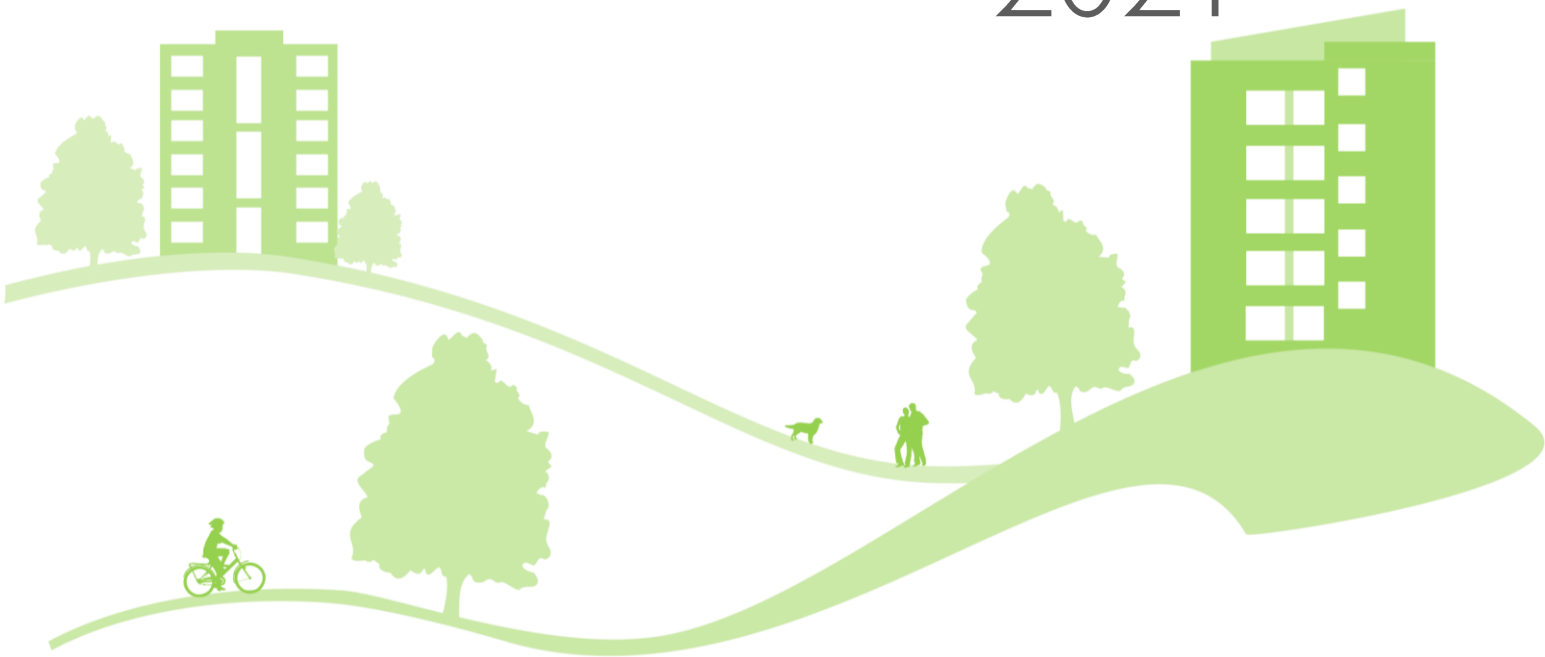


# ARAn tuet

# HAKUOHJE

2021



# Sisällys

1	Johdanto .....	3
2	Lainoituksessa huomioon otettavia perusteita .....	5
	2.1 Alueelliset käyttöperusteet .....	5
	2.2 Muita perusteita.....	6
	2.3 Asumisoikeusasuntojen lainoitus .....	6
	2.4 Korkotuen määrään vaikuttava perusomavastuukorko 2020..	7
	2.5 Asunto-osakeyhtiön perusparannuslainojen valtioneuvoston päätös .....	7
	2.6 Kunnan lausunnot .....	7
	2.7 Kunnan asuntomarkkinaselvitys .....	7
3	Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet .....	8
4	Ehdollisen varauksen haku korkotukilainoihin.....	9
	4.1 Vuokra-, osaomistus- tai omaksilunastettavien vuokra- asuntojen rakentaminen .....	9
	4.2 Asumisoikeustalolainat.....	10
	4.3 Erityisryhmille tarkoitetun vuokra-asunto-kohteen korkotukilainoitus.....	11
	4.4 Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantaminen .....	12
	4.5 Vuokra-asunnon tai vuokratalon hankinta.....	13
5	Takauslainat.....	14
	5.1 Vuokra-asuntojen valtioneuvoston päätös rakentamislainoille .....	14
	5.2 Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätös.....	15
6	Vuokra-asuntolainojen käynnistysavustus.....	16
7	Avustus ARA-kohteiden korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi .....	17
8	Käyttötarkoituksen muutosavustus .....	18
9	ARAN myöntämä purkuavustus .....	19
10	Valtiokonttorin myöntämä tuki: rajoitus- ja purkuakordit.....	19
11	Valtiokonttoriin 1.1.2016 alkaen siirtyneet tehtävät: pitkäaikaisten korkotukilainojen asumisaikaiset muutospäätökset .	20
12	Energia-avustus.....	20
LIITTEET		
	Liite 1. Kasvukeskukset .....	22
	Liite 2. Ohjeet ja lomakkeet .....	24

## Hakuohje 2021: ARAn tuet

Julkaistu: 10.2.2021

Dnro: ARA-00.01.01-2021-12

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
(ARA)

# 1 Johdanto

Valtioneuvosto on antanut tammikuussa 2021 korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman vuodeksi 2021. Se on saatavilla osoitteessa [ara.fi/rahoitus](https://ara.fi/rahoitus).

Nämä ohjeet koskevat vuoden 2021 korkotuki- ja avustushakemusten vireillepanoa. Tarkoituksenmukaisten hankkeiden valmistelemiseksi ja sujuvan hakemusten käsittelyn varmistamiseksi hakijan on hyvä perehtyä etenkin *ARAn Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen* sekä soveltuvien osien lisäksi yleisiin ARAn hakemusten käsittelyn menettelytapaohjeisiin. Ne ovat ARAn verkkosivuilla osoitteessa: [www.ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Tukien ehdot ja suositukset](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tukien_ehdot_ja_suosituks)

