

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Lyhytaikainen korkotukilaina
vuokratalojen rakentamiseen

HAKUOHJE

2024



Sisällys

Johdanto.....	3
1 Haku aika ja hakuprosessin vaiheet.....	4
2 Lyhytaikaisen korkotukilainan periaatteet	5
2.1 Alueelliset käyttöperusteet.....	5
2.2 Valtuuksien muut käyttöperusteet.....	6
2.3 Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.....	6
2.3 Lainansaantikelpoisuus (korkotukilainan saaja)	7
2.4 Lainansaajan vakavaraisuus.....	7
2.5 Tontin luovutus tai vuokraus	9
3 Korkotukilaina ja omarahoitusosuus	11
3.1 Korkotukilainan määrä ja nostaminen	11
3.2 Kohteen omarahoitusosuus	11
3.3 Lainaehdotusten muutokset poikkeustapauksissa	13
4 Käyttö- ja luovutusrajoitukset	14
4.1 Sitova alkuvuokra	15
4.2 Asukkaiden valinta	18
4.3 Tuoton tuloutus	18
4.4 Vuokratalon ja osakkeiden luovutus	19
5 Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen	19
5.1 Ehdollisen varauksen haku vuodelle 2024 (vaihe 1)	20
5.2 Osapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 2).....	21
5.3 Lainapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 3).....	22
5.4 Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (vaihe 4)	22
6 Valvonta.....	23
Liite 1: MAL-seudut ja niiden kunnat	25
Liite 2: Ohjeet ja lomakkeet.....	27

Hakuohje 2024: Lyhytaikainen korkotukilaina vuokratalojen rakentamiseen

Julkaistu: 28.3.2024

Dnro: ARA-00.01.01-2024-1

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(Ara)

Johdanto

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

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

Lyhytaikaisen korkotuen kesto on kymmenen vuotta. Ara voi pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos hakija itse hakee pidennystä Aralta.

Korkotuettavissa kohteissa voi olla vain tavallisia vuokra-asuntoja, joita ei ole tarkoitettu erityisryhmien asunnoiksi. Erityisryhmiä ovat esimerkiksi vammaiset henkilöt, ikääntyneet, asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat tai mielenterveys- ja päihdeongelmaiset henkilöt.

Tämän hakuohjeen lisäksi hakijan on hyvä perehtyä etenkin seuraaviin Aran ohjeisiin:

- Ohjeet ara-vuokra-asuntojen hallintaan (ohjeet.ara.fi)
- Rakennuttamis- ja suunnitteluopas (ara.fi/oppaat).

Myös muut Aran yleiset ohjeet korkotukilainojen rahoituksesta ovat soveltuvien osin hyödyllisiä.

Valtion käyttösuunnitelma

Valtioneuvosto määrittelee vuosittain tuen painotukset sekä sen, kuinka paljon tukea voidaan yhteensä myöntää vuoden aikana. Valtioneuvoston 29.2.2024 antama korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2024 on saatavilla verkkosivuillamme (ara.fi/rahoitus).

1 Hakuaika ja hakuprosessin vaiheet

Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen alkaa ehdollisen varauksen hakemisesta. Sen hakemisella ei ole erillistä hakuaikaa, vaan varauksissa on jatkuva haku (26.10.2023 alkaen).

Hakuprosessissa on neljä vaihetta:

