

Yrityskaupan hyväksyminen: Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma / Vantaan Valo Ky

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 11.9.2019 ilmoitettu järjestely, jossa Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma (jäljempänä yhdessä "osapuolet" tai "ilmoitusvelvolliset") perustavat itsenäisen yhteisyrityksen, Vantaan Valo Ky:n (jäljempänä "yhteisyri-tytys").

1 Yrityskaupan osapuolet ja niiden harjoittama liiketoiminta

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (jäljempänä "Elo") on Elo-konsernin emoyhtiö. Elo on työeläkevakuutusyhtiö, joka huolehtii asiakkaidensa lakisääteisestä työeläketurvasta. Elon osakkaita ovat asiakkaat eli vakuutus- senottajat ja Elossa vakuutetut työntekijät. Elo hoitaa asiakkaiden eläkevaroja hajauttamalla sijoitusvarat kansainvälisesti ja eri omaisuusluokkiin. Elo harjoittaa myös toimitilojen ja asuntojen vuokrausta osana sijoitustoimintaansa. Elo omistaa 25,5 % kauppakeskus Sellosta ja kauppakeskus Jumbosta 64 %, mikä tarkoittaa koko kauppakeskus Jumboa lukuun ottamatta hypermar- kettien tiloja.

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ("jäljempänä Varma") Varma- konsernin emoyhtiö. Varma on keskinäinen työeläkeyhtiö, jonka omistavat Varman yritys- ja yrittäjäasiakkaat, vakuutetut työntekijät sekä takuupääoman omistajat. Varma huolehtii yksityisten yrittäjien ja työntekijöiden lakisäätei- sestä työeläketurvasta. Yhtiön tehtävänä on kartuttaa eläkemaksuina saata- via varoja nykyisten ja tulevien eläkkeiden maksamista varten. Varma vuok- raa myös toimitiloja ja asuntoja sekä tarjoaa yritysrahoitusta. Varma omistaa 100 % viihdekeskus Flamingosta.

2 Yrityskaupan kuvaus

Järjestelyssä Elon omistama Kauppakeskus Jumbo (lukuun ottamatta Hel- singin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n omistamia hypermarkettitiloja) sekä Varman omistama, samassa paikassa Vantaalla sijaitseva Viihdekes- kus Flamingo ja sen yhteydessä sijaitseva hotellikiinteistö siirtyvät yhteisyri- tyksen omistukseen ja hallintaan.

Ilmoitusvelvollisten mukaan osapuolet tulevat käyttämään yhteistä määräys- valtaa yhteisyrityksessä. Yhteisyritys tulee hoitamaan itsenäisesti ja pitkäai- kaisesti Kauppakeskus Jumbon ja Viihdekeskus Flamingon hallinnoimiseen liittyvät tehtävät, kuten tilojen vuokrauksen vuokralaisille.

3 Osapuolten arvio relevanteista markkinoista, markkinoiden koosta ja osapuolten markkinaosuuksista

Ilmoitusvelvollisten mukaan yhteisyrityksen kannalta relevantteina markkinoina voidaan tarkastella kiinteistösijoitusmarkkinoita, jotka voidaan jakaa asunto- ja liikekiinteistöihin. Ilmoitusvelvolliset katsovat, että liikekiinteistöt voidaan jakaa edelleen vähittäiskaupan kiinteistöjen, toimistokiinteistöjen sekä teollisuuskiinteistöjen markkinoihin. Lisäksi yhteisyrityksen kannalta relevanttina markkinasegmenttinä voidaan ilmoitusvelvollisten mukaan pitää pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoita vaihtoehtona vähittäiskaupan kiinteistöjen markkinoille.

Ilmoitusvelvollisten käsityksen mukaan yrityskaupan kilpailuvaikutuksia arvioidessa relevantteina markkinoina tulisi pitää *kiinteistösijoitusmarkkinoita* ja edelleen liikekiinteistöjen markkinaa. Ilmoitusvelvolliset ovat kuitenkin KKV:n pyynnöstä toimittaneet virastolle tietoja myös kapeammalla markkinamäärittelyllä, eli *vähittäiskaupan markkinoiden ja pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoiden* osalta erikseen.

Ilmoitusvelvollisten mukaan relevantteja markkinoita tulisi tarkastella valtakunnallisina. Yrityskaupan osapuolet toimivat pääasiallisesti Suomessa. Yhteisyrityksen on tarkoitus toimia Suomessa ja yhteisyrityksen toiminta liittyy jo olemassa olevan kiinteistön hallinnointiin sekä toiminnan harjoittamiseen.

KKV on tarkastellut yrityskaupan mahdollisia vaikutuksia ilmoitusvelvollisten esittämän markkinamäärittelyn lisäksi pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoilla. 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.

Ilmoitusvelvolliset ovat toimittaneet KKV:lle arvionsa markkinoiden koosta ja osapuolten markkinaosuuksista valtakunnallisella kiinteistösijoitusmarkkinalla sekä liikekiinteistöjen ja vähittäiskaupan kiinteistöjen markkinoilla alla olevan taulukon mukaisesti:

Taulukko 1. kiinteistösijoitusmarkkinat sekä liikekiinteistöjen ja vähittäiskaupan kiinteistöjen markkinat (2018): valtakunnallinen.

