



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Hakuohje 2026: **Lyhytaikainen korkotukilaina vuokratalojen rakentamiseen**

Sisällys

1	Johdanto	3
2	Hakuaika ja hakuprosessin vaiheet	3
3	Lyhytaikaisen korkotukilainan perusteet	4
3.1	Alueelliset käyttöperusteet	5
3.2	Kunnan lausunto	5
3.3	Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset	6
3.4	Korkotukilainan saajan ja omistajan lainansaantikelpoisuus	7
3.5	Lainansaajan vakavaraisuus	7
3.6	Korkotukilainan kriteerit.....	8
3.7	Tontin luovutus tai vuokraus	9
3.8	Maanvuokrasopimusta koskevat erityisehdot	9
3.9	Kunnan tontin luovutus tai vuokraus	10
4	Korkotukilaina.....	10
4.1	Lyhytaikainen korkotukilaina	10
4.2	Kohteen omarahoitusosuus	12
4.3	Omarahoitusosuuden ja sen koron laskeminen	13
4.4	Varat omarahoitusosuuden kattamiseksi	13
4.5	Panttauskielto	14
4.6	Rakentamisajan korot	14
4.7	Lainaehtojen muutokset poikkeustapauksissa	14
4.8	Laina-ajan pidentäminen 10 ja 20 vuoden jälkeen	15
5	Käyttö- ja luovutusrajoitukset.....	15
5.1	Sitova alkuvuokra.....	16
5.2	Asukkaiden valinta	19
5.3	Tuoton tuloutus	19
5.4	Vuokratalon ja osakkeiden luovutus	19
6	Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen.....	20
6.1	Ehdollisen varauksen haku (vaihe 1)	21
6.2	Osapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 2).....	22
6.3	Lainapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 3)	22
6.4	Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (vaihe 4).....	23
7	Valvonta	23
	Liite 1: MAL-seudut ja niiden kunnat.....	25
	Liite 2: Ohjeet ja lomakkeet	26

Hakuohje 2026: Lyhytaikainen korkotukilaina vuokratalojen rakentamiseen

Julkaistu: 10.2.2026

Dnro: ARA-00.01.01-2026-10

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus



1 Johdanto

Tämä ohje koskee lyhytaikaisen korkotukilain (574/2016) mukaista korkotukilainaa vuokratilojen uudisrakentamiseen. Ohjeessa kerrotaan, miten korkotukilainaa haetaan ja mitä edellytyksiä lainan myöntämiseen liittyy. Korkotukilaina tarkoittaa sitä, että lainanmyöntäjän myöntämälle lainalle maksetaan valtion varoista korkotukea ja lainalle myönnetään valtioneuvoston takaus.

Lyhytaikaisen korkotuen kesto on kymmenen vuotta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan. Pidennystä voi hakea enintään kaksi kertaa. Hakijan on itse haettava laina-ajan pidennystä keskukselta.

Korkotuettavissa kohteissa voi olla vain tavallisia vuokra-asuntoja, jotka eivät ole erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. 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:

- [Lyhytaikainen korkotukilaina \(ohjeet.varke.fi\)](https://www.varke.fi/ohjeet/lyhytaikainen-korkotukilaina)
- [Rakennuttamis- ja suunnitteluopas \(varke.fi\)](https://www.varke.fi/rakennuttamis-ja-suunnitteluopas)

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

Valtion käyttösuunnitelma

Valtioneuvosto määrittelee vuosittain tuen painotukset sekä sen, kuinka paljon tukea voidaan yhteensä myöntää vuoden aikana. Valtioneuvoston 15.1.2026 antama korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2026 on saatavilla valtioneuvoston sivuilta: [Käyttösuunnitelman vahvistaminen YM/2025/96 \(Valtioneuvosto\)](https://www.valtioneuvosto.fi/kayttosuunnitelman-vahvistaminen-YM/2025/96)

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 hakee osapäätöstä, jossa hyväksytään rakennussuunnitelmat sekä kustannukset. Keskus hyväksyy sitovasti hankkeen korkotukilainoitettavaksi ja antaa osapäätöksen. Sen jälkeen hakijalla on lupa aloittaa rakennustyöt. Osapäätös raukeaa ilman eri päätöstä, ellei lainapäätösvaiheen 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**. 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 prosessin eri vaiheiden hakemukset tehdään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa.

