



VUOSIKATSAUS

2012



#### **ASUNTORAKENTAMINEN**

Asunnot, vapaa-ajan asunnot,  
aluekehittäminen

#### **KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT**

Kiinteistöjen talotekniset järjestelmät  
sekä niiden käyttö ja ylläpito

# Mitä teemme?

**YIT** on merkittävä eurooppalainen kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden palveluyritys. Palvelemme asiakkaita 14 maassa, Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä sekä Baltian maissa – yli 25 000 ammattilaisen voimin. Olemme kasvaneet yli sadan vuoden ajan asiakkaidemme kanssa ja kehittäneet palvelujamme yhteiskuntien muuttuessa. Visionamme on olla edelläkävijä hyvän elinympäristön luoja ja ylläpitäjänä. Vuonna 2012 YIT:n toimialojen liikevaihto oli noin 4 676 miljoonaa euroa. Toimialamme olivat Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. YIT:llä oli vuoden lopussa yli 36 000 osakkeenomistajaa. Osake noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Vietimme satavuotisjuhlaa vuonna 2012.

[www.yit.fi](http://www.yit.fi)



Reagoimme herkästi asiakkaidemme muuttuviin tarpeisiin. Olemme ottaneet maailmanlaajuisten megatrendien vaikutukset huomioon strategisissa valinnoissamme ja hyödynnämme niiden suomat mahdollisuudet palvelujemme ja liiketoimintamme kehittämisessä.

## TOIMITILARAKENTAMINEN

Toimistot, kauppapaikat, logistiikka- ja tuotantotilat, julkiset rakennukset

## INFRARAKENTAMINEN

Liikenneväylät, maa- ja pohjarakentaminen, kalliorakentaminen, vesi- ja ympäristörakentaminen, tuulivoiman perustukset, infrastruktuurin kunnossapito

## TEOLLISUUDEN PALVELUT

Palvelut teollisuuden investointeihin ja kunnossapitoon

## SISÄLTÖ

### YIT

- 2 YIT VUONNA 2012
- 4 TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS
- 6 2012 LUKUINA
- 8 TOIMIALAT
- 10 VUODEN TAPAHTUMIA
- 12 STRATEGIA
- 15 TOIMINTAYMPÄRISTÖ

### PALVELUT

- 20 KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT
- 24 ASUNTORAKENTAMINEN
- 28 TOIMITILARAKENTAMINEN
- 31 INFRARAKENTAMINEN
- 34 TEOLLISUUDEN PALVELUT

### YRITYSVASTUU

- 38 VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN
- 40 SOSIAALINEN VASTUU
- 44 YMPÄRISTÖVASTUU

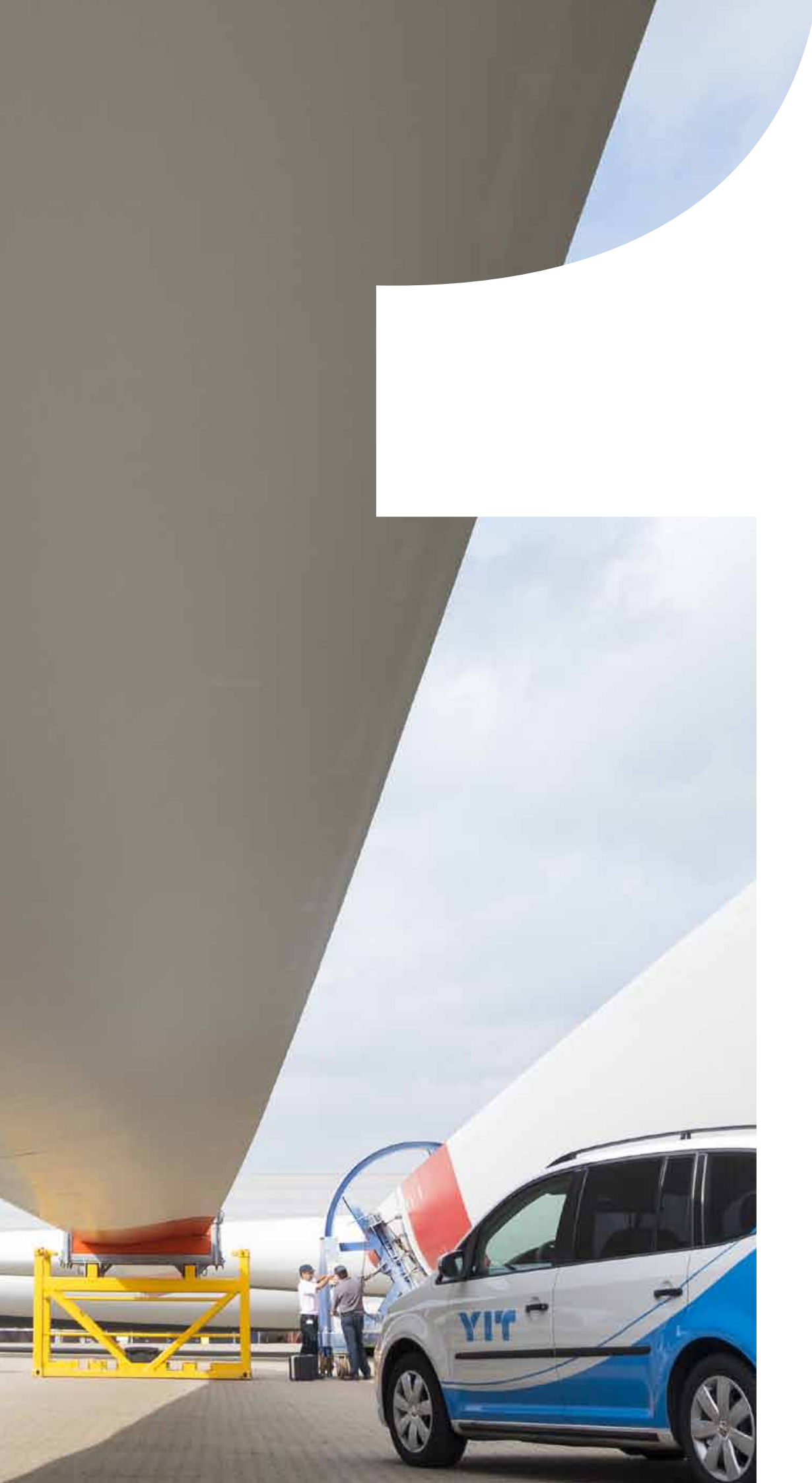
### HALLINTO

- 52 HALLITUS
- 54 JOHTORYHMÄ


# YIT vuonna 2012

## ! Globalisaatio on ennen kaikkea mahdollisuus

Taloudet ovat entistä riippuvaisempia toisistaan, eikä mikään toimiala lepää täysin suojassa maailmantalouden kriiseiltä. Globalisaatio on meille kuitenkin yhtä lailla mahdollisuus ja eilinehto. YIT:n pitkäaikainen hyvä tuloskehitys on siitä konkreettinen todiste.



# Vahvana kohti uusia alkuja



Nyt on luonteva aika siirtyä seuraavaan strategiseen vaiheeseen: Venäjän kehitys on ollut erinomaista, Suomen rakentamisessa meillä on vahva asema ja kiinteistötekniiset palvelut ovat kasvaneet kolmen miljardin liiketoiminnaksi.

## ! Mitä olemme tehneet:

- Olemme kasvaneet ja kansainvälistyneet. Reilussa vuosikymmenessä olemme laajentaneet toimintaamme kymmeneen uuteen maahan.
- Olemme vahvistaneet tarjontaamme tuotteilla ja palveluilla, joilla on kysyntää talouden syklin vaiheesta riippumatta ja jotka tarjoavat mahdollisuuksia kasvuun myös tulevaisuudessa. Olemme muun muassa kasvattaneet kiinteistötekniisen huollon ja kunnossapidon osuutta ja lisänneet vihreiden palvelujemme tarjontaa.
- Kehitämme liiketoimintaa yhteistyössä yli maa-rajojen – oli kyse sitten asumisen oivalluksista, energiansäästöstä tai talotekniikan palvelukonsepteista.

## Saavutuksemme:

- Vuoden 2000 jälkeen olemme lähes nelinkertaistaneet liikevaihtomme ja lähes kolminkertaistaneet liikevoittonemme. Henkilöstömme määrä on kolminkertaistunut.
- YIT:llä on vakaa taloudellinen asema, vahva markkina-asema sekä pitkällä aikavälillä hyvät kysyntänäkymät erityisesti Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palvelujen fragmentoituneilla markkinoilla ja Venäjän asuntorakentamisessa.
- Menestystekijämme on kykyämme reagoida ripeästi toimintaympäristömme merkkeihin. Olemme valmiit ottamaan ennakkoluulottomasti suuriakin askeleita toimintamme uudistamiseksi.

Vuosi 2012 oli YIT:lle vaiheikas. Reaalitalouden epävarmuus heijastui kiinteistötekniisten palvelujen toimintaan hankkeiden siirtymisenä, mutta toisaalta voimme olla tyytyväisiä rakentamispalveluiden hyvään kehitykseen. Liikevoittonamme kasvoi kolme prosenttia 249 miljoonaan euroon, mistä on pitkälti kiittäminen Kansainvälisten rakentamispalveluiden erinomaista tuloskehitystä. Konsernin liikevaihto oli edellisvuoden tasolla, 4 676 miljoonaa euroa. Myös tilauskanta oli Venäjän rakentamisen siivittämänä vahva.

Kansainväliset rakentamispalvelut ja Venäjä olivat YIT:n kirkkaana loistavia tähtiä vuonna 2012. Olen erittäin tyytyväinen niiden kehitykseen sekä asuntomyynnin että aloitusten suhteen. Asuntomyynti Venäjällä kasvoi viime vuoden lopulla historian suurimmaksi: myimme vuoden viimeisellä neljänneksellä siellä lähes 1 300 asuntoa. Uskostamme Venäjän asuntomarkkinoiden potentiaaliin kertoo myös se, että päätimme vuonna 2012 laajentaa rakentamista kahdeksaan uuteen Moskovan ympäristön kaupunkiin sekä Tjumenin kaupunkiin Länsi-Siperiassa. Hyvästä maineestamme kielivät hyvin käyneen asuntokaupan ohella useat vuonna 2012 saamamme laatupalkinnot.

Toinen vuoden ilonaiheeni on Suomen rakentamispalvelut, jossa tehtiin hyvää työtä asuntorakentamisen ohella toimitila- ja infrarakentamisessa. Asuntorakentaminen on jatkunut normaalilla tasolla, ja tilauskantamme on hyvällä tasolla. Haluamme olla mukana vaikuttamassa siihen, että asuminen on mahdollista mahdollisimman laajalle ostajakunnalle myös kasvukeskuksissa, ja olemme siksi kehittämässä konseptia kohtuuhintaiseen asumiseen. Kehitämme asumisen palveluita ja konsepteja yhä määrätietoisemmin myös yli maarajojen. Suomessa YIT on energiatehokkaan rakentamisen ja digitaalisten asumisen palveluiden edelläkävijä, ja tarkoituksenamme on hyödyntää tätä osaamistamme myös muissa toimintamaissamme.

Infrarakentamisessa asemamme on hyvä. Suuret väylähankkeemme kuten muun muassa PPP-projektimme E18-moottoritie Koskenkylän ja Kotkan välillä etenivät suunnitellusti, ja olimme samaan aikaan Länsimetron suurin yksittäinen urakoitsija. Onnistuimme kohtuullisen hyvin myös toimitilarakentamisessa, jossa vuosi päättyi useampaan hyvään aloitukseen. Aloitimme muun muassa merkittävän aluekehityshankkeen Vantaan Tikkurilan keskustan uudistamiseksi.

Palveluliiketoiminnan tehokkuuden parantaminen oli yksi vuoden painopisteistämme Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa. Keskityimme työn huolelliseen ennakosuunnitteluun ja tehokkaaseen toimintaan asiakkaiden luona, madalsimme organisaatiotamme ja keskitimme projektiliiketoimintaa osaamiskeskuksiin. Tämä näkyi vahvemman kannattavuuden ohella myös parempana palveluna asiakkaillemme.

Tavoitteenamme on ollut kehittää kiinteistötekniisiä palvelujamme paremmin suhdannevaihteluista kestäväksi ja kasvattaa huollon ja kunnossapidon osuutta. Edistyimme tässä tavoitteessamme myös vuonna 2012, sillä huollon ja kunnossapidon osuus kasvoi erityisesti Keski-Euroopassa. Kasvunvaraa on silti yhä, sillä huollon ja kunnossapidon osuus on siellä huomattavasti pienempi kuin Pohjois-Euroopassa. Vuonna 2010 Saksassa toteuttamamme yrityskaupan seu-

rauksena Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden merkitys on kasvanut selvästi. Saksa on selkeästi tämän alueen tärkein maa ja merkittävä myös kasvustrategiamme kannalta. Projektiliiketoiminnassa haluamme olla entistä enemmän mukana koko hankkeen ajan – aina piirustuspöydältä toteutukseen. Parhaimmassa tapauksessa vastaamme myös kohteen käytönaikaisista palveluista. Saksan laajat markkinat tarjoavat merkittäviä mahdollisuuksia myös energiansäästöpalveluille. Vihreä liiketoiminta on meille mahdollisuus kasvaa kannattavasti niin rakentamisessa kuin myös kiinteistötekniikassa.

Olen ilahtunut siitä, että työtapaturmien määrä suhteessa tehtyihin työtunteihin väheni myös vuonna 2012. Tästä on hyvä jatkaa, työturvallisuus kun on lunastettava uudelleen joka päivä. Vuonna 2012 meillä oli ilo työllistää eri maissa yhteensä noin 2 000 kesätyöntekijää, opinnäytetyöntekijää ja harjoittelijaa. Suomessa YIT voitti toistamiseen Vastuullinen kesäduuni -kilpailussa suurten yritysten sarjan. Vastuullisuusraportointimme on toteutettu ensimmäistä kertaa GRI-ohjeistuksen (Global Reporting Initiative) C-tason mukaisesti.

Viimeisen reilun vuosikymmenen aikana kiinteistötekniikka on tuonut YIT:lle merkittävää kasvupotentiaalia sekä vakaata kassavirtaa käytettäväksi investointeihin rakentamispalveluiden kasvattamiseksi muun muassa Venäjän asuntorakentamisessa. Tämä tiivis liitto on ollut onnellinen, mistä kertovat myös luvut viivan alla: olemme onnistuneet kasvamaan kannattavasti. Nyt on luonteva aika siirtyä seuraavaan strategiseen vaiheeseen.

Ilmoitimme vuosituloksemme yhteydessä helmikuun alussa, että YIT on aloittanut valmistelut konsernin jakautumiseksi kahdeksi erilliseksi pörssiyhtiöksi. Alustavan suunnitelman mukaan YIT jatkaisi rakentamispalveluiden liiketoimintaa ja kiinteistötekniisten palvelujen toimialat muodostaisivat Caverion Oyj -yhtiön. Molemmat liiketoiminnat ovat kyllin vahvoja itsenäisinäkin yhtiöinä: Venäjän kehitys on ollut erinomaista, Suomen rakentamisessa meillä on vahva asema ja kiinteistötekniiset palvelut ovat kasvaneet kolmen miljardin liiketoiminnaksi. Yhteistyötä teemme silti myös jatkossa, se on selvää. Alustavien suunnitelmien mukaan jakautuminen tapahtuisi vuoden 2013 aikana. Lopullisen päätöksen asiasta tekee ylimääräinen yhtiökokous.

Arviomme, että YIT:n toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto säilyy tänä vuonna viime vuoden tasolla ja että liikevoitto kasvaa. Epävarmuus yleisestä talouskehityksestä on kuitenkin edelleen suurta, mikä vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan ja asiakkaisiin. Omistajilleen hallitus ehdottaa osingoksi 0,75 euroa osakkeelta eli viisi senttiä enemmän kuin edellisvuonna.

YIT:läiset ansaitsevat lämpimän kiitokseni hyvästä panoksestaan yli satavuotiaan yhtiömme menestyksen eteen. Haluan kiittää myös yhteistyökumppaneitamme, asiakkaitamme ja osakkeenomistajiamme yhteistyöstä ja luottamuksesta kuluneena vuotena. Olkoon alkanut uusi vuosisata myös uuden vaiheen alku.

**Juhani Pitkäkoski**

Vuosi 2012 lukuina

# Liikevoitto kasvoi, tilauskanta säilyi vahvana

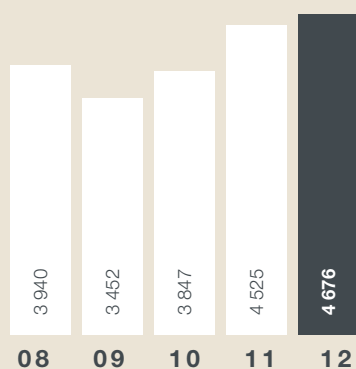
Vuonna 2012 YIT:n toimialojen liikevoitto kasvoi 3 % ja oli 249 miljoonaa euroa. Liikevoitto lähes kaksinkertaistui Kansainvälisissä rakentamispalveluissa ja kasvoi 14 % Suomen rakentamispalveluissa. Liikevoitto pieneni kiinteistötekniisissä palveluissa. Kansainväliset rakentamispalvelut oli liikevoittomarginaalilla mitattuna konsernin selvästi kannattavin toimiala.

Toimialojen liikevaihto oli edellisvuoden tasolla ja oli 4 676 miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi Kansainvälisissä rakentamispalveluissa ja Suomen rakentamispalveluissa sekä laski hieman Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa ja oli edellisvuoden tasolla Pohjois-

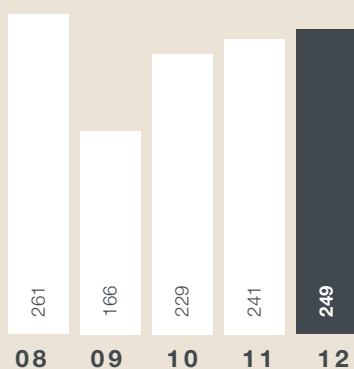
Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa. Toimialojen tilauskanta oli vahva, 4 % suurempi kuin vuotta aikaisemmin kasvaen 3 902 miljoonaa euroon. Tilauskanta pieneni kiinteistötekniisissä palveluissa heikentyneen markkinatilanteen vuoksi ja erityisesti suurten projektien aktiviteetin heikennyttyä. Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilauskanta kasvoi selvästi asuntoaloitusten ansiosta. Tulos ennen veroja parani 5 % ja osakekohtainen tulos 10 %.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,75 euroa osaketta kohden eli 55 % konsernin toimialaraportoinnin mukaisesta tilikauden tuloksesta.

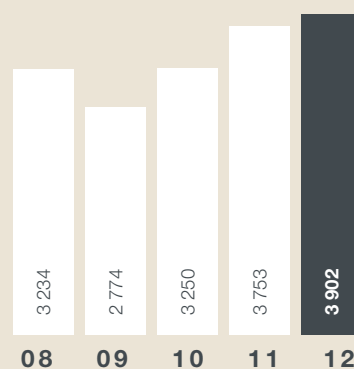
LIIVEVAIHTO, milj. e



LIIVEVOITTO, milj. e



TILAUSKANTA, milj. e



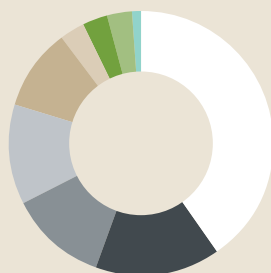
Luvut toimialaraportoinnin mukaisia (POC)

LIIVEVAIHTO TOIMIALOITTAIN



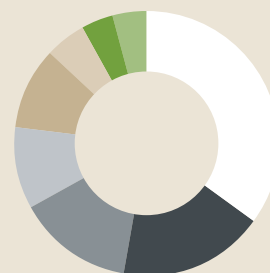
- Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut 45 %
- Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut 15 %
- Suomen rakentamispalvelut 28 %
- Kansainväliset rakentamispalvelut 13 %

LIIVEVAIHTO MAITTAIN



- Suomi 40 %
- Ruotsi 15 %
- Tanska 3 %
- Itävalta 3 %
- Baltian maat 3 %
- Norja 12 %
- Venäjä 10 %
- Muut 1 %

HENKILÖSTÖ MAITTAIN



- Suomi 35 %
- Ruotsi 18 %
- Tanska 5 %
- Norja 14 %
- Baltian maat 4 %
- Venäjä 10 %
- Muut 4 %



# Konsernin avainlukuja

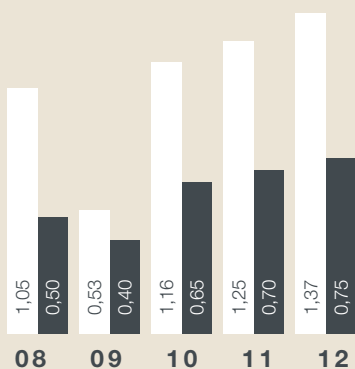
Kehitys toimialaraportoinnin mukaan (osatuloutus, POC)

	2012	2011	Muutos
Liikevaihto, milj. e	4 675,9	4 524,7	3 %
Liikevoitto, milj. e	248,8	240,5	3 %
% liikevaihdosta	5,3	5,3	-
Tilaukanta vuoden lopussa, milj. e	3 901,5	3 752,7	4 %
Tulos ennen veroja, milj. e	227,6	215,8	5 %
Katsauskauden tulos, milj. e	171,2	156,7	9 %
Osakekohtainen tulos, e	1,37	1,25	10 %
Osinko/osake, e	0,75*	0,70	7 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	90,4	-17,3	-

	2012	2011	Muutos
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	14,2	14,8	-4 %
Omavaraisuusaste, %	35,4	32,9	8 %
Velkaantumisaste, %	61,0	64,4	-
Taseen loppusumma, milj. e	3 429,0	3 261,6	5 %
Henkilöstö vuoden lopussa	25 283	25 996	-3 %

\*) Hallituksen osinkoehdotus

## TULOS/OSAKE JA OSINKO/OSAKE, EUROA



□ Tulos/osake  
■ Osinko/osake

## Vastuullista yritystoimintaa

### Laatu

ISO 9001 -SERTIFIOITUA TOIMINTAA LIIKEVAIHDOSTA

**89 %**

(2011: 92 %)

### Hiilijalanjälki

CO<sub>2</sub>-PÄÄSTÖT /LIIKEVAIHTO

**19,1**

(2011: 21,6)

### Työturvallisuus

TAPATURMIEN MÄÄRÄ MILJOONAA TYÖTUNTIA KOHDEN

**11**

(2011: 14)

ISO 14001 -SERTIFIOITUA TOIMINTAA LIIKEVAIHDOSTA

**49 %**

(2011: 47 %)

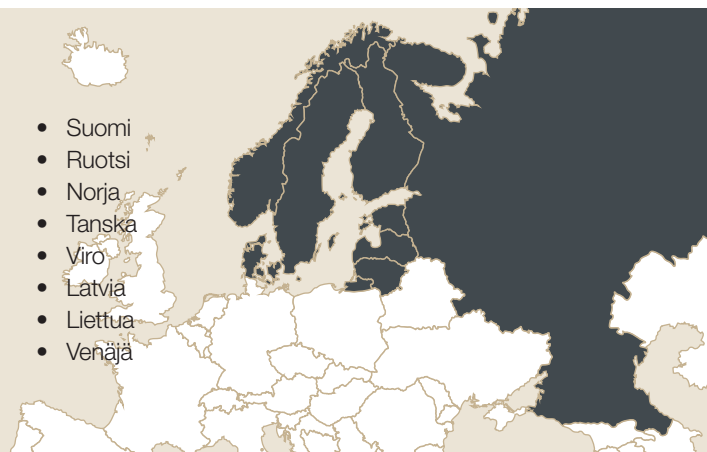
OHSAS 18001 -SERTIFIOITUA TOIMINTAA LIIKEVAIHDOSTA

**74 %**

(2011: 58 %)

# Toimialat vuonna 2012

## Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



LIKEVAIHDOSTA

45 %

LIKEVOITOSTA

16 %

SIJOITETUSTA  
PÄÄOMASTA

19 %

HENKILÖSTÖSTÄ

60 %

	2012	2011	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2 089,2	2 097,6	0 %
Liikevoitto, milj. e	41,7	78,8	-47 %
Liikevoittoprosentti, %	2,0	3,8	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	12,2	23,8	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	320,6	372,9	-14 %
Tilaukanta, milj. e	819,0	913,1	-10 %
Henkilöstö	15 159	15 900	-5 %

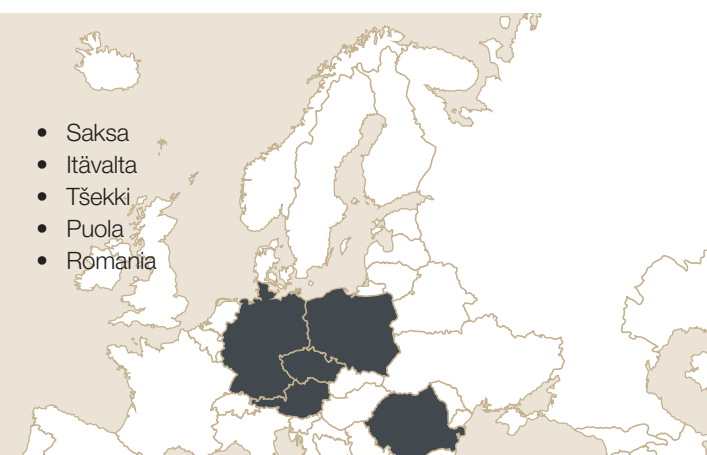
### PALVELUT JA RATKAISUT

- Talotekniset ratkaisut
- Kiinteistöjen talotekniikan huolto ja kunnossapito
- Energiansäästöpalvelut
- Projektitoimitukset ja kunnossapitopalvelut teollisuudelle (pääosin Suomessa ja Ruotsissa)

### ASIAKKAAT

- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät
- Julkisyhteisöt
- Teollisuuden yritykset

## Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



LIKEVAIHDOSTA

15 %

LIKEVOITOSTA

10 %

SIJOITETUSTA  
PÄÄOMASTA

6 %

HENKILÖSTÖSTÄ

13 %

	2012	2011	Muutos
Liikevaihto, milj. e	714,2	779,3	-8 %
Liikevoitto, milj. e	26,9	33,3	-19 %
Liikevoittoprosentti, %	3,8	4,3	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	31,5	53,8	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	98,9	72,0	37 %
Tilaukanta, milj. e	380,1	449,5	-15 %
Henkilöstö	3 380	3 506	-4 %

### PALVELUT JA RATKAISUT

- Talotekniset ratkaisut
- Kiinteistöjen talotekniikan huolto ja kunnossapito
- Energiansäästöpalvelut

### ASIAKKAAT

- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät
- Julkisyhteisöt
- Teollisuuden yritykset

## Suomen rakentamispalvelut



LIKEVAIHDOSTA

28 %

LIKEVOITOSTA

51 %

SIJOITETUSTA  
PÄÄOMASTA

34 %

HENKILÖSTÖSTÄ

14 %

	2012	2011	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 329,0	1 226,9	8 %
Liikevoitto, milj. e	127,0	111,6	14 %
Liikevoittoprosentti, %	9,6	9,1	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	23,5	24,0	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	581,7	558,4	4 %
Tilaukanta, milj. e	1 499	1 493,6	0 %
Henkilöstö	3 540	3 429	3 %

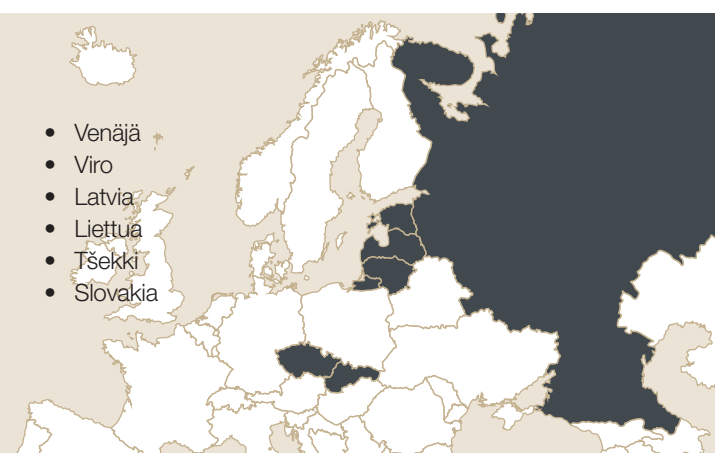
### PALVELUT JA RATKAISUT

- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen
- Infrarakentaminen

### ASIAKKAAT

- Kotitaloudet ja taloyhtiöt
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Toimitilojen käyttäjät
- Rakennuttajat
- Julkisyhteisöt

## Kansainväliset rakentamispalvelut



LIKEVAIHDOSTA

13 %

LIKEVOITOSTA

31 %

SIJOITETUSTA  
PÄÄOMASTA

41 %

HENKILÖSTÖSTÄ

11 %

	2012	2011	Muutos
Liikevaihto, milj. e	599,6	489,2	23 %
Liikevoitto, milj. e	73,9	37,2	99 %
Liikevoittoprosentti, %	12,3	7,6	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	12,3	6,5	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	708,3	602,2	18 %
Tilaukanta, milj. e	1 266,1	962,5	32 %
Henkilöstö	2 808	2 753	2 %

### PALVELUT JA RATKAISUT

- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen

### ASIAKKAAT

- Kotitaloudet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Toimitilojen käyttäjät
- Rakennuttajat
- Julkisyhteisöt

# Vuoden tapahtumia



**LAAJENSIMME TOIMINTAAMME VENÄJÄLLÄ.** Venäjän asuntomarkkinat tarjoavat merkittävää kasvupotentiaalia YIT:lle. Vuoden aikana laajensimme toimintaamme kahdeksaan uuteen kaupunkiin Moskovan ympäristössä ja käynnistimme rakentamisen muun muassa Lytkarinon kaupungissa. Lisäksi ostimme tontin Tjumenin kaupungista Länsi-Siperiasta, jossa käynnistämme ensimmäisen asuntokohteen rakentamisen vuoden 2013 aikana.

**YIT PITÄÄ HUOLEN KESKON KAUPPOISTA.** Olemme tehneet yhteistyötä Keskon kauppapaikkojen palveluissa jo yli vuosikymmenen ja vastaamme nykyään ylläpidosta ja teknisestä kiinteistöjohtamisesta jo 350 kiinteistössä Suomessa. Alkuvuodesta sovimme uudeltaisesta kustannusvastuuseen perustuvasta yhteistyöstä. Tavoitteena on luoda kiinteistöihin toivotut olosuhteet mahdollisimman energiatehokkaalla ja kustannuksia säästävällä tavalla.

