

Mikko Marttila

SIJOITTAMINEN – TAVOITTEENA TALOUDELLINEN
RIIPPUMATTOMUUS

Liiketalouden koulutusohjelma
2018

SIJOITTAMINEN – TAVOITTEENA TALOUDELLINEN RIIPPUMATTOMUUS

Marttila, Mikko
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Huhtikuu 2018
Sivumäärä: 45
Liitteitä:

Asiasanat: sijoittaminen, asuntosijoittaminen, osakkeet, rahastot, taloudellinen riippumattomuus

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia sijoittamista, jonka tavoitteena on mahdollistaa sijoittajalle taloudellinen riippumattomuus. Lähtökohtana taloudelliselle riippumattomuudelle oli sijoitustoiminnasta saatavat sijoitustuotot, jotka muodostavat passiivisen tulovirran. Myös taloudellisen riippumattomuuden määritelmää tutkittiin ja pohdittiin. Tavoitteena opinnäytetyöllä oli vastata kysymyksiin, mitä taloudellinen riippumattomuus on ja miten sen voi saavuttaa.

Työn empiria muodostui kuudesta case-esimerkistä, jotka olivat erilaisia sijoittajatariinoita. Heillä jokaisella oli suuri kiinnostus sijoittamiseen, osa heistä oli jo saavuttanut taloudellisen riippumattomuuden ja osa toteutti suunnitelmallisesti tavoitteensa. Case-esimerkit muodostettiin blogeista ja haastatteluista. Näiden perusteella koostettiin sijoittajien käyttämät sijoitusinstrumentit, sijoitustavat, säästämistapa ja millaisen tavoitteellisen aikataulun he olivat luoneet itselleen. Näitä asioita vertailtiin ja niistä haettiin yhtäläisyyksiä. Yleistä teoriaa käytiin läpi myös sijoittajien käyttämistä sijoitusinstrumenteista.

Tutkimusmenetelmänä käytettiin ankkuroitua teoriaa, eli grounded theory -menetelmää. Tämä soveltui vähän tutkittuun ilmiöön, jolloin tutkimuksen datasta muodostettiin uutta teoriaa. Tämän teorian avulla vastattiin opinnäytetyöongelmina olleisiin kysymyksiin.

Opinnäytetyön tuloksena saatiin muodostettua kokonaiskuva siitä, millaisilla sijoitus-toimilla, sijoitusajalla ja säästämistavalla taloudelliseen riippumattomuuteen voisi päästä. Aihetta pohdittiin myös laajemmin, että voiko taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen olla kaikille mahdollista.

Työn lopputuloksena voitiin todeta, että kaikilla ei ole mahdollisuutta tavoitella ja saavuttaa taloudellista riippumattomuutta. Ne joille se olisi mahdollista, se vaatii kiinnostusta sijoittamiseen, pitkäjänteisyyttä sijoittaa tarpeeksi pitkään ja maltillista tapaa elää, jotta tarpeeksi suuri säästämistapa toteutuu.

INVESTMENT – WITH THE OBJECTIVE OF ECONOMIC INDEPENDENCE

Marttila, Mikko

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

April 2018

Number of pages: 45

Appendices:

Keywords: investment, investment in housing, stocks, funds, economic independence

The aim of this thesis was to study investment, which aims to enable the investor to become economically independent. The starting point for economic independence was the income of investment activities that forms a passive income stream. In addition, the definition for economic independence was examined and considered. The purpose of the thesis was to answer directly what economic independence means and how it can be achieved.

The empiric part of this thesis consisted of six case examples, which were different kind of investment stories. The people behind these stories were all highly enthusiastic about investing. Some of them had already achieved economic independency and some of them were implementing systematically their settled goals. These case examples were formed of blogs and interviews. Based on these information sources the following facts were gathered: the investment instruments used by the investors, investing habits, the level of savings and what kind of timetables the investors had created for themselves. All of these findings were compared and searched for similarities. The thesis also investigated the general theory for the earlier mentioned investment instruments.

The research method used was the anchored theory, in other words the grounded theory. The chosen method was suitable for this seldom studied phenomenon, in which the data of the study forms a new theory. This theory was used in order to answer to the questions of the thesis.

As a result of the thesis was an overall picture of what kind of investment actions, investment time and the level of savings one could achieve a economic independency. Also, it was considered if it would be possible for everyone to achieve the economic independency, however it was noted that pursuing and achieving it would not be possible for all. For those who would be able to achieve the economic independency, it would require personal interest in investing, perseverance in implementing it long enough and also a moderate way of living in order to achieve the necessary level of savings.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Opinnäytetyöongelma.....	6
1.2	Teoreettinen viitekehys.....	7
1.3	Käytettävät menetelmät.....	8
2	TALOUDELLINEN RIIPPUMATTOMUUS.....	9
2.1	Passiiviset tulot.....	9
2.2	Esimerkkilaskelma passiivisesta tulosta.....	11
3	CASE-ESIMERKKEJÄ.....	12
3.1	Olli Turunen, asuntosijoittaja.....	12
3.2	Mikko Vikman, säästäjä/sijoittaja.....	13
3.3	Nainen - yrittäjä, suurperheen kotiäiti ja sijoittaja.....	15
3.4	Jarmo Vestola, osakesijoittaja.....	18
3.5	Harri Riihimäki, sijoittaja.....	20
3.6	Jukka Oksaharju, osakestrategi, sijoittaja.....	21
3.7	Yhteenveto.....	23
4	CASE-ESIMERKKIEN ANALYSOINTI.....	24
4.1	Sijoittamisen aloittaminen.....	24
4.2	Säästöaste ja kulutus.....	24
4.3	Tavoitteellisuus.....	25
4.4	Sijoitusinstrumentit.....	28
4.4.1	Asuntosijoittaminen.....	28
4.4.2	Osakesijoittaminen.....	30
4.4.3	Rahastosijoittaminen.....	31
4.4.4	Vertailujoukon sijoitusinstrumentit.....	33
4.5	Taloudellinen riippumattomuus.....	34
4.6	Yhteenveto.....	34
5	SÄÄSTÄMINEN JA SJOITTAMINEN.....	36
5.1	Säästämisen ja sijoittamisen mahdollisuus.....	36
5.2	Säästämisen ja sijoittamisen halukkuus.....	37
6	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	38
6.1	Taloudellinen riippumattomuus.....	39
6.2	Taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen.....	40
6.3	Taloudellisen riippumattomuuden ylläpitäminen.....	41
6.4	Yhteenveto.....	42

LÄHTEET.....	44
--------------	----

1 JOHDANTO

Vaurastua voi, jos osa tuloista säästetään. Mikäli säästöjä käytetään sijoittamiseen, saadaan raha tekemään työtä sijoittajan puolesta (Saario 2016). Sijoittamisen muotoja ja sijoituskohteita on paljon erilaisia. Sijoittamisen tapa ja laajuus vaihtelevat suuresti ja se voikin olla ammattimaista tai ihan jokin satunnainen rahastomerkitä. Se mitä sijoittamisella tavoitellaan, voi olla säästäminen, elannon tienaaminen, eläkekassan kerryttäminen, yleinen jännitys, pienet/suuret voitot tai jopa taloudellinen riippumattomuus.

Opinnäytetyön aihe liittyy rahoituksen suuntautumiseeni ja taloudellista riippumattomuutta käsittelevien artikkelien ja blogien herättämään mielenkiintoon. Sijoittaminen on ollut omalta osaltani pienimuotoista, mutta kuitenkin aina kiinnostavaa. Aiheena sijoittamisen seurauksena syntynyt taloudellinen riippumattomuus on kiehtova. Mediassa esiintyy välillä aihetta käsitteleviä kirjoituksia sekä haastatteluja ja moni kirjoittaa blogia aiheesta omakohtaisiin kokemuksiin perustuen. Ajatuksena taloudellinen riippumattomuus on varmasti monelle etäinen ja vieras ja myös senkin vuoksi aiheen syvällisempi tutkiminen avaa varmasti uusia näkökulmia pitkäjänteiseen sijoittamiseen ja mitä sillä voidaan saavuttaa. Voiko taloudellinen riippumattomuus olla jokaisen saavutettavissa ja onko se realistinen tavoite – nämä ovat mielenkiintoisia kysymyksiä, joihin pyrin opinnäytetyölläni vastaamaan.

1.1 Opinnäytetyöongelma

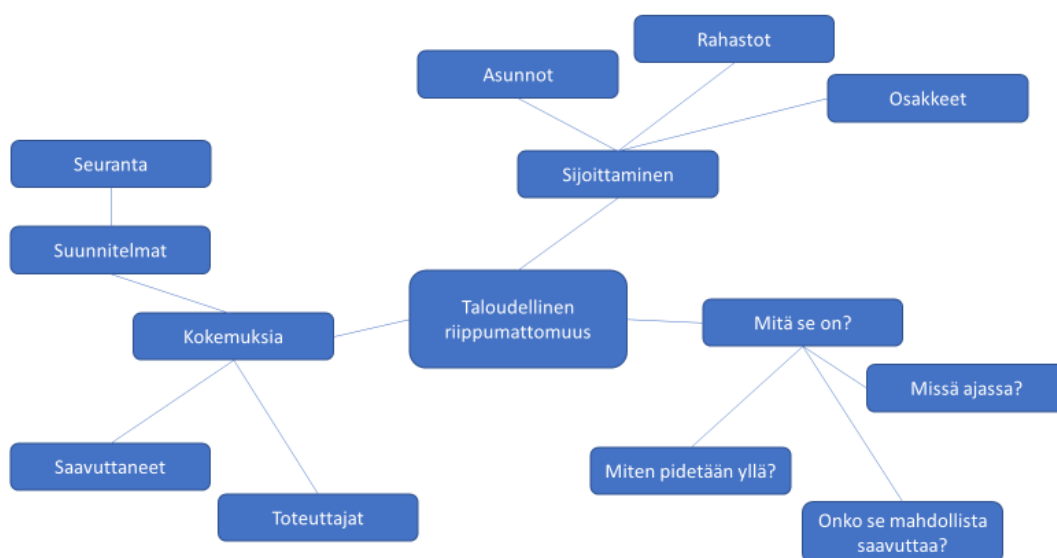
Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia sijoittamista, jonka tavoitteena on mahdollistaa sijoittajalle taloudellinen riippumattomuus. Asiaa lähestytään yleisesti sijoittajan näkökulmasta ja opinnäytetyössä käydään läpi erilaisia tapoja sijoittaa pitkäjänteisesti. Sijoittamista tarkastellaan kokemusten kautta, eli millaisilla sijoitustoimilla ja aikatauluilla taloudellinen riippumattomuus on saavutettu. Aiheesta löytyy taloudellista

riippumattomuutta tavoittelevien ja siihen päässeiden henkilöiden kokemuksia blogien ja haastattelujen muodossa.

Opinnäytetyölläni pyrin vastaamaan seuraaviin kysymyksiin: mitä taloudellinen riippumattomuus on, miten ja missä ajassa sellainen voisi olla mahdollista saavuttaa, millaisilla sijoitustoimilla tähän lopputulokseen olisi mahdollista päästä ja miten taloudellista riippumattomuutta pidetään yllä.

1.2 Teoreettinen viitekehys

Perimmäisenä ilmiönä on taloudellinen riippumattomuus. Säästämällä sitä on vaikea saavuttaa, mutta sijoittaminen on todennäköinen tie sen saavuttamiseen. Teoria käsittelee sijoittamista sen teoriaan ja toteutuneisiin esimerkkeihin pohjautuen. On olemassa erilaisia tapoja sijoittaa, erilaisia sijoitusinstrumentteja ja erilaisia aikajänteitä sijoittamiselle. Miten määritellään ja suunnitellaan matka, jos tavoite olisi saavuttaa taloudellinen riippumattomuus? Millaisia kokemuksia aiheesta löytyy: sen saavuttaneet, sitä tavoittelevat. Millaisia suunnitelmia on tehty ja miten on seurattu kehitystä? Taloudellista riippumattomuutta pohditaan tarkemmin, mitä se tarkoittaa, miten sitä pidetään yllä, miten se määritellään ja mitä se tarkoittaa eri tapauksissa.



Kuvio 1. Taloudellisen riippumattomuuden teoriaan liittyvät asiat

1.3 Käytettävät menetelmät

Opinnäytetyössä käytetään laadullista, eli kvalitatiivista menetelmää. Pelkistetyimmillään laadullinen aineisto on tekstiä (Eskola & Suoranta 1998). Sijoittamisesta löytyy reilusti teoriaa, mutta sijoittamisen avulla saavutetusta taloudellista riippumattomuudesta ei ole juurikaan koottua teoratietoa olemassa. Tämän vuoksi opinnäytetyössä tutkimusmenetelmänä käytetään ankkuroitua teoriaa, eli grounded theory menetelmää. Tämä soveltuu vähän tutkittuun ilmiöön tai asiaan, jolloin selvitetään ilmiön perustaa ja muodostetaan uutta teoriaa sen pohjalta. (Puustniekka & Saaranen-Kauppinen 2006.)

Opinnäytetyössä yksi osa-alue on case-esimerkkien läpikäyminen ja lopuksi niiden analysointi. Nämä esimerkit ovat suomalaisia sijoittajakokemuksia, jotka kertovat millaisilla sijoitustoimilla ja elämäntyyleillä nämä sijoittajat etenevät kohti päämääräänsä saavuttaa taloudellinen riippumattomuus ja miten osa on jo sen saavuttanut. Nämä esimerkit ovat valittu tähän työhön, koska niiden avulla voidaan tutkia toteutuneita tapoja ja kokemuksia sijoittamisesta. Case-esimerkeistä muodostetaan tutkittavia kategorioita, joita ovat sijoittamisen aloittaminen, säästöaste ja kulutus, tavoitteellisuus, käytetyt sijoitusinstrumentit ja selvitetään miten esimerkkien henkilöt määrittelevät taloudellisen riippumattomuuden. Näiden asioiden analysointi tuottaa niistä muodostunutta yhteistä teoriaa. Ankkuroitu teoria on teorian kehittämistä, joka ankkuroituu koottuun ja analysoituun dataan (Hirsjärvi & Hurme 2015, 164). Opinnäytetyössäni se on juuri yhtäläisyyksien, onnistumisten ja hyvien käytäntöjen etsimistä, niiden jaottelua ja niistä johtopäätösten tekemistä.

