



Asuntomyynti jatkui hyvänä - kannattavuus paranee Venäjällä

Osavuosisikatsaus 1–9/2012

Toimitusjohtaja Juhani Pitkäkoski | 30.10.2012



Holmogory
Moskova, Venäjä

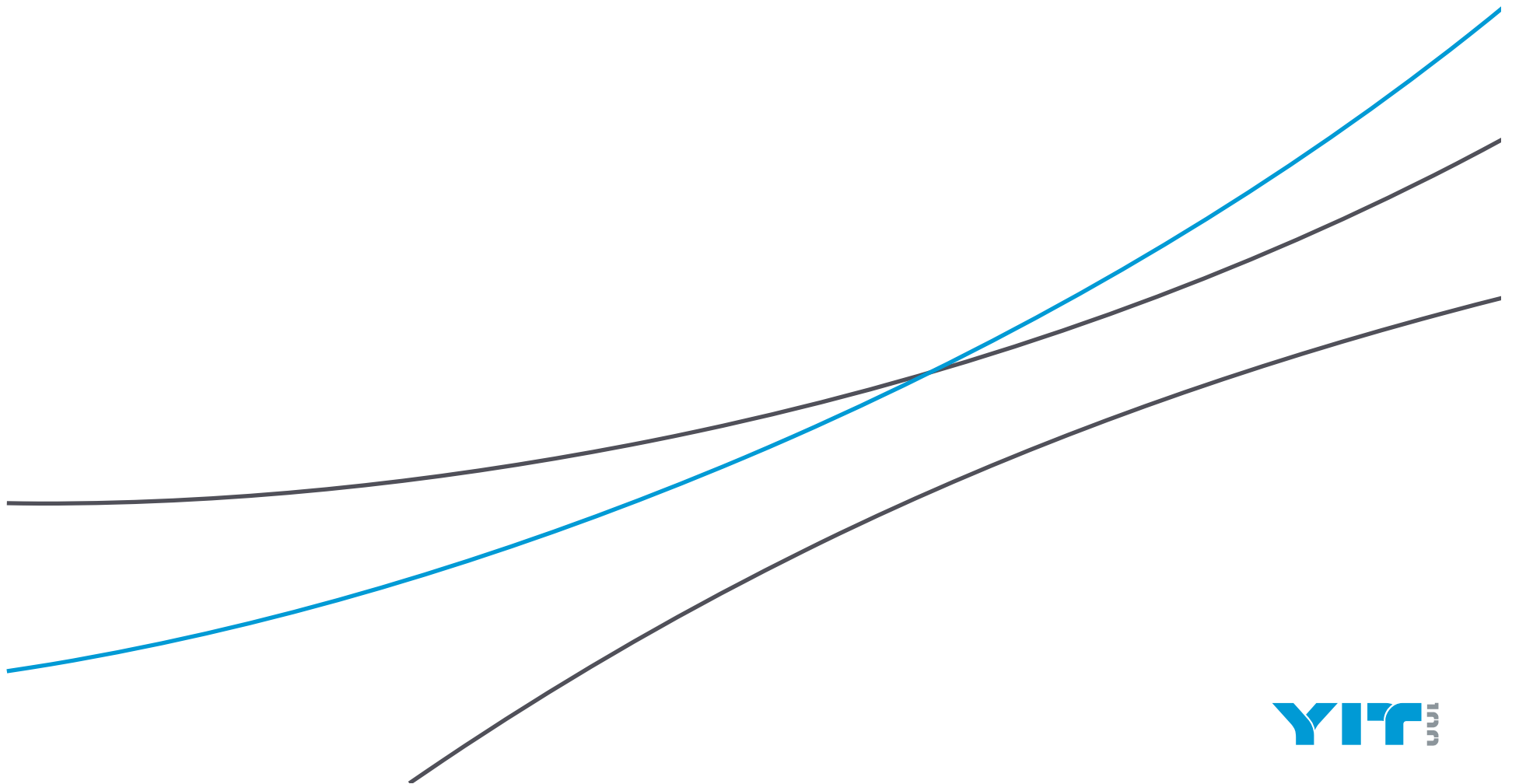
Erikoispalkinto "Best Investment and
Construction Project 2012" -kilpailussa

Sisällys

- Konsernin kehitys
- Katsaus liiketoimintaan toimialoittain
- Rahoitusasema ja avainluvut
- Näkymät
- Liitteet



Konsernin kehitys



Kolmannen vuosineljänneksen kohokohtia

Kannattavuus ja myynti

Hyvää kehitystä erityisesti Venäjän asuntorakentamisessa

- Asuntomyynti jatkui hyvänä
 - Aloitukset kysyntää vastaavalla hyvällä tasolla
- Kansainvälisten rakentamispalveluiden kannattavuus parani selvästi
- Kiinteistötekniisten palveluiden kannattavuus jäi selvästi odotuksista
 - Kannattavuuden parantamisohjelma käynnissä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
 - Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden painopiste huolto- ja kunnossapito liiketoiminnassa
 - Toiminnan uudelleenjärjestely käynnissä Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa

Tilaukanta

Vahva tilaukanta (4 019 milj. e, osatuloutus)

- Tilaukanta vahvalla tasolla, terve katetaso
- Monipuolinen asuntojen myyntivaranto: yli 8 000 asuntoa myynnissä syyskuun lopussa

Näkymät vuodelle 2012

YIT on asemoitunut hyvin

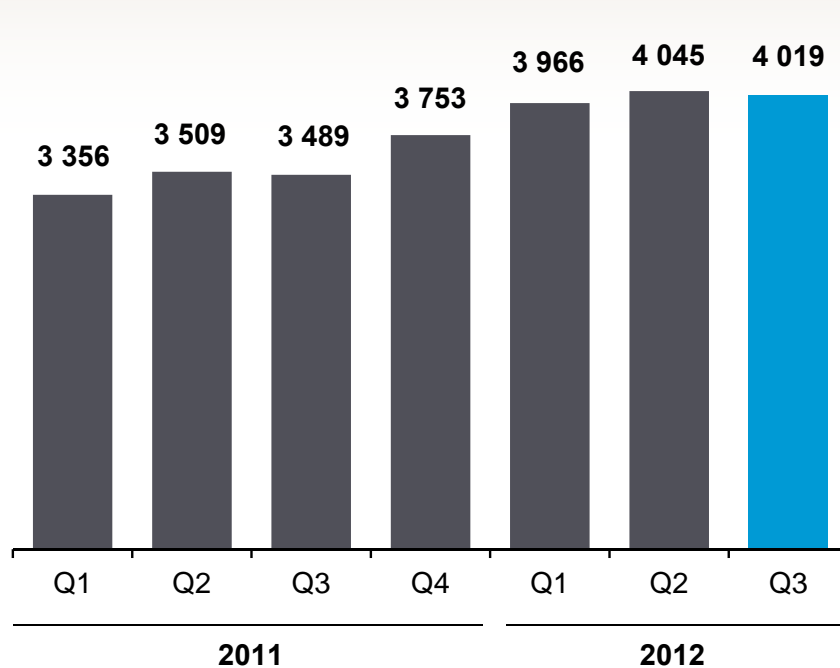
- YIT arvioi, että vuoden 2012 liikevaihto säilyy edellisvuoden tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuoteen 2011 verrattuna*
- Epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä on edelleen suuri, ja se vaikuttaa YIT:hen ja sen asiakkaisiin
- YIT on valmistautunut hyvin myös huonompiin aikoihin ja hyödyntää mahdollisuudet myös heikommassa markkinatilanteessa



Vahva tilauskanta

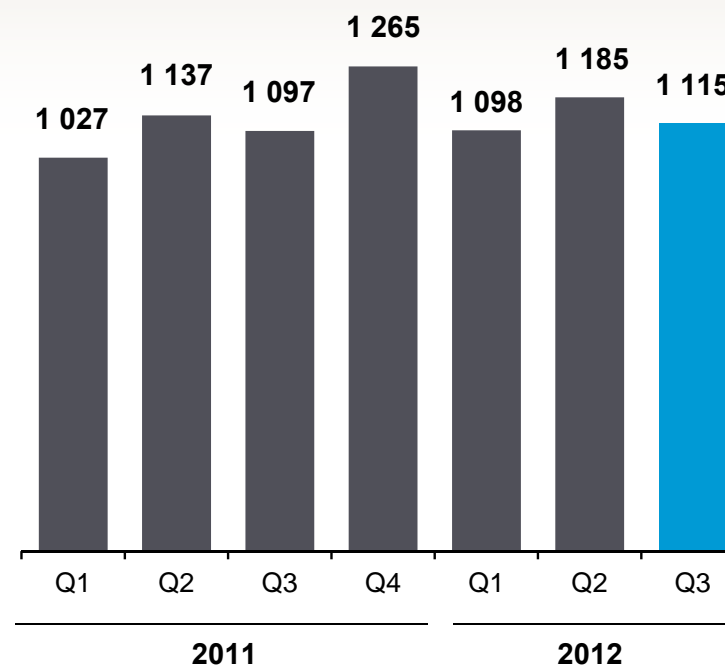
Tilauskanta (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: 15 %



Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: 2 %

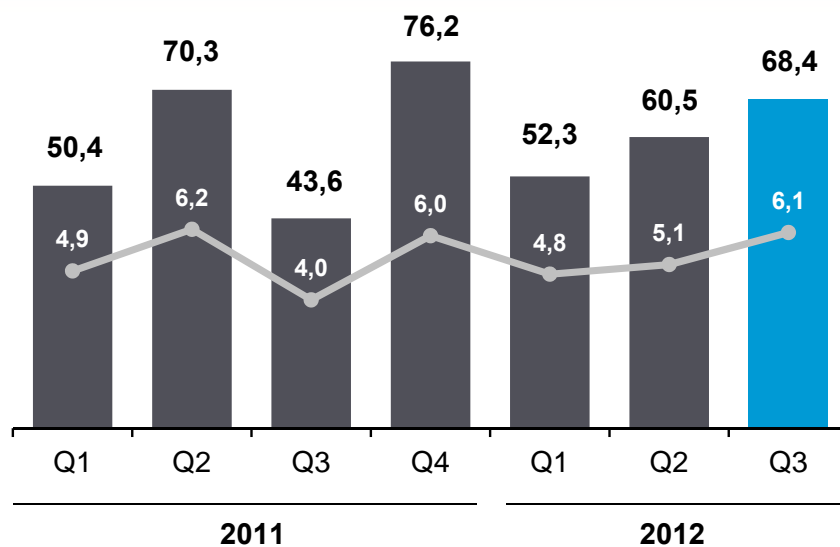


Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

Kannattavuus parani

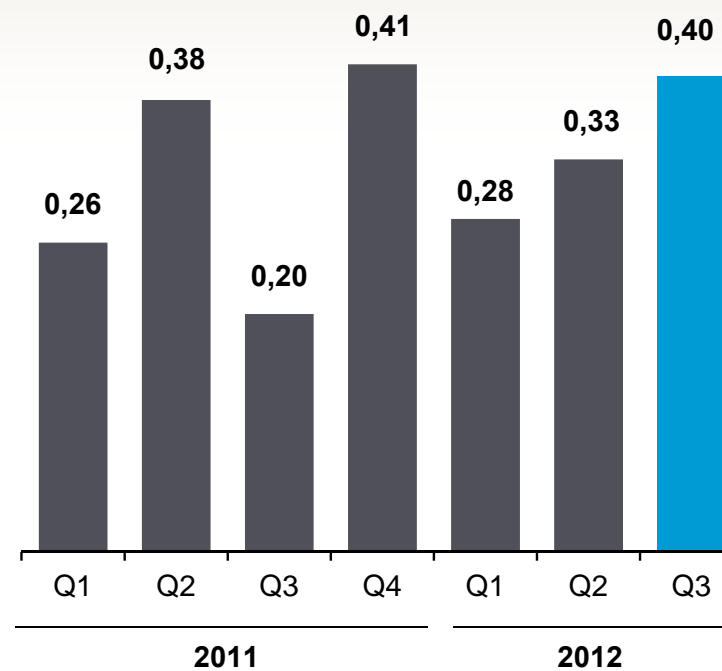
Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: 57 %



Osakekohtainen tulos (e)

Muutos Q3/11–Q3/12: 100 %



■ Liikevoitto

—● % liikevaihdosta

Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoitto sisälsi 5,0 milj. euron myyntivoiton Unkarin liiketoimintojen myynnistä. Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoittoa heikensi yksittäiseen asiakasprojektiin liittyvä 3,0 milj. euron varaus.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden vuoden 2011 kolmannen neljänneksen liikevoittoa alensi Pietariin rakennettujen asuntojen ammoniakkiongelmaan liittyvä 10,0 milj. euron kuluvaraus.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden vuoden 2012 toisen neljänneksen liikevoittoa alensi yksittäisen asiakasprojektin loppuselvitykseen liittyvä 2,8 milj. euron erä.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden vuoden 2012 kolmannen neljänneksen liikevoittoa paransi 7,0 milj. euron suuruinen, Pietarin ammoniakkiongelmasta aiheutuneen kuluvarauksen purku.

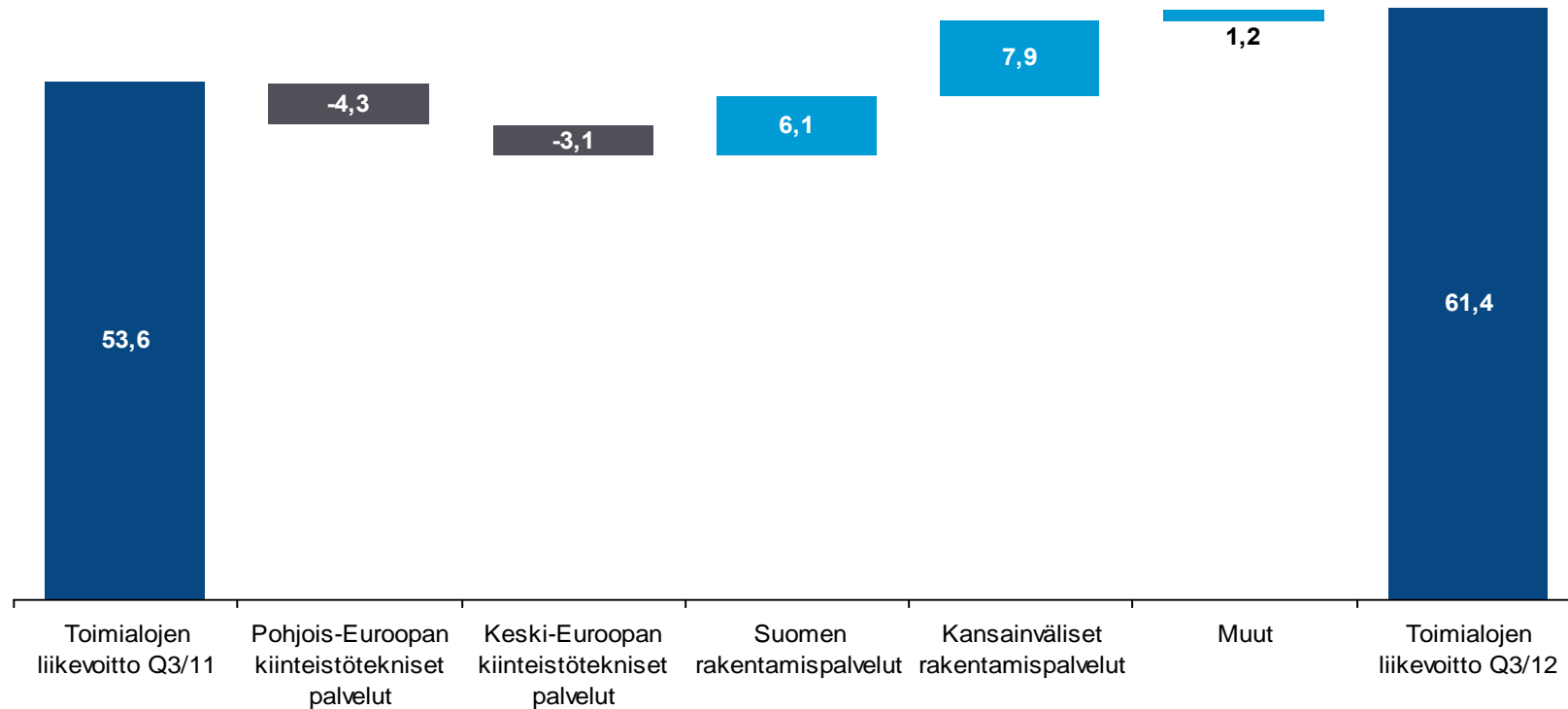
YIT | 6 | Osavuositiedot 1–9/2012



EBIT-silta Q3/11–Q3/12

Liikevoiton muutos toimialoittain

milj. e



Avainlukuja

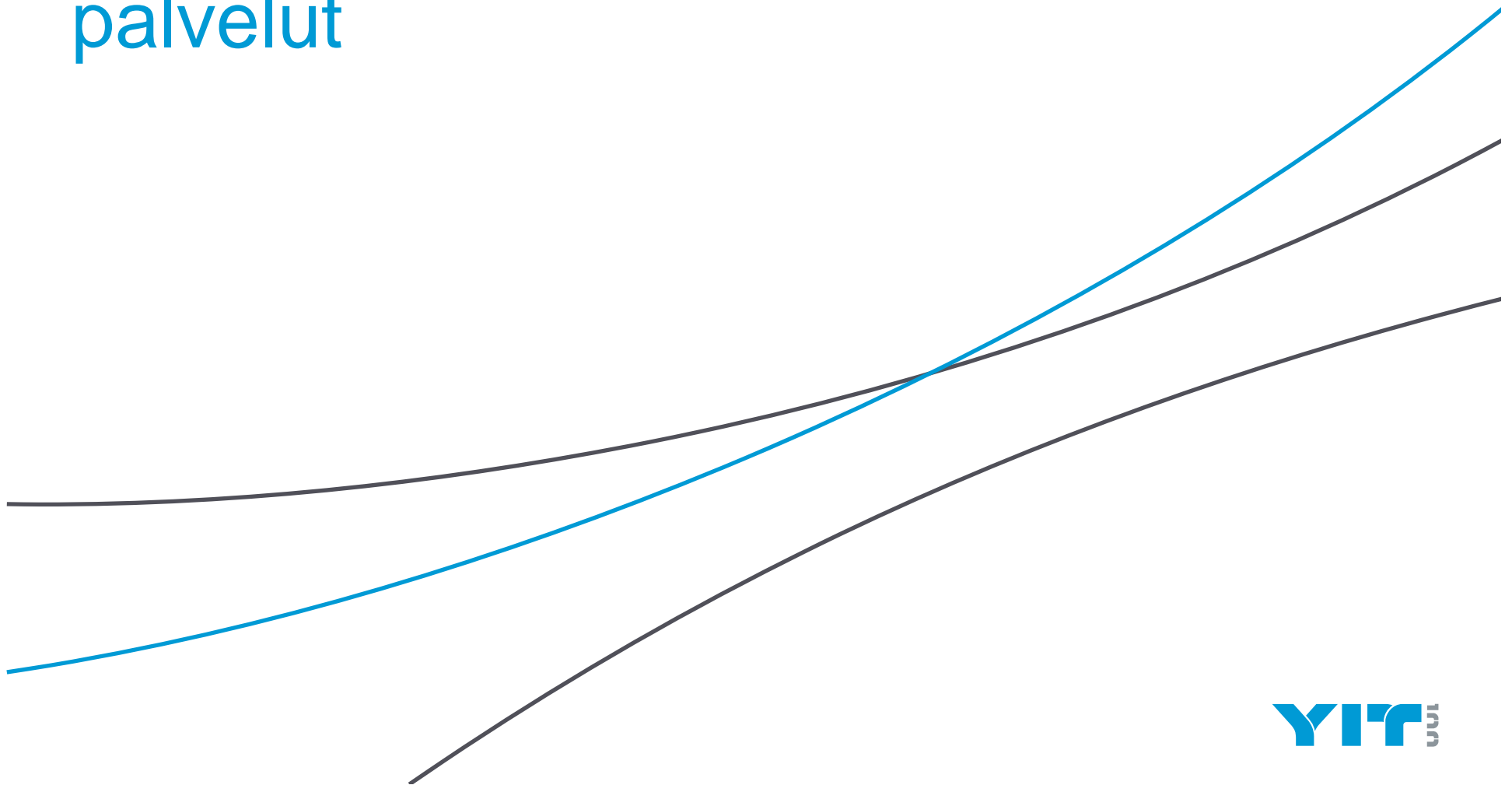
milj. e	7–9/12	7–9/11	<i>Muutos</i>	1–9/12	1–9/11	<i>Muutos</i>
Liikevaihto	1 115	1 097	↑	3 398	3 260	↑
Liikevoitto	68,4	43,6	↑	181,2	164,3	↑
% liikevaihdosta	6,1	4,0	↑	5,3	5,0	↑
Tilaukanta	4 019	3 489	↑	4 019	3 489	↑
Tulos ennen veroja	64,0	35,8	↑	165,6	147,1	↑
Katsauskauden tulos	49,8	24,5	↑	126,1	104,9	↑
Osakekohtainen tulos, e	0,40	0,20	↑	1,01	0,84	↑
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-30,5	-47,3	↑	3,1	-31,4	↑
Kassavarat kauden lopussa	150,0	224,1	↓	150,0	224,1	↓
Henkilöstö kauden lopussa	25 788	26 502	↓	25 788	26 502	↓

Jatkuvaa parannusta työturvallisuudessa

- Työtapaturmien määrä laskussa:
Tapaturmataajuus* 1–9/12: 11 (2011: 14)
- Työturvallisuusasenteet paranemassa
- Menestys työturvallisuuskilpailuissa Venäjällä ja Suomessa
- Työturvallisuuden parantamiseksi tehtyjä toimia ovat olleet
 - erityiskampanjat nuorten harjoittelijoiden keskuudessa
 - riskien ennakointi
 - työsuunnittelun tärkeyden korostaminen
 - varhainen puuttuminen
 - koulutus
 - välineiden ja varusteiden asianmukainen käyttö
 - sisäinen auditointi
 - johdon työmaakäynnit



Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Hidas kannattavuuden parantuminen

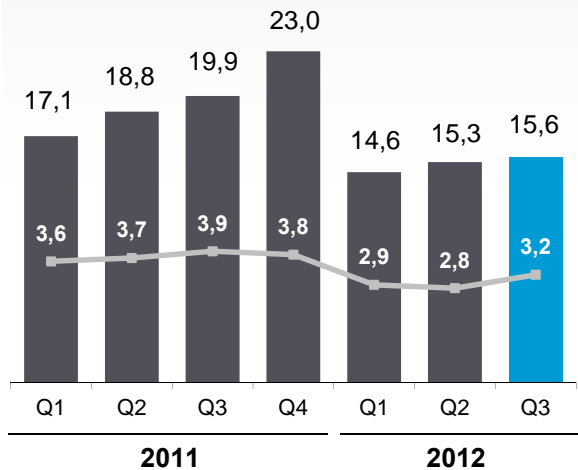
Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: -5 %



Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: -22 %



Tilaukanta (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: 2 %



Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

■ Liikevoitto

—●— % liikevaihdosta

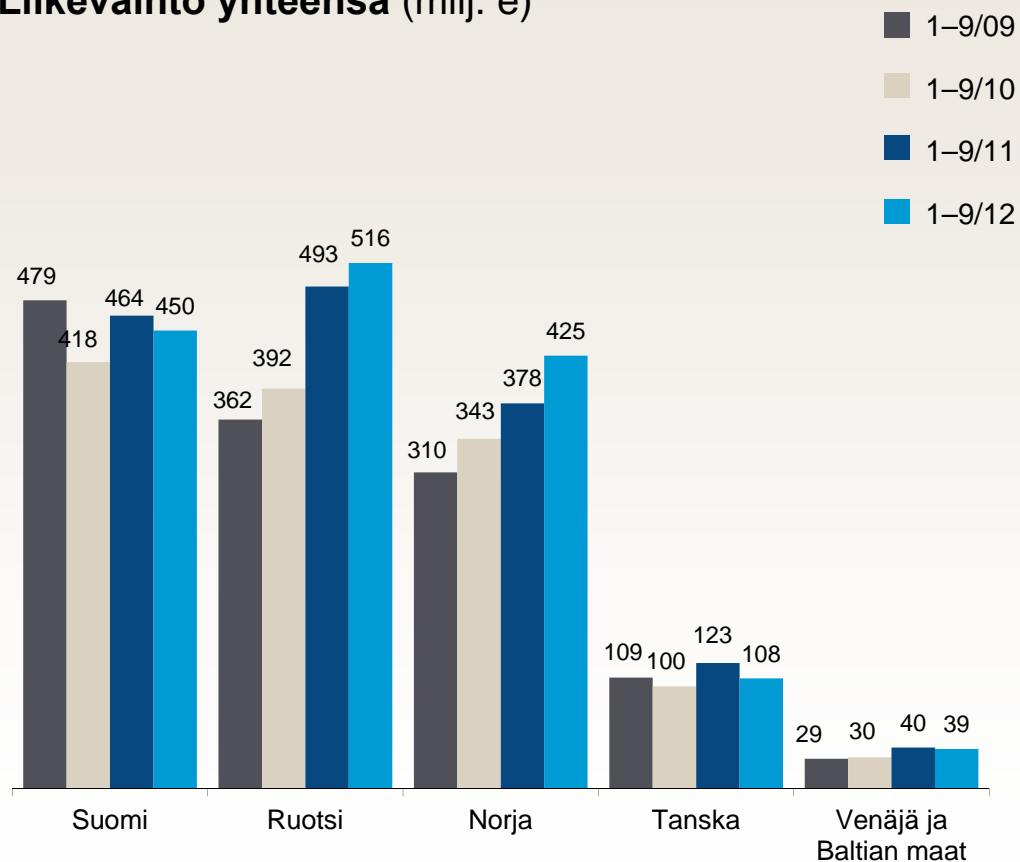
Vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoittoa laski yksittäiseen asiakasprojektiin liittyvä 3,0 miljoonan euron varaus. Vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman varausta olisi ollut 4,3 %.

Yksittäisen asiakasprojektin loppuselvitys alensi vuoden 2012 toisen neljänneksen liikevoittoa 2,8 milj. euroa. Vuoden 2012 toisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman selvitystä olisi ollut 3,4 %.

Liikevaihdon kehitys maittain



Liikevaihto yhteensä (milj. e)



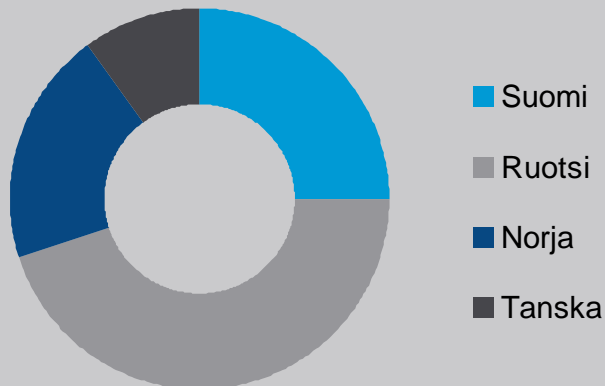
Keskeiset toimenpiteet kannattavuuden parantamiseksi

Keskeiset tavoitteet:

- Palveluprosessin tehostaminen
- Kustannusten kokonaissästöt 40 milj. euroa

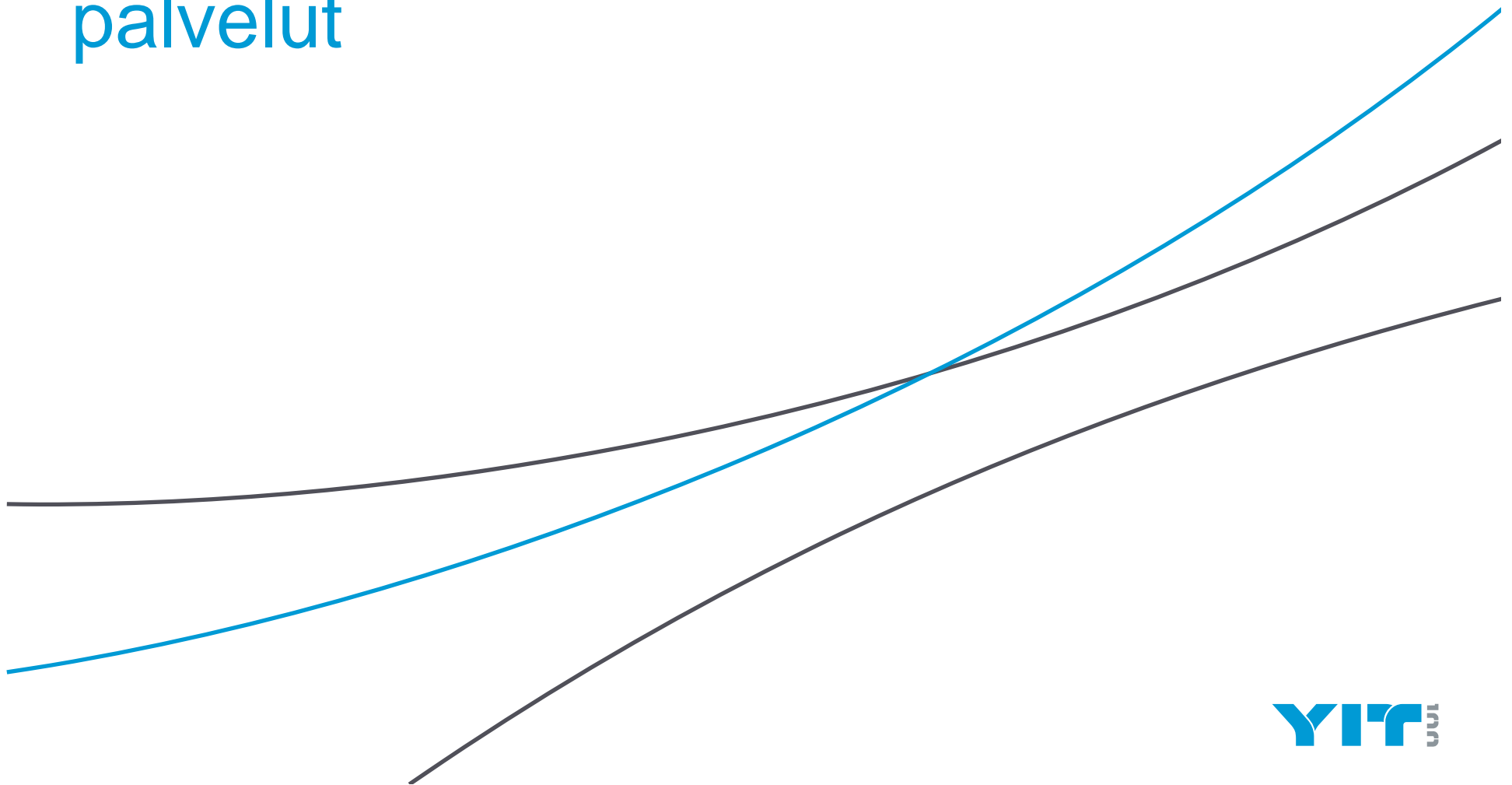
Tulokset toteutuvat täysin vuoden 2013 alusta

Parannuspotentiaali toimintamaittain



- Matalampi organisaatorakenne
 - Organisaation uudelleenjärjestely
 - Uusien roolien ja vastuiden selventäminen
 - Heikosti kannattavien yksiköiden sulkeminen tai yhdistäminen
 - Yksiköiden luokittelu ja niihin liittyvien keskitettyjen tehtävien luokittelu
 - Enemmän työntekijöitä suhteessa toimihenkilöihin
- Tehokas palvelukapasiteetin suunnittelu
 - Parannetut työsuunnittelumenetelmät ja -välineet
 - Mobiiliratkaisut ja GPS:n hyödyntäminen
 - Pienemmät matkakustannukset
 - Suurempi suunnitellun työn osuus suhteessa käytettyyn työhön
- Hankinta ja materiaalilogistiikka
 - Sähköinen hankinta
 - Parannetut ostomenettelyt ja alennukset
- Laskutusprosessi
 - Parannettu laskutuskäytäntö, nopeampi laskutus

Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Epävarmuus vaikuttaa tilauskertymään Keski-Euroopassa

Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: -15 %



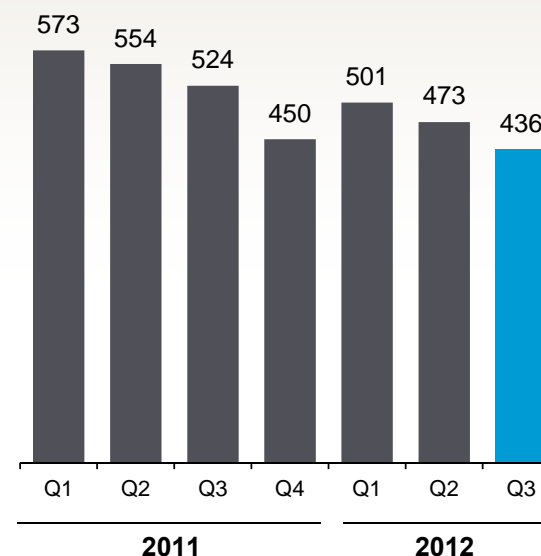
Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: -40 %



Tilauskanta (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: -17 %



Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

■ Liikevoitto

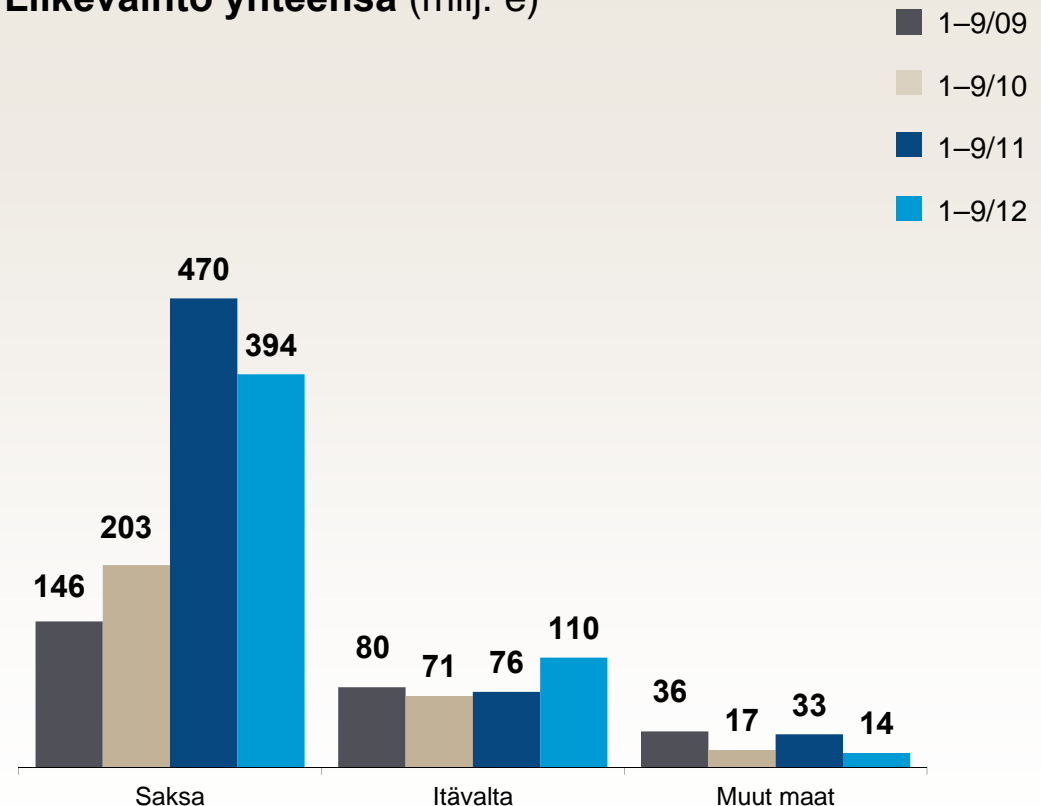
—● % liikevaihdoista

Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palvelujen vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoitto sisältää 5,0 milj. euron myyntivoiton Unkarin liiketoimintojen myynnistä. Vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman myyntivoittoa olisi ollut 3,7 %.

