



Lyhytaikainen korkotukilaina  
vuokratalojen rakentamiseen 2019

# HAKUOHJE



# Sisällys

<b>1 Hakuajat</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Lainoituksessa huomioon otettavia perusteita</b> .....	<b>4</b>
2.1 Alueelliset käyttöperusteet .....	4
2.2 Muita perusteita .....	4
2.3 Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset .....	5
2.4 Korkotuen määrään vaikuttava perusomavastuukorko .....	5
2.5 Lainansaantikelpoisuus (korkotukilainan saaja) .....	5
2.6 Korkotukilainan suuruus .....	6
2.7 Sitova alkuvuokra .....	7
2.8 Käyttö- ja luovutusrajoitukset .....	8
<b>3 ARAn hankekäsittely</b> .....	<b>9</b>
<b>4 Ehdollisten korkotukilainavarausten hakeminen</b> .....	<b>9</b>
LIITE 1. Kasvukeskukset .....	11
LIITE 2. Ohjeet ja lomakkeet .....	11

*Ohje päivitetty 1.2.2019*

## JOHDANTO

Tämä hakuohje koskee vuokatalojen rakentamislainojen lyhytaikaisen korkotukilain (574/2016) mukaisten korkotukihakemusten vireillepanoa.

Korkotuen kesto on kymmenen vuotta, mutta ARA voi hakemuksesta pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa.

Hakuohjeessa mainitut lyhytaikaista korkotukea koskevat **ARAn lomakkeet** löytyvät osoitteesta [ara.fi/lomakkeet](http://ara.fi/lomakkeet) (polku: ara.fi > Lainat ja avustukset > Lomakkeet). Lomakesivulla olevalla hakutoiminnolla voidaan etsiä lomakkeita muun muassa nimen tai lomakeneron avulla, *esim.* "ARA 64\_la".

Tämän uuden vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaista korkotukea koskevan hakuohjeen lisäksi hakijan on hyvä perehtyä etenkin ARAn [Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen](#) sekä soveltuvin osin myös muihin yleisiin ARAn hankekäsittelyn menettelytapaohjeisiin.

Näitä löytyy ARAn verkkosivuilta: [www.ara.fi/fi-Fi/Lainat\\_ja\\_avustukset/Tukien\\_ehdot\\_ja\\_suosituksset](http://www.ara.fi/fi-Fi/Lainat_ja_avustukset/Tukien_ehdot_ja_suosituksset)

Valtioneuvoston 17.1.2019 antama korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösunnitelma vuodeksi 2019 on saatavilla sivuillamme: [www.ara.fi/rahoitus](http://www.ara.fi/rahoitus).

## 1 HAKUAJAT

Lyhytaikaisessa korkotukilainassa on jatkuva hakuaika. Hakijat voivat toimittaa korkotukihakemuksen ARAlle.

ARAn on kuultava hakemuksesta **hankkeen sijaintikuntaa**. Hakija voi hankkia omatoimisesti sijaintikunnan lausunnon hankkeestaan ennen korkotukihakemuksen toimittamista ARAlle.

Korkotukilainoiksi voidaan hyväksyä vain **vuokratulojen uudisrakentamista** varten myönnettyjä rakentamislainoja. Valtion varoista maksetaan korkotukea ja myönnetään valtiontakaus luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämille lainoille (*korkotukilaina*).

Uudisrakentamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä myös muun kuin asuinrakennuksen tai tällaisen rakennuksen merkittävän osan **käyttötarkoituksen muuttamista** vuokra-asuinkäyttöön. Korkotuettavissa kohteissa voi olla vain normaaleja vuokra-asuntoja, joita ei ole tarkoitettu erityisesti erityisryhmien asunnoiksi.

## 2 LAINOITUKSESSA HUOMIOON OTETTAVIA PERUSTEITA

### 2.1 Alueelliset käyttöperusteet

Asuntojen uudistuotanto kohdistetaan:

- valtaosa suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- elinkaaritalousaluetta edullisten ja energiaa säästävien asuntojen tuottamiseen nopeimmin kasvaviin keskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- alueelle, joka eheyttää täydennysrakentamisella nykyistä yhdyskuntarakennetta (erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvat alueet)
- 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. Korkotukivuokra-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 laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Julkisista hankinnoista annetussa laissa (348/2007) tarkoitetun hankintayksikön velvollisuudesta kilpailuttaa hankintansa säädetään mainitussa laissa.

