

## **Yrityskaupan hyväksyminen: Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ja Tampere Holdco Oy / Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöjen kiinteistökohtoportfolio**

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV" tai "virasto") on 13.11.2020 ilmoitettu järjestely, jossa Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ja sen täysin omistama tytäryhtiö Tampere Holdco Oy (yhdessä "SBB" tai "ilmoittaja") ostavat 55 kiinteistökohdetta (kiinteistökohteet yhdessä "kohde") Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt -rahastolta.<sup>1</sup> Yrityskaupan myötä ilmoittaja saa yksinomaisen määräysvallan kaikissa kohteen muodostavissa yhtiöissä.

### **1 Yrityskaupan osapuolet**

**SBB** on Nasdaq (Stockholm) listattu kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, hallinnoi ja kehittää yhteiskuntakiinteistöjä Pohjoismaissa sekä vuokra-asuntoja Ruotsissa. SBB:n hallinnoimia kohteita Suomessa ovat erinäiset opetuskiinteistöt, hoivakäytössä olevat kiinteistöt, lasten päivähoitokäytössä olevat kiinteistöt, yhteiskuntakiinteistöt ja muu sosiaalinen infrastruktuuri sekä tavalliset toimistokiinteistöt. SBB ei osallistu kiinteistössä tarjotun palvelun operointiin, vaan hallinnoi kiinteistöjä vuokranantajana vuokralaisinaan sekä yksityisen että julkisen sektorin toimijoita.

**Kohde** käsittää yhteensä 55 Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt -rahaston kiinteistökohdetta Suomessa. Kohde sisältää kiinteistöosakeyhtiötä, rakennuksia maanvuokraoikeuksineen, kiinteistöjä ja kahden asuntoosakeyhtiön osakkeita. Kohdekiinteistöt sijaitsevat [30–40] eri kunnan alueella ja siten hajautetusti ympäri Suomea. Kiinteistöt ovat vuokrattu hoiva- (vanhustenhoiva, erityishoiva, lastensuojelu) ja lasten päivähoitopalveluja tarjoaville hoiva-alan yrityksille ja kaupungeille. Lisäksi kaksi kohteista on opetuskäytössä ja yksi kohde avopoliklinikkana.

### **2 Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista**

Yrityskaupan ilmoittajan mukaan yrityskauppa kohdistuu *kiinteistösijoittamisen markkinaan* Suomessa, ja käyttötarkoitukseltaan tarkemmin *hoiva-alan kiinteistöjen sijoituksiin*. Osapuolilla on vähäistä päällekkäistä liiketoimintaa myös *päiväkotikiinteistöjen sijoituksissa*. Ilmoittajan mukaan päällekkäisyydet SBB:n ja kohteen portfolion sisältämien kiinteistökohteiden osalta ovat erittäin rajalliset markkinamäärittelystä riippumatta.

---

<sup>1</sup> SBB on hankkinut aiemmin huhtikuussa 2019 Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt -rahastolta 48 kiinteistökohdetta.

Ilmoittajan arvion mukaan *ammattimaisesti hallinnoitujen kiinteistösijoitusten kokonaismarkkinan arvo* Suomessa vuonna 2019 oli noin 77,1 miljardia euroa, josta osapuolten yhteenlaskettu osuus oli noin [0–5 prosenttia].

Ilmoittajan mukaan kiinteistösijoittamista voidaan yleisesti tarkastella *käytötarkoituksen perusteella jaoteltuna* asuin- ja liikekiinteistöihin ja jälkimmäistä jaoteltuna edelleen kapeampiin sektoreihin, kuten toimisto- ja vähittäiskaupan liikekiinteistöihin, hotelli- ja muokkiinteistöihin sekä niin sanottuihin yhteiskuntakiinteistöihin, joihin sisältyy suuri määrä eri tarkoituksiin tarkoitettuja ja kiinteistöjä kuten erilaisia hoivakiinteistöjä ja muita terveydenhuollon kiinteistöjä.

KKV on tarkastellut yrityskaupan mahdollisia vaikutuksia ilmoittajan alla tarkemmin esittämän määrittelyn mukaisesti. Markkinamäärittely on kuitenkin voitu jättää avoimeksi, koska jäljempänä ilmenevin perustein kyseessä olevan yrityskaupan ei ole katsottu estävän kilpailua olennaisesti Suomen markkinoilla tai niiden olennaisella osalla.

#### *Hoivakiinteistöjen sijoitusmarkkina*

Ilmoittajan mukaan yrityskauppaa on mahdollista arvioida *hoivakiinteistöjen sijoitusmarkkinalla*, sillä kiinteistöihin kohdistuu joitain erityisiä rakennusteknisiä vaatimuksia, kuten tilojen esteettömyys ja turvallisuus. SBB omistaa [90–100] hoivakotikäytössä olevaa kiinteistöä. Kohteen portfolioon kuuluu [30–40] hoivakäytössä olevaa kiinteistökohteita.

