



## **Korkotason vaikutus yksityishenkilön sijoittamiseen ja säästämi- seen**

Sakari Veijalainen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

AMK-opinnäytetyö

2025

## Tiivistelmä

<b>Tekijä</b> Sakari Veijalainen
<b>Tutkinto</b> Liiketalouden koulutusohjelma
<b>Opinnäytetyön nimi</b> Korkotason vaikutus yksityishenkilön sijoittamiseen ja säästämiseen
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 41 + 3
<p>Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, miten korkotason muutokset ovat vaikuttaneet suomalaisten yksityishenkilöiden sijoitus- ja säästämiskäyttäytymiseen vuosina 2020–2024. Tarkastelun keskiössä ovat sijoitustuotteiden valintaan, riskinottoon ja sijoitusstrategioihin liittyvät muutokset muuttuvassa korkoympäristössä. Lisäksi tavoitteena on ymmärtää, miten sijoittajat arvioivat eri sijoitusvaihtoehtojen riskejä ja tuotto-odotuksia korkotason perusteella.</p> <p>Korkotaso on merkittävä osa talouden kokonaisuutta, ja sen muutokset vaikuttavat niin yksityisten kotitalouksien lainanhoitokustannuksiin kuin sijoitusten houkuttelevuuteen. Viime vuosien aikana korkotaso on vaihdellut nopeasti, erityisesti siirtyminen nollakorkoympäristöstä nopeasti nousseisiin korkoihin on muuttanut sijoitusympäristöä olennaisesti. Työssä tarkastellaan, miten yksityissijoittajat ovat reagoineet näihin muutoksiin ja millaisia sopeutustoimia tai strategisia valintoja on tehty.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena kyselytutkimuksena, johon vastasi suomalaisia yksityissijoittajia eri kokemustasoilta. Kysely sisälsi sekä strukturoituja monivalintakysymyksiä että yhden avoimen kysymyksen, jotka antoivat mahdollisuuden tarkastella sijoittajakäyttäytymistä sekä määrällisestä että laadullisesta näkökulmasta. Kysely toteutettiin sähköisesti Webropol-alustalla, ja aineisto analysoitiin Excelin avulla.</p> <p>Tulokset osoittavat, että korkotason nousu on vaikuttanut sijoituskäyttäytymiseen selvästi. Erityisesti matalariskisten vaihtoehtojen, kuten säästötilien ja määräaikaistalletusten, suosio on kasvanut. Samaan aikaan riskipitoisten kohteiden, erityisesti kiinteistösijoitusten, houkuttelevuus on vähentynyt etenkin kokeneempien sijoittajien keskuudessa. Osakesijoittaminen ja rahastot säilyttivät paikkansa, mutta sijoitusten painotuksissa tapahtui hienovaraisia muutoksia. Riskinottohalukkuus väheni osalla vastaajista, kun taas enemmistö ei muuttanut suhtautumistaan riskiin. Avoimet vastaukset toivat esiin myös suunnitelmia lisätä sijoituksia tai hyödyntää velkavipua, mikäli korkotaso laskisi uudelleen.</p> <p>Työn johtopäätöksissä korostetaan korkotason merkitystä sijoittajien päätöksenteossa sekä sitä, että yksityissijoittajien käyttäytymistä voidaan ennakoida osin korkotason muutosten perusteella. Tuloksia voidaan hyödyntää muun muassa sijoitusneuvonnassa, palveluiden kohdentamisessa ja sijoittajakäyttäytymisen tutkimuksessa.</p>
<b>Asiasanat</b> Sijoittaminen, korkotaso, yksityissijoittajat, säästäminen, korko, osakkeet

# Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ja tavoitteet .....	1
1.2	Opinnäytetyön rajaus ja rakenne .....	2
2	Sijoittaminen.....	4
2.1	Osakesijoittaminen.....	5
2.2	Rahastosijoittaminen.....	6
2.2.1	Indeksirahastot .....	8
2.2.2	Osakerahastot .....	8
2.2.3	Korkorahastot .....	9
2.2.4	Yhdistelmärahastot.....	9
2.2.5	ETF-rahastot .....	9
2.3	Kiinteistösijoittaminen .....	10
3	Korot ja korkotaso .....	11
3.1	Korkojen perusteet.....	11
3.2	Korkotason muodostuminen ja siihen vaikuttavat tekijät .....	12
3.3	Korkotason historiallinen kehitys.....	13
3.4	Korkotason vaikutus taloudelliseen päätöksentekoon .....	15
4	Yksityishenkilön sijoituskäyttäytyminen.....	17
4.1	Sijoittajaprofiilit ja riskinsietokyky .....	17
4.2	Sijoituspäätöksiin vaikuttavat tekijät.....	17
4.3	Korkotason ja taloudellisen epävarmuuden vaikutus sijoituskäyttäytymiseen .....	18
4.4	Kotitalouksien sijoituskäyttäytymisen kehitys Suomessa.....	18
5	Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen toteutus .....	20
5.1	Tutkimusmenetelmän valinta .....	20
5.2	Kyselytutkimuksen suunnittelu ja toteutus .....	20
6	Tulokset.....	22
6.1	Vastaajien taustatiedot.....	22
6.2	Sijoitusstrategioiden ja allokaation muutokset eri korkotilanteissa .....	25
6.3	Riskinsietokyvyn muutokset eri korkoympäristöissä .....	32
7	Pohdinta .....	35
7.1	Johtopäätökset ja jatkotutkimusaiheet .....	35
7.2	Tutkimuksen eettisyys ja luotettavuus .....	36
7.3	Oma oppiminen ja opinnäytetyöprosessin arviointi.....	36
	Lähteet.....	38
	Liitteet .....	42



# 1 Johdanto

Korkotaso on yksi merkittävimmistä taloudellisista tekijöistä, joka vaikuttaa sekä kansantalouksien toimintaan että yksittäisten ihmisten taloudellisiin päätöksiin. Erityisesti yksityishenkilöiden sijoitus- ja säästämiskäyttäytyminen on vahvasti sidoksissa vallitsevaan korkotilanteeseen. (N'dure 15.12.2024.) Tämä opinnäytetyö keskittyy tarkastelemaan, miten korkotaso ja sen muutokset heijastuvat tavallisen kansalaisen taloudellisiin valintoihin ja mahdollisuuksiin.

Viime vuosina olemme eläneet poikkeuksellisen matalan korkotason aikaa, mikä on muovannut sijoitus- ja säästämismarkkinoita merkittävästi. Tämä tilanne on luonut uudenlaisia haasteita ja mahdollisuuksia yksityishenkilöille heidän pyrkiessään kasvattamaan varallisuuttaan ja turvaamaan taloudellista tulevaisuuttaan. Samalla kun alhaiset korot ovat tehneet lainaamisesta edullisempää, ne ovat myös vähentäneet perinteisten säästötilien ja matalariskisten sijoitusten houkuttelevuutta. (N'dure 15.12.2024.)

Tässä tutkimuksessa perehdyn siihen, miten eri korkotasot vaikuttavat yksityishenkilöiden sijoitus- ja säästämispäätöksiin ja kuinka korkotaso ohjaa valintoja eri sijoituskohteiden, kuten osakkeiden, rahastojen ja kiinteistöjen välillä. Lisäksi tutkin, miten korkotaso vaikuttaa säästämisen muotoihin ja määriin sekä lainanottoon ja velkavivun käyttöön sijoittamisessa.

## 1.1 Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ja tavoitteet

Opinnäytetyöni tutkimuskysymys on: miten korkotason muutokset ovat vaikuttaneet suomalaisten yksityissijoittajien sijoituskäyttäytymiseen vuosina 2020–2024? Tutkimus keskittyy sijoitustuotteiden valintaan, riskinottoon ja sijoitusstrategioihin korkoympäristön muuttuessa. Lisäksi tavoitteena on ymmärtää, miten sijoittajat arvioivat eri sijoitusvaihtoehtojen riskejä ja tuotto-odotuksia korkotason perusteella.

Tutkimuskysymys voidaan jäsentää seuraavien alatutkimuskysymyksien avulla:

1. Miten korkotason muutokset ovat vaikuttaneet sijoitustuotteiden valintaan ja sijoitusstrategiaan?
2. Miten korkotason muutokset ovat vaikuttaneet yksityissijoittajien riskinottoon?

Työ yhdistää teoreettisen ja empiirisen lähestymistavan. Teoriapohjassa käsitellään sijoittamisen eri muotoja, korkotason vaikutuksia sijoitusmarkkinoihin sekä yksityishenkilöiden sijoituskäyttäytymistä, kun taas empiirisessä osassa analysoidaan kyselydataa. Tutkimuksen tavoitteena ei ole ennustaa korkojen kehitystä tulevaisuudessa, vaan keskittyä siihen, miten historialliset korkomuutokset ovat vaikuttaneet sijoittajien päätöksiin.

Tavoitteena on siis luoda kattava kuva siitä, miten yksityishenkilöt voivat optimoida sijoitus- ja säästämisstrategiansa eri korkotilanteissa, huomioiden sekä mahdollisuudet että riskit. Tutkimus pyrkii tarjoamaan käytännön näkökulmia ja työkaluja taloudellisen päätöksenteon tueksi muuttuvassa korkoympäristössä.

## 1.2 Opinnäytetyön rajaus ja rakenne

Tutkimukseni kohderyhmäksi on valittu yksityissijoittajat, eli yksilöt, jotka sijoittavat omia varojaan. Institutionaaliset sijoittajat, kuten pankit, eläkeyhtiöt ja sijoitusrahastot, jäävät tutkimuksen ulkopuolelle, sillä niiden sijoituspäätöksiin vaikuttavat useat muut tekijät, kuten sääntely, riskienhallintamallit ja pitkän aikavälin strategiset tavoitteet.

Sijoitustuotteiden osalta tutkimus keskittyy ensisijaisesti osakkeisiin, rahastoihin ja kiinteistöihin. Näitä sijoitusmuotoja pidetään yksityissijoittajien keskuudessa yleisimpinä ja ne reagoivat herkästi korkotason muutoksiin. Esimerkiksi kiinteistösijoittaminen tarjoaa mahdollisuuden vuosittaiseen tuotonmaksuun silloinkin, kun korot ovat muuten matalalla. (Säästöpankki 2020.) Sen sijaan vaihtoehtoiset sijoitukset, kuten kryptovaluutat ja raaka-aineet, rajataan tutkimuksen ulkopuolelle.

Ajallisesti tutkimus kattaa vuosien 2020–2024 ajanjakson. Tämä aikaväli on valittu, koska se sisältää merkittäviä muutoksia korkotasossa. Vuodet 2020–2021 edustavat matalan korkotason ympäristöä, jolloin keskuspankkien elvyttävä rahapolitiikka piti korot historiallisen alhaisina. (Suomen Pankki 2021.) Vuosien 2022–2024 aikana korkotasoa nousi nopeasti inflaation kiihtyessä, mikä vaikutti sijoitusmarkkinoihin ja yksityissijoittajien käyttäytymiseen (Euronder 2024). Tämä ajallinen rajaus mahdollistaa sekä matalien että korkeampien korkotasojen vaikutusten analysoinnin.

Opinnäytetyö on laadittu Haaga-Helia ammattikorkeakoulun perinteisen opinnäytetyörakenteen mukaisesti. Johdanto-luvussa käydään läpi työn tausta, jonka perusteella aihe on valittu. Lisäksi esitellään tutkimuksen tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajaukset sekä perustellaan aiheen ajankohtaisuus ja merkittävyys. Teoreettinen viitekehys on jaettu kolmeen päälukuun. Ensimmäinen käsittelee sijoittamiseen liittyviä aiheita, kuten osake- ja rahastosijoittamista ja sijoitusstrategioita. Lisäksi tarkastellaan sijoittamisen riskejä ja tuotto-odotuksia. Toinen pääluku keskittyy korkomarkkinoihin ja korkotason vaikutuksiin, tarkastellen eri korkoympäristöjen vaikutuksia sijoituspäätöksiin. Kolmannessa käsitellään yksityissijoittajien sijoituskäyttäytymistä.

Tutkimusosuudessa esitellään käytetyt tutkimusmenetelmät sekä työn toteutus. Opinnäytetyö toteutetaan kvantitatiivisena tutkimuksena, jossa aineisto kerätään kyselytutkimuksella. Kohderyhmänä ovat suomalaiset yksityissijoittajat, ja kysely toteutetaan sähköisesti Webropol-alustan avulla. Aineiston analysoinnissa hyödynnetään Exceliä tilastollisessa tarkastelussa. Tulokset luvussa käydään läpi tutkimuksesta saadut tulokset sekä esitetään saadut havainnot visuaalisesti

taulukoiden ja kuvioiden avulla. Tulosten avulla pyritään vastaamaan tutkimuskysymyksiin ja havainnollistamaan korkotason muutosten vaikutuksia yksityissijoittajien sijoituspäätöksiin.

Viimeinen luku, pohdinta, sisältää tutkimuksen johtopäätökset, mahdolliset jatkotutkimusaiheet sekä tutkimuksen luotettavuuden ja eettisten periaatteiden tarkastelun. Lisäksi arvioidaan tutkimuksen rajoitteita ja pohditaan, miten tutkimustuloksia voidaan hyödyntää käytännössä. Lopuksi tarkastellaan opinnäytetyöprosessin etenemistä sekä omaa oppimista tutkimuksen aikana.

## 2 Sijoittaminen

Sijoittaminen on menetelmä, jossa ostetaan omaisuutta tavoitteena tehdä voittoa. Sijoittamisen tuotot koostuvat tavallisesti sijoituksen arvonnoususta pitkällä aikavälillä, osingoista, koroista tai vuokratuotoista. Sijoittaminen on tapa säästää rahaa tulevaisuutta varten ja saada säästöille tuottoa. Sijoittamalla esimerkiksi osakkeisiin tai rahastoihin on mahdollista saada korkeampaa tuottoa pitkällä aikavälillä kuin perinteisillä pankkitileillä. (Ahti Viita 2021.)

Sijoittamiseen liittyy sekä tuottomahdollisuuksia että riskejä, kuten sijoituskohteen arvon lasku tai yrityksen konkurssi. Tämän vuoksi sijoittajien on tärkeää arvioida omaa riskinsietokykyänsä ja hajauttaa sijoituksensa eri omaisuusluokkiin tasapainoisen tuoton saavuttamiseksi. Pitkä sijoitusaika mahdollistaa korkoa korolle -ilmiön, jossa säästöille kertynyt korko kasvaa myös korkoa, mikä tehostaa varallisuuden kasvua ajan myötä. (Salenius 18.10.2023.)

Sijoittamisen riski vaihtelee eri sijoitusmuotojen välillä, ja yleisesti ottaen korkeampi riski tuo mukanaan suuremmat tuotto-odotukset. Lähes riskittömänä vaihtoehtona pidetään talletustilejä, joissa pääoman menettäminen on hyvin epätodennäköistä. Matalaa riskiä edustavat korkorahastot, joiden arvovaihtelu on vähäistä. Korkean riskin korkorahastot tarjoavat parempia tuotto-odotuksia, mutta myös tappion mahdollisuus kasvaa. Hajautetut osakerahastot jakavat sijoituksia useisiin yhtiöihin, jolloin yksittäisten osakkeiden heikko kehitys ei vaikuta yhtä voimakkaasti rahaston tuottoon. Suurimman riskin sijoituskohteita ovat yksittäiset osakkeet, joiden arvo voi nousta merkittävästi, mutta myös laskea nopeasti. (Sijoittaja 2025.)

RISKI	Sijoituskohte	Odotettu tuotto	Mahdollinen tappio
Lähes riskitön	Talletustili	0-2%	nolla*
Matala	Korkorahasto	1-3%	5-10%
Keskimääräinen	Korkean riskin korkorahasto	3-5%	10-20%
Siedettävä	Hajautettu osakerahasto	5-10%	20-50%
Korkea	Yksittäinen osake	>10%	>50%

\*tappiota syntyy, mikäli pankki menee konkurssiin ja talletuksen määrä ylittää talletussuojan määrän

Kuva 1. Mistä tuotto syntyy? (Sijoittaja 2025)

## 2.1 Osakesijoittaminen

Osakesijoittaminen on yksi yleisimmistä ja tunnetuimmista sijoitusmuodoista, jossa sijoittaja hankkii omistusosuuden pörssiyhtiöstä ostamalla yhtiön liikkeelle laskemia osakkeita. Osake antaa omistajalleen oikeuden yhtiön voitto-osuuteen, joka jaetaan osinkoina, sekä äänioikeuden yhtiökokouksissa, mikäli kyseessä on äänioikeudellinen osake. (Saario & Saario 2025, 22–23.)

Osakkeita voi ostaa julkisesti noteeratuista yhtiöistä arvopaperipörssin kautta, esimerkiksi Helsingin pörssistä (Nasdaq Helsinki). Kaupankäynti tapahtuu välittäjän, kuten pankin tai sijoituspalveluyrityksen, tarjoaman kaupankäyntialustan kautta. Osakkeiden ostaminen vaatii arvo-osuustilin, johon osakkeet kirjataan. Toinen vaihtoehto on ostaa osakkeita osakesäästötilille. Osakesäästötili tuo sijoittajalle verohyödyn, sillä myyntivoitoista maksetaan veroa vasta silloin kun varoja nostetaan tililtä pois. (Saario & Saario 2025, 33–35.)

Osakkeiden tuotto muodostuu pääosin kahdesta tekijästä: arvonnoususta ja osingoista. Arvonnousu tapahtuu, kun osakkeen markkinahinta nousee sijoitushetken hinnasta. Osingot ovat yhtiön jakamia voitto-osuuksia, jotka jaetaan yleensä kerran vuodessa. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 78.) Osakesijoittamisen riskiprofiili on korkea verrattuna esimerkiksi korkosijoituksiin, koska osakkeiden hinnat voivat vaihdella voimakkaasti lyhyellä aikavälillä. Sijoituksen tuottoon vaikuttavat useat tekijät, kuten yrityksen taloudellinen tilanne, yleinen markkinatilanne ja makrotaloudelliset olosuhteet. Pitkäjänteinen osakesijoittaminen on kuitenkin historiallisesti tarjonnut korkeampia tuottoja verrattuna moniin muihin sijoitusmuotoihin. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 83.)

Korkotaso on yksi merkittävimmistä osakemarkkinoiden kehitykseen vaikuttavista tekijöistä. Korkealla korkotasolla on yleensä negatiivinen vaikutus osakemarkkinoihin, koska se nostaa yritysten rahoituskustannuksia, vähentää kuluttajien käytettävissä olevaa tuloa ja tekee korkosijoituksista houkuttelevampia suhteessa osakkeisiin. Erityisesti defensiiviset osakkeet, kuten terveydenhuolto- ja päivittäistavarayhtiöt, säilyttävät arvonsa paremmin korkeakorkoisessa ympäristössä, sillä niiden liiketoiminta on vähemmän suhdanneherkkää. Sykliset osakkeet, kuten rakennus- ja teknologia-alan yritykset, kärsivät yleensä enemmän korkojen noustessa, koska niiden liiketoiminta on riippuvaisempaa talouskasvusta. (Blomster 7.2.2018.)

