



Hakuohje 2025: Lyhytaikainen korkotukilaina vuokratalojen rakentamiseen

Huom.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) lakkautettiin 28.2.2025 ja sen tehtävät siirtyivät Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle 1.3.2025 alkaen. Keskus toimii osana ympäristöministeriötä.

Sisällys

1	Johdanto	3
1.1	Valtion käyttösuunnitelma	3
2	Hakuaika ja hakuprosessin vaiheet	4
3	Lyhytaikaisen korkotukilainan periaatteet	5
3.1	Alueelliset käyttöperusteet	5
3.2	Kunnan lausunto	6
3.3	Valtuuksien muut käyttöperusteet	6
3.4	Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset	6
3.5	Lainansaantikelpoisuus (korkotukilainan saaja)	7
3.6	Lainansaajan vakavaraisuus	8
3.7	Uuden toimijan luottokelpoisuuskriteerit	9
3.8	Tontin luovutus tai vuokraus	10
3.9	Maanvuokrasopimusta koskevat erityisehdot	10
3.10	Kunnan tontin luovutus tai vuokraus	10
4	Korkotukilaina ja omarahoitussuus	11
4.1	Lyhytaikainen korkotukilaina	11
4.2	Kohteen omarahoitussuus	12
4.3	Omarahoitusosuuden ja sen koron laskeminen	12
4.4	Varat omarahoitussuuden kattamiseksi	13
4.5	Panttauskielto	14
4.6	Rakentamisaajan korot	14
4.7	Lainaehtojen muutokset poikkeustapauksissa	14
4.8	Laina-ajan pidentäminen 10 ja 20 vuoden jälkeen	14
5	Käyttö- ja luovutusrajoitukset	15
5.1	Sitova alkuvuokra	16
5.2	Asukkaiden valinta	18
5.3	Tuoton tuloutus	19
5.4	Vuokratalon ja osakkeiden luovutus	19
6	Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen	19
6.1	Ehdollisen varauksen haku vuodelle 2025 (vaihe 1)	20
6.2	Osapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 2)	21
6.3	Lainapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 3)	22
6.4	Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (vaihe 4)	22
7	Valvonta	23
	Liite 1: MAL-seudut ja niiden kunnat	24
	Liite 2: Ohjeet ja lomakkeet	26

Hakuohje 2025:

Lyhytaikainen korkotukilaina vuokratalojen rakentamiseen

Julkaistu: 9.4.2025

Dnro: ARA-00.01.01-2025-13

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus



1 Johdanto

Tässä ohjeessa opastetaan, miten haetaan lyhytaikaisen korkotukilain (574/2016) mukaista korkotukilainaa vuokratalojen uudisrakentamiseen ja mitä edellytyksiä lainan myöntämiseen liittyy. Uudisrakentamiseen rinnastetaan tässä myös muun kuin asuinrakennuksen tai tällaisen rakennuksen merkittävän osan käyttötarkoituksen muuttamista vuokra-asunnoiksi.

Korkotukilaina tarkoittaa sitä, että lainanmyöntäjän myöntämälle lainalle maksetaan valtion varoista maksetaan korkotukea ja lainalle myönnetään valtioneuvoston takaus.

Lyhytaikaisen korkotuen kesto on kymmenen vuotta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos hakija itse hakee pidennystä keskukselta.

Korkotuetuissa 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.

Tämän hakuohjeen lisäksi hakijan on hyvä perehtyä etenkin seuraaviin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeisiin:

- Lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitetut kohteet: [Lyhytaikainen korkotukilaina \(ohjeet.varke.fi\)](https://www.varke.fi/lyhytaikainen-korkotukilaina)
- [Rakennuttamis- ja suunnitteluopas \(pdf, varke.fi\)](https://www.varke.fi/rakennuttamis-ja-suunnitteluopas)

Myös muut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yleiset ohjeet korkotukilainojen rahoituksesta ovat soveltuvin osin hyödyllisiä.

1.1 Valtion käyttösuunnitelma

Valtioneuvosto määrittelee vuosittain tuen painotukset sekä sen, kuinka paljon tukea voidaan yhteensä myöntää vuoden aikana. Valtioneuvoston 16.1.2025 antama korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2025 on saatavilla valtioneuvoston sivuilta: [Korkotuki- ja takauslainojen ja erityisryhmien investointiavustuksen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2025 \(Valtioneuvosto\)](https://www.valtioneuvosto.fi/korkotuki-ja-takauslainojen-ja-erityisryhmien-investointiavustuksen-hyvaksymisvaltuuksien-kayttosuunnitelma-vuodeksi-2025)



2 Hakuaika ja hakuprosessin vaiheet

Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen alkaa ehdollisen varauksen hakemisesta. Sen hakemisella ei ole erillistä hakuaikaa, vaan varauksissa on jatkuva haku.

