

NCC-yhtiöt  
*Suomi ja lähialueet*  
Vuosikatsaus 2010



# Teemme sen, minkä lupaamme



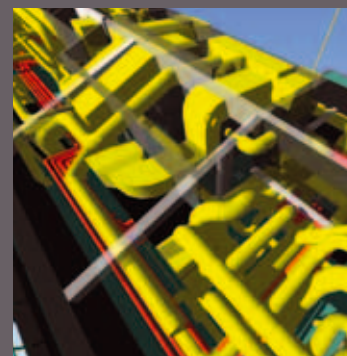
Vuonna 2010 rakentaminen elpyi ja tilauskantamme kasvoi. Innovoimme ekologisia ratkaisuja, tehostimme toimintaamme, paransimme yhteistyötä yrityksen sisällä ja eri sidosryhmien välillä sekä kehitimme asiakaspalveluamme. Laajan esimieskoulutuksen aloittamisella uskomme olevan kauaskantoisia, myönteisiä seurauksia.



Helsingin Meilahteen valmistui 2010 Kolmiosairaal. Jättityömaa oli ahtaassa paikassa, joten asioiden piti pelata saumattomasti. Työmaa oli edistykseellinen mm. nettipohjaisen logistiikan hallintajärjestelmänsä sekä tuotantovaiheen asiakaskommunikaation ansiosta. Kolmiosairaal voitti Rakennuslehden Vuoden työmaa -kilpailun.



Maailmankuulu arkkitehti Daniel Libeskind teki huikean visiosuunnitelman Tampereen Kannesta ja Keskusareenasta. Se kytkee uuden alueen ympäröivään keskustaan ja yhdistää samalla raiteiden jakamat kaupunginosat.



NCC:n 3D-mallinnuksen osaamiskeskus tarjoaa asiakkaalle mahdollisuuden tarkastella suunnitteluratkaisuja ymmärrettävässä muodossa. Mallinnuksen avulla löydetään myös yhteensopimattomuus- ja suunnitteluvirheet, jotka muuten aiheuttaisivat lisäkustannuksia. Mallia hyödynnetään myös tuotannon ohjauksessa ja riskien hallinnassa.

## SISÄLLYSLUETTELO

Katsaus vuoteen 2010 – markkinat elpyivät  
ja asuntojen kysyntä kasvoi 2–3  
NCC Suomen toiminnot 4  
Tuloslukuja 4  
NCC Suomessa – näin palvelemme 5  
Henkilöstön osaamiseen ja hyvinvointiin  
panostettiin 6  
Energiehokkuutta ja lisäarvoa asiakkaalle 7  
NCC:n strategia – tie pitkäjänteiseen ja  
kestävään toimintaan 8–9  
NCC:n vuosi 2010 oli täynnä toimintaa 10–11  
Organisaatio 12–13  
Yhteystiedot 14



# Katsaus vuoteen 2010

NCC Rakennuksen toimitusjohtaja Timo U. Korhonen on ollut ajan hermolla markkinatilanteen muuttuessa.



**Sekä NCC-konserni että NCC-yhtiöt Suomessa reagoivat markkinatilanteen muutokseen nopeasti. Asuntorakentamisen painopiste siirtyi kumppanuushankkeista omaperusteiseen tuotantoon. Toimitilojen käyttöasteet laskivat Suomessa, mutta NCC aloitti useita NCC Business Parks -kohteita lähinnä pääkaupunkiseudulle. NCC Roads vahvisti asemiaan asfaltin, kiviaineksien ja tienhoidon osalta.**

Rakennusala selvisi taantumasta yllättävän nopeasti. Talonrakentamisen aloitukset kasvoivat vuonna 2010 yli 20 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvu tuli kuitenkin lähes kokonaan asuntorakentamisesta eikä vuodelle 2011 ole odotettavissa kasvulukuja. Päinvastoin valtion tukeman asuntotuotannon aloitukset vähenevät olennaisesti tukien poistuessa. Kokonaisvolyymien kannalta merkittävää on, miten vapaarahoitteista asuntotuotantoa saadaan liikkeelle ja toisaalta miten julkinen rakentaminen kehittyy.

OMAPERUSTEISTEN ASUNTOJEN KYSYNTÄ KASVOI NCC reagoi vuoden 2010 markkinatilanteen muutokseen nopeasti. Asuntorakentamisen painopiste siirtyi omaperusteisiin NCC TähtiKoti -hankkeisiin. Toisena tukijalkana olivat lukuisat sijoittajien lukuun totetetut asuntokohteet. Vaikka toimitilamarkkina oli heikko, onnistui NCC Property Development kehittämään markkakysyntää vastaavia toimitilahankkeita. Kor-

jausrakentamisen osuus tuotannosta kasvoi tilikauden aikana yli 20 prosenttiin.

NCC-yhtiöiden liikevaihto Suomessa oli 805 (708) milj. euroa, josta talonrakentamisen osuus oli 606 (538) milj. euroa. Rakentamisen laskuttamaton tilauskanta kasvoi vastaten kymmenen kuukauden liikevaihtoa. Suomen NCC:n palveluksessa työskenteli keskimäärin 2 500 (2 500) henkeä. Lisäksi yritykset palkkasivat 463 (315) harjoittelijaa ja kesätyöntekijää tutustumaan rakennusalaan sekä NCC:n tarjoamiin ammatillisiin mahdollisuuksiin.

TOIMITILA- JA ASUNTORAKENTAMINEN VAUHDISSA NCC Asuminen myi tilikauden aikana 1 591 (2 093) asuntoa, joista 859 oli NCC TähtiKoteja ja 732 sijoittajille myytyä asuntoa. Myytyjen NCC TähtiKotien määrä kasvoi, mutta sijoittajamyynni väheni edellisestä vuodesta. Vuoden vaihteessa oli myymättä 19 valmista asuntoa. Uusia asuntoja alettiin rakentaa 1 858 (1 490) kappaletta, joista 1 126 oli NCC TähtiKoteja ja loput 732 sijoittajakumppanien lukuun. Urakkatuotanto huomioiden NCC:llä oli vuoden vaihteessa rakenteilla kaikkiaan n. 4 100 asuntoa.

