

Ukrainan jälleenrakentamisen vaikutus Suomen rakentamisen arvoketjuun

1.10.2025

Sisällys

1. Yhteenveto

2. Suomen rakennusalan kehitys viime vuosina
3. Ukrainan tilanteen mahdolliset skenaariot
4. Skenaarioiden strategiset vaikutukset Suomen rakennusalaan
 - Rauha & jälleenrakentaminen -skenaarion tarkemmat vaikutukset

Ukrainan jälleenrakentamisen suorat vaikutukset Suomen rakennussektorille ovat todennäköisesti melko vähäisiä kokonaiskuvassa

Yhteenveto projektin löydöksistä

Lyhyellä aikavälillä nykytila Ukrainassa jatkunee, mutta ajan myötä tulitauko ja jälleenrakentamisen käynnistyminen vaikuttavat yhä todennäköisemmiltä. **Jälleenrakentaminen todennäköisimmin käynnistyy rauhallisella tahdilla, ja ajoittuu pitkälle aikavälille**, sillä prosessia rajoittaa muun muassa Ukrainan rajallinen hallinnollinen kapasiteetti sekä inhimillinen pääoma.

Rauhan ja jälleenrakentamisen arvioidut vaikutukset Suomen rakennussektorille eivät ole järisyttäviä, erityisesti, jos jälleenrakentaminen käynnistyy asteittaisesti. **Merkittävimpiä arvioidut vaikutukset ovat rakennusteollisuuden raaka-aineiden saatavuuteen** – tilapäisiä saatavuushaasteita ja hinnan nousua voi syntyä erityisesti sellaisten raaka-aineiden markkinoilla, joiden kotimainen tuotantokapasiteetti Ukrainassa on rajallinen (esim. lasi ja bitumi). **Jälleenrakentamisella ei uskota olevan merkittäviä vaikutuksia ulkomaiseen rakennustyövoimaan Suomessa.** Suomen suhteellisen korkean palkkatason ja turvallisuusympäristön vuoksi ulkomaisten työntekijöiden laajamittainen siirtyminen Suomesta Ukrainaan jälleenrakentamisen myötä ei vaikuta todennäköiseltä. Rauhallisella ja jälleenrakentamisella arvioidaan olevan matala, mutta positiivinen vaikutus euroalueen yleiseen taloustilanteeseen, mutta **arvioidut suorat vaikutukset rakennusalan kysyntään Suomessa eivät ole merkittäviä.**

Sisällys

1. Yhteenveto

2. Suomen rakennusalan kehitys viime vuosina

3. Ukrainan tilanteen mahdolliset skenaariot

4. Skenaarioiden strategiset vaikutukset Suomen rakennusalaan

- Rauha & jälleenrakentaminen -skenaarion tarkemmat vaikutukset

Projektin tavoitteena oli tunnistaa mahdolliset Ukrainan tilanteen kehitysskenaariot ja arvioida niiden vaikutukset Suomen rakennusosalalle

Projektin tausta

- Suomen rakennusala on viime vuosina kohdannut merkittäviä haasteita yleisen taloudellisen epävarmuuden ja heikon markkinakehityksen vuoksi.
- Venäjän hyökkäys Ukrainaan vuoden 2022 oli merkittävä tekijä rakennusalan heikon taloudellisen tilanteen takana
- Sodan alkuvaiheessa RT teetti ylätasoin selvityksen konfliktin kehitysskenaarioista ja niiden mahdollisista vaikutuksista Suomen rakennusalaan
- Sodan jatkumisen myötä RT päätti toteuttaa päivitetyn selvityksen, joka kattaa keskeiset skenaariot ja niiden vaikutukset Suomen rakennusalaan tarkemmalla tasolla

