



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Hakuohje 2026: **Takauslaina vuokratalojen rakentamiseen**

Sisällys

1	Johdanto	3
1.1	Valtion käyttösuunnitelma	3
2	Lainoituksen yleiset perusteet	3
2.1	Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset	4
2.2	Alueelliset käyttöperusteet	5
2.3	Kunnan lausunto	5
2.4	Valtuuksien muut käyttöperusteet	6
2.5	Lainansaantikelpoisuus (takauslainan saaja ja omistaja)	6
3	Takauslaina	9
3.1	Takauslainan määrä	9
3.2	Laina-aika ja lyhennykset	9
3.3	Takausmaksu ja lainan nosto	10
3.4	Vakuudet	10
3.5	Muut lainaehdot	11
4	Takauslainan hakeminen	12
4.1	Suomi.fi-valtuus	12
4.2	Ohjeita sujuvaan hakemuskäsittelyyn	12
4.3	Käsittelyn vaiheet	13
4.4	Ehdollisen varauksen haku vuodelle 2026 (vaihe 1)	14
4.5	Osapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 2)	15
4.6	Lainapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 3)	16
4.7	Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (vaihe 4)	16
5	Asumisaika ja muutokset	17
5.1	Asuntojen käyttö takausaikana	17
5.2	Lainaehto- ja vakuusmuutokset	17
5.3	Omistajan vaihdokset, rajoituksista vapauttaminen ja käyttötarkoituksen muutokset	17
6	Valvonta	17
	Liite 1: MAL-seudut ja niiden kunnat	18
	Liite 2: Ohjeet ja lomakkeet	19

Hakuohje 2026: Takauslaina vuokratalojen rakentamiseen

Julkaistu: 6.2.2026

Dnro: ARA-00.01.01-2026-7

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus



1 Johdanto

Tämä ohje koskee lain vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston (856/2008) mukaista takauslainaa. Ohjeessa kerrotaan, miten takauslainaa haetaan vuokratalojen uudisrakentamiseen ja mitä edellytyksiä lainan myöntämiseen liittyy.

Takauslaina tarkoittaa sitä, että lainanmyöntäjän myöntämälle lainalle myönnetään valtion täytetakausta. Lainanmyöntäjä voi olla luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Takauslainan kesto on 20 vuotta. Laina-aikaa voidaan myöhemmin jatkaa hakemuksesta siten, että takausaika on enintään 30 vuotta siitä, kun takauslainan ensimmäinen erä on nostettu.

Takauslainoilla voidaan rakentaa **tavallisia vuokrataloja**, mutta ei erityisryhmille tarkoitettuja taloja. Erityisryhmiä ovat esimerkiksi vammaiset henkilöt, ikääntyneet, asunnottomat tai mielenterveys- ja päihdeongelmaiset henkilöt.

Tämän hakuohjeen lisäksi hakijan on hyvä perehtyä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen **Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen**. Lisäksi hakijan kannattaa tutustua soveltuvin osin myös muihin keskuksen yleisiin hakemusten käsittelyn menettelytapaohjeisiin. Näin hankkeiden valmistelu voidaan tehdä tarkoituksenmukaisesti ja hakemukset käsitellä sujuvasti.

Rakennuttamis- ja suunnitteluopas ja muut menettelytapaohjeet ovat Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkosivuilla: [Valtion tukemien asuntojen suunnittelu ja rakentaminen \(varke.fi\)](https://www.valtioneuvosto.fi/valtion-tukemien-asuntojen-suunnittelu-ja-rakentaminen)

1.1 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 Lainoituksen yleiset perusteet

Tässä luvussa kerrotaan, mitä takauslainahankkeelta vaaditaan. Takauslainaksi hyväksymisen edellytykset on määritelty vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston annettussa laissa sekä valtioneuvoston vuosittain antamassa



käyttösuunnitelmassa. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi, täyttääkö hanke nämä edellytykset.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi ensinnäkin hakijaan ja asuntomarkkinaan liittyviä seikkoja. Arvioinnissa tarkastellaan muun muassa sitä, onko lainansaajalla riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen ja vuokralotoimintaan, sekä sitä, onko asunnoille pitkäaikaista tarvetta kyseisellä paikkakunnalla.

