

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARAn tuet

HAKUOHJE

2022



Sisällys

1	Johdanto	3
2	Lainoituksessa huomioon otettavia perusteita	5
2.1	Alueelliset käyttöperusteet	5
2.2	Muita perusteita.....	7
2.3	Asumisoikeusasuntojen lainoitus	8
2.4	Korkotuen määrään vaikuttava perusomavastuukorko 2020..	8
2.5	Asunto-osakeyhtiön perusparannuslainojen valtioneuvoston tuki.....	9
2.6	Kunnan lausunnot	9
2.7	Kunnan asuntomarkkinaselvitys	9
3	Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet	10
4	Ehdollisen varauksen haku korkotukilainoihin	10
4.1	Vuokra-, osaomistus- tai omaksilunastettavien vuokra- asuntojen rakentaminen	11
4.2	Asumisoikeustalolainat.....	12
4.3	Erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen korkotukilainoitus	13
4.4	Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantaminen	13
4.5	Vuokra-asunnon tai vuokratalon hankinta	15
5	Takauslainat	16
5.1	Vuokra-asuntojen valtioneuvoston tuki rakentamislainoille	16
5.2	Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston tuki	17
6	Vuokra-asuntolainojen käynnistysavustus	18
7	Avustus ARA-kohteiden korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi	19
8	Käyttötarkoituksen muutosavustus	19
9	ARAN myöntämä purkuavustus	21
10	Valtiokonttorin myöntämä tuki: rajoitus- ja purkuakordit.....	22
11	Pitkäaikaisten korkotukilainojen asumisaikaiset muutospäätökset	22
12	Energia-avustus	23
LIITTEET		
Liite 1. Kasvukeskukset		23
Liite 2. Ohjeet ja lomakkeet		27

Hakuohje 2022: ARAn tuet

Julkaistu: 24.1.2022

Dnro: ARA-00.01.01-2022-8

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus (ARA)

1 Johdanto

Valtioneuvosto on antanut tammikuussa 2022 korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman vuodeksi 2022. Se on saatavilla osoitteessa ara.fi/rahoitus.

Nämä ohjeet koskevat vuoden 2022 korkotuki- ja avustushakemusten vireillepanoa. Tarkoituksenmukaisten hankkeiden valmistelemiseksi ja sujuvan hakemusten käsittelyn varmistamiseksi hakijan on hyvä perehtyä etenkin *ARAn Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen* sekä soveltuvien osien myös muihin yleisiin ARAn hakemusten käsittelyn menettelytapaohjeisiin. Ne ovat ARAn verkkosivuilla: ara.fi > [Lainat ja avustukset](#) > [Tukien ehdot ja suositukset](#)

ARAn verkkosivuilla ovat myös tämän ja muiden em. oppaiden/ohjeiden ajantasaiset versiot ja käytettävät lomakkeet. Kullakin tukimuodolla on oma sivunsa, joilla on saatavilla kaikki tukea koskevat ohjeet sekä linkit lomakkeisiin.

ARAn lomakkeet löytyvät omalta sivultaan: ara.fi/lomakkeet. Sivulla olevan lomakehaun avulla voi lomakkeita etsiä muun muassa lomakkeen nimellä (esim. korkotukilainahakemus) tai lomakenummerolla (esim. "ARA 64").

Tämä hakuohje ei koske seuraavia tukia, joista julkaistaan vuosittain erillinen ohje:

- Lyhytaikainen korkotukilaina ara.fi/lyhytkorkotuki
- Erityisryhmien investointiavustus: [ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Erityisryhmien investointiavustus](https://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Erityisryhmien_investointiavustus)
- ARAn korjausavustukset: ara.fi/korjausavustukset
- Energia-avustus: ara.fi/energia-avustus
- Sähköautojen latausinfra-avustus: ara.fi/latausinfra-avustus
- Avustus asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien kehittämiseen: [ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Muut avustukset/Avustus asuntoosuuskunta hankkeen perustamiseen](https://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Avustus_asuntoosuuskunta_hankkeen_perustamiseen)
- Avustus asumisneuvontatoimintaan: ara.fi/asumisneuvonta-avustus

- Avustus vuokra-asukkaiden talousneuvontatoimintaan: [ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Muut avustukset/Avustus vuokraasukkaiden talousneuvontaan](https://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Avustus_vuokraasukkaiden_talousneuvontaan)
- Avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi: [ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Muut avustukset/Avustus vuokraasuntojen korjaamiseksi ikaantyneille soveltuviksi](https://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Avustus_vuokraasuntojen_korjaamiseksi_ikaantyneille_soveltuviksi)