Projektin keskeiset tavoitteet

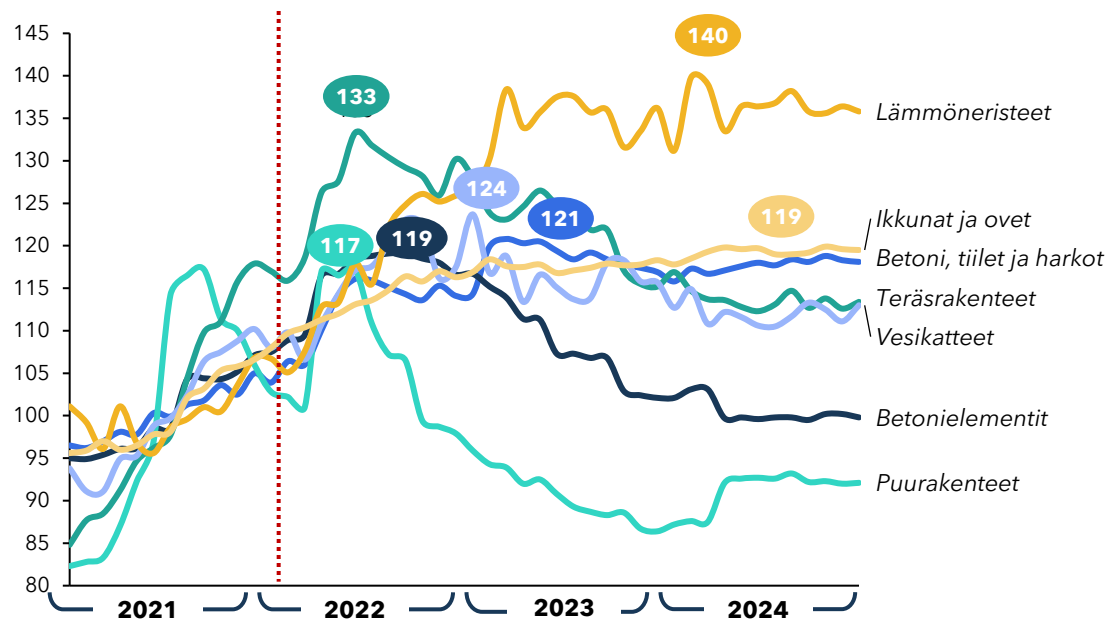
- **Tunnistaa ja määritellä potentiaaliset skenaariot joiden mukaan Ukrainan tilanne voi kehittyä tulevien vuosien aikana**
- **Analysoida kunkin skenaarion vaikutukset Suomen rakennusosalalle**

Analyyttinen lähestymistapa

1. Suomen rakennusalan viimeaikaisen kehityksen arviointi ja haastattelut RT:n jäsenyritysten kanssa lisänäkemyksen saamiseksi
2. Keskeisten Ukrainan tilanteen strategisten makroajurien tunnistaminen (sodan dynamiikka, ulkomainen tuki, turvatakuut) ja niiden mahdollisten kehityskulkujen analysointi
3. Eri skenaarioiden vaikutusten arviointi rakennusalan eri kysyntä- ja tarjontatekijöihin
4. Skenaarioiden strategisten vaikutusten tarkempi määrittely Suomen rakennusalan kannalta

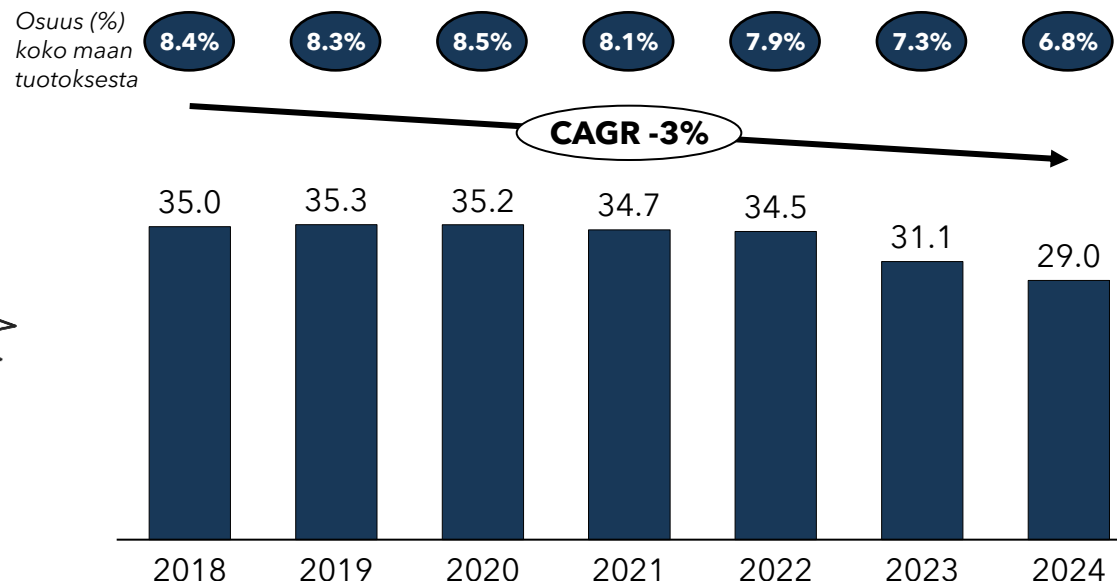
Ukrainan sota johti Suomen rakennusosalalla erityisesti raaka-aineiden hintojen nousuun ja vaikutti merkittävästi rakentamisen kysynnän laskuun

