

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Miten ARA voi tukea asuntokannan kehittämistä?

Valvontapäällikkö Hanne Vikström

Valtion tukitoimet vuokratalo yhteisön
tervehdyttämiseksi –webinaari
1.11.2022



Inflaation ja kustannustason vaikutus ARA-kohteiden vuokranmääritykseen

- Rajoitusten alaisissa ARA-kohteissa vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella → vuokria voidaan korottaa kohonneiden rahoitus- ja hoitomenojen perusteella
- Suosittelemme pitämään vuokrankorotukset maltillisina siten, että vuokrien kehitys olisi tasaista
- Korotuspaineita voidaan hillitä:
 - huomioimalla aiemmilta vuosilta mahdollisesti kertyneitä ylijäämiä vuokranmäärityksessä, tai
 - käyttämällä kohteessa kiinteistön hoitomenoihin aiemmin perusparannus- ja hoitotoimiin kerättyjä varautumisia
- Omistajan tulee kehittää asuntokantaansa kysyntää vastaavaksi → ARA voi tukea mm. seuraavilla toimenpiteillä...

Rajoituksista vapauttaminen

- Vapauttamisen edellytyksiä ovat mm.
 - vapauttaminen edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta tai
 - ehkäisee asuntojen tyhjillä olemista ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
 - siihen on muu erityinen syy.
- Lisäksi edellytyksenä
 - valtion lainan takaisinmaksaminen tai valtion vapauttaminen lainaa koskevasta takausvastuusta.

Käyttötarkoituksen ja käyttäjäryhmän muutos

- ARA-vuokra-asuntojen ja aso-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen muuhun kuin asuintarkoitukseen on mahdollista ARAn myöntäessä siihen luvan
 - Asuntoja voidaan muuttaa esim. asukkaiden yhteisiksi kerhotiloiksi, sosiaalipalveluille, päiväkotitiloiksi sekä kaupallisiin, hallinnollisiin tai tuotannollisiin tarkoituksiin
- Muutoksen on oltava tilapäinen
- Jos kohde on saanut erityisryhmien investointiavustusta, eikä kohteeseen löydy ARAn avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään kuuluvia hakijoita, voi ARAlta hakea **käyttäjäryhmän muutosta**
 - Esim. muistisairaiden vanhusten asunnot kehitysvammaisten käyttöön

1410 asuntoa
ukrainalaisten
käyttöön

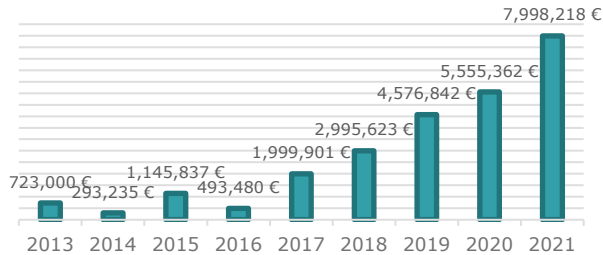
Luovutukset

- ARA voi hyväksyä rajoituksen alaisen kohteen myymisen tietyin ehdoin
- ARAlta on haettava sekä **luovutuksensaajan nimeäminen** että **luovutushinnan vahvistaminen**
- ARA voi nimetä luovutuksensaajan, jos uusi omistaja on sellainen, jolle olisi mahdollista hyväksyä korkotukilaina TAI joka vastaa osakkeiden luovuttajaa
- ARA vahvistaa luovutushinnan, joka on samalla kohteen enimmäishinta
 - Hinta perustuu omarahoitusosuuteen / yhtiöön sijoitettuun omaan pääomaan

Purkulupa

- Edellytyksenä on esim. kohteen niin huono kunto, ettei sen peruskorjaaminen tai korjaaminen ole enää tarkoituksenmukaista
- Edellyttää valtion lainan takaisinmaksamista tai valtion vapauttamista takausvastuusta
- Lisätietoja: [www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Kaytto ja luovutusrajoitukset](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Kaytto_ja_luovutusrajoitukset)

Myönnetyt purkuavustukset



Määräraha
8 miljoonaa
euroa vuonna
2022, käytetty
n. 50 %

- ARA-vuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen on mahdollista saada avustusta valtion varoista
- Edellytyksenä on, että avustus on tarpeen **talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi**
- Avustuksen hakijan on laadittava **kokonaisselvitys** purkamisen, mahdollisesti haetun purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista taloudelliseen tilanteeseensa
- Purkutyötä ei saa aloittaa ennen kuin jäljellä oleva valtion laina on maksettu takaisin ja ARA on tehnyt päätöksen avustuksen myöntämisestä

ara

Purkuavustus (2/2)



70 %



90 %
31.12.2022
saakka

- Avustusta voidaan yleensä myöntää **enintään 70 prosenttia**
- Avustusprosenttia voidaan korottaa **enintään 90 prosenttiin** (Korotus voimassa 1.3.2020-31.12.2022)
 - Jos purettava vuokratalo sijaitsee sellaisella alueella, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa ja yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa.
- Avustuksella ei kateta jäteveron ja kaatopaikkamaksun osuutta
- Hakijan on toimitettava ARAlle **selvitys purkujätteen hyödyntämisestä** avustushakemuksen yhteydessä
- Lisätietoja: www.ara.fi/purkuavustus

Kiitos ja hyvää loppusyksyä kaikille! 😊

ARAN ohjauksen ja valvonnan tavoittaa sähköpostitse
valvonta@ara.fi

Valvontapäällikkö Hanne Vikström
029 525 0863 / hanne.vikstrom@ara.fi