1. Korkotukilainan hakeminen alkaa **ehdollisen varauksen** hakemisesta. Hakija toimittaa korkotukilainahakemuksen ja sen liitteet Araan. Niiden perusteella Ara voi ehdollisesti hyväksyä hankkeen korkotukilainoitettavaksi.
2. **Osapäätösvaiheessa** hakija hyväksyttää rakennussuunnitelmat ja -kustannukset Aralla. Ara hyväksyy sitovasti hankkeen korkotukilainoitettavaksi ja antaa osapäätöksen. Se jälkeen hakijalla on lupa aloittaa rakennustyöt.
3. **Lainapäätösvaiheessa** hakija hakee Arasta varsinaisen korkotukilainapäätöksen eli *rahoituspäätöksen*. Hakija toimittaa Araan lainanmyöntäjän allekirjoittaman lainasitoumuksen lainahakemuksen liitteenä. Lainanmyöntäjä voi olla luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Ara hyväksyy korkotukilainapäätöksellä lainaehdot ja vakuudet. Tämän jälkeen hakija voi nostaa korkotukilainaa Aran päätöksen mukaisesti.
4. **Tarkistuspäätösvaiheessa** hakija tekee vuokratalon valmistumisen jälkeen Aralle loppuselvityksen ja hakee tarkistuspäätöstä. Loppuselvityksessä hakija ilmoittaa hankkeen lopulliset, toteutuneet kustannukset ja rahoituksen. Ara tarkistaa niiden perusteella aiemmin tekemänsä osapäätöksen (vaihe 2) ja rahoituspäätöksen (vaihe 3).

Kaikkien vaiheiden hakemukset tehdään Aran verkkoasiointipalvelussa.

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

2 Lyhytaikaisen korkotukilainan periaatteet

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

Ara arvioi ensinnäkin hakijaan ja asuntomarkkinaan liittyviä seikkoja, kuten onko hakija lainansaantikelpoinen ja vakavarainen, ja onko asunnoille pitkäaikaista tarvetta kyseisellä paikkakunnalla. Tässä yhteydessä Ara selvittää alustavasti myös vakuuden riittävyyden. Näiden lisäksi Ara käy läpi hankkeen esitetyt kustannukset ja arvioidun vuokran. Ara 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.

Ara painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Neuvottelu-urakka voidaan hyväksyä erityisestä syystä. Neuvottelu-urakka voi olla kustannuksiltaan enintään vastaavan kilpailuhankkeen suuruinen. Ara kiinnittää erityistä huomiota korkotukilainoitettavien kohteiden liikkumisesteettömyyteen.

Seuraavissa alaluvuissa käydään tarkemmin läpi hankkeiden arviointiperusteet.

2.1 Alueelliset käyttöperusteet

Asuntojen uudistuotanto kohdistetaan

- valtaosin suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle
- MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille
- 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. Ara-uudistuotantoa ei tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan.

Kunnan lausunto

Aran on kuultava korkotukilainahakemuksesta **hankkeen sijaintikuntaa**. Kunta ottaa kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.

2.2 Valtuuksien muut käyttöperusteet

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

Kaikessa ara-tuotannossa painotetaan esteettömyyttä. Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumassa tulee ottaa huomioon asuntojen kysynnän muutokset pitkällä aikavälillä.

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

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

2.3 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 Ara erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kilpailutettu laina, jos Ara ei erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

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

2.3 Lainansaantikelpoisuus (korkotukilainan saaja)

Lainan saajan tulee olla *osakeyhtiö*, jonka Ara 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.

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

2.4 Lainansaajan vakavaraisuus

Asuntokohteen toteuttajan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa.

Ara 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. Koska lainojen takaisinmaksuajat ovat pitkiä, 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 Aralle. Uuden toimijan ensimmäisen ara-kohteen tulee olla valmis, ennen kuin Ara arvioi mahdollisen seuraavan kohteen varauspäätöstä.

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

Yhtiön velkapainotteisuutta voi vähentää käyttämällä uusien kohteiden rahoituksessa minimivaadetta suurempaa omarahoitusosuutta.

Velkapainotteisuutta voidaan vähentää myös tekemällä vanhoihin lainoihin ylimääräisiä lyhennyksiä silloin, kun toimijan taloudellinen tilanne ja sen hetkinen korkotaso sen mahdollistaa.

Uuden toimijan luottokelpoisuuskriteerit

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

- Yhtiön on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa.