Rakennuskustannusindeksi ja huippuarvot panosnimikkeittäin, kuukausitiedot, (2021=100), 2021-2024¹



- **Venäjän hyökkäys aiheutti jyrkän hintojen nousun keskeisissä rakennusmateriaaleissa**, kuten teräksessä (+33%), bitumissa, eristeissä, lasissa ja betonissa
- Venäjän tuonnin loppuminen pakotti Suomen korvaamaan puutavaran ja raakaöljypohjaiset materiaalit **kalliimmilla kotimaisilla tai vaihtoehtoisilla tuontituotteilla**.
- Vaikka hinnat vakiintuivat hieman vuosina 2023-2024, ne **ovat yhä selvästi vuoden 2021 tason yläpuolella**, mikä ylläpitää kustannuspaineita.

Rakennussektorin tuotos Suomessa (viitevuosi 2015), mrd. EUR, 2018-2024¹



- **Rakentamisen kysyntä laski** korkojen nousun, inflaation ja geopolitiittisen epävarmuuden seurauksena.
- **Kannattavuus heikkeni** raaka-aine- ja työvoimakustannusten nousun vuoksi.
- **Rakennusalan käyttökateprosentit putosivat** noin 7 %:sta alle 4 %:iin vuosien 2020 ja 2023 välillä.

Sisällys

1. Yhteenveto

2. Suomen rakennusalan kehitys viime vuosina

3. Ukrainan tilanteen mahdolliset skenaariot

4. Skenaarioiden strategiset vaikutukset Suomen rakennusalaan

- Rauha & jälleenrakentaminen -skenaariot
tarkemmat vaikutukset

Ukrainan skenaariot määräytyvät pääosin kolmen strategisen makroajurin mukaan: sodan kehitys, ulkomainen apu ja turvallisuustakuut

Strategiset makroajurit

Sotadynamiikka

- Miten sotilaallinen tilanne alueella kehittyy?

Ulkomainen apu ja tuet

- Jatkuuko länsimaiden taloudellinen tuki ja johtava rooli Ukrainan jälleenrakennuksen rahoittamisessa?

Ukrainan riskiprofiili (turvallisuustakuut)

- Saako Ukraina uskottavat ja kestävät turvallisuustakuut konfliktin päätyttyä?

Yllämainittujen ajurien vaihtoehtoiset kehityskulut muovaavat mahdollisia Ukraina-skenaarioita

Operatiiviset ja rakenteelliset mahdollistajat Ukrainassa

Strategisista makroajureista riippuvaiset tekijät:

Valtion rahoituksen saatavuus

Yksityisen sektorin osallistuminen ja ulkomaiset suorat sijoitukset

Työvoiman saatavuus ja ammattitaito

Logistiikka- ja toimitusketjujen toimivuus

Makroajureista vähemmän riippuvaiset tekijät:

Yhdenmukaistaminen EU:n kanssa

Institutionaalinen kapasiteetti ja hallinnon laatu

Yhdenmukaistamisen odotetaan jatkuvan vähitellen, sillä Ukrainalla on vahva EU-jäsenyystavoite, mutta institutionaalisen kapasiteetin arvioidaan pysyvän rajallisena tarpeiden ja kyvykkyyksien välisen epäsuhdan vuoksi.

