

Yrityskaupan hyväksyminen: Hemsö Fastighets AB / Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 20.6.2022 ilmoitettu järjestely, jossa Hemsö Fastighets AB ("Hemsö" tai "ilmoittaja") hankkii yksinomaisen määräysvallan Turun Teknologiakiinteistöt Oy:ssä ("TTK" tai "kohde").

1 Yrityskaupan osapuolet

Hemsö Fastighets AB on Hemsö-konsernin emoyhtiö.¹ Hemsö-konserni on yhteiskuntakiinteistöjen omistamiseen ja hallinnointiin erikoistunut toimija. Hemsö omistaa yhteensä noin 400 kiinteistöä Ruotsissa, Suomessa ja Saksassa. Hemsön kiinteistöt on jaettu neljään luokkaan sen mukaan, mitä toimintoja kohteeseen sijoittuu: hoivakiinteistöt, oppilaitokset, terveydenhuollon kiinteistöt ja oikeushallinnon kiinteistöt.² Hemsön toiminta Suomessa keskittyy suurimpiin kaupunkiseutuihin ja maakunnallisiin keskuksiin. Sen asiakkaina on sekä julkisia että yksityisiä toimijoita.

Turun Teknologiakiinteistöt Oy on kiinteistöjen ostamista ja hallinnointia sekä niiden vuokrausta harjoittava kiinteistösijoitusyhtiö.³ TTK omistaa noin 150 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa Turun Tiedepuiston ja Itäharjun alueella.⁴ TTK:n kiinteistöt tarjoavat erityisesti toimistotiloja ja opetustiloja.⁵ Yhtiön suurimpia vuokralaisia ovat Turun kaupunki, Turun yliopisto ja Åbo Akademi.

2 Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

Ilmoittajan mukaan yrityskaupan osapuolet toimivat kiinteistösijoittamisen markkinalla horisontaalisessa suhteessa toisiinsa. Relevantteina markkinoina voidaan ilmoittajan mukaan tarkastella kiinteistösijoittamisen markkinaa tai sen alasegmenttiä liikekiinteistöjen markkinaa, vaikkakin relevanttien markkinoiden tarkka määrittely voidaan ilmoittajan mukaan jättää avoimeksi, sillä yrityskaupan osapuolet ovat pääosin erikoistuneet erityyppisiin kiinteistösijoituksiin. Ilmoittaja on kuitenkin perusteellisuuden vuoksi toimittanut KKV:lle tietoja myös liikekiinteistöjen mahdollisten alasegmenttien, toimistokiinteistöjen ja yhteiskuntakiinteistöjen, markkinoilta Suomessa. Maantieteellisesti tarkasteltuna osapuolilla on päällekkäistä toimintaa ainoastaan Turun alueella yhteiskuntakiinteistöjen alasegmentillä opetuskiinteistöissä, minkä vuoksi ilmoittaja on täydellisyyden vuoksi toimittanut markkinatietoja myös Turun alueen markkinan osalta.

¹ Hemsön omistavat Ruotsin valtion eläkerahasto Tredje AP-Fonden (85 %) ja AB Sagax (15 %). Tredje AP-Fondenilla on useita sijoituksia eri toimialoihin, mukaan lukien kiinteistöihin. Tredje AP-Fondenin portfolioon kuuluva Trophi Fastighets AB ("Trophi") on erikoistunut vähittäiskaupan kiinteistöihin ja sillä on omistuksessaan myös Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä.

² Näiden lisäksi Hemsön kiinteistösijoituksiin lukeutuu esimerkiksi pelastustoimen kiinteistöjä ja urheiluhalleja sekä vastaavia yhteiskunnallista käyttötarkoitusta palvelevia kiinteistöjä.

³ Ennen yrityskaupan toteuttamista kohteen osakkeiden omistus on jakautunut seuraavasti: Hemsö 44,1 %, OP Turun Seudun Kiinteistöt Oy 6,3 %, Stiftelsen Eschnerska Frilasarettet sr 1,7 %, Turun kaupunki 38,4 % ja Turun Ammattikorkeakoulu Oy 9,5 %.

⁴ TTK:n kiinteistöihin lukeutuvat seuraavat kiinteistöt: 1) BioCity, 2) CivilCity, 3) DataCity, 4) EduCity, 5) ElectroCity, 6) High Tech City, 7) ICT-City, 8) InfraCity, 9) PharmaCity ja 10) TriviumCity.

