

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimi

Niko Punkkinen

Sijoittamisen aloittaminen eri elämänvaiheissa

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Niko Punkkinen

Sijoittamisen aloittaminen eri elämänvaiheissa, 55 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2015

Ohjaaja: Yliopettaja Heikki Sintonen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyö käsittelee sijoittamisen aloittamista eri elämänvaiheissa: mitä syitä sijoittamisen taustalla on ollut, millaisilla summilla on ollut mahdollista sijoittaa ja mihin? Opinnäytetyössä keskityttiin pääasiassa pitkäaikaiseen sijoittamiseen. Tavoitteena oli saada selville eri elämänvaiheissa aloitetun sijoittamisen lähtökohdat ja syyt sekä luoda valituista elämänvaiheista sijoitustyyppit laskelmineen.

Tutkimuksen teoriaosuudessa on keskitytty kannattavaan sijoitustoimintaan ja sen aloittamiseen liittyviin asioihin sekä sijoituskohteisiin. Empiriaosuudessa on käyty läpi haastatteluista, sähköisistä kyselyistä ja lehtiartikkeleista saatuja tietoja suomalaisten sijoittamisesta sekä luotu näiden pohjalta sijoittajatyypit laskelmineen. Opinnäytetyön aineisto on kerätty sijoituskirjallisuudesta, sijoitus- ja rahoitusalan internetlähteistä ja tilastokeskuksen ja pankkien tilastoista. Lisäksi empiriaosuuden tiedot on kerätty haastattelemalla ja sähköisellä kyselyllä sijoitus- ja pankkialan ammattilaisilta. Sijoitusaiheisen aikakauslehden sijoittaja-haastatteluilla on täydennetty aineistoa.

Työn tuloksena saatiin aikaiseksi 4 realistista tilannetta sijoittamisen aloittamisesta eri elämänvaiheissa. Haastatteluiden ja tilastoista laskettujen keskiarvojen avulla luotujen laskelmien perusteella pitkäaikaisella sijoittamisella on mahdollista kasvattaa varallisuutta paljonkin riippuen sijoitusajasta ja kohteesta. Henkilön on siedettävä riskiä ja haettava korkeaa tuottoa, jotta pitkällä aikavälillä koronkorko -ilmiö toimii tehokkaimmin. Lisäksi sijoitussuunnitelmassa pysyminen on tärkeää, jotta pitkällä aikavälillä saavutetaan omat tavoitteet.

Asiasanat: sijoittaminen, elämänvaihe, pitkäaikainen

Abstract

Niko Punkkinen

Beginning to invest in different stages of life, 55 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Mr Heikki Sintonen, Principal Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of this research was to find out how investing has begun in different stages of life. The subject was studied by digging into the basis of investing. What are the reasons behind investing? What amount of money is possible to use in investments and to what kind of investment target? The focus of this thesis was in long-term investing. The main target was to find out the basis of how a person has begun investing in different stages of life and create example investment types from chosen situations.

The theoretical part of the study focused on profitable investing and aspects which affiliate in starting investing. Also investment targets were opened. Empirical part contained Finnish investing behavior information collected from the interviews, surveys and articles. Investment types and calculations were made by combining these results. The data for the thesis were collected from financial and investment literature, and Internet sites, and also from Statistics Finland's and bank's statistics. The interviews and surveys were collected from experts in financial and banking field.

As a result of the research, were created four realistic situations about how to begin investing in chosen stages of life. Based on findings from investment types and calculations, it is possible to grow wealth also significantly depending on the investment period and target. It is important to tolerate risk and seek higher profit so that on a long-term compound interest would be more effective. Also sticking in investment plan is important part of achieving the goals.

Keywords: investing, stage of life, long-term

Sisältö

1 Johdanto	5
1.1 Tutkimuksen taustaa	5
1.2 Tavoitteet.....	5
1.3 Rajaukset	6
1.4 Tutkimuskysymykset ja tutkimusmenetelmät.....	6
1.5 Opinnäytetyön rakenne	7
2 Sijoitustoiminta.....	8
2.1 Sijoitussuunnitelma	8
2.2 Riskinsietokyky ja riski.....	9
2.3 Tavoitteet ja lähtökohdat	10
2.4 Sijoitushorisontti	11
2.4.1 Inflaatio ja reaaliarvo.....	13
2.4.2 Rahan aika-arvo ja diskonttaaminen.....	15
3 Sijoituskohteet.....	17
3.1 Talletukset	17
3.2 Osakkeet	19
3.2.1 Osakesarjat ja markkinat	20
3.2.2 Osakkeen tuotto.....	21
3.2.3 Kaupankäynti.....	21
3.2.4 Osakekurssit ja indeksit	22
3.2.5 Hyvät ja huonot puolet	23
3.3 Rahastot	24
3.3.1 Rahastotyyppit	25
3.3.2 Hyvät ja huonot puolet	26
3.4 Sijoitusasunto	27
3.4.1 Syitä hankkia sijoitusasunto.....	28
3.4.2 Hinta- ja vuokratasojen kehitys	28
3.4.3 Tuotto ja velkavipu	29
3.4.4 Kaupungin ja asunnon valinta.....	30
4 Suomalaisen sijoituskäyttäytyminen	31
4.1 Haastattelut	31
4.2 Sijoitustietämys ja aloittamisen syitä	32
4.3 Sijoituskohteet, -summat ja -horisontti.....	32
4.4 Riskinotto ja -sietokyky	33
4.5 Suomalaisen sijoittaminen asuntolainan yhteydessä	34
4.6 Elämäntilanteiden vaikutukset sijoittamiseen	34
4.7 Tunnettujen sijoittajien lähtökohtia	35
5 Elämäntilanteisiin pohjautuvat sijoitustyyppit	37
5.1 Laskelmien luvut.....	37
5.2 Nuorena aloitettu sijoittaminen	38
5.3 Perinnön avulla aloitettu sijoittaminen	40
5.4 Asuntolainan yhteydessä aloitettu sijoittaminen	43
5.5 Asuntolainan jälkeen aloitettu sijoittaminen	45
6 Yhteenveto ja pohdinta	47
Kaavat.....	50
Kuviot.....	51
Lähteet.....	52

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen taustaa

Opinnäytetyöni aiheena on sijoittamisen aloittaminen eri elämänvaiheissa. Sijoittamista aiheena on tutkittu laajalti, etenkin sijoitusinstrumenttien ja suunnitelmien osalta. Sen sijaan sijoittamisen lähtökohtiin pureutuvia tutkimuksia ei ole monia. Mikä on mahdollistanut sijoittamisen aloittamisen ja mihin henkilöt ovat päätyneet sijoittamaan? Millaisia vaikutuksia elämäntilanteet tuovat sijoitusvalintoihin? Minkä takia juuri tietty sijoitusinstrumentti on valittu? Aiheen läheltä on aiemmin tehty yksi opinnäytetyö, joka käsittelee sijoitussuunnitelman muuttamista elämänkaaren mukaan. Lisäksi Itä-Suomen yliopistossa on tehty pro gradu -tutkielma aiheesta säästäminen asuntolainanmaksun ohella. Tätä aihetta käsitellään yhtenä osana tutkimustani.

Tutkimuksella luodaan siis uutta tietoa keräämällä eri lähteistä viitteitä sijoittamisen aloittamisesta. Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajayritystä, vaan aihetta on tutkittu itsenäisesti ja pyritty saamaan aikaiseksi kattava kuva sijoittamisen aloittamisesta ja siihen liittyvistä seikoista.

1.2 Tavoitteet

Opinnäytetyön keskeisin tavoite on saada selville, miten henkilöt ovat ryhtyneet sijoittamaan eri elämänvaiheissa ja luoda 4 erilaista tyyppiä, joissa otetaan huomioon elämänvaihe, sijoittamisen lähtökohdat, sijoitushorisontti sekä valitut sijoitusinstrumentit. Esimerkkityyppien avulla pohditaan eri elämänvaiheissa alkaneita sijoitusvaihtoehtoja. Sijoitustyyppinä tehdessä huomioidaan elämänvaiheen vaikutus sijoitushorisonttiin. Kuinka pitkä sijoitusaikaväli voidaan valita ja millaisilla pääomilla voidaan realistisesti lähteä sijoittamaan? Nämä asiat vaikuttavat sijoitusinstrumenttien valintaan.

Lisäksi tutkimuksen tavoitteena on tuoda esille sijoitustietämystä ja herättää mielenkiintoa sijoittamisen tuomia mahdollisuuksia kohtaan etenkin eri elämäntilanteissa, joissa sijoittaminen ei välttämättä tule heti mieleen.

1.3 Rajaukset

Sijoittamisen aloittamista rajataan elämänvaiheiden valinnalla. Tutkimuksesta rajataan pois yrityskaupoilla rikastuneet henkilöt ja niin sanotusti valmiiksi rikkaat henkilöt, joilla varallisuutta löytyy jo entuudestaan. Rajauksina otetaan mukaan 4 erilaista lähtökohtaa, joissa henkilöt ovat aloittaneet sijoittamisen. Sijoitustyyppit vastaavat mahdollisia ja todennäköisiä vaihtoehtoja, joissa henkilöt ovat päätyneet sijoittamaan. Sijoitustyypeiksi valitaan nuorena aloitettu, perinnön avulla aloitettu, asuntolainan ohessa aloitettu ja asuntolainan jälkeen aloitettu sijoittaminen. Sijoittamistoiminta on rajattu koskemaan pitkäaikaista sijoittamista.

Teoriaosuudessa läpikäytävistä sijoitusinstrumenteista rajataan pois ne, joita ei tulla esittelemään sijoitustyypeissä. Sijoituskohteita valittaessa tulee miettiä tyyppien sijoitushorisonttia, sijoitettavia pääomia ja riskinottoa tilanteessa. Sijoituskohteet pyritään valitsemaan niin, että ne vastaavat suomalaisten suosituimpia sijoituskohteita. Näin ollen sijoitustyypeissä käytetään sijoituskohteina osakkeita, rahastoja ja perinnön kohdalla myös sijoitusasuntoa. Osakkeet ja rahastot soveltuvat hyvin pitkäaikaiseen ja säännölliseen sijoittamiseen. Lisäksi asuntosijoittaminen soveltuu pitkäaikaiseen sijoittamiseen, etenkin suuremman sijoitettavan summan kohdalla, kuten perinnön. Tilastojen mukaan suomalaisilla on talletuksissa eniten rahavaroja, vaikkakin ne eivät ole suoranaisesti sijoituskohteita. (Finanssialan keskusliitto 2015a). Vertailun vuoksi myös talletukset käydään läpi.

1.4 Tutkimuskysymykset ja tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on, miten sijoittaminen on aloitettu eri elämänvaiheissa? Ongelmaa tutkitaan lisäksi seuraavilla tutkimuskysymyksillä:

- Millaisilla summilla on mahdollista sijoittaa tietyssä elämänvaiheessa?
- Kuinka pitkiä sijoitushorisontteja voidaan valita?
- Millaisia sijoituskohteita on valittu tai on kannattavaa valita?
- Millaisia tuottoja on mahdollista saavuttaa eri elämänvaiheissa?

Tutkimuksessa käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Yksityishenkilöiden sijoitustoiminnasta ja elämänvaiheiden vaikutuksista kerätään tietoa haastattelemalla henkilökohtaisesti sijoitusalan ammattilaisia. Tietoa kerätään myös sähköisten kyselylomakkeiden avulla pankkien sijoitushenkilöstöltä. Haastatteluissa keskitytään suomalaisten sijoituskäyttäytymiseen, sijoituskohteiden valintaan, sijoitusaikaan ja syihin sijoittamisen aloittamisen taustalla. Haastatteluissa käytetään kysymysrunkoa, mutta muutoin haastattelu on avoin. Kysymysten ympäriltä kysytään lisäkysymyksiä ja aiheista keskustellaan avoimesti. Henkilökohtaisten haastatteluiden ja sähköisten kyselyiden lisäksi tietoa kerätään Arvopaperi-lehden sijoittajahaastatteluista.

Opinnäytetyön empiriaosuuden sijoitustyyppien laskemissa käytetään haastatteluista ja kirjallisuudesta saatuja tietoja. Laskelmien numeerisia arvoja on laskettu ja saatu tilastokeskuksen, Suomen Pankin ja Euroopan keskuspankin tilastoista sekä luotettavista Internet-lähteistä, kuten pankkien sivuilta.

1.5 Opinnäytetyön rakenne

Tutkimuksen teoriaosuudessa on tarkoituksena ensin käydä läpi kattavasti sijoitustoiminnan ja sen aloittamisen keskeisimmät osa-alueet. Sijoitustoiminnan osalta keskitytään sijoitussuunnitelmaan ja sen sisältöön, riskinsietokykyyn ja riskiin, sijoitushorisonttiin ja sijoittamiseen liittyviin ilmiöihin.

Teoriaosuuden toisessa osassa keskitytään tutkimuksessa käytettäviin sijoitusinstrumentteihin sekä niiden hyviin ja huonoihin puoliin. Valittuihin sijoitusinstrumentteihin keskitytään syvemmin, jotta tutkimuksen myöhemmässä vaiheessa voidaan ymmärtää paremmin valitun sijoituskohteen sopivuus eri elämäntilanteissa.

Työn empiriaosuudessa käydään ensin läpi tekemäni haastatteluiden tuloksia ja analysoidaan vastauksia. Lisäksi analysoidaan Arvopaperi-lehden sijoittajahaastatteluista liittyen sijoittamisen aloittamiseen.

Empiriaosuuden toisessa osassa yhdistetään teoria ja haastattelut, joiden pohjalta luodaan 4 erilaista sijoitustyyppiä laskelmineen. Sijoitustyyppien alussa käydään läpi tarkemmin laskuissa käytetyt luvut. Tämän jälkeen laskelmien si-

joitusten mahdollisia loppuarvoja ja tuottoja analysoidaan. Lopuksi tutkimus summataan yhteenvetoon ja pohdintaan.