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

Vuodesta 2024 alkaen Ara alkaa soveltaa uuden toimijan luottokelpoisuuskriteerejä myös nykyisiin lyhytaikaisen korkotuen toimijoihin, silloin kun ne hakevat uusia hankkeita. Tarvittaessa Aran kanssa voi sopia siirtymäajan.

2.5 Tontin luovutus tai vuokraus

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

Maanvuokrasopimusta koskevat erityisehdot

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla, maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle henkilölle maanomistajaa kuulematta. Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos vuokrasopimuksessa on

kielletty sopimuksen irtisanominen korkotukilaina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 15 vuotta.

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

Kunnan tontin luovutus tai vuokraus

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

Jos tällaista liitännäistä tukea myönnetään, on varmistuttava siitä, ettei tuki ”valu” toimintatukena muuhun kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon. Siksi tontin luovutusta tai vuokraamista koskevaan sopimukseen olisi esimerkiksi otettava ehto, jonka mukaan markkinahinnan ja ara-hinnan välinen erotus olisi maksettava kunnalle korkotukilaina-ajan päättyä tai tontinvuokra nousisi ara-rajoitusten päättymisen jälkeen markkinavuokraa vastaavaksi.

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta ja vuokraamisesta on säädetty kuntalain (410/2015) 130 §:ssä. Toimenpiteen valtioneuvoston esityksessä (HE 268/2014 vp.) kyseisen pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Kunnan omistaman tontin luovutus on kunnan ja luovutuksensaajan keskinäinen asia. Ara kiinnittää kuitenkin korkotukilainaa hyväksyessään erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina.

3 Korkotukilaina ja omarahoitusosuus

3.1 Korkotukilainan määrä ja nostaminen

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

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

Perusomavastuukorko on lyhytaikaisissa korkotukilainoissa 2,5 %. Jos korkotukilainasta rakennuksen valmistumisen jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukina vuosittain 75 % Aran tarkistuspäätöksestä 10 vuoden ajan.

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

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

3.2 Kohteen omarahoitusosuus

Ara vahvistaa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä osakkeenomistajan kohteeseen sijoittaman **omarahoitusosuuden määrän** ja omarahoitusosuudelle vuokrissa perittäväksi **sallitun koron suuruuden**.

Omarahoitusosuuden ja sen koron laskeminen

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

Lainansaajalla tarkoitetaan korkotuen saajaa, eli joko osakeyhtiötä, asunto-osakeyhtiötä tai keskinäistä kiinteistöyhtiötä.

Osakkeenomistajalla (tai omistajayhtiöllä) tarkoitetaan edellä mainittujen yhtiöiden välitöntä osakkeenomistajaa. Osakkeenomistajan omarahoitusosuuteen sijoittamaa pitkäaikaisen lainan pääomaa ei saa lyhentää korkotukilainan laina- ja rajoitusaikana.

Asukkaiden vuokrissa perittävä korko lasketaan omarahoitusosuudesta. Osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruus voi korkotukilainan hyväksymispäätöksessä olla enintään 6 %.

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

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 omarahoitusosuutta sen tai sen omistavan yhtiön ottamalla pankkilainalla. Lainana tai sijoituksena on sallittua käyttää vain sen *osakkeenomistajan omistajan* myöntämää lainaa tai tekemää sijoitusta.

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

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

Panttauskielto

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

Rakentamisajan korot

Ara on hyväksynyt kohteen hankinta-arvoon rakentamisaikaisia korkoja. Yhtiön rakentamisaikaiset omarahoitusosuuden korot on kirjattava kirjanpidossa **suoriteperusteen** mukaan kohteen hankintamenoon.

3.3 Lainaehtojen muutokset poikkeustapauksissa

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

Lainansaajan pitää toimittaa lainaehtojen muutoksesta tai kilpailutetusta rahoituslaitoksen vaihdoksesta vapaamuotoinen hakemus sekä rahoituslaitoksen lainasitoumus (lomake ARA 65 la) sähköpostitse Aran kirjaamoon. Uudet lainaehdot astuvat voimaan vasta Aran päätöksen jälkeen päätösehtojen mukaisesti.

