

26.7.2017

## Yrityskaupan kuvaus: Scandic Hotels Oy / Restel Hotellit Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle on 24.7.2017 ilmoitettu järjestely, jossa Scandic Hotels Oy hankkii yksinomaisen määräysvallan Restel Hotellit Oy:ssä.

**Scandic Hotels Oy** ("Scandic") on täysin Scandic-ryhmän omistama yhtiö. Scandic-ryhmä on pohjoismainen hotelliketju, jolla on 230 hotelleja seitsemässä maassa. Ryhmän ydinliiketoimintaa on keskihintaisten hotellimajoitus-, kokous-, ja ravintolapalveluiden tarjoaminen Euroopassa ja erityisesti Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Suomessa sekä itse operoimissaan hotelleissa että franchising-toiminnan kautta kolmansien osapuolien operoimissa hotelleissa. Suomessa Scandic-hotelleja on 17 paikkakunnalla yhteensä 24 toiminnassa ja yksi rakenteilla. Scandic myös operoi franchising-sopimuksella kolmea Hilton-hotelleja Suomessa, jotka mukaan luettuna Scandicilla on Suomessa yhteensä 5 370 hotellihuonetta.

**Restel Hotellit Oy** ("Restel") on kokonaan Restel Oy:n omistuksessa, joka puolestaan on Tradeka-Yhtiöt Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö. Restel harjoittaa hotellimajoitusliiketoimintaa Suomessa. Yhtiön asiakaskuntaan kuuluu sekä liike-, kokous- että vapaa-ajan matkailijoita. Vuoden 2017 alussa Restel operoi 43 hotelleja, joiden huonekapasiteetti oli yhteensä noin 7600 huonetta. Restel omistaa 35 hotelleja käsittävän Cumulus City & Resort -hotelliketjun. Lisäksi Restel operoi InterContinental Hotels Groupin brändien alla toimivia Holiday Inn, Crowne Plaza ja Indigo Helsinki Boulevard -hotelleja Helsingissä sekä Hotelli Seurahuonetta Helsingissä.

### Relevantit hyödykemarkkinat

Yrityskaupan ilmoittajan mukaan yritysjärjestelyn kilpailuvaikutuksia tarkasteltaessa lähtökohtana tulisi olla kaikki hotellit sisältävä markkina, jolle kilpailupainetta luovat muut kilpailevat majoitusmuodot.

Ilmoittaja arvioi majoitusliikkeiden myynnin arvon olevan noin miljardi euroa vuonna 2017. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 Suomessa oli yhteensä 20,4 miljoonaa majoitusyöpymistä, joista 16,3 miljoonaa oli hotelliyöpymisiä. Ilmoittaja on arvioinut osapuolten markkinaosuuksia perusten niiden hotellihuonekapasiteettiin. Suomessa oli vuonna 2016 yhteensä 50 287 hotellihuonetta, josta Scandicin markkinaosuus oli 10–20 prosenttia ja Restelin markkinaosuus 10–20 prosenttia.

Ilmoittajan mukaan hotelliliiketoiminta on Suomessa osittain ketjuuntunutta, mutta ketjujen kanssa kilpailevat useat yksityiset hotellit. Ilmoittajan mukaan ketjuhotellit ja yksityiset hotellit kuuluvat samoille markkinoille, koska yksityiset hotellit ovat enenevässä määrin organisoituneet vapaaehtoisiksi ketjuiksi ja ovat siten tulleet vaihtoehdoiksi ketjuhotelleille ja lisäävät tarjontaa yritysasiakkaille, matkanjärjestäjille, matkatoimistoille ja yksityishenkilöille. Ilmoittajan mukaan toinen keskeinen peruste kaikki hotellit käsittäväl-

26.7.2017

le markkinalle on asiakkaiden toimintatapojen muutos hotellin etsimisessä ja varaamisessa. Teknologisen kehityksen ja toimialan muutosten (esim. OTA-varausjärjestelmien ja metahakukoneiden) ansiosta yksityiset hotellit saavuttavat asiakkaat ketjuhotelleihin verrattavalla tavalla.

Ilmoittajan mukaan hotelleja voidaan myös luokitella niiden laadun perusteella, mutta tähtiluokitukset ja vastaavat rankingit ovat menettäneet merkitystään, sillä kuluttajat luottavat entistä enemmän internetin vertaisarvioihin valitessaan hotellia.<sup>1</sup> Lisäksi ilmoittajan mukaan OTA-varausjärjestelmien ja hakukoneiden käytön yleistymisen on mahdollistanut sen, että pienetkin ketjuihin kuulumattomat hotellit voivat ilman merkittäviä kustannuksia esitellä palveluitaan ja hintojaan kuluttajille kaikkialla maailmassa ja saavuttavat sellaisia asiakkaita, jotka perinteisesti ovat olleet isojen kansainvälisten ketjujen asiakkaita.

