

Talouselämä

Vantaalaisyritys kehittää Palmalle loma-asuntoja, sijoittajina Nostokonepalvelun Niemiset, Gerakon Kohoset ja muita varakkaita perheitä – ”Purimme Bésame Muchon rakennuksen”

15.2.202108:49päivitetty 15.2.202116:29

[RAKENTAMINEN](#) [LIFESTYLESIJOITTAMINEN](#)



Marinan kupeessa. Suomalaisen Aufwinin asunnot nousevat lähelle Palman marinaa vanhan kaupungin kupeeseen.

Lukuaika noin 4 min

Vantaalainen *Aufwin Oy* kehittää Espanjan Palma de Mallorcalle loma-asuntoja suomalaisten family office -sijoittajien ja pienten säätiöiden varoin. Asuntoja varanneet ovat saksalaisia, ruotsalaisia, itävaltalaisia, sveitsiläisiä ja brittejä, eikä joukossa ole yhtään suomalaista.

”Alue on aikanaan ollut suomalaistenkin suosiossa. Edelleen täällä myy lihapullia suomalainen baari Pia ja Pepe. Se on ollut täällä jo yli 40 vuotta”, kertoo hanketta vetävä suomalainen arkkitehti **Tommy Valtonen** puhelimesta Palmalta Espanjasta.

”Siellä on toiminut myös toinen monille suomalaisille hyvin tuttu paikka: Bésame Mucho -disko, jonka taustavoimina oli ilmeisesti aikoinaan myös suomalaisia. Se oli toiminut pitkään sittemmin hylättyssä rakennuksessa, jonka purimme”, Valtonen kertoo.

Bésame Muchon tarina paljastui Valtoselle paikallisen *Ultima Hora* -lehden jutusta, joka oli sävyltään positiivinen ja otsikoitu: ”Suomalaiset tulevat kehittämään Armadamsia”.

”Kiinteistövälittäjä sanoi eilen, että ruotsalaiset ovat ottaneet alueen omakseen, eikä hän ymmärrä, miksei täällä enää näy suomalaisia. Ruotsalaisia on paljon, heillä on täällä oma koulukin”, Valtonen kertoo.

Ensimmäinen Aufwinin yhteissijoitusyritys on kooltaan kahdeksan miljoonaa euroa, ja sillä on Palman Armadamsin alueella kolme hanketta, jotka on brändätty Bellver Parkiksi. Ne sijaitsevat sadan metrin säteellä toisistaan vanhan kaupungin kupeessa viiden minuutin kävelymatkan päässä satamasta.

”Alueella on paljon vanhoja suuria villoja, mutta kadun varressa oli myös kolme hylättyä rakennusta, jotka puramme ja laitamme kuntoon. Samalla alueen arvo nousee. Se on kaunis katu, joka vie Bellverin linnaan. Alue on lähellä keskustaa mutta rauhallinen. Olemme verranneet sitä Etu-Töölöön”, Valtonen sanoo.

Yhdeltä tontilta rakennus on purettu ja kahdella purkutöitä aloitellaan poistamalla asbestit.

”Viikon parin aikana nekin on tarkoitus purkaa”, Valtonen sanoo.

Juttu jatkuu kuvan jälkeen.



Rakenteilla. Havainnekuvaa arkkitehti Tommy Valtosen suunnittelemista Bellver Parkin taloista.

”Myynti ei ole korona-aikanakaan täysin mahdotonta”

Asuntojen myyminen ja sijoittajien hankkiminen ei ole Valtosen mukaan korona-aikanakaan täysin mahdotonta.

”Keskustelin tänäänkin yhden ruotsalaisen pariskunnan kanssa. He haluavat ostaa penthouse-asunnon (1,3 miljoonalla eurolla) ja haluavat muokata sen pohjaratkaisua mieleisekseen. Toiset asiakkaatkin kävivät eilen”, Valtonen sanoo.

