

## Yrityskaupan hyväksyminen: Antilooppi Ky / Sponda-konsernin Ruoholahdessa sijaitsevat liikekiinteistöt

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 10.2.2020 ilmoitettu järjestely, jossa Antilooppi Ky ("Antilooppi" tai "ilmoittaja") hankkii yksinomaisen määräysvallan seuraavissa kiinteistöosakeyhtiöissä ja osakeyhtiössä: Kiinteistö Oy Ruoholahden Sulka, Kiinteistö Oy Helsingin Itämerentalo, Kiinteistö Oy Helsingin Porkkalankatu 22, Kiinteistö Oy Tallbergintalo, Kiinteistö Oy Helsingin Porkkalankatu 20, Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 21, Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkuri, Salmisaaren Liiketalo Oy, Kiinteistö Oy Helsingin Ruoholahden Parkki ja Kiinteistö Oy Ruoholahden yhteissuoja (yhdessä "Kohde").

### Osapuolet ja niiden harjoittama liiketoiminta

**Antilooppi** on vuonna 2015 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö, joka on keskittynyt sijoittamaan pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöihin, joita se vuokraa pääasiallisesti yritysasiakkaille. Antilooppi on ruotsalainen henkivakuutusyhtiö AMF Pensionsförsäkring AB:n ("AMF") sekä suomalaisen työeläkevakuutusyhtiö Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ("Ilmarinen") taasosuksin omistama yhteisyritys. AMF ei toimi Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla muutoin kuin epäsuorasti.<sup>1</sup> Ilmarinen käytti vuoden 2018 lopussa määräysvaltaa yli 200 Ilmarinen-konserniin kuuluvassa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiössä.<sup>2</sup> Antiloopin mukaan se harjoittaa kiinteistösijoitus-toimintaa omistajatahoistaan itsenäisesti ja kilpailee Ilmarisen kanssa vuokralaisista pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöjen vuokramarkkinoilla.

**Kohde** muodostuu yhdeksästä Sponda-konsernin omistamasta kiinteistöosakeyhtiöstä ja yhdestä osakeyhtiöstä, jotka hallitsevat joko omistuksen tai pitkäkestoisen vuokrasopimuksen nojalla Helsingin Ruoholahdessa sijaitsevia liikekiinteistöjä. Itämerenkatu 21 sijaitsevaa kauppakeskuskiinteistöä lukuun ottamatta Kohteen hallitsemat kiinteistöt ovat pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan toimistokiinteistöjä. Kohteen hallitsemiin kiinteistöihin sisältyy myös Ruoholahdessa sijaitseva parkkihalli ja väestönsuoja.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Antiloopin lisäksi AMF ja Ilmarinen ovat osakkaina Mercada Oy:ssä, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu Kesko-konsernin käytössä olevien kauppapaikkojen omistamisesta, hallinnoimisesta ja kehittämisestä.

<sup>2</sup> Ilmarisella on myös vähemmistöomistuksia useissa yhtiöissä, jotka hallitsevat Suomessa sijaitsevia asuin- ja liikekiinteistöjä.

<sup>3</sup> Lisäksi Kohteeseen sisältyvä Kiinteistö Oy Helsingin Ruoholahden Parkki omistaa lisäksi noin 69% kaikista Kiinteistö Oy Porkkalankadun Alituksen osakeista ja käyttää siinä määräysvaltaa osakeomistuksen perusteella.

## Ilmoittajan arvio relevanteista markkinoista

Yrityskaupan osapuolet toimivat kiinteistösijoittamisen markkinoilla, joka voidaan jakaa kiinteistöjen käyttötarkoituksen perusteella erillisiksi asuin- ja liikekiinteistöjen markkinasegmenteiksi. Kumpikaan yrityskaupan osapuolista ei toimi asuinkiinteistöjen markkinasegmentillä.