NCC Property Developmentilla oli vuonna 2010 rakenteilla viisi Business Park -toimistotaloa ja käynnistyspäätökset tehtiin kolmesta uudesta toimistotalosta sekä kolmesta kauppapaikkakohteesta. Vuoden 2010 aikana onnistuttiin tekemään useita kiinteistökauppoja ja myös vuokraustoiminnassa saavutettiin kaikki asetetut tavoitteet. Tampereen yksikkö esitteli Daniel Libeskindin visiosuunnitelman Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta, ja Hämeenlinnan keskustan uusi kauppakeskus eteni toteutusvalmiuteen.

Rakennuksien tekninen vanheneminen, rakennuksen käyttötarkoituksen muutos tai laatutason päivit-



täminen vastaamaan nykyisiä vaatimuksia lisäävät korjausrakentamisen kysyntää. NCC on toteuttanut vuosien varrella lukuisia peruskorjauksia linjasaneerauksista aina kulttuurihistoriallisesti ainutlaatuisiin kohteisiin. Kokemusta on myös elinkaarimallista, jossa NCC vastaa rakennustöistä, rakennuksen ylläpidosta, kiinteistöpalveluista ja tarvittavista kiinteistön korjauksista esimerkiksi 20 vuoden ajan. Vuonna 2010 NCC:llä oli sopimus kolmen koulun peruskorjauksista ja laajennuksista elinkaarimallilla.

Pietarissa NCC on käynnistänyt ensimmäiset vapaarahoitteiset uudiskohteensa. Rakenteilla on 328 asuntoa, joista 128 valmistuu kesällä 2011. Loput n. 200 asuntoa valmistuvat syksyllä 2012. Näistä 66 on myyty vuokra-asunnoiksi SATOLle. Tallinnassa alettiin rakentaa 55 asuntoa käsittävää vapaarahoitteista asutuskohdetta.

NCC Roads myi tilikauden aikana 1,1 (1,0) miljoonaa tonnia asfalttia ja 3,2 (2,8) miljoonaa tonnia kiviaineksiä. Keväällä 2011 markkina-asemaa vahvistettiin ostamalla Destian asfaltti- ja päällystystoiminta. Kaupan mukana saatiin n. 80 miljoonan euron tilauskanta sekä 80 alan ammattilaista. Kauppa vaatii kilpailuviraston hyväksynnän.

#### NCC-KONSERNI TEKI HYVÄN TULOKSEN

NCC-konsernin liikevaihto vuonna 2010 oli 5,2 mrd. euroa ja liikevoitto 236 milj. euroa. Konsernin henkilöstömäärä oli 16 731. Kaikkiaan NCC-konsernissa käynnistettiin omaperusteisia asuntoja 4 498 (2 712) kappaletta, joista 3 489 (1 138) oli kuluttajille myytäviä. NCC-konsernin tilauskanta kasvoi 12 % ja uusien töiden määrä 18 %.

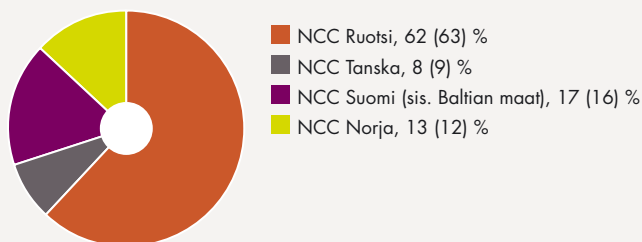
#### NCC AB -konserni, liiketoiminta-alueet LIIKEVAIHTO JA LIIKETULOS 31.12.

	Operatiivinen liikevaihto		Liiketulos (EBIT)		
	2009	2010	2009	2010	%
Construction	3 338	3 560	133	140	3,9
Housing	1 048	720	-0,5	34	4,8
Property Development	296	212	66	12	5,7
Roads	973	1 118	36	37	3,3
Muut	-372	-435	12	13	-3,1
<b>Yhteensä milj. €</b>	<b>5 273</b>	<b>5 175</b>	<b>247</b>	<b>236</b>	<b>4,6</b>

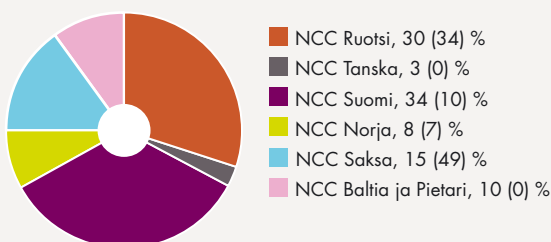
#### NCC AB -konserni, rakentaminen LIIKEVAIHTO JA LIIKETULOS 31.12.

	Operatiivinen liikevaihto		Liiketulos (EBIT)		
	2009	2010	2009	2010	%
NCC Construction	2 094	2 195	97	97	4,4
Ruotsi	538	606	16	14	2,3
Suomi	313	304	7	13	4,3
Norja	383	455	13	15	3,4
<b>Yhteensä milj. €</b>	<b>3 328</b>	<b>3 560</b>	<b>133</b>	<b>139</b>	<b>3,9</b>

#### NCC-konserni RAKENTAVIEN YKSIKÖIDEN LIIKEVAIHDON JAKAUMA (%)



#### NCC-konserni VAPAARAOITTEISET ASUNTOALOITUKSET (%)



# NCC

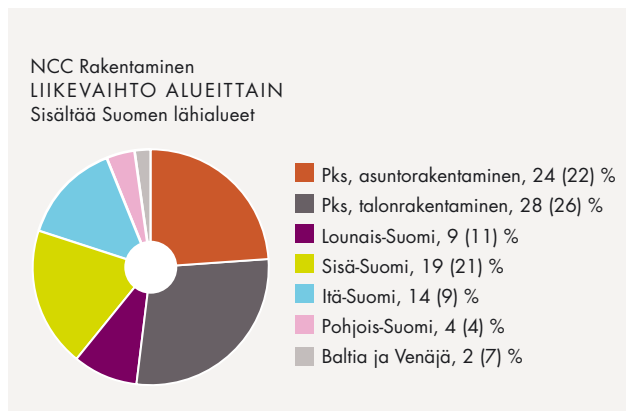
## Suomen toiminnot

NCC:n liiketoiminta-alueita Suomessa edustavat NCC Rakennus Oy, NCC Asuminen, NCC Property Development Oy ja NCC Roads Oy.

