



TUTKIMUS SUOMALAISTEN SJOITTAMISESTA

Juha Toivanen

Opinnäytetyö
Toukokuu 2013
Liiketalouden koulutusohjelma
Tampereen ammattikorkeakoulu

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Tampere University of Applied Sciences

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

TOIVANEN, JUHA:
Tutkimus suomalaisten sijoittamisesta

Opinnäytetyö 69 sivua
Toukokuu 2013

Opinnäytetyöni tavoitteena oli tutkia millä tavalla suomalaiset sijoittavat nykyään ja miten he sijoittivat lähihistoriassa. Opinnäytetyössäni tutkin käyttäytymistä pääasiassa pankkitilille, osakkeisiin ja asuntoihin sijoittamiseen liittyen. Työni selvittää myös miten suomalaiset suhtautuvat rahaan ja sijoittamiseen, sekä millaisia vaikutuksia tällä on heille itselleen.

Suomalaiset sijoittavat suurimman osan varallisuudestaan pankkitilille ja omaan asuntoon, riskipitoisempia sijoituksia kuten suoria osakesijoituksia karsastetaan. Osakkeisiin sijoittaminen rahastojen kautta on kuitenkin ollut lisääntymään päin ja muutoinkin kiinnostus sijoittamiseen on lievässä nousussa. Opinnäytetyössäni käyn läpi myös yleisimmät sijoitustavat.

Pankkitilille säästäminen ei tavallaan ole sijoittamista ja siellä rahoja pidettäessä inflaatio syö varallisuuden reaaliarvoa. Pankkitili on kuitenkin suomalaisten yleisin säilytyspaikka rahalle. Suomalaisille on luontaista sijoittaa omaan asuntoon suurellakin lainapääomalla vaikka myös asunnon arvo voi laskea ja korkotaso heilahdella. Voidaankin pohtia miksi osakkeisiin sijoittamiseen suhtaudutaan paljon varovaisemmin ja sitä pidetään enemmän onnen kauppana ja korkeariskisenä keinotteluna. Osakkeisiin sijoittaminen on ollut kannattavin yksittäinen sijoitusmuoto pitkällä aikavälillä. Riski on myös aina läsnä sijoittamisessa ja suurimmillaan se on juuri yksittäisiä osakkeita valittaessa.

Opinnäytetyöni viimeisessä osassa vertailen millaista tulosta erilaiset sijoittajat olisivat saavuttaneet kun heidän käyttäytymistään peilataan lähihistoriaan Suomessa. Johtopäätöksenä osiosta huomasin, että mitä suuremmalla riskillä sijoitettiin osakkeisiin ja mitä suurempi asuntolaina otettiin, sen parempi lopputulos saatiin. Pankkitilillä varojen pito heikensi reaaliarvoa myös lähihistoriassa. Tästä voin päätellä paitsi riskin ottamisen kannattavuutta ja osakkeiden menestystä myös tulevaisuudessa, mutta myös sitä, että viimeiset 15 vuotta ovat Suomessa olleet sekä pörssi-, että asuntosijoittajan kulta-aikaa.

Toivon, että opinnäytetyöni on apuna suomalaisille, joille sijoittaminen on vierasta. Opinnäytetyön tavoite on todistaa heille että sijoittaminen kannattaa.

Asiasanat: sijoittaminen, osakkeet, asuntosijoittaminen, sijoituskäyttäytyminen

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration

TOIVANEN, JUHA: An investigation of the Investing Behaviour of Finns

Bachelor's thesis 69 pages
May 2013

The objective of this thesis was to examine how Finnish people invest nowadays, and how their investing behaviour has changed in recent history. I mainly investigated investment behavior regarding deposits in bank savings accounts, investments in stock markets and apartment-related investments. I also examined Finns' attitudes to money and investing, as well as the implications of these attitudes for themselves.

Finns invest the majority of their disposable funds in bank savings accounts and in their own apartments. Riskier investments, such as direct stock market investments, are avoided. Shareholding through investment funds is, however, an increasing trend, and interest in investing overall is rising slightly. In my thesis, I explore Finnish investing behaviour and the most common methods.

Saving in bank accounts is not really investing at all, and inflation depreciates the real value of these funds. However, for Finnish people a bank account is the most common place to store their funds. It's normal for Finns to invest in their own apartment by taking out a significant loan, even though the value of the property might decrease and interest rates fluctuate. One can wonder why attitudes towards stock investing are so much more cautious, and why it's considered more like a game of luck and high risk speculation. Investing in stocks has, in fact, been the most profitable form of long-term investment. Of course, investing always involves risk, and the risk is at its highest when selecting only a few individual stocks.

In the final chapter of my thesis, I examine what kind of results different investors would have achieved if their activities had been simulated in the recent past in Finland. In my conclusion, I observe that the higher the risk that the investor took when investing in stocks, and the larger the investor's mortgage, the better and more profitable the outcome. Keeping funds in bank accounts depreciated the real value of the funds also when adjusted to recent history. From this I can infer not only the profitability of risk-taking and the success of investing in companies' stocks in the future, but also that the last 15 years have been a golden age in Finland for investors in the stock markets and in housing.

I hope that my thesis will help Finns who are not familiar with investing. The goal of the project is to help them understand that investing really pays off.

Keywords: Investing, stocks, Finnish investing behaviour

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	SIJOITTAMINEN JA SIJOITUSINSTRUMENTIT.....	7
	2.1 Pankkitilit.....	7
	2.2 Joukkolainat.....	9
	2.3 Osakesijoittaminen ja osakemarkkinat.....	10
	2.4 Rahastosäästäminen.....	16
	2.5 Vakuutussijoittaminen.....	18
	2.6 Kiinteistösijoittaminen.....	19
	2.7 Sijoittamisen tuotto-odotus ja riski.....	23
3	SUOMALAISET SIJOITTAJINA.....	28
	3.1 Suomen talouden lyhyt historia.....	28
	3.2 Millaisia suomalaiset ovat sijoittajina?.....	31
	3.3 Sijoittaminen muualla.....	36
	3.4 Sijoitusasenteet ja niiden muutokset.....	38
	3.5 Sijoitustietämys.....	39
4	SIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS.....	41
	4.1 Laskelmien pohjustus.....	41
	4.2 Asuminen.....	42
	4.3 Pankkitili.....	47
	4.4 Osakesijoitukset.....	50
	4.5 Vertailua.....	56
5	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	62
	5.1 Sijoittamisen kannattavuus.....	62
	5.2 Suomalaiset sijoittajina.....	63
	5.3 Tuoton ja riskin yhteys.....	64
	5.4 Suomalaisen keskituloisen kannattava sijoittaminen.....	64
6	LÄHTEET.....	66

1 JOHDANTO

”Sijoitustoiminnassa maaliin pääsee vain aloittamalla” (Oksaharju 2012, 13.)

Suomalaiset ajattelevat, että sijoittaminen on vain rikkaiden puuhaa. Sijoittaminen rinnastetaan myös vedonlyöntiin ja mielikuvat sijoittamisesta ovat turhan dramaattisia; sijoittamisen uskotaan joko vievän rikkauksiin tai köyhyyteen. (Sijoittamisen pelisäännöt - Sijoittaminen vaatii pitkää pinnaa 2009.)

Suomalaiset haaveilevat rikastuvansa, mutta tavoittelevat sitä väärällä tavalla. Rikastuminen on lähinnä haave, johon pyritään lottoamalla, vaikka sen eteen tulee tehdä suunnitelmia ja ottaa riskejä tasaisesti. Sijoittamisen aloittamisen esteinä ovat tiedon puute, luottamuspula rahoitusjärjestelmään, itsekontrollin puute sekä tappioiden karttaminen. (Suomalaiset ovat sijoittajina lottokansaa 2008.)

Sijoittaminen on kannattavaa puuhaa ja suunnitelmallisesti sijoittamalla koko elämän tulot, pystytään saavuttamaan paljon korkeampi elintaso. Esimerkiksi pörssiosakkeiden keskimääräinen vuotuinen tuotto Suomessa vuosina 1972–1998 oli 16,8 %, asunnotkin tuottivat 10,5 % ja metsä 9,6 % (Saario 2000, 27). Silti suuri osa suomalaisten varallisuudesta lojuu korottomalla pankkitilillä. Talouden hoidon opetus on kouluissa hämmästyttävän pientä, vaikka se kuuluu jokaisen ihmisen tärkeimpiin osaamistarpeisiin elämän varrella.

Opinnäytetyöni tavoitteena on selvittää onko sijoittaminen ollut kannattavaa menneinä vuosikymmeninä. Onko sama minne rahat on sijoitettu? Opinnäytetyössäni vastaan myös seuraaviin kysymyksiin: Onko tuoton ja riskin välillä yhteys? Millaisia sijoittajia suomalaiset ovat? Millä tavoin keskipalkkaisen suomalaisen kannatti sijoittaa tulonsa viime vuosikymmenillä?

Alussa käyn läpi yleisimmät sijoitusmuodot ja niiden soveltuvuuden erilaisille sijoittajatyypeille. Seuraavaksi selvitän, mikä on suomalaisen nykysijoittamisen tila sekä lähihistoria. Tämän jälkeen otan selvää suomalaisten asenteesta ja tietämyksestä sijoittamiseen liittyen sekä siihen vaikuttavista syistä olemassa olevien tutkimusten pohjalta. Neljännessä osiossa luon suomalaisia sijoittajaprofiileja eri tuloluokkien

kesken ja tutkin kuinka eri tuloluokat olisivat pärjänneet sijoittamalla lähihistoriassa. Luon laskelmia joissa vertaan eri tuloluokkien säästämistä pankkitilille, osakemarkkinoille ja omistusasuntoon suhteessa vuokra-asumiseen. Laskelmat ja tutkimuksellisen osan rajaan yksinkertaisuuden vuoksi edellä mainittuihin kolmeen sijoitusmuotoon sillä suurin osa suomalaisista sijoittaa vain asuntoon, pankkitilille ja osakemarkkinoille suoraan, tai rahastojen kautta. Tällä osoitan sijoittamisen kannattavuuden lähihistoriassa ja sen todennäköisen kannattavuuden tulevaisuudessa. Tilastotietoja laskuissa käytetään mm. historiallisista pörssikursseista, asuntojen hinnoista, keskiansioista, elinkustannusindeksistä, vuokrista ja asumisen kustannuksista sekä käytettävästä varallisuudesta.

Työn toimeksiantaja on Alajärven Osuuspankki.

2 SIOITTAMINEN JA SIOITUSINSTRUMENTIT

2.1 Pankkitilit

Yksityishenkilön palkka maksetaan tavallisimmin käyttötilille. Käyttötilin korko on yleensä lähes olematon, joten siellä makaava raha on lähes täydellisesti inflaation syövyttävänä. Normaalisti ihmisiä neuvotaan pitämään käyttötilillä vain noin kahden kuukauden palkkaa vastaavaa summaa. Käyttötili on rahan liikuttamisen kannalta likvidein vaihtoehto, koska käyttötililtä nostettavalta ja maksettavalta rahalta ei yleensä peritä ylimääräistä maksua. Käyttötilillä pidettävä raha on tällä hetkellä Suomessa lähes riskitön sijoitus, sillä Suomessa toimivat pankit ovat pääasiallisesti luotettavia ja vakavaraisia. Lisäksi talletuksia suojaa erillinen talletussuoja.

Talletussuojarahasto on perustettu vakauttamaan pankki- ja maksujärjestelmää ja kaikkien suomalaisten Suomessa toimivien pankkien on kuuluttava järjestelmään. Talletussuojarahasto vastaa yhtä tallettajaa ja yhtä pankkia vastaan 100.000€ korvauksista tarvittaessa. Pankit rahoittavat talletussuojarahaston ja siellä oli vuoden 2010 lopussa kannatusmaksuista ja rahaston sijoitustuotoista kertyneitä sijoitus- ja käteisvaroja yhteensä noin 690 miljoonaa euroa. Talletussuojarahaston toiminnasta ja hallinnosta määrätään rahaston säännöissä, jotka vahvistaa valtiovarainministeriö. (Valtiovarainministeriö 2013.)

Määräaikaistileille sijoitettaessa pankin kanssa sovitaan siitä, miksi ajaksi tietty rahasumma talletetaan eli lainataan pankille. Määräaikaistiliä varten avataan erillinen tili, jota avattaessa sovitaan summa, aika, sekä korko. Kun aika on kulunut, pankki maksaa sijoitetun summan sekä koron sijoitetulta ajalta takaisin asiakkaan ohjaamalle käyttötilille ellei toisin ole sovittu. Määräaikaistilille sijoitettaessa olennaista on pankin tarjoama korko, sekä se, ettei rahoja tarvitse kyseisenä ajanjaksona. Mikäli rahat halutaan nostaa kesken talletusajan, pankki perii nostosta normaalisti jonkun suuruisen maksun. Määräaikaistilille sijoitetut rahat kuuluvat talletussuojan piiriin, mikäli pankki kuuluu talletussuojan piiriin. Määräaikaistilille sijoitettaessa riski määräytyy yksinomaan siitä, että sijoittaja joutuu nostamaan rahat kesken talletusjakson. Riskittömyyden vuoksi määräaikaistilit ovat sopiva sijoitusmuoto kaikkein turvallisuushakuisimmille sijoittajille. Määräaikaistilin tuotto muodostuu talletuksen

korosta ja tuona aikana vallitsevasta inflaatiosta. On hyvä muistaa, ettei määräaikaistalletuksen tuotto välttämättä lisää rahan ostovoimaa, mikäli inflaatio on talletuskorkoa korkeampi. Kirjoitushetkellä talletuskorot ovat historiallisen matalat (taulukko 1).

TAULUKKO 1. Määräaikaistalletuskorot (Kauppalehti.fi 14.3.2013)

Määräaikaistalletukset, 10 000 euroa, %						
Pankki	Pvm	1 kk	3 kk	6 kk	12 kk	24 kk
Aktia	14.03.2013	1.00	1.00	1.00	1.05	1.35
Bigbank	14.03.2013	0.50	0.60	1.05	1.55	1.75
Danske Bank	14.03.2013	0.12	0.20	0.33	0.55	0.50
Eufex Pankki	07.03.2013	0.07	0.10	0.22	0.44	
Evli Pankki	14.03.2013	0.22	0.28	0.42	0.60	1.05
FIM	14.03.2013	0.12	0.20	0.33	0.86	1.50
Handelsbanken	14.03.2013		0.05	0.20	0.45	
Helsingin OP	14.03.2013	0.12	0.20	0.33	0.80	0.50
Hypo	12.03.2013	0.12	0.20	0.33	0.94	1.19
Merkur-pankki	07.03.2013		0.30	0.60	1.00	
Nooa Säästöpankki	14.03.2013	0.10	0.30	0.60	1.10	1.10
Nordea	14.03.2013	0.10	0.15	0.35	0.85	0.85
S-Pankki	14.03.2013	0.11	0.15	0.33	0.63	0.68
Suupohjan Op, Hki	14.03.2013	0.10	0.20	0.40	0.90	0.90
Tapiola Pankki	14.03.2013	0.12	0.20	0.67	1.04	1.09
Ålandsbanken	14.03.2013		0.20	0.35	0.80	

Tuorein tilastokeskuksen julkaisema inflaatio on helmikuulta 2013 ja noteeraus on 1,7 %. Yllä olevasta taulukosta (taulukko 1) näkyy suurimpien Suomessa toimivien pankkien määräaikaistalletuskorot 10.000 euroa talletettaessa. Tällä hetkellä ainoa edes arvonsa säilyttävä määräaikaistalletustarjous olisi Bigbankin kahden vuoden määräaikaistalletus. Huomioitavaa kuitenkin on, että inflaatiotaso muuttuu kahden vuoden aikana kun talletuskorko pysyy samana. Talletuskoroista lähtee myös tilitettäessä automaattisesti 30 %:n lähdevero, joka syö niiden tuottoa entisestään.

2.2 Joukkolainat

Joukkovelkakirjalainojen liikkeellelaskijana on yleensä yritys, pankki, valtio tai muu yhteisö. Velkakirjaa vastaan liikkeellelaskijat lupaavat sijoittajien rahaa vastaan korkoa, sekä pääomanpalautuksia. Joukkovelkakirja lainasta maksettavaa korkoa kutsutaan kuponnikoroksi, joka on yleensä kiinteä, mutta se voi myös vaihtua eli olla vaihtuvakorkoinen. (Nikkinen, Rothvius & Sahlström 2002, 107 - 108.)

Joukkolainaan sisältyvä riski määräytyy sen liikkeellelaskijan mukaan. Esimerkiksi viime aikoina suuresti vaihdetut Kreikan valtionlainat ovat kovariskisiä joukkovelkakirjalainoja. Riski määräytyy liikkeellelaskijan luotettavuudesta, eli siitä, millä todennäköisyydellä markkinat katsovat liikkeellelaskijan pystyvän suoriutumaan lainan, sekä koron takaisinmaksusta. Arvioinnissa sijoittajien apuna ovat riippumattomat luottoluokituslaitokset, joista tunnetuimpia ovat Standard & Poor's ja Moody's Investors Service (Joukkolainat sijoituskohteena 2005). Korkean luottoluokituksen joukkovelkakirjalainat ovat sopivia sijoittajalle, jotka arvostavat turvallisuutta, mutta tahtovat sijoitukselleen tilisäästämistä paremman tuoton. Joukkolainat ovat hyvä vaihtoehto tilisäästämiselle (Osuuspankki 2013a).

Indeksilainat ovat myös joukkovelkakirjalainoja. Indeksilainat perustuvat siihen, että asiakas lainaa rahaa pankille ja pankki maksaa tälle lainalle korkoa. Maksettava korko perustuu sovitun sijoituskohteen arvon kehittymiselle. Normaalisti indeksilainan kohteeksi valitaan kotimainen tai ulkomainen osakeindeksi. (Osuuspankki 2013a.)

Joukkolainat ovat sijoituksia, joissa riski vaihtelee kohteen mukaan. Erilaisille sijoittajaprofiileille on aina löydettävissä sopivan riskinen ja tuotto-odotuksinen kohde. Kehittyneiden maiden joukkolainat ovat pieniriskisiä ja niitä pidetään hyvänä lisänä jokaisen sijoittajan salkkuun. Perinteisten joukkovelkakirjalainojen tuotto-odotukset voivat jäädä moneen muuhun sijoitustuotteeseen verrattuna pienemmiksi, mutta vastapainona on usein vähäisempi riski (Finanssivalvonta 2011).

2.3 Osakesijoittaminen ja osakemarkkinat

Osakesijoittamisessa on kyse osakeyhtiön osuuden omistamisesta. Osakkeita voi ostaa miltä tahansa osakeyhtiöltä, joka niitä on valmis myymään. Yleensä osakesijoittamisesta puhuttaessa puhutaan kuitenkin julkisesti listattujen osakeyhtiöiden osakkeilla kaupankäymisestä eli kaupankäymisestä pörssissä.

Osakkeet saavat alkunsa osakeyhtiön osakepääomasta, joka on jaettu tietyksi määräksi osakkeita. Osakkeita saattaa myöhemmin tulla lisää, mikäli yhtiö tarvitsee lisää pääomaa toimintaansa varten ja on päättänyt järjestämään osakeannin. Osakeannissa yhtiö liikkeelle laskee lisää osakkeita ja jakaa tällöin myös riskiä uusien osakkeiden omistajien kanssa. Osakeanti voi myös olla suunnattu. Suunnattu osakeanti on osakeanti, jossa poiketaan osakkeenomistajien etuoikeudesta merkitä osakkeita osakepääoman korotuksessa. Osakeannissa raha menee yritykselle. Suurin osa osakkeista ostetaan kuitenkin toiselta sijoittajalta eli jälkimarkkinoilta. (Patentti- ja rekisterihallitus 2013.)

Pörssikaupassa osakkeen hinta määräytyy kysynnän ja tarjonnan mukaan. Kun kauppa syntyy, on yhteisymmärrys hinnasta löytynyt kahden sijoittajan välillä. Pörssikurssi ei suoranaisesti vaikuta kyseessä olevaan yhtiöön, sillä se ei osallistu kahden sijoittajan kauppaan millään tavalla. Pörssikurssi kuitenkin määrää lopulta yhtiön markkina-arvon, joten se on tärkeä menestyksen mittari. (Osakeopas 2012, 14.)

Pörssikauppaa varten sijoittajan on luotava arvo-osuustili, jota tarjoavat kaikki suuret pankit, sekä sijoitusyhtiöt Suomessa. Arvo-osuustiliä luodessa on syytä huomioida omien sijoitustensa koko ja kaupankäyntitiheys, sillä välittäjä perii osakekaupasta kuluja. Välittäjä saattaa lisäksi periä osakkeiden säilytyksestä myös vuosimaksua. Kulut on syytä huomioida ja täten vertailla toimijoita itselle sopivaksi.

Pörssiosakkeet ovat olleet pitkällä aikavälillä kannattavin sijoituskohde. Yhdysvaltalaiset osakkeet ovat tuottaneet vuosien 1802–1997 välillä keskimäärin huimat 8,4 % vuodessa. Kotoinen Helsingin pörssi on tuottanut ilman osinkoja 1920–1999 keskimäärin noin 10 % vuodessa. (Saario 2000, 23 - 24.)

Pörssiosakkeisiin sisältyy hyvästä tuottohistoriasta huolimatta riskiä. Osakkeisiin sijoittamalla rahat on mahdollista menettää, sillä omistamien osakkeiden hinta määräytyy markkinoiden mielipiteiden keskiarvosta. Mikäli omistamasi yhtiön näkymät heikkenevät tai jotain muuta negatiivista tapahtuu, laskee omistuksesi arvo lähes välittömästi pörssissä.

Pörssiosakkeiden riskiä mitataan sijoittajien tuottovaatimuserolla verrattuna valtion pitkäaikaisiin obligaatioihin. Pitkäaikaisten tilastojen valossa osakkeiden riskilisä on noin 5-6 %. Osakkeiden ostoon sisältyy markkina- sekä yhtiöriski. Markkinariskillä tarkoitetaan riskiä, joka liittyy yhtiön markkinan mahdollisiin heilahteluihin. Yhtiöriski taas on sijoitetun yhtiön toimintaan liittyvä epävarmuus (Saario 2000, 41 – 43.)

Osakesijoittamisen ongelmat liittyvät käytännössä kolmeen osatekijään, jotka ovat riittävän pitkä sijoitushorisontti, oikeiden sijoituskohteiden valinta, sekä sijoitussuunnitelman laatiminen ja siinä pysyminen. Jokaisen kannattaa lähteä liikkeelle henkilökohtaisesta sijoitussuunnitelmastaan, sillä jokaisella sijoittajalla on yksilölliset tavoitteet, sijoitettava varallisuus sekä riskinsietokyky. (Oksaharju 2012, 16, 25.)

Osakkeisiin sijoitettaessa sijoittajalla on mielessään tuotto-odotus. Tuotto muodostuu osakkeen mahdollisesta arvonnoususta, sekä mahdollisista osingoista sijoitusaikana. Tuotto-odotus taas määräytyy yhtiöön liittyvän epävarmuuden määrittelemänä eli, mitä suurempi volatilitteetti eli keskihajonta osakkeella on, sitä suurempi on sijoituksen riski. Sijoittajat eivät koskaan pysty sata prosenttisesti arvioimaan osakkeen tuotto-odotusta. Sijoittajat käyttävät tuotto-odotusta määrittämään historiallista kehitystä ja esimerkiksi menneitä tuloksia. (Puttonen & Knupfer 2012, 130 - 136.)

Suomen pörssin heilahtelut ovat olleet suuria viime vuosikymmenellä. Seuraavaksi tarkastelen Helsingin pörssin kehitystä (kuvio 1). Indeksiksi valitsin OMXH25. Indeksiksi on markkina-arvopainotettu indeksi, joka koostuu pohjoismaisen pörssin 25 vaihdetuimmasta osakkeesta Helsingissä. Yksittäisen osakelajin paino on rajoitettu 10 %:iin.



KUVIO 1. OMXH25 Indeksien kehitys (Kauppalehti.fi 10.3.2013)

Viimeisen viidentoista vuoden aikana Suomen pörssissä on koettu kaksi hurjaa laskusuhdannetta. Ensimmäinen oli 2000-luvun teknokupla ja toinen vuonna 2008 pörssit romauttanut finanssikriisi. Näiden kahden välillä koettiin kuitenkin myös vahva noususuhdanne. Suomen osakemarkkinoille sijoitettaessa on valmistauduttava suureen vaihteluun osakkeiden tuotoissa.

