



Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# Erityisryhmien asumisen rahoittaminen

23.2.2023

## Rahoitusta erityisryhmille

- Lainat:
  - pitkä korkotukilaina (40 v.) asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan
- Avustukset:
  - erityisryhmien investointiavustus 15 – 50 %
  - Ikääntyneiden avustus (avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopivaksi v. 2023) väestöltään väheneville alueille, mahdollisuus korjata omistamiaan asuntoja esteettömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuviksi, ei koske palvelutaloja
- Pääasiallinen lainsäädäntö: korkotukilaki 601/2001 ja erityisryhmien investointiavustuslaki 1281/2004

## Käytettävissä olevat valtuudet 2023

- Korkotukilainavaltuus kaiken kaikkiaan 1 950 milj., josta erityisryhmien vuokra-asuntolainat 510 milj.
- Investointiavustusvaltuus 120 milj. (v. 2022 90 milj.)
- Avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi 5 milj. (voimassa ainoastaan vuoden 2023)

## Korkotukilain uudistus HE 248/2022

- Pitkässä korkotukimallissa jatkossa **perusomavastuukorko pysyvästi 2,3 %** (on väliaikaisesti 1,7 % 31.12.2023 asti).
- Korkotukea maksetaan jatkossa koko laina-ajan
- Korkotuki on 1. vuonna 90 % ja alenee 2,25 %/v uudistuotannossa, 3% perusparannuslainoissa.
- Esim. korko 3,51 %+ marg. 0,7=> alkuvuokran laskennassa korko väh. 2,5 %
- Omavastuukoron alentaminen koskee vain uusia korkotukilainoja.
  
- **Kohtuullisen korjausvarauksen periminen** omakustannusvuokrissa ja käyttövastikkeissa sallitaan jälleen hyvän kiinteistönpidon edistämiseksi sekä vuokra- että asumisoikeustaloissa.
- myös niissä korkotukikohteissa, jotka ovat lainoitettu 30.6.2018–1.9.2023.

## Investointiavustuksen suuruus

- Tukiluokat I-IV, avustusprosentit 15-50 % korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista
- Avustusta myönnettäessä otetaan huomioon myös kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky
- Muodostuvaa alkuvuokraa verrataan KELAn hyväksymiin eläkkeensaajan enimmäisasumismenoihin, III kuntaluokkaa (624 e/kk-774 e/kk v. 2023)
- Avustusta myönnetään vain sellaisiin hankkeisiin, joiden rahoittamiseksi ei ole myönnetty muuta julkista tukea
- Avustuksen käyttövelvoiteaika 20 vuotta, vuokrauskäytössä 40 vuotta (rajoitusajan)



## Avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi

- **Ikääntyneiden avustus** väestöltään väheneville alueille, mahdollisuus korjata omistamiaan asuntoja esteettömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuviksi
- Avustus voi olla enimmillään 16 000 euroa asuntoa kohden.
- Avustus on enintään 50 % toteutuneista, kohtuullisista kustannuksista.
- Hankkeelle voi hakea myös korkotukilainaa.
- Lisätietoja: Sonja Manssila ja Helena Jalonen

## Erityisryhmäkohteiden rahoitusesittelijät

(Ikääntyneet, kehitysvammaiset ja autismitiloin henkilöt, vaikeavammaiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutajat, asunnottomat, erityistä tukea tarvitsevat nuoret)

| Hyvinvointialue                                                                                                                                                                                                         | Asiantuntija                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Läntinen Helsinki (rajana Vantaanjoki)<br>Pirkanmaa<br>Pohjois-Pohjanmaa                                                                                                                                                | <b>Markku Aho</b><br>p. 029 525 0842          |
| Itäinen Helsinki (rajana Vantaanjoki)<br>Vantaa-Kerava<br>Länsi-Uusimaa<br>Itä-Uusimaa<br>Varsinais-Suomi<br>Päijät-Häme<br>Satakunta<br>Etelä-Pohjanmaa<br>Pohjanmaa<br>Keski-Pohjanmaa<br>Keski-Suomi<br>Pohjois-Savo | <b>Ritvaliisa Rinnemaa</b><br>p. 029 525 0860 |