Tässä yhteydessä keskus selvittää alustavasti myös vakuuden riittävyyden. Näiden lisäksi keskus käy läpi hankkeen esitetyt kustannukset ja arvioidun vuokran. Urakkakustannusten on oltava kohtuulliset. Vuokran arvioinnissa keskus ottaa huomioon sen asukasryhmän vuokranmaksukyvyn, jolle valtion tukemat asunnot on tarkoitettu. Vuokra ei myöskään saa ylittää alueen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Neuvottelu-urakka voidaan hyväksyä erityisestä syystä, ja se hinnan tulee olla kustannuksiltaan matalampi kuin vastaavan kilpailutetun hankkeen hinta. Kaikessa valtion tukemassa asuntotuotannossa painotetaan lisäksi esteettömyyttä.

Seuraavissa alaluvuissa käydään tarkemmin läpi hankkeiden arviointiperusteet.

2.1 Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

- Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on
 - oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia
 - oltava asuinympäristöltään toimivia
 - oltava rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia
 - edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.
- Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.
- Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.



- Takauslainaksi ei hyväksytä lainaa, jos lainansaajalle on samaa tarkoitusta varten myönnetty korkotukea tai lainaa valtion varoista muun lain perusteella.
- Julkisista hankinnoista annetussa laissa (1397/2016) tarkoitetun hankintayksikön velvollisuus on kilpailuttaa hankintansa. Tästä on säädetty mainitussa laissa.

2.2 Alueelliset käyttöperusteet

Takauslainat on suunnattu alueille, joilla asuntomarkkinat eivät tarjoa riittävästi markkinaehtoisia vuokra-asuntoja. 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.

Valtion tukema asuntorakentamisen keskus voi hyväksyä takauslainoja suurimpien kaupunkien lisäksi alueille, joissa on pikainen asunnon tarve työvoimalle.

Vuokratason tulisi kuitenkin muodostua kohtuullisten rakentamiskustannusten perusteella vallitsevaa markkinavuokratasoa matalammaksi.

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

2.3 Kunnan lausunto

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus kuulee hankkeen sijaintikuntaa takauslainahakemuksesta. Kunta ottaa kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.



2.4 Valtuuksien muut käyttöperusteet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus painottaa urakkakilpailuna toteutettavia hankkeita. Neuvottelu-urakkamuotoisissa hankkeissa painotetaan sellaisia hankkeita, joissa rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutetuissa hankkeissa.

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

Rakentamiskustannuksia arvioitaessa voidaan ottaa huomioon energiatehokkuutta tukevat ratkaisut, jotka alentavat elinkaarikustannuksia. Puurakentamisen edistämiseen, rakentamisen vähähiilisyyteen sekä rakentamisen energiankulutuksen pienentämiseen kiinnitetään huomiota.

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

2.5 Lainansaantikelpoisuus (takauslainan saaja ja omistaja)

Takauslainaa voidaan myöntää osakeyhtiömuotoisille tai niiden omistamille asunto-osakeyhtiöille tai keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille tavallisten vuokratilojen rakentamiseen. Riskienhallinnallisista syistä takauslainakohteille tulee lähtökohtaisesti olla oma osakeyhtiö, joka on yhden yhtiön omistama. Jos valtion riskit on pystytty riittävästi minimoimaan, voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyä muunlaisia omistusratkaisuja.

Omistajayhtiöllä on oltava toteutettaviin hankkeisiin nähden riittävän vahva tase ja varallisuus, jotta sen voidaan katsoa pystyvän vastaamaan takauslainayhtiön toiminnasta. Omistajayhtiön tulee lisäksi sitoutua tarvittaessa rahoittamaan takauslainayhtiötä lisäsijoituksin.

Lainansaajalta ei edellytetä nykyiseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilakiin (604/2001) sisältyvien yleishyödyllisyys säännösten noudattamista.



2.5.1 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 maksukäyttäytymistiedot sekä arvioi lainanhakijan luottokelpoisuutta tilinpäätöstietojen ja muiden viranomaisten rekisteritietojen avulla. Keskus voi tarvittaessa pyytää lainasaajalta lisätietoja, kuten välitilinpäätöksiä ja kassavirtaennusteita.