**SAUMATONTA YHTEISTYÖTÄ.** YIT toimitti monipuolista kiinteistötekniikkaa, muun muassa puhtaanapito- ja paineilmaratkaisuja sekä automaatiojärjestelmiä, kaupparetju EDEKA:n keskusvarastolle Landsberg am Lechissä Saksassa. YIT myös vastaa järjestelmien huollosta ja kunnossapidosta viiden vuoden ajan. Vain muutaman kuukauden pituinen rakennusaika vaati saumatonta yhteistyötä ja jopa 30 metriä korkeat varastotilat tarkkaa työturvallisuuden huomioimista.

**LOMA-ASUMISTA TUNTURIN HELMASSA.** Kaitiolammen rannalla, keskellä Rukan uutta kävelykylää, sijaitsevat Chalets-loma-asunnot valmistuvat vuoden 2013 alussa sopivasti parasta hiihtokautta ajatellen. Loma-asunnot ovat täysin kalustettuja ja varusteltuja omistus-asuntoja, joihin on tarjolla muun muassa siivous- ja liinavaatepalvelua. Halutessaan omistaja voi liittää loma-asuntonsa vuokrauspalveluun. YIT toi vuoden aikana markkinoille konseptin, joka mahdollistaa samantyyppisen osa-aikaisen asumisen myös kaupungissa. Osaan kaupunkiasuntoja taataan vuokratuotto.

**PANU PÄIVYSTÄÄ SÄÄTÄ JA JAITTEITÄ 24/7.** Syksyllä toimintansa käynnistänyt palvelukeskus PANU on kokonaisuudessaan uutta infran kunnossapidossa. Keskus palvelee teiden käyttäjiä, ottaa keskitetysti vastaan kunnossapitoon liittyviä palautteita, neuvoa ja tiedottaa toimenpiteistä sekä välittää YIT:n alueurakoille kelitietoa. Voitimme vuoden aikana myös useita maanteiden hoidon ja ylläpidon alueurakoita eri puolilta Suomea ja kasvatimme siten markkinaosuuttamme.

**HYVINKÄÄN KAUPALLISET PALVELUT UUDELLE TASOLLE.** Vuoden 2012 aikana valmistuneessa kauppakeskus Willassa on yli sata liikettä ja vuokrattavia tiloja yhteensä noin 27 000 m<sup>2</sup>. Keskustasijainti ja erinomainen saavutettavuus vetävät kauppakeskukseen viikoittain noin 60 000 kävijää, mikä on elävöittänyt Hyvinkään keskustaa merkittävästi. Ympäristövastuullisesti toteutetun kauppakeskuksen energiatehokkaat talotekniset ratkaisut liittyvät niin valaistukseen, lämmitykseen kuin ilmanvaihtoonkin.

**TUULIVOIMASTA UUTTA VIRTAA.** YIT toteutti kesällä lähes parikymmenen tuulivoimalan perustukset TuuliWatille Tervolaan ja Iihin. Tervolan kokonaisuus on Suomen ensimmäinen sisämaan tuulivoimapuisto. Vuonna 2012 olimme mukana rakentamassa yli puolta Suomen uudesta tuulivoimakapasiteetista.

**VIHREÄÄ TALOTEKNIKKAA.** YIT vastaa Saksan Münchenissä Joseph Pschorr Haus -liike- ja asuinrakennuksen talotekniikka-asennuksista. Kohteessa pyritään energiatehokkuuteen useilla toimenpiteillä, muun muassa kostuttamalla poistoilmaa sadevedellä, mikä vähentää jäähdytykseen käytetyn energian määrää. Kiinteistöön asennetaan myös aurinkopaneelit ja lämmön talteenottojärjestelmät.





#### **KULTTUURIN PALVELUKSESSA.**

Solmimme Tanskassa alkuvuodesta laajan, useita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kiinteistöjä kattavan huoltosopimuksen. Tulevina vuosina huollamme ja pidämme kunnossa yli 40 rakennusta eri puolilla Kööpenhaminaa. Vastaamme talotekniikan moitteettomasta toiminnasta muun muassa Amalienborgin ja Rosenborgin linnoissa.

#### **VASTAAMME TUKHOLMAN POPMUSEON KIINTEISTÖTEKNIIKASTA.**

Tukholman Djurgårdenin suojista saavat sijansa ruotsalaisen musiikin Hall of Fame, esiintymisestradi, ravintola ja hotelli. YIT toimittaa kiinteistön lämpö-, jäähdytys-, sähkö- ja putkistoratkaisut. Popmuseo avaa ovensa keväällä 2013.

#### **KODIN KÄYTTÖVESI LÄMPENEE AURINKOPANEELEIN.**

Häjäkin kolmisenkymmentä kotia on suunniteltu ympäristöystävällisiksi ja samalla asukkaille taloudellisiksi. Prahassa sijaitsevan asuintalon käyttöveden lämmityskustannukset pienenevät muun muassa viherkattolla sijaitsevien aurinkopaneelien ansiosta. Kohde valittiin vuonna 2012 Prahan parhaimmaksi asuinrakennuskohteeksi Best of Realty –arkkitehtuurikilpailussa.

#### **BALTIAN MAIDEN UUDENAIKAISIN KIRJASTO.**

Vilnan yliopiston tiedeviestintä- ja informaatiokeskus avasi ovensa marraskuussa 2012. YIT vastasi pääurakoitsijana lähes 14 000 neliömetrin laajuisen kokonaisuuden suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistötekniikasta.

#### **YIT RAKENTAA PARAATIPAIKALLE.**

YIT rakentaa Pietarin keskustaan yhteensä yli 400 asuntoa sekä uusiin että entisöitäviin rakennuksiin. Julkisivun arkkitehtuuri ja tyyli yhdistävät kohteen Smolnan historialliseen kaupunkiympäristöön. 1800–1900-lukujen vaihteen rakennukset säilytetään pääpiirteissään ja peruskorjataan. Lisäksi rakennetaan tyyliin istuvia uusia asuintaloja. Kohde toteutetaan useassa eri vaiheessa ja se valmistuu kokonaisuudessaan vuonna 2017.

#### **KOKONAISVALTAISTA ALUEKEHITTÄMISTÄ.**

YIT on mukana luomassa Vantaan Tikkurilan asemanseudusta toimivaa asumisen, palveluiden ja infrastruktuurin keskustaa. Ensimmäisen asuntokohteen rakentaminen alkoi lokakuussa kaupungintalon ja uuden torin viereen. Asuntojen lisäksi Tikkurilaan nousee vuoteen 2019 mennessä toimisto- ja liikekeskus, uusi linja-autoterminaali ja pysäköintilaitoksia. Mittavan muodonmuutoksen tavoitteena on luoda Tikkurilalle viihtyisiä kävelykeskusta.

#### **ASUNTORAKENTAMISELLE TUNNUSTUSTA MOSKOVASSA.**

Asuntokohteemme Holmogory sai erikoispalkinnon Venäjällä arvostetussa Paras investointi- ja rakennusprojekti 2012 -kilpailussa. Moskovan koillisosassa sijaitsevassa kohteessa on 104 asuntoa, joissa kilpailuraadin mukaan on yhdistetty onnistuneesti comfort- ja business-tasoisten kohteiden ominaisuuksia sekä käytännöllisiä ratkaisuja kilpailukykyisin kustannuksin.

#### **100 HYVÄÄ TEKOA PÄÄTTI JUHLAVUODEN.**

Toteutimme YIT:n satavuotisen taipaleen kunniaksi Suomessa loppuvuodesta kampanjan, jossa teimme erilaisia arjen pieniä hyviä tekoja. Teimme muun muassa pientä pintaremonttia päiväkodissa, asensimme koulun pihalle lisävalaistusta, keräsimme työmaalta puuta askartelutarpeisiin ja järjestimme työmaavierailuja. Tekoja jatketaan vielä vuoden 2013 puolellakin.

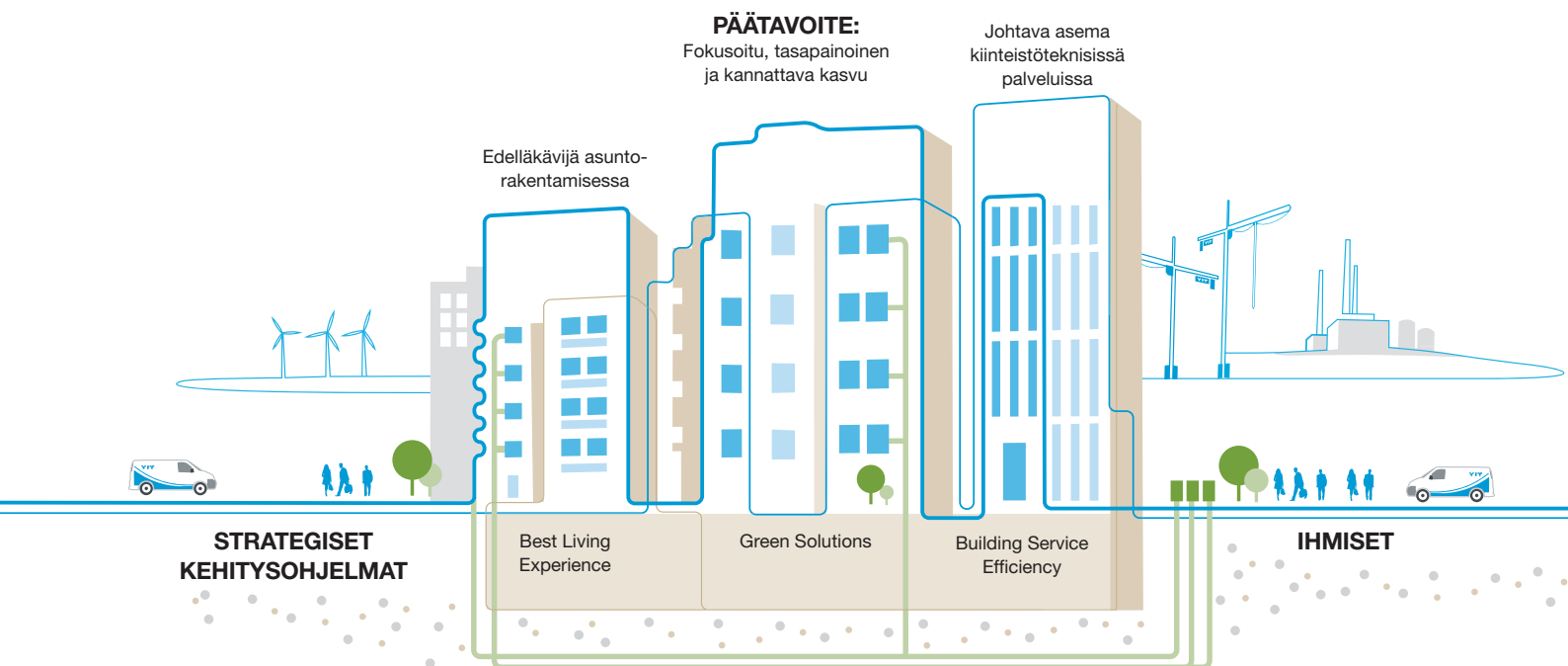


# Kehitysohjelmat tukevat kannattavan kasvun strategiaa

Tavoitteenamme on lisätä kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalveluita kaikilla toiminta-alueillamme, erityisesti kuitenkin Keski-Euroopassa ja Saksassa. Panostamme jatkossakin omaperusteiseen asuntorakentamiseen, jossa näemme kasvupotentiaalia etenkin Venäjällä. Tavoitteiden toteuttamista vauhdittavat kehitysohjelmamme, jotka keskittyvät kiinteistötekniisten

palvelujen tehokkuuden parantamiseen, vihreän liiketoiminnan kehittämiseen sekä asiakkaidemme asumiskokemuksen parantamiseen. Pitkäaikaisen kehityksemme tuloksena sekä kiinteistötekniikan että rakentamisen liiketoiminnot ovat tarpeeksi vahvoja kasvamaan tulevaisuudessa myös itsenäisesti.

## YIT:N STRATEGISET TAVOITTEET



### TAVOITTEET VUOSILLE 2013–2014

- Liikevaihdon yli 10 % vuosittainen keskimääräinen kasvu

#### KASVUN PAINOPISTEET:

- Kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelut

- Omaperusteinen asuntorakentaminen

#### MAANTIETEELLISET PAINOPISTEET:

- Saksa kiinteistötekniisissä palveluissa

- Venäjän asuntorakentaminen

#### VISIO

Edelläkävijä hyvän elinympäristön luojana ja ylläpitäjänä

#### MISSIO

Rakennamme, kehitämme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä. Autamme asiakkaitamme hyödyntämään luotua elinympäristöä, investoimaan tuottavasti sekä ylläpitämään investointiensä arvon.

#### ARVOT

- Paras palvelu
- Jatkuva oppiminen
- Toimiva yhteistyö
- Hyvä tulos

# YIT:n kilpailuedut

LAAJA PALVELU	OMAT INNOVATIIVISET RATKAISUT	PALVELUHENKISYYS	TEHOKKAAT LIIKETOIMINTAPROSESSIT
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaikki talotekniset järjestelmät kattavat kokonaisratkaisut</li> <li>• Kaikki rakentamisen alueet</li> <li>• Palvelut hankkeiden kaikissa vaiheissa</li> <li>• Kattava huoltoverkosto ja ympärivuorokautinen kiinteistövalvonta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiatehokkuus osana kaikkia palveluja</li> <li>• Omat palvelukonseptit</li> <li>• Hankkeiden toteutus ideasta valmiiksi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asiakkaan tarpeiden ymmärtäminen</li> <li>• Paikallinen toimipaikkaverkosto</li> <li>• Brandin takaama luotettavuus</li> <li>• Kyky tarjota juuri sellaisia tuotteita, joille on todellista kysyntää</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehokkuus kaikessa liiketoiminnassa</li> <li>• Kansainvälinen hankinta</li> <li>• Suunnitelmallinen tonttihankinta</li> </ul>

YIT on menestynyt, koska olemme kehityshaluisia sekä notkeita reagoimaan toimintaympäristömme muutoksiin. Olemme kehittäneet konsernimme rakennetta pitkäjänteisesti niin, että se tukee kannattavaa kehitystämme ja on suojannut meitä myös ajoittain toistuvilta talouden turbulensseilta. Laajensimme 1990-luvun laman jälkeen palvelutarjontaamme siten, että suhdannevaihteluille alttiimpi rakentaminen sai tasaisemmin kehittyvästä kiinteistötekniisestä liiketoiminnasta tukea. 2000-luvun alusta lähtien kiinteistötekniisiä palveluita on kasvatettu ja kehitetty merkittävin yritysostoin Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Kiinteistötekniikka on tuonut YIT:lle merkittävää kasvupotentiaalia sekä vakaata kassavirtaa käytettäväksi investointeihin rakentamispalveluiden kasvattamiseksi muun muassa Venäjän asuntorakentamisessa.

Yhteinen tekeminen on näkynyt erityisesti laajoissa omaperusteisissa rakentamishankkeissa, joissa olemme voineet yhdistää voimamme asunto- ja toimitilarakentamisen, infran ja kiinteistötekniikan osalta ja tarjota hankkeen valmistuttua myös huoltoa ja kunnossapitoa. Kiinteistötekniikka ja rakentaminen ovat kuitenkin ennen kaikkea luoneet taloudellisia synergioita. Viimeisen vuosikymmenen aikana olemme lähes nelinkertaistaneet liikevaihtomme ja lähes kolminkertaistaneet liikevoittonamme. Samalla olemme laajentuneet kymmeneen uuteen maahan.

Rakentamisen ja kiinteistötekniikan ansaintalogiikat ja kasvustrategiat eroavat toisistaan. Kiinteistötekniikka on YIT:läiseen ammattitaitoon perustuvaa henkilöstövaltaista työtä, jonka toteuttaminen vaatii vähemmän käyttöpääomaa kuin rakentaminen. Omaperusteinen rakentaminen on suhdanneherkempää mutta siinä on tyypillisesti korkeampi liikevoittomarginaali. Liiketoiminnot keskittyvät maantieteellisesti eri alueille: rakentaminen Suomen lisäksi Baltiaan, keskiseen Itä-Eurooppaan ja erityisesti Venäjälle; kiinteistötekniikka Pohjoismaihin ja tulevaisuudessa entistä enemmän myös Saksaan ja Keski-Eurooppaan.

## KOHTI UUTTA STRATEGISTA KASVUVAIHETTA

YIT:n hallitus päätti 4.2.2013 aloittaa valmistelut konsernin liiketoiminnan kehittämiseksi kohti uutta strategista kasvuvaihetta, jossa kiinteistötekniisten palvelujen ja rakentamisen strategioita voidaan jatkossa kehittää tehokkaammin itsenäisesti. Tämän toteuttamiseksi rakentamispalvelut ja kiinteistötekniiset palvelut erotettaisiin erillisiin konserneihin: YIT jatkaisi rakentamispalveluiden liiketoimintaa ja kiinteistötekniiset palvelut erotettaisiin osittaisjakautumisessa YIT Oyj:stä Caverion Oyj -nimiseen itsenäiseen yhtiöön, joka listataan Helsingin pörssiin.

Jakautuminen on tarkoitus toteuttaa vuoden 2013 aikana, ja siitä päättää ylimääräinen yhtiökokous myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana. Siihen asti liiketoimintamme jatkuu normaalisti yhtenä konsernina ja hallituksen syyskuussa 2012 vuosille 2013–2014 vahvistaman strategian mukaisesti. Strategian päätavoitteena on aiempaa fokusoidumpi, tasapainoinen ja kannattava kasvu.

## KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT: PARANNAMME KANNATTAVUUTTA JA KASVATAMME KUNNOSSAPITOJA

Kiinteistötekniisissä palveluissa keskitymme erityisesti kannattavuuden parantamiseen sekä huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan kasvattamiseen. Päämääränämme on vahva kasvu Saksassa ja laajentuminen saksankielisillä alueilla myös yrityskaupoin. Tavoitteenamme on kasvattaa palveluliiketoiminnan osuutta kiinteistötekniisten palvelujen liiketoiminnasta, sillä huollon ja kunnossapidon vakaampi kysyntä tasoittaa projektiliiketoiminnan suhdannevaihteluja. Pyrimme myös kasvattamaan kiinteistötekniikan kokonaistoimituksia ja pitkäaikaisia palvelusopimuksia, vahvistamaan teknistä erityisosaamistamme sekä lisäämään edelläkävijyyttämme energiatehokkaan kiinteistötekniikan ja energiatehokkuuspalvelujen tarjoajana.

Markkinoiden haastava tilanne on vaatinut meiltä välittömiä toimia tehokkuuden ja tuottavuuden parantamiseksi. Olemme käynnistäneet

## Taloudelliset tavoitteet 2013–2014

	TAVOITETASO	TOTEUMA 2012
<b>Liikevaihdon kasvu</b>	Keskimäärin yli 10 % vuodessa	3 %
<b>Sijoitetun pääoman tuotto</b>	20 %	14,2 %
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	Riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen	90,4 milj. e
<b>Omaraisuusaste</b>	35 %	35,4 %
<b>Osingonjako, % tilikauden tuloksesta</b>	40–60 %	54,9 % (hallituksen ehdotus)

Konsernin pitkän aikavälin strategiset tavoitetasot on pidetty ennallaan (Edellinen päivitys 18.8.2010).

Building Service Efficiency (Kiinteistötekniisten palveluiden tehokkuus) -ohjelman, jonka tavoitteena on parantaa kannattavuutta ja vahvistaa kassavirtaa palveluliiketoiminnan sisäisiä prosesseja ja toimintoja kehittämällä.

### **RAKENTAMISPALVELUT: HYVÄÄ ASUMISTA KEHITETÄÄN YLI RAJOJEN**

Tavoitteenamme on kasvaa kannattavasti niin asuntojen, toimitilojen kuin myös infran rakentamisessa. Panostamme erityisesti omaperusteiseen, suoraan kuluttajille suunnattuun asuntorakentamiseen, jossa voimme hyödyntää laajan osaamisemme hankkeen kaikissa vaiheissa – maanhankinnasta ja toteutuksesta asiakaspalveluun ja myyntiin.

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa YIT keskittyy laajentumaan Venäjällä ja Itä-Euroopassa. Suomen rakentamispalveluissa tavoitteena on vastata entistä paremmin asiakaskysyntään muun muassa kehittämällä kohtuuhintaisen omistusasumisen konseptia. Etenkin kasvukeskuksissa uudet asunnot ovat markkinoilla osan kohderyhmän ulottumattomissa, ja haluamme vastata tähän haasteeseen omaa asuntotuotantoamme kehittämällä.

Rakentamispalvelujen strategian toinen päätavoite liittyy energia- tehokkaiden asuntojen ja toimitilojen rakentamiseen, jossa haluamme olla edelläkävijä kaikilla markkina-alueillamme. Kehitämme matala-energiarakentamista edelleen Suomessa, jossa olemme jo hyvässä vauhdissa. Pyrimme kulkemaan kilpailijoidemme edellä ja lisäämään asuntojen energiatehokkuutta vähitellen myös Venäjällä ja muissa rakentamispalvelujen maissamme.

Tavoitteenamme on kehittyä entistä kansainvälisemmäksi ja innovatiivisemmaksi asuntorakentajaksi. Best Living Experience (Paras asumisen kokemus) -ohjelmassa kehitämme yhteistoimin asumisen tuotteita ja palveluja eri toimintamaissamme. Varmistamme, että tarjoamme oikeanlaisia, todellista kysyntää

vastaavia asuntoja. Kehitämme erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja sekä haemme uusia kasvumahdollisuuksia. Tehostamalla yhteistyötä edistämme parhaiden käytäntöjen jakamista, kykenemme luomaan innovaatioita ja konsepteja entistä nopeammin sekä parannamme toimintaamme siten, että asiakasnäkökulma tulee varmasti huomioiduksi kaikessa mitä teemme.

### **VIHREÄ LIIKETOIMINTA TARJOAA MAHDOLLISUUDEN KASVUUN**

Olemme energiatehokkaan rakentamisen ja kiinteistötekniikan edelläkävijä, ja haluamme edelleen kehittää ratkaisuja, joissa rakennuskannan hiilijalanjälkeä voidaan tuntuvasti pienentää. Green Solutions (Vihreä liiketoiminta) -kehitysohjelmassa panostamme tuotteidemme ja palvelujemme kehittämiseen kestäväen kehityksen mukaisesti. Tavoitteena on vahvistaa jo olemassa olevaa vihreää liiketoimintaa sekä luoda uusia liiketoimintamahdollisuuksia kiinteistön koko elinkaarelle, oli kyse sitten rakentamisesta tai kiinteistötekniikasta. Haluamme edistää vihreää ajattelua osana kaikkea liiketoimintaamme ja vahvistaa siinä osaamistamme. Energiankäytön tehokkuuden ohella edistämme tehokasta raaka-aineiden, veden ja materiaalien käyttöä. Lisäksi etsimme aktiivisesti ratkaisuja uusiutuviin energialähteisiin perustuvien energiatuotantoratkaisujen toteutukseen. Vihreä liiketoiminta on meille mahdollisuus kasvaa kannattavasti. Pidemmällä tähtäimellä vuosittainen liiketoimintapotentiaali on yli 300 miljoonaa euroa. Se on toki myös tärkeä osa YIT:n yritys vastuuta: pyrimme vähentämään omaa hiilijalanjälkeämme ja säästämään toimintamme kustannuksissa.





Toimintaympäristö

# Kysyntänäkymät suotuisat pitkällä aikavälillä

Vuonna 2012 YIT:n toimintaympäristöä leimasi yleinen epävarmuus euroalueen makrotaloudellisesta kehityksestä, mikä näkyi erityisesti kiinteistötekniikan palvelujen uusinvestoinneissa. Asuntomarkkinoilla kysyntä jatkui hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. YIT:n palveluiden ja tuotteiden pitkän ajan kysyntänäkymät ovat edelleen suotuisat niin kiinteistötekniikassa kuin rakentamisessa ja markkina-asemamme on vahva.

Taloudellinen epävarmuus näkyi pidentyneenä asiakkaiden päätöksentekoaikana ja hankkeiden siirtymisenä kaikilla toiminta-alueilla, mutta erityisesti Keski-Euroopan kiinteistötekniikan järjestelmien uusinvestoinneissa. Kiinteistötekniikan uusinvestoinnit olivat vuonna 2012 vähäisiä ja kilpailu projektimarkkinoilla kireää. Huollon ja kunnossapidon kysyntä oli kuitenkin vakaampaa.

## KIINTEISTÖTEKNIIKAN HUOLLON JA KUNNOSSAPIDON NÄKYMÄT VAKAAT

Kiinteistötekniikan huollon ja kunnossapidon näkymät ovat pidemmällä aikavälillä vakaat kaikissa YIT:n toimintamaissa. Tekniikan lisääntyminen rakennuksissa kasvattaa uusien palvelujen kysyntää ja kiinteistöpalvelujen ulkoistamisen arvioidaan lisääntyvän.

Vuonna 2013 huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden arvioidaan säilyvän määrällisesti vakaana tai jopa kasvavan hieman. Kasvulle on edelleen melko suotuisat edellytykset erityisesti Saksassa ja Itävallassa.

Energiatohokkuuspalvelujen kysynnän odotetaan pysyvän vakaana vuonna 2013 Pohjoismaissa. Kasvulle on edellytyksiä tulevina vuosina korkean energian hinnan ja tiukentuvan ympäristölainsäädännön

myötä etenkin Saksassa ja Itävallassa. Myös liikenneinfrastruktuurin ylläpitoon liittyvien palveluiden arvioidaan kehittyvän myönteisesti.

Projektimarkkinoiden kysynnän odotetaan heikenevän edelleen vuonna 2013 suurimmassa osassa Pohjois-Euroopan toimintamaitamme. Baltian maissa ja Venäjällä sekä projekti- että palvelumarkkinoiden kysynnän arvioidaan pysyvän matalalla tasolla. Epävarmuus projektimarkkinoilla on lisääntynyt Keski-Euroopassa. Talotekniikan uusinvestointien ennustetaan pysyvän nykyisellä tasollaan Saksassa ja Itävallassa, keskisessä Itä-Euroopassa niiden ennustetaan vähenvän hieman.

## ASUNNOILLE SUURTA TARVETTA

Asuntokysyntä jatkui vuonna 2012 hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Suomessa kysyntää tukivat historiallisen matalat asuntolainojen korot ja suhteellisen vakaa työllisyystilanne. Loppuvuoden asuntomyyntiä vauhditti vuoden 2013 alussa odotettavissa ollut varainsiirtoveron muutos.

Vuonna 2012 Suomen asuntomarkkinoilla aloitettiin noin 28 500 asunnon rakentaminen, mikä oli noin 3 000 asuntoa vähemmän kuin edellisvuonna (Rakennusteollisuus RT). Rakentaminen painottui omaperusteiseen asuntotuotantoon suoraan kuluttajille ja vuokratilojen rakentaminen oli vähäistä. Kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa, eikä uusista asunnoista ollut ylitarjontaa.

Vuonna 2013 asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä: Euroconstructin ennusteen mukaan Suomessa aloitetaan 25 000 asunnon rakentaminen, kun pitkän aikavälin tarve on 24 000–29 000 asuntoa vuosittain (VTT). Erityisesti kohtuuhintaisista ja pienemmistä asunnoista on pulaa. Suomessa asuntokysyntää tukevat edelleen matalana pysyvät korot, suhteellisen vakaa työllisyystilanne ja muuttoliike kasvukeskuksiin. Lisäksi väestön ja asuntokuntien määrä lisääntyy, koska maahanmuutto jatkaa kasvua ja yhden hengen talouksien määrä nousee. Varainsiirtoveron muutos voi edelleen osaltaan



# Globaalit megatrendit vaikuttavat liiketoimintaamme



## ILMASTONMUUTOS

Lainsäädäntö asettaa tiukat rajat uudisrakennusten energiankulutukselle ja hiilidioksidipäästöille. Määräykset kannustavat myös uusiutuvan energiantuotannon hyödyntämiseen sekä siihen, että rakennus itse tuottaisi osan käyttämästään energiasta. Olennaista on se, miten rakennus kuluttaa energiaa koko elinkaarensa aikana. Ympäristöystävällisyys ja energiatehokkuus ovat yrityksille ja yksityisille kuluttajille ratkaiseva valintatekijä sekä arvostusta että taloudellisuuden näkökulmasta. Energiatoteutuksen parantaminen nousee yritysten kilpailutekijäksi.



## VÄESTÖN IKÄÄNTYMINEN

Väestön ikääntyminen johtaa demografisiin muutoksiin kuten perhekojen pienentymiseen ja kotitalouksien määrän kasvuun. Pienempien asuntojen tarve kasvaa. Ikääntymisen myötä turvallisuus, esteettömyys ja hyvinvointi nousevat ratkaiseviksi tekijöiksi sekä asunnoissa että työskentely-ympäristöissä. Työurien pidentyessä toimitilojen tulee olla entistä muunneltavampia. Terveysten ja hyvinvointiin liittyviä tiloja tarvitaan lisää. Asunnot ilmentävät käyttäjiensä yksilöllistä elämäntapaa ja asumiseen halutaan liittää yhä enemmän palveluja ja muunneltavuutta. Varallisuus ja vapaa-ajan arvostus kasvavat ja ajankäyttö muuttuu. Etätö lisääntyy: asunnossa on entistä useammin myös työpaikka.



## KAUPUNGISTUMINEN

Muuttoliike kasvukeskuksiin synnyttää uusien asuntojen, asuinalueiden, toimitilojen ja liikekeskittymien tarvetta. Lisääntynyt liikenne vaatii väylien ja julkisten liikennetarkkeistusten rakentamista. Tiheissä kaupunkikeskuksissa tilatarvetta ratkotaan myös vanhojen tilojen korjausrakentamisella ja käyttötavan muuttamisella. Väestön keskittyminen on kansainvälinen ilmiö, mutta varsinkin Venäjällä sillä on suuret mittapuitteet: venäläisistä jo neljännes asuu miljoonakaupungeissa. Metropolit kasvavat ja vaurastuvat.



## TEKNOLOGIAN JA TIETO-TEKNIIKAN LISÄÄNTYMINEN RAKENNUKSISSA

Entistä monimutkaisempi teknologia vaatii erityisosaamista ja jatkuvaa kunnossapitoa. Kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät haluavat keskittyä ydinliiketoimintaansa ja ovat kiinnostuneet ostamaan suurempia palvelukokonaisuuksia yhdeltä kumppanilta. Palvelujen ulkoistaminen ja yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyömallit yleistyvät. Älykkäät toiminnot ja etävalvonta lisääntyvät toimitilojen lisäksi myös asunnoissa.



