

Yrityskaupan hyväksyminen: A. Ahlström Kiinteistöt Oy ja kaksi yksityishenkilöä / Avain Yhtiöt Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 4.1.2021 ilmoitettu järjestely, jossa A. Ahlström Kiinteistöt Oy ja kaksi yksityishenkilöä¹ hankkivat yhteisen määräysvallan Avain Yhtiöt Oy:ssä.

1 Yrityskaupan osapuolet

A. Ahlström Kiinteistöt Oy on Ahlström Capital Oy:n kokonaan omistama yhtiö. Ahlström Capital Oy on perheomisteinen yksityinen sijoitusyhtiö, jonka portfolio koostuu teollisuussijoituksista sekä kiinteistö- ja metsäsijoituksista (yhdessä "Ahlströmin yritysryhmä"). Portfolioon kuuluu sekä enemmistö- että vähemmistöomistuksia. A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n alle on keskitetty kaikki konsernin kiinteistösijoitukset yhtä lukuun ottamatta. Ahlströmin yritysryhmään kuuluvia teollisuussijoituksia ovat Destia Group Oyj ("Destia") ja Enics AG.

Avain Yhtiöt Oy (yhdessä yritysryhmään kuuluvien yhtiöiden kanssa "Avain Yhtiöt") on emoyhtiö suomalaisessa konsernissa, joka on erikoistunut asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen, rakennuttamiseen sekä korjausrakentamiseen.

2 Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

Ilmoittajan mukaan molempien kaupan osapuolten voidaan katsoa toimivan samalla toimialalla *kiinteistösijoittamisessa*.

Ilmoittajan mukaan Ahlströmin yritysryhmä harjoittaa *kiinteistösijoittamista*, jossa se sijoittaa *liikekiinteistöihin* eli lähinnä toimisto- ja logistiikkakiinteistöihin. Ahlströmin yritysryhmällä ei ole sijoituksia asuinkiinteistöihin.

Avain Yhtiöt -konserni tarjoaa valtakunnallisesti *asumispalveluita*, ja ne muodostavat sen keskeisimmän liiketoiminnan.² Asumispalveluissa kohteen tarjontaan kuuluvat vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot ja palveluasunnot, joiden tarjoajana sen voidaan ilmoittajan mukaan katsoa toimivan myös *asuinkiinteistöihin* erikoistuneena kiinteistösijoittajana. Kohteella ei ole sijoituksia liikekiinteistöihin, vaikka eräissä sen omistamissa asuinkiinteistöissä sijaitsee yksittäisiä liiketiloja.

¹ Nämä henkilöt omistavat tällä hetkellä yhdessä kaupan kohteen emoyhtiön koko osakekannan ja toimivat johtotehtävissä kaupan kohteessa.

² Avain Yhtiöt tarjoaa asumispalveluita siihen kuuluvien Avain Yhtiöt Oy:n, Avain Vuokrakodit Oy:n, Avain Vuokra-asunnot Oy:n, Avain Asumisoikeus Oy:n ja Avain Palvelukodit Oy:n kautta.

Ilmoittajan mukaan yrityskaupan arvioinnissa kiinteistösijoittamisen markkinoita voidaan tarkastella jaottelemana markkinaa edelleen asuin- ja liikekiinteistöjen markkinasegmentteihin, koska Ahlströmin yritysryhmä ei toimi asuinkiinteistösegmentissä, eikä Avain Yhtiöt puolestaan toimi liikekiinteistösegmentissä.

Ilmoittajan mukaan kiinteistösijoittamisen markkinaa on yrityskaupan arvioinnin kannalta perusteltua tarkastella valtakunnallisesti. Ilmoittaja on kuitenkin toimittanut markkinatietoja myös pääkaupunkiseudun tasolla, sillä osapuolten huomionarvoiset maantieteelliset päällekkäisyydet kiinteistösijoitustoiminnassa ovat pääkaupunkiseudulla.

Lisäksi osapuolten välillä on ilmoittajan mukaan seuraavat potentiaaliset vertikaaliset suhteet:

- Ahlströmin yritysryhmään kuuluva Destia voisi toimittaa Avain Yhtiöille *infrarakentamisen palveluita* esimerkiksi maanrakennuksessa ja maanalaisten tilojen rakentamisessa kohteen rakennuttaessa asuinrakennuksia asumispalvelukäyttöön tai myytäväksi. Samoin Destia voisi toimittaa kohteelle tässä toiminnassa *kiviaineksia*, jotka ovat yksi talonrakentamisen tuotantopanos.
- Avain Yhtiöihin kuuluva Renevo Oy voisi puolestaan tuottaa Ahlströmin yritysryhmän omistamiin kiinteistöihin *korjausrakentamispalveluita*.