Osinkosijoittaminen on strategia, jossa sijoittaja keskittyy yhtiöihin, jotka maksavat säännöllistä ja vakaata osinkoa. Korkotason vaihtelut vaikuttavat osinkosijoittamisen houkuttelevuuteen merkittävästi. Matalan korkotason aikana osinkotuotto voi olla houkutteleva vaihtoehto verrattuna korkosijoituksiin, joiden tuotto on alhainen. Korkean korkotason aikana osinkosijoittamisen houkuttelevuus vähenee, koska sijoittajat voivat saada turvallisempia tuottoja esimerkiksi valtionlainoista. Tästä

huolimatta osinkoyhtiöt voivat edelleen tarjota vakautta ja säännöllisiä tuloja pitkän aikavälin sijoittajille, erityisesti, jos yhtiöillä on pitkäaikainen osingonjakohistoria. (Lavecchia 20.10.2021.)

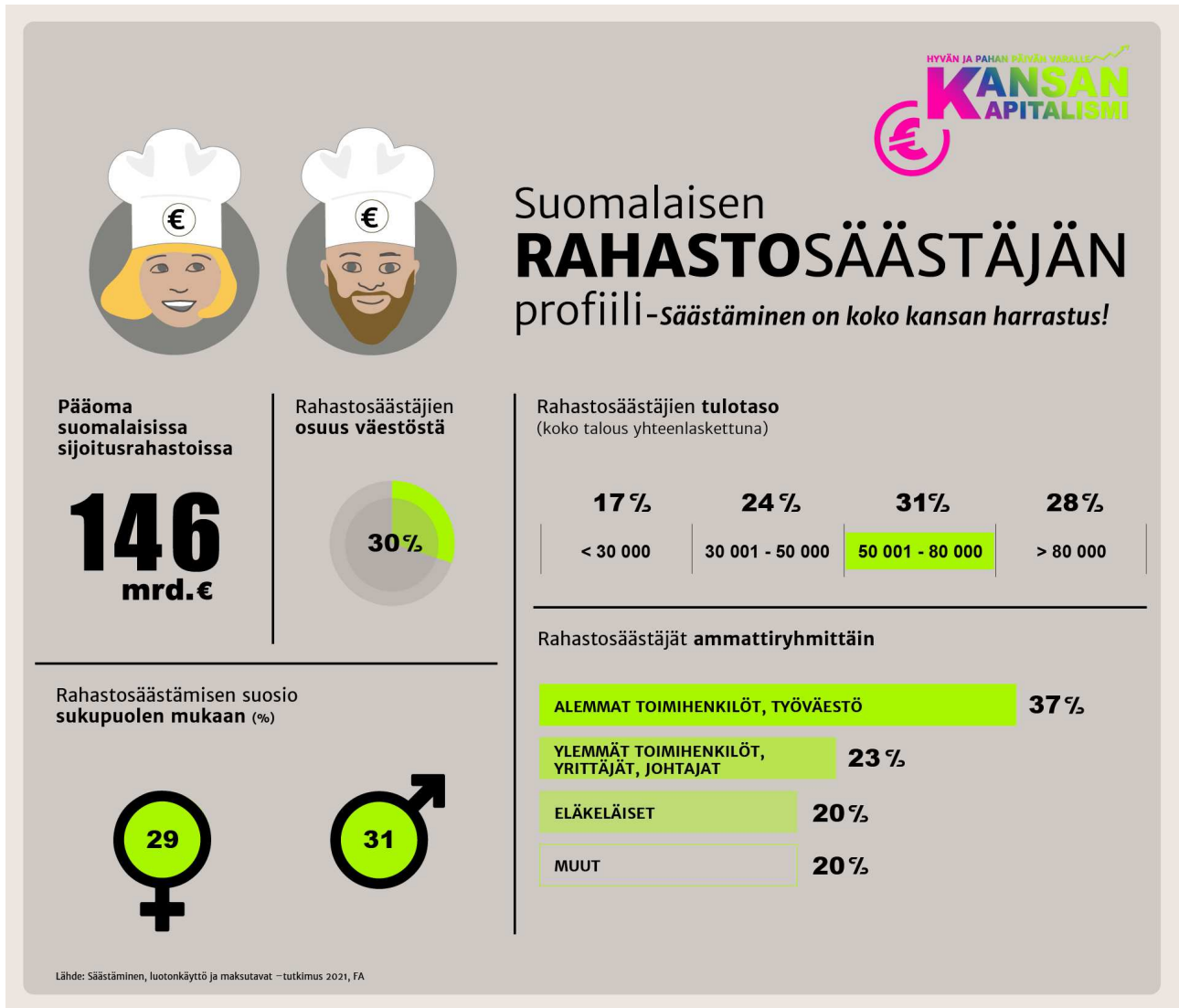
Osakesijoittamisen suurimpia hyötyjä yksityissijoittajalle ovat mahdollisuus korkeaan tuottoon, osinkotuotot ja mahdollisuus hajauttaa sijoituksia eri toimialoille ja markkinoille. Osakkeet tarjoavat myös likviditeettiä, sillä niitä voidaan myydä nopeasti pörssissä. Riskit liittyvät ensisijaisesti kurssiheilahteluihin ja markkinoiden epävarmuuteen. Yksityissijoittajalle riskien hallinta on tärkeää, ja hajauttaminen eri toimialoille ja maantieteellisille alueille auttaa vähentämään yksittäisten osakkeiden vaikutusta sijoitussalkun kokonaistuottoon. (Saario & Saario 2025, 115–116.)

Osakesijoittaminen tarjoaa siis yksityissijoittajalle merkittäviä mahdollisuuksia varallisuuden kasvatamiseen, mutta siihen liittyy myös huomattavia riskejä. Korkotason vaihtelut vaikuttavat osakemarkkinoiden kehitykseen monin tavoin, mikä tekee korkoympäristön ymmärtämisestä tärkeän osan sijoituspäätöksiä. Osakesijoittamisen strategioiden, kuten osinkosijoittamisen ymmärtäminen auttaa sijoittajaa tekemään perusteltuja valintoja ja hallitsemaan riskejä eri markkinatilanteissa.

## **2.2 Rahastosijoittaminen**

Rahastosijoittaminen on sijoitusmuoto, jossa useiden sijoittajien varat yhdistetään sijoitusrahastoon. Sijoitusrahasto sijoittaa varojaan eri arvopapereihin, kuten osakkeisiin, joukkovelkakirjoihin tai muihin sijoituskohteisiin, riippuen rahaston sijoitusstrategiasta. Rahastojen avulla yksityissijoittaja voi hajauttaa sijoituksiaan laajemmalle alueelle ilman suurta pääomaa. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 116.)

Rahastosäästäminen on yleistynyt merkittävästi viime vuosina ja vakiinnuttanut asemansa suomalaisten suosimana säästämisen ja sijoittamisen muotona. Yhä useampi valitsee rahastot helppouden ja hajautushyötyjen vuoksi, sillä ne tarjoavat mahdollisuuden sijoittaa laajasti eri markkinoille ilman syvällistä sijoitusosaamista. Erityisesti pienien summien kuukausisijoitukset ovat tehneet rahastoista saavutettavan vaihtoehdon kaikenlaisille säästäjille. Säästämisestä on tullut koko kansan tapa varautua tulevaisuuteen, ja rahastojen rooli korostuu entisestään taloudellisen turvallisuuden rakentamisessa pitkällä aikavälillä. (Karhunen 26.1.2022.)



Kuva 2. Suomalaisen rahastosäästäjän profiili (Karhunen 26.1.2022)

Rahastot voidaan jakaa aktiivisesti ja passiivisesti hallinnoituihin rahastoihin. Aktiiviset rahastot ovat sellaisia, joissa salkunhoitaja valitsee sijoituskohteet pyrkien ylittämään vertailuindeksin tuoton. Tämä vaatii aktiivista seuranta ja analyysiä, mikä johtaa korkeampiin hallinnointikuluihin. Passiiviset rahastot sen sijaan seuraavat suoraan vertailuindeksiä, kuten OMX Helsinki 25 -indeksiä. Ne ovat kustannustehokkaita ja tarjoavat tyypillisesti markkinoiden keskimääräisen tuoton. (Mandatum Trader 2020.)

Rahastosijoittamisen tärkeimpiä hyötyjä yksityissijoittajalle ovat hajautus, ammattimainen hallinnointi ja helppous. Hajautus tarkoittaa, että sijoitukset jaetaan useisiin kohteisiin, mikä vähentää yksittäisen sijoituskohteen vaikutusta. Ammattimainen hallinnointi varmistaa, että asiantuntevat salkunhoitajat valvovat sijoituksia. Helppous puolestaan tekee rahastosijoittamisesta yksinkertaista ja vaatii vähemmän tietämystä kuin suorat sijoitukset. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 117.)

Riskejä rahastosijoittamisessa ovat markkinariski ja hallinnointikulut. Markkinariski tarkoittaa, että rahaston arvo voi vaihdella markkinoiden mukana. Isoin huolenaihe rahastoissa on se, että korkeat hallinnointikulut voivat syödä tuottoa merkittävästi erityisesti pitkällä aikavälillä. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 128.)

Rahastoa valitessa on tärkeää ottaa huomioon sijoitusstrategia ja kohdemarkkinat, volatilitteetti, kustannukset, rahaston hallinnoija ja maine sekä rahaston koko ja likviditeetti. Oikean rahaston valinta riippuu sijoittajan omasta riskinsietokyvystä, sijoitushorisontista ja taloudellisista tavoitteista. Tutkitaan seuraavaksi tarkemmin yleisimpiä rahastotyyppisiä.

### **2.2.1 Indeksirahastot**

Indeksirahastot ovat passiivisesti hallintoituja sijoitusrahastoja, jotka seuraavat tiettyä markkinaindeksiä, kuten S&P 500 -indeksiä tai OMX Helsinki 25 -indeksiä. Indeksirahaston tavoitteena on seurata mahdollisimman tarkasti seurattavan indeksin tuottoa. Koska indeksirahastoja ei hallinnoida aktiivisesti, niiden hallinnointikulut ovat tyypillisesti matalammat kuin aktiivisesti hallinnoitujen rahastojen. Indeksirahastot tarjoavat hajautetun ja kustannustehokkaan sijoitusvaihtoehdon, joka soveltuu pitkäaikaiseen sijoitusstrategiaan. Indeksirahastot sopivat erityisesti sijoittajille, jotka haluavat hyötyä markkinoiden keskimääräisestä tuotosta ilman aktiivista kaupankäyntiä. Indeksirahastojen sijoituskohteet ovat läpinäkyviä, ja sijoittaja voi helposti seurata rahaston sisältöä ja tuottoa. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 124.)

Indeksirahastojen etuina ovat alhaiset kulut, laaja hajautus ja yksinkertaisuus. Niiden riski liittyy markkinoiden yleiseen kehitykseen, sillä ne eivät pyri ylittämään markkinatuottoa. Lisäksi indeksirahastot eivät reagoi markkinoiden äkillisiin muutoksiin, mikä voi olla haitaksi laskumarkkinoilla. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 124.)

### **2.2.2 Osakerahastot**

Osakerahastot sijoittavat pääasiassa osakkeisiin, ja niiden tavoitteena on tuottaa sijoittajille arvonnousua pitkällä aikavälillä. Osakerahastot tarjoavat korkeamman tuottopotentiaalin, mutta myös suuremman riskin verrattuna muihin rahastotyyppisiin. Ne sopivat sijoittajille, joilla on pitkä sijoitushorisontti ja halukkuus sietää markkinatilanteen vaihtelua. Osakerahastot voidaan jakaa esimerkiksi maantieteellisiin rahastoihin, kuten Eurooppa- tai kehittyvien markkinoiden rahastoihin, tai toimialakohtaisiin rahastoihin, kuten teknologia- tai terveydenhuolto-rahastoihin. Niiden hallinnointikulut voivat vaihdella merkittävästi riippuen siitä, onko kyseessä aktiivinen vai passiivinen rahasto. Osakerahastojen tuotto riippuu pitkälti osakemarkkinoiden kehityksestä ja salkunhoitajan sijoitus päätöksistä. (Puttonen & Repo. 2011, 66–68.)

### 2.2.3 Korkorahastot

Korkorahastot sijoittavat korkoa tuottaviin arvopapereihin, kuten joukkovelkakirjoihin, yrityslainoihin ja valtionvelkakirjoihin. Ne tarjoavat yleensä vakaampaa tuottoa ja matalampaa riskiä verrattuna osakerahastoihin. Korkorahastojen tuotto riippuu korkotasosta ja velkakirjojen liikkeeseenlaskijoiden luottokelpoisuudesta. Korkorahastot voidaan jakaa lyhyen, keskipitkän ja pitkän koron rahastoihin sijoitushorisontin perusteella. (Puttonen & Repo. 2011, 65.)

Lyhyen koron rahastot sijoittavat lyhytaikaisiin korkoinstrumentteihin ja tarjoavat matalaa riskiä, mutta myös alhaisempaa tuottoa. Keskipitkän ja pitkän koron rahastot sijoittavat pidempiaikaisiin joukkovelkakirjoihin, jotka voivat tarjota korkeampaa tuottoa, mutta niiden arvo voi vaihdella korkotason muutosten mukaan. Korkorahastot sopivat sijoittajille, jotka etsivät tasaisempaa tuottoa ja haluavat vähentää salkkunsu kokonaisriskiä. (Puttonen & Repo. 2011, 65.)

### 2.2.4 Yhdistelmärahastot

Yhdistelmärahastot sijoittavat sekä osakkeisiin että korkoinstrumentteihin, ja niiden tarkoituksena on tarjota hajautettu sijoitusratkaisu eri omaisuusluokkien välillä. Yhdistelmärahastojen osake- ja korkosijoitusten painotus voi vaihdella rahaston riskiprofiilin mukaan. Ne tarjoavat tasapainoisen tuottopotentiaalin ja riskitason, mikä tekee niistä houkuttelevia sijoittajille, jotka haluavat hajauttaa salkkuaan yhdellä sijoitustuotteella, mutta eivät halua itse hallinnoida sijoituksiansa. (Puttonen & Repo. 2011, 70.)

### 2.2.5 ETF-rahastot

ETF-rahastot (Exchange Traded Funds) ovat pörssissä noteerattuja rahastoja, jotka sijoittavat tiettyyn indeksiin, hyödykkeeseen tai muihin sijoituskohteisiin. ETF-rahastoilla käydään kauppaa pörssissä samalla tavalla kuin osakkeilla, mikä mahdollistaa niiden oston ja myynnin markkinahintaan kaupankäyntipäivän aikana. ETF-rahastot yhdistävät indeksirahastojen kustannustehokkuuden ja osakkeiden kaupankäyntiominaisuudet. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 122.)

ETF-rahastot tarjoavat hajautusta, alhaisia kustannuksia ja läpinäkyvyyttä. Ne voivat sijoittaa laajasti eri omaisuusluokkiin, kuten osakkeisiin, joukkovelkakirjoihin, hyödykkeisiin tai kiinteistöihin. ETF-rahastojen etuna on niiden likviditeetti, sillä sijoittajat voivat ostaa ja myydä osuuksiaan milloin tahansa pörssin aukioloaikoina. Haittapuolena voivat olla esimerkiksi korkeat kaupankäyntikulut, jotka vaikuttavat sijoituksen kokonaistuottoon. ETF-rahastot sopivat sekä lyhyen että pitkän aikavälin sijoittajille, jotka haluavat yhdistää aktiivisen kaupankäynnin mahdollisuudet ja indeksisijoittamisen hyödyt. Niiden avulla sijoittajat voivat helposti hajauttaa salkkuaan eri omaisuusluokkiin ja markkinoihin yhdellä sijoituksella. (Yli-Korhonen 25.9.2024.)

### 2.3 Kiinteistösijoittaminen

Kiinteistösijoittaminen on suosittu tapa sijoittaa varallisuutta, ja se voi tarjota vakaita tuottoja pitkällä aikavälillä. Kiinteistösijoittaminen voidaan jakaa kahteen päätyyppiin: suoraan ja epäsuoraan kiinteistösijoittamiseen. Suora kiinteistösijoittaminen tarkoittaa konkreettisen kiinteistön, kuten asunnon, toimitilan tai liikekiinteistön, hankintaa. Sijoittaja ostaa kiinteistön ja saa tuottoa vuokratulojen sekä mahdollisen arvonnousun kautta. Suoran kiinteistösijoittamisen etuja ovat omaisuuden hallinta, arvonnousun mahdollisuus ja säännöllinen vuokratuotto. Toisaalta se vaatii merkittävää pääomaa, aikaa ja osaamista kiinteistöjen hallinnassa. Epäsuora kiinteistösijoittaminen tapahtuu sijoittamalla kiinteistörahastoihin tai kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin. Tällöin sijoittaja ei omista itse kiinteistöjä, vaan saa tuottoa rahaston tai yhtiön kautta. Epäsuoran kiinteistösijoittamisen etuja ovat hajauttaminen, matalampi pääomavaatimus ja vaivattomuus, mutta toisaalta sijoittaja luopuu omaisuuden suorasta hallinnasta ja on riippuvainen rahaston tai yhtiön päätöksistä. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 87–90.)

Vuokratuotto on yksi keskeisimmistä kiinteistösijoittamisen tuottokomponenteista. Se lasketaan jakamalla vuokratulot kiinteistön hankintahinnalla. Vakaa ja säännöllinen vuokratuotto voi tarjota sijoittajalle tasaista kassavirtaa, mikä on erityisen houkuttelevaa pitkän aikavälin sijoituksissa. Vuokratuottoon vaikuttavat sijainti, vuokralaisen laatu ja maksukyky, kiinteistön kunto ja ylläpitokustannukset sekä markkinatilanne ja vuokrataso. Korkea vuokratuotto voi kompensoida kiinteistön arvon heilahteluja ja parantaa sijoituksen kokonaistuottoa. Kiinteistösijoittamiseen liittyy myös useita riskejä, jotka sijoittajan tulee ottaa huomioon. Markkinariski liittyy kiinteistöjen hintojen heilahteluihin, kun taas vuokralaisriski tarkoittaa vuokralaisten maksukyvyttömyyttä tai tyhjillään olevia tiloja. Ylläpitoriski liittyy kiinteistön kuntoon ja ylläpitoon liittyviin kustannuksiin. Likvideettiriski puolestaan tarkoittaa sitä, että kiinteistön myynti voi olla aikaa vievää ja hintaan voi liittyä epävarmuuksia. Hajauttamalla sijoituksia useampiin kiinteistöihin tai rahastoihin sijoittaja voi vähentää yksittäisen kiinteistön riskiä ja tasapainottaa tuottoja. Epäsuorat kiinteistösijoitukset tarjoavat usein valmiiksi hajautetun salkun, mikä tekee niistä houkuttelevan vaihtoehdon riskinhallinnan näkökulmasta. (YIT s.a.)

