

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Lyhytaikainen korkotukilaina
vuokratalojen rakentamiseen

HAKUOHJE

2022



Sisällys

Johdanto	3
1 Hakuaika.....	5
2 Lyhytaikaisen korkotukilainan periaatteet	5
2.1 Alueelliset käyttöperusteet	6
2.2 Muita perusteita.....	6
2.3 Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset	7
2.4 Kunnan lausunto.....	8
2.5 Lainansaantikelpoisuus (korkotukilainan saaja)	8
2.6 Korkotukilainan määrä ja nostaminen.....	9
2.7 Korkotuen määrään vaikuttava perusomavastuukorko	9
2.8 Kunnan tontin luovutus tai vuokraus	10
2.9 Sitova alkuvuokra	11
2.10 Kohteen omarahoitusosuus ja tuoton tuloutus	14
2.11 Käyttö- ja luovutusrajoitukset	16
3 Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet	19
4 Ehdollisen varauksen haku vuodelle 2022 (VAIHE 1)	20
5 Vaiheissa 2-4 tarvittavat asiakirjat	21
5.1 Osapäätökseen tarvittavat asiakirjat (VAIHE 2).....	22
5.2 Lainapäätökseen tarvittavat asiakirjat (VAIHE 3).....	22
5.3 Tarkistuspäätökseen tarvittavat asiakirjat (VAIHE 4)	23
6 Valvonta.....	24
LIITE 1. Kasvukeskukset	25
LIITE 2. Ohjeet ja lomakkeet.....	27

Hakuohje 2022: Lyhytaikainen korkotukilaina vuokratalojen rakentamiseen

Julkaistu: 1.7.2022

Päivitetty: 30.9.2022

Dnro: ARA-00.01.01-2022-13

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)

Johdanto

Tämä hakuohje koskee vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisen korkotukilain (574/2016) mukaisen korkotukilainan hakemista.

Korkotukilaina tarkoittaa sitä, että valtion varoista maksetaan korkotukea ja myönnetään valtioneuvoston lainanmyöntäjän myöntämille lainoille.

Prosessi lähtee liikkeelle **ehdollisen varauksen** hakemisella, johon liittyy ARAn tekemä hankevalinta. Hakija toimittaa ARAn verkkoasioinnin kautta sähköisen korkotukilainahakemuksen ja sen liitteet, joiden perusteella ARA voi ehdollisesti hyväksyä hankkeen korkotukilainoitettavaksi.

Osapäätösvaiheessa hakija hyväksyttää rakennussuunnitelmat ja -kustannukset ARAlle. ARA hyväksyy sitovasti hankkeen korkotukilainoitettavaksi ja antaa osapäätöksen, jolloin myös rakennustyöt on lupa aloittaa.

Lainapäätösvaiheessa hakija hakee ARasta varsinaisen korkotukilainapäätöksen eli rahoituspäätöksen. Lainapäätösvaiheessa hakija toimittaa ARAn sitoumuksen, jolla lainanmyöntäjän myöntämä laina ja lainan ehdot hyväksytään korkotukilainaksi. Lainanmyöntäjänä voi olla luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Korkotukilainoiksi voidaan hyväksyä vain vuokratalojen uudisrakentamista varten myönnettyjä rakentamislainoja.

Tarkistuspäätösvaiheessa hakija tekee hankkeen loppuselvityksen ARAlle hakemalla vuokratalon valmistumisen jälkeen tarkistuspäätöstä. Tarkistuspäätösvaiheessa hakija ilmoittaa hankkeen lopulliset, toteutuneet kustannukset, joiden perusteella ARA tekee osapäätöksen ja rahoituspäätöksen tarkistukset.

Uudisrakentamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä myös muun kuin asuinrakennuksen tai tällaisen rakennuksen merkittävän osan

käyttötarkoituksen muuttamista vuokra-asunnoiksi. Korkotuettavissa kohteissa voi olla vain tavallisia vuokra-asuntoja, joita ei ole tarkoitettu erityisryhmien asunnoiksi. Erityisryhmiä ovat esimerkiksi vammaiset henkilöt, ikääntyneet, asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat tai mielenterveys- ja päihdeongelmaiset henkilöt.

Lyhytaikaisen korkotuen kesto on kymmenen vuotta. ARA voi pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos hakija itse hakee pidennystä ARA:ltä.

Tämän hakuohjeen lisäksi hakijan on hyvä perehtyä etenkin seuraaviin ARA:n oppaisiin:

- Opas lyhytaikaista korkotukilainaa saaneelle toimijalle
- Rakennuttamis- ja suunnitteluopas.

Myös muut ARA:n yleiset ohjeet korkotukilainojen rahoituksesta ovat soveltuvien osin hyödyllisiä.

Oppaat ovat saatavilla ARA:n verkkosivuilla osoitteessa: www.ara.fi/oppaat

Valtion käyttösuunnitelma

Valtioneuvosto määrittelee vuosittain sen, kuinka paljon tukea voidaan yhteensä myöntää vuoden aikana, ja tuen painotukset. Valtioneuvoston 13.1.2022 antama korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2022 on saatavilla sivuillamme (ara.fi/rahoitus).

Vuoden 2023 käyttösuunnitelma annettaneen tammikuussa 2023.