Ukraina-skenaariot,
ml. jälleenrakennuksen
laajuus, nopeus ja
vaikutus

Kunkin ajurin mahdolliset kehityskulut yhdistyvät 3-4 skenaarioksi Ukrainan ja sen lähialueiden tilanteen kehitykselle

Strategiset makroajurit

Sotadynamiikka

- Miten sotilaallinen tilanne alueella kehitty?

Pessimistinen

Voimistuvat etulinjan vihamielisyydet ja ilmahyökkäykset.

Merkittäviä alueluovutuksia ja konfliktin intensiteetti kasvaa, m.l. toistuvat ja entistä rajummat ilmaiskut

Nykytila

Meneillään olevat vihamielisyydet jatkuvat Etelä- ja Itä-Ukrainan alueilla, ja maanlaajuiset säännölliset ilmaiskut jatkuvat

Optimistinen

Tulitauko

Aktiiviset taistelut päättyvät; olemassa oleva rintamalinja tunnustetaan Ukrainan ja Venäjän väliseksi rajalinjaksi ilman uusia sotilaallisia yhteenottoja.

Ulkomainen apu ja tuet

- Jatkuuko länsimaiden taloudellinen tuki ja johtava rooli Ukrainan jälleenrakennuksen rahoittamisessa?

Vähenevät avustukset

Poliittiset muutokset ja lahjoittajien väsyminen länsimaissa johtaa vähenevään rahalliseen tukeen sekä heikentää sitoutumista Ukrainan jälleenrakentamiseen

Nykytila

EU:n osallistuminen jatkuu, USA tarjoaa ehdollista tukea, ja mineraalivaroja koskevan sopimuksen edistyminen on edelleen rajallista

Aktiivinen EU-yhteistyö

EU:lla on keskeinen rooli Ukrainan elpymistyössä. Saatua tuki EU:lta on systemaattista ja jatkuvaa

Aktiivinen EU- ja USA yhteistyö

Vahva yhteistyö sekä EU:n että Yhdysvaltojen kanssa; strategisia mineraalivaroja koskeva sopimus edistyy

Ukrainan riskiprofiili (turvallisuustakuut)

- Saako Ukraina uskottavat ja kestävät turvallisuustakuut konfliktin päätyttyä?