Lainansaajalla tulee olla riittävät edellytykset lainan takaisinmaksuun koko laina-ajan. Jos takauslainansaajalle tai sen omistajayhtiölle on myönnetty lyhennysvapaita valtion tukemaan lainakantaan, 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, ennen kuin keskus arvioi mahdollisen seuraavan kohteen varauspäätöstä.** Vakiintuneella yhtiöllä myönnettävä hankemäärä perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen riskiarvioon.

Uutta yhtiötä perustettaessa tulee pohtia yhdessä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kanssa yhtiön oman pääoman määrää suhteessa tulevaan velkamäärään. Jotta yhtiön vakavaraisuus säilyy toiminnan jatkuessa kohtuullisella tasolla, tärkeää ovat kohteiden hyvät käyttöasteet ja niistä seuraava positiivinen 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 ja sen hetkinen korkotaso sen mahdollistaa.





Valtion tukema asuntorakentamisen keskus suosittelee, että yhtiö kirjaa takauslainahankkeiden kiinteistöt tilinpäätökseen tarkistuspäätöksessä hyväksytyin hankinta-arvon mukaisesti. Arvoja ei tulisi korottaa takauslainan voimassaoloaikana.

2.5.2 Takausrakentamistoimijan luottokelpoisuuskriteerit

Kriteerit koskevat takauslainan saajayhtiötä sekä asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistajayhtiötä.

Kriteerit ovat seuraavat:

- Takausrakentamisyhtiön ja sen omistajan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa. Yhtiöllä ei saa olla maksuhäiriötä eikä avoimia maksuviiveitä.
- Takausrakentamishakija, sen omistajayhtiö ja niissä edustus- tai määräysvaltaa käyttävä ei voi olla EU:n tai YK:n asettamien pakotteiden alainen.
- Lainansaajan tulee noudattaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen luototusohjeistusta.
- Yhtiön omavaraisuusaste tulee olla vähintään 15 prosenttia. Omavaraisuutta laskettaessa huomioidaan osakepääoma, sidottu ja vapaa oma pääoma sekä oman pääoman ehtoinen pääomalaina.
- Omasta pääomasta tulee olla sidottua pääomaa vähintään 50 000 €. Yhtiön toiminnan kasvaessa keskus voi edellyttää sidotun oman pääoman lisäämistä.
- Konsernirakenteen tulee olla selkeä. Konsernirakenne ei saa vaikeuttaa oikean ja riittävän kuvan muodostumista sen taloudellisista vastuista eikä omistajuutta saa jakaa siten, että se estää konsernitalinpäätöksen laatimisvelvollisuuden. Yhtiön tulee toimittaa tilintarkastetut tilinpäätökset koko konsernista ja keskuksen pyytämistä alakonserneista erikseen.
- Yhtiön kasvuvauhti tulee olla hyvin suunniteltua ja hallittavissa olevaa. Uuden lainansaajayhtiön ensimmäinen kohde pitää olla valmis ja tarkistuspäätös tehty ennen kuin keskus arvioi uuden kohteen rahoitusta. Toimintansa vakiinnuttaneella yhtiöllä hankemäärä perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen riskiarvioon.
- Johdolla tulee olla aiempaa kokemusta kohteiden rakennuttamisesta, kiinteistön hoidosta, asuntojen omistamisesta ja vuokraamisesta.

3 Takauslaina

Lainan hyväksymisestä takauslainaksi ja takauslainan määrän päättää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Päätös perustuu kokonaisriskiarvioon.



Takauslaina tulee kilpailuttaa niin, että lainatarjoukset pyydetään vähintään kolmelta luottolaitokselta.

3.1 Takauslainan määrä

Takauslainan määrä on enintään 95 prosenttia kohteeseen sisältyvien vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista. Asumista välittömästi palvelevia tiloja ovat esimerkiksi varastokomerot, saunatilat ja pyykkituvat.

Jos kohteessa on vakuuden ulkopuolella olevaa osakeyhtiömuotoista rakenteellista pysäköintiä (kuten pysäköintihalli tai -laitos), tulee omarahoitusosuuden kattaa viiden prosentin lisäksi myös rakenteellisen pysäköinnin kustannusosuus.

Esimerkiksi:

Omarahoitusosuus 5 % + vakuuden ulkopuolelle jäävän pysäköinnin osuus 6 % hankinta-arvosta . Tällöin hankkeelle vaadittava omarahoitusosuus on yhteensä 11 %.

