



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Vj-11/2007/4.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa a **C&W Group, Inc. (USA)** összefonódás engedélyezése iránti kérelmére indult eljárásban, amelyben további ügyfélként részt vett a **Cushman & Wakefield Holdings, Inc. (USA)** – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

h a t á r o z a t o t .

A Versenytanács engedélyezi, hogy a C&W Group, Inc. irányítást szerezzen a Cushman & Wakefield Holdings, Inc. felett.

A határozat felülvizsgálatát az ügyfelek a kézbesítéstől számított harminc napon belül kérhetik a Fővárosi Bírósághoz címzett, de a Gazdasági Versenyhivatalnál benyújtandó keresettel.

I n d o k o l á s

I.

Az eljárás indítása

- 1) A C&W Group, Inc 2007. január 19-én kérelmet (Vj-11/2007) nyújtott be a GVH-hoz, melyben a Cushman & Wakefield Holdings Inc. feletti irányításszerzés megszerzéséhez kéri a GVH engedélyét. Az elrendelt hiánypótlás benyújtását követően a vizsgálat indulásának kezdete: 2007. február 12.
- 2) A Delaware államban bejegyzett C&W Group, Inc. (1209 Orange Street Wilmington, Country of New Castle, Delaware 19801, USA) és a Rockefeller Group International Inc. („Rockefeller”) között 2006. december 19-én részvény-adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján a C&W Group, Inc. – mint a GAC vállalatcsoport által kizárólag erre a célra alapított projektársaság – a Rockefeller-től adásvétel útján meg kívánja szerezni a Rockefeller-nek a Delaware államban bejegyzett Cushman & Wakefield Holdings, Inc. (társaságban fennálló többségi részesedést biztosító részvényeit).

II.

Az érintett vállalkozások

- 3) A kérelmező C&W Group Inc. a luxemburgi IFIL Investissements S.A. leányvállalata, amelyet az anyavállalat kizárólag az összefonódás megvalósítása céljából, vagyis a Cushman & Wakefield Csoport feletti irányítás megszerzése érdekében hozott létre. Az IFIL Investissements S.A. az olasz Giovanni Agnelli Csoport tagja, amely az olasz Agnelli és Nasi családok irányítása alatt működő vállalatcsoport.
- 4) A GAC Csoport világszerte számos piacon aktív, így érdekeltségei vannak az autópiacon és a mezőgazdasági felszerelések piacán (a Fiat Csoporton keresztül), a papíriparban (a Sequana Capital-on keresztül), a szórakoztatóiparban, sportban (a Juventus Torino futballcsapat révén) és a turizmus területén (az Alpitour Csoporton keresztül).
- 5) A Cushman & Wakefield Csoport tevékenységi körébe tartozó piacon, vagyis az ingatlanhasznosítás piacán (ingatlan-tanácsadás, ingatlanügynöki szolgáltatások, ingatlanfejlesztés stb.) a GAC Csoport a kérelmezett összefonódás végrehajtását megelőzően nincsen jelen.
- 6) A Cushman & Wakefield Csoport a világ számos országában jelen lévő, 1917-ben alapított ingatlan-tanácsadói, ingatlan-ügynöki szolgáltatásokat nyújtó vállalkozáscsoport, amelynek központja az Egyesült Államok-beli New York városban van. Az ingatlanszektorban nyújtott szolgáltatásai alapvetően négy fő csoportba oszthatók:
 - Tranzakciós szolgáltatások: bérbeadó, illetve bérlő képviselete ingatlan-tranzakciók során
 - Tőkepiaci szolgáltatások: ingatlanok értékesítése, ingatlan-értékelés, ingatlanok befektetési jellegű kezelése, ingatlanok hasznosítása
 - Egyedi ingatlanstratégiák kialakítása: átfogó ingatlanstratégia kialakítása nagyvállalatok részére
 - Tanácsadói szolgáltatások: ingatlan-tanácsadás
- 7) A Cushman & Wakefield Csoport felett 1976-ban szerzett irányítást a Rockefeller Csoport. Ezt követően a Csoport megjelent Észak-és Dél-Amerikában, Európában, és Ázsiában is.
- 8) A Cushman & Wakefield Csoport Magyarországon két leányvállalatán, a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. és a Cushman & Wakefield Residential Kft. társaságokon keresztül van jelen. Az előbbi társaság nagyvállalatok tekintetében végez ingatlan-tanácsadást, illetve ingatlan-ügynöki szolgáltatásokat, míg az utóbbi társaság a lakossági ügyfelek részére nyújtja szolgáltatásait. A Cushman & Wakefield Residential Kft. 2006. augusztusában kezdte meg tevékenységét Magyarországon, így az alábbiakban e vállalkozással kapcsolatban a kérelmező még nem tud statisztikai, illetve üzleti adatokat szolgáltatni.
- 9) Az összefonódásban érintet felek irányítási kapcsolatait a Vj-11/2007. sz. úrlap 30.o. és a Vj-11/2006/-K/8-9. ábrák tartalmazzák.

