



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Infotilaisuus - Lyhytaikaisen korkotukilainan hankkeiden hakemisesta

30.1.2024

Tanja Mattila, Markku Aho





Koulutuksen sisältö

- Ajankohtaista Arasta
- Hyvän hakemuksen kriteerit
- Hakemusten lähettäminen ja käsittely Arassa
- Kysymykset

Kaikille hyvää
asumista

Korkotukilainan saaja

Vaaditaan
erillinen
osakeyhtiö

OMISTAJA EI
VOI OLLA
LUONNOLLI-
NEN HENKIÖ

- Korkotukilainan saajana on osakeyhtiö, jonka ARA hyväksyy korkotukilainan saajaksi, ja:
 - 1) sen ainoana toimialana on laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen;
 - 2) sen voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä
 - 3) sillä arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.
- Korkotukilainan saajaksi voidaan hyväksyä myös asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, jonka osakkeet omistaa yllä mainittu osakeyhtiö.
- Korkotukilainan saajan omistajana ei saa olla luonnollinen henkilö.



Toimijoiden vakavaraisuus

- Lyhytaikaisen korkotukilainan toimijoiden tulee olla vakavaraisia ja täytettävä yhteiskunnalliset sekä muut maksuvelvoitteensa. Asuntokohteen toteuttajilla tulee olla kokemusta vuokra-asuntojen rakennuttamisesta, omistamisesta ja vuokraamisesta.
- Varaushakemuksen yhteydessä tulee toimittaa 2 vuoden tilinpäätöstiedot. Lisäksi hakemusta on täydennettävä vuoden 2023 tilinpäätösluvuilla heti niiden valmistuttua.
- Varaushakemuksen liitteenä on toimitettava myös konsernin omistusrakennekaavio, jossa mukana omistusosuusprosentit sekä tosiasialliset edunsaajat.
- ARA tarkistaa varaushakemuskäsittelyn yhteydessä lainanhakijayhtiön, yhtiön osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden luottotiedot sekä arvioi lainanhakijan luottokelpoisuutta tilinpäätöstietojen ja muiden viranomaisten rekisteritietojen avulla.

Uuden toimijan luottokelpoisuuskriteerit

Nämä kriteerit koskevat uusia toimijoita, jotka ovat korkotukilainansaajayhtiö tai asunto-osakeyhtiön / keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistajayhtiö.

- Yhtiön on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa.
- Yhtiön omavaraisuusaste tulee olla vähintään 5 %. Omavaraisuutta laskettaessa huomioidaan osakepääoma, sidottu ja vapaa omapääoma sekä oman pääoman ehtoinen pääomalaina.
- Omasta pääomasta tulee olla sidottua pääomaa vähintään 10 000 €. Yhtiön toiminnan kasvaessa ARA voi edellyttää sidotun oman pääoman lisäämistä.
- Konsernirakenteen tulee olla selkeä. Konsernirakenne ei saa vaikeuttaa oikean ja riittävän kuvan muodostumista sen taloudellisista vastuista eikä omistajuutta saa jakaa siten, että se estää konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuuden.
- Yhtiön kasvuvauhti tulee olla hyvin suunniteltua ja hallittavissa olevaa. Ensimmäinen kohde rakennetaan valmiiksi, ennen seuraavan varaushakemuksen käsittelyä.
- Johdolla tulee olla aiempaa kokemusta kohteiden rakennuttamisesta, kiinteistön hoidosta, asuntojen omistamisesta ja vuokraamisesta.

Kaikille hyvää
asumista

- Valtioneuvosto määrittelee vuosittain sen, kuinka paljon tukea voidaan yhteensä myöntää vuoden aikana, ja tuen painotukset.
- Valtioneuvoston antama korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2024 määrittää vuokrat alohankkeiden alueelliset ja muut hyväksymisperusteet.
- Vuoden 2024 käyttösuunnitelmaa ei ole vielä annettu.