⁵ Toimisto- ja opetustilojen lisäksi TTK:n kiinteistöissä sijaitsee esimerkiksi tuotantotiloja sekä laboratoriotiloja.

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

Ilmoittajan mukaan *kiinteistösijoittamisen markkinalla* tarkoitetaan kiinteistöjen hankintaa, omistamista, hallinnointia, vuokrausta ja myyntiä sijoitustarkoituksessa. Ilmoittaja arvioi, että ammattimaisesti hallinnoitujen kiinteistösijoitusten kokonaismarkkinan arvo Suomessa on vuonna 2021 ollut noin 91,5 miljardia euroa, josta Hemsön osuus oli [0–5] % ja TTK:n [0–5] %.⁶ Ilmoittajan mukaan osapuolten tärkeimmät kilpailijat ja niiden markkinaosuudet kokonaismarkkinalla Suomessa vuonna 2021 olivat Kojamo Oyj ([5–10] %), SATO Oyj ([5–10] %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ([5–10] %), OP Kiinteistösijoitus Oy ([0–5] %) ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ([0–5] %).

Ilmoittaja arvioi, että *liikekiinteistöjen markkinan* arvo Suomessa vuonna 2021 oli noin 60,6 miljardia euroa, josta Hemsön osuus oli [0–5] % ja TTK:n [0–5] %. Ilmoittajan mukaan osapuolten tärkeimmät kilpailijat ja niiden markkinaosuudet liikekiinteistöjen markkinasegmentillä olivat Suomessa vuonna 2021 eQ Varainhoito Oy (eQ Kiinteistörahastot) ([1–10] %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ([1–10] %), Sponda Oyj ([1–10] %), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ([0–5] %) ja Keva ([0–5] %).

Ilmoittajan mukaan *toimistokiinteistöihin* on luettu kiinteistöt, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus on toimistotila. TTK:n kiinteistösijoitukset ovat pääosin toimistokiinteistöjä. Ilmoittajan mukaan se ei itse toimi toimistokiinteistöjen markkinalla, mutta Hemsön omistavan Tredje AP-Fondenin portfolioon kuuluvan Trophin omistuksessa on kuitenkin ilmoittajan mukaan erittäin vähäinen määrä toimistotiloja. Ilmoittaja arvioi, että toimistokiinteistöjen markkinan arvo Suomessa vuonna 2021 oli noin 22,7 miljardia euroa, josta TTK:n markkinaosuus oli [0–5] %. Ilmoittajan mukaan osapuolten tärkeimmät kilpailijat toimistokiinteistöjen markkinasegmentillä olivat vuonna 2021 Suomessa Antilooppi Ky ([5–10] %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ([5–10] %), Sponda Oyj ([5–10] %), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ([5–10] %) ja Technopolis Holding Oyj ([0–5] %).

Ilmoittajan näkemyksen mukaan *yhteiskuntakiinteistöihin* voidaan lukea kiinteistöt, joita käytetään pääasiassa verorahoilla tuotettaviin toimintoihin, ja jotka on rakennettu yhteiskunnallista käyttötarkoitusta varten. Hemsö on erikoistunut yhteiskuntakiinteistöjen omistamiseen. TTK:lla on opetustiloja, joiden voitaisiin katsoa lukeutuvan yhteiskuntakiinteistöihin. Ilmoittaja arvioi, että yhteiskuntakiinteistöjen markkinan arvo Suomessa vuonna 2021 oli noin 7,9 miljardia euroa, josta Hemsön osuus oli [10–20] % ja TTK:n [0–5] %. Ilmoittajan mukaan osapuolten tärkeimmät kilpailijat yhteiskuntakiinteistöjen markkinasegmentillä olivat vuonna 2021 Suomessa eQ Varainhoito Oy ([20–30] %),

⁶ Kiinteistöjen arvoon perustuvat markkinoiden koot kuvaavat ammattimaista kiinteistösijoitusmarkkinaa ja perustuvat KTI:n laskelmiin. Yhteiskuntakiinteistöjen markkinasegmentissä on ilmoittajan mukaan kyse kasvavasta markkinasta, ja ammattimaiset kiinteistösijoittajat ovat ainoastaan yksi yhteiskuntakiinteistöjä omistava ryhmä. Ilmoittajan näkemyksen mukaan pelkästään ammatti- maisten kiinteistösijoittajien tarkastelu ei siten anna kattavaa kokonaiskuvaa markkinadynamiikasta.