1 Hakuaika

Vuoden 2023 hankevalintaan osallistuvien hankkeiden hakemukset toimitetaan sähköisesti ARA:n verkkoasiointiin 3.10.2022–31.1.2023 välisenä aikana.

Hakemukset on lähetettävä ARAan viimeistään viimeisenä hakupäivänä 31.1.2023.

Ennen lokakuuta 2022 toimitetut paperiset hakemukset huomioidaan myös vuoden 2023 hankevalinnassa. ARA käsittelee määräaikaan mennessä toimitetut hakemukset alkuvuoden 2023 aikana.

ARA antaa hyväksytyille korkotukilainakohteille ensimmäisen vaiheen eli ehdollisen varauspäätöksen **maalis-toukokuussa 2023**.

Hankevalinnan perusteita:

Asuntojen uudistuotanto kohdistetaan valtaosin suurimpiin kasvukeskuksiin, joissa on suurin asuntojen tarve, erityisesti Helsingin seudulle. Hankevalinnassa painotetaan elinkaartiloudeltaan edullisia ja energiaasäästäviä esteettömiä kohteita, jotka toteutetaan urakkakilpailumuotoisina. Hankkeiden rakennus- ja asumiskustannusten tulee olla kohtuullisia.

Kohteiden alustavien vuokralaskelmien tulee olla kohtuullisia laskettuna korkotukilainan 2,5 % omavastuuosuuden korolla, 4,50 € hoitomeno-olettamalla (ilman erikseen perittävää huoneistokohtaista vesimaksua) sekä lakisääteisellä korjautumisiin varautumisen määrällä. Lyhytaikaista korkotukilainaa saaneiden toimijoiden tulee olla vakavaraisia sekä omata kokemusta vuokra-asuntojen rakennuttamisesta, omistamisesta ja vuokraamisesta.

2 Lyhytaikaisen korkotukilainan periaatteet

2.1 Alueelliset käyttöperusteet

Asuntojen uudistuotanto kohdistetaan:

- valtaosa suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- elinkaaritaloudeltaan edullisten ja energiaa säästävien asuntojen tuottamiseen nopeimmin kasvaviin keskuksiin
- alueelle, jolla valtion tukema uustuotanto suunnataan nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla. Yhdyskuntarakennetta eheytetään erityisesti kestäviin kulkumuotoihin 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.

2.2 Muita perusteita

- ARA painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita.
- Neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden rakentamisen hinnan on oltava alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.
- Asuntojen tuotannossa painotetaan liikkumisesteettömyyttä.
- Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumassa otetaan huomioon asuntojen kysynnän suuntautuminen pitkällä aikavälillä.
- Uudisrakentamisessa edistetään eri rakennusmateriaalien monipuolista käyttöä erityisesti asuinkerrostalotuotannossa.

- Investointikustannusten lisäksi otetaan huomioon myös rakennuksen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

2.3 Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

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

Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kilpailutettu laina, jos ARA ei erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Julkisista hankinnoista annetussa laissa (1397/2016) tarkoitetun hankintayksikön velvollisuus on kilpailuttaa hankintansa. Tästä on säädetty mainitussa laissa.

2.4 Kunnan lausunto

ARAn on kuultava korkotukilainahakemuksesta **hankkeen sijaintikuntaa**. Kunta ottaa kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.

Kun hakemus lähetetään sähköisesti ARAn verkkoasioinnin kautta, hakemus lähtee samalla automaattisesti kuntaan lausuttavaksi. Hakija voi hankkia omatoimisesti sijaintikunnan lausunnon hankkeestaan ennen korkotukihakemuksen toimittamista ARAlle. Tällöin lausunto tulee liittää hakemuksen liitteeksi.

2.5 Lainansaantikelpoisuus (korkotukilainan saaja)

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen 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 kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeet omistaa edellä tarkoitettu osakeyhtiö, joka täyttää kohtien 1–3 asettamat edellytykset. Osakeyhtiö vuokraa asuntoja osakkeiden omistukseen liittyvän hallintaoikeuden perusteella. Korkotukilainan saajan omistajana ei saa olla luonnollinen henkilö.

ARA tarkistaa lainanhakijayhtiön, yhtiön osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden luottotiedot sekä arvioi lainanhakijan luottokelpoisuutta tilinpäätöstietojen ja muiden viranomaisten rekisteritietojen avulla. Asuntokohteen toteuttajan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa. Toimijalla tulee olla

kokemusta vuokra-asuntojen rakennuttamisesta, omistamisesta ja vuokraamisesta.

Lainansaajalta ei edellytetä nykyiseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilakiin (604/2001) sisältyvien yleishyödyllisyssäännösten noudattamista. Kuitenkin myös nykyisen korkotukilain 5 §:ssä tarkoitetut, pitkäaikaista korkotukilainaa saavat yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt voisivat halutessaan perustaa lyhytaikaista korkotukea saavan yhtiön. Tällainen yhtiö jäisi yleishyödyllisyssäännösten soveltamisalan ulkopuolelle.

2.6 Korkotukilainan määrä ja nostaminen

Korkotukilainan määrä on vähintään 80 % ja enintään 95 % asuntokohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kohtuulliset kustannukset tontin hankkimisesta, kunnallisteknisestä kuntoonpanosta ja vanhan rakennuksen purkaminen, jos kohteen vuokrataso pysyy kohtuullisena.