3 Lyhytaikaisen korkotukilainan perusteet

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 onko hakija lainansaanti-kelpoinen ja vakavarainen sekä tarkastelee pitkäaikaista asuntomarkkinatilannetta alueella. Hankkeen sijaintikunta antaa oman lausunnon, jossa kunta ottaa kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen. 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.

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 ennen päätöksen tekemistä **vuokratalon sijaintikuntaa** (Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisten korkotuesta 8§).



3.3 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.

Neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden rakentamisen hinnan on oltava alempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaaviksi arvioitujen urakka-kilpailutettavien hankkeiden. Rakentamiskustannuksia arvioitaessa voidaan ottaa huomioon energiatehokkuutta tukevat ratkaisut, jotka alentavat elinkaarikustannuksia.

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

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

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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus kiinnittää hankkeita arvioidessaan erityistä huomiota valtion riskien hallintaan. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus painottaa hankkeiden hyväksymiskriteerinä erityisesti hakijan vakavaraisuutta ja maksukykyä. Keskus voi rajoittaa yhteisökohtaisia hankemääriä ja kasvattaa hankkeelle vaadittavaa omarahoitusosuutta yhteisöä koskevan riskiarvioinnin perusteella.

3.4 Korkotukilainan saajan ja omistajan lainansaantikelpoisuus

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 hallintaoikeuden 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).

Omistajayhtiöllä on oltava toteutettaviin hankkeisiin nähden riittävän vahva tase ja varallisuus, jotta sillä voidaan katsoa olevan edellytykset vastata korkotukilainayhtiön toiminnasta. Omistajayhtiön tulee lisäksi sitoutua tarvittaessa rahoittamaan yhtiötä lisäsijoituksin.

Lainansaajalta ei edellytetä nykyiseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen 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.

3.5 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, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi uusien kohteiden rahoitusta lähtökohtaisesti 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 ja tilikauden tilinpäätös vahvistettu 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 hyvällä tasolla, keskeistä on kohteiden korkea käyttöaste, josta seuraa hyvä ja 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 sen mahdollistaa.



Valtion tukema asuntorakentamisen keskus suosittelee, että yhtiö kirjaa korkotukilainahankkeiden kiinteistöt tilinpäätökseen tarkistuspäätöksessä hyväksytyn hankinta-arvon mukaisesti. Arvoja ei tulisi korottaa rajoitusten voimassaoloaikana.

3.6 Korkotukilainan kriteerit

Kriteerit koskevat korkotukilainan saajayhtiöitä sekä asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistajayhtiöitä.

Kriteerit ovat seuraavat:

- Yhtiön on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa. Yhtiöllä ei saa olla maksuhäiriötä eikä avoimia maksuviiveitä.
- Korkotukilainanhakija, sen omistajayhtiö ja niissä edustus- tai määräysvaltaa käyttävä ei voi olla EU:n tai YK:n asettamien pakotteiden alainen.
- Lainansaajakonsernin tulee noudattaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeistusta.
- Yhtiön omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 5 prosenttia. 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.
- Konsernirakenteen tulee olla selkeä. Konsernirakenne ei saa vaikeuttaa oikean ja riittävän kuvan muodostumista konsernin taloudellisista vastuista eikä omistajuutta saa jakaa siten, että se estää konsernitiilinpäätöksen laatimisvelvollisuuden.
- Yhtiön kasvuvauhdin tulee olla hyvin suunniteltua ja hallittavissa olevaa.
- Johdolla tulee olla aiempaa kokemusta kohteiden rakennuttamisesta, kiinteistön hoidosta, asuntojen omistamisesta ja vuokraamisesta.

3.7 Tontin luovutus tai vuokraus

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

3.8 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 35 vuotta.

Jos korkotukilaina-aikaa jatketaan, on maanvuokrasopimuksen oltava voimassa vähintään viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika.



3.9 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 katsoa 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 ohjaudu 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 valtioneuvoston päätöksellä 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

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) tuli voimaan 1.8.2016. Lyhytaikaisen korkotuen tavoitteena on lisätä kohtuuvuokraisten ja sosiaalisin perustein valittaville asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa alueilla, joilla vuokra-asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

4.1 Lyhytaikainen korkotukilaina

Korkotukilainan määrä on vähintään 80 prosenttia ja enintään 95 prosenttia asuntokohteen hyväksytystä hankinta-arvosta. Loppuosa katetaan omarahoitusosuudella. Hankinta-arvoon voidaan hyväksyä myös kohtuulliset kustannukset tontin hankkimisesta, kunnallisteknisestä kuntoonpanosta ja talon

rakennuspaikalla olevan rakennuksen purkamisesta, 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.