Sijoittaa voi monella tapaa ja monella tasolla. Aloittava sijoittaja ei ole välttämättä vielä tehnyt päätöstä aloittaa sijoittamista, harrastelijalla toiminta on pienimuotoista ja kokeneemmalla se on joko monipuolista tai sitten kapeaan osa-alueeseen keskittyntä. Eri vaihtoehtojen läpikäyminen on hyödyllistä aloittavalle sijoittajalle ja harrastelijalle, mutta kenties kokeneempikin voi löytää jotain mielenkiintoista teorian avaamisesta.

Opinnäytetyössä sijoittamisen lopputuloksena on ajateltu taloudellisen riippumattomuuden tilaa ja sille pyritään löytämään objektiivinen määritelmä. Mikä on sopiva ja

riittävä tila, on käsite johon ei löydy yksiselitteistä vastausta. Tätä aihetta käsitellään pohtien ja yleistäen, mitä se tarkoittaa ja miten se voidaan määritellä. Tähän aiheeseen löytyy erilaisia blogeja ja haastatteluita, joiden avulla avataan ja määritetään tätä tilaa. Myös kirjallisuudessa on pohdittu mitä taloudellinen riippumattomuus on.

2 TALOUDELLINEN RIIPPUMATTOMUUS

Taloudellinen riippumattomuus on sitä, että voi halutessaan lopettaa ansiotyössä käymisen ja elää oman varallisuutensa turvin. Silloin passiiviset tulot kattavat perusmenot, jolloin käytännössä ollaan taloudellisesti riippumattomia. Tätä ei saavuteta minkään vakiosumman turvin, vaan se riippuu omasta elintasosta ja tottumuksista. Toisin sanoen paljonko haluttu eläminen maksaa. (Kullas & Myllyoja 2014.)

Passiivinen tulo on sellaista tuloa, joka ei vaadi aktiivista tekemistä sen muodostumiseksi. Sijoittamisesta saadut tuotot ovat passiivista tuloa. Esimerkiksi sijoitusasunnosta saatava vuokra tulee kuukausittain tekemättä mitään sen eteen. Toki pohjatyö on tämän eteen tehty, mutta aktiivista työtä ei ole sen jälkeen tarvinnut tehdä. Tavallisen palkkatyön tekeminen ei ole passiivista tuloa, koska jos sitä työtä ei tee, ei tule tuloakaan. (Haataja 2018.)

2.1 Passiiviset tulot

Mikä on riittävä passiivisen tulon määrä? Asia on laaja ja kukin mieltää ja määrittää sen itse. Mika Koivisto pohtii aihetta blogissaan ”Matkalla vaurauteen”. Hän käyttää pohjana lukemaansa Tony Robbinsin kirjaa ”Money – Master the Game” ja jakaa sen perusteella määritelmän viiteen kategoriaan.

- Taloudellinen turva
- Taloudellinen elinvoima
- Taloudellinen riippumattomuus
- Taloudellinen vapaus

- Täydellinen taloudellinen vapaus

Nämä kategoriat kuvaavat sitä, kuinka suuret ovat passiiviset tulot ja mitä kaikkea ne mahdollistavat.

Taloudellinen turva tarkoittaa sitä, että työstä riippumattomat tulot kattavat perustarpeet, eli asumiskulut, ruokakulut, sähkön, vakuutukset ja liikkumisen. Harrastukset, ajanvietteet ja vaatteet eivät kuulu tähän tasoon, mutta käytännössä kaikki välttämättömimmät kulut tulee näin katetuksi (Koivisto 2018). Tässä tilanteessa voisi ajatella tekevänsä mitä tahansa työtä, koska ei ole merkitystä onko työ vakituinen, määräaikainen tai osa-aikainen, koska sitä pärjää joka tapauksessa. Peruseläminen on turvattu, eikä ole paineita työstä, sen määrästä tai kestosta.

Taloudellinen elinvoima kattaa turvatason ja puolet muista kuluista, joita ovat esimerkiksi harrastukset, ajanvietteet ja vaatteet. Tämä on jo tila, missä voi nautiskella vapaudesta, mutta kaikkea sekään ei kuitenkaan kata. (Koivisto 2018.)

Taloudellinen riippumattomuus on tila, että pystyy kattamaan kaiken sen, mitä pystyisi normaalilla palkkatyölläänkin kattamaan. Elintaso ei ole silloin heikompi, eikä joudu tinkimään mistään. Raha tekee silloin kaiken työn eikä palkkatyötä välttämättä tarvita. Palkkatasoja on monia ja toki se määrittää myös passiivisen tulon tarpeen, mikäli määrittää taloudellisen riippumattomuuden esimerkiksi nykyisen taloudellisen tilanteensa mukaan. (Koivisto 2018.)

Taloudellinen vapaus on jo perustilannetta paljon parempi. Tällöin elintaso on parempi mitä se olisi ollut palkkatyössä. Voi toteuttaa itseään vapaammin, matkustella useammin ja hankkia luksusta, mitä ei aikaisemmin olisi hankkinut. (Koivisto 2018.)

Täydellinen taloudellinen vapaus on tila, jonka vain harvat voivat saavuttaa. Tuloja on niin paljon, että ei tarvitse miettiä mitä jokin maksaa. Melkein kaikki on mahdollista saada ja hankkia. Tämä on todellakin hyvin harvojen saavutettavissa ja vaatii valtavaa sijoitusomaisuutta. (Koivisto 2018.)

Koivisto kuitenkin toteaa, että pelkkä raha ei tee onnelliseksi, vaan ihmisen tarvitsee löytää, mikä tekee juuri hänet onnelliseksi. Tämän saavuttamiseksi ei välttämättä tarvita niin paljoa rahaa, mitä voisi kuvitella. Tietynlainen vapaus tehdä mitä haluaa, voidaan saavuttaa taloudellisen riippumattomuuden seurauksena. (Koivisto 2018.)

2.2 Esimerkkilaskelma passiivisesta tulosta

Tässä opinnäytetyössä passiivisena tulona tarkoitetaan sijoitustoiminnasta saatavaa tuottoa. Taulukko 1. esimerkkilaskelmassa on verrattu kolmea eri suuruista sijoitusomaisuutta, niiden vuosituottoa kahdella eri tuotto prosentilla ja verojen jälkeisestä nettotuottoa. Sijoitustoiminnassa saattaa olla myös muitakin kuluja kuin verot, mutta tässä verrataan puhdasta tuottoa. Sijoitustoiminnan tuotot ovat verotettavaa pääomatuloa. Vuonna 2018 pääomatulosta maksetaan veroa 30 000 euroon asti 30 % ja ylimenevältä osuudelta 34 % (Verottajan www-sivut 2018).

Sijoitusomaisuus	Vuosituotto / %	Vuosituotto / €	Verot	Nettotuotto	Nettotuotto / kk
200 000,00 €	5 %	10 000,00 €	3 000,00 €	7 000,00 €	583,33 €
200 000,00 €	10 %	20 000,00 €	6 000,00 €	14 000,00 €	1 166,67 €
400 000,00 €	5 %	20 000,00 €	6 000,00 €	14 000,00 €	1 166,67 €
400 000,00 €	10 %	40 000,00 €	12 400,00 €	27 600,00 €	2 300,00 €
1 000 000,00 €	5 %	50 000,00 €	15 800,00 €	34 200,00 €	2 850,00 €
1 000 000,00 €	10 %	100 000,00 €	32 800,00 €	67 200,00 €	5 600,00 €

Taulukko 1. Esimerkkilaskelma sijoitusten nettotuotosta

”Nettotuotto / kk” -kohtaa voi verrata omaan tämän hetken nettotuloonsa ja haarukoida millaisen sijoitusomaisuuden vaatisi vastaavan tulotason saavuttaminen passiivisesti sijoitustuotoilla. Sijoittamisessa tulee ottaa kuitenkin huomioon se, että tuotto voi olla miinusmerkkistä tai se voi olla suurempaa, mitä esimerkkilaskelmassa.

3 CASE-ESIMERKKEJÄ

3.1 Olli Turunen, asuntosijoittaja

Aamulehti haastatteli lokakuussa 2017 Olli Turusta, 33-vuotiaasta asuntosijoittajaa. Hän omistaa ystävänsä Joonas Oravan kanssa yli 30 asuntoa. Asuntosijoittaminen alkoi 22-vuotiaana, kun hän osti ensimmäisen sijoitusasuntonsa sukulaiseltaan. Tuohon aikaan hän vielä opiskeli, mutta hänellä oli työ opintojen ohella ja kesätöistä kertyneitä säästöjä. Näin ollen pankki myönsi lainan asunnon ostoa varten. Tämän jälkeen hän on järjestelmällisesti vuosien varrella ostanut lisää sijoitusasuntoja, joko yksin tai ystävänsä kanssa. Asuntojen ostaminen on tapahtunut pääosin lainarahalla ja vakuuksina on käytetty äidin sijoitusasuntoa, sukulaisten sijoitusasuntoja, omia sijoitusasuntoja ja oston kohteena olevaa asuntoa. Näin on saatu tarvittavat vakuudet lainan saantia varten. (Saarinen 2017.)

Turunen ajattelee, että on fiksumpaa ostaa neljä 50 000 euron yksiötä sijoitusasunnoiksi, kuin 200 000 euron omistusasunto itselle. Hänen sijoitusstrategiansa on ostaa alle 35 neliön yksiöitä hyvällä sijainnilla. Ne ovat edullisia, niissä on hyvät vuokratuotot ja ne ovat helppo saada vuokrattua. Pienien yksiöiden etu on myös se, että vastike on pieni, koska se määräytyy neliöiden mukaan. Myös mahdolliset taloyhtiön remonttikulut ovat maltillisia, koska nekin määräytyvät neliöiden mukaan. (Saarinen 2017.)

Turunen laskee, että pystyisi elämään kymmenen vuoden kuluttua pelkillä asuntojensa vuokratuotoilla. Töitä hän ei kuitenkaan aio lopettaa vaan pysyä tavalla tai toisella työelämässä mukana niin pitkään kuin mahdollista. Vuokra-asuntojen määrää hän suunnittelee kasvattavansa ystävänsä Oravan kanssa yhteensä 50 asuntoon. Se on psykologisesti hyvä luku hänelle. Tällä hetkellä asuntoja on reilu 30 ja lainaa henkilökohtaisesti ja yhteisen osakeyhtiön kautta yhteensä yli miljoona euroa. Henkilökohtaista 800 000 euron lainamäärää hän ei enää halua kasvattaa, vaan tulevat asuntojen ostot tehdään hänen ja ystävänsä Oravan yhteisen osakeyhtiön kautta. (Saarinen 2017.)

Yleisesti Turunen arvioi, että mikäli omistaisi kymmenen velatonta sijoitusasuntoa, niiden vuokratuotot mahdollistaisivat 3000-4000 euron kuukausitulot. Jopa parempanakin saattaisi yltää. (Saarinen 2017.)

3.2 Mikko Vikman, säästäjä/sijoittaja

Mikko Vikman kirjoittaa blogia ”P.Ohatta – Kolmevitosena eläkkeelle”. Kirjoittajan tavoite on päästä 35-vuotiaana tilanteeseen, jossa työnteosta tulee vapaaehtoista. Toisin sanoen tulla taloudellisesti riippumattomaksi. Blogissa avataan tarkasti tuloja, menoja ja sijoitusstrategiaa. Myös sijoitusvarallisuuden kehitys ja tulevat tavoitteet sen suhteen käydään seikkaperäisesti läpi. (Vikman 2018.)

Vikman antaa karkean esimerkin säästämisestä ja sijoittamisesta. Mikäli säästää jatkuvasti tuloistaan 50 %, niin voidaan ajatella vuodessa säästöön kertyvän yhden vuoden eläkettä vastaavan summan. Oletuksena siis, että eläke olisi puolet nykyisistä tuloista. Kun tätä jatkaa 10 vuotta, niin säästössä on 10 vuoden eläkettä vastaava summa. Kun tämän säästösumman sijoittaa ja siitä saisi 10 % vuosituoton, niin silloin sijoitukset tuottaisivat joka vuosi yhden vuoden eläkkeen verran rahaa. Laskukaavana ja ajatuksena yksinkertainen, mutta todellisuudessa se ei ole ihan näin helppoa. Tuotto ei välttämättä ole 10 % ja myös verot pitää huomioida. Vikman kuitenkin täsmentää, että hänen oma säästöprosenttinsa on 70 % tuloistaan, jolloin säästöt kertyvät nopeammin ja toisaalta tuottoprosentti ei tarvitse olla näin suuri, jotta esimerkin idea toimisi. (Vikman 2018.)

Vikman on saanut nuorempana isovanhemmiltaan rahaa, jotka hänen isänsä sijoitti. Siitä kertyi pohjalle muutaman tuhannen euron osakesalkku ja innostus säästämiseen ja sijoittamiseen. Ensimmäiset omat sijoitukset hän teki vuonna 2008, jolloin hän oli 20-vuotias. Tällä hetkellä hän on 30-vuotias ja matkaa tavoitteeseen, eli taloudelliseen riippumattomuuteen, on viisi vuotta. Vikmanin sijoitusstrategia on se, että 70 % nettotuloista hän sijoittaa lähes pelkästään passiivisiin indeksirahastoihin. Allokaatio, eli sijoitusten omaisuuslajihajautus rahastoissa on seuraava:

- Osakkeet 69,5 %

- Asunnot 28,5 %
- Korkorahastot 2,1 %

Tavoite tulevaisuudessa on nostaa osakkeiden osuus 90 %:iin ja muuttaa asunto- ja korkorahastojen osuus kummankin osalta 5 %:iin. (Vikman 2018.)