Lyhytaikainen korkotukilaina kohdistetaan vain uudistuotantoon

Alueelliset käyttöperusteet:

- Valtaosa suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- Nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla – kuten raideliikenteeseen tukeutuvalla täydennysrakentamisella
- Vain alueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen pitkäaikaista tarvetta ottaen huomioon alueen tuleva väestökehitys ja asuntojen käyttöasteet
- Kasvualueille, joilla asuntojen tarjonta ei vastaa kysyntää

Muut perusteet:

- Painotetaan urakoiden kilpailutusta
- Energiatalouden edullisuutta ja säästävyyttä
- Esteettömyyttä
- Huoneistotyyppijakauman tarve pitkällä aikavälillä
- Elinkaarikustannukset ja eri rakennusmateriaalien monipuolinen käyttö (kiertotalous)

Yleiset hyväksymisperusteet

”Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Korkotuettujen vuokra-asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.”

- Asuntojen pitkäaikainen käyttötarve
- Laadun ja kustannusten suhde
- Kohtuulliset rakentamis- ja asumiskustannukset

Kaikille hyvää
asumista

- Kohteen rakentamisesta aiheutuvat korkotukilainan pääomamenot
 - realistiset talous- ja vuokralaskelmat
 - varautuminen realistisella korkotasolla ja heti ensimmäisestä vuodesta alkavalla lyhennysohjelmalla 6,25 %/ 5v=1,25 %)
 - omavastuuosuuden korko on 2,5 %, jonka ylimenevästä osuudesta maksetaan korkotukena 75 %
- Osakkeen omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle (5-20%) laskettava kohtuullinen tuotto 0-6 %
- Hyvän kiinteistönpidon ja asuntojen hallinnoinnin mukaiset hoitomenot
- Tuleviin menoihin varautumisen kohtuullinen määrä on 0,03 % kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista €/m²/kk





Viime vuosien muutoksille alttiita taloudellisia haasteita

- Rakentamiskustannusten nousu
- Urakkatarjousten vähäinen määrä
- Rakennustarvikkeiden saatavuuden ongelmat
- Viitekorkojen nousu
- Markkinahintainen tontti vs. ARA-hintainen tontti
- Taloudellinen kestävyys, lainanhoitokyky
- Vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan tasapaino