Yksityissijoittajan kannattaa arvioida omaa riskinsietokykyään, sijoitushorisonttiaan ja markkinatilannettaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Kiinteistösijoittaminen voi tarjota houkuttelevia tuottoja, mutta se vaatii huolellista harkintaa ja pitkäjänteisyyttä.

### 3 Korot ja korkotaso

#### 3.1 Korkojen perusteet

Korko on rahan hinta, eli korvaus, jonka lainanantaja perii lainanottajalta pääoman käytöstä. Korko toimii keskeisenä mekanismina taloudessa, koska se vaikuttaa investointeihin, kulutukseen, säästämiseen ja rahoitusmarkkinoiden toimintaan. Korkotasolla on laajamittaisia vaikutuksia yrityksiin, kotitalouksiin ja julkiseen sektoriin. (Paavoseppä 25.8.2023.) Korkojen avulla rahoitusmarkkinat tasapainottavat pääoman tarjontaa ja kysyntää. Korkotason nousu tekee lainanotosta kalliimpaa, mikä yleensä vähentää investointeja ja kulutusta. Vastaavasti matalat korot rohkaisevat yrityksiä ja kotitalouksia ottamaan lainaa, mikä voi kiihdyttää talouskasvua. Korkotaso on myös keskeinen instrumentti rahapolitiikassa, sillä keskuspankit käyttävät sitä inflaation hallintaan ja talouden vakauden ylläpitämiseen. Korkotasojen muutokset vaikuttavat eri tavalla eri toimijoihin. Esimerkiksi asuntovelalliset hyötyvät matalista koroista, koska lainanhoitokulut pienenevät, kun taas säästäjät saattavat kärsiä alhaisista koroista, koska talletusten tuotot jäävät vähäisiksi. Yrityksille korkotaso määrittää rahoituksen hinnan, ja sen muutokset voivat vaikuttaa merkittävästi investointipäätöksiin sekä yritysten kannattavuuteen. (Seabury 15.10.2024.)

Riskitön korko ja viitekorko ovat keskeisiä käsitteitä rahoitusmarkkinoilla. Riskitön korko viittaa tuottoon, jonka sijoittaja voi saada ilman luottoriskiä. Yleensä riskittömänä korkona pidetään valtion joukkovelkakirjalainojen korkoa, kuten Saksan valtion 10 vuoden lainan korkoa Euroopassa tai Yhdysvaltain valtionvelkakirjoja globaalisti. (Hayes 17.6.2024.) Viitekorko puolestaan on rahoitusmarkkinoilla käytetty vertailukorko, johon lainojen ja talletusten korot sidotaan. Tunnettuja viitekorjoja ovat esimerkiksi Euribor, jota käytetään laajasti euroalueen asuntolainoissa, sekä keskuspankkien ohjauskorot, kuten Euroopan keskuspankin talletuskorko, joka vaikuttaa pankkien välisen lainojen hintoihin. (EKP 2024b.)

Nimelliskorko on se korko, jonka lainanottaja maksaa velastaan ilman inflaation vaikutusta. Se ilmoitetaan prosentteina ja voi olla kiinteä tai muuttuva. Nimelliskorko määrittää lainan tai sijoituksen tuoton nimellisesti, mutta se ei kerro rahan todellista ostovoiman muutosta. Reaalikorko puolestaan ottaa huomioon inflaation ja kuvastaa rahan ostovoiman todellista muutosta. Reaalikorko lasketaan kaavalla:

$$\text{Reaalikorko} = \text{Nimelliskorko} - \text{Inflaatio}$$

Esimerkiksi, jos nimelliskorko on 5 prosenttia ja inflaatio 2 prosenttia, reaalikorko on 3 prosenttia. Jos inflaatio nousee korkeammaksi kuin nimelliskorko, reaalikorko voi jopa olla negatiivinen, mikä tarkoittaa, että rahan ostovoima heikkenee ajan myötä. (EKP 2016.)

Korot jaetaan yleisesti lyhyisiin ja pitkiin korkoihin niiden maturiteetin eli laina-ajan perusteella:

1. Lyhyet korot: Lyhyiden, alle vuoden pituisten, lainojen, kuten yön yli -talletusten ja kolmen kuukauden velkakirjojen, korot määräytyvät ensisijaisesti keskuspankin ohjauskoron ja markkinoiden likviditeettitilanteen mukaan. Lyhyet korot reagoivat nopeasti rahapolitiisiin muutoksiin ja talouden lyhyen aikavälin suhdanteisiin.
2. Pitkät korot: Pitkäaikaisten, yli vuoden pituisten, joukkovelkakirjojen ja lainojen korot määräytyvät pitkän aikavälin taloudellisten tekijöiden, kuten inflaatio-odotusten ja talouskasvun perusteella. Pitkät korot kuvastavat sijoittajien käsityksiä tulevasta korkokehityksestä ja inflaatoriskeistä. Pitkien korkojen nousu voi tarkoittaa, että sijoittajat odottavat korkeampaa inflaatiota tai talouskasvun kiihtymistä. (Saraev 16.2.2024.)

### **3.2 Korkotason muodostuminen ja siihen vaikuttavat tekijät**

Inflaatio tarkoittaa yleisen hintatason nousua, ja se on yksi merkittävimmistä korkotasoon vaikuttavista tekijöistä. Korkotason ja inflaation välinen yhteys perustuu siihen, että sijoittajat ja lainanantajat vaativat korkeampaa nimelliskorkoa kompensoidakseen rahan ostovoiman heikkenemistä. Mikäli inflaatio on korkea, keskuspankit voivat nostaa ohjauskorkoja hillitäkseen hintojen nousua. Vastaavasti matalan inflaation aikana keskuspankit voivat laskea korkotasoa talouden elvyttämiseksi. (Leppänen 1.9.2022.) Inflaatio-odotukset, eli markkinoiden ja talouden toimijoiden arviot tulevasta inflaatiokehityksestä, vaikuttavat myös korkotasoon. Jos sijoittajat odottavat inflaation kiihtyvän, pitkät korot voivat nousta, koska markkinat hinnoittelevat korkeamman inflaation riskejä jo etukäteen. Keskuspankkien onkin huomioitava inflaatio-odotukset rahapolitiikkaa suunnitellessaan. (EKP 2021.)

Talouskasvu ja suhdannevaihtelut vaikuttavat korkotasoon monin tavoin. Nopean talouskasvun aikana yritykset ja yksityishenkilöt investoivat ja kuluttavat enemmän, mikä lisää rahan kysyntää ja siten nostaa korkotasoa. Samalla keskuspankit voivat kiristää rahapolitiikkaa vähentääkseen ylikuumenemisen riskejä ja pitääkseen inflaation hallinnassa. Taantuman aikana tilanne on päinvastainen. Talouden hidastuessa investoinnit ja kulutus vähenevät, mikä laskee korkotasoa. Keskuspankit voivat laskea ohjauskorkoja kannustaakseen luotonantoa ja tukeakseen talouden elpymistä. Talouskasvun ja korkotason välinen suhde on siis dynaaminen ja riippuu siitä, missä suhdannevaiheessa talous kulloinkin on. (Talouskurssi s.a.)

Keskuspankeilla, kuten Euroopan keskuspankilla (EKP) ja Yhdysvaltain keskuspankilla (Fed), on keskeinen rooli korkotason määrittelyssä. Keskuspankit säätelevät korkotasoa rahapolitiikan avulla. Niiden tärkeimpiin työkaluihin kuuluvat ohjauskorot, joilla ne vaikuttavat pankkien väliseen rahoitukseen ja siten koko talouden korkotasoon. Lisäksi keskuspankit harjoittavat

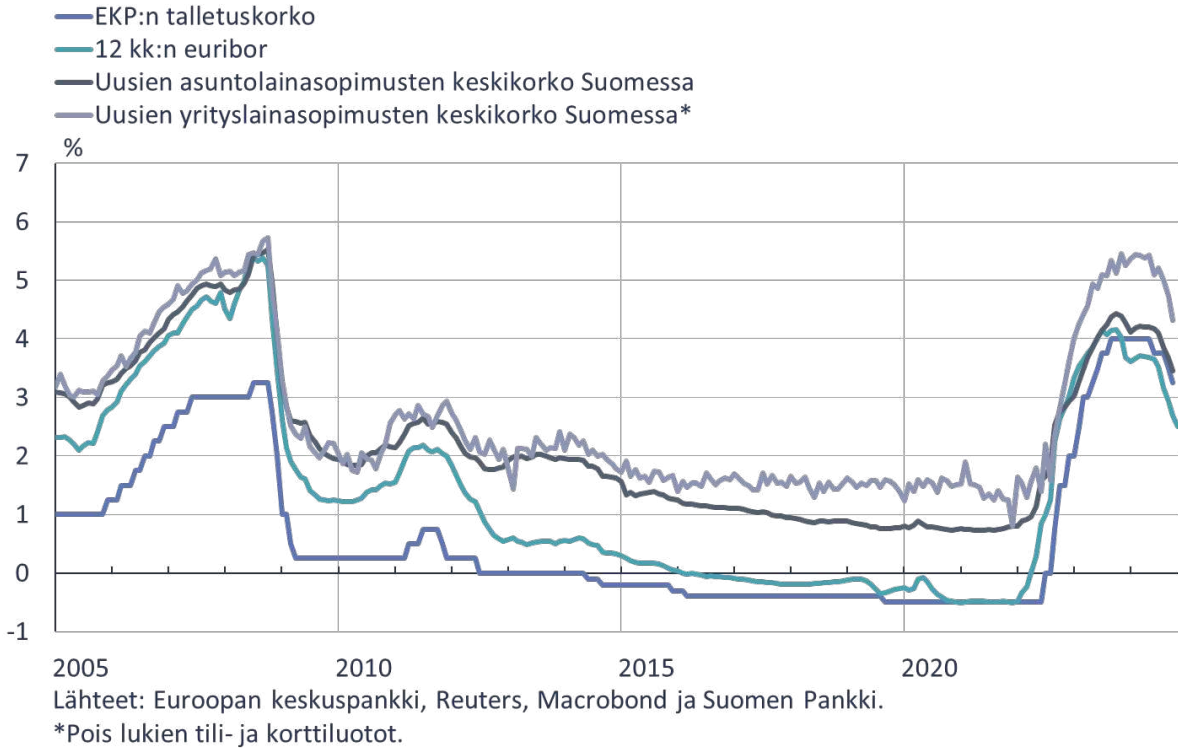
avomarkkinaoperaatioita ostamalla tai myymällä valtion velkakirjoja, mikä vaikuttaa rahamäärään ja korkoihin. Likviditeetin hallinnalla ne joko lisäävät tai rajoittavat rahoituslaitosten käytettävissä olevaa rahamäärää, mikä puolestaan vaikuttaa korkotasoon ja luotonantoon. Inflaation hallinta on yksi keskuspankkien keskeisistä tavoitteista, ja ne pyrkivät pitämään sen lähellä asetettua tavoitetta, yleensä noin kahdessa prosentissa, mikä ohjaa niiden korkopäätöksiä. Lisäksi keskuspankit käyttävät ohjausviestintää, eli ne viestivät markkinoille tulevasta rahapoliittisista linjauksistaan, mikä vaikuttaa sijoittajien ja yritysten odotuksiin tulevasta korkokehityksestä. (Suomen Pankki s.a.)

Markkinoiden yleinen tilanne ja sijoittajien luottamus vaikuttavat merkittävästi korkotasoon. Epävarmoina aikoina, kuten finanssikriisin tai geopoliittisten jännitteiden aikana, sijoittajat hakeutuvat turvallisempiin kohteisiin, kuten valtionlainoihin. Tämä voi laskea pitkiä korkoja, koska kysyntä näille velkakirjoille kasvaa ja niiden hinnat nousevat. Vastaavasti, jos talousnäkymät ovat hyvät ja riskinottohalukkuus kasvaa, sijoittajat siirtävät varojaan tuottoisampiin kohteisiin, kuten osakkeisiin. Tämä voi nostaa korkotasoa, koska valtionlainojen kysyntä vähenee ja niiden hinnat laskevat, mikä nostaa korkotuottoja. (EKP 2024a.)

### **3.3 Korkotason historiallinen kehitys**

Korkotason kehitys on ollut vaihtelevaa niin Suomessa kuin laajemminkin muualla Euroopassa. Eri aikakausina matalat ja korkeat korkotasot ovat vuorotelleet, ja talouskriisit ovat vaikuttaneet merkittävästi korkotasoon. Keskuspankkien rahapoliittiset ratkaisut sekä globaalit taloudelliset ja geopoliittiset tapahtumat ovat muokanneet korkoympäristöä merkittäväällä tavalla.

Kuten kuvasta 3 huomataan, 2000-luvun alussa korkotaso oli kohtuullisen matala, mutta nousi 2000-luvun puolivälissä talouskasvun myötä. Euroopan keskuspankki (EKP) nosti ohjauskorkojaan asteittain, ja Euribor-korot seurasivat perässä. Finanssikriisin puhjettua vuonna 2008 keskuspankit alkoivat kuitenkin nopeasti laskea korkojaan elvyttääkseen taloutta. 2010-luvulla korkotaso pysyi poikkeuksellisen matalana. EKP otti käyttöön epätavanomaisia rahapoliittisia toimenpiteitä, kuten negatiiviset ohjauskorot ja laajamittaiset arvopapereiden osto-ohjelmat. Suomessa, kuten muuallakin Euroopassa, asuntolainojen viitekorko Euribor painui negatiiviseksi, mikä oli historiallisesti poikkeuksellinen ilmiö. Koronapandemian iskiessä vuonna 2020 keskuspankit jatkoivat elvytystään pitämällä korkotason matalana. Vasta vuonna 2022, kun inflaatio kiihtyi merkittävästi, EKP alkoi nostaa ohjauskorkojaan, jolloin korkotaso lähti jyrkkään nousuun. (Euro & Talous 2024.)



Kuva 3. Korkotaso on laskenut nopeasti vuoden 2024 aikana (Euro & Talous 2024)

Taluskriisit ovat vaikuttaneet merkittävästi korkotasoon eri aikakausina. Tarkastellaan seuraavaksi 2000-luvun merkittävimpiä taluskriisejä:

- Finanssikriisi 2008: Finanssikriisin puhkeaminen johti siihen, että EKP laski ohjauskorkojaan nopeasti. Pankkien välinen luottamus heikkeni ja rahapolitiikkaa elvytettiin voimakkaasti korkojen laskun ja likviditeetin lisäyksen kautta.
- Eurokriisi 2010-luvulla: Kreikan velkakriisin ja muiden Etelä-Euroopan maiden talousongelmien seurauksena korkoerot eri euromaiden välillä kasvoivat merkittävästi, vaikka EKP piti ohjauskorkonsa matalana.
- Koronapandemia 2020: Pandemian aiheuttama talouden lasku johti siihen, että keskuspankit laskivat korkojaan ennätysellisen alas ja lisäsivät arvopapereiden ostoja. (Niemi & Välimäki 2020.)
- Venäjän hyökkäys Ukrainaan 2022: Sodasta aiheutunut energiakriisi ja inflaatio saivat EKP:n ja muiden keskuspankkien nostamaan korkojaan nopeasti hillitäkseen hintojen nousua (EKP 2024a).

Vuonna 2024 korkotaso on huomattavasti korkeammalla verrattuna edelliseen vuosikymmeneen. EKP ja Fed ovat nostaneet ohjauskorkojaan merkittävästi inflaation hillitsemiseksi. Korkojen nousu on vaikuttanut merkittävästi asuntolainamarkkinoihin, yritysten rahoituskustannuksiin ja sijoittajien valintoihin. Tulevaisuudessa korkotason kehitys riippuu monista tekijöistä, kuten inflaation

kehityksestä, keskuspankkien rahapolitiikasta, geopoliittisista riskeistä ja talouskasvusta. Mikäli inflaatio saadaan hallintaan, keskuspankit voivat alkaa laskemaan korkojaan asteittain. Toisaalta, jos inflaatio pysyy korkeana, korkotaso voi pysyä korkealla pidempään. Kaiken kaikkiaan korkotason kehitys on monimutkainen kokonaisuus, johon vaikuttavat niin talouden fundamentit kuin globaalit tapahtumat. Korkotason seuranta on tärkeää sekä sijoittajille, yrityksille että kuluttajille, sillä se vaikuttaa laajasti talouden toimintaan. (EKP 2024a.)

### **3.4 Korkotason vaikutus taloudelliseen päätöksentekoon**

Korkotaso on keskeinen taloudellinen muuttuja, joka vaikuttaa niin yksilöiden, yritysten kuin valtioidenkin taloudelliseen päätöksentekoon. Se määrittää rahoituksen kustannuksen, vaikuttaa investointien kannattavuuteen ja muokkaa kuluttajien sekä sijoittajien käyttäytymistä. Korkotason vaikutukset voidaan tarkastella sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä, ja ne ilmenevät monin eri tavoin eri omaisuusluokissa. Korkotason muutokset voivat vaikuttaa talouteen myös eri aikajäniteillä. Lyhyellä aikavälillä korkojen nousu voi vähentää kulutusta ja investointeja, koska rahoitus muuttuu kalliimmaksi. Yritykset voivat lykätä investointejaan, ja kotitaloudet voivat vähentää velkaantumistaan tai säästää enemmän. Tämä voi hidastaa talouskasvua ja vaikuttaa työllisyyteen. Pitkällä aikavälillä korkotasolla on merkittäviä vaikutuksia pääomamarkkinoihin, yritysten kasvustrategioihin ja valtion taloudenhoitoon. Matalat korot voivat kannustaa talouden kasvuun lisäämällä investointeja ja kulutusta, mutta toisaalta ne voivat johtaa velkaantumisen kasvuun ja heikentää tuottoja perinteisistä korkosijoituksista. Korkeampi korkotaso puolestaan hillitsee inflaatiota ja velkaantumista, mutta saattaa heikentää talouskasvua ja investointihalukkuutta. (Lindblad, Silvo & Viertola 2023.)

Korkotaso on yksi merkittävimmistä osakemarkkinoiden kehitykseen vaikuttavista tekijöistä. Korkealla korkotasolla on yleensä negatiivinen vaikutus osakemarkkinoihin, koska se nostaa yritysten rahoituskustannuksia, vähentää kuluttajien käytettävissä olevaa tuloa ja tekee korkosijoituksista houkuttelevampia suhteessa osakkeisiin. Erityisesti defensiiviset osakkeet, kuten terveydenhuolto- ja päivittäistavarayhtiöt, säilyttävät arvonsa paremmin korkeakorkoisessa ympäristössä, sillä niiden liiketoiminta on vähemmän suhdanneherkkää. Sykliset osakkeet, kuten rakennus- ja teknologia-alan yritykset, kärsivät yleensä enemmän korkojen noususta, koska niiden liiketoiminta on riippuvaisempaa talouskasvusta. (Narang 5.9.2023.) Korkotason vaikutus näkyy myös osakkeiden arvostuskertoimissa. Matalan korkotason aikana sijoittajat ovat valmiita maksamaan korkeampia arvostuskertoimia, kuten P/E-lukuja, koska tulevien kassavirtojen diskonttausarvo on korkeampi. (Hanan 17.11.2022.)