## 2.4 Korkotuen määrään vaikuttava perusomavastuukorko

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

Jos korkotukilainasta rakennuksen valmistumisen jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 75 %. Korkotukea voidaan maksaa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos ARA hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella, maksetaan vuotuisen koron ylittäessä perusomavastuun määrän ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 25 % enintään kymmenen vuotta.

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

## 2.5 Lainansaantikelpoisuus (korkotukilainan saaja)

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka ARA hyväksyy korkotukilainan saajaksi ja:

- 1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen;
- 2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä
- 3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

Korkotukilainan saajaksi voidaan hyväksyä myös asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeet omistaa 1 momentissa tarkoitettu yhtiö, joka harjoittaa lainansaajayhtiön osakkeiden omistukseen liittyvän tilojen hallintaoikeuden perusteella lainansaajayhtiön omistamien asuntojen vuokraustoimintaa. Korkotukilainan saajan omistajana ei saa olla luonnollinen henkilö.

Lainansaajalta ei edellytetä nykyiseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilakiin 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 suuruus

Korkotukilainan suuruus on vähintään 80 ja enintään 95 % kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset sekä talon rakennuspaikalla olevan rakennuksen purkamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, jos kohteen vuokrataso pysyy kohtuullisena.

Kunnan omistaman tontin luovutus tai vuokraaminen voisi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla. Tämä markkinahinnan ja sitä alemman niin sanotun ARA-hinnan välinen erotus voitaisiin 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 päätyä tai tontinvuokra nousisi tällöin markkinavuokraa vastaavaksi.

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta ja vuokraamisesta on säädetty kuntalain (410/2015) 130 §:ssä, ja toimenpiteen valtioneuvoston päätöksen (HE 268/2014 vp.) kyseisen pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa.

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

## 2.7. Sitova alkuvuokra

ARA vahvistaa antamassaan korkotukilainan hyväksymispäätöksessä *sitovan alkuvuokran* määrän ja sitä voidaan tarkistaa vuosittain elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella, johon lisätään enintään 1,5 prosenttiyksikköä.

### **Osakkeen omistajan omarahoitusosuus ja varautuminen tuleviin menoihin**

Asukkailta perittävään sitovaan alkuvuokraan sisältyy osakkeen omistajan sijoittamilleen varoille sallittu kohtuullinen tuotto ja tuleviin sallittuihin laissa mainittuihin menoihin varautumiseen vahvistettu erä.

ARA vahvistaa osakkeenomistajan **omarahoitusosuuden suuruuden** ja sille vuokrissa perittäväksi sallitun **koron suuruuden**. Lisäksi vahvistetaan kiinteistön, rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin **varautumisen kohtuullinen määrä**. Omarahoitusosuuden koron suuruudesta päättäessään ARA kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei korko nosta kohteen asunnoista perittävien alkuvuokrien tasoa kohtuullista korkeammaksi.

Osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruus voi olla enintään kuusi prosenttia. Korko voidaan laskea vain omistajan tosiasiallisesti lainansaajayhtiöön sijoittamista oman pääoman ehtoisista varoista tai omistajan tähän tarkoitukseen antamasta pitkäaikaisesta lainasta, jotka omistaja on kohteeseen itse sijoittanut koko korkotukilaina-ajaksi.

Varautumisen määrä voi olla enintään kolme kymmenestuhannesosaa kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista asuinneliömetriä kohti kuukaudessa.

### **Vuokria ei voi tasata eri kohteiden kesken**

Jos lainansaajayhtiö omistaa useita lainoituskohteita tai korkotukilainaa saaneen asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja jokin näistä vapautuu rajoituksista, yhtiöiden on pidettävä tässä laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen vuokraamisesta ja muista harjoittamistaan toiminnoista erillistä kirjanpitoa.

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

### **Vuokranantajalle sallittu alkuvuokran tarkistus vuosittain**

ARA hyväksyy lainapäätöksessä asunnoista perittävän sitovan alkuvuokran, jota voidaan tarkistaa vuosittain elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella, johon lisätään enintään 1,5 prosenttiyksikköä. Pitämällä kiinteistöjen ylläpitokustannukset kohtuullisina lainansaajayhtiöön voisi kertyä ylimääräisiä varoja, jotka yhtiö voi käyttää esimerkiksi ylimääräisiin lainan-lyhennyksiin. Tämä motivoi osaltaan vuokratalojen omistajia hyvään kiinteistönpitoon.