Liiketilat ovat takauslainarahoituksen ulkopuolella ja rahoitettava muulla rahoituksella.

3.2 Laina-aika ja lyhennykset

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy lainanmyöntöhetkellä takauslainan laina-ajaksi

- 20 vuotta tai
- hakemuksesta enintään 21 vuotta, josta ensimmäinen vuosi on rakentamisajan lyhennysvapaata ja 20 vuotta lainan lyhentämisaikaa.

Laina-aikaa voidaan myöhemmin jatkaa niin, että takausaika on enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta. Valtiokonttorin on hyväksyttävä laina-ajan jatkaminen.

Rakentamista varten hyväksyttyä takauslainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä takauslainapäätöksen mukaisesti, ja siten, että 55 prosenttia lainasta on lyhennetty 20 vuoden aikana.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymiä lyhennystapoja ovat tasalyhennykset tai prosentuaalisesti nouseva erikseen keskuksen ja rahoittajan kanssa sovittu lyhennysohjelma. Lainan lyhennykset tulee tehdä vähintään kolmen kuukauden välein.

3.3 Takausmaksu ja lainan nosto

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Takauslainaa saa nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä vasta sen jälkeen, kun lainoitettavan yhtiön osakkeenomistajan omarahoitusosuus on ensin käytetty kohteen hankintaan, suunnitteluun ja rakentamiseen tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua.

3.4 Vakuudet

Takauslainan vakuutena voi käyttää

- parhaalla etusijalla olevaa kiinnitystä
- kunnan omavelkaista takausta.

Kun vakuutena käytetään kiinnitystä, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus edellyttää, että takauslainojen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat vähintään lainapääoman 1,5-kertaista määrää. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy takauslainan vakuudeksi parhaimmalla etusijalla olevan kiinnityksen. Tätä lainaa paremmalla etusijalla voivat olla kirjattuna vain ainoastaan tontin vuokranmaksun vakuudeksi vahvistettu kiinnitys sekä tontin hallinnanjakosopimus.



Eri kiinteistössä sijaitsevien pysäköintipaikkojen vakuutena käytetään ensisijaisesti 1,5-kertaista kiinnitysvakuutta ja toissijaisena kiinteistö- tai rakennusrasitetta. Jos paikoituskustannusten osuus hankkeen hyväksytyistä kustannuksista on merkittävä, eikä kiinnitysvakuutta ole mahdollista saada, pysäköinnin kustannusten osuus katetaan omarahoitusosuudella.

Takaus- ja korkotukilainan pysäköinnin vakuusjärjestelyistä on kerrottu tarkemmin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen korkotukilainojen ja erityisryhmien investointiavustusten hakuohjeessa 2026 luvussa **2.4 Vakuudet**:

[Hakuohje 2026 korkotukilainoille, erityisryhmien investointiavustukselle ja purkuavustukselle \(pdf, varke.fi\)](#)

3.4.1 Tontin hallinta

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

3.4.2 Maanvuokrasopimusta koskevat erityisehdot

Jos takauslainakohde, asuinrakennus tai autopaikat sijaitsevat vuokramaalla,

- maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle
- vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen takausaikana ja vuokratyövelvoitteen voimassaoloaikana
- jäljellä oleva vuokra-aika on lainapäätöshetkellä oltava vähintään 35 vuotta.

Maanvuokrasopimus on kirjattava kiinteistöön parhaalle etusijalle.

3.5 Muut lainaehdot

Takauslainaksi hyväksyttävän lainan lainaehtojen, koron ja lainanmyöntäjän perimien muiden lainaan liittyvien kustannusten on oltava kohtuulliset verrattuna vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehtoihin, korkoon ja kustannuksiin.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus edellyttää takauslainalle kiinteää korkoa tai korkosuojausta vähintään ensimmäiselle viidelle lainavuodelle.



4 Takauslainan hakeminen

Takauslainan hakeminen alkaa ehdollisen varauksen hakemisesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta. Takauslainan hakemisella ei ole erillistä hakuaikaa, vaan varauksissa on jatkuva haku.

Takauslainahakemukset tehdään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa.