Korkotason muutokset vaikuttavat merkittävästi eri rahastotyyppien tuottoihin ja niiden houkuttelevuuteen sijoittajien keskuudessa. Korkojen noustessa korkorahastojen joukkovelkakirjojen arvo tyypillisesti laskee, sillä uudet korkeamman tuoton lainat tekevät aiemmista matalamman tuoton

joukkovelkakirjoista vähemmän houkuttelevia. Toisaalta matalien korkojen ympäristössä korkorahastot voivat tarjota suhteellisen vakaata tuottoa verrattuna osakemarkkinoiden mahdolliseen volatiiliteettiin. (Seabury 15.10.2024.) Osakerahastot puolestaan hyötyvät usein matalasta korkotasosta, koska alhaiset korot tekevät yritysten lainanotosta halvempaa ja voivat tukea talouskasvua. Korkojen nousu voi heikentää osakerahastojen tuottoja, koska se nostaa yritysten rahoituskustannuksia ja voi johtaa osakkeiden arvostusten laskuun. (Hall 16.11.2024.) Yhdistelmärahastot ja ETF-rahastot mukautuvat korkotason muutoksiin omaisuuslajiensa suhteellisen painotuksen mukaan.

Korkotaso on merkittävä tekijä kiinteistösijoittamisessa, sillä se vaikuttaa sekä kiinteistöjen hintatasoon että sijoittajien rahoituskuluihin. Matala korkotaso alentaa lainarahoituksen kustannuksia, mikä kannustaa sijoittajia ottamaan lainaa kiinteistöihankintoihin ja nostaa kiinteistöjen kysyntää. Tämä voi johtaa hintojen nousuun, erityisesti kasvukeskuksissa. Korkojen nousu puolestaan kasvattaa rahoituskuluja, vähentää sijoittajien ostovoimaa ja saattaa näin ollen laskea kiinteistöjen hintoja. Lisäksi korkotaso vaikuttaa kiinteistöjen tuottovaatimukseen. Matalan korkotason aikana kiinteistöt voivat tuottaa parempaa suhteellista tuottoa verrattuna muihin sijoituskohteisiin, kuten joukkovelkakirjoihin, mikä tekee niistä houkuttelevampia sijoituskohteita. (Engdahl 7.6.2025.)

## 4 Yksityishenkilön sijoituskäyttäytyminen

Yksityishenkilöiden sijoituskäyttäytyminen vaihtelee merkittävästi eri tekijöiden, kuten riskinsietokyvyn, taloudellisen tilanteen, markkinaympäristön ja psykologisten piirteiden mukaan. Korkotason muutokset ja taloudellinen epävarmuus vaikuttavat myös huomattavasti sijoittajien päätöksentekoon. Suomen kotitalouksien sijoituskäyttäytyminen on muuttunut ajan myötä, erityisesti eri finanssikriisien ja korkoympäristön muutosten myötä. (Kumar 2022.)

### 4.1 Sijoittajaprofiilit ja riskinsietokyky

Sijoittajaprofiilit voidaan jakaa useisiin eri tyyppeihin riippuen yksilöiden riskinsietokyvystä, sijoitushorisontista ja tavoitteista. Yleensä sijoittajat voidaan jakaa seuraaviin luokkiin:

1. Konservatiivinen sijoittaja: Välttelee riskejä ja suosii matalariskisiä sijoituskohteita, kuten korkorahastoja ja talletuksia.
2. Tasapainoinen sijoittaja: Hyväksyy kohtuullisen riskin hajauttamalla varansa sekä osakkeisiin että korkoinstrumentteihin.
3. Kasvuhakuinen sijoittaja: Pyrkii korkeampaan tuottoon ottamalla enemmän riskejä, sijoittamalla pääasiassa osakkeisiin ja mahdollisesti vaihtoehtoisin sijoitusmuotoihin.
4. Spekulatiivinen sijoittaja: Hyödyntää markkinoiden lyhytaikaisia liikkeitä ja voi sijoittaa riskipitoisiin kohteisiin, kuten johdannaisiin tai kryptovaluuttoihin. (Moneezy 2024.)

Riskinsietokyky on siis yksilöllistä ja riippuu monesta eri tekijästä. Yleensä nuoremmat sijoittajat ovat valmiimpia ottamaan riskejä kuin vanhemmat, joilla voi olla vähemmän aikaa pääomansa palautumiseen markkinamuutosten jälkeen. (Kuhlampi 17.8.2023.)

### 4.2 Sijoituspäätöksiin vaikuttavat tekijät

Sijoituspäätöksiin vaikuttavat monet eri tekijät, jotka voidaan jakaa psykologisiin, taloudellisiin ja markkinaympäristöstä johtuviin tekijöihin. Psykologisista tekijöistä tunneperäinen sijoittaminen on merkittävä ilmiö, jossa pelko ja ahneus voivat johtaa epärationaalsiin päätöksiin, kuten osakkeiden myymiseen paniikissa tai erilaisten kuplien syntymiseen markkinoilla. Vahvistusharha saa sijoittajat etsimään tietoa, joka tukee jo tehtyjä päätöksiä, jättäen huomiotta vastakkaiset näkemykset. Yli-itsevarmuus puolestaan johtaa siihen, että sijoittajat yliarvioivat oman tietämyksensä ja kykynsä ennustaa markkinoiden liikkeitä. Taloudelliset tekijät, kuten tulot ja varallisuus, mahdollistavat suurempien riskien ottamisen. Verotus vaikuttaa sijoituspäätöksiin esimerkiksi pääomatuloveron ja mahdollisten verokannustimien kautta. Likviditeetti on myös keskeinen tekijä, sillä sijoittajien on huomioitava, kuinka helposti he voivat muuttaa sijoituksensa rahaksi erityisesti kriisiaikoina.

Markkinatilanteen osalta osake- ja korkomarkkinoiden kehitys, inflaatio ja geopoliittiset sekä makrotaloudelliset riskit vaikuttavat sijoittajien päätöksiin ja luottamukseen markkinoihin. (Kumar 2022.)

### **4.3 Korkotason ja taloudellisen epävarmuuden vaikutus sijoituskäyttäytymiseen**

Korkotason muutokset vaikuttavat merkittävästi sijoituspäätöksiin. Matalan korkotason aikana sijoittajat etsivät korkeampaa tuottoa riskipitoisemmista sijoituksista, kuten osakkeista, kiinteistöistä ja pääomasijoituksista. Tämä ilmiö on erityisen havaittavissa silloin, kun keskuspankit pitävät korot matalina kannustaakseen talouskasvua ja kulutusta. Matalat korot heikentävät myös perinteisten säästötilien ja joukkovelkakirjojen tuottoja, mikä ajaa sijoittajia kohti riskisempiä vaihtoehtoja. Korkean korkotason aikana taas korkosijoitukset, kuten joukkovelkakirjat ja talletukset, houkuttelevat sijoittajia, koska ne tarjoavat turvallista tuottoa ilman merkittävää markkinariskiä. Sijoittajat saattavat tällöin vähentää osakepainoaan ja lisätä kiinteäkorkoisten sijoitusten osuutta salkussaan. (Seabury 15.10.2024.)

Taloudellinen epävarmuus ohjaa sijoittajia turvasatamasijoituksiin, kuten kultaan, valtion obligaatioihin ja muihin matalariskisiin kohteisiin. Epävarmuuden kasvaessa, esimerkiksi geopoliittisten kriisien, talouskriisien tai pandemioiden aikana, sijoittajat saattavat siirtyä pois osakemarkkinoilta suojatakseen pääomaansa. Tällaisina aikoina myös volatiliteetti markkinoilla kasvaa, mikä voi aiheuttaa nopeita liikkeitä sijoituspäätöksissä. Pitkittyneen epävarmuuden vallitessa sijoittajat voivat myös lisätä käteisvarojaan tai muuttaa sijoitusstrategiaansa varovaisempaan suuntaan. (Vyas 26.10.2024.)

### **4.4 Kotitalouksien sijoituskäyttäytymisen kehitys Suomessa**

Suomen kotitalouksien sijoituskäyttäytyminen on muuttunut huomattavasti viimeisten vuosikymmenten aikana. 1990-luvun lama vähensi sijoittamista pankkikriisin ja korkeiden korkojen vuoksi, kun taloudellinen epävarmuus ja työttömyys nousivat merkittävästi. Monet kotitaloudet joutuivat keskittymään säästämiseen ja velanhoitoon, mikä vähensi sijoittamiseen käytettäviä varoja. (Huhtinen 8.2.2019.)

2000-luvun alussa internet ja sähköinen kaupankäynti toivat sijoittamisen laajemmalle yleisölle. Samalla pankkien tarjoamat sijoituspalvelut yleistyivät ja finanssialan koulutus lisäsi kotitalouksien ymmärrystä eri sijoitusinstrumenteista. Vuoden 2008 finanssikriisi horjutti sijoittajien luottamusta ja alensi monien riskinsietokykyä, minkä seurauksena sijoittajat vetäytyivät markkinoilta tai siirtyivät varovaisempiin sijoituksiin. 2010-luvun nollakorkoympäristö ohjasi sijoittajia osakemarkkinoille ja kiinteistöisijoituksiin, kun perinteisten korkosijoitusten tuotot jäivät vaatimattomiksi. Tämän ajanjakson aikana myös asuntosijoittaminen nousi suosioon, kun alhaiset korot tekivät asuntolainoista edullisempia ja houkuttelevampia. (Oksaharju 5.12.2022.)

2020-luvun koronapandemia lisäsi osakesijoittamisen suosiota kotitalouksien keskuudessa, kun monet sijoittajat hyödynsivät pandemian aiheuttamaa kurssilaskua ja osakekurssien nopeaa elpymistä. Samaan aikaan teknologiayhtiöt nousivat suursuosioon, ja sijoitussovellusten helppokäyttöisyys madalsi kynnystä sijoittamiseen. (Heikkilä 25.3.2021.) Vuoden 2022 jälkeen korkojen nousu on vaikuttanut sijoituskäyttäytymiseen merkittävästi, sillä nousevat korot ovat tehneet velkarahoitteisesta sijoittamisesta haastavampaa ja samalla lisänneet korkotuottojen houkuttelevuutta. Tämä on johtanut osakepainon laskuun monien sijoittajien salkuissa ja lisännyt kiinnostusta joukkovelkakirjoihin sekä muihin korkotuottoisiin sijoitusinstrumentteihin. (Osakesijoittaja 2025.)

## 5 Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen toteutus

### 5.1 Tutkimusmenetelmän valinta

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on kvantitatiivinen tutkimus, joka perustuu numeerisen datan keräämiseen ja analysointiin (Digitaalisen markkinoinnin sanakirja 2024). Kvantitatiivinen tutkimus soveltuu hyvin tähän työhön, koska tarkoituksena on selvittää, miten korkotason muutokset ovat vaikuttaneet suomalaisten yksityissijoittajien sijoitustuotteiden valintaan, riskinottoon ja sijoitusstrategioihin korkoympäristön muuttuessa vuosina 2020–2024. Kvantitatiivinen lähestymistapa mahdollistaa laajan vastaajajoukon analysoinnin ja tulosten yleistettävyyden yksityissijoittajien keskuudessa.

Kvantitatiiviselle tutkimukselle on ominaista aineiston kerääminen strukturoidun kyselylomakkeen avulla, minkä avulla voidaan mitata muuttujien välisiä yhteyksiä ja niiden vaikutuksia. Tässä tutkimuksessa aineisto kerätään strukturoidulla kyselylomakkeella, joka jaetaan kohderyhmälle sähköisesti Webropol-alustan kautta. Strukturoitu kyselytutkimus tarjoaa useita etuja:

- Laaja vastaajajoukko: Kysely voidaan jakaa suurille osallistujamäärille nopeasti ja kustannustehokkaasti.
- Vertailtavuus ja toistettavuus: Vastausvaihtoehdot ovat samat kaikille vastaajille, mikä mahdollistaa eri muuttujien vertailun ja tulosten toistettavuuden.
- Tilastollinen analyysi: Kyselylomakkeessa käytetyt numeeriset asteikot mahdollistavat kvantitatiivisten analyysimenetelmien käyttämisen.
- Ajansäästö: Kyselyiden toteuttaminen sähköisesti lyhentää aineistonkeruun ja analysoinnin kestoja.

Strukturoidulla kyselytutkimuksella on kuitenkin myös rajoitteita:

- Rajoitettu syvyys: Kyselylomakkeella ei voida selvittää syvällisiä perusteluita tai vastaajien taustalla olevia ajatusprosesseja.
- Vastausprosentin vaihtelu: Tarpeeksi moni kohderyhmän henkilö ei välttämättä vastaa kyselyyn, mikä voi vaikuttaa otoksen edustavuuteen.
- Vastaajien tulkinnat: Käytetyt asteikot ja käsitteet voivat olla vastaajille eri tavoin ymmärrettäviä, mikä saattaa vaikuttaa tulosten validiteettiin. (Cleave 10.3.2023.)

### 5.2 Kyselytutkimuksen suunnittelu ja toteutus

Kyselytutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten korkotason vaihtelut ovat vaikuttaneet suomalaisten yksityissijoittajien sijoituspäätöksiin ja -strategioihin. Tutkimuksen suunnitteluvaiheessa on tärkeää varmistaa, että kyselylomake on selkeä ja kattava, jotta saadaan luotettavaa ja relevanttia

tietoa tutkimusongelman ratkaisemiseksi. Kyselylomake koostuu eri osioista, joista ensimmäisessä kerätään taustatietoja vastaajista. Näitä tietoja ovat muun muassa sijoituskokemus sekä kiinnostus korkojen seuraamiseen. Taustamuuttujien avulla voidaan analysoida, kuinka erilaiset sijoittajaryhmät ovat reagoineet korkotason muutoksiin ja onko esimerkiksi kokeneemilla sijoittajilla erilainen lähestymistapa kuin aloittelevilla sijoittajilla. Pääkysymykset keskittyvät korkotason vaikutuksiin sijoituspäätöksissä. Niissä tarkastellaan, ovatko vastaajat muuttaneet sijoitustensa allokaatiota korkotason muuttuessa ja millaisia päätöksiä he ovat tehneet esimerkiksi osakkeiden, rahastojen tai kiinteistöjen suhteen.

Kyselyssä on kahdeksan strukturoitua kysymystä ja yksi avoin kysymys. Näiden kahdeksan kysymyksen avulla mitataan esimerkiksi sijoittajien riskinsietokykyä eri korkotasolla ja heidän näkemystään korkojen vaikutuksesta sijoitusstrategiaansa. Viimeinen kysymys on avoin kysymys, joka puolestaan tarjoaa vastaajille mahdollisuuden ilmaista mielipiteitään ja näkemyksiään vapaammin, mikä auttaa syventämään ymmärrystä sijoittajien päätöksentekoprosessista.

Kyselytutkimuksen kohderyhmänä ovat suomalaiset yksityissijoittajat. Koska sijoittajakunta on monipuolinen ja sisältää sekä aktiivisia että passiivisia sijoittajia, on tärkeää tavoittaa mahdollisimman laaja otos vastaajia. Kysely toteutetaan sähköisesti Webropol-alustalla, mikä mahdollistaa tehokkaan ja nopean tiedonkeruun. Webropol tarjoaa monipuoliset työkalut kyselyn jakamiseen sekä vastausten analysointiin, mikä helpottaa aineiston jatkokäsittelyä Exceliä apuna käyttäen.

Vastaajien tavoittaminen on keskeinen haaste tutkimuksen onnistumiselle. Kysely jaettiin 30.3.2025 Facebookissa kahteen säästämiseen ja sijoittamiseen keskittyvään ryhmään, joissa tavoitetaan aktiivisesti sijoittamisesta kiinnostuneita henkilöitä, sekä WhatsAppilla omalle lähipiirille. Laajan vastaajajoukon kerääminen parantaa tutkimuksen luotettavuutta ja mahdollistaa monipuolisemman analyysin korkotason vaikutuksista yksityissijoittajien päätöksentekoon. Kyselyn linkki suljettiin 7.4.2025 ja kysely keräsi viikon aikana vastauksia 102 kappaletta.

## 6 Tulokset

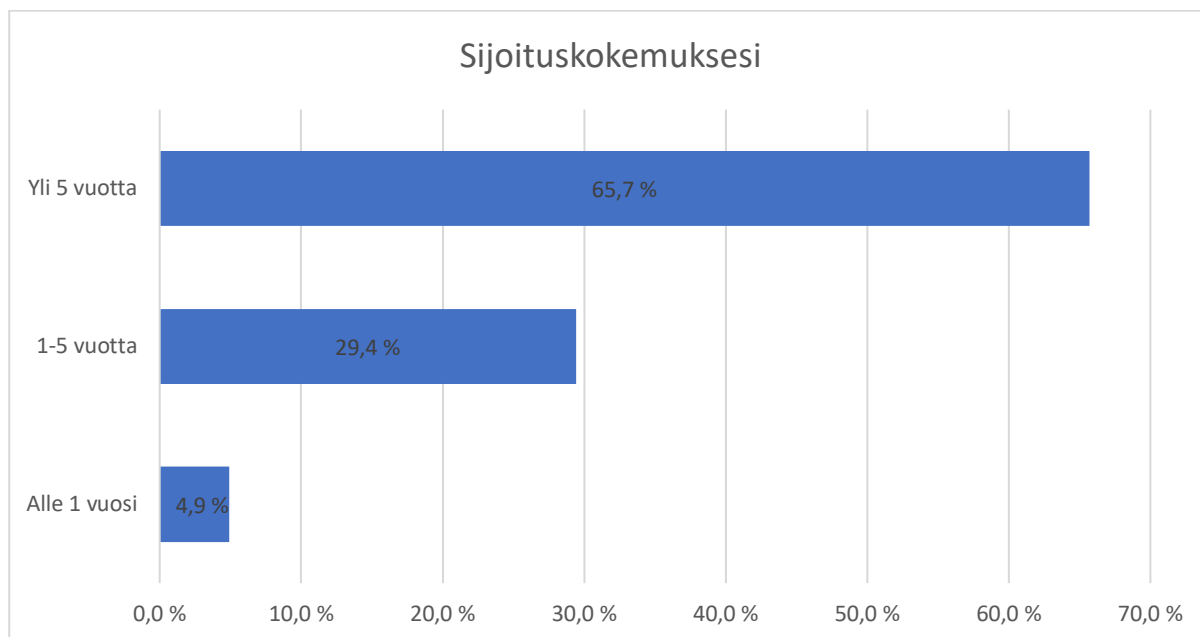
Tässä luvussa käsitellään tutkimuksessa kerätyn aineiston pohjalta saadut tulokset yksityiskohtaisesti. Aluksi tarkastellaan vastaajien taustatietoja, joiden esittely auttaa ymmärtämään vastaajajoukon rakennetta ja taustatekijöitä, jotka voivat vaikuttaa vastauksiin. Tämän jälkeen siirrytään analysoimaan varsinaisia kyselyn tuloksia. Tutkimusaineiston analysoinnissa on hyödynnetty Excelin ja Webropolin tarjoamia työkaluja, joiden avulla on pystytty tuottamaan sekä numeerista että visuaalista tietoa vastauksista. Tulosten tulkintaa tukemaan on laadittu erilaisia havainnollistavia kaavioita, jotka auttavat hahmottamaan keskeisiä havaintoja selkeästi ja visuaalisesti. Tämä luku muodostaa tärkeän perustan tutkimuksen johtopäätöksille, sillä se esittelee keskeiset löydökset selkeässä ja loogisessa muodossa.