III.

Az engedélykérési kötelezettség

- 10) A Tpvt. 24. § -a szerint a vállalkozások összefonódásához a Gazdasági Versenyhivaltól engedélyt kell kérni, ha valamennyi érintett vállalkozáscsoport, valamint az érintett vállalkozáscsoportok tagjai és más vállalkozások által közösen irányított vállalkozások előző üzleti évben elért nettó árbevétele együttesen a tizenöt milliárd forintot meghaladja, és az érintett vállalkozáscsoportok között van legalább két olyan vállalkozáscsoport, melynek az előző évi nettó árbevétele a vállalkozáscsoport tagjai és más vállalkozások által közösen irányított vállalkozások nettó árbevételével együtt ötszázmillió forint felett van. Az ötszázmillió forintos küszöbérték meghatározásakor figyelembe kell venni az összefonódás következtében az irányítását elvesztő vállalkozáscsoportba tartozott vállalkozásokkal az összefonódást megelőző két éves időszakban az irányítást megszerző vállalkozáscsoport által megvalósított - engedélykérési kötelezettség alá nem esett - összefonódásokat is.
- 11) A kérelmezett tranzakció eredményeként a teljes Cushman & Wakefield Csoport a Rockefeller-től a GAC Csoport irányítása alá kerül. Mivel a két érintett vállalkozáscsoport (a Cushman & Wakefield Csoport és a GAC Csoport) 2005-ben Magyarországon elért nettó árbevétele meghaladta a Tpvt. 24. § (1) bekezdésében meghatározott küszöbszámokat. A kérelmezett összefonódás a Tpvt. 23. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti irányításszerzésnek minősül. Tekintettel arra, hogy az összefonódással érintett vállalkozás-csoportok – amelyek a Tpvt. 26. §-a értelmében az összefonódásban közvetlenül és közvetetten résztvevő vállalkozások – 2005. évi nettó árbevétele együttesen meghaladta a tizenöt milliárd forintot, ezen belül több mint két érintett vállalkozás-csoporté az ötszázmillió forintot, a kérelmezett összefonódáshoz a Tpvt. 24. § (1) bekezdése értelmében a Gazdasági Versenyhivatal engedélyre van szükség.

IV.

Az érintett piaccal kapcsolatos információk

- 12) A kérelemmel érintett tevékenység az ingatlanhasznosítás, az érintett termékpiac ennek megfelelően az ingatlanhasznosítás fogalmi körébe tartozó szolgáltatások piaca. A Cushman & Wakefield vállalkozáscsoport, amely felett a GAC Csoport a kérelmezett összefonódás eredményeként irányítást szerez, csak ezen a piacon rendelkezik statisztikailag kimutatható piaci részesedéssel.
- 13) A Versenytanács korábbi határozatai szerint az ingatlanhasznosítás piaca országos, azonban a piac további regionális szegmensekre osztható.¹ Ebből következően érintett földrajzi piacnak Budapest és környéke tekinthető, mivel a Cushman & Wakefield Csoport a fő tevékenységét ezen a területen fejti ki.
- 14) A Versenytanács több korábbi határozatában is megállapította, hogy az ingatlanhasznosítás piaca magában foglalja az ingatlan-ügynöki szolgáltatásokat, az ingatlan-tanácsadást és az ezekhez kapcsolódó szolgáltatásokat.² Az

¹ Vj-67/2004, 24. pont: „Az adott piacon meglévő kínálati és keresleti helyettesíthetőséget is figyelembe véve az érintett piac földrajzi határait a Magyar Köztársaság határainál lehet elsődlegesen meghúzni.”

Vj-70/2006, 9. pont: „Budapest és környékének ingatlanhasznosítási forgalmából a CIB –csoport részesedése [...]”

² Vj-67/2004: WALLIS INGATLAN Fejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Rt. és Trammell Crow Wallis Ingatlanszolgáltató Rt.; Vj-70/2006: CIL Danubius Ingatlanhasznosító Zrt. és a V141 Ingatlanfejlesztő,

ingatlanhasznosítás piacán belül két szegmens különíthető el: az ipari/kereskedelmi a lakossági célú ingatlanok hasznosításának piaci szegmense.