Saksa selvästi tärkein maa Keski-Euroopassa

- Aktiviteetti suurissa projekteissa hidastui Saksassa
- Hyvä kehitys Itävallassa
- Muiden maiden heikko kannattavuus heikensi toimialan kannattavuutta
- Uudelleenjärjestelyjä käynnissä:
 - Projektiliiketoiminnan osuuden pienentäminen Puolassa
 - Yksiköiden sulkeminen Saksassa
- Pitkän aikavälin tavoitteena liikevoittoprosentin kasvattaminen vuosittain yhdellä prosenttiyksiköllä sekä markkina-aseman vahvistaminen organisen kasvun ja yritysostojen kautta

Liikevaihto yhteensä (milj. e)



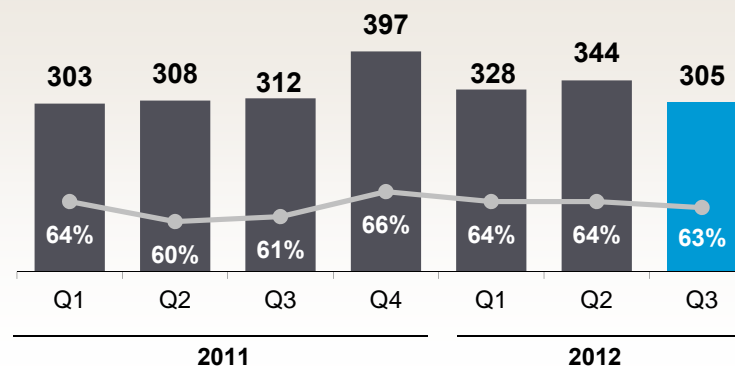
Muihin maihin kuuluvat Puola, Tšekin tasavalta ja Unkari
Unkarin toiminnot myytiin kesäkuussa 2011

Hyvät mahdollisuudet huollon ja kunnossapidon kasvattamiseen Keski-Euroopassa

Huollon ja kunnossapidon liikevaihto Pohjois-Euroopassa

977 milj. e 1–9/12

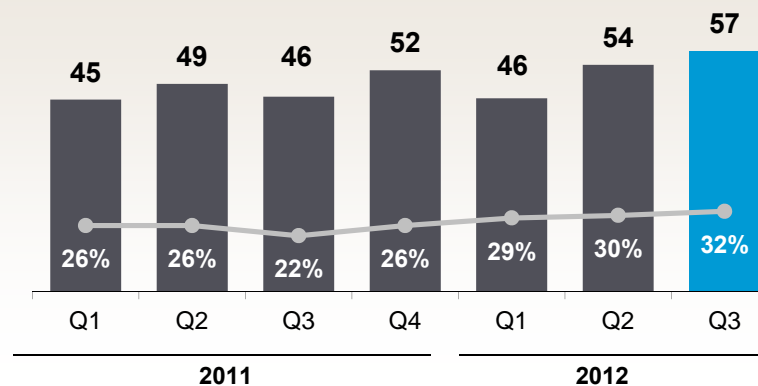
Muutos 1–9/11 verrattuna: 6 %





Huollon ja kunnossapidon liikevaihto Keski-Euroopassa

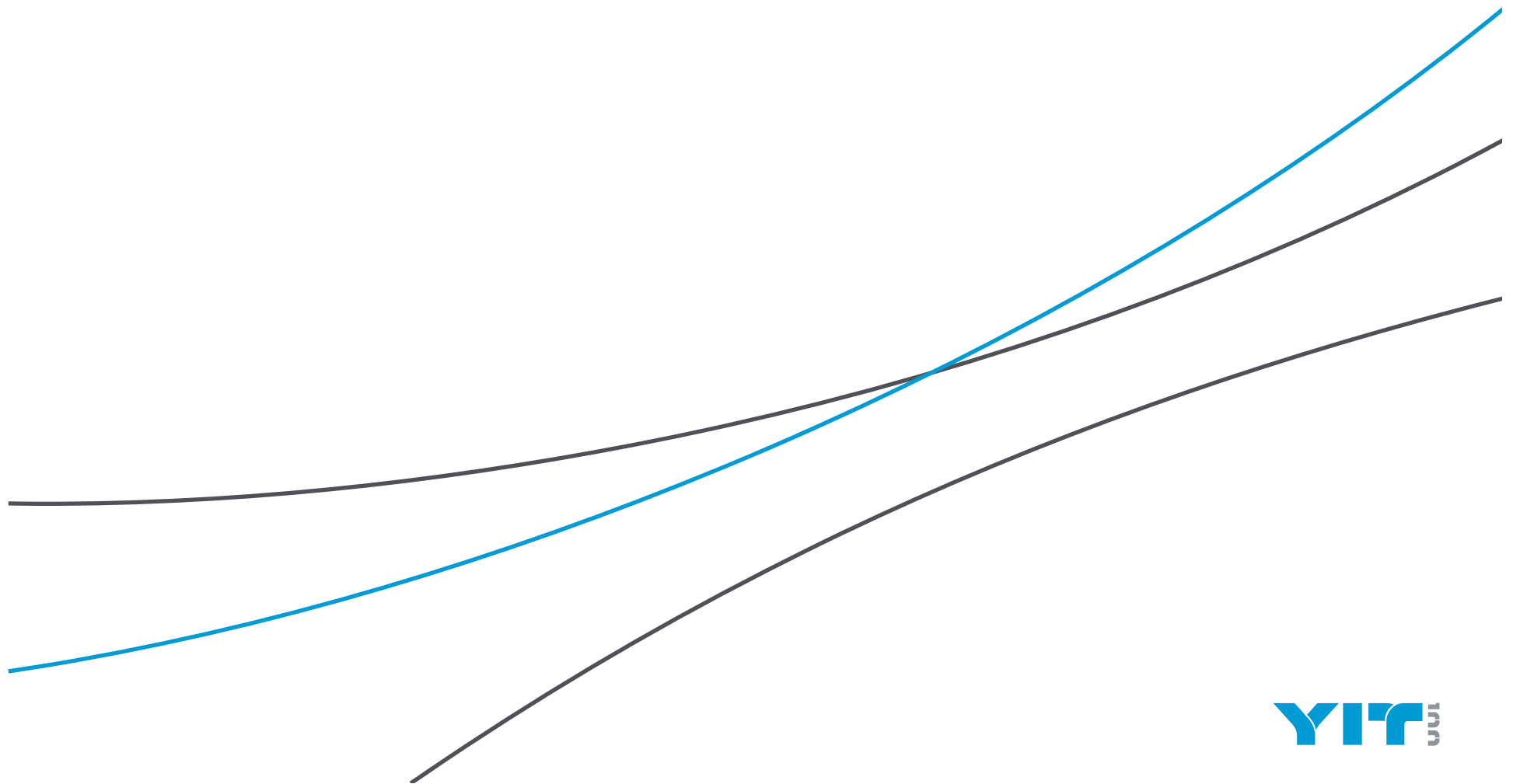
156 milj. e 1–9/12

Muutos 1–9/11 verrattuna: 11 %



 Huollon ja kunnossapidon liikevaihto
 % toimialan liikevaihdosta

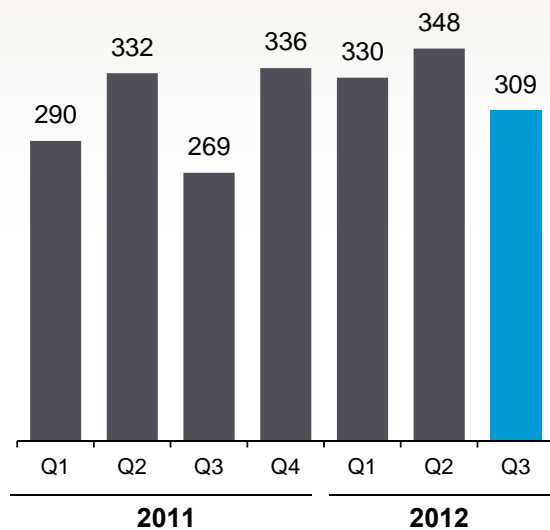
Suomen rakentamispalvelut



Liikevoitto parani selvästi Q3/11:een verrattuna

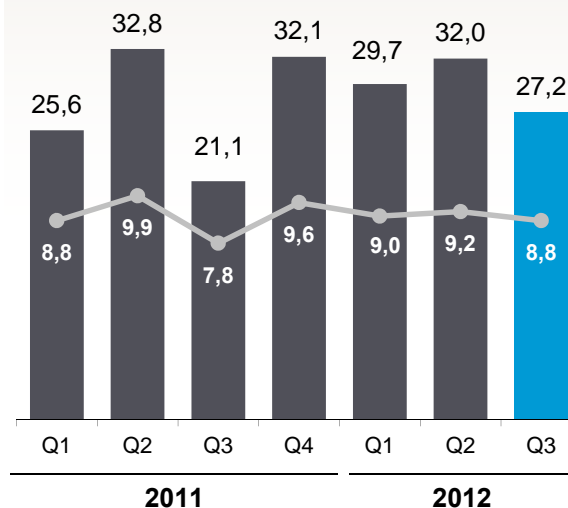
Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q3/11 – Q3/12: 15 %



Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q3/11 – Q3/12: 29 %



Tilaukanta (milj. e)

Muutos Q3/11 – Q3/12: 20 %



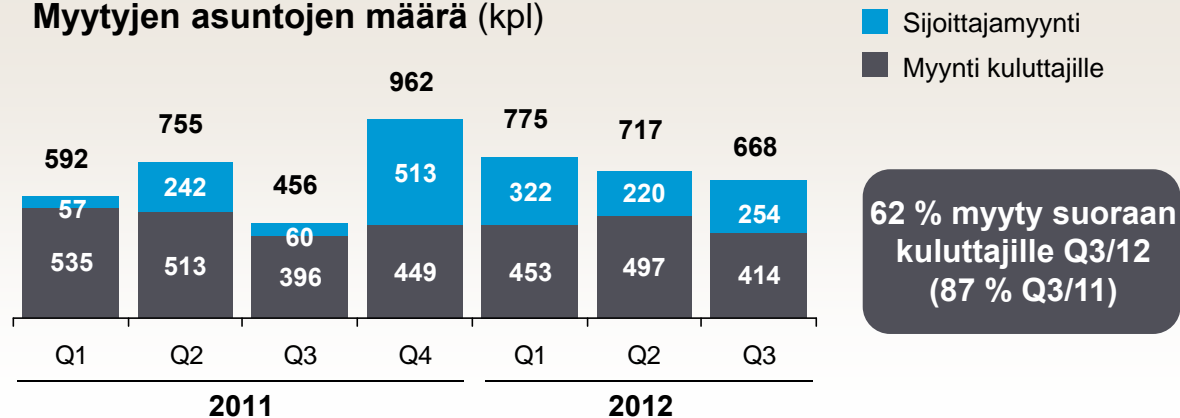
Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

■ Liikevoitto ● % liikevaihdosta

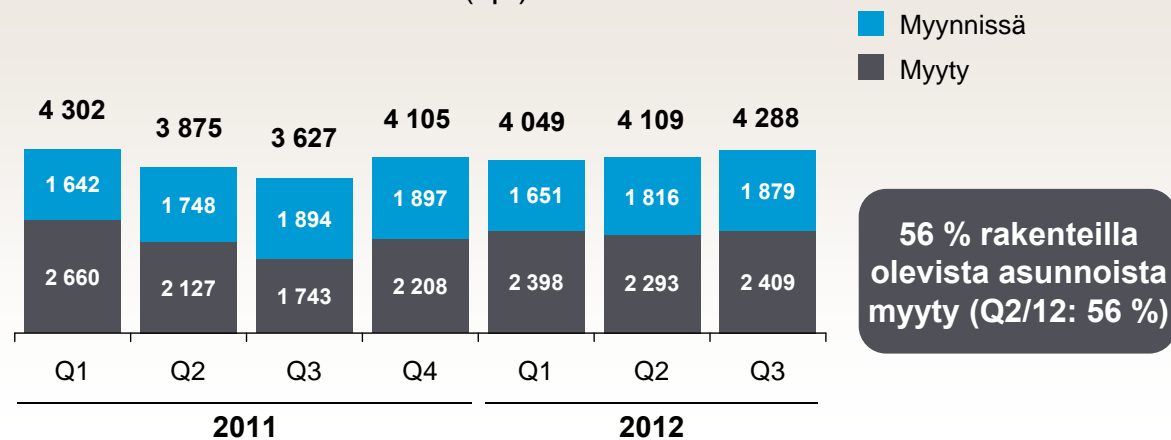
Vuoden 2012 kolmannen neljänneksen toimialan liikevoittoon sisältyy -1,7 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (Q3/11: -0,9 milj. e). Kolmannen neljänneksen liikevoittoprosentti olisi ilman näitä kuluja 9,4 % (Q3/11: 8,2 %).

Asuntomyynti hyvällä tasolla kolmannella vuosineljänneksellä

Myytyjen asuntojen määrä (kpl)



Rakenteilla olevat asunnot (kpl)



- Asuntorakentamisen painopiste omaperusteisessa tuotannossa
- Myynti lokakuussa on jatkunut normaalilla tasolla
- Hinnat vakaalla tasolla vuoden 2012 kolmannella vuosineljänneksellä
- Asiakkaiden rahoituksen saatavuus on heikentynyt hieman
- Tasapainoinen myyntivaranto: yli 70 % myynnissä olevista asunnoista keskihintaisia asuntoja (hinta enintään 300 000 euroa)
- 469 valmista myynnissä olevaa asuntoa syyskuun 2012 lopussa
- Omaperusteisten hankkeiden loppuunsaattamiskustannukset 316 milj. euroa
- Kuluttajaluottamus keskeinen asia viimeisellä vuosineljänneksellä

Kauden lopussa

Aloitukset hyvällä tasolla



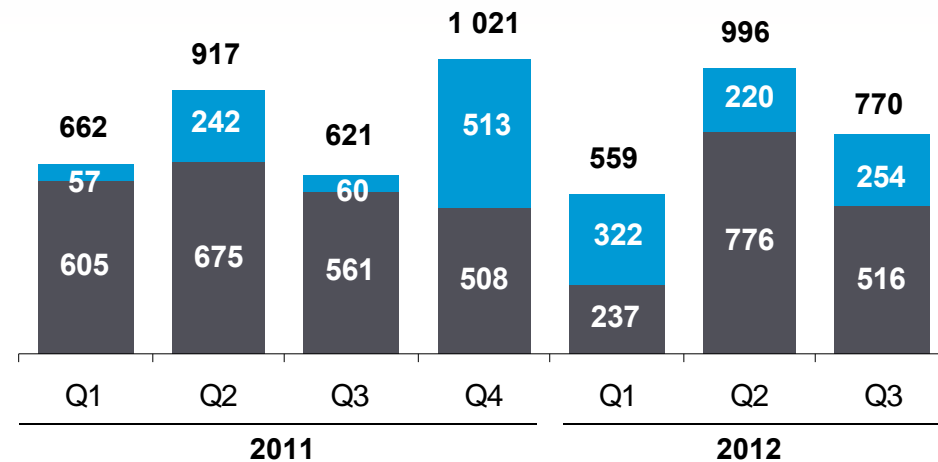
YIT | 21 | Osavuosisikatsaus 1–9/2012

Asuntoaloitukset Suomessa

- Aloitukset sijoittajille (kpl)
- Aloitukset suoraan kuluttajille (kpl)

2011: Yhteensä 3 221

2012: Yhteensä 2 325



Hyvä kehitys jatkui infra- ja toimitilarakentamisessa



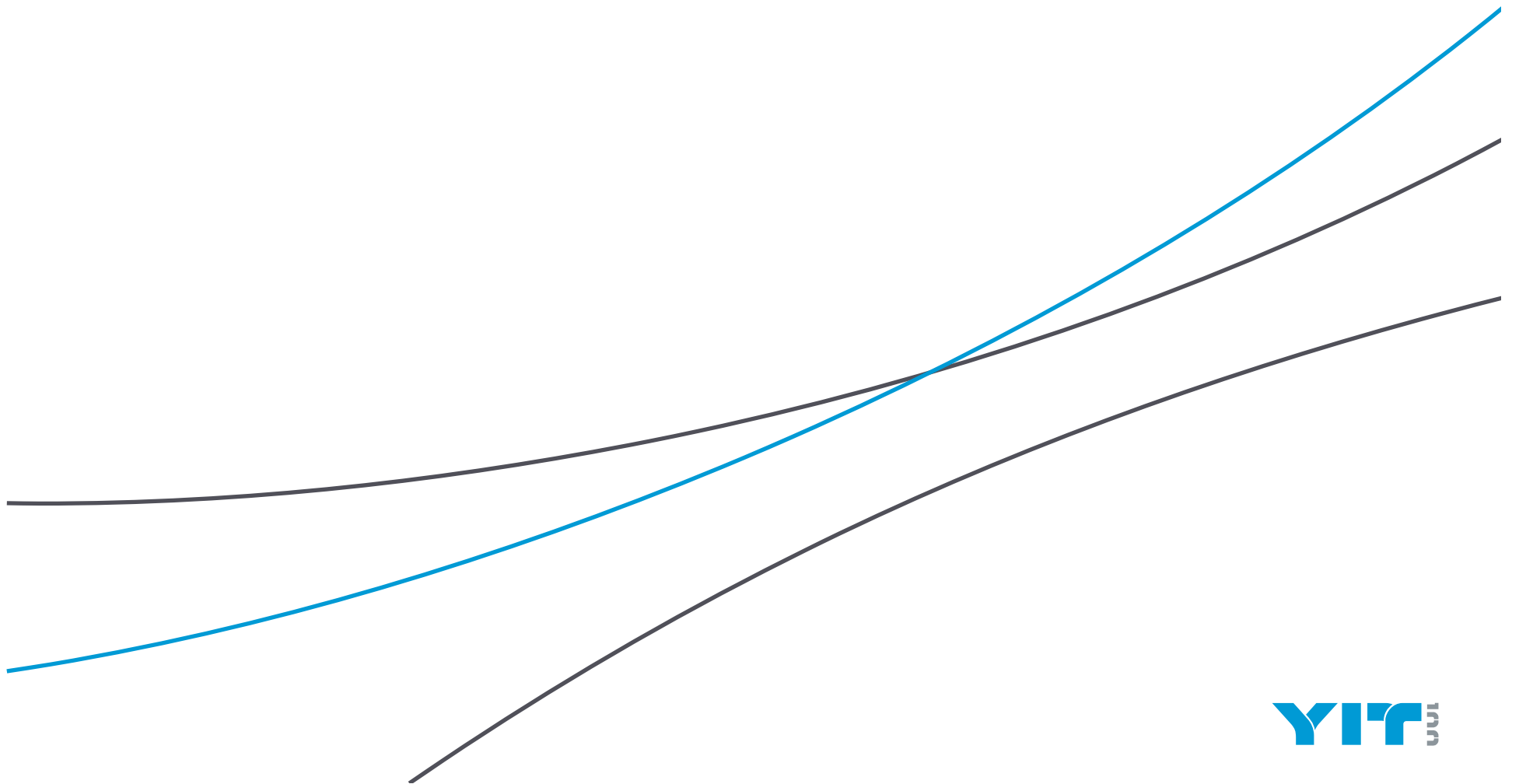
Parantunut asema infrarakentamisessa

- Vahva tilauskanta infrarakentamisessa
 - Urakointia eli ei myyntiriskiä
- Suuret väylähankkeet etenivät suunnitellusti kolmannella vuosineljänneksellä

Uusia aloituksia toimitilarakentamisessa

- Tilauskanta hyvällä tasolla
- YIT päätti aloittaa uuden Vantaalla sijaitsevan Tikkurilan juna-aseman yhteyteen sijoittuvan toimisto- ja liikekeskuksen rakentamisen
 - Sisältää myös kolmen asuntoyhtiön kokonaisuuden
 - Hankekokonaisuuden arvo on yli 150 miljoonaa euroa
 - Keskus toteutetaan useammassa vaiheessa, ja sen arvioidaan valmistuvan 2019
- Kolmannen vuosineljänneksen jälkeen YIT aloitti Intelligate II -toimistorakennuksen rakentamisen Turussa
 - Kokonaispinta-ala 6 400 m², valmistuminen vuonna 2013

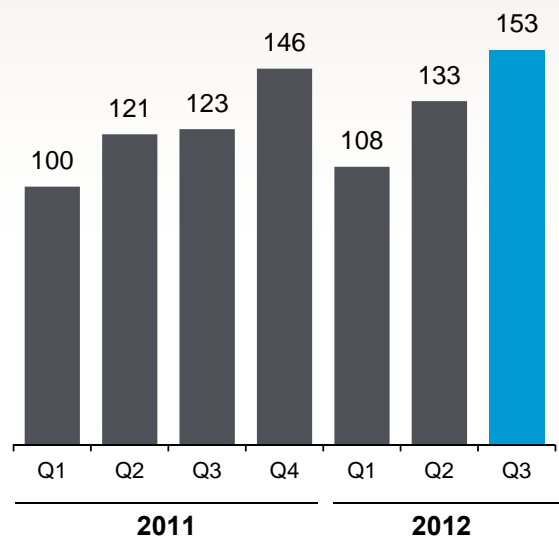
Kansainväliset rakentamispalvelut



Tulokseltaan vahvin toimiala

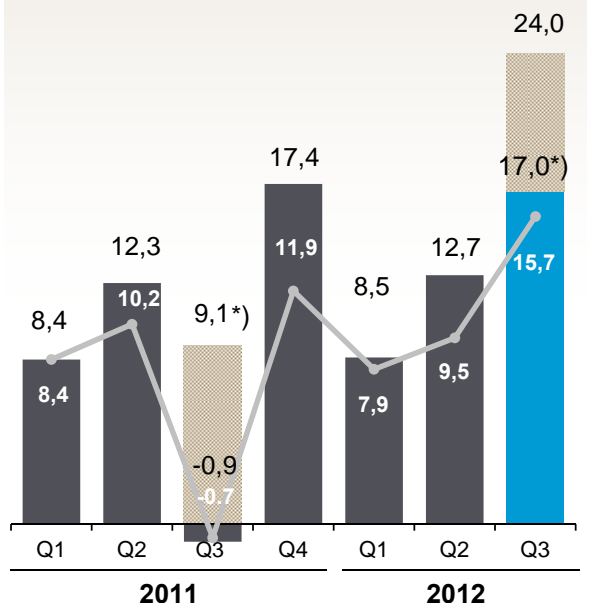
Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: 25 %



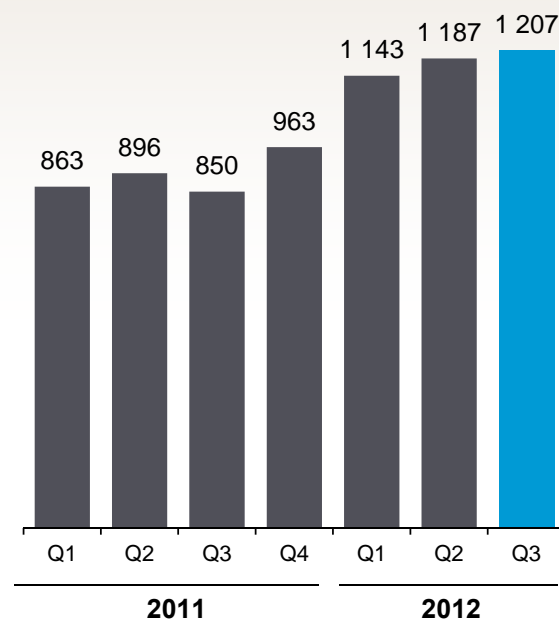
Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: 24,9 milj. e



Tilaukanta (milj. e)

Muutos Q3/11–Q3/12: 42 %



Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

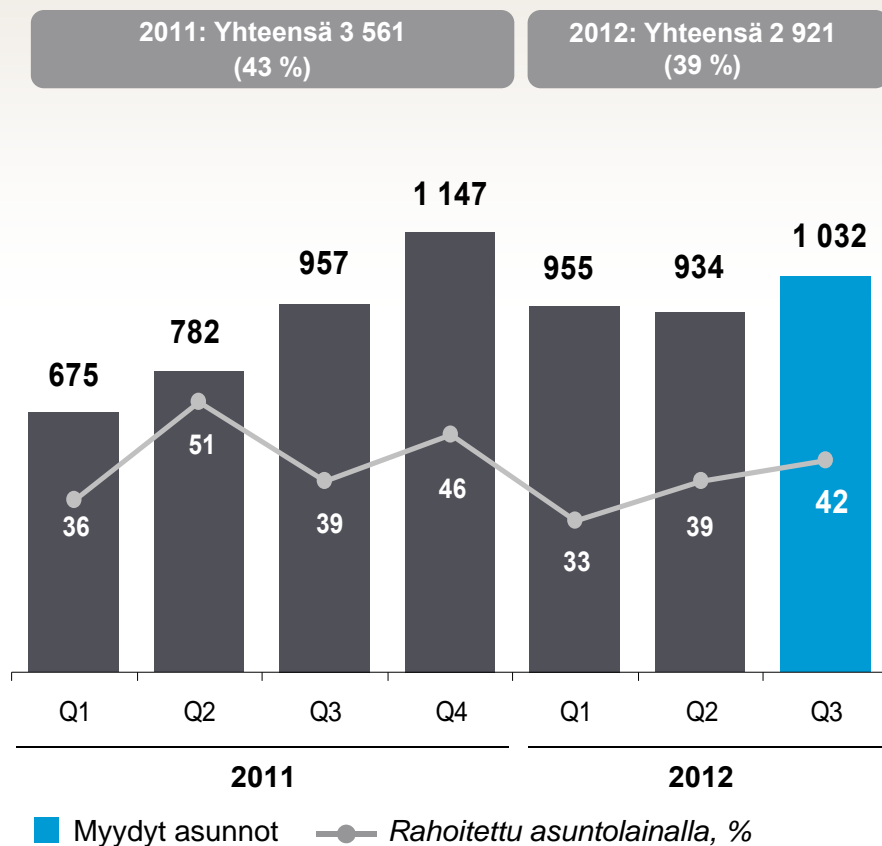
*) Vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä tehtiin Pietariin rakennettujen asuntojen ammoniakki-ongelmaan liittyvä 10,0 milj. euron kuluvaraus. Ilman varausta liikevoitto olisi ollut 9,1 milj. euroa ja liikevoittoprosentti olisi ollut 7,4 %.

Varauksesta purettiin 7 milj. euroa vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä. Ilman varauksen purkua liikevoitto olisi ollut 17,1 milj. euroa ja liikevoittoprosentti olisi ollut 11,1 %.

Vuoden 2012 kolmannen neljänneksen toimialan liikevoittoon sisältyy -1,6 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (Q3/11: -0,9 milj. e). Kolmannen neljänneksen liikevoittoprosentti olisi ilman näitä kuluja 16,7 % (Q3/11: 0,4 %).

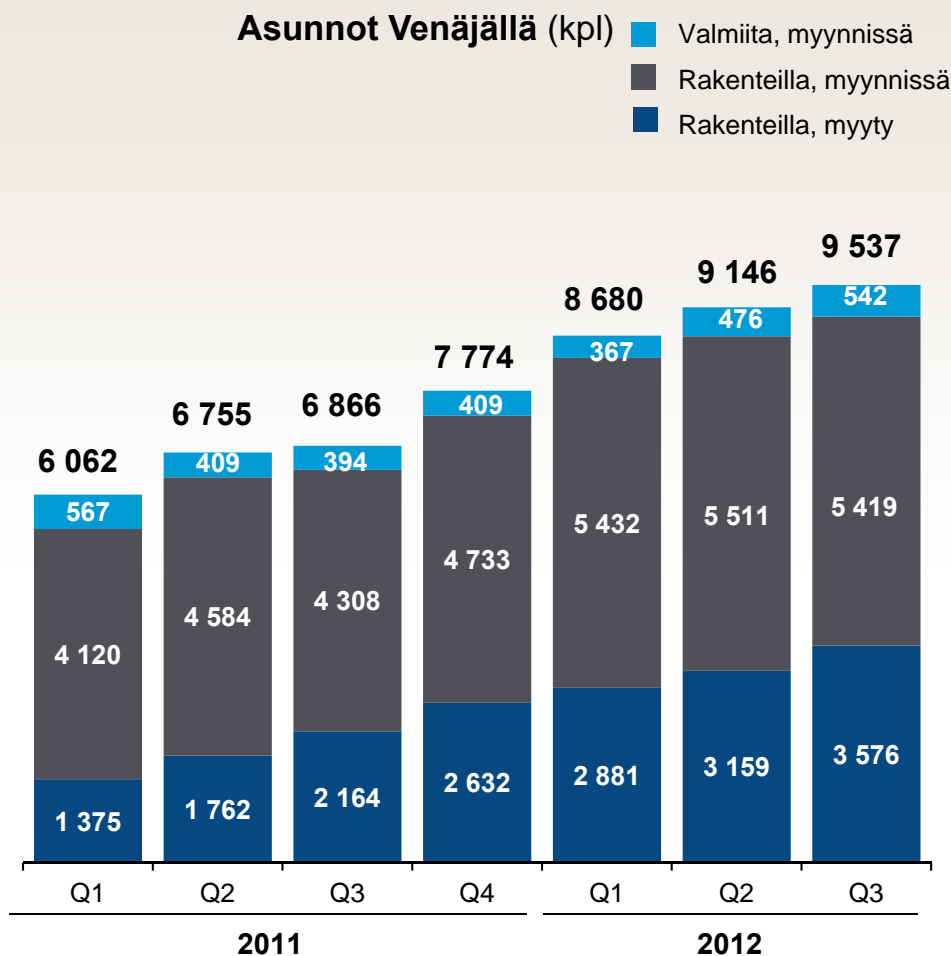
Hyvä asuntomyynti Venäjällä

Venäjällä mydyt asunnot (lukumäärä, %)



- Myynti jatkunut normaalilla tasolla lokakuussa
- YIT jatkoi lievää hintojen nostoa kaikissa toimintakaupungeissaan
- Myyntiä tuki laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa
 - Asuntolainoja on hyvin tarjolla YIT:n asiakkaille, sillä 42 prosenttia myydyistä asunnoista rahoitettiin asuntolainalla kolmannella vuosineljänneksellä
 - Asuntolainojen korot ovat nousussa, mutta edelleen kohtuullisella tasolla paikalliseen korkotasoon nähden

Hyvä potentiaali hallitussa myyntivarannossa

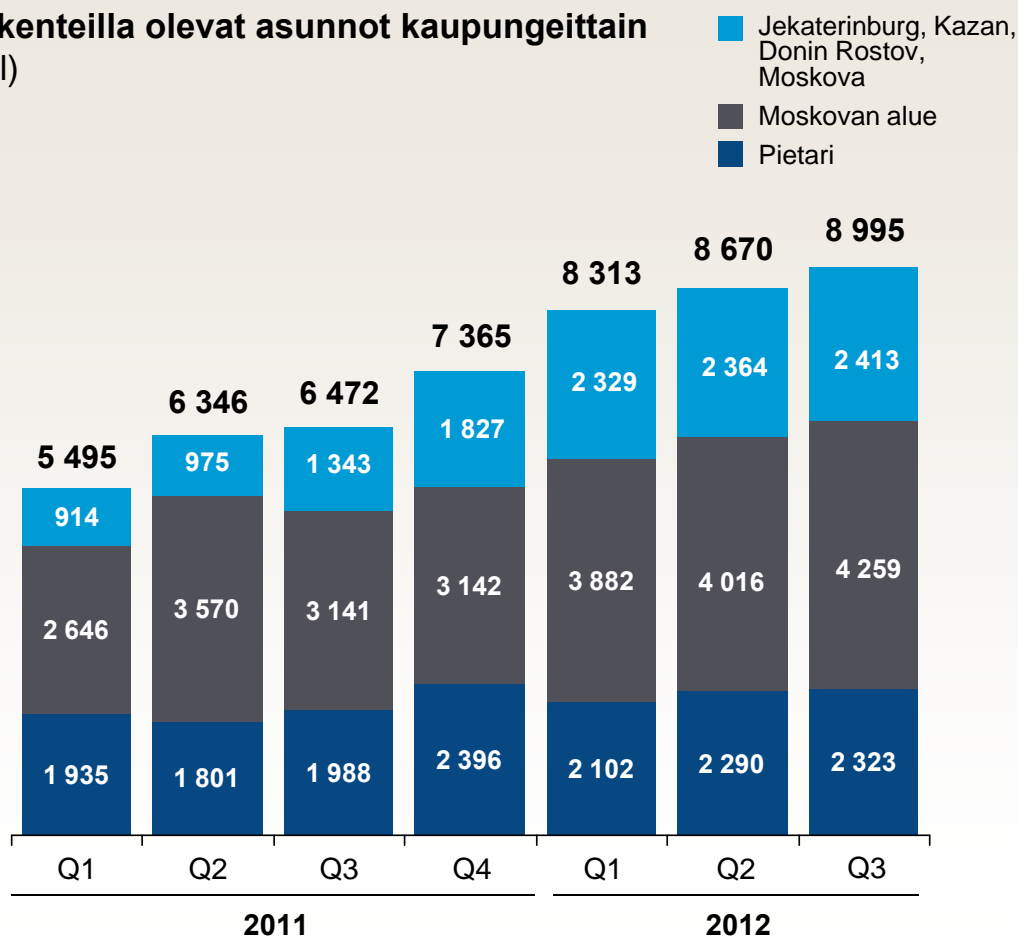


Kauden lopussa

- Myyntivaranto Venäjällä kasvoi vuodesta 2011
 - 5 961 asuntoa myynnissä syyskuun lopussa (9/11: 4 702)
 - 40 prosenttia rakenteilla olevista asunnoista myyty (9/11: 33 %)
 - Tuloutus tuotannon edetessä
- Vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä valmistui 622 asuntoa (Q3/11 539)

Venäjän asuntotuotanto maantieteellisesti tasapainossa

Rakenteilla olevat asunnot kaupungeittain (kpl)

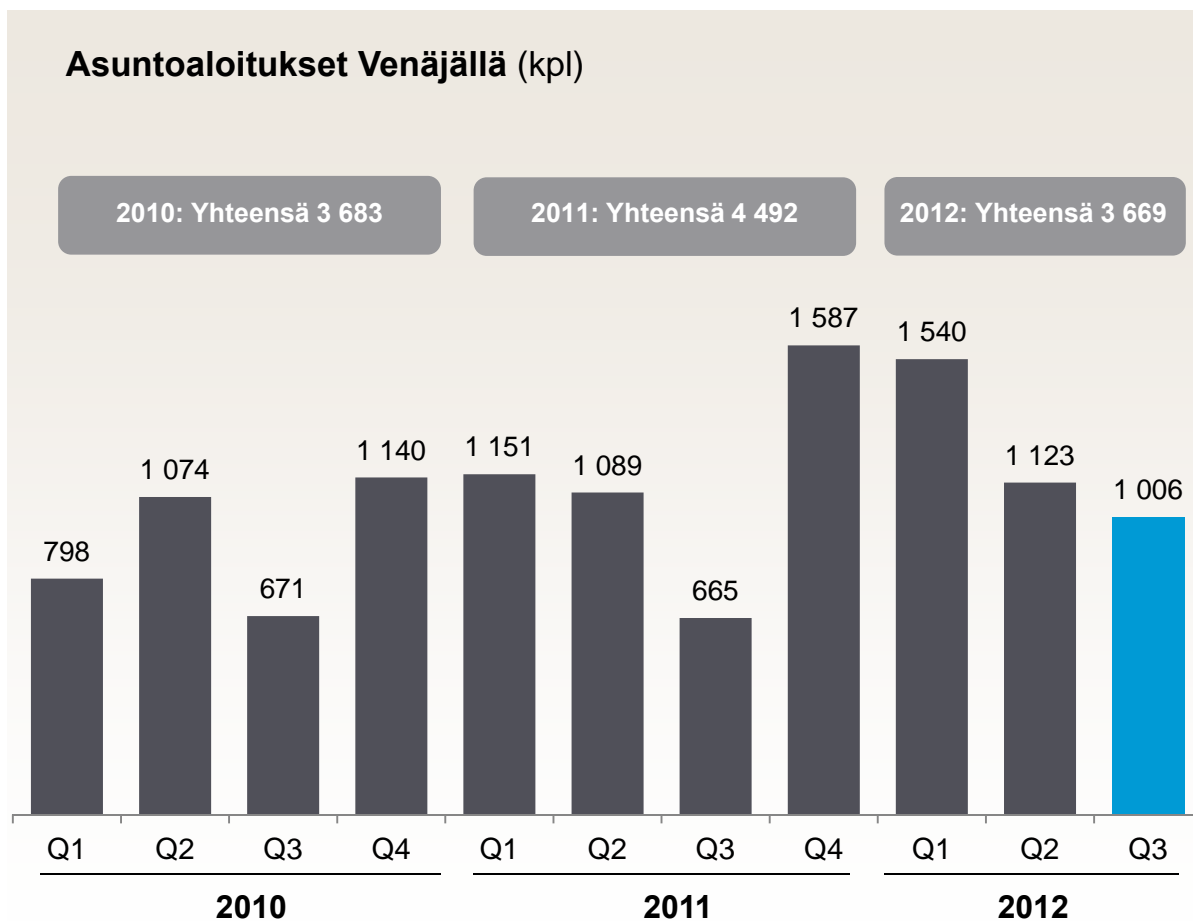


Kauden lopussa

- Rakenteilla olevien asuntojen määrä on kasvanut erityisesti Moskovan alueella
- Kansainvälisten rakentamispalveluiden loppuunsaattamiskustannukset 482 milj. euroa

Aloitusten määrä hyvällä tasolla hyvän kysynnän tukeamana

Asuntoaloitukset Venäjällä (kpl)