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](https://ara.fi/lomakkeet). Sivulla olevan lomakehaun avulla voi lomakkeita etsiä muun muassa lomakkeen nimellä (esim. korkotukilainahakemus) tai lomakenumeroilla (esim. "ARA 64").

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

- Lyhytaikainen korkotukilaina [ara.fi/lyhytkorkotuki](https://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](https://ara.fi/korjausavustukset)
- Energia-avustus: [ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Energiaavustus](https://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Energiaavustus)
- Sähköautojen latausinfra-avustus: [ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Sähköautojen latausinfraavustus](https://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Sahkoautojen_latausinfraavustus)
- 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/fi-FI/Lainat ja avustukset/Muut avustukset/Avustus asumisneuvonta toimintaan](https://ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Avustus_asumisneuvonta_toimintaan)
- 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

#### Uudistutuotanto

Asuntotuotannosta kohdistetaan:

- valtaosa suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- elinkaaritaloudeltaan edullisten ja energiaa säästävien asuntojen tuottamiseen nopeimmin kasvaviin keskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla erityisesti 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.

#### Perusparantaminen

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

## 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 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 segregatiota.

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 2021

Perusomavastuun ylimenevästä osasta maksetaan korkotukena lainalajikohtaisten

taulukoiden mukaisesti vuosittain aleneva prosenttiosuus.

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko on vuonna 2021 korkotukilainapäätöksen hyväksymispäätöksissä:

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

## 2.5 Asunto-osakeyhtiön perusparannuslainojen valtioneuvoston takaus

Asunto-osakeyhtiötilojen perusparantamislainana valtioneuvoston takaus 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.