2 Lainoituksessa huomioon otettavia perusteita

2.1 Alueelliset käyttöperusteet

Uudistuotanto

Asuntotuotannosta kohdistetaan:

- valtaosa suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- alueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen pitkäaikaista tarvetta, ottaen huomioon alueen tuleva väestökehitys
- alueille, joille syntyy uusia työpaikkoja (esim. suuren investoinnin seurauksena)

Perusparantaminen

- Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja joilla asuntojen arvioidaan säilyvän asutuksessa myös pitkällä aikavälillä.
- Painotetaan oikein ajoitettua ja mitoitettua peruskorjausta suhteessa rakennuksen odotettavissa olevaan käyttöaikaan ja alueen vuokratason.
- Perusparannustoimenpiteillä parannetaan ensisijaisesti kiinteistöjen asuttavuutta, viihtyisyyttä ja liikkumisesteettömyyttä ja käyttöikää. Perusparannuslainoituksella tuetaan myös terveyshaittojen kuten home- ja kosteusvaurioiden poistamista.

2.2 Lainansaajan vakavaraisuuden arviointi

Korkotuki- tai takauslainansaajan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa. ARA tarkistaa uuden lainanhakijayhteisön sekä yhteisön omistajien ja

avainhenkilöiden luottotiedot. Jokaisen lainahakemuksen yhteydessä ARA arvioi lainanhakijan luottokelpoisuutta lainansaajan maksukäyttäytymistietojen lisäksi yhteisön ja konsernin tilinpäätöstietojen sekä muiden viranomaisten rekisteritietojen avulla. Lisäksi ARA voi tarvittaessa pyytää lainasaajalta lisätietoja.



Yhteisön toivotusta kasvuvauhdista ja tulevien kohteiden vuosimäärästä on hyvä keskustella ARAn kanssa hyvissä ajoin etukäteen.

Lainansaajalla tulee olla riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen koko laina-ajan. Koska lainojen takaisinmaksuajat ovat pitkiä, yhtiön kasvuvauhdin tulee olla maltillinen, erityisesti toiminnan alkuvaiheessa. Uuden toimijan osalta ensimmäinen ARA-kohde tulee lähtökohtaisesti olla valmis ennen kuin ARA arvioi mahdollisen seuraavan kohteen varauspäätöstä.

Yhteisön vakavaraisuuden lisäksi kasvuvauhtia voi rajoittaa ARAn vuosittainen käyttövaltuus sekä ARAn pyrkimys toimijoiden tasapuoliseen kohteluun.

Uuden yhteisön perustamisen vaiheessa tulee pohtia yhdessä ARAn kanssa yhteisön oman pääoman määrää suhteessa tulevaan velkamäärään. Jotta lainansaajan vakavaraisuus säilyy toiminnan jatkuessa kohtuullisella tasolla, tärkeää on kohteiden hyvät käyttöasteet ja sitä kautta tuleva positiivinen, tasainen kassavirta. Hyviin käyttöasteisiin vaikuttavat kohteen sijainnin lisäksi mm. kiinteistön hyvä kunnossapito ja oikea-aikaiset peruskorjaukset.

Yhtiön velkapainotteisuutta voi vähentää käyttämällä uusien kohteiden tai vanhojen kohteiden perusparannusten rahoituksessa minimivaadetta suurempaa omarahoitusosuutta. Velkapainotteisuutta voidaan vähentää myös tekemällä vanhoihin lainoihin lainsäädännön hyväksymiä ylimääräisiä lyhennyksiä silloin kun toimijan taloudellinen tilanne ja sen hetkinen korkotaso sen mahdollistaa.

Omarahoitusosuuden hyväksytty määrä, omarahoitusosuudelle hyväksyttävä korko ja vuokran määrittely vaihtelevat lainatuotteittain. Katso tarkemmin: ara.fi > Lainat ja avustukset

Pitkän korkotuen lainan saajan nimeäminen

ARAN myöntämän pitkän korkotukilainan ehtona muille kuin julkisyhteisöille (esim. kunnat) tai niiden omistamille yhtiöille on, että ARA on nimennyt yhteisön yleishyödylliseksi tai yhtiö on tämän nimetyn yhteisön tytäryhtiö. Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä haettaessa ARA selvittää yhteisön toimialan, toimintaperiaatteet, vakavaraisuuden ja omistuspohjan.



