



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Hakuohje 2026 **korkotukilainoille, erityisryhmien investointiavustukselle ja purkuavustukselle**

Sisällys

1	Johdanto	3
2	Lainoituksen yleiset perusteet	4
2.1	Yhteisön tausta	5
2.2	Alueelliset käyttöperusteet	5
2.3	Lainansaajan vakavaraisuus	6
2.4	Vakuudet	11
2.5	Kohteen asumis- ja rakennuskustannukset	14
2.6	Muut hankkeissa painotettavat seikat	15
2.7	Kunnan ja hyvinvointialueen lausunnot	16
3	Yleistä korkotukilainan hakemisesta	16
3.1	Suomi.fi-valtuus	17
3.2	Ohjeita sujuvaan hakemuskäsittelyyn	17
3.3	Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet	18
4	Korkotukilainat ja niiden hakeminen	19
4.1	Korkotuki	19
4.2	Takausmaksu	19
4.3	Vuokra-, osaomistus- tai omaksilunastettavienvuokra-asuntojen rakentaminen	20
4.4	Erityisryhmille tarkoitetun vuokra-asuntokohteen korkotukilainoitus (sisältäen erityisryhmien investointiavustuksen)	21
4.5	Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantaminen	23
4.6	Vuokratalon tai vuokra-asuntojen hankinta	26
5	Purkuavustus	28
5.1	Purkuavustuksen hakeminen	28
6	Rajoitus ja purkuakordit (Valtiokonttori)	29
7	Pitkäaikaisten korkotukilainojen asumisaikaiset muutospäätökset (Valtiokonttori)	29
	Liite 1: MAL-seudut ja niiden kunnat	30
	Liite 2: Ohjeet ja lomakkeet	32

Hakuohje 2026 korkotukilainoille, erityisryhmien investointiavustukselle ja purkuavustukselle

Julkaistu: 11.2.2026

Dnro: ARA-00.01.01-2026-8

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus



1 Johdanto

Tässä ohjeessa kerrotaan, miten seuraavia Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämiä tukia ja avustuksia voi hakea vuonna 2026 ja mitä hankkeilta edellytetään.

Tästä oppaasta löytyy seuraavien hankelajien hakuohjeet:

- pitkäaikainen korkotukilaina uudisrakentamiseen
- korkotukilaina vuokra- tai asumisoikeustalon perusparantamiseen
- korkotukilaina vuokratalon tai -asuntojen hankintaan
- erityisryhmien investointiavustus
- purkuavustus.

Korjausavustuksista, lyhytaikaisesta korkotukilainasta ja takauslainoista julkaistaan erilliset ohjeet. Kullakin tukimuodolla on oma verkkosivunsa, joilta on saatavilla kaikki tukea koskevat ohjeet sekä linkit verkkoasiointiin, jossa hakemukset tehdään.

Hakijan on hyvä perehtyä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen **Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen** sekä soveltuvien osin myös muihin yleisiin keskuksen hakemusten käsittelyn menettelytapaohjeisiin, jotta hankkeiden valmistelu tehdään tarkoituksenmukaisesti ja hakemukset voidaan käsitellä sujuvasti.

Rakennuttamis- ja suunnitteluopas ja muut menettelytapaohjeet löytyvät Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkosivuilta: [Valtion tukemien asuntojen suunnittelu ja rakentaminen \(varke.fi\)](https://www.valtiorakentaminen.fi)

Rakennuttamis- ja suunnitteluopas uudistuu vuoden 2026 aikana.

Tämä hakuohje perustuu seuraaviin säännöksiin:

- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001)
- Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021, asumisoikeuslaki)
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004)



Käyttösuunnitelma 2026

Tukien myöntäminen vuonna 2026 perustuu valtioneuvoston 15. tammikuuta 2026 antamaan käyttösuunnitelmaan: [Korkotuki- ja takauslainojen ja erityisryhmien investointiavustuksen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2026 \(Valtioneuvosto\)](#).

Uusia lainavaroja voidaan tehdä huomattavasti vähemmän kuin edellisinä vuosina. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus vuodelle 2026 on 1 135 miljoonaa euroa, ja se pienenee julkisen talouden suunnitelman linjauksen mukaisesti 500 miljoonaan euroon vuonna 2027. Käyttösuunnitelman 2026 mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulee ottaa tämä huomioon uusia lainavaroja tehtäessä siten, että uusien varausten määrä suhteutetaan tulevaan lainavaltuuteen.

2 Lainoituksen yleiset perusteet

Tässä luvussa kuvataan korkotukilainahankkeelle asetetut vaatimukset. Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytykset on esitetty korkotukilaissa ja -asetuksessa sekä valtioneuvoston vuosittain antamassa käyttösuunnitelmassa. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi, täyttääkö hanke nämä vaatimukset ja onko se tukikelpoinen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi ensin hakijaan ja asuntomarkkinaan liittyviä tekijöitä, kuten hakijan lainansaantikelpoisuutta ja vakavaraisuutta, sekä asuntotarpeen pitkäaikaisuutta paikkakunnalla. Lisäksi keskus käy läpi hankkeen kustannusarvion ja arvioidun vuokratason. Korkotukea voidaan myöntää vain, jos rakennuskustannukset ovat kohtuulliset. Myös vuokran tulee olla kohtuullinen suhteessa kohderyhmän vuokranmaksukykyyn, eikä se saa ylittää alueen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tasoa. Tässä yhteydessä tarkastellaan alustavasti myös vakuuden riittävyttä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus painottaa hankkeiden valinnassa erityisesti hakijan vakavaraisuutta ja maksukykyä sekä kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Neuvottelu-urakka voidaan hyväksyä erityisestä syystä. Neuvottelu-urakan hinnan tulee olla alhaisempi kuin vastaavan kilpailuhankkeen. Keskus kiinnittää erityistä huomiota korkotukilainoitettavien kohteiden liikkumisesteettömyyteen.

Seuraavissa alaluvuissa käydään tarkemmin läpi hankkeiden arviointiperusteet.



2.1 Yhteisön tausta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämää korkotukilainaa voivat saada julkisyhteisöt, niiden omistamat yhteisöt, keskuksen yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt ja näiden tytäryhtiöt.



Muun kuin julkisyhteisön täytyy hakea yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta viimeistään silloin, kun se lähettää korkotukilainan varaushakemuksen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus selvittää yleishyödylliseksi yhteisöksi hakevan yhteisön toimialan, toimintaperiaatteet, vakavaraisuuden ja omistuspohjan.