Ilmoittajan mukaan kilpailupainetta hotelleille luovat myös muut majoitusmuodot. Niitä ovat erityisesti huoneistohotellit, huoneistot, mökit, motellit, matkustajakodit, täysihotellit, lomakylät ja retkeilymajat sekä Airbnb. Airbnb:n suosio on kasvanut Suomessa nopeasti viime vuosina ja yritys on kasvanut muutamassa vuodessa perinteisten hotellien kilpailijaksi sekä vapaa-ajan matkustamisen että liikematkustamisen segmenteillä. Airbnb on ilmoittajan mukaan mielletty erityisesti nuorten ja budjettimatkailijoiden suosimaksi majoitusmuodoksi, mutta kohdetarjonnan monipuolistuessa asiakaskunta on laajentunut ja tuoreet selvitykset osoittavat, että myös liike-matkustajat käyttävät enenevässä määrin Airbnb:tä.

Myös huoneistojen ja huoneistohotellien voidaan ilmoittajan mukaan katsoa luovan kilpailupainetta hotelleille. Ilmoittajan mukaan hotellien ja lyhytaikaisen majoituksen (short-stay) välillä on eroja, mutta nämä ominaisuudet eivät riitä selkeästi erottamaan lyhytaikaisen majoituksen markkinoita perinteisistä hotelleista. Lisäksi OTA-palvelut eivät ilmoittajan mukaan tee eroa hotellien ja huoneistojen välillä.

### Relevantit maantieteelliset markkinat

Relevantteina maantieteellisinä markkinoina voidaan yrityskaupan ilmoittajan mukaan pitää paikallisia majoitusmarkkinoita. Kilpailu toteutuu siten ilmoittajan mukaan samalla paikallisella alueella toimivien majoitusliikkeiden kesken. Suomessa on 12 paikkakuntaa, joissa molemmilla yrityskaupan osapuolilla on hotellitoimintaa. Osapuolten markkinaosuudet perustuvat niiden huonekapasiteettiin.

---

<sup>1</sup> Suomessa ei ole käytössä virallista tähtiluokitusta.

26.7.2017

Paikkakunta	Hotellihuone- kapasiteetti 2016 (lkm)	Scandicin markkina- osuus (%)	Restelin markkina- osuus (%)
Helsinki	8 842	20 - 30	20 - 30
Tampere	2 878	20 - 30	20 - 30
Vantaa	2 265	10 - 20	30 - 40
Turku	1 919	10 - 20	10 - 20
Oulu	1 428	10 - 20	10 - 20
Kuopio	1426	10 - 20	10 - 20
Jyväskylä	1 373	10 - 20	20 - 30
Rovaniemi	1 321	10 - 20	20 - 30
Lappeenranta	835	10 - 20	10 - 20
Pori	622	10 - 20	10 - 20
Lahti	767	10 - 20	20 - 30
Vaasa	852	5 - 10	20 - 30
Koko Suomi	50 287	10 - 20	10 - 20

### Yrityskaupan ilmoittajan näkemys yrityskaupan vaikutuksista

Ilmoittajan mukaan suunniteltu järjestely ei aiheuta kilpailuongelmia. Järjestely ei ilmoittajan mukaan poista merkittävästi Scandiciin kohdistuneita kilpailupaineita, sillä Restelin hotellit eivät ole olleet Scandicin lähimpiä kilpailijoita. Scandic-ketjun hotellit ovat pääsääntöisesti ylempää keskitasoa ja niiden lähimpiä kilpailijoita ovat ilmoittajan mukaan koko maata ajatellen S-ryhmän Sokos-hotellit. Suurin osa Restelin hotelleista kuuluu Cumulus City & Resort -ketjuun, ja ne ovat pääsääntöisesti laadultaan alempaa keskitasoa. Kaikilla paikkakunnilla, joissa molemmilla yrityskaupan osapuolilla on hotellitoimintaa, toimii myös S-ryhmän hotelleja. Niillä paikkakunnilla, joissa Scandic nousee suurimmaksi ketjuksi, sen markkinaosuus ei ilmoittajan mukaan ole merkittävästi S-ryhmää suurempi.

Järjestely ei ilmoittajan mukaan myöskään johda tehokkaan kilpailun estymiseen siten, että markkinoilla aiemmin itsenäisesti toimineet yritykset ryhtyisivät yhteensovittamaan käyttäytymistään (esimerkiksi hintojaan). Ilmoittajan mukaan hotellihuoneen myyminen ei ole sellainen palvelu, jonka ehtojen yhteensovittaminen olisi ylipäänsä mahdollista. Lisäksi ilmoittajan mu-

26.7.2017

kaan markkinoille tulon helppous ja asiakkaiden tasapainottava neuvotteluvoima tekevät yhteensovittamisen entistä epätodennäköisemmäksi.

Yrityskaupan ilmoittajan mukaan toimialalla ei ole varsinaisia markkinoille tulon esteitä. Uusia hotelleja on suhteellisen helppo perustaa, sillä hotelli-käyttöön soveltuvia kiinteistöjä on runsaasti tarjolla. Alalle on tullut ja tulossa lukuisia uusia toimijoita.

Useimmilla hotelliketjuilla on kanta-asiakasjärjestelmiä ja on tyypillistä, että asiakkaat ovat useiden ketjujen kanta-asiakkaita. Yritysiakkaat tekevät sopimuksia usean eri hotellin kanssa eivätkä siten ole riippuvaisia yhdestä hotellista tai hotelliketjusta.