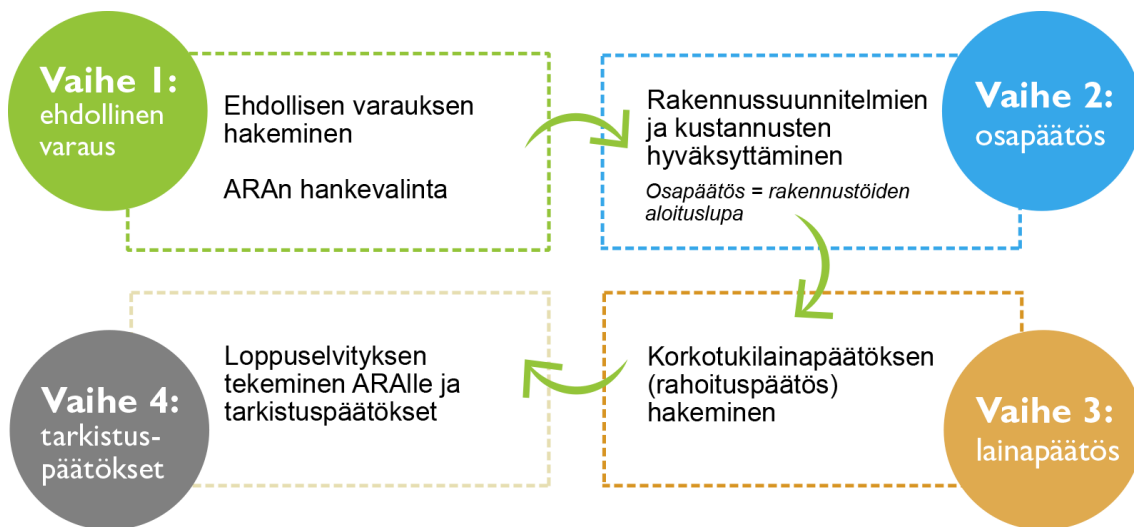
## 2.7 Kunnan asuntomarkkinaselvitys

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 (*tarkistus-päätökset*).



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



## 4 Ehdollisen varauksen haku korkotukilainoihin

Vaihe I:  
ehdollinen  
varaus

(Vaihe 1: korkotukilainojen hankehaku ja hankevalinta)

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

- vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen rakentamiseen
- erityisryhmille tarkoitettun 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
- vuokra- ja asumisoikeustalojen ja asuntojen hankkimiseen.

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

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
<b>Kunnan lausunto:</b>	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
- tavoitehinalaskelma.

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**

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
<b>Kunnan lausunto:</b>	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](http://ara.fi) > [Lainat ja avustukset](#) > [Uudistuotannon lainoitus](#) > [Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustaloille](#)

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

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
<b>Kunnan lausunto:</b>	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 riittäväillä 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 asunto-kohteissa erityisryhmien vuokra-asuntojen korkotukilainan perusomavastuukorko on aina 1,7 %.

## 4.4 Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantaminen

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
<b>Kunnan lausunto:</b>	tarvitaan



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

- jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta peruserantamisesta on kulunut alle 20 vuotta, mutta vähintään 15 vuotta, asiantuntijan lausunto korjauksen välttämättömyydestä.

Lisää tietoa tukimuodosta:

[ara.fi > Lainat ja avustukset > Peruserannuksen lainoitus > Vuokra- ja asumisoikeustalot](#)

Apuvälineinä voidaan käyttää ARAn laskuria:

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

#### **Tuotekortit:**

KT 3 Korkotukilaina vuokra-asuntojen peruserantaukseen

KT 14 Korkotukilaina asumisoikeustalon peruserantamiseen

## **4.5 Vuokra-asunnon tai vuokratalon hankinta**

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
<b>Kunnan lausunto:</b>	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 luovutus sopimuksesta tai esisopimuksesta
- isännöitsijätodistus, pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma ja yhtiöjärjestys, jos hankittava asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä
- kuntoarvio, jos hankitaan vuokratalo.

Vuokra-asunnon hankinta erityisryhmiin kuuluvalle, lisätietoja:

[www.ara.fi/fi-](http://www.ara.fi/fi-)

[FI/Lainat\\_ja\\_avustukset/Erityisryhmien\\_investointiavustus](http://FI/Lainat_ja_avustukset/Erityisryhmien_investointiavustus)

Lisää tietoa tukimuodosta: [ara.fi/hankintalaina](http://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

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
<b>Kunnan lausunto:</b>	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.