Tarkemmat ohjeet nimeämisen hakemisesta ovat Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkosivuilla:

[Hae yleishyödylliseksi yhteisöksi \(varke.fi\)](https://varke.fi)

2.2 Alueelliset käyttöperusteet

Asuntotuotanto ja perusparantaminen on suunnattu alueille, joilla tarvitaan monipuolista asuntotarjontaa pitkällä aikavälillä. Asuntojen uudistuotanto ja perusparantaminen kohdistetaan

- 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.

Valtion tukemaa uudistuotantoa ei tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan. Tukea ei myönnetä kasvukeskusten ulkopuolelle. Korkotukilainojen myöntäminen on kuitenkin mahdollista, jos se on osa kunnan asuntokannan sopeuttamista. Tätä arvioitaessa otetaan huomioon alueen väestörakenne ja -ennuste. Tästä on kuitenkin kolme poikkeusta:

- Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen pitkäaikaisen tarpeen ja hyvinvointialueen palveluverkon perusteella, jos kohteita ei ole mahdollista toteuttaa muuten kuin valtion tukemana.

- Vuokra-asuntojen rakentaminen väestöltään väheneville paikkakunnille, joille syntyy uusia työpaikkoja esimerkiksi jonkin suuren investoinnin seurauksena.
- Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen tai peruskorjaaminen kasvukeskusten ulkopuolella osana kunnan väestörakenteen muutoksen edellyttämää välttämätöntä asuntokannan sopeuttamista.

Näissä edellä mainituissa poikkeustapauksissa asuntomarkkinariskien pienentämiseksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi edellyttää sijaintikunnan mukana oloa hankkeen toteutuksessa.

Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja joilla asuntojen arvioidaan säilyvän asuntokäytössä myös pitkällä aikavälillä. Tätä arvioidessa otetaan huomioon alueen väestörakenne ja -ennuste sekä alueen tyhjien asuntojen määrä.

Opiskelija-asuntoja voidaan toteuttaa suurimpiin opiskelijakaupunkeihin, myös MAL-sopimusten ulkopuolella.

Uudistuotanto, asumisoikeusasunnot



Uusien asumisoikeuskohteiden uudistuotannon varaushakemusten vastaanottaminen on päättynyt 31.12.2023 ja viimeiset korkotukilainapäätökset on tehty 2025. Käynnissä oleville hankkeille tehdään vielä rahoituksen ja loppuhinnan tarkistuspäätöksiä.

Perusparantamien, asumisoikeusasunnot

Asumisoikeustaloille voidaan hyväksyä korkotukilainoja perusparannuksiin vain, jos

- asunnoille on kysyntää asumisoikeusasuntoina,
- kysynnän arvioidaan olevan pitkäaikaista
- korjauskustannukset pysyvät kohtuullisina.

2.3 Lainansaajan vakavaraisuus

Korkotukilainansaajan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteet. Korkotukilainansaaja tai sen omistaja ei

saa olla EU:n tai YK:n asettamien pakotteiden alainen, ja saajan tulee noudattaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeistusta.

Luottotietojen ja luottokelpoisuuden tarkistaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tarkistaa sekä lainanhakijayhteisön että sen omistajien ja avainhenkilöiden luottotiedot. Jokaisen lainahakemuksen yhteydessä keskus arvioi lainanhakijan luottokelpoisuutta seuraavien tietojen perusteella:

- maksukäyttäytymistiedot
- yhteisön ja konsernin tilinpäätöstiedot vuodelta 2025
- muiden viranomaisten rekisteritiedot.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tarvittaessa pyytää lainasaajalta lisätietoja. 1.11.–30.4. tehtäviin varauksiin. Yhteisön on pyydettyäessä toimitettava keskukselle välitilinpäätöstiedot.

Takaisinmaksuedellytykset

Valtion riskien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota. Hankkeiden hyväksymiskriteerinä painotetaan erityisesti hakijan vakavaraisuutta ja maksukykyä. Yhteisökohtaisia hankemääriä voidaan rajoittaa ja hankkeelle vaadittavaa omarahoitusosuutta kasvattaa yhteisöä koskevan riskiarvioinnin perusteella.

Yhteisön ja sen omistajayhteisöjen on oltava riittävän vakavaraisia ja täytettävä yhteiskunnalliset- ja muut maksuvelvoitteet, eikä määräysvaltaa käyttävä voi olla EU:n tai YK:n asettamien pakotteiden alainen. Yhteisöllä ei saa olla maksuhäiriötä eikä avoimia maksuviiveitä. Yhteisöjen tulee noudattaa keskuksen ohjausta koko konsernissa.

Lainansaajalla on oltava riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen koko lainaajan. Koska lainojen takaisinmaksuajat ovat pitkiä ja lainoitusosuudet suuria, yhtiön kasvuvauhdin tulee olla maltillinen,

Hiljattain toimintansa aloittaneiden lainanhakijayhteisöjen on hyvä keskustella Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kanssa hyvissä ajoin yhteisön toivomasta kasvuvauhdista ja tulevien kohteiden määrästä.



Uuden toimijan ensimmäisen valtion tukeman asuntorakentamisen kohteen tulee olla valmis, ennen kuin keskus arvioi mahdollisen seuraavan kohteen varauspäättöstä.

Yhteisön vakavaraisuuden lisäksi kasvuvauhtia voi rajoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vuosittainen käyttövaltuus sekä keskuksen pyrkimys toimijoiden tasapuoliseen kohteluun.

Jos korkotukilainansaajalle tai sen omistajayhtiölle on myönnetty lyhennysvapaita korkotukilainakantaan, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi uusien kohteiden rahoitusta lähtökohtaisesti aikaisintaan lyhennysvapaiden päättymistä seuraavan tilikauden aikana.

Uusia varaus- ja osapäätöksiä ei tehdä 30.4.2026 jälkeen, ellei keskuksella ole käytössään hakijaa koskevia ajantasaisia tilinpäätöstietoja. Vuoden 2025 tilintarkastettu tilinpäätös pyydettyine lisätietoineen sekä vuosi-ilmoitus on toimitettava keskuksen verkkoasointiin ja niiden tulee olla keskuksen vahvistamia ennen uusien varausten myöntämistä.

Tarvittaessa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi pyytää hankekäsittelyssä myös yhteisön välitilinpäätöstietoja.

Uuden yhteisön vakavaraisuus

Uutta yhteisöä perustettaessa tulee pohtia yhdessä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kanssa oman pääoman suhdetta tulevaan velkamäärään. Jotta lainansaajan 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 peruskorjaukset.