### 6.1 Vastaajien taustatiedot

Kyselyyn vastanneiden henkilöiden sijoituskokemus painottui vahvasti kokeneempiin yksityissijoittajiin. Selvä enemmistö vastaajista oli sijoittanut jo yli viiden vuoden ajan. Tämä kertoo siitä, että vastaajajoukko koostui pääasiassa sijoittamisesta kiinnostuneista ja aiheeseen perehtyneistä henkilöistä, joilla on ollut aikaa muodostaa omia strategioita ja kokemuksia erilaisista markkinatilanteista, kuten korkoympäristön muutoksista.

Noin kolmasosa vastaajista kuului ryhmään, jolla oli 1–5 vuoden sijoituskokemus. Tämä joukko on aloittanut sijoittamisen todennäköisesti vielä nollakorkojen tai lievästi nousseiden korkojen aikana, ja heidän kokemuksensa korkotason vaikutuksista voi erota kokeneempien vastaajien havainnoista. Heillä sijoituskäyttäytymiseen vaikuttavat paitsi makrotaloudelliset tekijät, myös sijoittamisen opetteluvaiheeseen liittyvät epävarmuudet ja mahdollisesti rajallisemmat resurssit.

Vain pieni osuus vastaajista, noin viisi prosenttia, ilmoitti aloittaneensa sijoittamisen alle vuosi sitten. Vaikka tämä ryhmä on määrällisesti pieni, se tarjoaa tärkeän näkökulman siihen, miten korkojen nousu on vaikuttanut aloittelijoiden sijoituspäätöksiin. Koska nämä sijoittajat ovat tulleet markkinoille tilanteessa, jossa korot ovat olleet selvässä nousussa, heidän käsityksensä sijoittamiseen liittyvistä riskeistä, tuotto-odotuksista ja vaihtoehdoista voi poiketa merkittävästi pidempään sijoittajien näkemyksistä.



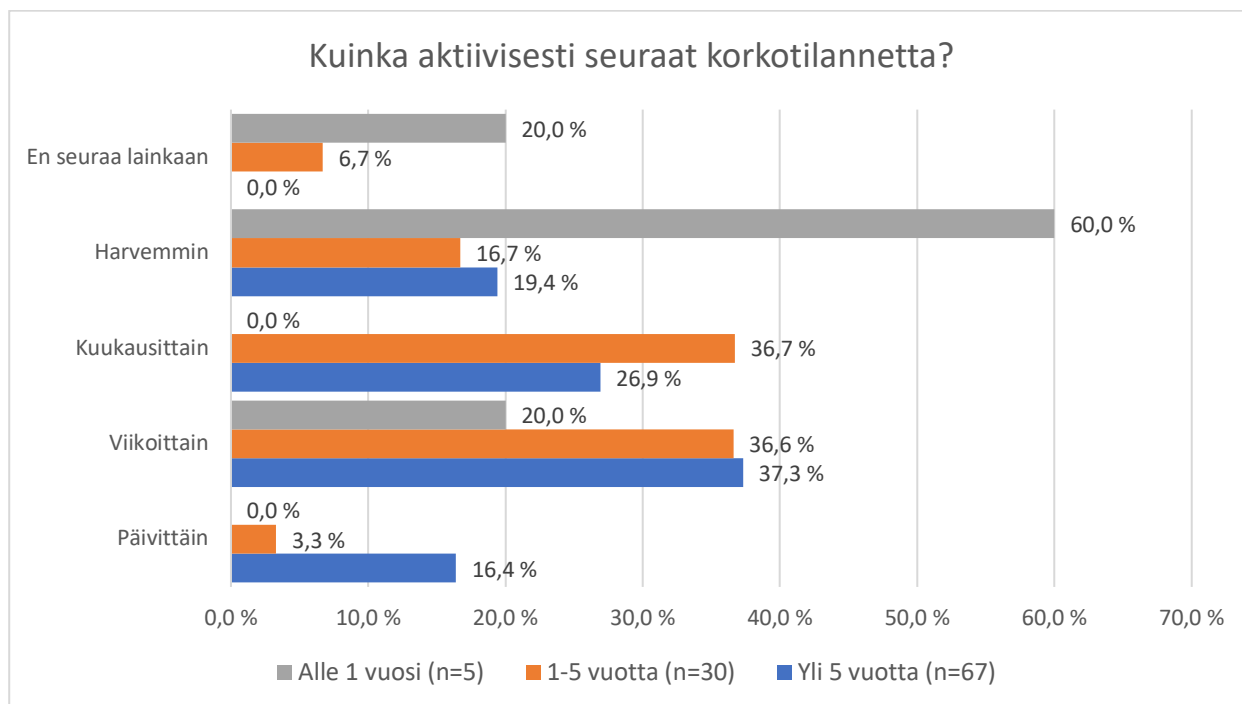
Kuvio 1. Sijoituskokemuksesi (n=102)

Kyselytutkimuksessa selvitettiin vastaajien aktiivisuutta korkotilanteen seuraamisessa ja heidän tärkeimpiä motiivejaan seurannan taustalla. Tulokset on jaoteltu vastaajien sijoituskokemuksen mukaan kolmeen ryhmään: alle vuoden, 1–5 vuotta sekä yli viisi vuotta sijoittaneet. Tarkastelu osoittaa selkeitä eroja korkotilanteen seuraamisessa kokemuksen perusteella.

Vastaajista, joilla sijoituskokemusta oli alle vuoden, suurin osa ilmoitti seuraavansa korkotilannetta harvoin tai ei lainkaan. Tässä ryhmässä 60 prosenttia seuraa korkoja harvemmin, ja vain pieni osa seuraa niitä kuukausittain tai useammin. Tämä on ymmärrettävää, sillä sijoittamisen alkutaipaleella kiinnostus korkomarkkinoihin saattaa vielä olla vähäisempää, ja huomio kohdistuu usein muihin sijoittamisen perusteisiin.

1–5 vuotta sijoittaneiden joukossa korkotilanteen seuraaminen on jo aktiivisempaa. Suurin osa tästä ryhmästä seuraa korkoja kuukausittain tai viikoittain, ja pieni osa ilmoitti seuraavansa niitä harvemmin tai ei lainkaan. Tämä viittaa siihen, että kokemuksen karttuessa myös kiinnostus talouden kokonaiskuvaan ja korkojen vaikutuksiin sijoitusympäristössä kasvaa.

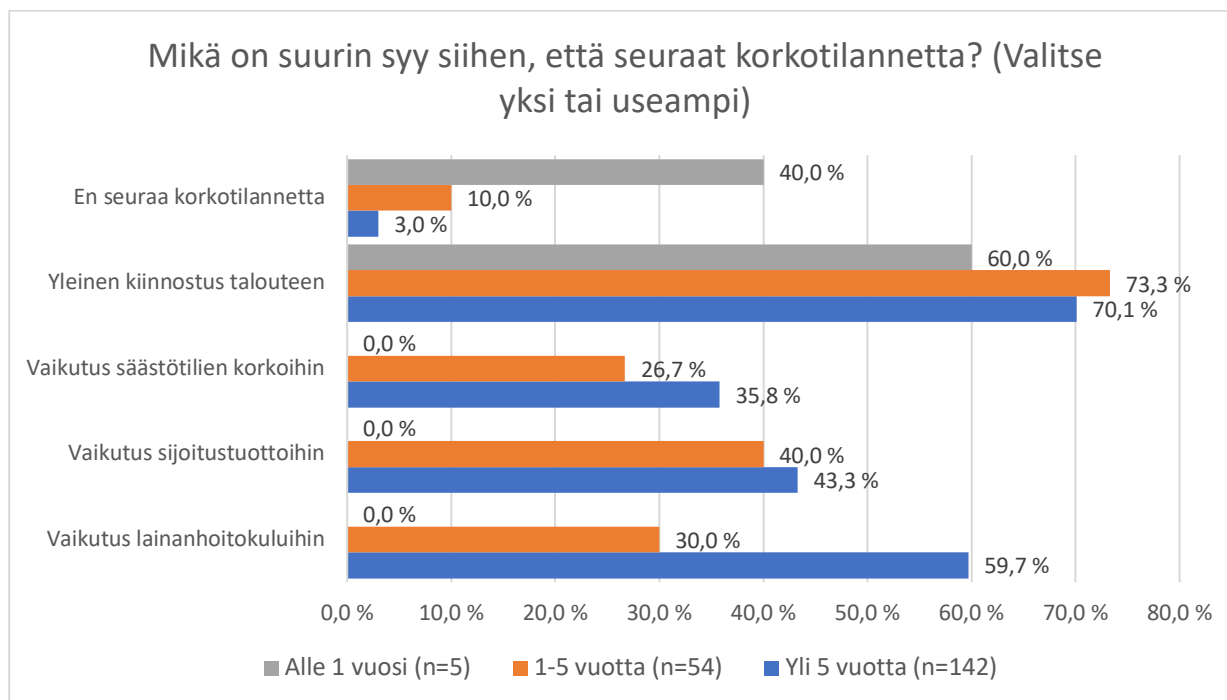
Yli viisi vuotta sijoittaneista lähes kaikki seuraavat korkotilannetta säännöllisesti, viikoittain tai jopa päivittäin. Päivittäistä seuraamista ilmoitti tässä ryhmässä hieman alle viidennes vastaajista. Näin aktiivinen seuranta kertoo korkean sijoitustietoisuuden lisäksi siitä, että kokeneemmat sijoittajat ymmärtävät korkotason merkityksen niin rahoitusmarkkinoiden kuin oman sijoitusportfolionsa näkökulmasta.



Kuvio 2. Kuinka aktiivisesti seuraat korkotilannetta?

Vastaajilta kysyttiin myös syitä siihen, että miksi he seuraavat korkotilannetta. Yleisin vastaus kaikissa ryhmissä oli yleinen kiinnostus talouteen, mikä korostui erityisesti kokeneemmilla sijoittajilla. Yli viisi vuotta sijoittaneista tätä syytä piti tärkeimpänä jopa 70 prosenttia. Tämä viittaa siihen, että sijoittamisen edetessä kiinnostus ei rajoitu pelkästään yksittäisiin sijoituskohteisiin, vaan laajenee käsittämään koko taloudellisen toimintaympäristön ja sen eri osa-alueet. Talousuutisten seuraaminen, keskuspankkien päätökset ja korkojen liikkeet nähdään osana sijoittajan arkea, ja niistä haetaan viitteitä markkinoiden tulevasta suunnasta.

Toisena yleisenä syynä mainittiin korkotason vaikutus sijoitustuottoihin, mikä osoittaa, että korkojen seuraaminen on useimmille vastaajille osa laajempaa sijoitusten ja henkilökohtaisen talouden hallintaa. Kokeneemmissa ryhmissä painottuivat myös vaikutukset säästötilien korkoihin ja lainanhoitokuluihin. Tämä voi kertoa siitä, että pidempään sijoittaneet hallinnoivat varallisuuttaan laajemmin ja monipuolisemmin, ja heille korkojen merkitys näkyy paitsi sijoituspäätöksissä myös arjen taloudellisissa ratkaisuisissa. He osaavat arvioida, miten korkotason muutokset heijastuvat sekä sijoitusmarkkinoihin että omaan talouteen, kuten esimerkiksi asuntolainan korkokuluihin tai säästötilien tuottoihin. Toisin sanoen, korkotaso ei ole vain sijoittamista koskeva ilmiö, vaan se vaikuttaa laajasti yksilön talouteen, ja kokeneet sijoittajat näyttävät tunnistavan tämän kokonaisuuden paremmin.

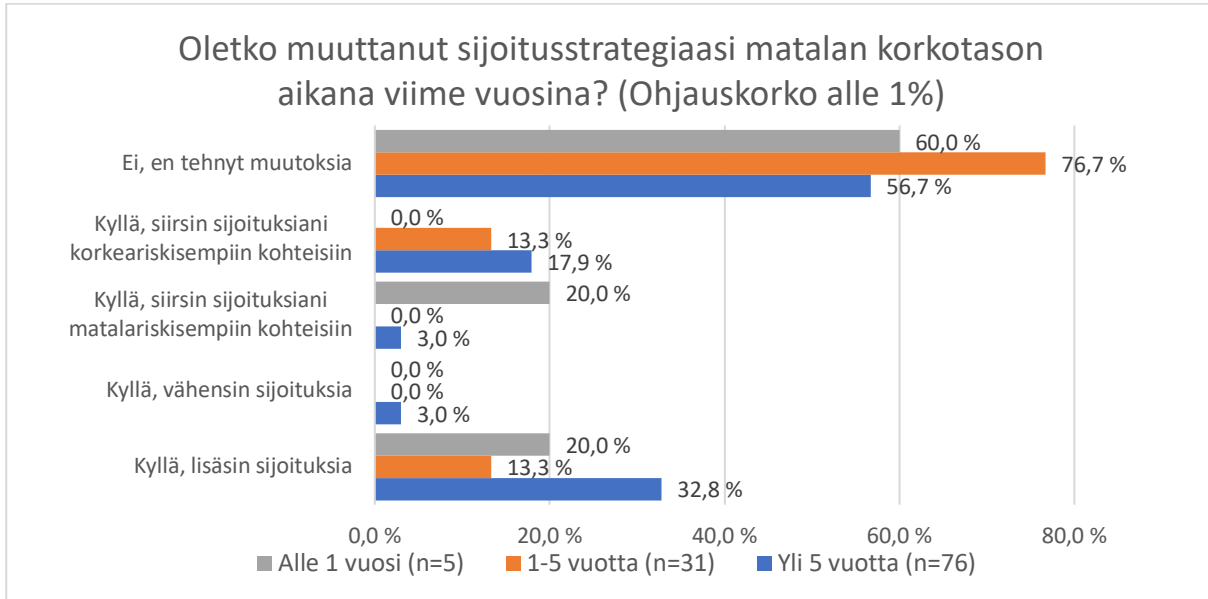


Kuvio 3. Mikä on suurin syy siihen, että seuraat korkotilannetta?

## 6.2 Sijoitusstrategioiden ja allokaation muutokset eri korkotilanteissa

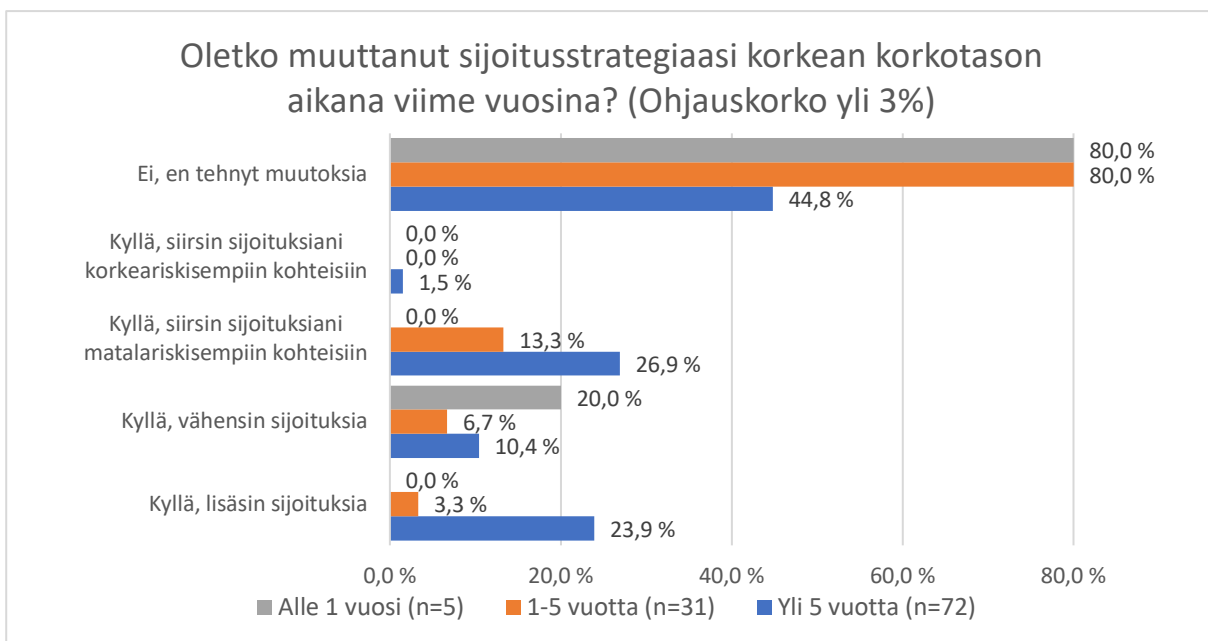
Vastaajilta kysyttiin, ovatko he tehneet muutoksia sijoitusstrategiaansa matalan (ohjauskorko alle 1 prosentti ja korkean (ohjauskorko yli 3 prosenttia) korkotason aikana viime vuosina. Tulokset osoittavat, että korkotason vaihtelut ovat vaikuttaneet yksityishenkilöiden sijoituskäyttäytymiseen, mutta vaikutusten suuruus ja suunta eroavat sijoittajakokemuksen mukaan.

Matalan korkotason aikana suurin osa vastaajista ei muuttanut sijoitusstrategiaansa. Tämä oli yleisintä sijoittajilla, joilla oli 1–5 vuotta kokemusta, joista lähes neljä viidestä ei tehnyt muutoksia. Vastaavasti myös yli viisi vuotta sijoittaneista enemmistö piti strategiansa ennallaan, mutta joukosta löytyi enemmän niitä, jotka reagoivat korkoympäristöön tekemällä muutoksia, esimerkiksi lisäämällä sijoituksia tai siirtymällä riskipitoisempiin kohteisiin. Tämä viittaa siihen, että kokeneemmat sijoittajat tunnistivat matalan korkotason mahdollisuuksia ja olivat valmiita hyödyntämään niitä aktiivisemmin. Vastaavasti alle vuoden sijoittaneista osa lisäsi sijoituksiaan, mutta osa suuntasi varoja matalariskisiin kohteisiin, mikä kertoo varovaisemmasta lähestymistavasta.



Kuvio 4. Oletko muuttanut sijoitusstrategiaasi matalan korkotason aikana viime vuosina?