## TALouden GLOBALISAATIO

Yleinen taloustilanne vaikuttaa investointien määrään julkisella ja yksityisellä sektorilla sekä kuluttajakäyttäytymiseen. Taloudet ovat riippuvaisia toisistaan ja talouskriisit toistuvat. Globalisaatio edistää yritysten kansainvälistymistä. Liiketoiminnot organisoituvat globaalisti siten, että jopa yksittäiselle työtehtävälle etsitään parasta mahdollista sijaintia. Kaupungit kilpailevat investoinneista ja toimintojen sijoittumisesta ja pyrkivät kehittämään vetovoimaisia asuin- ja työskentely-ympäristöjä. Työvoiman liikkuvuuden myötä kilpailu osaajista kiristyy entisestään, mutta samalla osaaminen ja innovaatiot leviävät. Hankintakanavat monipuolistuvat.

tukea alkuvuoden asuntomyyntiä. Uusien asuntojen hintatason arvioidaan pysyvän vakaana.

## KULUTTAJIEN LUOTTAMUS JA ASUNTOLAINOJEN SAATAVUUS TUKEVAT ASUNTOKYSYNTÄÄ VENÄJÄLLÄ

Venäjällä yleinen talouskehitys oli vuonna 2012 vahvaa, kuluttajien luottamus talouteensa kohtuullisen hyvällä tasolla ja asuntolaina yhä useamman ostajan saatavilla, mikä edisti asuntojen kysyntää. Asuntoja rakennettiin hieman edellisvuotta enemmän.

Tulevaisuudennäkymät ovat Venäjän asuntorakentamisessa hyvät. Uusille, laadukkaille asunnoille on suurta tarvetta pitkällä aikavälillä: Venäjällä asutaan selvästi Länsi-Eurooppaa ahtaammin, ja asuintalojen yleinen kunto on heikko. Uusia asuntokuntia syntyy perheeseen pienentyessä ja keskiluokan kasvaessa. Yksityinen kulutus on säilynyt hyvänä ja muuttoliike käy kohti miljoonakaupunkeja. Moskova, Mos-

kovan ympäristö ja Pietari muodostavat Venäjän suurimmat asuntomarkkinat: näillä alueilla rakennetaan noin viidennes maan kaikista asunnoista. Samalla Jekaterinburgista on tulossa Venäjän kolmas talouskeskittymä. Asuntorakentamisen määrän arvioidaan kasvavan ja hintojen nousevan Venäjällä lievästi vuonna 2013.

YIT:n muissa asuntorakentamisen maissa Baltiassa, Tšekissä ja Slovakiassa on niin ikään tarvetta parantaa asuinolosuhteita pitkällä tähtäimellä. Baltian maissa asuntojen kysyntää on tukenut parantunut kuluttajaluottamus ja työllisyystilanne. Asuntomarkkinat piristyivät hieman vuonna 2012: asuntoaloitusten määrä kääntyi kasvuun ja asuntojen hinnat nousivat. Asuntorakentamisen volyymit ovat kuitenkin historiallisesti varsin alaiset.

Tšekissä ja Slovakiassa asuntoaloitusten määrä pysytteli vuonna 2012 edellisvuoden tasolla. Huoli Euroopan talouskehityksestä sekä pankkien kiristyneet luottoehdot luovat epävarmuutta. Vuonna 2013

asuntorakentamisen odotetaan pysyvän nykyisellä tasollaan näissä maissa.

## KYSYNTÄÄ LAADUKKAILLE JA ENERGIATEHOKKAILLE TOIMITILOILLE

Suomessa markkinatilanne oli vuonna 2012 eri toimitilojen osalta vaihteleva. Toimistotilojen rakentaminen pysyi vakaana, sen sijaan kaupanalan rakentaminen väheni vuodesta 2011. Teollisuuden ja logistiikka-alan tilojen rakentaminen on kääntynyt laskuun. Julkisten palvelurakennusten kysyntä oli vakaata ja rakentaminen pysyi edellisvuoden tasolla.

Euroconstructin joulukuussa 2012 esittämän arvion mukaan toimistorakentaminen laskee Suomessa noin 19 prosenttia ja liikera- kentaminen 12 prosenttia vuoden 2013 aikana. Toimistotilojen kysyntä kohdistuu nykyaikaisiin ja energiatehokkaisiin kiinteistöihin, joiden sijainti on hyvä. Liiketilojen rakentamista tukee vähittäiskaupan siirtyminen yhä suurempiin liikekiinteistöihin ja ulkomaisten kaupunkien

laajentuminen Suomessa. Vajaakäyttöaste on toimistotiloissa korkea, mutta liiketiloissa varsin alhainen.

Venäjällä toimitilarakentamisen volyymin odotetaan kasvavan maltillisesti vuonna 2013. YIT:n yksittäisistä markkinoista suurin on Pietari, jossa YIT jatkaa edelleen Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia ja myyntiä.

## INFRARAKENTAMISESSA VAKAAT NÄKYMÄT

Suomen infrarakentamisessa rata- ja metrorakentaminen kasvoivat vuonna 2012. Vuonna 2013 infrarakentamisen markkinoiden arvioidaan säilyvän vakaana samalla tasolla kuin vuonna 2012. Rata- ja metrorakentaminen jatkavat kasvuaan vuonna 2013 ja useita isoja väylähankkeita on käynnissä 2013–2014. Kalliorakentamisen markkinatilanteen arvioidaan pysyvän hyvänä ja louhintatöistä siirrytään sisustus- ja rakennusteknisiin töihin. Teiden kunnossapidon markkinoiden arvioidaan pysyvän vakaana ja uusien kilpailutusten avaavan YIT:lle mahdollisuuksia.

## YIT:llä on vahva markkina-asema

	KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT, TEOLLISUUDEN PALVELUT	ASUNTO- RAKENTAMINEN	TOIMITILA- RAKENTAMINEN	INFRARAKENTAMINEN
<b>Päämarkkina-alueet</b>	Pohjoismaat, Venäjä, Baltia, Saksa, Itävalta, Puola, Tšekki, Romania	Suomi, Venäjä, Baltia, Tšekki, Slovakia	Suomi, Venäjä, Baltia, Slovakia	Suomi
<b>Markkinoiden koko</b>	Kiinteistötekniiset palvelut 194 mrd. e Teollisuuden palvelut 25 mrd. e	Suomi: 32 000 asuntoa, asuntojen uudisrakentaminen 5,5 mrd. e Venäjä: asuntojen rakentaminen 94 mrd e. Baltia: uudisrakentaminen 1,1 mrd. e  Tšekki ja Slovakia: uudisrakentaminen 3,1 mrd. e, korjausrakentaminen 1,7 mrd. e	Toimitilarakentaminen Suomessa 18,3 milj. m <sup>3</sup> , uudisrakentaminen 5,8 mrd. e, korjausrakentaminen 4,5 mrd. e, Venäjä: toimistojen rakentaminen 11 mrd. e Baltia: uudisrakentaminen 1,5 mrd. e, korjausrakentaminen 1,5 mrd. e Slovakia: uudisrakentaminen 1,7 mrd. e, korjausrakentaminen 0,6 mrd. e	Uudisrakentaminen 4,1 mrd. e, korjausrakentaminen 1,5 mrd. e
<b>Markkina-asema</b>	No 1 Suomessa, 8 % markkinaosuus No 2 Ruotsissa, 6 % No 1 Norjassa, 6 % No 3 Tanskassa, 4 % No 2 Saksassa, 2 % No 3 Itävallassa, 3 %	No 1. Suomessa, 18 % markkinaosuus No 7 Venäjällä. Venäjällä YIT on suurin länsimainen asuntorakentaja. Pietarissa, Moskovan alueella, Jekaterinburgissa ja Donin Rostovissa kaikissa markkinaosuus on noin 5 %.  Yksi suurimmista rakennusyhtiöistä Baltian maissa. Merkittävä asuntorakentaja Tšekissä ja Slovakiassa.	No 3–4 Suomessa, markkinaosuus 5 %.  Merkittävä toimitilarakentaja myös Virossa, Liettuassa ja Slovakiassa.	No 4 infrarakentamisessa, 6 % markkinaosuus. YIT on Suomen toiseksi suurin teidenhoitaja
<b>Kilpailutilanne</b>	Paljon pieniä yrityksiä, jotka ovat keskittyneet kapeaan alaan ratkaisuja. Muutamia suuria kansainvälisiä yhtiöitä.	Suomessa muutama suurempi yhtiö, joiden palvelutarjonta on laaja, suuri määrä pienempiä paikallisia urakoitsijoita.  Venäjällä paikallisia rakennusliikkeitä. Kilpailutilanne vaihtelee kaupungeittain.  Baltian maissa ja keskisessä Itä-Euroopassa kilpailijakenttä pirstaleinen.		Markkinoilla toimii sekä yksityisiä että valtion omistamia yrityksiä. Kilpailu on kovaa. Suurissa hankkeissa työyhteistyöalliansseja ja alliansseja.
<b>Kilpailijat</b>	Bravida, Imtech, KAM, Kresta, ABB, ISS, Bifinger Berger, Cofely, Ortner, Wisag	Skanska, Lemminkäinen, NCC, SRV, Hartela, PIK, Etalon, LSR Group, SU-155, Glavstroy, Inteco. MERKO, Nordecon. Central Group, Finep.		Lemminkäinen, Destia, Skanska, Peab, NCC, VR-Track
<b>Kasvupotentiaali</b>	Fragmentoituneet markkinat, palvelut, Keski-Eurooppa. Orgaaninen kasvu, yritysostot	Orgaaninen kasvu etenkin Venäjällä ja Itä-Euroopassa	Energiatehokkaat, modernit, muuntojoustavat tilat	Teiden kunnossapito, tuulivoima

Lähde: Euroconstruct, VTT ja YIT:n oma seuranta

# Palvelut

## ! Asuminen muuttuu – me muutamme mukana

Väestön ikääntyminen johtaa demografisiin muutoksiin kuten perhekokojen pientymiseen ja kotitalouksien määrän kasvuun, mutta myös esteettömien asuntojen ja erilaisten palvelujen tarpeeseen. Parinkymmenen vuoden kuluttua Helsinki ja pääkaupunkiseutu pullistelevat asukkaista. Venäläisistä neljännes asuu jo nyt paikallisissa miljoonakaupungeissa.



Kiinteistötekhniset palvelut

# Kasvua palveluista, kokonais- toimituksista ja energiansäästöstä

Tavoitteenamme on palvella asiakkaitamme siten, että rakennukset ovat viihtyisiä, turvallisia, energiatehokkaita ja helppohoitoisia, ja että ne säilyttävät arvonsa. Haemme kasvua kehittämällä erityisesti huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaamme sekä energiansäästöpalvelujamme, joiden tarjontaa laajensimme myös vuonna 2012. Lisäksi panostamme kiinteistötekhnisten järjestelmien suuriin kokonaistoimituksiin.

YIT tarjoaa taloteknisiä ratkaisuja, huolto- ja kunnossapitopalveluita sekä kiinteistöjen energiankäyttöä tehostavia palveluita Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Baltian maissa ja Venäjällä. Olemme suurin kiinteistötekhnisten palvelujen tuottaja Suomessa ja Norjassa, ja kolmen johtavan joukossa myös Ruotsissa, Tanskassa, Saksassa ja Itävallassa. Vuonna 2012 kiinteistötekhnisten palvelujen liikevaihdosta noin 75 % tuli Pohjois-Euroopasta. Keski-Euroopan osuuden odotetaan kuitenkin kasvavan, ja erityisesti Saksa on meille tärkeä kiinteistötekhnisten palvelujen markkina-alue.

Teknologiamme kattavat kaikki kiinteistöjen talotekniset järjestelmät. Erotamme kilpailijostamme teknisellä erityisosaamisellamme muun muassa energiansäästöissä, jäähdytyksessä, laboratoriodien ja puhdistilojen toteutuksessa, sammutus- ja sprinkleriratkaisuissa sekä turva- ja AV-järjestelmissä. Olemme kehittäneet omia tuotteita ja ratkaisuja esimerkiksi kiinteistöauto- maatiassa ja ilmastointijärjestelmissä.

Saksassa KRANTZ KOMPONENTEN -tuotemerkkimme tarjoaa muun muassa poistokaasujen suodatusratkaisuja.

Luomme hyvää elinympäristöä hyvin monenlaisissa kiinteistöissä ja tiloissa: toimistoissa ja kauppataloissa, vapaa-ajankeskuksissa, kouluissa ja sairaaloissa, asunnoissa, lentokentillä ja liikenneväylien tietunneleissa.

## LÄHELLÄ ASIAKASTA – LÄPI KIIINTEISTÖN ELINKAAREN

Kiinteistötekhnisten palveluiden markkinoilla toimii runsaasti pieniä yrityksiä, jotka keskittyvät vain yhden teknisen ratkaisun tarjoamiseen rajatulla maantieteellisellä alueella. Keskeinen kilpailuetumme liittyykin laajaan, kaikki kiinteistöjen teknologiat kattavaan osaamiseemme ja palveluvalikoimaamme sekä kykyymme ottaa vastuu kiinteistön käytöstä, ylläpidosta ja palveluista koko sen elinkaaren ajan.

Tiiviin paikallisen toimipisteverkostomme ansiosta olemme aina lähellä asiakasta, ja voimme siksi taata asiakkaillemme hyvää palvelua lyhyillä vasteajoilla. Ympäri vuorokautinen asiakaspalvelu kaikissa toimintamaissa takaa, että ammattilainen on aina nopeasti paikalla, eikä esimerkiksi äkillinen vuoto putkistossa tai atk-laitetilan jäähdytysjärjestelmävikä johda suuriin vahinkoihin.

Yksi keskeisistä vahvuksistamme on myös kykyymme



vaalia asiakassuhteitamme. Tästä osoituksena ovat pitkät palvelusopimukset ja kumppanuudet. Elinkaarimallissamme vastaamme kiinteistötekniikan suunnittelun ja toteutuksen lisäksi myös kohteen käytönaikaisesta ylläpidosta ja palveluista jopa 20 vuoden ajan.

Kiinteistöjohtamisen palvelusopimukset (Facility Management) ovat usein monivuotisia sopimuksia, joissa YIT:n henkilöstö työskentelee vakituisesti asiakkaan tiloissa.

### KASVUN SUUNTANA SAKSA

Strategisena tavoitteenamme on johtava asema kiinteistötekniikan palveluiden markkinoilla: vahva kasvu Saksassa ja aseman vahvistaminen Pohjois-Euroopassa. Kasvua haemme erityisesti panostamalla pitkiin palvelusopimuksiin, energiansäästöön liittyviin toimituksiin, suuriin hankekehitysprojekteihin (Design & Build) sekä investoimalla esimerkiksi puhdastiloihin ja jäähdytykseen liittyvään tekniseen erikoisosaamiseemme. Etenkin Keski-Euroopassa tavoittelemme orgaanisen kasvun ohella kasvu yritystoin. Vuonna 2012 vahvistimme osaamistamme yhteensä seitsemällä

### HANKKEITA VUONNA 2012

Huolto- ja kunnossapito:

- Ilmailu- ja avaruustutkimuskeskus, Saksa
- Autoliitto ADAC:n toimitilat Münchenissa, Saksa
- Oslon lentokenttä, jatkosopimus, Norja
- Keskon kiinteistöjen ylläpito ja tekninen kiinteistöjohtaminen, jatkosopimus, Suomi
- Patrian tuotantokiinteistöjen kunnossapidon liikkeenluovutus, Suomi
- Turun ja Rauman yliopistokampukset, Suomi
- Finnairin kiinteistöt Helsinki-Vantaalla, jatkosopimus, Suomi
- Yli 40 kulttuurihistoriallista rakennusta Kööpenhaminassa, Tanska

Projektit:

- Ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät BMW:n Leipzigin tehtaaseen, Saksa
- Kiinteistötekniikkaa (LVI, automaatio, sprinklerit) Bonneshofin toimistokeskukseen Düsseldorfissa, Saksa
- LVI-tekniikkaa ja rakennusautomaatiota Hofstatt-kompleksille Münchenissä, Saksa
- Kiinteistötekniikkaa Alpenstrassenin ostoskeskukseen Salzburgissa, Itävalta
- Kokonaistoimitukset Finnproteinin soijatehtaalle Suomessa ja Scanian Oskarshamnin tehtaalle Ruotsissa
- Helsingørin kaupungin ja Halsnæsinn kunnan ESCO-energiansäästöhankeet, Tanska





## TUKHOLMA TAVOITTELEE MITTAVAA ENERGIANSÄÄSTÖÄ

Suurin osa rakennusten energiansäästöistä on saavutettavissa kiinteistötekniikan avulla, kuten tarpeenmukaisella ilmastoinnilla, valaistuksen ohjauksella tai veden ja lämmön kulutuksen tarkalla seuraamisella. Parantamisen varaa on erityisesti vanhoissa kiinteistöissä, joissa tekniikka on usein ajastaan pahasti jäljessä ja myös kustannukset siksi suuret.

Tukholman kaupunki on lähtenyt energiansäästöalkoiisiin mittavain taloudellisin investoinnein. Osana tätä hanketta nykyaikaistetaan 24 kiinteistön talotekniikkaa. Tavoitteena on saada kiinteistöjen energian kokonaiskulutus laskemaan 30 % ja hiilidioksidipäästöt vähenemään 10 %. Lisäksi suurimmalle osalle kiinteistöjä halutaan ympäristösertifiikaatti. YIT on mukana Tukholman kaupungin hankkeessa yhdessä Arconan kanssa.

Nykyaikaistamisen kohteena on monia historiallisesti arvokkaita julkisia rakennuksia kuten Tukholman kaupungintalo, kaupungin-museo ja -kirjasto sekä Oscar-teatteri. Kiinteistöjen ikä ja historia tuovatkin oman mielenkiintonsa ja haasteensa muutosten toteuttamiselle.

YIT uudistaa rakennusten sähkö-, vesi-, lämmitys- ja ilmastointijärjestelmiä sekä valaistusta. Myös näitä järjestelmiä ohjaavaa automaatiota uusitaan ja täydennetään. Tammikuulle 2014 kestävässä projektissa kartoitetaan myös muita ympäristöystävällisiä ratkaisuja, jotka voivat tuoda lisää kustannussäästöjä.

yrityksostolla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Kasvun lisäksi tavoitteenamme on myös parantaa toimintamme kannattavuutta.

Kiinteistötekniikan huollon ja kunnossapidon näkymät ovat pidemmällä aikavälillä hyvät kaikissa toimintamaissamme. Suhdanteet vaikuttavat huollon kysyntään projektiliiketoimintaa vähemmän, ja huoltoliiketoiminnan kannattavuus on tyypillisesti myös parempi. Tavoitteenamme on kasvattaa huolto- ja palveluliiketoimintaa kaikilla markkina-alueilla muuta liiketoimintaa nopeammin. Olemme asettaneet tavoitteeksi, että huolto kattaisi tulevaisuudessa 70 % kiinteistötekniikan palvelujen liikevaihdosta Pohjois-Euroopassa. Lisäksi erityisiä mahdollisuuksia kasvuun tarjoaa Keski-Eurooppa, jossa huollon- ja palveluiden osuus liikevaihdosta on Pohjois-Eurooppaa alhaisempi. Vuonna 2012 huoltoliiketoiminnan osuus koko liiketoiminnan volyyminä oli Pohjois-Euroopassa 63 % ja Keski-Euroopassa 31 %.

Projektiliiketoiminnassa tavoitteenamme on kasvaa niin kutsuttujen Design & Build -projektien ja talotekniikan kokonaistoimitusten tarjoajana, sillä olemme omimmillamme suurissa, mittavissa resursseissa ja laajaa osaamista vaativissa hankkeissa, joissa olemme mukana koko matkan ratkaisun suunnittelusta tekniikan toimittamiseen. Tällaisessa hankekehityksessä on tyypillisesti parempi kannattavuus ja vähemmän kilpailua kuin yksittäisissä kilpailutusurakoissa. Suurprojektit kestävät usein vuosia ja tuovat hyvin kassavirtaa. Vuonna 2012 olimme mukana useassa suuressa toimituksessa kuten esimerkiksi Euroopan keskuspankin Frankfurtin uuden pääkonttorin ja Itävallan korkeimman rakennuksen DC Towerin kiinteistötekniikan rakentamisessa. Suomessa toimitamme kaiken talotekniikan Euroopan suurimpaan soija-tehtaaseen Uudessakaupungissa.

### ENNAKOIVAA JA TARPEENMUKAISTA HUOLTOA

Huotomarkkinat muuttuvat. Enää kiinteistön omistajat ja käyttäjät eivät keskity pelkästään akuuttien vikojen korjaamiseen vaan suosivat ennakoivaa kunnossapitoa. Huoltoa ei enää aikatauluteta kalenteri kädessä vaan se hoidetaan tarpeen mukaan. Toimenpiteet perustuvat todellisiin olosuhteisiin: alentuneeseen suorituskykyyn, ei katkokseen tai määräraikaishuoltoon.

Suomessa kiinteistövalvomopalvelumme viettivät kymmenvuotisen juhlaan vuonna 2012. Kiinteistötekniikan ympärivuorokautinen etävalvonta vähentää turhia huoltokäyntejä ja lisää kiinteistön energiatehokkuutta. Yleensä vika pystytään määrittämään ja korjaamaan etätöinä valvomosta, jolloin huoltomiestä ei tarvitse lainkaan lähettää paikalle. Valvomo kerää tietoa järjestelmien toiminnasta, ja asiantuntijat säättävät laitteiden arvoja niin, että kiinteistöissä on tarkasti asiakkaiden toivotat olosuhteet. Vuonna 2012 valvomosta käsin pidettiin silmällä lähes tuhatta kiinteistöä: kauppakiinteistöjä, lääketehtaita, palvelinsaleja ja opiskelija-asuntoloita. Aloimme myös tarjota jatkettua viiden vuoden takuuta niille toteuttamillemme talotekniikka-kohteille, joiden ylläpito on liitetty valvomopalveluihimme. Valvomopalvelut ovat olleet menestys Suomessa, ja olemme asettaneet tavoitteeksi tarkastella etävalvonnan mahdollisuuksia myös muissa toimintamaissamme.

### YHÄ LAAJEMPI VALIKOIMA ENERGIANSÄÄSTÖPALVELUITA

Kun huollettavaa on paljon, arvostavat asiakkaamme kiinteistötekniikan kunnossapitopalvelujen hankinnan helppoutta. Siksi olemme jo muutama vuosi sitten kehittäneet ServiFlex-konseptin, jossa asiakkaamme voivat sopia laajasta palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella. Räättälöimme yli sadasta palvelusta kunkin asiakkaan tarpeisiin parhaiten sopivan kokonaisuuden. Palvelut perustuvat laatuvarmistettuihin prosesseihin ja selkeisiin palvelukuvauksiin, jolloin voimme tarjota yhtä hyvää palvelua jokaisessa toimintamaissamme. ServiFlex-palvelut keskittyvät erityisesti ennakoivaan huoltoon.

Energiatehokkuuteen tähtäävät palvelut olemme paketoineet samalla logiikalla toimivaan eServiFlex-konseptiin. Tarjolla on noin kolmekymmentä palvelua aina energiakatselmuksista kiinteistön sertifiointiin ja energianhallintapalveluihin. eServiFlex-sopimuksia solmittiin vuonna 2012 aktiivisesti muun muassa Suomessa, Norjassa ja Saksassa, ja pyrimme laajentamaan konseptiä kaikkiin toimintamaihimme.

Keski-Euroopassa yhdistimme energiansäästöpalveluissa voimamme saksalaisen RWE Energiedienstleistungen GmbH:n kanssa sopimalla kesällä strategisesta yhteistyöstä. Siten laajensimme myös eServiFlex-palvelujemme valikoimaa näillä markkinoilla.



## ESCO:LLA TAKUUVARMAA ENERGIANSÄÄSTÖÄ

Pyrimme liittämään energiapalvelut osaksi kaikkia palvelu- ja projektisopimuksiimme. Tarjoamme kiinteistöille erilaajaisia energiatehokkuutta parantavia palveluja: analysoimme kiinteistön energiankulutusta, etsimme asiakkaalle sopivan ratkaisun energiahukan minimoimiseksi, toimitamme tarvittavan kiinteistötekniikan tai korjaamme olemassa olevaa. Ennalta ehkäisevällä huollolla ja kunnossapidolla huolehdimme, että tekniikka toimii jatkossakin moitteettomasti ja energiatehokkaasti. Optimoimme teknisten järjestelmien käyttöä ja energiankulutusta oikeanlaisella säädöllä ja älykkäällä automaatiolla.

ESCO-energiänsäästö-hankkeen kokonaistoimituksessa asiakkaalta ei vaadita alkuinvestointeja, vaan palvelu maksaa itsensä toteutuneina kustannussäästöinä sovituissa takuuajassa. YIT:illä on parhaillaan käynnissä Tanskassa maan kaksi suurinta ESCO-hanketta. Vuonna 2012 käynnistynyt rakennusten energiasaneeraus Helsingin kaupungissa kattaa sopimuksen toteutuessa täysimääräisenä 90 rakennusta. Halsnæs'n kunnan hankkeessa, jossa olemme edenneet jo vuoteen 2021 ulottuvaan käyttö- ja takuuvaiheeseen, osa säästöistä saavutetaan hyödyntämällä aurinkopaneeleja ja tuulivoimaa.

## INNOVAATIOITA OMASSA TUTKIMUSKESKUKSESSA

Teknologian kehittymisen myötä tarve monimutkaiselle kiinteistötaloukselle kasvaa vaativissa olosuhteissa kuten esimerkiksi laboratorioissa tai sairaaloissa. Investoimme vahvasti tuotekehitykseen omassa tutkimus- ja kehityskeskukseksämme Saksan Aachenissa, joka on erikoistunut vaativien ilmanvaihtoon, jäähdytykseen ja lämmitykseen liittyvien erikoistuotteiden valmistukseen ja tuotekehitykseen. Keskuksen testiasemilla voimme simuloida kiinteistötalouden toimivuutta muun muassa leikkaussaleissa, tv-studioissa ja messuhalleissa.

Kehitämme jatkuvasti energiatehokkaampia ja ympäristöystävällisempiä teknologioita. Vuonna 2012 panostimme muun muassa aurinkoenergiaan liittyvien ratkaisujen jalostamiseen. Olemme myös kehittäneet esimerkiksi rakennusten julkisivuissa käytettäviä jäähdytysratkaisuja, jotka perustuvat olomuotoaan lämpötilavaihtelun mukaan muuttaviin materiaaleihin. Otimme vuoden 2012 aikana käyttöön testiasunnon, jossa tutkimme systemaattisesti eri rakennusratkaisujen ja kiinteistötalouden toimivuutta sekä yhteisvaikutuksia myös energiatehokkuuden näkökulmasta.

## NYKYTEKNOLOGIALLA TEHOKKAAMPAA PALVELUA

Vuonna 2012 yleinen epävarmuus euroalueen makrotaloudellisesta kehityksestä heijastui kiinteistötalouden palvelujen kysyntään voimallisimmin kiinteistötalouden järjestelmien uusinvestoinneissa. Sen sijaan huollon ja kunnossapidon liikevaihto oli kasvussa Keski-Euroopassa. Energiatallennusprojektien määrä oli kasvussa erityisesti Pohjois-Euroopassa. Jatkoimme vuoden aikana kiinteistötalouden palvelujen kannattavuuden parantamiseen tähtääviä ohjelmia. Organisaatioita ja toimintaa uudelleen järjestettiin sekä Pohjois- että Keski-Euroopassa.

Palveluliiketoiminnan tehokkuuden parantaminen on yksi pää tavoitteistamme erityisesti Pohjoismaissa. Tehostamalla toimintaamme ja nostamalla suunnitellun työn osuutta asiakkaamme saa täyden vastineen rahalleen. Tehokas tapa toimia perustuu ennen kaikkea hyvään työn ennakkosuunnitteluun sekä tehokkaaseen ja turvalliseen työskentelyyn kohteessa. Lisäämme huoltohenkilökuntamme liikkuvuutta esimerkiksi hyödyntämällä mobiilisovelluksia, älypuhelimia ja tablettiratkaisuja. Kun informaatio liikkuu 24/7 mobiilisti, ei rutiinitehtävien hoitaminen enää sido toimistoon ja voimme optimoida huoltoautojemme ajoreittejä.



## HUIPPUOSAAMISTA VAATIVAT TUOTANTOTILAT BERLIINIIN

Jenoptikin Berliiniin uudessa tuotantolaitoksessa alettiin vuoden 2013 alusta valmistaa korkealaatuisia puolijohdelasereiteita. Uusi ja alan moderneinta teknologiaa hyödyntävä tehdas vastaa puolijohdeteknologian kysynnän voimakkaaseen kasvuun ja vahvistaa Berliiniin asemaa korkealaatuisen valmistusteollisuuden tyyssijana.

YIT vastasi tuotantolaitoksen rakentamisesta ja kiinteistötalouden toimituksesta. Olimme mukana mittavassa hankkeessa aina suunnitteluvaiheesta lähtien, ja vastasimme muun muassa kaikista lämmitykseen, jäähdytykseen, huoneilmaan sekä prosessin ohjaukseen ja automaatioon liittyvistä töistä.

Laajojen tuotanto- ja toimistotilojen lisäksi tehtaalle valmistui 275 m<sup>2</sup>:n verran puhdastiloja, joiden kiinteistötalouksessa YIT on alansa huippuosaaja. Puhdastilassa pidetään yllä tarkkoja olosuhteita tuotteen puhtauden varmistamiseksi. Näitä tiloja on nykyään kaikessa teollisessa tuotannossa, jossa halutaan pitää prosessiin kuulumattomat epäpuhtaudet poissa. Jenoptikin tuotantolaitoksessa puhdasilmatilojen tekniikan on oltava erityisen tehokasta, sillä siellä käsitellään erilaisia palavia ja myrkyllisiä kaasuja.

Uusi rakennus on Jenoptikin olemassa olevan Berlin-Adlershofin laitoksen laajennus, jonka myötä tuotannon pinta-ala kasvoi 3 400 m<sup>2</sup>:iin. YIT on tehnyt Jenoptikin kanssa yhteistyötä jo ensimmäisen rakennusosuuden valmistamisesta lähtien. Tuolloin YIT toimitti kiinteistötalouden ja toimi Jenoptikin tukena suunnittelussa. Siksi oli luontevaa, että YIT valittiin myös laajennusosan urakoitsijaksi.

Rakentaminen tapahtui vaiheittain, tuotannon keskeytymättä. Hyvästä, koko kiinteistön elinkaaren mittaisesta yhteistyöstä kieli se, että YIT vastaa myös Jenoptikin Saksan toimitilojen kunnossapidosta ja hallinnoinnista.

Tavoitteenamme on säilyttää palveluverkostomme lähellä asiakkaita mutta keskittää projektiliiketoiminnan osaamista paikallisiin osaamiskeskukseen. Parannamme myös materiaalien ja varaosien logistiikkaa. Hankinnassa hyödynnämme kansainvälisiä toimittajia sekä sähköisiä tilausjärjestelmiä.