Myös hankkeiden käsittely tapahtuu palvelussa.

[Siirry verkkoasiointipalveluun \(ara-asiointi.fi\)](https://ara-asiointi.fi)

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa tehdyt varaushakemukset lähtevät automaattisesti hankkeen sijaintikuntaan lausuttavaksi. Hakija ei voi enää täydentää lausunnolle lähetettyä hanketta.

Kunnan antaman lausunnon jälkeen hakemus otetaan keskuksessa käsittelyyn. Keskuksen käsittelyssä olevaa hanketta voi tarvittaessa täydentää tekemällä keskukselle pyynnön hakemuksen täydentämisestä. Pyyntö tehdään sähköpostitse lähettämällä viesti osoitteeseen korkotuki.varke@gov.fi.

4.1 Suomi.fi-valtuus

Valtion tuella asuntoja rakennuttavan yhtiön puolesta asioiva käyttäjä tarvitsee verkkoasiointiin Suomi.fi-asiointivaltuuden. Tarvittava valtuus on ”**Asuntotuotannon tukien hakeminen**”.

Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta saat Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkosivuilta: [Suomi.fi-valtuudet yhteisön puolesta asiointiin \(varke.fi\)](https://suomi.fi/valtuudet/yhteisön-puolesta-asiointiin)

4.2 Ohjeita sujuvaan hakemuskäsittelyyn

Täytä hakemus huolellisesti

- Mitä huolellisemmin hakemus on tehty, sitä nopeammin ja sujuvammin se voidaan käsitellä.
- Ennen kuin lähetät hakemuksen, tarkista, että



- o olet täyttänyt hakemukselle kaikki tarpeelliset ja ajantasaiset tiedot
- o olet liittänyt pyydettävät liitteet
- o liitteissä ja hakemuksessa olevat tiedot ovat yhdenmukaiset.

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.

4.3 Käsittelyn vaiheet

Hakuprosessissa on neljä vaihetta:

1. **Takauslainan hakeminen alkaa ehdollisen varauspäätöksen hakemisesta.**
Hakija tekee takauslainavaraushakemuksen verkkoasointipalvelussa.
Hakemuksen ja sen liitteiden perusteella Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi ehdollisesti hyväksyä hankkeen takauslainoitettavaksi.
2. **Osapäätösvaiheessa** hakija hyväksyttää rakennussuunnitelmat ja -kustannukset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella eli hakee keskukselta osapäätöstä. Keskus hyväksyy sitovasti hankkeen takauslainoitettavaksi ja antaa osapäätöksen. Sen jälkeen hakijalla on lupa aloittaa rakennustyöt.
3. **Lainapäätösvaiheessa** hakija hakee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta varsinaisen **takauslainapäätöksen eli rahoituspäätöksen**. Hakija toimittaa verkkoasointipalvelussa lainanmyöntäjän allekirjoittaman lainasitoumuksen lainahakemuksen liitteenä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy takauslainapäätöksellä lainaehdot ja vakuudet. Tämän jälkeen hakija voi nostaa takauslainaa keskuksen päätöksen mukaisesti.

4. **Tarkistuspäätösvaiheessa** hakija tekee vuokratalon ja pysäköinnin valmistumisen jälkeen 6 kuukauden kuluessa 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).

Päätösten voimassaoloajat

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

4.4 Ehdollisen varauksen haku vuodelle 2026 (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 takauslainan varaushakemuksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa.

Lisää hakemukseen seuraavat **liitteet**:

1. Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
2. [Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx, varke.fi\)](#)
3. Tavoitehinalaskelma
4. Esisopimus omistajuuden siirrosta **valtion tukeman asuntorakentamisen kelpoisuudet täyttävälle yhteisölle**, kun ostetaan olemassa olevan yhtiön osakekanta.
5. Asemakaavaote



6. Ympäristöselvitys
 7. Virallinen tilinpäätös kahdelta edelliseltä tilikaudelta (julkinen tilinpäätös, tuloslaskelmaerittelyt, tase-erittelyt, liitetietoerittelyt ja tilintarkastuskertomus)
 8. **Selvitys yhtiön omistuksesta:**
Perustamiskirja ja osakeluettelo kauppakirjoineen tai konsernin omistusrakennekaavio omistusosuusprosenttein sekä tosiasialliset edunsaajat
 9. **Jos hankkeen suunnittelu on jo 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 verkkoasiointipalvelussa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