Vuoden 2011 alussa NCC Rakennus käynnisti uuden infrarakentamisen yksikön, johon siirtyi NCC Roadsin puolelta maanrakentaminen. Sen toiminta-alueita oli Pohjois- ja Itä-Suomi, mutta uuden infrarakentamisen tavoitteena on laajentaa toimintaa myös pääkaupunkiseudulle ja Sisä-Suomeen.

NCC Asumisen toiminta-alueita on koko Suomi ja sen viidenneksi alueyksiköksi liitettiin tilikauden aikana Tallinna.

NCC Rakennuksen tytäryhtiö Optiplan Oy on täyden palvelun suunnittelutoimisto. Suomen markkina-alueeseen kuuluvat myös Baltia ja Venäjä.



### TULOSLUKUJA

	2010	2009
<b>NCC-konserni</b>		
Liikevaihto	5 200	5 300
Henkilöstö	16 731	17 745
<b>NCC Suomi</b>		
Liikevaihto	805	708
Henkilöstö	2 700	2 500
<b>NCC Rakentaminen</b> (sis. Suomen, Baltian ja Pietarin toiminnot *)		
Liikevaihto	606	538
Liikevoitto	13,8	16,2
Liikevoittoprosentti	2,3	3,0
Tulouttamaton tilauskanta	515	436
Saadut tilaukset	682	533
Henkilöstö	2 100	2 000

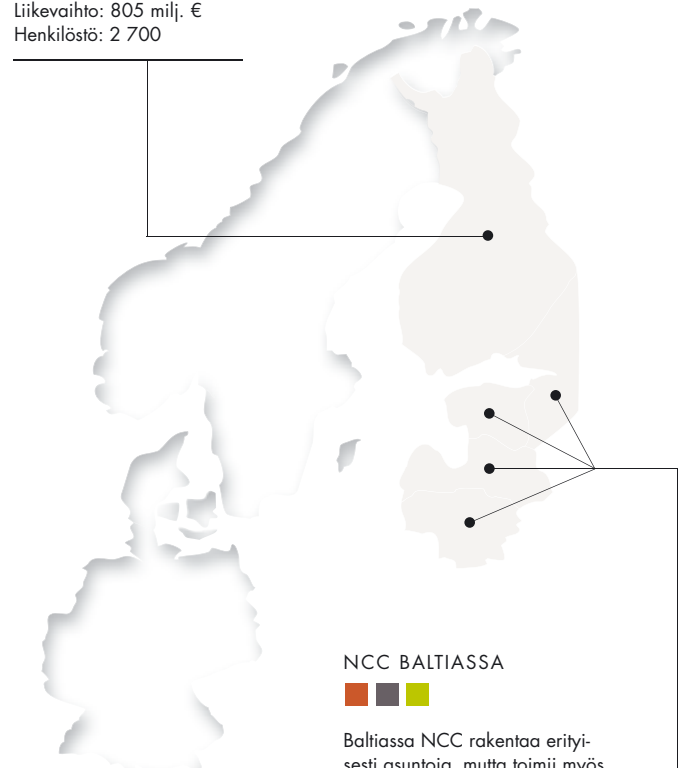
\*) NCC Property Development Oy:n, NCC Roads Oy:n ja NCC Asumisen luvut raportoidaan osana konsernin tuloslukuja.

### NCC SUOMESSA



NCC on vahva asunto- ja kiinteistökehittäjä sekä asuntojen, liike- ja toimitilojen sekä julkisten tilojen rakentaja. Asfaltin, kiviaineksen ja tienhoiton palveluissa se on viime vuosina vahvistanut asemiaan.

Liikevaihto: 805 milj. €  
Henkilöstö: 2 700



### NCC BALTIASSA



Baltiaassa NCC rakentaa erityisesti asuntoja, mutta toimii myös muussa talonrakentamisessa. Rakentaminen keskittyy lähinnä Tallinnan ja Riian alueille.

### LIIKETOIMINTA-ALUEET



### NCC PIETARISSA



Pietarissa NCC on investoinut tontteihin ja on aloittanut ensimmäisten vapaarahoitteisten asuntojen rakentamisen. NCC toimii myös asfaltti- ja tienrakennushankkeissa.

Liikevaihto: 48 milj. €  
Henkilöstö: 306

NCC:llä on vahva markkina-asema kaikissa Pohjoismaissa. Ruotsista löytyvät kaikki konsernin liiketoiminta-alueet, muissa maissa markkina-asema vaihtelee, sisältäen mahdollisuuden vahvistua niin maantieteellisesti kuin eri liiketoimintojenkin suhteen.



Timo U. Korhonen (oik.),  
Tero Estovirta, Juha Kor-  
kiamäki ja Jyri Salonen.

## NCC Suomessa – näin palvelemme

### SUUNNITTELUPALVELUT

Optiplan tarjoaa asiakkailleen kokonaissuunnittelu-palvelua sisältäen arkkitehti-, rakenne- ja lvis-suunnit-telun, toimialoinaan asuminen, toimitilat ja korjaus-rakentaminen. Ympäristö- ja energiakysymykset; energia-analyysit ja -tuotantojärjestelmät, BREEAM-ympäristöluokitukset sekä korjausrakentamisen eri-koiskysymykset ovat Optiplanin erityisosaamista.