- Asuntoaloituksia tehtiin vuoden kolmannella neljänneksellä Pietarissa, Moskovan alueella, Donin Rostovissa ja Jekaterinburgissa
- Tontti-investointeja tehtiin kolmannella neljänneksellä Moskovan alueella, Donin Rostovissa, Jekaterinburgissa ja Kazanissa
- Monipuolinen tonttivalikoima: hyvä maantieteellinen sijainti, asuntoja valikoiduille asiakasryhmille

Ammoniakkiongelman taloudelliset vaikutukset selvästi arvioitua pienemmät



Tausta ja seuraukset

- Syyskuussa 2011 raja-arvot ylittävien ammoniakkipitoisuuksien aiheuttamaa hajua havaittiin Pietarissa
- Keskeisenä syynä olivat YIT:n toimittajien käyttämät sopimattomat betonin lisäaineet
- Suorat kokonaiskustannukset ovat toistaiseksi olleet alle 1,5 miljoonaa euroa
- YIT teki asiaan liittyen 10,0 miljoonan euron kuluvarauksen vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä ja purki vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä 7,0 miljoonaa euroa varauksesta
- YIT on neuvotellut myös vakuutusyhtiöiden ja materiaalitoimittajien kanssa, ja vaikuttaa todennäköiseltä, että ne korvaavat aiheutuneet lisäkustannukset

Ennalta ehkäisy ja jatkotoimet

- YIT:ssä on laadittu paremmat ohjeet talviajan betonitöihin, betoniostoihin ja alihankkijoiden valvontaan
- Betonitoimittajien kanssa on käyty neuvotteluja uusien valvontamenetelmien ja -vastuiden sopimiseksi

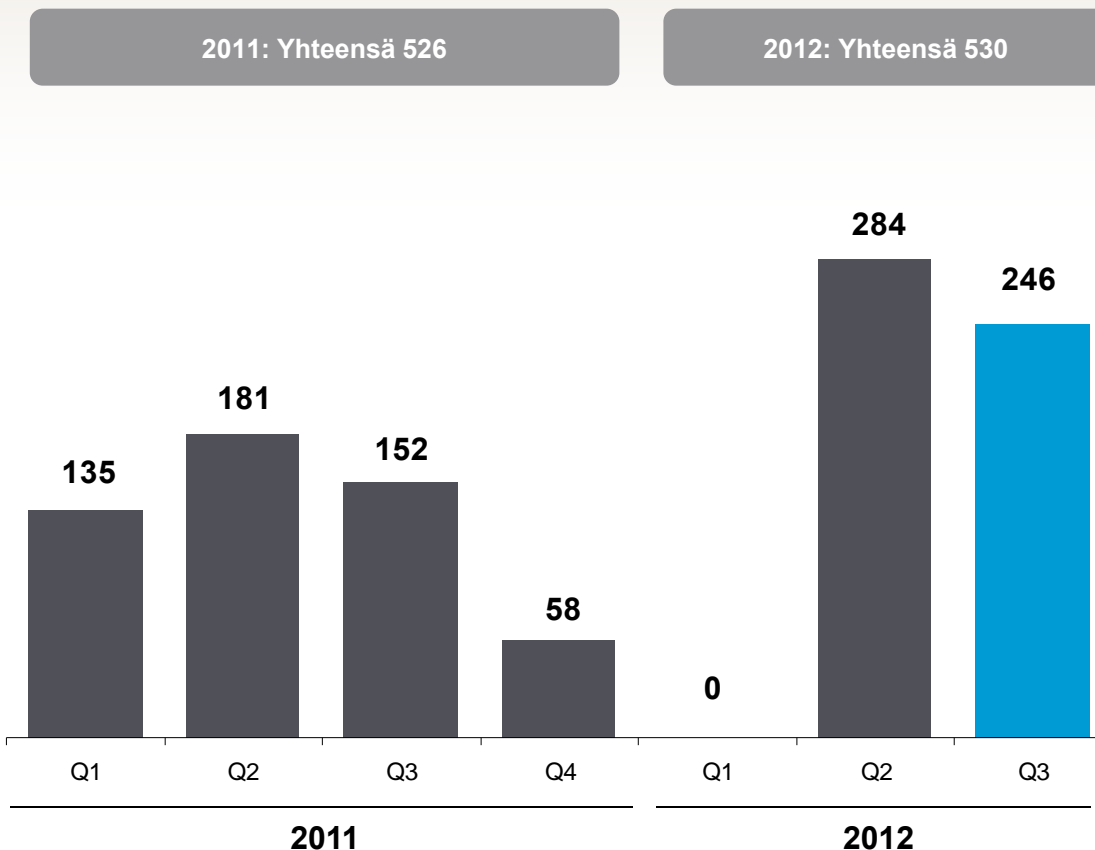
YIT on laajentanut 7 uuteen kaupunkiin Moskovan alueella



- Vuonna 2012 YIT on aloittanut toiminnan seitsemässä uudessa kaupungissa Moskovan alueella
- Tontti-investointeja tehty
- Rakennustyöt aloitettu viidessä kaupungissa

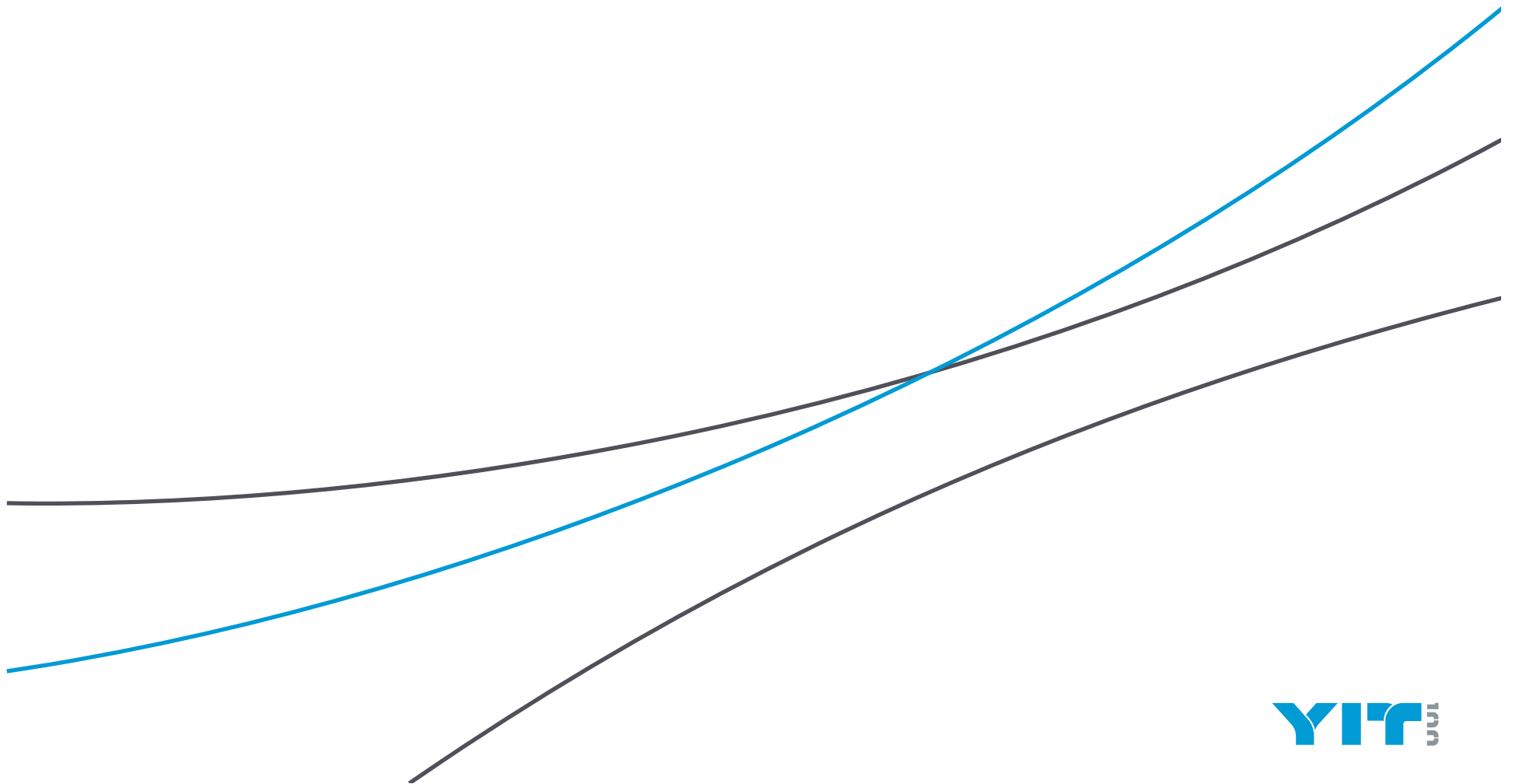
Asuntoaloitukset kasvussa Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa

Asuntoaloitukset Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa (kpl)



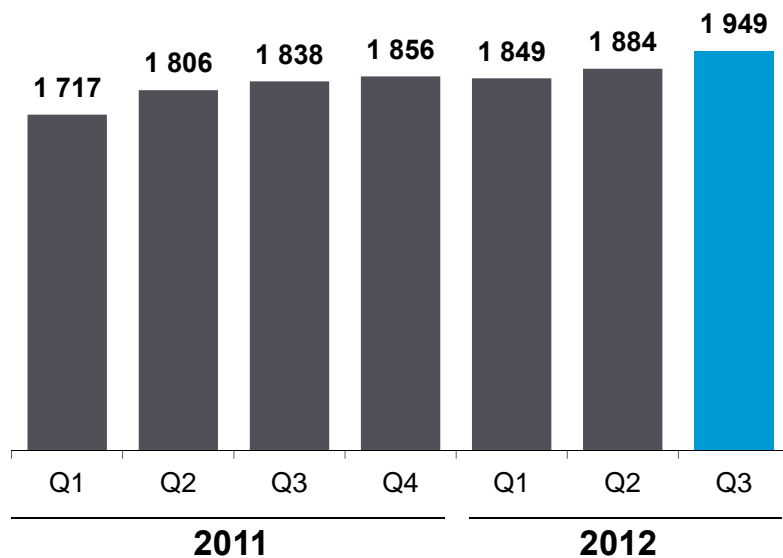
- YIT myi vuoden kolmannella neljänneksellä 99 asuntoa (Q3/11: 111)
- YIT:n markkina-asema alueella on vahvistanut
- Asuntoaloituksia kaikissa maissa lukuun ottamatta Liettuaa
- Asuntojen hinnat vakaita
- Kannattavuus selvästi alle toimialan keskiarvon
- Urakoinnin suuri osuus erityisesti Baltian maissa heikensi toimialan kannattavuutta kolmannella neljänneksellä

Rahoitusasema ja avainluvut



Mahdollisuuksia liikevoiton ja pääoman käytön tehokkuuden parantamiseen

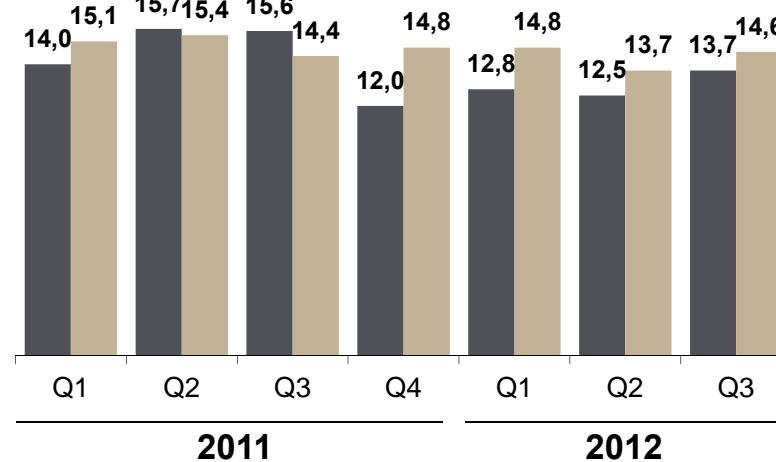
Sijoitettu pääoma
milj. e



Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15)

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)
viim.12 kk

Strateginen tavoite:
Sijoitetun pääoman tuotto 20 %



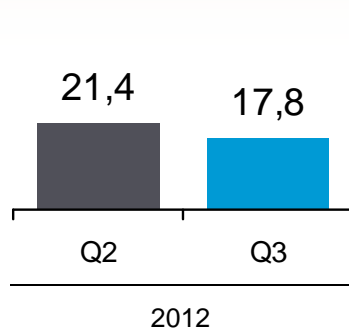
■ Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15) ■ Toimialaraportoinnin mukaan (osatulutus)

Tavoitteena 20 prosentin sijoitetun pääoman tuotto kaikilla toimialoilla

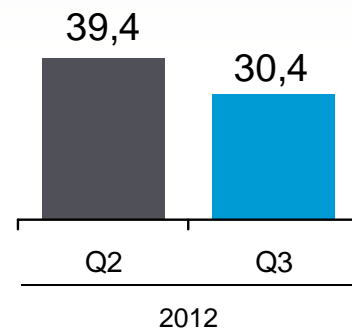


Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut

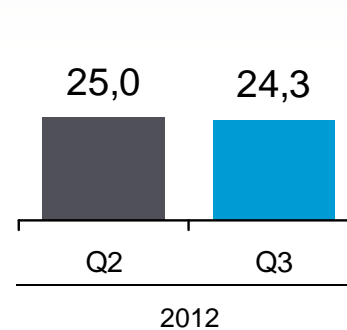
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) viim.12 kk



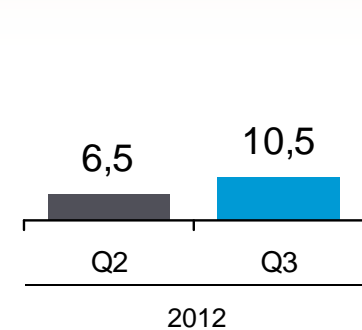
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Suomen rakentamispalvelut

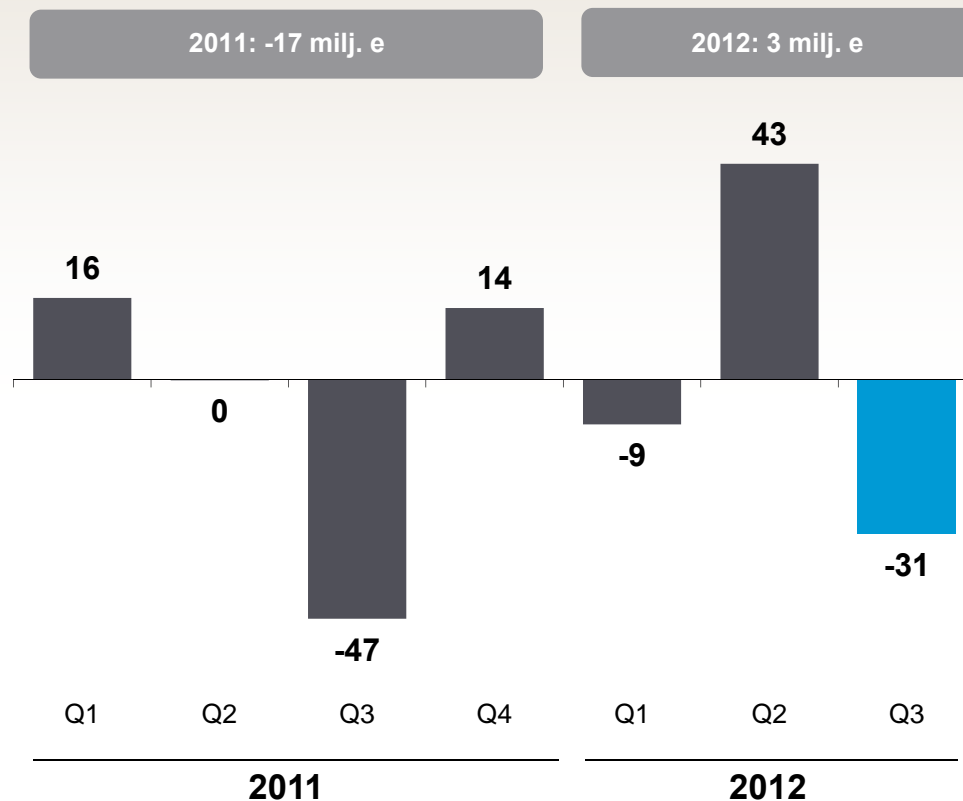


Kansainväliset rakentamispalvelut



Tontti-investoinnit vaikuttivat kassavirtaan kolmannella neljänneksellä

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen (milj. e)

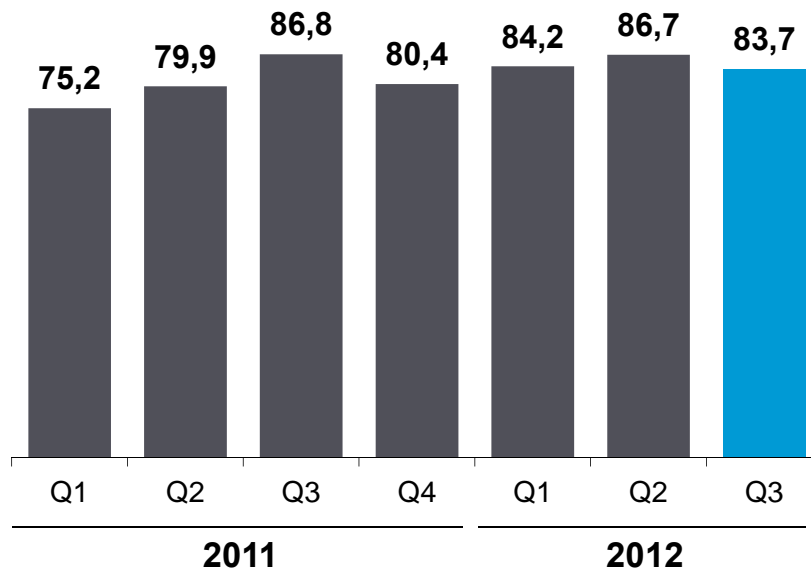


- Positiivinen kassavirta Suomen rakentamispalveluissa
- Tontti-investointeja jatkettiin Kansainvälisissä rakentamispalveluissa
- Käyttöpääoman kasvu Kiinteistöteknisissä palveluissa heikensi kassavirtaa

Kaikki luvut perustuvat konserniraportointiin (IFRIC 15)

Omavaraisuusaste parani

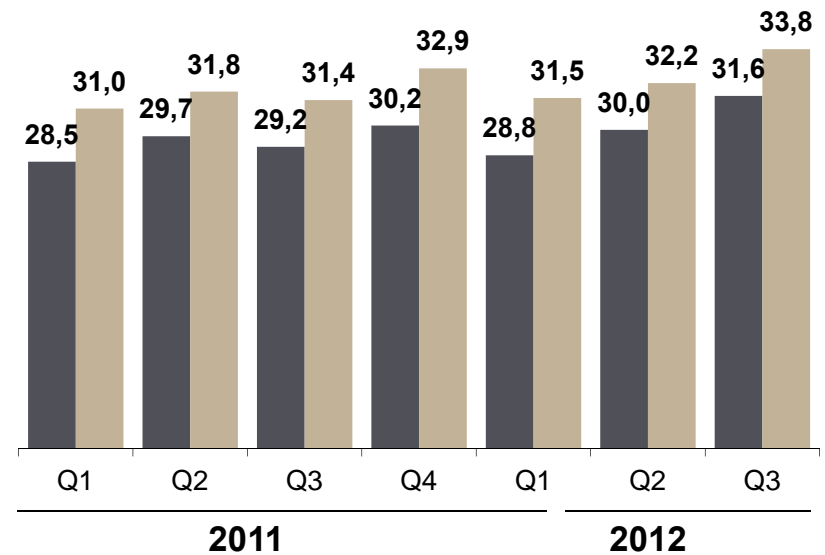
Velkaantumistasaste prosenttia



Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15)

Omavaraisuusaste prosenttia

Strateginen tavoite: Omavaraisuusaste 35 %

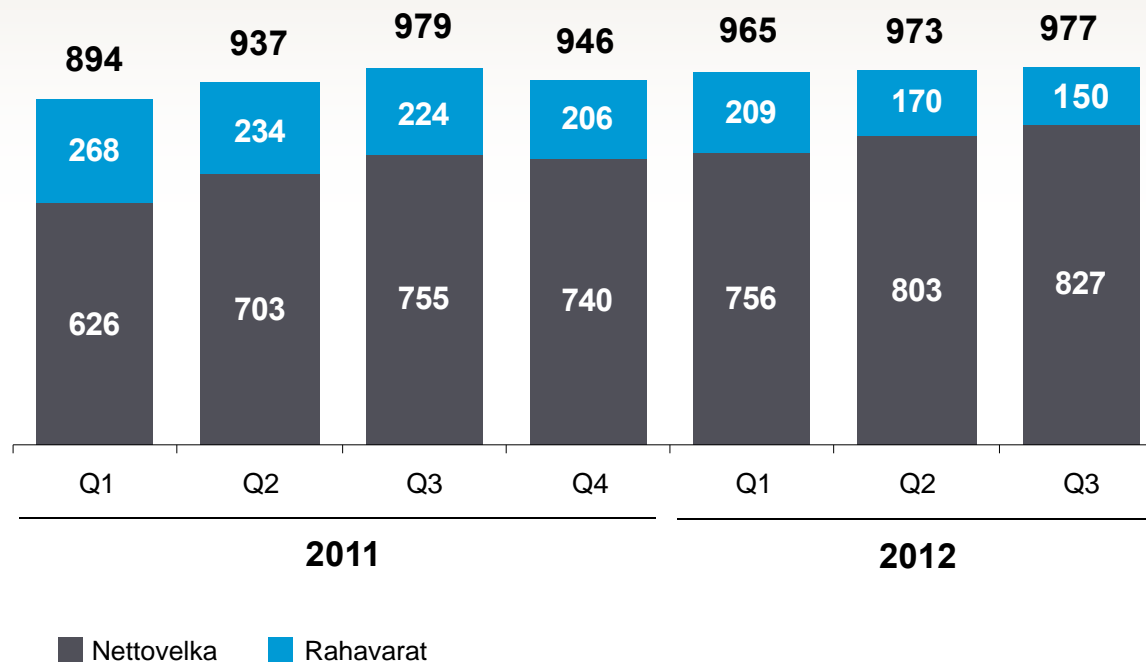


■ Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15) ■ Toimialaraportoinnin mukaan (osatulos)

Vakaa rahoitusasema

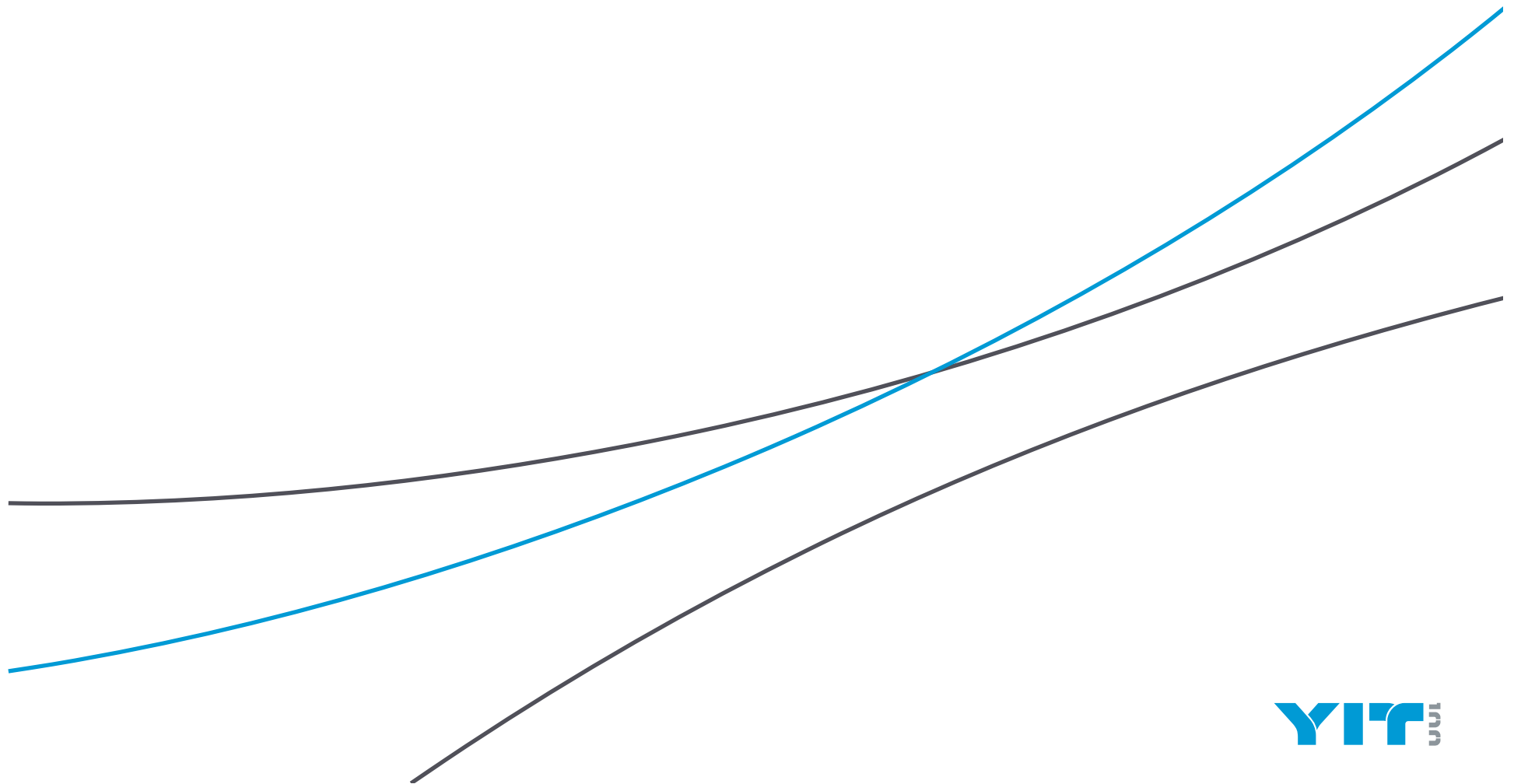
Monipuoliset rahoituslähteet, tasapainoinen maturiteettijakauma

Korollinen velka (milj. e)



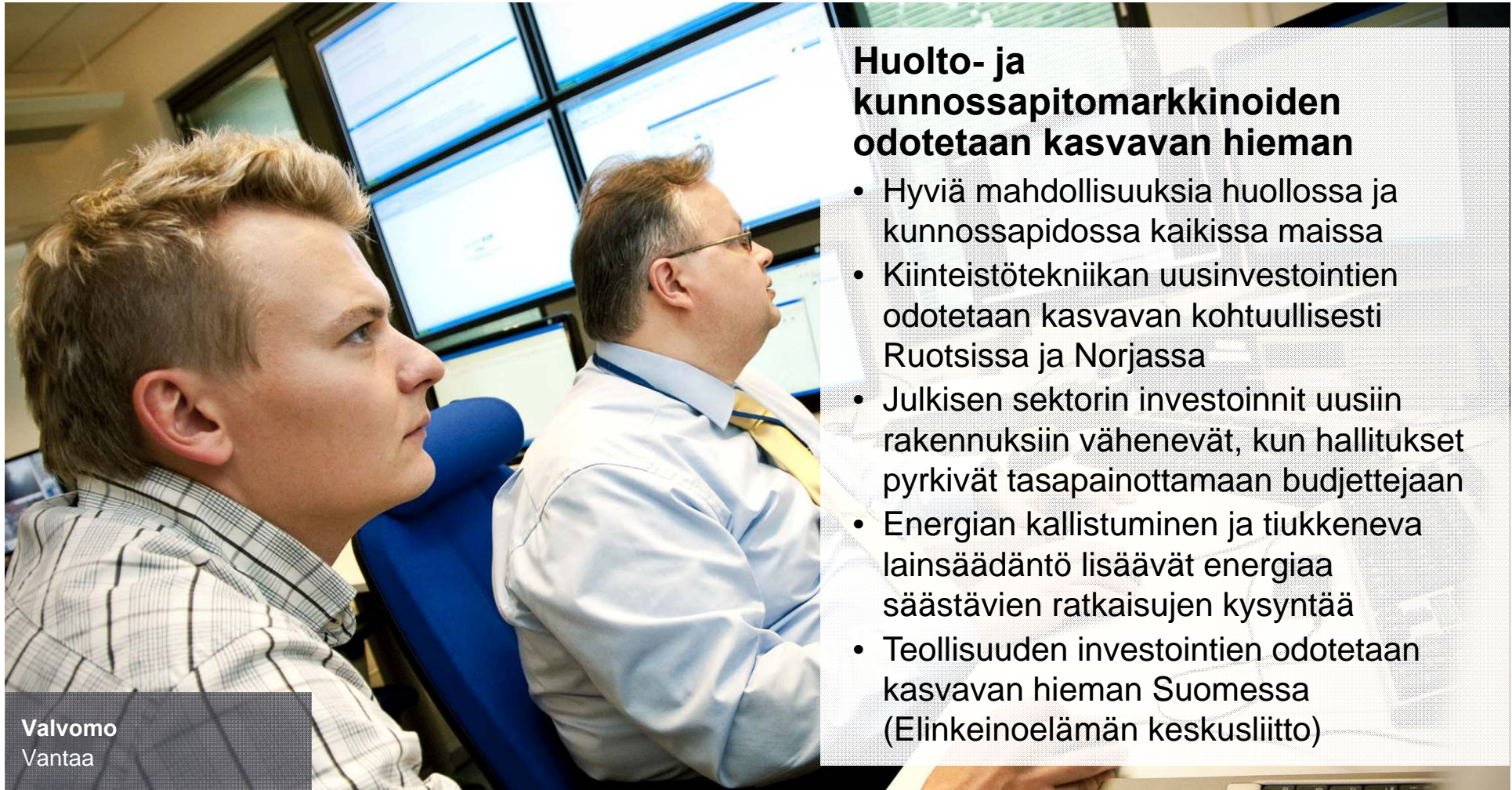
- Rakentamisen loppuunsaattamiskustannukset syyskuun 2012 lopussa yhteensä 798 milj. euroa (9/11: 650 milj. e)
- Keskikorko 9/12 3,0 % (6/12: 3,1 %)
- Vuoden 2012 viimeisen neljänneksen aikana pitkäaikaista lainaa erääntyy 14,3 milj. euroa
- Nostamattomia sitovia limiittisopimuksia yhteensä 359,0 milj. euroa
 - Ei kovenanteja
- Osinkoa maksettiin 88 milj. euroa huhtikuussa

Näkymät



Markkinanäkymät 2012

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Valvomo
Vantaa

Huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden odotetaan kasvavan hieman

- Hyviä mahdollisuuksia huollossa ja kunnossapidossa kaikissa maissa
- Kiinteistötekniikan uusinvestointien odotetaan kasvavan kohtuullisesti Ruotsissa ja Norjassa
- Julkisen sektorin investoinnit uusiin rakennuksiin vähenevät, kun hallitukset pyrkivät tasapainottamaan budjettejaan
- Energian kallistuminen ja tiukkeneva lainsäädäntö lisäävät energiaa säästävien ratkaisujen kysyntää
- Teollisuuden investointien odotetaan kasvavan hieman Suomessa (Elinkeinoelämän keskusliitto)

Markkinanäkymät 2012

Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut

Kiinteistötekniisten palvelujen markkinat heikkenevät hieman Keski-Euroopassa

- Huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden odotetaan kasvavan kohtalaisesti
- Lisääntynyt epävarmuus on aiheuttanut hitautta investointipäätöksissä ja uusinvestointien siirtämistä myöhemmäksi

Energiatehokkuus- ja energianhallintapalveluiden odotetaan kasvavan

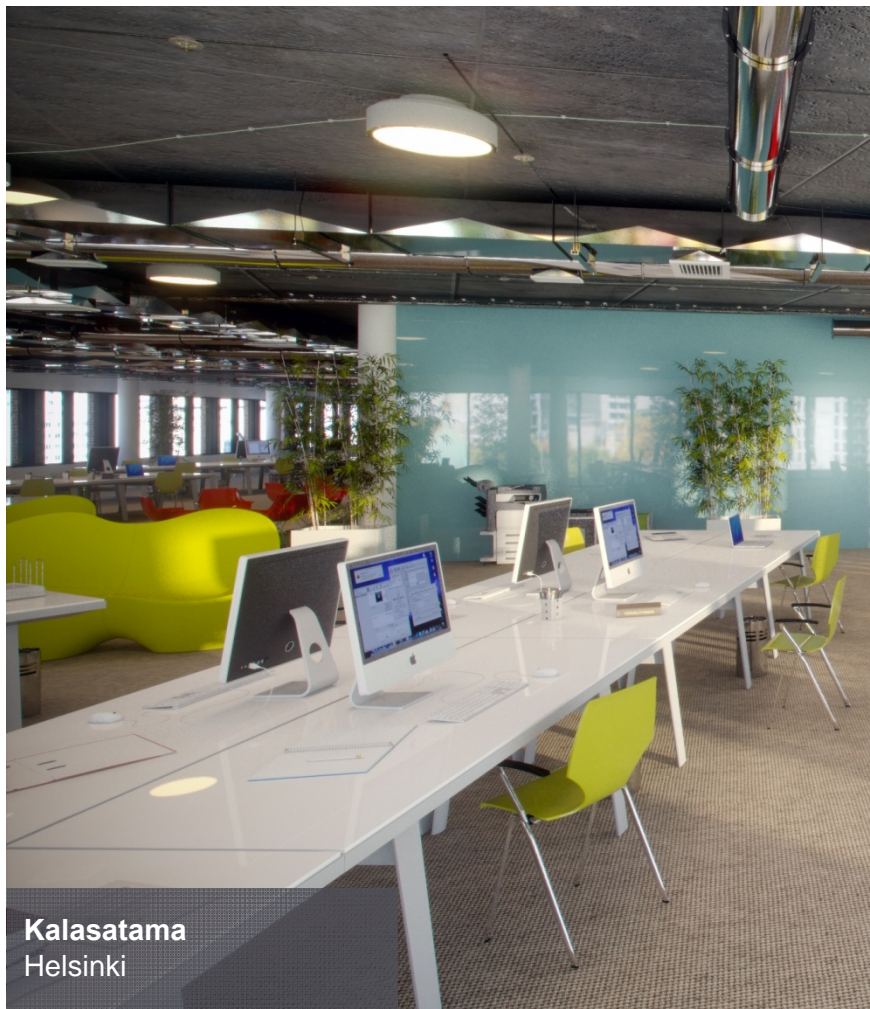
- Kallis energia ja kiristynvä ympäristölainsäädäntö tukevat kysyntää erityisesti Saksassa ja Itävallassa



THE SQAIRE
Frankfurt am Main, Saksa

Markkinanäkymät 2012

Suomen rakentamispalvelut



Kalasatama
Helsinki

Asuntorakentaminen

- Suomessa arvioidaan aloitettavan 27 000 asuntoa vuonna 2012 (Rakennusteollisuus RT, lokakuu 2012), kun arvioitu pitkän tähtäimen tarve on 24 000–29 000 asuntoa vuosittain (VTT, tammikuu 2012)
- Muuttoliike, demografiset tekijät ja matala korkotaso tukevat asuntojen kysyntää
- Asuntojen hintojen odotetaan pysyvän vakaina
- Rakennuskustannusten maltillinen nousu pääasiassa energiamääräysten muutosten vuoksi

Toimitilarakentaminen

- Toimitilarakentamisen odotetaan vähenevän 8–9 % (VTT)
- Toimistotilojen vajaakäyttöaste on korkea, mutta kysyntä painottuu nykyaikaisiin ja energiatehokkaisiin tiloihin

Infrarakentaminen

- Infrarakentamisen ennustetaan pysyvän vakaana (VTT, kesäkuu 2012)
- Rata- ja metrorakentaminen kasvaa ja kalliorakentamisen markkinatilanne pysyy suotuisana

Markkinanäkymät 2012

Kansainväliset rakentamispalvelut



YIT Home showroom
Pietari, Venäjä

Venäjä

- Pitkällä aikavälillä suuri tarve asunnoille
- Asuntorakentamisen arvioidaan kasvavan
- Asuntojen hintojen odotetaan nousevan vuonna 2012
- Asuntolainamarkkinoiden kehitys tukee kysyntää, vaikka korkotasossa on näkyvissä nousua

Baltian maat, Tshekki ja Slovakia

- Tarve parantaa asuinolosuhteita pitkällä tähtäimellä
- Asuntorakentamisen volyymit kasvussa matalalta tasolta Baltian maissa
- Asuntoaloitusten määrän odotetaan kasvavan Baltian maissa ja pysyvän vakaina Tshekissä ja Slovakiassa

Tulosohjeistus 2012

YIT arvioi, että liikevaihto pysyy edellisvuoden tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuonna 2012

Epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä on edelleen suuri, ja se voi vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan

Ohjeistusta, joka perustuu toimialaraportointiin (POC = osatuloutus), ei ole päivitetty 2.2.2012 jälkeen

YIT:n toimitilat
München, Saksa

Prioriteetit vuonna 2012



Nordkalk
Köping, Ruotsi

- 1 Kannattavuuspotentiaali**
 - Kannattavuuden parantamishjelman toteuttaminen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
 - Keski-Euroopan toimintojen uudelleenjärjestely
- 2 Riskienhallinta**
 - Myyntivarannon, potentiaalin ja siihen liittyvien riskien hallinta
 - Kassavirran varmistaminen
 - Hyvä likviditeettiasema: lisäreservit varmistettu
- 3 Mahdollisuuksien hyödyntäminen kaikissa markkinatilanteissa**
 - Kyky ja hyvä aiempi menestys aloitusten lisäämisessä
 - Tontit ja yrityskaupat

Lisätietoja



Timo Lehtinen

Talousjohtaja (CFO)

Puhelin: 020 433 2258

GSM 045 670 0626

timo.lehtinen@yit.fi

Hanna-Maria Heikkinen

Sijoittajasuhdejohtaja

Puhelin: +358 2043 32 635

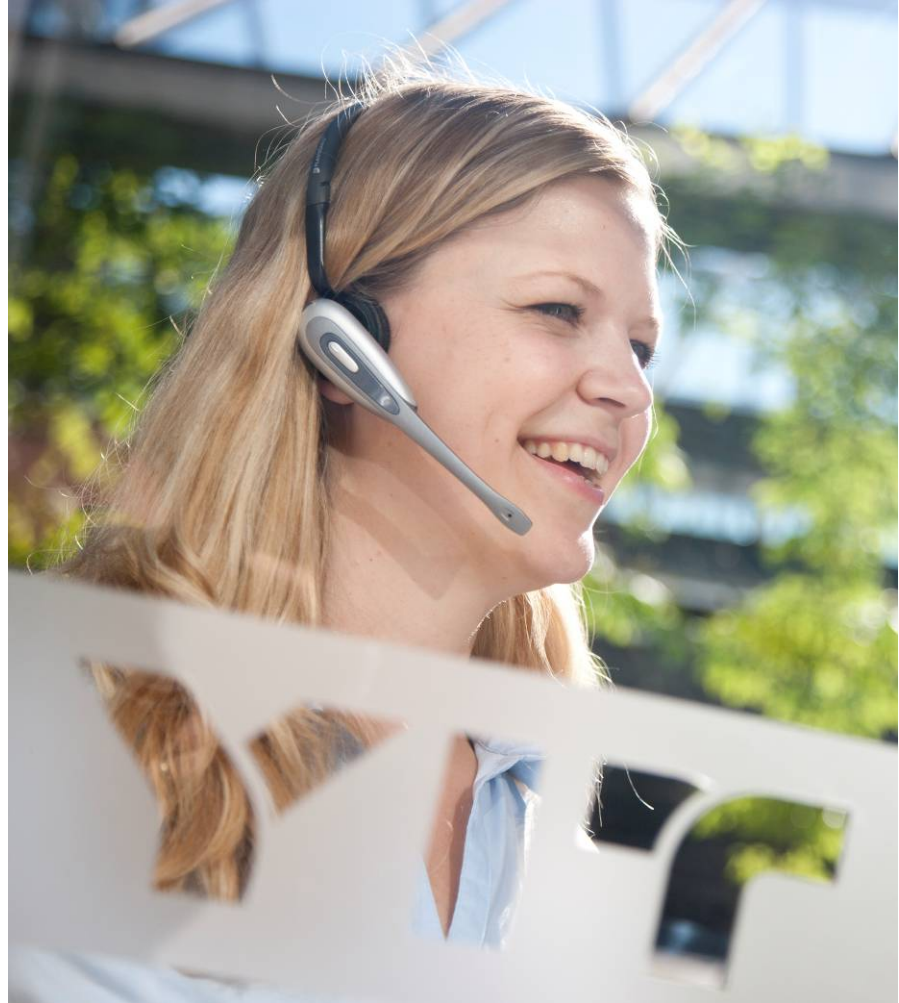
GSM 040 826 2172

hanna-maria.heikkinen@yit.fi

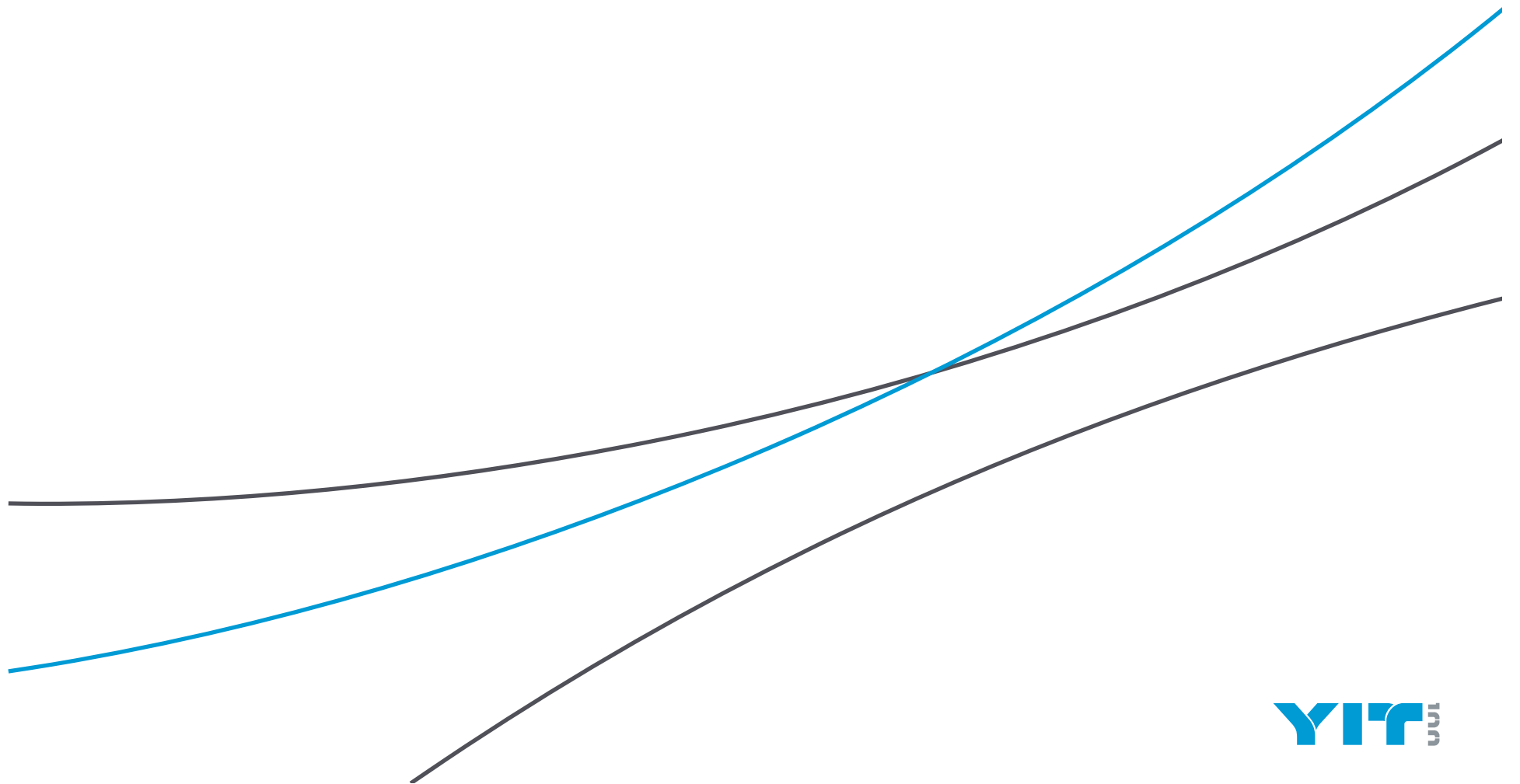
Liitteet

Liitteet

- Rahoitusasema
- Osakeomistus
- Talousindikaattorit
- Asuntorakentamisen indikaattorit: Suomi, Venäjä ja Itä-Eurooppa
- Toimitilojen indikaattorit: Suomi ja Venäjä
- Infrarakentaminen Suomessa ja rakennuskustannukset Suomessa ja Venäjällä
- Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden indikaattorit
- Teollisuuden indikaattorit Suomessa
- Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden indikaattorit



Rahoitusasema

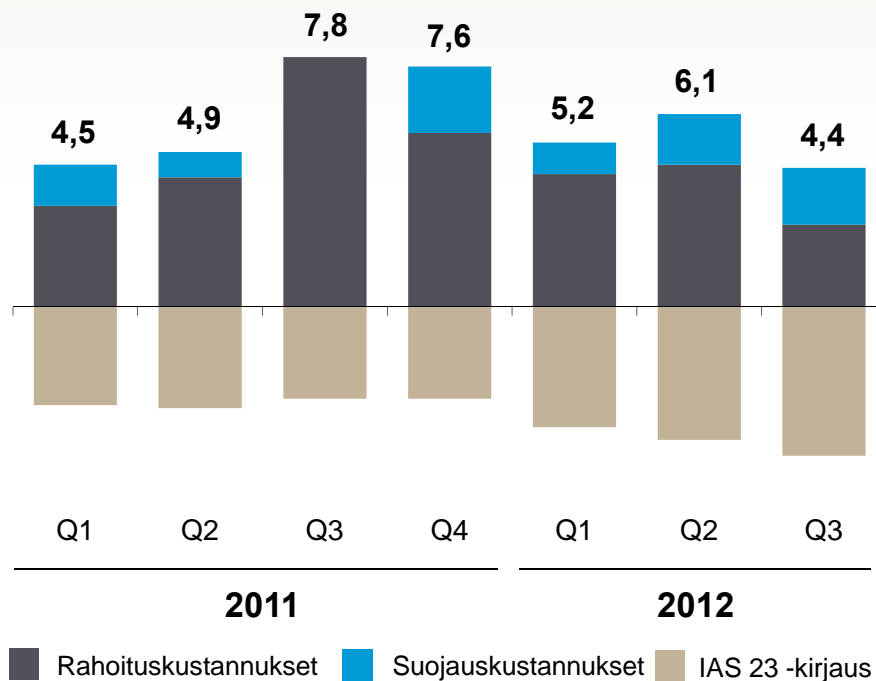


Nettorahoituskustannukset laskivat vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä

Nettorahoituskustannukset milj. e

2011: 24,8 milj. e

1-9/2012: 15,7 milj. e



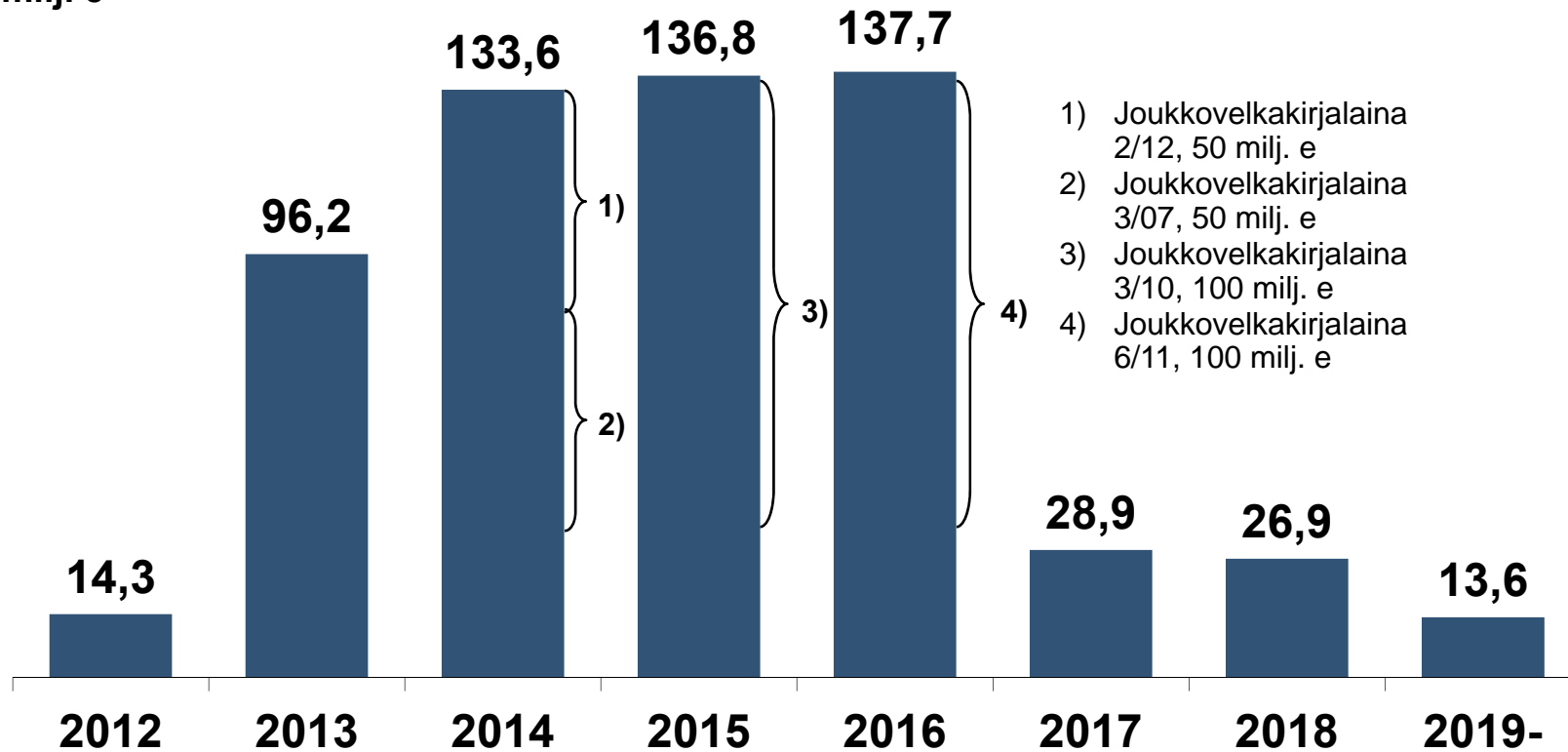
Nettorahoituskustannuksiin vaikuttaneet keskeiset tekijät

- Alemmat markkinakorot
- Kasvanut IAS 23 -kirjaus
- Nettovelan kasvu
- Ruplan suojauskustannusten kasvu kolmannella vuosineljänneksellä

Hallittu maturiteettijakauma

Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma 9/12

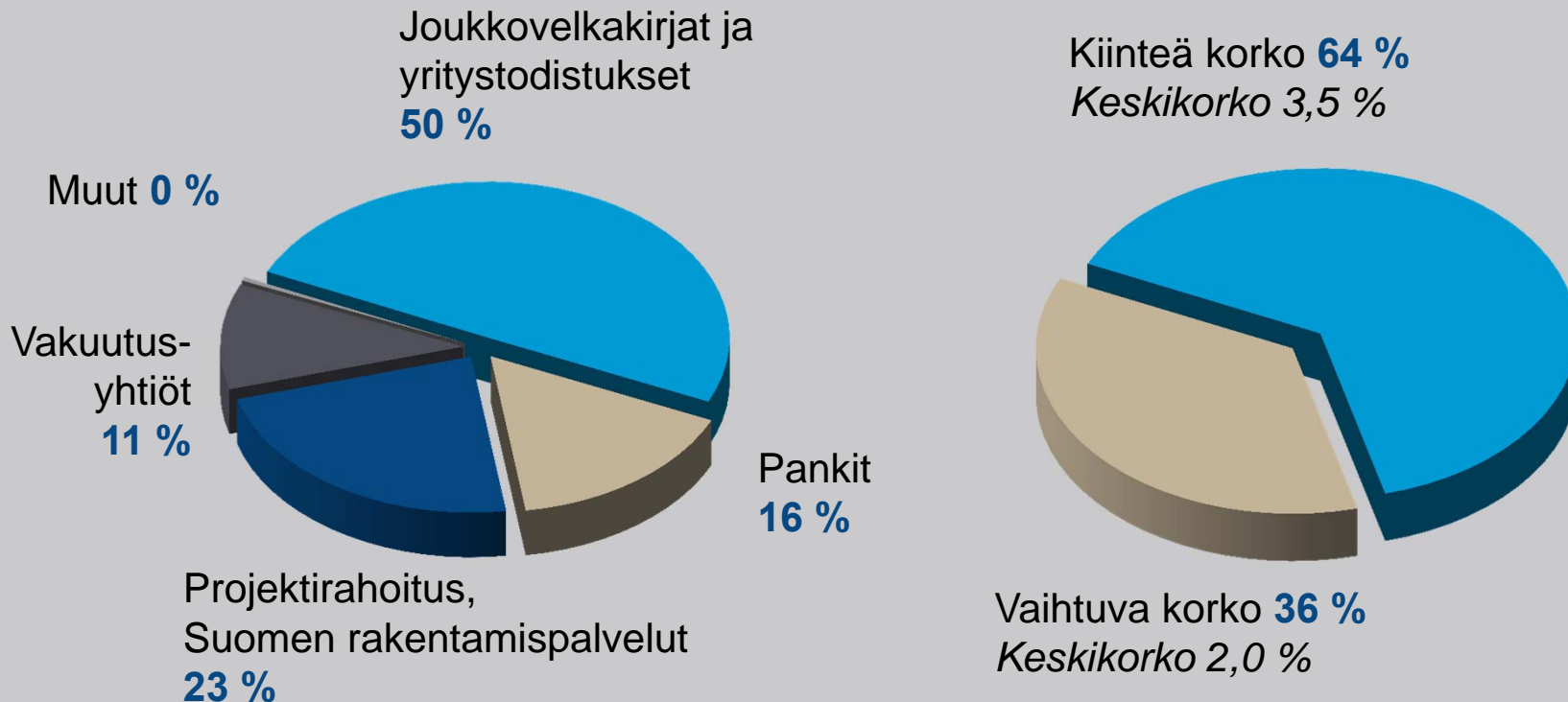
milj. e



Tasapainoinen velkasalkku

Velkasalkku 9/12, yhteensä 977 milj. e (6/12: 973 milj. e)

Keskikorko 3,0 % (6/12: 3,1 %)

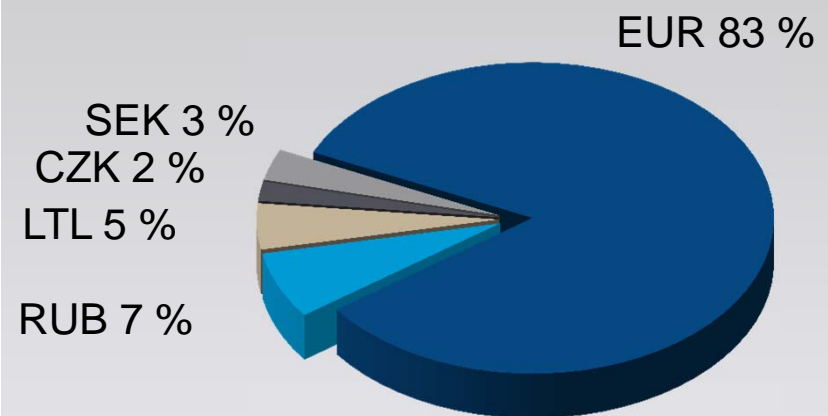


Velkasalkun valuuttariski on suojattu kokonaan

Valuuttariskien hallinnan periaatteet

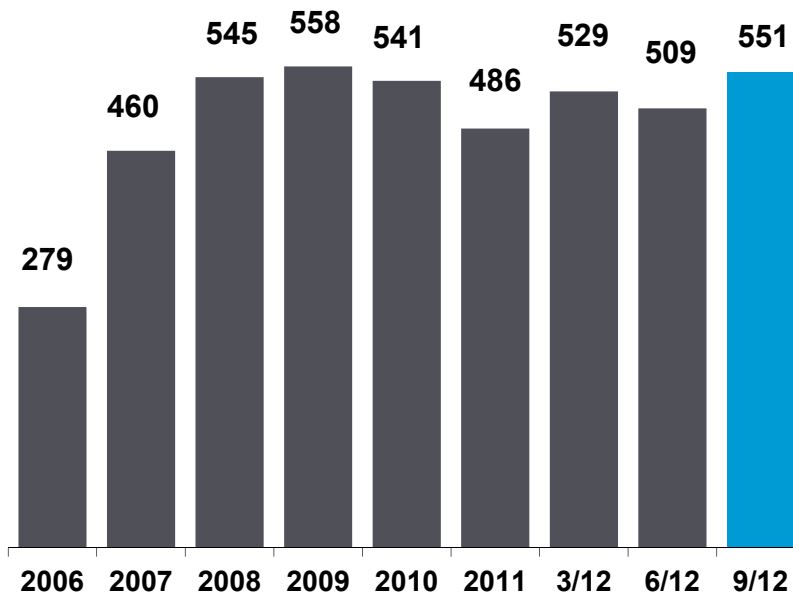
- Tuloslaskelmaan vaikuttavien erien valuuttamuutosten vaikutukset on suojattu
- Taseen nettoinvestointeja ei ole suojattu
- Emoyhtiön ottamat lainat pääsääntöisesti euromääräisinä
 - Tytäryhtiöiden valuuttamääräiset lainat ovat täysin suojattuja
- Termiinimarkkinoiden odottamattomien häiriöiden vuoksi kunkin valuutan suojaus voi olla 50–100 %

Velkasalkun valuuttajakauma, kun termiinisopimukset on otettu huomioon 9/12



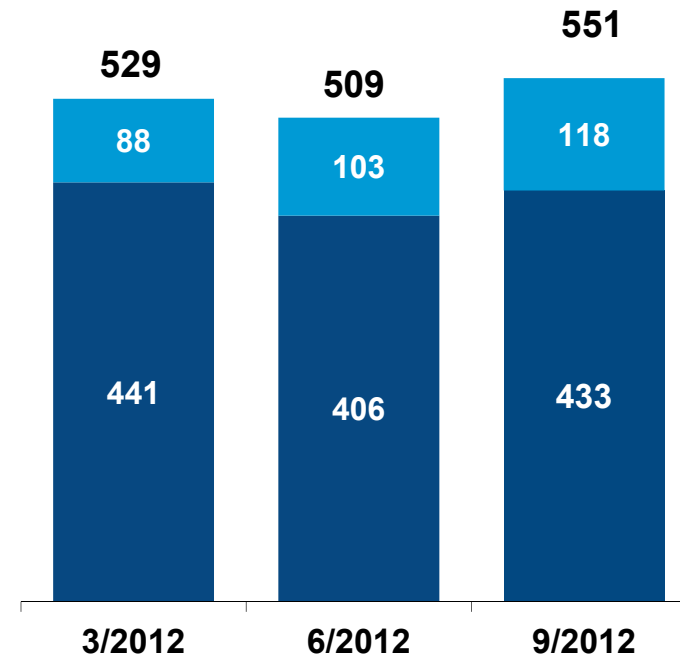
Venäjälle sijoitettu pääoma

Venäjälle sijoitettu pääoma
2006–9/2012
milj. e



2006–2008: osatuloutuksen mukaan, 2009–2012: IFRIC 15:n mukaan

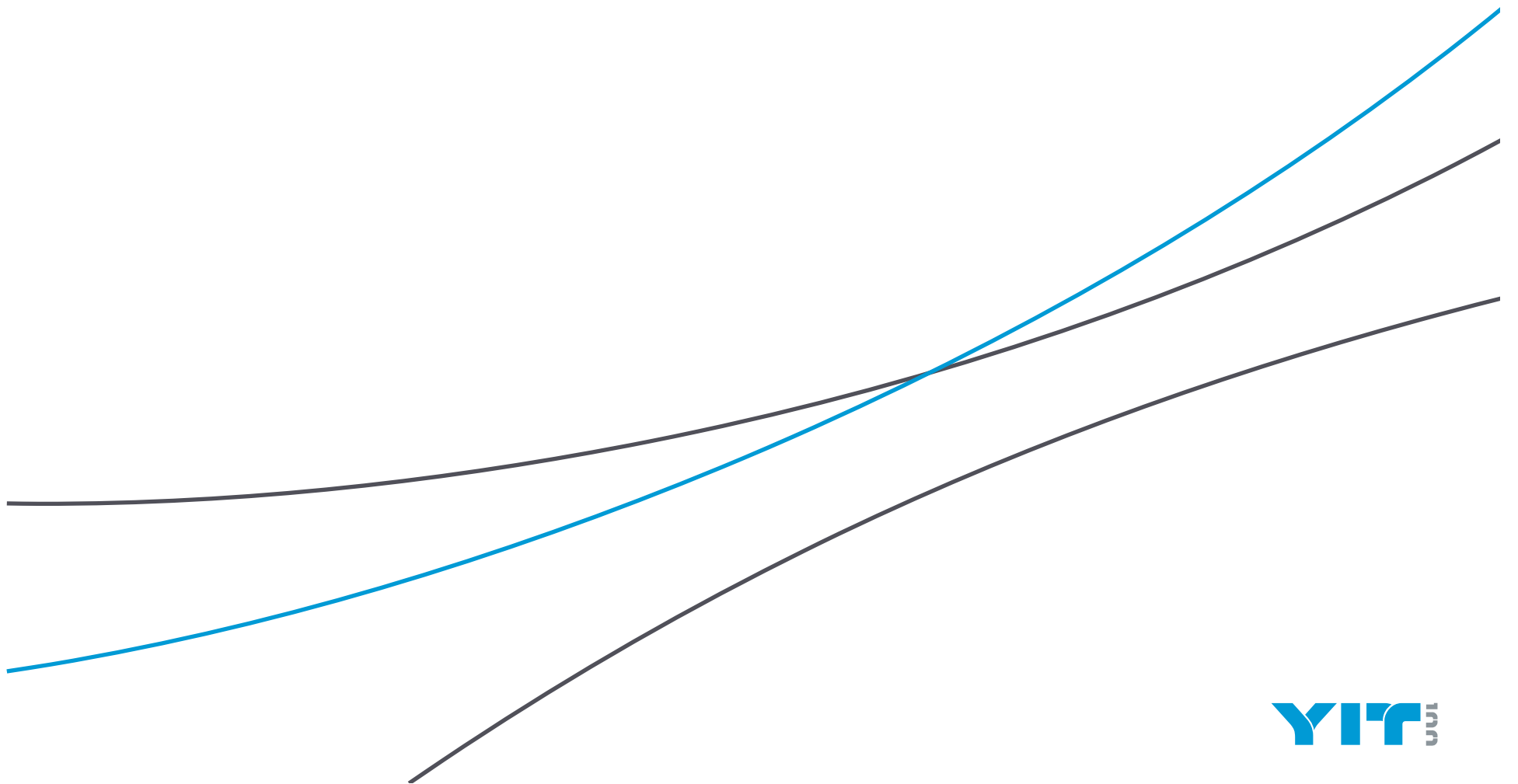
Venäjälle sijoitettu pääoma
milj. e



■ Oma pääoma ja oman pääoman ehtoiset nettoinvestoinnit
■ Vieras pääoma

IFRIC 15:n mukaan

Osakeomistus



Suurimmat osakkeenomistajat

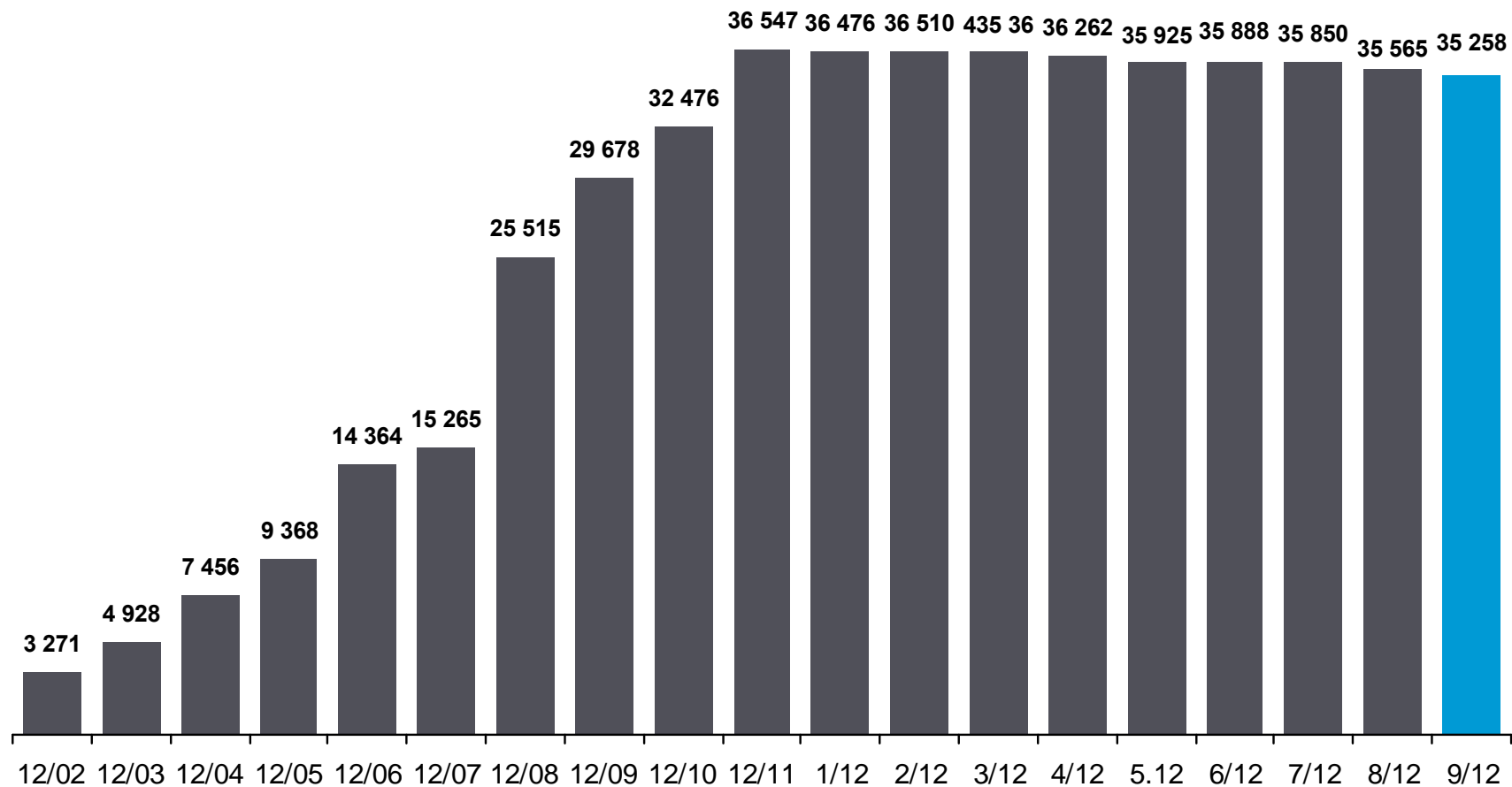
30.9.2012

Osakkeenomistaja	Osakkeet	%
1. Structor S.A.	15 430 000	12,13
2. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma	10 000 000	7,86
3. Mandatum Henkivakuutusyhtiö	6 108 449	4,80
4. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5 204 936	4,09
5. Svenska Litteratursällskapet i Finland r.f.	1 880 400	1,48
6. YIT Oyj	1 837 314	1,44
7. Odin-rahastot	1 803 611	1,42
8. Danske Invest -rahastot	1 789 181	1,41
9. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	1 685 541	1,32
10. Nordea-rahastot	1 593 064	1,25
Kymmenen suurinta yhteensä	47 052 496	36,98
Hallintarekisteröidyt	23 979 100	18,85
Muut osakkeenomistajat	56 191 826	44,17
Yhteensä	127 223 422	100,00