Hakuprosessissa on neljä vaihetta:

1. Korkotukilainan hakeminen alkaa **ehdollisen varauksen** hakemisesta. Hakija tekee korkotukilainahakemuksen verkkoasiointipalvelun kautta. Hakemuksen ja sen liitteiden perusteella Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi ehdollisesti hyväksyä hankkeen korkotukilainoitettavaksi.
2. **Osapäätösvaiheessa** hakija hyväksyttää rakennussuunnitelmat ja -kustannukset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella. Keskus hyväksyy sitovasti hankkeen korkotukilainoitettavaksi ja antaa osapäätöksen. Sen jälkeen hakijalla on lupa aloittaa rakennustyöt. Osapäätös on voimassa vuoden. Päätös raukeaa ilman eri päätöstä, ellei korkotukilainan hyväksymiseen tarvittavia asiakirjoja ole toimitettu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle vuoden aikana päätöksen päätöspäivämäärästä.
3. **Lainapäätösvaiheessa** hakija hakee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta varsinaisen korkotukilainapäätöksen eli *rahoituspäätöksen*. Hakija toimittaa verkkoasiointipalvelun kautta lainanmyöntäjän allekirjoittaman lainasitoumuksen lainahakemuksen liitteenä. Lainanmyöntäjä voi olla luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainapäätöksellä lainaehdot ja vakuudet. Tämän jälkeen hakija voi nostaa korkotukilainaa keskuksen päätöksen mukaisesti. Korkotukilainapäätös on vuoden voimassa. Lainapäätös raukeaa ilman eri päätöstä, jos lainan ensimmäistä erää ei ole nostettu vuoden aikana päätöksen päätöspäivämäärästä.
4. **Tarkistuspäätösvaiheessa** hakija tekee vuokratalon ja pysäköinnin valmistumisen jälkeen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle loppuselvityksen ja hakee tarkistuspäätöstä. Loppuselvityksessä hakija ilmoittaa hankkeen lopulliset, toteutuneet kustannukset ja rahoituksen. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tarkistaa niiden perusteella aiemmin tekemänsä osapäätöksen (vaihe 2) ja rahoituspäätöksen (vaihe 3).

Kaikkien vaiheiden hakemukset tehdään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa.

Luvussa 2 kerrotaan, mitä korkotukilainahankkeelta vaaditaan, luvussa 3 korkotukilainan omavastuuosuudesta ja lainan ehdoista, ja luvussa 4 korkotukilainalla rahoitettuja kohteita koskevista rajoituksista. Korkotukilainan hakemisesta ja hakemusten liitteistä kerrotaan luvussa 5.

3 Lyhytaikaisen korkotukilainan periaatteet

Tässä luvussa kerrotaan, mitä lyhytaikaiselta korkotukilainahankkeelta vaaditaan. Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytykset on esitetty korkotukilaissa ja -asetuksessa sekä valtioneuvoston vuosittain antamassa käyttösuunnitelmassa. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus selvittää, täyttääkö hanke edellä mainitut edellytykset, eli onko hanke tukikelpoinen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi ensinnäkin hakijaan ja asuntomarkkinaan liittyviä seikkoja, kuten onko hakija lainansaantikelpoinen ja vakavarainen, ja onko asunnoille pitkäaikaista tarvetta kyseisellä paikkakunnalla. Tässä yhteydessä keskus selvittää alustavasti myös vakuuden riittävyyden. Näiden lisäksi keskus käy läpi hankkeen esitetyt kustannukset ja arvioidun vuokran. Keskus voi myöntää korkotukea vain, jos urakkakustannukset ovat kohtuulliset. Myös vuokran on oltava kohtuullinen ottaen huomioon sen asukasryhmän vuokranmaksukyky, jolle valtion tukemat asunnot on tarkoitettu. Vuokra ei myöskään saa ylittää alueen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Neuvottelu-urakka voidaan hyväksyä erityisestä syystä. Neuvottelu-urakka voi olla kustannuksiltaan enintään vastaavan kilpailuhankkeen suuruinen. Kaikessa valtion tukemassa asuntotuotannossa painotetaan esteettömyyttä.

Seuraavissa alaluvuissa käydään tarkemmin läpi hankkeiden arviointiperusteet.

3.1 Alueelliset käyttöperusteet

Asuntojen uudistuotanto kohdistetaan

- valtaosin suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille sekä täydennysrakentamisena muille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille
- vain alueille, joilla on rakennettaville asunnoille tarve pitkäaikaisesti.

Hankkeita voidaan hyväksyä korkotukilainoiksi vain erityisen painavista syistä sellaisilla alueilla, joilla korkotukilainoitettun uudistuotannon hinta- ja vuokrataso ylittää asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason. Valtion tukemaa uudistuotantoa ei tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan.