*Toimitusjohtaja Tommi Vaisalo*

### KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMINEN JA ASUNTOJEN RAKENNUTTAMINEN

NCC:n kiinteistökehitystoiminnasta vastaa NCC Pro-  
perty Development. Sen palveluja ovat tulevaisuuden  
toimitilojen ja kauppapaikkojen vuokraus sekä tuotta-  
vien kiinteistökehityskohteiden myyminen kotimaisille  
ja ulkomaisille sijoittajille.

*Toimitusjohtaja Tero Estovirta*

NCC Asuminen kehittää asumispalveluja ja sen vas-  
tuulla ovat tontinhankinta, kaavoitus, projektikehittä-  
minen, suunnitteluttaminen, rakennuttaminen, mark-  
kinointi ja myynti. Asuntojen rakentamisesta vastaavat  
rakentavat yksiköt ympäri Suomen.

*Maajohtaja Juha Korkiamäki*

### RAKENTAMISPALVELUT

NCC on vahva ja kokenut rakentaja. Sen ammattitaito  
ja osaaminen ovat käytettävissä asuntojen, toimitilojen  
ja muiden kohteiden toteuttamiseen Suomessa ja lähi-  
alueilla. NCC on toteuttanut vuosien varrella lukuisia  
merkittäviä korjausrakentamisen projekteja. Se tarjoaa  
kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille myös ylläpitopalve-  
lujä. NCC:llä on kokemusta julkisen ja yksityisen tahon  
kumppanuushankkeista sekä ns. partnering-hank-  
keista yhdessä asiakkaan kanssa. Vuoden 2011 alussa  
perustettiin infrarakentamisen yksikkö, joka tarjoaa  
palvelujaan niin ulkoisille asiakkaille kuin sisäisiinkin  
maanrakennustarpeisiin.

*Toimitusjohtaja Timo U. Korhonen*

### ASFALTOINTI, TIENHOITO JA KIVIAINES

NCC Roads rakentaa, kunnostaa ja hoitaa teitä, pihvoja,  
parkkipaikkoja, satama-alueita, terminaaleja ja lento-  
kenttiä. Toiminta kattaa koko ketjun kiviaineksen ja  
asfaltin valmistuksesta päällystykseen sekä infran  
rakennus- ja ylläpitopalveluihin. NCC Roads toteuttaa  
niin erilliset päällystys- ja tienhoitotyöt kuin kokonais-  
urakatkin.

*Toimitusjohtaja Jyri Salonen*

# Henkilöstön osaamiseen ja hyvinvointiin panostettiin

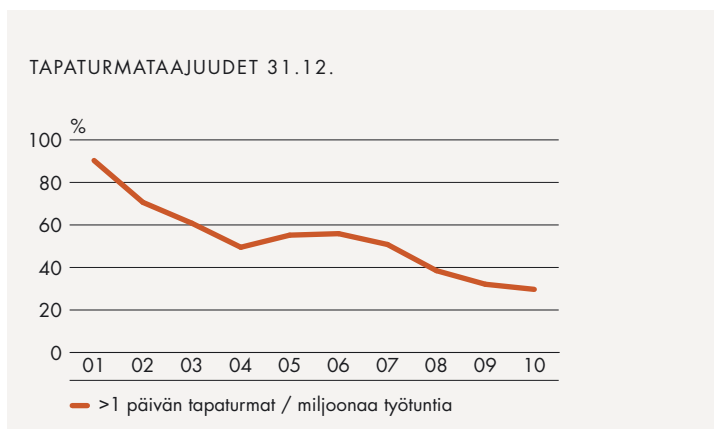
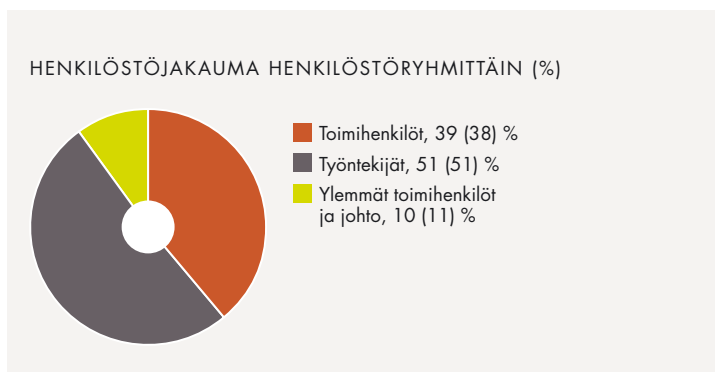
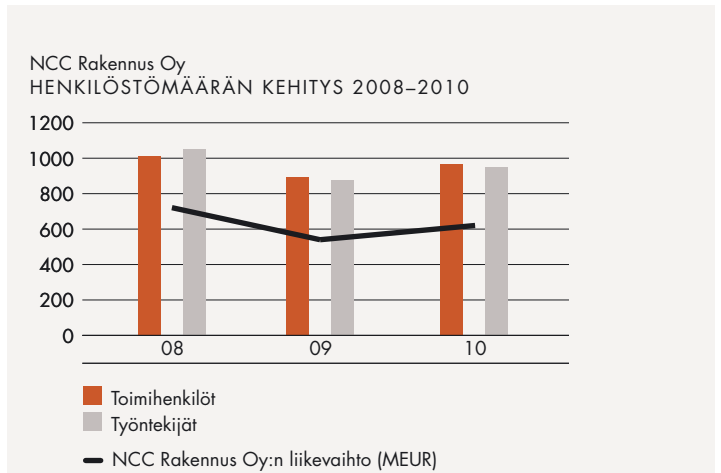
Suomen NCC:n palveluksessa työskenteli noin 2 700 henkeä, joista NCC Rakennuksen palveluksessa 1 942 henkeä. Heikosta suhdanteesta huolimatta 463 harjoittelijaa ja kesätyöntekijää pääsi tutustumaan rakennusalaan sekä NCC:n tarjoamiin ammatillisiin mahdollisuuksiin.