Yli 35 000 osakkeenomistajaa

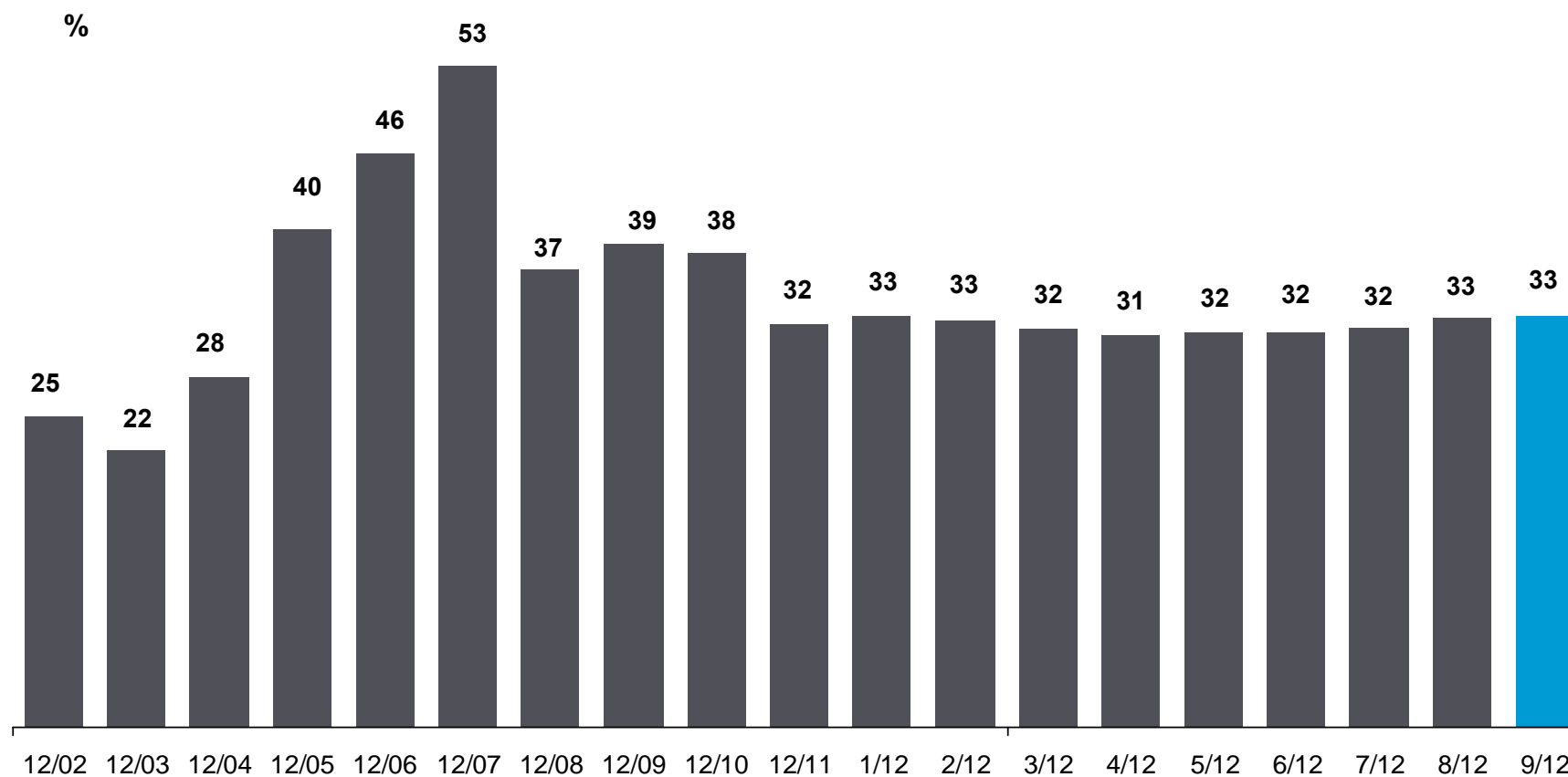
30.9.2012

Määrä

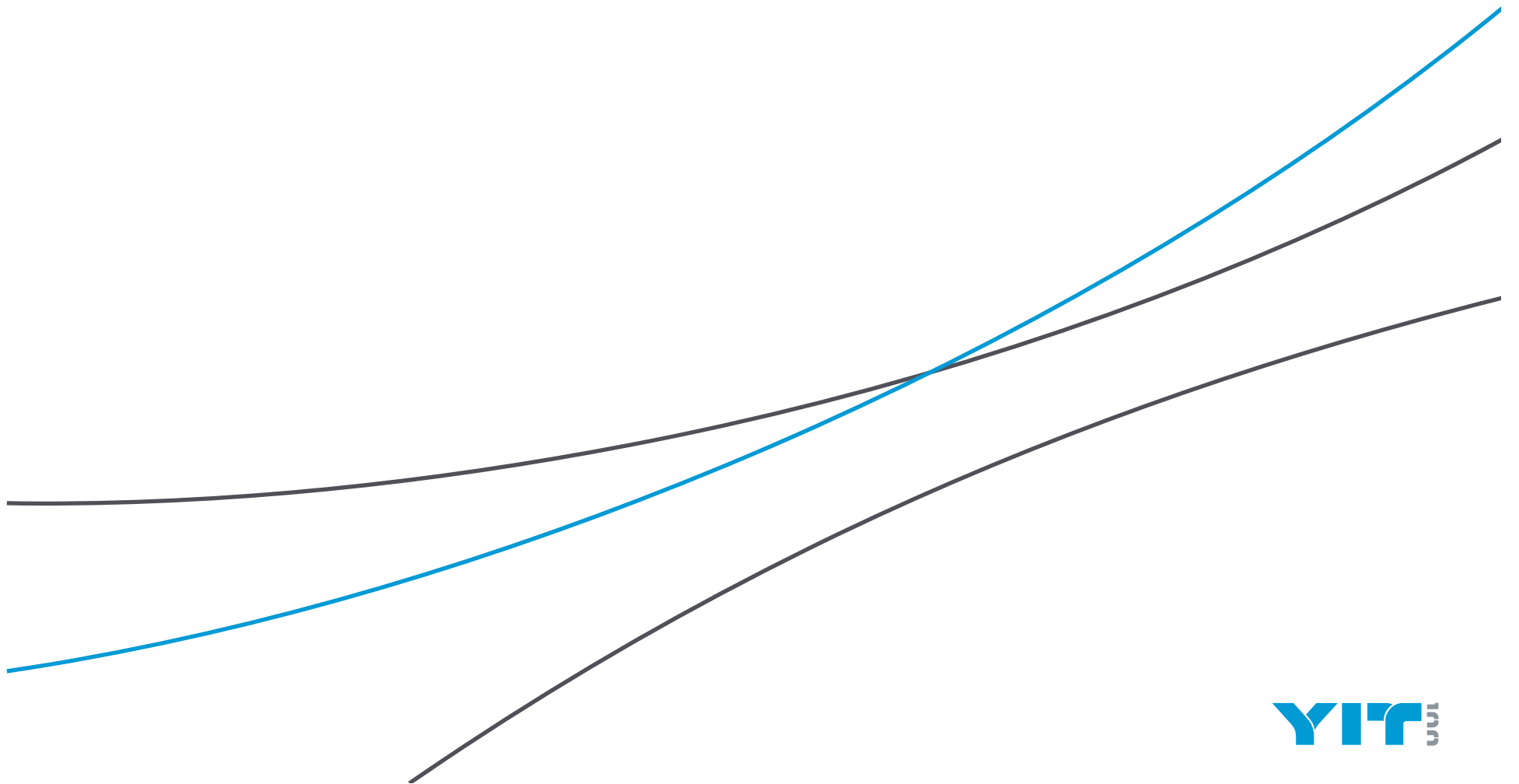


Ulkomaalaisomistuksen osuus noin 33 prosenttia

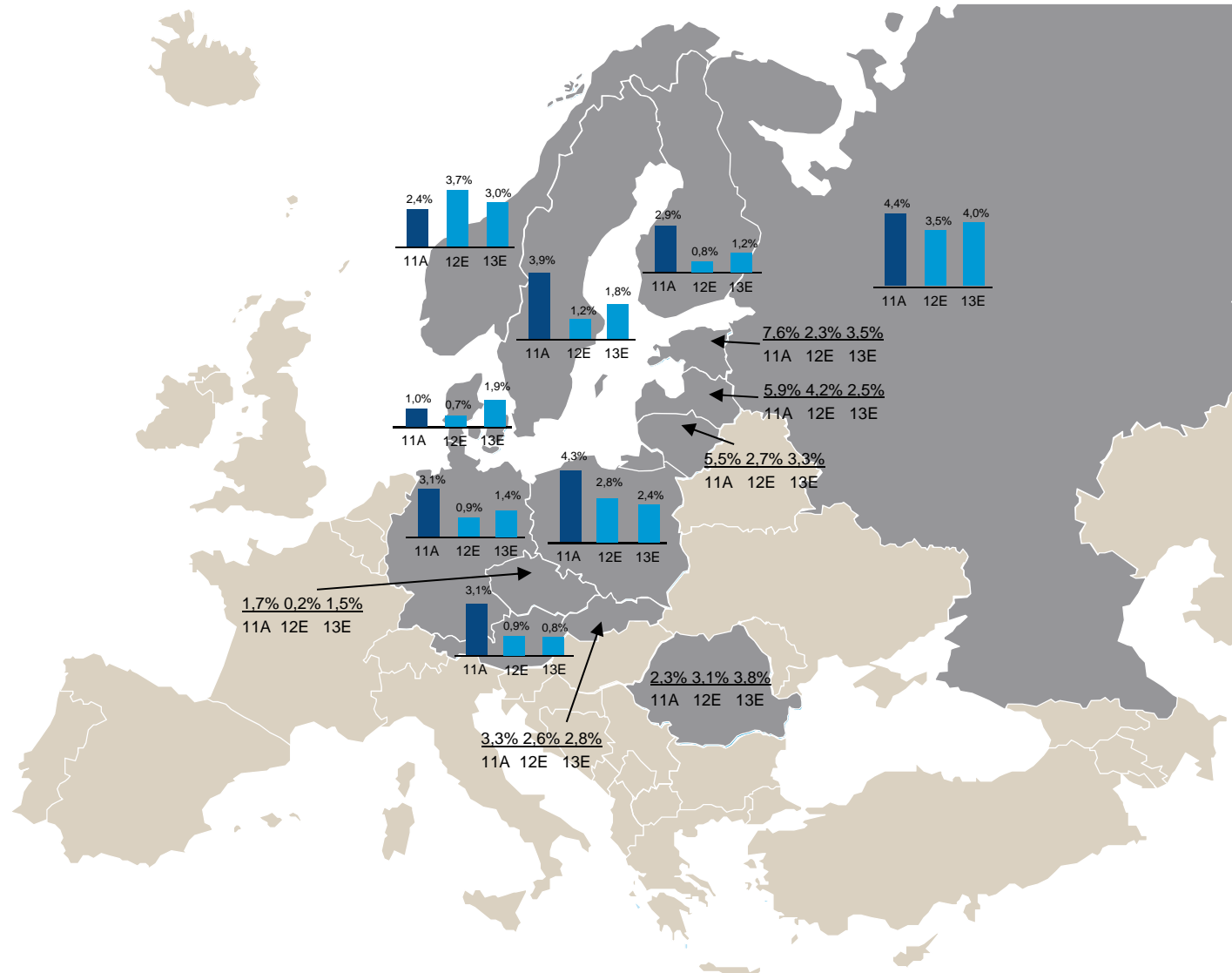
Ulkomaalaisomistus, osuus osakepääomasta 30.9.2012



Yleiset talousindikaattorit

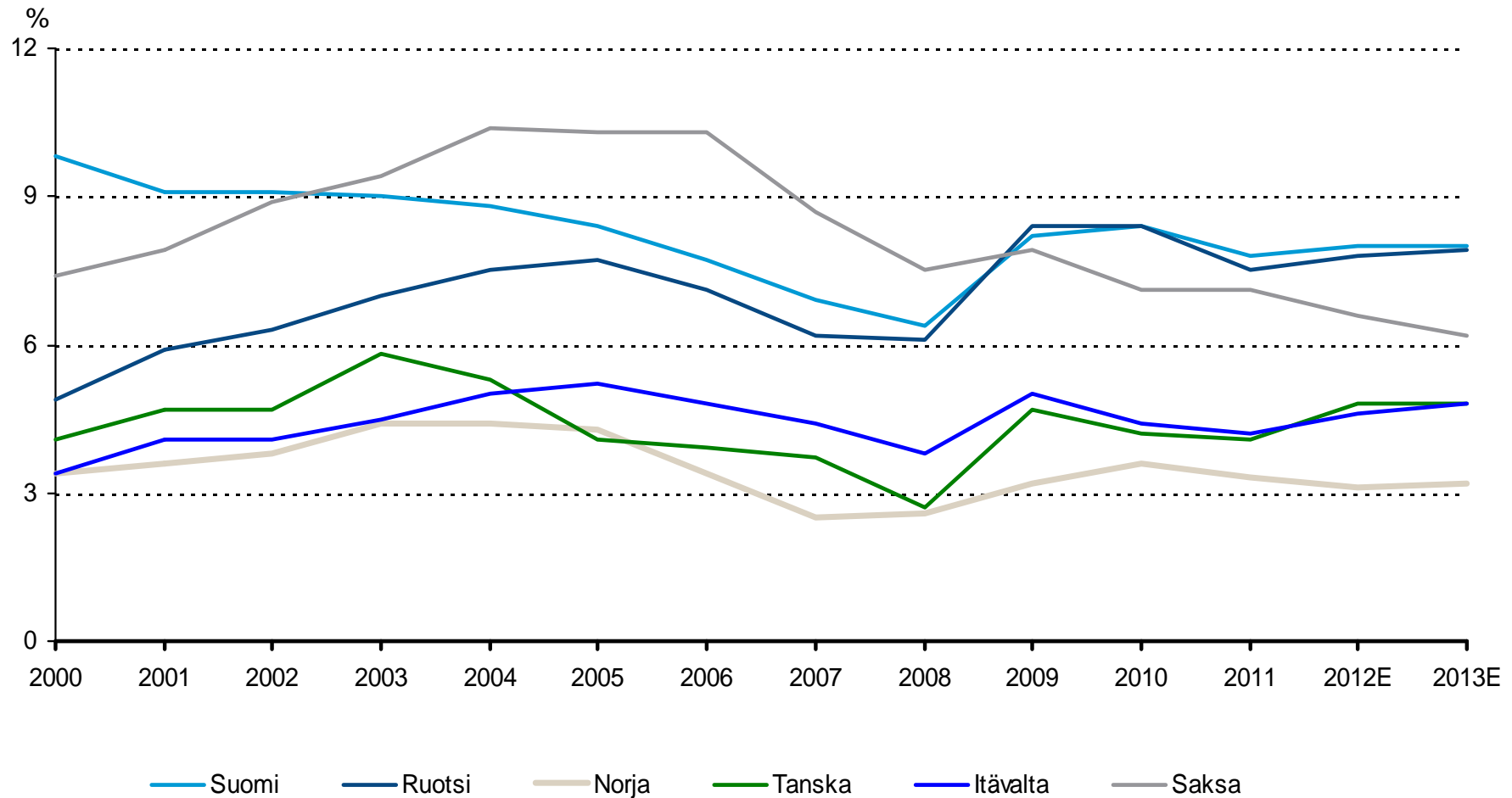


BKT:n kasvuennusteet YIT:n toimintamaissa: Taloukasvu on hidastumassa



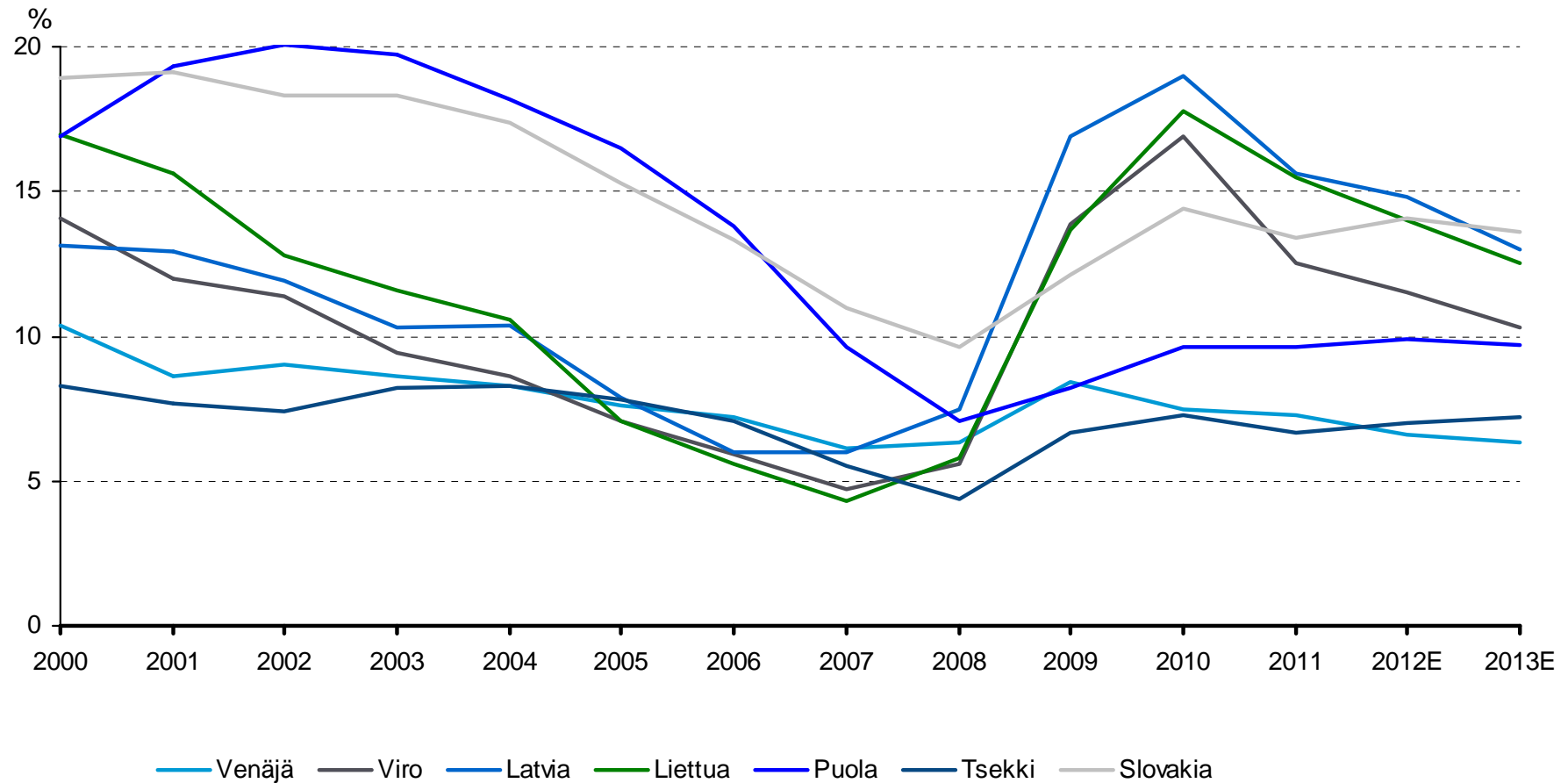
Työttömyyden arvioidaan pysyvän suhteellisen vakaana Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa vuonna 2012

Työttömyysprosentit Länsi-Euroopassa



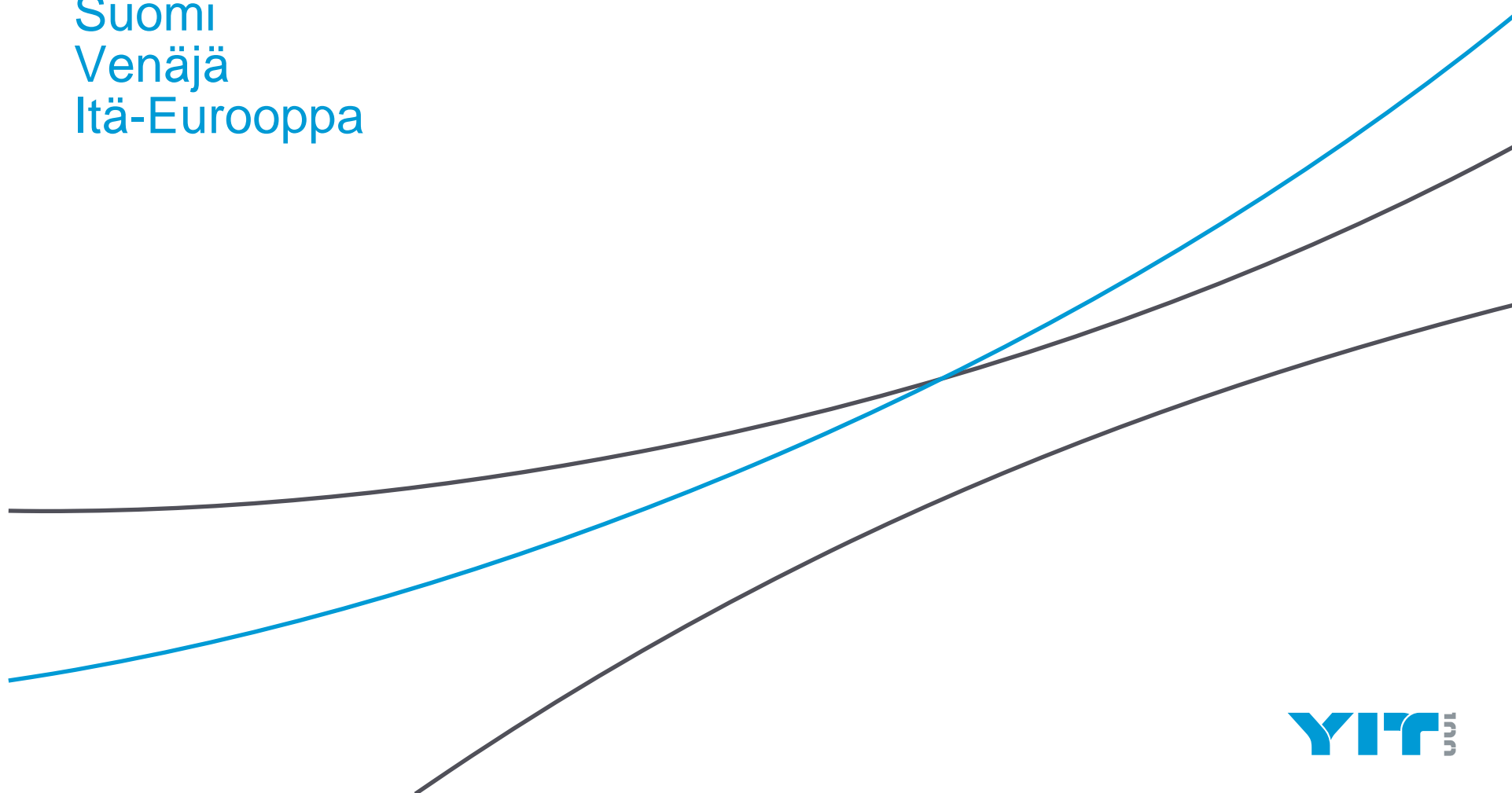
Työttömyyden arvioidaan laskevan hieman Venäjällä ja Baltiassa

Työttömyysprosentit Venäjällä ja Itä-Euroopassa



Asuntorakentamisen indikaattorit

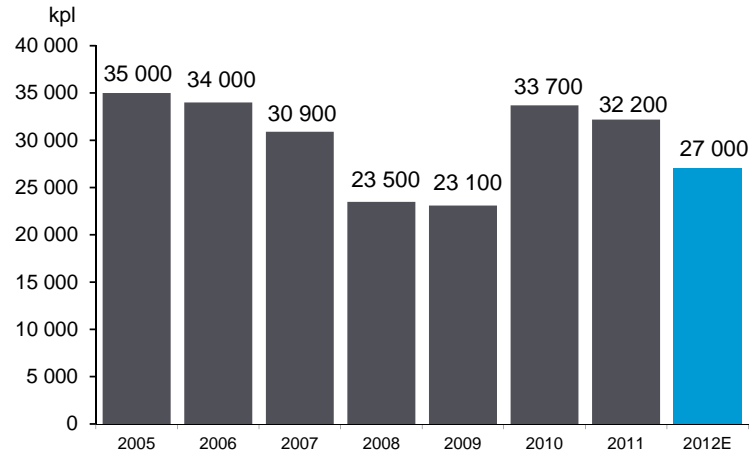
Suomi
Venäjä
Itä-Eurooppa



Suomi

Uusien asuntojen hinnat ovat nousseet vuonna 2012

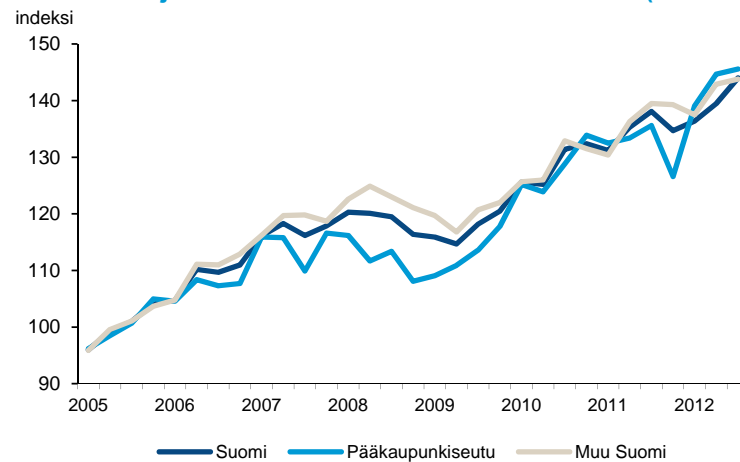
Asuntoaloitukset vähenevät Suomessa tänä vuonna



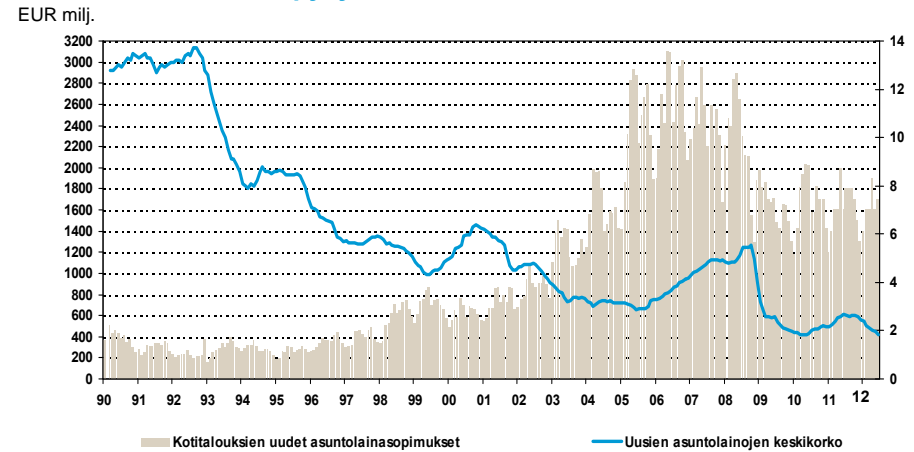
Näkemykset taloudellisesta tilanteesta vuoden kuluttua
Saldoluku (positiivisten ja negatiivisten vastausten summa)



Asuntojen hinnat ovat nousseet tänä vuonna (uudet asunnot)



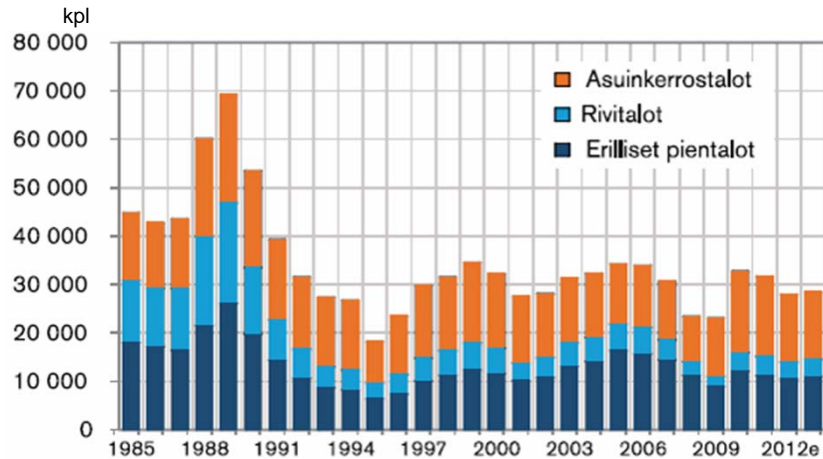
Korot pysyvät alhaisella tasolla vuonna 2012



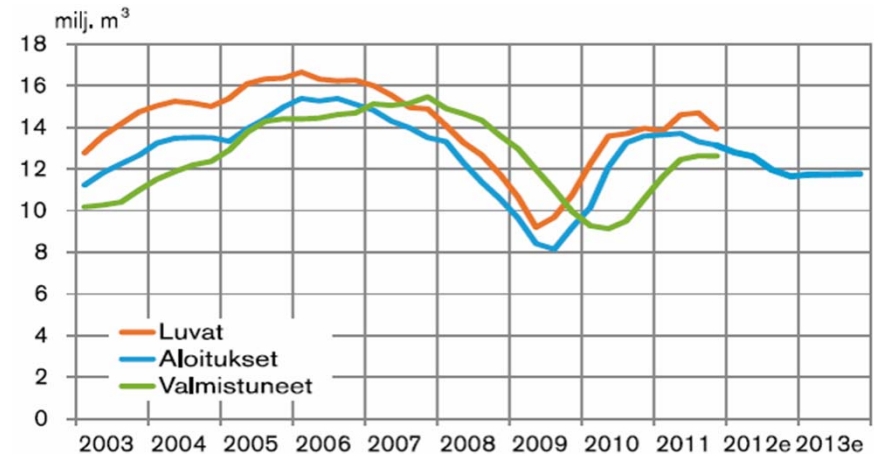
Suomi

Asuntorakentamisen indikaattorit ovat pysyneet vakaina

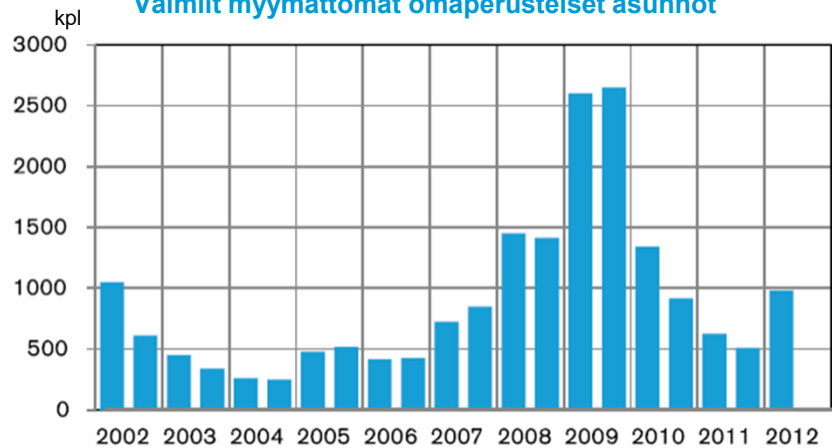
Asuntoaloitukset talotyypeittäin



Asuntorakentamisen luvat, aloitukset ja valmistuneet



Valmiit myymättömät omaperusteiset asunnot



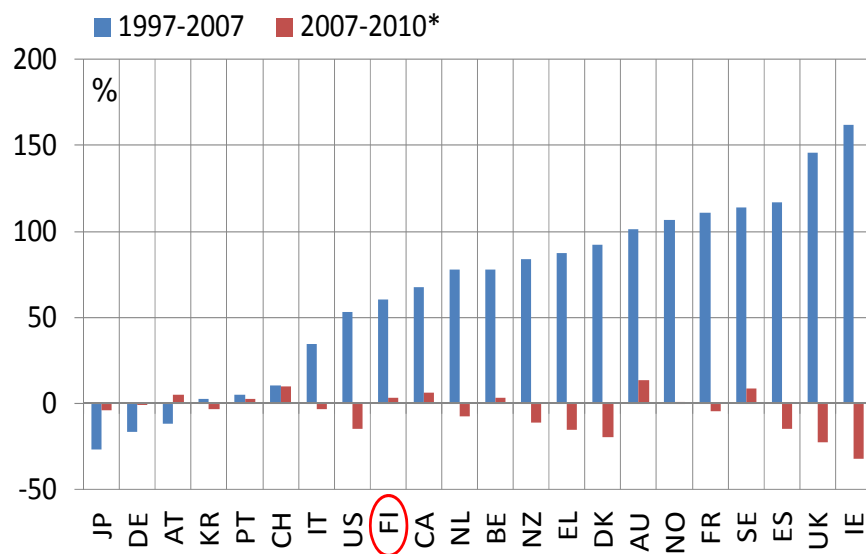
Rakennussektorin luottamusindeksi



Suomi

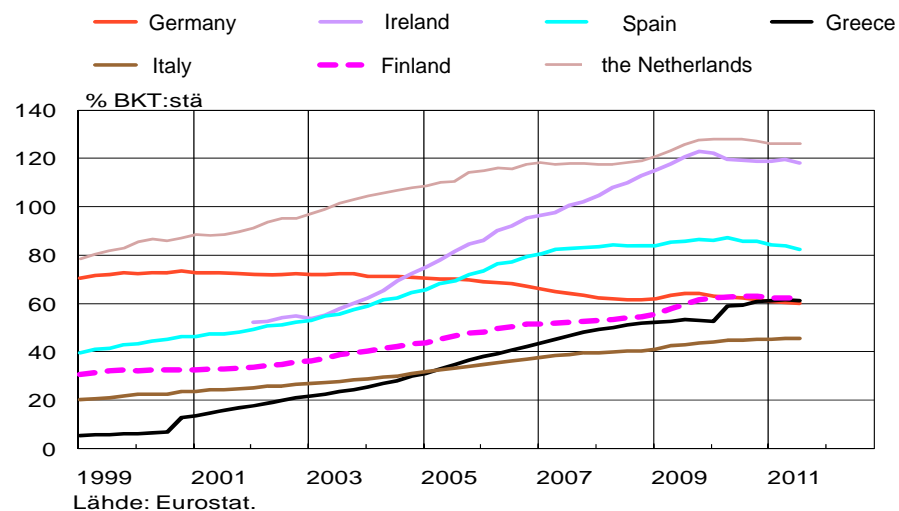
Kuluttajien velkaantuneisuus alhaisella tasolla

Asuntojen hintojen kehitys eri maissa



*) NL ja JP: 2007-2009. Lähteet: Eurostat ja OECD.

Kuluttajien velat suhteessa kansantalouden kokoon (BKT)

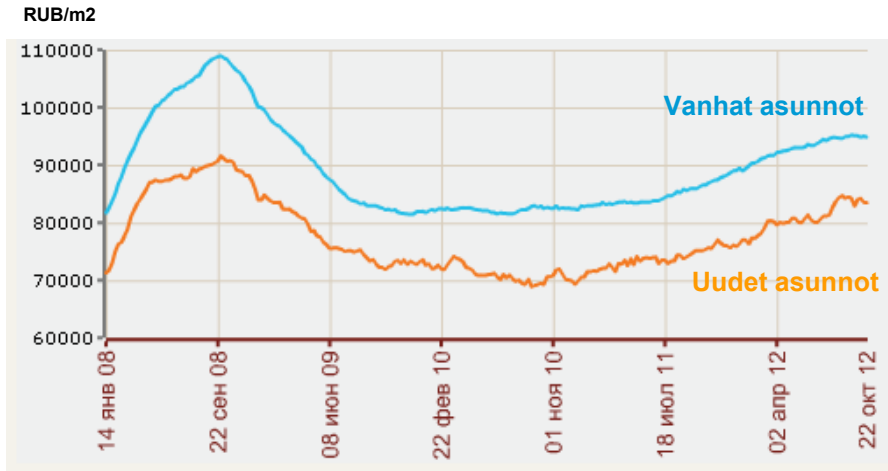


Lähde: Eurostat.

Venäjä

Avainluvut markkinoilta tukevat asuntojen kysyntää

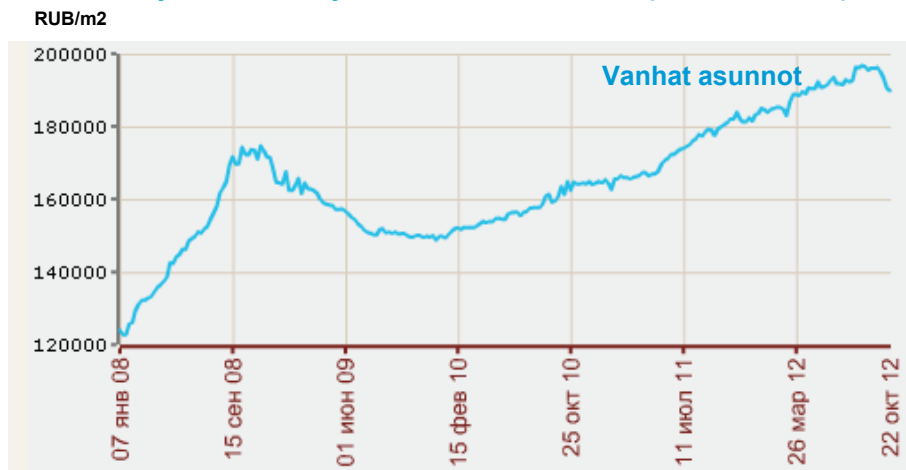
Asuntojen hintakehitys Pietarissa (1/2008-10/2012)



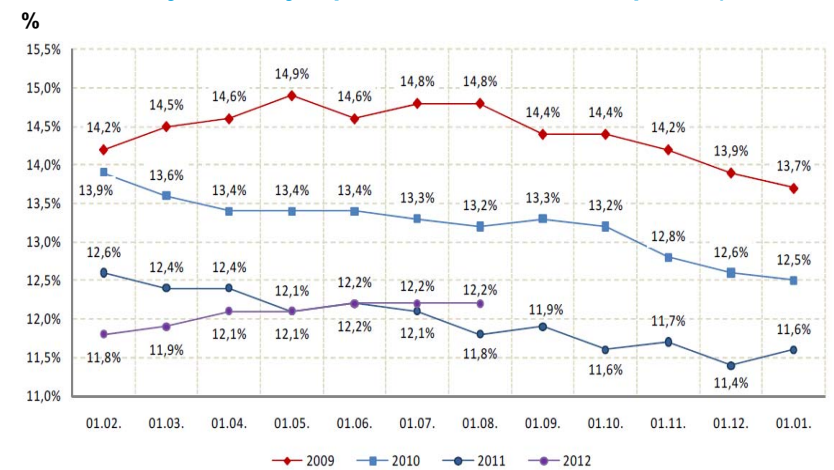
Öljyn hinnan kehitys: Urals-öljy (1/2008-10/2012)



Asuntojen hintakehitys Moskovan Oblastissa (1/2008-10/2012)



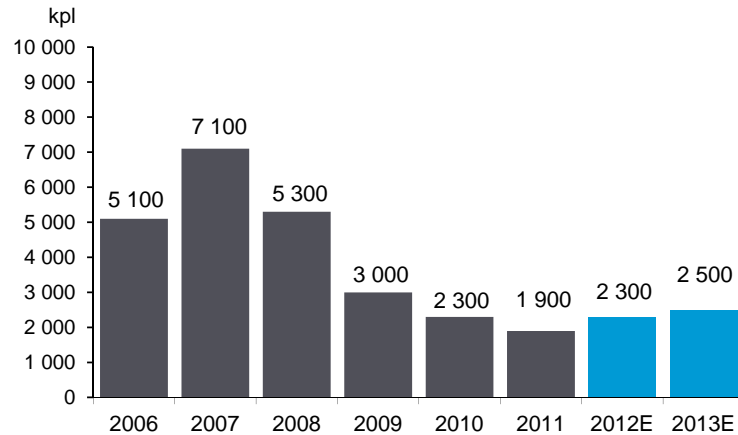
Asuntolainojen korkojen painotettu keskiarvo, ruplissa (2009-2012)