3.2 Kunnan lausunto

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on kuultava korkotukilainahakemuksesta **hankkeen sijaintikuntaa**. Kunta ottaa kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.

3.3 Valtuuksien muut käyttöperusteet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus painottaa urakkakilpailumuotoisina toteutettavia hankkeita. Neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden rakentamisen hinnan on vastattava laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavien urakkakilpailutettujen kohteiden hintatasoa.

Kaikessa valtion tukemassa asuntotuotannossa painotetaan esteettömyyttä. Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumassa tulee ottaa huomioon asuntojen kysynnän muutokset pitkällä aikavälillä.

Rakentamiskustannuksia arvioitaessa voidaan ottaa huomioon energiatehokkuutta tukevat ratkaisut, jotka alentavat elinkaarikustannuksia.

Puurakentamisen edistämiseen, rakentamisen vähähiilisyyteen sekä rakentamisen energiankulutuksen pienentämiseen kiinnitetään huomiota.

3.4 Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Korkotukivuokra-asuntojen on

- oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia
- oltava asuinympäristöltään toimivia
- oltava rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia
- edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kilpailutettu laina, jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ei erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Julkisista hankinnoista annetussa laissa (1397/2016) tarkoitetun hankintayksikön velvollisuus on kilpailuttaa hankintansa. Tästä on säädetty mainitussa laissa.

3.5 Lainansaantikelpoisuus (korkotukilainan saaja)

Lainan saajan tulee olla *osakeyhtiö*, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainan saajaksi ja jonka kohdalla kaikki seuraavat edellytykset toteutuvat:

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

Myös tällaisen osakeyhtiön omistama *asunto-osakeyhtiö* tai *keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö* voidaan hyväksyä korkotukilainan saajaksi. Osakeyhtiö vuokraa asuntoja osakkeiden omistukseen liittyvän hallinto-oikeuden perusteella.

Korkotukilainan saajan omistajana ei saa olla luonnollinen henkilö. Jos korkotukilainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, niiden omistajayhtiön omistajana ei myöskään saa olla luonnollinen henkilö. (HE 76/2016).

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

3.6 Lainansaajan vakavaraisuus

Asuntokohteen toteuttajan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa. Lainansaajan tulee noudattaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeistusta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tarkistaa lainanhakijayhtiön, yhtiön osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden luottotiedot sekä arvioi lainanhakijan luottokelpoisuutta tilinpäätöstietojen ja muiden viranomaisten rekisteritietojen avulla.

Lainansaajalla tulee olla riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen koko laina-ajan. Jos korkotukilainansaajalle, sen omistajayhtiölle tai omistajayhtiön omistamille muille yhtiöille on myönnetty lyhennysvapaita korkotukilainakantaan, lähtökohtaisesti Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi uusien kohteiden rahoitusta aikaisintaan lyhennysvapaiden päättymistä seuraavan tilikauden aikana.

Koska lainojen takaisinmaksuajat ovat pitkiä ja lainoitusosuudet suuria, yhtiön kasvuvauhdin tulee olla maltillinen, erityisesti toiminnan alkuvaiheessa. Jos toimija lähettää useamman uuden varaushakemuksen vuoden aikana, on toimijan priorisoitava hankkeiden tärkeys- ja toteutusjärjestys sekä ilmoitettava se Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Uuden toimijan ensimmäisen valtion tukeman asuntorakentamisen kohteen tulee olla valmis, ennen kuin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi mahdollisen seuraavan kohteen varauspäätöstä.

Uutta yhtiötä perustettaessa tulee pohtia yhdessä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kanssa yhtiön oman pääoman määrää suhteessa tulevaan velkamäärään. Jotta yhtiön vakavaraisuus säilyy toiminnan jatkuessa kohtuullisella tasolla, tärkeää ovat kohteiden hyvät käyttöasteet ja korkeista käyttöasteista seuraava positiivinen, tasainen kassavirta. Hyvään käyttöasteeseen vaikuttavat kohteen sijainnin lisäksi muun muassa kiinteistön hyvä kunnossapito ja oikea-aikaiset korjaukset.

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

3.7 Uuden toimijan luottokelpoisuuskriteerit

Uusi toimija on sellainen uusi yhtiö, jolla ei ole ennestään lyhytaikaisella korkotuella rakennettua kohdetta valmiina eikä asumisaikaista tilintarkastettua tilinpäätöstä ole vielä laadittu. Kriteerit koskevat korkotukilainan saajayhtiöitä sekä asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistajayhtiöitä.