Hyvän esimiestyön ja johtamisen edellyttämiä taitoja parannettiin VaTu-passivalmennuksen avulla. Kaikki NCC:n esimiestyössä toimivat osallistuvat kolmepäiväiseen valmennukseen, minkä lisäksi yksikkökohtaisia kehitysteemoja jalostetaan ”kokemukset vaihtoon” -ryhmissä. Vuoden 2010 aikana valmennettiin yhteensä 52 ryhmää eri puolilla Suomea ja valmennuksia jatketaan keväällä 2011. NCC Asuminen kävi läpi asiakkuusprosessin ja käynnisti erilaisia kehityshankkeita parantaakseen edelleen asiakastytyväisyyttä.

Työturvallisuuden TR-mittauksia jatkettiin uudistetuilla säännöillä. Koko yrityksen keskimääräinen TR-taso ylitti tavoitteeksi asetetun indeksin 85. Rakennusalan työturvallisuutta kehitettiin osallistumalla yhteisiin kehitysprojekteihin sekä kilpailuihin, joissa menestyttiinkin hyvin. Tapaturmataajuutta saatiin edelleen alennettua viime vuoden tasosta.

Työnantajakuvan kehittämiseksi käynnistettiin hanke, jolla halutaan varmistaa NCC:n kuva houkuttelevana työnantajana sekä nykyisten että potentiaalisten, tulevien työntekijöiden silmissä. Tavoitteena on kehittää ja yhtenäistää opiskelija- ja oppilaitosyhteistyön käytäntöjä sekä kehittää uusia kanavia, joilla tavoitetaan opiskelijoita.

NCC:ssä on perinteisesti panostettu henkilöstön työhyvinvointiin. Työmaahenkilöstölle tarjottiin SuomiMieskuntotestejä, jatkettiin aamutreenejä ja koulutettiin lisää ohjaajia. NCC tarjoaa henkilöstölleen kokonaisvaltaisen työterveyshuollon, jonka lisäksi yrityksessä on laaja-alainen vapaa-ajan liikuntaa tukeva toiminta. Terveysjohtamisen mallia suunniteltiin ja se päätettiin toteuttaa vuoden 2011 aikana.



# Energiatehokkuutta ja lisäarvoa asiakkaalle

**NCC:n kehitystoiminnan lähtökohtana on strategia sekä toimintaympäristön muuttumisesta johtuvat kehitystarpeet. Suomen NCC:n tutkimus- ja kehityksenotot olivat vuonna 2010 yhteensä 3,2 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,5 prosenttia liikevaihdosta.**

NCC ottaa uusien rakennuskohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa ympäristönäkökohdat monin tavoin huomioon. Tavoitteena on ilmastovaikutusten vähentäminen, rakennetun ympäristön vastuullinen toteuttaminen, haitallisten aineiden käytön vähentäminen ja kierrätyksen edistäminen. Toimintavuoden aikana panostettiin voimakkaasti NCC Green -ohjelmaan. Rakenteita ja muita ratkaisuja kehitettiin huomioiden seuraava normikiristys. Ohjelmaa on toteutettu tiiviissä yhteistyössä Optiplanin sekä teknisten korkeakoulujen ja VTT:n kanssa. Pääosa NCC:n asunto- ja toimitilarakentamisen kohteista täyttää A-energiatehokkuusluokan vaatimukset.

NCC TähtiKodin kehityksen painopisteitä olivat Green Living, suunnitteluratkaisujen vakiointi sekä suunnittelu- ja tuotantoprosessin hiominen asiakaskokemuksen näkökulmasta. Uusia asuntoratkaisuja kehitettiin soveltumaan paremmin mm. täydennysrakentamiskohteisiin. Ensimmäisen passiivitalon rakentaminen aloitettiin Kirkkonummelle.

Toimisto- ja kauppapaikkojen kehitystyössä panostettiin Green Building -teemaan. Kaikki NCC:n uudet toimistokohteet täyttävät BREEAM-ympäristöluokituksen tason Very Good sekä A-energialuokan vaatimukset. NCC Property Development sai myös ensimmäisenä kiinteistöalan yrityksenä Suomessa EU:n Green Building Corporate Partner -statuksen. Tulevaisuuden työnteon ja työympäristöjen muutoksia kartoittavaa Work+Life-tutkimusta jatkettiin.

Tietomallinnusta ja virtuaalirakentamista laajennettiin talonrakennushankkeiden eri vaiheisiin. Kustannusäästöjä on saatavissa mm. havainnollistamalla rakennusprosessia ja sovittamalla yhteen eri suunnittelualojen malleja. Käyttöönoton vauhdittamiseksi käynnistettiin tietomallinnuksen osaamiskeskus, joka kehittää edelleen toimintamalleja ja työkaluja. Korjausrakentamisessa kehitettiin portaali tukemaan linjasaneerausten kohdekohtaista asiakasviestintää.

Tähtiasiakkuusohjelmassa käynnistettiin avainasiakastoimintoja ja luotiin asiakkuuksien analysointimalleja. Yhteistyö perustuu asiakashaastattelujen perusteella määritellylle asiakaslupauksille; kuuntelemme ja viestimme aktiivisesti, kehitämme asiakkaalle sopivan ratkaisun ja teemme mitä lupaamme.

NCC on mukana kiinteistö- ja rakennusalan strategisen huippuosaamisen keskittymässä RYMissä ja osallistunut mm. RYM-PRE-hankkeeseen, jolla nostetaan kansallista kilpailukykyä mallintamista kehittämällä. NCC osallistui myös korkeakoulujen varainhankintaan, mittavimman tuen sai Aalto-yliopisto ja Tampereen tekninen yliopisto.

