

Yrityskaupan hyväksyminen: Nordic Choice Hospitality Group AS / Kämp Collection Hotels Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 30.8.2019 ilmoitettu järjestely, jossa Nordic Choice Hospitality Group AS hankkii yksinomaisen määräysvallan Kämp Collection Hotels Oy:ssä.

1 Osapuolet ja niiden harjoittama liiketoiminta

Nordic Choice Hospitality Group AS ("Nordic Choice" tai "ilmoittaja") on pohjoismainen hotellikonserni, joka harjoittaa hotellimajoitustoimintaa Pohjoismaissa ja Baltiassa operoiden tällä hetkellä yhteensä 194 hotellia kolmen eri brändin alla. Nämä ovat Clarion Hotel, Comfort Hotel sekä Quality Hotel. Suomessa Nordic Choice operoi kahta Clarion-hotellia: Helsingin Jätkäsääressä sijaitsevaa Clarion Hotel Helsinkiä sekä Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevaa Clarion Hotel Helsinki Airportia. Clarion-konseptin hotellit toimivat myös konferenssihotelleina ja kokouspaikkoina. Hotellien asiakaskuntaan kuuluu sekä liike-, kokous- että vapaa-ajan matkailijoita. Helsingissä toimii myös Hotel F6, joka on Nordic Choicen jäsenhotelli.¹

Yrityskaupan käsittelyn aikana on julkistettu, että Nordic Choice tulee vuokralaiseksi ja operaattoriksi LAK Real Estate Oy:n rakennuttamaan ja omistamaan hotellirakennukseen Helsinki-Vantaan lentoasemalle (jäljempänä "Nordic Choicen hotellihanke"). Uusi hotelli tulee avautumaan arviolta vuonna 2023 ja sen huonemäärä tulee olemaan noin 711 huonetta.

Kämp Collection Hotels Oy ("Kämp") on suomalainen hotellikonserni, johon kuuluu joukko hotelleja ja ravintoloita sekä Kämp Spa ja St George Care, jotka tarjoavat spa- ja wellness-palveluita. Yhtiö omistaa kaikki osakkeet seuraavissa tytäryhtiöissä: Lifestyle Hotels Finland Oy, Glo Hotellit Oy, St. George Oy, Kämp Oy, Kämp Wellness & Health Oy ja Oy Union Hotels Ab. Kämp operoi tytäryhtiöidensä kautta yhteensä 10 hotellia, joista kahdeksan on Helsingissä, yksi Espoossa ja yksi Vantaalla. Näiden hotellien asiakaskuntaan kuuluvat sekä liike-, kokous- että vapaa-ajan matkailijoita.

¹ Käytännössä tämä tarkoittaa liittymistä järjestelmään hotellitoiminnan optimoimiseksi, mikä sisältää mm. varausjärjestelmän, kotisivun hyödyntämistä ja operatiivista tukea. Järjestelmä eroaa franchise-järjestelystä ainoastaan siten, että siihen ei kuulu tavaramerkkiä tai konseptia, vaan jokainen jäsenhotelli on riippumaton. Ilmoittajan mukaan Nordic Choice ei siis vaikuta jäsenhotellin toimintaan, vaan jäsenhotelli on itse vastuussa omasta toiminnastaan.

2 Osapuolten arvio relevanteista markkinoista, markkinoiden koosta ja osapuolten markkinaosuuksista

Yrityskaupan osapuolet harjoittavat yrityskaupan ilmoittajan mukaan hotelli- liiketoimintaa ja tähän liittyvää tavanomaista ravintolatoimintaa pääkaupunkiseudulla. Koska osapuolten ravintolatoiminnan yhteenlaskettu markkinaosuus on hyvin vaatimaton, yrityskaupalla ei ilmoittajan mukaan ole lainkaan vaikutusta pääkaupunkiseudun ravintolamarkkinoihin. Ilmoittajan näkemyksen mukaan osapuolet eivät kilpaile läheisesti myöskään spa- ja wellness-palveluiden² eikä konferenssipalveluiden markkinoilla³.