- Yhtiön on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa.
- Yhtiön omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 5 %. Omavaraisuutta laskettaessa huomioidaan osakepääoma, sidottu ja vapaa omapääoma sekä oman pääoman ehtoinen pääomalaina.
- Omasta pääomasta tulee olla sidottua pääomaa vähintään 10 000 €. Yhtiön toiminnan kasvaessa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi edellyttää sidotun oman pääoman lisäämistä.
- Yhtiön tulee kirjata lyhytaikaisen korkotuen hankkeiden kiinteistöt tilinpäätökseen hankinta-arvon mukaisesti. Arvoja ei saa korottaa rajoitusten voimassaoloaikana. Tilinpäätöksessä ei voi olla arvonkorotusrahastoja eikä perityistä vuokrista saa tehdä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa.
- Konsernirakenteen tulee olla selkeä. Konsernirakenne ei saa vaikeuttaa oikean ja riittävän kuvan muodostumista konsernin taloudellisista vastuista eikä omistajuutta saa jakaa siten, että se estää konsernitalinpäätöksen laatimisvelvollisuuden.
- Yhtiön kasvuvauhdin tulee olla hyvin suunniteltua ja hallittavissa olevaa.
- Johdolla tulee olla aiempaa kokemusta kohteiden rakennuttamisesta, kiinteistön hoidosta, asuntojen omistamisesta ja vuokraamisesta.



Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus soveltaa uuden toimijan luottokelpoisuuskriteerejä myös nykyisiin lyhytaikaisen korkotuen toimijoihin silloin, kun ne hakevat uusia hankkeita.

Tarvittaessa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kanssa voi sopia siirtymäajan ehtojen täyttämiseen.

3.8 Tontin luovutus tai vuokraus

Tontin hallinta voi perustua omistukseen tai maanvuokraukseen. Tontin voi hankkia kunnalta, muulta julkisyhteisöltä tai yksityisiltä tahoilta.

3.9 Maanvuokrasopimusta koskevat erityisehdot

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla, maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle henkilölle maanomistajaa kuulematta. 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.

3.10 Kunnan tontin luovutus tai vuokraus

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

Jos tällaista liitännäistä tukea myönnetään, on varmistuttava siitä, ettei tuki ”valu” toimintatukena muuhun kuin valtion tukemaan asuntotuotantoon. Siksi tontin luovutusta tai vuokraamista koskevaan sopimukseen olisi esimerkiksi otettava ehto, jonka mukaan markkinahinnan ja valtion tukeman hinnan välinen erotus olisi maksettava kunnalle korkotukilaina-ajan päätyttyä tai tontinvuokra nousisi rajoitusten päättymisen jälkeen 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. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus kiinnittää kuitenkin korkotukilainaa hyväksyessään erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina.

4 Korkotukilaina ja omarahoitusosuus

4.1 Lyhytaikainen korkotukilaina

Korkotukilainan määrä on vähintään 80 % ja enintään 95 % asuntokohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Loppuosa kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista katetaan omarahoitusosuudella.

Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kohtuulliset kustannukset tontin hankkimisesta, kunnallisteknisestä kuntoonpanosta ja vanhan rakennuksen, jos kohteen vuokrataso pysyy kohtuullisena.

Korkotukilainan nostaminen

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

Korkotuki

Perusomavastuukorko on lyhytaikaisissa korkotukilainoissa 2,5 %. Jos korkotukilainasta rakennuksen valmistumisen jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 75 % Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tarkistuspäätöksestä 10 vuoden ajan. Lainavuosina 11–20 korkotuki alenee perusomavastuukoron ylittävältä osalta 25 prosenttiin. Lainavuosina 21–30 lainalle jää jää voimaan vain valtion täytetäkaus.

Korkotukea ei makseta vielä talon rakentamisajalta. Korkotuen maksaminen alkaa vasta vuokratalon valmistumisen jälkeen, kun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on tehnyt korkotukilainan lopullista hyväksymistä koskevan tarkistuspäätöksen (hakuprosessin vaihe 4).

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainan vakuutena voi käyttää

- parhaalla etusijalla olevaa kiinnitystä
- kunnan omavelkaista takausta.

Kun vakuutena käytetään kiinnitystä, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus edellyttää, että korkotukilainojen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat vähintään lainapääoman 1,3-kertaista määrää. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainan vakuudeksi parhaimmalla etusijalla olevan kiinnityksen. Tätä lainaa paremmalla etusijalla voivat olla kirjattuna vain ainoastaan tontin vuokranmaksun vakuudeksi vahvistettu kiinnitys sekä tontin hallinnanjakosopimus.

Korkotukilainan vakuudesta ja pysäköinnin vakuusjärjestelyistä on kerrottu tarkemmin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hakuoppaassa 2025 kohdassa 2.4. Vakuudet.