**NCC GREEN**

NCC:llä on aina suhtauduttu hyvin myönteisesti tutkimuksiin ja tuotteiden sekä toimintatapojen kehittämiseen.



# NCC:n strategia – *tie pitkäjänteiseen ja kestävään toimintaan*

## Strategian lähtökohdat

### VISIO:

NCC:n visio on olla johtava yritys tulevaisuuden asuminen, toimitilojen ja toimintaympäristön kehittäjänä ja rakentajana.

Tavoitteena on saavuttaa alan paras tuotantotehokkuus ja parhaat työntekijät ja näin kehittää houkuttelevin asiakastarjooma.

### TOIMINTA-AJATUS; VASTUULLINEN YRITYS

NCC kehittää ja rakentaa tulevaisuuden työ-, asuin- ja toimintaympäristöjä. Arvoinaan 'tunne asiakkaasi', 'keskity oleelliseen' ja 'ota vastuu' ja yhteistyössä asiakaidensa kanssa se kehittää tarkoituksenmukaisia, kustannustehokkaita ja laadukkaita ratkaisuja, jotka tuottavat lisäarvoa kaikille NCC:n sidosryhmille ja edistävät kestävästä yhteiskunnallista kehitystä.

## Strategian painopisteet

NCC:n strateginen valinta on keskittyä tuotteisiin ja palveluihin, joissa konsernilla on vahvuuksia kilpailijoihinsa verrattuna. NCC:n maantieteellinen fokus on

Pohjoismaat, Saksa, Baltia ja Pietari. Strategian painopisteenä on asiakas, kustannukset ja osaaminen.

### Asiakkaat

*Halutuin  
kumppani*

- Alan paras asiakaskokemus
- Asiakaslähtöisimmät tilat ja ratkaisut
- Imagoaltaan houkutteleva

### Kustannukset

*Tehokkaimmat  
toimintatavat*

- Matalimmat hankintakustannukset
- Alan työturvallisin yritys
- Projektin hallinnan parantaminen

### Osaaminen

*Houkuttelevin  
työnantaja*

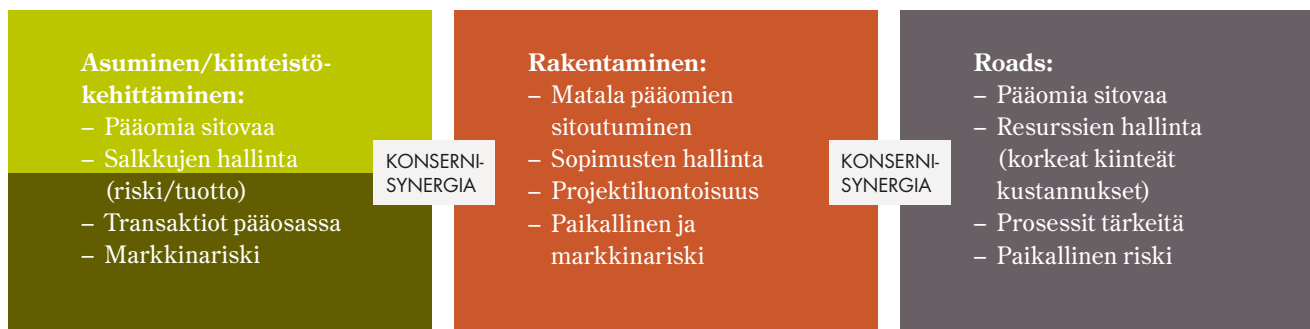
- Motivoitunut henkilöstö
- Haluttu työnantaja
- Strategiaa tukeva osaaminen
- Jämäkkä johtajuus



## Strategia, edellytykset

NELJÄ LIIKETOIMINTA-ALUETTA – KOLME TOIMINTOA  
NCC:n toiminta on jaettu neljään liiketoiminta-alueeseen. Toiminnallisesti ne voidaan jakaa kolmeen, kes-

kenään erityyppiseen toimintoon, joilla on kuitenkin vahva synergia yli liiketoiminta- ja maarajojen



NCC TÄHTÄÄ KOHTI PITKÄJÄNTEISTÄ JA KESTÄVÄÄ KANNATTAVUUTTA SEURAAVIN PERIAATTEIN:

### 1. Integroitu rakennus- ja kehitystoiminta

Rakennustoiminta generoi kassavirtaa, minkä avulla luodaan mahdollisuuksia investoida rakennusoikeuksiin ja kehittää kiinteistöjä.

### 2. Konsernisynergian hyödyntäminen tukitoimintojen sisällä sekä yli liiketoimintarajojen

### 3. Orgaaninen kasvu, edellyttäen alhaisia rakentamiskustannuksia

NCC toimii kypsillä markkinoilla, joita leimaa aggressiivinen ja hintakeskeinen kilpailu. Alhaiset kustannukset ovat siksi kasvun edellytys.

### 4. Johtava toimija olemassa olevilla ja hyvin tunnetuilla markkinoilla

NCC:llä on vahva asema monessa markkinassa ja useammalla liiketoiminta-alueella. Niitä voidaan kehittää

olemassa olevan markkina- ja tuoteosaamisen puitteissa. NCC ei kasva maantieteellisesti uusille alueille eikä täysin uusille liiketoiminta-alueille.

### 5. Asiakas on pääosassa, kun vahvistamme asemaamme arvoketjussa

Seuraavat osa-alueet ovat NCC:n vahvuuksia, kun asiakkaamme hakee yhteistyökumppania.

- Tekninen osaaminen
- Tuotteistaminen; kustannustehokkuus, vakioidut ratkaisut, virtuaalinen rakentaminen
- Yhteistyömuodot
- Ympäristö, kestävä kehitys, energian säästö

### 6. NCC-konserni tähtää kannattavaan kasvuun

Strategia tähtää pääasiallisesti orgaaniseen kasvuun, jota tarvittaessa täydennetään yritysostoin. Kasvu ei kuitenkaan saa tapahtua kannattavuuden kustannuksella.