# Edelläkävijyyttä asumisen palveluja kehittämällä

Tavoitteenamme on olla asuntorakentamisen edelläkävijä kaikilla markkinoillamme: Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa, Slovakiassa ja Tšekissä. Toimimme aktiivisessa roolissa asumisen aluekehittämisessä ja panostamme entistä enemmän erilaisiin asumisen konsepteihin ja palveluihin. Vuonna 2012 asuntokauppa sujui hyvin sekä Suomessa että Venäjällä, jossa vastasimme kasvavaan kysyntään laajentamalla uusiin kaupunkeihin.

YIT on Suomen suurin omaperusteisten asuntojen rakentaja, ja osuutemme on noin viidennes Suomen asuntomarkkinoista. Venäjällä olemme suurin ulkomainen omaperusteinen asuntorakentaja, ja Baltiassa, Tšekissä ja Slovakiassa yksi suurimmista asuntokehittäjistä. Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa suhteellinen asemamme on vahvistunut. Odotamme asuntomarkkinoiden kasvavan tulevaisuudessa erityisesti Itä-Euroopassa, jossa asemamme antaa mahdollisuuden hyötyä Venäjän talouskasvusta. Vuonna 2012 lähes 70 prosenttia aloituksistamme käynnistyi Suomen ulkopuolella.

Kilpailuetujamme ovat monipuolinen, todellisia tarpeita ja ostovoimaa vastaava asuntotarjontamme, asukkaille tarjoamamme palvelut sekä osaaminen koko rakennushankkeen elinkaaren ajan. Keskitymme omaperusteiseen asuntotuotantoon, jossa rakennamme asuntoja suoraan kuluttajille ja vastaamme koko hankkeesta aina tonttihankinnasta ja konseptin suunnittelusta lähtien. Oma asuntomyyntimme hoitaa ensisijaisesti asuntojen markkinoinnin ja myynnin tuleville asiakkaille kaikissa toimintamaissamme.

Myös kykymme yhdistää kansainvälisen rakennusliikkeen kokemus paikalliseen markkinoiden tuntemukseen erottaa meidät osaltaan kilpailijoistamme. Venäjällä erityinen vahvu-

temme liittyy luotettavaan maineeseemme, joka vahvistui entisestään finanssikriisin aikana.

Asuntorakentamisemme keskittyy suuriin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin. Suomessa olemme vahva valtakunnallinen toimija. Venäjällä päätoiminta-alueemme ovat Pietari, Moskova ja Moskovan alueen kaupungit, Jekaterinburg, Donin Rostov ja Kazan. Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa rakentaminen on keskittynyt maiden pääkaupunkeihin.

### RAKENTAMISESSA MAAKOHTAISIA EROJA

Suomessa rakennamme kaikki asuntokohteet aina viimeistelyinä ja keittiö- ja kylpyhuonekalusteilla varustettuna. Venäjällä, Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa asiakas on perinteisesti ostanut asunnon betonipintaisena ja viimeistellyt ja varustellut asunnon itse. Nykyisin myös näissä maissa yhä suurempi osa asiakkaistamme haluaa ostaa asunnon viimeistelyinä. Siksi tarjoamme asuntoja eri viimeistelyasteilla ja varustuksella, pelkästä pintaviimeistelystä aina keittiö- ja kylpyhuonekalusteet kokonaisuudessaan kattavaan toimitukseen tai vaikkapa sisustussuunnitteluun. Venäjällä tarjoamme asiakkaillemme myös huolto- ja ylläpitopalvelua asumisen aikana. Rakennamme Venäjällä pääosin Business- ja Comfort-luokan asuntokohteita. Luokitteluun vaikuttavat viimeistelyn tason ohella muun muassa kohteen ympäristö, etäisyys keskustasta, pohjaratkaisut, materiaalit ja rakennustekniikka.

Asuntokohteen rakentamisen keskimääräinen kesto vaihtelee maasta riippuen noin vuodesta kahteen vuoteen. Rakennusaika on pisin Venäjällä, mikä johtuu pääosin hankkeiden suuremmasta koosta. Suomessa huomattava osa asunnoista varataan jo ennakkomarkkinointivaiheessa, kun taas Venäjällä tavataan ostaa asunto vasta lähempänä valmistumista. Luotettavasta maineestamme on tässäkin etua, sillä venäläiset kuluttajat ovat alkaneet kiinnostua kaupanteosta entistä aikaisemmassa vaiheessa.



Asuntolainan käyttäminen asunnon rahoittamisessa on yleistä Suomessa ja keskeisessä Itä-Euroopassa. Venäjällä asuntolainamarkkinat ovat yhä kehittymässä. Yksittäisellä asiakkaalla ei ole mahdollisuutta kilpailuttaa pankkeja, vaan se on rakennuttajan tehtävä. Mitä luotettavampi rakennuttaja on, sitä paremmat myös lainan ehdot ovat. Asiakkaamme voivat saada yhteistyöpankeittamme asuntolainaa hyvillä ehdoilla, ja vuonna 2012 tätä mahdollisuutta hyödynnettiin 40 prosentissa asuntokaupoista.

## ENTISTÄ KANSAINVÄLISEMPI ON MYÖS INNOVATIIVISEMPI

Strategisena tavoitteenamme on vahva ja hallittu kasvu Venäjällä sekä markkina-aseman vahvistaminen Suomessa. Venäjällä pyrimme vahvistamaan asemaamme nykyisillä toiminta-alueilla sekä laajentamaan uusiin kaupunkeihin. Suomen asuntorakentamisessa tavoitteenamme on nostaa omaperusteisen rakentamisen osuutta, sillä näiden hankkeiden kannattavuus on parempi kuin sijoittajille rakennetuissa vuokratiloissa tai perinteisessä kilpailu-urakoinnissa. Omaperusteisissa hankkeissa voimme myös hyödyntää laajan osaamisemme kokonaisuudessaan. Panostamme entistä enemmän asumisen kehittämiseen, eri segmenteille suunnattuihin asumisen konsepteihin sekä asumista helpottavien uusien palvelujen markkinoille tuomiseen. Muissa asuntorakentamisen maissa keskitymme muun muassa rakentamaan energiatehokkaampia asuntoja ja tuomaan markkinoille säännöllisesti uusia asumisen innovaatioita.

Käynnistimme vuonna 2012 Best Living Experience (Paras asumisen kokemus) -ohjelman, jossa kehitämme kaikille markkinoillemme yhteisiä asumisen tuotteita, palveluita, konsepteja ja palvelualustoja. Kehittämällä liiketoimintamme prosesseja asiakaslähtöisesti sekä

## ASUNTOALOITUKSIA VUONNA 2012

Suomi:

- Ensimmäinen asuintalo Turun historialliselle Kakolanmäelle
- Konepajan II-vaihe Helsingin Teollisuuskadulla
- Chalets -vapaa-ajan asuntoja Rukalle
- Ensimmäinen asuntokohde Tikkurilan toimisto- ja liikekeskuksen yhteyteen Vantaalle
- Hansavalkaman pientaloalueen ensimmäiset yhtiöt Espoossa

Venäjä, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa:

- Smolnan asuntokohde Pietarin historiallisessa keskustassa. Tontille on tarkoitus rakentaa seuraavien vuosien aikana yli 50 000 neliömetrin verran asuntoja.
- 900 asuntoa käsittävä Novomoskovski-kohde Pietarissa
- Zeljonyj bereg -kohde Moskovassa
- Energiatehokkaan rakentamisen pilottikohde Rifei 1 Jekaterinburgissa
- YIT:n toistaiseksi suurin Tšekin asuntokohde Branik Prahnan ydinkeskustan lähistöllä
- Potentiaalisten asukkaiden toiveiden pohjalta kehitetty Solo City Liettuan Vilnassa

## ! Mitä olemme tehneet:

- Rakennamme asuntoja todellisen tarpeen ja kysynnän mukaan, eli kaupungeissa pienempiä ja myös entistä enemmän keskihintaisia asuntoja.
- Huomioimme turvallisuuden ja esteettömyyden asuntojen suunnittelussa ja palvelujen kehittämisessä siten, että asunto mukautuu elämäntilanteiden mukaan. Asiakkaamme käyttävät paljon sähköisiä palveluita, joten olemme tuoneet niitä myös osaksi asumista.
- Vapaa-aikaa arvostetaan entistä enemmän ja etätyö kakkosasunnoilla lisääntyy. Olemme rakentaneet vaivatonta, täyden palvelun loma-asumista eri puolille Suomea.

## Saavutuksemme:

- Kehitämme Suomessa kohtuuhintaisen asumisen konseptia, jotta omistusasuminen olisi edelleen mahdollista mahdollisimman laajalle ostajakunnalle myös kasvukeskuksissa.
- Tarjoamme erilaisia liikkumista ja omatoimista asumista tukevia yksilöllisiä lisävarusteita. Uudenlainen eTalo-tieto- ja palvelusivusto tehostaa asukkaan arjen rutiinien hoitamista ja erilaisten palvelujen hankkimista.
- Vapaa-ajan asumisen konseptimme tuo laadukkaasti varusteltua vapaa-ajanasumista lomakeskusten ohella myös kaupunkien keskustoihin.
- Yksittäisten kohteiden lisäksi kehitämme myös kokonaisuuksia alueita, joissa huomioimme myös palvelut ja infrastruktuurin.



## UUSI ASUINALUE HISTORIALLISEEN MILJÖÖSEEN

Tampereella Näsijärven rantamaisemiin rakennettavalla Niemenrannalla on kaikuja seudun kulttuurihistoriasta ja tulevaisuus noin 4 000 ihmisen vetovoimaisena asuinalueena. YIT on alueen päärakentaja, ja vuoteen 2025 mennessä Niemen kartanon suojeltujen rakennusten ympärille nousee noin 2 700 uutta YIT Kotia. Monimuotoisella asuntotarjonnalla houkutellaan alueelle niin lapsiperheitä, seniori-ikäisiä kuin myös nuoria aikuisia. Kerrostalot saavat naapurikseen pientaloja ja kaupunkivilloja.

80 hehtaarin alueella rakentaminen on jo käynnistynyt Ruukinrannassa, jonne YIT rakentaa kaikkiaan 15 kerrostalokohdetta. Ensimmäiset asukkaansa alue saa alkuvuodesta 2013. Pientalovaltaisen Kartanonrannan rakennustöiden arvioidaan käynnistyvän vuonna 2013 ja Pursirannan tämän jälkeen.

Perinteikästä kartanomiljöötä vaalien rakennettavan asuinalueen suunnittelussa on otettu huomioon tulevaisuuden asumisen trendit ja eri-ikäisten asukkaiden tarpeet, lähipalvelujen toimivuus sekä turvallinen lähiympäristö. Niemenranta edustaa kestävästä kaupunkirakentamisesta ja sijaitsee sujuvien joukkoliikenneyhteyksien päässä Tampereen keskustasta. Niemenrantaan on suunnitella myös raitiovaunulinja. Autoliikennettä alueella rauhoittavat muun muassa korttelikohtaiset maanalaiset pysäköintilaitokset ja se, että lähipalvelut tavoittaa myös ilman autoa.

Kaupunginosan kaavoituksessa varataan asukkaille yhteisiä kohtaamispaikkoja kuten liikuntapaikkoja, virkistysalueita ja venesatama. Myös vanhan kartanon rakennuksille etsitään uusia käyttömahdollisuuksia, joista asukkaat ja muut tamperelaiset voivat nauttia.

tehostamalla tiedon ja osaamisen siirtoa maiden välillä voimme luoda uusia ideoita entistä nopeammin. Tavoitteenamme on saavuttaa asuntomarkkinoiden edelläkävijän asema tekemällä YIT:stä asteittain kansainvälisempi ja innovatiivisempi palveluntarjoaja.

### PALVELUT HELPOTTAVAT ASUMISEN ARKEA

Kestävä kehitys, väestön ikääntyminen, kaupungistumisen jatkuminen ja sosiaalisuuden uudet muodot vaikuttavat kaikki asumiseen hyvin konkreettisesti. Ajankäyttö on muuttunut ja asumiselta odotetaan helppoutta, terveellisyttä, yksilöllisyyttä, ympäristöystävällisyyttä ja turvallisuutta. Asumisen on myös voitava joustaa tarpeiden muuttu-

essa. Voidaksemme vastata näihin maailmanlaajuisiin trendeihin, olemme kehittäneet erilaisia asumisen konsepteja.

Olemme tuoneet Suomessa markkinoille ELO-konseptin, jonka tavoitteena on vastata väestön ikääntymisen tuomiin asumisen haasteisiin ja tarjota toimiva koti niille, jotka tarvitsevat apuvälineitä ja joustavia ratkaisuja asumisessa. ELO-varusteita voi tilata lisäpalveluna jokaiseen rakenteilla olevaan kerrostaloasuntoomme Suomessa.

Arjen sujuvuutta helpottavan digitaalisen eTalo-portaalin kautta asukas voi seurata reaaliaikaisesti huoneistokohtaisia, omaan asumiseen, kulutukseen, taloyhtiön ja lähiympäristöön liittyviä ajankohtaisia tietoja ja hankkia yhteistyökumppanin kautta vaikkapa siivous- ja kaupakassipalvelun. Palvelu on Suomessa vakiona kaikissa vuonna 2012 aloitetuissa vapaarahoitteisissa asuntokohteissa, ja seuraava tehtävämme onkin laajentaa sitä myös muihin asuntorakentamisen maihin.

### KAKKOSKOTI KAUPUNGISSA ON OIVALLINEN SIIJOTUS

Vapaa-ajan arvostus on kasvanut, ja markkinoilla on selvä tilaus hotelliasumisen ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvalla asumismuodolle. Lanseerasimme vuonna 2012 uuden osa-aikaisen asumisen mallin, joka tarjoaa viihtyisää keskusta-asumista. Huoneistot ovat täysin kalustettuja, siivous- ja vastaanottopalveluin varustettuja omistusasuntoja, jotka voi liittää vuokrauspalveluun. Osaan huoneistoja taataan kiinteä vuokratuotto. Konsepti on entuudestaan tuttu YIT:n matkailukeskuksiin rakentamista täyden palvelun Chalets -lomiasunnoista. Ensimmäinen Suites-huoneistohotelli valmistuu vuonna 2014 Tampereelle ja suunnitteilla on myös huoneistohotelli Lahteen.

### KOHTUUHINTAINEN OMISTUSASUMINEN MAHDOLLISEKSI

Asumisen keskittyminen ja tonttipula ovat jo nyt todellisuutta monissa kasvukeskuksissa. Haluamme olla mukana vaikuttamassa siihen, että kohtuuhintaisia asuntoja on tarjolla myös tulevaisuudessa, ja että entistä laajemmalla kohderyhmällä on mahdollisuudet ostaa uudisasunto.

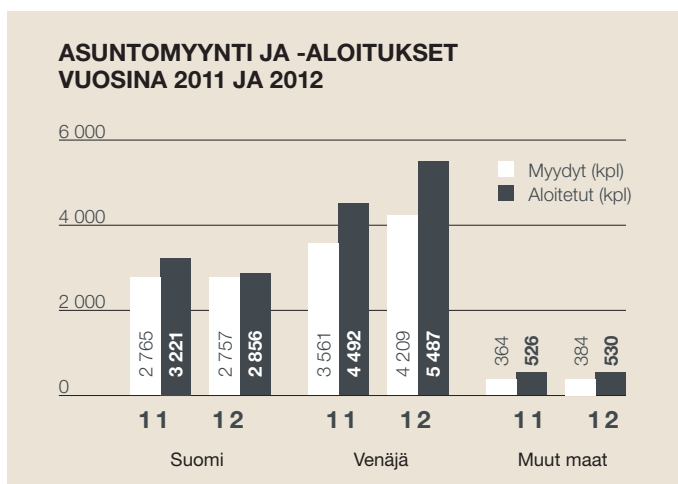
Kehitimme vuonna 2012 Suomessa kohtuuhintaisen asumisen konseptia, jonka mukaiset asunnot ovat ostajalle noin 15 prosenttia alueen yleistä hintatasoa edullisempia. Olemme valmistelemassa tällaisten kohteiden rakentamista kasvukeskuksiin alueille, jotka ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien piirissä ja joissa tontit ovat kohtuuhintaisia tai mahdollista vuokrata kaupungilta. Edullisempaa hintaa tavoittelemme myös tila- ja suunnitteluratkaisuilla sekä tehokkaalla rakentamisen prosessilla. Tutkimme muun muassa asunnon optimikokoa sekä sitä mitä toiminnallisuuksia asunnon tulee pitää sisällään. Kohtuuhintaisen asumisen mukaisia hankkeita käynnistetään jo vuonna 2013, ja samalla lanseeraamme myös muita asunnon saavutettavuutta parantavia ratkaisuja. Suomessa suurin osa, noin 70 prosenttia, myynnissä olevista asunnoistamme on jo nyt keskihintaisia eli kokonaishinnaltaan alle 300 000 euroa.

### KEHITÄMME ASUNTOJEMME ENERGIATEHOKKUUTTA

Suunnittelimme ensimmäiset matalaenergiakodit jo vuonna 2008, ja kehitämme jatkuvasti asuntojemme energiatehokkuutta. Suomessa olemme viime vuosina suunnitelleet asunnot aina vähintään B-luokkaan, jossa energiankulutus on allittanut normien vaatimukset jopa 15 prosentilla. Osa kohteistamme on parasta A-luokkaa.

Paikalliset rakentamismääräykset ja ilmasto asettavat kuitenkin erilaiset vaatimukset energiatehokkuusratkaisuille eri toimintamais-samme. Myös normien sisältö vaihtelee. Tavoitteenamme on, että hankkeemme ovat paikallista B-luokkaa kaikissa toimintamais-samme, eli keskimäärin 20 % paikallisia minimivaatimuksia energiatehokkaam-pia. Venäjällä, Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa tavoitteenamme on lisätä asuntojemme energiataloudellisuutta askel kerrallaan edellä kilpailijoitamme. Tšekissä ja Slovakiassa olemme tässä jo hyvässä vauhdissa: osa vuonna 2012 rakenteilla olevista kohteista oli jo matalaenergiakoteja. Meillä oli pilotinomaisesti kohteita myös paikallisessa A-luokassa.

Venäjällä tavoitteenamme on pilotoida ensin uusia ratkaisuja yksit-  
täisissä projekteissa ja suurissa aluerakentamisprojekteissa. Energian hinta on vielä suhteellisen alhainen, eikä energiatehokkuutta vielä mielletä investoinniksi tulevaisuuteen tai asumisen hintaa merkittävästi alentavaksi. Kuluttajien arvostus ekologisuutta kohtaan on kuitenkin hiljalleen nostamassa päätään. Asenteiden muuttumista tukee muun muassa Venäjän viranomaisten lisääntynyt mielenkiinto energiatehokkuutta kohtaan.



### ASUNTOMYYNTI JATKUI HYVÄNÄ

Asuntomyyntimme jatkui vuonna 2012 hyvänä maailmantalouden epävarmuudesta huolimatta sekä Suomessa että Venäjällä. Venäjällä myynti saavutti kaikkein aikojen korkeimman tason vuoden viimeisellä neljänneksellä. Täydensimme aktiivisesti tonttivarantoamme kaikilla alueillamme varmistaakseen hyvät mahdollisuudet asuntoaloituksille myös jatkossa.

Matalan korkotason lisäksi vuoden 2013 alkupuolella odotettavissa ollut varainsiirtoveron muutos tuki osaltaan Suomessa asuntokaup-paa. Rakentamisen painopiste oli omaperusteisessa asuntotuotan-  
nossa ja lähes 70 % aloituksista oli suoraan kuluttajille suunnattuja.

Venäjällä laajensimme toimintaamme kahdeksaan uuteen kau-punkiin Moskovan alueella sekä Tjumenin kaupunkiin Länsi-Siperiassa. Aloitimme vuonna 2012 noin tuhat asuntoa enemmän kuin vuonna 2011. Asuntohankkeita käynnistyi muun muassa Pietarin alueella, Moskovan alueella, Kazanissa ja Jekaterinburgissa. Rakenteilla olevien asuntojen määrä on kasvanut erityisesti Moskovaa ympäröivissä kaupungeissa, joissa sijaitti vuoden lopussa lähes puolet rakenteilla olevista asunnoista.



## MOSKOVAN VILSKEESTÄ VENÄJÄN SVEITSIIN

Moskovan nopea kasvu ja asuntojen kallistuminen näkyvät Venä-jällä pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla. Uudiskohteiden kysyntä onkin laajentumassa Moskovasta sen lähikaupunkeihin, joista yksi vetovoimaisimmista on noin 40 kilometrin päässä sijait-seva Zvenigorod.

Huokeampien neliöhintojen lisäksi Zvenigorod houkuttelee rauhallisuudellaan ja ruuhkattomuudellaan sekä rikkaalla kulttuurihistoriallaan. Moskova-joen läheisyys ja alueen tekojärvet sekä monimuotoiset ulkoilumaastot luovat hyvät puitteet viihtyisälle asumiselle. Kaupungista onkin tullut erityisesti lapsiperheiden suosima asuinalue, jota kutsutaan "venäläiseksi Sveitsiksi". Aiem-min kulttuurieliitin suosimana lomapaikkana tunnettu Zvenigorod on nykyään myös monen vapaa-ajan asuntoa hankkivan tai etä-työtä tekevän valinta.

YIT on vastannut kasvavaan asuntokysyntään rakentamalla Zvenigorodin kaupunkiin Serebrjanyje zvonny -asuin-korttelin, joka on YIT:n ensimmäinen pienkerrostalokohde Venäjällä. Vuosien 2012 ja 2013 vaihteessa valmistuneissa taloissa on yhteensä 163 asuntoa, yksioista tilaviin neliöihin. Tyypillisesti asuntokohteet ovat Venäjällä olleet merkittävästi suurempia – kohteissa voi olla useita satoja asuntoja ja talot voivat olla yli kaksikymmentäkerroksisia.

Serebrjanyje zvonny erottuu maisemassa yksilöllisen suunnitte-lunsa sekä mansardikattokerroksensa ansiosta. Kohteessa on käytetty energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja kuten korkea-luokkaisia lämpöikkunoita. Rakentamisvaiheessa asiakkaalla on mahdollisuus myös vaikuttaa tulevan kotinsa tilaratkaisuihin.

Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa asuntomarkkinoiden elpy-minen oli vielä hidasta, mutta YIT:n asuntoaloitukset olivat kuitenkin hienoisessa kasvussa.

# Toimitilarakentaminen

## Joustavia ja energiatehokkaita tiloja

YIT on Suomen suurimpia toimitilarakentajia. Tavoitteenamme on tarjota asiakkaillemme entistä joustavampia toimitilaratkaisuja, joiden myötä käyttäjien toiminta on ajasta ja paikasta riippumatonta. Kehitämme energiatehokkaita toimitiloja, joissa ostoenergiaa tarvitaan aidosti vähemmän, ja paketoimme osaamistamme erilaisiin toimitilojen konsepteihin. Vuonna 2012 toimitilahankkeita oli käynnissä Suomen lisäksi myös Venäjällä, Baltiassa ja Slovakiassa.

YIT tarjoaa monipuolisia toimitilaratkaisuja aina pääkonttoritason toimistoista erikokoisiin liiketiloihin ja tehokkaisiin logistiikka- ja tuotantotiloihin. Uusien toimitilojen lisäksi kunnostamme ja kehitämme vanhoja kiinteistöjä uusiin käyttötarkoituksiin sekä rakennamme julkisia palvelurakennuksia kuten kouluja ja sairaaloita.

Rakennamme toimitiloja omaperusteisina hankkeina ja urakointina. Palveluketjumme kattaa kaikki rakentamisen vaiheet: Huolehdimme tulevan käytön ideoinnista ja kohteen suunnittelusta, hankimme tontin ja hoidamme viranomaisyhteydet. Rakentamisen ohella hoidamme toimitilan markkinoinnin ja vuokrauksen. Kehitämme hankkeet tiivissä yhteistyössä käyttäjien ja sijoittajien kanssa. Asiakkaitamme ovat kiinteistösjoiattajat ja kiinteistöjen omistajat, toimitilojen käyttäjät, rakennuttajat sekä julkisyhteisöt. Tavoitteenamme on tarjota käyttäjille heidän tarpeidensa mukainen toimiva kiinteistö ja sijoittajille parasta mahdollista tuottoa.

Rakennamme ja kehitämme asiakkaillemme toimitiloja Suomen lisäksi Venäjällä, Baltian maissa ja Slovakiassa. Toimitilarakentamisen volyymi painottuu kuitenkin tällä hetkellä Suomeen, jossa suurin osa kohteistamme sijaitsee. Olemme Suomen neljän suurimman toimitilarakentajan joukossa.

### KYSYNTÄ PAINOTTUU NYKYAIKAISIIN JA ENERGIATEHOKKAIISIIN KIINTEISTÖIHIN

Toimitilojen kysyntää tukevat globaalit megatrendit, kuten toiminnan keskittyminen pääkaupunkiseuduille ja kasvukeskuksiin sekä kaupunkien keskustojen kehittyminen. Kysyntä painottuu nykyaikaisiin ja energiatehokkaisiin tiloihin, jotka sijaitsevat hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Liiketiloiden kysyntää pitävät yllä vähittäiskaupan siirtyminen toisaalta suurempiin liikekeskuksiin, mutta myös lähipalveluverkon laajeneminen asuntokeskittyymiin sekä ulkomaisten kauppaketjujen tulo Suomeen.

Strategisena tavoitteenamme on keskittyä joustaviin ratkaisuihin, joiden myötä toimitilojen käyttäjien toiminta on ajasta ja paikasta riippumatonta. Pyrimme kasvattamaan omaperusteisen rakentamisen osuutta, sillä näissä hankkeissa pystymme palvelemaan asiakasta parhaalla mahdollisella tavalla ja hyödyntämään laajaa osaamistamme. Pitkä arvoketju tukee myös kannattavuuttamme. Tavoitteenamme on, että Suomessa toimitilarakentamisesta puolet olisi omaperusteista rakentamista vuoteen 2015 mennessä.

### KOKEMUS JALOSTUU KONSEPTEISSA

Toimitilojen suunnittelu lähtee aina kunkin asiakkaan tarpeisiin yksilöllisesti räätälöidyistä ratkaisuista. YIT:llä on vuosien ja satojen hankkeiden kokemus siitä, minkälainen ratkaisu toimii. Kokemuksemme olemme jalostaneet erilaisiksi toimitilakonsepteiksi.

Tilanero-toimisto muuttuu käyttäjiensä mukaan. Työskentelytilaan voidaan joustavasti toteuttaa erilaisen työtehtävien vaatimia tilakokonaisuuksia aina tarpeen mukaan, ilman että esimerkiksi väliseinät tai talotekniikka asettavat rajoja. Suunnittelussa huomioidaan erilaisen tilaratkaisujen tarpeenmukaisuus, muuntojoustavuus ja energiatehokkuus. Kun tilatarpeet muuttuvat, voidaan muutostyöt usein hoitaa jopa ilman remonttimiehiä. Ensimmäiset Tilanero-konseptimme mukaiset toimistotalot nousevat Helsingin Kalasatamaan.

Takuunero-konseptimme tuo kiinteistön ylläpitokustannuksiin ennustettavuutta, sillä siihen sisältyy viiden vuoden takuu kiinteistön



talotekniikasta. Kun käytössä ovat ympärivuorokautiset kiinteistövalvomon palvelut, voidaan toimitilan energiankulutus optimoida ja varmistaa, että se on suunnitelman mukainen.

MotorCenter-konseptimme tarjoaa autoilijoiden tarvitsemia palveluja saman katon alla. MotorCenter-keskuksia valmistui vuonna 2012 Helsingin Konalaan ja Koivuhaan alueelle Vantaalle. Tavoitteena on seuraavien vuosien aikana avata uusia keskuksia usealle paikkakunnalle.

YIT Logistics Center ja YIT Trade Park -konseptit mahdollistavat joustavat tila- ja palveluratkaisut toimisto- ja tuotantotilojen sijoittamiselle varaston yhteyteen. Ensimmäisen Work & Trade -konseptin mukaisen kiinteistön rakentaminen käynnistyi vuoden 2013 alussa Vantaan Koivuhaassa teollisuutta ja rakentamista palveleville yrityksille. Konsepti tarjoaa yrityksille kaupallisia yhdistelmätiloja, joissa saman alan eri toimijoiden keskittyminen alueelle parantaa kokonaispalvelua ja helpottaa asiointia.

#### **TIKKURILAN UUSI TOIMISTO- JA LIIKEKESKUS ON PORTTI MAAILMAAN**

YIT:n hankekehitystyö on jo vuosia tähdännyt pitkäjänteiseen kaupunkien keskustojen elävöittämiseen. Vantaalla YIT on mukana luomassa Tikkurilasta toimivien palvelujen, infrastruktuurin ja asumisen keskustaa. YIT:llä on yli 20 vuoden historia aseman alueen kehittämisessä. Vuonna 2012 käynnistimme Tikkurilan juna-aseman yhteyteen sijoittuvan uuden toimisto- ja liikekeskuksen sekä keskeiselle paikalle kaupungintalon ja uuden torin viereen sijoittuvan asuntoyhtiön sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kehäradan valmistuttua Tikkurilasta tulee tärkein liitoskohta myös Pietariin suuntaavien junien ja Helsinki-Vantaan lentoaseman välillä.

#### **HANKKEITA VUONNA 2012**

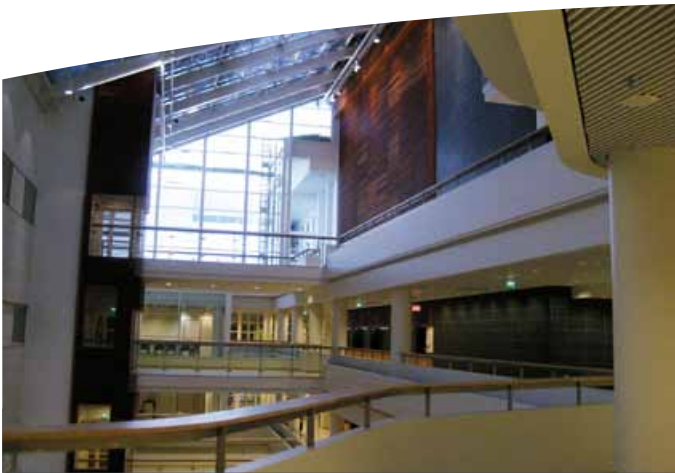
Suomi:

- Tikkurilan toimisto- ja liikekeskus, Vantaa. 28 500 m<sup>2</sup>. Valmis 2014–2019.
- Triotto (toimisto), Helsinki. 15 500 m<sup>2</sup>. Valmis 2012.
- Ratinankaari (toimisto- ja liiketila), Tampere. 12 500 m<sup>2</sup>. Valmis 2013.
- Business Park Safiiri (toimisto), Espoo. 14 000 m<sup>2</sup>. Valmis 2012–2013.
- UPM:n toimitalo, Helsinki. 17 000 m<sup>2</sup>. Valmis 2013. Projektinjohto.
- Intelligate II (toimisto- ja liiketila), Turku. 6 400 m<sup>2</sup>. Valmis 2013.
- Kehäradan Ruskeasannan ja Aviapoliksen asematilat, Vantaa. Valmis 2014.
- Huhtasuon koulu- ja päiväkotikeskus, Jyväskylä. Valmis 2013–2015. Elinkaarihanke.
- Kauppakeskus Willa, Hyvinkää. Valmis 2013.