Laina-ajan pidentäminen 10 ja 20 vuoden jälkeen

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

Lainavuosina 11–20 korkotuki alenee perusomavastuukoron ylittävältä osalta 25 prosenttiin. Lainavuosina 21–30 lainalle jää jää voimaan vain valtion täytetäkaus.

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.

4 Käyttö- ja luovutusrajoitukset

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

Käyttö- ja luovutusrajoitukset astuvat voimaan, kun vuokratalokohde on saanut Aralta korkotukilainapäätöksen (hakuprosessin vaihe 3).

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

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

Rajoitukset vaikuttavat

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

4.1 Sitova alkuvuokra

Ara vahvistaa kohteelle **sitovan alkuvuokran** määrän lyhytaikaisen korkotukilainan hyväksymispäätöksessä (hakuprosessin vaihe 3).

Asukkailta perittävään sitovaan alkuvuokraan voidaan sisällyttää

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

Tuleviin menoihin varautuminen tarkoittaa varojen keräämistä kiinteistön, rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin. Varautumisen määrä voi olla enintään 0,03 % kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista asuinneliömetriä kohti kuukaudessa.

Kun lainansaajayhtiö pitää ylläpitokustannukset kohtuullisina, sille voi kertyä ylimääräisiä varoja käytettäväksi esimerkiksi ylimääräisiin lainanlyhennyksiin. Tämä motivoi osaltaan vuokratalojen omistajia hyvään kiinteistönpitoon.

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

Laajakaistan perustamis-kustannukset	Laajakaistan asumisaikaiset maksut operaattorille	Yleisten tilojen vedenkulutus	Vesi-maksujen hallinnointi-kulut
Kyllä , laajakaista-valmiuteen asti saattamiseksi aiheutuneet kulut.	Kyllä , sisältyvät silloin, kun yhtiön tarjoama huoneistokohtainen laajakaista perusnopeudella kuuluu asuntojen vakio-varusteisiin, eli yhtiö suorittaa maksut operaattorille, ei asukas. Näitä laajakaistamaksuja ei siis voi periä vuokrasopimuksella käyttö- tai erillis-korvauksena.	Kyllä , kuten pihan kastelu, yleinen vesipiste ja kiinteistöhuolto-yhtiön käyttämä vesi.	Kyllä
-	Eivät sisälly silloin, kun yhtiö tarjoaa vain laajakaistan käyttöönottovalmiuden mutta asukas tekee oman sopimuksen ja maksaa käyttömaksun operaattorille.	Ei sisälly sauna- ja pesutupatilojen vedenkulutus, joka huomioidaan saunavuoro- ja pesutupamaksuissa. Peritään kyseisinä käyttö- ja erilliskorvauksina.	-

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

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

erilliskorvaukset ja niiden hinnat tulee merkitä erikseen asukkaan kanssa laadittavaan vuokrasopimukseen.

Vuokrantarkistus

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

Yhtiö saa tarkistaa alkuvuokraa vuosittain elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä. Jos vuotuinen muutos on negatiivinen, eli elinkustannusindeksi on laskenut, on myös negatiivinen muutos huomioitava, ja siihen voi lisätä enintään 1,5 prosenttiyksikköä. Vuokrasopimuksen vuokrantarkistusehtojen 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.

Vuokraustoiminnassa pitää huomioida ara-kohdetta koskevan lainsäädännön lisäksi myös muut vuokraustoimintaa säätelevät lait, kuten huoneenvuokralaki. Ara suosittelee, että vuokraustoimintaa harjoittavat yhtiöt tutustuvat myös vuokraustoimialan järjestöjen laatimaan Hyvän vuokratavan suosituksiin.

Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen vuokrantarkistuksen tekemistä opastetaan tarkemmin Aran ohjesivustolla osoitteessa [Vuokranmääritys > Lyhytaikaisen korkotuen kohteet \(ohjeet.ara.fi\)](https://www.ara.fi/vuokraus/lyhytaikainen-korkotuen-kohteet).

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 ara-kohteiden kanssa.

Alkuvuokran muuttaminen poikkeustapauksissa

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

4.2 Asukkaiden valinta

Asuntojen on oltava vuokrakäytössä koko rajoitusajan. Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen.

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

Lisätietoja asukasvalinnasta on Aran ohjesivustolla [Asukasvalinta > Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinta \(ohjeet.ara.fi\)](#)

4.3 Tuoton tuloutus

Lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa korkotukivuokra-asuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen enintään kohtuullisen tuoton. Kohtuullinen tuotto lasketaan omistajan omarahoitusosuutena

kohteeseen sijoittamista varoista. Ara vahvistaa omarahoitusosuuden tuottoprosentin korkotukilainan hyväksymispäätöksessä.

Ohje tuoton tuloutuksesta julkaistaan Aran ohjesivustolla osoitteessa ohjeet.ara.fi huhtikuussa 2024.

4.4 Vuokratalon ja osakkeiden luovutus

Luovutushinta on vapaa, mutta vuokratalon tai osakkeiden luovutukseen tarvitaan Aran luovutuksensaajan hyväksymispäätös ennen luovutusta. Muu luovutus on mitätön.

Lisätietoa luovutuksesta on Aran ohjesivustolla

[Käyttö- ja luovutusrajoitukset ja muutokset niihin \(ohjeet.ara.fi\)](#)

5 Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen

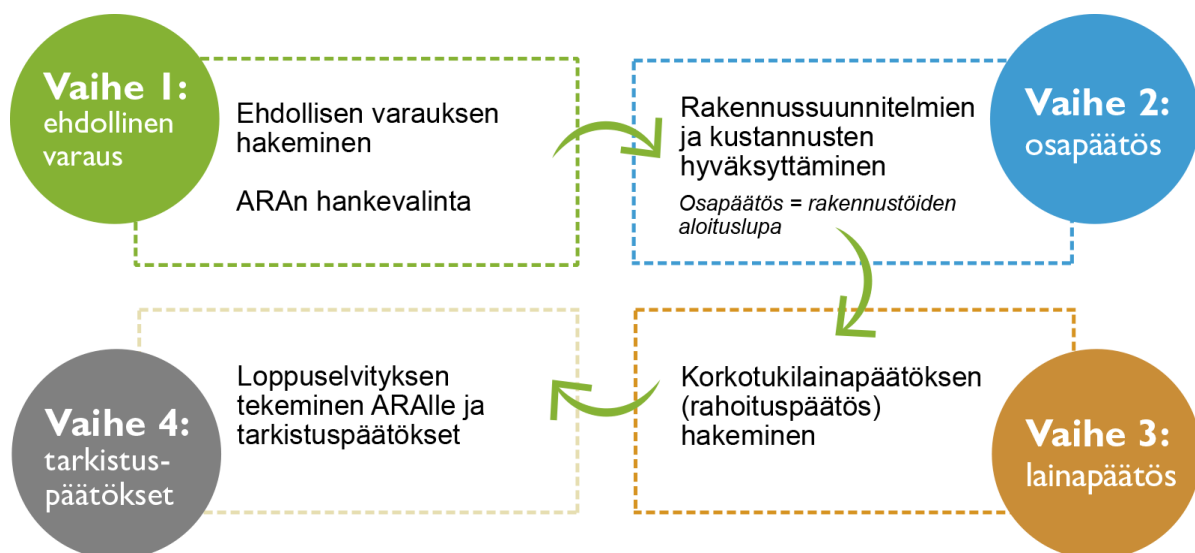
Korkotukilainan hakuprosessissa on neljä vaihetta. Kaikkien vaiheiden hakemukset ja asiointi tehdään Aran verkkoasioinnissa osoitteessa ara-asiointi.fi.