## Muutokset toimintaympäristössä

### MEGATRENDIT:

Näiden neljän megatrendin katsotaan vaikuttavan NCC:n liiketoimintaan pitkällä tähtäyksellä:

#### IT- JA DIGITAALINEN MEDIA

Virtuaalinen suunnittelu ja rakentaminen ovat rakennusteollisuuden suurin teknologiaharppaus kolmeenkymmeneen vuoteen ja tulee vaikuttamaan merkittävästi rakentamisen prosesseihin. Digitaalinen media helpottaa tiedon vaihtoa ja tulee vaikuttamaan merkittävästi rakentamisen prosesseihin.

#### YMPÄRISTÖ JA KESTÄVÄ KEHITYS

Energiatehokkaiden ratkaisujen kysyntä on valtava. Suurimmat mahdollisuudet ovat korjausrakentamisessa, kiinteistöjen energiankulutuksen vähentämisessä

sekä niissä segmenteissä, joissa elinkaarikustannuksilla on merkitystä kuten toimistoissa ja asunnoissa.

#### SUKUPOLVEN VAIHTUMINEN

Rakennusala pohjoismaissa on suuren sukupolven vaihdoksen edessä. Ennusteiden valossa näyttää siltä, että NCC-konserni palkkaa vähintään 2 000 insinööriä seuraavien viiden vuoden aikana.

#### KANSAINVÄLISTYMINEN

Kansainvälisen kilpailun uskotaan lisääntyvän Pohjoismaissa mm. MVR-töiden ja suurien, teknisesti vaikeiden projektien erikoisosaamisessa. Kansainvälisten hankintojen ja työvoiman liikkuvuuden hyödyntäminen tuovat alalle suuria mahdollisuuksia.

## *Teimme kiinteistökauppoja; vuoden loppuun tahti vain kiihtyi...*

- Plaza Business Park Pilkkeen toimitalo myytiin saksalaiselle Union Investment Real Estate GmbH:lle lähes 18 miljoonan euron kauppahintaan.
- Falcon Business Parkin kolmos- ja nelosvaiheet, Lago ja Genti, myytiin kiinteistörahasto Aberdeen Property Nordic Fund I:lle n. 45 miljoonan euron kauppahintaan.
- Alberga Business Parkin ensimmäinen toimitalo myytiin saksalaiselle Union Investment Real Estate GmbH:lle 35 miljoonan euron kauppahintaan.
- Joensuun kauppapuiston kakkosvaihe, Kuopion Leväsen kauppapuiston ykkös vaihe ja Lohjan Lempolan kauppapuiston kolmosvaihe myytiin.
- Pietarissa Swedish Krona -uudiskohteesta myytiin SATO:lle talo 11 miljoonan euron kauppahintaan.

## *Kirjoitimme vuokrasopimuksia...*

- Espooseen, Otaniemen risteykseen rakennettavaan Falcon Business Parkin Gentiin tulee vuokralaiseksi Aalto-yliopisto.
- Ruotsalainen ÅF-Consult vaati toimitiloiltaan vahvoja ympäristöominaisuuksia ja valitsi Alberga Business Parkin uudeksi toimitalokseen.

## *Kehitimme kokonaisia alueita – vain mielikuvitus oli rajana*

- Hämeenlinnan moottoritien kattaminen lähenee useamman vuoden kehitystyön jälkeen toteutusvaihetta.
- Yhdysvaltalaisen arkkitehtitoimisto Studio Daniel Libeskindin visiosuunnitelma Tampereen Kansi ja Keskusareena -hankkeesta esiteltiin suurelle yleisölle ja medialle marraskuussa.
- Helsingin Myllypuroon ja Espoon Matinkylään rakennetaan hybridiä. Kehitystyötä tekevät Citycon ja NCC.
- Aviapoliksen alueen rakentaminen eteni jo kolmanteen vaiheeseen – valmistuttuaan Plaza Business Park koostuu 13 toimistorakennuksesta.

## *Laskimme urakoita...*

- Turussa muutetaan vanha viinanjalostustehdas toimistotaloksi. Tiloihin muuttavat mm. Turun NCC ja Optiplan.
- Pääkaupunkiseudulla peruskorjauksen alle saatiin mm. Eduskuntatalon siipirakennus, Kiseleffin ja Sunnin talot sekä elinkaarihankkeina useita kouluja.
- Salon kaupunki valitsi NCC:n uuden kaupungintalonsa pääura-koitsijaksi.
- Tampereella Prisma sai uutta tilaa, Jyväskylässä Sokos-keskus ja K-citymarket.

# NCC:n vuosi 2010 oli täynnä toimintaa



NCC on ollut alusta pitäen suunnittelemassa ja rakentamassa Espoon Leppävaaraa. Käynnissä on Alberga Business Park.



Tampereen Kansi ja Areena on huikea askel moderniin arkkitehtuuriin.



Peruskorjausta Helsingin parhailla paikoilla Eduskuntatalolla ja Senaatintorin naapurissa.



Helsingin Viikissä saavat kerrostaloasukkaatkin nyt vaikuttaa oman kotinsa energiankulutukseen.



Pietarissa on aloitettu Swedish Krona -nimisen uudiskerrostalokorttelin rakentaminen.



Kauppapaikka-seminaari pidettiin Selloalissa.



NCC voitti Green Award -kilpailun kerrostalosarjan Lenexossa Pietarissa.

## Aloitimme sekä vuokra- että omistusasuntokohteita...

- NCC:llä oli vuoden vaihteessa rakenteilla kaikkiaan n. 4 100 asuntoa, joista 1 126 oli NCC TähtiKoteja ja 732 yhteistyössä sijoittajien kanssa.
- ICECAPITALin kanssa tehtiin sopimukset noin 500 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisesta eri puolille Suomea.
- Skanskan ja NCC:n työyhteisöliittymä rakentaa 17-kerroksisen asuinkeuhkon Leppävaaraan Espooseen. 151 asuntoa ovat osa kauppakeskus Selloa.