Baltian maat, Slovakia ja Venäjä:

- Navigator (liike- ja toimistokeskus), Tallinna, Viro. 9 000 m<sup>2</sup>. Valmis 2013. Projektinjohto.
- Reding Tower 2 (toimisto), Bratislava, Slovakia. 8 000 m<sup>2</sup>. Valmis 2012.
- Vilnan yliopiston tiedeviestintä- ja informaatiokeskus, Liettu. 14 000 m<sup>2</sup>. Valmis 2012.
- IKEA-tavaratalo, Vilna, Liettu. 26 000 m<sup>2</sup>. Valmis 2013. Projektinjohto.
- Greenstate (logistiikka- ja tuotantotilat), Pietari, Venäjä. 100 hehtaarin teollisuuspuisto.
- Tarton yliopiston Narvan oppilaitos, Viro. 4 800 m<sup>2</sup>. Valmis 2012.





## T-SAIRAALA ON VIIHTYISÄ JA TEHOKAS

Turun Kupittaaalle joulukuussa 2012 lopulliseen kokoonsa valmistunut TYKSin T-sairaala on samalla sekä moderni, massiivinen että miellyttävä. Pitkän työn tuloksena on syntynyt ainutlaatuinen sairaala, joka on sairaalatekniikan osalta yksi Euroopan modernimmista. Sairaalan kokonaispinta-ala on peräti 108 000 neliötä, josta nyt valmistunut erikoissairaanhoidon tilat sisältävä laajennusosa käsittää yli puolet. YIT vastasi laajennusosan rakentamisesta sekä toimitti osan sen kiinteistötekniikasta.

Erikoissairaanhoidon tilojen rakentaminen asetti korkeat vaatimukset työn laadulle. Esimerkiksi 14 leikkaussalia, teho-osasto, kardiologian hoitoalue, laboratorio ja kuvantamisen tilat sisältävät paljon korkeatasoista tekniikkaa, joka ei saa missään kohdassa pettää. Haasteita projektissa lisäsi se, että rakennustyöt tapahtuivat jo toiminnassa olevan ensimmäisen sairaalaosan ympäristössä ja sen ehdoilla. YIT:n vahva projektinhallinta ja monipuolinen osaminen sekä rakentamisessa että kiinteistötekniikassa oli tässä pitkässä, noin nelivuotisessa toteutuksessa arvossaan. Hanke on yksi Suomen mittavimmista sairaalarakennushankkeista. Parhaimmillaan työmaalla oli samana päivänä 500 työntekijää.

Uuden sairaalarakennuksen yhtenä tavoitteena on tukea potilaiden, heidän omaistensa ja henkilökunnan viihtymistä ja jaksamista. Sairaalan suunnittelussa kiinnitettiin erityisesti huomiota ihmillisyyttä korostaviin seikkoihin. Steriili ja kolkko tunnelma on kaukana potilas- ja hoituhuoneista. Tilojen pehmeyttä on lisätty erilaisilla materiaaleilla ja valaistuksilla, syrjäyttämällä valkoinen väreillä ja piilottamalla tekniikka näkyvistä. Valtavasta koostaan huolimatta sairaala onkin miellyttävä ja inhimillinen.

## KULTATASON ENERGIATEHOKKAITA TOIMITILOJA

Kehitämme jatkuvasti uusia ratkaisuja toimitilojen energiatehokkuuteen ja tekniikkaan liittyen. Energianero-konseptimme periaatteena on, että energiansäästötoimet vähentävät aidosti ostoenergian määrää ja tehdyillä energiansäästötoimilla on lyhyt takaisinmaksuaika. Käytännössä pienempään kokonaisenergiakulutukseen päästään kiinteistötekniisten ratkaisujen ohella esimerkiksi rakennusten paremmalla ilmatiiveydellä, tehokkaammalla lämmön talteenotolla ja energiaa säästävällä led-valaistuksella.

Tavoitteenamme Suomessa on rakentaa kaikki toimitilat siten, että niille on mahdollista hakea LEED-ympäristösertifikaattia. Vuonna 2012 valmistuneita kultatason LEED-sertifioituja kohteitamme ovat esimerkiksi Triotto-toimistotalo Helsingissä, Kauppakeskus Willa Hyvinkäällä sekä Tiillitie Logistics Vantaan Petikossa, joka sai Suomessa ensimmäisenä logistiikkakiinteistönä kultatason LEED-sertifikaatin. Ruoholahdenkadulla Helsingissä korjaamamme vuonna 1913 valmistunut kiinteistö on puolestaan hyvä esimerkki siitä, miten myös vanha kiinteistö voi järkevillä ratkaisulla kuten talotekniikkaa nykyaikaistamalla, rakenteita peruskorjaamalla ja ilmatiiveyttä parantamalla saavuttaa korkeat energiatehokkuusvaatimukset ja kultatason sertifikaatin.

## TOIMITILAMARKKINOIDEN KEHITYS JATKUI SUOMESSA VAKAANA

Suomessa liike- ja toimitilamarkkinoiden kehitys jatkui vakaana vuonna 2012. YIT:n liike- ja toimitilarakentamisen tilauskanta säilyi hyvällä tasolla ja rakenteilla olevien liike- ja toimitilojen vuokraus eteni hyvin. Vuonna 2012 vuokrattiin valmiita ja rakenteilla olevia toimitilakohteita yhteensä yli 34 000 m<sup>2</sup>. Urakoinnissa kilpailu kuitenkin kiristyi vuoden loppua kohden.

Vuonna 2012 YIT:llä oli käynnissä eri tyyppisiä toimitilahankkeita myös Suomen ulkopuolella. Olemme merkittävä toimitilarakentaja Virossa, Liettuassa ja Slovakiassa. Näissä maissa olemme viime vuosina rakentaneet toimitiloja pääosin urakointina ja projektinjohtomallilla. Vuonna 2012 YIT oli pääurakoitsijana muun muassa yhdessä Liettuan suurimmista rakennusprojekteista, Vilnan yliopiston tiedeviestintä- ja informaatiokeskuksen rakentamisessa. Tallinnan Tehnopol-tiedepuistoon valmistui puolestaan Mehhatroonikum, joka on toteutettu vastaamaan energiatehokkaiden ja tilajoustavien kiinteistöjen kasvavaan tarpeeseen Virossa.

Venäjällä jatkoimme Pietarin eteläpuolella sijaitsevan Greenstate-teollisuuspuiston kehittämistä myymällä siitä loppuvuodesta tontin Siemensin kaasuturbiinien tuotantolaitosta varten. Greenstate tarjoaa muun muassa suomalaisille pk-yrityksille turvallisen ja kustannustehokkaan tavan etabloitua Venäjän markkinoille. Yritys voi ostaa YIT:ltä valmiiksi kaavoitetun ja kaikin infralittymin varustetun tontin tai ryhtyä vuokralaiseksi YIT:n rakentamiin tiloihin. Yli sadan hehtaarin kaavoitetusta alueesta on toteutettu jo yli puolet. YIT:n toimitilarakentaminen oli Venäjällä muuten suhteellisen vähäistä vuonna 2012.



# Mahdollisuuksia tuulivoimasta ja suurista väylähankkeista

YIT on Suomen suurimpia infrarakentajia ja maan suurin yksityinen teidenhoitaja. Erityisosaamisemme näkyy muun muassa suurissa väylähankkeissa, vaativissa louhinta- ja tunnelitoissa ja elinkaarihankkeissa. Olemme muutamassa vuodessa saaneet merkittävän jalansijan myös uudella markkina-alueella tuulivoiman perustusten rakentamisessa, ja vuonna 2012 olimme mukana rakentamassa yli puolta Suomen uudesta tuulivoimakapasiteetista. Asemamme oli vakaa ja suuret väylä- ja raidehankkeemme eteni-  
vät. Kasvatimme vuoden aikana myös markkinaosuuttamme teiden kunnossapidossa.

Luomme edellytykset yhteiskunnan toimivuudelle rakentamalla ja ylläpitämällä infrastruktuuria Suomessa. Rakennamme muun muassa teitä, siltoja, satamia, urheilualueita, kallioiloja ja puistoja. Lisäksi olemme erikoistuneet tuulivoiman infrastruktuuriratkaisuihin. Rakennamme kunnallistekniikkaa, pidämme kunnossa maanteitä ja katuja sekä vastaamme muun muassa viheralueiden siisteydestä ja turvallisuudesta. Mittavissa väylähankkeissa käytämme uusinta tunnelien rakennustekniikkaa ja teknisiä järjestelmiä, joilla parannetaan tien käyttäjien turvallisuutta ja ehkäistään vahinkoja.

Toteutamme hankkeet asiakkaiden tarpeiden mukaisesti joko elinkaarimalleina, suunnitellen ja toteuttaen (ST) tai kokonaisurakkana valmiiden suunnitelmien pohjalta.

### KASVUA OMAPERUSTEISISTA HANKKEISTA

Strategisena tavoitteenamme on kasvaa erityisesti lisäämällä oma-perusteisia hankkeita sekä kehittämällä kunnossapitopalveluja. Markkina-aseman vahvistamista haemme muun muassa tunnelien louhinta- ja sisustustöissä ja tuulivoiman rakentamisessa. Suurten väylähankkeiden johdosta arvioimme väylärakentamisen volyymimme pysyvän vakaana vuonna 2013.

Niin kutsutuissa Public private partnership (PPP) -hankkeissa vastaamme koko julkisen infrahankkeen elinkaaresta: suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossapidosta ja myös rahoituksen järjestämisestä. Toteutamme elinkaarimallilla muun muassa E18 Koskenkylä-Kotka -moottoritietä. Hanke valmistuu vuonna 2015, jonka jälkeen vastaamme tien kunnossapidosta vuoteen 2026 saakka.

### PALVELUKESKUS PANU PÄIVYSTÄÄ KELLON YMPÄRI

Kasvatimme vuonna 2012 teiden kunnossapidon markkinaosuuttamme noin neljännekseen markkinoista voitettuamme seitsemän kilpailutuksessa ollutta maanteiden hoidon ja ylläpidon alueurakkaa eri puolella Suomea.

Oikea-aikaisella kunnossapidolla varmistamme turvallisen liikku-  
misen tienkäyttäjille. Avasimme syksyllä 2012 uuden asiakaspalveluun



### VIHREÄ MOOTTORITIE

Koskenkylästä Kotkaan rakennettava E18-moottoritien osuus on monella tavalla pilottihanke. Sekä suunnittelussa että toteutuksessa hyödynnetään rakentamisen ja teknologian mahdollisuuksia vihreämmän mutta samalla turvallisemman ja asutusta kunnioittavan liikenteen puolesta.

Kestävä kehitys on huomioitu lukuisissa asioissa, kuten rakennettavan maiseman ja alueen eläinkunnan vaalimisessa sekä pohjavesien suojelussa. Tiehanke on kokeilualusta erilaisille ekologisille ratkaisuille ja uusiutuville energiamuodoille kuten aurinko-energialle ja maalämmölle.

Eläimille rakennettavat vihersillat, alikulkukäytävät ja pieneläin-putket mahdollistavat eläinten elinolosuhteiden säilymisen ja samalla vähentävät eläinkolareiden määrää merkittävästi. Tiellä liikkuvien turvallisuutta edistää myös liikennetelematiikka, joka mahdollistaa kelin mukaan muuttuvat nopeusrajoitukset ja varoitukset. Sähkönkulutusta vähennetään muun muassa älykkäällä tievalaistuksen ohjauksella. Läpinäkyvät melusteet varmistavat, etteivät näkymät upealle Natura 2000 -alueelle peity.

Tieosuus on osa Turun ja Vaalimaan välillä rakennettavasta E18-moottoritiestä. Einkaarimallilla toteutettavan 53-kilometrisen väylän rakentavat yhdessä YIT ja Destia. Tieosuuden rakentaminen alkoi 2011 ja se valmistuu vaiheittain vuosien 2013 ja 2014 aikana. Sopimukseen kuuluu myös tien ylläpito vuoteen 2026 saakka.

ja keltietoihin keskittyvän Palvelukeskus PANUn, joka palvelee sekä katujen ja teiden käyttäjiä että kunnossapidon työmaitamme kaikkina vuorokauden aikoina ympäri vuoden. PANU ottaa keskitetysti vastaan kunnossapitoon liittyviä palautteita sekä tiedottaa ja neuvoo kunnossapitoon liittyvistä toimenpiteistä. Lisäksi se välittää alueurakoillemme sää- ja keltietoa, jonka avulla kunnossapitotoimenpiteitä voidaan entistä paremmin ennakoida. Uusi palvelumalli on herättänyt laajasti kiinnostusta. PANU on käytössä muun muassa Lahdessa, jossa keskus vastaanottaa kaikki Lahden kaupungin alueelta tulevat katujen ylläpitoon liittyvät kyselyt sekä palautteet ja ohjaa ne suoraan alueesta vastaaville henkilöille. Keltietopalveluamme testataan myös kuudella eri lentokentällä yhteistyössä Finavian kanssa.

### **LÄNSIMETRON SUURIN URAKOITSIJA ON MYÖS TURVALLISIN**

Länsimetron rakennustyöt Ruoholahdesta kohti Espoon Matinkylää etenevät, ja metron arvioidaan liikennöivän vuoden 2015 syksyllä. YIT on toteuttanut Länsimetron urakoista jo viisi ja on hankkeen suurin yksittäinen louhintaurakoitsija. Urakkamme kattavat muun muassa metro- ja työtunneleiden ja asemien louhintaurakoita.

Länsimetron urakoiden louhintatyöt ovat poikkeuksellisen vaativaa kalliorakentamista. Esimerkiksi Lauttasaarensalmen alittavassa ratatunneliurakassa louhitaan 380 metrin pituudelta merenalaista tunne-

lia, joka sukeltaa syvimmillään 50 metriä merenpinnan alapuolelle. Urakoiden haastavuutta lisää se, että muun muassa louhinta- ja räjäytystöitä tehdään asutuksen ja liikenteen keskellä. Haastavissa olosuhteissa korostuu myös työturvallisuuden merkitys. YIT:n Länsimetron rakennustyömaat ottivat kolmoisvoiton kalliorakentamisen sarjassa Rakennusteollisuuden Uudenmaan piirin työturvallisuuskilpailussa.

### **KEHÄRATA TUO RAITEET HELSINKI-VANTAALLE**

Vantaankoskelta lentoaseman kautta Tikkurilaan kulkeva Kehärata parantaa koko pääkaupunkiseudun joukkoliikennettä yhdistämällä asuin- ja työpaikka-alueet sekä tarjoamalla kätevän yhteyden lentokentälle. YIT käynnisti vuonna 2009 Aviapoliksen tunneliaseman ja siihen liittyvien ratatunneleiden louhimisen, ja rakentaminen eteni vuonna 2012 aseman sisustusurakan toteutusvaiheeseen. Käynnistimme myös Ruskeasannan ratatunneleiden ja asemavarauksen sisustustöiden rakentamisen.

### **TUULIVOIMASSA POTENTIAALIA KOKO ITÄMEREN ALUEELLA**

Suomen tavoitteet nostaa tuulivoimatuotannon kapasiteettia tarkoittavat käytännössä noin 700 uuden voimalan rakentamista vuoteen 2020 mennessä. Tämä avaa myös YIT:lle huomattavan liiketoimintapotentiaalin, sillä tarjoamme palveluja tuulivoimapuistojen koko



elinkaarelle. Tällä hetkellä keskitymme perustustöihin, maarakentamiseen ja sähköön.

Vuonna 2011 TuuliWatin kanssa solmimme puitesopimus 90 maatuulivoimalan perustusten suunnittelusta ja rakentamisesta eteni kesällä 2012 ensimmäisten 18 tuulivoimalan toteutukseen Tervolaan ja lihin. Loputkin hankkeet on tavoitteena toteuttaa vuoden 2015 loppuun mennessä. Hankkeiden valmistuminen tuo kolmasosan lisäyksen Suomen nykyiseen tuulivoiman tuotantokapasiteettiin.

Markkina-alueitamme on Suomen lisäksi koko Pohjois-Eurooppa, erityisesti Itämeren alue. Perustustöiden lisäksi YIT on jo toteuttanut myös tuulivoimaan liittyviä teknisiä ratkaisuja Ruotsissa ja Tanskassa. Tuulivoimahankkeissa vahvuutenamme on oma suunnitteluosaaminen ja perustusten rakentamiseen liittyvä tuotekehitys. Kun merialueita tulevaisuudessa valjastetaan tuulivoimaan, YIT:llä on myös merituu-  
livoimaloiden rakentamiseen tarvittavaa vesirakennusosaamista.

## HANKKEITA 2012

Liikenneväylät ja sillat:

- E18-hankkeet: moottoritie Koskenkylä-Kotka, Haminan ohikulkutie
- Valtatie 3 -moottoritien kattaminen Hämeenlinnan kohdalla

Kalliorakentaminen:

- Länsimetro: Niittykummun ajotunneli, ratatunneli ja aseman louhinta Espoossa, Lauttasaaren salmen ratatunnelin louhinta Helsingissä sekä Keilaniemen ratatunnelit ja aseman louhinta Espoossa
- Kehärata: Aviapoliksen ja Ruskeasannan rautatieasemien sisustusurakat Vantaalla

Pohjarakentaminen ja rakennustekniset työt:

- Tikkuparkki, Vantaa
- Fortumin CHP-laitos, pohjatöitä ja teräsbetonirakentamista, Järvenpää
- Leet-urheiluareena, Kotka

Vesirakentaminen:

- Kokkolan satama, Hopeakiven sataman laituri ja syvälaiturin jatkaminen

Energia ja teollisuus:

- 18 tuulivoimalan perustukset TuuliWatile, Tervola ja li



# Teollisuuden palvelut

## Tehoa tuotantoon

YIT on Suomen johtava teollisuuden palveluyritys, joka toimii kaikilla teollisuuden aloilla. Meillä on erikoisosaamista muun muassa korkeapaineputkistoissa, joissa olemme Pohjois-Euroopan markkinajohtaja. Olemme edelläkävijä myös teollisuuden kunnossapitopalveluiden toimittajana. Vuonna 2012 kysyntä painottui erityisesti energiateollisuuden projektitoimituksiin sekä eri teollisuudenalojen kunnossapitoon, jonka vakaat markkinat tasapainottavat toimintaamme.

Tehtävämme on auttaa asiakkaitamme tuotannon tehostamisessa laitoksen koko elinkaaren ajan. Palveluihimme kuuluvat teknisten järjestelmien ja prosessien projektitoimitukset teollisuudelle, teollisuuden huolto ja kunnossapito sekä modernisointiprojektit.

YIT:n konepajoilla valmistetaan putkisto-, säiliö- sekä kattilaesivalmisteita, joita toimitetaan ympäri maailmaa. Lisäksi tarjoamme teollisuudelle automaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmiä sekä erilaisia LVIS-järjestelmiä.

Toimimme pääasiassa Suomessa ja Ruotsissa. Lisäksi tarjoamme erilaisia vientiprojekteja energia- ja metsäteollisuuden investointeihin ja toimitamme esivalmisteita maailmanlaajuisesti.

### VAHVAA PROSESSIOSAAMISTA

Keskeinen kilpailuetumme on teollisuuden tuotantoprosessien syvälinen tuntemus sekä laaja palveluketjumme, joka kattaa suunnittelun, materiaalitöimitukset, valmistuksen konepajoillamme, asennuksen sekä huollon ja kunnossapidon. Toiminnan tehokkuus sekä laadun ja aikataulujen luotettavuus ovat ratkaisevia tekijöitä projektien onnistuneessa toteutuksessa.

Projektitoimituksemme perustuvat vahvaan erikoisosaamista vaativaan suunnitteluun sekä pitkälle vietyyn teolliseen esivalmistukseen omissa tuotantolaitoksissamme. Teemme esivalmistusta kolmella konepajalla Suomessa. Esivalmistuksen hyödyt ovat näkyvät: esivalmistus muun muassa vähentää asennustyön määrää ja siihen kuluva aikaa työmaalla sekä parantaa työturvallisuutta. Myös laatu paranee kun valmistusolosuhteet ovat aina juuri oikeat.

Aloitimme kesällä 2012 putkistojen asennustyöt Fortumin uuteen jätteenpolttolaitokseen Ruotsin Bristassa. Laaja toimitus sisältää kaukolämpöjärjestelmän ja höyry-, prosessi- ja jäähdytysvesiputkis-

tojen suunnittelun, esivalmistuksen, asennuksen sekä käyttöönoton. Putkistoesivalmisteet valmistettiin YIT:n Ylivieskan konepajalla alkuvuodesta 2012, ja heinäkuussa alkaneissa asennustöissä Ruotsissa on mukana myös YIT:n omia ammattilaisia. Uusi jätteenpolttolaitos otetaan käyttöön vuoden 2013 lopussa, ja se toimittaa kaukolämpöä asiakkaille Pohjois- ja Länsi-Tukholmassa.

Lisäksi Ylivieskan konepajamme toimitti vuoden aikana muun muassa Foster Wheelerille Etelä-Koreaan vaativia erityisosa ylikriittisillä höyryarvoilla toimiviin kiertopetikkattiloihin. Uusissa kattiloissa voidaan polttaa hiilen lisäksi bioenergiaa korkealla hyötysuhteella.

### KASVUA ENERGIATEOLLISUUDESTA

YIT:n teollisuuden palveluiden suurimmat asiakassegmentit ovat metsäteollisuus ja energiateollisuus. Metsäteollisuudessa on edelleen tarvetta kunnossapidolle ja modernisointiprojekteille. Toisaalta EU:n päästörajoitusten, kasvaneen energiankulutuksen ja ikääntyvän voimalaitoskannan myötä Euroopan energiasectori tarjoaa tulevaisuudessa mahdollisuuksia kasvuun. Myös kaivos- ja metalliteollisuudessa on potentiaalista kysyntää. Teollisuuden kunnossapidon vakaat markkinat tasapainottavat toimintaamme.

Teollisuuden palveluiden markkinoilla on tällä hetkellä tarjontaa enemmän kuin kysyntää. Siksi meidän on pystyttävä löytämään tehokkaimmat tavat toteuttaa projekteja ja ylläpitää teollisuuden prosesseja. Panostamme myös entistä vahvemmin tuotteidemme ja palvelujemme laatuun, asiakkuuksien kokonaisvaltaiseen hoitamiseen sekä työturvallisuuteen.

### KOKONAISVALTAISTA KUNNOSSAPITO

Kunnossapitopalvelumme kattavat kaikki asiakkaiden tarpeet yksittäisestä toimeksiannosta aina kokonaisvaltaiseen tuotantoprosessin ylläpitoon. Kattava toimipisteverkostomme sijaitsee lähellä asiakkaitamme, joten laitokset tunteva henkilöstömme pystyy tarttumaan ongelmatilanteisiin ripeästi. Porvoon Kilpilahden teollisuuspuiston yhteydessä sijaitsee palvelukeskuksemme, jossa täytämme alueen asiakkaiden tarpeet teollisuuden palveluista kiinteistötekniisiin palveluihin. Vastaamme lisäksi Metsägroupin Kemin integraatin sekä Joutsenon, Rauman ja Äänekosken sellutehtaiden kokonaisvaltaisesta kunnossapidosta.

Liiketoimintamme on luonteeltaan syklistä ja kesäaika on huoltoseisokeista johtuen alallamme selkeä sesonkikausi. Työmme jälki näkyi vahvasti myös vuoden 2012 huoltoseisokeissa, ja olimme mukana



muun muassa Borealixen suurseisokissa Kilpilahdessa reilun 200 henkilön voimin.

### iServiFlex VARMISTAA SUJUVAN TUOTANNON

Asiakkaidemme tarve uusille kunnossapidon ratkaisuille kasvaa haastavan taloudentilanteen ja liiketoiminnan tehostamistoimien myötä. Samalla asiakkaamme karsivat kumppaneidensa määrää ja lisäävät yhteistyötä niiden palveluntarjoajien kanssa, joilla on tarjota laaja-alainen palveluvalikoima.

Vastauksena tähän tarpeeseen tarjoamme teollisuuden kunnossapitoon iServiFlex-konseptia, jossa asiakkaamme voi rakentaa toimivan kokonaisuuden yli 40 erillisestä palvelusta yhdellä sopimuksella. Kunnossapito keskittyy ongelmien ennaltaehkäisyyn ja auttaa asiakasta ennakoimaan myös kuluja. Tarkat palvelukuvaukset ja standardoidut palvelut takaavat, että palvelu on aina yhtä laadukasta. Kunnossapidon avulla laiteinvestoinnit pysyvät tuottavina mahdollisimman pitkään. Lisäksi budjetointi helpottuu, kun kustannukset voidaan yhden kumppanin kanssa jakaa tasaisesti vaikka vuoden jokaiselle kuukaudelle. Toimme konseptin markkinoille muutama vuosi sitten, ja sen kysyntä on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2012 sopimuksia tehtiin muun muassa Marimekon ja Iittalan kanssa.

### PROJEKTEJA 2012

- Energiateollisuus: Putkistojen kokonaistoimitukset Fortumin uusiin voimalaitoksiin Järvenpäässä, Latvian Jelgavassa sekä Ruotsin Bristassa
- Vaativia erityisosa ylikriittisillä höyryarvoilla toimiviin kiertopetikatiloihin Foster Wheelerille Etelä-Koreaan
- Meriteollisuus: Putkistojen esivalmistus TUI Cruises -risteilijään STX Finlandin Turun telakalle
- Kaivosteollisuus: Outokumpu Chrome: Putkistot, laiteasennukset sekä sähkö- ja automaatioasennukset ferrokromitehtaaseen Torniossa
- Metsäteollisuus: Stora Enso: Paperikoneen tuotanto- ja sähkötilojen ilmanvaihtourakat sekä lämmitys- ja kylmäkeskukset Puolan Ostrolekan kartonkitehtaalle
- Prosessiteollisuus: Neste Oil: putkisto- ja laiteasennukset ja huoltotöitä Naantalın jalostamon kevätseisokissa
- Borealis Polymers: putkistoasennukset ja korjaustyöt Kilpilahdessa, Porvoossa



## TERÄSTEHTAAN HUUVAT UUSIKSI RAUTAISILLA AMMATTITÄIDOLLÄ

YIT uusi vuonna 2012 ruotsalaisen SSAB:n Luulajan terästehtaan konverttereiden lämmöntalteenottohuuvat. Haasteellinen projekti vaati tarkkaa etukäteissuunnittelua, laadukasta esivalmistusta, tiukkaa aikataulutusta sekä vahvaa osaamista.

Huuvien lisäksi uusittiin myös kartiot ja osa lämmöntalteenottokanavistoista. Uusittujen laitteiden avulla jäähdytetään konverttereissa syntyvät kaasut puhdistusta ja varastointia varten. Kaasut hyödynnetään lämmöntuotannossa terästehtaan vieressä sijaitsevassa LuleKraftin höyrykattilassa.

SSAB on maailman johtava kehittyneiden lujien terästen toimittaja. Investoinnilla varmistetaan, että vaativan teräksen valmistus toimii jatkossakin tehokkaasti ja moitteettomasti. Laitteet vaativat säännöllistä uusimista, sillä niihin kohdistuu laitoksen käynnin aikana suurta lämpökuormitusta. YIT toimitti vastaavan kokonaisuuden SSAB:lle edellisen kerran vuonna 2006.

Huuvat, materiaalien syöttötorvet ja säiliöt valmistettiin Suomessa Varkauden ja Ylivieskan konepajoilla. Esivalmistuksen ansiosta varsinainen asennustyö sujui nopeasti ja turvallisesti kun paikan päällä tehtävää työtä oli vähemmän. Myös laitoksen seisokki voitiin pitää lyhyenä. Esivalmistus alkoi helmikuussa ja asennustyöt Luulajassa vietiin läpi kesällä noin kuukaudessa. Oma suunnittelu toi toimitukseen joustavuutta ja kustannustehokkuutta, esivalmistus laatua ja omat asentajat kokemusta ja asennusosaamista.



## ! Kiinteistöhuollolla energiansäästöä

Kiinteistöissä kulutetaan noin 40 prosenttia energiasta ja niissä tuotetaan noin 36 prosenttia päästöistä. EU on asettanut tiukkoja ympäristötavoitteita, ja muun muassa ostoenergian kulutusta tulee vähentää 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä. Kiinteistöjen prosessien oikeanlaisella valvonnalla ja säädöillä voidaan saavuttaa jopa 5 prosentin vuosittaiset säästöt energiakustannuksissa.



# Vastuullisuus on tapamme toimia

Pitkäaikaisen menestymisemme kannalta on tärkeää, että kuuntelemme sidosryhmiämme ja kehitämme toimintaamme huomioimaan myös ympäröivän yhteiskunnan. Tämä tarkoittaa muun muassa tuotteidemme ja palveluidemme ympäristövaikutusten pienentämistä, harmaan talouden ja korruption torjuntaa sekä työturvallisuudesta huolehtimista.

YIT:n yritys vastuutyö on osa konsernin normaalia johtamista ja toimintatapoja. Tavoitteenamme on, että toimintamme vastuullisuus eri sidosryhmiämme kohtaan on huomioitu kaikessa päivittäisessä toiminnassamme.

## OHJAUSRYHMÄ KEHITTÄÄ VASTUULLISUUDEN JOHTAMISTA

Konsernitasolla vastuullista yritystoimintaa koordinoi ja kehittää vastuullisuuden ohjausryhmä, joka koostuu seitsemästä konsernitason johtajasta sekä yritys vastuuasiantuntijasta. Ohjausryhmä kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa ja raportoi YIT:n johtoryhmälle. Kaikki suuremmat vastuullisuuden kehitysaskeleet, jotka vaativat toimenpiteitä liiketoimintayksiköiltä, viedään johtoryhmän käsiteltäväksi. Toimintatapojen muutoksien läpiviemisestä vastaavat liiketoimintojen johtajat.

Olemme asettaneet tärkeimmille yritys vastuun näkökohdille, kuten työturvallisuudelle ja oman toimintamme hiilidioksidipäästöille, kehitystavoitteita, joita seuraamme konkreettisin mittarein.

Yritys vastuutamme määrittävät ja ohjaavat konsernin toimintaperiaatteet, arvot ja vahva yrityskulttuurimme, eettiset periaatteet sekä vastuullisen toimintatapojen ohjeemme. Toteutamme hyvää hallintotapaa ja noudatamme kokonaisuudessaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia.