Korkotukilainaa nostetaan valmiusasteen mukaan sen jälkeen, kun lainoitettavan yhtiön osakkeenomistajan omarahoitusosuus on ensin käytetty kohteen hankintaan, suunnitteluun ja rakentamiseen.

2.7 Korkotuen määrään vaikuttava perusomavastuukorko

Perusomavastuun ylimenevästä osasta maksetaan korkotukena lainalajikohtaisten taulukoiden mukaisesti vuosittain aleneva prosenttiosuus. Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko on lyhytaikaisissa korkotukilainoissa 2,5 %.

Jos korkotukilainasta rakennuksen valmistumisen jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 75 % ARAn tarkistuspäätöksestä 10 vuoden ajan.

Korkotukea ei makseta vielä talon rakentamisajalta. **Korkotuen maksaminen alkaa vasta vuokratalon valmistumisen jälkeen**, kun ARA on tehnyt korkotukilainan lopullista hyväksymistä koskevan **tarkistuspäätöksen**.

Jos ARA lainansaajan hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella, korkotuki on enintään 25 %.

2.8 Kunnan tontin luovutus tai vuokraus

Kunnan omistaman tontin luovutus tai vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla. Tämä markkinahinnan ja sitä alemman niin sanotun *ARA-hinnan* välinen erotus voidaan lukea lyhytaikaiseen korkotukeen liittyväksi, yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta maksettavaksi tueksi, jossa tuen myöntäjänä on ARAn sijasta kunta.

Jos tällaista liitännäistä tukea myönnetään, on varmistuttava siitä, ettei tuki "valu" toimintatukena muuhun kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon. Siksi tontin luovutusta tai vuokraamista koskevaan sopimukseen olisi esimerkiksi otettava ehto, jonka mukaan markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus olisi maksettava kunnalle korkotukilaina-ajan päättyä tai tontinvuokra nousisi tällöin markkinavuokraa vastaavaksi.

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta ja vuokraamisesta on säädetty kuntalain (410/2015) 130 §:ssä. Toimenpiteen valtiontukioikeudellista puolta on kuvattu tarkemmin lakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 268/2014 vp.) kyseisen pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Kunnan omistaman tontin luovutus on kunnan ja luovutuksensaajan keskinäinen asia. ARA kiinnittää kuitenkin hyväksyessään erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina.

2.9 Sitova alkuvuokra

ARA vahvistaa lyhytaikaisen korkotukilainan hyväksymispäätöksessä kohteelle **sitovan alkuvuokran** määrän. Aukkailta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa vain sen määrän, mikä tarvitaan tilojen rahoitukseen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Aukkailta perittävään sitovaan alkuvuokraan voidaan sisällyttää

- omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettava kohtuullinen tuotto,
- kohteen rakentamisesta aiheutuvat pääomamenot,
- hyvän kiinteistönpidon ja asuntojen hallinnoinnin mukaiset hoitomenot,
- tuleviin menoihin varautumisen kohtuullinen määrä.



Sitovaan alkuvuokraan ei sisälly huoneistokohtaisia vesimaksuja eikä sellaisia käyttö- ja erilliskorvauksia, jotka perustuvat vapaaehtoisuuteen eli asukkaan omaan päätökseen käyttää maksuilla saatavia palveluja (esim. sauna-, autopaikka- ja pesutupamaksut).

Tuleviin menoihin varautuminen tarkoittaa varojen keräämistä kiinteistön, rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin. Varautumisen määrä voi olla enintään 0,03 % kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista asuinneliömetriä kohti kuukaudessa.

Kun lainansaajayhtiö pitää ylläpitokustannukset kohtuullisina, sille voi kertyä ylimääräisiä varoja käytettäväksi esimerkiksi ylimääräisiin lainanlyhennyksiin. Tämä motivoi osaltaan vuokratilojen omistajia hyvään kiinteistönpitoon.

Laajakaistan perustamis- kustannukset	Laajakaistan asumisaikaiset maksut operaattorille	Yleisten tilojen vedenkulutus	Vesi- maksujen hallinnointi- kulut
Kyllä, laajakaista- valmiuteen asti saatta- miseksi aiheutuneet kulut.	Kyllä, sisältyy silloin, kun yhtiön tarjoama huoneistokohtainen laajakaista perusnopeudella kuuluu asuntojen vakio- varusteisiin eli yhtiö suorittaa maksut operaattorille, ei asukas. Näitä laajakaista- maksuja ei siis voi periä vuokra- sopimuksella käyttö- tai erillis- korvauksena.	Kyllä, kuten pihan kastelu, yleinen vesipiste ja kiinteistöhuolto- yhtiön käyttämä vesi.	Kyllä
	Ei sisälly silloin, kun yhtiö tarjoaa vain laajakaistan käyttöönottovalmiuden, mutta asukas tekee oman sopimuksen ja maksaa käyttömaksun operaattorille.	Ei sisälly sauna- ja pesutupatilat, joiden veden- kulutus huomioidaan sauna- ja pesutupamaksuissa. Peritään kyseisinä käyttö- ja erilliskorvauksina.	