## Kilpailimme ja voitimme...

- Optiplan voitti Kirkkonummen Vesitorninmäen kaavoituskilpailun sekä Helsingin kaupungin Kruununvuorenrannan suunnittelukilpailun.
- Kansainvälisen kiinteistöalan lehden EuroMoney:n lukijat valitsivat NCC:n jälleen parhaaksi toimitila- ja kauppapaikkakehittäjäksi Suomessa ja Pohjoismaissa.
- Pietarissa Swedish Krona -uudiskohde voitti Green Award -kilpailun kerrostalosarjan. Kilpailu on Venäjällä ensimmäinen laatuaan, joka mittaa kestävästä kehityksestä ja energiatehokkuudesta erilaisissa rakennushankkeissa.
- Työturvallisuuskilpailuissa pääsimme mitalisijoille niin yrityskäytännön kuin työmaasarjoissakin.

## Tuimme tärkeitä asioita...

- NCC tuki yliopistojen ja korkeakoulujen varainkeruuta; suurimmat lahjoitukset saivat Aalto-yliopisto ja Tampereen teknillinen korkeakoulu.
- Jatkoimme Itämeren suojelua; vuonna 2010 lahjoitimme varoja John Nurmisen säätiölle käytettäväksi Itämeren tankkeriturvallisuuden parantamiseen.

## Seurustelimme asiakkaiden ja yhteistyökumppanien kanssa...

- Vappuviikolla kokoonnuimme NCC Green -seminaariin Vanhalle Ylioppilastalolle kertomaan, mitä olemme tehneet ja miltä maailma meidän silmin näyttää. Akatemiatutkija Mika Pantzar kertoi luottavansa enemmän yritysten kuin kuluttajien kykyyn muuttaa käyttäytymistään.
- Syksyn kauppapaikkaseminaari Selloalissa kokosi taas valtavan yleisön. Vuoden teemana oli uudistuminen kaupungin, kaupan ja liikenteen näkökulmista.
- NCC Business Parkin 20 vuoden kehitystaivalta juhlittiin Finlandia-talossa. Antoisassa asiantuntijaseminaarissa innostui tulevaisuuden näkymistä luennoimaan mm. USAn suurlähettiläs Bruce Oreck.



NCC Green -seminaari, Vanha Ylioppilastalo



Tero Estovirta aloitti Jorma Ahokkaan jälkeen NCC Property Developmentin toimitusjohtajana.



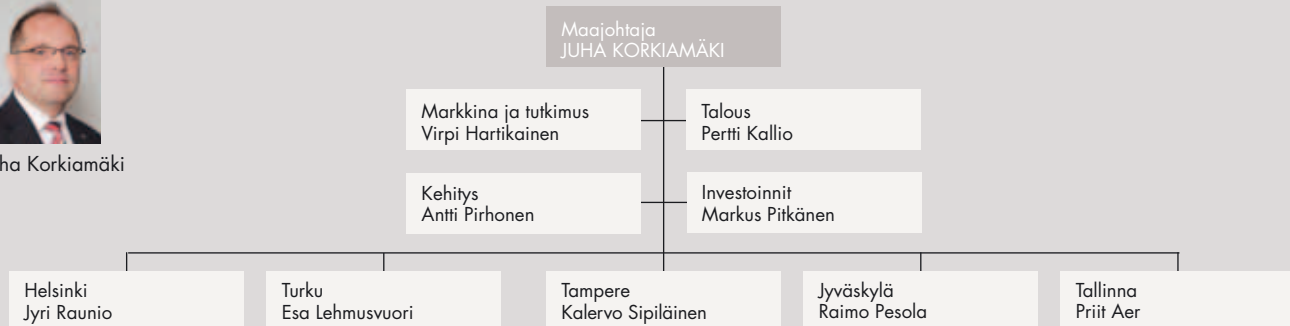
NCC Property Development juhli Finlandia-talossa.



## NCC ASUMINEN



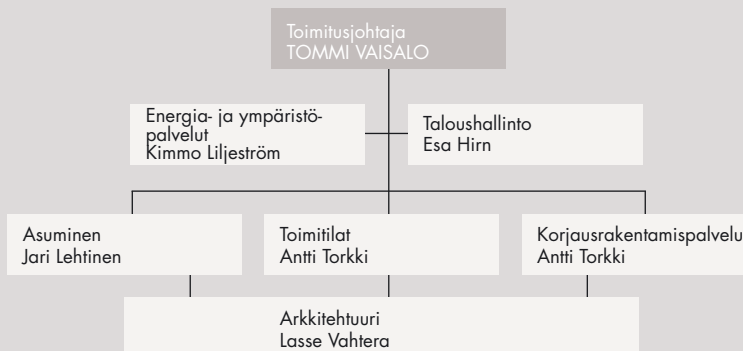
Juha Korkiamäki



## OPTIPLAN OY



Tommi Vaisalo



## NCC PROPERTY DEVELOPMENT OY



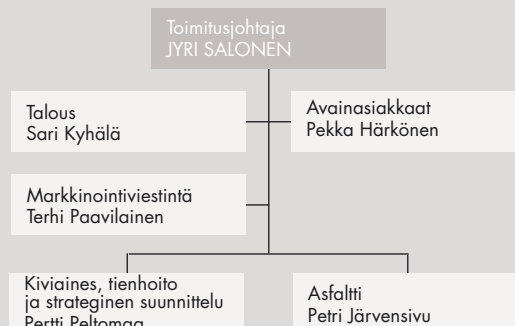
Tero Estovirta



## NCC ROADS OY



Jyri Salonen



NCC-yhtiöt  
Mannerheimintie 103a  
00280 Helsinki  
Puh. +358 10 507 51  
Faksi +358 10 507 5462

Yhteystiedot:  
[www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)