|                                                                                                                                                       |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Keski-Uusimaa<br>Kymenlaakso<br>Kanta-Häme<br>Etelä-Karjala<br>Etelä-Savo<br>Pohjois-Karjala<br>Kainuu<br>Lappi                                       | <b>Helena Jalonen</b><br>p. 029 525 0846                        |
| <i>Koko maan osalta:</i><br>Erityisryhmien investointiavustushankkeiden ohjaus<br>Erityisryhmien asuntotarpeen arviointi ja<br>käyttäjärühmämuutokset | erityisasiantuntija<br><b>Sonja Manssila</b><br>p. 029 525 0862 |

# Kirjaudu palveluun



|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Verkkoasiointi</b>  |   |
| Henkilöasiakkaat       | + |
| Yhteisöasiakkaat       | + |
| Suomi.fi-kirjautuminen |   |

[Etusivu](#) > [Verkkoasiointi](#) > Verkkoasiointi ja verkkopalvelut

## Verkkoasiointi ja verkkopalvelut

Siiirymme digitaaliseen asiointiin pala kerrallaan. Tulevaisuudessa kaikki palvelumme ovat saatavilla suoraan verkossa asiointikanavissamme, nopeasti ja turvallisesti.

## Palvelut yhteisöasiakkaille

**Kuinka kirjaudun palveluun? - Katso tarkemmat ohjeet:**

**[Suomi.fi-tunnistautuminen](#)**

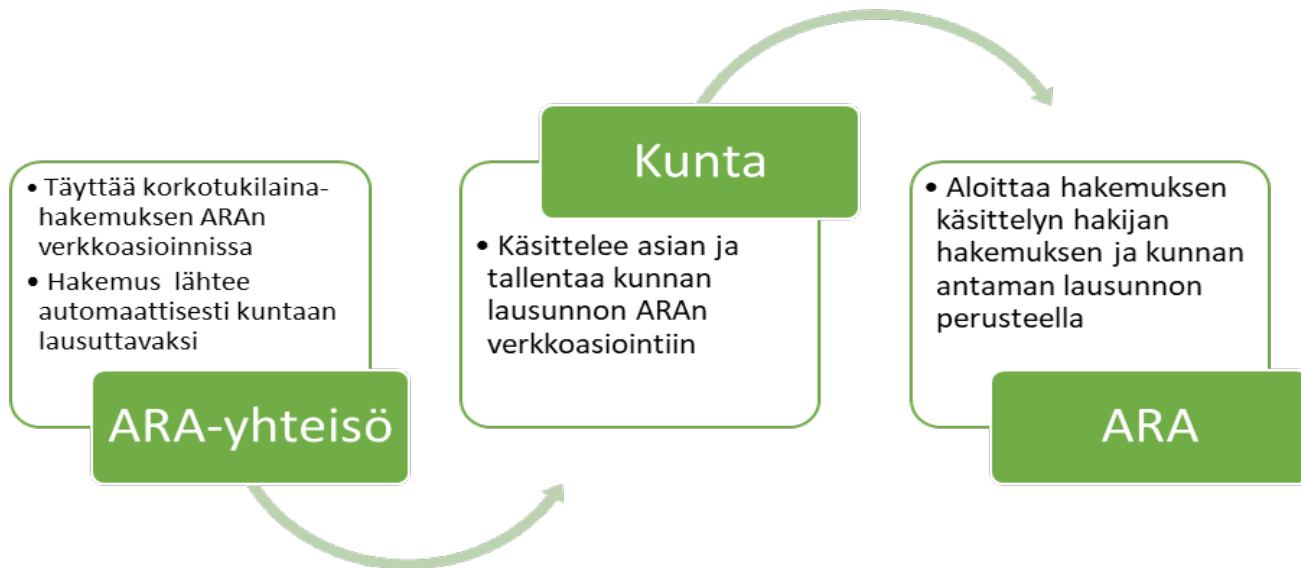
Palveluun kirjautuminen vaatii vahvan tunnistamisen, joka tehdään Suomi.fi-tunnistautumisella.