Uuden valtion tuella asuntoja rakennuttavan yhteisön luottokelpoisuuskriteerit (pitkäaikaisella korkotuella tavallisia vuokra-asuntokohteita toteuttavat yhteisöt)

Yhteisön on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa.

- Yhteisön tulee täyttää yleishyödyllisyysedellytykset ja noudattaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjausta koko konsernissa.
- Yhteisön omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 2–5 prosenttia. Omavaraisuutta laskettaessa huomioidaan osakepääoma, sidottu ja vapaa oma pääoma sekä oman pääoman ehtoinen pääomalaina.



- Omasta pääomasta tulee olla sidottua omaa pääomaa vähintään 10 000 euroa. Yhteisön toiminnan kasvaessa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi edellyttää sidotun oman pääoman lisäämistä.
- Konsernirakenteen tulee olla selkeä. Konsernirakenne ei saa vaikeuttaa oikean ja riittävän kuvan muodostumista konsernin taloudellisista vastuista eikä omistajuutta saa jakaa siten, että sillä kierretään konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuutta.
- Yhteisön kasvun tulee olla hyvin suunniteltua ja hallittavissa olevaa. Ensimmäisen kohteen tulee olla valmis, tarkistuspäätös tehty ja kohteen käyttöaste vähintään 98 prosenttia ennen kuin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi rahoittaa uutta. Useampien uusien kohteiden yhtäaikaista rahoittamista on mahdollista riskiarvion ja voimassa olevien luotonmyöntökriteerien perusteella. Edellytyksenä on, että kaksi kohdetta on valmistunut, niiden käyttöaste on riittävän korkea sekä yhteisöllä on käytettävissä asumisaikainen tilinpäätös ja jälkilaskelmat.
- Johdolla tulee olla aiempaa kokemusta kohteiden rakennuttamisesta, kiinteistön hoidosta, asuntojen omistamisesta ja vuokraamisesta. Aiempi kokemus valtion tukeman asuntorakentamisen kohteiden hallinnoinnista katsotaan eduksi.

Uuden pitkäaikaisen korkotuen saajan omistajayhteisön kriteerit

- Yhteisön omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 10 prosenttia.
- Yhteisön rahoitustuloksen tulee olla positiivinen.
- Omistajayhteisön tulee olla taseeltaan ja varallisuudeltaan riittävän kokoinen suhteessa toteutettaviin hankkeisiin.
- Omistajayhteisöllä tulisi olla kyky sijoittaa lisää omaa pääomaa tai oman pääoman ehtoista rahoitusta pitkän korkotuen yhteisöön.
- Johdolla tulee olla aiempaa kokemusta kohteiden rakennuttamisesta, kiinteistön hoidosta, asuntojen omistamisesta ja vuokraamisesta.

Velkapainotteisuuden vähentäminen

Yhteisön velkapainotteisuutta voi vähentää käyttämällä minimivaadetta suurempaa omarahoitusosuutta uusien kohteiden tai perusparannettavien kohteiden rahoituksessa. Velkapainotteisuutta voidaan vähentää myös tekemällä vanhoihin lainoihin lainsäädännön hyväksymiä ylimääräisiä lyhennyksiä silloin, kun toimijan taloudellinen tilanne ja sen hetkinen korkotaso sen mahdollistavat. Asumismenojen tulee kuitenkin pysyä kohtuullisina.

Omarahoitusosuuden määrä, omarahoitusosuudelle hyväksyttävä korko ja vuokran määräytyminen vaihtelevat lainatuotteittain.

Tarkempaa tietoa lainoista Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkosivuilta: [Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen rahoitus ja avustukset \(varke.fi\)](http://Valtion.tukeman.asuntorakentamisen.keskuksen.rahoitus.ja.avustukset.varke.fi)

Hankkeiden toteutusjärjestys

Jos toimija lähettää useamman uuden varaushakemuksen vuoden aikana, sen on priorisoitava hankkeiden tärkeys- ja toteutusjärjestys. Nämä on ilmoitettava Valtion tukemalle asuntorakentamisen keskukselle.

Uuden toimijan ensimmäisen valtion tukeman kohteen on oltava valmis ennen kuin keskus arvioi mahdollisen seuraavan kohteen varauspäätöstä.

Tilinpäätöstietojen toimittaminen

Kun yhtiö hakee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta uutta tukea tai avustusta, sen täytyy toimittaa samalla tuoreimmat tilinpäätöstiedot ja tehdä verkkoasiointin vuositietoilmoitus Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa. Keskukselle on toimitettava välitilinpäätös sitä pyydettyä. Välitilinpäätöksiä pyydetään luottokäsittelyn yhteydessä ajalla 1.11.–30.4.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yleishyödylliseksi nimeämien yhteisöjen pitää vuosittain raportoida toiminnan vuositiedot keskuksen verkkoasiointipalvelussa. Vuositiedoissa ilmoitetaan muun muassa yhteisön ja konsernin viimeisimmät tilinpäätöstiedot. Liitteenä pitää olla tilintarkastetut tilinpäätökset.

Vuositiedot yhteisön puolesta raportoiva henkilö tarvitsee verkkoasiointiin Suomi.fi-asiointivaltuuden ”**Tuotantotuettujen asuntojen tietojen ilmoittaminen**”.



Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta: [Suomi.fi-valtuudet yhteisön puolesta asiointiin \(varke.fi\)](https://suomi.fi-valtuudet.yhteisön.puolesta.asiointiin.varke.fi)

2.4 Vakuudet

Korkotukilainan vakuutena voi käyttää

- parhaalla etusijalla olevaa kiinteistökiinnitystä
- kunnan omavelkaista takausta.

Jos vakuutena käytetään kiinnitystä, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus edellyttää, että korkotukilainojen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat vähintään lainapääoman 1,5-kertaista määrää.

Kiinnitysten etusijajärjestys

Kiinnityksistä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainan vakuudeksi vain parhaimmalla etusijalla olevan kiinnityksen. Kuitenkin tätä lainaa paremmalla etusijalla voivat olla tontin vuokranmaksun vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ja sellainen vanha kiinnitys, joka on vahvistettu samalle tontille aiemmin saadulle arava- tai korkotukilainalle. Näihin panttikirjoihin vahvistetaan jälkipanttioikeus.