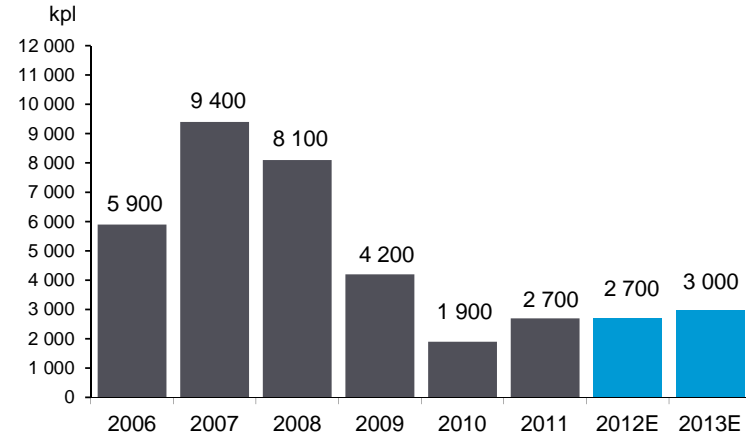
Baltian maat

Asuntorakentaminen on elpymässä

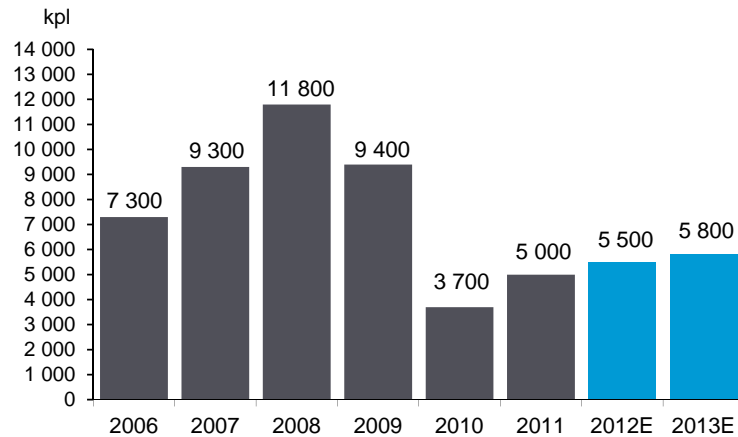
Valmistuneet asunnot Virossa



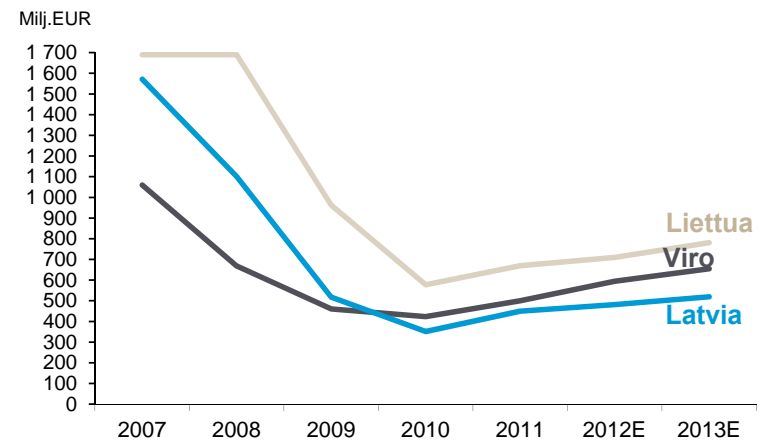
Valmistuneet asunnot Latviassa



Valmistuneet asunnot Liettuaissa



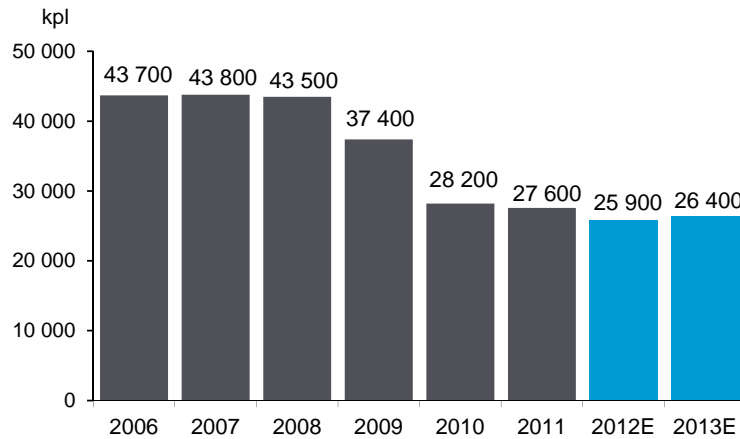
Asuntorakentamisen volyymi Baltiassa



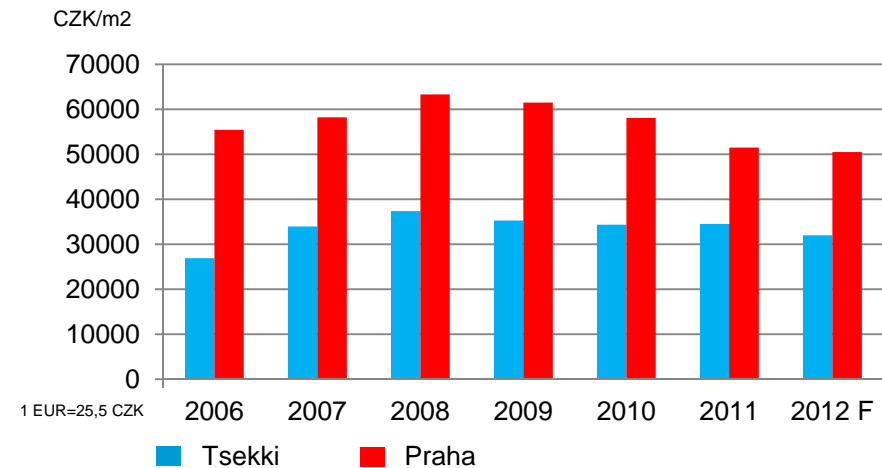
Tsekki ja Slovakia

Asuntoaloitukset pysyvät suhteellisen alhaisella tasolla

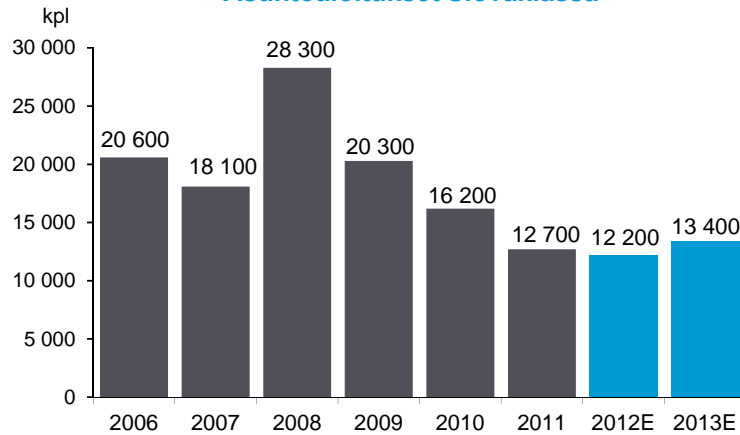
Asuntoaloitukset Tsekissä



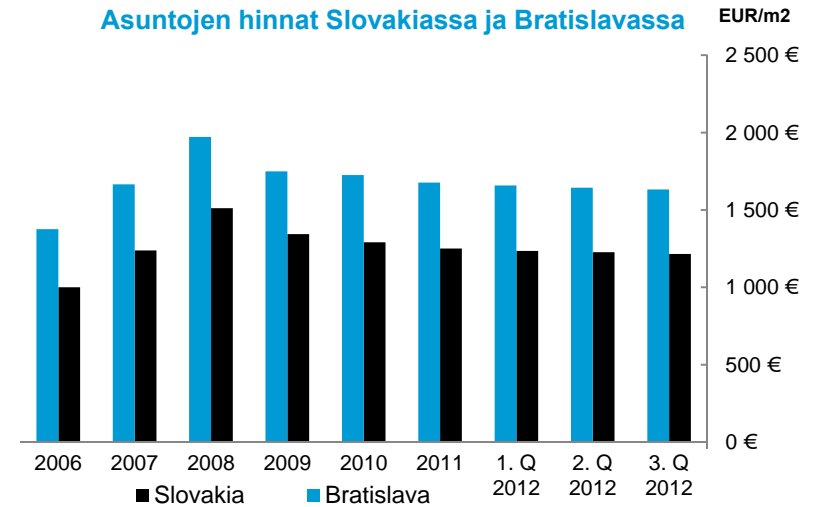
Asuntojen hinnat Tsekissä ja Prahassa



Asuntoaloitukset Slovakiassa

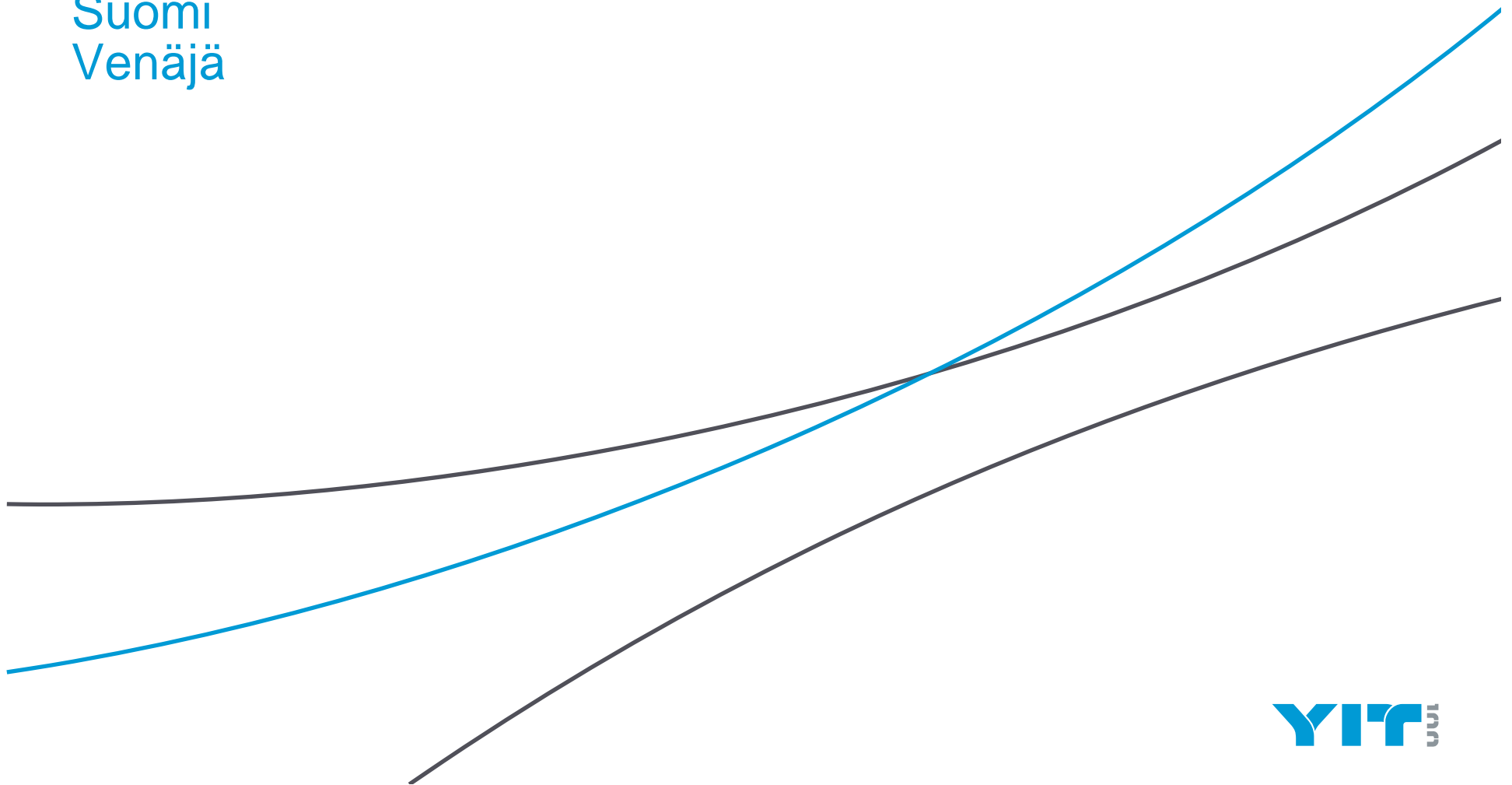


Asuntojen hinnat Slovakiassa ja Bratislavassa



Toimitilojen indikaattorit

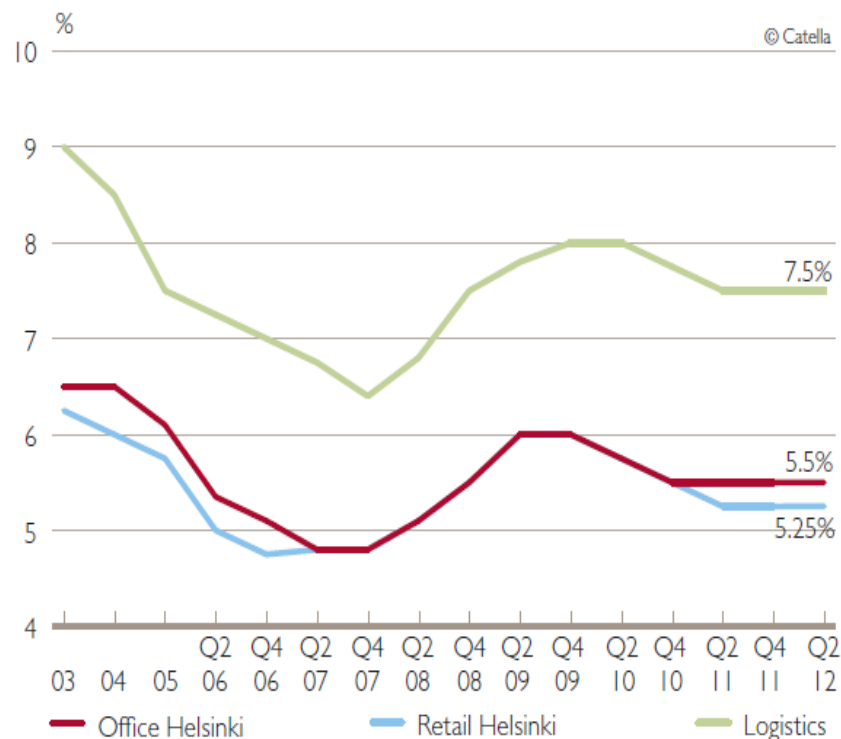
Suomi
Venäjä



Suomi

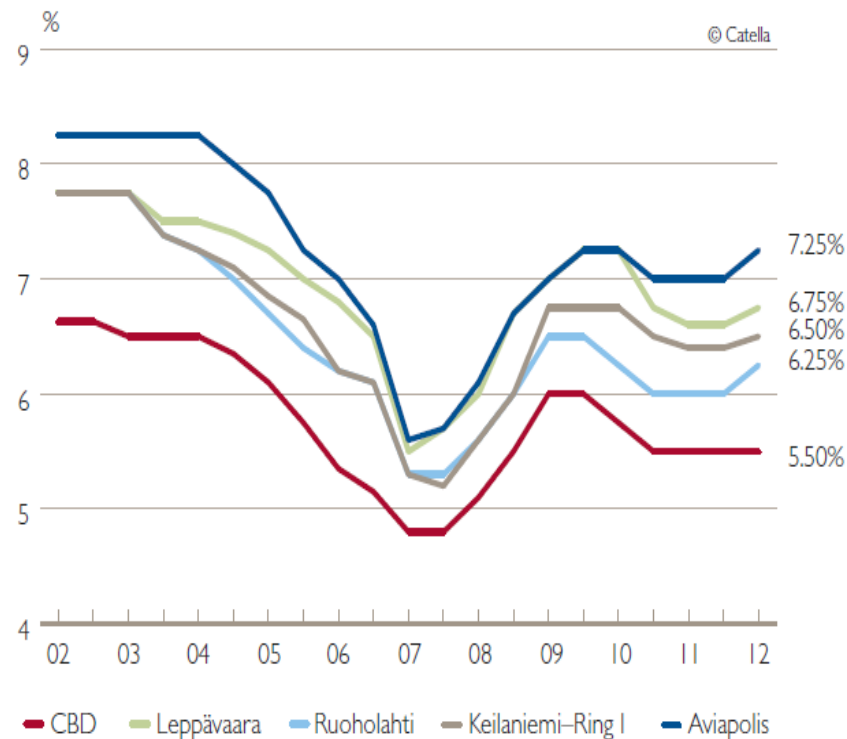
Toimitilojen tuottovaatimukset pysyneet vakaina

Prime yields in Helsinki Metropolitan Area Q2 2012
= Toimitilojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla Q2/2012



Particularly long lease agreements decrease yields by 0.1 – 0.3% points.

Office yields in Helsinki Metropolitan Area Q2 2012
= Toimistojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla Q2/2012

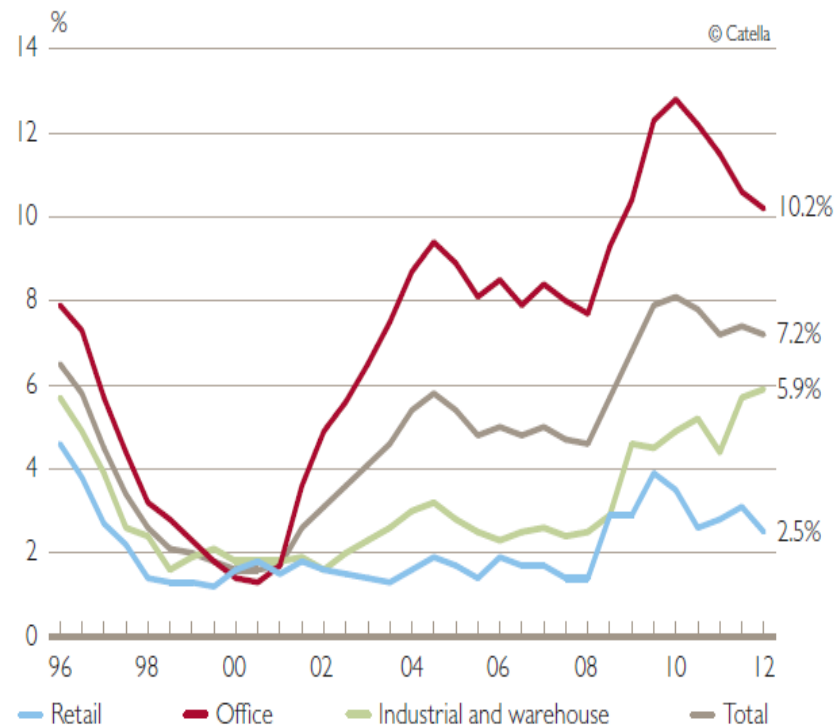


Particularly long lease agreements decrease yields by 0.1 – 0.3% points.

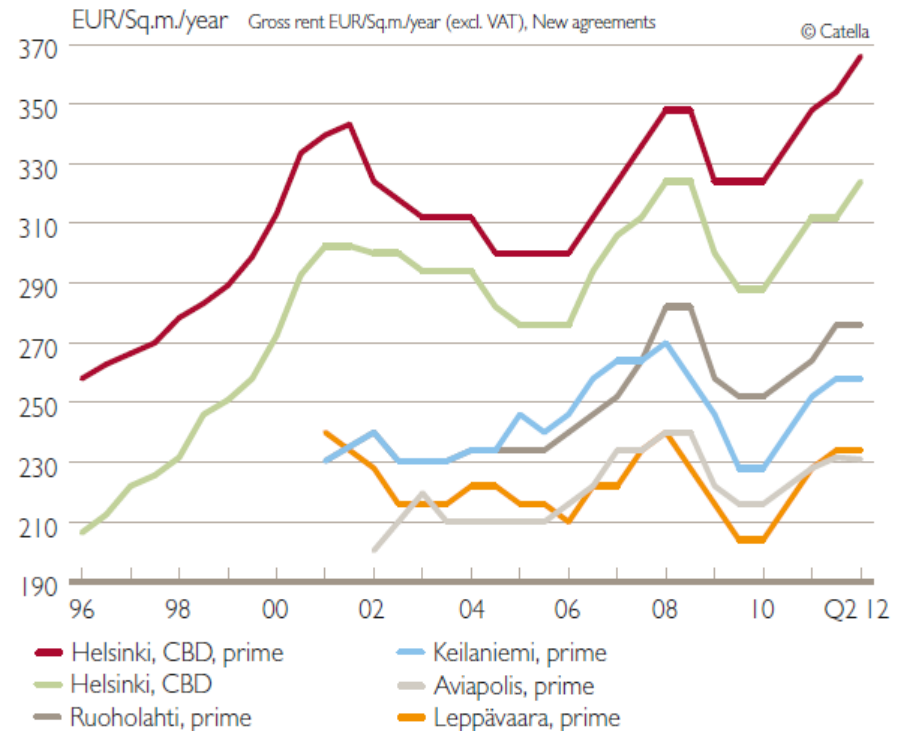
Suomi

Toimitilojen vajaakäyttöasteet vaihtelevat sektoreittain

Vacancy rates in Helsinki Metropolitan Area Q2 2012
= Toimitilojen vajaakäyttöasteet Q2/1996-Q2/2012



Rental levels of office premises Q2 96 – Q2 12
= Vuokrien kehitys pääkaupunkiseudulla Q2/1996-Q2/2012

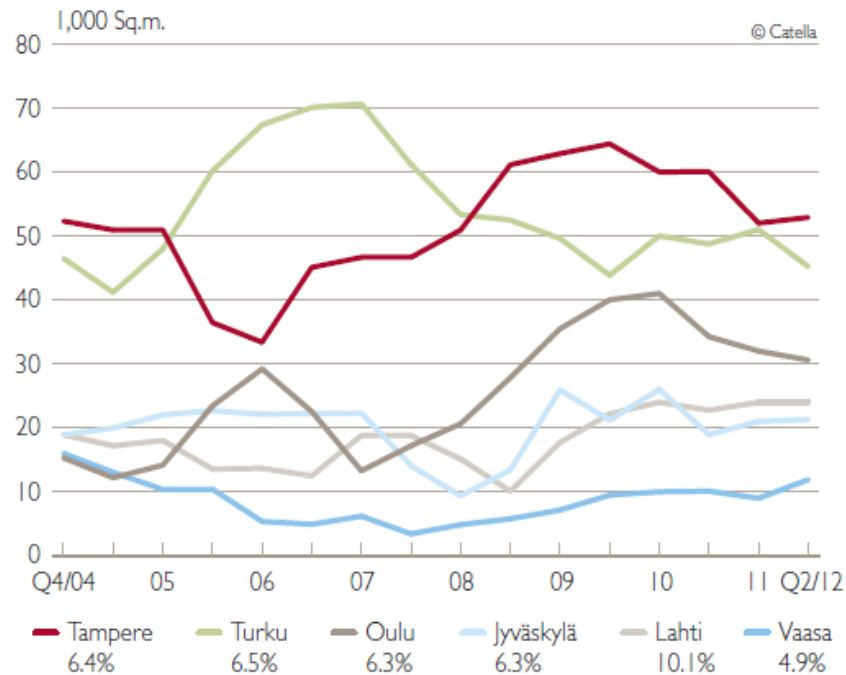


Suomi

Avainindikaattoreita suomalaisissa kasvukeskuksissa

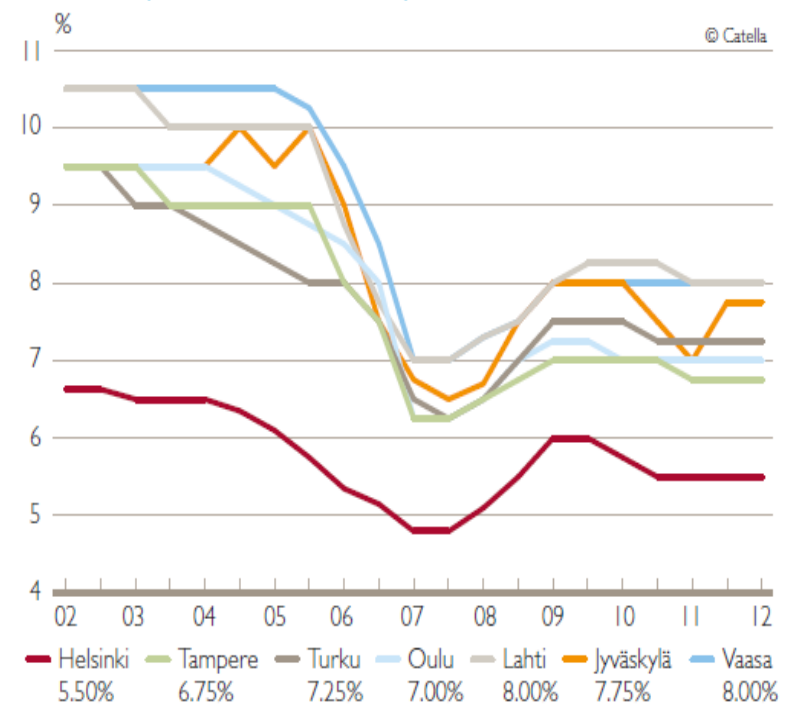
Vacant office space in growth centres and the vacancy rate (%) Q2 2012

= Vuokraamaton toimitila ja vajaakäyttöasteet kasvukeskuksissa Q4/2004-Q2/2012



Prime office yields in Finland Q2 2002 – Q2 2012

= Toimistojen tuottovaatimukset ydinkeskustassa Q2/2002-Q2/2012

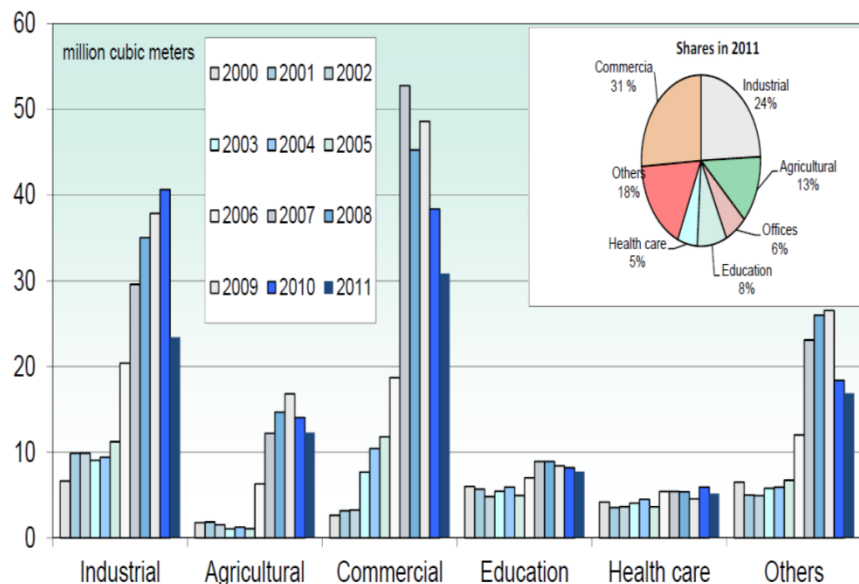


Venäjä

Kasvumahdollisuuksia toimitilamarkkinoilla

Commissioned Non-residential Buildings in Russia

= Valmistuneet toimitilarakennukset Venäjällä

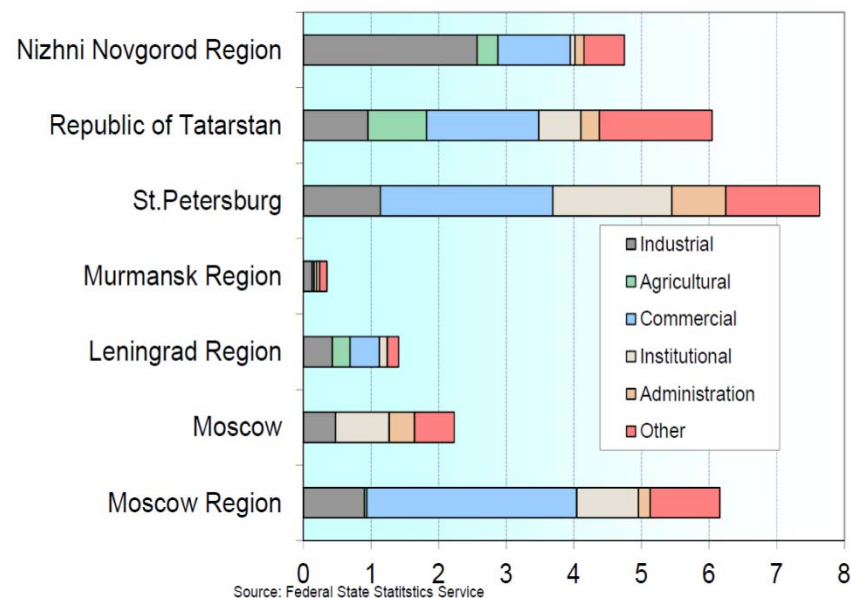


Source: Federal State Statistics Service

Non-residential Construction in 2011

= Toimitilarakentamisen määrä Venäjällä

million m³



Infrarakentaminen

Suomi

Rakennuskustannukset

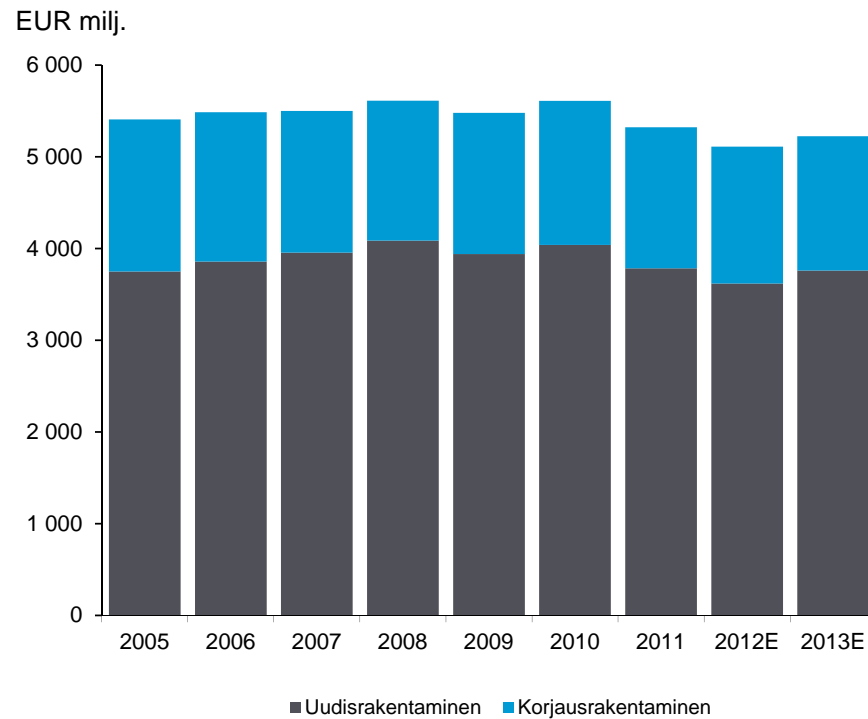
Suomi
Venäjä



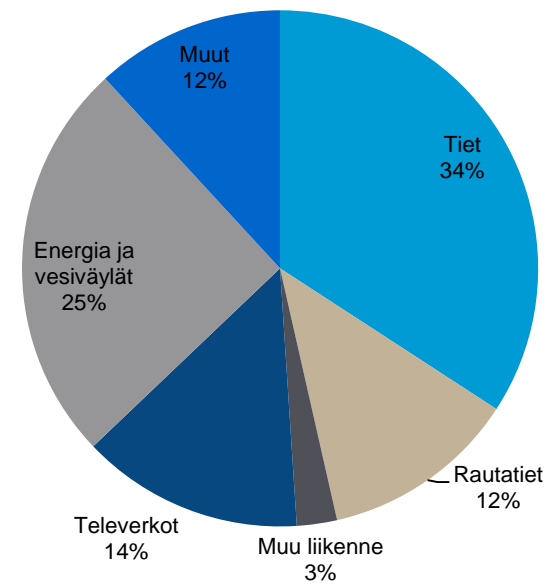
Infrarakentaminen

Rakentamisen arvioidaan pysyvän vakaana

Infrarakentaminen Suomessa



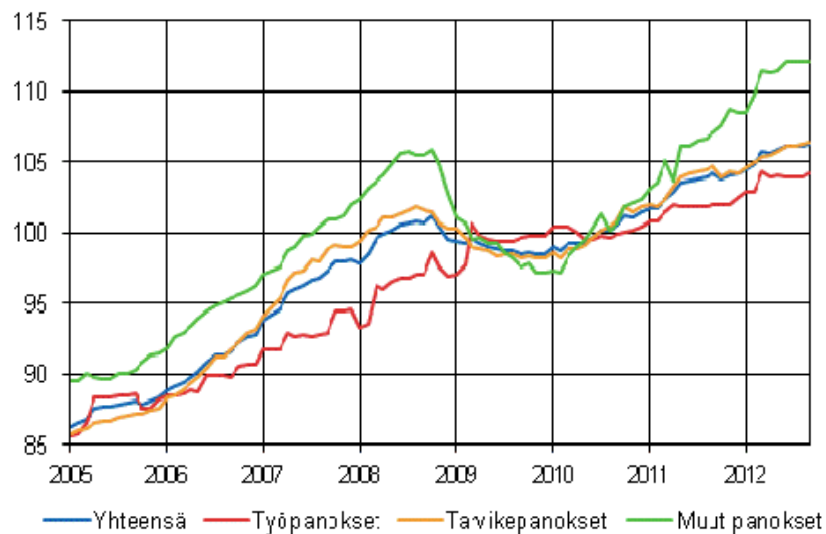
Infrarakentamisen sektorit 2011



Suomi

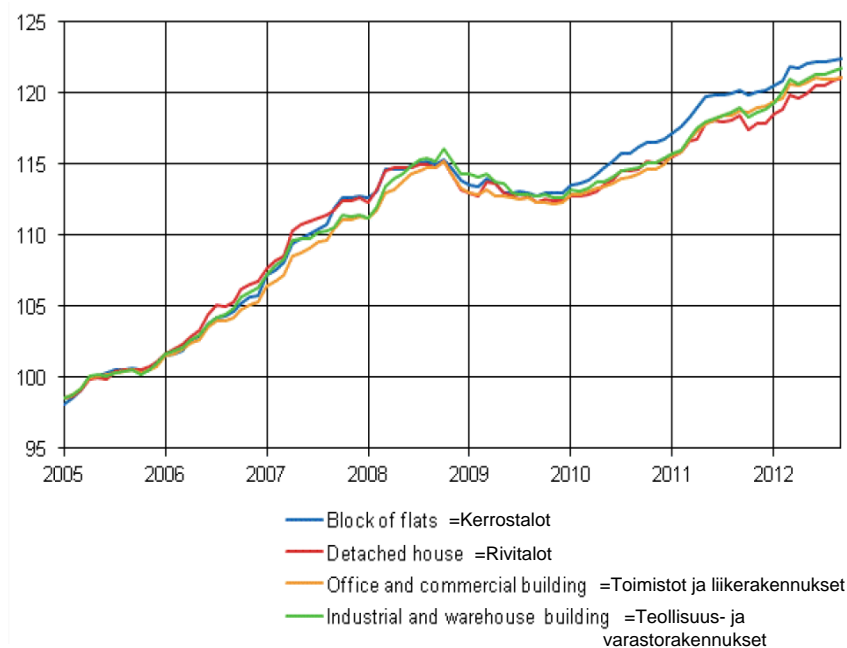
Rakennuskustannukset nousseet inflaation tahdissa

Rakennuskustannukset, indeksi 2005-2012



- Rakennuskustannukset olivat 2,1% suuremmat syyskuussa 2012 verrattuna syyskuuhun 2011.
- Työvoimakustannukset nousivat 2,1% ja materiaalien hinnat 1,5% verrattuna vuoden takaiseen. Muut kustannukset nousivat 4,7% verrattuna viime vuoteen.
- Elokuusta syyskuuhun rakennuskustannusten kokonaisindeksi nousi 0,1%.