Yhteisön täytyy hakea nimeämistä ARAlta viimeistään silloin, kun yhtiö toimittaa korkotukilainahakemuksen kuntaan lausuntoa varten.

Tarkemmat ohjeet nimeämisen hakemisesta ovat ARAn verkkosivuilla. Siirry yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen sivulle:

[ara.fi > ARA-asuntokanta > Omistajayhteisöjen ohjaus ja valvonta > Yleishyödylliset yhteisöt > Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen](#)

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.
- Hankkeita arvioidessa otetaan huomioon myös rakennuksen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin ja energiatehokkuuteen vaikuttavia tekijöitä.

2.3 Asumisoikeusasuntojen lainoitus

Korkotuettuja asumisoikeusasuntoja toteutetaan pääosin Helsingin seudulle. Lisäksi asumisoikeusasuntoja voidaan lainoittaa muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin sekä yksittäisiin suuriin tai kasvaviin kaupunkeihin, jos tämä on alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.

Asumisoikeusasuntoja ei kuitenkaan lainoiteta alueelle, jos

- asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason, tai
- jos alueella on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja.

Asumisoikeusasuntojen kohdentamisella erityisesti vuokra-asuntovaltaisille alueille on pyrittävä osaltaan ehkäisemään segregaatiota eli alueiden välistä eriytymistä kaupungin sisällä.

Hakijat voivat halutessaan muuttaa ehdollisen korkotukilainan varauspäätöksen saaneita asumisoikeustalohakemuksia vuokra-asuntojen korkotukilainakohteiksi. Lainalajin muutoksista pitää kuitenkin hankkia kunnan puoltava lausunto.

2.4 Korkotuen määrään vaikuttava perusomavastuukorko vuonna 2022

Perusomavastuun ylimenevästä osasta maksetaan korkotukena lainalajikohtaisten taulukoiden mukaisesti vuosittain aleneva prosenttiosuus.

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko on vuonna 2022 korkotukilainapäätöksen hyväksymispäätöksissä:

- 1,7 % kaikissa vuokra-asunnon korkotukilainoissa,
- 2,5% asumisoikeustalon korkotukilainoissa.

2.5 Asunto-osakeyhtiön perusparannuslainojen valtioneuvosto

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamislainana valtioneuvosto voi olla enintään 70 % kustannuksista. Kustannuksiin voidaan hyväksyä talotekniset ja talon ylläpidon kannalta keskeiset korjaustoimenpiteet, kuten putkisto- ja sähköjärjestelmäremontit.

2.6 Kunnan lausunnot

Kunnan on annettava lausunto sille jätetyistä korkotukilainahakemuksista sekä rakentamisen takauslainoista. Ilman kunnan puoltavaa lausuntoa hanke ei voi saada ehdollista varausta ARA:sta. Lausunnossa on otettava kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.

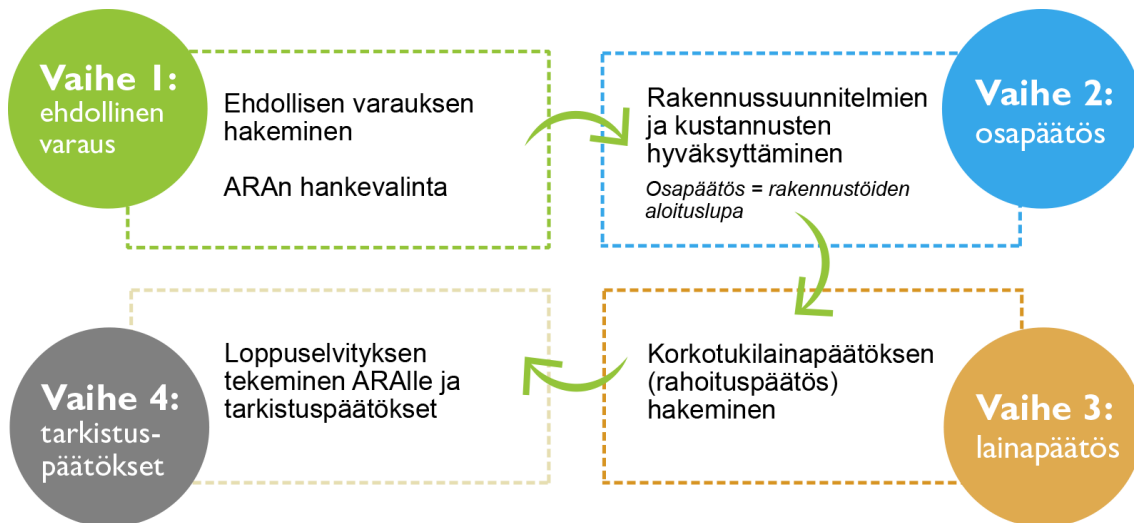
2.7 Kunnan asuntomarkkinaselvitys

ARA kerää vuosittain kuntien asuntomarkkinatiedot:

- 1) **ARA-asuntojen markkinatilannetta** koskevat tiedot kerätään *ARA-asuntoja omistavilta yhteisöiltä* ARA:n valvontatietokyselyn yhteydessä kalenterivuoden alussa.
- 2) **Asunnottomuustiedot** kerätään *kunnilta* kalenterivuoden lopulla.

Saadut tiedot yhdistettynä muualta hankittaviin tietoihin, kuten asuntojen vuokra- ja hintatietoihin, antavat pohjaa asuntolainoitustarpeen arvioinnille ja muulle asuntopoliittiselle suunnittelulle.

3 Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet



Vuokra-asuntojen korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet ovat:

- 1) Hankehaku ja hankevalinta (*ehdollinen varaus*)
- 2) Rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymispäätös (*ns.osapäätös*)
- 3) Rahoituspäätös (*korkotukilainapäätös*)
- 4) Osapäätöksen ja rahoituspäätöksen tarkistukset (*tarkistuspäätökset*).



Kunkin vaiheen päätöksen liitteenä tuensaajalle toimitetaan ohjeet ja tiedot seuraavassa hakemusvaiheessa tarvittavista asiakirjoista.

4 Ehdollisen varauksen haku korkotukilainoihin

(*Vaihe 1: korkotukilainojen hankehaku ja hankevalinta*)

Hakija toimittaa korkotukilainan hyväksymistä koskevat hakemukset **hankkeen sijaintikuntaan** ilman erityistä hakuaikaa. Korkotukilainaa voidaan hakea seuraaviin kohteisiin:

Vaihe 1:
ehdollinen
varaus

- vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen rakentamiseen
- erityisryhmille tarkoitetun palveluasumisen kohteeseen, johon ei haeta investointiavustusta (asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita sekä lisäksi merkittävästi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja)
- sellaisen asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokratalon rakentamiseen, josta vuokralainen voi lunastaa asunnon omakseen
- vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparantamiseen.
- ja asumisoikeustalojen ja asuntojen hankkimiseen.

4.1 Vuokra-, osaomistus- tai omaksilunastettavien vuokra-asuntojen rakentaminen

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
Kunnan lausunto:	tarvitaan



Hakija jättää hakemusasiakirjat kuntaan, joka antaa hankkeesta lausuntonsa ja toimittaa asiakirjat ARAan. ARA käsittelee hakemuksen niissä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

Lunastamisoikeus

Mahdollisuus lunastaa vuokra-asunto omaksi koskee vain uusia rakennuskohteita. Kohde on käynnistettävä asunto-osakeyhtiömuotoisena. Lunastamisoikeudesta on tehtävä merkintä hakulomakkeelle ARA 64.

Haussa tarvittavat lomakkeet ja liitteet

- hakemus (lomake ARA 64)
- talousarvio (lomake ARA 95)
- tontin asema- tai rakennuskaava kaavamääräyksineen sekä selvitys tontin kunnallisteknisestä valmiudesta

- tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- huonetilaohjelma
- tavoitehintalaskelma.

Lisää tietoa tukimuodosta: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Uudistuotannon lainoitus > Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustaloille](#)

Tuotekortit:

KT 1 Korkotukilaina vuokra-asuntojen rakentamiseen
 KT 12 Korkotukilaina asumisoikeustalon rakentamiseen
 KT 17 Korkotukilaina osaomistustalojen rakentamiseen.

4.2 Asumisoikeustalolainat

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
Kunnan lausunto:	tarvitaan



Asumisoikeusasuntojen ja osaomistusasuntojen kohdentamisella erityisesti vuokra-asuntovaltaisille alueille on pyrittävä osaltaan ehkäisemään segregatiota.

Haussa tarvittavat lomakkeet ja liitteet

- hakemus (lomake ARA 64)
- talousarvio (lomake ARA 95)
- tontin asema- tai rakennuskaava kaavamääräyksineen sekä selvitys tontin kunnallisteknisestä valmiudesta
- tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- huonetilaohjelma
- tavoitehintalaskelma.