## EDELLYTÄMME EETTISTEN OHJEIDEN NOUDATTAMISTA

Edellytämme, että jokainen YIT:läinen tuntee eettiset ohjeemme ja noudattaa niitä jokapäiväisessä työssään. Eettisten ohjeiden tulisi taata, että kaikki toimivat yhtiössä eettisesti kestävästi ja lakien ja säännösten mukaisesti.

Eettiset ohjeemme käsittelevät teemoina muun muassa eturistiriitoja, lahjontaa ja korruptiota, kilpailusääntöjä, tasa-arvoista kohtelua sekä oikeuksien ja omaisuuden suojaamista.

Vuoden 2012 aikana valmistelimme liiketoiminnan yleiset toimintaperiaatteet (Code of Conduct), jotka määrittelevät toimintatapamme suhteessa eri sidosryhmiin. Konsernimme johtoryhmä ja hallitus hyväksyivät periaatteet vuoden 2013 alussa.

## KARTOITAMME SIDOSRYHMILLEMME TÄRKEITÄ TEEMOJA

Olemme määrittäneet yritys vastuun näkökulmasta kolme tärkeintä sidosryhmäämme: asiakkaat, osakkeenomistajat ja työntekijät. Muita sidosryhmiä ovat muun muassa viranomaiset, tavarantoimittajat ja alihankkijat, tiedotusvälineet sekä liikekumppanit.

Määrittelimme vastuullisen toiminnan olennaiset näkökohdat ja sidosryhmillemme tärkeät teemat vuonna 2011 haastattelemalla sisäisesti 15 YIT:läistä eri puolilta organisaatiotamme. Määrittelytyön tuloksista koottiin vastuullisuuden olennaisuusmatriisi, jota vastuullisuuden ohjausryhmä päivitti myös vuonna 2012. Pyrimme kehittämään toimintatapaamme jatkuvasti tärkeimmiksi tunnistetuilla yritys vastuun osa-alueilla. Toimintamme luonne vaihtelee maantieteellisesti, ja siten myös vastuullisuuden olennaisimmat kysymykset vaihtelevat hiukan maittain ja alueittain. Olennaisuusmatriisi on julkaistu myös YIT:n verkkosivuilla.

## VASTUULLISUUSRAPORTOINNISTA LÄPINÄKYVÄMPÄÄ

Raportoimme vastuullisuuteen liittyviä tietoja pääasiassa kerran vuodessa, vuosikertomuksen yhteydessä ja internet-sivuillamme. Seuraamme toimintamme vastuullisuuden tuloksia kansainvälisten suo-

## Vastuullisuuden ydinteemat ja keskeiset saavutukset vuonna 2012

### ASIAKKAIDEN TARPEIDEN YMMÄRTÄMINEN JA NIIHIN VASTAAMINEN

- Perustimme Best Living Experience -ohjelman, jolla kehitämme asumisen palveluita yli maarakojen ja huomioimme asiakasnäkökulman entistä vahvemmin liiketoimintaprosesseissamme.

### TUOTTEET JA PALVELUT, JOILLA ASIAKKAAMME VOIVAT PIENENTÄÄ YMPÄRISTÖVAIKUTUSTANSA

- Käynnistimme Green Solutions -kehitysohjelman edistämään vihreää liiketoimintaamme.
- Käynnistimme vihreän asuntorakentamisen pilottihankkeita kaikissa toimintamaissamme.
- Kehitimme muun muassa ratkaisuja aurinkoenergian hyödyntämiseen ja rakensimme lähes parinkymmenen tuulivoimalan perustukset Suomessa.

### TYÖTURVALLISUUS

- Jatkoimme työturvallisuuden kehittämistä ja saimme useita palkintoja työturvallisuuskilpailuissa. Koko konsernin yhteenlaskettu tapaturmataajuus oli 11 (2011: 14).

### EETTISET TOIMINTATAVAT, HARMAAN TALOUDEN JA KORRUPTION TORJUNTA

- Suomessa aloimme vaatia suomalaisilta ja virolaisilta alihankkijoilta kuulamista Tilaaajavastuu.fi-palveluun. Palvelun avulla varmistamme, että alihankkijamme täyttävät lain vaatimat velvoitteensa esimerkiksi veronmaksun suhteen.



VASTUULLISUUDEN OLENNAISUUSMATRIISI on julkaistu verkkosivuillamme osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi) - Tietoa YIT:stä - Perustietoa YIT:stä - Yritys vastuun



# YIT:n keskeiset sidosryhmät

SIDOSRYHMÄ	ASIAKKAAT	OMA HENKILÖSTÖ	OMISTAJAT, SIOITTAJAT, ANALYYTIKOT	TAVARAN-TOIMITTAJAT JA ALIHANKKIJAT	MEDIA	JULKINEN HALLINTO
ODOTUKSET	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tuoteturvallisuus ja -terveys</li> <li>Hyvää laatua kohtuulliseen hintaan</li> <li>Uusia, kehittyneitä ratkaisuja</li> <li>Luotettavuus ja hyvien eettisten periaatteiden mukainen toiminta</li> <li>Ympäristönäkökulmien huomiointi sekä tuotteissa ja palveluissa että omassa toiminnassa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työsuhteen vakaus</li> <li>Oikeudenmukainen ja kilpailukykyinen palkitseminen</li> <li>Tasa-arvoisen ja reilun kohtelu, turvallinen työympäristö</li> <li>Hyvä esimiestyö</li> <li>Mahdollisuuksia kehittyä ja edetä uralla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hyvä tuotto sijoitukselle, riskien hyvä hallinta</li> <li>Hyvä hallinnointitapa</li> <li>Läpinäkyvyys, hyvien eettisten periaatteiden mukainen toiminta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liiketoiminnan vakaus, luotettavuus, ennakoitavuus</li> <li>Selkeät ja läpinäkyvät hankintakriteerit, muitakin kriteerejä kuin hinta</li> <li>Halukkuus luoda pitkiä kumppanuuksuhteita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luotettava, tarpeeksi kattava ja ajantasainen tieto YIT:n toiminnasta</li> <li>Hyvä saavutettavuus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verojen maksaminen</li> <li>Työpaikkoja</li> <li>Investointeja</li> <li>Kumppanuus mm. kehittämisessä</li> </ul>
VUOROVAIKUTUS- JA VIESTINTÄKANAVAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asiakastapaamiset ja -tilaisuudet</li> <li>Asiakastytyttöväisyysselvitys</li> <li>Monenlainen palaute</li> <li>Internet-sivut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jokapäiväinen työskentely ja kommunikointi</li> <li>Tulos- ja kehityskeskustelut</li> <li>Henkilöstötutkimus</li> <li>Sisäiset koulutusohjelmat ja perehdytystilaisuudet</li> <li>Henkilöstöviestinnän materiaalit ja kanavat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erilaiset sijoittajatapaamiset ja -tilaisuudet</li> <li>Sijoittajaviestinnän materiaalit</li> <li>Tiedotteet ja virallinen talousviestintä</li> <li>Sijoittajasivut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erilaiset auditointi- ja arviointiprosessit</li> <li>Jatkuva yhteistyö merkittävien toimittajien kanssa</li> <li>Erilaiset toimittajapaamiset ja -tapahtumat</li> <li>Osallistuminen alan yhteistyöelimiin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiedotteet</li> <li>Tapaamiset</li> <li>Infotilaisuudet</li> <li>Muu julkinen viestintä</li> <li>Mediapalvelu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Henkilökohtaiset tapaamiset</li> <li>Julkinen viestintä</li> <li>Työpajat, seminaarit</li> </ul>

situsten mukaisilla mittareilla. Vuoden 2012 raportointi on toteutettu ensimmäistä kertaa GRI-ohjeistuksen (Global Reporting Initiative) mukaan. PricewaterhouseCoopers on tarkistanut, että raportointimme täyttää GRI:n soveltamistason C vaatimukset.

## OSAKKEEMME ON VASTUULLINEN SIOITUS

Olemme mukana Helsingin pörssin OMX GES Sustainability Finland -kestävän kehityksen indeksissä. Indeksiin kuuluvat ne Helsingin pörssissä listatut yhtiöt, jotka täyttävät kansainväliset ympäristö vastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan vaatimukset. GES Investment Services, joka on Pohjois-Euroopan johtava tutkimuslaitos ja palveluntarjoaja vastuullisessa sijoittamisessa, vastaa kerran vuodessa tehtävästä arviointityöstä.

## TALOUDELLINEN TULOS ON VASTUULLISEN TOIMINNAN EDELLYTYS

Hyvä taloudellinen tulos on pitkäjänteisen toimintamme perusedellytys, joka luo pohjan muulle vastuulliselle toiminnalle. Olemme iso työllistäjä, sillä palveluksessamme on yli 25 000 työntekijää 14 eri maassa. Lisäksi käytämme paljon alihankkijoita ja tavarantoimittajia, joten lukuisa määrä pieniä ja keskisuuria yrityksiä on riippuvaisia YIT:n taloudellisesta menestyksestä. Haluamme tehdä vahvaa tulosta, mutta vastuullisesti. Pidämme huolta, ettemme joudu tekemään kompromisseja meille tärkeissä asioissa, olipa kyse sitten laadusta, eettisyydestä tai työturvallisuudesta.

## Suorat taloudelliset vaikutukset 2012 (2011)

<b>ASIAKKAAT</b> Liikevaihto 4 675,9 milj. e (4 524,7 milj. e)	<b>YIT</b>	<b>TOIMITTAJAT</b> Aineet ja tarvikkeet 1 314,3 milj. e (1 343,0) Ulkopuoliset palvelut 1 338,9 milj. e (1 107,7)	<b>HENKILÖSTÖ</b> Keskimäärin 25 833 hlö (26 254) Palkat ja palkkiot 1 110,1 milj. e (1 107,6) Eläkekulut 98,1 milj. e (104,5)
		<b>SIOITTAJAT</b> Osingot 94,0 milj. e (87,7) Korot ja rahoituskulut 21,2 milj. e (24,8)	<b>JULKINEN SEKTORI</b> Tuloverot 58,1 milj. e (50,2)

Sosiaalinen vastuu

# Työturvallisuutta ja osaamisen kehittämistä

Menestyksemme perustuu ennen kaikkea ammattitaitoiseen henkilöstöön ja osaamisen jatkuvaan kehittämiseen. Tapaturmataajuudessa pitkän aikavälin myönteinen kehitys jatkui vuonna 2012. Jatkamme edelleen pitkäjänteistä työtämme henkilöstömme työturvallisuuden kehittämiseksi. Väestön ikääntyessä on myös entistä tärkeämpää tehdä YIT:tä tutuksi nuorille ja panostaa heidän oppimiseensa.

## SAAVUTUKSIAMME VUONNA 2012

- Vahvistimme yrityskulttuurimme ja arvojemme johtamista.
- Keskityimme nuorten alalle tulijoiden rekrytointiin laajentamalla yhteistyötä alan oppilaitosten kanssa ja panostamalla avainosaajien seuraajiin. Työnantajamielikuvamme oli edelleen vahva.
- Panostimme johtamiskoulutukseen ja loimme pohjan yhtenäisemmälle kykyjen johtamiselle. Uudistimme henkilöstötutkimuksemme siten, että se kattaa samansisältöisenä kaikki YIT:läiset.
- Edistimme työturvallisuutta ja työhyvinvointia muun muassa tukemalla esimiesten johtamistaitoja, yhtenäistämällä ohjeistusta ja pilotoimalla maakohtaisia hankkeita. Panostimme ennakoivaan ja varhaiseen puuttumiseen. Tapaturmataajuus pieneni edellisvuodesta.

## JATKUVA OPPIMINEN ON TOIMINTAMME PERUSARVOJA

YIT:n yrityskulttuuri tarkoittaa mm. matalaa hierarkiaa, vahvaa tulosjohtamista sekä käytännönläheistä lähestymistapaa asioihin. Arvomme (paras palvelu, toimiva yhteistyö,

jatkuva oppiminen ja hyvä tulos) määritettiin 15 vuotta sitten. Sen jälkeen olemme laajentuneet ja kansainvälistyneet. Pidämme erittäin tärkeänä, että yrityskulttuurimme välittyy jokaiselle työntekijällemme maasta ja yksiköstä riippumatta samansisältöisenä.

Satavuotisen taipaleemme juhluvuosi oli oivallinen mahdollisuus avata yrityskulttuuriamme ja kartuttaa esimiesten johtamistaitoja. Vuonna 2012 johdon keskuudessa käytiin laajaa kulttuuriin ja arvojen noudattamiseen liittyvää keskustelua. Yrityskulttuuriamme, arvojamme sekä niiden johtamista ja jalkauttamista käsitteitä työpajoja toteutettiin viidessä eri maassa yli 300 henkilölle.

Henkilöstön kehittämiseen kuuluvat YIT:llä uusien työntekijöiden perehdyttäminen, erilaiset kurssit ja koulutukset, ammatti- ja erikoisammattitutkinnot sekä kieli- ja kansainvälisyyskoulutus. Myös työsaoppimisella, mentoroinnilla ja työkierrolla on suuri merkitys henkilöstön kehittämisessä, ja ne voivatkin olla tilanteesta riippuen varsinaisia koulutuksia tehokkaampi tapa oppia.

Vuoden aikana koulutuksia järjestettiin muun muassa työturvallisuudessa, esimiestyössä, myynnissä ja asiakaspalvelussa, sekä uusien työntekijöiden perehdyttämisen yhteydessä. Järjestimme myös paljon ammatillista osaamista kehittävää koulutusta. Avaintehtävissä toimivista johtajista 70 % osallistui johtamiskoulutukseen vuonna 2012.

Tulosjohtaminen ja kehityskeskustelut ovat keskeinen osa johtamisjärjestelmäämme. Tavoitteena on, että jokainen toimihenkilö käy tulos- ja kehityskeskustelun oman esimiehensä kanssa vähintään kerran vuodessa. Henkilöstötutkimuksen mukaan 67 % vastaajista oli käynyt tulos- ja kehityskeskustelun vuoden aikana, mutta keskustelun kehittämiseksi nähdään yhä tarvetta.



## HENKILÖSTÖN ÄÄNI KUULUU

Henkilöstötutkimus on systemaattinen tapamme kerätä henkilöstön näkemyksiä ja kartoittaa muun muassa työhyvinvointia ja johtamisen tasoa. Kysely toteutetaan samanlaisena kaikissa maissa ja liiketoiminnoissa, ja se kattaa koko henkilöstömme.

Uudistimme henkilöstötutkimustamme vuonna 2012. Tutkimus ajoitettiin alkuvuoteen, jotta tulokset voidaan paremmin hyödyntää osana strategia- ja vuosisuunnittelua. Tulosten perusteella kunkin yksikön tulee tunnistaa toimintansa kehittämisalueet ja määritellä toimenpiteet niiden toteuttamiseksi.

Tutkimukseen otti osaa 19 320 henkilöä. Vastaajamäärä nousi vuonna 2010 edeltävän kerran toteutetusta tutkimuksesta osittain sähköisen vastaamismahdollisuuden ansiosta ja osittain siksi, että nyt myös kaikilla työmaiden työntekijöillä oli mahdollisuus osallistua. Vastausaktiivisuus on pysynyt viime vuosina tasaisen korkeana, ja vuonna 2012 se oli 79 %.

Raportointia uudistettiin siten, että yleinen työtyytyväisyyttä mittaava arvosana korvattiin sitoutumista ja esimiestyötä mittaavilla indekseillä. Keskimäärin tulokset olivat myönteisiä. YIT:läiset ovat tyytyväisiä työhönsä, viihtyvät siinä ja ovat motivoituneita tekemään parhaansa. Mahdollisuuksiin kehittyä ja osallistua omaa työtä koskevaan päätöksentekoon toivottiin kuitenkin parannusta. Hyvä ja luottamuksellinen suhde alaisiin koetaan esimiesten selkeänä vahvuutena. Parantamisen varaa on kuitenkin johtamisessa sekä alaisten innostamisessa hyviin suorituksiin.

## TARVITSEMME TULEVAISUUDEN TEKIJÖITÄ

Noin 70 % henkilöstöstämme on 26–55 -vuotiaita. Nuoria, alle 26-vuotiaita oli vuonna 2012 palveluksessamme 12 % ja yli 55-vuotiaita 18 %, joten tarvetta nuorille osajille on selvästi. Koemme tärkeäksi saada nuoret aktiivisesti mukaan työelämään ja haluamme antaa heille kokemusta työelämästä jo opiskelujen aikana. Työllistimme vuonna 2012 eri maissa yhteensä yli 2 000 kesätyöntekijää, opinnäytetyöntekijää ja harjoittelijaa. Olemme panostaneet erityisesti nuorten perehdytykseen, työhajautukseen ja työturvallisuuteen.

YIT on pärjännyt hyvin työnantajamielikuvaa mittaavissa tutkimuksissa muun muassa Suomessa ja Norjassa. Liettuassa YIT valittiin

## Avainlukuja henkilöstöstä

	2012	2011	2010
Henkilöstö keskimäärin	25 833	26 254	24 317
Työntekijöitä/toimihenkilöitä (%)	63/37	63/37	64/36
Naisia/miehiä (%)	13/87	12/88	12/88
Työsuhteen keskimääräinen kesto, vuotta	11,0	n/a	n/a
Henkilöstön keski-ikä	41,6	n/a	n/a
Yli 55-vuotiaita (%)	18	n/a	n/a
Henkilöstötutkimukseen vastanneiden määrä	19 320	n/a	16 535
Vastausprosentti	79	n/a	78
Kehityskeskustelun käyneet (%)	67	n/a	63
Tapaturmataajuus	11	14	19
Kuolemaan johtaneet tapaturmat	1	0	1
OHSAS 18001 -liiketoiminta (%)	74	58	n/a

maan yhdeksi parhaista ja vastuullisimmista työnantajista. Suomessa YIT voitti toistamiseen ensimmäisen palkinnon Suomen lasten ja nuorten säätiön sekä Alma Median järjestämässä Vastuullinen kesäduuni -kilpailussa suurten yritysten sarjassa. Kesätyöntekijät kokivat positiivisena muun muassa riittävän perehdytyksen, tasavertaisen kohtelun ja työilmapiirin.

Tarjoamme teknisen ja kaupallisen alan opiskelijoille mahdollisuuden näyttää kykynsä esimerkiksi erilaisissa päättötyöprojekteissa ja työharjoittelussa. Kehitämme useassa eri maassa ammatillisia tutkintoja yhdessä oppilaitosten kanssa. Suomessa järjestettävästä YIT Opinnot -ohjelmasta valmistuivat vuonna 2012 ensimmäiset opiskelijat, ja yhteistyötä tehdään nyt jo viiden eri ammattikorkeakoulun kanssa. YIT Opinnot ovat osa AMK-tutkintoa, ja ne koostuvat lähiopetuksesta, itsenäisestä työstä ja harjoittelujaksosta. Opintokokonaisuuden suorittaneille YIT tarjoaa pysyvän työpaikan heti valmistumisen jälkeen.

## TERVEYS JA TURVALLISUUS ENNEN KAIKKEA

Työturvallisuus on jo vuosien ajan ollut yksi YIT:n toiminnan keskeisimmistä kehittämisen painopisteistä. Tapaturmataajuudessa pitkän aikavälin myönteinen kehitys jatkui myös vuonna 2012: tapaturmia sattui keskimäärin 11 jokaista miljoonaa työtuntia kohden, kun vuonna 2010 luku oli 19. Menestyimme myös erilaisissa työturvallisuuskilpailuissa Suomessa ja Venäjällä. Työhyvinvoinnin ja työterveyshuollon organisointi vaihtelee maittain, mutta vuoden 2012 aikana siihen panostettiin johtoryhmätasolla



esimerkiksi tiivimmällä seurannalla. Suomessa varhaisen puuttumisen mallia otettiin käyttöön ja työkyvyttömyysriskien seurantajärjestelmää pilotoitiin.

Vaadimme sekä työntekijöiltämme että alihankkijoiltamme tiukkaa turvallisuussääntöjen noudattamista. Tavoitteenamme on tapaturmaton työyhteisö, jota kohti pyrimme sekä asenteita että toimintatapoja pitkäjänteisesti muuttamalla. Henkilöstön työturvallisuutta ja hyvinvointia on edistetty tukemalla esimiesten johtamistaitoja, yhtenäistämällä ohjeita sekä panostamalla ennakoiwaan ja varhaiseen puuttumiseen sairaspöissaoloissa. Asenteisiin on pyritty vaikuttamaan esimiestyön ja viestinnän ohella sisäisin työturvallisuuskilpailuin.

Jokainen YIT:läinen on vastuussa työturvallisuudesta omassa toiminnassaan ja työympäristössään. On tärkeää huolehtia, että kukin työntekijä perehdytetään ja opastetaan työtehtäviinsä sekä niihin liittyviin mahdollisiin vaara- ja haittatekijöihin. Turvallisuusasiat ovat keskeisessä roolissa ammatillisessa koulutuksessamme. Suomessa edellytämme, että jokainen työmaalla työskentelevä on suorittanut työturvallisuuskortin.

Teemme kohteisiimme turvallisuussuunnitelmat, edellytämme henkilökohtaisten suojaimien käyttöä työmailla ja puutemme välittömästi työturvallisuuden laiminlyönteihin. Mittaamme työmaidemme turvallisuustasoa säännöllisesti ja korjaamme mittauksissa todetut puutteet viiveettä. Seuraamme toimialojemme työturvallisuuden kehittymistä kuukausittain ja julkaisemme tulokset sisäisesti. Monissa yksiköissä työturvallisuuden taso on myös yksi tulospalkkioiden määräytymisen perusteista. Vahvaa sitoutumista työturvallisuuteen osoittaa se, että työturvallisuuden tilaa ja siihen liittyviä toimenpiteitä käsitellään säännöllisesti konsernin hallituksessa ja konsernin ja toimialojen johtoryhmissä. Johtomme myös kiertää työmailla säännöllisesti.

Vuonna 2012 YIT:n liiketoiminnasta 74 % (2011: 58 %) oli OHSAS 18001-sertifioitua. Tämä työterveys- ja turvallisuussertifikaatti auttaa meitä osaltaan kehittämään työturvallisuusasioitamme. Emme valittavasti kuitenkaan täysin välttyneet vakavilta tapaturmilta. Vuonna 2012 tapahtui yksi kuolemaan johtanut tapaturma. Otamme jokaisen tapaturman äärimmäisen vakavasti. Kaikki tapaukset tutkitaan kolmen työpäivän kuluessa, ja kyseisen toimialan johtaja saa aina tiedon vakavista tapaturmista.

## HENKILÖSTÖÄ 14 MAASSA

Konsernimme toimii 14 eri maassa, jossa kussakin noudatamme paikallista lainsäädäntöä sosiaaliturva- ja työsuhdeasioissa. Henkilöstöllämme on järjestäytymisvapaus ja oikeus ammattiyhdistystoimintaan. Kiinnitämme erityistä huomiota myös vapaaehtoisen yhteistoiminnan kehittämiseen yhtiön ja henkilöstön välillä.

Vuoden 2012 lopussa palveluksessamme oli 25 283 henkilöä (2011: 25 966). Epävarmuus makrotaloudellisesta kehityksestä ja heikentynyt tilauskertymä heijastuivat henkilöstömääräämme Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa, jossa jouduimme uudelleenjärjestelmään liiketoimintaamme ja päättämään noin 800 työsuhdetta yhteistoimintaneuvotteluiden tuloksena. Vuoden 2013 alussa oli lisäksi käynnissä neuvottelut noin 600 henkilön vähennyksistä. Pyrimme aina löytämään irtisanomisille vaihtoehtoisia ratkaisuja ja järjestelyjä esimerkiksi eläkejärjestelyin ja sisäisin siirtein sekä päättämällä määräaikaista sopimuksia ja toteuttamalla väliaikaisia lomautuksia. Noudatamme irtisanomisissa aina vähintään paikallisen lainsäädännön mukaista minimi-irtisanomisaikaa. Irtisanomisajan pituus riippuu työehtosopimuksesta ja palvelussuhteen pituudesta.

## Huomiota hankintoihin ja laatuun

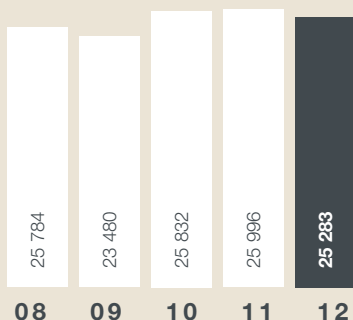
Emme hyväksy harmaata taloutta, korruptiota tai muita laittomia toimintatapoja ja toimimme aktiivisesti niiden ehkäisemiseksi. Kannamme vastuuta tuotteidemme ja palvelujemme laadusta kuuntelemalla asiakkaitamme, investoimalla tuotekehitykseen sekä tarkkailemalla jatkuvasti laatutason ja asiakastytytyväisyyden kehittymistä.

Edellytämme alihankkijoitamme, tavarantoimittajitamme ja muita kumppaneitamme paikallisten lakien ja hyvien eettisten toimintatapojen noudattamista. Emme hyväksy harmaata taloutta missään muodossa, ja teemme tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa sen estämiseksi omassa toiminnassamme. Olemme kouluttaneet henkilöstöämme tunnistamaan harmaan talouden tunnusmerkkejä sekä tiukentaneet liiketoimintamme käytäntöjä. Suomessa tuli vuonna 2012 kaikilla uusilla työmailla pakolliseksi veronumerolla varustettu kuvallinen henkilökortti, jotka otettiin käyttöön myös YIT:llä.

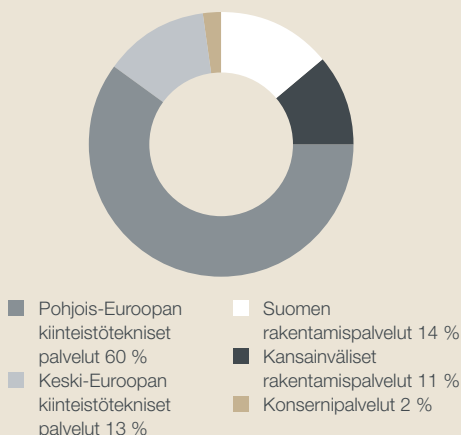
Vuoden 2012 alusta YIT on edellyttänyt, että kaikki sen suomalaiset alihankkijat Suomessa kuuluvat rakennusalan yhteiseen internet-palveluun, joka auttaa varmistamaan, että alihankkijat ovat hoitaneet lainmukaiset veloitteensa. Vuoden aikana palvelun käyttö tuli mahdolliseksi myös virolaisille alihankkijoille, jolloin YIT:n edellytys palveluun kuulumisesta laajeni virolaistenkin alihankkijoiden piiriin.

Edistämme aktiivisesti koko alan kehitystä harmaan talouden torjunnassa muun muassa Rakennusteollisuus ry:n kautta, jonka

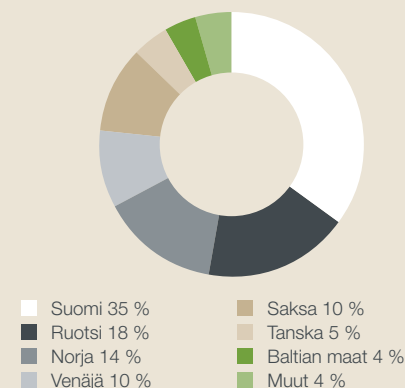
### HENKILÖSTÖ VUODEN LOPUSSA



### HENKILÖSTÖ TOIMIALOITTAIN



### HENKILÖSTÖ MAITTAIN



harmaan talouden torjunnan työryhmän puheenjohtajana toimii YIT:n hankintajohtaja.

### KASVAVAA HUOMIOTA HANKINTAKETJUUN

Käynnistimme vuonna 2012 merkittäviä toimenpiteitä konsernin hankintatoimen kehittämiseksi. Organisoimme hankintaa tarkoituksenmukaiseksi jokaisella toimialalla ja tiivistimme toimialojen välistä hankintayhteistyötä. Jatkamme hankinnan kehittämistä myös tulevina vuosina, ja kiinnitämme erityistä huomiota lakien noudattamisen varmistamiseen sekä hyvien eettisten toimintatapojen edistämiseen läpi hankintaketjun.

YIT ei hyväksy minkäänlaista laitonta toimintaa hankintaverkostossa. Jos laittomuuksia havaitaan, niihin puututaan asianmukaisesti ja viiveettä. Vakavissa tapauksissa yhteistyö toimijan kanssa lopetetaan välittömästi.

Syksyllä 2011 ilmenneet normit ylittäneet ammoniakkipitoisuudet YIT:n Pietarin asunnoissa ovat johtaneet tiukennettuihin ohjeistuksiin tavarantoimittajille sekä tavarantoimittajien tiukempaan valvontaan. Kiinnitämme entistä enemmän huomiota laatuun prosessin kaikissa vaiheissa ja vaadimme, että rakennusmateriaalit on vähintään paikallisesti sertifioitu. Lisäksi testaamme betonin rakennetta jatkuvasti. Tavoitteena on hankkia materiaaleja vain tuntemiltamme alihankkijoilta. Kiinnitämme ennistäkin enemmän huomiota valmiin kohteen tarkastamiseen ennen luovutusta.

### TEHOKKAAT PROSESSIT VÄÄRINKÄYTTÖKSIÄ VASTAAN

YIT toimii aloilla, joilla lahjonnan ja muiden laittomien toimintatapojen esiintyminen on todellisuutta useissa eri maissa. Korruptiolle otollisia tilanteita syntyy esimerkiksi tarjouskilpailuissa, omaperusteisessa tuotannossa ja hankinnoissa. YIT ryhtyy välittömästi tarvittaviin toimenpiteisiin, jos sen liiketoiminnassa tai hankintaverkostossa havaitaan laitonta toimintaa.

Eettinen ohjeistomme sisältää toimintaohjeemme muun muassa lahjonnan ja korruption suhteen. Lisäksi yhtiössämme on käytössä toimittajayhteistyön eettiset periaatteet. Mikäli työntekijä havaitsee väärinkäytöksiä, tulee hänen ilmoittaa siitä eteenpäin esimiehelleen tai muulle johdolle. YIT:llä on myös käytössään ulkopuolisen tahon ylläpitämä ilmoitusjärjestelmä, jossa työntekijät voivat luottamuksellisesti ilmoittaa havaitsemistaan väärinkäytöksistä, halutessaan nimettömänä, joko verkkosivujen kautta tai puhelimitse.

Jokaisessa YIT:n toimintamaassa on eettisistä asioista vastaavat henkilöt, jotka vievät asiaa eteenpäin. YIT:llä on konsernitason eettinen valiokunta, joka kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa. Valiokunta käsittelee väärinkäytösepäilyt ja kehittää toimintatapoja eettisen toiminnan edistämiseksi. Vuonna 2012 ei tullut esiin tilanteita, joissa YIT:n työntekijä olisi todettu syylliseksi korruptioon tai muihin väärinkäytöksiin. Muutamassa tapauksessa tutkinta oli vielä vuoden lopussa kesken. Päätimme yhteistyön väärinkäytösepäilyjen vuoksi muutaman pienen alihankkijan osalta.