Vikman elää tarkasti, eikä tuhlaa liikoja. Näin hän pystyy säästämään suurimman osan tuloistaan. Vuonna 2017 säästöjen osuus laski 60 %:iin tuloista. Suurimmat muuttuvat tekijät olivat lääkärikulut, lainan lyhennys ja korot sekä harrastukset. Muuten menojen kasvuun vaikuttivat satunnaiset nousut jokaisessa kulutuksen osa-alueessa. Kolmen vuoden vertailuluvut tulojen, menojen ja säästämisen osalta ovat:

Vuodessa	2015	2016	2017
Nettotulot	35 445,00 €	45 261,00 €	41 939,00 €
Menot	10 542,00 €	10 843,00 €	16 863,00 €
Säästöt (sijoituksiin)	24 903,00 €	34 418,00 €	25 076,00 €
Säästöjen osuus	70 %	76 %	60 %

Taulukko 2. Tulot, menot ja säästöt vuodessa

Kuukaudessa	2015	2016	2017
Nettotulot	2 953,75 €	3 771,75 €	3 494,92 €
Menot	878,50 €	903,58 €	1 405,25 €
Säästöt (sijoituksiin)	2 075,25 €	2 868,17 €	2 089,67 €
Säästöjen osuus	70 %	76 %	60 %

Taulukko 3. Tulot, menot ja säästöt kuukaudessa

Vikman on ammatiltaan IT- ja talousalan konsultti ja jonkin verran keskitasoa parempituloisempi, mutta hän on tullut pienellä toimeen. Alkuperäinen eläketavoite on laskettu 1000 euron kuukausitulon mukaan. Eli, jos sijoitustuotot olisivat säännöllisesti sitä luokkaa, että verojen jälkeen saisi 1000 euroa kuukaudessa, voisi kuvitella olevansa eläkkeellä ja työn tekemisen ajattelemisen olisi aivan erilaista, kun se ei olisi pakollista. Vuoden 2017 lopussa Vikmanin sijoitusvarallisuus oli 244 315,70 euroa. Alkuperäinen tavoite niin sanottuun eläköitymiseen on ollut 31.12.2022, mutta Vikman pohtii nykyisellä kulutustasolla viivästyvänsä tavoitteesta 0,5-3 vuotta. Mikäli tavoite venyy kolme vuotta, niin hän on kuitenkin vasta 38-vuotias silloin. Eläkekassan,

eli sijoitusvarallisuuden tulisi olla silloin 520 000–600 000 euron paikkeilla, jotta varovaisella 4-5 %:n tuotto-odotuksella saisi 30 %:n verojen jälkeen 1 400 euroa. Tämän hän uskoo olevan mahdollista kovan säästämisen, eli todellisuudessa sijoittamisen ansiosta. Korkoa korolle ilmiötä tapahtuu koko ajan, kun sijoitukset kasvavat rahastoissa ja uutta sijoitusrahaa talletetaan joka kuukausi. (Vikman 2018.)

3.3 Nainen - yrittäjä, suurperheen kotiäiti ja sijoittaja

Nainen, yrittäjä, suurperheen kotiäiti ja sijoittaja kirjoittaa anonyyminä blogia ”Puoli miljoonaa pääomaa”. Kaikki lähti siitä, että hänen halu säästää ja sijoittaa saivat uutta innostusta ajatuksesta olla enemmän lastensa kanssa kotona. Halu mahdollistaa lapsilleen kotihoito. Työelämän lomassa hän sai joka kuukausi palkastaan säästöön rahaa ja rupesi miettimään ajatusta taloudellisesta riippumattomuudesta. Ajatus siitä, että saisi hieman vähemmän palkkaa ja olisi vapaus olla kotona lastensa kanssa, eikä olisi riippuvainen työstä. Hän teki erilaisia laskelmia, miten tämä olisi mahdollista ja loi itselleen tavoitteen. Kymmenen vuoden kuluttua tavoiteltu tila pitäisi olla saavutettu. Keinoina hänellä oli lähinnä säästäminen ja asuntosijoitukset. Tuona aikana hän opiskeli myös lisää korkeakoulututkinnon, jolla hän saavutti lisää ymmärrystä ja onnistumista sijoittamiseen. Tavoite tuli kutakuinkin saavutettua seitsemässä vuodessa ja sen jälkeen hän jättäytyi pois työelämästä. Hän perusti kuitenkin yrityksen, jonka kautta tekee satunnaisia töitä harrastusmielessä. (Anonyymi kirjoittaja 2016.)

Miten kaikki saavutettiin - alkupääomaa ei ollut. Ensiasunnon hän osti Helsingistä ja silloin normaalin elämisen ja lainan lyhennyksen jälkeen tuntui jäävän puolet palkasta säästöön, joka sitten sijoitettiinkin lisänä asuntolainan lyhentämiseen. Tällä tahdilla laina lyheni varsin nopeasti. Säästäminen oli itseasiassa oman pääoman kartuttamista, koska asuntolainan lyheneminen tarkoitti omaisuuden karttumista itselle. Kun tuli aika myydä asunto ja muuttaa toisaalle, sai hän mukavan voiton välistä – 45 000 euroa.

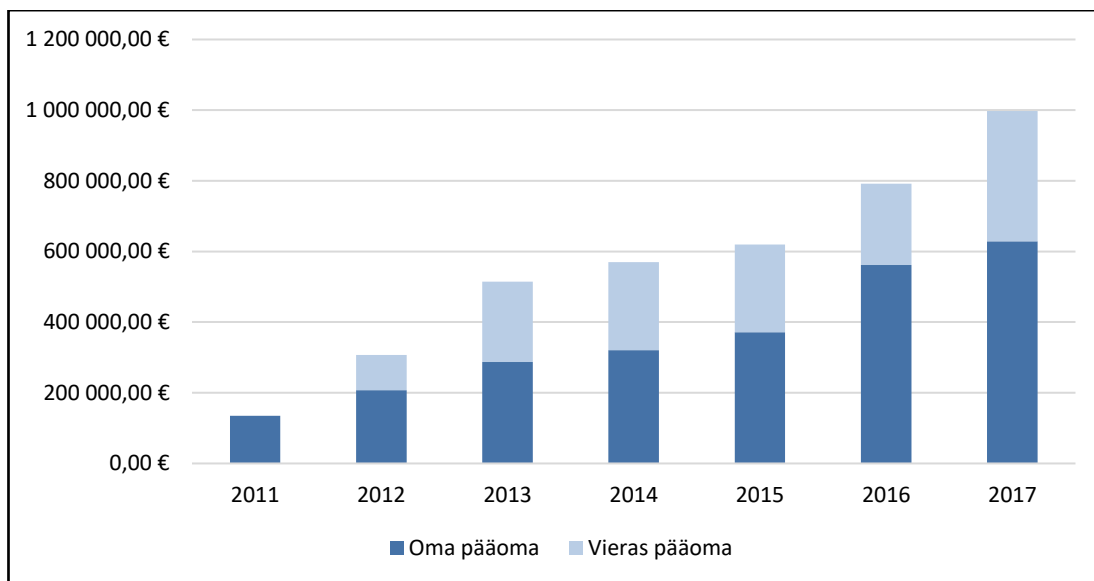
Seuraavan asunnon kohdalla hän teki niin ikään lisää voittoa myydessään omakotitalonsa ja muutti samalla pienemmälle paikkakunnalle, jotta saisi asumiskulunsa pienemmäksi. Tämän asunnon ostamisesta yli jäänyt voitto käytettiin sijoitusasuntojen ostamiseen. Ensimmäisten asuntojen kohdalla kävi tuuria, kun arvonnousut olivat

kohtuullisen suuria. Kirjoittajaa kiehtoi säästäväinen elämäntapa ja hänen kuukausittaiset kulut olivatkin kohtuullisen pienet, noin 1200-1300 euroa. Palkasta ylijäävät säästöt, jotka olivat noin puolet, pystyi kohdistamaan uusiin sijoituksiin, eli asuntoihin.

Velkavipu, eli velan käyttäminen sijoittamiseen, on näytellyt suurta osaa sijoitusstrategiassa, jolloin asuntoja pystytään ostamaan enemmän ja vuokratuotot kertautuvat. Tulojen kertyminen ja sijoitustoiminnan tuotot saivat ajatuksen projektin aloittamisesta, jossa tavoite oli päästä taloudellisesti riippumattomaksi työstä ja nauttia enemmän vapaa-ajasta. Alkoi projekti, jonka tavoitteena oli saavuttaa puoli miljoonaa pääomaa. Tässä laskelmassa tuottotavoite pääomalle oli 6 %, jolloin puoli miljoonaa tuottaisi 30 000 euroa vuodessa ja näin ollen 2 500 euroa kuukaudessa. Tästä summasta maksetaan luonnollisesti vielä vero, mutta se takaisi taloudellisen riippumattomuuden ja voisi jättäytyä pois työelämästä. Puolen miljoonan tavoite rakentui kohtuullisen nopeasti seitsemässä vuodessa. Avaintekijät ovat olleen tarkkuus menojen osalta, säästäväisyys ja velkavipu sijoituksissa. Sijoitusasuntojen hankintaa varten on otettu velkaa, jolloin niitä saadaan hankittua pienellä alkusijoituksella ja näin ollen enemmän määrällisesti ja siten maksimoitua vuokratuotto. Ja kun tuotot ovat suuremmat mitä menot, niin voidaan taas sijoittaa enemmän. Tämä kierre paisuttaa koko ajan sijoitusvarallisuutta. (Anonyymi kirjoittaja 2017.)

Vuosi	Oma pääoma	Vieras pääoma	PO yhteensä
2011	135 000,00 €	0,00 €	135 000,00 €
2012	207 000,00 €	100 000,00 €	307 000,00 €
2013	287 000,00 €	228 000,00 €	515 000,00 €
2014	321 000,00 €	249 000,00 €	570 000,00 €
2015	371 000,00 €	249 000,00 €	620 000,00 €
2016	562 000,00 €	229 600,00 €	791 600,00 €
2017	628 615,00 €	369 145,00 €	997 760,00 €
Tavoite 2026	1 000 000,00 €	300 000,00 €	1 300 000,00 €

Taulukko 4. Pääoman karttuminen vuositasolla



Kuvaaja 1. Pääoman karttuminen vuositasolla

Oman pääoman ja vieraan pääoman karttuminen on ollut varsin huimaa tahdiltaan. Velan käyttäminen sijoitusasuntojen ostamisessa on järkevää, jolloin niitä on lukumäärällisesti enemmän ja se kartuttaa luonnollisesti vuokratuottoa enemmän. Samaan aikaan puolet kaikista tuloista säästöön laittaminen ja uudelleen sijoittaminen takaa sen, että velat lyhentyvät ja oma pääoma kasvaa jatkuvasti. Mitä suuremmaksi oma pääoma kasvaa, samalla kasvaa myös vieras pääomakin. Tämä ilmiö kertoo juuri velkavivun hyödyntämisestä sijoittamisessa. (Taulukko 4. ja Kuvaaja 1.)

Kirjoittajan systemaattinen sijoittaminen uusiin kohteisiin on auttanut pääsemään tavoitteeseen. Hän on ottanut jo seuraavan askeleen asuntosijoittamisessa ja rakennuttaa paritaloa sijoitusasunnoiksi. Tämä tapahtuu avaimet käteen periaatteella, jolloin itselle jää ainoastaan sopimusten tekeminen, rahoituksen järjestäminen ja lopuksi tuottojen kotiuttaminen. Taloudellisen riippumattomuuden tavoittelu ei pysähtynyt siihen, että sen saavutti. Taloudellista turvaa luo varallisuuden kerryttäminen entisestään, mutta sen voi tehdä eri ajatuksella, kun ei ole riippuvainen työstä ja taloudellisesti on levelinen tilanne. Seuraava tavoite kirjoittajalla on saavuttaa miljoona euroa omaa pääomaa vuoteen 2026 mennessä, samaan aikaan vieraan pääoman ollessa maksimissaan 300 000 euroa. Tämän tavoitteen toteutumista blogi tulee seuraamaan.

3.4 Jarmo Vestola, osakesijoittaja

Jarmo Vestola on vuonna 1984 syntynyt ravintolatyöntekijä, joka kirjoittaa blogia ”Downshiftaus – Elämän Leppoistaminen”. Hänellä on tavoitteena tulla taloudellisesti riippumattomaksi 45-vuotiaana, joka tarkoittaa hänen tapauksessaan vuotta 2029. Tavoitteeseen pääsemiseksi hän säästää ja sijoittaa osakkeisiin. Osakkeet tuottavan hänelle kahdella tapaa tuloa: osakkeita myydessä arvonnousun muodossa ja osakkeita pitäessä osinkotulojen muodossa. Talouttaan hän on seurannut tarkasti vuodesta 2010 alkaen, listaten kaikki tulonsa ja menonsa. Tarkka kirjanpito avaa hänelle mihin kategoriaan kaikki menot ovat menneet ja tarvittaessa voi puntaroida mahdollisia säästökohteita. Mitä enemmän säästää, sitä enemmän voi sijoittaa. Yksi esimerkki tarkasta elämäntavasta on se, että polkupyörän tarakka maksoi 28 euroa ja sillä kuljetetut, ojasta löydetty palautuspullot ovat tuottaneet n. 25 euroa, joten sijoitus on niin sanotusti tienattu melkein takaisin. Mistään hän ei ole elämäntapansa vuoksi kokenut jäävänsä paitsi ja tekeekin ihan normaaleja harrastuksiin, kotiin ja elektroniikkaan liittyviä hankintoja, mutta harkiten. (Vestola 2017.)

Vuosi	Nettotulot	Menot	Säästöön
2010	16 193,00 €	15 830,00 €	363,00 €
2011	16 779,00 €	14 941,00 €	1 838,00 €
2012	17 650,00 €	14 879,00 €	2 771,00 €
2013	18 046,00 €	16 476,00 €	1 570,00 €
2014	17 898,00 €	13 855,00 €	4 043,00 €
2015	16 953,00 €	16 392,00 €	561,00 €
2016	18 321,00 €	12 984,00 €	5 337,00 €
2017	17 537,00 €	11 864,00 €	5 673,00 €
Vuosi	Keskim. / kk	Keskim. / kk	Keskim. / kk
2010	1 349,42 €	1 319,17 €	30,25 €
2011	1 398,25 €	1 245,08 €	153,17 €
2012	1 470,83 €	1 239,92 €	230,92 €
2013	1 503,83 €	1 373,00 €	130,83 €
2014	1 491,50 €	1 154,58 €	336,92 €
2015	1 412,75 €	1 366,00 €	46,75 €
2016	1 526,75 €	1 082,00 €	444,75 €
2017	1 461,42 €	988,67 €	472,75 €

Taulukko 5. Tulot ja menot vuosina 2010-2017

Vestola ei ole nykymittapuun mukaan suurituloinen. Karkeasti laskettuna hänen nettotulonsa ovat 1 500 euroa kuussa, joista hän saa säästettyä ja sijoitettua 30 % eli 450 euroa. Tämä säästämisaste on saavutettu vasta parina viimeisenä vuotena. (Taulukko 5.)

Vestolan varsinainen projekti alkoi vuonna 2008. Sitä ennen hän oli säästänyt pankin rahastoon, kun asui vielä vanhempiansa luona. Sijoitusten pesämunana toimi 40 000 euron perintö ja sen lisäksi alkuperäinen tavoite oli saada vuosittain säästöön 2 000 euroa. Tavoite tulla taloudellisesti riippumattomaksi on asetettu 45 ikävuoteen mennessä. Työnteon lopettamista se ei tarkoita, vaan työnteon vähentämistä. Mikäli tavoite toteutuu, kattaa silloiset osinkotuotot hänen elämiskulunsa, jolloin hän ei ole riippuvainen työnteosta. (Pasanen 2016.)