Ei turvallisuustakuita

Turvallisuustakuut eivät ole sovellettavissa, koska vihamielisyydet jatkuvat

Ei turvallisuustakuita

Turvallisuustakuut eivät ole sovellettavissa, koska vihamielisyydet jatkuvat

Ei turvallisuustakuita

Tulitauosta huolimatta uskottavia turvallisuusjärjestelyjä ei saada aikaan

Ukraina saa turvallisuustakuut

Ukraina saa konkreettiset ja uskottavat turvallisuussitoumukset

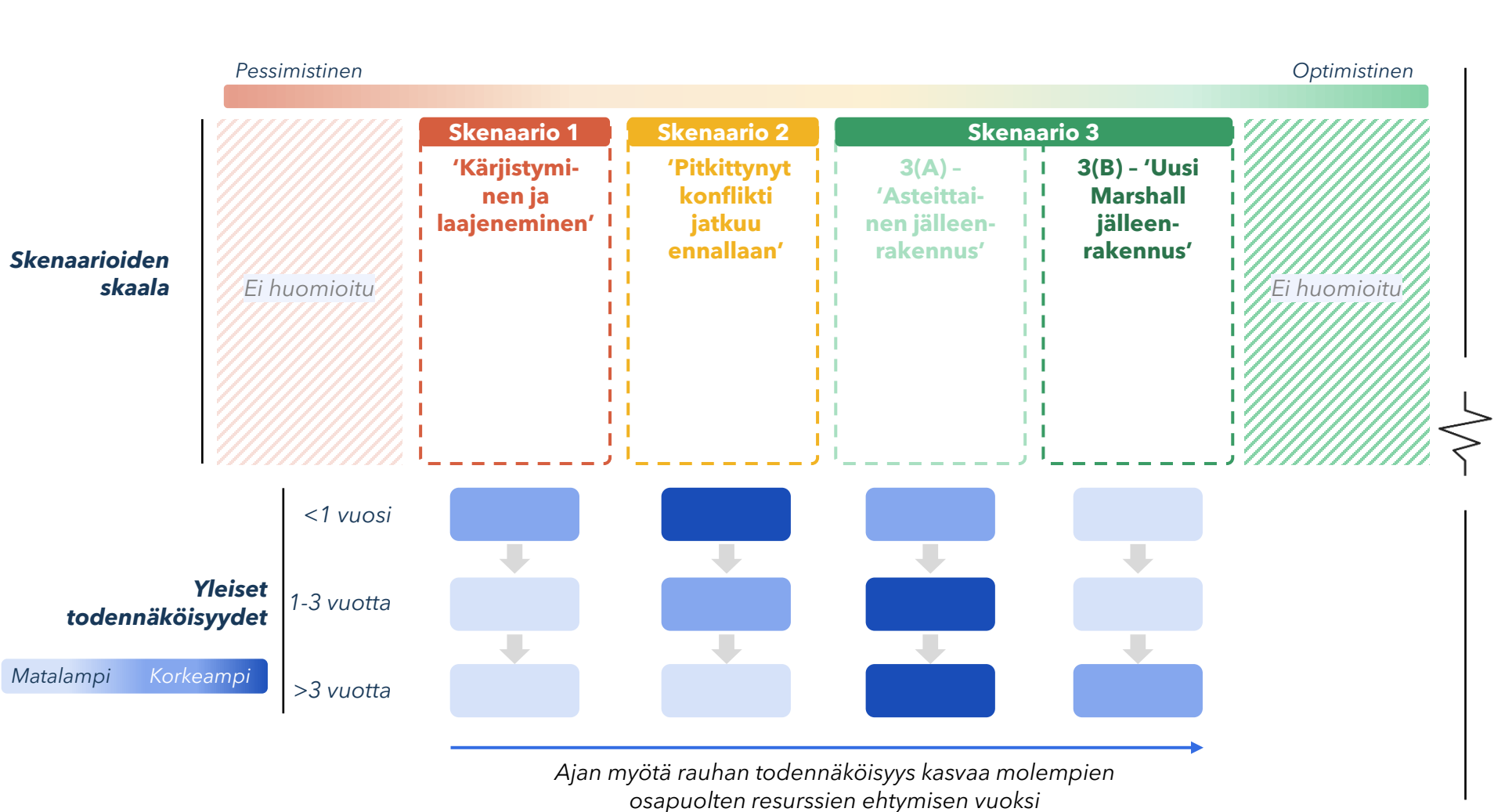
Skenaario 1 - 'Kärjistymisen ja laajeneminen'

Skenaario 2 - 'Pitkittynyt konflikti jatkuu ennallaan'

Skenaario 3(A) - 'Asteittainen jälleenrakennus'

Skenaario 3(B) - 'Uusi Marshall jälleenrakennus'

Skenaario 3 - Rauha ja jälleenrakennus on pitkällä aikavälillä yhä todennäköisempi ja sen vaikutukset Suomen rakennusosalalle ovat merkittävimmät



- Kommentit**
- Työ ei tarkastele äärimmäisiä skenaarioita** - positiivisia tai negatiivisia - mukaan lukien n.s. Black Swan -tapahtumien vaikutuksia. Nämä skenaariot on rajattu työn ulkopuolelle niiden oletetun pienen todennäköisyyden vuoksi. Esimerkkejä:
 - Hallinnon vaihdos Venäjällä
 - NATOn suora osallistuminen sotaan Ukrainan puolella
 - Ukrainan hallituksen romahtaminen ja sisäiset levottomuudet
 - Muut vastaavat epätodennäköiset kehityskulut
 - Skenaario 2 (nykytila) on todennäköisin lyhyellä aikavälillä, mutta **skenaarioiden 3 (erityisesti 3A) todennäköisyyden odotetaan kasvavan pidemmällä aikavälillä**. Koska sen mahdollinen vaikutus Suomen rakennusosalalle on suurempi kuin skenaariolla 2 (joka on tilanteen jatkumista ennallaan), **keskitymme analyysissa skenaarioon 3.**