Korkean korkotason aikana muutokset sijoitusstrategiassa olivat yleisempiä. Erityisesti kokeneet sijoittajat reagoivat tilanteeseen siirtämällä sijoituksiaan matalariskisempiin kohteisiin ja jopa lisäämällä sijoittamista. Hieman alle puolet yli viisi vuotta sijoittaneista ei kuitenkaan tehnyt muutoksia, mikä osoittaa, että osa kokeneista sijoittajista pitäytyy pitkäjänteisessä suunnitelmassa myös korkoympäristön muuttuessa. Uudemmissa sijoittajista vain harva teki strategisia muutoksia korkojen noustessa, jolloin todennäköisesti varovaisuus ja kokemuksen puute hillitsivät reagointia markkina-tilanteeseen.

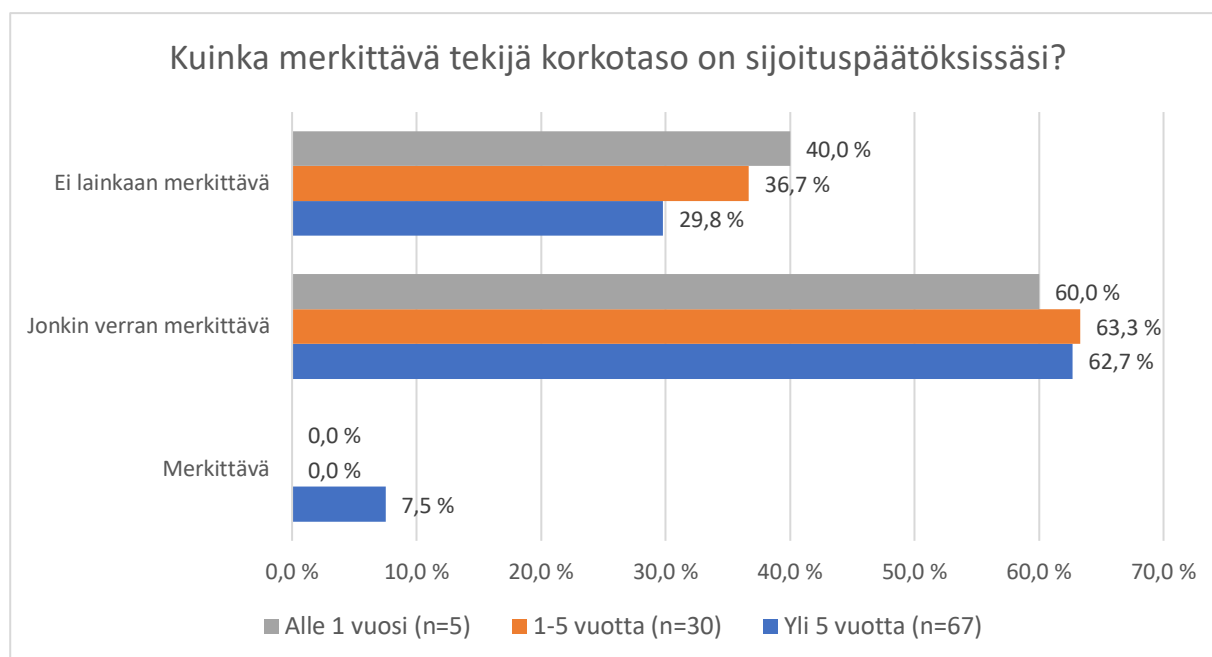


Kuvio 5. Oletko muuttanut sijoitusstrategiaasi korkean korkotason aikana viime vuosina?

Vastaajilta kysyttiin, kuinka merkittäväksi tekijäksi he kokevat korkotason sijoituspäätöksissään. Tulokset osoittavat, että suurin osa vastaajista pitää korkotasoa ainakin jossain määrin merkittävänä päätöksenteossaan. Kaikissa vastaajaryhmissä selvästi yleisin vastaus oli, että korkotaso on jonkin verran merkittävä tekijä sijoituspäätöksiä tehdessä. Tätä mieltä oli noin 60 prosenttia kaikista vastaajista. Esimerkiksi 63,3 prosenttia 1–5 vuotta sijoittaneista sekä 62,7 prosenttia yli viisi vuotta sijoittaneista koki korkotason vaikuttavan jonkin verran sijoituspäätöksiinsä. Tämä viittaa siihen, että vaikka korkotaso ei useinkaan ole yksinään ratkaiseva tekijä, sen vaikutus huomioidaan osana kokonaisuutta esimerkiksi riskienhallinnan, tuotto-odotusten tai taloudellisen tilanteen arvioinnin yhteydessä.

Merkittävänä tekijänä korkotason koki vain pieni osa vastaajista, ja nämä olivat ainoastaan kokeineimpien sijoittajien ryhmässä (7,5 prosenttia). Tämä saattaa kertoa siitä, että pitkäaikaisilla sijoittajilla on enemmän kokemusta korkoympäristön vaikutuksista eri omaisuuslajeihin, ja siksi he saattavat painottaa sitä vahvemmin sijoituspäätöksissään.

Vastaavasti korkotason ei myöskään koettu olevan lainkaan merkittävä sijoituspäätöksiin kaikissa sijoittajaryhmissä. Tällainen näkemys oli yleisintä sijoittajilla, joilla oli alle vuoden kokemus, mutta myös muissa ryhmissä noin kolmannes jakoi tämän näkemyksen. Tämä voi viitata joko siihen, että sijoituksia ei ole vielä suunnattu sellaisiin instrumentteihin, joihin korkotaso vaikuttaa olennaisesti, tai siihen, että päätökset perustuvat muihin tekijöihin, kuten pitkän aikavälin strategiaan tai henkilökohtaisiin elämäntilanteisiin.

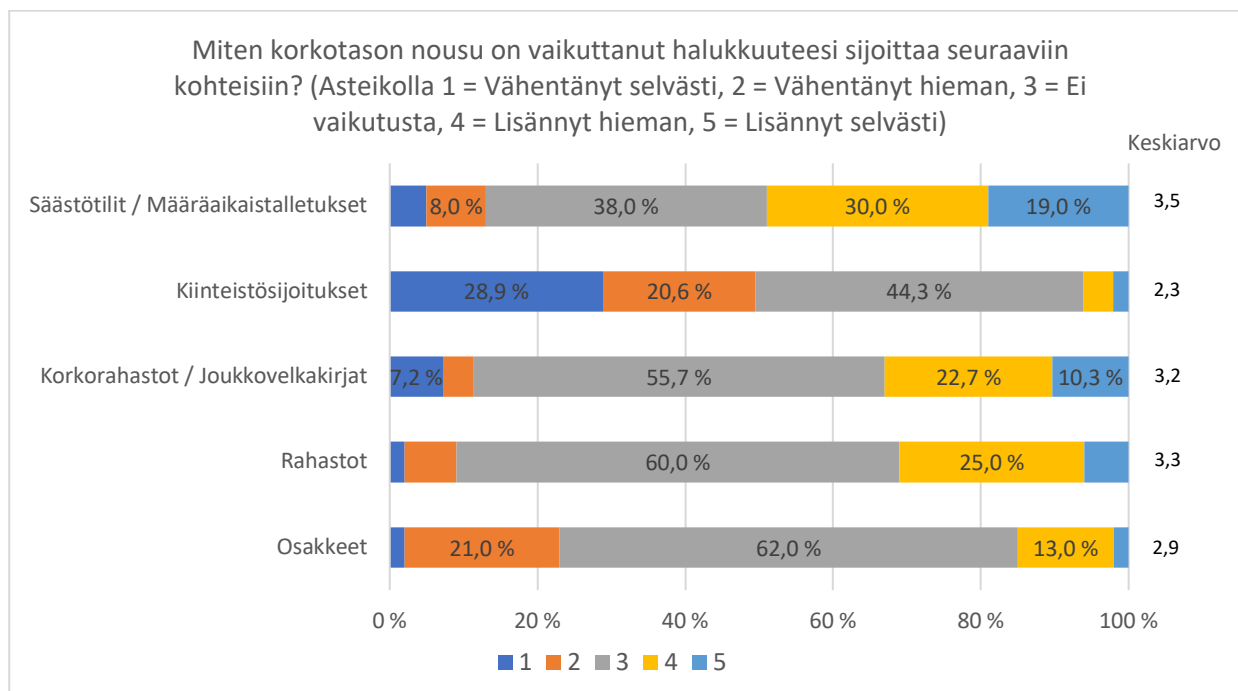


Kuvio 6. Kuinka merkittävä tekijä korkotaso on sijoituspäätöksissäsi?

Seuraavaksi kyselyssä selvitettiin, miten korkotason nousu on vaikuttanut vastaajien halukkuuteen sijoittaa eri sijoituskohteisiin. Vastaajat arvioivat muutoksia asteikolla 1–5, jossa 1 tarkoittaa halukkuuden selkeää vähenemistä ja 5 selkeää lisääntymistä. Tuloksista nähdään, että korkotason nousulla on ollut vaihteleva vaikutus eri sijoituskohteisiin. Tarkastellaan aluksi kyselyyn vastanneiden vastauksia yhtenä kokonaisuutena.

Selvimmän korkojen nousu on lisännyt kiinnostusta säästötiloihin ja määräaikaistalletuksiin, joiden vastauksien keskiarvoksi muodostui 3,5. Tämä on loogista, sillä korkeammat korot tekevät näistä kohteista houkuttelevampia etenkin turvallisuushakuisille sijoittajille. Vastausten jakaumasta näkyy, että huomattava osa vastaajista ilmoitti halukkuutensa kasvaneen, ja osa jopa selvästi. Toiseksi kiinnostavimmaksi nousivat rahastot (keskiarvo 3,3) ja korkorahastot / joukkovelkakirjat (keskiarvo 3,2). Erityisesti korkosijoitusten houkuttelevuuden kasvu on odotettua, koska korkosijoitusten tuotto-odotus paranee korkotason noustessa. Rahastojen osalta tulos voi selittyä esimerkiksi sillä, että monet rahastot sopeuttavat sijoituksiaan korkoympäristön mukaan, mikä saattaa lisätä sijoittajien luottamusta niihin.

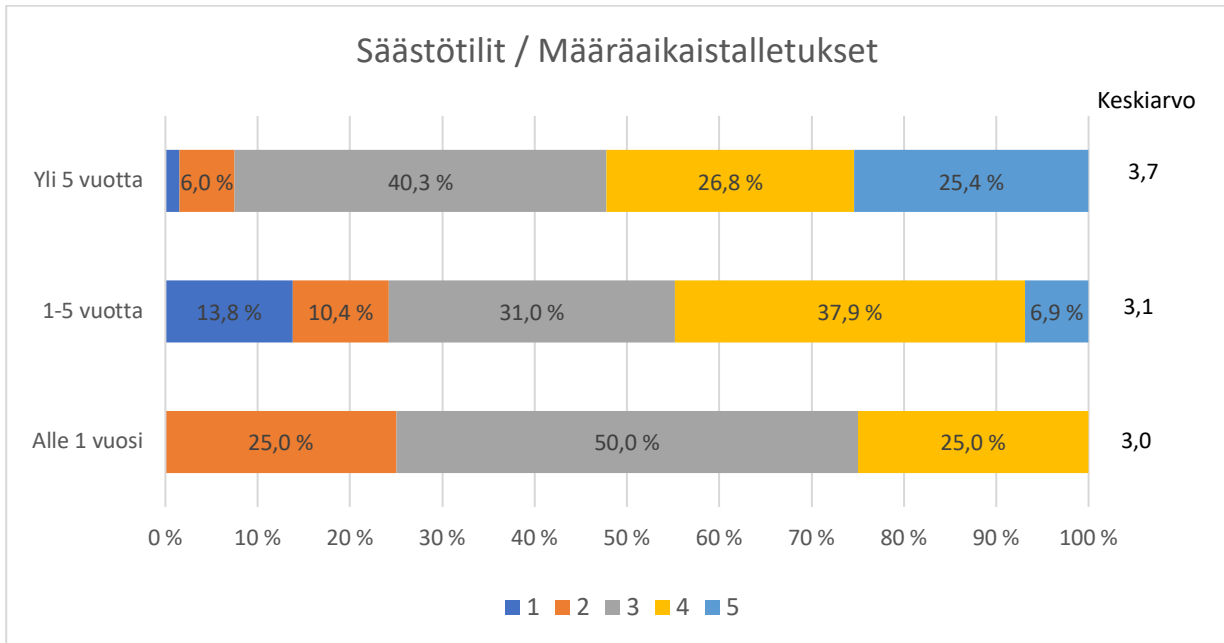
Osakkeiden houkuttelevuus (keskiarvo 2,9) pysyi keskimäärin melko neutraalina. Vaikka osa vastaajista lisäsi sijoituksiaan osakkeisiin, osa taas vähensi, mahdollisesti siksi, että korkojen noustessa osakkeiden suhteellinen houkuttelevuus voi pienentyä esimerkiksi riskikorjatun tuoton näkökulmasta. Selvästi kielteisimmät vaikutukset korkojen nousulla oli kiinteistösijoituksiin, joiden keskiarvo jäi vain 2,3:een. Vastausten jakauma osoittaa, että moni vastaaja on vähentänyt kiinnostustaan näihin kohteisiin. Tämä on linjassa yleisen markkinakehityksen kanssa, sillä korkeat korot nostavat rahoituskustannuksia ja voivat painaa kiinteistöjen hintoja ja tuottovaatimuksia.



Kuvio 7. Miten korkotason nousu on vaikuttanut halukkuuteesi sijoittaa seuraaviin kohteisiin? (n=100)

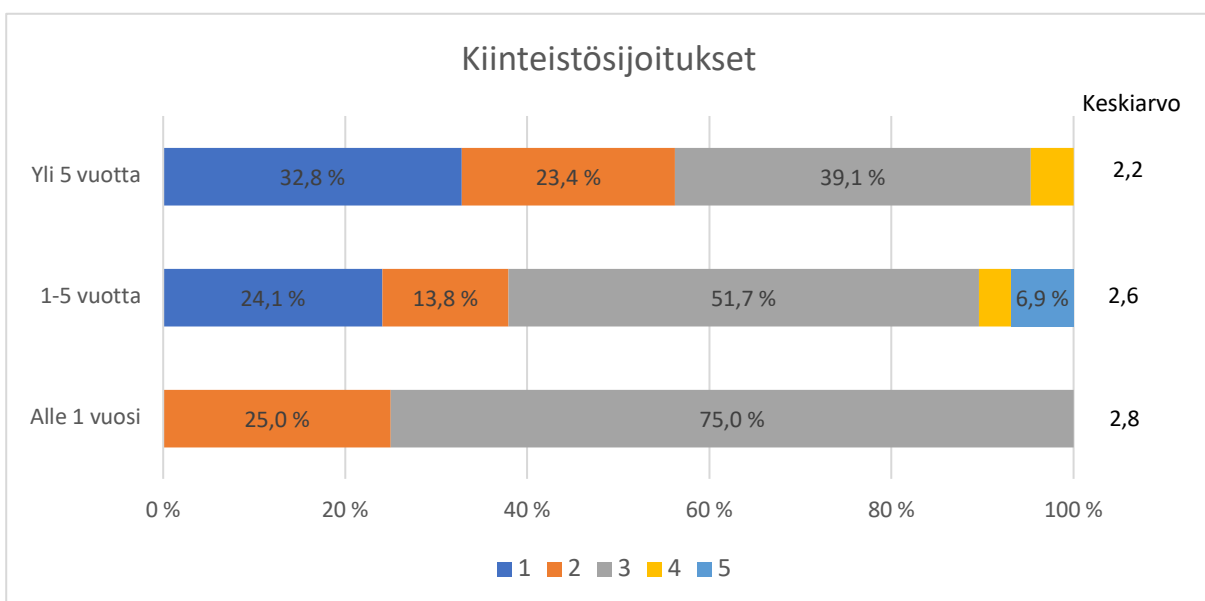
Tarkastellaan korkotason nousun vaikutusta eri sijoituskohteiden houkuttelevuuteen myös sijoituskokemuksen mukaan. Tarkastelun selkeyttämiseksi keskitytään kahteen ääripäähän, säästötilit ja määräaikaistalletukset, jotka keskimäärin houkuttelivat eniten, sekä kiinteistösijoitukset, joiden houkuttelevuus laski eniten.

Säästötilit ja määräaikaistalletukset nousivat korkojen nousun myötä houkuttelevimmaksi vaihtoehdoksi kaikissa sijoittajaryhmissä. Korkojen nousu on tehnyt näistä sijoitusmuodoista selvästi houkuttelevampia erityisesti kokeneemmille sijoittajille. Yli viisi vuotta sijoittaneista peräti neljäsosa ilmoitti lisänneensä selvästi halukkuutta sijoittaa näihin kohteisiin, ja vastausten keskiarvo nousi jopa 3,7:ään. Tämä viittaa siihen, että kokeneemmat sijoittajat reagoivat korkotason muutoksiin suuntaamalla pääomiaan vakaampiin ja korkoa tuottaviin vaihtoehtoihin. Myös 1–5 vuotta sijoittaneilla kiinnostus oli hieman kasvanut. Alle vuoden sijoituskokemuksen omaavien vastausten keskiarvo oli 3, eli kiinnostus pysyi samana.



Kuvio 8. Säästötilit / Määräaikaistalletukset

Korkotason nousun vaikutukset korostuvat erityisesti kiinteistösijoituksissa, joissa sijoitushalukkuus on laskenut sitä enemmän, mitä kokeneempi sijoittaja on kyseessä. Yli viisi vuotta sijoittaneista melkein kolmannes ilmoitti selvästi vähentäneensä halukkuutta sijoittaa kiinteistöihin, ja keskiarvo tällä ryhmällä vastauksissa oli 2,2. Tämä voi selittyä kiinteistösijoitusten riippuvuudesta rahoituskuluihin ja korkokustannuksiin, jotka ovat nousseet selvästi korkoympäristön muututtua. Vähemmän sijoituskokemusta omaavilla (alle yksi vuosi) vaikutus oli lievempi, heidän keskiarvonsa oli 2,8, ja kolme neljästä ilmoitti, ettei korkotason nousu ole vaikuttanut heidän kiinnostukseensa.



Kuvio 9. Kiinteistösijoitukset

Kyselylomakkeen lopussa vastaajilta kysyttiin avoimella kysymyksellä, miten heidän sijoitus- tai säästämiskäyttäytymisensä mahdollisesti muuttuisi, mikäli korkotaso laskisi merkittävästi lähitulevaisuudessa. Avoin kysymystyyppi valittiin, jotta vastaajat saisivat mahdollisuuden tuoda esiin yksilöllisiä näkemyksiä ja perusteluita, joita ei olisi voitu täysin tavoittaa strukturoiduilla kysymyksillä. Avoimeen kysymykseen kertyi yhteensä 76 vastausta, mikä antaa kattavan kuvan siitä, millaisia muutoksia yksityissijoittajat pohtivat tilanteessa, jossa korkoympäristö laskisi selvästi nykyisestä. Aineisto analysoitiin ja vastauksista pyrittiin tunnistamaan keskeisiä toistuvia teemoja ja käyttäytymismalleja. Nämä teemat ryhmiteltiin analyysin tueksi kategorioihin, jotka kuvaavat vastaajien ennakkoimia muutoksia sijoitustoiminnassaan. Tulokset on esitetty tiivistetysti oheisessa taulukossa.