Perusparannushankkeissa kiinnitys vahvistetaan parhaalle etusijalle heti alkuperäisen rakentamisaikaisen arava- tai korkotukilainalle vahvistettujen panttikirjojen jälkeen. Lisäksi näihin panttikirjoihin perustetaan jälkipanttioikeus.

Maanvuokraoikeus vakuutena

Jos korkotukilainan kohde, asuinrakennus tai autopaikat sijaitsevat vuokramaalla,

- maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle
- vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja
- jäljellä oleva vuokra-aika on korkotukilainapäätöshetkellä vähintään 45 vuotta ja perusparannettavissa kohteissa vähintään 35 vuotta.

Vuokraoikeuden pysyvyys on kirjattava kiinteistöön parhaalle etusijalle.

Eri kiinteistössä sijaitsevien pysäköintipaikkojen vakuus

Eri kiinteistössä sijaitsevien pysäköintipaikkojen vakuutena käytetään ensisijaisesti 1,5-kertaista kiinnitysvakuutta (korkotukilaki 30 §). Jos kiinnitysvakuutta ei ole mahdollista saada, on pysäköinnin kustannukset järjestettävä muulla kiinnitysvakuudella tai perustettava pysäköintikiinteistöön kiinteistö- tai rakennusrasite.

Jos pysäköinnin kustannukset ovat vähäiset suhteessa hankinta-arvoon ja valtion riski ei kohtuuttomasti kasva, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi poikkeuksellisesti olla vaatimatta erillistä vakuutta (korkotukilaki 30 § 2 mom.).

Pysäköinnin järjestäminen yhtiömuotoisessa rakenteellisessa pysäköintilaitoksessa

Jos pysäköinti tullaan järjestämään erillisessä yhtiömuotoisessa rakenteellisessa pysäköintilaitoksessa, jossa pysäköinnin kustannuksia ei saada kiinteistövakuuden piiriin, pysäköinnin kustannusten on oltava kohtuulliset.

Valtion tukemissa asuntotuotannon kohteissa pysäköinti on järjestettävä niin, että pysäköintipaikat pysyvät kohteen asukkaiden käytettävissä, jos niiden rakentamiseen on myönnetty valtiontukea. Valtiontukea myöntävänä viranomaisena keskuksella on velvollisuus huolehtia omalta osaltaan, että valtiontuki kohdentuu valtiontukisäännösten mukaisesti oikein.



Korkotukilakiin perustuvien luovutusrajoitusten takia pysäköintiyhtiö ei voi vapaasti vuokrata tai luovuttaa ulkopuolisille pysäköintipaikkoja kaupallisessa tarkoituksessa, vaan niiden tulee kohdentua valtion tukemien asuntojen asukkaille.

Lainansaaja vastaa siitä, että pysäköintiin liittyvät sopimukset on laadittu, ja järjestely on toteutettu siten, että korkotukilainalla rahoitetut pysäköintipaikat ovat vuokra- tai asumisoikeustalon asukkaiden käytössä asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusajan. Tämä voidaan varmistaa seuraavilla vaihtoehtoisilla toteutustavoilla:

A. Pysäköintipaikat ovat nimettyjä.

Pysäköintipaikat ovat nimettyjä silloin, kun korkotukikohteen asukkaiden käytettävissä olevien pysäköintipaikkojen lukumäärä vastaa kiinteistön osuutta ja niiden sijainti pysäköintilaitoksessa on tiedossa.

B. Pysäköintipaikat ovat osoitettuja.

Pysäköintipaikat ovat osoitettuja silloin, kun korkotukikohteen asukkaiden käytettävissä olevien pysäköintipaikkojen lukumäärä vastaa kiinteistön osuutta paikoista ja paikat on osoitettu yleisesti pysäköintilaitokseen.

C. Korkotukikohteen asukkailla on etuoikeus pysäköintipaikkoihin.

Korkotukikohteen asukkaille on osoitettu etuoikeus pysäköintipaikkoihin silloin, kun

- asukkaille on varattu kiinteistön osuutta vastaava määrä pysäköintipaikkoja, joihin asukkailla on etuoikeus ja
- muut käyttäjät eivät voi käyttää paikkoja ollenkaan tai paikkoja voidaan luovuttaa kokonaan tai tiettyinä aikoina muidenkin käyttöön, mutta korkotukikohteen asukkailla on aina etuoikeus saada luovutettu paikka käyttöönsä kohtuullisen irtisanomisajan kuluttua. Kohtuullisena irtisanomisaikana pidetään enintään 2–3 kuukautta.
- korkotukikohteen asukkaan etuoikeus voidaan toteuttaa esimerkiksi dynaamisella varausjärjestelmällä, jonka avulla varmistetaan, että pysäköintilaitoksessa on aina vapaana korkotukikohteen asukkaille kuuluva määrä paikkoja sovittuina aikoina.
- korkotukikohteen asukkaan etuoikeus voidaan toteuttaa myös esimerkiksi niin, että asukkaan kanssa solmitun sopimuksen mukaisesti pysäköintipaikka on päiväaikaan vapaasti pysäköintikäytössä ja vastineeksi asukas maksaa pienempää pysäköintimaksua.
- Korkotukikohteen asukkaalla on oikeus kohtuullisen irtisanomisajan kuluessa päättää järjestely ja saada pysäköintipaikka yksinomaiseen käyttöönsä kaikkina vuorokaudenaikoina.

D. Muu järjestely.

- Korkotukilainanhakija varmistaa pysäköintipaikkojen pysyvyyden kohteen asukkaiden käytössä muulla järjestelyllä, joka on vähintään yhtä turvaava kuin vaihtoehdot A–C.
- Kohdan D mukaiset järjestelyt on hyväksyttävä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, viimeistään osapäätösvaiheessa.



Pysäköintipaikan katsotaan olevan korkotukikohteen asukkaiden käytettävissä, jos

- pysäköintipaikat ovat yksinomaan valtion tukeman kohteen asukkaiden käytössä kaikkina vuorokaudenaikoina tai
- jos pysäköintipaikkaa vuokrataan muille kokonaan tai osittain tai sitä käytetään vuorottaispysäköintiin, tämä tapahtuu vain siltä osin kuin korkotukikohteen asukkaat eivät ole käyttäneet etuoikeuttaan pysäköintipaikkaan.