2 Sijoitustoiminta

Sijoitustoimintaa aloittaessa on tärkeää, että henkilö ymmärtää sijoitussuunnitelman merkityksen sekä sijoittamiseen ja rahoitusmarkkinoihin liittyviä käsitteitä ja ilmiöitä. Tässä luvussa tuon esille sijoitussuunnitelman sisältöineen ja samalla keskeisimpiä käsitteitä sijoittamisesta, jotka auttavat ymmärtämään tutkimuksessa käytettävien sijoitusinstrumenttien ominaisuuksia ja niiden sopivuutta juuri tiettyihin tilanteisiin sekä myöhemmin tutkimuksessa esitelyihin malleihin.

2.1 Sijoitussuunnitelma

Suunnitelmallisuus luo sijoitustoiminnalle pohjan. Sijoittamisen aloittamisen ajankohdalla eli aloittaako nyt vai 5 vuoden päästä on myös suuri vaikutus tuottoihin. Warren Buffett, jota pidetään yhtenä maailman parhaimmista sijoittajista, toi esille kolme seikkaa sijoittamisesta: säästäminen kannattaa aloittaa mahdollisimman nuorena, kannattaa keskittyä hyvätuottoisiin sijoituskohteisiin ja vaurastuminen vaatii systemaattisuutta. (Puttonen 2009, 19,29.) Nicholas Andersonin ja Jorma Tuhkanen mukaan kaiken vakavasti otettavan sijoitustoiminnan pitäisi alkaa sijoitussuunnitelman teosta. Selkeä sijoitussuunnitelma auttaa yksityishenkilöä hahmottamaan oman kokonaiskuvan sijoittajana sekä pitämään pitkän aikavälin sijoitustoiminnan hallinnassa. Aloittavan sijoittajan onkin tiedotettava, mitä halutaan, miten, mitä voi tehdä ja ei sekä kuka tekee mitä ja milloin. (Anderson & Tuhkanen 2004, 15 - 16.)

Sijoitussuunnitelman kulmakivet ovat tavoitteet, sijoitushorisontti, tuottotavoitteet ja sijoituskohteet. Riskien hallinta on otettava myös mukaan kokonaiskuvaan. Henkilön elämäntilanne ja varallisuus määrittävät kuitenkin pitkälti suunnitelman pohjan. Sijoittamista aloittavan henkilön varat, velat, nettoarvo ja kassavirrat rajaavat miten sijoitustoimintaa on kannattavaa lähteä harjoittamaan, koska sijoittamisen tavoitteena on kuitenkin nettoarvon kasvattaminen. (Anderson & Tuhkanen 2004, 16 - 17.)

Sijoitussuunnitelman osat ovat vahvasti sidoksissa toisiinsa. Henkilön halu ottaa riskiä kulkee tuoton kanssa käsi kädessä määräten myös sijoitushorizontin ja järkevän sijoituskohteen suunnitelmaan. (Kallunki ym. 2008, 41.) Esimerkiksi vain parin vuoden sijoitusajalla osakesijoitukset ovat erittäin rikiälttiitä ja tämän takia ei kovinkaan järkeviä tämän tyylisessä tilanteessa. Elämäntilanne ja tavoitteet tuovat omat rajauksensa sijoitushorizonttiin ja summiin sekä näin ollen myös tuottotavoitteisiin ja sijoituskohteisiin. Esimerkiksi nuorena aloitetussa sijoittamisessa voi jo lähtökohtaisesti ottaa suurempaa riskiä verrattuna eläkkeellä olevaan henkilöön sijoitushorizontin takia. (Anderson & Tuhkanen 2004, 17 - 18.)

2.2 Riskinsietokyky ja riski

Riskinsietokyvyllä tarkoitetaan sijoittajan kykyä suhtautua tappioihin. Näin ollen riskinsietokyky tuo sijoittamisen aloittamiseen koskeviin valintoihin heti omat rajauksensa. Yksityishenkilön riskinsietokyvyn määrittämistä voidaan pitää ensimmäisenä ja tärkeimpänä vaiheena sijoitustoimintaa aloittaessa. Riskinsietokyvyn selvittämisen jälkeen voidaan lähteä valitsemaan sijoituskohteita ja tuotto-odotuksia. Sijoittamisesta puhuttaessa riskillä tarkoitetaan tappioiden mahdollisuutta, mutta käsite sisältää myös mahdollisuuden voittoon. Riski ja tuotto kulkevat kuitenkin käsi kädessä eli suurempi riskisestä sijoituskohteesta on odotettava myös suurempaa tuottoa. Tästä johtuen myös yksityishenkilön pitää pystyä sietämään korkeaa riskiä saadakseen korkeampaa tuottoa. Sijoituksissa ei kuitenkaan kannata ottaa liian suurta riskiä, joka ylittää oman riskinsietokyvyn ja sotkee talouden. (Anderson & Tuhkanen 2004, 34; Kallunki ym. 2008, 23 - 24.)

Sijoittamisessa tuotto-odotuksiin liittyvän riskin mittaamisessa käytetään usein volatiliteettia, joka osoittaa tuoton keskihajonnan. Yksinkertaistettuna tämä mittaa tuoton kokonaisvaihtelua eli esimerkiksi kuinka paljon hinnat vaihtelevat keskimäärin pitkän aikavälin keskiarvosta ylös tai alas. Pienen volatiliteetin sijoitusinstrumentti sisältää siis vähemmän riskiä, kuin isomman volatiliteetin kohde. (Puttonen 2009, 49.) Seuraavassa kuviossa tarkastellaan tätä suhdetta tarkemmin.

Sijoituskohte	Tuotto %	Keskihajonta %
Markkina-arvoltaan pienten yritysten osakkeet	17,5	33,3
Markkina-arvoltaan suurten yritysten osakkeet	12,4	20,4
Yritysten liikkeelle laskemat joukkolainat	6,2	8,6
Valtion obligaatiot	5,8	9,4
Rahamarkkinasijoitukset	3,8	3,1
Inflaatio	3,1	4,3

Kuvio 1. Eri sijoituskohteiden keskimääräinen vuosituotto Yhdysvaltojen rahoitusmarkkinoilla ajalla 1926 - 2003. (Kallunki ym. 2008, 30.)

Kuviosta 1 voidaan nähdä selvästi sijoituskohteen tuoton ja riskin yhtenäisyys. Osakkeet ovat historiallisesti tutkittuina tuottaneet pitkällä aikavälillä parhaiten, mutta keskihajonta eli volatilitteetti on myös ollut suurin. Korkeammat tuotto-odotukset sisältävät siis korkeamman riskin, koska vuosittainen tuotto on esimerkiksi pienten yritysten kohdalla vaihdellut 33,3 % ylös- tai alaspäin keskimääräisestä 17,5 %:n tuotosta. Näin ollen taulukko tuo esille myös sijoitushorisontin merkityksen riskisimmissä sijoitusinstrumenteissa. Pitkällä aikavälillä on perusteltua, että yksityishenkilö valitsee sellaisen sijoituskohteen, esimerkiksi osakkeet, joissa on korkeampi riski ja tuotto-odotus, koska lyhyellä aikavälillä tuoton vaihtelut voivat mennä helposti tappion puolelle ja pitkä sijoitushorisontti luo varmuutta mahdolliselle tuotolle. (Anderson & Tuhkanen 2004, 47.) Sijoitushorisontista kerrotaan tarkemmin luvussa 2.4.

2.3 Tavoitteet ja lähtökohdat

Jokaisella sijoittajalla pitäisi olla omat tavoitteet sijoitustoiminnalle. Tavoitteiden perustana ovat syyt sijoitustoiminnan aloittamiselle. Ne vaihtelevat paljon riippuen sen hetkisestä elämäntilanteesta. Haastatteluiden ja sijoitushenkilöiden kokemusten pohjalta yksi yleisimpiä esille nousseita syitä on ollut juuri halu saada ylimääräiselle rahalle tuottoa. Kun tulot ovat pitemmän aikaa suuremmat kuin menot, jää rahaa säästöön. Säästetty raha jää usein pankkitilille ja tämän takia ylimääräisille rahoille halutaan parempaa tuottoa ja turvaa inflaatiota vas-

taan. (Anderson & Tuhkanen 2014, 23; Hakala 2015; Sähköinen kysely Handelsbanken 2015; Sähköinen kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki 2015.)

Jos mietitään yksityissijoittajaa, jonka sijoitushorisontti on pitkä, ovat tuottotavoitteet usein suurempia kuin lyhyemmällä aikavälillä. Kuten edellisessä luvussa todettiin, riskiä voidaan ottaa enemmän, koska pitkä aikajänne tuo turvaa tappioiden välttämiseen. Pitkän aikavälin sijoitustavoitteita voivat olla esimerkiksi sijoittaminen eläkettä varten tai säästäminen asuntolainan yhteydessä. Elämäntilanne ja ikä tuovat omat tavoitteet. Esimerkiksi eläkeiässä olevan henkilön sijoitushorisontti ei ole enää kymmeniä vuosia verrattuna nuoren sijoitushorisonttiin. Tällöin sijoittamisen tavoitteet voivat liittyä enemmän varallisuudesta nauttimiseen, sen säilyttämiseen tai mahdollisesti sen kerryttämiseen jälkeläisille.

2.4 Sijoitushorisontti

Kuten riski ja tuotto niin myös pitkä aikaväli ja tuotto kulkevat käsi kädessä. Ajan mittaan sijoitettaville summille kertyy tuottoa, joka pitkällä aikavälillä kertyy korkoa korolle -efektin takia etenkin suuren tuottoprosentin kanssa. Tämän takia sijoitustoiminta on kannattavaa aloittaa mahdollisimman aikaisin, koska pitkien sijoitushorisonttien loppupuolella koronkorko -ilmiö vaikuttaa voimakkaimmin. Tällöin muutamilla vuosillakin voi olla iso merkitys sijoituksen loppuarvoa ajatellen. (Anderson & Tuhkanen 2004, 19.)

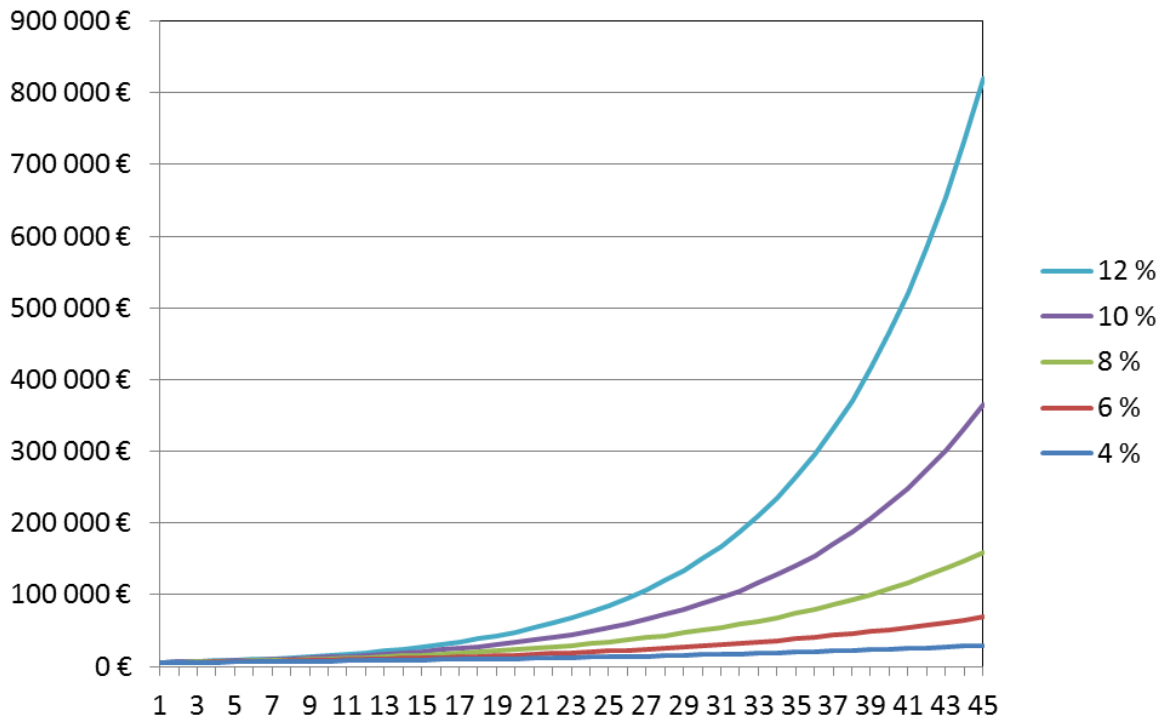
Kuviosta 2 voidaan havaita vain 5 vuoden ero kahden pitkän sijoitushorisontin välillä. 40 vuotta ja 45 vuotta ovat kumpikin erittäin pitkiä aikajänneitä ja voisi luulla, että näin pitkissä horisonteissa muutamilla vuosilla ei ole suurta vaikutusta. Korkeat vuosittaiset tuottoprosentit yhdistettynä ajan kanssa tuottavat etenkin horisontin loppupuolella, koska korkoa kasvanut pääoma kertyy vuosittain, mikä ruokkii kasvua. Esimerkiksi 8 %:n vuotuisella tuotolla, mikä ei ole ollenkaan mahdoton 40–45 vuoden sijoitushorisontilla, A:n ja B:n välinen ero olisi rahallisesti noin 50 000 € ja vajaa 50 % enemmän verrattuna 5 vuotta lyhyempään horisonttiin.

	A	B		
Sijoitettu summa	5 000 €	5 000 €		
Sijoitushorisontti	45 v	40 v		
Vuotuinen tuotto %	Loppuarvo	Loppuarvo	Ero	Prosentteina
4 %	29 206 €	24 005 €	5 201 €	22 %
6 %	68 823 €	51 429 €	17 394 €	34 %
8 %	159 602 €	108 623 €	50 980 €	47 %
10 %	364 452 €	226 296 €	138 156 €	61 %
12 %	819 938 €	465 255 €	354 683 €	76 %

Kuvio 2. 5000 € sijoitukset eri vuotuisilla tuottoosenteilla ja sijoitushorisonteilla. (Anderson & Tuhkanen 2004)

Vesa Puttonen esittää kirjassaan Sääntö 72:n. Tämä suuntaa antava sääntö osoittaa sijoituksen pääoman kaksinkertaistumiseen menevän ajan vuosina. Luku 72 jaetaan vuotuisella pääoman tuottoosentilla, josta saadaan arvio vuosista. Esimerkiksi 12 % vuosittaisella tuotolla sijoituksen kaksinkertaistumiseen menisi noin 6 vuotta ja 1 % tuotolla 72 vuotta. (Puttonen 2009, 24 - 25.) Jos yksityishenkilön sijoitushorisontti on pitkä ja tavoitteet ovat mahdollisesti oman eläkkeen kerryttäminen tai varallisuuden kasvattaminen, on parempi valita sijoitusinstrumentti, jonka tuotto-odotus on korkea. Näin ollen suorat osakesijoitukset tai osakerahastot ovat perusteltuja valintoja yksityissijoittajalle, jos oma riskinsietokyky sen sallii.