Taulukko 1. Korkotukilainan lyhennystaulukko.

Lähde: [Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta, 30/2016](#)

Vuodet	Lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
1—5	6,25 %
6—10	6,25 %
11—15	8,75 %
16—20	10,0 %
21—25	12,0 %
26—30	13,0 %

Korkotuki

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

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 1,5-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 on kerrottu tarkemmin Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaassa ja rakenteellisen pysäköinnin vakuusjärjestelyistä selvityksessä yhtiömuotoisen rakenteellisen pysäköinnin järjestämisestä valtion tukemassa asuntotuotannossa.

- [Rakennuttamis- ja suunnitteluopas \(varke.fi\)](#)
- [Selvitys yhtiömuotoisesta rakenteellisesta pysäköinnistä valtion tukemissa hankkeissa \(varke.fi\)](#)

Yhtiömuotoisen rakenteellisen pysäköinnin toteutusaikataulu ja kustannus tulee olla tiedossa viimeistään osapäätösvaiheessa, muutoin pysäköinnin kustannuksia ei voida hyväksyä hankkeelle.

Takausmaksu

Valtion takauksesta peritään takausmaksu, joka on 0,5 % lainapääomasta. Takausmaksu peritään lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä.

[Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta \(Finlex\)](#)

4.2 Kohteen omarahoitusosuus

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä osakkeenomistajan kohteeseen sijoittaman **omarahoitusosuuden määrän** ja omarahoitusosuudelle vuokrissa perittäväksi **sallitun koron suuruuden**. Osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruus voi korkotukilainan hyväksymispäätöksessä olla enintään 6 prosenttia.

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



4.3 Omarahoitusosuuden ja sen koron laskeminen

Omarahoitusosuus lasketaan joko oman pääoman ehtoista 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.

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 lainansaajan omistajan sijoittamilla varoilla. Jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, omarahoitusosuus katetaan lainansaajan osakkeenomistajan omistajaltaan saamalla 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 lainansaaja 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 lainansaaja on asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, se ei saa kattaa omarahoitussuutta sen tai sen omistavan yhtiön ottamalla pankkilainalla. Lainana tai sijoituksena on sallittua käyttää vain sen **osakkeenomistajan omistajan** myöntämää lainaa tai tekemää sijoitusta.

Kohteen omarahoitussuus täytyy olla sijoitettuna ennen korkotukilainan nostamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tarvittaessa pyytää laina- tai tarkistuspäätösvaiheessa maksukuittia yhtiön tilille suoritetusta omarahoitussuuden 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 omarahoitussuuden korot on kirjattava kirjanpidossa **suoriteperusteen** mukaan kohteen hankintamenoon.

4.7 Lainahtojen muutokset poikkeustapauksissa

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainahtoja 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 lainansaajakohteisista syistä.

Lainansaajan pitää toimittaa lainahtojen 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 lainaehdottomuutoksista: [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 luovutusrajoitusten päättymiseen saakka.

Rajoitukset vaikuttavat

- vuokraan (sitova alkuvuokra)
- asukkaiden valintaan
- lainansaaajan tai sen omistajayhtiön tuoton tuloutukseen
- vuokratalon ja osakkeiden luovutukseen
- asuntojen käyttötarkoitukseen: asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina.

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 omarahoitusosuudelle 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 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista asuineliömetriä kohti kuukaudessa. Kun lainansaajayhtiö pitää ylläpitokustannukset kohtuullisina, sille voi kertyä ylimääräisiä varoja käytettäväksi esimerkiksi ylimääräisiin lainanlyhennyksiin.

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.



Taulukko 2. 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.	-

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. Alkuvuokraa saa tarkistaa vuosittain vasta kohteen asumisajan alettua vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla. 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 vuotuisen muutoksen perusteella, enintään 1,5 prosenttiyksiköllä korotettuna. Jos vuotuinen muutos on negatiivinen, eli elinkustannusindeksi on laskenut, on myös negatiivinen muutos huomioitava, ja siihen voi lisätä enintään 1,5 prosenttiyksikköä. Vuokrasopimuksen vuokrantarkistusehdossa ei siis saa olla erikseen ehtoa, että mikäli elinkustannusindeksin vertailuindeksin pisteluku on perusindeksin pistelukua alempi, ei vuokraa 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.

Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen vuokrantarkistuksen tekemistä opastetaan tarkemmin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjesivuston vuokranmääritysohjeessa kohdassa ”**Lyhytaikaisen korkotuen kohteet**”. [Ohjesivusto: valtion tukemat vuokra-asunnot / vuokranmääritysohje \(ohjeet.varke.fi\)](https://ohjeet.varke.fi)

Vuokraustoiminnassa pitää huomioida valtion tukeman asuntotuotannon kohdetta koskevan lainsäädännön lisäksi myös muut vuokraustoimintaa säätelevät lait, kuten huoneenvuokralaki. Lisäksi vuokraustoimintaa harjoittavien yhtiöiden olisi hyvä tutustua vuokraustoimialan järjestöjen laatimiin suosituksiin.

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. Asumakseen voidaan valita Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö vuokakuntineen.

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville **pieni- ja keskituloisille** vuokakunnille. Asukkaiden valinnassa noudatetaan tulorajoja.

Lisätietoja asukasvalinnasta on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjesivustolla asukasvalintaohjeessa: [Ohjesivusto: valtion tukemat vuokra-asunnot / Asukasvalintaohje \(ohjeet.varke.fi\)](https://ohjesivusto.valtioneuvosto.fi/ohjeet/ohjeet_valtion_tukemat_vuokra-asunnot/)

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 tuottoosuuden korkotukilainan hyväksymispäätöksessä.

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

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.

Lainansaaajana olevan yhtiön osakkeet voi luovuttaa vain Keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa. Tämä vaatimus koskee myös



lainansaajayhtiön osakkeet omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta, jos lainansaajana on asunto-osaakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö.

Lisätietoa **lyhytaikaista korkotukea saaneen kohteen luovutuksesta** on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjesivustolla: [Ohjeet: valtion tukemat vuokra-asunnot](#)

6 Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen

Korkotukilainan hakuprosessissa on neljä vaihetta. Kaikkien vaiheiden hakemukset ja asiointi tehdään **Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa**.

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

Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta:

[Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointin ohjeet \(varke.fi\)](#)

Prosessin vaiheiden tarkemmat ohjeistukset löydät verkkosivulta [Näin haet lyhytaikaista korkotukilainaa \(varke.fi\)](#). Sivulta löytyy myös hakemisessa tarvittavia lomakkeita, kuten Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista ja Tavoitehintalaskelma.

Prosessin vaiheet ovat seuraavat:

- 1. Ehdollisen varauksen hakeminen aloittaa korkotukilainan hakuprosessin.** Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tekee hankevalinnan.
- 2. Osapäätösvaiheessa** hakija hyväksyttää rakennussuunnitelman ja kustannukset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella eli hakee **osapäätöstä**. Yhteisöt eivät voi luovuttaa osakkeita sen jälkeen, kun osakasluettelo on tarkistettu osapäätösvaiheessa (katso luku 5.4).
- 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 (vaihe 1)

Hakuaika:	Jatkuva haku
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 korkotukilainahakemuksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa. Hakemukseen tarvittavat liitteet ovat seuraavat:
 - 1) Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
 - 2) Asemakaavaote
 - 3) Ympäristöselvitys
 - 4) [Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx, varke.fi\)](#)
 - 5) Tavoitehintalaskelma
 - 6) Vahvistetut tilinpäätöstiedot kahdelta edelliseltä tilikaudelta sisältäen tilintarkastuskertomuksen, tase-erittelyn sekä tilikohtaisen tuloslaskelman ja taseen. Lisäksi hakemusta on täydennettävä uusilla tilinpäätösluvuilla heti niiden valmistuttua.
 - 7) Selvitys yhtiön omistuksesta: perustamiskirja ja osakeluettelo kauppakirjoineen tai konsernin omistusrakennekaavio, jossa mukana omistusosuusprosentit sekä tosiasialliset edunsaajat
 - 8) Esisopimus omistajuuden siirrosta valtion tukemaa asuntotuotantoa tekeville yhteisölle, kun ostetaan olemassa olevan 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 verkkoasioinnissa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