Taulukko 1. Sitovaan alkuvuokraan sisältyvät kulut ja maksut

Huoneistokohtaiset vesimaksut	Muut käyttö- ja erilliskorvaukset
Kyllä, peritään erilliskorvauksena yhtiöissä, joissa huoneistokohtaiset vesimittarit on asennettu 23.11.2020 jälkeen haetun rakennusluvan perusteella. Vesimaksu laskutetaan perustuen huoneistokohtaisen kylmän ja lämpimän veden luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Laskuun sisältyy myös huoneistokohtaisen veden lämmityksen kustannus, eikä lämmityskulua lasketa sitovaan alkuvuokraan. Vesimaksun perimisen ehdot tulee merkitä erikseen asukkaan kanssa laadittavaan vuokrasopimukseen.	Kyllä, peritään käyttö- ja erilliskorvauksina, sillä ne perustuvat vapaaehtoisuuteen eli asukkaan omaan päätökseen käyttää maksuilla saatavia palveluja. Maksut täytyy määritellä erikseen kustannusvastaavuutta noudattaen. Käyttö- ja erilliskorvauksista saatujen tuottojen tulee vastata niistä aiheutuneita kuluja, esimerkiksi näiden tilojen vesi-, sähkö-, lämpö-, siivous-, ylläpitokulut tms. Käyttö- ja erilliskorvaukset ja niiden hinnat tulee merkitä erikseen asukkaan kanssa laadittavaan vuokrasopimukseen.

Taulukko 2. Käyttö- ja erilliskorvaukset

Vuokrantarkistus

Asukkaiden muuttaessa kohteeseen on noudatettava ARAn vahvistamaa sitovaa alkuvuokraa, jota saa tarkistaa vuosittain vasta kohteen asumisajan alettua vuokrasopimuksella sovitun mukaisesti. Sitovaa alkuvuokraa ei siis saa tarkistaa rakentamisaikana. Vuokrantarkistuksessa pitää käyttää vuokrasopimuksen solmimisen aikaista vuokran määrää, joka vastaa ARAn vahvistamaa sitovaa alkuvuokraa, eikä edellistä tarkistettua vuokraa.

Yhtiö saa tarkistaa alkuvuokraa vuosittain elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä. Jos vuotuinen muutos on negatiivinen eli elinkustannusindeksi on laskenut, on myös negatiivinen muutos huomioitava, ja siihen voi lisätä enintään 1,5 prosenttiyksikköä. Vuokrasopimuksen vuokrantarkistuseläusekkeessä ei siis saa olla erikseen ehtoa, että mikäli elinkustannusindeksin vertailuindeksin pisteluku on perusindeksin pistelukua alempi, ei vuokraa alenneta.

Vuokran tarkistaminen ei ole pakollista, eli yhtiö voi jättää vuokran kokonaan tarkistamatta, jos uusi laskennallinen vuokra muodostuisi nykyistä vuokraa alemmaksi. Tällöin vuokra pysyy samalla tasolla kuin nykyinen vuokra.

Vuokrasopimukseen on kirjattava vuokrantarkistukseen liittyvät ehdot selkeästi, esim. vuokrantarkistusperuste: elinkustannusindeksi $1951:10=100$, perusindeksin ajankohta ja pisteluku, vertailuindeksin ajankohta sekä vuokrantarkistuskauausi. Perusindeksinä yhtiö voi esimerkiksi käyttää viimeksi julkaistua indeksiä sinä ajankohtana, jolloin ensimmäiset vuokrasopimukset on tehty. Perusindeksi voi aikaisintaan olla korkotukilainan hyväksymispäätöksen aikaan julkaistu indeksi. Vuokratalokohtaisesti määritelty perusindeksi pysyy aina samana.

Lisätietoja vuokrantarkistuksesta on ARAn oppaassa "**Opas lyhytaikaista korkotukilainaa saaneelle toimijalle**", luvussa 3.

Vuokria ei voi tasata eri kohteiden kesken

Jos lainansaajayhtiö omistaa useita kohteita, yhtiön on pidettävä tässä laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen vuokraamisesta ja muista

vuokratoiminnoistaan erillistä kirjanpitoa. Lainoitettavassa kohteessa ei voi olla liiketiloja muutoin kuin poikkeuksellisesti kaavamääräysten perusteella.

Yksittäisten korkotukikohteiden vuokria ei saa tasata. Ne on pidettävä erillisinä vuokranmääritysyksikköinä.

Alkuvuokran muuttaminen poikkeustapauksissa

Sitovaa alkuvuokraa muutetaan vain poikkeustapauksissa. Vaikka ARA hyväksyisi mahdolliset rakentamisaikaiset kustannusmuutokset kohteen loppuhinnassa, alkuvuokraa ei lähtökohtaisesti muuteta. Jos kohteen hankinta-arvo on ylittymässä, yhtiön pitää olla yhteydessä ARAan saadakseen ohjeet lisäkustannusten rahoittamisesta.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos muutokselle on perusteltu syy ja ARA hyväksyy muutoksen. Muutoksia voidaan hyväksyä esimerkiksi silloin, jos lainansaajan vuotuiset lainanhoitomenot muuttuvat merkittävästi kesken laina-ajan rahoitusmarkkinoista johtuvista tai lainansaajakohtaisista syistä.