### INVESTOIMME TUOTEKEHITYKSEEN

Kehitämme tuotteita ja palvelujamme muun muassa Saksan Aachenissa sijaitsevassa omassa tutkimuskeskuksessamme, joka on keskittynyt erityisesti vaativien ilmanvaihtoon, jäähdytykseen ja lämmitykseen liittyvien tuotteiden valmistukseen ja tuotekehitykseen. Tutkimme jatkuvasti eri rakennusratkaisujen ja kiinteistötekniikan toimivuutta ja yhteisvaikutuksia. Otimme vuonna 2012 käyttöön testiasunnon, jonka tulokset siirtyvät suunnittelupöydälle ja vaikuttavat siihen, mitä parin vuoden päästä työmailla tehdään.

Eri toimialoilla on käytössä aloite- ja kehitysohjelmia, joiden puitteissa viemme läpi myös henkilöstön keskuudesta nousevia uusia liikeideoita ja teknologioita. Vuonna 2012 käynnistimme Suomen rakentamispalveluissa Noste-ohjelman, ja Suomen kiinteistötekniisissä

palveluissa ideoita vaalii Verso. Hyödynnämme kehitystyössä myös ulkoisia verkostojamme. Järjestimme vuosina 2011–2012 Suomessa avoimen kilpailun uusien energiatehokkaiden, ostoenergian tarvetta vähentävien innovaatioiden löytämiseksi.

### TYTYVÄINEN ASIAKAS ON OSOITUS LAADUSTA

Laadustamme kertovat myös useat vuonna 2012 voittamamme palkinnot. Asuntokohteemme Hájek ylsi Tšekissä voittajaksi arvostetussa Best of Realty 2012 -arkkitehtuurikilpailussa. Venäjällä asunto-kohte Holmogory sai erikoispalkinnon Paras investointi- ja rakennusprojekti 2012 -kilpailussa ja Pietarissa Oriental voitti parhaana asuntokohteena FIABCI Prix d'Excellence -kilpailun. Suomessa Valtatie 3:n kattaminen Hämeenlinnan kohdalla eteni finaaliin Rakennuslehden järjestämässä Vuoden työmaa -kilpailussa.

Keräämme asiakaspalautetta kaikilla toimialoilla ja kehitämme sen avulla toimintaamme vastaamaan asiakkaiden tarpeita. Asiakaspalautetta kerätään esimerkiksi asunnonostoprosessin eri vaiheissa. Otamme myös asiakkaamme mukaan tuotteiden ja palvelujen kehittämiseen. Muun muassa Liettuan Vilnassa on rakenteilla asuntokohte, joka on kehitetty potentiaalisilta asukkailta kerätyt ideat huomioiden. Kyselyllä selvitettiin toiveita esimerkiksi asuntojen tilaratkaisuista ja piha-alueista.

Vaikka laatuasioihin on panostettu huomattavasti viime vuosina, on eri toimialoilla ja palveluissa jo toiminnan erilaisen luonteen vuoksi vaihtelevia käytäntöjä asiakastytyväisyyden seuraamiseksi. Esimerkiksi Suomen rakentamispalveluissa sisäinen laatumittaristo koostuu rakennuskohteen virheettömyydestä sekä asiakaspalautteista. Näille määriteltyjen tavoitteiden saavuttamista seurataan säännöllisesti eri johtoryhmien kokouksissa ja ne ovat myös osa tulospalkkauksen määräytymisen perusteita työmailla.

Koulutamme henkilöstöämme jatkuvasti laatuun liittyvissä asioissa. ISO 9001 -laatusertifikaatti kattoi vuonna 2012 liikevaihdostamme 89 % (2011: 92 %).

## 100 HYVÄÄ TEKOA: PIENTÄ PINTAREMONTTIA PÄIVÄKODISSA

Toteutimme 100-vuotiaan YIT:n juhluvuoden kunniaksi Suomessa 100 hyvää tekoa -kampanjan, jossa haimme toteutettavaksemme erilaisia arjen pieniä tekoja yhteiseksi hyväksi. Kampanjaan haettiin mukaan kampanjasivuston kautta, ja eniten ääniä sosiaalisessa mediassa saaneet hankkeet toteutettiin.

Keravalla taidepäiväkoti Konstin tiloissa oli noin 10 m<sup>2</sup> huone, joka ei enää toiminut alkuperäisessä merkityksessään lasten hiekk- ja vesileikkipisteinä. Tila oli lapsille kuitenkin mieluisa leikkipaikka ja pienellä pintaremontilla siitä oli mahdollista saada turvallisempi ja viihtyisämpi. Konstin varttuneempi väki lähetti hakemuksen YIT:lle, ja kohta se olikin jo saavuttanut niin paljon tykkäyksiä, että pintaremontti päätettiin toteuttaa. Paraatipaikalla ollut tila oli toiminut lähinnä varastona, ja henkilökunta oli iloinen, että tila saatiin vihdoin käyttöön. Myös työmaalla tehtävä otettiin hyvin vastaan. – Mikä voisi olla tärkeämpää kaiken muun kiireen keskellä, kuin iloisena ja uteliaana odottavat lapset. Toteutuksesta jäi kiva fiilis, remontin toteuttaneet Miska Koivumäki ja Ari Suikkonen kertoivat.

Hyvien töiden toteuttamista jatkettiin vielä vuoden 2013 puolella. Muista hyvistä teoista voit lukea osoitteesta [www.yit.fi/100hyvaatekoa](http://www.yit.fi/100hyvaatekoa).

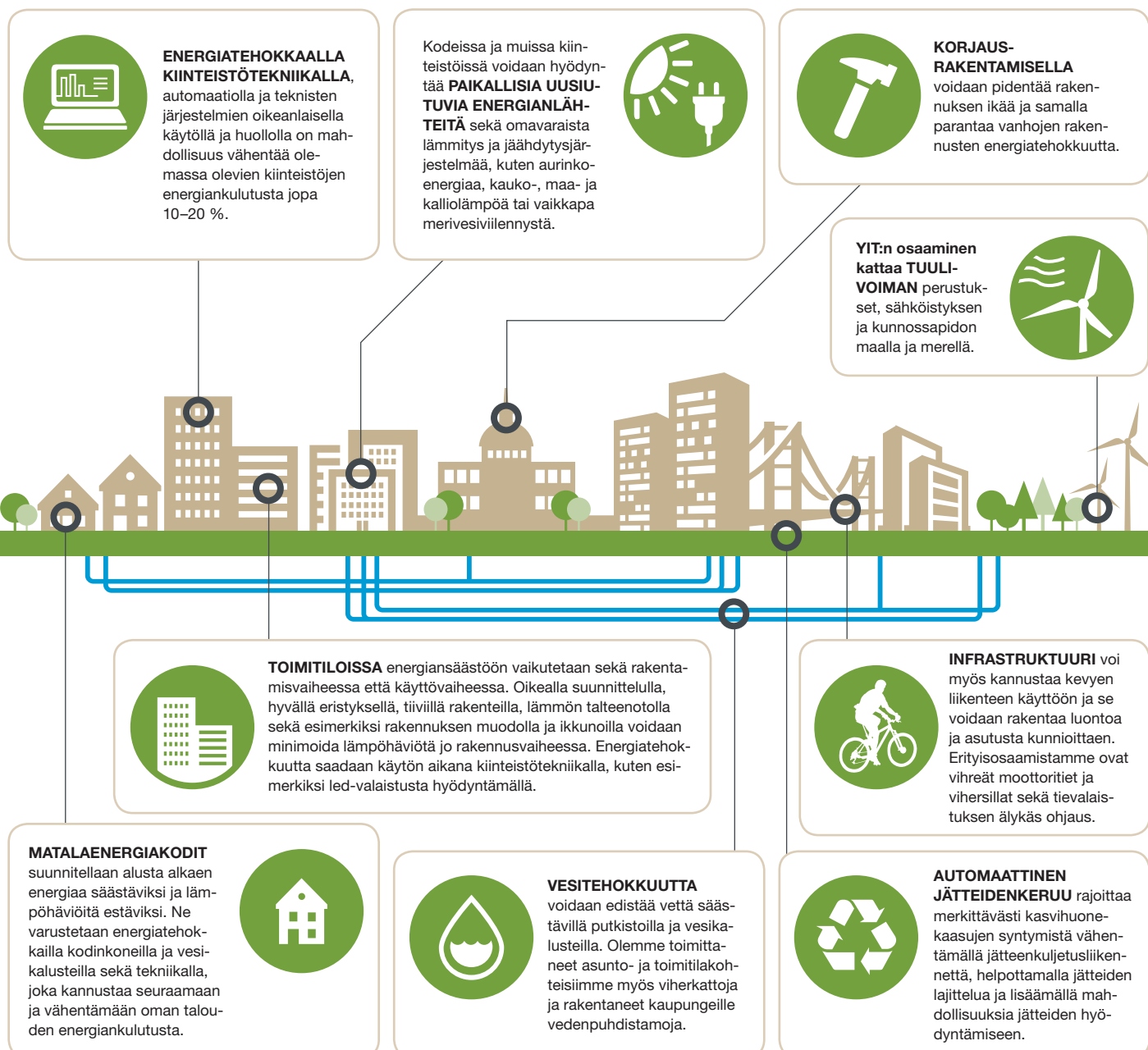
# Kohti kestävämpää elinympäristöä

Rakentamisen ja kiinteistötekniikan kansainvälisenä yrityksenä voimme merkittäväällä tavalla edistää rakennetun ympäristön kestävä kehitystä. Omalla toiminnallamme on toki oma hiilijalanjälkensä, josta kannamme vastuamme. Huomattavin mahdollisuus pienentää globaalia hiilijalanjälkeä syntyy kuitenkin yhteistyössä asiakkaidemme kanssa. Kehitämme jatkuvasti tuotteitamme ja palvelujamme siten, että niillä on mahdollista pienentää asiakkaidemme toiminnan ympäristövaikutuksia.

Olemme energiatehokkaan rakentamisen ja kiinteistötekniikan edelläkävijä. Energiankäytön tehokkuuden ohella edistämme tehokasta raaka-aineiden, veden ja materiaalien käyttöä. Panostamme uusiutuviin energiantuotantomuotoihin, kuten aurinkoenergiaan ja tuulivoimaan, liittyvien ratkaisujen kehittämiseen. Vihreät palvelumme keskittyvät rakennuksen käyttöön ja sen koko elinkaaren aikaisten hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen. Oman toimintamme hiilidioksidipäästöjen vähentäminen liittyy puolestaan tapoihin tuottaa tuotteita ja palveluja asiakkaillemme ja muun muassa rakentamisen aikaisiin ympäristövaikutuksiin.

Ilmastonmuutos on YIT:lle sekä haaste että mahdollisuus. Muun muassa tulvien ja äärimmäisten sääilmiöiden lisääntyminen tuo lisähaasteita kiinteistöjen kestävyydelle ja raaka-aineiden niukkuus vai-

## YIT:n ympäristöratkaisuja



kuttaa rakennuskustannuksiin. Toisaalta kiristyvät ympäristövaatimukset ja kustannusten kasvu luovat kysyntää uudentyyppisille tuotteille ja palveluille. Tavoitteenamme ei ole ainoastaan täyttää lainsäädännön vaatimuksia vaan kulkea niiden edellä.

## GREEN SOLUTIONS -OHJELMA EDISTÄÄ VIHREÄÄ LIIKETOIMINTAA

Vihreä liiketoiminta on meille strategisesti tärkeää toimintaa, johon olemme jo pitkään panostaneet kaikilla liiketoiminta-alueillamme. Vuonna 2012 käynnistimme koko konsernin laajuisen Green Solutions -kehitysohjelman vahvistamaan jo olemassa olevaa ympäristöliiketoimintaamme ja luomaan uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Asetimme vuonna 2012 konkreettisia tavoitteita vihreän liiketoiminnan kehittämiseksi. Asuntorakentamisessa tavoitteenamme on tutkia erilaisten rakenteellisten ja kiinteistötekniisten ratkaisujen toteutettavuutta ja tehokkuutta useassa pilottikohteessa eri maissa. Suomessa olemme viime vuosina suunnitelleet asunnot aina vähintään B-luokkaan, jossa energiankulutus on alittanut normien vaatimukset jopa 15 prosentilla. Osa kohteistamme on parasta A-luokkaa. Jatkossa tavoitteenamme on, että uudet asuntoprojektit ovat vähintään paikallista B-luokkaa, eli keskimäärin 20 % paikallisia minimivaatimuksia energiatehokkaampia myös muissa toimintamaisiamme eli Venäjällä, Baltiassa, Tšekissä ja Slovakiassa.

Kiinteistötekniisissä palveluissa kiinnitämme erityistä huomiota aurinkoenergian hyödyntämisen lisäämiseen lämmityksessä, viilen-

nyksessä ja sähköntuotannossa. Kehitämme edelleen myös rakennusten julkisivuihin olomuotoa muuttavia materiaaleja, jotka vähentävät jäädyttimien tarvetta merkittävästi. Kehitystyötä tehdään aktiivisesti Saksan Aachenissa sijaitsevassa YIT:n tutkimus- ja tuotekehityskeskuksessa. Lisäksi otimme vuoden 2012 aikana käyttöön testiasunnon, jossa tutkimme systemaattisesti eri rakennusratkaisujen ja kiinteistötekniikan toimivuutta ja yhteisvaikutuksia myös energiatehokkuuden näkökulmasta.

Otimme vuoden 2012 aikana markkinoille eServiFlex-konseptin, joka mahdollistaa energiansäästöpalvelujen joustavan yhdistelemisen. Palvelua on otettu käyttöön muun muassa Suomessa ja Saksassa, ja tavoitteena on laajentaa sen käyttöä kaikkiin toimintamaihin.

## YHTEISTYÖTÄ KESTÄVÄN RAKENTAMISEN HYVÄKSI

Yhteistyössä muiden alan toimijoiden kanssa meillä on entistä paremmat mahdollisuudet vahvistaa osaamistamme kestävässä rakentamisessa. Osallistumme Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Saksassa ja Venäjällä aktiivisesti kansainvälisen Green Building Council -verkoston paikallisten jaostojen toimintaan. Verkosto edistää rakennettuun ympäristöön liittyviä kestävä kehityksen käytäntöjä sekä kiinteistöjen ympäristöluokituksia. Saksassa olemme kestävä rakentamisen neuvoston DGNB:n jäsen.

Allekirjoitimme vuonna 2012 Nordic Built Charter -yhteistyösopimuksen, jolla sitoudumme kestävä rakentamisen periaatteiden toteuttamiseen, teknologioiden kehittämiseen sekä parhaiden

## YIT:N ENERGIANKULUTUS JA CO<sub>2</sub>-PÄÄSTÖT

SUORIEN ENERGIALÄHTEIDEN KULUTUS, GWH	2012	2011	2010
benssiini	13,7	15,1	15,3
diesel	165,4	166,0	170,3
kevyt polttoöljy	23,8	30,2	28,6
maakaasu	11,9	11,3	0,5
Yhteensä	214,8	222,6	214,7
EPÄSUORIEN ENERGIALÄHTEIDEN KULUTUS, GWH	2012	2011	2010
sähkö	95,0	89,5	78,6
kaukolämpö	67,8	84,0	67,9
Yhteensä	162,8	173,5	146,5
SUORIEN ENERGIALÄHTEIDEN PÄÄSTÖT, TONNIA	2012	2011	2010
CO <sub>2</sub> -päästöt, benssiini	3 426	3 781	3 882
CO <sub>2</sub> -päästöt, diesel	41 850	44 213	45 358
CO <sub>2</sub> -päästöt, kevyt polttoöljy	8 614	8 112	7 675
CO <sub>2</sub> -päästöt, maakaasu	2 173	2 129	96
CO <sub>2</sub> -päästöt, muut suorat energialähteet	361	212	221
EPÄSUORIEN ENERGIALÄHTEIDEN PÄÄSTÖT, TONNIA	2012	2011	2010
CO <sub>2</sub> -päästöt, sähkö	16 737	14 442	10 428
CO <sub>2</sub> -päästöt, kaukolämpö	16 680	22 276	17 334
CO <sub>2</sub> -päästöt, muut epäsuorat energialähteet	1	1	2
Suorat ja epäsuorat CO <sub>2</sub> -päästöt yhteensä, tonnia	89 842	95 166	84 995
SUHDELUKU	2012	2011	2010
Suorat ja epäsuorat CO <sub>2</sub> -päästöt/liikevaihto	19,1	21,6	25,7

Energiankulutuksen ja päästöjä laskennan luvut kattavat koko konsernin liiketoiminnan seuraavia poikkeuksia lukuunottamatta. 2010: luvuissa ei ole mukana Saksan, Itävallan ja Puolan toimintoja. 2011: luvuissa ei ole mukana Itävallan ja Puolan toimintoja. 2012: luvuissa on mukana kaikki YIT:n toimintamaat. Näistä poikkeuksista johtuen päästöjen ja liikevaihdon suhdeluku antaa parhaan vertailukelpoisuuden vuosien välillä. Laskenta on toteutettu GHG-protokollan mukaisesti. Päästökertoimena on käytetty jokaisessa maassa parhaiten kyseisen maan päästöjä kuvaavaa, saatavilla olevaa kerrointa. Pääosin laskelmat perustuvat todellisiin kulustietoihin, mutta joissain maissa on jouduttu tekemään myös arvioita kokonaiskulutuksesta tilanteissa, joissa vain osasta kulutuksesta on saatu tarkat tiedot. Taulukossa kuvattujen lukujen vaihteluväli voi todellisuudessa olla ± 5–10 %. Muiden olennaisten, epäsuorien CO<sub>2</sub>-päästöjen aiheuttajista on tunnistettu tärkeimmiksi alihankkijoiden toiminta, lentomatkataminen ja jätteet. Alihankkijoiden toiminnan laajuus vaikuttaa osassa liiketoimintoja merkittävästi YIT:n omien päästöjen määrään. Toistaiseksi alihankinnan päästöjä ei ole kuitenkaan pystytty huomioimaan laskelmissa. Lentomatkatamisen ja jätteiden aiheuttamat päästöt ovat muutamia prosentteja taulukossa esitettyihin suoriin ja epäsuoriin päästöihin verrattuna ja näin ollen vain pieni tekijä kokonaispäästöissä.

käytäntöjen jakamiseen Pohjoismaissa. Vuosina 2012–2014 toteutettavan ohjelman rahoittajina ovat Pohjoismaiden ministerineuvosto ja Nordic Innovation.

Järjestimme vuosina 2011–2012 Suomessa avoimen kilpailun uusien energiatehokkaiden, ostoenergian tarvetta vähentävien innovaatioiden löytämiseksi. Kilpailun avulla löydettiin uusia ratkaisuja muun muassa aurinkoenergian hyödyntämiseen ja sääennustesää-  
töjärjestelmiin liittyen.

## **YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET LÄPINÄKYVIKSI SERTIFIKAATEILLA**

Rakennamme kaikki toimitilakohteemme siten, että niihin on asiakkaan halutessa mahdollista hakea sertifikaatteja, joiden avulla rakennuksen ympäristövaikutukset voidaan osoittaa läpinäkyvästi ja vertailukelpoisesti. Seuraamme kansainvälisten sertifikaattien kehitystä. Osallistumalla keskusteluun ja pyrkimällä vaikuttamaan niiden sisältöön edistämme osaltamme rakennusalan kestävästä kehityksestä.

Keskeisimpiä sertifikaatteja alallamme on LEED eli Leadership in Energy and Environmental Design. LEED on U.S. Green Building Councilin kehittämä sertifiointijärjestelmä, jonka tarkoituksena on kannustaa ja tehostaa vihreän rakentamisen kansainvälistä leviämistä siten että kohteet, joissa on huomioitu paremmin ympäristö- ja terveysvaikutukset, ovat selkeästi tunnistettavissa. LEED määrittää ja yksilöi mitattavat ominaisuudet niin rakennuksen suunnittelu- ja rakentamisvaiheelle kuin toiminnalle ja huolollekin. Luokitus on jaettu neljään eri tasoon: sertifioitu, hopea, kulta ja platina. Tavoitteenamme on Suomessa rakentaa kaikki toimitilat siten, että niille on asiakkaan niin halutessa mahdollista hakea LEED-sertifikaattia. Vuonna 2012 usea toimitilakohteemme saavuttikin LEED-kultatason. Toteutimme myös Suomen ensimmäisen LEED-sertifioitun logistiikkakiinteistön.

## **KOHTI NOLLAENERGIARAKENTAMISTA**

Tavoitteenamme on kehittää asuntorakentamiseen energiatehokkuusdirektiivin mukainen lähes nollaenergiarakentamisen konsepti, jonka mukaisesti tulevat uudet kodit rakennetaan. Kannustamme myös asiakkaitamme valitsemaan passiivirakentamista.

Aloitimme vuonna 2012 lähes nollaenergiakonseptin mukaisen palvelutalon Onnelanpolun rakentamisen Lahden Paavolassa. Onnelanpolku on ensimmäinen suuren kokoluokan palvelutalohanke, jossa

kaukolämpötalossa käytetään merkittävästi paikallista uusiutuvaa energiaa, kuten aurinkolämpöä ja -sähköä. Samoilla energiaratkaisuilla pystymme tulevaisuudessa rakentamaan myös koteja.

Slovakian Bratislavassa rakenteilla oleva asuntokohteemme Targanne Dúbravka edustaa YIT:n energiatehokkaan rakentamisen pilottikohteita keskeisessä Itä-Euroopassa. Yksi kohteen asuintaloista rakennetaan passiivitaloksi paikalliseen A-energialuokkaan, ja esimerkiksi lämmitykseen kuluu noin kolmannes vähemmän energiaa kuin uudiskohteissa keskimäärin. Energiatehokkuutta haetaan muun muassa ilmatiiviyttä parantavien julkisivumateriaalein ja kolmikertaisin ikkunalasein. Aurinkopaneelin ansiosta käyttöveden lämmityksestä aiheutuvat kulut laskevat jopa 40 %.

Asukkaiden käyttötottumuksilla on merkittävä vaikutus energiankulutukseen. YIT on kehittänyt eTalon, internet-pohjaisen portaalin, joka tarjoamiensa palvelujen ohella auttaa asukkaita myös oman energiankulutuksen seuraamisessa. Palvelu on Suomessa vakiona kaikissa vuonna 2012 aloitetuissa vapaarahoitteisissa asuntokohteissa. eTalo on tarkoitus ottaa paikallisiin tarpeisiin räätälöitynä käyttöön myös muissa asuntorakentamisen maissa.

## **VIHREÄÄ ENERGIAA**

Haluamme olla kehittämässä uusiutuviin energianlähteisiin liittyviä ratkaisuja ja hyödyntää niitä kohteissamme. Matalaenergiakotimme liitetään aina ympäristöystävälliseen kauko-, maa- ja kalliolämpöön. Aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää sekä kohteen lämmityksessä että sähkönä asunnoissa ja toimitiloissa.

Olemme myös mukana rakentamassa tuulivoimaa ja tarjoamme tuulivoimaloiden perustuksia, sähköistystä ja kunnossapitoa. Vuonna 2012 rakensimme Suomessa 18 tuulivoimalan perustukset Tervolaan ja lihin. Hankkeet ovat osa vuonna 2011 tehtyä puitesopimusta, jonka tavoitteena on rakentaa perustukset yhteensä noin 90 tuulivoimalalle.

## **LUONTOKESKUS TOTEUTETTIIN EKOLOGISILLA MATERIAALEILLA**

Rakennamme laadukasta ja kestävästä, mikä omalta osaltaan myös vähentää ympäristörasitusta. Lisäksi pyrimme toiminnassamme materiaalihokkuuteen kierrätyksellä, käyttämällä ekologisia ja mahdollisimman paikallisesti tuotettuja materiaaleja sekä pyrkimällä vähentämään hukkaa.

## **! Mitä olemme tehneet:**

- Pitkäjänteisellä yhteistyöllä olemme saavuttaneet hyviä tuloksia Keskon Suomen kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisessa.
- Energiansäästö otettiin osaksi Keskon ja YIT:n kumppanuutta jo vuonna 2004.
- YIT on sittemmin toteuttanut yli 250 kiinteistössä "energiarallin", jossa muun muassa tarkastettiin kohteiden tekniikan toimivuutta ja teetettiin analyysit jäähdytys- ja lämmitysverkostoihin.
- YIT:n kouluttajat ovat opastaneet kauppiaita energiatehokkuuteen.
- Merkittävä osa kauppapaikoista on liitetty YIT:n kiinteistövalvomoon.

## **Saavutuksemme:**

- Jo ensimmäinen yhteistyövuosi toi Keskolle energiansäästöjä noin miljoonan euron verran.
- Myös "energiaralleilla" saavutettiin merkittävää säästöä energian kulutuksessa.
- Kauppiat eri puolilla Suomea tietävät, miten he voivat käytännössä säästää energiaa omalla kauppapaikallaan.
- Keskon kiinteistöjen olosuhteet ja talotekniset järjestelmät ovat YIT:n seurannassa vuorokauden ympäri, jolloin ylläpito ja energiankulutus voidaan optimoida myös jatkossa.



Keväällä 2013 ovensa Espoon Nuuksiossa avaava, YIT:n rakentama Luontokeskus Haltia on Suomen ensimmäinen massiivipuulementeistä toteutettava julkinen rakennus. Aurinkoenergiaa ja maaperän geoenergiaa hyödyntävät ratkaisut tekevät Haltiasta lähes täysin omavaraisen lämmityksen ja jäähdytyksen suhteen. Ilmastointia ja valaistusta säädellään automaattisesti muun muassa sääolosuhteiden mukaan.

Esimerkkinä osaamisestamme jätteenkierrätyksessä on kokonaisia asuinalueita kattava Envac-jätteenkeruujärjestelmä, jonka toimitimme ensimmäisenä Suomessa Suurpellon alueelle Espooseen. Tätä alipaineella ja automaattisesti toimivaa järjestelmää kaavailaan myös Helsingin Jätkäsaaren ja Kalasataman uusille asuinalueille.

### **NÄYTÄMME ESIMERKKIÄ OMALLA TOIMINNALLAMME**

Oman toimintamme ympäristöjalanjälki muodostuu suurimmaksi osaksi energian, raaka-aineiden ja materiaalien käytöstä rakentamisessa, infrastruktuuriin toteutuksesta ja ylläpidosta sekä kuljetuksista palveluja tuottaessa. Ympäristöjalanjälkeemme vaikuttavat myös työmailla syntyvät jätteet ja niiden käsittely.

Hyödynnämme niin tarvikekuljetuksissa kuin henkilöstömme liikkuessa logistisia ratkaisuja, jotka auttavat pienentämään kasvihuonepäästöjä. Kiinnitämme huomiota ajoreittien suunnitteluun ja taloudelliseen ajotapaan. Kiinteistötekniikan etävalvonnan lisääntyessä voimme karsia turhia huoltoajoja kun ongelmat voidaan ratkaista suoraan YIT:n valvomosta. Ympäristö huomioidaan myös työsuhteautojen valinnassa.

Tehtävämme on varmistaa, että ongelmajätteet käsitellään asianmukaisesti. Varmistamme myös muiden jätteiden asianmukaisen keräämisen ja kierrättämisen. Kiinnitämme huomiota huoltosopimustemme piiriin kuuluvien teiden suolauksen määrään suojellaksemme pohjavesien laatua.

Laatu- ja turvallisuustyöhömmä sekä riskienhallintaamme kuuluu ympäristövahinkojen ennaltaehkäisy. Ennen uuden hankkeen aloittamista selvitämme hankkeen henkilöturvallisuuden, kemiallisten aineiden käyttöön ja työhyvinvointiin liittyvät riskit. Koulutamme sekä omaa henkilöstöämme että alihankkijoitamme näissä asioissa ja valvomme myös tuotantoketjuamme.

Vuosina 2008–2012 olemme vähentäneet yhdeksässä Suomen suurimmassa toimistokeskityksessämme energian vuosikulutusta yhteensä 13 prosentilla. Vähennyksiin on päästy muun muassa kiinteistöjen ympärivuorokautisella hallinnoinnilla. Valaistusta ja lämmitystä voidaan säätää joustavasti rakennuksen käyttötarpeen mukaisesti etävalvonnan avulla.

### **SITOUDEMME VÄHENTÄMÄÄN MERKITTÄVÄSTI PÄÄSTÖJÄMME**

Sitouduimme vuonna 2012 vähentämään omia hiilidioksidipäästöjämme 40 prosentilla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020

mennessä. Lähtötaso määriteltiin historiatietojen ja alan yleisen kehityksen pohjalta. Pyrimme tavoitteeseen tehostamalla toimintaamme ja hyödyntämällä omia energiatehokkuutta edistäviä ratkaisujamme. Kuluneina vuosina olemme ottaneet jo huomattavia askelia energiankulutuksemme vähentämiseksi. Meidän tulee kuitenkin yhä vähentää päästöjämme yli 20 %, jotta saavuttaisimme tavoitteemme vuonna 2020. Raportoimme hiilidioksidipäästöemme kansainvälisen Greenhouse Gas Protocol -viitekehityksen mukaisesti. Kehitimme vuonna 2012 ympäristövaikutustemme seuranta- ja raportointia yhtenäistämällä energiankulutuksen laskemista konserninlaajuisesti. Näiden laskelmien perusteella olemme alkaneet kiinnittää entistä enemmän huomiota esimerkiksi ostamamme sähkön laatuun.

Vuoden 2012 liikevaihdostamme 49 % (2011: 47 %) oli ISO 14001 -sertifioitua. Sertifiointin avulla kehitämme ympäristöasioiden hallintaa ja ympäristönsuojelutoimien tuloksellisuutta. Työsertifikaatin kattavuuden laajentamiseksi on käynnissä ja sertifikaattia otetaan käyttöön muun muassa osassa Suomen rakentamispalveluita.

Vastasimme vuonna 2012 ensimmäistä kertaa Carbon Disclosure Project -kyselyyn. Saavutimme indeksissä, joka mittaa ilmastomuutokseen liittyvän raportointimme laajuutta ja syvyyttä, pistemäärän 72/100 ja ylsimme siten heti ensimmäisenä vastausvuotenumme kyselyn korkeimmalle tasolle.