Lisää tietoa tukimuodosta: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Uudistuotannon lainoitus > Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustaloille](#)

4.3 Erityisryhmille tarkoitetun vuokra-asuntokohteen korkotukilainoitus (johon ei haeta investointiavustusta)

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
Kunnan lausunto:	tarvitaan



ARA ei pääsääntöisesti rahoita erityisryhmien palveluasuntohankkeita pelkällä korkotukilainalla ilman erityisryhmien investointiavustusta. ARA voi kuitenkin hyväksyä **erityisryhmille tarkoitetut tavalliset vuokra-asunto- tai tukiasuntokohteet** toteutettavaksi korkotukilainalla ilman erityisryhmien investointiavustusta, jos niiden asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina käyttötarpeen mukaisilla varuste- ja tilaratkaisuilla ja/tai riittävillä tukipalveluilla. Hakemukset käsitellään samalla tavoin kuin jos hankkeelle haettaisiin myös erityisryhmien investointiavustusta. Tällöin hakemuksen liitteeksi on toimitettava ARAn lomakkeet ARA 55, ja ARA 55a tai ARA 55b.

Tukipalvelut sisältävissä asuntokohteissa erityisryhmien vuokra-asuntojen korkotukilainan perusomavastuukorko on aina 1,7 %.

4.4 Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantaminen

Hakuaika:	Vuokratalot: jatkuva haku Asumisoikeustalot: ilmoitetaan myöhemmin
Hakemus:	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
Kunnan lausunto:	tarvitaan





Asumisoikeustalojen perusparantamisen korkotukilainojen vuoden 2022 hakuaika on päättynyt **31.12.2021**. Seuraavasta hakuajasta ilmoitetaan **syksyllä 2022**.

Hakija jättää hakemusasiakirjat kuntaan, joka antaa hankkeesta lausuntonsa ja toimittaa asiakirjat ARAan. ARA käsittelee hakemuksen siinä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut 20 vuotta. Jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähemmän kuin 20 vuotta, mutta vähintään 15 vuotta, voidaan perusparannuslaina hyväksyä korkotukilainaksi kuitenkin vain, jos:

- 1) korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi;
- 2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi; tai
- 3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.

Haussa tarvittavat lomakkeet ja liitteet

- hakemus (lomake ARA 64)
- alustava hankeohjelma (lomake ARA 81a)
- kuntoarvio
- korjausaste-/tavoitehintalaskelma
- talousarvio (lomake ARA 95)
- pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelma (lomake ARA 82)
- selvitys vakuudesta ja luettelo maksamatta olevista lainoista
- vuokratontilla olevista kohteista jäljennös maanvuokrasopimusta
- asiantuntijan lausunto korjauksen välttämättömyydestä, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparantamisesta on kulunut alle 20 vuotta, mutta vähintään 15 vuotta



- asumisoikeustaloilta lisäksi:
vapaamuotoinen selvitys asukkaiden kuulemisesta
(yhteishallintolaki 1990/649, 10 § kohdat 3 ja 4 kohta).

Lisää tietoa tukimuodosta: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Perusparannuksen lainoitus > Vuokra- ja asumisoikeustalot](#)

Apuvälineinä voidaan käyttää ARAn laskuria:

- alustavaa talousarviota laadittaessa: [ara.fi/vuokralaskuri](#)

Tuotekortit:

KT 3 Korkotukilaina vuokra-asuntojen peruskorjaukseen

KT 14 Korkotukilaina asumisoikeustalon perusparantamiseen

4.5 Vuokra-asunnon tai vuokratalon hankinta

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
Kunnan lausunto:	tarvitaan



Hakija jättää hakemusasiakirjat kuntaan. Kunta antaa hankkeesta lausuntonsa ja toimittaa asiakirjat ARAn.

Haussa tarvittavat lomakkeet ja liitteet

- korkotukihakemus (lomake ARA 64)
- talousarvio (lomake ARA 95)
- jäljennös asunnon tai talon luovutussopimuksesta tai esisopimuksesta
- isännöitsijätodistus, pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma ja yhtiöjärjestys, jos hankittava asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä
- kuntoarvio, jos hankitaan vuokratalo.