Yhtiön puolesta asioiva tarvitseen verkkoasiointia varten yhtiöltään Suomi.fi-valtuuden **Asuntotuotannon tukien hakeminen**. Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta:

[Aran verkkoasioinnin Suomi.fi-kirjautumisohjeet](#)

Prosessin vaiheet:

- 1. Ehdollisen varauksen hakeminen** aloittaa korkotukilainan hakuprosessi. Ara tekee hankevalinnan.
- 2. Osapäätösvaiheessa** hakija hyväksyttää rakennussuunnitelman ja kustannukset Aralla.
- 3. Lainapäätösvaiheessa** hakija hakee Arasta varsinaisen korkotukilainapäätöksen eli rahoituspäätöksen.
- 4. Tarkistuspäätösvaiheessa** hakija tekee vuokratalon valmistumisen jälkeen Aralle loppuselvityksen ja hakee tarkistuspäätöstä.



5.1 Ehdollisen varauksen haku vuodelle 2024 (vaihe 1)

Hakuaika:	jatkuva haku (26.10.2023 alkaen)
Hakeminen:	Aran verkkoasiointipalvelussa (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	verkkoasioinnin kautta automaattisesti

Toimi näin

- Hakija tekee korkotukilainahakemuksen Aran verkkoasiointipalvelussa. Hakemukseen tarvittavat liitteet:
 - Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
 - Asemakaavaote
 - Ympäristöselvitys
 - Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)
 - Tavoitehintalaskelma
 - Vahvistetut tilinpäätöstiedot kahdelta edelliseltä tilikaudelta sisältäen tilintarkastuskertomuksen, tase-erittelyn sekä tilikohtaisen tuloslaskelman ja taseen. Lisäksi hakemusta on

täydennettävä vuoden 2023 tilinpäätösluvuilla heti niiden valmistuttua.

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

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

3. Kunnan lausunnon jälkeen Ara käsittelee hakemuksen siinä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

4. Kun Ara 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.

5.2 Osapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 2)

- Asemakaavaote
- Asemapiirustus, johon on merkitty hankkeen ara-talot ja pysyvät rakennustunnukset
- Pääpiirustukset
- Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)
- Energiaselvitys
- Urakkatarjouspyyntö
- Urakkaohjelma
- Urakkatarjousten avauspöytäkirja
- Urakkatarjousten vertailutaulukko
- Kunkin urakan voittanut tarjous

- Selvitys rakennuttajan omista hankinnoista ja valintaperusteista
- Rakennuttamissopimus
- Tontin kauppakirja (esisopimus tontin kaupasta) tai vuokrasopimus (vähintään alustava)

5.3 Lainapäätöshakemuksen liitteet (vaihe 3)

- Rakennuslupa
- Urakkasopimukset
- Julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen tai kunnan antama lainasitoumus (lomake ARA 65_la)
[Siirry lomakkeen ARA 65 la sivulle \(ara.fi\)](#)
- Yhteenveto lainatarjouksista (vähintään 3 kpl), laina- ja korkoehdoista sekä perustelut, miksi lainasitoumuksen antanut luottolaitos valittiin
- Selvitys vakuudesta, kun kiinnitysvakuutta ei käytetä
- Kiinteistön kauppakirja, jos osapäätöstä haettaessa oli vasta esikauppakirja
- Lopullinen kiinteistön vuokrasopimus, jos osapäätöstä varten oli toimitettu vain esisopimus
- Hallinnanjakosopimus ja/tai yhteisjärjestelysopimus
- Yhtiön perustamiskirja ja osakeluettelo kauppakirjoineen. Aran yleishyödylliseksi nimeämien yhtiöiden tulee toimittaa selvitys vain mahdollisesta omistuksen muuttumisesta.
- Selvitys osakkeenomistajan omarahoitusosuudesta, esim. jäljennös lainavelkakirjasta tai avustuspäätöksestä