Taulukko 1. Jos korkotaso laskisi merkittävästi lähitulevaisuudessa, miten arvioisit muuttavasi sijoitus- tai säästämiskäyttäytymistäsi?

Teema	Esimerkkejä vastauksista
Sijoitusasuntojen osto tai kiinnostus kiinteistöihin	"Ostaisin mahdollisen sijoitusasunnon", "Pyrkisin hankkimaan sijoitusasuntoja", "Kiinteistöt kiinnostaisivat", "Sijoittaminen padel-halliin"
Osake- ja rahastosijoittamisen lisääminen	"Lisäisin osakkeita", "Sijoittaisin enemmän rahastoihin", "Panostaisin enemmän osakkeisiin kuin säästämiseen"
Velkavivun lisääminen	"Voisin sijoittaa enemmän lainarahalla", "Velkavipua lisää", "Käyttäisin velkavipua asuntosijoittamiseen"
Korkorahastoista luopuminen tai niiden painotuksen vähentäminen	"Lopettaisin korkorahastoihin sijoittamisen", "Myisin korkorahastot pois", "Luultavasti luovun korkorahastoista"
Kuukausittaisen sijoitussumman kasvattaminen	"Sijoitussumma kasvaisi", "Lisäisin kuukausisijoituksia", "Vapautuneet varat siirtyisivät sijoituksiin"
Ei muutosta tai epävarmuus	"Ei vaikutusta", "En osaa sanoa", "Tuskin mitenkään", "Korkotason pysyvyyteen ei voi luottaa"
Muut vastaukset	"Sijoittaisin kultaan", "Sijoittaisin kryptovaluuttoihin", "Sijoittaisin oman liiketoiminnan kehittämiseen", "Käteispuskurin kasvattaminen"

Suurin osa vastaajista kertoi sijoittavansa enemmän, mikäli korkotaso laskisi. Taustalla oli erityisesti oletus siitä, että alhaisemmat lainanhoitokustannukset lisäisivät käytettävissä olevia tuloja, jolloin ylimääräisiä varoja voitaisiin ohjata esimerkiksi rahastoihin, osakkeisiin tai ETF:iin. Myös nykyisten säästöjen siirtäminen sijoituksiin ja korkosijoituksista luopuminen nähtiin todennäköiseksi korkojen laskiessa. Useissa vastauksissa nousi myös esiin asuntosijoittamisen houkuttelevuus. Osalle korkojen lasku mahdollistaisi sijoitusasunnon hankinnan tai toimisi kannustimena

ensiasunnon ostamiseen. Useat vastaajat ilmaisivat myös valmiutta hyödyntää velkarahoitusta enemmän korkojen laskiessa. Halvempi lainaraha nähtiin mahdollisuutena kasvattaa sijoitusvolyymiä, erityisesti kiinteistösijoituksissa, mutta myös muissa omaisuuslajeissa. Yksittäisissä vastauksissa mainittiin kiinnostus vaihtoehtoisiin sijoituskohteisiin, kuten kultaan, kryptovaluuttoihin tai oman liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi osa vastaajista koki tarpeelliseksi kasvattaa käteispuskuria mahdollisia tulevia sijoitusmahdollisuuksia varten.

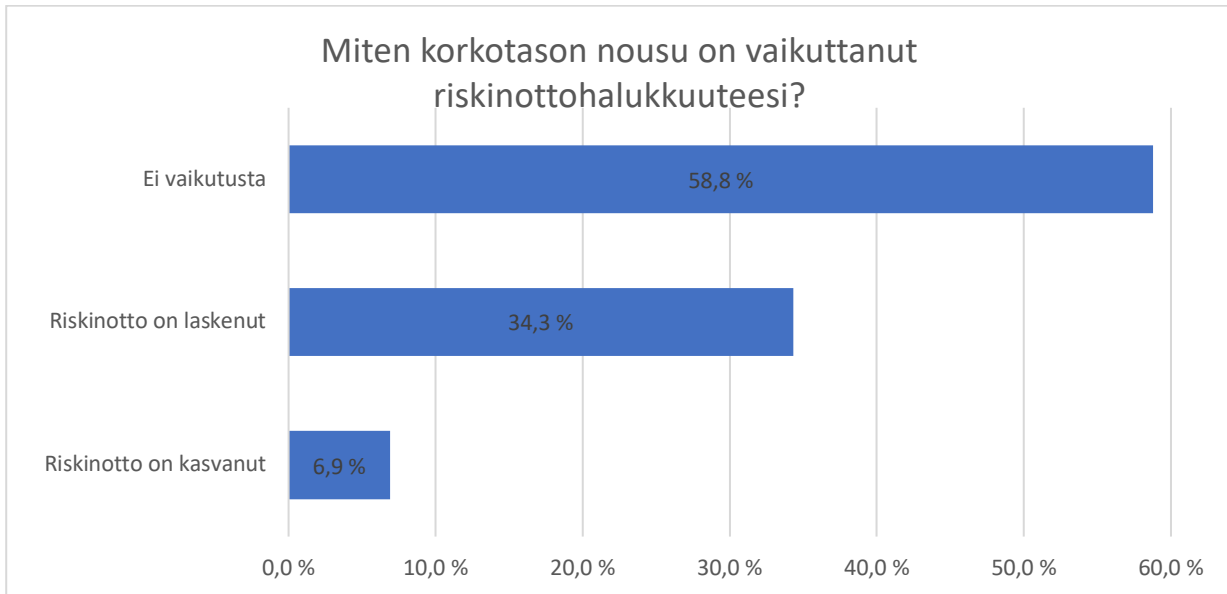
Osa vastaajista kuitenkin arvioi, ettei korkojen lasku vaikuttaisi heidän käyttäytymiseensä merkittävästi. Joissain vastauksissa korostui epävarmuus tulevasta korkokehityksestä ja yleisestä markkinatilanteesta, minkä vuoksi omaa strategiaa ei nähty tarpeelliseksi muuttaa. Epävarmuus saattoi myös johtaa varovaisuuteen sijoituspäätöksissä.

### **6.3 Riskinsietokyvyn muutokset eri korkoympäristöissä**

Kyselyssä selvitettiin myös, miten korkotason nousu on vaikuttanut vastaajien riskinottohalukkuuteen. Kysymys on olennainen, sillä korkotaso on yksi keskeisistä tekijöistä, joka vaikuttaa sijoittajan kokeman riskin ja tuoton väliseen tasapainoon. Korkean koron ympäristössä turvallisten sijoitusten, kuten talletusten ja korkorahastojen, tuotto-odotukset paranevat, mikä voi vähentää halukkuutta sijoittaa riskipitoisempiin kohteisiin, kuten osakkeisiin. Toisaalta matalan korkotason aikana sijoittajat voivat olla valmiita ottamaan enemmän riskiä saavuttaakseen tavoittelemansa tuottotason.

Tulosten perusteella riskinsietokyky korkean korkotason aikana jakautuu suhteellisen tasaisesti. Suurin osa vastaajista ilmoitti (noin 59 prosenttia), että korkotason nousulla ei ole ollut vaikutusta heidän riskinottohalukkuuteensa. Tämä viittaa siihen, että monella sijoittajalla on ennalta määritelty strateginen lähestymistapa, johon korkoympäristön muutokset eivät suoraan vaikuta. Noin kolmannes vastaajista kuitenkin ilmoitti, että heidän riskinottohalukkuutensa on vähentynyt korkojen noustessa. Tämä osoittaa, että korkotason nousu saa osan sijoittajista siirtymään varovaisempaan linjaan, mikä voi tarkoittaa esimerkiksi osakepainon vähentämistä tai siirtymistä vakaampiin korkosijoituksiin.

Vain pieni osa vastaajista koki riskinottohalunsa kasvaneen korkojen noustessa. Tämä voi liittyä yksilöllisiin sijoitustyyliihin, joiden lähtökohtana on esimerkiksi mahdollisuuksien etsiminen markkinoilta silloin, kun monet muut vetäytyvät, kuten korkean volatiliteetin tai epävakaiden markkinoiden aikana. Vaikka tämä joukko oli pieni, se kuvastaa sijoittajien moninaisuutta ja sitä, että osa heistä näkee korkean korkotason myös potentiaalisena ostohetkenä tai tilaisuutena hajauttaa omaisuutta.

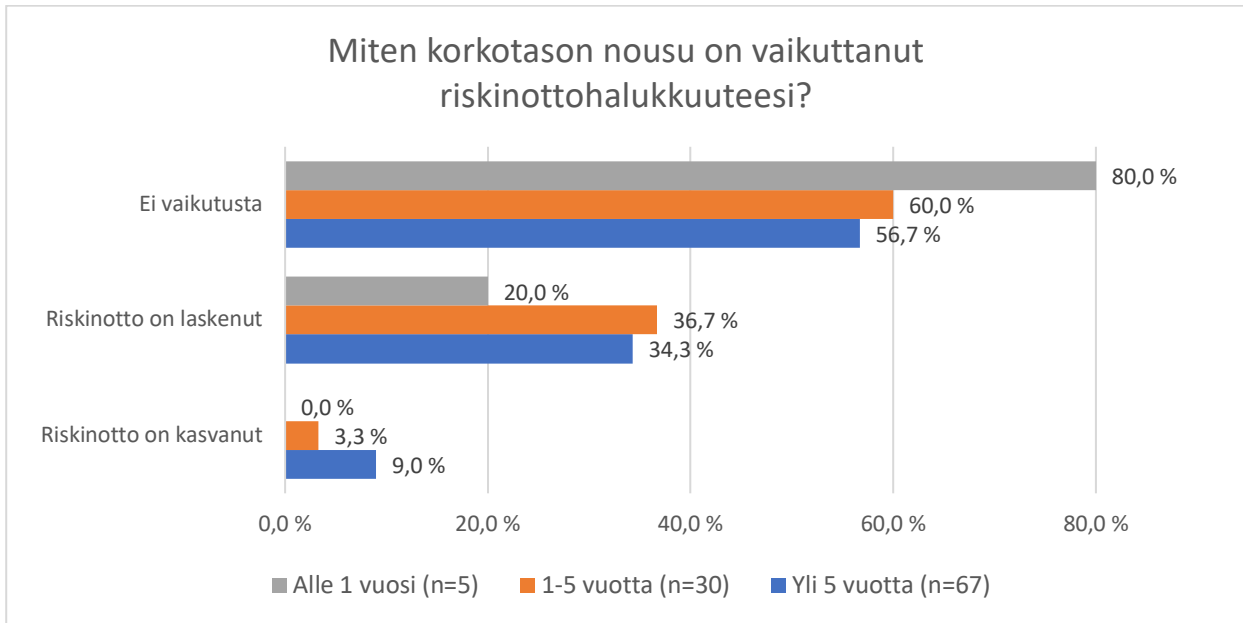


Kuvio 10. Miten korkotason nousu on vaikuttanut riskinottohalukkuuteesi? (n=102)

Kun tarkastellaan korkotason nousun vaikutuksia riskinottohalukkuuteen sijoituskokemuksen mukaan, nousee esiin mielenkiintoisia eroja eri ryhmien välillä. Eniten riskinottohalukkuutensa laskusta raportoivat sijoittajat, joilla oli 1–5 vuoden kokemus sijoittamisesta. Tässä ryhmässä lähes 37 prosenttia ilmoitti, että heidän riskinottohalukkuutensa oli laskenut korkotason noustessa, kun taas vain 3 prosenttia koki sen kasvaneen. Tämä viittaa siihen, että sijoittamisen perustaidot jo hallitsevat, mutta vielä vakiintumattomassa strategiavaiheessa olevat sijoittajat reagoivat herkimmin korkomarkkinoiden muutoksiin.

Kokeneemmista, yli viisi vuotta sijoittaneista, noin kolmannes ilmoitti riskinottohalukkuuden vähenyneen. Kuitenkin tässä ryhmässä myös eniten niitä vastaajia, jotka kokivat riskinottohalukkuutensa kasvaneen, noin 9 prosenttia. Tämä viittaa siihen, että osa kokeneista sijoittajista näkee korkojen nousun mahdollisuutena esimerkiksi ostotilanteina laskevilla markkinoilla tai hajautuskeinona salkun painotuksissa. Suurin osa kokeneista sijoittajista (noin 57 prosenttia) ei kuitenkaan muuttanut riskinottoaan, mikä kertoo pitkäjänteisestä ja vakaasta sijoitusstrategiasta.

Sijoittamisen vasta aloittaneiden, alle vuoden sijoittaneiden ryhmä erottui muista erityisesti varovaisuudellaan. Tästä joukosta 80 prosenttia ilmoitti, että korkotason muutoksilla ei ollut vaikutusta heidän riskinottoonsa. Yksikään vastaajaa tässä ryhmässä ei ilmoittanut riskinottohalukkuuden kasvaneen. Tämä voi kertoa kokemuksen puutteesta, jolloin päätöksiä tehdään vielä varovaisesti eikä markkinaolosuhteisiin reagoida yhtä herkästi. Toisaalta kyse voi olla myös siitä, että sijoitukset perustuvat vielä hyvin yksinkertaiseen ja turvallisuushakaiseen strategiaan, joka ei elä korkojen mukana.



Kuvio 11. Miten korkotason nousu on vaikuttanut riskinottohalukkuuteesi? (Sijoituskokemuksen mukaan)

## 7 Pohdinta

Tässä luvussa kootaan yhteen tutkimuksen keskeiset johtopäätökset ja tarkastellaan, mitä tulokset kertovat tutkimusongelman kannalta. Lisäksi pohditaan mahdollisia jatkotutkimusaiheita, jotka voisivat syventää ymmärrystä aiheesta tulevaisuudessa. Luku sisältää myös arvioinnin tutkimuksen luotettavuudesta ja pätevydestä. Lopuksi reflektoidaan opinnäytetyöprosessin kulkua, sen onnistumista sekä omaa kehittymistä ja oppimista työn eri vaiheissa. Tavoitteena on tuoda esiin tutkimuksen käytännön merkitys, mutta myös arvioida työn laatua ja omaa ammatillista kasvua opinnäytetyöprosessin aikana.

### 7.1 Johtopäätökset ja jatkotutkimusaiheet

Tutkimuksen keskeisenä tavoitteena oli selvittää, miten korkotason muutokset ovat vaikuttaneet suomalaisten yksityissijoittajien sijoitus- ja säästämiskäyttäytymiseen vuosina 2020–2024. Tutkimuksen perusteella korkoympäristön muutoksilla on merkittävä vaikutus sijoituskohteiden houkuttelevuuteen, riskinottoon ja sijoitusstrategian muutoksiin. Tuloksista ilmenee, että korkojen noustessa sijoittajat siirtyvät usein turvallisempiin ja matalariskisiin vaihtoehtoihin, kuten säästötileihin ja määräaikaistalletuksiin. Samalla esimerkiksi kiinteistösijoittamisen houkuttelevuus on selvästi vähentynyt erityisesti kokeneiden sijoittajien keskuudessa. Osakkeet ja rahastot säilyttivät asemansa tärkeinä sijoituskohteina, mutta niiden houkuttelevuuteen vaikuttavat osin yksilölliset strategiat ja kokemustaso.

Riskinottohalukkuus pysyi suurimmalla osalla vastaajista ennallaan, mutta noin kolmannes kertoi sen vähentyneen korkotason noustessa. Tämä kertoo osaltaan siitä, että korkomarkkinoiden kehitys heijastuu yksityissijoittajien riskinottoon. Osa hakee turvaa, osa tunnistaa mahdollisuuksia, ja osa pitäytyy vakaassa pitkäaikaisessa sijoitusstrategiassaan. Mielenkiintoista oli havaita, että kokeneemmat sijoittajat reagoivat herkemmin korkoympäristön muutoksiin, kun taas vähemmän kokeneet sijoittajat nojaavat useammin pysyvään toimintamalliin.

Avoimen kysymyksen vastaukset täydensivät määrällisiä havaintoja monipuolisesti. Niissä nousivat esiin erityisesti mahdollisuus lisätä sijoituksia, hyödyntää velkavipua ja palata kiinteistösijoittamiseen, mikäli korkotaso laskisi. Tämä osoittaa, että sijoittajat seuraavat aktiivisesti korkoympäristön muutoksia, ovat tietoisia sen vaikutuksista ja ovat valmiita mukauttamaan käyttäytymistään sen mukaan.

Jatkotutkimuksen kannalta olisi mielenkiintoista syventyä esimerkiksi eri ikäryhmien varallisuustasojen tai elämäntilanteiden vaikutukseen sijoituspäätöksissä. Lisäksi laadullinen lähestymistapa, kuten haastattelututkimus, voisi tuoda lisää näkökulmia siihen, miten sijoittajat perustelevat

valintojaan erilaisissa korkoympäristöissä ja minkälaisia tunne- ja arvopohjaisia tekijöitä päätösten taustalla on.

## **7.2 Tutkimuksen eettisyys ja luotettavuus**

Tutkimus toteutettiin Haaga-Helian eettisten ohjeiden mukaisesti, ja erityistä huomiota kiinnitettiin vastaajien vapaaehtoisuuteen ja siihen, että vastaukset olivat anonyymejä. Kyselylomake oli täysin anonyymi, eikä siinä kerätty henkilötietoja tai tunnistettavia vastaajatietoja. Osallistuminen oli vapaaehtoista, ja vastaajat saivat halutessaan keskeyttää vastaamisen milloin tahansa. Tutkimuksessa ei käsitelty arkaluonteisia aiheita, eikä vastaamiseen liittynyt minkäänlaista riskiä. Kaikki kerätty aineisto käsiteltiin luottamuksellisesti, ja sitä käytettiin ainoastaan tutkimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Tutkimuksen luotettavuutta tukee se, että kysely suunniteltiin huolellisesti, ja sen sisältö rakennettiin selkeästi opinnäytetyön tutkimuskysymysten pohjalta. Kysymykset liittyivät suoraan korkotason vaikutuksista sijoitustuotteiden valintaan, riskinottoon ja sijoitusstrategioihin, ja niiden kautta saatiin määrällisesti ja sisällöllisesti relevanttia tietoa tutkimusongelman ratkaisemiseksi. Kyselyssä oli yhteensä yhdeksän kysymystä, joista kahdeksan oli strukturoituja ja yksi avoin. Tämä yhdistelmä mahdollisti sekä tilastollisen tarkastelun että yksilöllisten näkökulmien esiin tuomisen. Aineiston keruu toteutettiin Webropol-alustalla, ja kysely jaettiin kohderyhmälle sosiaalisen median kautta. Näin tavoitettiin laaja ja aktiivinen joukko suomalaisia yksityissijoittajia. Vaikka otos ei ole täysin edustava koko sijoittajakunnasta, se antaa hyvän yleiskuvan erityisesti aktiivisemmista sijoittajista, joilla on halua osallistua sijoittamista käsittelevään keskusteluun.