Kuvio 3 havainnollistaa hyvin koronkorko -ilmiön vaikutuksen sijoituksen kasvuun. Mitä kauemmin henkilö sijoittaa ja mitä suurempi vuotuinen tuottoosentti on, sitä moninkertaisemmaksi sijoitus kasvaa. Kuten kuviosta nähdään, koronkorko -ilmiö ei vielä vaikuta vahvasti alkuvaiheessa, mutta vasta loppupuolella tuottokäyrät kaartuvat voimakkaasti ylöspäin. Toki on muistettava, että kuvioiden 2 ja 3 laskelmat ovat laskettu keskimääräisellä tuotolla. Todellinen käyrä ei olisi näin suoraviivainen, vaan se vaihtelisi esimerkiksi osakkeiden kohdalla paljon. Myös kulujen vaikutus olisi merkittävä tuottoihin. (Anderson & Tuhkanen 2004, 19, 21.)



Kuvio 3. Koronkorko -ilmiö 5000 € sijoituksella eri vuosittaisilla tuottoprosentteilla 45 vuoden sijoitushorisontilla.

Mikä on sitten sopiva aikaväli sijoitushorisontiksi? Tämä on useille sijoittajille hieman epäselvää. Sijoitushorisontin voidaan sanoa päättyvän, kun sijoitettavat varat otetaan käyttöön. Aikajänteen lopussa sijoittamisen lopettamisen sijaan tärkeämpää olisi aloittaa uusi sijoitusjakso ja miettiä uudet tavoitteet. (Seligson & Co 2015.) Kuten aikaisemmista kappaleista on huomattu, aikajänne riippuu täysin elämäntilanteesta, tavoitelluista tuotto-odotuksista ja riskinsietokyvystä. Nämä kytkeytyvät sijoitusinstrumentin valintaan. Sijoituskohteita käsitellään tarkemmin luvussa 2.

2.4.1 Inflaatio ja reaaliarvo

Pitkässä sijoitushorisontissa on tärkeää miettiä sijoituksen loppuarvoa myös rahan ostovoiman kannalta. Inflaatio tarkoittaa rahan arvon alenemista eli toisin sanoen yleisen hintatason nousua. Käytännössä samalla rahasummalla ei saada enää myöhemmin tulevaisuudessa samaa määrää hyödykkeitä kuin nyt. Inflaatiota mitataan usein kuluttajahintaindeksillä. Kuluttajahintaindeksi osoittaa

niiden tuotteiden ja palveluiden hintakehitystä, jotka suomalaiset kotitaloudet ovat ostaneet Suomesta. (Findikaattori 2015.)

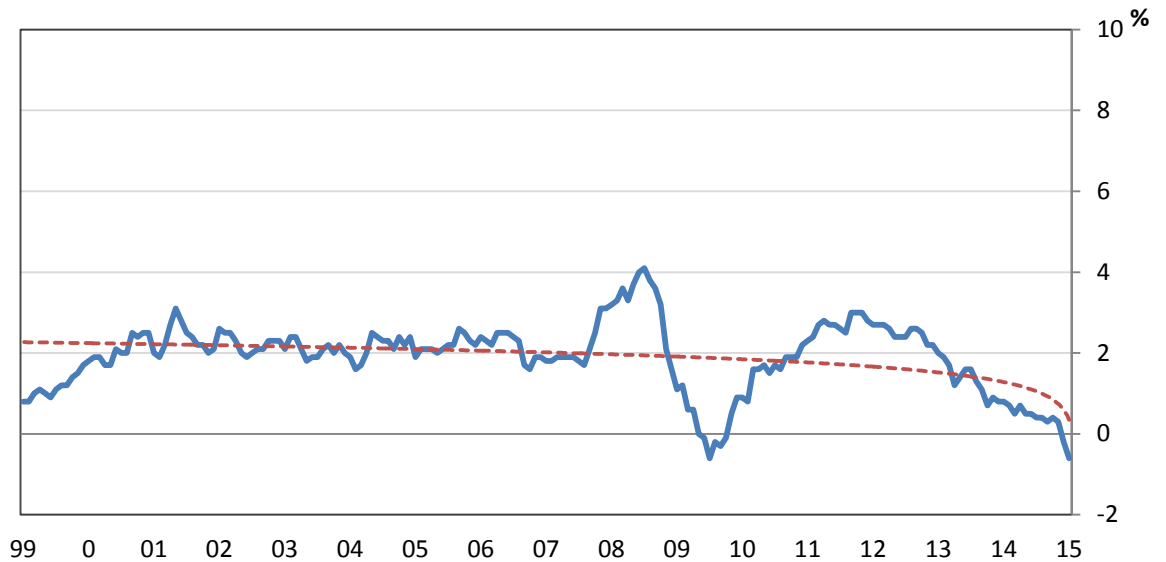
Vuoden sijoitushorisontilla inflaation vaikutus sijoituspääomaan ei ole vielä kovin merkittävä, mutta vuosikymmenien jälkeen inflaation vaikutus kasvaa ja vuosittainen tuotto tippuu aina inflaation verran. Esimerkiksi ilman mitään tuottoa 100 € arvo kymmenen vuoden päästä vastaisi 2 % vuotuisella inflaatiolla noin 82 € ($100 * 0,98^{10}$). Sijoittajalla tulisi olla vähintään tähtäimessä reaaliarvon säilyttäminen. Reaalituotto voidaan laskea nimellistuoton ja inflaation erotuksena. Reaalituoton tulisi siis olla enemmän, kuin inflaatio, jotta sijoittaminen olisi järkevää ja perusteltua. (Anderson & Tuhkanen 2004, 27 - 28.)

Inflaatio kytkeytyykin sijoitushorisontin kautta sijoituskohteisiin. Pitkällä aikavälillä voidaan ottaa riskiä, jolloin tuotto-odotukset ovat myös suuremmat. Näin ollen myös erotus inflaatiotasoon kasvaa, jolloin mahdolliset reaalityöt kasvavat. Inflaatiota ja tuottoja on vaikeaa ennustaa tulevaisuuteen, mutta esimerkiksi pitkän aikavälin inflaatio Euroalueella on ollut 2 %. (Euroopan keskuspankki 2015). Sitä ei ole pitkällä aikavälillä ollenkaan mahdotonta voittaa sijoittamalla.

Huhtikuun 2015 inflaation taso oli -0,2 eli hinnat ovat laskeneet hieman. (Findikaattori 2015). Tämä tarkoittaisi, että kyseisellä inflaatiotasolla alhaisimmatkin tuotot ja riskit omaavat sijoitusinstrumentit olisivat kannattavia. Kuviota 4 tarkastelemalla huomataan, että taso tuskin pysyy negatiivisena pitkään, koska inflaatio heilahtelee pitkällä aikavälillä myötäillen nousevaa ja laskevaa käyrää.

Kansantalouden näkökulmasta inflaatio ilmiönä on haitallinen. Inflaatio hankaloittaa yleisesti talouden kasvua. Yksityishenkilöiden näkökulmasta etenkin piensäästäjien rahallisten säästöjen arvo pienenee inflaation vaikutuksesta. (Suomen pankki 2015a). Näin ollen ei ole kannattavaa säilyttää pitkiä aikoja suuria summia normaaleilla käyttötileillä, joissa korko on hyvin pieni. Rahoituspolitiikan keinoilla on pyritty säättämään inflaatiota euroalueella. Euroopan keskuspankin neuvosto päätti 13.10.1998 euroalueen hintavakaudesta, jolla pyritään pitämään yhdenmukaistetun kuluttajahintaindeksin vuotuinen nousu alle 2 %. Tavoite on määritetty keskipitkälle aikavälille. (Suomen Pankki 2015b).

Kuvion 4 trendiviivasta näkyy, että tavoitteissa on toistaiseksi pysytty hyvin. Tammikuun 1999 – huhtikuun 2015 välisenä aikana inflaatiotasojen laskettu keskimääräinen inflaatio on ollut 1,88 %.



Kuvio 4. Euroalueen kuluttajahintainflaatio välillä 01/1999 - 04/2015 (Euroopan keskuspankki 2015).

2.4.2 Rahan aika-arvo ja diskonttaaminen

Pelkästään jo inflaation takia rahalla on pienempi arvo tulevaisuudessa verrattuna nykyhetkeen. Rahalla voidaankin todeta aika-arvo, mikä johtuu inflaatiosta, riskistä ja kulutuksen lykkäämisestä. Kun kulutusta joudutaan lykkäämään, koetaan kulutuksen tuoman hyödyn pienenevän, jonka takia kuluttajat haluavat vastineeksi korvauksen. Inflaation vaikutuksista rahan arvoon halutaan myös korvaus. Lisäksi tulevaisuudessa saatavaan rahaan liittyy epävarmuutta, mikä on riski. Näiden kolmen tekijän takia rahalle vaaditaan korkoa tai tuottoa. Rahalla on siis aika-arvo, joka on oleellista ottaa huomioon esimerkiksi sijoitustuottoja ajatellen. (Knüpfer & Puttonen 2004, 50.)

Kuten edellisessä kappaleessa tuli ilmi, sijoitustuottoja on järkevää tarkastella nimellisen arvon sijasta reaalisesti pitkällä aikavälillä. Aika-arvon takia esimerkiksi yhteenlaskettujen tuottojen nimellinen arvo pitkällä aikavälillä ei vastaa

reaali- eli nykyarvoa. Diskonttaaminen on rahoitusmatematiikan termi, joka tarkoittaa tulevaisuudessa saatujen kassavirtojen arvon palauttamista nykyhetken arvoon. (Knüpfer & Puttonen 2004, 51).

Otetaan esimerkki selventämään diskonttaamista. Henkilö saa 1000 € vuoden päästä, mikä sisältää 8 %:n vuosituoton. Näin ollen alkuperäinen sijoitussumma on ollut 925,93 €. Lasku laskettiin diskonttaamalla kaavalla 1. PV tarkoittaa nykyarvoa eli present value. CF osoittaa tulevaa kassavirtaa (cash flow) ja tässä tapauksessa sijoituksen loppuarvoa. r osoittaa diskonttokoron eli valitun korkokannan, joka vastaa haluttua tuottovaatimusta. (Knüpfer & Puttonen 2004, 52):

$$PV = \frac{CF}{1 + r} \quad (1)$$

Käyttämällä yksikertaista korkolaskua eli kertomalla nykyarvon tuotto prosentilla päästään vastaavasti tulevaan arvoon ($925,93 * 1,08 = 1000$). Tulevan arvon laskemista sanotaan prolongoimiseksi. Koska diskonttaaminen ja korkolasku ovat keskenään käänteisiä laskuja, voidaan diskonttaamisen kaava johtaa hie- man eri muotoon. (Knüpfer & Puttonen 2004, 54):

$$PV = \frac{FV}{(1 + r)^t} \quad (2)$$

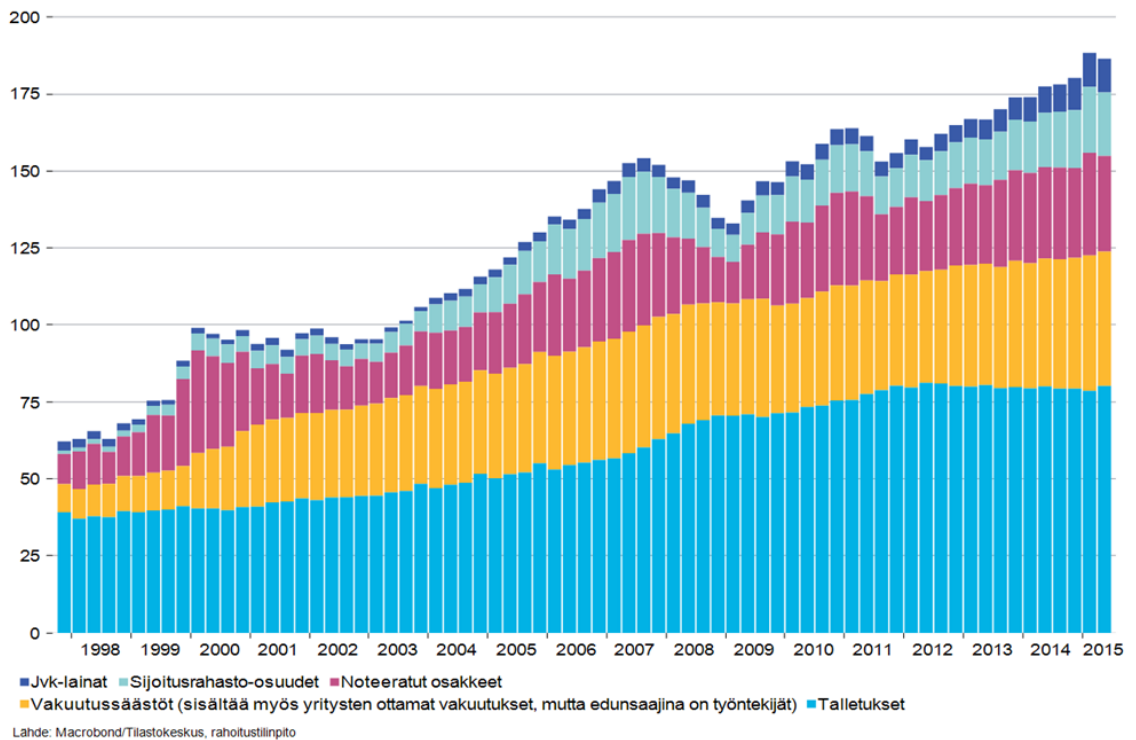
Sijoittamisen näkökulmasta katsottuna FV osoittaa sijoituksen loppuarvoa, PV sijoituksen nykyarvoa, r vuosittaista tuotto prosenttia ja t sijoitushorisonttia. Sijoitusmalleja koskevassa kappaleessa lasketaan sijoitustuottojen reaaliarvot so- veltamalla kaavaa 2 siten, että sijoituksen nimellinen tuleva-arvo FV diskonta- taan valitulla inflaatioprosentilla.