Maailman ehkä seuratuin osakeindeksi on yhdysvaltalainen S&P 500 (kuvio 2). Se on lista 500:sta markkina-arvoltaan suuresta yhdysvaltalaisesta yrityksestä. Käytännössä S&P 500 -lista vastaa melko tarkasti listaa maan suurimmista yrityksistä. Indeksillä todistaa osakesijoittamisen kannattavuuden mutta myös riskisyyden. 1973–2013 indeksiin sijoittamalla olisi kasvattanut sijoitetun pääomansa 1277 %:seksi. Toisaalta vuonna 2007 ennen finanssikriisin kärjistyksiä sijoitettu pääoma olisi puoliintunut vuodessa.



KUVIO 2. S&P500-indeksi (Google Finance 14.3.2013)

Osakesijoittaminen sopii sijoittajille, jotka ovat valmiita kantamaan korkeaa riskiä ja, joilla on mahdollisuus pitää varoja kauan osakkeissa. Silloin huonon ajoituksen riski pienenee ja tuotto-odotus realisoituu todennäköisemmin. Osakesijoittaminen on tavalliselle suomalaiselle säästäjälle pääsääntöisesti pitkäjänteistä omistamista, mutta on myös muita tapoja sijoittaa osakkeisiin. Teknistä osakeanalyysiä harrastavat sijoittajat käyttävät apunaan historiallista kurssikehitystä. Teknistä osakeanalyysiä hyödynnettäessä tutkitaan osakkeiden historiallista kehitystä ja pyritään sillä ennakoimaan tulevaa kehitystä. Nämä sijoittajat pohjaavat toimintansa oletukseen, että markkinat eivät ole tehokkaat.

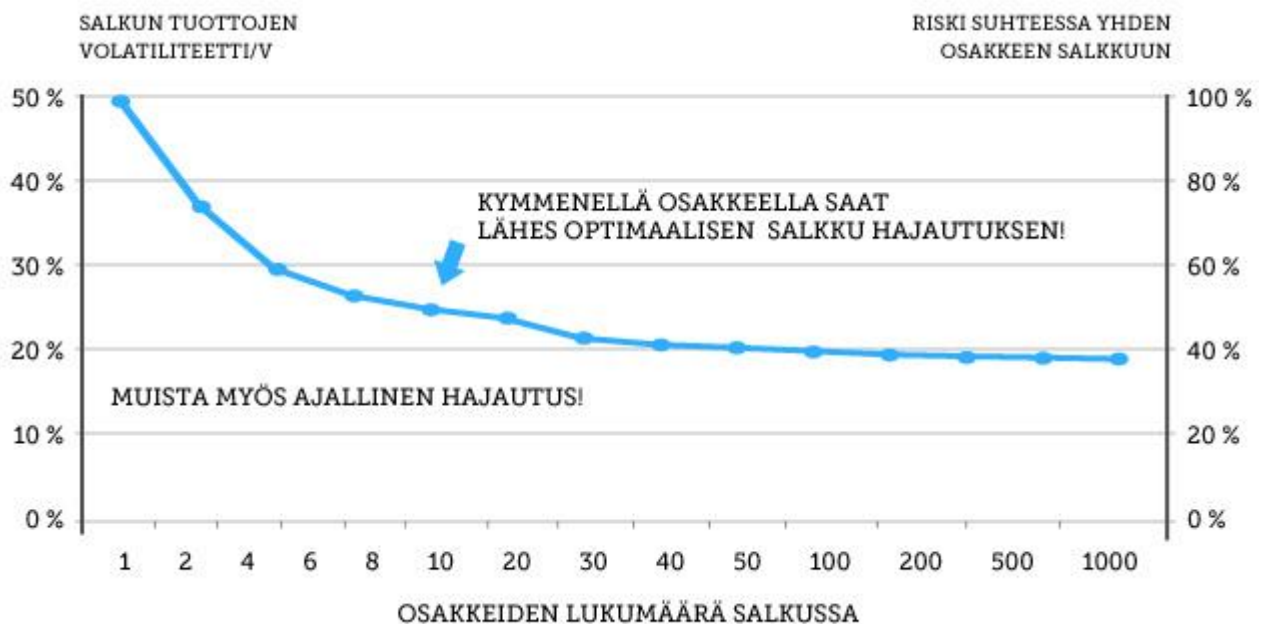
Heikosti tehokkailla markkinoilla osakkeiden hintoihin sisältyy kaikki historiallinen tieto. Puolivahvasti tehokkailla markkinoilla niin sanotusta fundamenttianalyysistä ei ole hyötyä, eli tilinpäätöstietojen ja muiden julkisten tietojen analysointi on turhaa. Kaikki tieto on jo sisällä kurseissa. Vahvasti tehokkailla markkinoilla kurseihin sisältyy edellisten lisäksi myös kaikki mahdollinen sisäpiiritieto. Tämä tarkoittaa sitä, että hallituksen päätösten tekemät päätökset ovat välittömästi sisällä kurssissa, eikä vasta kun päätös on tuotu julki. (Puttonen & Knupfer 2012, 165.)

Erilaisia tapoja ajatella osakemarkkinoita ja syitä sijoittaa on yhtä monta kuin sijoittajia. Yleensä sijoittaja haluaa kuitenkin joko voittaa kohteenaan olevien sijoitusten vertailuindeksiin, tai vähintään turvata sijoituksensa pärjäämään yhtä hyvin. Erilaisia tapoja voittaa markkinat ovat esimerkiksi edellä mainittu tekninen analyysi ja fundamenttianalyysi, mutta myös erilaisten markkina-anomalioiden hyödyntäminen.

Markkina-anomalia on joku historiassa toistunut ilmiö, jota hyödyntämällä on voittanut markkinat.

Yleisesti tiedostettu markkina-anomalia on markkina-arvoltaan pienten yritysten parempi pärjääminen suuriin yrityksiin nähden. Sen osoittavat monet tutkimukset ympäri maailman. Arvo-osakkeiden parempi tuotto suhteessa kasvuosakkeisiin on myös tutkitusti usein toteutunut. Arvo-osakkeet ovat suuria osinkoja tuloksestaan maksavia vakaata tulosta tekevien yhtiöiden osakkeita, kun kasvuosakkeet taas enemmän tulevaisuuden kasvuun arvonsa perustavia sijoituksia. (Puttonen & Knupfer 2012, 168 - 172.)

Osakesijoittamista harkitsevan on syytä määrittää omat tavoitteensa tarkasti. Mikäli sijoittaja tahtoo sijoittaa vain tuttuun kotimaahan, ei sijoittamisen odotusarvo tästä kärsi. Kuitenkin, mikäli maariskiä halutaan välttää ja päästä lähelle keskimääräisiä pitkän aikavälin tuottoja maailmassa, olisi salkku syytä hajauttaa maantieteellisesti. Mikäli kaikki rahat sijoitetaan pitkäaikaissäästäjälle harvinaiseen tapaan kerralla, ei sekään syö teoreettista tuotto-odotusta. Ajallisesti hajauttamalla sijoitukset on mahdollista pienentää riskiä, joka syntyy mahdollisesta huonosta ajoituksesta. Sama koskee tilannetta, missä koko sijoitettava pääoma halutaan sijoittaa vain yhteen osakkeeseen. Odotusarvo ei tästä kärsi, ainoastaan riski kasvaa. Hajautuksen vaikutus on nähtävillä seuraavassa kuviossa (kuvio 3).



KUVIO 3. Hajauttamisen vaikutus (Pörssisäätiö 2013)

Kuviosta 3 näkyy, että noin kymmenen osakkeen hajautuksella on mahdollistaa saavuttaa lähes täydellinen saavutettavissa oleva riskin poistaminen. Salkun tuottojen volatiliteetti on riskin mittari. Volatiliteetti on osakkeen tuottojen vaihtelu eli riski. (Pörssisäätiö 2013).

Käytännössä sijoittajalle olennaisin tieto hajauttamisesta on 8 - 10 osakkeen valinta eri toimialoilta, sekä maantieteellisiltä alueilta (Oksaharju 2012, 83).

Hajauttamista tulee tarkastella useiden ulottuvuuksien kautta. Sijoituslajikohtainen hajautus, eli osakkeiden ja muiden sijoitusten osuus allokaatiosta, on syytä huomioida. Kaikkea varallisuutta on riskistä pitää yhdessä sijoituslajissa. Toimialakohtainen hajautus on yhtiön kokoluokkaan liittyvää hajautusta. Ajallinen hajautus on sijoitettavan pääoman jakamista useampaan sijoituskertaan, esimerkiksi sijoitettu summa voidaan jakaa useamman vuodelle neljään – kuuteen sijoituskertaan. Tällä tavalla useimmiten vältytään ostamasta kurssien ollessa pelkästään huipulla. Maantieteellinen hajautus on sijoitusten jakamista eri markkinoille; on syytä sijoittaa sekä kehittyneille, että kehittyville markkinoille. B2B vs. B2C -toimijoiden välinen hajautus on myös syytä huomioida, eli sijoittaa yhtiöihin jotka tekevät bisnestä toisten yritysten kanssa, sekä yrityksiin jotka toimivat suoraan kuluttajille. Yhtiön suhdannekestävyydellinen hajautus eli arvoyhtiöt vastaan kasvuyhtiöt on myös hyvä huomioida. Lisäksi yhtiön velkaisuuteen liittyvä hajautus pienentää riskiä. (Oksaharju 2012, 85.)

Ajallinen hajauttaminen, maantieteellinen hajauttaminen, markkinoiden sisäinen hajauttaminen, arvo- tai kasvuyhtiöiden suosiminen, tekninen analyysi, muut markkina-anomaliat ja sijoitustyyliä kuitenkin ovat yhtä kaikki suuremman olennaisen uskomuksen takana. Uskooko kyseinen sijoittaja markkinoiden tehokkuuteen vai ei? Vahvasti tehokkailla markkinoilla tärkeintä on minimoida kaupankäyntikustannukset, hajauttaa salkku oman riskiprofiiliin mukaan ja unohtaa osakkeet salkkuun, sekä kaikki muu. Tätä näkemystä puoltaa Paras sijoitus kirjan vuonna 2011 julkaissut Marko Erola.

Suomalaiset sijoittavat mielellään paljon julkisuutta saaviin yhtiöihin (taulukko 2).

TAULUKKO 2. Kotimaisten yhtiöiden suomalaisomistajien määrä (Listasta puuttuu Ruotsissa listattavat TeliaSonera ja Nordea) (Pörssisäätiö 2013)

	Yritys	Kotitalousomistajia 31.12.2012	Kotitalousomistajia 30.09.2012
1	Nokia Oyj	233 563	240 617
2	Elisa Oyj	203 201	212 249
3	Fortum Oyj	114 600	112 871
4	UPM-Kymmene Oyj	88 045	91 366
5	Sampo Oyj	73 080	76 797
6	Neste Oil Oyj	71 618	74 037
8	Stockmann Oyj Abp	57 388	57 435
9	Outokumpu Oyj	52 655	52 233
7	Orion Oyj	52 639	56 178
10	Talvivaaran kaivososakeyhtiö Oyj	52 374	50 320

Pitkäaikaisesta laskusta huolimatta Nokia on yhä luotettu osake (taulukko 2). Kaikkia suosituimpia yhtiöitä yhdistää suuri julkisuus, sekä yhtiön suuri koko.

2.4 Rahastosäästäminen

Rahastosäästäminen on pankkien ja sijoitusyhtiöiden sijoitusammattilaisten hoitama palvelu, joka kerää asiakkaiden sijoittamat varat yhteen ja sijoittaa ne useisiin eri kohteisiin, kuten osakkeisiin, raaka-aineisiin, korkoihin jne. Kohteet muodostavat yhdessä sijoitusrahaston (Osuuspankki 2013b).

Sijoitusrahastojen tuleminen Suomen markkinoille 1988 avasi piensijoittajille uuden mahdollisuuden varojen hajauttamiseen. Tämä on omalta osaltaan lisännyt kiinnostusta sijoittamista kohtaan. Lisäksi pankit markkinoivat aluksi rahastoja voimakkaasti ja nykyään sijoittajalle on tarjolla suomalaisia, sekä kansainvälisiä sijoitusrahastoja. (Puttonen & Knupfer 2012, 65.)

Rahastosijoittamisen etuja ovat mahdollisuus päästä pienellä panoksella välillisesti usean pörssiyrityksen omistajaksi samanaikaisesti, jolloin hajautus hoituu helposti. Toisena hyötynä asiantuntijan käyttö, jolloin salkunhoitaja seuraa markkinoita aktiivisesti jatkuvasti ja hänellä on edellytykset toimia nopeasti. Rahastoihin sijoitettaessa tuotto/riskitavoite on määriteltävissä tarkoin, myös vipua on mahdollista käyttää. (Saario 2000, 258 - 259.)

Rahastot voidaan jakaa tyypiltään eri kategorioihin:

1. Osakerahastot, jotka sijoittavat pääomansa pörssiosakkeisiin. Osakerahastosijoittajan tarkoitus on, joko hajauttaa sijoitetut varat helposti, säätää riskitaso sopivaksi, tai voittaa kohteisiin kohdistuva markkina. Eli sijoittaa rahastoon joka voittaa vertailuindeksinsä. Rahastot kertovat säännöissään miten varat sijoitetaan ja mitkä ovat rahaston tavoitteet. (Saario 2000 258 – 260.)
2. Korkorahastot tarjoavat vakaata tuottoa. On olemassa pitkän ja lyhyen koron rahastoja, jotka reagoivat koron muutoksiin eri nopeudella. Korkojen nousu heikentää korkosijoituksen arvoa ja lasku vastaavasti lisää. Korkorahastoihin sijoitetaan yleensä, joko salkkua hajauttaakseen tai osakemarkkinoilla koetun kuplan vallitsemisen ajaksi.
3. Yhdistelmärahastot ovat kombinaatioita kahdesta edellisestä. Tuotto-odotus ja riski ovat osakemarkkinoiden ja korkorahastojen väliltä.
4. ETF-rahasto (Exchange trading fund) on sijoitusrahasto jolla voidaan käydä kauppaa arvopaperipörssissä (ETF-sijoittajan kannattaa syynätä kulut 2011). Mikäli sijoittaja tahtoo sijoituksensa pärjäävän markkinoita vastaavalla tavalla, on kyseisen markkinan indeksiä seuraava ETF-rahasto oikea valinta. ETF:n edut yksityissijoittajalle ovat sähköinen ja reaaliaikainen kaupankäynti osakkeiden tapaan, hintaseuranta koko pörssipäivän ajan, alhaiset hallinnointikulut suhteessa perinteisiin rahastoihin, ilmaiset merkinnät ja lunastukset, sekä laaja valikoima (Oksaharju 2012, 28).
5. Hedge-rahastot ovat lähes vastakohta ETF-rahastoille. Ne pyrkivät markkinatilanteesta riippumatta kasvattamaan arvoaan ja sijoittavat pääomat kunkin rahaston toimintatavan mukaisesti kaikkeen appelsiinimehusta Nokiaan.

6. Vipurahastot tarjoavat suurempaa riskiä ja ne käyttäytyvät kertoimilla normaaleihin rahastoihin verrattuna. Vipurahastot ovat yleensä kokeneempien sijoittajien käytössä.
7. Raaka-ainerahastot sijoittavat raaka-aineisiin, kuten kultaan ja öljyyn. Raaka-ainerahastoja käytetään paljon kriisiaikoina niin sanottuna ”turvasatamana”. Yritykset myös turvaavat rahastoilla jonkin tarvitsemansa raaka-aineen hinnan nousua vastaan.

Rahastot toimivat merkintä- ja hallinnointipalkkioilla. Ne tarjoavat mahdollisuuden sijoittaa vaivattomasti ja helposti muuten vaikeasti saatavilla oleviin kohteisiin. Rahastosijoittaminen sopii kokemattomille sijoittajille. Rahastosijoittamisen kulut ovat yleensä 1-2 %. Kulut ovat pitkässä juoksussa iso rasite pääoman kehitykselle. Lisäksi rahastoissa on mahdollisia lunastus-, tuottosidonnais-, sekä rahastojen tilien hoitoon liittyviä palkkioita. Vaikka rahastoja suositellaan, on suosituksiinkin hyvä suhtautua kriittisesti.

Sijoitusrahastot ovat vuosina 1963–1992 tuottaneet 15 vuotena 31 vuodesta huonommin kuin markkinaportfolionsa. Tämän perusteella ei voida sanoa rahastoilla olevan systemaattista kykyä voittaa markkinoita. Uudemmissa tutkimuksissa on havaittu se, että rahastot voittavat markkinat noin yhdellä prosentilla vuodessa, mutta kulujen jälkeen nettona tuottavat prosentin miinusta noin kahden prosentin ollessa keskikulu. (Puttonen & Knupfer 2012, 172.)

2.5 Vakuutussijoittaminen

Vakuutussijoittaminen on säästöhenkivakuutuksen alle kerättäviä rahastoja. Rahastot voivat olla mitä tahansa asiakkaan haluamia rahastoja, mutta usein valinnat kohdistuvat kuitenkin korko- ja osakerahastoihin.

Vakuutussijoittamisen kilpailuetuna muihin sijoitusmuotoihin on verotusetu, joka myönnetään ainoastaan henkivakuutusmuotoiselle sijoitukselle. Vakuutusmuotoisen sijoituksen sisällä on mahdollista siirtää rahastosta toiseen ilman, että välissä tarvitsisi maksaa voitosta vero. Sijoitusvakuutuksen arvonnousuun liittyvä myyntivoitto verotetaan nostettaessa toteutuneesta voitosta. (Saario 2000, 276.)

Huomioitavaa kuitenkin on, että mikäli vakuutussijoitus joudutaan lopettamaan tappiolla, eivät myyntitappiot ole vähennyskelpoisia myöhemmin verotuksessa. Yleensä vakuutussijoituksissa on myös vähimmäisaika, jonka kesken nostettaessa joudutaan maksamaan jonkin suuruinen kuluerä. Kuluja maksetaan usein myös hallinnointipalkkioiden, sekä merkintäpalkkioiden muodossa.

Korkeista kustannuksista huolimatta tuhannet ihmiset ovat valinneet sijoitusvakuutuksen, sillä veroedut, kuolemantapausturva ja riskin hajauttaminen ovat painavia näkökulmia sijoitusmuodon valinnassa (Saario 2000, 277).

2.6 Kiinteistösijoittaminen

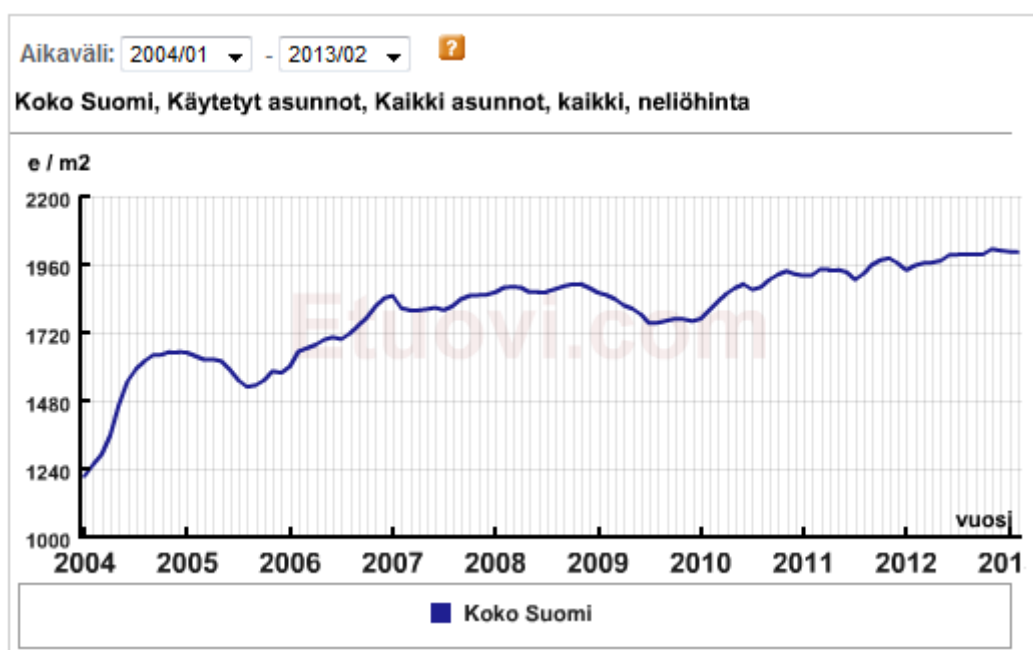
Kiinteistö sijoittamien on kiinteistön ostoa sijoitusmielessä. Kiinteistö ostetaan yleensä ulkopuolisille vuokrattavaksi ja sijoituksen tuotot ovat kuukausittain tai vuosittain saatava vuokratulo, sekä mahdollinen kiinteistön arvonnousu. Kiinteistön arvonnousuun vaikuttavat useat asiat: sijainti, kunto, rakennusvuosi, ja esimerkiksi lähelle rakennettavat julkisen liikenteen palvelut, koulut tai muut palvelut. Kiinteistösijoittaminen kohdistuu usein pienempiin asuntoihin kaupunkien keskustoissa ja suurten koulujen lähetyville vuokran ollessa suurempi suhteessa asunnon hintaan.

Kiinteistösijoittaminen on yleisesti varsin turvallisena pidetty sijoitusmuoto. Sillä on pitkät perinteet ja pitkällä aikavälillä kiinteistöjen hinnat ovat heiluneet vähemmän kuin esimerkiksi osakekurssien. Kiinteistösijoittamisen riskeihin voidaan lukea lainalla sijoitettaessa korkotason muutokset, vuokralaisen mukanaan tuomat riskit, sekä asunnon odottamattomat kulut remonttien muodossa.

Vuokratuloista maksetaan veroja pääomatuloveroprosentin mukaan, joka on tällä hetkellä 30 %. Tästä pääomatulosta voit tehdä vähennyksiä, jotka liittyvät vuokratulon hankkimiseen. Näitä ovat esimerkiksi asuntolainan korot, vuokravälityspalkkiot, hoitovastikkeet, asunnon korjaukset, sekä isojen kodinkoneiden ostot, sekä korjaukset. (Vuokratuloista tehtävät vähennykset 2013.)

Mikäli kiinteistöihin sijoitetaan suoraan eikä osakkeiden tai rahastojen kautta, on sijoitusmuoto verrattain kallis. Omaa pääomaa on suuremmissa kaupungeissa

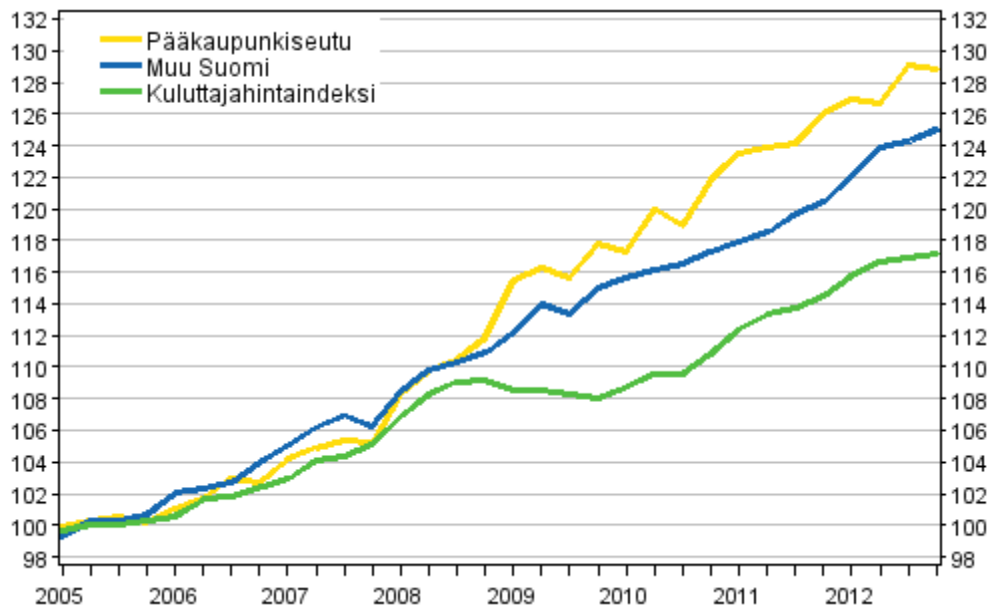
löydyttävä useita kymmeniä tuhansia. Silloinkin edellyttäen, että ollaan lisäksi valmiita ottamaan vipua pankkilainasta. Toisaalta kiinteistösijoittamista varten on riskisempiä sijoitusmuotoja helpompi saada lainaa ja tässä piilee myös etunsa. Hyvän sijoituskohteen löytyminen ja halpa korkotaso saattavat tuoda sijoitetulle omalle pääomalle hyvän tuottoprosentin. Yleisesti ottaen kiinteistösijoittaminen on kannattavinta juuri alhaisen korkotason aikaan ja suurella lainavipuvaikutuksella. Se sopii sijoittajalle, joka on valmis kantamaan lainan mukanaan tuomaa riskiä, sekä muutoinkin velkaantumaan. Asuntojen hintojen tasainen kasvu puoltaa kiinteistösijoittamista (kuvio 4).