Tutkimuksen rajoitteisiin kuuluu se, että osa käsitteistä, kuten matala ja korkea korkotaso, jätettiin tarkoituksella yksinkertaisiksi. Vaikka tämä teki kyselystä helpommin lähestyttävän, se saattoi myös aiheuttaa jonkin verran tulkinnanvaraisuutta vastauksissa. Lisäksi avoimien vastausten tulkinta perustuu sisällönanalyysiin ja itseni tekemiin luokitteluihin, mikä tuo mukanaan väistämättä jonkin verran subjektiivisuutta. Kokonaisuudessaan tutkimuksen voidaan katsoa täyttävän hyvän tieteellisen käytännön vaatimukset eettisiä periaatteita noudattaen. Vaikka tutkimus ei ole kvantitatiivisesti yleistettävissä koko väestöön, sen tarjoamat havainnot ovat käyttökelpoisia yksityissijoittajien käyttäytymisen ymmärtämisessä korkoympäristön muutoksissa.

## **7.3 Oma oppiminen ja opinnäytetyöprosessin arviointi**

Aloitin opinnäytetyöni tekemisen tammikuussa 2025. Aiheen valinnassa minulle tärkeintä oli se, että työ liittyy aihepiiriin, joka kiinnostaa minua aidosti ja jossa voisin hyödyntää jo olemassa olevaa osaamistani. Talous ja sijoittaminen ovat olleet osa omaa arkeani jo pidempään, ja koska suuntaudun opinnoissani talouteen ja rahoitukseen, oli luontevaa rakentaa opinnäytetyö sellaisen

aiheen ympärille, josta löytyy ajankohtaista keskustelua ja joka on merkityksellinen myös käytännön sijoittajille. Korkotason vaihtelut ja niiden vaikutus yksityishenkilöiden päätöksentekoon nousivat nopeasti kiinnostavaksi näkökulmaksi, ja sopiva rajausta löytyi suhteellisen helposti ajankohtaisen markkinatilanteen ansiosta.

Varsinainen työskentely alkoi helmikuussa 2025. Asetin itselleni tavoitteen saada työ valmiiksi huhtikuun loppuun mennessä, mutta eteneminen ei ollut alusta asti suoraviivaista. Koin alussa hankaluuksia kirjoittamisen rytmin löytämisessä, ja työ eteni ajoittain verkkaisesti muiden opintojen ja arjen rinnalla. Pidin kuitenkin alusta asti mielessä sen, että työ valmistuu omaan tahtiinsa. Tärkeintä oli säilyttää kiinnostus aiheeseen ja tehdä laadukasta työtä kiirehtimättä liikaa. Osa-alueita, kuten teoriapohjan rakentamista ja lähteiden hakua, tein rinnakkain muun suunnittelun ja kyselyn rakentamisen kanssa. Kyselyvaihe sujui hyvin ja sain siihen määrällisesti riittävän ja sisällöllisesti monipuolisen aineiston, jonka analysointi tarjosi arvokkaita havaintoja työn tueksi.

Opinnäytetyö opetti paljon niin sisällöllisesti kuin työprosessin hallinnan kannalta. Opin esimerkiksi, miten tärkeää on suunnitella eteneminen realistisesti ja pilkkoa työ vaiheisiin, jotka ovat hallittavissa ja mitattavissa. Lähteiden hakeminen ja niiden käyttö syvensivät ymmärrystäni paitsi sijoittamisesta ja korkomarkkinoista, mutta myös tutkimuksen rakenteesta ja sen toteuttamisesta. Koin myös työssäni erityisen opettavaisena sen, että sain yhdistää määrällistä analyysia ja laadullisia avoimia vastauksia. Molempien yhdistäminen kehitti taitoa tulkita aineistoa laajemmasta näkökulmasta ja tehdä siitä johtopäätöksiä, jotka voivat olla hyödyllisiä esimerkiksi yksityissijoittajien päätöksenteon tukena. Haastavinta prosessissa oli ylläpitää objektiivisuutta silloin, kun käsiteltiin aiheita, jotka on itselle tuttu ja josta saattaa olla vahvoja ennakkokäsityksiä. Pyrin kuitenkin johdonmukaisesti pitämään työn analyttisenä ja perustelemaan tulokset aineistolla.

Kokonaisuutena opinnäytetyön tekeminen on ollut antoisa ja kehittävä prosessi. Se on syventänyt asiantuntemustani rahoituksen ja sijoittamisen saralla sekä vahvistanut tutkimus- ja kirjoitustaitojani. Koen, että työn myötä olen saanut arvokasta kokemusta, jota voin hyödyntää tulevaisuudessa työelämässä, erityisesti tehtävissä, joissa tarvitaan ymmärrystä sijoittajakäyttäytymisestä, markkinadynamiikasta ja taloudellisesta päätöksenteosta.

## Lähteet

Ahti Viita 2021. Mitä sijoittaminen on? Sijoittamisen lyhyt oppimäärä. Luettavissa: <https://ahti-viita.com/mita-sijoittaminen-on/>. Luettu: 23.2.2025.

Blomster, H. 7.2.2018. 7 näkökulmaa - riski, tuotto ja tulos. Salkunrakentaja. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/02/riski/>. Luettu: 6.3.2025.

Cleave, P. 10.3.2023. Structured Or Semi-Structured Questionnaire? Smart survey. Luettavissa: <https://www.smartsurvey.co.uk/blog/structured-or-semi-structured-questionnaire>. Luettu: 27.3.2025.

Digitaalisen markkinoinnin sanakirja 2024. Kvantitatiivinen menetelmä. Luettavissa: <https://digitaalisenmarkkinoinninsanakirja.fi/kvantitatiivinen-menetelma/>. Luettu: 26.3.2025.

EKP 2016. Mikä on korko? Ja mitä eroa on nimelliskorolla ja reaalkorolla? Luettavissa: [https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/nominal\\_and\\_real\\_interest\\_rates.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.fi.html). Luettu: 13.3.2025.

EKP 2021. Inflaatio-odotukset osana strategian uudelleenarviointia. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/home/search/review/html/inflation-expectations.fi.html>. Luettu: 14.3.2025.

EKP 2024a. Miksi EKP laski ohjauskorkojaan ja miten koronlasku vaikuttaa arkeen? Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/html/interest-rates-changes.fi.html>. Luettu: 14.3.2025.

EKP 2024b. Mitä viitekorot ovat? Luettavissa: [https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/benchmark\\_rates\\_qa.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/benchmark_rates_qa.fi.html). Luettu: 20.3.2025.

Engdahl, V. 7.6.2025. Korkojen nousu lyö kiinteistömarkkinoita – ja samalla kiinteistörahoja. Finlandia Groupin blogi. Luettavissa: <https://finlandiagroup.fi/ajankohtaista/korkojen-nousu-lyo-kiinteistomarkkinoita-ja-samalla-kiinteistorahastoja>. Luettu: 18.3.2025.

Euronder 2024. Korkotasot 2024. Luettavissa: <https://euronder.fi/korkotasot/>. Luettu 21.2.2025.

Euro & Talous 2024. Korkotasot on laskenut nopeasti vuoden 2024 aikana. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/kuviot/graafi/korkotasot-on-laskenut-nopeasti-vuoden-2024-aikana/>. Luettu: 15.3.2025.

- Hall, M. 16.11.2024. How Do Interest Rates Affect the Stock Market? Investopedia. Luettavissa: <https://www.investopedia.com/investing/how-interest-rates-affect-stock-market/>. Luettu: 19.3.2025.
- Hanan, M. 17.11.2022. The Relationship Between S&P 500 P/E Ratios and US Interest Rates. Valuescope. Luettavissa: <https://www.valuescopeinc.com/the-relationship-between-sp500-pe-ratio-and-us-interest-rates/>. Luettu: 18.3.2025.
- Hayes, A. 17.6.2024. What Is the Risk-Free Rate of Return, and Does It Really Exist? Investopedia. Luettavissa: <https://www.investopedia.com/terms/r/risk-freerate.asp>. Luettu: 20.3.2025.
- Heikkilä, T. 25.3.2021. Paljonko osakemarkkinat ovat nousseet koronapohjilta vuodessa? Sijoittaja. Luettavissa: <https://www.sijoittaja.fi/276448/paljonko-osakemarkkinat-ovat-nousseet-koronapohjilta-vuodessa/>. Luettu: 12.3.2025.
- Huhtinen, H. 8.2.2019. ”Korot nousivat, elämätaso laski”: Voivatko asuntolainojen korot kivuta takaisin 1990-luvun tasolle? OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/omat-rahast/lainat/korot-nousivat-elamantaso-laski-voivatko-asuntolainojenkorot-kivuta-takaisin-1990-luvun-tasolle/>. Luettu 12.3.2025.
- Kallunki, J., Martikainen, M. & Niemelä, J. E. 2019. Ammattimainen sijoittaminen. 8., uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki. E-Kirja.
- Karhunen, J. 26.1.2022. Miten vertailla rahastojen vastuullisuutta? Katse kohti kahta vihreän sävyä! Finanssiala. Luettavissa: <https://www.finanssiala.fi/uutiset/miten-vertailla-rahastojen-vastuullisuutta-katse-kohti-kahta-vihrean-savya/>. Luettu: 23.3.2025.
- Kuhlampi, K. 17.8.2023. Kuinka tunnistaa oma riskinsietokyky? Viisas Raha. Luettavissa: <https://www.viisasaraha.fi/sijoittaminen/kuinka-tunnistaa-oma-riskinsietokyky-oksaharju-mahdotonta-ennen-kuin-on-kokenut-heilahteluja-oikealla-rahalla/>. Luettu: 11.3.2025.
- Kumar, P. 4.4.2022. Factors affecting Investment Decisions. The MBA Institute. Luettavissa: <https://themba.institute/financial-management/factors-affecting-investment-decisions/>. Luettu: 11.3.2025.
- Lavecchia, F. 20.10.2021. Mitä on osinkosijoittaminen? Morningstar. Luettavissa: <https://www.morningstar.fi/fi/news/216182/mita-on-osinkosijoittaminen.aspx>. Luettu: 6.3.2025.
- Leppänen, N. 1.9.2022. Mitä inflaatio tarkoittaa ja mistä se johtuu? Tämä inflaatiosta kannattaa tietää nyt. OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/talous/mita-inflaatio-tarkoittaa-ja-mista-se-johtuu/>. Luettu 14.3.2025.

Lindblad, A., Silvo, A. & Viertola, H. 2023. Korkojen nousu hidastaa inflaatiota ja talouskasvua Suomessa. Euro & Talous. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/6/vaihtoehtoislaskelma-korkojen-nousu-hidastaa-inflaatiota-ja-taloukasvua-suomessa/>. Luettu: 17.3.2025.

Mandatum Trader 2020. Mitä eroa on aktiivisilla ja passiivisilla rahastoilla ja kumpaa niistä kannattaa käyttää? Luettavissa: <https://www.mandatumtrader.fi/sisallot/artikkelit/mita-eroa-on-aktiivisilla-ja-passiivisilla-rahastoilla-ja-kumpaa-niista-kannattaa-kayttaa/> Luettu: 7.3.2025.

Moneezy. 2024. Selvitä millainen sijoittaja olet. Luettavissa: <https://moneezy.fi/blogi/selvita-millainen-sijoittaja-olet/>. Luettu: 11.3.2025.

Narang, R. 5.9.2023. Cyclical vs. Defensives in Rising Interest Rates. Confluence. Luettavissa: <https://www.confluence.com/cyclicals-vs-defensives-in-rising-interest-rates/>. Luettu: 18.3.2025.

Niemelä, J. & Välimäki, T. 2020. Lähistorian talouskriisit mullistivat Suomen Pankin toimintaa rahoitusmarkkinoilla. Euro & Talous. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2020/4/lahistorian-taloukriisit-mullistivat-suomen-pankin-toimintaa-rahoitusmarkkinoilla/>. Luettu: 16.3.2025.

N'dure, C. 15.12.2024. Laskevat korot haastavat perinteiset säästömallit – säästäjät saattavat joutua muuttamaan suuntaa. Salkunrakentaja. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2024/12/laskevat-korot-saastomallit/>. Luettu: 18.2.2025.

Oksaharju, J. 5.12.2022. Mikä tuottaa korkojen noustessa? Nordnet. Luettavissa: <https://www.nordnet.fi/blogi/mika-tuottaa-korkojen-noustessa/>. Luettu: 12.3.2025.

Osakesijoittaja 2025. Sijoittaminen, inflaatio ja korkojen nousu 2025. Luettavissa: <https://osakesijoittaja.fi/inflaatio-ja-korkojen-nousu/>. Luettu: 12.3.2025.

Paavoseppä, M. 25.8.2023. Mikä on korko ja mihin se liittyy? OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/talous/mika-on-korko-ja-mihin-se-liittyy/>. Luettu 13.3.2025.

Puttonen, V. & Repo, E. 2011. Miten sijoitan rahastoihin. WSOYpro. Helsinki. E-Kirja.

Saario, S. & Saario, J. 2025. Miten Sijoitan pörssiosakkeisiin? 23., uudistettu painos. Alma Insights. Helsinki. E-Kirja.

Salenius, S. 18.10.2023. Miten korkoa korolle -ilmiö toimii? Nordea. Luettavissa: <https://www.nordeafunds.com/fi/artikkelit/miten-korkoa-korolle-ilmio-toimii>. Luettu 23.2.2025.

Saraev, N. 16.2.2024. Short vs. long term interest rates. Koho. Luettavissa: <https://www.koho.ca/learn/short-vs-long-term-interest-rates/>. Luettu: 13.3.2025.

Seabury, C. 15.10.2024. How Interest Rates Affect the U.S. Markets. Investopedia. Luettavissa: <https://www.investopedia.com/articles/stocks/09/how-interest-rates-affect-markets.asp>. Luettu: 12.3.2025.

Sijoittaja 2025. Mistä tuotto syntyy? Luettavissa: <https://www.sijoittaja.fi/360554/mista-tuotto-syntyy/>. Luettu: 23.3.2025.

Suomen Pankki. s.a. Rahapolitiikka. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahapolitiikka/>. Luettu: 14.3.2025.

Suomen Pankki 2021. Vuosikertomus 2020. 2.2 Euroopan keskuspankin rahapolitiikka ja sen valmistelu vuonna 2020. Luettavissa: <https://vuosikertomus.suomenpankki.fi/2020/toimintakertomus/rahapolitiikka/euroopan-keskuspankin-rahapolitiikka-ja-sen-valmistelu-vuonna-2020/>. Luettu: 21.2.2025.

Säästöpankki 2020. Kiinteistörahasto – kiinni sijoittamiseen jo 1000 eurolla. Luettavissa: <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot/kiinteisto-rahasto>. Luettu: 18.2.2025.

Talouskurssi. s.a. Keskuspankki huolehtii rahapolitiikasta – suhdannevaihtelut. Luettavissa: <https://talouskurssi.fi/part-6/3-keskuspankki-huolehtii-rahapolitiikasta>. Luettu: 14.3.2025.

Vyas, R. 26.10.2024. Economic recession strategies: Protecting your portfolio during downturns. The Economic Times. Luettavissa: <https://economictimes.indiatimes.com/markets/stocks/news/economic-recession-strategies-protecting-your-portfolio-during-downturns/articleshow/114594857.cms>. Luettu: 12.3.2025.

YIT. s.a. Sijoitusasunnon tuotto - näin vuokratuotto lasketaan. Luettavissa: <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-tuotto>. Luettu: 8.3.2025.

Yli-Korhonen, J. 25.9.2024. Opas ETF-sijoittamisen aloittamiseen. Financer. Luettavissa: <https://financer.fi/sijoittaminen/artikkelit/etf-sijoittaminen/>. Luettu: 7.3.2025.

## Liitteet

### Liite 1. Kyselylomake

#### **Korkotilanteen vaikutus yksityishenkilön sijoittamiseen ja säästämiseen**

Tämän kyselyn tavoitteena on selvittää korkotason muutoksien vaikutuksia yksityishenkilön sijoittamiseen ja säästämiseen. Kyselyssä on 9 kysymystä, joista viimeinen on avoin kysymys. Kysely on täysin anonyymi, eli henkilötietoja ei kerätä. Kyselyyn vastaaminen vie muutamia minutteja. Jos et sijoita / säästä, ethän vastaa kyselyyn. Kiitos jo etukäteen vastauksestasi.

#### **1. Sijoituskokemuksesi**

- Alle 1 vuosi
- 1-5 vuotta
- yli 5 vuotta

#### **2. Kuinka aktiivisesti seuraat korkotilannetta?**

- Päivittäin
- Viikoittain
- Kuukausittain
- Harvemmin
- En seuraa lainkaan

#### **3. Mikä on suurin syy siihen, että seuraat korkotilannetta? (Valitse yksi tai useampi)**

- Vaikutus lainanhoitokuluihin
- Vaikutus sijoitustuottoihin
- Vaikutus säästötilien korkoihin
- Yleinen kiinnostus talouteen
- En seuraa korkotilannetta

**4. Oletko muuttanut sijoitusstrategiaasi matalan korkotason aikana viime vuosina? (Ohjauskorko alle 1%)**

- Kyllä, lisäsin sijoituksia
- Kyllä, vähensin sijoituksia
- Kyllä, siirsin sijoituksiani matalariskisempiin kohteisiin
- Kyllä, siirsin sijoituksiani korkeariskisempiin kohteisiin
- Ei, en tehnyt muutoksia

**5. Oletko muuttanut sijoitusstrategiaasi korkean korkotason aikana viime vuosina? (Ohjauskorko yli 3%)**

- Kyllä, lisäsin sijoituksia
- Kyllä, vähensin sijoituksia
- Kyllä, siirsin sijoituksiani matalariskisempiin kohteisiin
- Kyllä, siirsin sijoituksiani korkeariskisempiin kohteisiin
- Ei, en tehnyt muutoksia

**6. Kuinka merkittävä tekijä korkotaso on sijoituspäätöksissäsi?**

- Merkittävä
- Jonkin verran merkittävä
- Ei lainkaan merkittävä

**7. Miten korkotason nousu on vaikuttanut riskinottohalukkuuteesi?**

- Riskinotto on kasvanut
- Riskinotto on laskenut
- Ei vaikutusta

**8. Miten korkotason nousu on vaikuttanut halukkuutesi sijoittaa seuraaviin kohteisiin? (Asteikolla 1 = Vähentänyt selvästi, 2 = Vähentänyt hieman, 3 = Ei vaikutusta, 4 = Lisännyt hieman, 5 = Lisännyt selvästi)**

	1	2	3	4	5
Osakkeet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rahastot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Korkorahastot / Joukkovelkakirjat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kiinteistösjoitukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Säästötilit / Määräaikaistalletukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**9. Jos korkotaso laskisi merkittävästi lähitulevaisuudessa, miten arvioisit muuttavasi sijoitus- tai säästämiskäyttäytymistäsi? (avovastaus)**

---



---



---



---



---