Kiinteistösijoittamisen ohella ilmoittaja on siten toimittanut KKV:lle markkinatietoja erikseen *asumispalveluiden*³ sekä *asuinkiinteistöjen uudisrakentamisen, korjausrakentamisen, infrarakentamisen ja kiviainesten* markkinoilta.⁴

KKV on tarkastellut yrityskaupan mahdollisia vaikutuksia ilmoittajan esittämän markkinamäärittelyn mukaisesti. Markkinamäärittely on kuitenkin voitu jättää avoimeksi, koska jäljempänä ilmenevin perustein yrityskaupan ei ole katsottu estävän kilpailua olennaisesti Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla.

³ Asumispalveluina voidaan ilmoittajan mukaan pitää esimerkiksi vuokra-, asumisoikeus-, palvelu-, osaomistus- ja omistusasuntojen tarjoamisen palveluita. Ilmoittajan mukaan yrityskaupan arvioinnin kannalta asumispalveluiden markkinoita voidaan tarkastella kokonaismarkkinan tasolla, mutta koska korvaavuus on erityisesti palveluasuntojen kohdalla hyvin rajallista eikä muutenkaan täydellistä, ilmoittaja on esittänyt markkinasta myös erillisen segmentoinnin *vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen, palveluasuntojen* sekä *omistusasuntojen* osalta.

⁴ Ilmoittajan mukaan asumispalveluiden, asuinkiinteistöjen uudisrakentamisen, korjausrakentamisen ja infrarakentamisen markkinoita voidaan maantieteelliseltä laajuudeltaan tarkastella valtakunnallisina sekä kiviainesten markkinaa valtakunnallisena tai alueellisena. Ilmoittaja on kuitenkin toimittanut korjausrakentamisen ja kiviainesten markkinoiden osalta KKV:lle markkinatietoja valtakunnallisen markkinan lisäksi eteläisen Suomen ja pääkaupunkiseudun osalta.

3 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Ilmoittajan mukaan osapuolilla voidaan katsoa olevan horisontaalisia päällekkäisyyksiä ainoastaan kiinteistösijoittamisen markkinoilla, jossa niiden markkinaosuudet jäävät kuitenkin mataliksi.

Taulukko 1. Ilmoittajan arvio kiinteistösijoittamisen markkinasta Suomessa ja pääkaupunkiseudulla 2019.

Markkina	Ahlströmin yritysryhmä	Avain Yh- tiöt	Kokonaismarkkina, kiinteistösijoitusten arvo (milj. €)
Kiinteistösijoittaminen; Suomi	[0–5] ⁵ %	[0–5] %	77 100
Kiinteistösijoittaminen; pääkaupunkiseutu	[0–5] %	[0–5] %	50 000

Ilmoittajan mukaan osapuolten tärkeimpiä kilpailijoita sekä kiinteistösijoittamisen valtakunnallisella että pääkaupunkiseudun laajuisella markkinalla olivat Kojamo Oyj, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja SATO Oyj.

Ilmoittajan arvion mukaan osapuolten markkinaosuudet myös *asumispalveluiden, asuinkiinteistöjen uudisrakentamisen, korjausrakentamisen, infrarakentamisen ja kiviainesten* markkinoilla sekä niiden mahdollisilla alasegmenteillä jäävät vähäisiksi.⁶ Ilmoittajan mukaan osapuolille ei myöskään muodostu markkinavoimaa tai kannustinta kysyntä- tai tarjontamarkkinoiden sulkemiseen.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei siten kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Viraston markkinakuulemisessa ei myöskään ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia kilpailuvaikutuksia.

4 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa A. Ahlström Kiinteistöt Oy ja kaksi yksityishenkilöä hankkivat yhteisen määräysvallan Avain Yhtiöt Oy:ssä.

⁵ Hakasulkeisiin merkityissä kohdissa tarkka tieto on poistettu liikesalaisuutena.

⁶ Ainoastaan asumisoikeusasuntojen tarjonnan markkinasegmentillä Avain Yhtiöiden markkinaosuus vuonna 2019 oli ilmoittajan toimittamien tietojen mukaan hieman korkeampi, noin [10–20] prosenttia.

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

7 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa johtava asiantuntija Laura Kauppila, p. 029 505 3335, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja Timo Mattila

Johtava asiantuntija Laura Kauppila