Markkina	Elon markkinaosuus	Varman markkinaosuus	Osapuolet yhteensä	Kokonaismarkkina (mrd. €)
<i>Kiinteistösijoitusmarkkinat</i>	[0–5] %	[0–5] %	[5–10] %	69,5
<i>Liikekiinteistöjen markkina</i>	[5–10] %	[5–10] %	[10–20] %	41,0
<i>Vähittäiskaupan kiinteistöjen markkina</i>	[0–5] %	[0–5] %	[5–10] %	16,0

Osapuolten merkittävimmät kilpailijat *kiinteistösijoitusmarkkinoilla* Suomessa ovat ilmoitusvelvollisten näkemyksen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ([5–10] %), Sponda ([5–10] %), Keva ([5–10] %), LähiTapiola Kiinteistövarainhoito ([0–5] %) sekä Citycon Oyj & Citycon Finland ([0–5] %).

Suurimmat toimijat *liikekiinteistöjen markkinoilla* Suomessa ovat ilmoitusvelvollisten näkemyksen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ([5–10] %), Sponda ([5–10] %), Keva ([5–10] %), LähiTapiola Kiinteistövarainhoito ([0–5] %) ja Citycon Oyj & Citycon Finland ([5–10] %).

Ilmoitusvelvolliset ovat KKV:n pyynnöstä toimittaneet virastolle markkinatiedot myös *pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoiden* osalta alla olevan taulukon mukaisesti:

Taulukko 2. Kauppakeskusmarkkina (2018): pääkaupunkiseutu.

<i>Markkina</i>	<i>Elo</i>	<i>Varma</i>	<i>Osapuolet yhteensä</i>	<i>Kokonaismarkkina (milj. m2)</i>
<i>Kauppakeskusmarkkina</i> ¹	[0–5] %	[0–5] %	[5–10] %	1,07

Ilmoitusvelvollisten mukaan suomen kauppakeskusmarkkinat ovat luonteeltaan hyvin pirstaloituneet ja suurimpienkin omistajien markkinaosuus jää matalaksi. Suurimmat toimijat liikekiinteistöjen markkinoilla Suomessa ovat ilmoitusvelvollisten näkemyksen mukaan Citycon Oyj² ([10–20] %), Sponda Oyj³ ([5–10] %), Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Ilmarinen⁴ ([5–10] %), Morgan Stanley⁵ ([5–10] %) sekä NIAM⁶ ([0–5] %).

¹ Ilmoittaja on arvioinut pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoiden koon sekä osapuolten ja kilpailijoiden markkinaosuudet vuokrattavan liikepinta-alan (m²) perusteella. Ilmoittajan arviot perustuvat Suomen Kauppakeskusyhdistyksen vuosiraportteihin: <https://www.kauppakeskusyhdistys.fi/toimiala-ja-markkinat.html>. Markkinaosuudet pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoilla perustuvat Osapuolten suoriin omistuksiin. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoilla on noin [10–20] %, mikäli myös epäsuorat omistukset lasketaan mukaan.

² Omistusosuus Kauppakeskus Heikintorissa, Kauppakeskus Iso-Omenassa, Kauppakeskus Lippulaivassa, Kauppakeskus Arabiassa, Kauppakeskus Columbuksessa, Kauppakeskus Isomyyrissä ja Kauppakeskus Myyrmannissa.

³ Omistusosuus Kauppakeskus Citycenterissä, Kauppakeskus Forumissa ja Kauppakeskus Ruoholahdessa.

⁴ Omistusosuus Kauppakeskus Sellossa, Kämp Galleriassa, Mall of Triplassa, Kauppakeskus REDIssä, Kauppakeskus Ristikossa ja Kauppakeskus Karusellissa.

⁵ Omistusosuus Kauppakeskus Itiksessä.

⁶ Omistusosuus Kauppakeskus Kaaressa ja Kauppakeskus Saaressa.

4 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Ilmoitusvelvollisten näkemyksen mukaan yhteisyrityksen perustaminen ei aiheuta muutoksia markkinoilla eikä siitä seuraa kilpailuongelmia. Yhteisyrityksen markkinaosuus jää ilmoitusvelvollisten mukaan alhaiseksi riippumatta siitä, minkälaisella segmentoinnilla markkinoita tarkastellaan. Lisäksi relevanteille markkinoille jää ilmoitusvelvollisten mukaan riittävästi kilpailua yrityskaupan jälkeenkin.

Ilmoitusvelvollisten mukaan kyseessä on yksittäinen kiinteistösijoitusjärjestely, jolla ei ole vaikutusta markkinatoimijoihin sen paremmin valtakunnallisesti kuin esimerkiksi yksittäisten vuokralaisten kannalta, ja vähittäiskaupan liiketiloja on tarvittaessa tarjolla pääkaupunkiseudulla muissa kauppakeskuksissa. Ilmoitusvelvollisten mukaan kauppakeskus Jumbon ja viihdekeskus Flamingon painopisteet eroavat myös toisistaan.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston markkinaselvityksessä ei ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia vaikutuksia. Osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus jää alhaiseksi riippumatta siitä, katsotaanko relevanttien markkinoiden muodostuvan liikekiinteistöjen tai vähittäiskaupan kiinteistöjen markkinasta taikka kapeammalla markkinamäärittelyllä pelkästään pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinasta. KKV:n arvion mukaan markkinoille jää myös muita kilpailuvia toimijoita yrityskaupan jälkeenkin.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan ilmoitettu yrityskauppa ei edellä mainitun perusteella estä kilpailua olennaisesti Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla kilpailulain (948/2011) 25 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

5 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma perustavat itsenäisen yhteisyrityksen, Vantaan Valo Ky:n.

6 Sovelletut säännökset

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

7 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.

8 Lisätiedot

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



Päätös
Dnro KKV/930/14.00.10/2019
Julkinen versio
30.9.2019

5 (5)

Ylijohtaja

Timo Mattila

Asiantuntija

Jenna Huttu