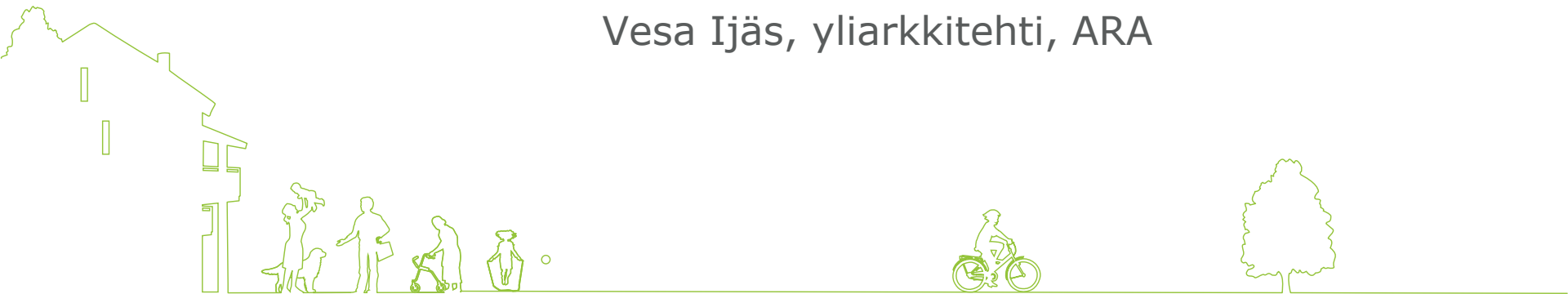


Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

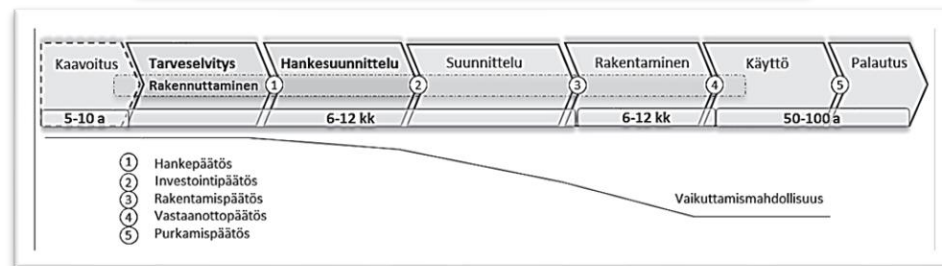
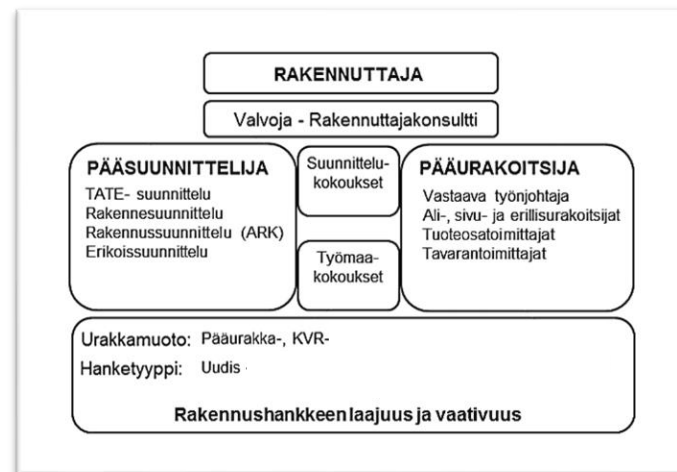
Hyvän hakemuksen kriteerit

- Suunnitelmat ja kustannukset

Vesa Ijäs, yliarkkitehti, ARA



- Urakkamuoto
- Kilpailuttaminen, tontin saanto
 - Kokonaishinta, KVR
 - Neuvottelu – erityisestä syystä
- Urakkasopimus
- Hyvän rakentamistavan noudattaminen – YSE98
- Kytkökset muihin hankkeisiin
- Liiketilat



Kustannukset

- Rakennuskustannus
- Hankinta-arvo
 - tonttihinta €/k-m²
 - pysäköinti €/autopaikka
 - maantaso - rakenteellinen
- Maksuerätaulukko
- Aikataulu

Suunnittelu

- Mikäli suunnittelussa on edetty, lähetetään ARAlle kohteen suunnitelmat
 - Vapaamuotoinen ympäristöselvitys
 - Asemakaavaote, asemapiirros, pihapiirros, julkisivut, pohjakuvat, leikkaukset
 - Rakenteellisesta pysäköinnistä myös pääkuvat
- Kohteen suunnitelmiin pitää voida vaikuttaa
- Selvitys kohteen rakennusluvan tilanteesta

Kerrostalon suunnitelmissa huomioon otettavaa

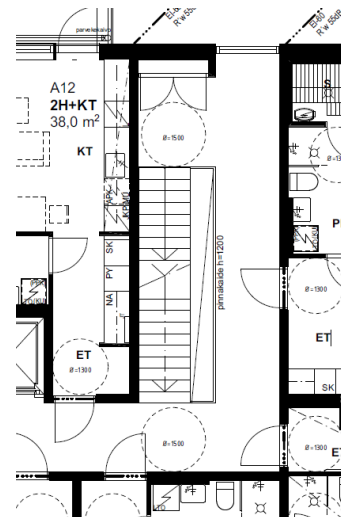
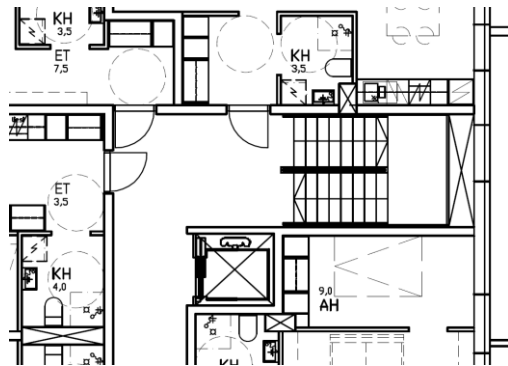
- Rakennuksen massoittelu – syvärunkoiset rakennukset
- Kerrosluku – kustannukset
- Porrassyöttö ja porrashuone
- Yhteistilat: saunaosasto, kerhohuone, kuivaushuone jne
- Ympäristösuorituskykyisyys