Ilmoittajan käsityksen mukaan liikekiinteistöjen markkinasegmenttiä voidaan tarkastella erikseen kapeampina markkinasegmentteinä kiinteistöjen käyttötarkoituksen mukaan. Ilmoitetun yrityskaupan kannalta relevantteina markkinasegmentteinä voidaan ilmoittajan käsityksen mukaan pitää toimistokiinteistöjen- ja vähittäiskaupan kiinteistöjen markkinasegmenttejä.<sup>4</sup>

Ilmoittajan käsityksen mukaan yrityskaupan kilpailuvaikutuksia kyseisillä markkinoilla tulee ensisijaisesti tarkastella Suomen laajuisesti. Ilmoittaja arvioi, että *toimistokiinteistöjen markkinan koko Suomessa* vuonna 2018 oli noin 19 miljardia euroa, josta Antiloopin markkinaosuus oli [5-10] prosenttia, Ilmarisen [5-10] prosenttia ja Kohteen [alle 5] prosenttia.

Euroopan komissio on ratkaisukäytännössään pitänyt mahdollisena, että kiinteistömarkkina jaotellaan erillisiin segmentteihin: i) kiinteistöjen vuokraus, ii) kiinteistöhallinnointi, iii) kiinteistöjen kehittäminen ja iv) kiinteistöomaisuus, joka käsittää sekä kiinteistön omistamisen, hallinnoinnin että vuokraamisen.<sup>5</sup>

Viraston arvion mukaan mahdollisen *toimistokiinteistöjen vuokrausmarkkinan* maantieteellinen laajuus on huomattavasti koko Suomea suppeampi kysynnän korvattavuuden näkökulmasta.<sup>6</sup> Toimistotilaa Helsingissä vuokraava asiakas ei viraston arvion mukaan tyypillisesti etsi vaihtoehtoista toimitilaa kaikkialta Suomesta, vaan sen vaihtoehdot rajautuvat todennäköisesti pääkaupunkiseudulle tai tätäkin suppeammalle alueelle.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Osapuolten liiketoiminnassa on päällekkäisyyksiä lähinnä toimistokiinteistöjen markkinasegmentillä, sillä ilmoittaja hallitsee ainoastaan pientä määrää vähittäiskaupan käyttöön tarkoitettuja liiketiloja.

<sup>5</sup> Ks. esim. Euroopan komission päätös asiassa M.8229 – *Hammerson / Irish Life / Ilac Shopping Centre*, kohta 13.

<sup>6</sup> Merkityksellisten markkinoiden määrittelyssä kysynnän korvaaminen on taloudelliselta kannalta välittömien ja tehokkain tekijä, joka rajoittaa tietyn tuotteen toimittajien käyttäytymistä erityisesti niiden hinnoittelupäätösten suhteen. Komission tiedonanto merkityksellisten markkinoiden määritelmästä yhteisön kilpailuoikeuden kannalta (97/C 372/03), kohta 13.

<sup>7</sup> Myös Euroopan komissio on harkinnut, mutta jättänyt avoimeksi, tuleeko kiinteistömarkkinoita tarkastella valtakunnallisesti, alueellisesti vai paikallisesti. Ks. esim. Euroopan komission päätös asiassa M.8229 – *Hammerson / Irish Life / Ilac Shopping Centre*, kohta 18 alaviitteineen.

Ilmoittaja onkin arvioinut osapuolten markkinaosuuksia erikseen pääkaupunkiseudun osalta. Ilmoittajan arvioi, että *pääkaupunkiseudun toimistokiinteistömarkkinan* koko vuonna 2018 oli 8 600 000 neliometriä<sup>8</sup>, josta Antiloopin markkinaosuus oli [alle 5] prosenttia, Ilmarisen [alle 5] prosenttia ja Kohteen [alle 5] prosenttia. Ilmoittajan mukaan suurimmat kilpailijat toimistokiinteistöjen markkinalla sekä valtakunnallisesti että pääkaupunkiseudun osalta ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Sponda Oyj, Technopolis Oyj, Keva sekä LähiTapiola-ryhmä ja LähiTapiolan rahastot.