Vuokra-asunnon hankinta erityisryhmiin kuuluvalle, lisätietoja: ara.fi > [Lainat ja avustukset > Erityisryhmien investointiavustus](#)

Lisää tietoa tukimuodosta: ara.fi/hankintalaina

Hakijan on varmistettava ennen vuokratalon hankkimista ARasta lainan vakuusasiat. Jos vuokratalo on yhtiömuotoinen, sen omistamaa kiinteistöä ei hyväksytä hankintalainan vakuudeksi. Hankinta olisi tällaisessa tapauksessa toteutettava kiinteistökauppana tai selvittää vuokrataloyhtiön fuusiointimahdollisuudet.

Tuotekortit:

KT 2 Korkotukilaina vuokra-asuntojen hankintaan

KT 2a Korkotukilaina vuokratalojen hankintaan

5 Takauslainat

5.1 Vuokra-asuntojen valtiontakaus rakentamislainoille

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
Kunnan lausunto:	tarvitaan



Hakija jättää hakemusasiakirjat kuntaan, joka antaa hankkeesta lausuntonsa ja toimittaa asiakirjat ARAan. Jos suunnitelmat ja kustannukset ovat hyväksyttävällä tasolla, ARA antaa takauslainapäätöksen ilman ehdollista varausta ja hyväksyy samalla suunnitelmat ja kustannukset.

Takauslainoilla voidaan rakentaa tavallisia vuokrataloja, ei erityisryhmille tarkoitettuja taloja. Takauslainoitettujen vuokra-asuntojen osalta lainoitetaan ensi sijassa hankkeita, joihin omistajayhteisö toteuttaa asukkaiden näkökulmasta lisäarvoa tuovia ratkaisuja.

Haussa tarvittavat lomakkeet ja liitteet

ARAlle toimitettavat hakemusasiakirjat on lueteltu lomakkeessa ARA 74. [Siirry lomakkeen sivulle](#)

Lisää tietoa tukimuodosta: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Uudistuotannon lainoitus > Takauslainat vuokrataloille](#)

Tuotekortti:

TA2 Vuokra-asuntojen rakentamisen valtiontakaus

5.2 Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaus

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	toimitetaan ARAn kirjaamoon
Kunnan lausunto:	ei tarvita



Hakija toimittaa asunto-osakeyhtiöiden perusparantamislainojen valtiontakausta koskevat hakemukset **suoraan ARAlle** ilman erityistä hakuaikaa ja kunnan lausuntoa.

Jos suunnitelmat ja kustannukset ovat hyväksyttävällä tasolla, ARA antaa takauspäätöksen ilman ehdollista varausta ja hyväksyy samalla suunnitelmat ja perusparannuskustannukset. Tukea voi saada ylläpidon kannalta keskeisiin toimenpiteisiin kuten putkisto- ja ulkovaippa- sekä energiataloudellisiin korjauksiin.

Takauslainan määrä on enintään 70 % kohteeseen sisältyvien asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen kohtuullisista perusparannuskustannuksista. Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen.

Takausmaksu on kertaluoteinen 2 % myönnetyn takauslainan pääomasta.

Haussa tarvittavat lomakkeet ja liitteet

ARAlle toimitettavat hakemusasiakirjat on lueteltu lomakkeessa ARA 68b. [Siirry lomakkeen sivulle](#)

Lisää tietoa tukimuodosta: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Perusparannuksen lainoitus > Asunto-osakeyhtiötalot](#)

Tuotekortti:

TA4 Asunto-osakeyhtiön perusparannuslainan valtiontakaus.

6 Vuokra-asuntojen käynnistysavustus

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	toimitetaan ARAn kirjaamoon
Kunnan lausunto:	ei tarvita



Käynnistysavustusta voi saada, kun **rakennetaan** vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisia **tavallisia vuokra-asuntoja** valtion ja Helsingin, Turun, Tampereen sekä Oulun seudun kuntien aiesopimukseen sitoutuneissa kunnissa. Avustusta ei voi saada erityisryhmien asuntojen rakentamiseen.



Vuonna 2022 avustusta voi hakea MAL-kunnissa sijaitseville, pitkäaikaisella korkotuella rahoitetuille ARA-hankkeille.

Avustuksen myöntää ARA ja sen on suuruus on 10 000 euroa Helsingin seudun aiesopimukseen sitoutuneissa kunnissa normaalia vuokra-asuntoa kohden. Oulun, Tampereen ja Turun seudun MAL-kunnissa avustuksen suuruus on 3 000 euroa asuntoa kohden. Avustus myönnetään 5 000 euroa suurempana, jos kohde on puurunkoinen asuinkerrostalo (katso taulukko seuraavalla sivulla).

Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seudun MAL-kunnissa avustus voi saada ainoastaan puurunkoiset asuinkerrostalot. Avustuksen suuruus on tällöin 5 000 euroa. Avustuksella katetaan korkotukilainan lisäksi tarvittavaa muuta rahoitusosuutta.

Taulukko 1. Avustuksen määrä.

Alue	Avustus asuntoa kohden (€)	Avustus yhteensä puurunkoiselle asuinkerrostalolle (€)
Helsingin seudun MAL-kunnat	10 000	15 000
Tampereen, Turun ja Oulun seudun MAL-kunnat	3 000	8 000
Lahden, Jyväskylän ja Kuopion seudun MAL-kunnat	0	5 000

Haussa tarvittava lomake: Hakulomake ARA 47.

Lisää tietoa tukimuodosta: ara.fi/avustukset > [Käynnistysavustus vuokra-asuntojen rakentamiseen](#)

7 Avustus ARA-kohteiden korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	toimitetaan ARA:n kirjaamoon



Väestön ikääntyminen ja ikärakenteen muutokset näkyvät erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Näillä alueilla valtion tukemia asuntoja jää tyhjilleen, kun kaupungistumiskehityksen ja elinkeinoelämän

muuttoliike suuntautuu kasvukeskuksiin. Avustuksella mahdollistetaan ARA -vuokra-asuntojen korjaustoimenpiteet, joilla lisätään niiden esteettömyyttä ja soveltuvuutta ikääntyneiden asunnoiksi.

Asuinrakennuksessa asukkaiden käytössä olevaan yhteistilaan voidaan tehdä myös sellaisia korjauksia, joilla edistetään tilan esteetöntä käyttöä.

Avustuksen enimmäismäärä on 50 % toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 16 000 euroa asuntoa kohden. Avustusta myönnetään vuosina 2020-**2022**.

Avustuksesta on erillinen hakuohje.

Lisää tietoa tukimuodosta: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Avustus vuokra-asuntojen korjaamiseksi ikaantyneille soveltuviksi](#)

Hakuohje: [Siirry erilliseen hakuohjeeseen \(pdf\)](#)

Hakulomake: ARA 54. [Siirry hakulomakkeeseen](#)

8 Käyttötarkoituksen muutosavustus

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	toimitetaan ARAn kirjaamoon



Käyttötarkoituksen muutosavustusta voi saada, kun kasvavien kaupunkiseutujen toimisto- ja teollisuusrakennuksia muutetaan vuokra-asuntokäyttöön.

Avustuksen määrä on enintään 10 % hyväksytyistä muutuskustannuksista. Asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina vähintään 5 vuotta.

Jos avustus myönnetään ARA-asuntojen **perusparannuslainalla lainoitettaviin kohteisiin**, avustuksen määrä on enintään 20 % hyväksytyistä muutuskustannuksista.

Haussa tarvittava lomake: lomake ARA 64

Lisätietoja avustuksesta: ara.fi > [Lainat ja avustukset](#) > [Muut avustukset](#) > [Käyttötarkoituksen muutosavustus](#)

9 ARAn myöntämä purkuavustus

**Hakuaika:**

jatkuva haku

Hakemus:

toimitetaan ARAn kirjaamoon

Avustuksen edellytyksenä on ARAn myöntämä purkulupa tai vastaavat olosuhteet, jos rajoitukset eivät enää ole voimassa. Purkuavustuksen saamisen edellytyksenä on, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tarvehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

Hakijan on esitettävä selvitys purkujätteen hyödyntämisestä ja purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan. Avustusta voidaan myöntää enintään 90 prosenttia ARAn hyväksymistä kohtuullisista kokonaiskustannuksista, jos purettava vuokratalo sijaitsee sellaisella alueella, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokratलयhteisön toimintaa ja yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa.

Purkuhankkeiden tukena ovat ympäristöministeriön marraskuussa 2019 julkaisemat kolme opasta kestävästä purkamisesta.

Haussa tarvittavat lomakkeet ja liitteet

- Purkuavustushakemus (lomake [ARA 5a](#))

Lisää tietoa tukimuodosta: ara.fi/purkuavustus

Tuotekortti:

ADI Purkuakordi ja purkuavustus

10 Valtiokonttorin myöntämä tuki: rajoitus- ja purkuakordit

Valtion asuntolainan ja aravalainan osittainen anteeksianto eli *akordi* on eräissä tapauksissa mahdollinen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen jälkeen tai purkuluvan jälkeen. Rajoitus- ja purkuakordit siirtyivät 1.9.2013 lukien valtiokonttorin käsiteltäviksi ja päätettäviksi.