Asunnot

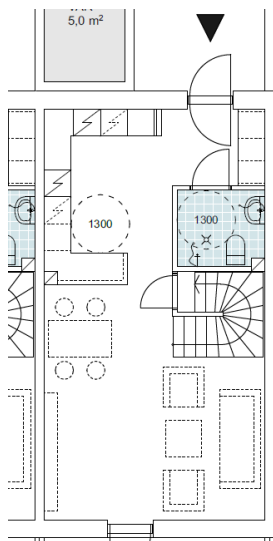
- Asuntojakauma
- Asuntojen minimikoko 30 m²
- Asuntojen keskipinta-ala >45 m²
- Asunnon muoto ja kalustettavuus
- Parveke
- Keittiö suhteessa asunnon kokoon
 - Ota huomioon myös jätejakeiden lajittelu
- Asunnon säilytystilat ja komerot

Suunnitteluratkaisut, porrashuone

- Porrasratkaisu, suoravartinen ja lepotasollinen
- Ovilla aukeamistilansa
- Luonnonvalo kerrostasokohtaisesti



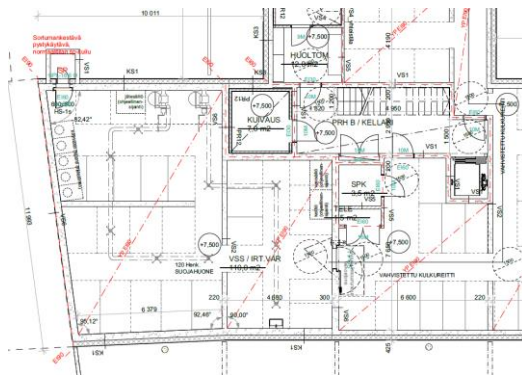
Suunnitteluratkaisut, esteettömyys



- Esteettömyys tontin rajalta aina asuntoon asti (kokonaisuus)
- Tilaratkaisut (mm. wc, eteinen, keittiö) käytön kannalta
- 2krs. ratkaisussa selviytymiskerros (esteetön-wc+k+oh/mh)

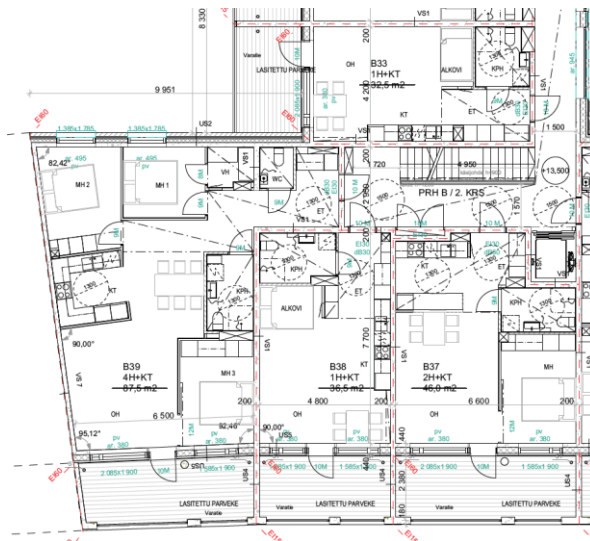
Suunnitteluratkaisut, yhteistilat

- Väestönsuoja, kulku välittävään tilaan, ei porrashuoneeseen
- Kuivaushuone on vaadittu, pesula on vapaaehtoinen
- Asukkailla tulee olla saunomismahdollisuus, yhteis- tai oma sauna

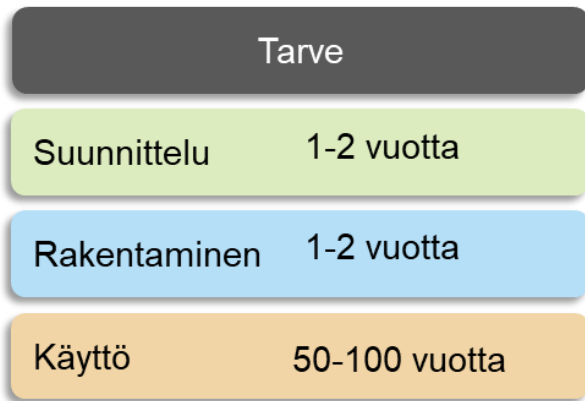


Suunnitteluratkaisut, asuttavuus

- Kalustettavat riittävän kokoiset parvekkeet
- Asumisen kannalta tarkoituksen mukaiset tilat