Lisäksi Ilmoittaja on KKV:n pyynnöstä tuottanut erikseen tietoja *Ruoholahden alueen toimistokiinteistömarkkinasta*. Kaikki Kohteeseen kuuluvat kiinteistöt sijaitsevat Ruoholahdessa. Antilooppi hallitsee seuraavia Ruoholahden alueella sijaitsevia toimistokiinteistöjä: Tammasaarenkatu 3 (HTC Pinta), Itämerenkatu 3 ja Ruoholahdenkatu 21 (Kiila). Ilmarinen hallitsee yhtä Ruoholahdessa sijaitsevaa toimistokiinteistöä (Porkkalankatu 1).<sup>9</sup>

Ilmoittajan arvion mukaan yksinomaan Ruoholahden alueella sijaitsevien toimistokiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 360 000 neliometriä. Yrityskaupan osapuolten lisäksi Ruoholahden alueella toimii useita kilpailevia toimijoita.<sup>10</sup> Lisäksi Ruoholahdessa on Ilmoittajan mukaan käynnistymässä rakennushankkeita, joiden seurauksena alueelle rakennetaan uusia toimistotiloja.

Viraston arvion mukaan tuotemerkkinen tai maantieteellinen markkinan täsmällinen määrittely ei ole välttämätöntä, koska kapeammallakin tarkastelulla markkinoille jää riittävästi muita kilpailevia toimijoita.

## Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Ilmoittaja katsoo, ettei ilmoitettu yrityskauppa johda tehokkaan kilpailun olennaiseen estymiseen millään relevanteilla hyödykemarkkinoilla. Ilmoittajan mukaan yrityskaupan osapuolten yhteenlasketut markkinaosuudet ovat verrattain matalat ja markkinoille jää useita kilpailevia toimijoita. Suomen ja

<sup>8</sup> Pääkaupunkiseudun osalta Ilmoittajan arvio markkinoiden koosta perustuu kiinteistöjen pinta-alaan. Ilmoittajan mukaan markkinoiden alueellista tarkastelua pinta-alaperusteisesti puoltaa se, että kiinteistöjen pinta-aloista on saatavilla luotettavaa ja tarkkaa tietoa julkisista lähteistä.

<sup>9</sup> Ilmarinen hallitsee lisäksi osoitteessa Tallberginkatu 3 sijaitsevaa kiinteistöä, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus muodostuu asuintiloista.

<sup>10</sup> Ilmoittajan arvion mukaan Ruoholahdessa sijaitsevia keskeisimpiä toimistokiinteistöjä hallitsevat seuraavat yrityskaupan osapuolten kanssa kilpailevat toimijat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keva, Castellum AB, Hemsö Fastighets AB, Technopolis Oyj, Jenny ja Antti Wihurin rahasto / Suomen kulttuurirahasto, Fennia, Blackrock Real Assets, Genesta, Exilion Management Oy, eQ, RBS Nordisk Renting, Cordea Savills ja Helsingin kaupunki.

erityisesti pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoille onkin yleisesti ottaen leimallista toimijoiden välinen kova kilpailu ja runsas kapasiteetin tarjonta.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Tarkasteltaville markkinoille jää yrityskaupan jälkeenkin useita kilpailevia toimijoita. Viraston markkinaselvityksessä ei myöskään ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia vaikutuksia.

### **Ratkaisu**

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Antilooppi Ky hankkii yksinomaisen määräysvallan seuraavissa kiinteistöosakeyhtiöissä ja osakeyhtiössä: Kiinteistö Oy Ruoholahden Sulka, Kiinteistö Oy Helsingin Itämerentalo, Kiinteistö Oy Helsingin Porkkalankatu 22, Kiinteistö Oy Tallbergintalo, Kiinteistö Oy Helsingin Porkkalankatu 20, Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 21, Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkuri, Salmisaaren Liiketalo Oy, Kiinteistö Oy Helsingin Ruoholahden Parkki ja Kiinteistö Oy Ruoholahden yhteissuoja.

### **Sovelletut säännökset**

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

### **Muutoksenhaku**

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

Lisätietoja päätöksestä antaa erityisasiantuntija Pontus Ranta, puhelin 029 505 3747, sähköposti [etunimi.sukunimi@kkv.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kkv.fi).

Ylijohtaja

Timo Mattila

Erityisasiantuntija

Pontus Ranta



**Päätös**  
Dnro KKV/196/14.00.10/2020  
Julkinen versio  
6.3.2020

5 (5)