3 Sijoituskohteet

Tässä luvussa kerron tutkimuksessani käytettävistä sijoituskohteista, joiden valinta pohjautuu haastatteluihin, sijoitustutkimuksiin ja suomalaisten finanssi- eli rahoitusvarallisuuteen. Finanssivarallisuus koostuu talletuksista ja arvopapereista. Lisäksi kiinteistösijoittamisesta on nostettu esille vaihtoehtoisena sijoituskohteena sijoitusasunto. Sijoitusinstrumenttien toiminnan ymmärtäminen on tärkeää, jotta voidaan ymmärtää sijoitusinstrumenttien valinta tietyissä elämäntilanteissa. Myöhemmissä kappaleissa empiriaosuudessa yhdistetään sijoitus-toiminnan –ja instrumenttien teoriaa käytännön tilanteisiin.

3.1 Talletukset

Sijoittamisesta puhuttaessa määräaikaistalletukset eivät ole tuottoa ajatellen hyvä sijoituskohde. Esittelen talletukset kuitenkin vertailun vuoksi, jotta sen heikkous muihin sijoituskohteisiin tulee esille. Kuviosta 5 nähdään suomalaisten rahoitusvarojen jakautuminen. Suurin osa 48 % suomalaisten kotitalouksien rahoitusvaroista lepää pankkitalletuksina. (Finanssialan keskusliitto 2015a). Pankkitalletukset ovat yleensä käyttelytilillä, määräaikaistilillä tai säästötileillä. Käyttelytilit ovat normaaleja pankkitilejä, josta voi nostaa rahaa ilman rajoituksia ja ne sopivat parhaiten arkisiin raha-asioiden hoitoihin. Käyttelytilien korot ovat yleensä jopa inflaatiota alhaisempia. Pankeilla on eri korkojen maksutapoja ja ne maksetaan kuukauden alimman saldon mukaan tai päivittäin tilillä olevalle pääomalle. (Finanssivalvonta 2015.)



Kuvio 5. Suomalaisien kotitalouksien rahoitusvarat 1998 - 2015 syyskuu. (Finanssialan keskusliitto 2015b).

Määräaikaisten ja säästötilien käyttö on sopiva rahojen pitempiaikaiseen säilyttämiseen. Määräaikaistalletuksissa rahat talletetaan sovituksi ajaksi tilille, jolle maksetaan tiettyä korkoa, joka on parempi kuin käyttelytilien. Säännöistä riippuen tililtä nostamisessa voi olla rajoituksia tai sen purkamisesta voi joutua maksamaan kuluja tai sovittu korko voi jäädä saamatta. Säästötilit ovat yleensä jatkuvia, jolloin esimerkiksi kuukausittain talletetaan tietty summa rahaa. Talletukset ovat lähestulkoon riskittömiä. Suomalaisilla pankeilla on talletussuoja 100 000€ saakka, jos pankit ajautuvat maksukyvyttömyyteen. Suurin riski on inflaatiossa, joka monesti syö etenkin käyttelytileille saadun korkotuoton. Määräaikaistilien korot voivat myös ylittää inflaatiotason, mutta pidemmän ajan tuottoa niillä on silti vaikeaa saavuttaa. (Finanssivalvonta 2015; Hämäläinen 2005, 16; Kallunki ym. 2008, 96.)

Toisin sanoen käyttelytileillä suurien summien pitäminen ei ole järkevää inflaation takia. Koska suurin osa suomalaisten rahoista on kiinni talletuksissa, laskevien yksinkertaisen esimerkin tilien kannattamattomuudesta.

Määräaikaistalletukset, 10 000 euroa, %

Pankki	Pvm	1 kk	3 kk	6 kk	12 kk	24 kk
Aktia	9.4.2015	0.00	0.00	0.04	0.50	0.60
Bigbank	9.4.2015	0.00	0.00	0.85	1.25	1.35
Danske Bank	9.4.2015	0.00	0.01	0.10	0.50	0.40
Evli Pankki	2.4.2015	0.00	0.00	0.15	0.30	0.45
Helsingin OP	9.4.2015	0.06	0.11	0.18	0.60	0.75
Hypo	9.4.2015	0.00	0.15	0.50	1.00	1.1
Nordea	9.4.2015	0.05	0.10	0.25	0.80	0.60
S-Pankki	2.4.2015	0.00	0.00	0.04	0.25	0.14

Kuvio 6. Määräaikaistalletuksien korot (Kauppalehti 2015)

Oletetaan henkilön tallettavan 10 000 € vuodeksi määräaikaistilille, johon saadaan 0,8 %:n korko. $10\,000\ € \cdot 0,008 = 80\ €$. Tästä summasta vähennetään vielä 30 %:n lähdevero, jolloin lopullinen tuotto on $80\ € - 80\ € \cdot 0,3 = 56\ €$. Lopulliseksi tuottoprosentiksi 0,8 %:n sijaan muodostui 0,56 % ($100 \cdot 56/10\,000$). Maaliskuun 2015 Euroalueen inflaatio oli -0,1 % (Euroopan keskuspankki 2015). Kuvio 6 voidaankin huomata lyhyen aikavälin korkojen vastaavan melko hyvin inflaation tasoa, koska inflaatio ja korko noudattavat samansuuntaisia käyriä. Sijoittamista ajatellen 0,56 % tuotto sijoitukselle on erittäin alhainen. Korko- sekä inflaatiotason kehityksestä riippuen tuotto voi jäädä jopa negatiiviseksi pitkällä aikajaksolla. Määräaikais- ja säästötilit sopivatkin parhaiten inflaatiolta suojautumiseen, jos haluaa erittäin pienen riskin ja rahat on tarkoitus käyttää lähitulevaisuudessa.

3.2 Osakkeet

Pitkän tähtäimen sijoituksia ajatellen osakkeet ovat yksi parhaimmista sijoituskohteista. Osakkeita käytetään myöhemmässä osassa tutkimusta, jonka takia ne esitellään laajemmin seuraavaksi.

Osakkeet ovat osakeyhtiön omistusosuuksia ja ne muodostavat yhteenlaskettuna osakeyhtiön osakepääoman. Osakas eli osakkeenomistaja omistaa osakeyhtiöstä tietyn osuuden osakkeiden kautta. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2008, 101–102.) Osakkeen hinta ja tuotto määräytyvät erilailla riippuen onko kyseessä listaamattoman osakeyhtiön osake vai listatun osakeyhtiön osake. Listaamaton osakeyhtiö ei ole pörssissä, mutta sen osakkeilla käydään myös

julkisesti kauppaa vaihtoehtoisilla kauppapaikoilla pörssin tapaan. Tällöin kuitenkin osakekurssin muutokset ovat vakaampia verrattuna pörssiin, koska listaamattoman osakeyhtiön osakkeen hintaan vaikuttavat yhtiön tekemät omat ratkaisut ja toiminta sekä lähitulevaisuuden näkymät. Hintoihin vaikuttavat pörssin tapaan osakkeen kysyntä ja tarjonta, mutta listaamattoman yhtiön kohdalla hinta ei seuraa yleistä markkinatilannetta. Listatut osakeyhtiöt eli pörssiyhtiöt ovat julkisia osakeyhtiöitä, joiden osakkeiden hinta määräytyy kurssin mukaan, johon vaikuttaa osakkeen kysyntä ja tarjonta. Osakkeilla käydään julkista kauppaa muiden osakkeenomistajien kanssa jälkimarkkinoilla eli pörsseissä. Tämän takia lyhyttä aikaväliä tarkastellessa osakkeen hinnan vaihtelut ovat voimakkaita. (Kallunki ym. 2008, 103; Airaksinen, O 2012.)

Osakkeet ovat tutkitusti pitkällä aikavälillä tuottavin sijoitusmuoto verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Tämä perustuu niiden tilastoituihin tuottoihin sekä ulkomailla että Suomessa. Vesa Puttosen mukaan Yhdysvalloissa osakkeet ovat lyöneet muut sijoituskohteet reilusti. Suurten yritysten osakkeet ovat tuottaneet noin 10,4 % vuodessa ja pienten yritysten osakkeet 12,8 % vuodessa. Puttonen tuo esille myös Peter Nybergin ja Mika Vaihekosken kokoamaa tietoa Suomen pörssin tuotoista vuodesta 1913 lähtien vuoteen 2008 saakka. Tämän aikajakson keskimääräinen tuotto on ollut 18,7 %. Myös Pörssisäätiön mukaan osakkeet ovat tuottaneet noin 5 % enemmän verrattuna melkein riskittömiin korkosijoituksiin. (Puttonen 2009, 40 - 42; Osakeopas 2013, 5.)

3.2.1 Osakesarjat ja markkinat

Yhtiön osakkeita voi olla eri osakesarjoissa, joilla on erilaiset oikeudet esimerkiksi osinkoihin, osakkeiden merkintään ja äänivaltaan. Tästä johtuen myös osakesarjojen markkinahinnat poikkeavat toisistaan. Osakesarjat erotetaan toisistaan erilaisilla tunnuksilla kuten A, B, I tai II, mutta tunnuksilla ei ole yleispäteviä merkityksiä. (Kallunki ym. 2008, 102.)

Osakemarkkinat koostuvat kahdesta osasta ensisijaismarkkinoista ja toissijaismarkkinoista eli jälkimarkkinoista. Ensisijaismarkkinoilla osakeyhtiö laskee liikkeelle osakkeitaan sijoittajien merkittäväksi. Vastikkeeksi osakeyhtiö saa pää-

omaa ja sijoittaja osakkeita. Jälkimarkkinoilla eli toisin sanoen pörsseissä sijoittajat käyvät kauppaa keskenään. (Kallunki ym. 2008, 104 - 105)

3.2.2 Osakkeen tuotto

Osakkeen tuotto koostuu osakkeen arvonnoususta ja osingoista. Todellista tuottoa kuitenkin laskevat kaupankäyntikustannukset ostoista ja myynneistä sekä verot. Myös arvo-osuustilin käytöstä, jossa osakkeet säilytetään, peritään palkkioita. Osingot ovat yrityksen jakamia varoja osakkeenomistajille. Yrityksen voitosta jaetaan tietty osuus osinkoa jokaiselle osakkeelle. Huonoina vuosina yhtiö voi myös päättää olla jakamatta osinkoja. Jakamatta jätettyjä voittovaroja käytetään usein myöhempiin investointeihin. Osingon jaosta päätetään yhtiökokouksessa ja se maksetaan suoraan osakkeenomistajan tilille. Arvonnousu on osakkeiden toinen tuottotapa. Kyseessä on osakkeen myyntivoitto, kun osake myydään ostohintaa kalliimmalla hinnalla. Osakekurssi tipahtaa käytännössä osingon verran niiden jakopäivän jälkeen. (Osakeopas 2013, 7.)

3.2.3 Kaupankäynti

Pörssi on julkinen kauppapaikka arvopapereiden välitykseen, jossa välittäjät ostavat ja myyvät pörssiyhtiön osakkeita, rahoitusinstrumentteja ja muita hyödykkeitä. Helsingin pörssi eli NASDAQ OMX Helsinki on osa ruotsalaista OMX osakeyhtiötä, jonka NASDAQ osti vuonna 2007. NX Nordic on NASDAQ-konsernin pohjoismaat kattava markkina-alue. (Nasdaqomx 2015; Nasdaqomx-nordic 2015). Sijoittajat antavat sähköisesti toimeksiannon oman pankin, verkkopankin tai pankkiiriliikkeen kautta välittäjille, jotka hoitavat osakkeen osto- tai myyntitarjouksen pörssiin. Kaupat syntyvät, jos tarjoukset vastaavat toisiaan. Toimeksiantoa tehtäessä pitää määrittää yhtiö, halutuiden osakkeiden myynti- tai ostomäärät ja mahdollinen rajahinta, jolla kauppa toteutuu. Sijoittaja voi valita myös päivän hinnan, jos haluaa nopeampaa kauppaa, mutta tällöin joutuu usein maksamaan kalliimpaa hintaa. Päivän hintaa käytettäessä osakkeita ostetaan haluttu määrä, mutta jos halvempaa hintaa on tarjottu vain rajallisesti, loput osakkeista ostetaan kalliimmalla. Pörssissä ylempi ostotarjous menee alemman edelle ja myyntitarjouksissa alempi menee ylemmän edelle. Toimeksiantoja voi tehdä kellon ympäri joka päivä, mutta välittäjät kirjaavat ne pörssiin vasta sen

aukioloaikoina. (Anderson & Tuhkanen 2004, 134 - 135; Hämäläinen 2005, 26; Osakeopas 2013, 19 - 20.)

3.2.4 Osakekurssit ja indeksit

Pörssikurssi osoittaa osakkeen sen hetkisen hinnan. Kursseihin vaikuttavat osakkeiden kysyntä ja tarjonta, mutta myös monet muut seikat. Yhtiöiden tulevaisuuden näkymät talouskehityksen ja kannattavuuden osalta heijastuvat osakekurssiin. Tuloskehitysodotukset nostavat kurssia ja heikot näkymät laskevat. Lisäksi kursseihin vaikuttavat suhdannevaihtelut ja toimialan muutokset esimerkiksi raaka-aineiden hinnat voivat muuttua tai teknologia kehittyä. Osakemarkkinat reagoivat herkästi suhdannevaihteluihin. Kurssien kehitys muuttuu jopa vuotta ennen nousu- tai laskusuhdanteen alkamista. Kansantalouden kehitystä seurataankin huolellisesti esimerkiksi kysyntää, kuluttaja- ja tuottajahintoja ja työllisyyden muutoksia seurataan eri keinoin mm. barometrein, jotka osoittavat mihin suuntaan kansantalouden kehitys on menossa. Keskuspankit muokkaavat suhdanteita korkotasojä muuttamalla. Korkea suhdanteissa korkoa nostetaan kulutuksen hillitsemiseksi ja laskusuhdanteissa päinvastoin. Osakesijoittajat muuttavat painotuksiaan korko- ja osakesijoitusten välillä korkotasosta riippuen, joka vaikuttaa lopulta kursseihin. (Pörssisäätiö 2010, 11)

Yhtiöihin liittyvillä huhupuheilla on oma vaikutuksensa kursseihin. Tämä osoittaa samalla markkinoiden epärationaalisuuden. Kaikki sijoittajat eivät toimi loogisesti, niin kuin voisi tilanteissa olettaa. Mielialat saattavat lisätä kasvua kurssien noustessa ja laskua laskusuhdanteissa. Tämä voi johtua henkilöiden halusta kuluttaa lisää omistamiensa osakkeiden arvonnousun takia tai vastaavasti arvon laskiessa kiristää kulutustaan. Lisäksi eri toimialat, yhtiö tai alueet ovat välillä muodissa. Sijoitusinstrumenttien verotus ja maailmanpoliittiset epävakaudet heijastuvat myös kursseihin. (Puttonen 2009, 90; Pörssisäätiö 2010, 11.)