Hoivatilat Oyj ([10–20] %), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ([10–20] %), Titanium Rahastoyhtiö Oy ([10–20] %) ja OP Kiinteistösijoitus Oy ([5–10] %).⁷

Mikäli yhteiskuntakiinteistöjen markkinasegmenttiä tarkasteltaisiin edelleen jaoteltuna kapeampiin segmentteihin, yrityskaupan osapuolten kiinteistösijoituksissa voitaisiin ilmoittajan mukaan katsoa olevan vähäinen päällekkäisyys *opetuskiinteistöissä* Turun alueella. Ilmoittajan mukaan opetuskiinteistöihin luetaan kiinteistöt, jotka on tarkoitettu oppilaitosten käyttöön. Ilmoittaja arvioi, että opetuskiinteistöjen markkinan arvo Suomessa vuonna 2021 oli noin 2 miljardia euroa, josta Hemsön osuus oli [20–30] % ja TTK:n noin [5–10] %. Turun alueen osalta ilmoittaja arvioi pinta-alan perusteella Hemsön osuudeksi [0–5] % ja TTK:n osuudeksi [5–10] %.⁸ Ilmoittajan arvion mukaan osapuolten tärkeimmät kilpailijat opetuskiinteistöjen markkinalla valtakunnallisella tasolla ovat eQ Varainhoito Oy ([20–30] %), Hoivatilat Oyj ([10–20] %), Kinland AS ([5–10] %), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ([5–10] %) ja OP Kiinteistösijoitus Oy ([5–10] %). Tärkeimmät kilpailijat Turussa opetuskiinteistöjen markkinalla ovat ilmoittajan arvion mukaan Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Stiftelsen för Åbo Akademi sr, eQ Varainhoito Oy, Keva, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ja Turun Yliopistosätiö sr. Turun alueen kilpailijoiden yhteiseksi markkinaosuudeksi ilmoittaja on arvioinut noin 50–60 %.

3 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Kyseessä oleva järjestely ei ilmoittajan mukaan johda tehokkaan kilpailun olennaiseen estymiseen millään relevantilla markkinalla. Ilmoittaja mukaan kaupassa on kyse määräysvallan muutostilanteesta, sillä ilmoittaja omistaa jo ennen järjestelyä noin 44,1 % kohteen osakkeista. Yrityskauppa ei siten ilmoittajan mukaan käytännössä johda muutokseen markkinoiden rakenteessa.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Osapuolet toimivat pääosin kiinteistömarkkinan eri segmenteillä ja näiden välillä on vähäistä päällekkäisyyttä ainoastaan opetuskiinteistöjen markkinalla Turun alueella. Viraston markkinakuulemisessa saatu lausuntopalaute oli pääosin neutraalia, eikä lausunnoissa ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia kilpailuvaikutuksia. Eräs lausunnonantaja esitti, että yrityskauppa vahvistaa Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n jo ennestään merkittävää markkina-asemaa Turussa, mutta lausunnonantajalla ei ollut huomauttamista kyseessä olevaan yrityskauppaan.

4 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy järjestelyn, jossa Hemsö Fastighets AB hankkii yksinomaisen määräysvallan Turun Teknologiakiinteistöt Oy:ssä.

⁷ Ilmoittajan näkemyksen mukaan pelkästään ammattimaisten kiinteistösijoittajien tarkastelu ei anna kattavaa kokonaiskuvaa markkinadynamiikasta. Ilmoittajan parhaan arvion mukaan kuntien palvelurakennusten, valtion sekä sairaanhoitopiirien omistamien yhteiskuntakiinteistöjen arvo on yhteensä noin [30–40] miljardia euroa.

⁸ Ilmoittajan mukaan Turun alueen kiinteistösijoitusmarkkinoiden tai sen eri markkinasegmenttien koosta ei ole saatavilla luotettavaa tietoa kiinteistön arvon perusteella, minkä vuoksi ilmoittaja on toimittanut Turun alueen osalta markkinatietoja perustuen ainoastaan kiinteistöjen pinta-alaan. Pinta-alaperusteiset arviot kuvaavat kaikkia kiinteistöjä, eli eivät pelkästään ammattimaisessa omistuksessa olevaa kiinteistökantaa. Kiinteistöjen arvoon ja pinta-alaan perustuvat markkinatiedot eivät näin ollen ole toisiinsa verrannollisia.

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 49 a §:n mukaan siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

7 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa asiantuntija Sara Aronen, puhelin 029 505 3057, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja

Timo Mattila

Asiantuntija

Sara Aronen