Akordiasioita ja niiden hakemista koskevat ohjeet löytyvät valtiokonttorin verkkosivuilta.

Rajoitusakordi:

[valtiokonttori.fi > Kansalaisille ja yhteisöille > Lainat, takaukset ja korkotuet > Aravalainat yhteisöille > Talouden tervehdyttäminen > Rajoitusakordi](#)

Purkuakordi:

[valtiokonttori.fi > Kansalaisille ja yhteisöille > Lainat, takaukset ja korkotuet > Aravalainat yhteisöille > Talouden tervehdyttäminen > Purkuakordi](#)

11 Pitkäaikaisten korkotukilainojen asumisaikaiset muutospäätökset (Valtiokonttori)

Valtiokonttori käsittelee ja päättää kesken laina-ajan tehtävät korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja sekä lainan vakuutta koskevat muutospäätökset. Jos lainansaaja ottaa käyttö- ja luovutusrajoitusaikana korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. *[Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilain (604/2001) muuttamisesta annetun laki (1713/2015) 8 § 2 mom, 17 § 2 mom., 30 § 2 mom. ja 38 §]*

12 Energia-avustus

Energia-avustus on tarkoitettu asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin. **ARA-yhteisöt voivat saada avustuksen perusparannuksen korkotukilainan yhteydessä.**

Avustusta myönnetään korjaushankkeen suunnittelu- ja toteuttamiskustannuksiin, jonka yhteydessä parannetaan energiatehokkuutta. Energiatehokkuuden parantamisen mittaaminen perustuu E-lukuun ja avustuksen myöntämisen edellytyksenä on suunnitelma, jossa on kuvattu energiatehokkuutta parantavat korjaustoimenpiteet ja osoitettu kuinka paljon rakennuksen energiatehokkuus paranee korjaustoimenpiteiden seurauksena.

Avustuksesta on erillinen hakuohjeensa.

Lisää tietoa tukimuodosta: ara.fi/energia-avustus

LIITE 1. MAL -seudut

Helsingin seudun MAL-kunnat

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

Jyväskylän seudun MAL-kunnat

- Jyväskylä
- Hankasalmi
- Laukaa
- Muurame
- Petäjävesi
- Toivakka
- Uurainen
- Äänekoski

Kuopionseudun MAL-kunnat

- Kuopio
- Lapinlahti
- Leppävirta
- Siilinjärvi
- Suonenjoki
- Tuusniemi

Lahden seudun MAL-kunnat

- Lahti
- Asikkala
- Heinola
- Hollola
- Iitti
- Kärkölä
- Orimattila

Oulun seudun MAL-kunnat

- Oulu
- Hailuoto
- Ii
- Kempele
- Liminka
- Lumijoki
- Muhos
- Tyrnävä

Tampereen seudun MAL-kunnat

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

Turun seudun MAL-kunnat

- Turku
- Aura
- Kaarina
- Lieto

- Masku
- Mynämäki
- Naantali
- Nousiainen
- Parainen
- Paimio
- Raisio
- Rusko
- Sauvo

LIITE 2. Ohjeet ja lomakkeet

ARAN ohjeet ovat saatavilla verkkosivuilla www.ara.fi.

Tukia koskevat ohjeet löytyvät kunkin tukimuodon sivulta Lainat ja avustukset -osiosta.

Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:

[ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Tukien ehdot ja suositukset](http://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tukien_ehdot_ja_suosituksset)

Laatutavoitteet:

[ara.fi/fi-](http://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tukien_ehdot_ja_suosituksset/Laatutavoitteet)

[FI/Lainat ja avustukset/Tukien ehdot ja suositukset/Laatutavoitteet](http://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tukien_ehdot_ja_suosituksset/Laatutavoitteet)

Lainamuotojen verkkosivut ohjeineen:

- uudistuotanto: [www.ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Uudistuotannon lainoitus](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus)
- perusparannus: [www.ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Perusparannuksen lainoitus](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Perusparannuksen_lainoitus)
- hankinta: [www.ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Hankintalaina](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Hankintalaina)

Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyttäminen:

- tarvittavat lomakkeet ja liitteet, joita tarvitsee haettaessa suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, on lueteltu kunkin tukimuodon sivulla olevassa *osapäättösvaiheen asiakirjat* -lomakkeessa (ARA 99a / 99aE / 99b / 99bE)

Tuotekortit ymparisto.fi-verkkosivulla: www.ymparisto.fi >

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