Lopullinen tavoite on kerryttää osinkotulot niin suuriksi, että ne kattaisivat hänen kuukausittaiset menonsa. Sitä ennen täytyy sijoitussalkku saada paisutettua riittävän suureksi. Vestolan menot ovat kuukaudessa noin 1 000 – 1 300 euroa. Mikäli tämä halutaan kattaa sijoitustoiminnan tuotoilla, niin verot huomioiden ja laskennallisen 5% tuotto-odotuksen jälkeen siihen vaaditaan 343 000 - 446 000 euron sijoitusomaisuus.

Vestola on jakanut blogissa tietoa osakesalkustaan vuodesta 2014 lähtien. Osakesalkun arvo on kasvanut koko ajan vuosina 2014 - 2017. Kasvu on tapahtunut lisäostoilla ja arvonnousuilla. Lisäostot on rahoitettu säästöillä, myyntituotoilla, salkun tuottamilla osingoilla ja sijoituslainalla. Vestolan säästöt vuositasolla ovat olleet n. 2 000 – 5 000 euroa (Taulukko 5.) ja osingot 6 000 – 9 9000 euroa (Taulukko 6.), mutta myyntituotoista ei ole tarkempaa kirjanpitoa. Sijoituslainaa salkun arvosta vuonna 2017 loppussa oli 19 500 euroa. Loppukasvu salkussa on tapahtunut arvonnousuilla. (Vestola 2017.)

Vuosi	Salkun arvo	Osingot	Netto-osinko / kk
2014	152 000,00 €	6 000,00 €	350,00 €
2015	183 000,00 €	7 500,00 €	437,50 €
2016	218 500,00 €	8 600,00 €	501,67 €
2017	260 000,00 €	9 900,00 €	577,50 €

Taulukko 6. Salkun muutokset ja osingot

Vestolan tapauksessa omat uudet säästöt eivät ole näytelleet suurta osaa, vaan salkun tuottamat myyntivoitot, osingot, sijoituslaina ja arvonnousut. Vestola on myynyt vuoden aikana osakkeita, jolloin niistä on saatu lisää rahaa uudelleen sijoittamista varten. Pääosin myynnit ovat tuottaneet voittoa niihin sijoitettuun summaan nähden. Kaikki osingot ovat sijoitettu uudestaan salkkuun, jolloin voidaan puhua korkoa korolle ilmiöstä. Sijoituslainalla on mahdollistettu suurempia kertaostoja hyviin kohteisiin ja saatu lisättyä osinkoa tuottavia osakkeita salkkuun. Taulukko 6. osoittaa myös verojen jälkeisen nettotulon, jos osingot olisivat otettu tavalliseen kuukausittaiseen kulutukseen. Kun tämä määrä on riittävän suuri, on salkku kasvanut siihen kokoon, että voidaan puhua taloudellisesta riippumattomuudesta, eikä työtä tarvitse tehdä, jotta saisi katetua omat elämiskulunsa. Se on eri asia, että haluaako silloin jättäytyä pois työelämästä vai jatkaako työn tekemistä pienimuotoisemmin. (Taulukko 6.)

3.5 Harri Riihimäki, sijoittaja

Harri Riihimäki on 28-vuotias sijoittaja. Hän sijoittaa osakkeisiin, rahastoihin ja asuntoihin. Tavoitteena hänellä on saavuttaa taloudellinen riippumattomuus 50-vuotiaana, joka tarkoittaisi käytännössä työn muuttamista harrastukseksi tai siirtymistä osa-aikatyöhön. Hän kirjoittaa blogia nimeltä ”Nuukablog”, jossa avaa tarkemmin sijoituksiinsa ja miten ne ovat tuottaneet, sekä matkaa kohti taloudellista riippumattomuutta. Blogimaailmassa hänet tunnetaan yleisesti Nuuka-nimimerkistä. (Riihimäki 2017.)

Riihimäen sijoitusstrategia jakautuu kolmeen eri kategoriaan: osakkeet, rahastot ja sijoitusasunnot. Osakesalkkuun hän on ostanut suurien ja vakaata osinkoa maksavien yritysten osakkeita. Yleensäkin yrityksiä, joiden liiketoiminta on terveellä pohjalla. Rahastojen osalta hän toimii kuukausisäästämisen periaatteella, eli joka kuukausi rahastoihin menee automaattisesti rahaa uusia ostoja varten. Sijoitusasuntoja hän on ostanut hyviltä paikoilta ja kohtuu hinnalla. Hän suosii huonokuntoisia asuntoja niiden alhaisen hankintahinnan vuoksi ja kun itse remontoi ne, niin asunnon arvon saa suhteessa nousemaan mukavasti. Asuntojen hankintaan on käytetty velkavipua, eli hyödynnetty pankkilainaa. Tällä hetkellä hänellä on neljä sijoitusasuntoa itsellään ja

kolme yhdessä kollegansa kanssa. Yhteisluvuksi tästä tulee 5,5 sijoitusasuntoa. (Riihimäki 2017.)

Alun perin tavoitteena oli saada kuukauden nettotuloista 10 % säästöön, joka onkin vuosien varrella noussut jo yli 40 %. Tämä säästösumma käytetään osakkeiden ja rahasto-osuuksien ostamiseen. Elämäntapaansa hän ei pidä mitenkään erityisen ilottomana. Hän ei juo alkoholia, eikä polta tupakkaa ja elää muutenkin sääntillistä elämää, jolloin yleiset elämisen peruskulut ovat kurissa. Ulkomailla hän käy matkailemassa vuosittain. Hänellä ei ole perhettä, jolloin suuri säästämistä tuloistaan on mahdollista. (Riihimäki 2017.)

Taloudellisen riippumattomuuden tavoittelemisen projekti alkoi vuonna 2013 hänen ollessa 23-vuotias. Projekti nojaa pitkäjänteiseen tapaan sijoittaa, joka käy ilmi tavoitteeksi asetetusta 50 ikävuoden maalista. Tarvittavat sijoitustoimet tehdään siis 27 vuoden aikana. Projektia on nyt takana viisi vuotta ja määrätietoinen tekeminen on kasvattanut tasaisesti sijoitusomaisuutta. Säännöllinen kuukausittainen sijoittaminen ja sijoitusasuntojen ostaminen kerryttävät passiivista tuloa. Sijoittamiseen on käytetty myös velkavipua, jotta tuottavia sijoitusinstrumentteja saa ostettua kerralla enemmän. Sijoitusasunnot vaativat monesti velan ottamista ja jos haluaa tehdä suurempia osakeostoja, niin silloin yksi vaihtoehto on laina. Kun tuotto on suurempaa, mitä lainan korko, on silloin järkevää käyttää lainaa sijoitusten rahoittamisessa. Tällä hetkellä Riihimäen nettovarallisuus on kasvanut noin 50 000 euroon viidessä vuodessa ja kun matkaa tavoitteeseen on vielä 22 vuotta, niin nettovarallisuus ja sijoitusvarallisuus pääsee kasvamaan vielä reilusti. (Riihimäki 2017.)

3.6 Jukka Oksaharju, osakestrategi, sijoittaja

Jukka Oksaharju on Nordnetin osakestrategi, kolmen sijoituskirjan kirjoittaja, kolumnisti, bloggaaja, sijoittajien konsultti, Hartwallin sukuyhtiön sijoituskomitean jäsen ja poikkeuksellisen menestynyt sijoittaja omilla henkilökohtaisilla sijoituksillaan. Hänen osakesalkku on kasvanut jo yli miljoonan euron, mutta ikää hänellä on vasta 30 vuotta. Kiinnostus sijoittamiseen alkoi yläasteella, kun koulussa tehtiin kuvitteellinen osakesalkku, jonka arvon kehittymistä seurattiin sanomalehdistä. Kyse oli leikkimielisestä

kilpailusta. Tämän kokemuksen innoittamana 13-vuotias Oksaharju sijoitti kesätöistä ja lahjarahoista kertynyttä omaisuuttaan osakkeisiin. Ensimmäiset osakkeet olivat Nokian osakkeita, jotka maksoivat 10 euroa kappaleelta. Kolmen vuoden päästä, vuonna 2004, hän myi ne pois 15 euron kappalehintaan. Saman hän toisti myös Vaconin osakkeilla. Yläasteen aikana hänen kahden tuhannen euron omaisuus kasvoi kolmeksi tuhaneksi. Lukiossa hän työskenteli opiskelun ohella ja sijoitti suuren osan tienäämistään palkkarahoista osakkeisiin. Tärkein sijoituskohte oli Nokian renkaiden osakkeet, joihin hän sai sijoitettua jo viisinumeroisen summan. Vuonna 2008 hänen osakesalkkunsu oli kasvanut jo lähes 100 000 euron suuruiseksi. Tämä tapahtui pitkäjänteisellä ja määrätietoisella tavalla ohjata suurin osa rahoistaan osakkeisiin. (Saarinen 2017.)

Vuoden 2008 jälkimmäisellä puoliskolla tapahtui historiallinen pörssikurssien lasku. Hänen osakesalkkunsu arvo romahti 100 000 eurosta noin 20 000 euroon. Samaan aikaan hän oli saanut töitä eQ-pankista asiakaspalvelijana, mutta pääsi muutamassa kuukaudessa etenemään yksityispankkiiriksi. Tällöin elettiin vuoden 2009 kevättä. Sitten 21-vuotias Oksaharju otti suuren riskin sijoittamisen sarallaan. Hän sai otettua 300 000 euron sijoituslainan, joka oli muodoltaan arvopaperivälittäjän myöntämä luottolimiitti. Se toimi siten, että vakuutena toimivat aikaisemmat sijoitussalkun osakkeet ja uudet lainalla hankitut osakkeet. Koko sijoituslaina sijoitettiin Sammon, Nordean ja Nokian Renkaiden osakkeisiin. (Saarinen 2017.)

Tähän päivään mennessä Oksaharju on hankkinut osakesijoitustensa lisäksi Jyväskylästä kolme sijoitusyksiötä. Niiden hankkimiseen on käytetty pankkilainaa. Oksaharjun omistamat osakkeet ja sijoitusyksiöt muodostavat yli miljoonan euron sijoitusvarallisuuden. Hän ei kuitenkaan tuijota salkun kokonaisarvoa, vaan hänelle on tärkeämpää passiivinen tuotto. Osakkeet tuottavat osinkoja ja sijoitusasunnot vuokratuottoa, jolloin niistä muodostuu säännöllinen tulo. Vuosien varrella hän on sijoittanut tätä tuloa edelleen uusiin sijoituksiin, jolloin korkoa korolle ilmiötä tapahtuu ja sijoitusvarallisuus kasvaa nopeammin entistä suuremmaksi ja tuottavammaksi. Tällä hetkellä hänen sijoitusten tuotto vuositasolla on noin 50 000 euroa. Oksaharjun tavoite on kasvattaa passiivinen tulo kuusinumeroiseksi, jolloin se luo taloudellista turvaa kuusihenkiselle perheelle. Tavoitteen hän uskoo toteutuvan ensi vuosikymmenellä. (Saarinen 2017.)

Suuresta varallisuudesta huolimatta Oksaharju asuu 83 neliön rivitaloasunnossa ja ajaa noin 3 000 euron Fiat Linealla. Hän ei niinkään perusta materiasta, vaan on sijoittanut rahansa osakkeisiin. Myös lapsille on aloitettu sijoitussalkun teko, jotta myös he pääsevät mukaan pitkäjänteiseen sijoittamiseen. Oksaharjun omien laskelmien mukaan pääoma voi kahdeksankertaistua syntymästä 21-vuotiaaksi. Hänen oma sijoittajan ura on kestänyt tähän mennessä 17 vuotta ja voidaankin todeta, että sijoittamisen perusta on pitkäjänteisyys. (Saarinen 2017.)

3.7 Yhteenveto

Case-esimerkkeinä oli kuusi sijoittajaa, joiden sijoittamisesta ja sen tuottamista tuloksista oli saatavilla tietoa. Heillä jokaisella oli suuri kiinnostus sijoittamiseen ja halu ohjata tuloistansa suuri osa siihen. Jokainen on toteuttanut suunnitelmaansa määrätietoisesti ja sijoitusvarallisuus sekä passiivinen tulovirta ovat kasvaneet koko ajan. Heidän tapansa toimia pitkäjänteisesti näyttää toimivan hyvin ja tuottavan tasaisesti tulosta.

Vertailujoukosta on tarkoitus etsiä yhtäläisyyksiä sekä hyviä käytäntöjä ja tehdä niistä johtopäätöksiä. Seuraavat kategoriat liittyvät käsiteltävään aiheeseen ja eritellään analysoitavaksi:

- Sijoittamisen aloittaminen
- Säästöaste ja kulutus
- Tavoitteellisuus
- Sijoitusinstrumentit
- Taloudellinen riippumattomuus

Analyysin perusteella on tarkoitus muodostaa kokonaiskuva siitä, millaisilla sijoitus-toimilla, sijoitusajalla ja säästämisasteella taloudellisen riippumattomuuden voisi saavuttaa.

4 CASE-ESIMERKKIEN ANALYSOINTI

4.1 Sijoittamisen aloittaminen

Vertailuryhmässä sijoittaminen on aloitettu pääsääntöisesti nuorena, eli hieman yli 20-vuotiaana. Varsin erottavana poikkeuksena on Jukka Oksaharju, joka aloitti sijoittamisen jo 13-vuotiaana. Muille yhteistä on se, että sijoittaminen on tapahtunut palkkatyöstä saaduilla ansioilla, joka on ollut säännöllistä tuloa. Oksaharjulla tämä säännöllisyys on tullut iän kasvaessa, kun on ollut mahdollista päästä koulun ohella työhön. Jokaisen sijoituskokemus on yli viisi vuotta ja keskiarvon ollessa kymmenen vuotta, voidaan vertailuryhmän kokemusta sijoittamisesta pitää varsin hyvänä. Vertailtavien yhtäläisyydeksi voidaan todeta nuori aloitusikä. (Taulukko 7.)