#### **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 valtioneuvoston

## 5.2 Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	toimitetaan ARAn kirjaamoon
<b>Kunnan lausunto:</b>	ei tarvita



Hakija toimittaa asunto-osakeyhtiöiden perusparantamislainojen valtioneuvoston 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](http://ara.fi) > [Lainat ja avustukset](#) > [Perusparannuksen lainoitus](#) > [Asunto-osakeyhtiötalot](#)

### Tuotekortti:

TA4 Asunto-osakeyhtiön perusparannuslainan valtioneuvoston takaus.

## 6 Vuokra-asuntojen käynnistysavustus

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	toimitetaan ARAn kirjaamoon
<b>Kunnan lausunto:</b>	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 2021** avustusta voi hakea kaikissa 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. Turun, Tampereen ja Oulun seudun kuntien aiesopimukseen sitoutuneissa kunnissa avustuksen suuruus on 3 000 € asuntoa kohden. Avustus myönnetään 5 000 euroa suurempana, jos kohde on puurunkoinen asuinkerrostalo (katso taulukko alla). Avustuksella katetaan korkotukilainan lisäksi tarvittavaa muuta rahoitusosuutta.

Muissa kuin MAL-sopimuskunnissa avustuksen suuruus on 1 000 euroa asuntoa kohden. Jos rakennettava kohde on puurunkoinen, avustus on 3 000 € asuntoa kohden.



MAL-neuvottelut ovat käynnissä Lahden, Jyväskylän ja Kuopion seutujen kanssa. **MAL-sopimusten hyväksymisen jälkeen** Lahden, Jyväskylän ja Kuopion seudun kuntien aiesopimukseen sitoutuneissa kunnissa avustuksen suuruus on 1 000 € asuntoa kohden ja puurunkoisissa asuinkerrostaloissa avustus on 6 000 € per asunto.

**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
Muut MAL-alueet sopimusten teon jälkeen	1 000	6 000
Muut kunnat	1 000	3 000

**Haussa tarvittava lomake:** Hakulomake ARA 47.

Lisää tietoa tukimuodosta:

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

## 7 Avustus ARA-kohteiden korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi

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 10 000 euroa asuntoa kohden.

**Avustuksesta on erillinen hakuohje.**

Lisää tietoa tukimuodosta: [ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Muut avustukset/Avustus vuokraasuntojen k](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Avustus_vuokraasuntojen_korjaamiseksi_ikaantyneille_soveltuviksi)  
[orjaamiseksi ikaantyneille soveltuviksi](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Avustus_vuokraasuntojen_korjaamiseksi_ikaantyneille_soveltuviksi)

## 8 Käyttötarkoituksen muutosavustus

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	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:

[https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Muut avustukset/Kayttotarkoituksen muoto](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Kayttotarkoituksen_muutosavustus)  
[savustus](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Kayttotarkoituksen_muutosavustus)

## 9 ARAn myöntämä purkuavustus

<b>Hakuaika:</b>	jatkuva haku
<b>Hakemus:</b>	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 vuokrataloyhteisön 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](http://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:**

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

**Purkuakordi:**

[www.valtiokonttori.fi](http://www.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](https://ara.fi/energia-avustus)

# 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.

## **MAL-kuntien ulkopuoliset kunnat**

- Hämeenlinna
- Joensuu
- Jyväskylä
- Kokkola
- Kuopio
- Lahti
- Porvoo
- Rovaniemi
- Seinäjoki
- Vaasa.

## LIITE 2. Ohjeet ja lomakkeet

ARAN ohjeet ovat saatavilla verkkosivuilla [www.ara.fi](http://www.ara.fi).

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

### **Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:**

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

### **Laatutavoitteet:**

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

[FI/Lainat ja avustukset/Tukien ehdot ja suositukset/Laatutavoitteet](http://www.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:**

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

**Tuotekortit ymparisto.fi-verkkosivulla:**<http://www.ymparisto.fi> > [Asuminen > Asumisen tuet > Tietoa kunnille asumisen tukemisesta > Asumisen tukimuotojen tuotekortit](#)