KUVIO 4. Asuntojen hintojen kehitys koko maassa (Etuovi.com 2013)

Käytettyjen asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti, pieniä laskujaksoja mahtuu kuitenkin myös viimeisen kymmenen vuoden ajalle (kuvio 4).

Asuntojen hinnat ja vuokrat kehittyvät suurin piirtein käsi kädessä. Vuokrataso vaihtelee sijainnin mukaan, kalleimmat vuokra-asunnot Suomessa sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Vuokrien nousu on ollut nopeampaa kuin inflaatio viimeisen kymmenen vuoden aikana (kuvio 5).



KUVIO 5. Vuokrien kehitys (2005=100) (Tilastokeskus 2013)

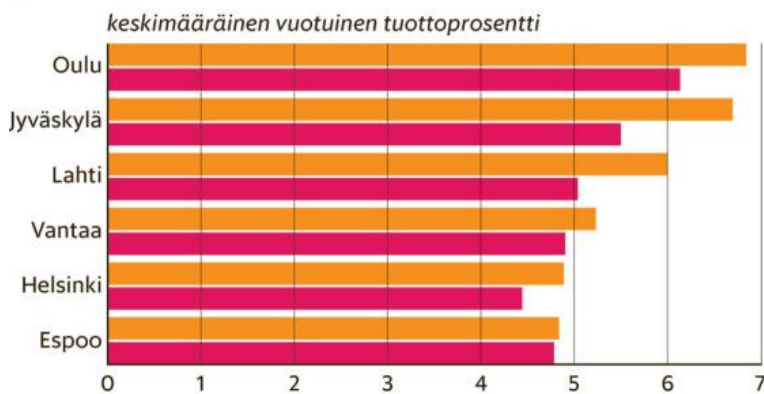
Kuvioista 4 ja 5 näkyy, että asuntojen ostajilla, sekä kiinteistösijoittajilla on ollut tuottoisat ajat viimeisen kymmenen vuoden aikana. Asuntojen hinnat koko maassa ovat nousseet kuvioiden aikavälillä 60 % ja vuokratkin noin 25 %.

Asuntokuplasta on puhuttu talousmedioissa jo pitkään. Varsinkin pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat nousseet nopeasti. Suomessa asunnoissa olisi saksalaisen Deutsche Bankin vuonna 2012 tekemien laskelmien mukaan laskunvaraa. Omistusasuntojen hintojen ja vuokratulojen suhde, sekä asuntojen ja keskimääräisten tulojen suhde viittaavat heidän mukaansa ylikuumenneisiin asuntojen hintoihin Suomessa.

Tuoreimmat ennusteet eivät ennakoilaskua vuokratasoon (kuvio 6).

Bruttovuokratulojen ennusteet 2012–2016

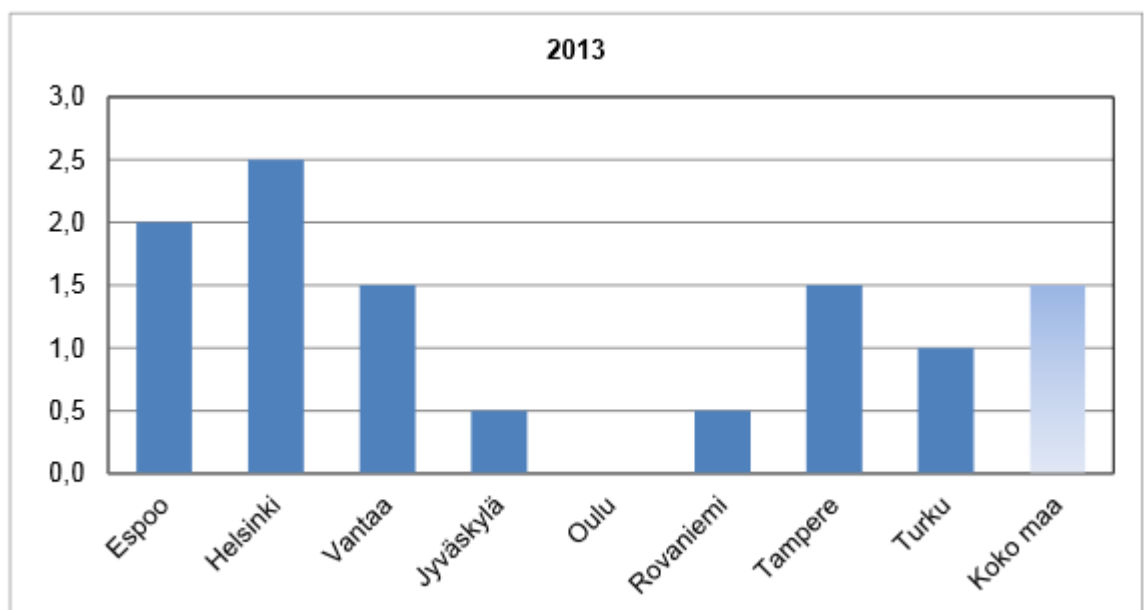
■ yksiöt ■ kaksiot



Laskelmassa huomioitu asuntojen hintojen ja vuokrien ennusteet 2012–2016

KUVIO 6. Bruttovuokratulojen ennusteet (PTT.fi 2013)

Pellervon taloustutkimuksen (2012) ennusteen mukaan tuottoisimmat sijoitusasunnot löytyisivät tällä hetkellä opiskelijavetoisista kaupungeista, Oulusta ja Jyväskylästä. Oululainen sijoitusyksiö tuottaisi ennusteen mukaan lähes seitsemän prosentin vuotuista tuottoa. Pellervon taloustutkimuksen asuntojen hintaennusteen mukaan (kuvio 7), vuonna 2013 asuntojen hinnat nousisivat koko maassa 1,5 % ja vuokrat 3,5 %. Omistusasumista pidetään tästä huolimatta poikkeuksellisen halpana. Seuraaville vuosille ennustetaan epävarmuutta ja haitallisen suuret muutokset asuntomarkkinoilla ovat tavanomaista todennäköisempiä. Sijoittajan kannalta merkittäviä ennusteita ovat myös korkotason pysyminen maltillisena, rakentamisen supistumisen jatkuminen, sekä asuntojen hintojen eriävä kehitys. (Alho, Esala, Holappa, Lahtinen & Pakarinen, PTT 2012.)



KUVIO 7. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen muutosten ennuste kaupungeittain (Ptt.fi 2013)

Kuluvana vuonna asuntojen hintojen odotetaan nousevaan eniten pääkaupunkiseudulla, sekä Tampereella (kuvio 7).

2.7 Sijoittamisen tuotto-odotus ja riski

Sijoittamiseen on tarjolla monenlaisia tapoja. Mihin ikinä sijoitatkin, keskeisimmät käsitteet sijoitettaessa ovat tuotto-odotus ja riski. Jokainen sijoituskohte koostuu näiden kahden muuttujan yhdistelmästä. Yleisesti ottaen markkinoilla vallitsee sääntö; mitä isompi tuotto-odotus, sitä isompi riski. Tuotto-odotus tarkoittaa odotettavaa tuottoa sijoitetulle pääomalle ja riski tämän tuoton toteutumatta jäämistä, sekä mahdollisesti oman pääoman menettämistä, joko osittaan tai kokonaan. (Miksi osakkeiden tuotto-odotus on korkea? 2013.)

Pohjimmiltaan syy sijoittaa ylimääräiset rahat on se, että rahalla on aika-arvo. Rahan aika-arvosta seuraa se, että myöhemmässä ajassa sama määrä rahaa on arvoltaan pienempi kuin sama määrä rahaa tänään. Rahan aika-arvo johtuu kolmesta tekijästä:

1. Kulutuksen lykkääminen. Ihmisten ajatellaan hyötyvän kulutuksesta. Silloin on selvää, että mitä nopeammin kulutus tapahtuu, sitä enemmän hyötyä siitä saa nyt. Jos kulutusta joutuu lykkäämään, siitä vaaditaan korvaus.
2. Inflaatio. Kulutuksen lykkäämisen lisäksi korvausta halutaan ostovoiman heikkenemisestä. Varojen ostovoiman heikkenemistä kutsutaan sanalla inflaatio. Inflaation vallitessa samalla rahamäärällä saa myöhempänä ajankohtana vähemmän hyödykkeitä.
3. Riski. Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi ihmiset vaativat korvausta myöhempien rahavirtojen riskistä. Jos tulevaisuuden rahavirtaan liittyy riskiä kuten esimerkiksi rahat sijoitettaessa, se on riskillinen. Tällöin epävarmuudesta vaaditaan korvausta.

Nämä tekijät luovat pohjimmiltaan rahan aika-arvon. (Puttonen & Knupfer 2012, 70.)

Sijoittamalla rahojaan eri kohteisiin on valittava aina itselle sopiva riski, jota vastaan sijoittaja saa sijoitukselleen tuotto-odotuksen. Riskillä tarkoitetaan mahdollisuutta jäädä asetetusta tuotto-odotuksesta tai sijoitetun pääoman menettämistä. Sijoitusmarkkinoilla tuotto-odotuksella ja riskillä on yhteys. Osakkeisiin sijoittava sijoittaja hyväksyy tuoton heilahtelun sillä pörssipapereiden kehitystä ei voi tietää etukäteen (Saario 2000, 38).

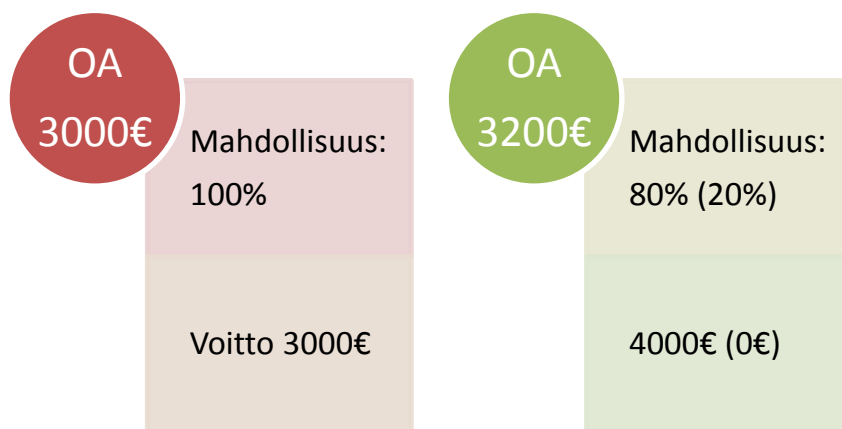
Sijoittamisen riskit on hyvä tiedostaa ennen sijoituspäätöstä. Osan riskistä voi poistaa hajauttamalla.

Markkinariski on markkinoiden yleiskehitykseen liittyvää riskiä. Markkinariski ei rajoitu pelkästään osakesijoittamiseen vaan myös esimerkiksi kyseisen valtion tai alueen lainoihin sijoittamiseen. (Saario 2000, 42.) Markkinariskiinkin liittyy myös inflaatio, valuuttakurssit sekä korot (Puttonen & Knupfer 2012, 145). Markkinan muutokseen vaikuttavat esimerkiksi muutokset korkotasossa, verolainsäädäntö, poliittiset tapahtumat, yleiset suhdanneodotukset ja luonnonmullistukset (Saario 2000, 48).

Yhtiökohtainen riski on sijoitettua yhtiötä yksinomaan kuvaava riski. Yhtiökohtainen riski syntyy kaikista sellaisista tekijöistä, joilla ei ole vaikutusta muiden osakkeiden tuottoihin. Tällaisia saattaisivat olla esimerkiksi tärkeän asiakkaan menetys, johtajan irtisanoutuminen, vahingonkorvausvaatimukset, tai yrityksen muuttuvat näkymät. (Puttonen & Knupfer 2012, 144 - 157.) Yhtiökohtainen riski on korkeimmillaan velkaisissa yrityksissä. Pienet yritykset ovat myös yleensä riskisempiä kuin suuret. Yrityksen riskiä voidaan mitata sen pörssikurssin volatiliteetilla, suurempi volatiliteetti kertoo osakkeen arvon alttiudesta suuremmille muutoksille. Riskiä kaihtava sijoittaja voi hajauttaa sijoituksensa niin, että salkun volatiliteetti supistuu. Yleensä sijoittajat pääsevät parempaan tulokseen kun riskiä alennetaan tuotto-odotuksen kustannuksella. (Saario 2000, 44 - 47.)

Hajautettavissa olevaa riskiä kutsutaan myös epäsystemaattiseksi tai idiosynkraattiseksi riskiksi, kun taas hajauttamattomissa oleva markkinariski on systemaattista riskiä. Kun sijoitusportfolio hajautetaan hyvin, epäsystemaattisen riskin osuus on pieni ja jäljelle jäävä riski on systemaattista riskiä. Hajauttamallakaan ei päästä eroon kaikesta riskistä. (Puttonen & Knupfer 2012, 144.)

Sijoittamisessa on lopulta kyse tuotto-odotuksen ja riskin suhteesta. Tuotto-odotusta kuvaan muutamalla käytännön esimerkillä ja samalla havainnollistan pörssisijoittamisen perimmäistä ideaa eli oletettua positiivista odotusarvoa.



Esimerkissä 1. on mahdollista valita kahden vaihtoehdon väliltä. Riskitön vaihtoehto on 3000€ varmasti, ja toinen 4000€ 80 %:n varmuudella johon sisältyy 20 %:n riski olla voittamatta mitään. Useimmat ihmiset valitsevat riskittömän vaihtoehdon, vaikka pitkässä juoksussa laskennallinen odotusarvo on riskisessä esimerkissä parempi. Tässä tapauksessa riskisemmän vaihtoehdon valinta tuottaisi laskennallisesti 200€ enemmän. Että esimerkistä saataisiin sijoitusmaailmaa lähempänä oleva, täytyy siinä olla riski myös tappioille. Oletetaan että nopan silmäluvut kuvaisivat taloussykliä seuraavan vuoden aikana ja lisäksi että taloussyklin toteutumat vaikuttaisivat osakemarkkinoihin seuraavasti:

1. Lama (Osakkeet -40 %)
2. Taantuma (Osakkeet -15 %)
3. Lievä taantuma (Osakkeet -5 %)
4. Hitaan kasvun aika (Osakkeet +10 %)
5. Nousukausi (Osakkeet +25 %)
6. Buumi (Osakkeet +50 %)

Pörssisykli ei toki ikinä toteudu samanlaisena, mutta pitkän aikavälin tuotto-odotus pörssissä on ollut positiivinen, kuten menneet tuotot osoittavat. Kyseisen esimerkin tuotto-odotus nopan jokaisen silmälukujen ollessa yhtä todennäköinen olisi $Toa = P1(-0,4)+P2(-0,15)+P3(-0,05)+P4(+0,05)+P5(+0,20)+P6(+0,40)$ jossa Toa = Tuoton odotusarvo ja Pn = Nopan silmälukujen todennäköisyys, joka tässä tapauksessa olisi jokaiselle silmäluvulle $1/6$. Esimerkin nopan heittämisen odotusarvoksi muodostuisi noin 4,2 % tuotto.

Tuota noppaa kannattaisi heittää. Sijoittaja ei kuitenkaan voi koskaan tuntea tulevaisuutta niin hyvin että pystyisi arvioimaan todennäköisyyksiä varmasti, eli pukemaan sijoituspäätöstä esimerkin mukaisesti noppaan.

Jos noppaesimerkkiä jatketaan yksittäisen osakkeen tuottaman yritysriskin perusteella, jossa oletettaisiin Helsingin osakemarkkinoiden yleisen tuoton todennäköisyys edellä mainitulla tavalla ja todennäköisyydellä. Nokian viimeisen 12 kuukauden betakerroin on 1,89 ja pieniriskisemmän Fortumin 0,70 (Kauppalehti.fi 25.3.2013).

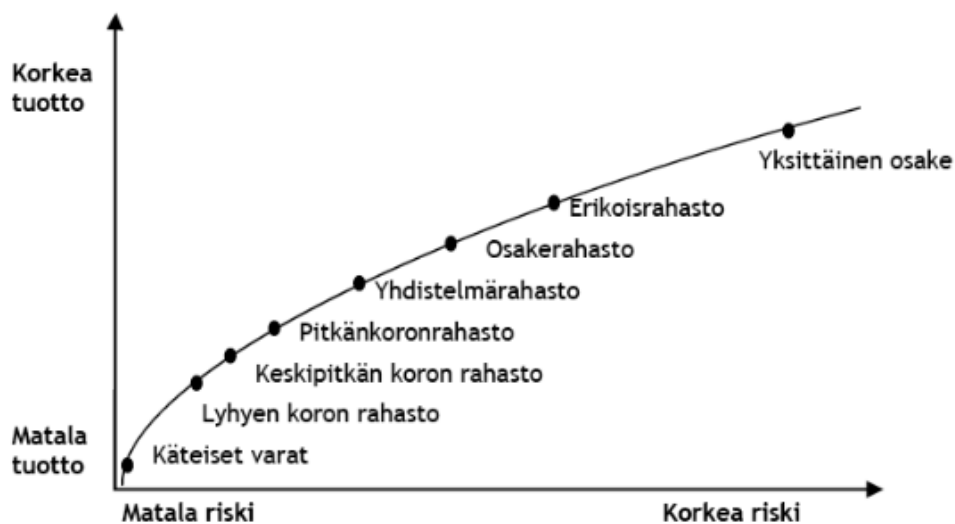
Betakerroin kertoo yksittäisen osakkeen reagoitusuhteen markkinoihin verrattuna. Esimerkiksi 0,70 betakertoiminen Fortum reagoi 0,7 kertaisesti Suomen pörssin muutoksiin pitkällä aikavälillä (Pörssisäätiön sanasto 2013.)

Tällöin kyseisten osakkeiden tuotto-odotus olisi:

Nokia $1,89 \times 4,2 \% = 7,9 \%$

Fortum $0,70 \times 4,2 \% = 2,9 \%$

Noppaesimerkit kuvastivat lähinnä osakemarkkinoiden satunnaisuutta lähellä todellisuutta olevien odotusarvojen mukaisesti. Kuitenkin kuten aiemmin totesin, sijoittajat eivät pysty esimerkin omaisiin todennäköisyysarviointeihin tarkasti ja millään laskemilla ei voida ennustaa tulevaisuuden tuotto-odotuksia varmasti. Puttonen ja Repo (2006, 32) vertaavat eri sijoitusmuotojen tuotto-odotusta ja riskiä kuviossa (kuvio 8).



KUVIO 8. Sijoitusmuotojen tuotto ja riski (Puttonen & Repo 2006, 32)

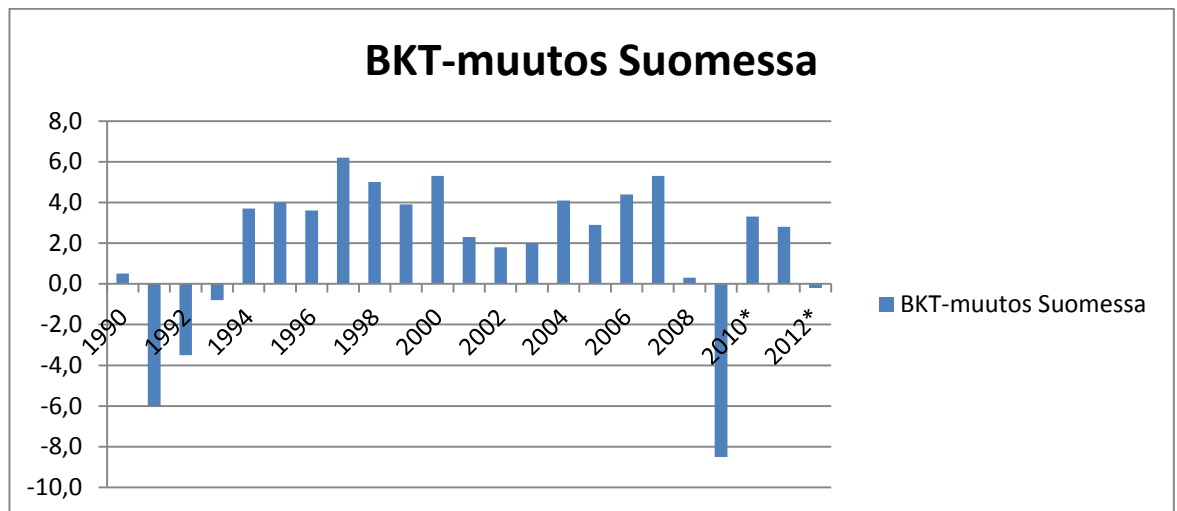
Kuviosta 8 näkyy, että riski ja tuotto kulkevat käsi kädessä. Yksittäisen osakkeen valinta on riskisin sijoitus ja käteiset varat riskittömin.

Suurin osa sijoittajista sijoittaa useampaan kuin yhteen kohteeseen, näin syntyvää yhdistelmää kutsutaan portfolioksi. Portfolion tuotto-odotus saadaan laskemalla valittujen sijoituskohteiden tuotto-odotus niiden painotukseen suhteuttamalla. (Puttonen & Knupfer 2012, 144 - 157.)

3 SUOMALAISET SJOITTAJINA

3.1 Suomen talouden lyhyt historia

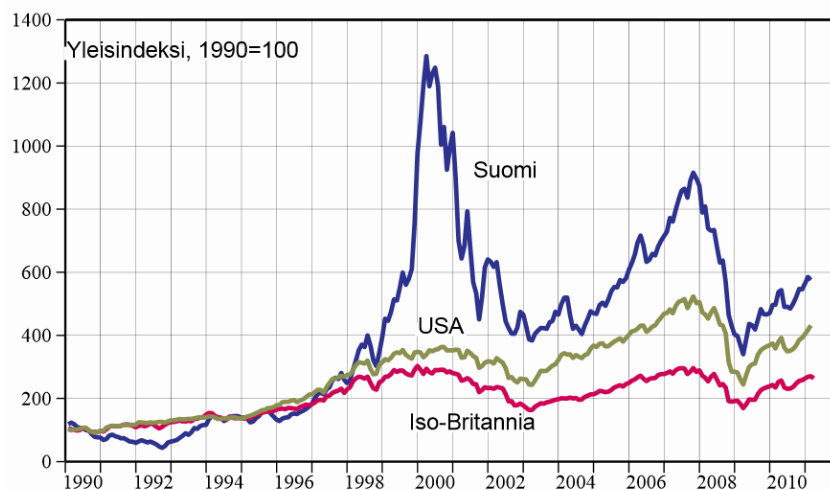
Bruttokansantuotteen muutos kertoo reaalitalouden kehityksestä (kuvio 9).



KUVIO 9. Bruttokansantuotteen volyymin vuosimuutos, prosenttia (2012, ennakkotieto) (Tilastokeskus 2013)

Bruttokansantuotteen kehitystä ja pörssikursseja vertailemalla saadaan yleiskuva menneestä kehityksestä. Seuraavassa kuviossa näkyy menneen reilun 20 vuoden pörssikurssien kehitys USA:ssa, Isossa-Britanniassa ja Suomessa myöhempää tarkastelua varten (kuvio 10).