Sijoittaja	Ikä aloittaessa / v	Ikä tällä hetkellä / v	Sijoituskokemus / v
Olli Turunen	22	33	11
Mikko Vikman	20	30	10
Anonyymi nainen	33	40	7
Jarmo Vestola	24	34	10
Harri Riihimäki	23	28	5
Jukka Oksaharju	13	30	17

Taulukko 7. Case-esimerkkien ikävertailu

4.2 Säästöaste ja kulutus

Vertailujoukon yhteinen periaate oli, että kuluta vähemmän mitä tienaat ja se mitä jää yli, niin sijoita. Tilillä lepäävät rahat eivät tuota, mutta sijoittamalla tuottoon tulee mahdollisuus. Suurimmalla osalla säästöaste tuloista oli varsin suuri. Vaihteluväli oli 40-70 % kuukauden tuloista. Kahdessa tapauksessa kuudesta ei ole prosentuaalista tietoa säästöasteesta, mutta omien kuvailujen mukaan he ovat ohjanneet suuren osan tuloistaan sivuun ja sijoittaneet ne. (Taulukko 8.)

Sijoittaja	Säästöön palkasta	Kulutus kuukaudessa
Olli Turunen	ei tiedossa	ei tiedossa
Mikko Vikman	60-70 %	900,00 € - 1400,00 €
Anonyymi nainen	50-70 %	1 200,00 €
Jarmo Vestola	40 %	900,00 €
Harri Riihimäki	40 %	ei tiedossa
Jukka Oksaharju	ei tiedossa	ei tiedossa

Taulukko 8. Case-esimerkkien säästöaste

Tilastokeskuksen mukaan suomalaisten säästöaste oli vuonna 2017 miinusmerkkinen, joka tarkoittaa, että kulutus oli suurempaa, mitä säästäminen. Vuodesta 2010 lähtien Suomalaisten keskimääräinen säästöaste on ollut alle 5 % laskevalla trendillä. (Tilastokeskuksen www-sivut 2018.)

Kuukauden keskimääräinen kulutustieto euromääräisenä on tiedossa puolelta vertailujoukosta. Kulutukseen mennyt summa on suuruudeltaan 900-1400 euroa kuukaudessa. Tämä luku kattaa kaikki kuukauden menot, eli tarkoittaa kuukaudessa tarvittavaa rahamäärää, joka kattaa koko elämisen. Suurta yhtäläisyyttä ei pysty kulutuksen perusteella tekemään, mutta elämiseen tarvittava summa vaihtelee luonnollisesti sen mukaan, miten asuu ja millaiseen kulutukseen on tottunut. (Taulukko 8.)

4.3 Tavoitteellisuus

Jokaista vertailujoukon henkilöä yhdistää tavoitteellisuus. He ovat olleet hyvin motivoituneita sijoittamiseen ja samaan aikaan säästämiseen. Säästäminen on ollut avaintekijä, että sijoittamiseen on saatu ohjattua mahdollisimman suuri osa kuukausittaisesta tulosta. Osalla on hyvin tarkka seuranta omasta kulutuksesta, jolloin pystyy tarkkailemaan mihin kaikkeen rahat kuluvat ja onko olemassa mahdollisia säästökohteita. Osa taas on toiminut muuten määrätietoisesti, ilman tarkempaa seurantaa omista tuloista ja menoista.

Vertailujoukolla oli kahta erilaista tavoiteasetantaa milloin niin sanottu projekti on tullut päätökseen. Osa on määritellyt sen tietyn iän perusteella ja osa sijoitussalkun koon mukaan. Iän perusteella asetetut tavoitteet ovat Vikmanilla, Vestolalla ja Riihimäellä ja ne vaihtelevat 35-50 vuoden haarukassa.

Turunen taas mainitsi omaksi tavoitteekseen, että omistaisi yhdessä ystävänsä kanssa 50 sijoitusasuntoa, joten hänen osuutensa olisi 25 asuntoa. Turunen arvioi, että 43 vuotiaana pystyisi elämään pelkillä vuokratuotoilla. Varsinaisesti Turunen ei tavoittele taloudellista riippumattomuutta, vaan vakaata varallisuutta. Työelämästä hän ei ole jäämässä pois, vaikka voisikin elättää itsensä sijoitustuotoilla, eli toisin sanoen hän olisi silloin taloudellisesti riippumaton työstä.

Anonyymi nainen on puolestaan jo saavuttanut taloudellisen riippumattomuuden ja jättäytynyt sen vuoksi työelämästä pois. Hän tekee kuitenkin satunnaisia töitä yrityksensä kautta ja on asettanut seuraavaksi tavoitteekseen sijoitusvarallisuuden kaksinkertaistamisen miljoonaan euroon.

Oksaharju ei myöskään tavoittele varsinaisesti taloudellista riippumattomuutta, vaan turvattua tulevaisuutta perheelleen. Hänen sijoitustuotot ovat jo tällä hetkellä 50 000 euroa vuodessa, joka tarkoittaa kuukausitasolle jaettuna 4 167 euroa. Suomalaisten kokonaisansioiden keskiarvo vuonna 2016 oli 3 368 euroa kuukaudessa, joten Oksaharjun passiivinen tulo olisi jo monessa tapauksessa tulkittavissa niin suureksi, että se tarkoittaisi taloudellista riippumattomuutta (Ylen www-sivut 2017). Vertailujoukon keskimääräinen tavoiteikä on 43,5 vuotta ja tavoitteen toteutumiseen suunniteltu sijoitusaika keskimäärin 21 vuotta. Pikavoittoja heistä ei kukaan tavoittele, vaan pitkäjänteisen sijoittamisen tuottamaa tulosta. (Taulukko 9.)

Sijoittaja	Tavoiteikä / v	Sijoitusaika / v
Olli Turunen	43	21
Mikko Vikman	35	15
Anonyymi nainen	48	15
Jarmo Vestola	45	21
Harri Riihimäki	50	27
Jukka Oksaharju	40	27
Keskimäärin	43,5	21

Taulukko 9. Tavoiteikä ja sijoitusaika

Sijoitussalkkujen tämän hetken koossa on suuria eroja, mutta niin on tähänastisissa sijoitusajoissakin. Harri Riihimäen sijoitusaikaa on kestänyt viisi vuotta ja hänen

sijoitussalkkunsaa on 50 000 euroa, kun taas Jukka Oksaharjun sijoittaminen on kestänyt 17 vuotta ja sijoitussalkku on noussut jo 1 000 000 euroon. Oksaharjun salkku kasvoi historiallisen kurssilaskujen aikaan otetulla 300 000 euron sijoituslainalla ja sen avulla tehdyillä ostoilla. Osakekurssit ovat sen jälkeen nousseet tasaisesti ja salkun arvo on noussut reilusti tämän ostotoimenpiteen myötä. (Taulukko 10.)

Sijoittaja	Sijoitussalkku nyt	Sijoitusaika nyt / v
Olli Turunen	16 asuntoa	11
Mikko Vikman	245 000,00 €	10
Anonyymi nainen	630 000,00 €	7
Jarmo Vestola	260 000,00 €	10
Harri Riihimäki	50 000,00 €	5
Jukka Oksaharju	1 000 000,00 €	17

Taulukko 10. Sijoitussalkku ja sijoitusaika

Tavoitteellisuus ilmentyy siinä, että yhtä lukuun ottamatta vertailujoukko oli määritelty jonkin tavoitteen sijoitussalkun suuruudelle. Tavoitteissa ei ollut juurikaan yhtäläisyyttä muuten, kuin että sijoitusvarallisuuden määrä oli merkittävä. Tavoitteiden erot ovat 400 000 eurosta 2 000 000 euroon. Olli Turusen 25 asunnon tavoitteen arvoa on vaikea määritellä, koska asunnot ovat eri hintaisia, mutta hän on käyttänyt esimerkeissä 50 000 euron yksion hintaa, jolloin sillä laskien sijoitussalkun arvo olisi 1 250 000 euroa. Tavoitteen täyttymiseen laskettu aika vaihtelee 15-27 vuoden välissä, joten niissäkin on suurta hajontaa, mutta joka tapauksessa sijoitusaika on merkittävän pitkä. (Taulukko 11.)

Sijoittaja	Tavoitesalkku	Tavoiteaika / v
Olli Turunen	25 asuntoa	21
Mikko Vikman	560 000,00 €	15
Anonyymi nainen	1 000 000,00 €	15
Jarmo Vestola	400 000,00 €	21
Harri Riihimäki	-	27
Jukka Oksaharju	2 000 000,00 €	27

Taulukko 11. Tavoitesalkku ja tavoiteaika

4.4 Sijoitusinstrumentit

Sijoitusinstrumentit ovat sijoituslajeja, joihin rahaa voi sijoittaa. Sijoituslajeja ovat esimerkiksi osakkeet, joukkovelkakirjat, talletukset, asunnot, kiinteistöt, hyödykkeet, valuutat, kryptovaluutat, johdannaiset ja erilaiset rahastot (Sijoitustieto [www-sivut](http://www.sijoitustieto.fi) 2014). Tässä opinnäytetyössä käydään läpi ainoastaan case-esimerkkien vertailuryhmän käyttämiä sijoitusinstrumentteja, joita olivat asunnot, osakkeet ja rahastot. Niitä käytettiin joko yksinään tai hajauttaen näiden välillä.

4.4.1 Asuntosijoittaminen

Asuntoihin sijoittaminen on ollut historiallisesti kohtuullisen vakaa sijoitusmuoto. Asuntojen hinnat eivät heilahtele niin paljoa, jos niitä vertaa vaikka osakkeisiin. Asuntojen maine vakaana sijoituskohteena näkyy myös pankkien arvostuksessa, kun asuntoa käytetään lainan vakuutena. Yleisesti vakuusarvo on 70-80 % pankista riippuen. Pelkällä omalla rahalla toimiminen on hidasta, koska sijoitusasunnon ostaminen vaatii kerralla reilusti rahaa. Pankkilainalla sijoitusasunnon ostoa saa nopeutettua, koska koko summaa ei silloin tarvitse olla säästettynä. Tällä tavalla pääsee nopeammin nauttimaan säännöllisestä vuokratuotosta. Myös useampien sijoitusasuntojen omistaminen vaatii pääsääntöisesti lainan käyttämistä niiden hankintaan. Lainan saaminen pankista vaatii vakuuden. Esimerkiksi 100 000 euron asunto toimii vakuutena 70 000 eurolle ja jäljelle jäävä 30 000 euroa tarvitaan omana rahoituksena tai lisävakuutena. Se mitä moni ei välttämättä ajattele, niin tuon 30 000 euron vakuutena voi toimia nykyinen asunto, mikäli se on velaton tai asuntolainaa on maksettu riittävästi pois. Näin toimien oman rahan tarvetta ei välttämättä ole ollenkaan, vaan pankista saa 100 % lainan sijoitusasunnon ostoa varten. Käytännössä vuokralainen maksaa tätä lainaa pois ja siitä jää vielä yleensä tuottoa tämän lisäksi. (Orava & Turunen 2016.)

Asuntosijoittamisessa tuotto on säännöllistä, kuukausittaista tuloa, mikäli kohde on vuokrattu. Mitä enemmän asuntoja on saanut hankittua, sitä suurempi säännöllinen tulo niistä syntyy. Myös riski vuokrattomista kuukausista pienenee suuremmalla määrällä asuntoja. Kun yksi asunto on ilman vuokralaista, muiden kassavirta pitää tilanteen plussan puolella. Sama pätee myös taloyhtiöön tulevien remonttien vaikutuksissa.

Hyvien kohteiden tuotto liikkuu 3-6 % paikkeilla ja jos tuotto jää tämän alle, niin sijoitus ei ole välttämättä enää hyvä ja kannattaa miettiä parempaa sijoituskohdetta rahoilleen. Tuottoprosentti saadaan laskukaavasta: $(\text{vuoden vuokrat} - \text{vuoden hoitovastikkeet}) / \text{asunnon hinta} \times 100$. Jos esimerkiksi vuokra olisi 700 euroa, hoitovastike 150 euroa ja asunto on maksanut 100 000 euroa, niin kaavan mukaan tuottoprosentiksi tulee 6,6 %. Tässä prosenttiluvussa ei ole huomioitu verojen vähentämistä. (Kullas & Myllyoja 2014.)

Asuntosijoittamisessa on myös riskinsä. Asunnon sijainti vaikuttaa arvonkehitykseen ja mikäli on ajatellut myydä asunnon, niin silloin tämä riski on oleellinen. Vuokrat ovat kehittyneet pitkällä aikavälillä, mutta jälleen sijainnilla on merkityksensä hintakehitykseen ja riskiin menettää osa tuotosta. Mikäli sijoitusasunnon hankinnassa on käytetty lainaa, niin koron nousut vaikuttavat lainan lyhennyksen suuruuteen ja edelleen sijoituksesta saatavaan tuottoon. Hoitokustannusten nousu on varsinkin vanhempien taloyhtiöiden kohdalla oleellinen riski. Korjauksia ja remontteja varten saatetaan joutua nostamaan hoitovastiketta ja suurempien hankkeiden kohdalla saattaa tulla hoitovastikkeen rinnalle rahoitusvastike. Myös vuokralainen saattaa aiheuttaa riskin, mikäli vuokranmaksu keskeytyy tai vuokralainen tuhoaa asuntoa. Vuokralaisten vaihtuvuus saattaa aiheuttaa vuokrattomia kuukausia, jolloin riskinä on sijoitustuoton pienentyminen. (Sijoitusovi [www-sivut](http://www.sijoitusovi.fi) 2018)

Asuntosijoittamista kannattaa ehkäpä ajatella enemmän säännöllisen tulovirran näkökulmasta, kuin arvonnousun näkökulmasta. Mikäli omistaa hyviä kohteita, ei niistä ole syytä luopua, vaan pitää ne sijoituksina tuottamassa passiivista tuloa itselleen. Moni pitää asuntosijoittamista hankalana, kun siinä on oma vaivansa tehdä kauppoja, hankkia vuokralaisia ja neuvotella mahdollisista lainoista. Kaikilla ei ole myöskään aikaa, kiinnostusta, rahaa tai vakuuksia, jotta lähtisi toteuttamaan asuntosijoittamista. Parhaimmillaan siitä saa kuitenkin mielenkiintoisen harrastuksen ja sitä voi ajatella myös eettisenä sijoituskohteena. Ihmiset tarvitsevat aina koteja, eikä kaikilla ole halua tai mahdollisuutta ostaa asuntoa itselleen. (Orava & Turunen 2016.)