Aufwinin toimitusjohtajan **Antti Auvisen** mukaan hankkeen 25 asunnolle on 35 kiinnostunutta potentiaalista ostajaa, joista kymmenen on paikallisia.

”Pääsääntöisesti ostajat ovat ulkomaalaisia, mutta nyt kiinnostusta ovat osoittaneet myös paikalliset. Olemme katsastaneet lähistöltä lisää kohteita, joita voisimme kehittää ja rakentaa samalla Bellver Park -brändiämme”, Valtonen sanoo.

Valtosen mukaan kaikkiin kolmeen hankkeen kiinteistöistä on jo rakennusluvut, kolmannesta tosin puuttuu viimeinen leima vielä. Rakentajien kilpailutukset ovat meneillään.

Valtosen mukaan halukkaita sijoittajia kakkos- ja kolmosrahoitusrakenteisiin on ilmoittautunut. Näiden sopimusten loppuun viemistä tosin hankaloittavat koronan tuomat matkustuskiellot. Valtosen mukaan sijoitussopimusten clousaaminen ei ole kuitenkaan mahdotonta.

”Suomessa kiinteistömarkkina kilpailtu”

”Suomessa sekä liike- että asuntokiinteistömarkkinat ovat kilpaillut ja hinnat aika korkeita, mikä tarkoittaa, että tuotot jäävät heikoiksi. Vuonna 2015 totesimme, että vaihtoehtoja on haettava ulkomailta”, Auvinen sanoo hankkeen taustoista.

Se, miten hankkeelle lopulta käy, on Auvisen mukaan hyvä kysymys.

”Kun saarelle ei nyt pääse matkustamaan, se vaikeuttaa kohteiden myymistä. Koronan takia en pääse sinne itsekään käymään”, Auvinen sanoo.

Bellver Parkin asuntojen hinnat vaihtelevat 495 000 eurosta 2,5 miljoonaa. Neliöhinnat ovat Helsingin luokkaa.

Kaupparekisterin mukaan Aufwinin ky-muotoisessa yhteissijoitusyhtiössä on 11 sijoittajaa, sijoittajia on lisäksi mukana *Lombardin* vakuutusrakenteen kautta.

Hankkeeseen ovat sijoittaneet *Kohoset Gerako*-yhtiönsä kautta sekä *Nostokonepalvelun* Niemiset Turusta. Mukana on myös *Gösta Serlachiuksen taidesäätiö* ja Aufwinin sijoittajaneuvoston puheenjohtaja on säätiön hallituksen puheenjohtaja **Henrik de la Chapelle**.

”Tutkimme nyt, paljonko hallinnollista haastetta tulisi lisää, jos kolmas rahoitusrakenne olisi luxemburgilainen. Se olisi tutumpi keskieurooppalaisille sijoittajille”, Auvinen sanoo.

Juttu jatkuu kuvan jälkeen.



Loma-asuntoja. Suomalainen Aufwin kehittää suomalaisten varakkaiden perheiden family officeiden ja pienten säätiöiden varoilla loma-asuntoja Palma de Mallorcan kaupunkiin keskelle Välimerä.

Nykyisiä sijoittajia lähtee Auvisen mukaan todennäköisesti mukaan myös kakkosvaiheeseen. Siitä pitäisi tulla samankokoinen kuin ensimmäisestä.

”Nyt olemme tekemässä kolmatta, 40–50 miljoonan euron rahoitusrakennetta, jonka suuntaamme eurooppalaisille family office -sijoittajille”, Auvinen sanoo.



Rakenteilla. Havainnekuvaa arkkitehti Tommy Valtosen Palma De Mallorcalle suunnittelemissa asunnoissa.

Korjattu 15.2. kello 14.40 tekstin kohtaa suomalaisista sijoittajista.

@

OSALLISTU KESKUSTELUUN



Petri Koskinen
[@kirjeenvaihtaja](#)