# GRI-taulukko

Raportti kattaa: ● Kokonaan ● Osittain T=Taloudellinen katsaus

GRI-ohjeiston kohta		Kattavuus	Tiedon sijainti	Huomiot
<b>1. Strategia ja analyysi</b>				
1.1	Toimitusjohtajan katsaus	●	s. 4–5	
1.2	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	●	s. 12–14, 16	
<b>2. Organisaation kuvaus</b>				
2.1	Organisaation nimi	●	s. 56	
2.2	Tärkeimmät tuotteet, palvelut ja tavaramerkit	●	s. 8–9	
2.3	Operatiivinen rakenne	●	s. 8–9	
2.4	Organisaation pääkonttorin sijainti	●		YIT:n pääkonttori sijaitsee Helsingissä, Suomessa
2.5	Toimintojen maantieteellinen sijainti	●	s. 8–9	
2.6	Organisaation omistus ja juridinen muoto	●	T: s. 18	
2.7	Markkinoiden kuvaus	●	s. 15–17	
2.8	Organisaation toiminnan laajuus	●	s. 7–9	
2.9	Merkittävimmät muutokset raportointikaudella	●		Ei merkittäviä muutoksia raportointikaudella.
2.10	Saadut palkinnot raportointikaudella	●	s. 41, 43	
<b>3. Raportointiperiaatteet</b>				
3.1	Raportointijakso	●		Ajanjakso on kalenterivuosi, 1.1.2012–31.12.2012
3.2	Edellisen raportin julkaisemisajankohta	●		Edellinen vuosikertomus ilmestyi helmikuussa 2012.
3.3	Raportointitiheys	●	s. 38	
3.4	Yhteystiedot	●	s. 56	
3.5	Raportin sisällön määrittely	●	s. 38–39	
3.6	Raportin laskentaperiaatteet	●	s. 49	
3.7	Erietyiset rajoitukset raportin laajuudessa tai rajauksessa	●	s. 49	
3.8	Laskentaperiaatteet mm. tytäryrityksille, yhteisyrityksille jne. tietojen raportoinnille	●	s. 49	
3.9	Mittaus- ja laskentaperiaatteet	●	s. 45	
3.10	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	●	s. 45	
3.11	Merkittävät muutokset raportin kattavuudessa	●	s. 45	
3.12	GRI-sisältövertailu	●	s. 48–49	
<b>4. Hallintokäytännöt, sitoumukset ja vuorovaikutus</b>				
4.1	Hallintorakenne	●	T: s. 7–10	
4.2	Hallituksen puheenjohtajan asema	●	s. 52	
4.3	Hallituksen jäsenten riippumattomuus	●	T: s. 8	
4.4	Osakkeenomistajien ja henkilöstön vaikutusmahdollisuudet hallituksen toimintaan	●	T: s. 7–8	
4.5	Organisaation tulosten vaikutus hallituksen ja johdon palkitsemiseen	●	T: s. 12–13	
4.7	Hallituksen jäsenten pätevyys strategisen johtamisen ja yhteiskuntavastuun alueilla	●	s. 52–53, T: s. 7–8	
4.8	Missio, arvot ja eettiset periaatteet	●	s. 12, 38, 43	
4.9	Hallituksen tavat seurata yhteiskuntavastuun johtamista, mukaan lukien riskienhallinta	●	s. 42, T: s. 14	
4.10	Hallituksen oman toiminnan arviointi	●	T: s. 8	
4.11	Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	●	T: s. 14–17	
4.12	Sitoutuminen ulkopuolisiin aloitteisiin	●	s. 45	
4.13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	●		Merkittävimpinä mm. Rakennusteollisuus ry, Rakentamisen Laatu ry, Green Building Council -järjestöt eri maissa
4.14	Organisaation sidosryhmät	●	s. 38–39	
4.15	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta	●	s. 38–39	
4.16	Sidosryhmävuorovaikutukset muodot	●	s. 39	
4.17	Sidosryhmävuorovaikutuksessa esiin nousseet asiat	●	s. 39, 41	

GRI-ohjeiston kohta		Kattavuus	Tiedon sijainti	Huomiot
<b>TALOUDELLISEN VASTUUN TUNNUSLUVUT</b>				
EC1	Taloudellisen lisäarvon luominen ja jakautuminen sidosryhmien kesken	●	s. 39	
EC2	Ilmastonmuutoksesta johtuvat taloudelliset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet organisaation toiminnalle	●	s. 15–17, 44–47	
EC3	Organisaation eläkesitoumusten kattavuus	●	T: s. 63–64	
EC4	Valtiolta saatu merkittävä taloudellinen tuki	●		1,5 milj. euroa tutkimus- ja kehitystutkimuksia sekä työvoima-avustuksia Suomessa ja Ruotsissa.
<b>YMPÄRISTÖVASTUUN TUNNUSLUVUT</b>				
EN3	Välitön energiankulutus	●	s. 45	
EN4	Väillinen energiankulutus	●	s. 45	
EN5	Energiansäästötoimilla ja energiatehokkuudella saavutetut säästöt	●	s. 47	
EN6	Aloitteet ja toimet energiatehokkaiden tai uusiutuvalla energialla tuotettujen tuotteiden tai palveluiden kehittämiseksi	●	s. 14, 31–33, 44–47	
EN16	Välittömien ja väillisten kasvihuonekaasujen kokonaispäästöt	●	s. 45	
EN17	Muut olennaiset, väilliset kasvihuonekaasupäästöt	●	s. 45	
EN18	Aloitteet, toimet ja saavutukset kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi	●	s. 46–47	
EN23	Merkittävien kemikaali-, öljy- ym. vuotojen määrä	●		Ei vuotoja raportointikaudella.
EN26	Aloitteet ja toimet tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten pienentämiseksi	●	s. 44–47	
EN28	Merkittävät ympäristölainsäädännön ja -säännösten rikkomukset	●		Ei sakkoja tai sanktioita raportointikaudella.
<b>SOSIAALISEN VASTUUN TUNNUSLUVUT</b>				
<b>Työntekijät ja työolosuhteet</b>				
LA1	Työvoiman jakautuminen työsuhteen ja työ sopimuksen mukaan	●	s. 41–42	
LA2	Henkilöstön vaihtuvuuden kokonaismäärä jaoteltuna	●	s. 42	
LA5	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitus aika	●	s. 42	Noudatamme paikallista lainsäädäntöä.
LA7	Tapaturmat ja sairauspoissaolot	●	s. 41	
CRE6	Kansainvälisen terveellisyys- ja turvallisuussertifikaatin kattavuus	●	s. 42	
LA12	Kehityskeskustelujen piirissä oleva henkilöstö	●	s. 40	
LA13	Monimuotoisuus hallintoelimissä ja henkilöstössä	●	s. 41, 52–55	
<b>Ihmisoikeudet</b>				
HR6	Lapsityövoiman käytön estäminen	●		Ei tunnistettu merkittäviä lapsityövoiman käytön riskejä omissa toiminnoissa.
HR7	Pakkotyövoiman käytön estäminen	●		Ei tunnistettu merkittäviä pakko- ja rangaistustyövoiman käytön riskejä omissa toiminnoissa.
<b>Yhteiskunta</b>				
SO4	Korruptiotapausten yhteydessä toteutetut toimenpiteet	●	s. 43	
SO6	Tuet poliittisille puolueille	●		YIT ei tue poliittisia tahoja.
SO7	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määrävän markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	●		Ei tuomioita tai keskeneräisiä oikeustoimia raportointikaudella.
SO8	Lakien ja säästöjen rikkomuksista asetetut sakot ja muut seuraamukset.	●		Ei sakkoja tai sanktioita raportointikaudella.
<b>Tuotevastuu</b>				
CRE8	Kestävän kehityksen sertifiointi ja luokitukset	●	s. 45–46	
PR5	Asiakastyytyväisyys	●	s. 43	
PR7	Markkinointiviestintää koskevien lakien ja säännösten rikkomukset	●		Ei rikkomuksia raportointikaudella.
PR9	Merkittävien tuotteiden ja palvelujen käyttöön liittyvän lainsäädännön ja -säästöjen rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen määrä	●		Ei sakkoja tai sanktioita raportointikaudella.

Vuoden 2012 raportti on toteutettu ensimmäistä kertaa GRI-ohjeistuksen mukaisesti. Tämä raportti kattaa koko konsernin kaikki toiminnot. Jos raportoiduissa luvuissa on poikkeuksia kattavuudessa, on tästä kerrottu erikseen jokaisen luvun yhteydessä. Itsearvioimme mukaan raportointimme vastaa GRI G3-ohjeiston soveltamistasoa C. PricewaterhouseCoopers Oy on tarkistanut, että raportointimme vastaa GRI:n soveltamistasoa C.

## ! Työturvallisuus lisääntyy teoilla

Taakse on jäänyt aika, jolloin työmaa-alueiden läpi saattoi oikaista ja rakennusmiehet pitivät sandaaleja ja shortseja. Nyt työmaiden arkea sääntelevät tarkat ohjeistukset turvallisesta työskentelystä. Työturvallisuutta ei kuitenkaan korjata pelkin suojalasein tai turvakengin. Asenne ratkaisee. Työturvallisuuden edistäminen on jokaisen YIT:läisen asia.



# Hallitus 31.12.2012



**HENRIK EHRNROOTH**

## Hallituksen puheenjohtaja

s. 1954, maa- ja metsätaloustieteiden kandidaatti, diplomiekonomi, Pöyry Oyj:n hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen puheenjohtaja 2009–.  
Henkilöstövaliokunnan puheenjohtaja 2009–.  
Työvaliokunnan puheenjohtaja 2011–.  
Hallituksessa 2009–.

Ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta. Henrik Ehrnrooth omistaa välillisesti yhdessä veljiensä Georg Ehrnroothin ja Carl-Gustaf Ehrnroothin kanssa määräysvallan Structor S.A:ssa, joka on YIT:n suurin osakkeenomistaja.

## Keskeinen työkokemus:

Pöyry Oyj, toimitusjohtaja 1986–1997, ekonomisti 1979–1981.

## Luottamustehtävät:

Pöyry Oyj, hallituksen puheenjohtaja 2003–.  
Otava-Kuvalehdet Oy, hallituksen jäsen 1988–.

**Osakeomistus:** 15 430 000



**REINO HANHINEN**

## Varapuheenjohtaja

s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos

Hallituksen varapuheenjohtaja 2010–.  
Henkilöstövaliokunnan jäsen 2008–.  
Tarkastusvaliokunnan jäsen 2006–2009 ja 2012–.  
Työvaliokunnan jäsen 2011–.  
Hallituksen puheenjohtaja 1989–2000 ja 2006–2008.  
Hallituksessa 1988–.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

## Keskeinen työkokemus:

YIT-Yhtymä Oyj, konsernijohtaja 2000–2005, toimitusjohtaja 1987–2005.  
YIT Oyj, toimitusjohtaja 1986–1987.  
YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, toimitusjohtaja 1985–1986.  
Oy PPTH-Norden Ab, toimitusjohtaja 1976–1985.  
YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, jaostopäällikkö 1974–1976, työpäällikkö 1968–1974.

## Luottamustehtävät:

Kone Oyj, hallituksen jäsen 2005–2013.

**Osakeomistus:** 130 800



**KIM GRAN**

s. 1954, diplomiekonomi, vuorineuvos, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja

Hallituksessa 2008–.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

## Keskeinen työkokemus:

Nokian Renkaat Oyj, toimitusjohtaja 2000–, varatoimitusjohtaja, 1995–2000.  
Pechiney Cebal (UK), toimitusjohtaja 1992–1995.  
Cebal-Printal (UK), tehtaanjohtaja 1988–1995.  
Printal Oy-Huhtamäki, markkinointijohtaja 1987–1988.

## Luottamustehtävät:

Rautaruukki, hallituksen puheenjohtaja 2012–.  
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallituksen jäsen 2012–.  
Kemianteollisuus ry, hallituksen varapuheenjohtaja 2007–.  
Konecranes Oyj, hallituksen jäsen 2007–2012.  
Suomalais-venäläinen kauppakamari (SVKK), hallituksen jäsen 2006–. Nokian Renkaat Oyj, hallituksen jäsen 2002–.  
Kumiteollisuus ry, hallituksen puheenjohtaja 2001–.

**Osakeomistus:** 7 700



ANTTI HERLIN

s. 1956, kauppatieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c., tekniikan tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja

Henkilöstövaliokunnan jäsen 2008–. Hallituksessa 2004–.

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista.

**Keskeinen työkokemus:**

KONE Oyj, konsernin pääjohtaja 1996–2006

**Luottamustehtävät:**

Sanoma Oyj, hallituksen jäsen, 2010–, Solidium, hallituksen jäsen, 2008–, KONE Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2003–, Teknologiateollisuus ry, hallituksen jäsen 1996–, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston varapuheenjohtaja, 2004–.

**Osakeomistus:** 1 085 180



SATU HUBER

s. 1958, kauppatieteiden maisteri, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan toimitusjohtaja

Tarkastusvaliokunnan jäsen 2009–. Hallituksessa 2009–.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

**Keskeinen työkokemus:**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola, toimitusjohtaja 2008–. Finanssialan Keskusliitto, toimitusjohtaja 2006–2008. Valtiokonttori, toimialajohtaja 1997–2006. Merita Investment Banking, ryhmänjohtaja, First Vice President, Investment Banking 1995–1997. Suomen Yhdyspankki Oy/Merita Pankki, Vice President, 1986–1995. Citibank NA London, Executive Trainee, Citibank Oy, Helsinki Account Officer, 1982–1986.

**Luottamustehtävät:**

Hanken Centre for Corporate Governance, rådsmedlem, 2012. Suomen Kulttuurirahasto, hallintoneuvoston jäsen 2009–. Työeläkevakuuttajat TELA, hallituksen jäsen 2008–. Huoltovarmuusneuvosto, jäsen 2008–.

**Osakeomistus:** 3 600



MICHAEL ROSENLEW

s. 1959, kauppatieteiden maisteri, Mikaros AB:n toimitusjohtaja

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 2011–. Työvaliokunnan jäsen 2011–. Hallituksessa 2011–.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

**Keskeinen työkokemus:**

Mikaros AB, toimitusjohtaja 2011–. IK Investment Partners, Managing Partner (IK) ja IK Investment Partners AB:n toimitusjohtaja 2008–2010, Managing Partner 2004–2008, johtaja 2001–2004, apulaisjohtaja 1996–2001, Associate 1993–1996. Lundinvest Oy, toimitusjohtaja 1991–1992, talousjohtaja (CFO) 1990–1991. Amer Oy, Business Controller 1988–1990. Y-Rahoitus Oy, talousjohtaja 1986–1988.

**Luottamustehtävät:**

Hallitusjäsenyydet: Abetsmiljöforum i Sverige AB, puheenjohtaja. Alpcot Agro AB, jäsen. Oy Desinfinator Ltd, jäsen. Time/system Holding AG, jäsen.

**Osakeomistus:** 0



- Tarkastusvaliokunta
- Työvaliokunta
- Henkilöstövaliokunta

Osakemäärät 31.12.2012 sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset.

**>> AJANTASAISET OMISTUSTIEDOT HENKILÖITTÄIN**  
YIT:n internet-sivuilla [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat) – **Omistajat – Sisäpiiriläisten osakeomistus**

# Johtoryhmä 31.12.2012



JUHANI  
PITKÄKOSKI

#### **Puheenjohtaja**

#### **YIT Oyj:n toimitusjohtaja**

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti  
Konsernin palveluksessa vuodesta 1988

#### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Oyj, toimitusjohtaja 2008–; Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja 2009; Kiinteistötieteelliset palvelut toimialan johtaja 2003–2008; YIT Installaatiot Oy, toimitusjohtaja 2002–2003; YIT Teollisuus Oy, varatoimitusjohtaja 2000–2002; YIT Service Oy, toimitusjohtaja 1998–2000; YIT-Yhtymä Oy, yksikönjohtaja 1997–1998; YIT Huber Teollisuus Ab, toimitusjohtaja 1994–1996; Oy Huber Ab, tehdaspalveluyksikön johtaja 1991–1994; Oy Huber Ab, lakimies 1988–1991; Suomen Sähköurakoitsijaliitto, lakimies 1986–1988.

**Osakeomistus:** 36 760



KARI  
KAUNISKANGAS

#### **Varapuheenjohtaja**

#### **YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja**

s. 1974, diplomi-insinööri, kauppatieteiden kandidaatti  
Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

#### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Oyj, varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen 2008–; YIT Rakennus Oy, toimitusjohtaja 2009–; YIT Rakennus Oy, Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja 2008–; YIT Rakennus Oy, Toimitilat, liiketoimintaryhmän johtaja 2005–2007; YIT Rakennus Oy, Talonrakennus Oulu, aluejohtaja 2001–2005; Sonera Living Oy, tuoteryhmäpäällikkö 2000–2001; YIT-Yhtymä Oyj, Uudenmaan asuntotuotanto, laatu- ja kehitysvastaava 1998–2000; YIT-Yhtymä Oyj, Uudenmaan asuntotuotanto, työmaainsinööri 1997–1998

#### **Luottamustehtävät:**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen 2009–

**Osakeomistus:** 6 820



TERO  
KIVINIEMI

#### **Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja**

s. 1971, diplomi-insinööri, Executive MBA

Konsernin palveluksessa vuodesta 1996

#### **Keskeinen työkokemus:**

Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja 2009–; YIT Rakennus Oy, Infrapalvelut, liiketoimintaryhmän johtaja 2008–2009; Rakennustekniset ja alueelliset infrapalvelut, yksikön johtaja 2005–2008; Rakennustekniset työt, rakennuspäällikkö 2002–2005; Sillanrakennus, työpäällikkö, 1999–2002; Sillanrakennus, projekti-insinööri 1998–1999; Asuntotuotanto Uusimaa, projekti-insinööri 1996–1998; Insinööriyhtiö Hentinen Oy 1992–1996; Hai Phong Construction Company No 16, Vietnam 1995; Haka Oy 1993; Skanska Väst AB, Ruotsi 1988–1990

#### **Luottamustehtävät:**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, hallintoneuvoston puheenjohtaja 2011–; Rakennusteollisuus Ry, hallituksen varapuheenjohtaja 2013–; Talonrakennusteollisuus Ry, hallituksen jäsen 2010–; Rakennuspooli, puheenjohtaja 2010–; Elinkeinoelämän keskusliitto, edustajiston jäsen 2010–; Pioneerimuseosäätiö hallituksen varapuheenjohtaja 2012–

**Osakeomistus:** 6 888



JUHA  
KOSTIAINEN

#### **Konsernin kaupunkikehittämisestä ja yhteistyösuhhteista vastaava johtaja**

s.1965, diplomi-insinööri, hallintotieteiden tohtori, kaupunkiseutujen strategisen kehittämisen dosentti (Tay)

Konsernin palveluksessa 11/2012 alkaen sekä 2001–2008

#### **Keskeinen työkokemus:**

Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra, viestintä- ja yhteistyösuhdejohtaja 2012, ohjelmajohtaja 2009–2011, toimialajohtaja 2009.; YIT Oyj, viestintä- ja kehitysjohtaja 2007–2008, kehitysjohtaja 2005–2007, yrityssuunnittelujohtaja 2003–2005; YIT Rakennus Oy, kehitysjohtaja 2001–2003; Tampereen kaupunki, elinkeinojohtaja 1997–2001; Finn-Medi Tutkimus Oy, toimitusjohtaja 1995–1997; PrizzTech Oy, toimitusjohtaja 1992–1995.

#### **Luottamustehtävät:**

Rym Oy, hallituksen varajäsen, neuvottelukunnan varapuheenjohtaja 2011–; Greater Helsinki Promotion Oy, hallituksen jäsen 2009–2012; Tampere Club ry, johtokunnan puheenjohtaja 2002–.

**Osakeomistus:** 0



AJANTASAISET OMISTUSTIEDOT  
HENKILÖITTÄIN

YIT:n internet-sivuilla [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat) –  
**Omistajat – Sisäpiiriläisten osakeomistus**





TIMO  
LEHTINEN

#### **YIT Oyj:n talousjohtaja**

s. 1964, kauppatieteen maisteri, Executive MBA  
Konsernin palveluksessa vuodesta 2006

#### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Oyj, talousjohtaja 2009–; YIT Rakennus Oy, talous- ja rahoitusjohtaja 2006–2009 vastualueena sekä Suomen rakentamispalvelut että Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen taloushallinto; Affecto Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja (CFO) 2006.; Saunalahti Group Oyj, talousjohtaja (CFO) 2003–2006; Auria Oy, hallintojohtaja, varatoimitusjohtaja 2001–2003; West Capital Oy, toimitusjohtaja 1999–2003; Aker Finnyards Oy, talouspäällikkö 1996–1999, rahoituspäällikkö 1995–1996, kassapäällikkö 1994–1995; Suomen Säästöpankki-SS P Oy, sijoituspäällikkö 1992–1993, dealer 1990–1992.

#### **Luottamustehtävät:**

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen, 2010–

**Osakeomistus:** 5 380



MATTI  
MALMBERG

#### **Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja**

s. 1960, diplomi-insinööri  
Konsernin palveluksessa vuodesta 2003

#### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Oyj, Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja 2011–; YIT Kiinteistötekniikka Oy, toimitusjohtaja 2006–2011, johtaja 2004–2005; ABB Oy, toimialapäällikkö, kiinteistöpalvelut 1997–2003, tulosyksikön päällikkö 1996–1997, tuotantopäällikkö 1990–1996, tulosyksikön päällikkö 1985–1990.

**Osakeomistus:** 3 681



PII  
RAULO

#### **YIT Oyj:n henkilöstöjohtaja**

s. 1967, kauppatieteiden maisteri  
Konsernin palveluksessa vuodesta 2004

#### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Oyj, henkilöstöjohtaja 2011–; YIT Suomen rakentamispalvelut, henkilöstöjohtaja 2008–2011, henkilöstöpäällikkö 2004–2007; McKinsey & Company, hallintopäällikkö 1997–2004; Accenture Oy (Andersen Consulting), henkilöstöasiantuntija 1994–1997; Tietoperintä Oy, henkilöstökoordinaattori 1993–1994.

**Osakeomistus:** 2 070



KARL-WALTER  
SCHUSTER

#### **Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja**

s. 1950, diplomi-insinööri  
Yhtiön palveluksessa vuodesta 2008

#### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Oyj, Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja 2011–, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala, Keski-Euroopan toimintojen johtaja 2008–2011; MCE AG, Itävalta, Kiinteistötekniisistä palveluista vastaava johtaja ja hallituksen jäsen 2004–2008; Groupe Facbricom, Belgia/SUEZ, Tractebel Energy Services Central Europe, vastuussa Axima- ja Elyo-yhtiöistä Keskisessä Itä-Euroopassa 2001–2003; Sulzer AG, Switzerland, Regional Manager, Sulzer Infra Germanyn toimitusjohtaja, Sveitsin yhtiön hallituksen jäsen 1991–2001; LTG Lufttechnische GmbH, Germany, Project Manager, Branch Office Manager 1974–1991.

#### **Luottamustehtävät:**

FGK Fachverband Gebäude-Klima (kiinteistöjen ilmastoinnin ja ilmanvaihdon järjestö) hallituksen jäsen 2011–; BHKs (kiinteistötekniikan alan järjestö); hallituksen jäsen 2004–.

**Osakeomistus:** 4 661



SAKARI  
TOIKKANEN

#### **YIT Oyj:n liiketoiminnan kehitysjohtaja**

Johtoryhmän sihteeri  
s. 1967, tekniikan lisensiaatti  
Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

#### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Oyj, liiketoiminnan kehitysjohtaja 2008–, varatoimitusjohtaja 2006–2008; YIT Building Systems Oy, varatoimitusjohtaja 2003–2005; YIT-Yhtymä Oyj, yrityssuunnittelujohtaja 2001–2003; YIT Rakennus Oy, kehitysjohtaja 1999–2000; YIT Rakennus Oy, laatupäällikkö 1997–1998; TTK, tutkija 1993–1996.

**Osakeomistus:** 16 512

## Yhteystiedot

YIT Oyj  
PL 36 (Panuntie 11)  
00621 Helsinki  
puh. 020 433 111  
faksi 020 433 3700  
etunimi.sukunimi@yit.fi  
www.yit.fi

### SIJOITTAJASUHTEET

www.yit.fi/sijoittajat  
InvestorRelations@yit.fi  
faksi 020 433 2505  
puh. 020 433 2257

### VIESTINTÄ

YIT Press desk (klo 9–17)  
puh. 044 743 7536  
press@yit.fi

## Verkkosivustomme

<b>Konserni</b>	www.yitgroup.com	<b>Latvia</b>	www.yit.lv
<b>Suomi</b>	www.yit.fi	<b>Liettua</b>	www.yit.lt
<b>Ruotsi</b>	www.yit.se	<b>Saksa</b>	www.yit.de
<b>Norja</b>	www.yit.no	<b>Itävalta</b>	www.yit.at
<b>Tanska</b>	www.yit.dk	<b>Puola</b>	www.yit.pl
<b>Venäjä</b>	www.yit.ru	<b>Tšekki</b>	www.yit.cz
<b>Viro</b>	www.yit.ee	<b>Slovakia</b>	www.yit.sk

Vuosikertomuksemme löydät myös verkosta osoitteesta [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat)

## Taloudellinen informaatio vuonna 2013

Tilinpäätöstiedote 2012	5.2.2013
Vuosikertomus ja tilinpäätös vuodelta 2012	21.2.2013
Osavuositarkastus 1–3/2013	26.4.2013 klo 8.00
Osavuositarkastus 1–6/2013	26.7.2013 klo 8.00
Osavuositarkastus 1–9/2013	30.10.2013 klo 8.00

Varsinainen yhtiökokous 2013  
[www.yit.fi/yhtiokokous](http://www.yit.fi/yhtiokokous) 15.3.2013

## Taloudellinen katsaus 2012

Erillinen Taloudellinen katsaus sisältää vuoden 2012 tilinpäätöksen, hallituksen toimintakertomuksen sekä hallinnon ja riskienhallinnan kuvauksen. Toimialojen taloudellinen kehitys on selostettu hallituksen toimintakertomuksessa.

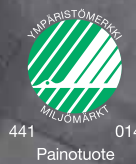
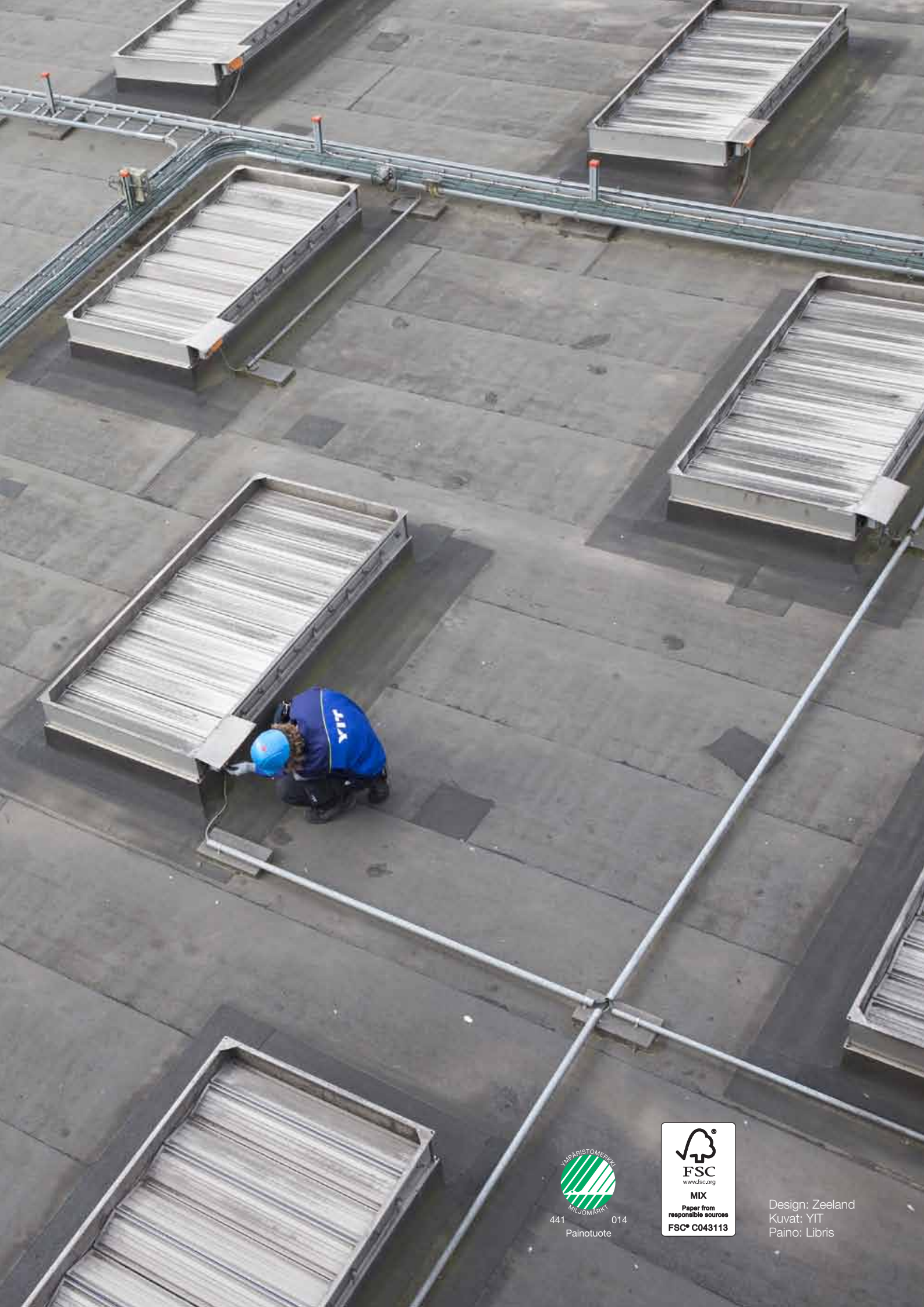
## ! Mitä olemme tehneet:

Pienillä, älykkäillä oivalluksilla voi olla suurikin merkitys työturvallisuuden ja -terveyden parantamisessa:

- Norjassa huoltotekniikkomme ovat vaihtaneet tikkaat puujalkoihin ja päässeet eroon osasta selkä- ja polvikivusta. Eteneminen helpottuu, kun tikkaista ei tarvitse jatkuvasti siirtää ja kivuta ylös alas. Toinen kokeilu tuo painavat työkalupakit pyörillä huoltomiesten luo.
- Teollisuuden työmailla liikkuu kiertävä Turvakontti, jossa keskitytään valmiiden vastausten sijaan miettimään, miksi tapaturmia voi sattua. Mukaan oppiin houkutellaan myös asiakkaat.
- Teiden kunnossapidossa olemme kehittäneet suojaavan turva-auton, joka tehostaa sekä työnteijöidemme että tielläliikkujien turvallisuutta.

## Saavutuksemme:

- Työtapaturmien määrä on laskenut vuosi vuodelta. Tapaturmataajuus oli vuonna 2012 11, ja se on lähes puolittunut muutaman viime vuoden aikana (2010: 19).
- Olemme menestyneet työturvallisuuskilpailuissa sekä Venäjällä että Suomessa.
- Suomessa valtakunnallisen työturvallisuuskilpailun viidestä finalistista kolme oli vuonna 2012 YIT:n työmaita.



441 014  
Painotuote



Design: Zeeland  
Kuvat: YIT  
Paino: Libris