Sopimusmalleja pysäköintijärjestelyjen toteutukseen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkosivuilta löytyy selvitys yhtiömuotoisen rakenteellisen pysäköinnin järjestämisestä valtion tuella rakennettavissa hankkeissa. Sen luvussa 4.2 esitellään sopimusmalleja, joilla mainittujen vaihtoehtojen mukaiset pysäköintijärjestelyt toteutuvat keskuksen hyväksymällä tavalla. Selvityksen on rahoittanut ja julkaissut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen edeltäjä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara).

Lataa koko selvitys:

[Selvitys ja suositukset yhtiömuotoisen rakenteellisen pysäköinnin järjestämisestä Aran rahoittamissa hankkeissa \(varke.fi\)](#)

Kunnan omavelkainen takaus

Jos vakuutena käytetään kunnan omavelkaista takausta, kunnan takauspäätöksessä tulee olla aina maininta, että takaus luetaan kaupungin tai kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi. **SGEI-tuki (englanniksi services of general economic interest)** on EU-oikeuden mukaista ja unionin sisämarkkinoille soveltuvaa korvausta yrityksen tai muun yhteisön toteuttamasta yleistä taloudellista etua koskevasta palvelusta.

2.5 Kohteen asumis- ja rakennuskustannukset

Tuettavien asuntojen on oltava rakentamis- ja perusparantamiskustannuksiltaan sekä ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia suhteessa alueen kustannustasoon ja asukkaiden vuokranmaksukykyyn.

Yhteisön tulee laatia kohteesta talousarvio eli vuokralaskelma. Laskelmassa määritetään vuokra, joka asukailta on perittävä, jotta kohteen kulut saadaan

katettua ilman tasausta. Talousarviossa vuokraa voidaan arvioida eri korkovaihtoehtojen ja hoitokuluarvioiden perusteella. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tarkistaa laskelmassa esitetyn vuokran tai vastikkeen kohtuullisuuden vertaamalla sitä alueen yleiseen vuokratasoon. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ei ota korkotukilainapäätöksen yhteydessä kantaa asumisaikaisen omakustannusvuokran suuruuteen, vaan se määritetään omakustannusperiaatteella.

2.6 Muut hankkeissa painotettavat seikat

Uudistuotanto

Uudistuotannon hankkeissa painotetaan kilpailutettuja hankkeita. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä hyväksyä neuvottelu-urakkana toteutettavan hankkeen. Näissä hankkeissa rakentamisen hinnan tulee olla alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.



Jos urakoitsija kuuluu valtion tuella asuntoja rakennuttavan yhteisön kanssa samaan konserniin, hankkeella on oltava osapuolista riippumaton valvoja.

Hankkeiden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lisäksi

- liikuntaesteettömyyteen
- eri rakennusmateriaalien monipuoliseen käyttöön erityisesti asuinkerrostalotuotannossa
- elinkaaren aikaisiin kustannuksiin
- energiatehokkuuteen
- huoneistotyyppijakaumaan ja kysynnän muutoksiin myös pitkällä aikavälillä.

Perusparantaminen

Perusparantamisessa painotetaan oikein ajoitettua ja mitoitettua peruskorjausta suhteessa rakennuksen odotettavissa olevaan käyttöaikaan.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus käsittelee hankkeet hankekohtaisesti. Hankkeet on kilpailutettava erikseen toteutettavina. Niin sanotut niputushankkeet tai

vastaavat on hyväksyttävä etukäteen keskuksessa. Perusparannushankkeita ei voi toteuttaa neuvottelu-urakkana eikä allianssina.

Hankkeiden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lisäksi

- asuttavuuteen ja viihtyisyyteen
- liikuntaesteettömyyteen
- elinkaaren aikaisiin kustannuksiin
- energiatehokkuuteen
- käyttöikää pidentäviin toimenpiteisiin
- terveyshaittojen poistamiseen kuten home- ja kosteusvaurioiden poistamiseen.

2.7 Kunnan ja hyvinvointialueen lausunnot

Ennen ehdollista varausta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on kuultava kuntaa ja joissakin hankkeissa myös hyvinvointialuetta.

Hyvinvointialueen lausunto tarvitaan, jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä sellaiseen hankkeeseen, johon avustusta myönnetään avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa.

Lausuntojen hankkimisesta kerrotaan tarkemmin luvussa 4.

3 Yleistä korkotukilainan hakemisesta



Korkotukilainahakemukset tehdään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa. Myös hankkeiden käsittely tapahtuu siellä.

Keskuksen verkkoasiointinnissa tehdyt varaushakemukset lähtevät automaattisesti hankkeen sijaintikuntaan lausuttavaksi. Hakija ei voi enää täydentää lausunnonle lāhetettyā hanketta. Kunnan antaman lausunnon jälkeen hakemus otetaan keskuksessa käsittelyyn ja keskuksen käsittelyssä olevaa hanketta voi tarvittaessa täydentää

Hyvinvointialueen lausunto tulee hakea siltä hyvinvointialueelta, jonka alueella kohde tulee sijaitsemaan. Tarkemmat tiedot lausunnosta löytyvät [Erityisryhmien suunnitteluoppaasta \(varke.fi\)](https://www.varke.fi/erityisryhmien-suunnitteluoppaasta).

Lausunto, joka on käsitelty hyvinvointialueen päätöksentekokeleimissa, tulee liittää hakemukseen tai toimittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

3.1 Suomi.fi-valtuus

Valtion tuella asuntoja rakennuttavan yhteisön puolesta asioiva käyttäjä tarvitsee verkkoasiointiin Suomi.fi-asiointivaltuuden ”**Asuntotuotannon tukien hakeminen**”.

Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta:

[Suomi.fi-valtuudet yhteisön puolesta asiointiin \(varke.fi\)](https://www.varke.fi/suomi-fi-valtuudet-yhteisön-puolesta-asiointiin)

3.2 Ohjeita sujuvaan hakemuskäsittelyyn

Täytä hakemus huolellisesti

- Mitä paremmin hakemus on tehty, sitä nopeammin ja sujuvammin se voidaan käsitellä.
- Ennen kuin lähetät hakemuksen, tarkista, että
 - olet täyttänyt hakemukselle kaikki tarpeelliset ja ajantasaiset tiedot
 - olet liittänyt pyydettävät liitteet.
 - liitteissä ja hakemuksessa olevat tiedot ovat yhdenmukaiset

Pitkäaikaisen korkotuen hankkeet

Tarkista, että keskuksen verkkoasiointipalveluun on

- tehty lainanhakijan ja mahdollisen konsernin vuosi-ilmoitus
- toimitettu viimeisimmät tilintarkastetut tilinpäätökset.