## Alkuvuokran muuttaminen poikkeustapauksissa

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 lainanhoitomenu muuttuvat merkittävästi kesken laina-ajan rahoitusmarkkinoista johtuvista tai lainansaajakohtaisista syistä. Esimerkiksi silloin, jos korkotuettujen asuntojen asumismenu olisivat valtioneuvoston asetuksella säädettävien lainanlyhennysten perusteella suuremmat kuin alueella käyttöarvoltaan samanveroisten asuntojen asumismenu, lainansaaja ja lainanmyöntäjä voisivat ARAn luvalla sopia, että lainan pääomamenu olisi pienempi kuin asetuksella säädettävä pääomamenu.

## 2.8. Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Korkotukikohteissa on säännelty **vuokra (sitova alkuvuokra), asukavalintaperusteet ja luovutusrajoitukset**. Luovutushinta on vapaa, mutta luovutukseen tarvitaan ARAn nimeämispäätös ennen luovutusta.

Korkotukivuokra-asuntojen käyttöä sekä korkotukivuokratalon, lainansaajan ja sen omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta koskevat rajoitukset päättyvät, kun 10 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Rajoitusajan kesto ja korkotuen maksaminen alkavat vasta **vuokratalon valmistumisen jälkeen**, kun ARA on tehnyt korkotukilainan lopullista hyväksymistä koskevan tarkistuspäätöksen. Rajoituksia sovelletaan lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta huolimatta.

### Laina-ajan pidentäminen 10 ja 20 vuoden jälkeen

ARA voi hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Korkotukilaina-aikaa pidennettäessä rajoitusaika pitenee laina-aikaa vastaavasti ja kohteelle vahvistetaan uudelleen sitova vuokra.

Lainansaajan on toimitettava ARAlle hakemus korkotukilaina-ajan pidentämisestä viimeistään kuusi kuukautta ennen korkotukilaina-ajan päättymistä, jos hakija haluaa jatkaa korkotukilaina-aikaa ja valtion täytetakausta 10 vuoden ja edelleen valtion täytetakauksesta 20 vuoden jälkeenkin.

### 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 ARA hakemuksesta jatkaa lainan korkotukilaina-aikaa, on maanvuokrasopimuksen oltava voimassa viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika.



### 3 KORKOTUKILANAHAKEMUSTEN KÄSITTELYN VAIHEET

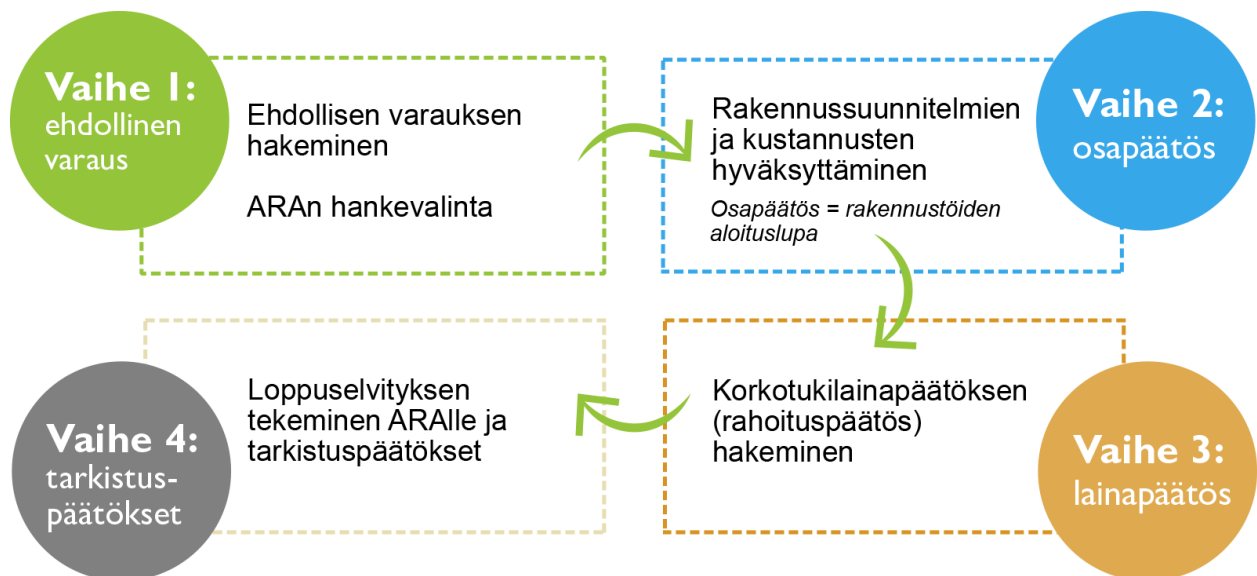
Vuokratalojen lyhytaikaisten korkotukilainakohteiden hankekäsittelyssä noudatetaan soveltuvin osin ARAssa normaalien korkotukivuokra-asuntojen lainahakemusten käsittelyprosessia.