4.2 Kohteen omarahoitusosuus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä osakkeenomistajan kohteeseen sijoittaman **omarahoitusosuuden määrän** ja omarahoitusosuudelle vuokrissa perittäväksi **sallitun koron suuruuden**.

4.3 Omarahoitusosuuden ja sen koron laskeminen

Omarahoitusosuus lasketaan joko oman pääoman ehtoisista varoista, jotka lainansaajan osakkeenomistaja sijoittaa tosiasiallisesti kohteeseen koko korkotukilainan laina-ajaksi, tai pitkäaikaisesta lainasta, jonka omistaja antaa tähän tarkoitukseen.

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 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää omarahoitusosuuden koron suuruudesta, keskus kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei korko nosta kohteen asunnoista perittävien alkuvuokrien tasoa kohtuullista korkeammaksi.

4.4 Varat omarahoitusosuuden kattamiseksi

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

Kohteen omarahoitusosuus on katettava lainansaaajan omistajan sijoittamilla varoilla. Jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, omarahoitusosuus katetaan lainansaaajan 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.

Jos lainansaaaja on osakeyhtiö, se ei saa kattaa omarahoitusosuutta ottamallaan pankkilainalla. Lainana tai sijoituksena on sallittua käyttää vain sen *osakkeenomistajan* myöntämää lainaa tai osakkeenomistajan tekemää sijoitusta.

Jos lainansaaaja on asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, se ei saa kattaa omarahoitusosuutta sen tai sen omistavan yhtiön ottamalla pankkilainalla. Lainana tai sijoituksena on sallittua käyttää vain sen *osakkeenomistajan omistajan* myöntämää lainaa tai tekemää sijoitusta.

Kohteen omarahoitusosuus täytyy olla sijoitettuna ennen korkotukilainan nostamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tarvittaessa pyytää laina- tai tarkistuspäätösvaiheessa maksukuitia yhtiön tilille suoritetusta omarahoitusosuuden maksusta. Maksukuitista on voitava todentaa maksun suorittaja ja maksun tarkoitus.

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

4.5 Panttauskielto

Lainansaajayhtiön osakkeita ei saa pantata. Jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö, ei myöskään sen emoyhtiönä olevan kiinteistöyhtiön osakkeita saa pantata.

4.6 Rakentamisajan korot

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on hyväksynyt kohteen hankinta-arvoon rakentamisaikaisia korkoja. Yhtiön rakentamisaikaiset omarahoitusosuuden korot on kirjattava kirjanpidossa **suoriteperusteen** mukaan kohteen hankintamenoon.

4.7 Lainaehtojen muutokset poikkeustapauksissa

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

Lainansaajan pitää toimittaa lainaehtojen muutoksesta tai kilpailutetusta rahoituslaitoksen vaihdoksesta vapaamuotoinen hakemus sekä rahoituslaitoksen lainasitoumus (lomake ARA 65 la) sähköpostitse osoitteeseen varke.ym@gov.fi. Uudet lainaehdot astuvat voimaan vasta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätöksen jälkeen päätösehtojen mukaisesti.

4.8 Laina-ajan pidentäminen 10 ja 20 vuoden jälkeen

Laina-aikaa on mahdollista jatkaa lainansaajan hakemuksesta 10 vuotta kerrallaan, enintään kaksi kertaa. Pidennyshakemus on toimitettava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle viimeistään kuusi kuukautta ennen korkotukilaina-ajan päättymistä.



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.



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

Vakuusmuutokset

Kesken laina-ajan tehtäviä vakuuksien muutoksia on haettava Valtiokonttorilta. Vakuuksien muuttamiseen tarvitaan Valtiokonttorin hyväksyntä.

Lisätietoja lainahtomuutoksista: [Lyhytaikainen korkotukilaina vuokratalojen rakentamiseen: muutoksen hakeminen ja hakemuksen liitteet \(varke.fi\)](#)

5 Käyttö- ja luovutusrajoitukset

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

Käyttö- ja luovutusrajoitukset astuvat voimaan, kun vuokratalokohde on saanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta korkotukilainapäätöksen (hakuprosessin vaihe 3).

Rajoitusaika päättyy, kun on kulunut 10 vuotta siitä, kun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on tehnyt korkotukilainan lopullisen tarkistuspäätöksen (hakuprosessin vaihe 4). Rajoitukset ovat voimassa rajoitusajan loppuun asti, vaikka laina maksettaisiin ennenaikaisesti takaisin.

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

Rajoitukset vaikuttavat

- vuokraan (sitova alkuvuokra)
- asukkaiden valintaan
- lainansaajan tai sen omistajayhtiön tuoton tuloutukseen
- vuokratalon ja osakkeiden luovutukseen.

5.1 Sitova alkuvuokra

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa kohteelle **sitovan alkuvuokran** määrän lyhytaikaisen korkotukilainan hyväksymispäätöksessä (hakuprosessin vaihe 3).