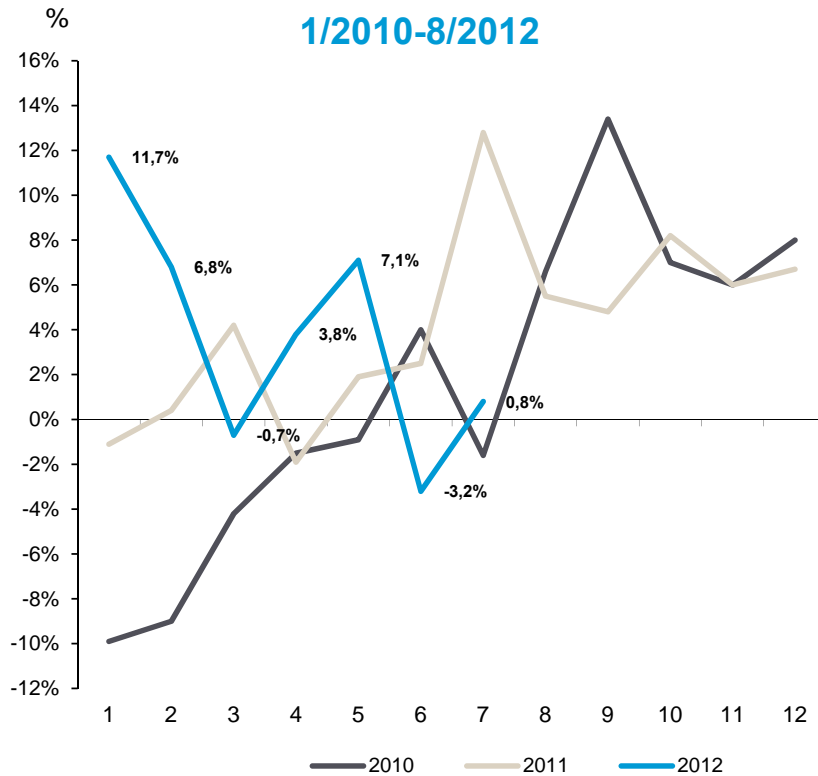
Rakennuskustannukset talotyypeittäin 2005-2012



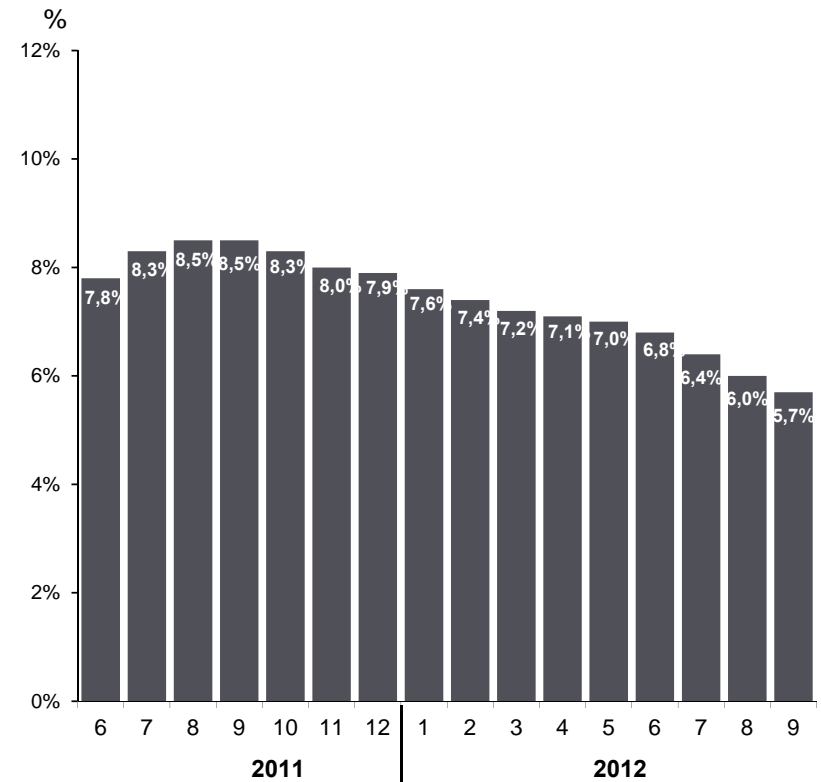
Venäjä

Rakentamisen määrä ja rakennuskustannukset

**Rakentamisen määrä Venäjällä,
muutos verrattuna edellisvuoteen
1/2010-8/2012**

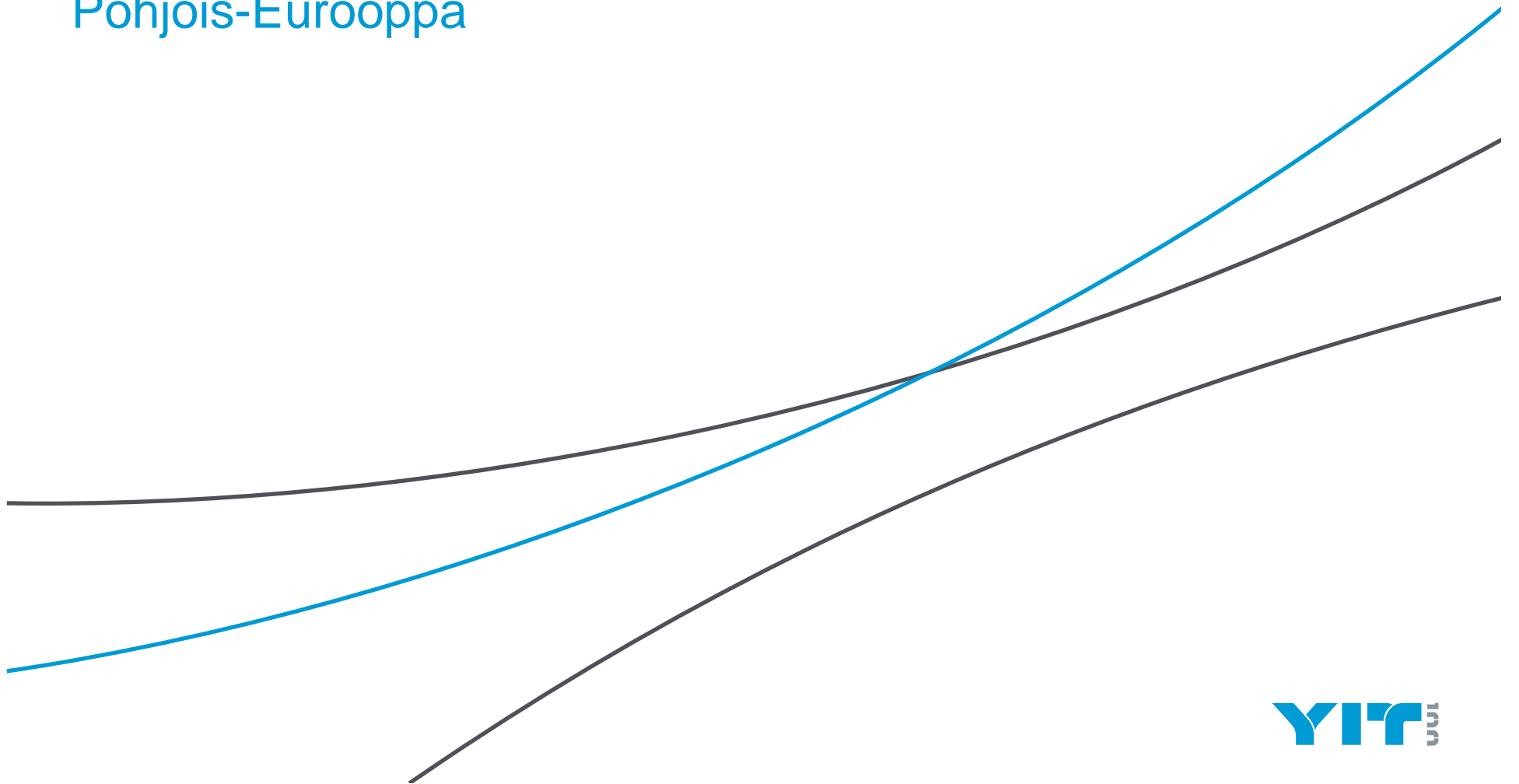


**Rakennuskustannukset:
Inflaatio rakennusmateriaaleissa 6/2011-9/2012**



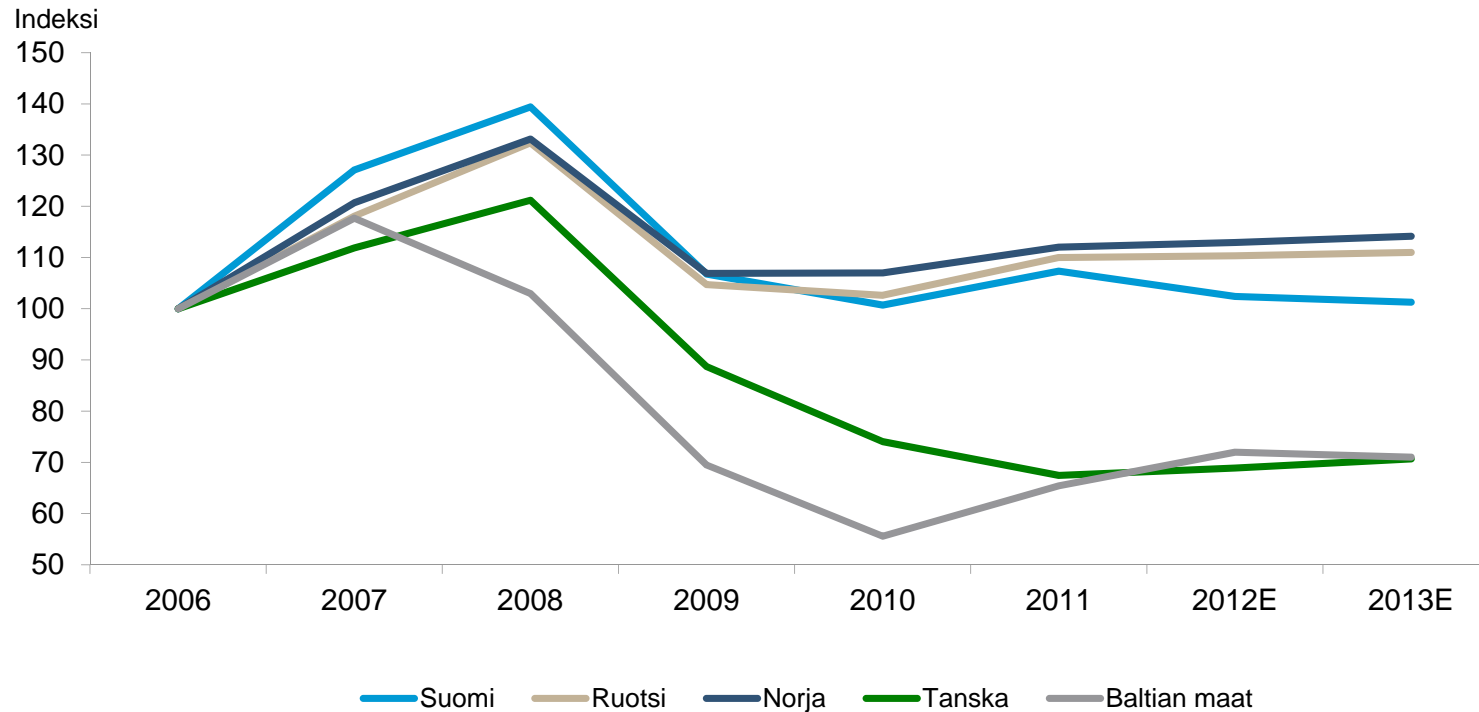
Kiinteistötekhniset palvelut

Pohjois-Eurooppa



Kiinteistötekeminen projektimarkkina vakaa vuosina 2012-2013

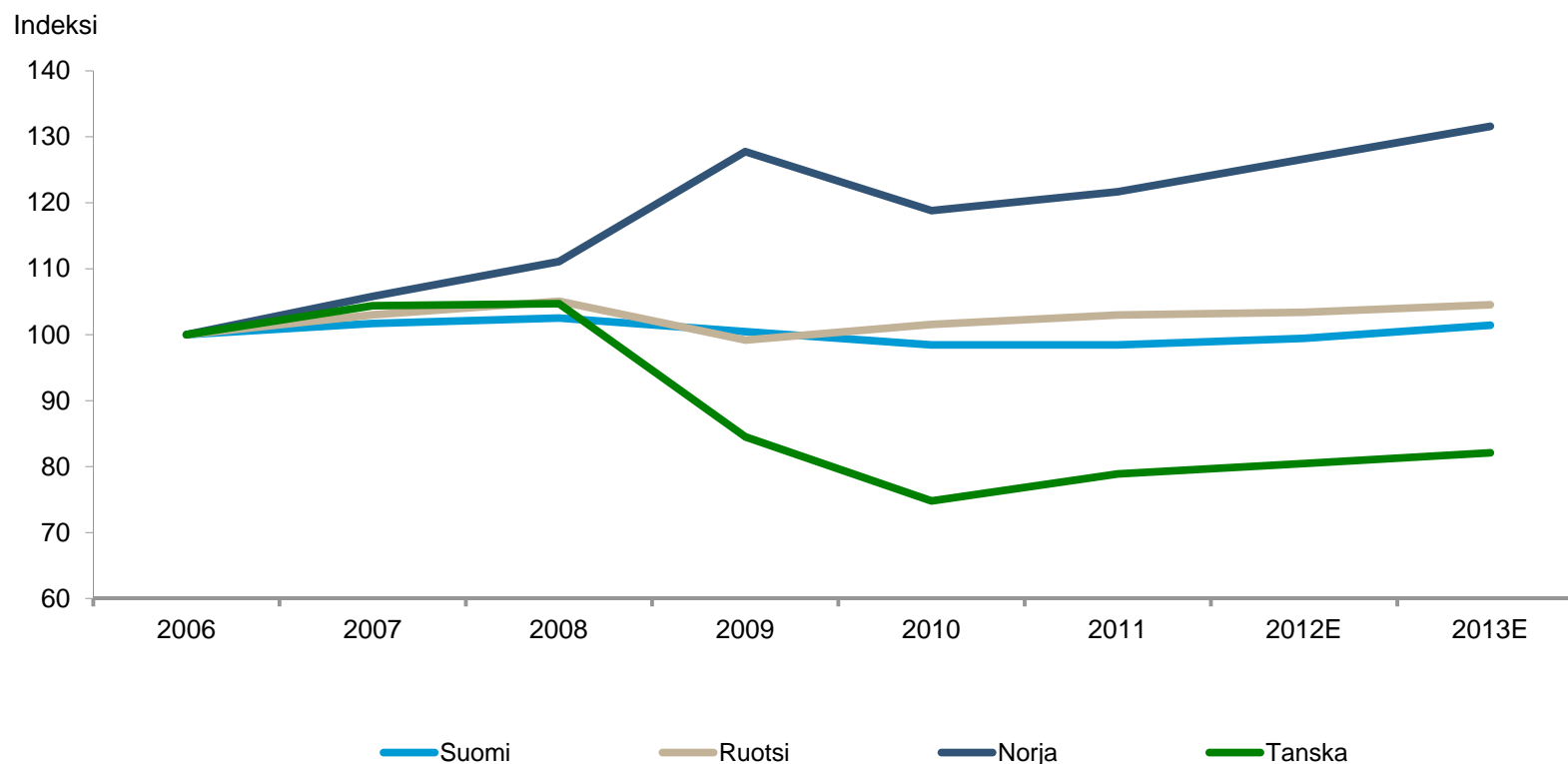
Toimitilojen uudisrakentamisen volyymit Pohjois-Euroopassa, indeksi



Venäjältä tilastoa ei ole saatavilla. Baltian maiden luvut sisältävät sekä uudisrakentamisen että korjausrakentamisen ja huollon.

Huollolle ja kunnossapidolle ennustetaan vakaata kehitystä vuosille 2012-2013

Toimitilojen huollon ja kunnossapidon volyymit Pohjois-Euroopassa, indeksi

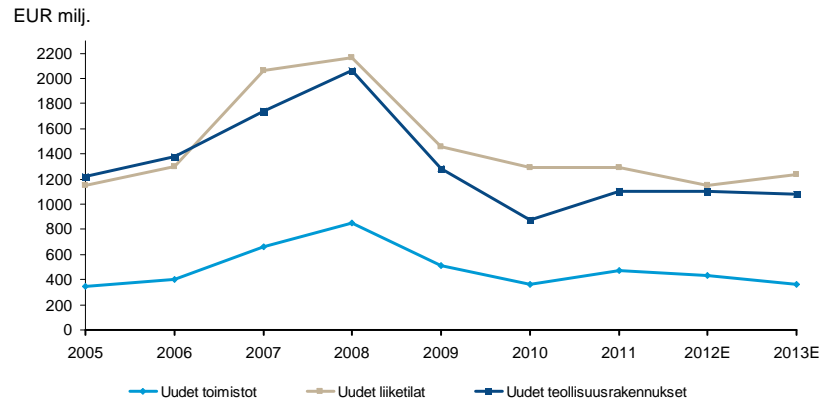


Tilastoa ei ole saatavilla Venäjältä ja Baltian maista.

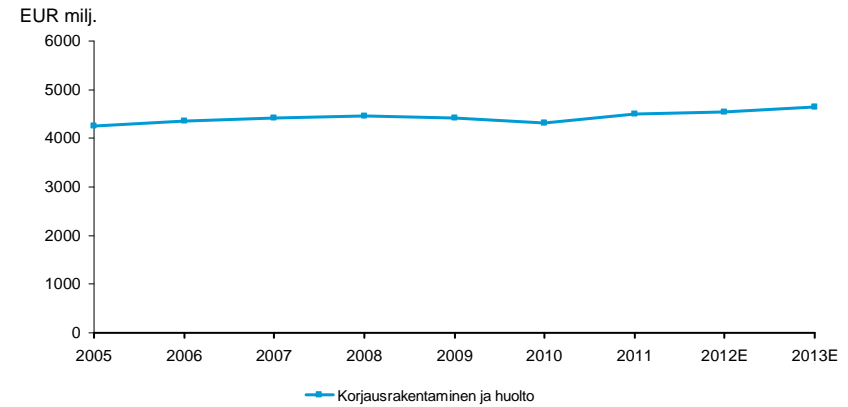
Suomi

Toimitilarakentamisen arvioidaan pysyvän heikkona

Toimitilarakentaminen avainsektoreittain

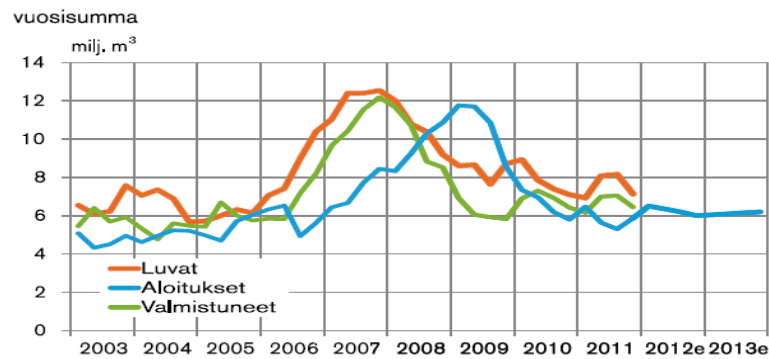


Korjausrakentaminen ja huolto



Liike- ja toimistorakennusten rakentaminen

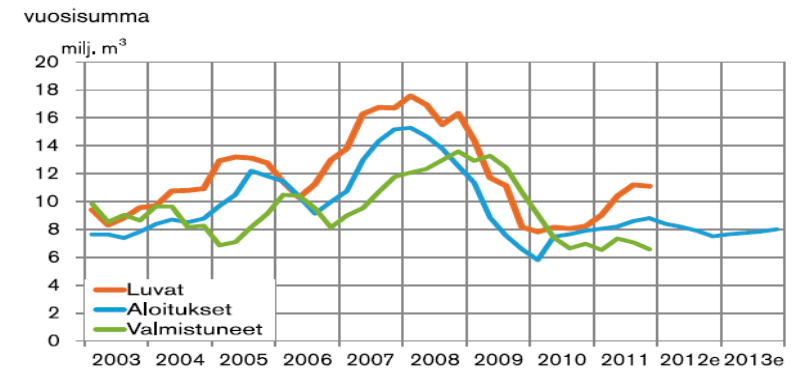
Liike- ja toimistorakennukset



Lähde: Tilastokeskus, RT

Teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen

Teollisuus- ja varastorakennukset

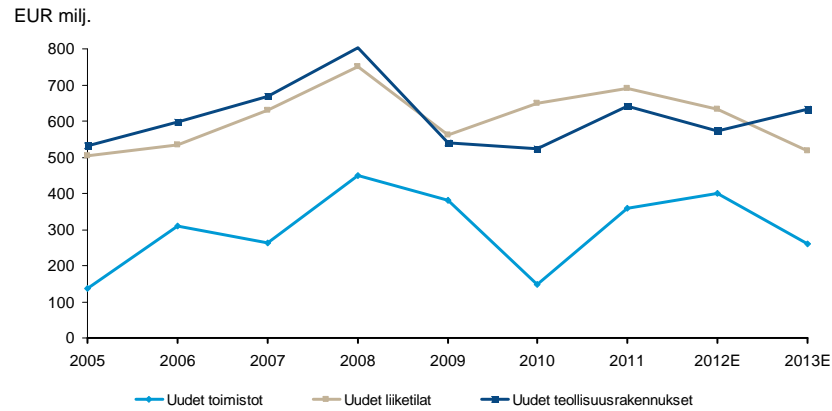


Lähde: Tilastokeskus, RT

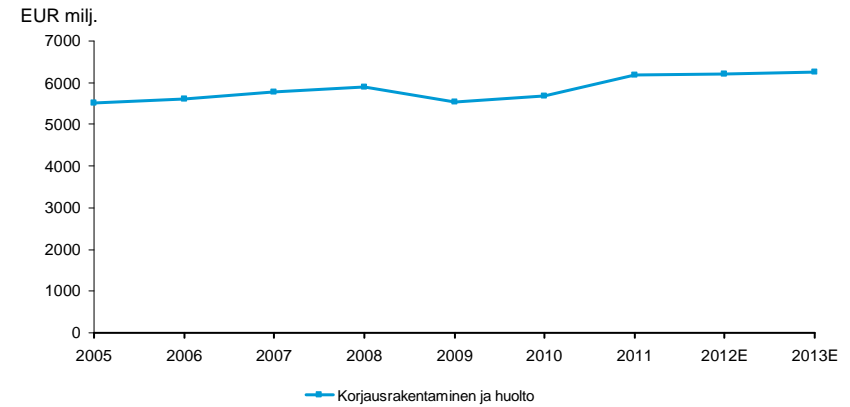
Ruotsi

Markkinoiden arvioidaan heikentyvän

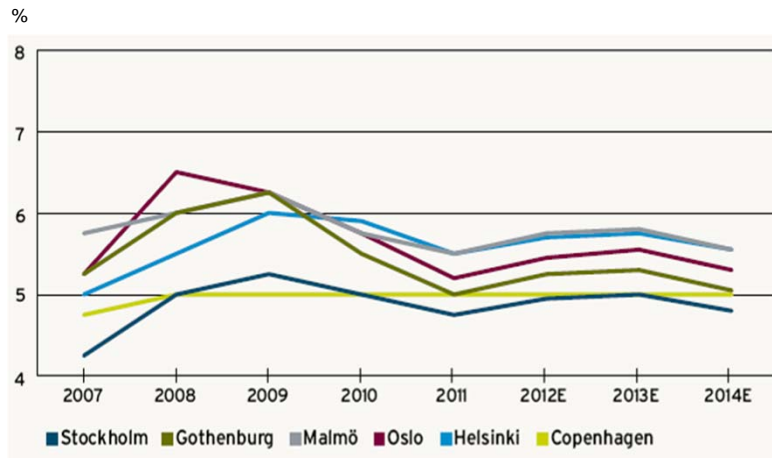
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



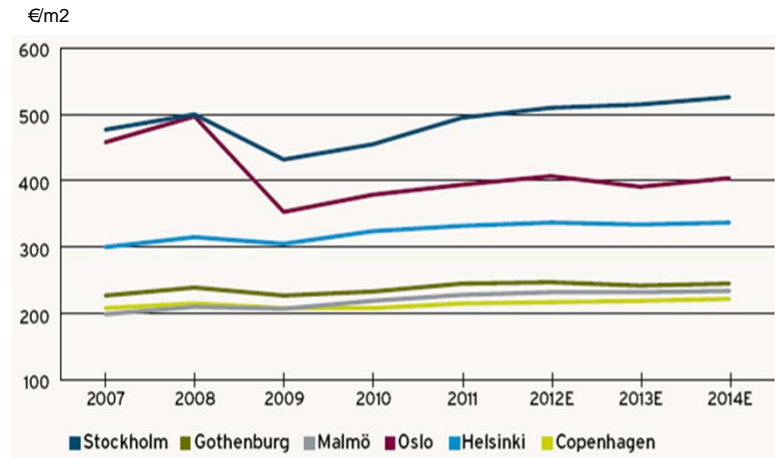
Korjausrakentaminen ja huolto



Toimistojen tuottovaatimukset pohjoismaisissa



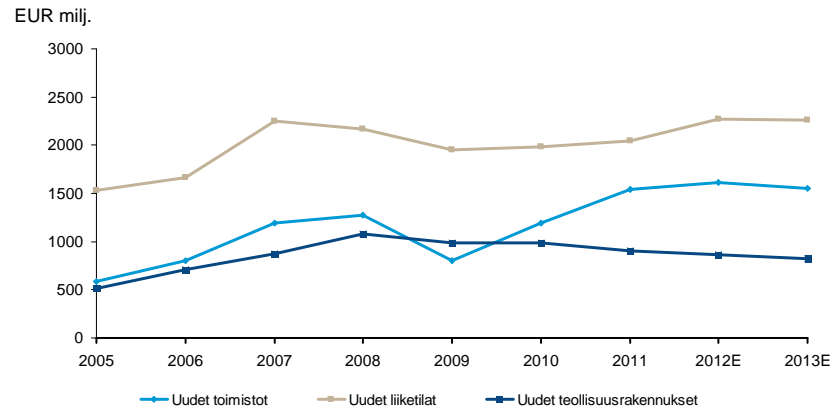
Toimistovuokrien kehitys pohjoismaisissa



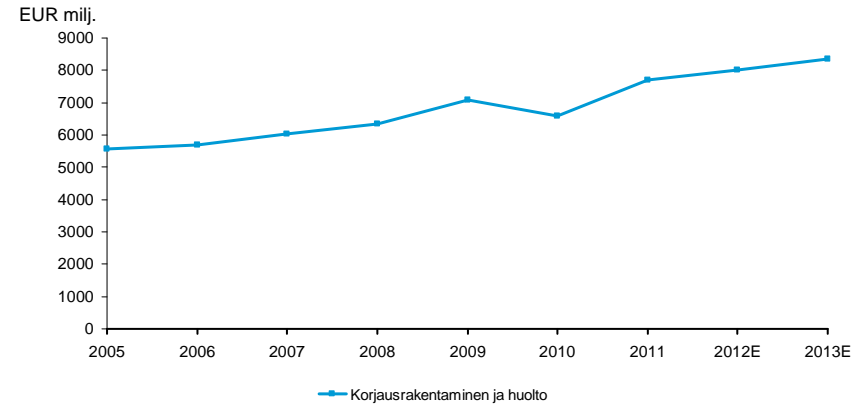
Norja

Markkinoiden ennustetaan pysyvän vakaina

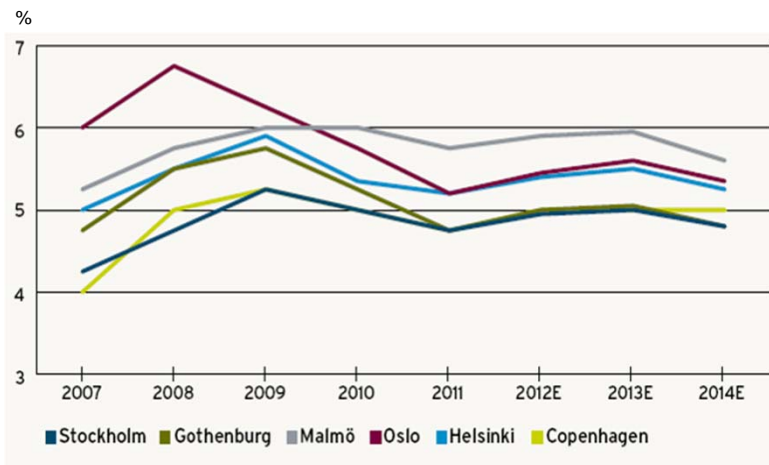
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



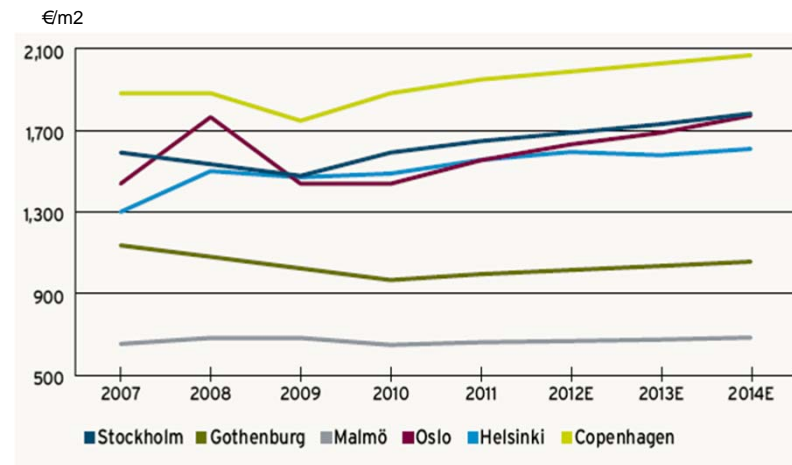
Korjausrakentaminen ja huolto



Liiketilojen tuottovaatimukset pohjoismaissa



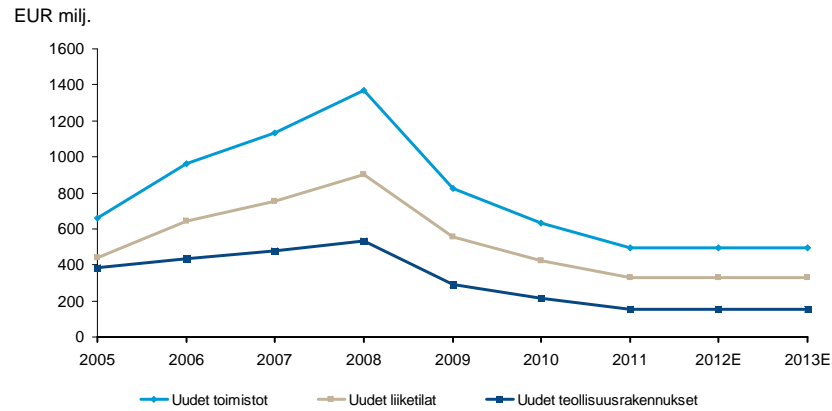
Liiketilojen vuokrat pohjoismaissa



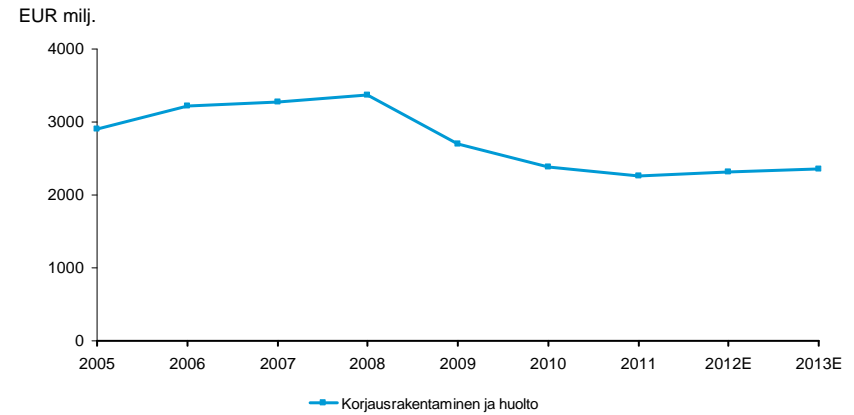
Tanska

Markkinatilanne pysyy edelleen heikkona

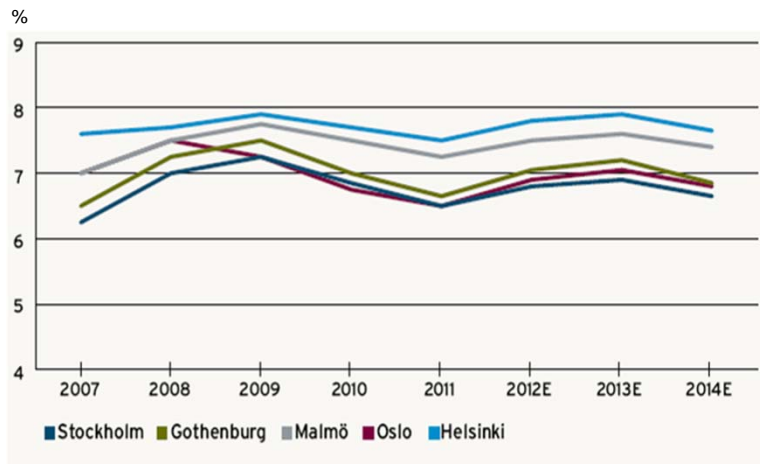
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



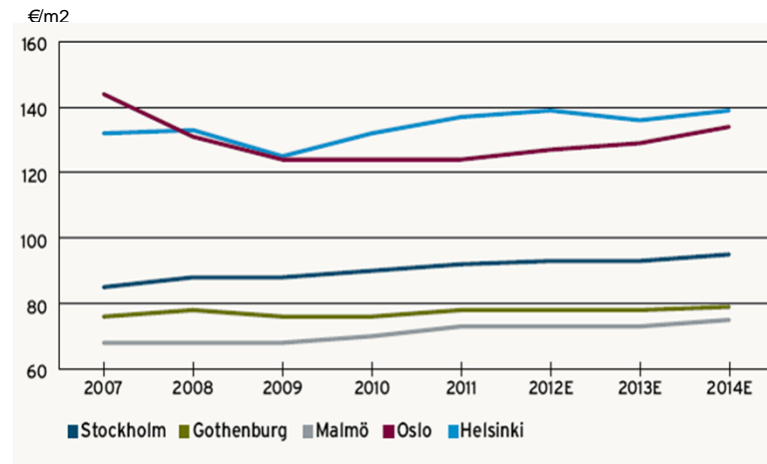
Korjausrakentaminen ja huolto



Logistiikkarakennusten tuottovaatimukset pohjoismaissa



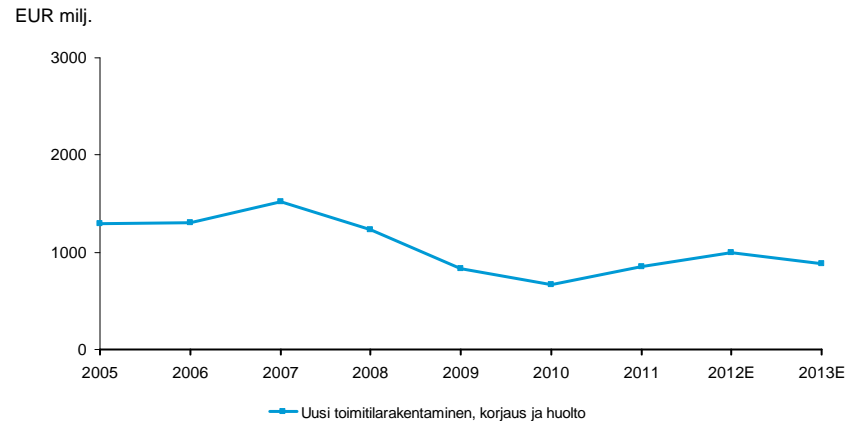
Logistiikkarakennusten vuokrat pohjoismaissa



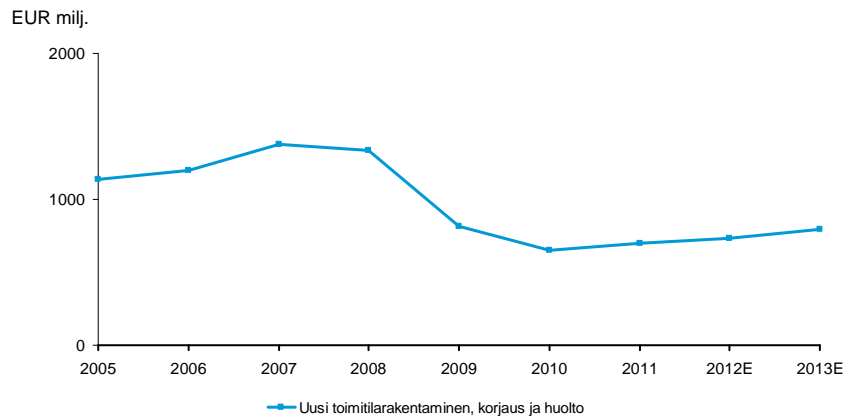
Baltian maat

Toimitilarakentamisen arvioidaan elpyvän hieman

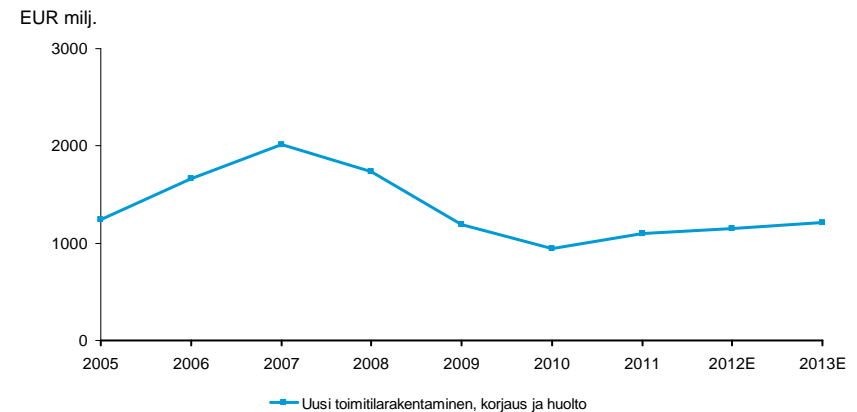
Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Virossa



Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Latviassa

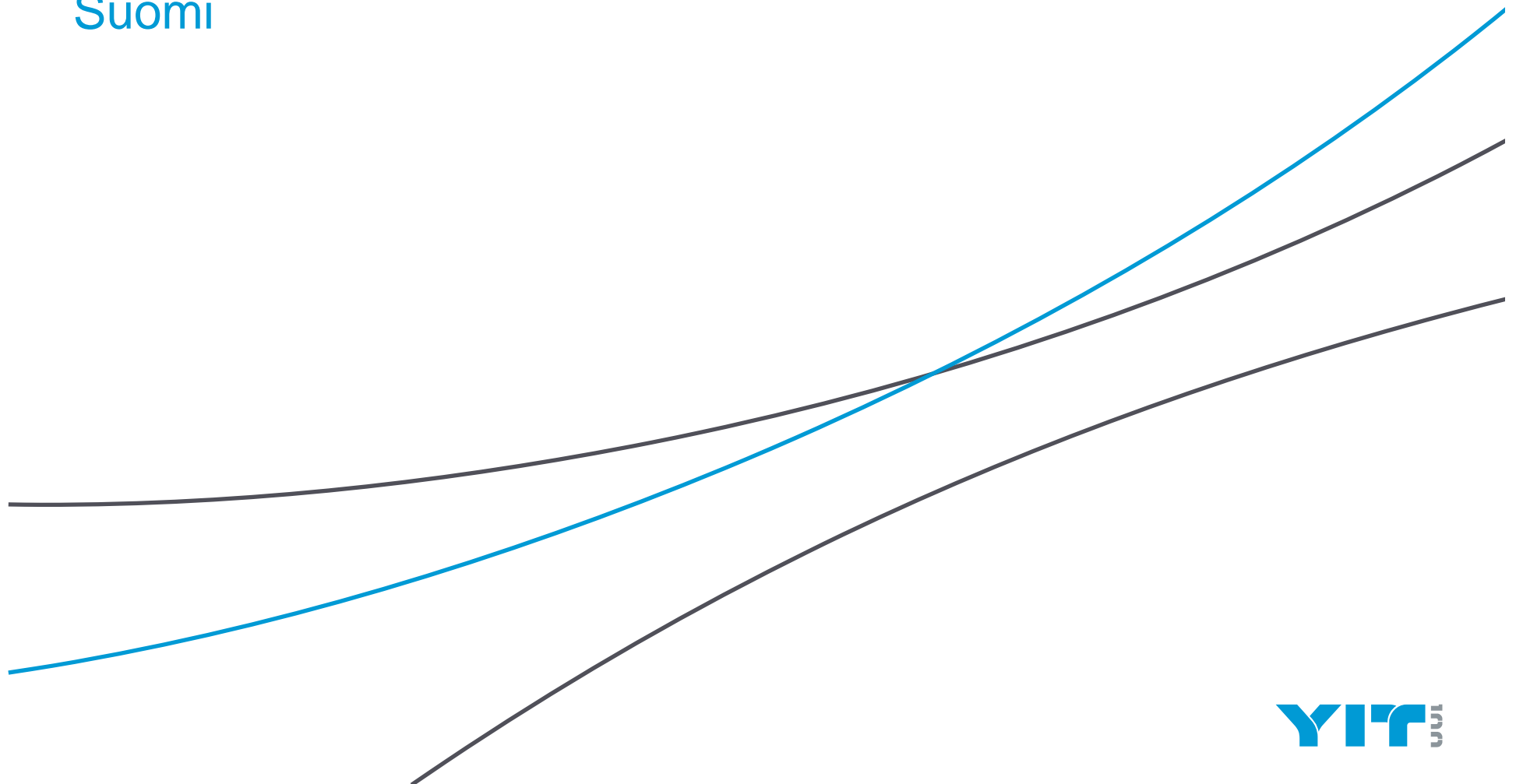


Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Liettuaissa



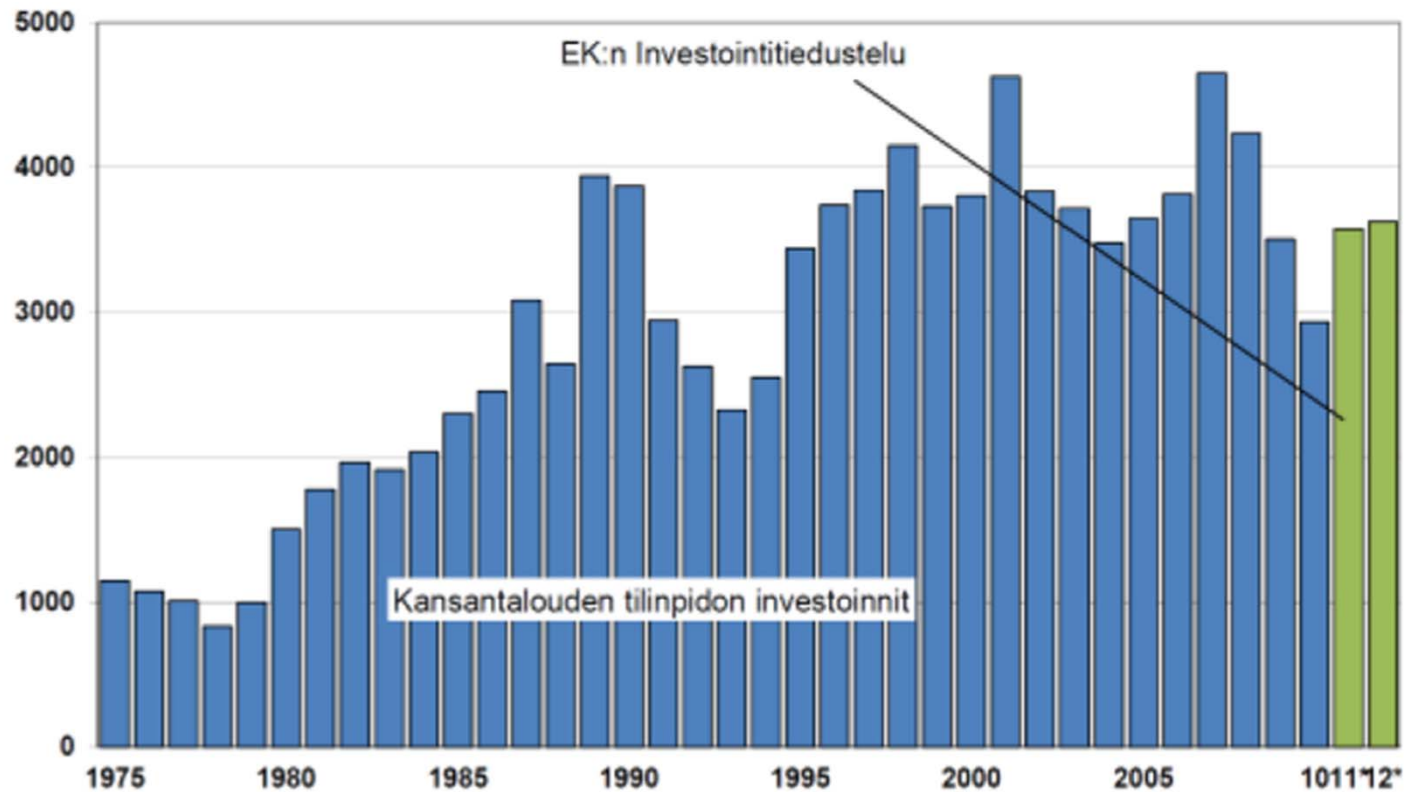
Teollisuuden indikaattorit

Suomi



Teollisuuden investointien odotetaan kasvavan hieman Suomessa

Tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit Suomessa



Teollisuuden luottamus ja tuotanto- odotukset edelleen alhaiset Suomessa

Teollisuuden luottamus

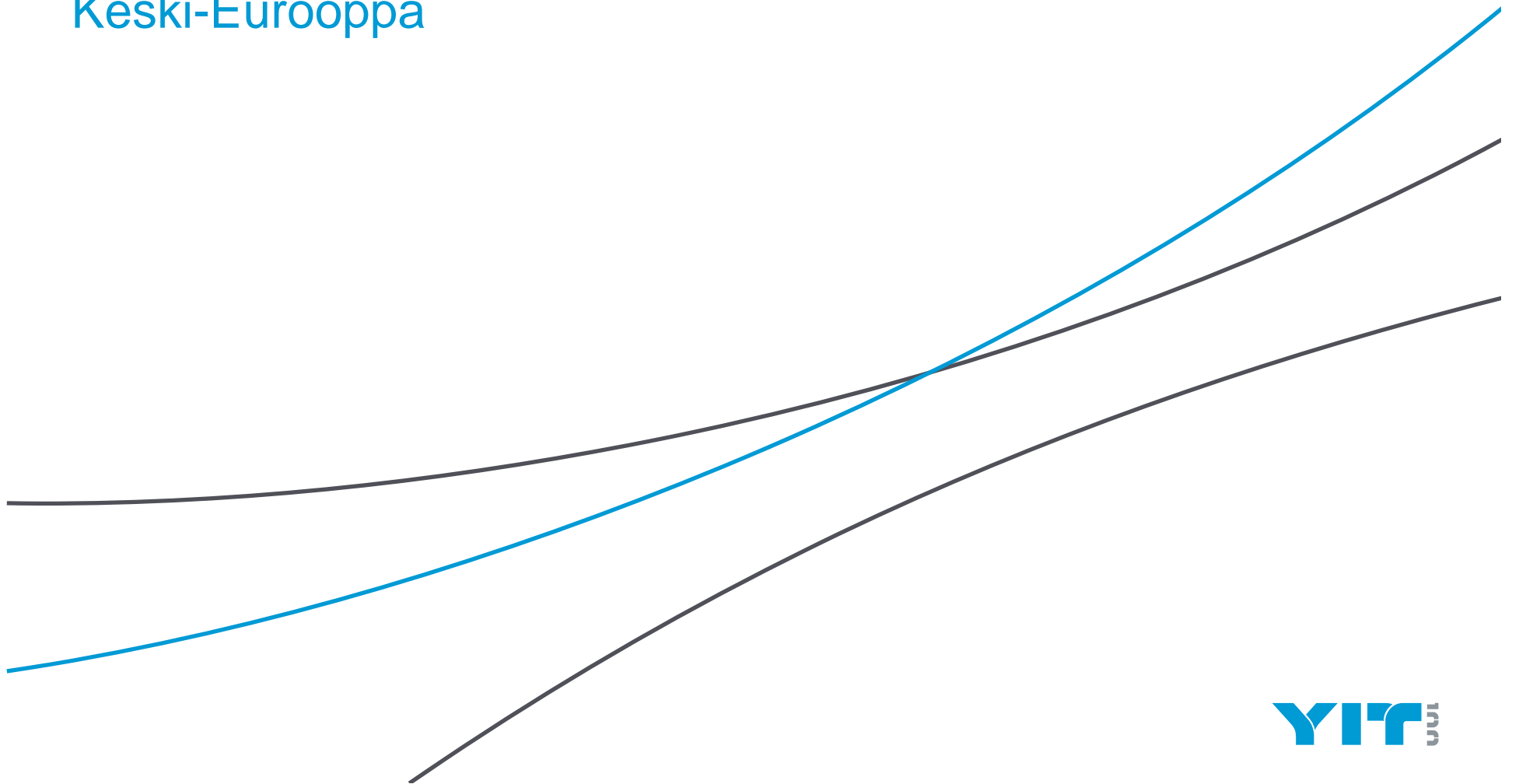


Teollisuuden tuotanto-odotus



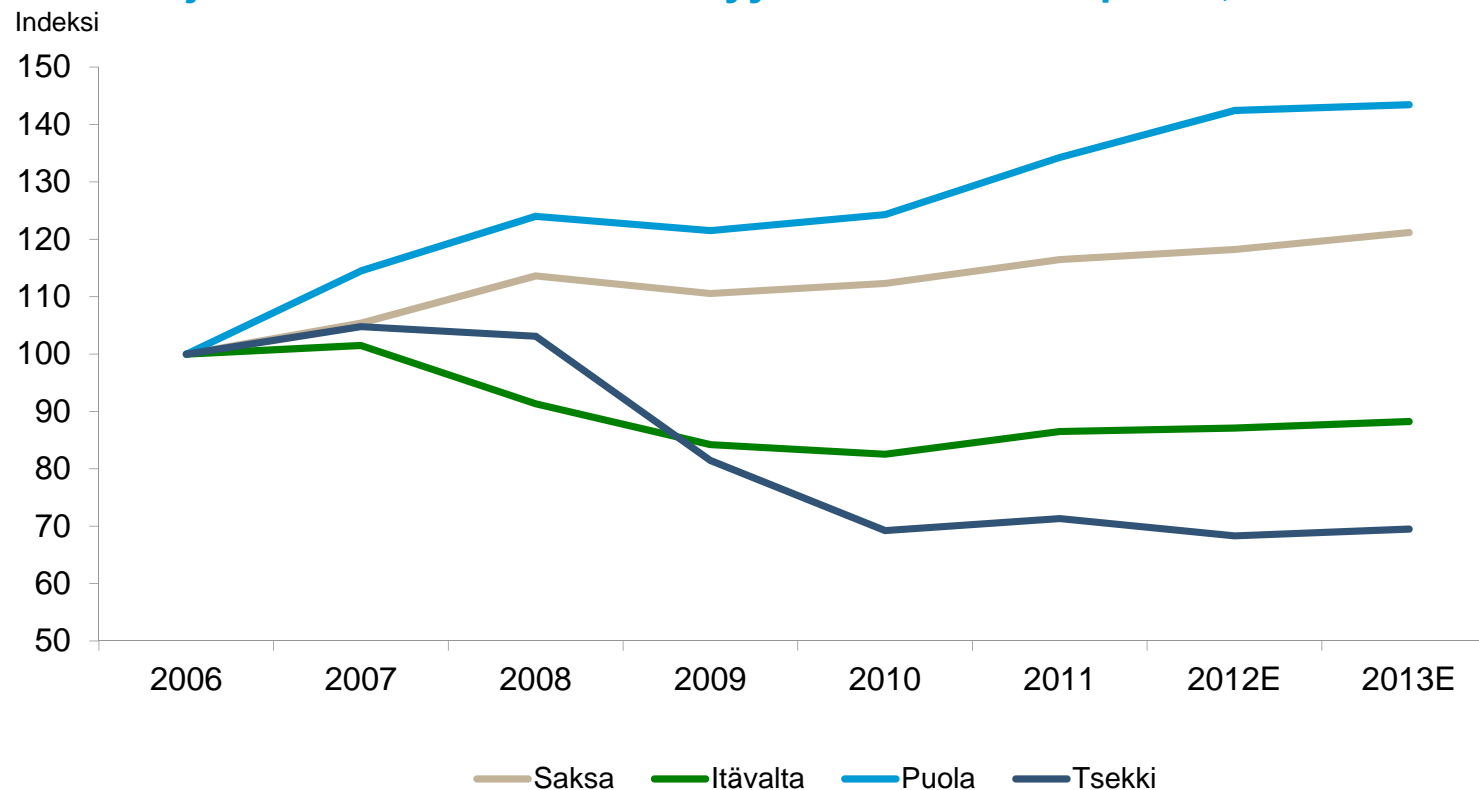
Kiinteistötekniset palvelut

Keski-Eurooppa



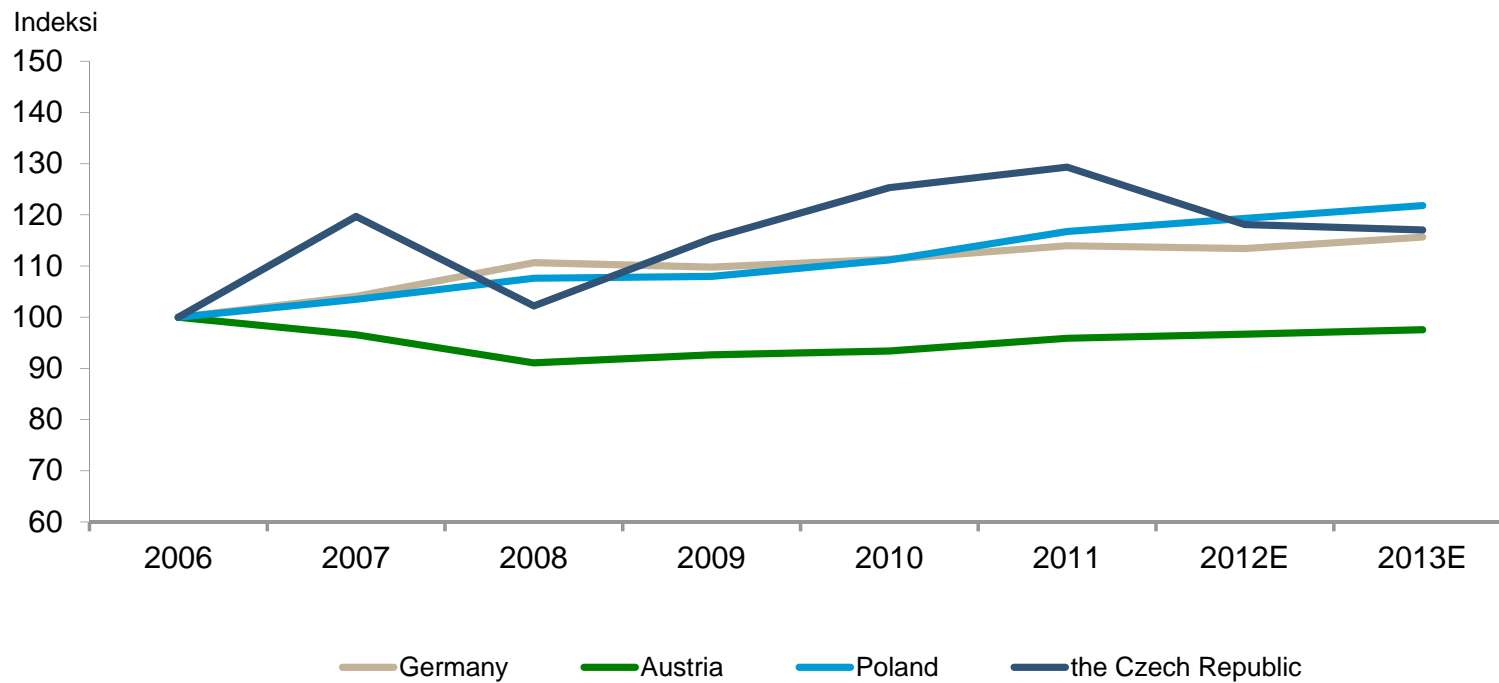
Kiinteistötekniikan uusinvestointien arvioidaan kasvavan hiukan Saksassa ja Puolassa vuosina 2012-2013

Toimitilojen uudisrakentamisen volyymit Keski-Euroopassa, indeksi



Huollon markkinakehitys jatkuu vakaana vuosina 2012-2013

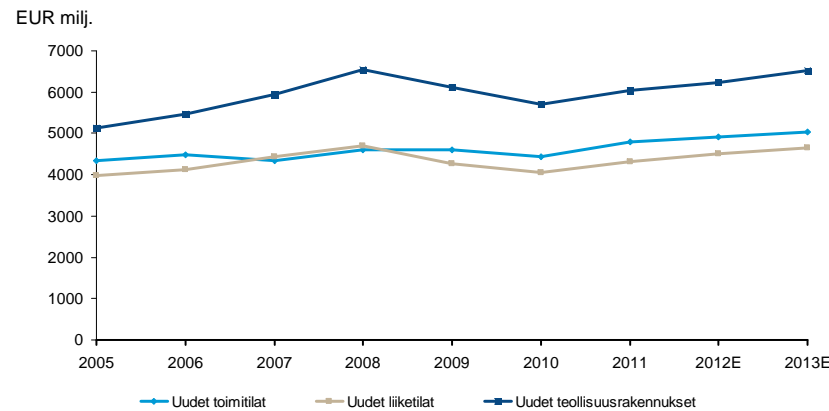
Toimitilojen huollon ja kunnossapidon volyymit Keski-Euroopassa, indeksi



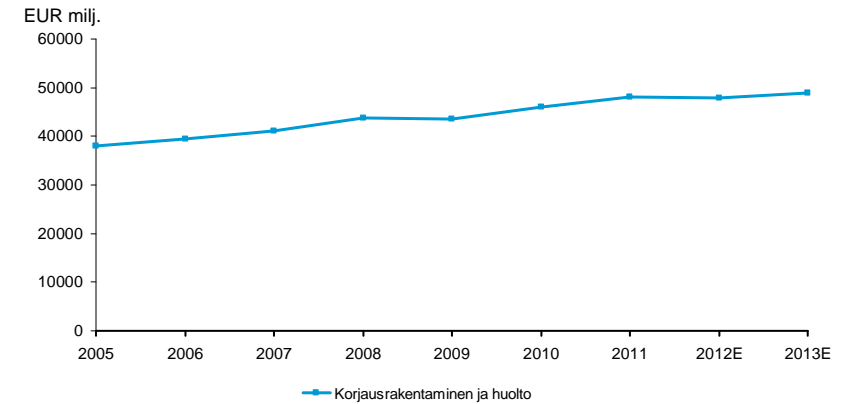
Saksa

Markkinakysyntä suhteellisen vakaata

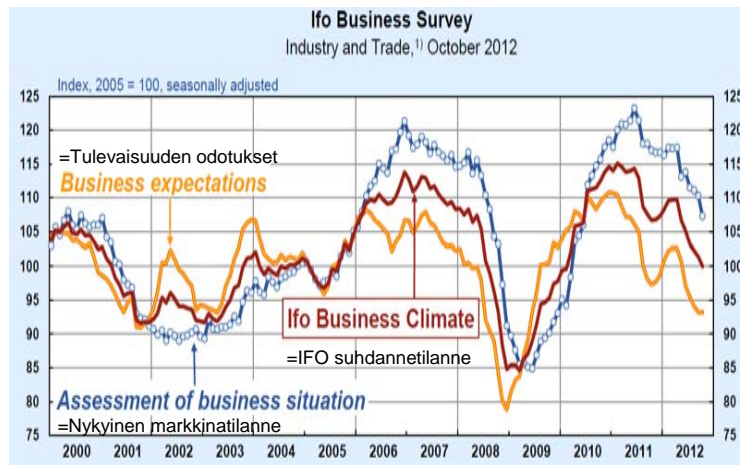
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



Korjausrakentaminen ja huolto



IFO-indeksi Saksassa



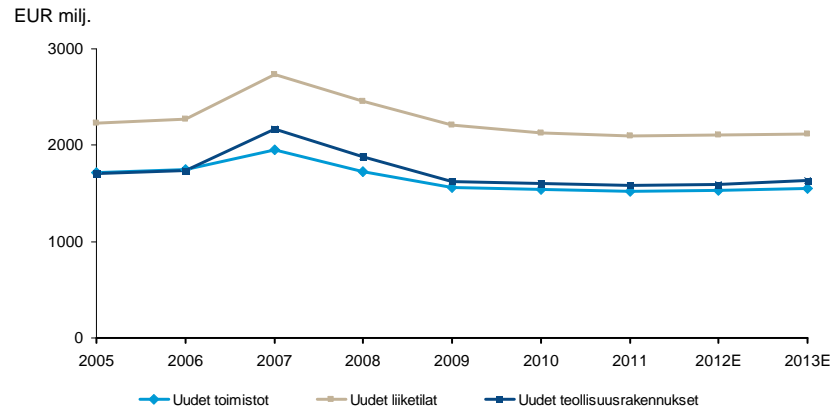
ZEW-indeksi Saksassa



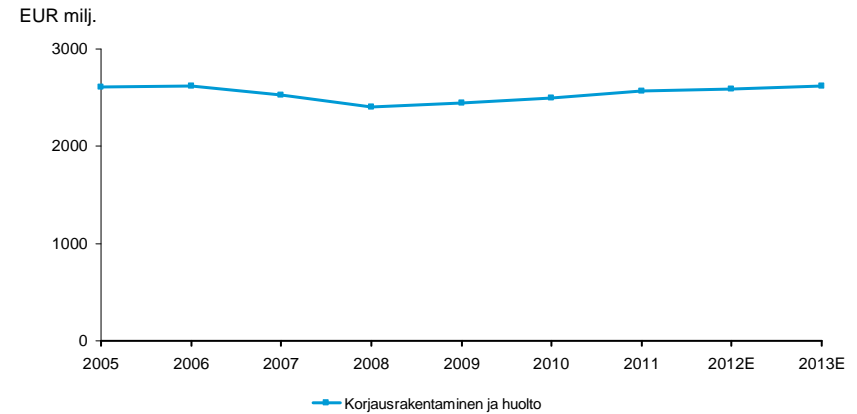
Itävalta

Markkinat elpyvät hitaasti

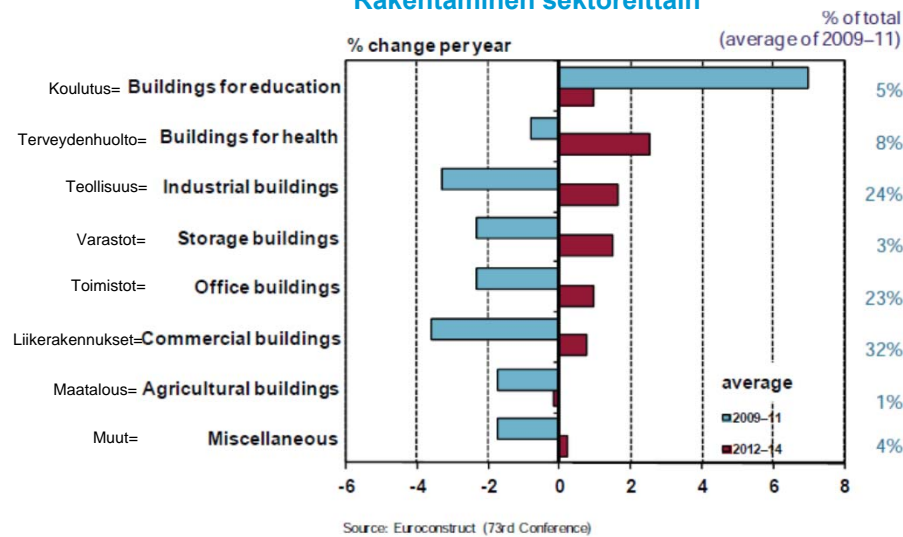
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



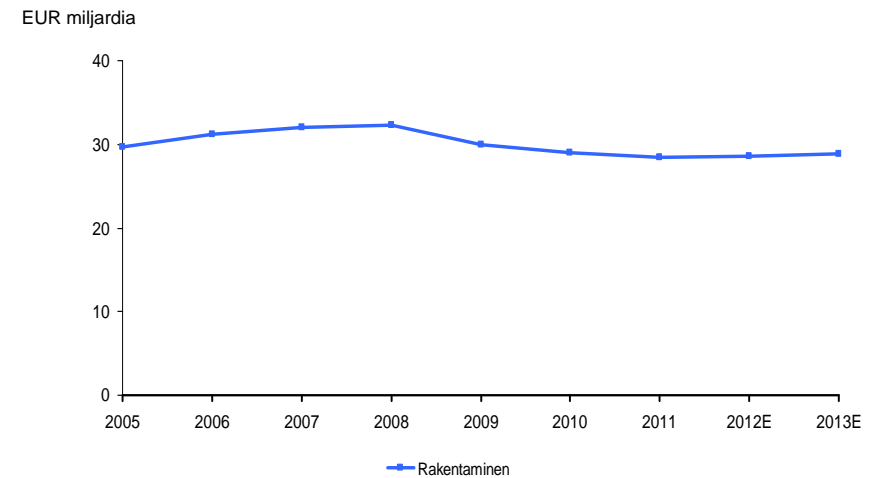
Korjausrakentaminen ja huolto



Rakentaminen sektoreittain



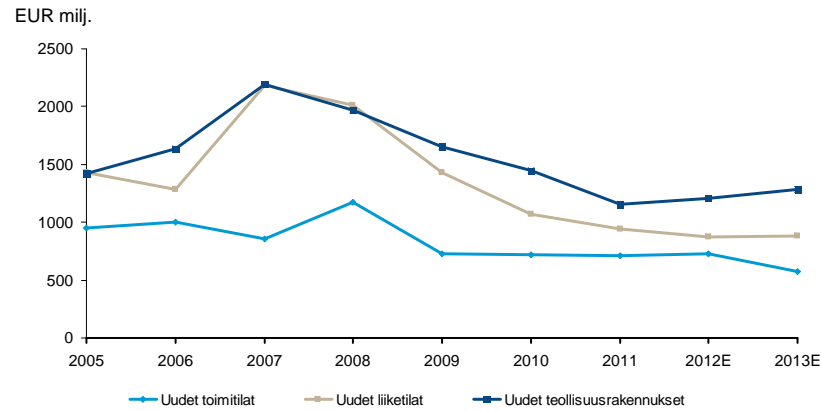
Rakentamisen kokonaismäärä



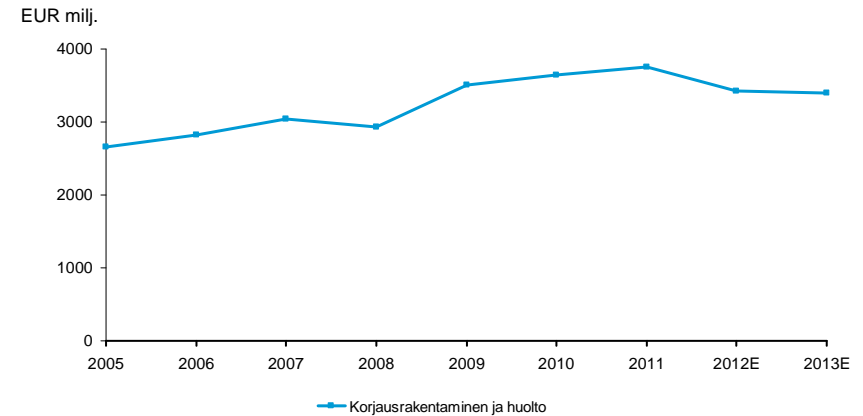
Tsekki ja Slovakia

Markkinatilanne edelleen haastava molemmissa maissa

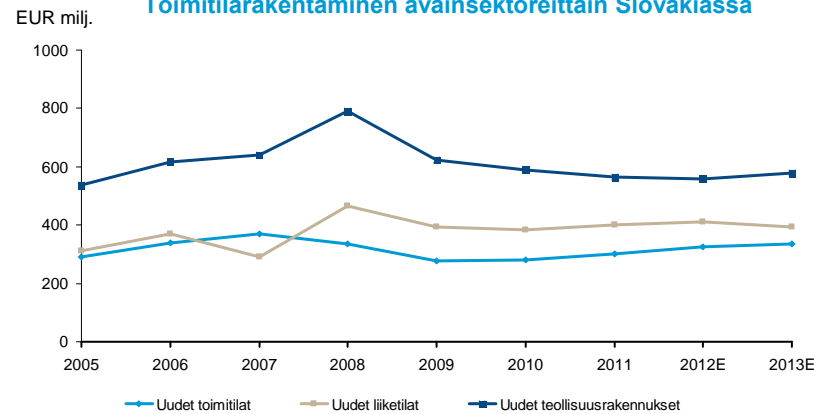
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain Tsekissä



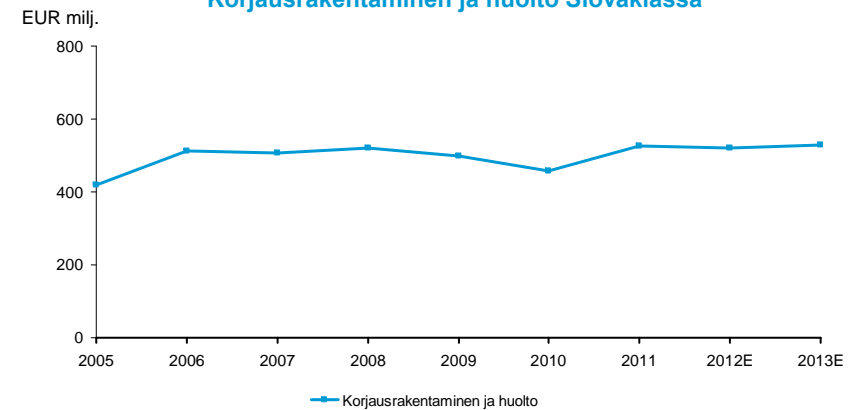
Korjausrakentaminen ja huolto Tsekissä



Toimitilarakentaminen avainsektoreittain Slovakiassa



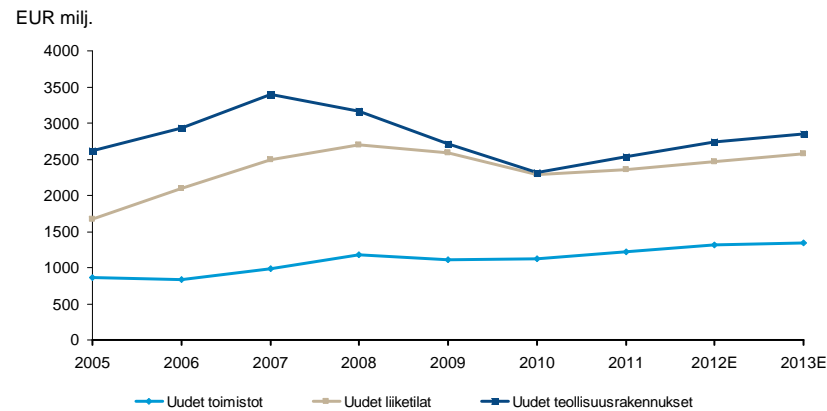
Korjausrakentaminen ja huolto Slovakiassa



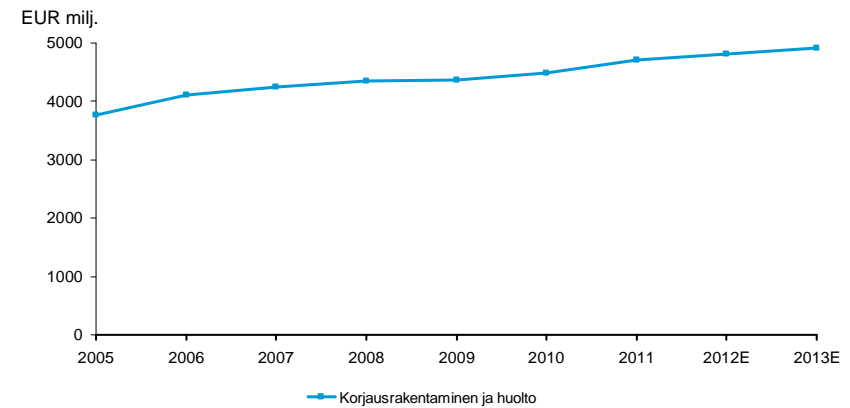
Puola

Markkinatilanne on hieman heikentynyt

Toimitilarakentaminen avainsektoreittain Puolassa



Korjausrakentaminen ja huolto Puolassa



Puolan BKT:n kasvu kvartaaleittain 2007-2012



Vastuuvapauslauseke

YIT ja sen osakkuusyhtiöt eivät ota mitään vastuuta tai anna mitään suoranaisia tai välillisiä takeita esityksessä olevien tietojen tai mielipiteiden tarkkuudesta, asianmukaisuudesta, ajantasaisuudesta tai täydellisyydestä eivätkä myöskään ota vastuuta näissä tiedoissa mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista tai niihin luottaen tehdyistä toimenpiteistä. YIT ja sen osakkuusyhtiöt eivät vastaa mistään tässä esitettyjen tietojen käyttöön liittyvistä vahingoista; YIT ja sen osakkuusyhtiöt eivät vastaa tässä esityksessä olevasta aineistosta, mielipiteistä ja tiedoista.

Kaikkien tietojen ja mielipiteiden käyttö tai niihin luottaminen tapahtuu käyttäjän vastuulla. Esityksessä ei anneta minkäänlaisia neuvoja tai suosituksia, eikä sitä pidä käyttää päätöksenteon tai toimenpiteiden perustana.

YIT:llä on yksinomainen omistusoikeus tässä esityksessä oleviin aineistoihin, tavaramerkkeihin, palvelumerkkeihin, kauppanimiin, logoihin ja tietoihin.

Tässä esityksessä on, tai siinä voidaan katsoa olevan, tulevaisuutta koskevia tietoja ja lausumia, joihin kohdistuu riskejä ja epävarmuuksia. Muita kuin historiallisia tosiseikkoja koskevat lausumat, mukaan lukien oletuksiamme ja suunnitelmiamme koskevat lausumat, ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat tiedot ja lausumat eivät ole takeena tulevasta tuloksesta, ja toteutuneet tulokset tai tapahtumat saattavat erota tulevaisuutta koskevissa tiedoissa ja lausumissa esitetyistä. Nämä lausumat ja tiedot perustuvat nykyisiin odotuksiin ja arvioihin ja koskevat tulevia tapahtumia, joihin liittyy tunnettuja ja tuntemattomia riskejä ja muita epävarmuustekijöitä. Tässä esityksessä olevat tulevaisuutta koskevat lausumat ja tiedot perustuvat niihin tietoihin, jotka meillä oli tämän esityksen laatimishetkellä. Tässä esitettyjä tietoja ja lausumia saatetaan päivittää, tarkistaa ja muuttaa, ja tiedot saattavat muuttua. YIT:llä ei ole mitään velvollisuutta päivittää mitään tulevaisuutta koskevia lausumia tai tietoja. Vaikka tässä esitettyjen tietojen uskotaan olevan oikeita, YIT nimenomaisesti kieltäytyy ottamasta mitään vastuuta tässä suoranaisesti tai välillisesti esitetystä.

Esitystä ei ole tarkoitettu käytettäväksi yksinomaisena perustana investointipäätökselle tai muulle arviolle, eikä sitä tule pitää suosituksena osakkeiden, arvopaperien tai muiden YIT:hen tai mihinkään muuhun yhtiöön liittyvien sijoitusinstrumenttien pitämisestä, ostamisesta tai myymisestä tai mihinkään sijoitustoimintaan ryhtymisestä.

**Together
we can
do it.**