Sisällys

1. Yhteenveto
2. Suomen rakennusalan kehitys viime vuosina
3. Ukrainan tilanteen mahdolliset skenaariot

4. Skenaarioiden strategiset vaikutukset Suomen rakennusalaan

- Rauha & jälleenrakentaminen -skenaarion tarkemmat vaikutukset

Rauhan mahdollistama jälleenrakentaminen tuo sekä kustannus- ja saatavuusriskejä, että lupaavia mahdollisuuksia suomalaisille rakennusyrityksille.

Yhteenveto eri skenaarioiden vaikutuksista Suomen rakennusalaan

Mikään skenaarioista ei ole Venäjän ja Suomen välisen kaupan elpymistä



Raaka-aineiden saatavuus



Työvoiman saatavuus



Paikallinen ja alueellinen kysyntä (Suomi, EU, Pohjoismaat)



Kysyntä ja mahdollisuudet Ukrainassa

Skenaario 1

‘Kärjistyminen ja laajeneminen’

Saatavuusvaikutukset vähäisiä, Suomessa toimitukset eivät ole enää riippuvaisia Venäjästä ja Ukrainasta. Kärjistyminen voi kiristää pakotteita ja horjuttaa globaaleja markkinoita

Kärjistyminen voi aiheuttaa uuden muuttoaalton Ukrainasta, mutta sen laajuus ja siten vaikutus todennäköisesti jäävät rajallisiksi

Taloudellinen epävarmuus todennäköisesti kasvaa (sotaan liittyvä pelko kasvaa), mikä heikentää investointihalukkuutta ja hidastaa potentiaalista kasvua Suomessa

Jälleenrakentamisen hankkeet siirtyvät, ja ulkomaisten yritysten osallistuminen vähenee Ukrainassa kasvaneen riskitason vuoksi → Vähemmän mahdollisuuksia kuin nyt

Skenaario 2

‘Pitkittynyt konflikti jatkuu ennallaan’

Merkittäviä muutoksia raaka-ainetoimituksiin ei odoteta. Pitkittyvät sotatoimet voivat kuitenkin johtaa kiristymiin pakotteisiin Ukrainan liittolaisten toimesta

Merkittäviä muutoksia työvoiman liikkuvuuteen ei odoteta jos tilanne jatkuu ennallaan

Rakennusalan odotetaan toipuvan vähitellen nykyisten ennusteiden mukaisesti

Rakentamisaktiivisuus on melko vähiäistä ja keskittyy kiireellisiin korjaustarpeisiin sekä infraan. Joitakin jälleenrakennushankkeita on käynnissä, mutta yritykset pysyvät varovaisina.

Skenaario 3

3(A) - ‘Asteittainen jälleenrakennus’

3(B) - ‘Uusi Marshall jälleenrakennus’

Jälleenrakennus tapahtuu pidemmällä ajanjaksolla eikä sen odoteta aiheuttavan merkittäviä toimitushäiriöitä. Joidenkin raaka-aineiden suhteen voi olla saatavuusongelmia

Jälleenrakennuksen odotetaan aiheuttavan vain vähäistä ulkomaisen työvoiman siirtymistä Ukrainaan, vaikuttaen alle 1 % koko Suomen rakennustyömaiden työvoimasta

Rauhan myötä tasoittuvien talousolosuhteiden (korot, inflaatio, yleinen geopolitiinen epävarmuus) odotetaan vauhdittavan Suomen rakennusalan talouskasvua lisääntyneen investointitoiminnan ja kasvavan tuotannon myötä.

Jälleenrakennus alkaa vähitellen joutua joitakin mahdollisuuksia suomalaisille yrityksille. Osa suuremmista hankkeista saattaa kuitenkin yhä viivästyä tai peruuntua riskien vuoksi.

Nopeasti alkavan jälleenrakennuksen myötä useiden yritysten odotetaan tulevan markkinoille, luoden suuren ja erittäin kilpailullisen rakennusalan markkinan.