Ilmoittajan mukaan yrityskaupan kilpailuvaikutuksia tarkasteltaessa arvion lähtökohtana tulisi pitää majoitusmarkkinaa, jolle kilpailupainetta luovat muut kilpailevat majoitusmuodot, kuten Airbnb ja huoneistohotellit. Yrityskaupan ilmoittajan mukaan majoituspalveluita ostavaa asiakaskuntaa tulee niin ikään tarkastella kokonaisuutena, vaikka asiakkaat voidaan jakaa karkeasti liikematkustajiin ja vapaa-ajan matkustajiin sekä toisaalta yksittäisiin matkustajiin ja ryhmässä matkustaviin. Hotellimarkkinalle voidaan katsoa kuuluvan myös kaikki hotellit niiden tasosta riippumatta. Vaikka hotelleja voidaan luokitella niiden laadun perusteella (esim. luksus, upper scale, upscale, midscale ja economy), tähtiluokitukset ja rankingit ovat menettäneet ilmoittajan mukaan merkitystään, sillä kuluttajat luottavat entistä enemmän vertaisarvioihin valitessaan hotellia. Tällöin hinta-laatusuhteella on huomattavasti laatukategoriaa suurempi merkitys.

Relevantteina maantieteellisinä markkinoina voidaan yrityskaupan ilmoittajan mukaan pitää paikallisia majoitusmarkkinoita. Ilmoittajan mukaan pääkaupunkiseudun hotellimarkkinat voidaan katsoa koostuvan erikseen Espoosta, Helsingistä ja Vantaasta. Yrityskaupan osapuolilla on päällekkäistä hotellitoimintaa ainoastaan Helsingissä ja Vantaalla.

KKV on tarkastellut yrityskaupan kilpailuvaikutuksia lähtökohtaisesti ilmoittajan näkemyksestä poiketen ainoastaan hotellit sisältävällä markkinalla.⁴ KKV

² Kämp tarjoaa ilmoittajan mukaan spa- ja wellness-palveluita Kämp ja St. George -hotelleissaan. Kummassakin Nordic Choicen hotellissa on hotellivieraille tarkoitettu sauna ja uima-allasosasto ilman varsinaisia wellness-palveluita.

³ Nordic Choice harjoittaa ilmoittajan mukaan kokoustilojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjontaa ja operoi Clarion Hotel Helsingin yhteydessä konferenssikeskus Makasiinia. Kämpillä on sitä vastoin ainoastaan rajattu määrä pienempiä kokoustiloja.

⁴ KKV on myös Scandic Hotels Oy:n ja Restel Hotellit Oy:n välistä yrityskauppaa koskevassa viimeaikaisessa päätöksessään pitänyt perusteltuna muiden majoitusliikkeiden kuin hotellien rajaamista ulos markkinoiden rakenteellisesta tarkastelusta. Ks. KKV:n päätös 5.12.2017, Scandic Hotels Oy / Restel Hotellit Oy, Dnro KKV/579/14.00.10/2017 (jäljempänä ”Scandic Hotels Oy / Restel Hotellit Oy”).

on huomionnut myös mahdollisuuden tarkastella hotellimarkkinaa majoitusmuodon laadun perusteella ja osapuolet ovat KKV:n pyynnöstä toimittaneet virastolle tietoja osapuolten hotellihuoneiden toteutuneista keskihinnosta. KKV on lisäksi ottanut huomioon, että Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyys saattaa vaikuttaa Vantaan markkina-alueen maantieteelliseen laajuuteen.⁵ Markkinamäärittely on kuitenkin voitu jättää avoimeksi, koska jäljempänä ilmenevin perustein kyseessä olevan yrityskaupan ei ole katsottu estävän kilpailua olennaisesti Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla.

Ilmoittaja on toimittanut virastolle arvionsa hotellimarkkinoiden koosta ja paikallisista markkinaosuuksista alla olevan taulukon mukaisesti.⁶ Taulukossa ei ole otettu huomioon osapuolten tulevia hotellihankkeita.

Taulukko 1. Pääkaupunkiseudun hotellimarkkinat (2018).