Indeksit kuvaavat arvopaperipörssien osakkeiden hinnanmuutoksia riippuen indeksin kohteista. Eri indeksit mittaavat pörssin keskimääräisiä liikkeitä ja hyvin hajautettuja osakesalkkuja mm. eri toimialoilta. Helsingin pörssin kaikkien suomalaisten osakkeiden hinnanmuutosta kuvaava indeksi on OMX-Helsinki eli OMXH-indeksi. Tässä indeksissä yritysten painoarvot ovat niiden markkina-

arvojen osuudet pörssin markkina-arvosta. Muita indeksejä ovat OMXHCAP ja OMXH 25. Kummatkin ovat painorajoitettuja indeksejä, joissa yritysten painoarvot on rajoitettu 10 %. OMXHCAP-indeksissä on mukana pörssin kaikki yritykset ja OMXH 25-indeksi on rajattu 25 pörssin eniten vaihdettuun osakkeeseen. Suomen pörssin indeksien lisäksi Euroopan alueelta STOXX Euro 50-indeksi on tärkeä. Siinä on mukana euroalueen 50 suurinta pörssi-yhtiötä. Muita tärkeitä indeksejä ovat yhdysvaltalaiset Dow Jones Industrials (DJI), S&P 500 ja NASDAQ, koska Amerikan pörssi-kehitys vaikuttaa koko maailmaan. (Anderson & Tuhkanen 2004, 142 - 144; Pörssisäätiö 2010, 14 - 15.)

3.2.5 Hyvät ja huonot puolet

Osakkeilla on sekä hyvät että huonot puolet. Läheskään aina ne eivät ole paras vaihtoehto. Osakkeita voidaan pitää parhaimpana sijoitusmuotona pitkällä aikavälillä. Kuten aikaisemmassa kappaleessa mainitsin ulkomaisten ja suomalaisten markkinoiden tuotot ovat pitkällä aikavälillä olleet sijoitusinstrumenteista parhaimmat. Osakkeiden avulla pystyy hajauttamaan sijoittamiseen liittyvää riskiä, koska niiden hinta määräytyy erilailla verrattuna muihin sijoitusinstrumentteihin. Lisäksi osakkeiden avulla voi keskittyä esim. erilaisiin toimialoihin. Hyväksi puoleksi voidaan listata myös osakkeiden hyvä likviditeetti eli rahaksi muutettavuus, koska ne voidaan myydä nopeasti esimerkiksi nettipankissa, jolloin myyntisumma on tilillä 3 pankkipäivän jälkeen. Lopuksi hyvänä puolena voidaan todeta osakkeiden arvon kehittymisen myös korkotasosta riippumatta, koska myös tulonäkymät ja yrityksen toiminta vaikuttavat osakkeen hintaan. (Puttonen 2009, 31 - 32; Osakeopas 2013, 19)

Huonoina puolina osakkeista voidaan mainita yksittäisten osakeostojen hajauttamisen vaikeuden pienillä summilla. Hajautettavien osakkeiden olisi hyvä olla vähintään 15 eri maantieteelliseltä alueelta ja toimialalta. Sijoitettavien summien olisi taas hyvä olla kerralla isompia, koska osakkeiden oston kustannukset nousevat suhteessa suuriksi, mikä syö tuottoa. (Puttonen & Repo 2011, 26; Järvinen & Parviainen 2012, 18.)

3.3 Rahastot

Seuraavaksi sijoitusinstrumenteista esittelen rahastot, sillä ne ovat yksi suosituimmista ja helpoimmista sijoitusinstrumenteista. Niitä tullaan myös käyttämään tutkimuksen empiriaosuudessa. Rahastot ovat nostaneet suosiotaan yksityissijoittajien kohdalla ja kotitalouksien rahoitusvarallisuudesta 11 % on rahastoissa. Kuvioista 5 (s.18) nähdään, että sijoitusrahastoissa on rahoitusvaroja neljänneksi eniten. (Finanssialan keskusliitto 2015a.)

Rahaston toimintamalli perustuu säästäjiltä yhteen kerättyjen varojen uudelleen sijoittamiseen eri kohteisiin, kuten osakkeisiin ja korkomarkkinoille. Rahastoa hoitaa rahastoyhtiö, jonka salkunhoitajat päättävät myös varojen sijoittamisesta. Kaikki sijoitetut varat muodostavat yhdessä rahaston sen arvopapereiden markkina-arvojen perusteella. Rahasto jakautuu samansuuruisiin rahasto-osuuksiin, joilla on samat oikeudet rahaston pääomaan. Säilytysyhteisö säilyttää rahaston varoja, joka valvoo samalla rahastoyhtiötä. Rahasto saa tuottoa sen mukaan miten sijoitetut arvopaperit menestyvät. Tuotto koostuu osingoista, koroista ja sijoitusinstrumenttien arvonnousuista sekä -laskuista riippuen rahaston tyyppistä. Rahasto-osuuden hinta on rahaston varojen käypä markkina-arvo jaettuna rahasto-osuuksien määrällä. (Puttonen & Repo 2011, 30; Sijoitusrahasto-opas 2015, 5.)

Rahasto-osuuden tyyppi määrää miten rahasto jakaa tuottoja. Tuotto-osuuksille maksetaan vuosittainen tuotto eli tuotto-osuus. Kasvuosuuksien tuotto muodostuu rahasto-osuuksien myyntihinnan ja hankintahinnan erotuksena eli tuotto-osuutta ei makseta vaan se lisää rahasto-osuuden arvoa. Tuotto-osuuksien maksaminen laskee rahasto-osuuden arvoa saman verran kuin tuotto-osuutta maksetaan. Vesa Puttosen mukaan sijoittajan kannalta tuotto-osuuden maksamisella ei ole merkitystä, koska kasvurahaston osuudesta voi myydä milloin vain saman osuuden, jonka jälkeen lopputulos olisi sama. Pääasiassa yksityisten henkilöiden rahasto-osuudet ovat kasvuosuuksia. Säätiöt, yritykset ja muut, joille juoksevat kassavirrat ovat tärkeimpiä, sijoittavat tuotto-osuuksiin. (Puttonen & Repo 2011, 32 - 33; Sijoitusrahasto-opas 2015, 6.)

3.3.1 Rahastotyypit

Rahastotyyppinä voidaan jakaa niiden sijoitustoiminnan tuotto-odotusten ja riskien suhteen. Sijoitusrahastolaki jakaa rahastot sijoitusrahastodirektiivin mukaisiin rahastoihin (UCITS) ja vaihtoehtorahastoihin (AIFMD), kuten erikoissijoitusrahastoihin. (Sijoitusrahasto-opas 2015, 26). Puttonen ja Repo tuovat esille pääpiirteisesti 6 erilaista rahastotyyppiä:

1. Korkorahastot:

- Lyhyen koron rahastot
- Keskipitkän koron rahastot
- Pitkän koron rahastot

2. Osakerahastot

3. Yhdistelmärahastot

4. Erikoissijoitusrahastot

Korkorahastot keskittyvät julkisyhteisöjen ja yritysten liikkeelle laskemiin joukkovelkakirjalainoihin. Lyhyen koron rahasto sijoittaa varoja rahamarkkinavälineisiin, joiden laina-aika voi olla muutamasta kuukaudesta alle vuoteen. Rahaston lyhyenajan sijoituskohteita ovat valtion, pankkien tai yritysten liikkeelle laskemat korkoinstrumentit. Näissä riski on pienempi, kuten myös tuotto. Keskipitkän koron rahastot sijoittavat pääomat maturiteetiltaan eli arvopaperin juoksuajalta 1 - 2 vuoden lainoihin raha- tai joukkovelkakirjamarkkinoille. Pitkän koron rahastot keskittyvät nimensä mukaisesti maturiteetiltaan useiden vuosien lainoihin. Pitkän koron rahastoilla riski on huomattavasti korkeampi, mutta tuotto-odotukset myös paremmat. (Kallunki ym. 2008, 132 - 133; Puttonen & Repo 2011, 34-35.)

Osakerahastot sijoittavat pääasiassa kotimaisille tai ulkomaisille osakemarkkinoille. Osakesijoitukset nostavat rahaston riskiä huomattavasti, kuten suorat osakesijoitukset. Vastaavasti tuotto-odotukset ovat suuremmat ja sijoitusaika pidempi. Tämän takia osakerahastot sopivat pitkän ajan sijoitushorisonttiin hyvin ja ne ovat valittu yhdeksi tarkasteltavista sijoitusinstrumenteista tutkimuksen malleihin. (Puttonen & Repo 2011, 34 - 35)

Osakerahastojen sijoituskohteet määräytyvät rahaston sijoituspolitiikan mukaan. Erilaiset osakerahastot voivat keskittyä esimerkiksi erikokoisiin yhtiöihin, maanosiin, toimialoihin tai kehitysmaihin. Yhdistelmärahastot sijoittavat varoja eri suhteissa hajautetusti korko- ja osakesijoituksiin. Rahaston riski ja tuotto sijoittuvat osakerahaston ja pitkän koron rahaston väliin. Rahaston säännöissä määritelty salkun painotus osakkeisiin ja korkosijoituksiin vaikuttaa riskiin merkittävästi. Näin ollen salkunhoitajan kyky vaihdella painotusta eri markkinatilanteissa vaikuttaa rahaston kehitykseen. (Puttonen & Repo 2011, 34 - 35.)

Koska erikoissijoitusrahastot ovat vaihtoehtorahastoja, riskien hajauttamista ei ole säännelty laissa yhtä tiukasti, kuin edeltävissä sijoitusrahastodirektiivin mukaisissa rahastoissa. Tämän takia vaihtoehtorahastot voivat sijoittaa moniin kohteisiin. Vaihtoehtorahastoihin kuuluvia erikoisrahastoja voivat olla tietyt absoluuttisen tuoton rahastot, indeksirahastot, pääomasuojatut rahastot, rahastojen rahastot, vipurahastot ja eettiset rahastot. Erikoissijoitusrahastojen luonteen takia sijoitustoiminnassa voi olla enemmän riskiä verrattuna muihin rahastoihin. (Kallunki ym- 2008, 134 - 135; Puttonen & Repo 2011, 35; Sijoitusrahasto-opas 2015, 7.)

3.3.2 Hyvät ja huonot puolet

Rahastosijoittaminen on hyvä vaihtoehto sijoittamista aloittaville ja henkilöille, joilla ei ole riittävästi aikaa ja asiantuntemusta. Hyvinä puolina rahastosijoittamisesta voidaan listata riskin hajautuksen, likviditeetin eli rahaksi muutettavuuden, salkunhoitajien ammattitaidon, kaupankäyntikustannusten säästöt, helpohoitoisuuden, verottomuuden sekä valvonnan. Rahaston kautta sijoittaja saa yksittäisellä osuudellakin kohtuullisen hajautuksen verrattuna yksittäiseen osakkeeseen. Rahastojen varat ovat hajautettu useisiin kohteisiin, koska sijoitusrahastolain mukaan yhteen kohteeseen saa sijoittaa enintään 10 % varoista. Rahasto-osuudet voidaan myös myydä jokaisena pankkipäivänä, joten rahaksi muutettavuus on helppoa. Salkunhoitajat hoitavat varoja, joten sijoittajan ei tarvitse olla sijoitusalan ammattilainen. Lisäksi rahastojen avulla pääsee käsiksi rahan tukkumarkkinoille sekä osake- ja korkomarkkinoille institutionaalisen sijoittajan kustannuksilla, mikä tuo säästöä. (Puttonen & Repo 2011, 36 - 37)

Huonoina puolina tai ongelmina voidaan tuoda esille monet palkkiot ja kustannukset, yhdistelmärahastojen allokaatioihin vaikuttamisen ja rahaston kaupankäyntikustannukset. Käytännössä katsoen kustannukset ovat rahastojen suurin heikkous. Rahaston kustannukset voidaan jakaa suoraan sijoittajilta perittäviin sekä rahastosta maksettaviin kuluihin. Rahastoilla on yleensä merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkioita sekä mahdollisesti myös rahasto-osuuden säilytyksestä johtuva säilytysyhteisön palkkio. Merkintäpalkkio riippuu rahaston tyyppistä ja se peritään rahasto-osuutta ostettaessa. Merkintäpalkkiot vaihtelevat 0 % - 3 %, mutta korkorahastoilla palkkiot ovat osakerahastoja pienemmät. Lunastuspalkkiot veloitetaan rahasto-osuuksia lunastettaessa lunastuksen arvosta ja se on yleensä 0 % - 2 %. Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot ovat tuloa rahastoyhtiölle, jotka vähennetään rahaston arvosta ennen osuuden arvon laskemista. (Puttonen & Repo 2011, 37 - 38; Sijoitusrahasto-opas 2015, 13.)

Palkkiot kattavat rahastoyhtiön toiminnan, kuten sijoitustoiminnan, raportoinnin ja ylläpidon. Palkkiot peritään, vaikka rahasto tekisi tappiota. Yhdistelmärahaston allokointiin eli varojen jakamiseen eri kohteiden välillä ei voi vaikuttaa eli sijoituspäätökset ovat täysin rahastonhoitajasta kiinni. Lopuksi rahastoyhtiö on osa pankki tai vakuutus konsernia. Konserneissa on monesti sisaryhtiö, joka hoitaa välitystoimintaa. Tämä saattaa aiheuttaa liian aktiivista kaupankäyntiä, mikä lisää välityspalkkioita ja syö rahaston tuottoa. (Puttonen & Repo 2011, 37-38; Sijoitusrahasto-opas 2015, 13.)

