

## Yrityskaupan hyväksyminen: Finavia Oyj / Avia Real Estate Oy ja APC Properties 1 Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 19.11.2024 ilmoitettu järjestely, jossa Finavia Oyj ("Finavia" tai "ilmoittaja") hankkii yksinomaisen määräysvallan Avia Real Estate Oy:ssä ("Avia RE") ja APC Properties 1 Oy:ssä ("APC") (Avia RE ja APC jäljempänä yhdessä "kohde").<sup>1</sup>

### 1 Yrityskaupan osapuolet ja ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

**Finavia** on Suomen valtion kokonaan omistama julkinen osakeyhtiö. Finavia johtaa, kehittää ja ylläpitää Helsinki-Vantaan lentoasemaa ja 19 alueellista lentoasemaa, joista 17 palvelee matkustajaliikennettä ja kaksi sotilas- ja yleis-ilmailua. Finavia toimii Helsinki-Vantaan lentoasemalla ja sen lähialueella<sup>2</sup> muun muassa maan ja toimitilojen vuokranantajana<sup>3</sup>, minkä lisäksi Finavia tarjoaa pysäköintipalveluita kyseisellä alueella. Finavia-konserniin kuuluu **Airpro**-al konserni, joka tuottaa maahuolinta- ja matkustajapalveluita, turvatarkastus- ja lentoasemapalveluita, logistiikkapalveluita sekä matkustamopalveluita Finavian ylläpitämillä lentoasemilla.

**Avia RE** ja **APC** omistavat, kehittävät ja vuokraavat toimistokiinteistöjä, logistiikka- ja varastotiloja sekä hotelli kiinteistöjä ja -rakennuksia Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä. Kohde vuokraa tilojaan ilmailutoimintaan liittyville toimijoille, kuten logistiikka- ja maahuolintapalveluntarjoajille. Kohteen tiloja vuokraavat myös hotellioperaattorit ja joukko muita eri toimialoilla toimivia yrityksiä. Kohde tarjoaa pysäköintipalveluja Helsinki-Vantaan lentoaseman lähialueella sijaitsevassa Aviapolis Kolmioparkissa ja ulkotiloissa sen lähellä.

Ilmoittajan mukaan molemmat yrityskaupan osapuolet omistavat ja vuokraavat kiinteistöjä ja toimitilaa Helsinki-Vantaan lentoaseman lähialueella. Lisäksi kumpikin osapuolista tarjoaa pysäköintipalveluja samalla alueella. Ilmoittaja on tarkastellut osapuolten toiminnan päällekkäisyyksiä kiinteistösijoittamisessa niiden vuokralle antamien kiinteistöjen ja tilojen käyttötarkoituksen perusteella.<sup>4</sup> Osapuolten toiminta on päällekkäistä myös pysäköintipalveluiden

<sup>1</sup> Finavia omistaa ennen yrityskauppaa 49 % Avia RE:n ja APC:n osakkeista. Loput 51 % yhtiöiden osakkeista omistaa NREP NSF III Holding 2 S.à r.l. (31 %) ja Pontos Aero Oy (20 %).

<sup>2</sup> Asiassa on ollut riittävä tarkastella Finavian toimintaa ainoastaan Helsinki-Vantaan lentoasemalla ja sen lähialueella.

<sup>3</sup> Finavia vuokraa maata ja toimitiloja kahvila- ja ravintolatoimijoille, erilaisilla kaupoille, maahuolinta- ja logistiikkapalveluntarjoajille sekä viranomaisille. Finavia tarjoaa vuokralle myös toimistotiloja sekä tiloja hotelli- ja hostellioperaattoreille.

<sup>4</sup> Käyttötarkoitukskohtaisessa tarkastelussa osapuolten toiminta on päällekkäistä hotelli kiinteistöjen ja toimistotilojen vuokraamisessa sekä toimitilojen vuokraamisessa ilmailutoimintaan liittyvää elinkeinotoimintaa varten. Ilmailutoimintaan liittyvää elinkeinotoimintaa varten vuokrattavien toimitilojen markkinasegmentin osalta ilmoittaja on tarkastellut myös maahuolintapalveluita varten vuokrattavien toimitilojen alasegmenttiä.

tarjoamisessa, josta ilmoittaja on toimittanut virastolle markkinatietoja. Ilmoittaja on lisäksi toimittanut tietoja harjoittamistaan maahuolintapalveluista, joita varten se vuokraa tiloja kohteelta, ja maanvuokrauksesta Helsinki-Vantaan lentoaseman lähialueella. Maantieteellisesti ilmoittaja on rajannut markkinoiden tarkastelun Helsinki-Vantaan lentoasemaan ja kolmen kilometrin säteelle lentoasemasta ulottuvaan alueeseen.

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 tai niiden oleellisella osalla.

KKV on lähestynyt osapuolten tärkeimpiä kilpailijoita ja asiakkaita lausuntopyyntöillä. KKV:n kuulemat markkinatoimijat ovat suhtautuneet yrityskauppaan pääasiassa neutraalisti.

Eräs lausuja toi esiin Finavian vahvan aseman pysäköintipalveluiden tarjoamisessa Helsinki-Vantaan lentoaseman lähialueilla ja huolen yrityskaupan vaikutuksista Finavian ennestään vahvaan asemaan. Viraston selvitysten perusteella Finavian asema pysäköintipalveluiden tarjoamisessa ei muutu olennaisesti yrityskaupan myötä. Finavian tarjoamat pysäköintipalvelut ovat lähtökohtaisesti tarkoitettu matkustajapysäköintiin, kun taas kohteen tarjoamia pysäköintipalveluita vuokraavat ja käyttävät pääasiassa Aviapoliksen alueen asukkaat ja alueella toimivat yritykset. Yrityskaupan osapuolten tarjoamat pysäköintipalvelut eivät siten ole tuottaneet toisilleen merkittävää kilpailun painetta ennen yrityskauppaa.

Markkinakuulemisen yhteydessä toinen lausuja on tuonut esiin huolensa Finavian vahvasta asemasta Helsinki-Vantaan alueen maanvuokraajana. Viraston selvitysten perusteella ei kuitenkaan voida pitää todennäköisenä, että Finaviolla olisi kyky ja kannustin sulkea pois siltä maata vuokraavia tahoja huomioiden vuokralaisten merkitys Finavian toiminnalle Helsinki-Vantaan lentoasemalla ja sen lähialueella.

## 3 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Finavia Oyj hankkii yksinomaisen määräysvallan Avia Real Estate Oy:ssä ja APC Properties 1 Oy:ssä.

## 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

Erytyisasiantuntija

Aino Jankari