Pörssikurssien kehitys



KUVIO 10. Pörssikurssien kehitys Suomessa, USA:ssa ja Isossa-Britanniassa (Elinkeinoelämän keskusliitto 2013)

Suomessa koettiin 1980-luvun lopulla velkavetoinen noususuhdanne joka päättyi 1990-luvun alussa suureen lamaan. Laman syitä olivat rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen, 1980-luvulla harjoitettu rahapolitiikka, yritysten epäonnistuneet investoinnit ja liiallinen velkaantuneisuus, pankkikriisi, Suomen Markan spekulointi valuuttamarkkinoilla ja siitä seurannut rahapolitiikan kiristyminen sekä Neuvostoliiton kanssa käydyn clearing-kaupan loppuminen. Clearing-sopimus oli kauppasopimus, joka tarkoitti pääpiirteissään sitä, että Suomen tuonti ja vienti Neuvostoliittoon oli yhtä suurta ja että viennistä saatu summa siirrettiin tuonnin ostoihin. Näin ollen vain tavara vaihtoi omistajaa. (Suomen teollisuustuotannon kasvun vuodet 2007.)

Tuotanto romahti yhteensä yli 10 % laman aikana kolmessa vuodessa. Elpyminen lamasta oli yllättävän nopeaa metsä- ja metallialojen rinnalle kohonneen elektroniikkateollisuuden huikkeen kasvun ansiosta. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2013.)

Kansainvälinen pörssikurssien kehitys määräytyy pitkälti USA:n pörssien mukaisesti. Suomen pörssin voimakkaampi heilahtelu, joka ilmenee hyvin kuvioista 10, on tyypillistä pienille markkinoille eli niin sanotuille reunavaltioille. 1990-luvun laman vaikutus näkyi Suomessa sekä BKT:n voimakkaana laskuna, että pörssikurssien romahtamisena (kuviot 9 ja 10). Elektroniikkateollisuus nosti osittain Suomen lamasta ja OMXH-indeksin voimakas nousu vuosituhannen loppua kohti mentäessä selittyi osittain teknologiaosakkeiden voimakkaalla nousulla. Suomi liittyi Euroopan unioniin vuonna 1995. Vuonna 1992 käynnistynyt teollisuuden kasvu edisti talouden tervehtymistä. BKT alkoi kasvaa vuoden 1993 puolivälissä. (Suomen teollisuustuotannon kasvun vuodet 2007.)

Suomen talous kasvoi vuosina 1994–2007 ripeästi ja se näkyi myös pörssikurssien kehityksessä (kuvio 10). Suomen ylivoimainen pärjääminen USA:n ja Ison-Britannian pörssiin selittyi maan teknologiavetoisuudella tuona aikana. Nokian nousu ja sen synnyttämät pienemmät yritykset synnyttivät Suomessa sen pörssihistorian suurimman kuplan. Pörssikuplalla tarkoitetaan tilannetta jossa osakkeiden arvostus nousee

huomattavasti pitkän aikavälin arvostusta korkeammaksi ilman, että siihen olisi taloudellisia perusteita. Kupla havaitaan usein vasta jälkeenpäin.

Maailmantalous ajautui hitaan kasvun vaiheeseen IT-kuplan puhkeamisen myötä vuonna 2001. Yhdysvalloissa vuosikymmenen ajan jatkunut nopean kasvun vaihe taittui. Sen seurauksena Suomen ja koko Euroopan talouskasvu hidastui. Vuosina 2003–2007 etenkin Aasian maiden talouskasvu oli ripeää. USA:n talouskasvu jatkui nopeana ja Euroopan kasvu pääsi kohtalaiseen vauhtiin. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2013.)

Yhdysvaltojen asuntomarkkinoilta käynnistynyt finanssikriisi sysäsi syksyllä 2008 pankit ahdinkoon ympäri maailman ja sitä kautta maailmantalous ajautui poikkeuksellisen vahvaan taantumaa. Ulkomaankauppariippuvaisen Suomen BKT supistui vuonna 2009 peräti 8,5 %. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2013.)

Finanssikriisi käynnistyi kun yhdysvaltojen asuntomarkkinat kuumenivat löyhän lainansaannin ja alhaisen korkotason johdosta. Rahoituslaitokset lainasivat rahaa maksukyvyttömille kansalaisille. Kun selvisi, etteivät ihmiset pysty maksamaan lainoja takaisin, koottiin lainoista eteenpäin myytäviä paketteja. Rahalaitokset perustivat ns. varjopankkeja jotka ottivat riskit harteilleen suurten pankkien sijasta. Varjopankit toimivat myös rahoitusmarkkinoiden sääntelyn ulkopuolella. Asuntoluotoista muodostetut paketit olivat monimutkaisia johdannaisia ja arvopapereita joita oli hyvin vaikea ymmärtää. Sijoittajien kysyntää näille paketeille vahvasti niille annettujen hyvät luokitukset suurilta luottoluokittajilta. Korkotason lähdettyä nousuun ja kysynnän hiipussa asuntojen hinnat kääntyivät laskuun. Rahoituslaitoksille alkoi kertyä luottotappioita maksuvaikeuksissa olevien ihmisten asuntolainoista. Tästä seurasi myytyjen pakettien arvon nopea lasku ja tätä kautta luottamuksen puute rahoitusmarkkinoilla. (Turkka 2011, 3.)

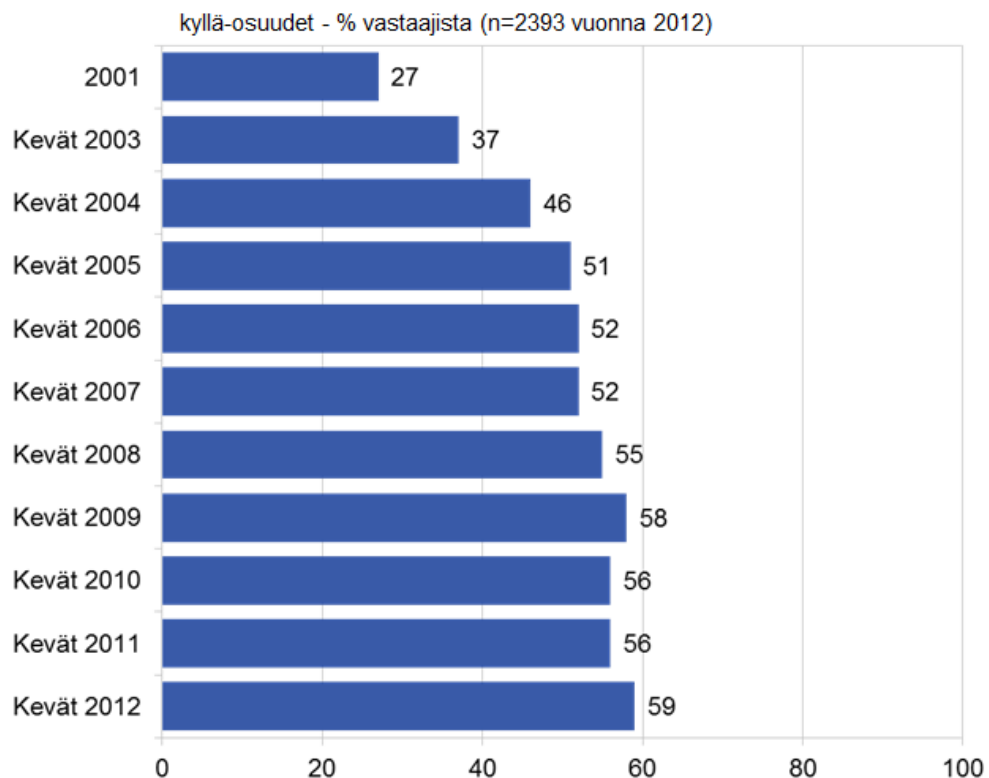
Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen kokonaistuotanto supistui 0,2 % vuonna 2012 (kuvio 9). Elektroniikka teollisuus ei ole vielä toipunut vuoden 2008 romahduksesta, ja Nokian Salon tehtaan sulkemisen myötä tietoliikennelaitteiden valmistus on aiempaa vähäisempää. Useat alat ovat heikon kysynnän vuoksi ongelmassa ja Eurooppaan levinnyt velkakriisi varjostaa Suomen vientiä. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2013.)

Eurokriisi puhkesi finanssikriisin seurauksena kun euromaiden huoleton talouspolitiikka kostautui. Euroalueen valtiot velkaantuivat finanssikriisin myötä huomattavasti ja samalla heikentynyt talouskasvu vähensi tuloja. Kriisi on levinnyt sijoittajien pelätessä kriisimaiden kykyä suoriutua velkataakastaan ja sitä kautta markkinoiden epävarmuuden lisääntyessä.

3.2 Millaisia suomalaiset ovat sijoittajina?

Suomalaiset ovat turvallisuushakuisia sijoittajia, jotka haluavat mieluummin säästää talletuksiin ja matalan riskin rahastoihin, kuin riskisijoituksiin (Sampo Pankin sijoittajatutkimus 2010).

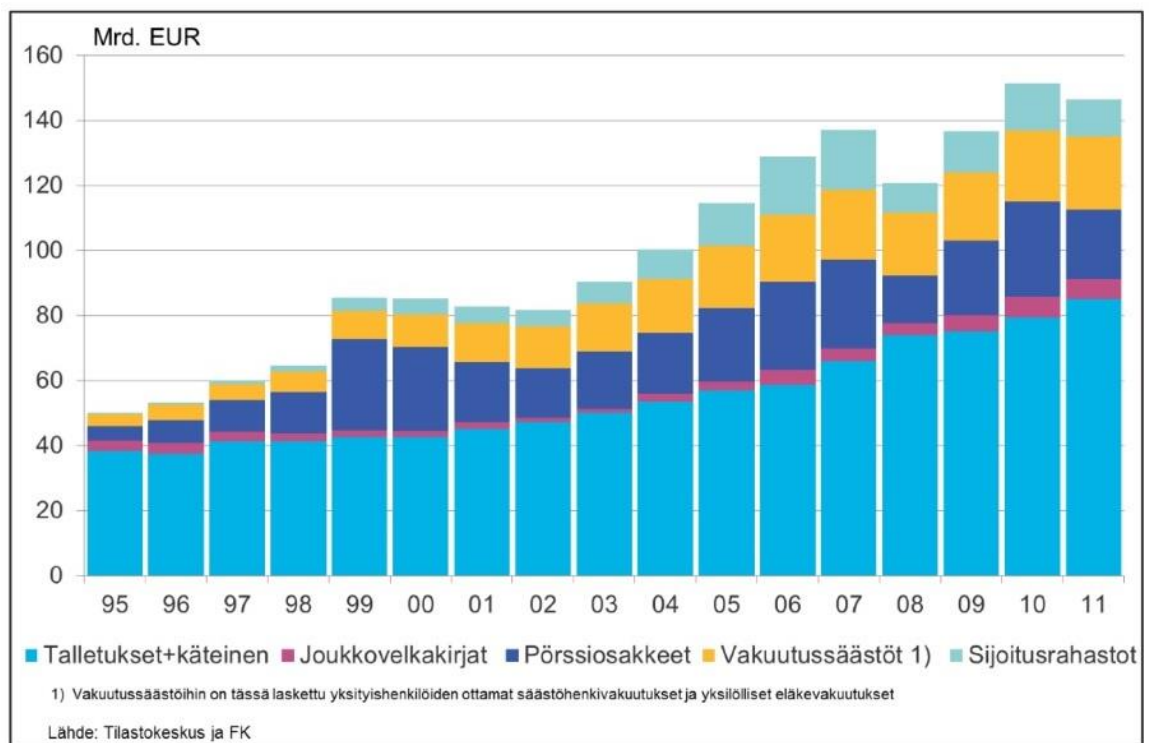
Alexandria pankin vuonna 2012 tekemä sijoittamis- ja säästämistutkimus Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat kertoo, että 64 % suomalaisista säästää tai sijoittaa ja että 10 % heistä pitää kaikki varansa käyttötilillään. Seuraavasta kuviosta (kuvio 11) näkyy, miten suomalaisten säästö- ja sijoitustottumukset ovat muuttuneet.



KUVIO 11. Suomalaisilla säästettynä tai sijoitettuna varoja kohteisiin, omistusasuntoa ei huomioitu, yhteinen omaisuus puolison kanssa huomioitu (Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat -tutkimus 2012)

Kuviosta 11 näkyy, että suomalaisten säästämisaktiivisuus on niukassa kasvussa. Nopeaa kasvu on ollut 2000-luvun alkupuolella. Kasvu on tasaantunut viime vuosina ja säästäjien ja sijoittajien määrä on vakiintunut reilun 50 %:n osuuteen.

Parhaiten suomalaisten rahojen sijaintia selvittää kuvio rahoitusvarallisuuden jakautumisesta (kuvio 12).



KUVIO 12. Suomalaisen rahoitusvarallisuus (Tilastokeskus 2012)

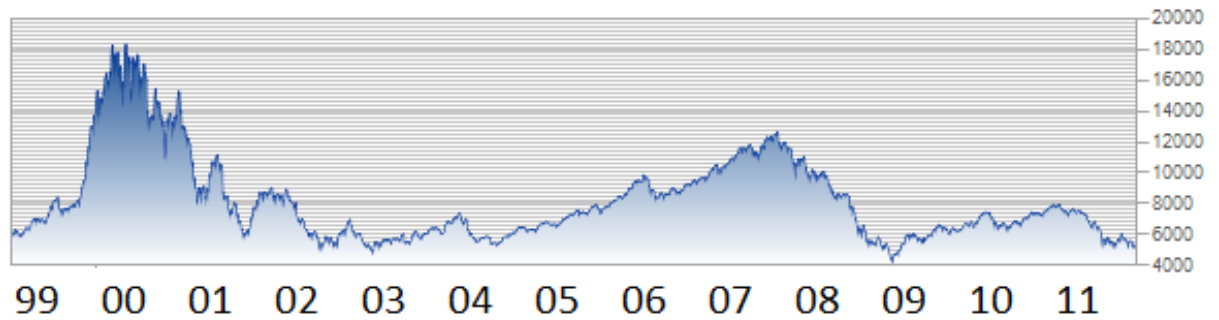
Kuviosta 12 näkyy, että suurin osa suomalaisten rahoitusvarallisuudesta makaa pankkitileillä. Suhteellisesti suurin osuus suomalaisten varallisuudesta suorissa osakkeissa tarkasteluvälillä on ollut vuosituhatteen vaihteen teknohuumassa ja pienimmillään kiinnostus osakkeisiin on ollut kuvaajan ajalla vuosina 1995 ja 1996. Vuoden 2002 jälkeen sijoitusrahastot ovat kasvattaneet suuresti suosiotaan aina vuoden 2008 finanssikriisin eskaloitumiseen saakka, jonka jälkeen sijoituksia kotiuteltiin tappiolla.

Paljonko varallisuudesta sitten on vain tilillä lojuvaa ylimääräistä, ja paljonko pakollista arkitalouteen liittyvää puskuria? 35 % suomalaisista tunnusti vuonna 2012, että heillä on jatkuvasti sellaista ylimääräistä rahaa pankkitilillä, jonka voisi sijoittaa muualle (Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat 2012, 9). Tarkkaa ylimääräistä pankkitileillä lojuvaa summaa on vaikea määrittää. Selvää kuitenkin on, että suomalaisilla on paljon ylimääräistä rahaa sopivaa sijoituskohdetta etsimässä. Viiden miljoonan kansa ei tarvitse 60 miljardia euroa laskujen maksamiseen varautumiseen (Puttonen & Knupfer 2012, 65).

Vuonna 2012 kotimaisten yksityishenkilöiden varallisuudesta karkeasti 300 mrd. euroa oli kiinteistöissä, 80 mrd. euroa pankkitileillä, 25 mrd. euroa osakkeissa, sekä 20 mrd. euroa rahastoissa (Kotitalouksien säästämistutkimus 2012). Suomalaiset siis sijoittavat asuntoon suurimman osan varallisuudestaan, osakemarkkinoilla oleva osuus on pieni.

Suomalaisten kiinnostus säästämistä ja sijoittamista kohtaan on riippuvainen etenkin kotitalouksien tulojen ja varallisuuden kasvusta. Suomalaisten kiinnostus säästämistä ja sijoittamista kohtaan onkin noussut koko 2000-luvun. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat nousseet Suomessa suhteellisen nopeasti. 17 %:lla suomalaisista on tällä hetkellä sijoitettuna varoja sijoitusrahastoihin. Rahastosijoittajien osuus on noussut hiljalleen kymmenen viime vuoden aikana. Muiden sijoitusten suosio on myös kasvanut samana aikana, vaikka pankkitalletukset ovat yhä Suomessa yleisesti suosituin sijoitusmuoto. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

Alexandria pankin säästämistutkimuksesta (2012) selviää, että 73 % suomalaisista säästää säästötilille tai määräaikaistalletuksiin, 49 % omistusasuntoon, 40 % rahastoihin, 29 % eläkevakuutukseen, sekä 25 % osakkeisiin. Miehet ovat naisia aktiivisempia osake ja rahastosijoittajia. Miehistä 47 % sijoittaa rahastoihin ja 35 % osakkeisiin kun naisista vastaavat luvut ovat 33 % ja 14 %. (Alexandria pankki 2012.)

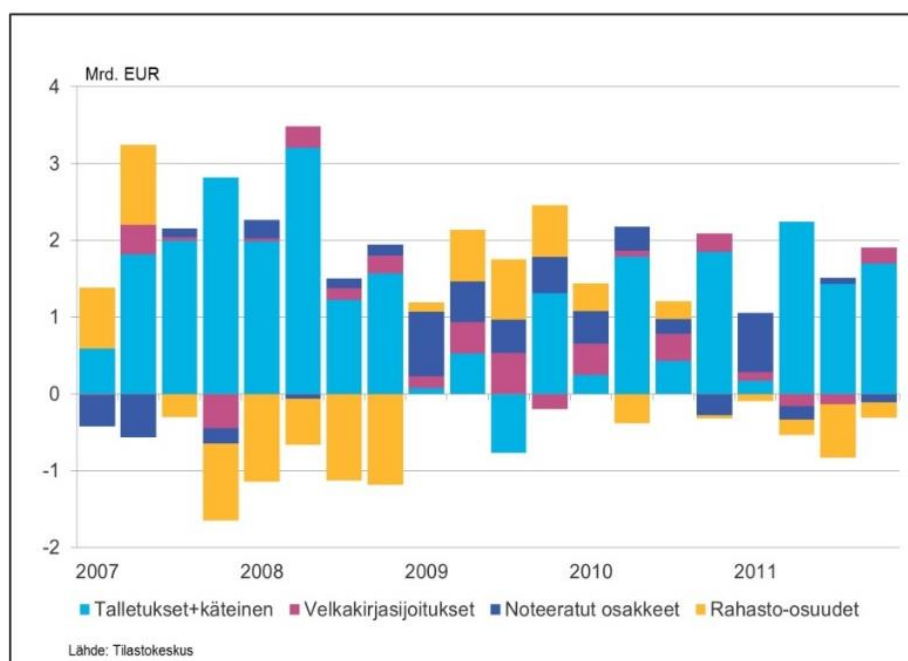


KUVIO 13. OMXH25- indeksin kehitys 4.1.1999–30.12.2011 (Nasdaq OMX)

Kun vertaan rahoitusvarallisuuden arvon muutoksia (kuvio 12), sekä Helsingin pörssin yleisindeksin kehitystä (kuvio 13), huomaan niiden korreloivan voimakkaasti. Suurin osa rahoitusvarallisuuden osuudesta riskisijoituksista selittyy siis yhtiöiden pörssiaron kehityksellä.

Kotitalouksilla on sijoittajina taipumuksia reagoida herkästi talouden suhdanteisiin. Tyypillisesti kotitalouksien rahasto- ja osakesijoittaminen kasvaa noususuhdanteessa kun hinnat ovat korealla. Laskusuhdanteessa ja taantumassa rahasto-osuuksia ja osakkeita tyypillisesti myydään, vaikka juuri silloin hinnat olisivat sijoittajan kannalta houkuttelevalla tasolla. Sijoittaminen vaatii laskusuhdanteessa kuitenkin hyvää riskinsietokykyä, sekä pitkää sijoitushorisonttia. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

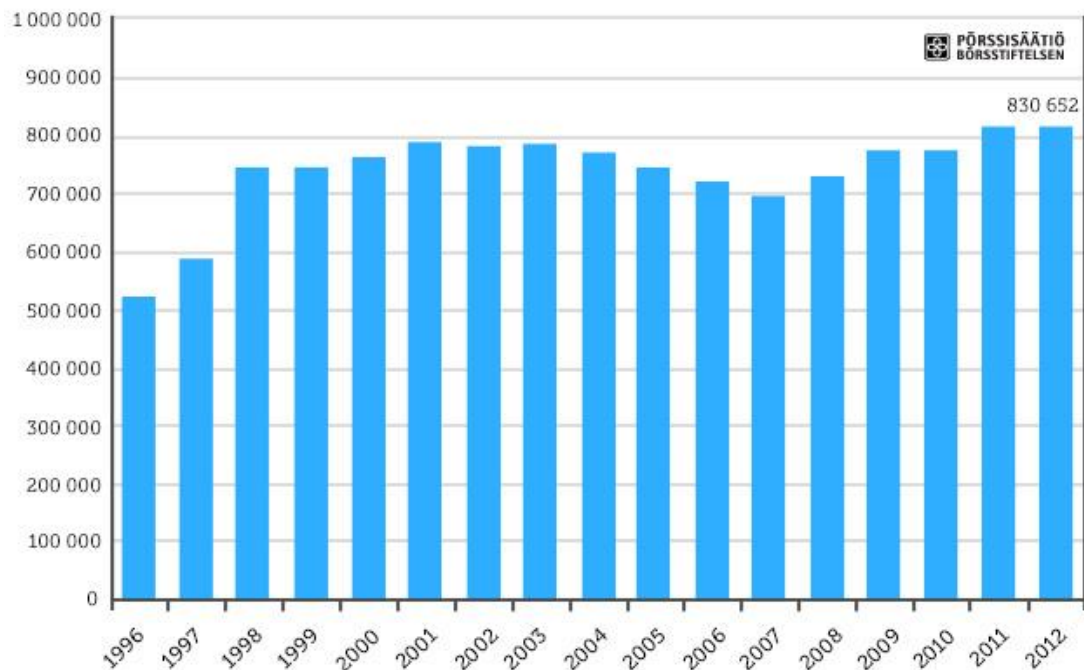
Suomalaisten liikkeet markkinoilla ilmenevät seuraavasta kuvioista (kuvio 14).



KUVIO 14. Suomalaisien kotitalouksien nettomääräiset sijoitusvirrat eri kohteisiin (Tilastokeskus 2012)

Finanssikriisin puhjetessa pako rahastoista oli ennätysellisen jyrkkää. Ennen kriisiä turvallisena pidetyt, lähes talletuksiin rinnastetut rahamarkkinarahastot menettivät suhteellisesti eniten pääomia. Kotitaloudet lunastivat nettomääräisesti yli 4mrd. euroa varoja sijoitusrahastoista vuonna 2008. Rahamarkkinarahastojen suosio onkin jäänyt pysyvästi alemmas kuin ennen kriisiä. Vuoden 2011 lopussa rahamarkkinarahastojen osuus suomalaisten kotitalouksien kokonaisrahastopääomasta oli laskenut noin 20 %:iin, kun osuus vuonna 2004 oli vielä lähes 60 %. (Finanssialan keskusliitto 2012.) Kuviosta 14 näkyy, että rahastoista on vuonna 2008 poistunut huomattavasti enemmän rahaa kuin suorista pörssiosakkeista. Vastaavasti nousun alkaessa vuonna 2009 suoria osakesijoituksia tehtiin rahastomerkitöjä enemmän. Rahastosijoittajat näyttävät tehneen lähihistoriassa huonompia päätöksiä kuin osakesijoittajat. Rahastoista on virrannut huomattavasti enemmän rahaa pois kun kurssit ovat alhaalla ja vastaavasti osakesijoituksiin on virrannut rahaa edullisiin pörssikursseihin.

Osakkeita omistavien suomalaisten määräkin on kasvanut vuonna 2008 tapahtuneen pörssin pohjakošetuksen jälkeen (kuvio 15). Toisaalta omistajien määrä on vasta palautunut 2000-luvun huippuvuosien tasolle.