3.4 Sijoitusasunto

Lopuksi esittelen vaihtoehtoisena sijoituskohteena sijoitusasunnon, joka mielletään yleisesti vakaaksi kohteeksi. Asuntosijoittaminen on kiinteistösijoittamista, mikä tarkoittaa kiinteään omaisuuteen sijoittamista eli tässä tapauksessa asuntoon. Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu asunnon arvonnoususta ja vuokratuloista. (Kallunki ym. 2008, 115 - 116.)

OP-Pohjola ryhmän vuonna 2012 tekemän sijoitusbarometrin mukaan suomalaiset ovat kiinnostuneita sijoitusasunnon hankkimisesta, jos heillä on käytössään suuri summa sijoitettavia varoja. Jopa 22 % vastanneista hankkisi sijoitusasunnon, jos heillä olisi 100 000 € sijoitettavaa pääomaa. (OP-Pohjola 2012).

Näin ollen perinnön avulla asuntosijoittamista on mielenkiintoista tarkastella tarkemmin.

3.4.1 Syitä hankkia sijoitusasunto

Asuntosijoittaminen on tasainen ja helposti ennustettavissa oleva sijoitusmuoto. Sijoitusasunto tarjoaa yleensä tasaista kuukausittaista kassavirtaa vuokratuloina. Sijoitusasuntojen ollessa vuokrattuina kassavirran voi helposti laskea eteenpäin. Asuntojen hintakehitys on myös vakaata, mikä luo sijoituksesta varmemman kohteen. Koska asunnot ovat arvoltaan vakaita ja tuottavat vuokratuina säännöllistä kassavirtaa, pankit myöntävät asuntolainoja asuntojen ostoon. Vakuusarvot vaihtelevat pankeittain 70 % - 80 % välillä. Velkarahan avulla sijoittamista kutsutaan velkavivuksi, jolla oman pääoman tuottoa saa nostettua. Tuotot asuntosijoittamisessa ovat säännöllisiä ja melko hyviä. Kaupungeissa tuottoprosentti on usein 5 – 6 %. Velkavivun avulla korkojen ollessa matalia, tuottoprosentit nousevat yli 10 %. Lisäksi hyväksi seikoiksi voidaan mainita vaikutusmahdollisuudet tuottoon. Sijoittaja voi valita asunnon, vuokralaisen ja jopa päättää itse asioista taloyhtiön kokouksissa. Asuntosijoittamista voidaan pitää melko työläänä sijoittamiskohteenä, koska se vaatii aikaa, tietotaitoa, mielenkiintoa ja rahaa hoitaa esimerkiksi vuokralaisten hankkimisen, remontoinnit ja pankin kanssa asioiden. (Orava & Turunen 2013, 17 - 20.)

3.4.2 Hinta- ja vuokratasojen kehitys

Itse sijoitusasunnon valinta on yksi tärkeimmistä päätöksenteoista asuntosijoittamisessa. Asunnon sijainti, koko, kunto ja hinta vaikuttavat merkittävästi sijoituksen menestykseen. Yksi asuntosijoittamisen tuoton muodostumisesta syntyy asunnon arvonnoususta. 1990-luvun laman aikana asuntojen hinnat romahdivat pohjalukemiin, lähes puoleen siitä, mitä hintataso oli ennen lamaa. Kuitenkin vuoden 1992 jälkeen hinnat ovat nousseet tasaisesti. Hinnat inflaatiolla korjattuna vuoden 1992 lopusta vuoteen 2013 ovat nousseet pääkaupunkiseudulla 166 % ja muualla Suomessa 72 %. (Orava & Turunen 2013, 25.) Asuntojen hintojen kehityksestä voidaan myös huomata eroja vuosineljännesten välillä. Tämä johtuu hintojen trendimäisyydestä. Vaihtelut ovat lyhyellä aikavälillä kuitenkin melko maltillisia. (Orava & Turunen 2013, 26, 28.)

Orava ja Turunen tuovat esille kirjassaan vuokrien kehityksen vuosien 1975 ja 2012 välillä. Tilastokeskuksen tilastot osoittavat vuokrien nousseen joka vuosi tällä aikajaksolla. Lisäksi voidaan todeta vuokrien nousseen keskimäärin inflaatiota nopeammin. Tilastokeskuksen vuokra ja elinkustannusindeksi vuosien 1975 ja 2012 välillä osoittaa, että vuokrat nousivat keskimäärin 1 % hintoja nopeammin eli voittaen vuosittaisen inflaation. (Orava & Turunen 2013, 33 - 34.)

3.4.3 Tuotto ja velkavipu

Asuntosijoittamisessa vuokratuotto on asunnon arvonnousua varmempi tuotto, koska asunnon arvonnousun tuoton saa vain myymällä oikeaan aikaan hyvällä hinnalla. Sijoitusasunnon vuokratuotot vaihtelevat 3 - 6 %:n välillä keskimäärin. Velkavivun avulla eli lainarahalla sijoittamisella voidaan nostaa oman pääoman tuotto prosentit jopa päälle 10 %. Velkavivun käyttö on kannattavaa etenkin, kun korot ovat matalalla. Korkeiden korkojen aikana velkavivun käyttäminen ei ole kovinkaan kannattavaa ja jos vuokratuotto on matalaa, voi oman pääoman tuotto prosentti mennä negatiiviseksi. (Orava & Turunen 2013, 41 - 43.)

Vuokratuoton laskeminen oikein on oleellinen osa asuntosijoittamista. Tämän avulla pystyy hyvin vertailemaan eri kohteiden kannattavuutta. Laskukaava on seuraava:

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto (3)}$$

(Orava & Turunen 2013, 57.)

Remonttikulut ovat tärkeä osa kaavaa, koska niiden osuus on kuitenkin merkittävä ja remonteja tulee ennen pitkään asuntoihin, jos niitä on tarkoitus pitää pidemmän aikaa. Remonttikustannuksia syntyy taloyhtiön yhteisistä ja osakkaan omista remonteista. Taloyhtiön remontit päätetään yhtiökokouksissa ja niitä tehdään rakennuksen kunnon ylläpitämiseksi. Omat remontit ovat pintaremontteja, jotka keskittyvät asunnon ulkonäköön ja viihtyvyyteen. Tämä panostus vaikuttaa positiivisesti vuokran määrään ja todennäköisesti myös asunnon arvoon. Taloyhtiön tulevista remonteista saa hyvin tietoa soittamalla suoraan

isännöitsijälle ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle. Heillä on yleensä kattava kuva rakennuksen nykyisestä kunnosta. Linjasaneeraus on talon kallein remontti, jossa uusitaan yleensä viemärit ja putkistot. Tämän hinta vaihtelee paljon 500 - 900 €/m² välillä. Remontin vaikutus otetaan huomioon sijoitusasunnon tuotossa myöhemmissä laskelmissa. (Orava & Turunen 2013, 105, 108, 112.)

3.4.4 Kaupungin ja asunnon valinta

Asuntosijoittamista voidaan pitää pitkän aikavälin sijoitusmuotona mm. asuntojen pitoajan ja tuottojen tasaisuuden takia. Pitkä aikaväli tulee huomioida asuntoa valittaessa ja kaupungin valinta on yksi tärkeimmistä seikoista. Vuokratuottojen jatkuvuuden ja asunnon arvonnousun kannalta on oleellista valita kaupunki, jonka kehitys työ- ja opiskelupaikkojen osalta on positiivinen. Pitkän aikavälin väestönkehitystä tarkastelemalla saadaan hyvä kuva kaupungin kehityksestä. Väestö onkin Suomessa keskittymässä kasvukeskuksiin muuttamalla pienemmistä kunnista isompiin. Reilusti kasvavia alueita Suomessa ovat mm. pääkaupunkiseutu, Oulu, Seinäjoki, Tampere ja Jyväskylä. Nämä kaikki ovat myös opiskelijakaupunkeja, jolloin asuntojen kysyntä on todennäköisempää pitkällä aikavälillä. Näin ollen kasvava kaupunki, jossa myös opiskelija määrät eivät ole laskussa, on erittäin hyvä kohde sijoitusmielessä. (Orava & Turunen 2013, 62 - 64.)

Kaupungin valinnan jälkeen täytyy miettiä, minkä kokoisen asunnon haluaa ostaa. Yksiö voittaa sijoituskohteena suuremmat asunnot, koska vastikkeet ja remonttikulut maksetaan asunnon neliömetrien mukaan ja vuokran määrä suhteutettuna asunnon neliöiden määrään on suurempi yksiöissä verrattuna suurempiin asuntoihin. Tämä lisäksi yksiöillä on suuri kysyntä etenkin opiskelijakaupungeissa. Tähän antaa pohjaa myös asumistilastot, joiden mukaan 60 % vuokra-asunnoista on yhden hengen talouksia. (Orava & Turunen 2013, 71, 74.)

Remonttisäästö on huomattava tekijä yksiöiden kohdalla. Orava ja Turunen vertasivat kirjassaan kahden yksiön (17,5 m² ja 33 m²) tuottoprosentteja keskenään ennen ja jälkeen remonttikulujen. Pienemmässä yksiössä tuotto oli 6,8 % ja suuremmassa 7,4 %. Remontin tullessa pienemmän asunnon osuus oli 12 250 € ja suuremman 23 100 €. Remonttsummia ei välttämättä pysty mak-

samaan heti, joten se perittäisiin rahoitusvastikkeena 15 vuoden ajan, jossa on myös lainan korot mukana. Tämä tuotto prosenttia laskeva tekijä vaikuttaa suurempaan asuntoon etenkin pitkällä aikavälillä enemmän. 20 vuoden aikavälillä pienemmän asunnon tuotto oli keskimäärin 5,5 % ja suuremman 4,4 %. Näin ollen pienemmät asunnot ovat sijoittajan näkökulmasta kannattavampia sijoituskohteita. (Orava & Turunen 2013, 72.)

4 Suomalaisen sijoituskäyttäytyminen

Tässä luvussa siirrytään tutkimuksen empiriaosuuteen. Empiriaosuudessa perehdytään suomalaisten sijoituskäyttäytymiseen sekä selvitetään yksityishenkilöiden mahdollisia syitä sijoittamisen aloittamiseen ja elämäntilanteiden vaikutuksia sijoituspäätöksiin, kuten sijoitusinstrumentteihin ja sijoitusaikaan. Suomalaisen yksityishenkilöiden sijoituskäyttäytymistä on lähdetty tutkimaan kvalitatiivisella eli laadullisella tutkimuksella. Pääaineisto on kerätty henkilökohtaisilla haastatteluilla ja sähköisillä kyselylomakkeilla, joissa on avoimet tekstikentät vastaamista varten. Haastateltavat ja kyselyihin vastanneet henkilöt työskentelevät pankki- ja sijoitusalailla, jolloin kokemus ja asiakaskontaktit ovat luoneet kattavan kuvan suomalaisesta sijoituskentästä. Haastatteluiden lisäksi aineistoa kerättiin pankkien teettämistä sijoitustutkimuksista ja sijoitusalan julkaisuista.

Laadullista aineistoa hyödyntäen olen luonut neljä erilaista tyyppiä tai tilannetta, jossa elämäntilanne ja muut rajaavat tekijät on otettu huomioon. Sijoitustyyppit ovat laskettu Excel-tilukko-ohjelmassa, jolloin tuottolaskujen muuttujien arvot on saatu tilastoista sekä edellä mainitsemistani tutkimustuloksista. Malleja käydään läpi luvussa 5.

4.1 Haastattelut

Haastatteluiden tarkoituksena oli selvittää, miten henkilöt ovat aloittaneet sijoittamisen ja millaisia valintoja sijoitustoiminnassa on tehty. Lisäksi haastatteluiden avulla pyrittiin myös selvittämään, onko aloittamisen taustalla yhtäläisiä syitä tietyissä elämäntilanteissa. Kysymysrunko oli haastatteluissa sama, mutta lisäkysymyksiä esitettiin täydennykseksi. Henkilökohtaisesti haastattelin sijoitusalailla toimivaa aluepäällikkö Tomi Hakalaa ja Lappeenrannan Nordean sijoit-

tusasiantuntija Teemu Hovia. Sähköisellä kyselylomakkeella sain vastauksia kaksi kappaletta Osuuspankin sijoitushenkilöstöltä ja yhden Handelsbankenin sijoitushenkilöstöltä Lappeenrannasta. Teemu Hovin haastattelu nauhoitettiin ja litteroitiin. Tomi Hakalan haastattelusta kirjoitettiin Word-tiedostoon kysymysten vastaukset ja keskusteluiden keskeiset osat. Haastatteluiden ja kyselyiden vastauksia verrattiin ja analysoitiin keskenään kysymys kerrallaan.

4.2 Sijoitustietämys ja aloittamisen syitä

Ensimmäiseksi haastattelussa haluttiin selvittää suomalaisten tietämystä sijoittamisesta sekä mahdollista eroa ikäryhmien välillä. Haastatteluissa kävi ilmi, että suomalaisten sijoitustietämys vaihtelee paljon instrumenttien ja iän puolesta. Vanhemmalla ikäpolvella pörssiosakkeet ovat tutumpia kuin nuorilla, kun taas nuoremmille uudemmat sijoitusinstrumentit kuten erityyppiset rahastot ovat tumpia.

Haastatteluissa haettiin vastauksia yleisimpiin syihin sijoittamisen aloittamiseen. Kysymys oli laaja, mutta sillä pyrittiin selvittämään mahdollisia yhtäläisyyksiä aloittamisen taustalla. Syitä on monesti yhtä monta kuin sijoittajiakin, mutta tietyt kulmakivet nousivat haastatteluissa esiin. Kun tulot ovat suuremmat kuin menot eli rahaa jää yli kulutuksen, alkaa sijoitusvaihtoehdot kiinnostaa. Lisäksi tämän hetkinen yhteiskunnan tilanne ja heikko yleinen taloustilanne ajavat ihmiset sijoittamisen pariin. Matala korkotaso ja inflaatio eivät houkuttele ylimääräisten rahavarojen lepuuttamista pankkitileillä. Rahalle halutaan saada tuottoa inflaatiota vastaan. Nuorten kohdalla eläkesäästäminen on syy aloittaa sijoittaminen, mutta tulevaisuuteen varautuminen on monelle tuntematon aihe. Eläkkeen pieni määrä tai kokonaan poisjääminen voi olla mahdollista tulevaisuudessa nuorilla. Median ansiosta eläkesäästäminen on kuitenkin saanut enemmän huomiota. (Hakala 2015; Hovi 2015; Sähköinen kysely Handelsbanken 2015; Sähköinen kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki 2015.)