<i>Paikkakunta</i>	<i>Hotellihuonekapasiteetti 2019 (lkm)</i>	<i>Nordic Choicen markkinaosuus (%)</i>	<i>Kämpin markkinaosuus (%)</i>	<i>Osapuolet yhteensä</i>
<i>Helsinki</i>	10 634	[0–5] % ⁷	[10–20] %	[10–20] %
<i>Vantaa</i>	2 949	[5–10] %	[0–5] %	[10–20] %
<i>Espoo</i>	1 252	n/a	[10–20] %	[10–20] %

Suurimmat toimijat hotellimarkkinoilla Helsingissä ovat ilmoittajan näkemyksen mukaan Scandic Hotels Group AB ([30–40] %), Sokos Hotels ([20–30] %), Forenom Oy⁸ ([5–10] %), Omena Hotels ([0–5] %) ja Primehotels Oy ([0–5] %).

⁵ KKV:n päätös 5.12.2017, *Scandic Hotels Oy / Restel Hotellit Oy*, Dnro KKV/579/14.00.10/2017 (jäljempänä ”*Scandic Hotels Oy / Restel Hotellit Oy*”), jossa KKV on katsonut, että majoitusmarkkinan heterogeenisuudesta johtuen ei voida katsoa, että kaikki tietyn alueen sisälle jäävät toimijat olisivat yhtä läheisiä kilpailijoita toisilleen.

⁶ Markkinatiedot perustuvat Tilastokeskuksen majoitustilastoihin (<https://www.stat.fi/til/matk/tau.html>) sekä osapuolten sisäisiin arvioihin. Forenomin osalta Tilastokeskus ei ilmoittajan mukaan anna tietoa siitä, sisältyykö sen kapasiteetti kokonaismarkkinalukuihin. KKV on katsonut päätöksessä *Scandic Hotels Oy / Restel Hotellit Oy*, että vaikka Forenom harjoittaa hostellimajoitustoimintaa, sitä ei tule huomioida KKV:n rakenteellisessa tarkastelussa majoitusliikkeen profiiliin poiketessa hotellimajoituksesta. Näin ollen KKV katsoo lähtökohtaisesti, että Forenomia ei tule huomioida rakenteellisessa tarkastelussa myöskään arvioitaessa käsillä olevan yrityskaupan kilpailuvaikutuksia.

⁷ Ilmoittaja ei ole huomionnut Hotel F6:n hotellikapasiteettia Nordic Choicen markkinaosuuksia laskettaessa, koska Nordic Choice ei ilmoittajan mukaan vaikuta jäsenhotellin toimintaan.

⁸ Ks. alaviite 6.

Suurimmat toimijat hotellimarkkinoilla Vantaalla ovat ilmoittajan näkemyksen mukaan Scandic Hotels Group AB ([40–50] %), Sokos Hotels ([20–30] %), Forenom Oy⁹ ([10–20] %), Bonfinn Oy ([10–20] %) ja 20Rooms Oy ([0–5] %).

3 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Ilmoittajan käsityksen mukaan yrityskauppa ei estä kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Yrityskaupan kokonaisvaikutukset ovat ilmoittajan näkemyksen mukaan vähäiset riippumatta siitä, katsotaanko relevanttien markkinoiden muodostuvan kaikista majoitusmuodoista, hotellimajoituksista lisättynä Airbnb:llä taikka pelkästään hotellimajoituksista. Yrityskauppa ei ilmoittajan mukaan poista merkittävästi kumpaankaan osapuoleen kohdistuneita kilpailupaineita. Nordic Choicella on merkittävästi vähemmän kapasiteettia Helsingissä kuin Kämpillä, kun taas Vantaalla Kämpillä on merkittävästi vähemmän kapasiteettia kuin Nordic Choicella. Merkittävin kilpailupaine muodostuu ilmoittajan mukaan Scandic-ketjun ja S-ryhmän hotelleista. Yrityskaupan ilmoittajan mukaan suomalaisilla hotellimarkkinoilla ja etenkin Helsingin hotellimarkkinoilla on tilaa uusille toimijoille ja joitakin projekteja on myös julkistettu.¹⁰

Viraston markkinaselvityksessä suurin osa lausunnonantajista on suhtautunut yrityskauppaan neutraalisti. Osa lausunnonantajista on niin ikään todennut, että heidän näkemys relevanteista markkinoista ja niiden koosta vastaa osapuolten markkinamäärittelyä.