Esimerkiksi silloin, jos korkotuettujen asuntojen asumismenot olisivat valtioneuvoston asetuksella säädettävien lainanlyhennysten perusteella suuremmat kuin alueella käyttöarvoltaan samanveroisten asuntojen asumismenot, lainansaaja ja lainanmyöntäjä voisivat ARAn luvalla sopia, että lainan pääomameno olisi pienempi kuin asetuksella säädettävä pääomameno.

2.10 Kohteen omarahoitusosuus ja tuoton tuloutus

ARA vahvistaa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä osakkeenomistajan kohteeseen sijoittaman **omarahoitusosuuden määrän** ja sille vuokrissa perittäväksi **sallitun koron suuruuden**. Sallittua korkoa vastaavan määrän lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa korkotukivuokra-asuntojen vuokraustoiminnasta kohtuullisena tuottona omistajalleen.

Lisätietoja tuoton tuloutuksesta on ARAn oppaassa ”**Opas lyhytaikaista korkotukilainaa saaneelle toimijalle**”, luvussa 5.

Omarahoitusosuuden laskeminen

Omarahoitusosuus lasketaan lainansaajan osakkeenomistajan tosiasiallisesti kohteeseen koko korkotukilaina-ajaksi sijoittamista oman pääoman ehtoista varoista tai omistajan tähän tarkoitukseen antamasta pitkäaikaisesta lainasta.

Lainansaajalla tarkoitetaan korkotuen saajaa eli joko osakeyhtiötä, asunto-osakeyhtiötä tai keskinäistä kiinteistöyhtiötä.

Osakkeenomistajalla (tai omistajayhtiöllä) tarkoitetaan edellä mainittujen yhtiöiden välitöntä osakkeenomistajaa. Osakkeenomistajan omarahoitusosuuteen sijoittamaa pitkäaikaisen lainan pääomaa ei saa lyhentää korkotukilainan laina- ja rajoitusaikana.

Asukkaiden vuokrissa perittävä korko lasketaan omarahoitusosuudesta. Osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruus voi korkotukilainan hyväksymispäätöksessä olla enintään 6 %.

Kun ARA päättää omarahoitusosuuden koron suuruudesta, kiinnitämme erityistä huomiota siihen, ettei korko nosta kohteen asunnoista perittävien alkuvuokrien tasoa kohtuullista korkeammaksi.

Varat omarahoitusosuuden kattamiseksi

Säännösten mukaan kohteen omarahoitusosuuden kattamiseksi sijoitettujen varojen alkuperä ja korkotukivuokra-asuntoja vuokraavan yhtiön omistajalleen jakama tuotto kytkeytyvät toisiinsa.

Kohteen omarahoitusosuus on katettava lainansaajan omistajan sijoittamilla varoilla. Jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, katetaan omarahoitusosuus lainansaajan osakkeenomistajan omistajaltaan saamilla varoilla. Omistajan sijoittamina varoina pidetään vain niitä varoja, jotka omistaja on tosiasiallisesti itse sijoittanut lainansaajana olevaan yhtiöön tai, jos lainansaajana on asunto-

osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöyhtiö, näiden yhtiöiden omistajayhtiöön eli osakkeenomistajaan.

Lyhyesti: Omistajan on sijoitettava kohteen omarahoitusosuuden kattamiseksi tarvittavat varat korkotukiasuntojen vuokraustoimintaa harjoittavaan omistajayhtiöön. Vuokraustoimintaa harjoittavan omistajayhtiön on sijoitettava varat omistamaansa asunto-osakeyhtiöön tai keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön oman pääoman ehtoisina varoina tai pitkäaikaisena lainana.

Omarahoitusosuutta ei saa kattaa lainansaajan tai sen omistavan yhtiön, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, ottamalla:

- pankkilainalla,
- lainalla tai sijoituksella muulta taholta kuin osakkeenomistajalta.

Kohteen omarahoitusosuus täytyy olla sijoitettuna ennen korkotukilainan nostamista ja viimeistään ennen asumisajan alkamista. ARA voi tarvittaessa pyytää tarkistuspäätösvaiheessa maksukuittia yhtiön tilille suoritetusta omarahoitusosuuden maksusta. Maksukuitista on voitava todentaa maksun suorittaja ja maksun tarkoitus.

Jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, maksukuitti tarvitaan tähän yhtiöön tehdystä maksusta ja sen omistajayhtiöön tehdystä maksusta.

Rakentamisajan korot

ARA on hyväksynyt kohteen hankinta-arvoon rakentamisaikaisia korkoja. Yhtiön rakentamisaikaiset omarahoitusosuuden korot on kirjattava **suoriteperusteen** mukaan kohteen hankintameno.

2.11 Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja asuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Rajoitukset vaikuttavat:

- vuokraan (sitova alkuvuokra),
- asukkaiden valintaan,
- lainansaajan tai sen omistajayhtiön tuoton tuloutukseen sekä
- vuokratalon ja osakkeiden luovutukseen. Luovutushinta on vapaa, mutta vuokratalon tai osakkeiden luovutukseen tarvitaan ARAn luovutuksensaajan hyväksymispäätös ennen luovutusta. Muu luovutus on mitätön.