Asukkailta perittävään sitovaan alkuvuokraan voidaan sisällyttää

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

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 vuokratulojen omistajia hyvään kiinteistönpitoon.

Taulukko 1. Sitovaan alkuvuokraan sisältyvät kulut ja maksut laajakaistasta ja vedenkulutuksesta.

Laajakaistan perustamis- kustannukset	Laajakaistan asumisaikaiset maksut operaattorille	Yleisten tilojen vedenkulutus	Vesimaksujen hallinnointikulut
Kyllä , laajakaista- valmiuteen asti saattamiseksi aiheutuneet kulut.	Kyllä , sisältyvät silloin, kun yhtiön tarjoama huoneistokohtainen laajakaista perusnopeudella kuuluu asuntojen vakiovarusteisiin, eli yhtiö suorittaa maksut operaattorille, ei asukas. Näitä laajakaistamaksuja ei siis voi periä vuokrasopimuksella käyttö- tai erilliskorvauksena.	Kyllä , kuten pihan kastelu, yleinen vesipiste ja kiinteistöhuoltoyhtiön käyttämä vesi.	Kyllä
-	Eivät sisälly silloin, kun yhtiö tarjoaa vain laajakaistan käyttöön- ottovalmiuden mutta asukas tekee oman sopimuksen ja maksaa käyttö- maksun operaattorille.	Ei sisälly sauna- ja pesutupatilojen vedenkulutus, joka huomioidaan saunavuoro- ja pesutupa- maksuissa. Peritään kyseisinä käyttö- ja erillis- korvauksina.	-

Huoneistokohtaiset vesimaksut eivät sisälly sitovaan alkuvuokraan yhtiöissä, joissa huoneistokohtaiset vesimittarit on asennettu 23.11.2020 jälkeen haetun rakennusluvan perusteella. Vesimaksu laskutetaan huoneistokohtaisen kylmän ja lämpimän veden luotettavasti mitatun todellisen kulutuksen perusteella. Laskuun sisältyy myös huoneistokohtaisen veden lämmityksen kustannus, eikä lämmityskulua lasketa sitovaan alkuvuokraan. Vesimaksun perimisen ehdot tulee merkitä erikseen asukkaan kanssa laadittavaan vuokrasopimukseen.

Sitovan alkuvuokran lisäksi asukkaalta voidaan periä **käyttö- ja erilliskorvauksia** sellaisista asumiseen liittyvistä palveluista, joiden käyttäminen perustuu asukkaan omaan päätökseen. Tyypillisiä ovat esimerkiksi saunavuoro- ja pesutupamaksut. Maksut täytyy määritellä erikseen kustannusvastaavuutta noudattaen. Käyttö- ja erilliskorvauksista saatujen tuottojen tulee vastata niistä aiheutuneita kuluja, esimerkiksi näiden tilojen vesi-, sähkö-, lämpö-, siivous- ja ylläpitokuluja. Käyttö- ja erilliskorvaukset ja niiden hinnat tulee merkitä erikseen asukkaan kanssa laadittavaan sopimukseen.

Vuokrantarkistus

Asukkaiden muuttaessa kohteeseen yhtiön on noudatettava enintään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistamaa sitovaa alkuvuokraa, jota saa tarkistaa vuosittain vasta kohteen asumisajan alettua vuokrasopimuksella sovitun mukaisesti. Sitovaa alkuvuokraa ei siis saa tarkistaa rakentamisaikana. Asukkaiden kanssa solmittujen vuokrasopimusten vuokrantarkistusehtojen pitää olla yhteneväisiä yhtiön käyttämän vuokrantarkistustavan, lainsäädännön ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeiden kanssa.

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 vuokrantarkistuseräilyssä ei siis saa olla erikseen ehtoa, että mikäli elinkustannusindeksin vertailuindeksin pisteluku on perusindeksin pistelukua alempi, ei vuokra 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.

Vuokraustoiminnassa pitää huomioida valtion tukeman asuntotuotannon kohdetta koskevan lainsäädännön lisäksi myös muut vuokraustoimintaa säätelevät lait, kuten huoneenvuokralaki. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus suosittelee, että



vuokraustoimintaa harjoittavat yhtiöt tutustuvat myös vuokraustoimialan järjestöjen laatimaan Hyvän vuokratavan suosituksiin.

Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen vuokrantarkistuksen tekemistä opastetaan tarkemmin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjesivuston vuokranmääritysohjeessa kohdassa ”**Lyhytaikaisen korkotuen kohteet**”. [Vuokranmääritysohje \(ohjeet.varke.fi\)](https://www.varke.fi/ohjeet/vuokranmaaritysohje)

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 lyhytaikaisten korkotuen kohteiden vuokria ei saa tasata. Ne on pidettävä erillisinä vuokranmääritysyksikköinä. Kohteita ei saa tasata myöskään muiden valtion tukemien asuntotuotantokohteiden kanssa.