ara Elinkaariajattelu



- ARAn neuvonta ja hankkeen ohjaus
- Hinta ja laatu
- Urakkamuoto



ara

Hakemusten lähettäminen ja käsittely Arassa

30.1.2024

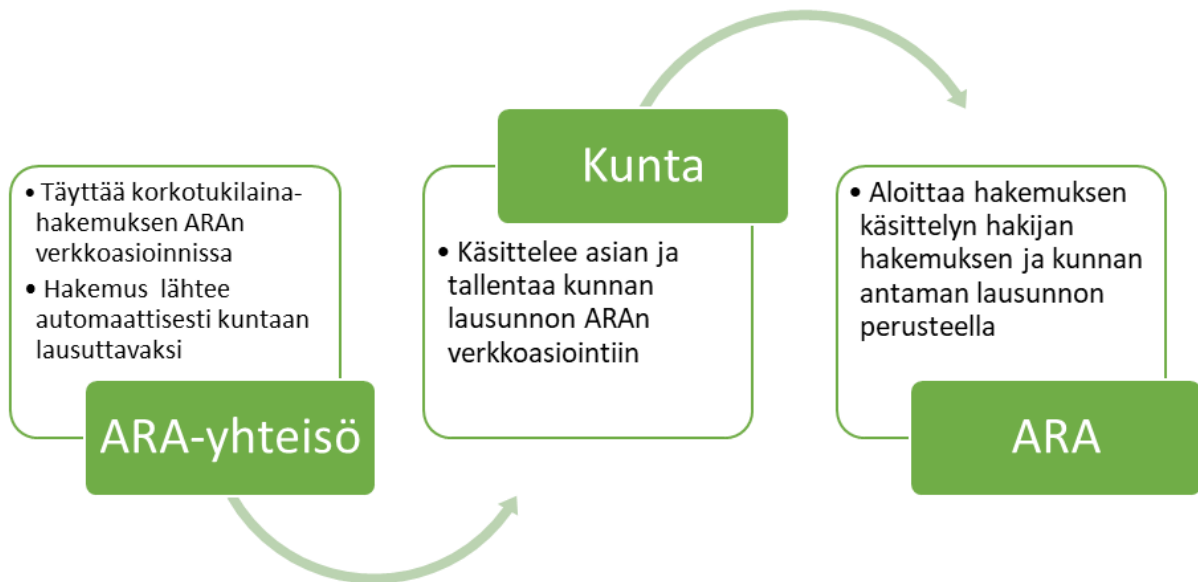


ara Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen ja käsittely

- Lyhytaikaisen korkotukilainan haku on jatkuva 26.10.2023 alkaen.
- Hankehakemukset tehdään Aran verkkoasioinnin kautta.
- Aran lyhytaikaisen korkotuen hankkeiden käsittelijät tällä hetkellä:
 - Markku Aho: Helsinki
 - Tanja Mattila: Espoo, Kauniainen, Keski-Suomi, Pohjois-Savo ja Lappi
 - Jaana Huttunen: Vantaa, Uusimaa, Varsinais-Suomi, Etelä- ja Pohjois-Karjala
 - Lauri Hirvonen: Pirkanmaa, Päijät-Häme ja Pohjois-Pohjanmaa
- Ara käsittelee hankkeita kunnan lausunnon saapumisen jälkeen saapumisjärjestyksessä ja antaa hankkeille päätöksiä juoksevasti.