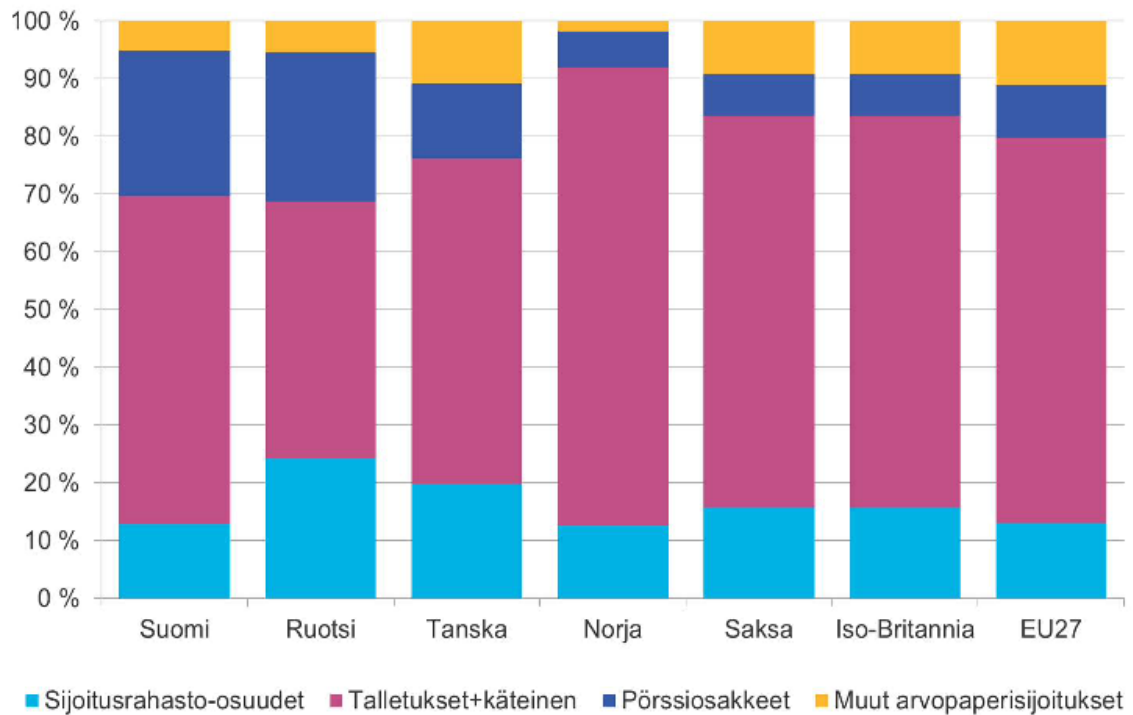
KUVIO 15. Euroclear Finlandin arvo-osuusjärjestelmässä olevia osakkeita omistavien suomalaisten määrä (Pörssisäätiö 2013)

Lähes joka viides suomalainen omistaa suomalaisia pörssiosakkeita. Rahoitusvarallisuuskuvioon (kuvio 12) verrattaessa näkyy, ettei pörssiosakkeisiin kohdistuva varallisuus kulje aivan käsi kädessä omistajien määrän kanssa (kuvio 15). Vuodesta 1996–1998 nousu on sekä varallisuusarvojen, että omistajuuksien osalta roimaa. Vuodesta 1999 vuoteen 2002 pörssiosakkeisiin kohdistuvan rahoitusvarallisuuden arvo lähes puolittuu, vaikka uusia sijoittajia liittyy mukaan tasaista hidasta tahtia. Vuodesta 2002 eteenpäin rahoitusvarallisuuden arvo kasvaa tasaisesti pörssin noustessa aina vuoteen 2007 saakka. Markkinoilta kuitenkin poistuu tuona aikana lähes 100.000 sijoittajaa. Vuoden 2008 jälkeisinä finanssikriisin aikoina arvostukset heiluvat, mutta sijoittajien määrä on kasvanut. Talousuutiset ovat olleet entistä isommassa roolissa valtamedioissa finanssikriisin aikana. Tällä lienee ollut vaikutusta myös uusien suomalaisten saapumiseen osakemarkkinoille.

Pörssikurssit Suomessa näyttävät ennakoivat BKT:n muutosta (kuvio 9, kuvio 13), mutta kuitenkin vain samansuuntaisesti. Suoraa korrelaationsuhdetta ei ole havaittavissa ja pörssikurssien arvostuksessa on nähtävissä BKT:n suhteen selittämättömän voimakkaita nousuja ja laskuja. Tämä viittaa siihen, että vaikka suomalaisten talous kohenee, ei rahoja suunnata suin päin pörssiin vaan pörssi heijastaa ainoastaan talouden tulevia näkyviä. Suomalaisten rahoitusvarallisuuskuviosta (kuvio 12) huomioon, että pörssiosakkeissa oleva varallisuuden määrä kehittyy samansuuntaisesti BKT:n ja pörssikurssien kanssa. Nettomääräisiä sijoitusvirtoja kuvaavasta kuviosta 14 näkyy, että talletuksiin on virrannut eniten rahaa vuosina 2007, 2008 ja 2011. Pörssiosakkeista pois vuonna 2007 ja pörssiosakkeisiin eniten vuosina 2009–2011. Osakerahastoista rahaa virtasi pois vuonna 2008 ja osakerahastoihin vuosina 2007 ja 2009.

3.3 Sijoittaminen muualla

Suomalaisten sijoitusjakauma on yleisesti ottaen muun Euroopan kaltainen. Rahoitusvarallisuuden jakautuminen eri sijoituslajien kesken on samansuuntaista muiden maiden kanssa (kuvio 16).



Lähde: Eurostat

KUVIO 16. Kotitalouksien rahoitusvarallisuuden jakautuminen eräissä EU-maissa vuonna 2010 (Eurostat 2011)

Kuviosta 16 on nähtävissä samankaltaisia sijoitusjakaumia tarkasteltavien EU-maiden kesken. Talletukset on suurin sektori mihin rahoitusvarallisuus on jakautunut jokaisessa tarkastelumaassa. Suurinta osaa varallisuudestaan riskisissä sijoituksissa pitävät ruotsalaiset ja suomalaiset ja pienintä norjalaiset.

Suomalaisten rahoitusvarallisuuden sijoitusrahastoihin kohdistuma osuus on sama kuin EU:ssa keskimäärin, noin 13 %. Rahastosijoittamisen suosioon vaikuttavat useat eri seikat, kuten esimerkiksi verotus, lainsäädäntö, kotitalouksien varallisuus, sekä tarjonta. Lisäksi kulttuurierot, sekä kotitalouksien sijoittajaprofiili eli varovaisuus ja riskinottohalukkuus heijastuvat rahastosijoittamiseen. Maissa, joissa rahastosijoittamisen perinteet ovat pitkät, on niihin sijoittaminen myös yleisempää kuin esimerkiksi Itä-Euroopassa, jossa rahastosijoittaminen on vielä harvinaista. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

3.4 Sijoitusasenteet ja niiden muutokset

Alexandria pankin Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat -tutkimuksessa (2012) todettiin, että suomalaisten syyt säästämättömyydelle ovat 78 %:lla liian pienet tulot, 20 %:n osuuksilla alhaiset tuotto-odotukset ja kiinnostuksen puute, 14 %:lla tiedon ja osaamisen puute, 13 %:lla saamattomuus, sekä 11 %:lla tuhlaileva elämäntyyli. Pörssisäätiön tutkimus koskien suomalaisten asenteista sijoittamiseen ja säästämiseen (2012) kertoo sen, että suomalaiset pelkäävät kasvottomia arvopaperimarkkinoita.

Sijoittaminen sisältää riskejä. Epäonnistuksessa voi menettää suuren osan sijoitetusta pääomasta kun taas toisaalta onnistuminen ja varallisuuden voimakas kasvu saattaa synnyttää kateutta. Sijoittamisen aloittamiseen saattaa vaikuttaa useat asiat, kuten medialta saatava kuva, yhteisöllisyys tai yllättävä neuvona saatu impulssi. Impulssina voi toimia tuttavalta saatava neuvo, taloudellinen houkutin tai kuultu menestystarina kertoo Pörssisäätiön toimitusjohtaja Sari Lounasmeri (2012).

Sijoittamisen karsastamisesta huolimatta rahan uskotaan vaikuttavan elämään positiivisesti. Suomalaisista 86 % kokee rahan lisäävän turvallisuutta, 43 % että raha tekee onnelliseksi ja 31 % on sitä mieltä, että raha auttaa menestymään sosiaalisessa elämässä. 44 % suomalaisista ajattelee että lähes jokainen työssäkäyvä suomalainen voisi säästää kuukausittain (Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat 2012, 19–20).

Sijoituksen onnistumisessa olennaista on sijoitussuunnitelman ja tähtäimen luominen. Sijoittajan tulisi laatia muutama peruseriaate, joita noudattaa kurinalaisesti ja kärsivällisesti. Kurinalaiset sijoittajat pitävät tunteet erossa sijoittamisesta, sekä määrittävät riskitasonsa ennakkoon. (Saario 2000, 58.)

Suomalaisista joka neljäs ei osaa määrittää säästämis- tai sijoitustähtäimensä pituutta. Suomalaisista 24 % sijoittaa ja säästää selkeää tavoitetta varten ja 53 % ei osaa määrittää syytä säästämislle. (Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat 2012, 8.) Talouttaan suunnitteli keväällä 2012 87 % Finanssialan keskusliiton säästämis-tutkimukseen vastanneista suomalaisista. Vähintään puoli vuotta eteenpäin suunnittelevien osuus oli 31 %. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

Pörssiosakkeet ovat sijoituskohde, joka sopii toisille paremmin. Riskinottohalukkuus riippuu myös iästä. Nuorena sijoittaja haluaa ja uskaltaa ottaa riskejä, kun taas vanhemmiten arvoa annetaan vakaudelle tuotonkin kustannuksella. Eräs nyrkkisääntö onkin, että pörssiosakkeisiin tulisi sijoittaa osuus, joka on 100 miinustettuna oma ikä. (Saario 2000, 60.)

Suomalaisten tavoitteet säästämislle vaihtelevat iän myötä. 32 %, 50 - 59 -vuotiaista haaveilee työntöön lopettamisesta ja 40 %, 40 - 49 -vuotiaista, velattomuudesta. Nuorista 18 -29 -vuotiaista 72 % säästää ensisijaisesti itselleen. (Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat 2012. 12.) Kohdetta valittaessa vastuullinen sijoittaminen on entistä tärkeämmässä roolissa. Peräti 46 % Sampo Pankin Sijoittajatutkimukseen vastanneista pitää vastuullisuutta tärkeänä tai melko tärkeänä kriteerinä kohdetta valittaessa (Sampo Pankki 2010).

Miehet ja naiset eroavat sijoittajina. Miehet sijoittavat naisia kolme kertaa enemmän osakkeisiin ja ovat myös rahastosijoittamisessa aktiivisempia. Miehet luottavat myös taitoihinsa enemmän ja ovat valmiita suurempaan riskiin kuin naiset. Suomalaisnaisista 55 %:lla ja miehistä 39 %:lla on unelma, joita varten he säästävät. (Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat 2012, 9-10.)

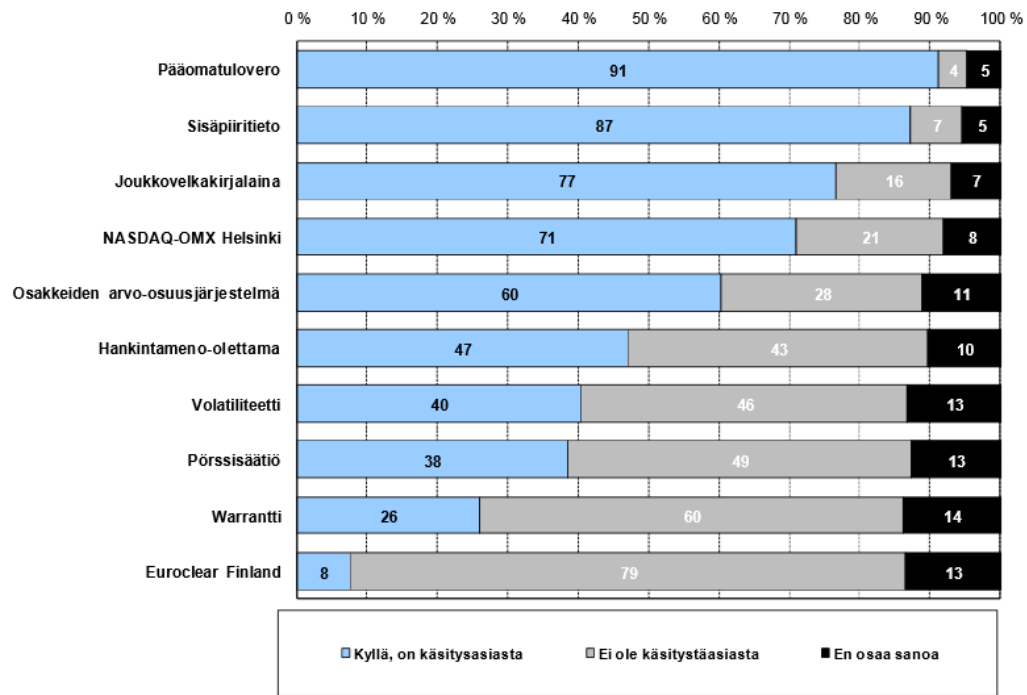
3.5 Sijoitustietämys

Sijoittamista ja taloustietoa ei juuri opeteta peruskouluissa tai lukioissa. Sijoittamisesta kiinnostuneet pääsevät valitsemaan taloustietoa vasta valitessaan korkeakoulun, sekä linjan ja suuntautumisen. Taloustieto on kuitenkin olennainen osa yleissivistystä.

Vaikka harva suomalainen kokee sijoitustiedon puutteen olevan syy alhaiseen sijoitusaktiivisuuteen, sijoituspäätöstä tehdessään suomalaiset luottavat eniten pankin asiantuntijoihin, selviää Sampo Pankin sijoittajatutkimuksesta (2010). 44 % vastaajista haluaa tukeutua pankkineuvojansa tai muun asiantuntijan apuun päätöstä tehdessä. Vajaa kolmannes (29 %) tekee sijoituspäätöksensä itse ja seuraa aktiivisesti osakemarkkinoita. Naiset ovat miehiä tukeutuvampia pankkineuvojaan tai muuhun asiantuntijaan päätöstä tehdessään. Rahastosäästäjät kokivat asiantuntijoiden tuen

tärkeämmäksi kuin suoria osakesijoituksia tekevät. 53 % rahastosijoittajista kertoivat turvautuvansa apuun päätöksiä tehdessään. (Sampo Pankki 2010.)

Sijoittajien termituntemus vaihtelee (kuvio 17).



KUVIO 17. Arvopaperikäsitteiden tunnettuus, %:a arvopaperien omistajista (n=556) (Pörssisäätiö 2012)

Pörssisäätiön TNS Gallup Oy:lla teettämän kyselyn (2012) mukaan 91 % arvopapereita omistavista tuntee käsitteen pääomaveron, toisaalta vain 26 % tuntee sijoitustuote warrantin. Erikoista on se, että sijoittajista vain 71 % tuntee kotimaisen NASDAQ-OMX Helsinki- pörssin (kuvio 17).

Mistä suomalaiset sitten oppivat sijoittamaan? ”On mahdotonta opetella uimaan, jos ei suostu menemään veteen. Vähän sama on tilanne sijoittamisen suhteen. Sijoittamaan ei voi oppia, jos sitä ei edes kokeile. Suuri osa suomalaisista ei perinteisen pankkitilin lisäksi koskaan edes kokeile muita tapoja säästää.” sanoo Nordean yksityistalouden ekonomisti Anu Numminen (2012). Numminen kehottaa nettikirjoituksessaan sijoittajia kokeilemaan rahastoja tai suoria osakesijoituksia pienillä kuukausipanoksilla ja katsomaan, mitä tapahtuu. Hän toteaa myös, että mikään ei voita käytännön kokemusta. (Uimaankaan ei opi kastumatta 2012.)

4 SIOITTAMISEN KANNATTAVUUS

4.1 Laskelmien pohjustus

Sijoittamisen kannattavuutta hahmotettaessa on pakko turvautua historiaan sillä muuta todistusaineistoa sen puolesta ei ole. Historia ei sinänsä todista, että tulevaisuudessa asiat toimisivat samoin mutta sen perusteella on syytä odottaa samankaltaista kehitystä todennäköisenä. Luon kuvitteellisia mutta tavallisia suomalaisia sijoittajatyyppejä ja heille teen tyypilliset sijoitusportfoliot heidän riskinkantokykynsä sekä halunsa mukaan jonka jälkeen portfolion käyttäytymistä simuloidaan historiaan perustuen. Tavoitteena on hahmottaa millainen käyttäytyminen on historiassa ollut kannattavaa ja millaisen toiminnan tulevaisuudessa voitaisiin olettaa olevan kannattavaa. Sijoittamisen kohdistan suomalaisille tyyppilisiin asuntosijoituksiin, pankkitalletuksiin sekä osakemarkkinoille.

Jukka Oksaharju kirjoittaa kirjassaan Hyvästä yhtiöstä hyvään sijoitukseen (2012) säästäjistä ja sijoittajista.

1. Säästäjä. Säästäjä pyrkii pitämään rahansa kohteissa, joissa hän uskoo niiden vähintäänkin säilyttävän ostovoiman myös tulevaisuudessa.
2. Sijoittaja. Sijoittaja ohjaa varansa riskipitoisiin kohteisiin tavoitellessaan reaalisten säästöjensä kasvattamista.

Laskelmissani käytän näitä kahta sijoittajatyyppeä.

Tämän jälkeen jaan sijoittajat eri ansiotuloluokkiin seuraavasti: (tulot ovat nettotuloa, laskeminen lopetetaan eläköitymiseen, tulot ovat kuukausittaisia)

1. Matalatuloinen luokka
 - 18-25v 500€ (opintotuki)
 - 25-35v 1200€
 - 35-50v 1500€
 - 50-65v 2000€
2. Keskituloinen luokka
 - 18-25v 1000€ (opintotuki +500€ ansiotuloa)

25-35v 1700€

35-50v 2100€

50-65v 3000€

3. Suurituloinen luokka

18-25v 1500€ (opintotuki + 1000€ ansiotuloa)

25-35v 2500€

35-50v 3500€

50-65v 4500€

Laskelmissa käytetyt tilastot: OMXHGI-indeksi (nasdaqomxnordic.com). Elinkustannusindeksi, keskimääräiset vuokrat, asuntojen hinnat (tilastokeskus). Keskimääräinen talletuskorko, Euribor 1kk ja 12kk (Suomen pankki). DJIA-indeksi (djaverages.com).

4.2 Asuminen

Ihmisen on pakko asua jossain, mahdollisuudet ovat käytännössä ostaa oma asunto tai asua vuokralla. Vertaan näiden kahden asumismuodon kannattavuutta. Vertailun teen vuosien 1999–2012 asuntojen hintakehityksellä ja korkotasolla.

Laskelmiin lähdän seuraavalta pohjalta:

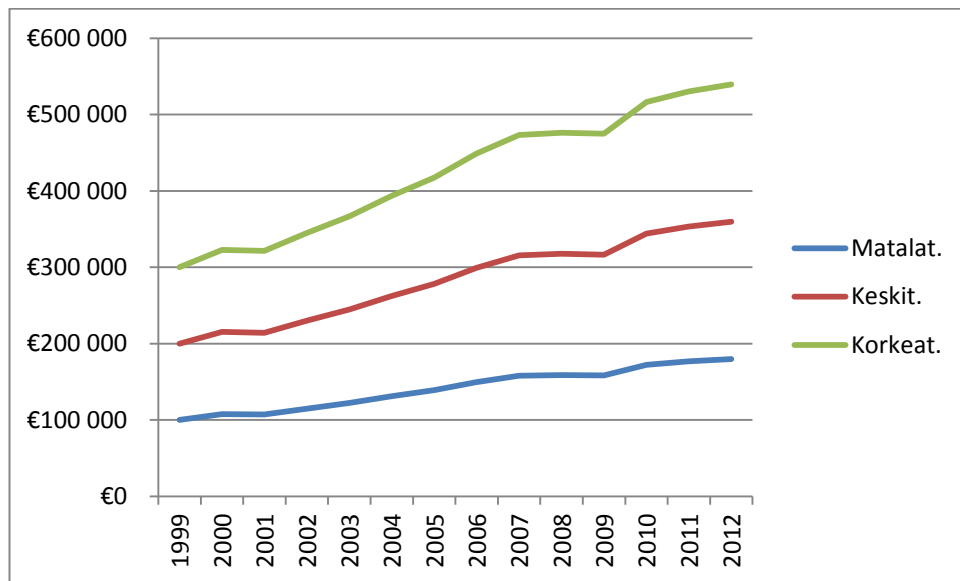
Asunto ostetaan opiskelujen jälkeen eli 25 -vuotiaana ja siitä 80 % rahoitetaan lainalla. Oletan, että 20 % asunnon hinnasta on säästössä opiskelujen jälkeen. Lainan marginaali + lainanhoitokulut käytettävän euribor-koron lisäksi ovat 1,5 %. laina on tasaerälaina jonka maksut sisältävät sekä lyhennykset, että korot.

Matalatuloinen sijoittaja ostaa 100000€:n asunnon, jonka vuokra olisi (5 %) 500€, hoitovastike/kulut 125€, ja lainaa hän lyhentää kuukaudessa 500€.

Keskituloinen sijoittaja ostaa 200000€:n asunnon, jonka vuokra olisi (5 %) 1000€, hoitovastike/kulut 250€, ja lainaa hän lyhentää kuukaudessa 1000€.

Korkeatuloinen sijoittaja ostaa 300000€:n asunnon jonka vuokra olisi (5 %) 1500€, hoitovastike/kulut 375€, ja lainaa hän lyhentää kuukaudessa 1500€.

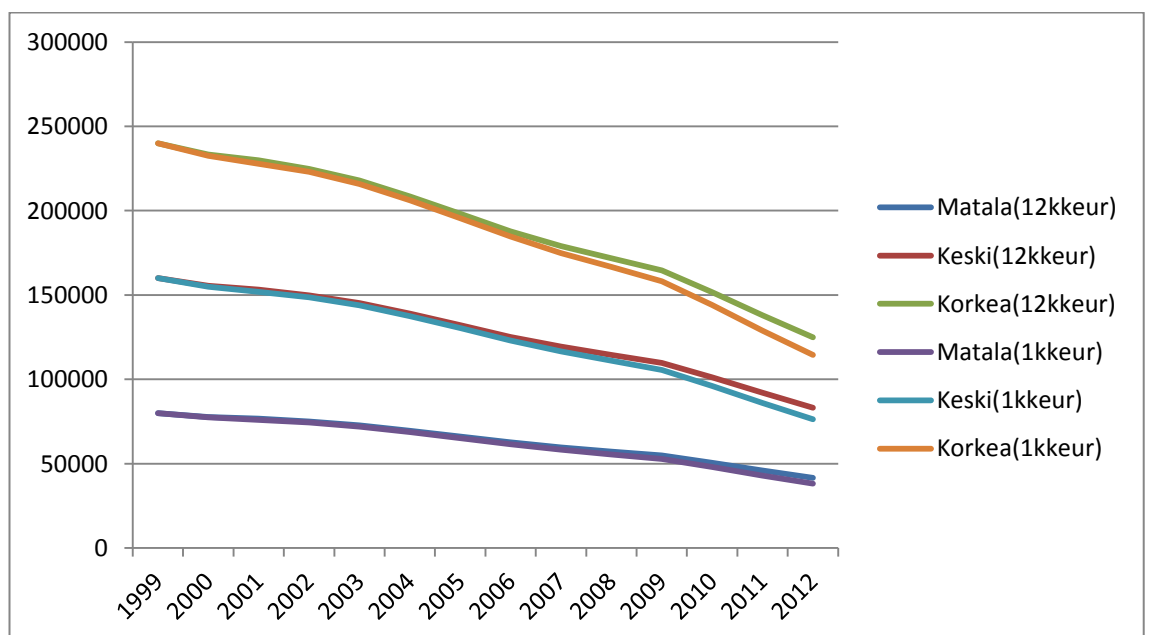
Esimerkkiostajien asuntojen hinnat vuosina 1999–2012 olisivat kehittyneet kuvion 18 osoittamalla tavalla.