Alkuvuokran muuttaminen poikkeustapauksissa

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

5.2 Asukkaiden valinta

Asuntojen on oltava vuokratyössä koko rajoitusajan. Asukkaaksi 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 keskituloisille** ruokakunnille. Asukkaiden valinnassa noudatetaan tulorajoja.

Lisätietoja asukasvalinnasta on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjesivustolla sisällössä [Asukasvalinta > Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinta \(ohjeet.varke.fi\)](https://www.varke.fi/ohjeet/asukasvalinta)



5.3 Tuoton tuloutus

Lainansaaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa korkotukivuokra-asuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen enintään kohtuullisen tuoton. Kohtuullinen tuotto lasketaan omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamista varoista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa omarahoitusosuuden tuottoprosentin korkotukilainan hyväksymispäätöksessä.

Ohje tuoton tuloutuksesta löytyy Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjesivuston lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen kohteiden ohjeen kohdasta **Tuoton tuloutus**. [Lyhytaikaisella korkotuella rahoitetut kohteet \(ohjeet.varke.fi\)](https://www.varke.fi/ohjeet/lyhytaikaisella-korkotuella-rahoitetut-kohteet)

5.4 Vuokratalon ja osakkeiden luovutus

Luovutushinta on vapaa, mutta vuokratalon tai osakkeiden luovutukseen tarvitaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen luovutuksensaajan hyväksymispäätös ennen luovutusta. Muu luovutus on mitätön.

Lisätietoa **lyhytaikaista korkotukea saaneen kohteen luovutuksesta** on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjesivustolla: [Käyttö- ja luovutusrajoitukset ja muutokset niihin \(ohjeet.varke.fi\)](https://www.varke.fi/ohjeet/lyhytaikaisella-korkotuella-rahoitetut-kohteet)

6 Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen

Korkotukilainan hakuprosessissa on neljä vaihetta. Kaikkien vaiheiden hakemukset ja asiointi tehdään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointinnissa. [Verkkoasiointipalvelu \(ara-asiointi.fi\)](https://www.varke.fi/ohjeet/lyhytaikaisella-korkotuella-rahoitetut-kohteet)

Yhtiön puolesta asioiva tarvitsee verkkoasiointia varten yhtiöltään Suomi.fi-valtuuden **Asuntotuotannon tukien hakeminen**.

Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta: [Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointin ohjeet \(varke.fi\)](https://www.varke.fi/ohjeet/lyhytaikaisella-korkotuella-rahoitetut-kohteet)

Prosessin vaiheet:

- 1. Ehdollisen varauksen hakeminen** aloittaa korkotukilainan hakuprosessi. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tekee hankevalinnan.
- 2. Osapäätösvaiheessa** hakija hyväksyttää rakennussuunnitelman ja kustannukset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella eli hakee osapäätöstä.
- 3. Lainapäätösvaiheessa** hakija hakee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta varsinaisen korkotukilainapäätöksen eli rahoituspäätöksen.
- 4. Tarkistuspäätösvaiheessa** hakija tekee vuokratalon valmistumisen jälkeen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle loppuselvityksen ja hakee tarkistuspäätöstä.

6.1 Ehdollisen varauksen haku vuodelle 2025 (vaihe 1)

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakeminen:	verkkoasiointipalvelussa (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	verkkoasioinnin kautta automaattisesti

Toimi näin

- Hakija tekee korkotukilainahakemuksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa. Hakemukseen tarvittavat liitteet:
 - Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
 - Asemakaavaote
 - Ympäristöselvitys
 - [Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx\)](#)
 - Tavoitehintalaskelma
 - Vahvistetut tilinpäätöstiedot kahdelta edelliseltä tilikaudelta sisältäen tilintarkastuskertomuksen, tase-erittelyn sekä tilikohtaisen tuloslaskelman



ja taseen. Lisäksi hakemusta on täydennettävä vuoden 2024 tilinpäätösluvuilla heti niiden valmistuttua.

- Selvitys yhtiön omistuksesta: perustamiskirja ja osakeluettelo kauppakirjoineen tai konsernin omistusrakennekaavio, jossa mukana omistusosuusprosentit sekä tosiasialliset edunsaajat
- Esisopimus omistajuuden siirrosta valtion tukemaa asuntotuotantoa tekevälle yhteisölle, kun ostetaan olemassaolevan yhtiön osakekanta

2. Kun hakemus on lähetetty, palvelusta lähtee automaattisesti lausuntopyyntö hankkeen sijaintikunnalle. Kunnan lausunto tulee näkyville verkkoasiointipalveluun.