Ilmoittajan käsityksen mukaan yrityskaupan kilpailuvaikutuksia hoivakiinteistöjen sijoittamisen markkinalla tulee ensisijaisesti tarkastella Suomen laajuisesti. Ilmoittaja arvioi, että näin tarkasteltuna koko hoivakiinteistöjen markkinan arvo Suomessa vuonna 2019 on ollut noin 3,6 miljardia euroa<sup>2</sup>, josta SBB:n markkinaosuus oli noin [5–10] prosenttia ja kohteen noin [0–5] prosenttia. Ilmoittajan mukaan suurimmat toimijat hoiva-alan kiinteistöjen sijoittamisen markkinalla ovat eQ Oyj<sup>3</sup>, Titanium Oyj, Hoivatilat, Hemsö Fastigheter AB, OP-ryhmä, Evli Rahastoyhtiö Oy ja Northern Horizon.

Viraston pyynnöstä ilmoittaja on myös tarkastellut ja toimittanut tietoja hoiva-alan kiinteistömarkkinoista kuntakohtaisesti. Näin tarkasteltuna osapuolilla on päällekkäisyyttä viidentoista kunnan alueella.<sup>4</sup> Ilmoittajan mukaan hoivakiinteistöjen kokonaismarkkinan arvosta tai osapuolten markkinaosuuksista ei kuitenkaan ole saatavilla luotettavaa tietoa alueellisella tasol-

<sup>2</sup> Ilmoittaja viittaa tältä osin KTI Kiinteistötieto Oy:n The Finnish Property Market 2020 -raporttiin (s. 64), joka huomioi ainoastaan ammattisijoittajien hallinnoimat kiinteistöomistukset.

<sup>3</sup> Yrityskaupan kohde on osa yhden merkittävimmän markkinatoimijan, eQ:n sijoitusportfoliota. Kaupan jälkeenkä myyjä jää ilmoittajan mukaan markkinalle suurimmaksi toimijaksi.

<sup>4</sup> Osapuolilla on ilmoittajan toimittamien tietojen mukaan päällekkäisiä kiinteistökohteita seuraavissa kaupungeissa ja kunnissa: Espoo, Hämeenlinna, Jyväskylä, Kajaani, Kouvola, Lahti, Vihti, Oulu, Pori, Rovaniemi, Huittinen, Masku, Mikkeli, Nokia ja Seinäjoki.

la<sup>5</sup>, mistä johtuen ilmoittaja on toimittanut virastolle parhaan arvionsa hoivakäytössä olevista kiinteistöistä kuntakohtaisesti. Ilmoittaja on niin ikään toimittanut KKV:n pyynnöstä markkinaselvitystä varten tarkempia kilpailija- ja asiakastietoja Huittisten, Maskun, Mikkelin, Nokian ja Seinäjoen alueilta, joissa hoivakohteita on lukumäärällisesti vähemmän kuin suuremmissa kunnissa.

Ilmoittajan arvion mukaan kaikissa tarkastelluissa kunnissa on yrityskaupan jälkeenkin riittävästi kilpailevia hoiva-alan kiinteistökohteita sekä kilpailevia ammattisijoittajia. Myös kunnissa, joissa kilpailijoita on vähemmän, tämänhetkinen kiinteistökohteiden hallinnan määrä ei ilmoittajan mukaan kuvaa yksittäisen sijoittajan markkina-asemaa. Markkinoiden maantieteellinen laajuus voi ilmoittajan mukaan olla kuntayhtymän tai sairaanhoitopiirin laajuinen tai jopa valtakunnallinen. Yksityisten hoivatoimijoiden palveluntarjonta ei myöskään ole aina sidottu kuntaan, vaan erityisesti itse maksavia tai palvelusetelillä toimivia asiakkaita otetaan vastaan myös yli kuntarajojen. Ilmoittajan mukaan myöskään mikään hoivakiinteistöihin valtakunnallisesti sijoittavista tahoista ei ole keskittynyt vain tiettyihin kuntiin tai kaupunkeihin, vaan sijoittajilla on mahdollisuus sijoittua koko Suomen alueelle. Osapuolet katsovatkin, ettei kunta- tai kaupunkikohtainen tarkastelu ole välttämättä perusteltua.

#### *Päiväkotikiinteistöjen sijoitusmarkkina*

Ilmoittajan kiinteistöportfolion kuuluu [10–20] päiväkotikäytössä olevaa kohdetta ja kohteen portfolioon [10–20] päiväkotikäytössä olevaa kiinteistöä. Kiinteistökohteissa on päällekkäisyyttä kolmen kunnan alueella.<sup>6</sup>