5.4 Tarkistuspäätöshakemuksen liitteet (vaihe 4)

- Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmuspöytäkirja
- Lopulliset pääpiirustukset
- Luettelo hankkeen kaikista tiloista (excel)
- Tilintarkastajan lausunto (lomake ARA 99)
[Siirry lomakkeen ARA 99 sivulle \(ara.fi\)](#)

Jos kustannukset ovat muuttuneet osapäätöksessä hyväksytyistä kustannuksista, tarvitaan lisäksi

- Selvitys alentuneista tai lisääntyneistä kustannuksista
- Mahdollista lisälainaa varten rahoituslaitoksen lainasitoumus (lomake ARA 65_la).

[Siirry lomakkeen ARA 65_la sivulle \(ara.fi\)](#)



Huom.

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

6 Valvonta

Ara ohjaa ja valvoo vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Aralla 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. Ara 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. Ara kerää valvontatehtäväänsä varten tietoja kohteista, omistajalle jaetusta tuotosta ja kohteiden vuokrantarkistuksista. Yhtiö saa Aran verkkoasioinnista vuosittain tietopyynnön, kun näiden tietojen raportoiminen on ajankohtaista. Vahvistamme hyväksyttävän tuoton määrän ja tarkistamme vuokran kohtuullisuuden yhtiöiden antamien tietojen perusteella.

Aran valvonta ei koske lainansaajan omistajan jakamaa tuottoa. Jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöyhtiö, valvonta ei koske näiden yhtiöiden omistajayhtiön omistajan jakamaa tuottoa.

Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava Aralle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta vuokranmääritystä tai tuoton tuloutusta koskevien säännösten noudattamiseen. Yksittäisen asunnon vuokran kohtuullisuuden arviointi on kuitenkin huoneenvuokralain mukaisesti yleisten tuomioistuinten tehtävä.

Lisätietoja valvonnasta:

[Opas lyhytaikaista korkotukea saaneelle toimijalle](#)

Liite 1:

MAL-seudut ja niiden kunnat

Helsingin seudun MAL-kunnat

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

Jyväskylän seudun MAL-kunnat

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

Kuopion seudun MAL-kunnat

- Kuopio
- Lapinlahti
- Leppävirta
- Siilinjärvi
- Suonenjoki
- Tuusniemi

Lahden seudun MAL-kunnat

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

Oulun seudun MAL-kunnat

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

Tampereen seudun MAL-kunnat

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

Turun seudun MAL-kunnat

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

Liite 2:

Ohjeet ja lomakkeet

Aran ohjeet ovat saatavilla Aran verkkosivuilla ara.fi. Tukia koskevat ohjeet löytyvät kunkin tukimuodon sivulta.

Keskeisiä ovat seuraavat ohjeet:

Lyhytaikainen korkotukilaina:

- ara.fi/lyhytkorkotuki

Ara-asuntojen hallinnan ohjeet (ohjeet.ara.fi):

- [Käyttö- ja luovutusrajoitukset ja muutokset niihin](#)
- [Asukasvalinta](#)
- [Vuokranmääritys](#)
- [Vuokrasopimuksen laatiminen](#)

Pikaopas lyhytaikaista korkotukea saaneelle toimijalle:

- Ohje julkaistaan osoitteessa ohjeet.ara.fi huhtikuussa 2024.

Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:

- Rakennuttamis- ja suunnitteluopas (www.ara.fi/oppaat)
- Tukien ehdot ja suositukset: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Tukien ehdot ja suositukset](#)

Laatutavoitteet:

- [ara.fi> Lainat ja avustukset > Tukien ehdot ja suositukset > Laatutavoitteet](#)

Lainoitukseen liittyvä ohjeistus:

- uudistuotanto: [ara.fi > Lainat ja avustukset > Uudistuotannon lainoitus](#)

Tuotekortit ympäristöministeriön verkkosivulla:

- ym.fi/asumisen-tukimuotojen-tuotekortit