Täydennyspyyntö

Jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus pyytää täydentämään hakemusta, tee täydennys **annetussa määräajassa**.





Keskus jatkaa hankkeen käsittelyä vasta, kun kaikki tarvittavat tiedot ja dokumentit ovat toimitettu.

Rahoitusprosessin vaiheiden välissä

Rahoitusprosessin vaiheiden välissä **ei tarvitse toimittaa erillisiä dokumentteja**, ellei siitä ole erikseen sovittu hanketta käsittelevän rahoitusesittelijän kanssa.

3.3 Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet

Korkotukilainahakemukset käsitellään neljässä vaiheessa. Vaiheet ovat seuraavat (sulkeissa, mitä vaihe tarkoittaa korkotukilainan hakijalle / saajalle):

- 1. Hankehaku ja hankevalinta** (hakija hakee *ehdollista varausta* hankkeelle)
- 2. Rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksyminen**
(hakija hakee *osapäätöstä* hankkeelle)
- 3. Rahoituspäätös** (hakija hakee *korkotukilainapäätöstä* hankkeelle)
- 4. Toteutuneiden kustannusten tarkistaminen ja lopullisen rahoituksen vahvistaminen** (lainansaaja antaa hankkeen valmistuttua loppuselvityksen rahoituksesta ja kustannuksista keskukselle sekä hakee *tarkistuspäätöstä*)

Eri vaiheiden hakemuksiin tarvittavat liitteet kerrotaan verkkoasiointipalvelussa ja keskuksen verkkosivuilla. Luvussa 4 ohjeistetaan tarkemmin ensimmäisen vaiheen eli ehdollisen varauksen hakemista.

Päätösten voimassaoloajat

- Ehdollinen varauspäätös on voimassa päätöksessä ilmoitettuun päivämäärään asti. Lähtökohtaisesti erääntynyttä varauspäätöstä ei jatketa.
- Osa- ja rahoituspäätös on voimassa yhden vuoden ajan päätöspäivämäärästä.

4 Korkotukilainat ja niiden hakeminen

Tässä luvussa kerrotaan, mihin korkotukilainaa voi hakea, millä edellytyksillä sitä voidaan myöntää ja miten ehdollista varausta haetaan. Alueellisista ja muista myöntämistä koskevista edellytyksistä kerrotaan luvussa 2.

Korkotukilainaa voi hakea seuraaviin kohteisiin:

- vuokra- ja osaomistustalojen rakentamiseen
- vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparantamiseen
- opiskelija-asuntojen rakentamiseen ja perusparantamiseen
- erityisryhmille tarkoitetun vuokra-asumisen ja palveluasumisen kohteeseen
- sellaisen asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokratalon rakentamiseen, josta vuokralainen voi lunastaa asunnon omakseen
- vuokratalojen ja vuokra-asuntojen hankkimiseen.

4.1 Korkotuki

Korkotukena maksetaan perusomavastuun ylimenevästä osasta vuosittain aleneva prosenttiosuus. Prosenttiosuus on erilainen eri lainamuodoissa.

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko on **2,3 prosenttia**.

Lisätietoa korkotuen määrästä:

- [Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannukseen \(varke.fi\)](#)
- [Korkotukilaina asuntojen rakentamiseen \(varke.fi\)](#)

4.2 Takausmaksu

Pitkäaikaisissa korkotukilainoissa on käytössä takausmaksut 1.1.2026 alkaen. Kertaluonteinen takausmaksu on **0,5 prosenttia lainan pääomasta** ja se peritään rakentamis-, hankinta- ja perusparannuslainoista. Takausmaksu hyväksytään hankkeen rahoituskuluksi.

Takausmaksua ei peritä, jos hankkeelle myönnetään erityisryhmien investointiavustusta tai kyseessä on opiskelija-asuntohanke.



4.3 Vuokra-, osaomistus- tai omaksilunastettavienvuokra-asuntojen rakentaminen

Korkotukilainaa voi hakea vuokra-asuntojen, osaomistusasuntojen tai omaksilunastettavien vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Ehdollisen varauksen hakeminen: korkotukilaina

Hakuaika:	Jatkuva haku
Hakemus:	Korkotukilaina 40 vuotta uudistuotanto
Hakeminen:	Valtion tukeman asunorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelu (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	Verkkoasioinnin kautta automaattisesti

Toimi näin

1. Hakija tekee sähköisen varaushakemuksen keskuksen verkkoasiointipalvelussa.

Hakemukseen tarvittavat liitteet:

- tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- asemakaavaote
- ympäristöselvitys
- tavoitehintalaskelma
- [luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx\)](#)
- esisopimus omistajuuden siirrosta valtion tuella asuntoja rakennuttavalle yhteisölle, tarvittaessa
- kasvukeskusten ulkopuolisten hankkeiden osalta lisäksi kunnan asuntokannan sopeuttamissuunnitelma vähintään seuraavalle viidelle vuodelle sekä selvitys viime vuosina tehdyistä sopeuttamistoimista
- jos kohteen suunnittelu on edennyt, liitä myös olemassa olevat suunnitelmat hakemuksen liitteisiin

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 verkkoasioinnissa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

Jos lainanhakijayhteisö haluaa toteuttaa kohteen osaomistuskohdeena tai omaksilunastettavana, kohde on toteutettava asunto-osaakeyhtiömuotoisena ja hakemuksessa on mainittava, että kohteen asukkailla on omaksilunastamisoikeus. Mahdollisuus lunastaa vuokra-asunto omaksi koskee vain uusia rakennuskohteita.

Lisää tietoa tukimuodosta:

[Korkotukilaina asuntojen rakentamiseen \(varke.fi\)](https://www.varke.fi/korkotukilaina-asuntojen-rakentamiseen)

4.4 Erityisryhmille tarkoitetun vuokra-asuntokohteen korkotukilainoitus (sisältäen erityisryhmien investointiavustuksen)

Erityisryhmien vuokra-asuntokohteen korkotukilainaa ja investointiavustusta voidaan myöntää asuntojen rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten.

Valtioneuvoston antaman vuoden 2026 käyttösuunnitelman mukaan **erityisryhmien kohteista painotetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien kohteita** hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamista koskevan tavoitteen mukaisesti.