Asuntojen on oltava vuokratyössä koko rajoitusajan. Asumakseen voidaan valita Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen.

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville **pieni- ja keski-tuloisille** ruokakunnille. Asukkaiden valinnassa noudatetaan tulorajoja.

Käyttö- ja luovutusrajoitukset astuvat voimaan, kun vuokratalokohde on saanut ARAlta korkotukilainapäätöksen. Lainapäätös tehdään sen jälkeen, kun rakennuttaja on hyväksyttänyt rakennussuunnitelmat ja -kustannukset ARAlla.

Rajoitusajan päättyminen

Rajoitus aika päättyy, kun 10 vuotta on kulunut siitä, kun ARA on tehnyt korkotukilainan lopullisen tarkistuspäätöksen.

Rajoitukset ovat voimassa rajoitusajan loppuun asti, vaikka laina maksettaisiin ennen aikaisesta takaisin.

Valtion täytetakauksen voimassaolo

Valtion täytetäkaus on voimassa rakentamisajasta lähtien käyttö- ja luovutusrajoitusrajoitusten päättymiseen saakka.

Laina-ajan pidentäminen 10 ja 20 vuoden jälkeen

Lainansaaja voi hakea korkotukilaina-ajan pidennystä. Pidennystä voi hakea kymmenellä vuodella kerrallaan, enintään kaksi kertaa.

Pidennys on mahdollinen, jos lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Korkotukilaina-aikaa pidennettäessä rajoitusaika pitenee laina-aikaa vastaavasti ja kohteelle vahvistetaan uudelleen sitova vuokra.

Korkotukilaina-aikaa on mahdollista jatkaa yhteensä 20 vuodella (10 vuotta kerrallaan) ja valtion täytetäkausta vielä 10 vuotta sen jälkeen. Pidennyshakemus on toimitettava ARAlle viimeistään kuusi kuukautta ennen korkotukilaina-ajan päättymistä.



Laina-aika voi olla 30 vuotta. Korkotuki loppuu 20 vuoden jälkeen.

Maanvuokrasopimusta koskevat erityisehdot

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla, maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle. Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen korkotukilaina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 15 vuotta.

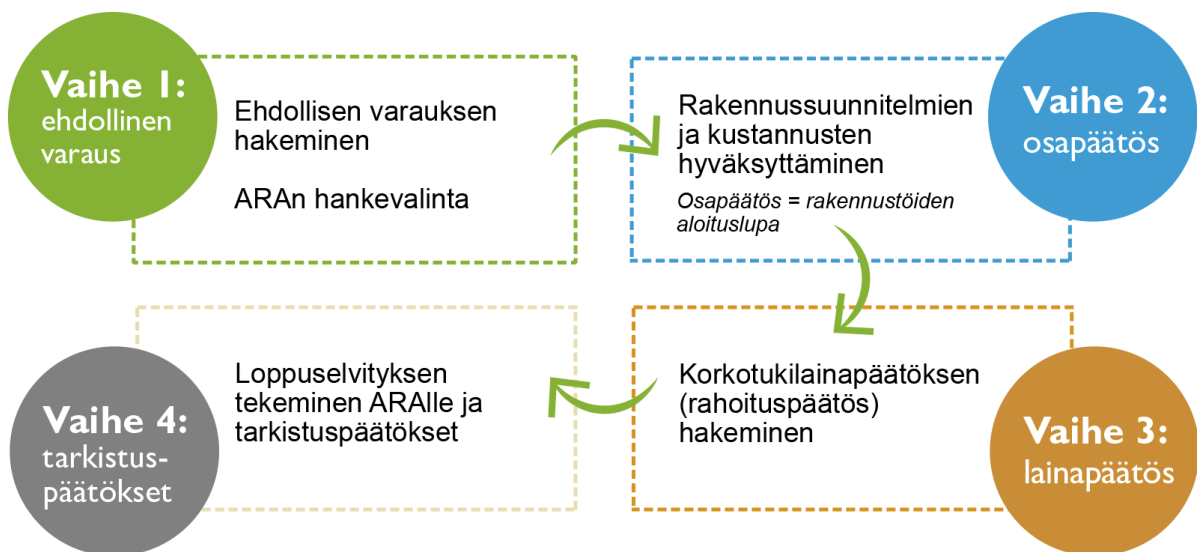
Jos korkotukilaina-aikaa jatketaan, on maanvuokrasopimuksen oltava voimassa viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika.

3 Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet

Vuokratalojen lyhytaikaisten korkotukilainakohteiden käsittelyssä noudatetaan soveltuvin osin tavallisten korkotukivuokra-asuntojen lainahakemusten käsittelyprosessia.

Prosessin vaiheita ovat:

- 1) Ehdollisen varauksen hakeminen, johon liittyy ARAn tekemä hankevalinta (ehdollinen varaus -vaihe)
- 2) Rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksyttäminen ARAlla (ns. osapäätösvaihe)
- 3) Varsinainen korkotukilainapäätöksen eli rahoituspäätöksen hakeminen (lainapäätösvaihe)
- 4) Tarkistuspäätösten hakeminen. ARA tekee osapäätöksen ja rahoituspäätöksen tarkistukset (tarkistuspäätösvaihe)



4 Ehdollisen varauksen haku vuodelle 2023 (VAIHE 1)

Hakuaika:	31.1.2023 mennessä
Hakemus:	Jätetään sähköisesti ARAn verkkoasiointin kautta. Hakemus lähtee automaattisesti kuntaan lausuttavaksi.
Hakemusten käsittely:	Hakuaikana saapuneet ja vireillä olevat hakemukset käsitellään keväällä 2023.