4.4.2 Osakesijoittaminen

Voidakseen ostaa ja myydä osakkeita, on oltava pörssivälittäjän asiakas. Pörssivälittäjän kanssa tehdään sopimus, avataan arvo-osuustili ja rahatili. Arvo-osuustilillä säilytetään arvopaperit, eli osakkeet ja rahatilillä tapahtuu kaikki rahaliikenne. Pörssivälittäjän palveluita tarjoaa lähes kaikki pankit ja erilliset pörssivälityksiin erikoistuneet yhtiöt. Kaupankäynti tapahtuu internetissä lähes samalla tavalla, mitä tavanomainen pankkiasioiden hoito, eli se on tehty yksinkertaiseksi. (Saario 2016.)

Osakkeiden ostamiseen ei tarvita suurta pääomaa, joka omalta osalta madaltaa kynnystä tehdä sijoituksia niihin. Osakkeiden omistamisessa avainasia on se, että omistajat saavat vuosittain osuuden yhtiön mahdollisesta voitonjaosta osinkoina. Osakkeita ostamalla, ostaa itselleen vuotuista tulovirtaa. Yritysten menestystä, kannattavuutta ja voitonjaon kehitystä seuraamalla voi tehdä itse päätelmiä hyvistä sijoituskohteista. Seuraamalla menestyneiden sijoittajien omistuksia ja ostoja voi päästä tässä asiassa helpommalla. Hyviä osakkeita kannattaa omistaa pitkään, jolloin niiden osingoistakin pääsee hyötymään pitkään. Hyvät yhtiöt maksavat tasaisesti osinkoja ja saattavat kasvattaa osingon määrää pitkällä aikavälillä. Toinen tapa hyötyä osakkeista on niiden arvonnousu. Osakkeen ostohinta on ollut tällöin pienempi mitä hinta myydessä ja silloin myynnillä tekee voittoa. Jos osakesijoituksista haluaa jännitystä, niin voi seurata arvonkehitystä ja tehdä sen perusteella ostoja ja myyntejä. Tylsempi tapa on ostaa ja pitää osakkeet pitkään ja hyötyä osinkojen maksusta. (Saario 2016.)

Osakkeista saatetaan ajatella, että ne ostetaan halvalla ja myydään hetken päästä kalliilla. Tämä voi nostaa kynnystä sijoittaa osakkeisiin, kun ajattelee olevansa osaamaton ja tietämätön. Ennemmin kannattaa ajatella pitkäjänteistä omistamista ja osinkotuottoja. Suomalaiset pörssiosakkeet ovat kilpailukykyisiä sijoituskohteita. Historiallisesti tutkittuna sijoitettu pääoma on niissä kaksinkertaistunut seitsemässä vuodessa, kun ei lasketa osinkoja mukaan. Mikäli taas lasketaan osingot mukaan, niin pääoman kaksinkertaistumiseen on mennyt viisi vuotta. Tämä kehitys ei ole tasaista, vaan pitemmän aikavälin tarkastelua. Pörssikurssit romahtavat välillä ja lähtevät siitä taas elpymään. Romahdukset eivät hetkauta pitkäjänteisiä sijoittajia, koska pitkään omistamassa paremmat ajat palaavat ennen pitkää. (Saario 2016.)

Osakkeiden historiallinen kurssikehitys on ollut Suomessa vuosien 1981-2011 välistä aikaa tarkastellen 9,9 % vuotuisena arvonnousuna. Tämä kuvaa ainoastaan osakkeiden hintamuutosta, eikä osinkoja ole otettu huomioon. Luku on keskiarvo, eikä jokainen osake käyttäydy samalla tavalla. 2000-luvulla on ollut IT-kuplaa, terrori-iskuja, finanssikriisiä ja ylivelkaantumista, jolloin yksittäisen yhtiön osakkeen arvo on voinut tippua reilustikin ja kyseistä osaketta myydessä tekee tappiota. Osakkeen hinta taas ei välttämättä vaikuta maksettavaan osinkoon, jolloin osakkeen hinnalla ei ole merkitystä passiivisen tulon muodostumiseen. Osakkeita kannattaa omistaa pitkään, koska suhdanteet muuttuvat pitkällä aikavälillä suuntaan ja toiseen. (Lindström & Lindström 2011).

Osakkeiden riskinä voidaan pitää sijoitetun pääoman menetystä, joko kokonaan tai osittain. Pörssiyhtiön arvo voi romahtaa murto-osaan huippuhinnastaan ja pysyä pitkäänkin samalla tasolla. Suomessa pörssiyhtiöiden konkurssit ovat harvinaisia. Viimeisten vuosikymmenten aikana vain muutama on tehnyt konkurssin. (Finanssivalvonnan www-sivut 2012.)

4.4.3 Rahastosijoittaminen

Rahastoihin sijoittaminen on helpoin vaihtoehto asuntojen, osakkeiden ja rahastojen välillä. Rahaston merkitseminen on teknisesti tilisiirto. Omalta tililtä siirretään rahausuma rahastoyhtiön tilille. Rahastoihin voi tehdä kertasijoituksia tai ruveta kuukausisäästäjäksi. Kuukausittainen säästösumma voi olla pienimmillään muutaman kymppin. Kuukausisäästäminen voi tapahtua esimerkiksi tekemällä automaattisen tilisiirron nettipankista halutulle summalle ja silloin se siirtyy kuukausittain haluttuun rahastoon. Tämän helpommaksi sijoittaminen ei enää oikein voi tulla. (Puttonen & Repo 2011.)

Toimintaperiaate sijoitusrahastoissa on yksinkertainen. Rahastoon sijoitetuilla rahoilla ostetaan arvopapereita, jotka muodostavat rahaston. Rahastoon sijoittaneet sijoittajat omistavat rahasto-osuuksia ja nämä yksittäiset rahasto-osuudet ovat keskenään yhtä suuria. Rahastoyhtiö hallinnoi rahastoa ja tekee sijoituspäätökset itsenäisesti. Rahastoyhtiö ei omista rahastossa olevia arvopapereita, vaan ne ovat sijoittajien omaisuutta. Varojen hajauttaminen on kirjattu sijoitusrahastolakiin, joka määrittelee, että yhteen

kohteeseen ei saa sijoittaa enempää kuin 10 % rahaston varoista ja lisävaatimus edellyttää, että 40 % varoista voi olla sellaisten yritysten arvopapereissa, joissa on yli 5 % varoista. Käytännössä tämä tarkoittaa, että neljän yrityksen arvopapereissa voi olla 10 % ja loput 60 % sijoitetaan maksimissaan 5% osuuksiin, joka on minimissään 12 yrityksen hajautus. Näin ollen rahastot koostuvat vähintään 16 eri kohteesta, joka osaltaan pienentää riskiä rahaston varojen suhteen. Rahasto-osuuksia on helppo ostaa ja myydä. Ne voidaan muuttaa käteiseksi vaikka joka päivä, koska rahastosijoitus ei ole sidottu määräaikaan. (Puttonen & Repo 2011.)

Rahastojen riskitekijöinä ovat niiden kulurakenteet ja arvonlaskut. Rahastoissa on kuluja, joita ei välttämättä tule ajatelleeksi. Rahastossa saattaa olla merkintäpalkkio, kun sinne sijoitetaan rahaa, jolloin osa sijoituksesta menee heti alkuunsa rahastoyhtiölle. Rahaa nostaessa saattaa taas olla lunastuspalkkio, jolloin rahastoyhtiö perii tietyn korvauksen rahan nostamisesta. Näiden lisäksi on vielä hallinnointipalkkio, joka menee rahaston juokseviin kuluihin. Palkkioiden hinnoissa saattaa olla suuriakin eroja ja silloin osa tuotosta hukkuu näihin kuluihin. Rahasto-osuuksien arvot elävät, koska ne koostuvat erilaisista sijoitusinstrumenteista. Riskinä on silloin tuoton menetys, jos on tarve nostaa sijoitetut rahat pois rahastosta. (Saario 2016.)

Rahastojen etuina ovat asiantuntemus sijoituspäätöksissä, säästöt kaupankäyntikustannuksissa ja helppohoitoisuus. Rahastonhoitajat seuraavat markkinoita ja tekevät sijoituspäätöksiä. Heidän työpaikkansa ja palkkansa ovat riippuvaisia siitä, miten hyvin he pystyvät hoitamaan rahaston varoja. Sijoitusrahastot edustavat institutionaalista sijoittajaa, eli suursijoittajaa, jolloin kaupankäynnin kulut ovat pienemmät ja on pääsy markkinoille, jonne piensijoittaja ei pääsisi. Rahastosijoittajan ei välttämättä tarvitse ymmärtää sijoittamisesta mitään, eikä tarvitse seurata markkinoita. Rahasto-osuudet voi jättää säilytettäväksi, eikä se maksa mitään. Tämä on varsin helppo tapa sijoittaa ja tarvittaessa voi olla ajattelematta koko asiaa, mutta silti voi olla varma, että joku seuraa sijoitusten toteutumista. (Puttonen & Repo 2011.)

Sijoitusrahastoja voidaan luokitella niiden sijoitustyylin mukaan. **Korkorahastoja** ovat lyhyen ja pitkän koron rahastot. Lyhyen koron rahastot sijoittavat esimerkiksi valtion, pankkien tai yritysten liikkeelle laskemiin korkoinstrumentteihin ja pitkän koron rahastot sijoittavat esimerkiksi valtion, julkisyhteisöjen tai yritysten liikkeelle

laskemiin joukkovelkakirjalainoihin. **Osakerahastot** sijoittavat varat osakkeisiin. Niitä voidaan jakaa esimerkiksi maantieteellisesti, toimialan mukaan tai yhtiöiden koon mukaan. Rahastoesitteestä käy ilmi, mikä on kyseisen sijoitusrahaston sijoituspolitiikka. **Yhdistelmärahastot** sijoittavat varat osakkeisiin ja korkoa tuottaviin kohteisiin. Näiden väliset painoarvot on kirjattu rahaston sääntöihin ja valmiita rahastoja on useita. Sijoittajat voivat silloin hajauttaa sijoituksiaan molempiin osa-alueisiin, osakkeisiin ja korkoihin ja päättää mikä on sopiva jakosuhte omasta mielestä. **Erikoissijoitusrahastoilla** ei ole välttämättä hajauksen suhteen prosentuaalisia sääntöjä, vaan se sijoittavat kohdennetummin. Esimerkkinä kiinteistörahasto, joka on sijoittanut useaan kiinteistöön ja tuotot koostuvat vuokratulosta ja mahdollisista arvonnousuista kiinteistöjä myytäessä. (Puttonen & Repo 2011.)

4.4.4 Vertailujoukon sijoitusinstrumentit

Vertailujoukko käytti sijoitusinstrumentteinaan asuntoja, osakkeita ja rahastoja. Neljä kuudesta vertailtavasta ei ole tehnyt hajautusta näiden instrumenttien välillä, yksi on hajauttanut kahteen ja yksi kaikkiin kolmeen. Ne jotka ovat ottaneet strategiakseen sijoittaa yhteen instrumenttiin, hajautuvat nekin kaikkien kolmen instrumentin välillä, jolloin mikään ei erotu painotuksena. Kun taas verrataan mitä instrumenttia on käytetty eniten, niin neljä kuudesta on sijoittanut asuntoihin, kolme osakkeisiin ja kaksi rahastoihin. Instrumenttina eniten käytetty on asuntosijoittaminen ja strategiana eniten käytetty on yhden instrumentin tapa sijoittaa. (Taulukko 12.)

Sijoittaja	Asunnot	Osakkeet	Rahastot	Velkavipu
Olli Turunen	X			X
Mikko Vikman			X	
Anonyymi nainen	X			X
Jarmo Vestola		X		X
Harri Riihimäki	X	X	X	X
Jukka Oksaharju	X	X		X

Taulukko 12. Sijoitusinstrumentit ja velkavipu

Velkavipua, eli lainarahan käyttämistä sijoittamiseen, on käyttänyt lähes kaikki vertailtavista. Vain yksi kuudesta ei ole käyttänyt velkaa, vaan toimii pelkän säästämisen turvin ja sijoittaa ainoastaan rahastoihin. Jokainen, joka on sijoittanut asuntoihin, on

ottanut niitä varten lainaa. Asunnot ovat kertsijoituksia ja niiden hankintaan menee kerralla paljon rahaa, joten velan käyttäminen on hyvin luonnollista tässä yhteydessä. Osakkeita ja rahasto-osuuksia ostettaessa rahaa ei tarvitse olla kerralla paljoa, jolloin perusostoihin ei tarvita lainaa. Suurempiin kertsijoituksiin on kuitenkin käytetty lainaa, joka on toisaalta järkevää, kun lainan korko on pienempi, mitä esimerkiksi osakkeiden osinkotuotto. Velkavipua on käytetty asuntojen ja osakkeiden kohdalla, mutta rahasto-osuuksien ostamista varten ei ole otettu lainaa. Vertailujoukkoa yhdistää se, että sijoittamiseen on käytetty velkavipua asuntojen ja osakkeiden ostamisen yhteydessä. (Taulukko 12.)

4.5 Taloudellinen riippumattomuus

Vertailujoukosta neljä, Mikko Vikman, Anonyymi nainen, Jarmo Vestola ja Harri Riihimäki, ovat ilmoittaneet suoraan tavoittelevansa taloudellista riippumattomuutta. Sen on jo saavuttanut Anonyymi nainen, joka ei ole kuitenkaan jäänyt paikalleen nautiskelmaan, vaan on asettanut uuden tavoitteen kaksinkertaistaa sijoitusomaisuutensa. Olli Turunen on etenemässä tilanteeseen, jossa hän olisi taloudellisesti riippumaton, mutta ei suoraan sano tavoittelevansa tätä. Jukka Oksaharjun sijoitustuotot ovat tällä hetkellä sen verran suuret, että ne ylittävät keskiverto suomalaisen palkkatason, joten hän olisi tällä mittarilla taloudellisesti riippumaton. Hänen tavoitteensa on kuitenkin kaksinkertaistaa passiivisen tulon määrä, eikä niinkään ajattele asiaa taloudellisena riippumattomuutena, vaan taloudellisena turvana. Jokaisella on ajatuksena tehdä töitä, osalla täysipainoisesti ja osalla keventäen tavoitteen toteutuessa. Kukaan ei ole asettanut tavoitetta jättää työelämää täysin.

