

Yrityskaupan hyväksyminen: Keva / Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 ja eräät Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistamat kiinteistöt

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 28.11.2025 ilmoitettu järjestely, jossa Keva (jäljempänä myös "ilmoittaja") hankkii määräysvallan Kiinteistö Oy Kaivokatu 12:ssa sekä eräissä Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistamissa kiinteistöissä ("kohde").

1 Yrityskaupan osapuolet ja ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

Keva on itsenäinen julkisoikeudellinen yhteisö, jonka lakisääteisenä tehtävänä on hoitaa julkisten alojen eläkelain (81/2016) mukaista eläketurvaa kunta-alalla, hyvinvointialueilla, hyvinvointiyhtymissä, valtiolla, evankelis-luterilaisessa kirkossa, Kansaneläkelaitoksessa ja Suomen Pankissa. Kevan sijoitus-salkku koostuu korko-, osake-, kiinteistö- ja pääomasijoituksista sekä hedge-rahastoista. Keva omistaa toimisto-, liike- ja hotellikiinteistöjä muun muassa pääkaupunkiseudulla ja Helsingin ydinkeskustassa. Kevan omistamista kiinteistöistä kolme toimistokiinteistöä, yksi liikekiinteistö ja yksi hotellikiinteistö sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa.

Kohteen muodostavat Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 -niminen keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa Helsingissä osoitteessa Kaivokatu 12, Mannerheimintie 7 sijaitsevan kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen, sekä Helsingissä osoitteissa Mannerheimintie 3–5, Mannerheimintie 3, Kaivokatu 8 ja Kaivokatu 10 sijaitsevat kiinteistöt rakennuksineen.¹ Kohteeseen lukeutuvat rakennukset ovat Uusi ylioppilastalo, Hansatalo ja Kaivokatu 12 (yhdessä Grand Hansa), Vanha Ylioppilastalo, Citytalo sekä Kaivotalo. Kohteeseen kuuluvat kiinteistöt ovat pääasiassa toimisto-, liike- ja hotellikäytössä. Kohteen omistaa Helsingin yliopiston ylioppilaskunta.

Yrityskaupan kumpikin osapuoli toimii kiinteistösijoittamisen markkinoilla. Ilmoittaja on toimittanut virastolle tietoja kiinteistösijoittamisen markkinoista pääkaupunkiseudulla ja määrittelemällään alueella Helsingin ydinkeskustassa tarkastellen erikseen toimisto-, liike- ja hotellikiinteistöjä.

KKV on tarkastellut yrityskaupan kilpailuvaikutuksia ilmoittajan esittämän mukaisesti. Asian ratkaisu huomioiden markkinamäärittely on voitu jättää avoimeksi.

2 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla

¹ Kohteeseen kuuluvien kiinteistöjen kiinteistötunnukset ovat 91-2-96-10, 91-2-96-34, 91-2-96-36, 91-2-96-35 ja 91-2-96-33.

tai niiden oleellisella osalla. Ilmoittajan toimittamien tietojen perusteella osapuolten yhteenlasketut markkinaosuudet jäivät maltillisiksi. Myöskään viraston markkinakuulemisessa ei ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia kilpailuvaikutuksia.

3 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Keva hankkii määräysvallan kokonaisuudessa, jonka muodostavat Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 sekä Helsingissä osoitteissa Mannerheimintie 3–5, Mannerheimintie 3, Kaivokatu 8 ja Kaivokatu 10 sijaitsevat kiinteistöt ja niillä sijaitsevat rakennukset.

4 Sovelletut säännökset

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

5 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.

6 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa erityisasiantuntija Aino Jankari, puhelin 029 505 3032, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja

Timo Mattila

Erityisasiantuntija

Aino Jankari