KUVIO 18. Esimerkkiostajien asuntojen hintojen kehitys

Kuviosta 18 näkyy, että vuosina 1999–2012 ostettu asunto olisi ollut loistava sijoitus ja se olisi lähes tuplannut arvonsa.

Seuraavaksi tutkin miten 1kk:n ja 12kk:n euriboreihin sidotut lainat olisivat kehittyneet 1999–2012. Lainoissa on 1,5 %:n marginaali ja lyhennykset ovat 6000€, 12000€ ja 18000€ vuodessa tulotasojen mukaisesti. Oma sijoitettavaa pääomaa asuntoon oletetaan olevan 20000€, 40000€, ja 60000€. Kehitys näkyy kuviossa 19.



KUVIO 19. Lainojen kehitys

Kuviosta 19 näkyy lievät erot lainapääoman pienenemisvauhdissa. Lainaa oli laskelman lopussa jäljellä seuraavasti.

Pienituloinen: 41628€ (12kk euribor) ja 38144€ (1kk euribor). Ero lyhyen koron hyväksi 3484€.

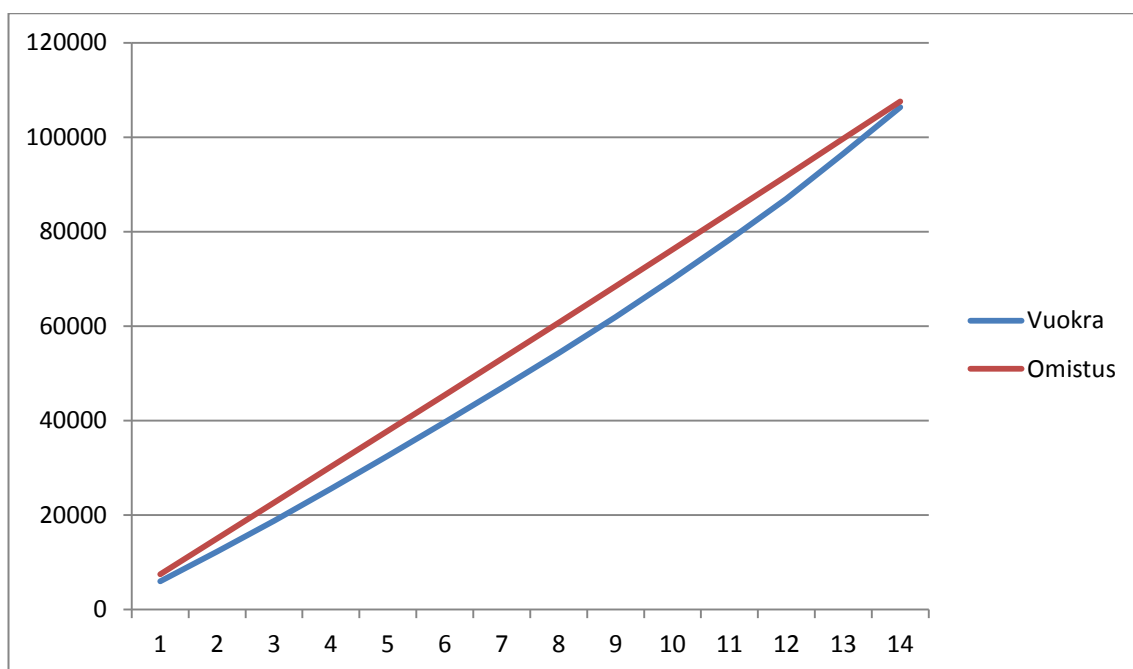
Keskituloinen: 83257€ (12kk euribor) ja 76289€ (1kk euribor). Ero lyhyen koron hyväksi 6968€.

Suurituloinen: 124886€ (12kk euribor) ja 114433€ (1kk euribor). Ero lyhyen koron hyväksi 10453€.

Laskelma todistaa, että yhden kuukauden euribor on ollut tarkasteluvälillä kannattavampi vaihtoehto sitoa laina kuin 12 kuukauden euribor, sillä kuukauden euriboriin sidotut lainapääomat ovat vähenneet nopeammin. Näyttäisi siltä, että lyhemmän koron valinta olisi pitkällä aikavälillä kannattavaa, vaikka heilahtelut korkotasossa saattavat olla jyrkempiä. Lyhyempi korko on tiivistettynä lisännyt tasaerälainan asuntolainan takaisin maksun osuutta maksuerässä. Pidempään korkoon sidotussa lainassa koron osuus on ollut suurempi tarkasteluaikavälillä ja täten asuntolainan pääoma on hupennut hitaammin.

Seuraavaksi selvitän kuinka asumismuotojen kuluvirta olisi kehittynyt (kuvio 20).

Vuokra-asumisen kulut kumulatiivisesti, suhteessa omistusasumisen suoriin kuluihin, eli hoitovastikkeeseen sekä lainanhoitokuluihin. Tilanteessa jossa asuminen olisi tapahtunut edellä mainituilla ehdoilla vuodesta 1999 eteenpäin. Kuvion laskelmassa käytin matalatuloista luokkaa. Vaaka-akselilla on kuluneet vuodet asumisen alkamisesta lähtien.



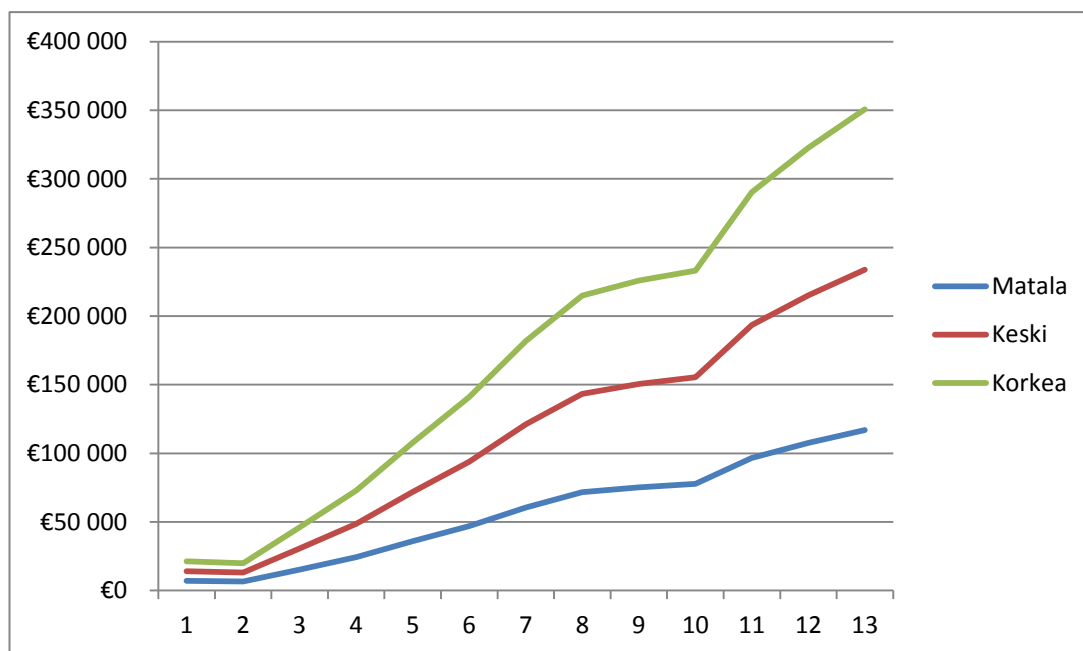
KUVIO 20. Asumismuotojen kulujen kehitys

Laskelman vuokra-asumista kuvaava sininen kuvaaja on vuokriin kumulatiivisesti kulunut rahamäärä, vuokra on kehittynyt keskimääräisten asuntojen vuokrien mukaisesti 1999–2012 kaudella. Loppua kohti nouseva kuvaaja johtuu siis vuokrien noususta. Punainen kuvaaja kuvaa omistusasumiseen menneitä kuluja eli lainan hoitoa sekä asunnosta maksettua vastiketta, joka matalatuloisen omistusasujan tapauksessa oli 1500€ vuodessa. Vastike on kehittynyt inflaation mukaisesti.

Kuviosta 20 näkyy, että vuokralla asuminen tarkasteluvälillä suorilla meneviä kuluja vertaillen on ollut lähestulkoon yhtä kallista kuin omistusasuminen. Erona on se, että omistusasuja maksaa jatkuvasti lainaansa pois ja asunnon omistusprosentti kasvaa. Kuvion laskelmassa on aluksi maksettu lähtötasolla ollutta vuokraa (500€) joka on kasvanut sitten keskimääräisten vuokrien mukaisesti kun tarkasteluvuodet kuluvat. Omistusasuja taas on maksanut jatkuvasti 500€:n lainaeriä sekä hoitovastiketta omistusasunnostaan, hoitovastike on kehittynyt kuluttajaindeksin mukaisesti. Kuviosta on huomattavissa, että vuokriin kulunut summa on lähes kirinyt asuntolainakulujen ja hoitovastikkeen ohitse yleisen vuokratason nousun myötä 14 vuoden ajalla. Myös tämä puoltaa omistusasumisen kannattavuutta.

Osion lopuksi tutkin asumismuotojen synnyttävän rahavirran eron joka osoittaa kumpi asumismuodoista oli kannattavampi kyseisenä vertailuaikana.

Omistusasunnon synnyttämä hyöty lainan hoitokulujen ja vastikkeen jälkeen verrattuna vuokralla asumiseen vuosina 1999–2012 olisi näyttänyt tältä (kuvio 21). (Vaaka-alasarake kuvaa kuluneita vuosia.)



KUVIO 21. Omistusasunnon synnyttämä hyöty verrattuna vuokralla asumiseen

Omistusasumisen tuottama voitto suhteessa vuokra asumiseen on selkeä. Kuvion 21 olen piirtänyt vähentämällä omistusasumiseen liittyvät kulut ((lainanhoitokulut 12kk euribor + marginaali) + hoitovastike) ja lisäämällä siihen vuokra-asumisen kulut, asunnon arvon nousun, sekä vähenneen lainaosuuden määrään. Omistusasumiseen liittyviä mahdollisia remonttikuluja en ole laskelmassa huomioinut. Vastikkeen kehitys on laskettu vuodelle 1999=ilmoitetut (125€, 250€, 375€) jotka seuraavat kuluttajahintaindeksiä. Asunnon kasvavan omistuosuuden olen laskenut myös omistusasumisen hyötyyn, eli jäljellä oleva pankkilaina tarkasteluvälin lopulla on huomioitu.

Vuodet 1999–2012 ovat olleet asunnon ostajalle hyvää aikaa. Kuvioista 18 ja 12 näkyy, että asuntojen hinnat ovat nousseet hurjasti sekä omistusasumisen hyöty suhteessa vuokra-asumiseen on ollut suuri. Asuntojen hinnoissa ei ole myös tarkasteluvälillä nähty suuria heilahteluja joten ne ovat olleet myös turvallinen sijoituskohte. Kuitenkin pidemmällä aikavälillä on syytä muistaa että myös asunnot voivat menettää arvostaan useita kymmeniä prosentteja.

Asuntojen hintakehitys on ollut Suomessa tasaisen nousevaa, tärkeimmät syyt tälle ovat olleet tulotasojen nousu, inflaatio, sekä viimeaikainen korkojen lasku. Pääkaupunkiseudun ahtaus ja suosio ovat nostattaneet pääkaupunkiseudun hintoja nopeasti ja tämä näkyy koko Suomeakin koskevissa tilastoissa. Nykyinen alhainen korkotaso pitänee asuntojen hintoja nousupaineessa mutta tiukentuvat lainan sääntelyt saattavat luoda turbulenssia asuntomarkkinoille. Tulevaisuuden kehitystä on jälleen mahdotonta ennustaa varmasti. Yhdysvalloissa nähty asuntomarkkinoiden romahdus on uhkakuva myös Suomessa. Toisaalta suomalaisten asunnonomistajien tila ei ole yhtä heikko kuin Yhdysvalloissa. Suomessa toimivat pankit eivät myöskään ole, tai ole olleet yhtä löyhiä lainan antajia kuin yhdysvaltalaiset. Laskelmieni ajanjakson tapainen asuntojen hintojen nousu ei kuitenkaan voi olla pitkällä tähtäimellä kestävä. Omistusasunto on siis sijoitus, mikäli sitä verrataan vuokra-asumiseen. Jossain on pakko asua ja tällöin kahden vaihtoehdon väliltä tulisi valita kannattavampi. Tulevaisuutta ei voi ennustaa mutta historia on vahvasti omistusasumisen kannalla.

4.3 Pankkitili

Vaihtoehto oman asunnon ostolle on asua vuokralla ja säästää pankkitilille.

Seuraavissa laskemissa lasken edellä mainittujen suomalaisten kohdentavan kulutukseen puolet asumisen maksamisen jälkeisestä tulostaan.. Säästöön jäävä summa kuukaudessa olisi tällöin:

1. Matalatuloiset luokka

$$25-35v (1200 - 500\text{€})/2 = 350\text{€}$$

$$35-50v (1500 - 500\text{€})/2 = 500\text{€}$$

$$50-65v (2000 - 500\text{€})/2 = 750\text{€}$$

2. Keskituloiset luokka

$$25-35v (1700 - 1000\text{€})/2 = 350\text{€}$$

$$35-50v (2100 - 1000\text{€})/2 = 550\text{€}$$

$$50-65v (3000 - 1000\text{€})/2 = 1000\text{€}$$

3. Suurituloiset luokka

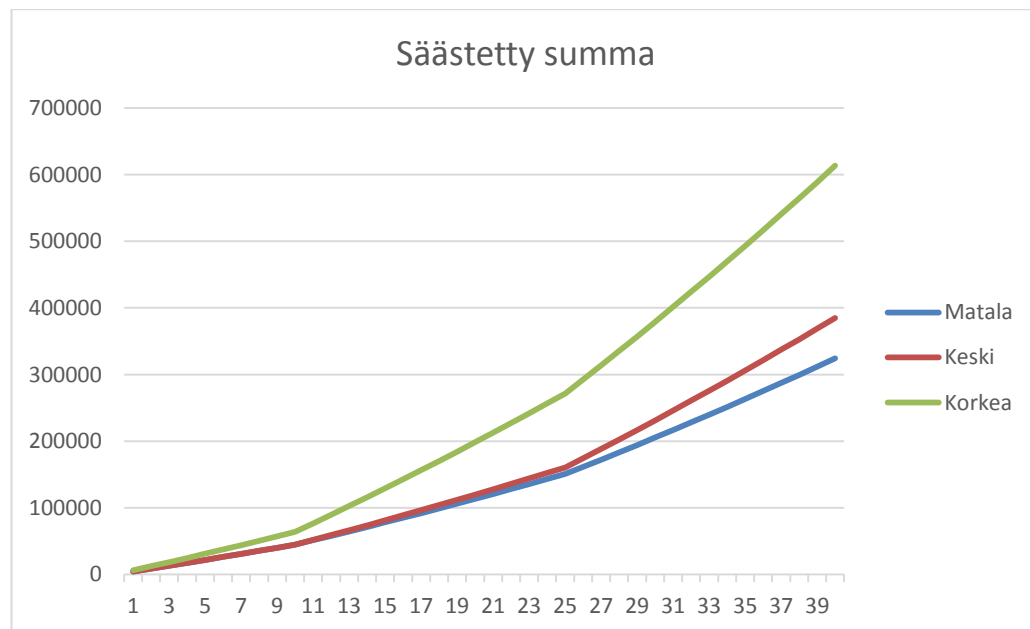
$$25-35\text{v } (2500 - 1500\text{€})/2 = 500\text{€}$$

$$35-50\text{v } (3500\text{€} - 1500\text{€})/2 = 1000\text{€}$$

$$50-65\text{v } (4500\text{€} - 1500\text{€})/2 = 1500\text{€}$$

Pankkitilin korkona käytin vuosina 2002–2012 maksettua keskimääräistä korkoa tallettajien pankkitileille joka oli 1,288 % (Suomen pankki). Laskelman laskin siten, että palkka sijoitetaan pankkitilille kerran vuodessa ja korosta on poistettu lähdevero 30 %. Lisäksi siten, että tallettaja tallettaa säästöön jäävän summan kerran vuodessa ja korko maksetaan nettokorkona eli lähdevero on poistettu korosta. Säästäjät säästävät siis ensimmäisen 10 vuoden ajan 4200€, 4200€ ja 6000€ vuodessa. Tämän jälkeen 15 vuoden ajan 6000€, 6600€ ja 12000€ vuodessa. Viimeiset 15 vuotta he säästävät 9000€, 12000€ ja 18000€ vuodessa.

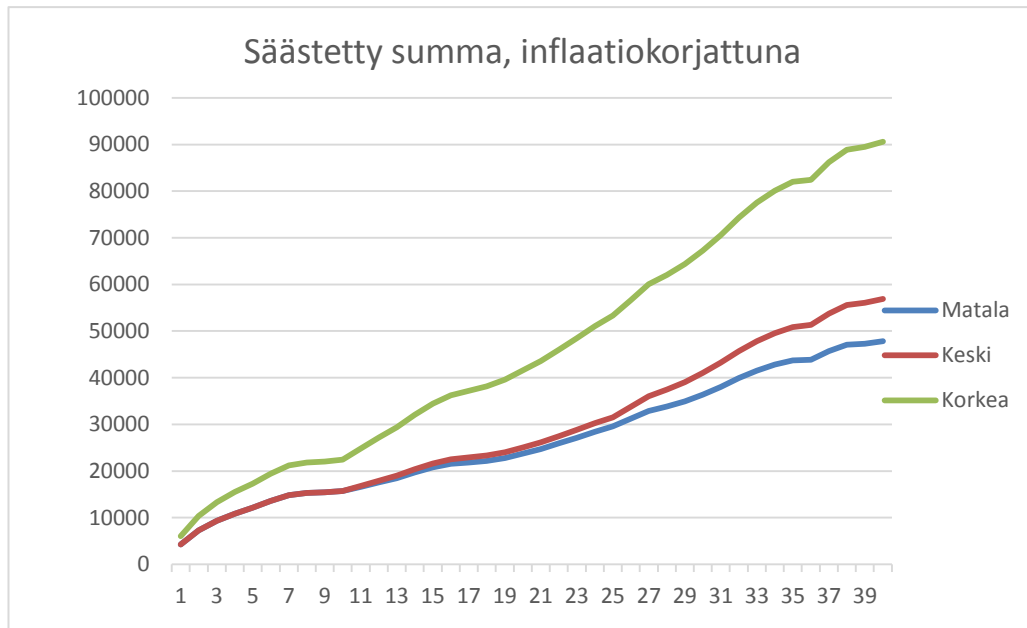
Kuvio 22 kertoo, paljonko säästäjät olisivat 25 – 65 ikävuotensa aikana saaneet säästettyä, mikäli he olisivat asuneet vuokralla ja pitäneet rahansa pankkitilillä.



KUVIO 22. Säästetty summa vuokralla asuessa, pankkitilille säästettäessä

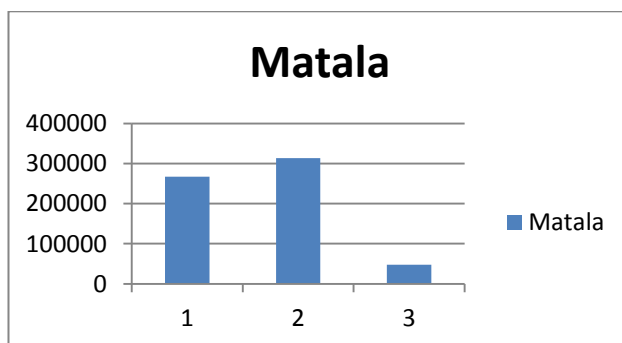
Säästetty summa nousee kiihtyvää tahtia palkan noustessa sekä korkoa korolle – efektin vaikutuksesta.

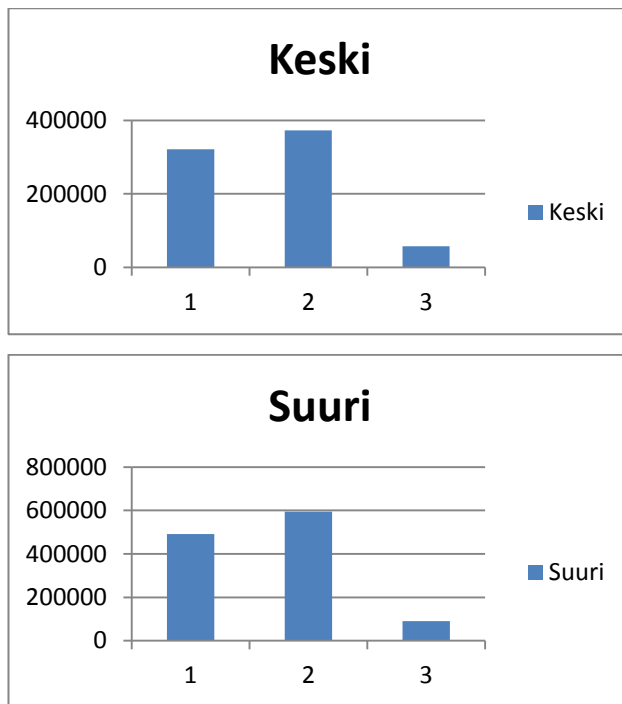
Seuraavassa kuviossa (kuvio 23) näkyy, mikä olisi säästetyn omaisuuden reaaliarvo 40 vuoden kuluttua, mikäli aikajakson tapainen tulema toteutuisi myös tulevaisuudessa. Eli otan inflaation mukaan laskelmaan.



KUVIO 23. Säästetyn summan reaaliarvo vuokralla asuessa, pankkitilille säästettäessä

Kuvioista 22 – 24 näkyy, että inflaation vaikutus pankkitilille säästettäessä olisi ollut suuri. Inflaatio olisi syönyt omaisuudet tyhjiöön verrattuna noin kuudesosaan. Pankkitilille säästäminen ei ole ollut kannattavaa viimeisin 40 vuoden aikana, eikä se ole sitä todennäköisesti tulevaisuudessakaan.





KUVIO 24. Pääomat lopussa (1. Talletettu summa ilman korkojen vaikutusta. 2. Talletettu summa joka on kasvanut talletusten keskikoron mukaisesti. 3. Talletettu summa joka on kasvanut talletusten keskikoron mukaisesti inflaatio huomioituna.)

Kuviosta 24 näkyy, että säästetty summa talletettaessa tilille kasvattaa arvoaan mutta reaaliarvoltaan talletetun summan arvo laskee murto-osaan talletetun summan arvosta talletusaikojen arvoon verrattaessa. Tilille säästäminen oli siis erittäin kannattamatonta toimintaa vuosien 2003–2012 ajanjaksolla.

4.4 Osakesijoitukset

Pankkitilille sijoittamisen vaihtoehto on sijoittaa varat pörssiin. Seuraavaksi tarkastelen osakesijoittamisen kannattavuutta, aluksi Suomeen sijoittamisen pohjalta. Pörssin kehitystä kuvaavana indeksinä käytän OMXHGI-indeksiä vuosilta 1999–2012, indeksi on painorajoittamaton yleiskehitystä kuvaava indeksi jossa on huomioitu osinkojen maksu. Koska 14 vuotta pidempää historiatietoa ei ole kyseisestä indeksistä saatavilla, valitsen tutkailtavien säästäjien ikähaitariksi keski-ikä eli 35 - 49 vuotta. Tällöin säästöön jää puolet tuloista vuokra-asumiskulujen jälkeen kuukausittain, samoin kuin edellisessä laskelmassa:

- Matalatuloinen luokka

$$35\text{-}50\text{v} (1500 - 500\text{€})/2 = 500\text{€}$$

- Keskituloinen luokka

$$35\text{-}50\text{v} (2100 - 1000\text{€})/2 = 550\text{€}$$

- Suurituloinen luokka

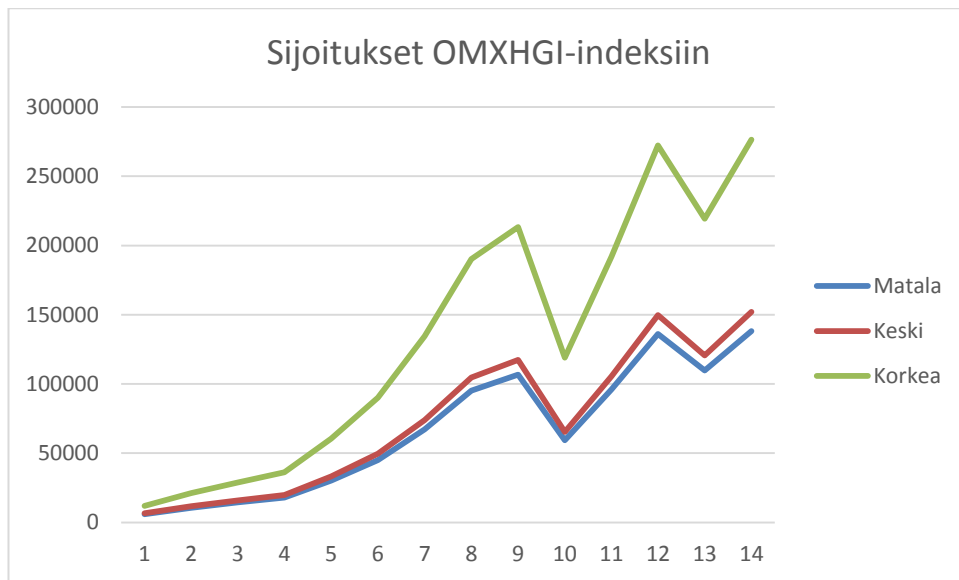
$$35\text{-}50\text{v} (3500\text{€} - 1500\text{€})/2 = 1000\text{€}$$

Laskelma 1 (taulukko 3) on laskettu siten, että säästetyt rahat sijoitetaan pörssiin kerran vuodessa ”osta ja unohda” – periaatteella, eli niitä ei koskaan myydä. Sijoitukset on laskettu sijoitetuksi vuoden viimeisen päivän päätöskursseihin.