## Verkkoasiointin käyttöönotto

- ARAn verkkoasiointinnissa on käytössä vahva tunnistautuminen. Hakemuksen voi täyttää ja lähettää ARA-yhteisön valtuuttama henkilö tai henkilöt.
- Hakemusasiointia varten ARA-yhteisöjen puolesta asioivat henkilöt tarvitsevat **Suomi.fi-asiointivaltuuden: Asuntotuotannon tukien hakeminen**.
- Ilman erikseen annettua asiointivaltuutta pääsee asioimaan ainoastaan sellainen henkilö, jolla on nimenkirjoitusoikeus.
- Varmistattehan yhteisössänne hyvissä ajoin, että yhteisön puolesta asioiville myönnetään tarvittava Suomi.fi-asiointivaltuus.
- Lisätietoja ja ohjeita: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi/Yhteisoasiakkaat> ja sähköpostitse [asiointi.ara@ara.fi](mailto:asiointi.ara@ara.fi).

## Kunnan lausuntopyyntöprosessi uudistuu

Hankkeen ehdollinen varaushakemus lähtee verkkoasioinnista automaattisesti kunnalle lausuttavaksi



Hyvinvointialueen lausunnon liittää hakija itse hakemukseen

## Avustushakemus

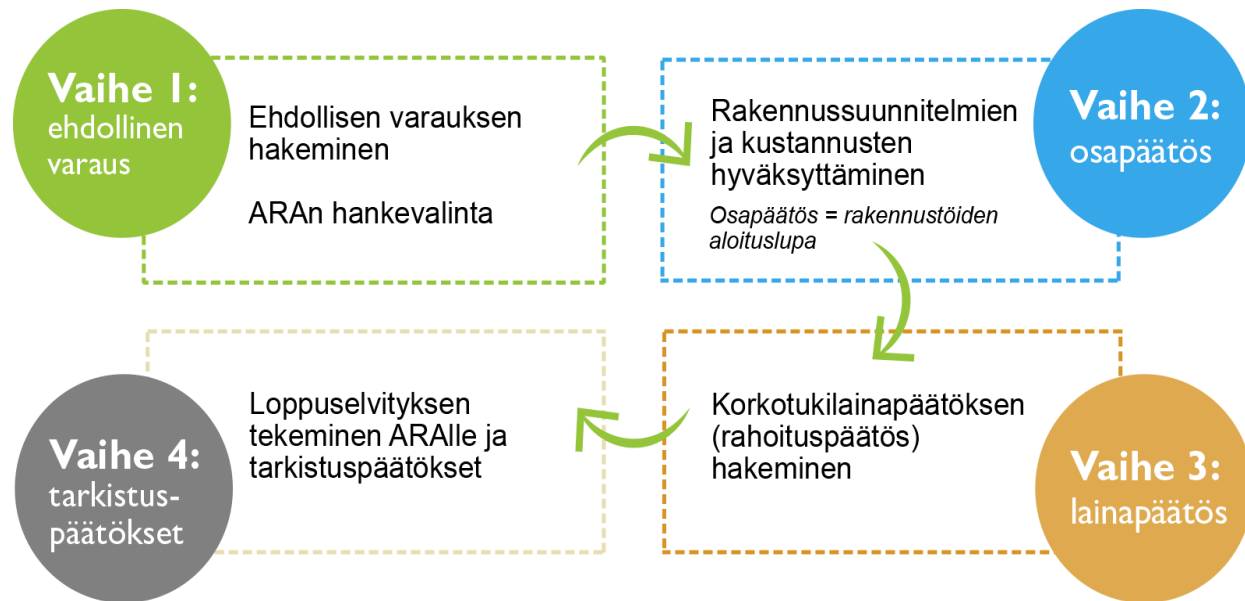
- **Investointiavustushaku avattu 1.2.2023** ARAn verkkoasioinnissa jatkuvana hakuna
- Täytetään **yhdellä hakemuksella** (ennen avustus- ja korkotukihakemus erikseen).
- Hankemuoto: **erityisryhmien vuokratulo**