Myös KKV:n arvion mukaan osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus jää alhaiseksi Helsingin hotellimarkkinoilla ilmoittajan toimittamien tietojen perusteella. Markkinoille jää myös muita merkittäviä kilpailijoita ja potentiaalisia alalle tulijoita.¹¹ Ilmoittajan toimittamien tietojen perusteella osapuolilla ei ole lainkaan päällekkäistä liiketoimintaa Espoon hotellimarkkinalla. Viraston arvion mukaan yrityskauppa ei näin ollen estä kilpailua olennaisesti hotellimarkkinoilla Helsingissä tai Espoossa.

⁹ Ks. alaviite 6.

¹⁰ Potentiaalisia markkinoille tulijoita on ilmoittajan arvion mukaan Marriott International, Odyssey Hotel Group B.V., Ruby Hotels, Folks Hotel Oy ja NREP Oy.

¹¹ KKV huomioi myös päätöksessään *Scandic Hotels Oy / Restel Hotellit Oy*, että toisin kuin muilla paikallisilla hotellimarkkinoilla, Airbnb:n hotelleihin kohdistama kilpailupaine on Helsingissä merkittävä. Päätöksessä huomiointiin niin ikään alalle tulon yleinen houkuttelevuus Helsingissä. Myös käsillä olevan yrityskaupan ilmoittaja on toimittanut virastolle tietoja useista Helsinkiin suunnitteilla olevista hotellihankkeista.

Erään lausunnonantajan mukaan ilmoitettu keskittymä kuitenkin heikentäisi toteutuessaan kilpailua merkittävästi ylempien segmenttien majoituspalveluissa Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä. Virasto on tarkastellussaan näin ollen keskittynyt arvioimaan yrityskaupan kilpailuvaikutuksia Vantaan hotellimarkkinalla ottaen huomioon myös edellä mainitun Nordic Choicen hotellihankkeen Helsinki-Vantaan lentoasemalla.

3.1 Arvio yrityskaupan kilpailuvaikutuksista Vantaan hotellimarkkinoilla

Yrityskaupan ilmoittaja on KKV:n pyynnöstä arvioinut, minkälainen vaikutus Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydellä on Vantaan markkina-alueen maantieteelliseen laajuuteen. Relevantin markkinan koko ei ilmoittajan mukaan kuitenkaan muutu riippumatta siitä, tarkastellaanko lentoaseman läheisyyttä vai Vantaata kokonaisuudessaan. Ilmoittajan näkemyksen mukaan kaikki Vantaan hotellit ja muut majoitusliikkeet kilpailevat samoilla markkinoilla lentomatrustajista hyvien liikenneyhteyksien lisäksi siitä syystä, että useimpien hotellien palveluihin kuuluu ilmainen pysäköinti sekä ilmainen kuljetus lentoasemalle.¹²

Näin arvioituna osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus jää edellä esitetyin tavoin alhaiseksi Vantaan hotellimarkkinoilla, jossa osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus on ilmoittajan arvion mukaan [10–20] prosenttia ja markkinaosuuden lisäys [0–5] prosenttia. Nordic Choicen hotellihankkeen toteuduttua Vantaan hotellimarkkinan kokonaishuonekapasiteetti tulisi olemaan ilmoittajan arvion mukaan 4 547 hotellihuonetta, josta osapuolten markkinaosuus tulisi olemaan arviolta [20–30] prosenttia ja markkinaosuuden lisäys ainoastaan [0–5] prosenttia.¹³

Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus nousee sen sijaan korkeaksi, mikäli tarkastelu rajataan koskemaan ainoastaan Helsinki-Vantaan lentoasemalla sijaitsevia hotelleja. Tältä osin virasto on kuitenkin ottanut arvioinnissaan huomioon, että osapuolten oman kilpailijaseurannan perusteella myös