4.6 Yhteenveto

Vertailujoukkoa yhdisti nuorena aloitettu sijoittaminen. Se oli aloitettu suurimmalla osalla hieman kahdenkymmenen ikävuoden jälkeen, joka kertoo siitä, että kiinnostus sijoittamiseen oli syntynyt varhain. Vertailujoukolla säästöaste oli varsin suurta, jopa 40-70 % kuukauden nettotuloista. Kulutustottumukset olivat pääosin sääntilliset ja niukat, eikä turhuuksiin ole tuhlailtu, jolloin pystyy pitämään yllä suurta säästämisastetta. Heitä yhdisti myös tavoitteellisuus. Tavoite oli joko saavuttaa sijoitusvarallisuuden

turvin taloudellinen riippumattomuus tai saavuttaa niin suuri sijoitusvarallisuus, että se luo suurempaa taloudellista turvaa. Kuitenkin voidaan todeta, että jokainen tavoite oli sen verran suuri, että elämisen kulut tulisi katettua passiivisten tulojen avulla, eikä silloin olisi riippuvainen työnteosta. Tavoitteena ei kuitenkaan ollut jättäytyä pois työelämästä, vaan joko pysyä täysipainoisesti mukana tai vähentää työntekoa. Sijoitusinstrumentteina vertailujoukko käytti asuntoja, osakkeita ja rahastoja. Eniten suositettiin asuntosijoittamista sekä osakesijoittamista ja yhteen sijoitusinstrumenttiin panostamista. Kuitenkin jokainen tapa tuotti tulosta, joten yhtä ja oikeaa tapaa ei noussut esiin. Velkavipua käytti lähes jokainen apuna sijoittamisessa, joten tämä tapa koettiin hyväksi. Taloudellisen riippumattomuuden tavoittelemisen näkökulmasta heidän tärkein yhtäläisyys oli määrätietoinen tapa toimia ja jatkuva halu kasvattaa sijoitusomaisuutta ja passiivista tulovirtaa.

Mikäli vertailujoukosta muodostettaisiin keskimääräinen sijoittajahenkilö, jolla on tavoite saavuttaa taloudellinen riippumattomuus, niin se olisi esimerkiksi seuraava:

- työelämän aloittanut 20-vuotias henkilö
- tarkka rahasta ja suuri kiinnostus säästämiseen ja sijoittamiseen
- tuloista 50 % säästöön ja ohjaus suoraan sijoittamiseen
- sijoitusinstrumentteina osakkeet ja asunnot
- ei arkaile käyttää velkavipua sijoittamisessa
- tavoitteellinen sijoitusaika yli 20 vuotta
- tietää sijoittamisesta ja on kiinnostunut hankkimaan lisää tietoa

Tämä keskimääräinen sijoittajahenkilö on kiinnostunut enemmän passiivisen tulon kasvattamisesta, kuin sijoitussalkun koosta. Tavoitteellinen aika ei ole tarkka, vaan se voi olla pitempikin, kun lopullinen tavoite on saavuttaa riittävä passiivinen tulovirta sijoitustuotoista. Henkilö ajattelee velkavivun apuvälineenä, eikä niinkään kasvavana velkataakkana. Sijoitusasuntoja ei pysty ostamaan käteisellä, varsinkin kun lähdetään nollatilanteesta ja silloin tarvitaan pankista lainaa. Sijoittaminen rakentuu peliksi, missä onnistumiset saavutetaan passiivisen tulon lisäämisessä. Tämä esimerkki on muodostunut kuuden henkilön keskimääräisistä tiedoista ja ominaisuuksista. Kuitenkin jokainen vertailujoukosta on omalla tavallaan erilainen ja saavuttanut tuloksia erilaisilla toimilla. Näin ollen ei voida juurikaan yleistää, miten on paras toimia.

5 SÄÄSTÄMINEN JA SIJOITTAMINEN

5.1 Säästämisen ja sijoittamisen mahdollisuus

Sijoittamiseen liittyy riskinkantokyky. Se riippuu iästä, tuloista ja yleisestä varallisuudesta. Nuorilla riskinkantokyky on lähtökohtaisesti parempi, koska koko työura ja siitä saatavat palkkatulot ovat vielä edessäpäin ja näin ollen voi toimia pitkäjänteisesti sijoittamisen suhteen. Vanhetessa riskinkantokyky laskee, koska työura lyhenee ja sijoituksia ei ole enää mielekästä suunnitella niin pitkälle, mitä nuorena olisi voinut tehdä. Riskinkantokyky ohjaa mahdollisuutta sijoittamiseen. (Investorin [www-sivut 2018](#).)

Case-esimerkkien vertailuryhmässä jokaisella henkilöllä oli työpaikka ja ansiotuloista säästettiin suuri osa ja sijoitettiin ne. Säästämismahdollisuuteen vaikuttaa säännöllinen tulovirta ja sen suuruus. Se mitä pakollisten kulujen jälkeen jää jäljelle, on sitä osuutta, jota mahdollisesti siirtäisi säästöön ja sijoituksiin. Mikäli työtilanne muuttuu ja kohtaa työttömyyttä, tulovirta pienenee oleellisesti ja säästämismahdollisuus heikkenee. Suomessa oli vuoden 2018 tammikuussa 238 000 työtöntä (Tilastokeskuksen [www-sivut 2018](#)). Osalla heistä tulotaso varmasti mahdollistaisi säästämisen ja osalla on tiukkaa selvittää kaikista kuukausittaisista menoista. Työttömyys voi joskus kestää pitempäänkin, jolloin säästämismahdollisuudet heikkenevät entisestään. Työttömyyden aikana saattaa olla tarvetta käyttää jo kerrytettyjä säästöjä tai sijoituksia, jolloin säästäminen tapahtuu negatiiviseen suuntaan. Työttömyys voi olla myös lyhytkin jakso, jolloin onnistuu palaamaan takaisin työelämään, eikä tulojen osalta tule kuin hetkellinen notkahdus. Pitkäjänteiseen säästämiseen ja sijoittamiseen tarvitaan säännöllistä tuloa ja silloin työpaikka on välttämätön. Suomen työttömyystilanteen näkökulmasta voidaan todeta, että jokaisella ei ole mahdollisuutta vertailuryhmän tyyppiseen kuukausittaiseen säästämiseen ja sijoittamiseen.

Suomessa oli vuoden 2017 lopussa 374 100 maksuhäiriöistä henkilöä (Ylen [www-sivut 2018](#)). Tämä kertoo siitä, että laskujen maksaminen on viivästynyt reilusti. Kun oman talouden tila on ajautunut siihen pisteeseen, että laskujen maksamisen kanssa on ongelmia, niin säästämistä tuskin tapahtuu juurikaan. Mikäli laskujen maksamiseen on käytetty lainarahaa, on lainakin maksettava jossain kohtaa takaisin. Talouden

saaminen tasapainoon voi olla jopa vuosien työ. Säästämisen mahdollisuudet ovat ku-
vailluissa tapauksissa pienimuotoisia tai kokonaan mahdottomia.

Elämäntilanteet vaihtelevat. Tulee opiskeluvaiheita, parisuhteita, perheen perusta-
mista, parisuhteesta eroamista ja niin edelleen. Myös eri työpaikkojen palkkatasot ovat
erilaisia. Kaikki nämä vaikuttavat mahdollisuuteen säästää. Tulee tilanteita, jolloin ta-
loudellisesti on tiukkaa ja yksinkertaisesti ei ole mahdollisuutta säästää. Jos taas talou-
dellinen tilanne antaa myöten säästää, niin silloin ei ole välttämättä halukkuutta ohjata
säästöjä riittävästi sijoittamiseen ja siten tähdätä taloudelliseen riippumattomuuteen.

Työttömyystilanteen, maksuhäiriöiden määrän ja muiden lueteltujen tilanteiden perus-
teella voidaan vetää yhteen, että kaikilla ei ole mahdollisuutta säästää säännöllisesti ja
siten myös sijoittaa sillä ajatuksella, että tavoittelisi taloudellista riippumattomuutta.

5.2 Säästämisen ja sijoittamisen halukkuus

Säästämässä itsessään ei ole oikeastaan riskiä, mutta sijoittamisessa on aina riski ra-
hojen menettämiseksi, joko osittain tai kokonaan. Riskinsietokyky sijoittamisessa
muodostuu konkreettisesta ja psyykkisestä riskinsietokyvystä. Konkreettinen riskin-
sietokyky liittyy omaan taloudelliseen tilanteeseen. Jos on paljon velkaa ja työpaikka
epävarmalla pohjalla, niin riskinsietokyky on alhaisempi. Jos taas oma tilanne on esi-
merkiksi velaton ja tulot vakaalla pohjalla, riskinsietokyky nousee, koska mahdollinen
laskusuhdanne ei heikennä taloudellista tilaa, eikä ole tarvetta muuttaa sijoituksia ra-
haksi huonolla hetkellä. Psyykinen riskinsietokyky taas perustuu kokemuksiin sijoit-
tamisesta. Mikäli on kokenut paljon onnistumisia, riskinsietokyky nousee näiden var-
jolla. Psyykkisen riskinsietokyvyn ongelmana on se, että ei ole välttämättä kokenut
laskusuhdannetta ja silloin ei voi luottaa pelkkään kokemukseen. Riskinsietokyky vai-
kuttaa halukkuuteen sijoittaa. (Blomster 2018.)

Säästöpankkiryhmä teetti valtakunnallisen ”Säästämisbarometri 2017” -kyselyn. Sen
perusteella suomalaiset eivät ole juurikaan kiinnostuneita säästämisestä tai sijoittami-
sesta. Kuukaudessa 100 euroa tai alle säästävien osuus oli 70 % ja joka viides ei säästä
ollenkaan. Suurimmaksi esteeksi koettiin henkilökohtainen taloudellinen tilanne.

Myös tietous eri sijoitusmuodoista heikentää sijoittamisen halukkuutta. Tunnetuimmat sijoitus- ja säästämismuodot olivat kyselyssä kohtuullisen alhaisen kiinnostuksen kohteena. Omistusasunnosta sijoitusmuotona oli kiinnostunut 38 % ja perinteisestä säästötilitä 35 % vastaajista. Osakesijoittamisesta kiinnostuneita oli 21 %. Haluttomuus sijoittamiseen johtuu osittain taloudellisesta tilanteesta, mutta myös tiedon vähyydestä. Osakesijoittamisen tunsivat 60 % vastaajista joko vähän tai ei ollenkaan. Aito Säästöpankin toimitusjohtaja Pirkko Ahonen kommentoi, että tässä asiassa on pankeilla peiliin katsominen. Luotto pankkeihin on horjunut ja ne eivät ole osanneet puhua säästämisestä ja sijoittamisesta kiinnostavalla tavalla. (Saarikoski 2017.)

LähiTapiolan verkkosivun uutishuoneen kirjoituksessa ekonomisti Hannu Nummiaro kommentoi Tilastokeskuksen tilaston perusteella yleistä kuluttajaluottamusta hyväksi, mutta samaan aikaan säästämishalukkuutta ei ole. Kuluttajien luottamus omaan talouteen on sitä parempi, mitä pitemmälle nousukausi yleisessä taloudessa kestää ja silloin tapahtuu myös säästämisen väheneminen. Hyvä työllisyystilanne saa kuluttajat kuluttamaan ja säästäminen unohtuu. (LähiTapiolan www-sivut 2018.)

Tutkimusten ja kyselyiden perusteella käy ilmi, että halukkuutta tai mahdollisuutta säästämiseen ja sijoittamiseen ei ole läheskään kaikilla. Myöskään mahdollisuutta tavoitella taloudellista riippumattomuutta ei näissä tapauksissa ole.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyöllä pyrittiin vastaamaan kysymyksiin: mitä taloudellinen riippumattomuus on, miten ja missä ajassa sellainen voisi olla mahdollista saavuttaa, millaisilla sijoitustoimilla tähän lopputulokseen olisi mahdollista päästä ja miten taloudellista riippumattomuutta pidetään yllä. Lisäksi oli tarkoitus pohtia, onko taloudellinen riippumattomuus jokaisen saavutettavissa.

6.1 Taloudellinen riippumattomuus

Käsitteenä taloudellinen riippumattomuus on varmasti monen mielestä kiehtova. Passiiviset tulot kattavat elämisen kulut, eikä työn tekeminen ole välttämätöntä tullakseen toimeen. Taloudelliseen riippumattomuuteen ei ole ennalta määritettyä euromääräistä summaa, koska jokaisen tilanne ja kulutustaso on erilainen. Kuinka moni todellisuudessa jättäytyisi täysin pois työelämästä ja sen luomasta sosiaalisesta ympäristöstä, jos olisi täysin taloudellisesti riippumaton? Tämäkin on yksilöllistä. Yksikään case-esimerkkien vertailujoukosta ei ilmoittanut tavoitteekseen jättää pysyvästi työntekoa, kun on saavuttanut taloudellisen riippumattomuuden.

Asiaa voidaan lähestyä myös miettimällä, mitä kaikkea passiiviset tulot kattavat. Passiiviset tulot voivat kattaa esimerkiksi asumiskulut, eli vuokran tai asuntolainan lyhennyksen. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 keskimääräiset kuukausivuokrat olivat yksiöissä 569 euroa, kaksioissa 699 euroa ja kolmioissa 934 euroa (Tilastokeskuksen [www-sivut 2018](#)). Esimerkiksi 699 euron vuokran kattamiseksi tarvitaan 30 % verojen ja muiden vähennysten mukaan laskettuna 1000 euron bruttotulot. Mikäli passiiviset tulot olisivat tämän bruttosumman luokkaa, niin tämän verran voisi palkkataso laskea ilman, että mikään muuttuisi taloudellisesti. Työntekoa voisi myös ajatella vähentävän osa-aikaiseksi tai vaihtaa toisenlaiseen työhön, jossa on mahdollisesti pienempi palkkataso.

Valintojen mahdollisuus laajentuu, kun osa elämisen kuluista olisi katettu passiivisten tulojen turvin. Toisaalta esimerkkilaskelman tilanteessa taloudellinen turva on kasvanut ja taloudellista riippumattomuutta voisi ajatella sitäkin kautta, että kodin hankintoja tai lomamatkaa tehdessä ei tarvitse ensimmäisenä miettiä rahaa. Tämä taso voisi olla jo monelle mieluisa ja tyydyttävä. Taloudellisen riippumattomuuden käsitettä kukin ajattelee omalla tavallaan - mikä on riittävästi ja tarvitseeko kaikki kulut tulla katetuksi.

6.2 Taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen

Keino saada aikaan passiivinen tulovirta, mikä kattaisi omat elämisen kulut, on riittävän suuren ja tuottavan sijoitusomaisuuden saaminen kasaan. Sijoitusten tuotot ovat passiivista tuloa ja keino rahoittaa oma eläminen olematta riippuvainen työstä. Kuulostaa yksinkertaiselta, mutta sitä se ei ole. Tarvitaan tietoutta sijoittamisesta ja kiinnostusta aiheeseen.