- 15) Azok a piacok, amelyeken a GAC Csoport Magyarországon statisztikailag kimutatható és értékelhető piaci részesedéssel jelen van (személygépkocsi forgalmazás; tehergépjármű-forgalmazás; autóbusz-gyártás és forgalmazás), vertikálisan kapcsolódhatnak az ingatlanhasznosítás piacához, azonban jelenleg közöttük és az ingatlanhasznosítás piaca között nem áll fenn vertikális kapcsolat. Amennyiben a jövőben ilyen jellegű kapcsolat kerülne kialakításra – a kérelmező által megerősítetten is érvényesíteni szándékozott esetleges szinergiák révén –, annak elenyésző hatása lenne a piacra tekintettel az közvetlenül érintettek ingatlan piaci jelenlétére.
- 16) A Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. versenytársairól általánosságban elmondható, hogy azok is nemzetközi háttérrel rendelkező, tőkeerős vállalkozások. A Jones Lang LaSalle az egyik első nemzetközi ingatlan ügynökségként belépve a piacra 1992-ben nyitotta meg budapesti irodáját, ahol tanácsadást folytat irodai-, ipari- és kiskereskedelmi ingatlanokra vonatkozóan, beleértve a fejlesztési becsléseket, megvalósíthatósági tanulmányokat, értékbecsléseket, értékesítéseket, bérbeadásokat és befektetéseket.
- 17) Az amerikai-kanadai központú Colliers International szintén 1992-ben jelent meg Magyarországon, és versenytársaihoz hasonlóan nagy - és középvállalatok részére végez ingatlanügynöki és ingatlantanácsadói szolgáltatásokat.
- 18) A fenti vállalkozásokhoz hasonlóan a DTZ Hungary Kft. is egy vezető nemzetközi ingatlantanácsadó cégcsoport tagja, amely a világ számos országában kínál ingatlanpiaci és üzleti megoldásokat ügyfelei számára.
- 19) A Los Angeles-i székhelyű CB Richard Ellis 1994 óta van jelen a magyarországi kereskedelmi ingatlanok hasznosításának piacán.
- 20) A King Sturge 1995-ben nyitotta meg budapesti irodáját a Bradmore Consulting-gal együttműködésben. A Bradmore Consulting feletti, 2004-ben történt irányításszerzést követően a vállalkozás King Sturge Budapest Kft. néven folytatta ingatlantanácsadói és ingatlanügynöki tevékenységét.
- 21) A fenti vállalkozások – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.-hez hasonlóan – valamennyien 10% alatti, általában 7-9%-os piaci részesedéssel rendelkeznek az ingatlanhasznosítás piacán Budapesten, és a főváros környékén. Valamennyien elsősorban a kereskedelmi és ipari ingatlanok hasznosításának szegmensében tevékenyek.
- 22) 2006. évben jelentősen növekedett a budapesti irodai ingatlan piac a 2005. évi szinthez képest. Az ingatlan bérbeadás szegmensében is jelentős ugrás volt tapasztalható. Továbbá felerősödött az érdeklődés a bevásárló központok és a kereskedelmi parkok iránt is.
- 23) A GVH rendelkezésére álló információk és a kérelmező által is előadottak alapján Magyarországon az ingatlanhasznosítás piacán igen intenzív piaci verseny tapasztalható.
- 24) A tranzakció nem eredményez lényeges változást az ingatlanpiacon. Az összefonódás eredményeként erőfölényes helyzet kialakulásának lehetősége nem merül. Az összefonódásnak a gazdasági versenyre várhatóan nem lesz érzékelhető hatása.

V.

Az engedélyezés

- 25) A Tpv. 30. § (2) bekezdése alapján a Gazdasági Versenyhivatal nem tagadhatja meg az engedély megadását, ha az összefonódás nem hoz létre vagy nem erősít meg olyan gazdasági erőfölényt, amely akadályozza a hatásos verseny kialakulását, fennmaradását vagy fejlődését az érintett piacon (Tpv. 14. §).
- 26) A Versenytanács az összefonódás horizontális-, vertikális-, portfólió- és konglomerátum hatásait vizsgálva megállapította, hogy a Gazdasági Versenyhivatal Elnökének és a Versenytanács Elnökének 1/2003. számú Közleménye értelmében a jelen összefonódásban érintett vállalkozások együttes piaci helyzetére, részesedésére tekintettel káros versenyhatásokkal nem kell számolni.
- 27) Mindezek alapján a Versenytanács a Tpv. 77. § (1) bekezdés a) pontja szerinti határozatában – egyezően a Tpv. 71. § (2) bekezdés alapján tett vizsgálói indítvánnyal – az összefonódást egyszerűsített eljárásban engedélyezte.

VI.

Eljárási kérdések

- 28) A Tpv. 63. § (3) bekezdése ac) pontjának alkalmazásából következőleg az eljárási díj megfizetéséről nem kellett rendelkezni, mert a kérelmező a Tpv. 62. § (1) bekezdése szerinti kettőmillió forintot előzetesen lerőta.
- 29) A Versenytanács határozatát a Tpv. 73. § (2) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül hozta meg.
- 30) Az ügyfeleket megillető jogorvoslati jog a Tpv. 83. §-ában foglalt rendelkezéseken alapul.

Budapest, 2007. március 27.