¹² Vantaan markkina-alueeseen tulisi ilmoittajan mukaan katsoa kuuluvan kaikki Vantaan hotellit ml. Lentoasema, Veromies, Aviapolis, Vantaanportti, Koivuhaka ja Tikkurila. Ilmoittaja on katsonut seuraavien hotellien kuuluvan Vantaan hotellimarkkinaan: Sokos Hotel Flamingo, Hotel Bonus Inn – Vantaanportti, Hotel Pilotti – Vantaanportti, Holiday Inn Helsinki Vantaa – Veromies, Scandic Hotel Aviapolis – Veromies, Scandic Hotel Avicongress – Veromies, Forenom Services Apartments – Veromies, Clarion Hotel Airport- Aviapolis, GLO Hotel Airport – Airport, Hilton Airport – Airport, Scandic Airport – Airport, Sokos Hotel Vantaa – Tikkurilan asema, 20Rooms – Hiekkaharju, Forenom Services Apartments – Tikkurilan asema ja Forenom Aparthotel – Tikkurilan asema.

¹³ Ilmoittaja on arvioinut Vantaan markkinan kehitystä ja keskittymän tulevaa markkinaosuutta lisäämällä Vantaan kokonaismarkkinaan (2 949 huonetta) ilmoittajan tiedossa olevat projektit ja niiden arvioidut huonelukumäärät.

terminaalialueen ulkopuoliset hotellit luovat lentoasemalla sijaitseville hotelleille kilpailupainetta, minkä lisäksi mm. Break Sokos Hotel Flamingo, Holiday Inn Helsinki-Vantaa Airport, Scandic Helsinki Aviapolis sekä Scandic Helsinki Aviacongress ovat sijoittuneet kaikki Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyyteen. Myös Nordic Choicen omistama Clarion Hotel Helsinki Airport sijaitsee n. 1,3 km:n päässä lentoasemasta Aviapoliksen alueella. KKV on selvittänyt tarkemmin myös muiden markkinatoimijoiden julkaisemien hotelliprojektien toteutumisen todennäköisyyttä lentoaseman läheisyydessä sekä sitä, minkälaisella konseptilla hotellien toimintaa on tarkoitus harjoittaa. Viraston selvitykset tukevat osaltaan ilmoittajan näkemystä markkinoiden kasvusta ja potentiaalisesta kilpailusta.

Virasto on asiaa arvioidessaan kiinnittänyt huomiota erityisesti yrityskaupan myötä tapahtuvan markkinaosuuden lisäyksen vähäisyyteen. Yrityskaupan kohteen hotellihuonekapasiteetti Vantaalla on ainoastaan 76 hotellihuonetta. Riippumatta siitä, kuinka kapealla segmentoinnilla Vantaan maantieteellistä markkinaa tarkastellaan, keskittymän markkinaosuuden merkittävä kasvu tulee olemaan seurausta ilmoittajan tulevasta, yrityskaupasta riippumattomasta hotellihankkeesta.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto arvioi, että ilmoitettu yrityskauppa ei estä kilpailua olennaisesti Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla kilpailulain (948/2011) 25 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Yrityskaupan myötä tapahtuva markkinaosuuden lisäys on kokonaisuutena arvioiden vähäinen, ja markkinoille jää yrityskaupan jälkeenkin muita kilpailevia toimijoita.

4 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajaviraston hyväksyy yrityskauppajärjestelyn, jossa Nordic Choice Hospitality Group AS hankkii yksinomaisen määräysvallan Kämp Collection Hotels Oy:ssä.

5 Sovelletut säännökset

Kilpailulaki (948/2011) 21, 22, 24, 25 ja 26 §.

6 Muutoksenhaku

Kilpailu- ja kuluttajaviraston tässä asiassa antamaan päätökseen saa hakea muutosta markkinaoikeudelta kilpailulain 44 §:n mukaan siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

7 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa asiantuntija Jenna Huttu, puhelin 029 505 3576, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja

Timo Mattila

Asiantuntija

Jenna Huttu