Prosessin vaihteita 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.

#### Hakemuksen vaiheet



### 4 EHDOLLISEN VARAUKSEN HAKU LYHYTAIKAISEEN KORKOTUKILAINAAN (Hankehaku- ja hankevalinta -vaihe)

#### Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikainen korkotuki

<b>HAKUAIKA:</b>	hakuaika jatkuva
<b>HAKEMUS:</b>	jätetään ARAlle. ARA pyytää kunnalta lausunnon hakemuksesta mutta hakija voi myös omatoimisesti hankkia ennakkoon kunnan lausunnon hakemuksestaan

Hakija toimittaa hakemusasiakirjat ARAlle, joka käsittelee hakemuksen niissä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

### **Haussa tarvittavat lomakkeet ja liitteet**

- Hakemus (lomake [ARA 64 la](#))
- Talousarvio / alkuvuokran vuokralaskelma (lomake [ARA 95 la](#))
- Tontin asema- tai rakennuskaava kaavamääräyksineen sekä selvitys tontin Kunnallisteknisestä valmiudesta
- Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- Huonetilaohjelma
- Tavoitehinalaskelma

ARAn lomakkeet ovat saatavilla verkossa: [www.ara.fi/lomakkeet](http://www.ara.fi/lomakkeet)

## LIITE 1. KASVUKESKESKUKSET

<b>Helsingin seudun MAL-kunnat</b>	Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti
<b>Tampereen seudun MAL-kunnat</b>	Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Vesilahti, Ylöjärvi ja Orivesi
<b>Turun seudun MAL-kunnat</b>	Turku, Kaarina, Lieto, Masku, Naantali, Paimio, Raisio, Rusko, Sauvo, Aura, Mynämäki, Nousiainen ja Parainen
<b>Oulun seudun MAL-kunnat</b>	Oulu, Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos ja Tyrnävä
<b>MAL-kuntien ulkopuolisista kunnista</b>	Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Seinäjoki, Porvoo, Vaasa, Rovaniemi, Joensuu, Hämeenlinna ja Kokkola.

## LIITE 2. OHJEET JA LOMAKKEET

ARAn ohjeet ovat saatavilla ARAn verkkosivuilla [www.ara.fi](http://www.ara.fi).  
Tukia koskevat ohjeet löytyvät kunkin tukimuodon sivulta.

**Lyhytaikainen korkotukilaina:** [http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset/Uudistuotannon\\_lainoitus/Korkotukilainat\\_vuokra\\_ ja\\_ asumisoikeu\\_ staloille/Lyhytaikainen\\_korkotukilaina\\_vuokrataloille](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Korkotukilainat_vuokra_ ja_ asumisoikeu_ staloille/Lyhytaikainen_korkotukilaina_vuokrataloille)

**Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:**

- [Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen](http://www.ara.fi/oppaat) (ara.fi/oppaat)
- [ara.fi > Lainat ja avustukset > Tukien ehdot ja suositukset](http://www.ara.fi/Lainat_ ja_ avustukset/Tukien_ehdot_ ja_ suositukset)

**Laatutavoitteet:**

[http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset/Tukien ehdot ja suositukset/Laatutavoitteet](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Tukien_ehdot_ ja_ suositukset/Laatutavoitteet)

**Lainoitukseen liittyvä ohjeistus:**

- uudistuotanto: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Uudistuotannon lainoitus](http://www.ara.fi/Lainat_ ja_ avustukset/Uudistuotannon_lainoitus)

**Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyttäminen:**

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

**Tuotekortit ymparisto.fi-verkkosivulla:**

[www.ymparisto.fi > Asuminen > Asumisen tuet > Tietoa kunnille asumisen tukemisesta > Asumisen tukimuotojen tuotekortit](http://www.ymparisto.fi/Asuminen/Asumisen_tuet/Tietoa_kunnille_asumisen_tukemisesta_Asumisen_tukimuotojen_tuotekortit)