Skenaario 3 ei oleta Venäjän maakaasun tuonnin jatkumista Eurooppaan poliittisen herkkyyden vuoksi. Jos tuonti kuitenkin jatkuisi osana tulitaukoa, se voisi antaa lisäpiristystä EU:n taloudelle ja laskea joidenkin energiantensiivisten tuotteiden hintoja

Skenaarioiden arvioitu vaikutus suomalaisille toimijoille

Suuri vaikutus, negatiivinen	Kohtalainen vaikutus, negatiivinen	Ei merkittävää vaikutusta	Kohtalainen vaikutus, positiivinen	Suuri vaikutus, positiivinen
------------------------------	------------------------------------	---------------------------	------------------------------------	------------------------------

Odotetun länsimaisten toimijoiden tuoman kilpailun myötä, suomalaisten yritysten kyky pärjätä Ukrainassa suurempia talouksia vastaan herättää kysymyksiä. Varhaisilla toimijoilla kuitenkin todennäköisesti hyvät mahdollisuudet saada jalansija markkinalta

Skenaario 3- Rauha ja jälleenrakentaminen: Vaikutukset Suomen rakennusalaan tarkemmalla tasolla

Skenaario 3 - 'Rauha ja jälleenrakentaminen'

Tarjontavaikutukset

Raaka-aineet

- Asteittaisen jälleenrakentamisen skenaariossa (3A) **Ukrainan arvioidaan kattavan valtaosan jälleenrakentamisen raaka-ainetarpeistaan kotimaisella tuotannolla**, jota tukee keskeisten materiaalien tuotannon jatkuva lisääminen sekä jälleenrakentamisen oletettu pitkä aikahorisontti
 - Jälleenrakentamisen alkuvaiheissa voi kuitenkin ilmetä saatavuusvajeita raaka-aineissa, joissa paikallinen tuotanto on rajallista (lasi, bitumi)
- Jos jälleenrakentaminen on nopeaa (3B), **paikallinen tuotanto ei välttämättä ehdi sopeutua**, mikä voi johtaa hetkellisesti laajempiin saatavuushaasteisiin ja hintapiikkeihin

Työvoima

- Ukrainan jälleenrakentamisen odotetaan houkuttelevan joitakin työntekijöitä Suomesta** - ensisijaisesti ukrainalaisia ja mahdollisesti myös kolmansien maiden kansalaisia.
- Huomioiden kuitenkin Suomen suhteellisen korkean palkkatason, **valtaosan ulkomaisista työntekijöistä odotetaan jäävän maahan**
- Arvioitu vaikutus Suomen rakennusalan työvoimaan on rajallinen:** ulkomaisten työntekijöiden poistuman arvioidaan aiheuttavan vuositasolla noin 1-3% vajeen rakennustyömaiden työvoimassa

Rajallinen institutionaalinen kapasiteetti Ukrainassa voi rajoittaa jälleenrakennuksen tehokasta johtamista ja siten muodostua raaka-aineiden saatavuutta merkittävämmäksi pullonkaulaksi

3A
Matala vaikutus, negatiivinen

3B
Kohtalainen/suuri vaikutus, negatiivinen

3A
Matala vaikutus, negatiivinen

3B
Kohtalainen vaikutus, negatiivinen

Suomen rakennusala

Kysyntävaikutukset

Paikallinen ja alueellinen kysyntä

Kohtalainen vaikutus, positiivinen

- Rauha Ukrainassa vakauttaisi talousolosuhteita ja vauhdittaisi kasvua koko Euroopassa, vaikutusten odotetaan olevan myönteisiä myös Suomen taloudelle
- Parantunut talusilmapiiri oletettavasti tukisi myös rakennusinvestointeja; **rauhan arvioidaan kasvattavan Suomen rakentamisen tuotantoa noin 0,2-0,4%**

Opportunity (demand) size in Ukraine

3A
Kohtalainen vaikutus, positiivinen

3B
Kohtalainen/suuri vaikutus, positiivinen

- Jälleenrakennuksen nopeudesta riippuen, **Ukrainan jälleenrakennus voi tarjota houkuttelevia mahdollisuuksia suomalaisille yrityksille**
- Suurin potentiaali on **materiaalivalmistajilla sekä rakentamisen osaamista tarjoavilla yrityksillä, erityisesti energia- ja teknologiaratkaisuissa**

Odotetun länsimaisten toimijoiden tuoman kilpailun myötä, suomalaisten yritysten kyky pärjätä Ukrainassa suurempia talouksia vastaan herättää kysymyksiä.