4.1 Korkotukilainaa haetaan ARAn verkkoasiointinissa

Korkotukilainaa hakevan yhteisön puolesta asioiva yhteyshenkilö tarvitsee verkkoasiointiin Suomi.fi-asiointivaltuuden:

- ” Asuntotuotannon tukien hakeminen” (Suomi.fi-asiointivaltuus).

Lainanhakijayhteisön edustusoikeudellinen henkilö (Suomi.fi-valtuusrekisterissä oikeutettu henkilö) voi myöntää hakemuksen tekeväälle yhteyshenkilölle Suomi.fi-valtuuden. Kun valtuuden myöntäminen on tehty, yhteyshenkilö pääsee asioimaan omilla verkkopankkitunnuksillaan.

Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta:

[ARAn verkkoasiointin Suomi.fi-kirjautumisohjeet](#)

Korkotukilainan hakeminen ARAn verkkoasiointinissa:

[Siirry verkkoasiointiin \(ara-asiointi.fi\)](#)

4.2 Varauspäättöshakemuksen liitteet

- Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- Asemakaavaote
- Ympäristöselvitys
- Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)
- Tavoitehintalaskelma
- Vahvistetut tilinpäätöstiedot 2 vuodelta. Lisäksi hakemusta on täydennettävä vuoden 2022 tilinpäätösluvuilla heti niiden valmistuttua.
- Selvitys yhtiön omistuksesta: perustamiskirja ja osakeluettelo kauppakirjoineen tai konsernin omistusrakennekaavio, jossa mukana omistusosuusprosentit sekä tosiasialliset edunsaajat
- Esisopimus omistajuuden siirrosta ARA-yhteisölle, kun ostetaan olemassaolevan yhtiön osakekanta.
- Kunnan lausunto (vain, jos hakija on hakenut sen ennakoon hakemusta varten).

5 Vaiheissa 2-4 tarvittavat asiakirjat

Tässä luvussa on luettelo asiakirjoista, jotka tarvitaan prosessin myöhemmissä vaiheissa sähköisen hakemuksen liitteeksi. Tämä listaus koskee vuoden 2023 hankevalinnassa olevia hankkeita, jotka käsitellään ARAn verkkoasiointinnissa.

Hankkeet, joilla on jo varauspäättös aiemmilta vuosilta, ARA käsittelee toistaiseksi paperisilla lomakkeilla. Paperisten lomakkeiden listauksen löydät ARAn verkkosivuilta.

ARAn lomakkeet ovat ladattavissa ARAn verkkosivujen lomakehausta: www.ara.fi/lomakkeet

5.1 Osapäätöshakemuksen liitteet (VAIHE 2)

- Asemakaavaote
- Asemapiirustus, johon on merkitty hankkeen ARA-talot ja pysyvät rakennustunnukset
- Pääpiirustukset
- Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)
- Energiaselvitys
- Urakkatarjouspyyntö
- Urakkaohjelma
- Urakkatarjousten avauspöytäkirja
- Kunkin urakan voittanut tarjous
- Selvitys rakennuttajan omista hankinnoista ja valintaperusteista
- Rakennuttamissopimus
- Tontin kauppakirja (esisopimus tontin kaupasta) tai vuokrasopimus (vähintään alustava)

5.2 Lainapäätöshakemuksen liitteet (VAIHE 3)

- Rakennuslupa
- Urakkasopimukset
- Julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen tai kunnan antama lainasitoumus (lomake ARA 65_la)
[Siirry lomakkeen ARA 65 la sivulle \(ara.fi\)](https://ara.fi)
- Yhteenveto lainatarjouksista (vähintään 3 kpl), laina- ja korkoehdoista sekä perustelut, miksi lainasitoumuksen antanut luottolaitos valittiin.
- Selvitys vakuudesta, kun kiinnitysvakuutta ei käytetä
- Kiinteistön kauppakirja, jos osapäätöstä haettaessa oli vasta esikauppakirja

- Lopullinen kiinteistön vuokrasopimus, jos osapäättöstä varten oli toimitettu vain esisopimus
- Hallinnanjakosopimus ja/tai yhteisjärjestelysopimus
- Yhtiön perustamiskirja ja osakeluettelo kauppakirjoineen. ARAn yleishyödylliseksi nimeämien yhtiöiden tulee toimittaa selvitys vain mahdollisesta omistuksen muuttumisesta.
- Selvitys osakkeenomistajan omarahoitusosuudesta, esim. jäljennös lainavelkakirjasta tai avustuspäätöksestä

5.3 Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (VAIHE 4)



Yhtiön pitää aina hakea tarkistuspäätöstä vuokratalon valmistumisen jälkeen. Tarkistuspäätöstä on haettava siitäkin huolimatta, että rakennussuunnitelmat- tai kustannukset eivät olisi muuttuneet.