Case-esimerkeissä taloudellinen riippumattomuus oli joko saavutettu tai sitä kohti oli suunnitelmallisesti etenemässä. Sijoitusinstrumentteina oli käytetty asuntoja, osakkeita ja rahastoja. Joko yksinään tai hajauttaen näiden välillä. Niin sanottua parasta ratkaisua ei löytynyt, vaan jokainen sijoitusmuoto näytti toimivan, kun siihen oli paneuduttu ja toteutettu suunnitelmaansa määrätietoisesti. Tavoitteen saavuttamiseen oli ajateltu keskimäärin 21 vuoden aikaa, joten kaikissa tapauksissa strategiana oli pitkäjänteinen sijoittaminen.

Seuraavassa taulukossa on havainnollistava esimerkki, miten sijoitusaika vaikuttaa osakesijoitusten lopulliseen arvoon. Tätä voidaan soveltaa myös rahastojen osalta.

Kuukausisäästö	Tuotto-odotus	Sijoitusaika	Sijoituksen arvo
100,00 €	8 %	10 vuotta	18 417,00 €
100,00 €	8 %	20 vuotta	59 295,00 €
500,00 €	8 %	10 vuotta	92 083,00 €
500,00 €	8 %	20 vuotta	296 474,00 €
1 250,00 €	8 %	10 vuotta	230 207,00 €
1 250,00 €	8 %	20 vuotta	741 184,00 €

Taulukko 13. Sijoitussummien esimerkit

Nordnet Bankin mukaan Helsingin pörssin keskimääräinen tuotto viimeiseltä 15 vuodelta on 7,76 %, kun lasketaan mukaan osingot ja korkoa korolle ilmiö. Nordnet Bankin nettisivulla on sijoituslaskuri, jonka mukaan Taulukon 13. esimerkit ovat laskettu. Tuotto-odotuksena on käytetty keskimääräistä tuottoa pyöristettynä 8 %:iin. (Nordnet Bankin www-sivut 2018.)

Sijoitussummien esimerkit ovat havainnollistettu kuukausittaisen säästöperiaatteen mukaan, ilman mahdollisten kulujen vähentämistä tuotosta. Sijoitusajan pidentyessä 10 vuodesta 20 vuoteen, on sijoitusten arvoissa merkittävä ero. Korkoa korolle ilmiö vaikuttaa paljon, kun osingot sijoitetaan edelleen osakkeisiin ja osakepotti kasvaa enemmän, mitä pelkän kuukausisäästön verran. (Taulukko 13.)

Case-esimerkkien vertailujoukon säästämistä oli suuri, jopa 40-70 % nettotuloista. Jos ajatellaan esimerkiksi 2 500 euron nettotuloa, josta voisi puolet sijoittaa, niin 20 vuoden päästä keskimääräisellä 8 % tuotolla laskettuna sijoituksen arvo olisi 741 184 euroa. Kun tämän suuruudesta sijoitussalkusta lasketaan 8 % vuotuinen tuotto, on se 59 295 euroa. Summa jaettuna edelleen kuukausitasolle, tekee se 4 941 euroa ilman verojen vähennystä. Tämä summa on varsin hyvä passiiviseksi tuloksi ja moni varmasti pärjäisi sillä ainoana tulonlähteenä. Vertailun vuoksi tuotto-odotuksen laskiessa 5 %:iin, tarkoittaa se 20 vuoden sijoitusajalla 515 933 euron sijoituksen arvoa. Siitä edelleen vuotuiseksi tuotoksi saadaan 25 797 euroa ja kuukausitasolle jaettuna 2 483 euroa ilman verojen vähennystä. Myös tällä summalla voisi tulla toimeen, kun esimerkin laskelmassa elämiseen jäävä summa oli 1 250 euroa nettona. (Taulukko 13.)

Suuri säästämistä, säästöjen ohjaaminen sijoituksiin ja riittävän pitkä sijoitusaika ovat yksinkertaistettuna kaava taloudellisen riippumattomuuden saavuttamiseen. Se missä ajassa taloudellinen riippumattomuus olisi mahdollista saavuttaa, riippuu paljolti säästämistäasteesta. Pikavoittoja tavoitellen taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen ei onnistu, vaan pitkäjänteisen sijoittamisen tuloksena.

6.3 Taloudellisen riippumattomuuden ylläpitäminen

Taloudellinen riippumattomuus on sitä, että passiivinen tulovirta kattaa elämisen kulut, eikä silloin ole riippuvainen työstä. Tämä passiivinen tulovirta on taas mahdollista saada aikaiseksi riittävän suurella sijoitusomaisuudella, joka tuottaa säännöllistä sijoitustuottoa. Jotta tulovirta pysyisi jatkuvana, olisi varmistettava, että sijoitukset ovat oikeissa ja järkevissä kohteissa. Välttämättä ei tarvitse tehdä mitään, jos suhdanteet ovat hyvät. Sijoitusasunnot saattavat olla hyvällä sijainnilla suurehkossa kaupungissa, jolloin suurella todennäköisyydellä saadaan aina uusi vuokralainen tilalle, jos vanha

lähtee. Vuokratuotot juoksevat tällöin kuukaudesta ja vuodesta toiseen, eikä ole tarvetta tehdä mitään. Osakesijoitukset voivat taas olla hajautettu suuriin, vakavaraisiin ja eri toimialojen yrityksiin, joilla on suuret edellytykset selvitä eri suhdanteista, jolloin myös osinkoja maksetaan vuosittain. Tämä passiivinen osakkeiden pitäminen sijoitussalkussa perustuu osinkotuoton tavoitteluun, eikä niin ikään arvonnousuilla tehtyyn myyntituloon. Rahastoissa tilanne saattaa olla keskimääräisesti vakaa vuodesta toiseen, jolloin tuottoa tulee jatkuvasti. Case-esimerkkien vertailujoukolla ei ollut ylläpitämisen suhteen erityistä suunnitelmaa. Tavoite oli kasvattaa sijoitusomaisuus riittävän suureksi ja saada aikaan passiivinen tulovirta sijoitustuotoista.

Toisaalta, asuntosijoituksissa kohteita voi halutessaan myydä ja ostaa uusia tilalle. Jos taloyhtiöön on tulossa suuri remontti ja rahoitusvastike uhkaa syödä ison osan tuotosta, kannattaa harkita, voisiko kohteen myydä ja ostaa tilalle tuottavamman kohteen. Osakkeissa taas jostain yhtiöstä luopuminen voi olla hyvä ratkaisu, jos tilalle saa ostettua paremmin osinkoa maksavan yrityksen osakkeita. Rahastojen osalta kannattaa olla tietoinen markkinoista, että millaisia rahastoja on tarjolla ja tuleeko esimerkiksi pienemmillä kuluilla toimivia ja paremmin tuottavia rahastoja merkittäväksi.

Sijoitussalkkua ei siis kannata jättää omilleen, vaan on hyvä olla tietoinen mitä omille sijoituksille tapahtuu ja voisiko niitä päivittää ja parantaa. Myös tulevaisuuden näkymistä on hyvä olla kiinnostunut ja tietoinen. Toisaalta, mikäli sellaisen sijoitusomaisuuden on saanut kasaan, mikä tuottaa omat elämisen kulut, on jo varmasti sen verran kokenut sijoittaja, että osaa hoitaa sijoitussalkkuaan.

6.4 Yhteenveto

Opinnäytetyössä käytiin läpi kuusi case-esimerkkiä sijoittajista, jotka ovat omilla sijoitustoimillaan joko saavuttaneet taloudellisen riippumattomuuden, tai ovat suunnitelmallisesti toteuttamassa tavoitettaan sijoitussalkun koosta, joka mahdollistaa taloudellisen riippumattomuuden. Opinnäytetyöongelmiin saatiin vastaukset tutkimalla ja analysoimalla näitä kuutta sijoittajaa, sekä käyden läpi muuta aiheeseen liittyvää teoriaa. Sijoittamisen teoriaa käytiin läpi yleisellä tasolla, eikä työn tarkoitus ollut antaa

sijoitusvinkkejä, vaan tutkia miten nämä case-esimerkkien henkilöt olivat toteuttaneet omia sijoitustoimiaan.

Suomalaisten työllisyyttä, säästämishalukkuutta ja maksukäyttäytymistä käytiin myös läpi. Näiden asioiden pohjalta kävi ilmi, että taloudellinen riippumattomuus ei ole kaikkien saavutettavissa. Se vaatii pitkäjänteistä tavoitteellisuutta ohjata suuri osa tuloista sivuun ja sijoittaa ne. Tämä vaatii myös tasaista tulovirtaa, jotta näin voi tehdä riittävän pitkään. Myös mahdollisen velkavivun käyttäminen vaatii työn, tulovirran ja maksukäyttäytymisen näkökulmasta tasapainoa. Kun otetaan huomioon erilaiset elämäntilanteet ja työllisyystilanteet, niin ne eivät anna kaikille mahdollisuutta säästää riittävän paljoa. Nämä seikat yhdistettynä yleiseen säästämishalukkuuden vähyyteen, on lopputuloksena se, että kaikki eivät pysty tavoittelemaan taloudellista riippumattomuutta.

Yhteenvetona voidaan todeta, että taloudellinen riippumattomuus on mahdollista saavuttaa tyhjästä aloittaen. Sen tavoittelu vaatii kuitenkin vakaata ja säännöllistä tuloa, suurta mielenkiintoa aihetta kohtaan ja pitkäjänteisyyttä sekä maltillisuutta toteuttaa vuodesta toiseen suurta säästämisastetta ja säästöjen sijoittamista tuottaviin kohteisiin.

LÄHTEET

Anonyymi kirjoittaja. ”Puolimiljoonaa pääomaa”. Viitattu 24.2.2018. <http://puolimiljoonapaamaa.blogspot.fi/>

Blomster, H. 2018. Sijoittaja, testaa riskinsietokykyysi tällä testillä. Viitattu 8.4.2018. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/sijoittaja-testaa-taalta-riskinsietokyky/>

Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino. Viitattu 7.4.2018. <https://www-ellibslibrary-com.lillukka.samk.fi/reader/9789517685047>

Finanssivalvonnan www-sivut. 2012. Viitattu 8.4.2018. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Artikkelit/Pages/05_2011.aspx

Haataja, T. 2018. Passiivinen tulo lyhyesti. Viitattu 7.4.2018. <https://passiivistatuloa.com/passiivinen-tulo-lyhyesti/>

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2015. Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus. Viitattu 4.2.2018. <https://www-ellibslibrary-com.lillukka.samk.fi/book/9789524958868>

Investorin www-sivut. 2018. Ikä ja elämäntilanne kannattaa huomioida sijoitussalkussa. Viitattu 8.4.2018. <http://www.investori.com/j/artikkelit/yleistae-sijoittamisesta/114-riskinsietokyky-sijoitussalkku>

Koivisto, Mika. ’Taloudellisen vapauden viisi tasoa’. Matkalla vaurauteen. 24.7.2017. Viitattu 10.2.2018. <https://matkallavaurauteen.com/taloudellisen-vapauden-viisi-tasoa.html>

Kullas, E. & Myllyoja, N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito: kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Helsinki: Talentum. Viitattu 2.3.2018. <https://bisneskirjasto-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/GABBEXDTEB>

LähiTapiolan www-sivut. 2018. Viitattu 18.3.2018. <https://www.lahitapiola.fi/tietoa-lahitapiolasta/uutishuone/uutiset-ja-tiedotteet/uutiset/uutinen/1509550996913>

Nordnet Bankin www-sivut. 2018. Viitattu 23.3.2018. <https://www.nordnet.fi>

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Alma Talent. Viitattu 17.3.2018. <https://bisneskirjasto-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/EAHBJXCTEB>

Pasanen, A. 2016. Jarmo Vestola elää niukasti ja säästää – 10 vuoden päästä hän aikoo elää pelkillä osingoilla. Viitattu 26.2.2018. <https://www.aamulehti.fi>

Puttonen, V. & Repo, E. 2011. Miten sijoitan rahastoihin. Helsinki: WSOYpro. Viitattu 21.3.2018. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/GAJBBXXTBFAEE>

Puustniekka, A. & Saaranen-Kauppinen, A. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Viitattu 7.4.2018. http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L5_2.html

Saarikoski, E. 2017. Kitsautta vai köyhyyttä? – Tampereen alueella säästetään lapsille ja lapsenlapsille vähemmän kuin muualla maassa. Viitattu 18.3.2017. <https://www.aamulehti.fi>

Saarin, J. 2017. Jukka Oksaharju otti parikymppisenä 300 000 euron lainan ja sijoitti koko potin – Nyt nuori miljonääri kertoo, miten teki hurjan tempun. Viitattu 2.3.2018. <https://www.aamulehti.fi>

Saarin, J. 2017. Olli Turunen, 33, omistaa yli 30 sijoitusasuntoa ja pystyy elämään pelkillä vuokratuloilla jo nelikymppisenä – Nyt hän kertoo, miten tempu onnistui. Viitattu 11.2.2018. <https://www.aamulehti.fi>

Saario, S. 2016. Miten sijoitan pörssiosakkeisiin. Helsinki: Talentum Pro. Viitattu 20.3.2018. <https://bisneskirjasto-almatalent-fi.lil-lukka.samk.fi/teos/IABBXXBTABIEC>

Sijoitusovi www-sivut. 2018. 8 asuntosijoittamisen riskiä – ja vinkkejä niiden hallintaan. Viitattu 8.4.2018. <http://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-8-yleisinta-riskia-ja-niiden-hallinta/>

Sijoitustieto www-sivut. 2014. Sijoituslajit – Aloittelijan opas. Viitattu 8.4.2018. <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoituslajit-aloittelijan-opas>

Tilastokeskuksen www-sivut. 2018. Viitattu 15.3.2018. <https://www.tilastokeskus.fi>

Vestola, Jarmo. ”Downshiftaus – Elämän Leppoistaminen”. Viitattu 26.2.2018. <http://downshifftaaminen.blogspot.fi>

Verottajan www-sivut. 2018. Viitattu 10.2.2018. <https://www.vero.fi>

Ylen www-sivut. 2017. Viitattu 6.3.2018. <https://yle.fi/uutiset/3-9843295>

Ylen www-sivut. 2018. Viitattu 15.3.2018. <https://yle.fi/uutiset/3-10011113>