4.3 Sijoituskohteet, -summat ja -horisontti

Haastatteluiden perusteella suosituimpia sijoituskohteita ovat talletukset, rahastot ja osakesijoitukset. Lisäksi esille nousivat strukturoidut tuotteet, kuten joukkovelkakirja ja osakeindeksiobligaatit. Sijoitettavat summat vaihtelevat tilan-

teen ja henkilön mukaan paljon, mutta kuukausisäästäjällä/sijoittajalla summat ovat keskimäärin 50 € - 200 €. Nuorilla vasta valmistuneilla, jotka ovat päätyneet esimerkiksi vakituiseen työsuhteeseen, rahaa alkaa kertyä yli kulutuksen, jolloin kuukausittainen sijoittaminen tulee kysymykseen. Aluepäällikkö ja sijoitusneuvoja Tomi Hakalan (2015) mukaan kuukausittaisessa sijoittamisessa on yleistä prosentuaalisen osuuden sijoittaminen saadusta palkasta. Tässä tapauksessa palkasta on otettu esimerkiksi 10 – 20 % osuuksia. (Hakala 2015; Hovi 2015; Sähköinen kysely Handelsbanken 2015; Sähköinen kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki 2015.)

Suomalaisten sijoitushorisontin pituutta selvitettiin seuraavaksi. Kuten edellisistä kappaleista on käynyt ilmi, pitemmällä sijoitusajalla on perusteltua ottaa myös riskiä enemmän, jos oma riskinsietokyky sen sallii. Haastatteluiden perusteella yleisimmin suomalaisten sijoitushorisontit jäävät kuitenkin muutamaan vuoteen, koska ikinä ei tiedä mihin rahaa tarvitaan, vaikkakin eläkkeen kartuttamiseen tähtäävä eläkesijoittaminen on nostanut suosiotaan. Sijoitusasiantuntija Teemu Hovin (2015) mielestä tärkeää olisi kiinnittää sijoitushorisontin sijasta enemmän huomiota riskitason suhteeseen tuotto-odotuksesta eli mikä on maksimaalinen arvovaihtelu, jonka voi lyhyellä ajalla sietää, jos omaa sijoitushorisonttia ei tiedä. Samaan asiaan viitaten haastatteluissa nousi esiin tilanne, jossa sijoittaja on suunnitellut sijoittavansa pidemmän aikaa, mutta kurssien notkahtaessa pääoma on nostettu pois, koska riskinsietokyky ei ole riittänyt. Yleistä suomalaisten sijoittamisessa on ollut halu tuottojen saamiseksi nopeasti. Tämän takia sijoitusinstrumentin ymmärtäminen sekä riskin ja riskinsietokyvyn sisäistäminen on tärkeä osa onnistunutta sijoitustoimintaa. (Hakala 2015; Hovi 2015; Sähköinen kysely Handelsbanken 2015; Sähköinen kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki 2015.)

4.4 Riskinotto ja -sietokyky

Kysyttäessä riskinotosta sijoittaessa ja ikäryhmien eroista riskinottamiseen liittyen nousi esille jokaisessa haastattelussa sama asia. Vanhemmat henkilöt ovat selvästi varovaisia riskin suhteen ja suosivat matalan riskin sijoituskohteita. Nuoremmat henkilöt ottavat riskiä enemmän ja mahdollisesti tiedostavat sijoit-

tusajan vaikutuksen siihen. Lisäksi kokemattomat sijoittajat päätyvät ottamaan riskiä enemmän ymmärtämättä kuitenkaan mahdollista arvovaihtelua.

4.5 Suomalaisen sijoittaminen asuntolainan yhteydessä

Seuraavaksi kartoitettiin asuntolainan yhteyteen liittyvää sijoittamista/säästämistä. Haastateltavat henkilöt yleisesti suosittelivat sitä ja totesivat sen olevan kannattavaa. Asuntolainan tulisi mitoittaa niin, että sijoittaminen asuntolainan yhteydessä olisi mahdollista. Asuntolainan, jonka ohella ei voi laittaa säästöön, on mitoitettu liian tiukaksi, etenkin nyt matalan koron aikana. Korkeiden nostessa henkilö voi joutua ongelmiin lainanhoidon kanssa. Haastatteluiden perusteella ei voida todeta, että sijoittaminen asuntolainan yhteydessä olisi yleistä. On kuitenkin melko yleistä, että sijoittamisvaihtoehtoja tarjotaan lainanottajille. (Hakala 2015; Hovi 2015; Sähköinen kysely Handelsbanken 2015; Sähköinen kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki 2015.)

Susanna Väyrynen (2014) on tutkinut pro gradu -tutkimuksessaan säästämistä asuntolainan ohessa. Tutkimuksen otanta sisälsi 10 pankin asiakasta, joilla on laina sekä kuukausittainen säästösopimus, ja 10 asuntolainallista, jotka eivät säästäneet. Pankin 20 asuntolainan-asiakkaiden joukosta 13:lle oli otettu esille säästämisen vaihtoehto asuntolainan maksun ohella. Otin selvää myös, mihin kohteisiin sijoitetaan, jos asuntolainan yhteydessä on päätetty aloittaa sijoittaminen. Kaikki haastateltavat mainitsivat kuukausittaisen rahastosäästämisen asuntolainan yhteydessä. Väyrynen (2014) otti selvää tutkimuksessaan säästökohteista asuntolainan yhteydessä, jolloin 10:stä säästäjästä vain 3 sijoitti rahojaan rahastoihin. Yleisintä oli säästää rahojaan tilillä, jota teki 6 säästäjää. Rahastojen ja talletusten eroja tarkastellaan tarkemmin sijoitustyyppien kohdalla. (Hakala 2015; Hovi 2015; Sähköinen kysely Handelsbanken 2015; Sähköinen kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki 2015; Väyrynen 2014, 20, 31, 54.)

4.6 Elämäntilanteiden vaikutukset sijoittamiseen

Lopuksi haastatteluissa käytiin läpi miten, eri elämäntilanteet ovat mahdollisesti vaikuttaneet sijoittamisen aloittamiseen. Aihe ja kysymys olivat laajoja, mutta halusin, että vastaukset elämäntilanteisiin liittyen eivät ole liian rajattuja. Elämäntilanteet pohjautuivat tuleviin malleihin eli nuorena, perinnön avulla, asunto-

lainan yhteydessä ja asuntolainan jälkeen aloitettuun sijoittamiseen. Haastatte-
luissa nousi esille nuorten kohdalla juurikin tilanne, kun tulot alkavat ylittämään
menoja mm. opintojen päättymisen ja työn teon takia. Monella nuorella ei ole
vielä perhettä varhaisessa elämävaiheessa, joten rahaa jää palkasta helposti yli
menojen jälkeen. (Hakala 2015; Hovi 2015; Sähköinen kysely Handelsbanken
2015; Sähköinen kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki 2015.)

Perinnön kohdalla monilla on eri näkemyksiä rahasta. Toiset pitävät sitä pyhä-
nä, jota ei saa hävitä eikä ottaa riskiä sen suhteen. Toiset nostavat elintasoan,
maksavat lainat pois ja osa sijoitetaan. Moni on valmis tuhlaamaan sen. He,
jotka päätyvät sijoittamaan sen ns. ylimääräisenä rahana, sijoittavat sen pitkäai-
kaisesti. Asuntosijoittaminen on yksi malleissa käytettävistä sijoitusmuodoista.
Hovin (2015) mukaan sekin vaihtoehto tulee monelle mieleen, etenkin jos sijoit-
tamisesta ei ole kokemusta. Sijoitusasunto mielletään vakaaksi ja varmaksi koh-
teeksi, mutta sen turvallisuus ei pidä enää paikkaansa. Kaiken kaikkiaan lähes
kaikki alkavat miettimään sijoitusmahdollisuuksia perinnön saannin jälkeen.
(Hakala 2015; Hovi 2015; Sähköinen kysely Handelsbanken 2015; Sähköinen
kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki 2015.)

Asuntolainan yhteydessä aloitettua sijoittamista rajaavat lainan lyhennyksen
mitoittaminen ja ylijäävät rahavarat, mutta asuntolainan jälkeen ihmisillä alkaa
yleensä kertyä ylimääräistä. Silloin sijoitetaan vaihtelevasti erilaisiin kohteisiin,
kuten osakkeisiin, rahastoihin ja muihin perinteisiin instrumentteihin. Lisäksi
oma kesämökki on yleinen haave ja tavoite. Moni haluaakin maksaa asuntolai-
nan aluksi alta pois ja vasta sitten aloittaa sijoittamisen. Tätä tilannetta tutkitaan
myös tarkemmin seuraavan luvun 5 sijoittajatyypeissä. (Hakala 2015; Hovi
2015; Sähköinen kysely Handelsbanken 2015; Sähköinen kysely Etelä-Karjalan
Osuuspankki 2015.)

4.7 Tunnettujen sijoittajien lähtökohtia

Sijoitusaiheisessa Arvopaperi-aikakausilehdessä on ”Sijoitin viimeksi”-osio, jos-
sa haastatellaan tunnettuja ja menestyneitä suomalaisia ja sijoitusalan henkilöi-
tä. Haastateltavien joukossa oli mm. Jukka Oksaharju, Terhi Majasalmi ja Juk-
ka-Pekka Leppä. Hyvin usein haastateltavilta on kysytty alkuun, milloin aloitte

sijoittaa, miten sijoittaminen alkoi, mistä saitte varat ja mikä oli ensimmäinen sijoituskohde. Tutkiessani haastatteluita kävin läpi 20 lehden haastattelua numeroiden 09/2012 – 04/2015 väliltä. Rajaukset otettiin huomioon haastatteluiden valinnassa, jolloin yrityskaupoilla alkunsa saaneet sijoittajat jätettiin aineistosta ulkopuolelle. Haastatteluista kerättiin Word-tiedostoon vastaukset, joista laskettiin ja analysoitiin tuloksia. (Sjöström 2012, 2013, 2014, 2015.)

Milloin haastateltavat henkilöt ovat aloittaneet sijoittamisen? Yleisimpänä vastauksena kysymykseen nousi tilanne, jolloin henkilöt olivat aloittaneet sijoittamisen nuorena. 20:stä henkilöstä 13 eli 65 % oli aloittanut sijoittamisen 16-26-vuotiaana. 6 henkilöä eli 30 % oli aloittanut sijoittamisen myöhemmin työelämässä, kuitenkin vielä melko nuorina noin 30–32 vuoden iässä. Vain yksi henkilö oli aloittanut selvästi vanhempana, noin 50-vuotiaana, palkkatuloista yli jääneillä varoilla. Haastateltavien ensimmäisistä sijoituskohteista selvästi suosituin oli osakesijoittaminen. Jopa 14 eli 70 % henkilöistä oli aloittanut sijoittamisen osakkeiden avulla. Lisäksi yksi oli aloittanut obligaatioilla mutta vaihtanut ne myöhemmin osakkeiksi. Asunnon ensisijoitukseen ilmoitti 3 henkilöä ja rahastojen avulla aloitta 2 henkilöä. (Sjöström 2012, 2013, 2014, 2015.)

Haastatteluiden perusteella lähes jokaisen henkilön kohdalla sijoitustoiminnan aloittamisen mahdollistivat palkkatulot eli palkasta jäi menojen jälkeen yli varoja. Yhden henkilön kohdalla sijoittaminen sai alkunsa perinnön avulla. Nuorilla henkilöillä, jotka aloittivat 16–26-vuotiaana koulu- ja opiskeluaikana sijoittamisen, varat tulivat kesätöistä säästetyillä rahoilla. Valmistuneet ja työelämässä aloittaneet henkilöt kerryttivät varojaan palkastaan. (Sjöström 2012, 2013, 2014, 2015.)

Haastatteluista pystyy nostamaan esille tiettyjä samankaltaisuuksia menestyneiden sijoittajien välillä. Mielenkiinto sijoittamista ja talousasioita kohtaan sekä halu vaurastua nousivat esille monessa haastattelussa. Useat haastateltavat kiinnostuivat sijoitusmaailmasta juuri osakkeiden avulla. Tämän lisäksi monet henkilöt eivät halunneet lepuuttaa rahojaan tileillä, mikä johti mielenkiinnon syntymiseen sijoittamista kohtaan. (Sjöström 2012, 2013, 2014, 2015.)

5 Elämäntilanteisiin pohjautuvat sijoitustyypit

Tässä luvussa esittelen 4 erilaista sijoitustyyppiä, jotka pohjautuvat eri elämäntilanteisiin. Kyseiset tyypit ovat ”nuorena”, ”perinnön avulla”, ”asuntolainan yhteydessä” ja ”asuntolainan jälkeen” aloitettu sijoittaminen. Sijoitustyyppiä laskettaessa on otettu huomioon haastatteluista saadut tiedot suomalaisten sijoituskäyttäytymisestä.

5.1 Laskelmien luvut

Talletuksien vuosituotto-% on laskettu Suomen pankin kotitalouksien määrääikaistalletusten keskimääräisistä koroista keskiarvo vuosien 2003 ja 2014 väliltä. Vuosituottoprosentiksi saatiin 2,4 %. (Suomen Pankki 2015c.)