Tarkistuspäätöstä haettaessa ARAn verkkoasioinnin kautta tarvitaan seuraavat asiakirjat sähköisen hakemuksen liitteeksi:

- Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä **loppukatselmuspöytäkirja**
- Lopulliset pääpiirustukset
- Luettelo hankkeen kaikista tiloista (excel)
- Tilintarkastajan lausunto (**lomake ARA 99**)
[Siirry lomakkeen ARA 99 sivulle \(ara.fi\)](https://ara.fi/sivut/ara99)

Jos kustannukset ovat muuttuneet osapäätöksessä hyväksytyistä kustannuksista, tarvitaan lisäksi

- Selvitys alentuneista tai lisääntyneistä kustannuksista
- Mahdollista lisälainaa varten rahoituslaitoksen lainasitoumus (lomake ARA 65_la).
[Siirry lomakkeen ARA 65 la sivulle \(ara.fi\)](https://ara.fi/sivut/ara65la)

6 Valvonta

ARA ohjaa ja valvoo vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. ARAlla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Valvontaa tehdään vuosittain pyydettyjen tietojen, asiakirjojen ja paikan päällä tehtävien tarkastusten perusteella erillisen tarkastussuunnitelman mukaisesti. ARA valvoo erityisesti vuokrien korotuksia sekä yhtiöiden tuoton tuloutusta.

Tuoton tuloutuksen ja vuokranmäärityksen valvontaa tehdään siitä tilikaudesta alkaen, milloin yhtiön omistamassa kohteessa on alkanut asumisaika. ARA kerää valvontatehtävänsä varten tietoja kohteista, omistajalle jaetusta tuotosta ja kohteiden vuokrantarkistuksista. Yhtiö saa ARAn verkkoasioinnista vuosittain tietopyynnön, kun näiden tietojen raportoiminen on ajankohtaista. Vahvistamme hyväksyttävän tuoton määrän ja tarkistamme vuokran kohtuullisuuden yhtiöiden antamien tietojen perusteella.

ARAn valvonta ei koske lainansaajan omistajan jakamaa tuottoa. Jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöyhtiö, valvonta ei koske näiden yhtiöiden omistajayhtiön omistajan jakamaa tuottoa.

Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta vuokranmääritystä tai tuoton tuloutusta koskevien säännösten noudattamiseen. Yksittäisen asunnon vuokran kohtuullisuuden arviointi on kuitenkin huoneenvuokralain mukaisesti yleisten tuomioistuinten tehtävä.

Lisätietoja valvonnasta:

[Opas lyhytaikaista korkotukea saaneelle toimijalle](#)

LIITE 1. Kasvukeskukset

Helsingin seudun MAL-kunnat

- Helsinki
- Espoo
- Kauniainen
- Vantaa
- Hyvinkää
- Järvenpää
- Kerava
- Kirkkonummi
- Mäntsälä
- Nurmijärvi
- Pornainen
- Sipoo
- Tuusula
- Vihti.

Tampereen seudun MAL-kunnat

- Tampere
- Kangasala
- Lempäälä
- Nokia
- Pirkkala
- Vesilahti
- Ylöjärvi
- Orivesi.

Turun seudun MAL-kunnat

- Turku
- Kaarina
- Lieto
- Masku
- Naantali
- Paimio
- Raisio
- Rusko
- Sauvo
- Aura
- Mynämäki
- Nousiainen
- Parainen.

Oulun seudun MAL-kunnat

- Oulu
- Hailuoto

- Ii
- Kempele
- Liminka

- Lumijoki
- Muhos
- Tyrnävä.

Muut kunnat

- Hämeenlinna
- Joensuu
- Jyväskylä (MAL)
- Kokkola
- Kuopio (MAL)

- Lahti (MAL)
- Porvoo
- Rovaniemi
- Seinäjoki
- Vaasa.

LIITE 2. Ohjeet ja lomakkeet

ARAN ohjeet ovat saatavilla ARAn verkkosivuilla www.ara.fi. Tukia koskevat ohjeet löytyvät kunkin tukimuodon sivulta. Seuraavaksi kerrotaan linkit tiettyihin ohjesisältöihin.

Lyhytaikainen korkotukilaina:

ara.fi/lyhytkorkotuki

Opas lyhytaikaista korkotukea saaneelle toimijalle (ara.fi/oppaat):

ara.fi/oppaat > [Opas lyhytaikaista korkotukea saaneelle toimijalle](#)

Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:

- Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen (www.ara.fi/oppaat)
- [ara.fi > Lainat ja avustukset > Tukien ehdot ja suositukset](#)

Laatutavoitteet:

ara.fi > [Lainat ja avustukset > Tukien ehdot ja suositukset > Laatutavoitteet](#)

Lainoitukseen liittyvä ohjeistus:

- uudistuotanto: ara.fi > [Lainat ja avustukset > Uudistuotannon lainoitus](#)

Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyttäminen:

- tarvittava lomakkeet ja liitteet, joita tarvitsee haettaessa suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, on lueteltu tukimuodon sivulla.

Tuotekortit ymparisto.fi-verkkosivulla:

ymparisto.fi > [Asuminen > Asumisen tuet > Tietoa kunnille asumisen tukemisesta > Asumisen tukimuotojen tuotekortit](#)