4.5 Osapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 2)

Tee osapäätöshakemus verkkoasiointinnissa ja lisää hakemukseen seuraavat liitteet:

1. Asemakaavaote
2. Asemapiirustus, johon on merkitty hankkeeseen kuuluvat valtion tukemat talot ja pysyvät rakennustunnukset
3. Pääpiirustukset
4. [Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx, varke.fi\)](#)
5. Energiaselvitys
6. Urakkatarjouspyyntö
7. Urakkaohjelma
8. Urakkatarjousten avauspöytäkirja ja valintaperusteet



9. Kunkin urakan voittanut tarjous
10. Selvitys rakennuttajan omista hankinnoista ja valintaperusteista
11. Tontin kauppakirja tai vuokrasopimus (alustava)
12. Hallinnanjakosopimus ja/tai yhteisjärjestelysopimus (alustava)

4.6 Lainapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 3)

Tarvitset lainapäätösvaiheessa hakemukseen seuraavat **liitteet**:

1. Lainvoimainen rakennuslupa
2. Allekirjoitetut urakkasopimukset
3. Julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen tai kunnan antama lainasitoumus:
4. [Takauslainasitoumus \(lomake ARA 63\) \(docx, varke.fi\)](#)
5. Yhteenveto lainatarjouksista
6. Selvitys vakuudesta, kun kiinnitysvakuutta ei käytetä (esim. jäljennös omavelkaisen takauksen myöntöpäätöksestä)
7. Kiinteistön kauppakirja
8. Lopullinen kiinteistön vuokrasopimus
9. Hallinnanjakosopimus ja/tai yhteisjärjestelysopimus
10. Takauslainapäätöksen saamisen jälkeen:
11. [Lomake: luottolaitoksen sitoumus Valtiokonttorille \(docx, varke.fi\)](#)

4.7 Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (vaihe 4)

Lisää tarkistuspäätösvaiheessa hakemukseen seuraavat **liitteet**:

1. Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmuspöytäkirja
2. Lopulliset pääpiirustukset
3. [Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx, varke.fi\)](#)
4. [Tilintarkastajan raportti \(lomake ARA 99\) \(docx, varke.fi\)](#)

Jos kustannukset ovat muuttuneet osapäätöksessä hyväksytyistä kustannuksista, tarvitaan lisäksi seuraavat liitteet:

5. Perustelut ja erittelyt laskeneista tai kasvaneista kustannuksista
6. Mahdollista lisälainaa varten julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen tai kunnan antama lainasitoumus:
[Takauslainasitoumus \(lomake ARA 63\) \(docx, varke.fi\)](#)



5 Asumisaika ja muutokset

5.1 Asuntojen käyttö takausaikana

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Takauslainakohteet ovat tarkoitettu työssäkäyville henkilöille vuokra-asumiseen, ei lyhytaikaisvuokraukseen.

5.2 Lainaehto- ja vakuusmuutokset

Takauslainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja sekä vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

[Korkotuet asumisoikeus- ja vuokrataloyhteisöille \(Valtiokonttori\)](#)

5.3 Omistajan vaihdokset, rajoituksista vapauttaminen ja käyttötarkoituksen muutokset

Takauslainayhtiön omistajan vaihdoksille pitää pyytää etukäteen lupa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

Kohteen rajoituksista vapauttamista tai asuntojen käyttötarkoituksen muutokseen haetaan erikseen lupa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

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

6 Valvonta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaaja toimivat lain vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.



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

Takauslainaa koskevat tiedot ja ohjeet löytyvät verkkosivuilta täältä:

[Takauslaina vuokratalojen rakentamiseen \(varke.fi\)](http://varke.fi)

Keskeisiä ovat seuraavat ohjeet:

- Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:
 - [Valtion tukemien asuntojen suunnittelu ja rakentaminen \(varke.fi\)](http://varke.fi)
 - [Rakennuttamis- ja suunnitteluopas \(varke.fi\)](http://varke.fi)
- Tuotekortit ympäristöministeriön verkkosivulla:
 - [Asumisen tukimuotojen tuotekortit \(ym.fi\)](http://ym.fi)