## Rahoituksen käsittelyn vaiheet

**ARA-** rahoituksen myöntäminen ja kohteiden käyttö- ja luovutusrajoitusten ohjaus ja valvonta

**Valtiokonttori** -  
lainojen ja vakuuksien ja takauksien hallinnointi ja korkotuen maksaminen

**Luottolaitos** myöntää lainan (Kuntarahoitus)



## Ehdollinen varaus

- **Rahoitusesittelijä tekee hankkeen ensimmäisen arvion:** sisältää mm. hakijan lainansaantikelpoisuus, asuntojen pitkäkestoinen tarve paikkakunnalla, kohteen sijainti, hankinta-arvo, alkuvuokra
- Erityisryhmäasiantuntijan lausunto pyydetään aina erityisryhmähankkeissa
- **Jos tarve on todettu ja kohde on lainoitettavissa,** rahoitusesittelijä valmistelee varauspäätöksen ja pyytää tarvittaessa lausunnot muilta asiantuntijoilta (asuntomarkkina-asiantuntija, arkkitehti, insinööri, ohjaus ja valvonta)

Korkotukilaina-  
prosessi:  
**vaihe 1**

## Varauspäättöksen jälkeen

- **Erityisryhmähankkeessa** hankkeen aloituskokous on pakollinen
  - aloituskokousta koskeva informaatio annetaan varauspäättöksen liitteenä
- **Aloituskokouksessa** varmistetaan mm. suunnittelu- ja tilaratkaisujen soveltuvuus kohderyhmälle, hankkeen koko, sijainti jne.
  - Kokouksessa rahoitusesityksellä ja mukana erityisryhmien asiantuntija sekä arkkitehti (kustannus- ja laatuohjaus)
- Rakennussuunnitelmien valmistuttua ARA antaa hankkeelle **kilpailutusluvan**

## Rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen (osapäätös)

- **Urakkakilpailun jälkeen ja osapäätöshakemuksen saavuttua** arkkitehti antaa lausunnon suunnitelmista ja kustannuksista rahoitusesitykselle
- **Rahoitusesitys** arvioi hyväksyttäviä rakentamiskustannuksia ja muodostuvaa alkuvuokraa (jota verrataan KELA asumismenojen enimmäismäärään erityisryhmille kunnassa), molempien on oltava kohtuulliset.
- ja esittelee päätöksen puoltavana tai hylkäävänä ylläpitäjälle
- Hankkeen kustannukset voidaan hylätä, jos hanke kokonaisuutena on liian kallis

Korkotukilaina-  
prosessi:  
**vaihe 2**

## Lainapäätös ja avustushakemus

- Lainahakemus liitteineen tai investointiavustushakemus ARAan
  - rahoitusesittelijä valmistelee ja esittelee ylijohdajalle
- Lainapäätöstä varten urakkasopimukset toimitettava ARAan

Korkotukilaina-  
prosessi:  
**vaihe 3**

## Lopullisten kustannusten ja rahoituksen tarkistaminen

- **Lopullista hankinta-arvoa haettaessa** kannattaa samalla ilmoittaa, miten kustannusten ylitys aiotaan rahoittaa
  - tarvittaessa lainasitoumus (lainaa voidaan aina myöntää vähemmän kuin lainasitoumuksen määrä on)
- Selvitys mahdollisista ylityksistä/lisätöistä
- **Tilintarkastajan lausunto pakollinen**
- Tarkistukset tehtävä, koska samalla hyväksytään hankinta-arvo, jonka perusteella asukasvuokraa voidaan periä.

Korkotukilaina-  
prosessi:  
**vaihe 4**

Kiitos!