TAULUKKO 3. Laskelma 1

VUOSI	OMXHGI	1999=1,0	Matala	Keski	Korkea
			6000	6600	12000
1999 (7.3.2000)	102,38	1,00	6000	6600	12000
2000	90,74	0,89	10636	11699	21271
2001	78,67	0,77	14423	15865	28846
2002	69,58	0,68	18063	19869	36126
2003	87,48	0,85	30253	33279	60507
2004	108,63	1,06	45018	49520	90037
2005	143,21	1,40	67259	73985	134518
2006	185,88	1,82	95087	104596	190174
2007	196,11	1,92	106650	117315	213301
2008	103,51	1,01	59459	65404	118917
2009	151,93	1,48	96079	105687	192158
2010	202,55	1,98	136090	149699	272179
2011	156,33	1,53	109666	120633	219332
2012	186,77	1,82	138188	152007	276376

Laskelmassa vuoden 1999 päätöskurssi on otettu ensimmäiseltä tilastoidulta ajankohdalta eli 7.3.2000. Matalatuloinen sijoittaja sijoittaa joka vuosi 6000€, keskituloinen 6600€ ja korkeatuloinen 12000€. Viimeiset kolme saraketta kuvaavat säästöjen kehitystä kumulatiivisesti pörssiin sijoitettuna. Sama kuviona (kuvio 25).



KUVIO 25. Pörssiin sijoittaneen omaisuuden kehitys

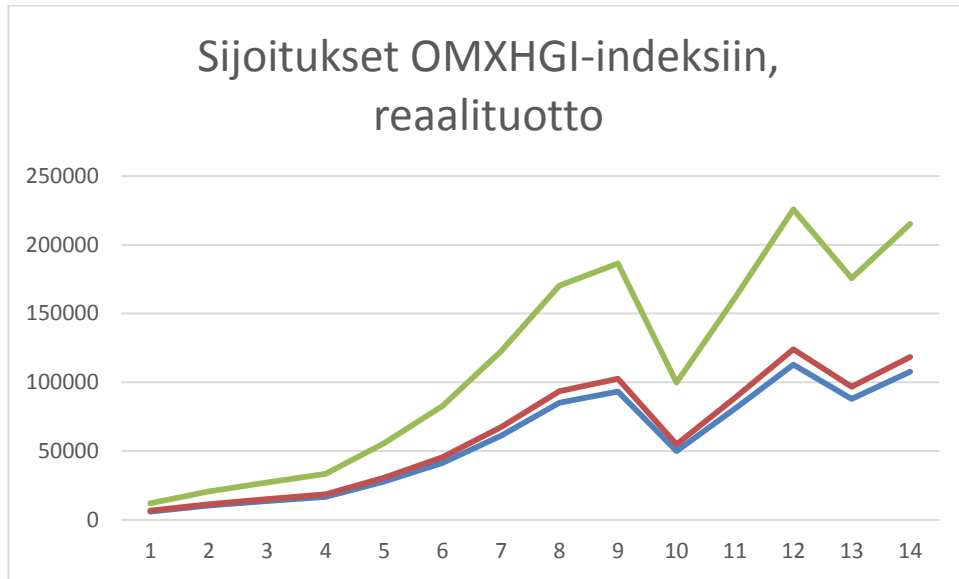
Sijoitetut summat sijoittajille ovat tarkasteluaikana 84000€, 92400€ ja 168000€. Kuviosta 24 näkyy, että sijoittaminen Suomeen on kannattanut viimeisen 14 vuoden aikana.

Seuraavassa laskelmassa (taulukko 4) tutkin reaaliarvon kasvua, eli otan inflaation huomioon. Elinkustannusindeksi samoilta tarkasteluvuosilta 1999–2012.

TAULUKKO 4. Laskelma 2

VUOSI	ELINKUST.	1999=1	Matala	Keski	Korkea
1999	1452	1,00	6000	6600	12000
2000	1501	1,03	10288	11317	20577
2001	1539	1,06	13608	14968	27215
2002	1563	1,08	16780	18458	33561
2003	1577	1,09	27855	30641	55711
2004	1580	1,09	41371	45509	82743
2005	1594	1,10	61267	67394	122535
2006	1622	1,12	85121	93633	170242
2007	1662	1,14	93175	102492	186349
2008	1730	1,19	49904	54894	99808
2009	1730	1,19	80640	88704	161279
2010	1751	1,21	112851	124136	225702
2011	1812	1,25	87878	96666	175756
2012	1863	1,28	107702	118472	215404

Ensimmäinen sarake kuvaa vuotta, toinen elinkustannusindeksiä, kolmannessa sarakkeessa elinkustannusindeksi on suhteutettu siten, että vuosi 1999=1. Lopussa tulee sijoittajien tuoton reaaliarvon kehitys.



KUVIO 26. Pörssiin sijoittaneen omaisuuden kehitys inflaatiokorjattuna

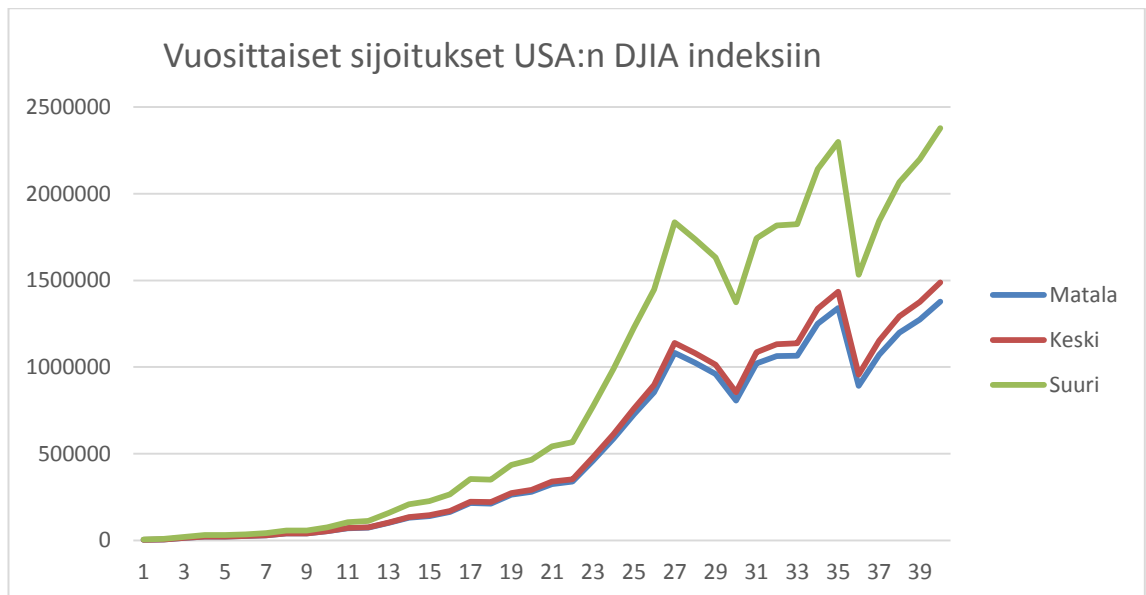
Reaaliarvonnousua tarkastellessakin on sijoittaminen Suomeen kannattanut viimeisen 14 vuoden aikana. Realiomaisuuden arvo on kokonaissijoitukset mukaan laskettuna noussut 28 %. Ensimmäisen vuoden sijoitus ehti tuottaa 14 vuodessa euromääräisesti 82 % ja reaalisesti 42 %.

Suomen pörssiä tarkastellessa, otannan ollessa lyhyehkö on syytä katsella myös pidemmälle historiaan. Yhdysvaltain pörssin seuratuin indeksi on Dow Jones Industrial average, joka nykyään indeksi koostuu 30 suurimmasta ja laajimmin omistetuista yhdysvaltalaisesta osakkeesta. Indeksi lasketaan painotettuna keskiarvona indeksiin kuuluvien yritysten osakkeiden hinnoista. Seuraavassa laskelmassa (taulukko 5) olen käyttänyt DJIA-indeksiä vuosilta 1973–2012.

TAULUKKO 5. Laskelma 3

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
1973	284	1,00	851	4200	4238	4238	4200	4238	4238	4200	6054	6054
1974	333	1,17	616	8400	8514	7261	8400	8514	7261	8400	12163	10373
1975	392	1,38	852	12600	12829	9294	12600	12829	9294	12600	18326	13277
1976	449	1,58	1005	16800	17182	10868	16800	17182	10868	16800	24546	15526
1977	506	1,78	831	21000	21575	12109	21000	21575	12109	21000	30821	27299
1978	544	1,92	805	25200	26007	13577	25200	26007	13577	25200	37153	19396
1979	583	2,05	839	29400	30479	14848	29400	30479	14848	29400	43542	21211
1980	651	2,29	964	33600	34992	15265	33600	34992	15265	33600	49988	21808
1981	729	2,57	875	37800	39545	15406	37800	39545	15406	37800	56493	22008
1982	797	2,81	1047	42000	44139	15729	42000	44139	15729	42000	63056	22469
1983	865	3,05	1259	48000	50591	16610	48600	51197	16809	54000	75733	24865
1984	925	3,26	1212	54000	57102	17532	55200	58318	17905	66000	88524	27179
1985	980	3,45	1547	60000	63670	18451	61800	65503	18982	78000	101430	29394
1986	1015	3,57	1896	66000	70298	19670	68400	72753	20356	90000	114452	32024
1987	1052	3,70	1939	72000	76986	20783	75000	80068	21615	102000	127592	34445
1988	1104	3,89	2169	78000	83734	21540	81600	87449	22496	114000	140850	36233
1989	1177	4,14	2753	84000	90543	21847	88200	94897	22898	126000	154228	37214
1990	1248	4,39	2634	90000	97413	22168	94800	102412	23305	138000	167726	38168
1991	1300	4,58	3169	96000	104345	22795	101400	109995	24030	150000	181346	39617
1992	1333	4,69	3301	102000	111340	23721	108000	117645	25065	162000	195089	41564
1993	1361	4,79	3754	108000	118397	24706	114600	125365	26160	174000	208956	43603
1994	1376	4,85	3834	114000	125519	25906	121200	133155	27483	186000	222947	46015
1995	1390	4,89	5117	120000	132704	27114	127800	141015	28812	198000	237065	48436
1996	1398	4,92	6448	126000	139954	28431	134400	148945	30258	210000	251310	51053
1997	1415	4,98	7908	132000	147270	29558	141000	156947	31500	222000	265683	53324
1998	1435	5,05	9181	141000	157679	31206	153000	170470	33738	240000	286240	56650
1999	1452	5,11	11497	150000	168181	32895	165000	184115	36011	258000	306983	60043
2000	1501	5,29	10787	159000	178778	33826	177000	197882	37441	276000	327912	62043
2001	1539	5,42	10022	168000	189471	34964	189000	211774	39080	294000	349030	64408
2002	1563	5,50	8342	177000	200260	36388	201000	225791	41027	312000	370338	67291
2003	1577	5,55	10454	186000	211146	38025	213000	239935	43210	330000	391839	70566
2004	1580	5,56	10783	195000	222130	39927	225000	254205	45693	348000	413533	74331
2005	1594	5,61	10718	204000	233213	41551	237000	268605	47857	366000	435423	77578
2006	1622	5,71	12463	213000	244397	42792	249000	283134	49575	384000	457510	80106
2007	1662	5,85	13265	222000	255681	43690	261000	297794	50887	402000	479796	81987
2008	1730	6,09	8776	231000	267066	43842	273000	312587	51315	420000	502283	82456
2009	1730	6,09	10428	240000	278555	45728	285000	327513	53765	438000	524972	86180
2010	1751	6,17	11578	249000	290147	47060	297000	342573	55563	456000	547866	88860
2011	1812	6,38	12218	258000	301843	47309	309000	357769	56074	474000	570967	89489
2012	1863	6,56	13104	267000	313645	47813	321000	373102	56876	492000	594276	90593

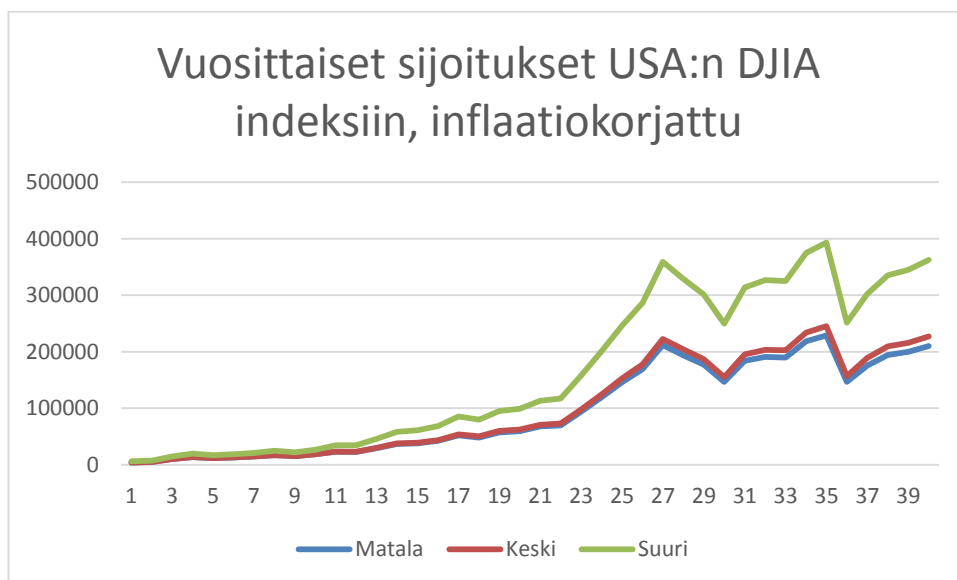
Laskelmassa 3, ensimmäinen sarake on vuosiluku, toinen elinkustannusindeksi, kolmas elinkustannusindeksi suhteutettuna siten, että vuoden 1973 arvo on 1. Neljä sarake on DJIA-indeksi. Viides, kahdeksas, ja yhdestoista sarake kuvaa sijoitettua summaa kumulatiivisena eri tuloluokilla. Kuudes, yhdeksäs ja kahdestoista sarake kuvaa pörssiin sijoitettua summaa kumulatiivisena. Seitsemäs, kymmenes ja kolmastoista sarake kuvaa pörssiin sijoitettua summaa kumulatiivisena inflaatiokorjattuna. Kuviossa 27 on laskelman tulos kuvaajana.



KUVIO 27. DJIA-indeksiin sijoittaneen omaisuuden kehitys

Yhteensä pienituloisen sijoittaja sijoitti elämänsä aikana 267000€, keskituloisen 321000€ ja suurituloisen 510000€. Kuvaajassa on vuosittain tehtyjen sijoitusten rahavirta kurssinousulla vahvistettuna.

Kuviossa 28, DJIA-indeksiin sijoittaneen omaisuuden kehitys inflaatiokorjattuna



KUVIO 28. DJIA-indeksiin sijoittaneen omaisuuden kehitys inflaatiokorjattuna

Kuvaaja esittää kuinka esimerkksijoittajiemme olisi käynyt edellä mainittujen sijoitustapojensa kanssa, mikäli historia kehittyisi samoin kuin 1973–2012. Kuvaajassa käytän DJIA-indeksiä. Esimerkksijoittajat sijoittavat vuosittain säästämänsä rahan ja

kuvaajassa on otettu huomioon elinkustannusindeksi, joten kuvaajat osoittavat omaisuuksien reaaliarvoa. Kuvaajasta näemmä pitkän aikavälin tendenssin, joka on nouseva. On kuitenkin muistettava että lyhytaikaisilla sijoituksilla on riski tuottaa tappiota.

Osion laskut (laskelmat 1-3) osoittavat osakesijoittamisen olleen erittäin kannattavaa historiassa sekä Suomessa, että Yhdysvalloissa. Osakemarkkinoiden pitkän aikavälin paras tuotto on todiste sen todennäköisestä kannattavuudesta myös jatkossa. Lyhyellä tähtämellä osakkeiden osto on kuitenkin riskialtista ja tappioita voi syntyä. Tulevaisuuden nousu on todennäköistä inflaation hiljalleen noustessa sillä yritykset pystyvät siirtämään hintojen nousun tuotteisiinsa sekä palveluihinsa. Osakemarkkinoiden heilahtelu on yhä kehittyneempien robottikaupankäyjien seurauksena korostunut ja liikkeet ovat salamannopeita.

4.5 Vertailua

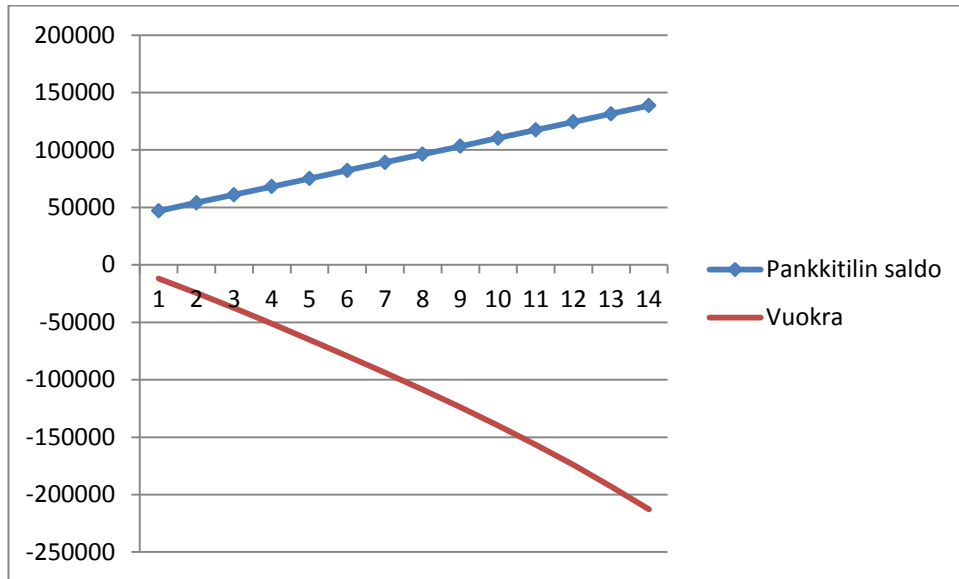
Seuraavassa tarkastelen kuinka keskituloisen suomalaisten omaisuus olisi kehittynyt erilaisella painotuksella osakkeiden, pankkitilin ja asuntoon sijoittamisen sekä toisaalta vuokra-asumisen välillä. Suomalaisen mediaanipalkka on viime vuoden (2012) lopun tilastojen mukaan noin 2 800 euroa kuussa (Tilastokeskus.fi). Aiemmin neljännessä osiossa esittämieni tuloluokkien tulonsaajista lähimmäksi tätä osuu keskituloisen luokan keski-ikäinen sektori, jossa nettopalkka on 2100€ kuussa. Bruttopalkka olisi tällöin lähellä suomalaisten mediaanipalkkaa 2800€ kuussa. Historiaa tutkin ajanjaksolta 1999–2012.

Suomalaiset keskituloiset tienasivat laskelmissa tasaisesti 2100€ kuussa eli yhteensä 14 vuoden aikana 352800€. Kulutukseen meni 550€ kuussa, asumiseen ja sijoittamiseen he käyttivät 2100€ - 550€ kuussa, eli 260400€. Keski-ikäisyyteen mennessä he ovat säästäneet 40000€, jonka he sijoittajat joko pankkitilille, pörssiin tai omistusasuntoon.

1. Vuokralla asuva pankkitilille säästäjä (kuvio 29).

Vuokra 1000€/kk, vuokra kehittyi 1999–2012 koetun historian mukaisesti.

Pankkitilille 550€/kk, tilin korko 1999–2012 talletusten keskikoron mukainen, lähdevero maksettu tuloista vuosittain. 40000€ sijoitetaan myös pankkitilille alussa.



KUVIO 29. Vuokralla asuva pankkitilille säästäjä

Sijoitti asumiseen ja säästöihin: 260400€+40000€

Pankkitilin saldo lopussa: 138577€

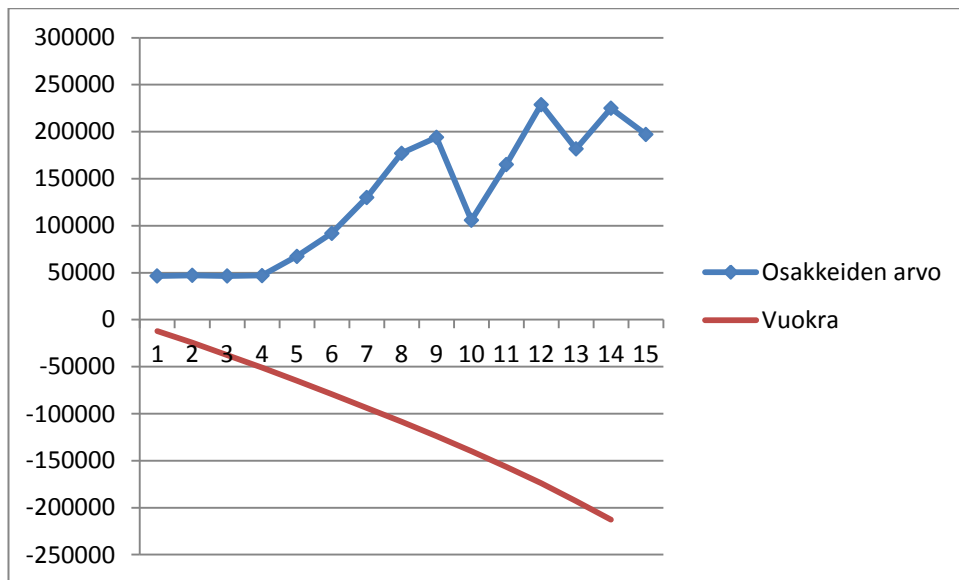
Vuokramenot: -212722€

Lopussa omaisuutta: 138577€

2. Vuokralla asuva pörssiin sijoittaja (kuvio 30).

Vuokra 1000€/kk, vuokra kehittyi 1999–2012 koetun historian mukaisesti.

Pörssiin (OMXHGI) 550€/kk, pörssin kehitys 1999–2012 tapahtuneen kehityksen mukainen, osakkeet realisoitu lopussa, 15 jakso kuvaa pörssitulosta lopussa maksettua 30 % pääomaveroa. 40000€ sijoitetaan myös pörssiin alussa.