3. Kunnan lausunnon jälkeen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus käsittelee hakemuksen siinä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

4. Kun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on tehnyt ehdollisen varauspäätöksen tai hylkäyspäätöksen, ilmoitus päätöksestä saapuu hakemuksen yhteyshenkilön sähköpostiosoitteeseen. Lisäksi päätös menee tiedoksi hankkeen sijaintikunnalle. Myönteisen varauspäätöksen saaneen hankkeen asiointi jatkuu verkkoasiointinnissa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

6.2 Osapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 2)

- Asemakaavaote
- Asemapiirustus, johon on merkitty hankkeen valtion tukemat asuintalot ja pysyvät rakennustunnukset
- Pääpiirustukset
- [Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx\)](#)
- Energiaselvitys
- Urakkatarjouspyyntö
- Urakkaohjelma
- Urakkatarjousten avauspöytäkirja
- Urakkatarjousten vertailutaulukko
- Kunkin urakan voittanut tarjous
- Selvitys rakennuttajan omista hankinnoista ja valintaperusteista
- Rakennuttamissopimus



- Tontin kauppakirja (esisopimus tontin kaupasta) tai vuokrasopimus (vähintään alustava)

6.3 Lainapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 3)

- Rakennuslupa
- Urakkasopimukset
- Julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen tai kunnan antama lainasitoumus ([lomake ARA 65 la, varke.fi](#))
- Yhteenvedo 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 osapäätöstä varten oli toimitettu vain esisopimus
- Hallinnanjakosopimus ja/tai yhteisjärjestelysopimus
- Yhtiön perustamiskirja ja osakeluettelo kauppakirjoineen. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yleishyödylliseksi nimeämien yhtiöiden tulee toimittaa selvitys vain mahdollisesta omistuksen muuttumisesta.
- Selvitys osakkeenomistajan omarahoitusosuudesta, esim. jäljennös lainavelkakirjasta tai avustuspäätöksestä

6.4 Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (vaihe 4)

- Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmuspöytäkirja
- Lopulliset pääpiirustukset
- [Luettelo hankkeen kaikista tiloista \(xlsx\)](#)
- Tilintarkastajan lausunto ([lomake ARA 99, varke.fi](#))

Jos kustannukset ovat muuttuneet osapäätöksessä hyväksytyistä kustannuksista, tarvitaan lisäksi

- Selvitys alentuneista tai lisääntyneistä kustannuksista
- Mahdollista lisälainaa varten rahoituslaitoksen lainasitoumus ([lomake ARA 65 la, varke.fi](#))



**Huom.**

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

7 Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ohjaa ja valvoo vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella 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. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo erityisesti vuokrien korotuksia, yhtiöiden tuoton tuloutusta sekä omarahoitusosuuden varojen kattamista.

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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen valvonta ei koske lainansaaajan omistajan jakamaa tuottoa. Jos lainansaaajana on asunto-osaakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöyhtiö, valvonta ei koske näiden yhtiöiden omistajayhtiön omistajan jakamaa tuottoa.

Lainansaaajan on etukäteen ilmoitettava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle 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:

[Ohje lyhytaikaisella korkotuella rahoitetut kohteet \(ohjeet.varke.fi\)](https://ohjeet.varke.fi)

Liite 1:

MAL-seudut ja niiden kunnat

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

Kuopion seudun 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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ohjeet ovat saatavilla verkkosivuilla varke.fi. Tukia koskevat ohjeet löytyvät kunkin tukimuodon sivulta.

Keskeisiä ovat seuraavat ohjeet:

Lyhytaikainen korkotukilaina: varke.fi/lyhytkorkotuki

Valtion tukemien asuntojen hallinnan ohjeet (ohjeet.varke.fi):

- [Käyttö- ja luovutusrajoitukset ja muutokset niihin \(ohjeet.varke.fi\)](http://ohjeet.varke.fi)
- [Asukasvalinta \(ohjeet.varke.fi\)](http://ohjeet.varke.fi)
- [Vuokranmääritys \(ohjeet.varke.fi\)](http://ohjeet.varke.fi)
- [Vuokrasopimuksen laatiminen \(ohjeet.varke.fi\)](http://ohjeet.varke.fi) > Asukkaiden vuokrasopimukset > Vuokran määräytyminen ja vuokrantarkistus >

Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettu asunto

Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:

- [Rakennuttamis- ja suunnitteluopas \(pdf, varke.fi\)](http://varke.fi)
- [Valtion tukemien asuntojen suunnittelu ja rakentaminen \(varke.fi\)](http://varke.fi)

Tuotekortit ympäristöministeriön verkkosivulla:

- [Asumisen tukimuotojen tuotekortit \(ym.fi\)](http://ym.fi)