Kunnan lausuntopyyntöprosessi

Hankkeen ehdollinen varaushakemus lähtee verkkoasioinnista automaattisesti kunnalle lausuttavaksi

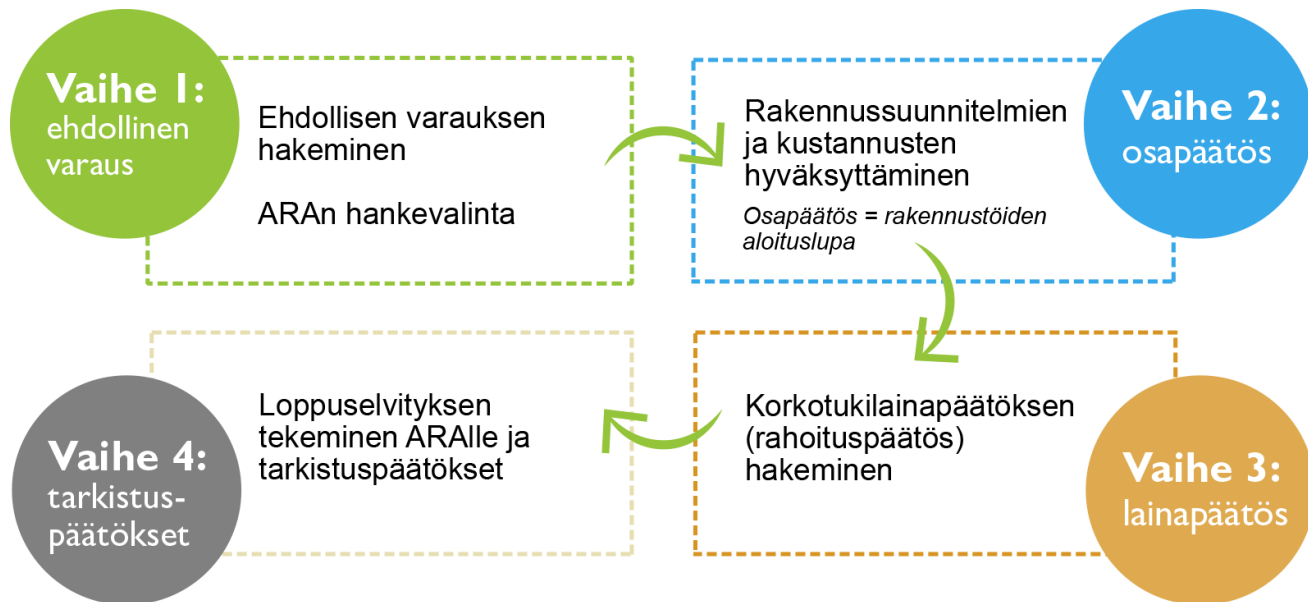


Kaikille hyvää
asumista

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.

ARAn rahoitusprosessi



Ohjeita sujuvaan asiointiin

Täytä tiedot
huolellisesti

LIITÄ
PYYDETYT
LIITTEET

- Ennen verkkoasioinnin hakemuksen lähettämistä tarkista, että olet täyttänyt hakemukselle kaikki tarpeelliset, ajantasaiset tiedot sekä liittänyt pyydettävät liitteet.
- Sujuvan käsittelyn kannalta on tärkeää, että kaikki dokumentit toimitetaan hakemusten yhteydessä. Rahoitusprosessin vaiheiden (1-4) välissä ei ole tarpeen toimittaa erillisiä dokumentteja, ellei siitä ole erikseen sovittu hanketta käsittelevän rahoituskesittelijän kanssa.
- Aran verkkoasioinnissa näet, kun kunnan lausunto on saapunut ja hanke on otettu Arassa käsittelyyn.
- Jos hankkeelle tulee täydennyspyyntö puuttuvan tiedon osalta, täydennä hakemusta annetussa määräajassa. Ara jatkaa hankkeen käsittelyä vasta, kun kaikki tarvittavat tiedot ja dokumentit ovat toimitettu.
- Tieto päätöksestä tulee yhteyshenkilön sähköpostiin. Itse päätös löytyy Aran verkkoasioinnista. Päätös lähtee verkkoasioinnista suoraan myös päätöksessä mainituille tiedoksi saajille, kuten kuntaan.

On tärkeä perehtyä Aran oppaisiin!!!

- Lyhyen korkotuen hakuohje. Vuoden 2024 opas julkaistaan päivitettynä, kun valtioneuvosto on vahvistanut käyttösuunnitelman.
- Opas lyhytaikaista korkotukea saaneelle toimijalle
- Rakennuttamis- ja suunnitteluopas
- Aina voi olla yhteydessä sähköposti ja puhelimitse vastaavaan rahoitusasiantuntijaan



Kiitos