6.2 Osapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 2)

- 1) Asemakaavaote
- 2) Asemapiirustus, johon on merkitty hankkeen valtion tukemat asuintalot ja pysyvät rakennustunnukset
- 3) Pääpiirustukset
- 4) [Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx, varke.fi\)](#)
- 5) Energiaselvitys
- 6) Urakkatarjouspyyntö
- 7) Urakkaohjelma
- 8) Urakkatarjousten avauspöytäkirja
- 9) Urakkatarjousten vertailutaulukko
- 10) Kunkin urakan voittanut tarjous
- 11) Selvitys rakennuttajan omista hankinnoista ja valintaperusteista
- 12) Rakennuttamissopimus
- 13) Tontin kauppakirja (esisopimus tontin kaupasta) tai vuokrasopimus (vähintään alustava)

6.3 Lainapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 3)

- 1) Rakennuslupa
- 2) Urakkasopimukset
- 3) Julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen tai kunnan antama lainasitoumus ([lomake ARA 65 la, varke.fi](#))
- 4) Yhteenvedo lainatarjouksista (vähintään kolmelta luotonantajalta pyydetty tarjous), laina- ja korkoehdoista sekä perustelut, miksi lainasitoumuksen antanut luottolaitos valittiin



- 5) Selvitys vakuudesta, kun kiinnitysvakuutta ei käytetä
- 6) Kiinteistön kauppakirja, jos osapäättöstä haettaessa oli vasta esikauppakirja
- 7) Lopullinen kiinteistön vuokrasopimus, jos osapäättöstä varten oli toimitettu vain esisopimus
- 8) Hallinnanjakosopimus ja/tai yhteisjärjestelysopimus
- 9) Yhtiön perustamiskirja ja osakeluettelo kauppakirjoineen. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yleishyödylliseksi nimeämien yhtiöiden tulee toimittaa selvitys vain mahdollisesta omistuksen muuttumisesta.
- 10) Selvitys osakkeenomistajan omarahoitusosuudesta, esim. jäljennös lainavelkakirjasta tai avustuspäätöksestä

6.4 Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (vaihe 4)

- 1) Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmuspöytäkirja
- 2) Lopulliset pääpiirustukset
- 3) Luettelo hankkeen kaikista tiloista
- 4) [Tilintarkastajan lausunto \(lomake ARA 99\)](#)

Jos kustannukset ovat muuttuneet osapäättöksessä hyväksytyistä kustannuksista, tarvitaan lisäksi

- 5) Selvitys alentuneista tai lisääntyneistä kustannuksista
- 6) [Mahdollista lisälainaa varten rahoituslaitoksen lainasitoumus \(lomake ARA 65 la\)](#)



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-osakeyhtiö 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.

Lisätiedot: valvonta.varke@gov.fi

Lisätietoja valvonnasta:

[Ohje lyhytaikaisella korkotuella rahoitetut kohteet \(ohjeet.varke.fi\)](#)



Liite 1: MAL-seudut ja niiden kunnat

Helsingin seudun MAL-kunnat

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

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
- 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 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen 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 \(ohjeet.varke.fi\)](https://varke.fi/kaytto-ja-luovutusrajoitukset-ja-muutokset-niihin)
 - [Asukasvalinta \(ohjeet.varke.fi\)](https://varke.fi/asukasvalinta)
 - [Vuokranmääritys \(ohjeet.varke.fi\)](https://varke.fi/vuokranmaaritys)
 - [Ohjeet: valtion tukemat vuokra-asunnot](https://varke.fi/ohjeet-valtion-tukemat-vuokra-asunnot) > Asukkaiden vuokrasopimukset > Vuokran määräytyminen ja vuokrantarkistus > **Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettu asunto**
- **Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:**
 - [Rakennuttamis- ja suunnitteluopas \(pdf, varke.fi\)](https://varke.fi/rakennuttamis-ja-suunnitteluopas-pdf)
 - [Valtion tukemien asuntojen suunnittelu ja rakentaminen \(varke.fi\)](https://varke.fi/valtion-tukemien-asuntojen-suunnittelu-ja-rakentaminen)
- **Tuotekortit ympäristöministeriön verkkosivulla:**
 - [Asumisen tukimuotojen tuotekortit \(ym.fi\)](https://ym.fi/asumisen-tukimuotojen-tuotekortit)