Jälleenrakennuksella on maltillinen kohentava vaikutus Suomen rakennusalan kysyntään – tietyt tarjontapuolen riskit kuitenkin säilyvät

Asteittainen jälleenrakennus Ukrainassa

Lyhyellä aikavälillä nykytila Ukrainassa jatkunee. Ajan myötä tulitauko ja jälleenrakentamisen käynnistyminen näyttävät kuitenkin yhä todennäköisimmiltä. Mahdollisista jälleenrakentamisen skenaarioista (3A ja 3B), asteittainen jälleenrakennus vaikuttaa todennäköisimmältä Ukrainan rajoitetun hallinnollisen kapasiteetin ja inhimillisen pääoman vuoksi

Kohtalainen kysynnän kohentuminen, erityisesti Suomen rakentamiselle

Rauha ja asteittainen jälleenrakentaminen parantaisi maltillisesti taloustilannetta Euroopassa, ja sen vaikutus Suomen rakentamisen tuotannon kasvuun olisi arviolta noin 0,2-0,4% (n. 100 M EUR) vuositasona

Mahdollisuudet suomalaisille yrityksille Ukrainan avainsektoreilla

Jälleenrakennus voi luoda liiketoimintamahdollisuuksia suomalaisille rakennusalan yrityksille, mahdollisuuksia odotetaan löytyvän erityisesti seuraavilla segmenteillä: rakennusmateriaalit, energia- ja vesihuoltojärjestelmät, elementti- ja moduulirakentaminen sekä rakennusjätteen kierrätysratkaisut.

Kilpailu suurilta eurooppalaisilta ja yhdysvaltalaisilta toimijoilta tulee olemaan kovaa – etulyöntiasemassa ovat edelläkävijät, jotka panostavat kumppanuuksiin ja paikalliseen markkinatietoon jo ennen tulitaukoa tai täysimittaista jälleenrakennusta.

Materiaaleihin liittyvät saatavuushaasteet ovat todennäköisempiä kuin työvoimaan liittyvät

Jälleenrakennuksen alkuvaihe voi tuoda haasteita saatavuuteen sellaisten materiaalien suhteen, joiden tuotanto Ukrainassa on rajallista (esim. lasi, bitumi, sähköpaneelit), mutta asteittainen jälleenrakentamisen tahti tuskin aiheuttaa merkittäviä häiriöitä raaka-ainemarkkinoilla, koska tuotannolla on aikaa sopeutua kasvavaan kysyntään. Suomen työmarkkinoihin vaikutus on todennäköisesti vähäinen, sillä maassa on suhteellisen vähän ukrainalaisia rakennustyöntekijöitä ja laajamittainen ulkomaisten työntekijöiden siirtyminen Ukrainaan on epätodennäköistä Suomen korkean palkkatason vuoksi.

Rajallinen yhteistyö Venäjän kanssa

Vaikka pakotteet poistettaisiin, on epätodennäköistä, että suomalaisyritykset harjoittaisivat lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä merkittävää yhteistyötä Venäjän kanssa. Eettisten näkökohtien ohella, merkittävä sitoutuminen Venäjään altistaa yritykset mahdollisille toimitusketjuhäiriöille (esim. uusien konfliktien sattuessa) sekä mainehaitoille. Toisaalta pääsy edullisemman energian ja raaka-aineiden piiriin voi houkutella joitakin toimijoita kaupankäyntiin.

Lisätietoja:

Antti Aaltonen
Johtaja, rakentamisen kehittäminen
+358 40 514 3626
antti.aaltonen@rt.fi
 [@aaltonen_antti](https://twitter.com/aaltonen_antti)
 linkedin.com/in/antti-aaltonen