Ilmoittajan mukaan päiväkotikiinteistöt kuuluvat osaksi kiinteistösijoittamisen, mahdollisesti *liikekiinteistöjen sijoittamisen markkinaa*, jolla osapuolten markkinaosuudet ovat marginaaliset, eikä päiväkotikiinteistöille ole tarpeen erikseen määritellä omaa relevanttia markkinaansa kiinteistön tämänhetkisen käyttötarkoituksen perusteella.<sup>7</sup> Mikäli markkinoita kuitenkin tarkasteltaisiin kapeammin, ilmoittajan arvion mukaan *päiväkotikiinteistöjen sijoittamisen markkinan* voitaisiin kiinteistöjen arvon perusteella katsoa olleen Suomessa vuonna 2019 noin 3,7 miljardia euroa, josta osapuolten markkinaosuudet olisivat molempien alle [5 prosenttia].<sup>8</sup> Ilmoittajan mukaan suurimmat toimijat päiväkotikiinteistöjen sijoitusmarkkinalla valtakunnallisesti

<sup>5</sup> Hoivakiinteistösijoittajat eivät ilmoittajan mukaan pääsääntöisesti julkista tietoa niiden omistuksistaan, mistä syystä tietoja valtakunnallisesti tai alueellisesti ei ole täysimääräisesti saatavilla.

<sup>6</sup> Yrityskaupan kummallakin osapuolella on tällä hetkellä päiväkotikäytössä olevia kiinteistökohteita Oulussa, Rovaniemellä ja Joensuussa.

<sup>7</sup> Ilmoittajan mukaan päiväkoteja perustetaan yhä enemmän liiketiloihin ja asuinkerrostalojen kivijalkoihin. Kiinteistöille ei ole turvallisuus- ja esteettömyysvaatimusten lisäksi erityisiä, muista liiketiloista poikkeavia vaatimuksia. Liiketilat ovat tästä syystä hoivakiinteistöjä helpommin muokattavissa päiväkodin tarpeisiin.

<sup>8</sup> Ilmoittajan näkemyksen mukaan sekä julkisen sektorin että yksityisten omistamat kiinteistökohteet tulee sisällyttää markkinaan, mutta mikäli markkinaa tarkasteltaisiin ainoastaan sisältäen yksityiset omistajat, niin markkinat olisivat pienemmät ja markkinaosuudet puolestaan hieman korkeammat.

ovat Hoivatilat, eQ Oyj, Kinland Group, OP-ryhmä, Titanium Oyj ja Taaleri Varainhoito.

Myös osapuolten päällekkäisillä toimialueilla, Oulussa, Rovaniemellä ja Joensuussa, toimii ilmoittajan toimittamien tietojen mukaan useita päiväkoteja ja päiväkotikiinteistöjä hallinnoivia kilpailijoita. Ilmoittajan mukaan mikään toimijoista ei ole keskittynyt johonkin tiettyyn alueeseen, vaan markkinalla esiintyvät pitkälti samat toimijat valtakunnallisella ja paikallisilla tasoilla.

### **3 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset**

Yrityskauppa ei ilmoittajan mukaan estä tehokasta kilpailua kiinteistösijoittamisen, mukaan lukien hoiva-alan kiinteistöjen ja päiväkotikiinteistöjen sijoittamisen markkinalla Suomessa tai sen oleellisella osalla. Ilmoittajan mukaan yrityskaupan osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus kiinteistösijoittamisen markkinalla ja sitä kapeammilla segmenteillä on varsin pieni ja markkinoille jää useita kilpailevia toimijoita. Osapuolet eivät voi ilmoittajan mukaan vaikuttaa kiinteistömarkkinoiden tarjontaan tai kiinteistöjen vuokra-tasoon merkittäväällä tavalla.

Viraston markkinakuulemisessa suurin osa markkinatoimijoista eivät lausuneet järjestelystä lainkaan taikka suhtautuivat ilmoitettuun järjestelyyn neutraalisti. Useampi markkinatoimija oli ilmoittajan kanssa yleisesti samaa mieltä markkinaolosuhteista. Erään lausunnonantajan mukaan uudisrakentaminen ja olemassa olevien tilojen muokkaaminen ovat lähtökohtaisesti ensisijainen toimintatapa hoivakiinteistöjen tarjouskilpailuissa, mistä seuraa, että mahdolliset päällekkäisyydet eri kunnissa eivät aiheuta paikallisesti kilpailuongelmia kiinteistösijoitustoiminnassa. Yksi virastolle lausunut haja-asutuskunta on niin ikään todennut, että hoivapalveluita sijoitetaan usein koko kuntayhtymän alueelle, joskus myös sote-alueittain. Erään lausunnonantajan mukaan markkinoiden kehitys on Suomessa vasta alkuvaiheessa, eikä järjestely johda kilpailuongelmiin.

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 kilpailevia toimijoita. Viraston markkinakuulemisessa ei myöskään ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia vaikutuksia edes alueellisesti tarkasteltuna.

### **4 Ratkaisu**

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ja sen täysin omistama tytäryhtiö Tampere Holdco Oy ostavat 55 kiinteistökohdetta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt -rahastolta.

## 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 oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

## 7 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa erityisasiantuntija Jenna Nylander, puhelin 029 505 3576, sähköposti [etunimi.sukunimi@kkv.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kkv.fi).

Ylijohtaja

Timo Mattila

Erytyisasiantuntija

Jenna Nylander