Edellytyksenä avustuksen saamiselle on, että

- vuokratalo tai -asunnot soveltuvat erityisryhmän käyttöön
- erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla
- kohde on tarkoitettu pitkäaikaisasunnottomien ja vammaisten (kehitysvammaiset, vaikeavammaiset ja autismikirjon henkilöt) asunnoiksi tai muiden erityisryhmien asuntojen hankkeisiin käyttösuunnitelman mukaisesti



- hyvinvointialue sitoutuu pitkäaikaisesti kohteisiin ja kohde sisältyy hyvinvointialueen palveluverkkoon, jos kyse on hyvinvointialueen järjestämisvastuuseen kuuluvasta asumisesta.

Hankesuunnitelmalla on osoitettava, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hyväksyä erityisryhmille tarkoitettut tavalliset vuokra-asunto- tai tukiasuntokohteet toteutettavaksi myös korkotukilainalla ilman erityisryhmien investointiavustusta, jos niiden asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina käyttötarpeen mukaisilla varuste- ja tilaratkaisuilla ja/tai riittävillä tukipalveluilla.

Korkotukilainalla ei voida kuitenkaan rahoittaa palvelutiloja, mutta kohtuullinen määrä yhteistiloja voi olla osa hanketta. Näiden kohteiden vuokria ei voi myöskään tasata erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden kanssa. Kohteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikuntaesteettömyyteen. Korkotukilainaa ilman investointiavustusta voi hakea jatkuvasti (ks. hakuohjeen luku 4.1).



Hakemuksessa on ilmoitettava selkeästi kohdassa *Yleiset lisätiedot*, mille erityisryhmälle kohde on tarkoitettu.

Ehdollisen varauksen hakeminen: korkotukilaina erityisryhmäkohteisiin

Hakuaika:	Jatkuva haku
Hakemus:	Korkotukilaina 40 vuotta uudistuotanto, Korkotukilaina 30 vuotta perusparannus, Hankintalaina 40 vuotta
Hakeminen:	Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelu (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	Verkkoasiointin kautta automaattisesti
Erityisryhmä:	Vammaiset ja pitkäaikaisasunnottomat. <i>Muita hakemuksia ei käsitellä.</i>

Toimi näin

1. Hakija tekee varaushakemuksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa. Hankehakemus täytetään verkkoasiointinnissa yhtenä hakemuksena siten, että erityisryhmien investointiavustus on hakemuksessa oma osionsa.

Hakija liittää hakemukseen pyytämänsä hyvinvointialueen lausunnot yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteisiin:

- lausunto sen hyvinvointialueen käsittelystä, jonka alueelle kohde sijoittuu
 - [hyvinvointialueen asuntomarkkinan tilannekuva eli asuntojen tarveselvitys kehitysvammaisten tai autismikirjon henkilöiden kohteista lomake ARA 55b \(xlsx\)](#).
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 ja hyvinvointialueelle. Myönteisen varauspäätöksen saaneen hankkeen asiointi jatkuu verkkoasiointinnissa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

Lisää tietoa tukimuodosta: [Erityisryhmien investointiavustus \(varke.fi\)](#)

4.5 Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantaminen

Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantamiseen tarkoitettu laina 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 jokin seuraavista ehdoista täyttyy:

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

Perusparannustoimenpiteillä

- lisätään asuttavuutta, viihtyisyyttä ja esteettömyyttä
- tuetaan käyttöikää pidentäviä toimia sekä terveyshaittojen, kuten home- ja kosteusvaurioiden poistamista
- edistetään energiatehokkuuskorjauksia.

Erityisryhmien asuntokohteiden perusparantamisen osalta toimitaan kuten tavallisten vuokratalojen hakumenettelyssä.

Ehdollisen varauksen hakeminen: perusparantaminen

Hakuaika:	Jatkuva haku
Hakemus:	Korkotukilaina perusparannus
Hakeminen:	Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelu (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	Verkkoasioinnin kautta automaattisesti

Toimi näin

1. Hakija tekee varaushakemuksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa.

Hakemukseen tarvittavat liitteet:

- asemapiirros, johon on merkitty hankkeen asuintalot ja pysyvät rakennustunnukset
- selvitys perusparannustoimenpiteistä
- pätevän kuntoarvioijan tekemä kuntoarvio, joka on RT-kortin 103003 mukainen, alle 2 vuotta vanha ja kattaa koko kiinteistön
- [luettelo kaikista nykyisistä ja suunnitelluista tiloista \(xlsx\)](#)



- korjausastelaskelma
 - tavoitehintalaskelma
 - energiatodistus
 - selvitys kohteen olemassa olevista lainoista ja niiden vakuuksista
 - maanvuokrasopimus (vuokratontit)
 - asiantuntijan lausunto korjauksen välttämättömyydestä, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparantamisesta on kulunut alle 20 vuotta, mutta vähintään 15 vuotta
 - kasvukeskusten ulkopuolisten perusparannushankkeiden osalta lisäksi kunnan asuntokannan sopeuttamissuunnitelma vähintään seuraavalle viidelle vuodelle sekä selvitys viime vuosina tehdyistä sopeuttamistoimista.
 - asumisoikeustaloilta lisäksi asukashallinnon yhteistyöelimen antamat lausunnot ja pöytäkirjanotteet, joista ilmenee, miten perusparannusasioita ja pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS) on käsitelty yhteisötasolla, mitä siitä on lausuttu, ja miten perusparantamista on käsitelty asumisoikeustalon asukastoimikunnassa.
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.

Lisää tietoa tukimuodosta:

[Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannukseen \(varke.fi\)](https://www.varke.fi/)



4.6 Vuokratalon tai vuokra-asuntojen hankinta

Hankintalainaa voi saada vuokratalon tai vuokra-asuntojen hankintaan.

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

Ehdollisen varauksen hakeminen: hankintalaina

Hakuaika:	Jatkuva haku
Hakemus:	Hankintalaina 40 vuotta
Hakeminen:	Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelu (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	Verkkoasioinnin kautta automaattisesti

Toimi näin

1. Hakija tekee varaushakemuksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa.

Hakemukseen tarvittavat liitteet:

- asemakaavaote
- asemapiirustus, jossa pysyvät rakennustunnukset
- [luettelo kaikista nykyisistä ja suunnitelluista tiloista \(xlsx\)](#)
- ympäristöselvitys
- maanvuokrasopimus (vuokratontit)
- pätevän kuntoarvioijan tekemä kuntoarvio, joka on RT-kortin 103003 mukainen, alle 2 vuotta vanha ja kattaa koko kiinteistön (kiinteistökaupoissa)
- isännöitsijäntodistus, pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, jos hankittava asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä
- selvitys kohteen olemassa olevista lainoista ja niiden vakuuksista
- kauppakirjaluonnos kiinteistön tai osakkeiden hankinnasta
- tilinpäätöstiedot ostettavasta yhtiöstä (osakekauppa).