KUVIO 30. Vuokralla asuva pörssiin sijoittaja

Sijoitti asumiseen ja pörssiin: 260400€+40000€

Osakkeiden saldo lopussa: 197205€

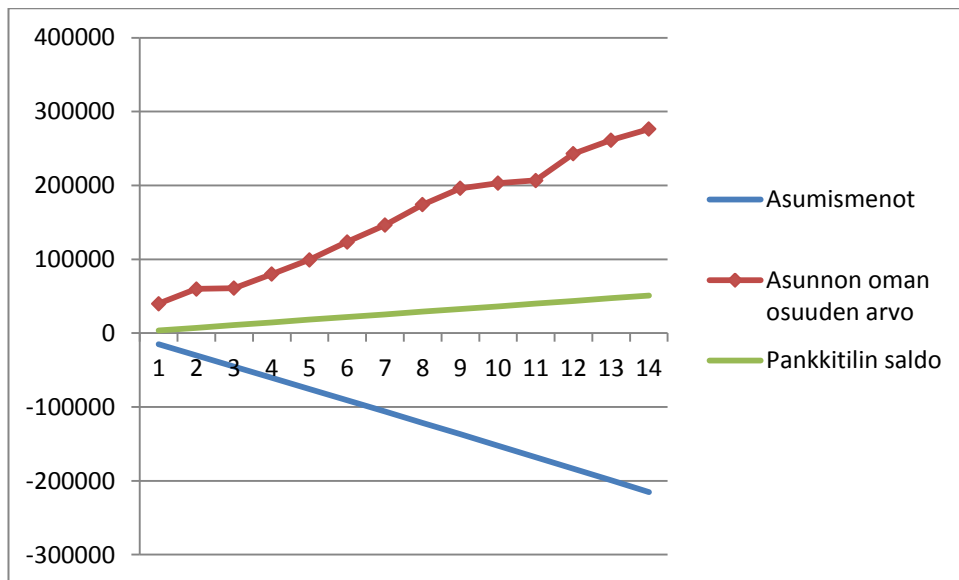
Vuokramenot: -212722€

Lopussa omaisuutta: 197205€

3. Omistusasunnossa asuva pankkitilille sijoittaja (kuvio 31).

Lyhennys 1000€/kk, asunnon hinta kehittyi 1999–2012 koetun historian mukaisesti ja se huomioidaan tuottona kuvaajassa. Vastike 250€, kehittyi 1999–2012 koetun historian mukaisesti, kuluttajahintaindeksin mukaisesti. Asuntoon sijoitetaan säästöt 40000€, lainaa otetaan 160000€.

Pankkitilille 300€/kk, tilin korko 1999–2012 talletusten keskkoron mukainen, lähdevero maksettu tuloista vuosittain.



KUVIO 31. Omistusasunnossa asuva pankkitilille sijoittaja

Sijoitti asumiseen ja säästöihin: 260400€+40000€

Pankkitilin saldo: 50853€

Asumismenot: -215180€

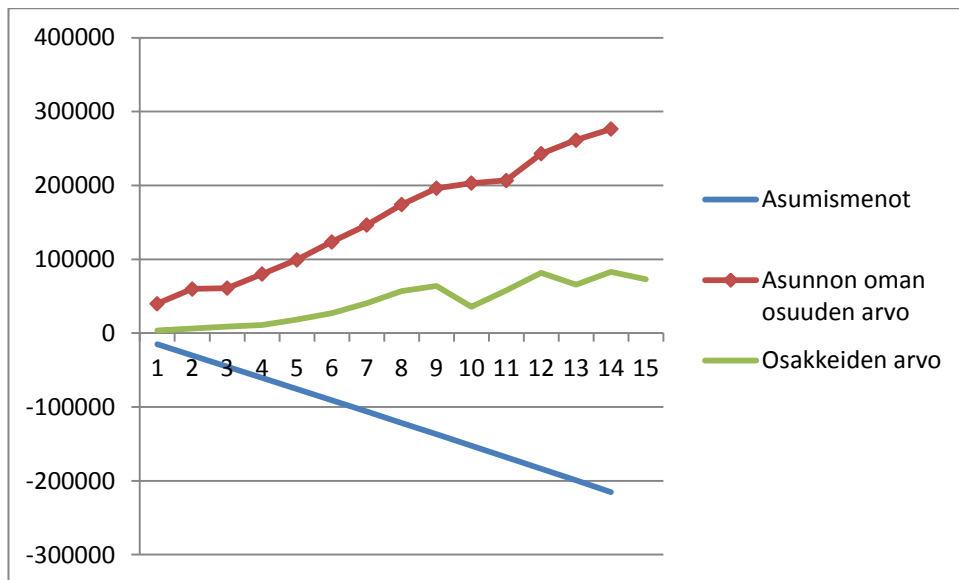
Omistusasunnon oman osuuden arvo lopussa: 276269€

Lopussa omaisuutta: 327123€

4. Omistusasunnossa asuva pörssiin sijoittaja (kuvio 32).

Lyhennys 1000€/kk, asunnon hinta kehittyy 1999–2012 koetun historian mukaisesti ja se huomioidaan tuottona kuvaajassa. Vastike 250€, kehittyy 1999–2012 koetun historian mukaisesti, sekä kuluttajahintaindeksin mukaisesti. Asuntoon sijoitetaan säästöt 40000€, lainaa otetaan 160000€.

Pörssiin (OMXHGI) 300€/kk, pörssin kehitys 1999–2012 tapahtuneen kehityksen mukainen, osakkeet realisoitu lopussa, 15 jakso kuvaa pörssitulosta lopussa maksettua 30 % pääomaveroa.



KUVIO 32. Omistusasunnossa asuva pörssiin sijoittaja

Sijoitti asumiseen ja pörssiin: 260400€+40000€

Osakkeiden saldo lopussa: 73159€

Asumismenot: -215180€

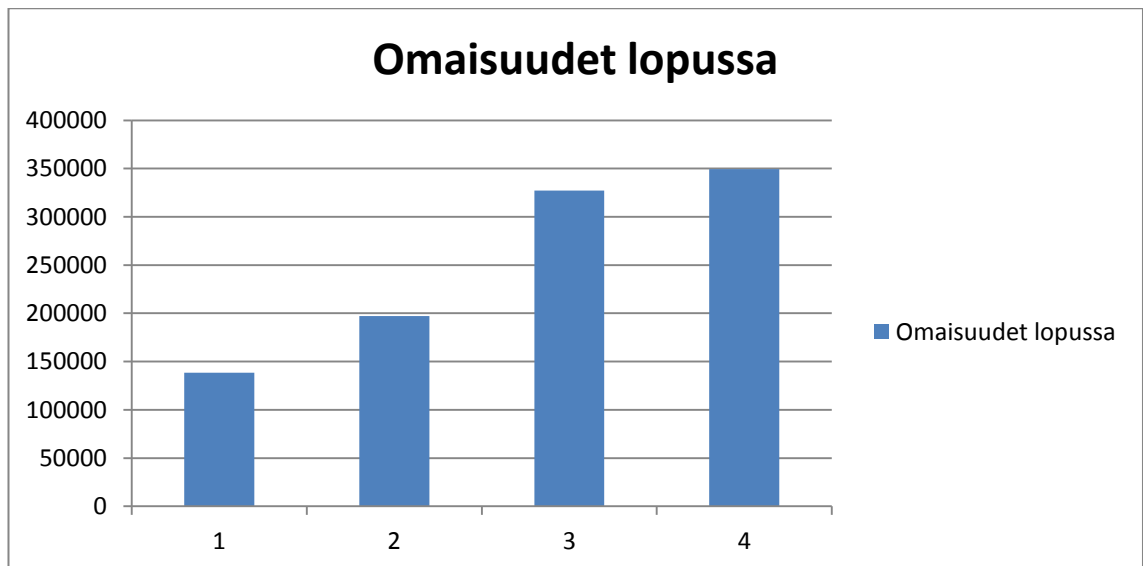
Omistusasunnon oman osuuden arvo lopussa: 276269€

Lopussa omaisuutta: 349428€

Tulokset ovat koottuna taulukossa 6 ja kuviossa 33.

TAULUKKO 6. Tulokset

	Asumismenot	Tilisäästöt	Osakesäästöt	Asunto-omaisuus	Omaisuus lopussa
1.Vuokralla asuva säästäjä	212722	138577			138577
2.Vuokralla asuva sijoittaja	212722		197205		197205
3.Omistusasuva säästäjä	215180	50853		276269	327123
4.Omistusasuva sijoittaja	215180		73159	276269	349428



KUVIO 33. Omaisuuudet lopussa (1. Vuokralla asuva säästäjä, 2. Vuokralla asuva sijoittaja, 3. Omistusasuva säästäjä, 4. Omistusasuva sijoittaja)

Kaikilla testihenkilöillä oli siis käytettävissä sama summa rahaa alussa (40000€) ja samat tulot 2100€/kk josta asumiseen ja sijoittamiseen jäi 1550€. Lopputulos on selkeä (kuvio 33). Omistusasuminen kannatti selkeästi vuokra-asumista paremmin ja pörssistä sai paremman tuoton kuin pankkitililtä. Pörssiin ei kannattanut sijoittaa sillä uhrauksella, että asui vuokra-asunnossa omistusasunnon oston sijasta - sijoittaakseen alussa asuntoon menevän alkupääoman pörssiin. Paras vaihtoehto oli siis ostaa oma asunto, ja sijoittaa lainanhoidosta ja asumiskustannuksista jäävät tulot osakkeisiin.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 Sijoittamisen kannattavuus

Sijoittamisen oletetaan kannattavan. Tutkimukseni osoittaa oletuksen todeksi.

Pörssiosakkeisiin sijoittaminen Suomessa ja muualla maailmassa on ollut erittäin kannattavaa pitkällä aikavälillä. Suomalaisten pörssiyhtiöiden menestys on tarjonnut riskinottajille huikeita voittoja 1990-luvun laman jälkeen. Pitkällä aikavälillä pörssisijoittaminen onkin ollut tuottoisin sijoitusmuoto ja historiaan pohjautuen sitä on syytä suositella pankkitilillä rahojaan makuuttaville suomalaisille. Laskelmassani vertasin keskituloisen pörssiosakkeisiin sijoittavan omistusasujan ja vuokralla asuvan pankkitilille säästäjän varallisuuden kehitystä (taulukko 6). Ero oli huikea. 300400€:n kulutuksen jälkeiset tulot vertailuajalla kehittyivät säästäjällä 138577€:ksi, kun sijoittaja kasvatti varallisuuttaan 349428€:n arvoiseksi. Tutkimukseni puoltaa siis omistusasuntoon sijoittamista vuokra-asumisen sijaan sekä pörssiosakkeiden ostoa pankkitilille säästämisen sijaan. Reaaliarvonnousuakin tarkastellessa pörssiin sijoittaminen Suomessa on kannattanut viimeisen 14 vuoden aikana. Esimerkiksi vuonna 1999 tehty sijoitus ehti tuottaa 14 vuodessa euromääräisesti 82 % ja reaalisesti 42 % (taulukko 4).

Asuntoihin ja osakkeisiin sijoitettaessa on kestävä riskiä. Pörssiosakkeisiin sisältyvä riski ja arvon heilahtelut ovat suurempia kuin asuntosijoittamisessa. Osakkeisiin sijoitettaessa täytyy ymmärtää riski menettää osa sijoitetuista rahoista eikä liian suurta riskiä omaan varallisuuteen nähden tule ottaa. Historia tuntee Suomessakin useamman kymmenen prosentin pudotuksia osakemarkkinoilla vuodessa. Sijoitus on parhaimmillaan oman riskitason ylärajalla, tällöin tuotto-odotus on mahdollisimman korkea.

Osakkeisiin sijoittaminen ei vaadi niin paljon tietotaitoa kuin yleisesti luullaan. Aloittelija ei todistettavasti häviä ammattilaissijoittajalle juurikaan mikäli hajauttaa ja suojaa sijoituksensa oikein. Yksinkertainen hajautus eri osakemarkkinoille ajallisesti ja joko indeksirahastoihin tai suuriin yksittäisiin yhtiöihin sijoitettuna on odotusarvollaisesti kannattavaa. Ammattilaisten ei ole todistettu voittavan tätä strategiaa käyttäviä amatöörisijoittajia merkittävästi pitkällä välillä. Aloittelevan sijoittajan kannattaa ostaa

ylimääräisellä rahalla osakkeita ja unohtaa ne salkkuun, sekä pitää kaupankäyntikulut alhaisena. Sijoittaminen on odotusarvoltaan kannattavaa puuhaa siis myös ilman suurta tietotaitoa.

Tulevaisuutta ei voi ennustaa – valistuneen arvauksen voi tehdä. Riski ja tuotto näyttävät kulkevan käsi kädessä. Osakesijoittamisen voidaan olettaa olevan kannattavin sijoitusmuoto tulevaisuudessa vain siksi, että se on historiassa ollut kannattavaa, varmaa se ei ole.

5.2 Suomalaiset sijoittajina

Suurin osa suomalaisten rahoitusvarallisuudesta makaa edelleen pankkitileillä. Vaikka tietämys sijoittamisen kannattavuudesta on lisääntynyt ja helpommin saatavilla, säilyttävät suomalaiset edelleen suurinta osaa varallisuudestaan pankkitilillä. On vaikea tutkia paljonko tästä varallisuudesta on ylimääräistä arjen tarpeiden jälkeen yli jäävää pääomaa. Paremmalla omaisuuden allokoinnilla varat tuottaisivat paremmin sekä yksilölle, että yhteiskunnalle.

Suomalaiset kokevat pörssisijoittaminen riskisenä uhkapelinä. Osakesijoittaminen on järkevää ja vastuuntuntoista varallisuuden hallintaa. Yleisesti vallitsevat ennakkoluulot ja virheelliset oletukset johtuvat huonosta tietotasosta joka osaltaan johtuu sijoitustiedon vähäisestä painosta suomalaisissa kouluissa.

Suomalaiset ovat taipuvaisempia sijoittamaan varojaan omistusasuntoon kuin riskisinä koettuihin pörssisijoituksiin. Vaikka asuntosijoittamisessakin on riski omaisuuden arvon laskulle, kokevat suomalaiset asuntosijoittamisen turvallisena ja hyväksyttynä suurellakin lainapääomalla. Lainan ja suuren riskin ottoa muuhun sijoittamiseen vältellään.

Suomalaiset ovat sijoittajina samankaltaista muiden EU-maiden kanssa. Vaikka suomalaisten sijoittaminen on suurimmaksi osaksi kohdistunut vähäriskisiin kohteisiin, ovat suomalaiset ruotsalaisten kanssa EU-maiden kesken hanakimpia riskinottajia. Vaikka suomalaisia syytetään riskinoton puutteesta, näin ei siis muihin EU-maihin verrattuna ole.

Suomessa viime vuosikymmenen lopulla suoraan pörssiin sijoittavat suomalaiset näyttävät tehneen parempia kauppia kuin rahastoihin sijoittavat. Suorat osakesijoitukset olivat yleisesti paremmin ajoitettuja kuin rahastosijoitukset.

Pankkitileillä pidetty pääoma on kuihtunut nopeasti. Asuntoihin ja osakkeisiin sijoittamiseen verrattuna pankkitileillä pidetty raha on menettänyt arvoaan nopeaan. Myös reaaliarvo tilillä makuutettaessa on huvennut inflaation myötä. Suuri osa suomalaisten varallisuudesta kuitenkin makaa pankkitilillä tämän kannattamattomuudesta huolimatta.

5.3 Tuoton ja riskin yhteys

Tuoton ja riskin välillä näyttää olleen yhteys. Mikäli verrataan toteutuneita tuottoja lähes riskittömän pankkitilin ja riskisten osakesijoitusten välillä. Osakesijoitukset ovat tuottaneet pankkitiliä paremmin. Lähes riskittömälle pankkitilille säästetyt rahat ovat reaalisesti menettäneet arvoaan viimeisen 40 vuoden aikana.

Myös asumismuodoissa riskinen lainanotto ja oman asunnon ostaminen kannatti selkeästi vuokralla asumista paremmin. Korkeariskisempi lyhyt asuntolainakorko oli myös pitkään korkoa kannattavampi vaihtoehto, vaikka lainan maksuerät heilahtelevatkin enemmän.

5.4 Suomalaisen keskituloisen kannattava sijoittaminen

Suomalaisten suurin sijoitus asuntoon, on ollut kannattava menneinä aikoina. Suomalaisten onneksi asuntoon sijoittaminen on kannattanut 1990-luvun laman jälkeisessä Suomessa. Toisaalta mikäli on muutettu pienemmästä suurempaan, ei hyötyä koeta täytenä sillä myös ostettavan asunnon hinta on noussut samaa vauhtia.

Asuntolainaa otettaessa on kannattanut suosia mahdollisimman lyhyttä euribor-korkoa pidempien euribor-korkojen sijaan. Asunnon ostaminen on ollut vuokra-asumista kannattavampi asumismuoto.

Osakemarkkinoille on kannattanut sijoittaa kaikki ylimääräiset tulonsa pankkitilin sijaan. Osakemarkkinoiden tuotto on ylittänyt pankkitilille maksettavan koron viime vuosikymmeninä.

Omistusasuminen kannatti selkeästi vuokra-asumista paremmin ja pörssistä sai paremman tuoton kuin pankkitililtä. Pörssiin ei kannattanut sijoittaa sillä uhrauksella, että asui vuokra-asunnossa omistusasunnon oston sijasta. Paras vaihtoehto oli siis ostaa oma asunto, ja sijoittaa lainanhoidosta ja asumiskustannuksista jäävät tulot osakkeisiin.

6 LÄHTEET

Alho, E., Esala, L., Holappa, V., Lahtinen, M., Pakarinen, S. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys. Pellervon taloustutkimus 2013. Tulostettu 18.3.2013.
http://www.ptt.fi/dokumentit/tp144_1802131453.pdf

ETF-sijoittajan kannattaa syynätä kulut. Pörssisäätiö. 2011. Luettu 16.5.2013.
<http://www.porssisaatio.fi/blog/2011/02/17/etf-sijoittajan-kannattaa-syynata-kulut/>

Finanssialan keskusliiton materiaalit.
http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Sivut/saastaminen_luotonkaytto.aspx

Global home prices. Deutsche Bank. 07.2012. Luettu 16.4.2013.
<http://www.scribd.com/doc/99856819/Slok-Global-Home-Price-July>

Joukkovelkakirjalainat, Finanssivalvonta 1.8.2011. Luettu 25.3.2013.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Jvk/Pages/Default.aspx>

Joukkovelkakirjalainat. Osuuspankki. 2013a. Luettu 10.3.2013.
<https://www.op.fi/op/yritysasiakkaat/sijoitukset/sijoittaminen/joukkovelkakirjalainat?id=70240&srcpl=8>

Kaato, M. Asuntosijoittamisella turvallinen tulevaisuus. Sijoitus.org 11.2.2012. Tulostettu 18.3.2013.
http://www.sijoitus.org/teema/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisella_turvallinen_tulevaisuus.php

Kangasniemi, J. Perustietoja Suomen taloudesta. Elinkeinoelämän keskusliitto. Luettu 18.5.2013.
http://www.ek.fi/ek/fi/suhdanteet_ym/perustietoja_suomen_taloudesta/bkt_kehitys.php

Koistinen, J. Joukkolainat sijoituskohteena. Investori.com. Luettu 26.3.2013.
<http://www.investori.com/jasenkirje/jasenkirjeet/k050101.htm>

Laitinen, P. Suomalaiset ovat sijoittajina lottokansaa. Helsingin sanomat 22.4.2008.
Tulostettu 18.3.2013.

<http://www.hs.fi/talous/artikkeli/Suomalaiset+ovat+sijoittajina+lottokansaa/1135235776699>

Lampinen A, Ei riskiä kiitos! Taloussanomat.fi 28.3.2009. Tulostettu 18.3.2013.

<http://www.taloussanomat.fi/porssi/2009/03/28/ei-riskia-kiitos/20098160/170>

Miten sijoitan pörssiosakkeisiin, WSOY, Seppo Saario 2010

Moderni rahoitus, SanomaPro, Samuli Knupfer, Vesa Puttonen 2012.

Nikkinen, Rothovius, Sahlström 2002. Arvopaperisijoittaminen. Vantaa Dark Oy.

Numminen A, Uimaankaan ei opi kastumatta. Nordea 10.8.2012. Luettu 15.3.2013.

<http://newsroom.nordea.com/fi/blogpost/uimaankaan-ei-opi-kastumatta/>

Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat. Alexandria pankkiiriliike 11.12.2012.

Tulostettu 18.3.2013. <http://www.slideshare.net/AlexandriaPankkiiriliike/alexandria-pankkiiriliike>

Ojansivu, M. Asuntosijoittaminen yleistyy. Hs.fi. 28.1.2013. Tulostettu 18.3.2013.

<http://www.hs.fi/talous/Asuntosijoittaminen+yleistyy/a1359267132198>

Oksaharju, J. 2012. Hyvästä yhtiöstä hyvään sijoitukseen. Oksaharju Capital Oy.

Oksaharju, J. Miksi osakkeiden tuotto-odotus on korkea? Nordnetblogi.fi 10.1.2013.

Luettu 27.5.2013. <http://www.nordnetblogi.fi/miksi-osakkeiden-tuotto-odotus-on-korkea/10/01/2013/>

Osakeanti. Patentti- ja rekisterihallitus. 2013. Luettu 20.4.2013.

<http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutokset/osakeanti.html>

Osakeopas. Pörssisäätiö. 2007. Luettu 16.4.2013. http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/22081-osakeopas_FI_lores2.pdf

Pomell P, Salkunrakentajan aakkoset. Arvopaperi.fi. Luettu 29.3.2013.

<http://www.arvopaperi.fi/uutisarkisto/salkunrakentamisen+aakkoset/a213871?service=mobile&page=3>

Puttonen, V. & Repo, E. 2006. Miten sijoitan rahastoihin. Helsinki: WSOY.

Pörssisäätiö, kotitalouksien sijoitustutkimus 30.5.2011. Tulostettu 18.3.2013.

http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/05/Kotitalouksien_saastamistutkimus_2011.pdf

Pörssisäätiön sanasto 2013. <http://www.porssisaatio.fi/osakesaastaminen/dictionary/>

Rahastot. Osuuspankki. 2013b. Luettu 10.3.2013.

<https://www.op.fi/op/yritysassiakkaat/sijoitukset/sijoittaminen/rahastot?id=70210&srcpl=8>

Sampo Pankki. Sijoittajatutkimus 2010. Tulostettu 18.3.2013.

<http://www.sampopankki.fi/fi-fi/TietoaSampoPankista/media/Julkaisut/Documents/Sijoittajatutkimus%202010.pdf>

Sijoittajan sielunelämää, tutkimus suomalaisten asenteista sijoittamiseen ja säästämiseen. Pörssisäätiö 8.11.2012. Luettu 29.3.2013.

<http://www.porssisaatio.fi/blog/2012/11/08/sijoittajan-sielunelamaa-porssisaation-tutkimus-suomalaisten-asenteista-sijoittamiseen-ja-saastamiseen/>

Sijoittamisen pelisäännöt - Sijoittaminen vaatii pitkää pinnaa. Osuuspankki 2009.

Luettu 27.5.2013. <https://www.op.fi/op?cid=151227222&srcpl=3>

Suomalaiset ovat sijoittajina lottokansaa. Helsingin sanomat 2008. Luettu 27.5.2013.

<http://www.hs.fi/talous/artikkeli/Suomalaiset+ovat+sijoittajina+lottokansaa/1135235776699>

Suomen teollisuustuotannon kasvun vuodet. Tilastokeskus. 2013. Luettu

18.5.2013. <http://www.stat.fi/tup/suomi90/toukokuu.html>

Talletussuoja. Valtiovarainministeriö. Luettu 22.3.2013.

http://www.vm.fi/vm/fi/11_rahoytusmarkkinat/05_vakaus_ja_valvonta/03_talletussuoja/index.jsp

Tilastokeskuksen tilastot. <http://tilastokeskus.fi/til/index.html>

Turkka, A. Finanssikriisi. 2011. Leppävaara. Luettu 17.5.2013.

https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/34234/Turkka_Ansi.pdf?sequence=1

Urrila, P. Rahoitusmarkkinoiden toimintakyvystä huolehdittava kaikin keinoin. EK.fi 15.9.2011. Tulostettu 18.3.2013.

http://www.ek.fi/ek/fi/ajankohtaista/uutiset/rahoytusmarkkinoiden_toimintakyvysta_huolehdittava_kaikin_keinoin-7889

Vuokratuloista tehtävät vähennykset. Vero. 2013. Luettu 26.5.2013.

http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset%289226%29