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.

Vuokra-asuntokohteen hankinta erityisryhmiin kuuluvalla

Vuokra-asuntokohteen hankintaa erityisryhmiin kuuluvalla haetaan muuten kuten yllä on kuvattu, mutta

- hakumenettelyssä haetaan korkotukilainan **lisäksi investointiavustusta**
- muiden liitteiden lisäksi hakijan pitää toimittaa ns. [sote-lomake \(ARA 55b\)](#) ja asiakirja hyvinvointialueen käsittelystä.

Yksittäisen vuokra-asunnon järjestäminen erityisryhmiin kuuluville

Joustavin tapa saada vuokra-asuntoja erityisryhmiin kuuluville asukkaille on ottaa niitä käyttöön kuntien, muiden julkisyhteisöjen tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yleishyödylliseksi nimeämien asuntoyhteisöjen omistamista, valtion tukemista vuokrataloista.

Kun vuokrataloyhteisö suunnittelee rakentavansa korkotuella uusia vuokra-asuntoja, jo uuden kohteen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa sekä rahoitusta haettaessa voidaan tietyt asunnot varata erityisryhmäasukkaiden käyttöön. Näihin asuntoihin voidaan hakea myös investointiavustusta, jos ne ovat valtioneuvoston vuodelle 2026 antaman erityisryhmien investointiavustusta koskevan käyttösuunnitelman mukaisia.

Asuinhuoneiston hankkiminen olemassa olevasta rakennuskannasta

Vapaamuotoinen hakemus ja seuraavat selvitykset:

- hankittava asuinhuoneisto (osakkeet nrot)



- huoneiston velaton hankintahinta ja hinnoittelun perusteet
- asunto-osakeyhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
- isännöitsijäntodistus
- yhtiön tilinpäätösasiakirjat
- asunto-osakeyhtiön pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma
- huoneiston kunto – mahdolliset kuvat ja esitteet

Lisää tietoa tukimuodosta: [Korkotukilaina asuntojen hankintaan \(varke.fi\)](https://varke.fi/korkotukilaina-asuntojen-hankintaan)

5 Purkuavustus

Avustuksen edellytyksenä on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämä purkulupa tai vastaavat olosuhteet, jos rajoitukset eivät enää ole voimassa. Purkuavustuksen saamisen edellytyksenä on, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi 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 70 prosenttia Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymistä kohtuullisista kokonaiskustannuksista.

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

5.1 Purkuavustuksen hakeminen

Hakuaika:	Jatkuva haku
Hakemus:	Hakulomake ARA 5a (docx)
Hakeminen:	Hakemus toimitetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen: varke.ym@gov.fi
Suomi.fi-valtuus:	Ei tarvita
Kunnan lausunto:	Ei tarvita

Purkuavustusta haetaan lomakkeella ARA 5a. Hakija toimittaa purkuavustus-hakemuksen liitteineen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen.

Hakemukseen tarvittavat liitteet luetellaan lomakkeessa ARA 5a.

Lisää tietoa tukimuodosta: [Valtion tukemien vuokratalojen purkuavustus \(varke.fi\)](http://varke.fi)

6 Rajoitus ja purkuakordit (Valtiokonttori)

Valtion asuntolainan ja aravalainan osittainen anteeksianto eli **akordi** on eräissä tapauksissa mahdollinen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen jälkeen tai purkuluvan jälkeen. Rajoitus- ja purkuakordit käsittelee ja ratkaisee Valtiokonttori.

Akordiasioita ja niiden hakemista koskevat ohjeet löytyvät Valtiokonttorin verkkosivuilta.

- **Rajoitusakordi:**
[Valtiokonttori.fi: Talouden tervehdyttämistoimet / Rajoitusakordi](#)
- **Purkuakordi:**
[Valtiokonttori.fi: Talouden tervehdyttämistoimet / Purkuakordi](#)
- **Hakeminen ja liitteet:**
[Talouden tervehdyttämistoimet \(Valtiokonttori\)](#)

7 Pitkäaikaisten korkotukilainojen asumisaikaiset muutospäätökset (Valtiokonttori)

Valtiokonttori käsittelee ja päättää kesken laina-ajan tehtävät muutospäätökset, jotka koskevat

- korkotukilainan lyhennysohjelmaa
- korkoa
- muita lainaehtoja
- 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. (Laki vuokra-asuntolainojen asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001: 8 § 2 mom., 29 § 3 mom., 30 § 3 mom. ja 38 § 2 mom.)



Liite 1:

MAL-seudut ja niiden kunnat

Helsingin seudun MAL-kunnat

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

Jyväskylän seudun MAL-kunnat

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

Kuopion seudun MAL-kunnat

- | | |
|--------------|---------------|
| • Kuopio | • Siilinjärvi |
| • Lapinlahti | • Suonenjoki |
| • Leppävirta | • Tuusniemi |

Lahden seudun MAL-kunnat

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

Oulun seudun MAL-kunnat

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



Tampereen seudun MAL-kunnat

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

Turun seudun MAL-kunnat

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



Liite 2:

Ohjeet ja lomakkeet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeet ovat saatavilla verkkosivuilla varke.fi.

Tukia koskevat ohjeet löytyvät kunkin tukimuodon sivulta osiosta **Yhteisöt ja yhtiöt**.

Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:

- [Valtion tukemien asuntojen suunnittelu ja rakentaminen](#)
- [Laatuohjaus](#)

Lainamuotojen verkkosivut ohjeineen varke.fi-verkkosivustossa:

- [Rahoitus uudisrakentamiseen](#)
- [Rahoitus perusparantamiseen](#)
- [Korkotukilaina asuntojen hankintaan](#)

Korkotukilainojen vaihekohtaiset kuvaukset ja ohjeet hakijalle:

- [Näin haet korkotukilainaa vuokratalojen rakentamiseen](#)
- [Näin haet korkotukilainaa perusparantamishankkeille](#)
- [Näin haet erityisryhmien investointiavustusta](#)

Hankeohjaus ja neuvonta: [Ohjaus ja neuvonta korkotukilainahankkeille](#)

Valtioneuvoston käyttösuunnitelma vuodelle 2026:

[Korkotuki- ja takauslainojen ja erityisryhmien investointiavustuksen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2026 \(Valtioneuvosto\)](#)