Osakkeiden tuotoista mainitaan vaihtelevia lukuja eri lähteistä riippuen. Kappaleessa 3.2 mainittiin menneistä tuotoista 10,4 % ja 12,8 % väliltä. Pörssisäätiön osakeoppaassa arvioidaan pitkäaikaisen osakesalkun tuotoksi 8 - 9 %. Lisäksi Finanssialan keskusliiton ja Suomen Sijoitustutkimuksen rahastoraportissa OMX Helsinki CAP GI-indeksiin, joka kuvaa Helsingin pörssin osakkeiden tuottoja osingon mukaan lukien, 10 vuoden tuottoprosentiksi on mainittu 8,3 %. Näin ollen laskelmiin osakkeiden tuottoprosentiksi on valittu 9 %. Osakkeiden välityspalkkioiksi on valittu 9 €/0,20 % kerta ja säilytysmaksua ei ole. Palkkio perustuu Nordnetin alimpaan tasoon, joka on edullisin pienillä summilla verrattuna muuttaman satunnaisesti valitun pankin välillä (OP, Danske Bank ja Nordea). (Osakeopas 2013, 5; Finanssialan keskusliitto ja Suomen Sijoitustutkimus 2015, Nordnet 2015.)

Rahastoraportista saadaan myös Suomen osakerahastojen 10 vuoden keskimääräinen tuotto-%, joka on 7,6 %. Rahastojen tuotto-% pitkän aikavälin laskelmiin valitaan 7 %. Raportin perusteella merkintäpalkkiot vaihtelevat 0-1 % väliltä, joten laskelmissa otetaan huomioon 1 % merkintäpalkkio. (Finanssialan keskusliitto ja Suomen Sijoitustutkimus 2015.)

Laskelmien reaaliset luvut ovat laskettu diskonttaamalla arvot käyttäen korkokantana 2 % keskimääräistä inflaatiota. Luku on pyöristetty 2.4.1 luvussa lasketusta keskimääräisestä Euroalueen inflaatiosta, joka oli 1,88 %.

Käytetty asuntolainan korko on laskettu Suomen Pankin tilastosta, josta kotitalouksien uusien asuntolainasopimusten keskikoroista ajalta 1/2003 – 7/2015 on laskettu keskiarvo. Korot sisältävät marginaalit. Pitkän aikavälin asuntolainan koroksi saatiin 2,9 %, mikä pyöristettiin laskelmissa 3 %. Lähtökohtaisesti pitemmällä laina-ajalla on korkeampi korko, joten asuntolaina yhteydessä aloitettuun sijoittamiseen arvioitiin 5 vuotta pidemmän lainan koroksi 3,25 %. (Suomen pankki 2015d.)

Laskujen lainamäärissä ei suoranaisesti ole inflaatiota huomioitu, mutta inflaatio vaikuttaa laskuissa käytettyihin keskimääräisiin korkoihin. Asuntolainojen korot ovat sidottu usein viitekorkoihin. Jos inflaatio nousee, viitekorot nousevat myös, jolloin asuntolainan korko nousee. Näin ollen keskimääräisten korkojen kautta inflaation vaikutus on sisällytetty asuntolainoihin. (Hurri 2011)

5.2 Nuorena aloitettu sijoittaminen

Nuorena sijoitustoiminnan aloittavilla henkilöillä on luonnollisesti pisin sijoitushorisontti pitkäaikaisen sijoitustoiminnan näkökulmasta. Arvopaperi-lehden ja oimien haastatteluiden perusteella nuoret aloittavat sijoittamisen, kun rahaa alkaa kertyä palkkatulojen myötä. Henkilöt siirtyvät työelämään yleensä valmistuttuaan joko toisen tai korkea-asteen oppilaitoksesta. Näin ollen voidaan olettaa henkilön olevan työelämässä 25-vuotiaana ja tarkoitus on sijoittaa pitkäaikaisesti esimerkiksi eläkettä varten 40 vuotta. Sijoitushorisontin päätyttyä henkilö olisi 65-vuotias.

Luvussa 3.1 todettiin 48 % suomalaisten rahoitusvaroista olevan kiinni talletuksissa. Lisäksi Arvopaperi-lehden haastatteluiden perusteella suurin osa sijoittajista oli aloittanut sijoittamisen osakkeiden avulla nuorena. Myös luvussa 3.3 mainittiin rahastojen olevan yksi suosituimmista sijoituskohteista. Tämän takia esimerkkiin on valittu henkilön sijoitusinstrumentiksi osakkeet ja rahastot, joita verrataan perinteisiin talletuksiin.

Haastatteluiden perusteella kuukausittaiseksi sijoitussummaksi esimerkkiin on valittu 200 €. Osakkeiden kohdalla kuukausittaisen sijoittamisen sijasta sijoitetaan kahdesti vuodessa 1200 €, koska pienillä summilla useasti tehtävissä sijoit-

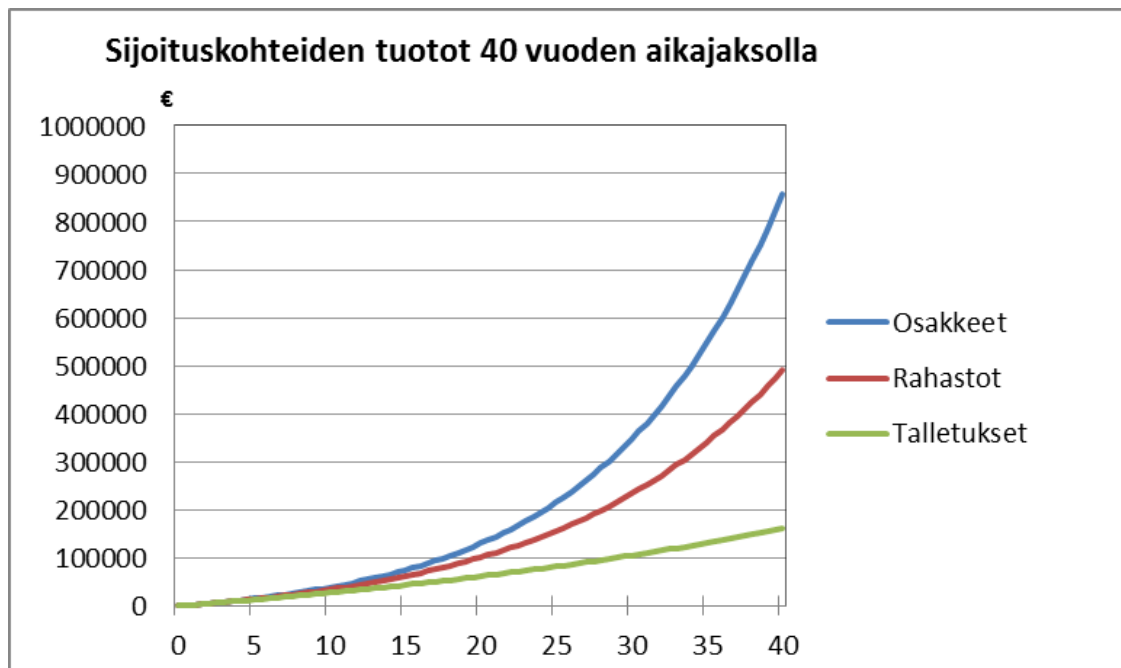
tuksissa välityspalkkioiden osuudet nousevat suhteessa korkeiksi. Sijoitetut määrät ovat kuitenkin samoja.

Tarkastellaan kuvioiden 6 ja 7 tuloksia tarkemmin. Kuvioista voidaan huomata pitkän sijoitusajan ja korkean tuoton vaikutukset. Vaikka sijoitusaika on sama osakkeiden ja rahastojen välillä ja tuottokin on molemmissa sijoituskohteissa hyvä, 2 %:n ero vuosituotoissa muodostaa pitkällä aikavälillä huomattavan eron. Kuvioista 7 nousee esiin koronkorko-ilmion vaikutus 15–20 vuoden kohdalla, kun osakkeiden ja rahastojen tuottokäyrät alkavat erota toisistaan. Lopulta koronkorko on nostanut osakkeiden tuoton lähes kaksinkertaiseksi rahastoihin nähden. Pitkällä 40 vuoden sijoitusajanjaksolla huomataan myös inflaation vaikutus sijoitusten loppuarvoihin. Kuvion 6 sijoitusten nimelliset arvot tippuvat yli puolella, kun huomioidaan 2 %:n vuosittainen inflaatio. Tämän takia inflaatio on myös tärkeää huomioida sijoitettavissa summissa nostamalla sitä ajan myötä. 200 € on 40 vuoden päästä 2 %:n inflaatiolla noin 90 €.

	Osakkeet	Rahasto	Talletukset
Sijoitushorisontti	40v	40v	40v
Vuosituotto-%	9%	7%	2,40%
Nimellinen			
Sijoituksen arvo	858 772 €	492 132 €	160 274 €
Sijoitettu määrä	96 000 €	96 000 €	96 000 €
Tuotto	762 772 €	396 132 €	64 274 €
Reaalinen			
Sijoituksen arvo	388 930 €	222 882 €	72 587 €
Sijoitettu määrä	65 980 €	66 253 €	66 253 €
Tuotto	322 950 €	156 629 €	6 334 €

Kuvio 7. Sijoituskohteiden tuotot 40 vuoden sijoitushorisontilla.

Suomalaisten suosimien talletusten tuotto ei laskemien mukaan ole merkittävä. Pitkällä aikavälillä reaaliset arvot osoittavat talletusten jäävän juuri ja juuri voitollisiksi. Laskelmissa ei ole otettu huomioon veroja, joten todellinen reaalin tuotto jäisi mahdollisesti negatiiviseksi. Tästä johtuen talletukset eivät sovellu pitkäaikaiseen sijoittamiseen, vaan enemmänkin lyhytaikaiseen rahojen turvaamiseen.



Kuvio 8. Sijoituskohteiden tuottojen muodostuminen käyrinä.

5.3 Perinnön avulla aloitettu sijoittaminen

Perinnön saadessaan henkilö saa usein kerralla suuren summan rahaa. Tämä nostaa erilaiset sijoitusvaihtoehdot ajankohtaisiksi. Sijoitusasunto on mielletty perinteisesti vakaaksi ja turvalliseksi sijoituskohteeksi. Kuten luvussa 3.4 jo todettiin, 22 % OP:n sijoitusbarometrissa vastanneista sijoittaisi ylimääräiset 100 000 € asuntoon. Tässä sijoitustyyppissä valitaan sijoituskohteeksi sijoitusasunto ja verrataan sitä osakkeisiin, rahastoihin ja talletuksiin.

Perinnön määriä ja saanti-ikää koskevia tilastoja oli todella niukasti. Tilastokeskuksen viimeisin tieto perinnön määrästä kotitaloutta kohti oli vuodelta 2004. Vuonna 2013 verohallinnon ylitarkasta Jarmo Salminen totesi hallituksen esityksen perusteella perintöverotuksessa käsitellyn perintöosuuden olevan noin 80 000 € perillistä kohti. Tilastokeskuksen julkaisun mukaan perintöä saatiin vuosina 2000 - 2004 yleisimmin 1945 - 1955 syntyneiden välillä eli 50 - 59-vuotiaina. Vuonna 2004 perinnön saanti-ikä oli kuitenkin muuttumassa nuorempia ikäluokkia kohti. Näiden tietojen perusteella voidaan olettaa perustellusti esimerkiksi henkilön saavan perinnön 50 vuoden iässä. (Tilastokeskus 2007; Hyttinen 2013.)

Sijoitustyyppin henkilö saa 80 000 € perinnön 50-vuotiaana. Perinnöstä otetaan 6700 € perintövero, jolloin jäljelle jää 73 300 €. Tarkoitus on käyttää summa asuntosijoittamiseen vähintään 20 vuodeksi, jolloin henkilö olisi 70-vuotias.

Tarkastellaan tilannetta, jossa velkavivun kanssa hankitaan kaksi sijoitusasuntoa. Kaupungin valintaan toki vaikuttaa moni asia, mutta esittelen realistisen esimerkin Lappeenrannasta, joka on myös opiskelijakaupunki. Luvussa 3.4.4 todettiin yksiöiden olevan kannattava vaihtoehto. Toteutuneiden kauppojen perusteella velattomilla hinnoilla Lappeenrannassa Skinnarilassa on saanut 31 m² yksiön 60 000 €:lla sekä 32 m² yksiön 58 000 €:lla. (Asuntojen hintatiedot 2015.)

Koska asunnon hinnasta 70 % on todennäköistä saada velan vakuudeksi, jää 30 % kustannettavaksi perinnöstä. Näiden asuntojen kohdalla oma osuus olisi 37 760 € 2 % varainsiirtovero mukaan lukien. Asuntolainan määrä kahden asunnon ostoon olisi 82 600 € ja 20 vuoden maksuajalla sekä 3 % korolla lainan lyhennyksen tasaerä olisi 458,10 €.

Vuokra neliometriä kohden on 14,71 €, joka vastaa vuoden 2014 Lappeenrannan pääalueiden keskimääräistä yksiöiden vuokratasoa. Hoitovastike 4,1 €/m² on Etelä-Suomen keskimääräinen luku vuoden 2015 huhtikuulta. (Tilastokeskus 2014b; Tilastokeskus 2015.)

Tarkastellaan kuviota 8 tarkemmin. Tilanne kuvaa sijoituksen lähtötasoa. Verotusta on mahdoton ennustaa tulevaisuuteen, mutta tällä hetkellä sijoitusasunnon lainan kaikki korot voidaan vähentää vuokratuloista. (Vero 2015). Ajan mittaan lainan loppupuolella koron määrä on pieni ja vastaavasti verot suuremmat. Tällä suunnitelmalla asunnot maksaisivat itse itsensä olettaen, että tyhjiä kuuksia ei tulisi monia. Perinnöstä jäljelle jäävä 35 540 € voidaan sijoittaa esimerkiksi osakerahastoihin puskuriksi kasvamaan tuottoa, jolloin tarvittaessa sitä voidaan käyttää remonttia tai muuta yllättävää varten. 20 vuoden sijoitusajalla ja 7 % tuotolla rahastosijoitus olisi 136 153 €.

	Lpr/Skinnarila	Lpr/Skinnarila
Alue		
m2	31	32
Vh	60000	58000
Varainsiirtovero	1200	1160
Laina	42000	40600
Oma osuus	19200	18560
Vuokra	456	471
Vastike	127	131
Vuokratulo/kk	329	340
(Korot)	105	102
(Verotettava tulo)	224	238
Verot	67	71
Nettotuotto	262	268
Lainan lyhennys	229	229
Erotus	33	39
	Kuukaudessa	Vuodessa
Yhteensä	72 €	861 €
Oman pääoman vuosituotto	14,7 %	
Vuokratuotto	4,9 %	

Kuvio 9. Sijoitusasuntojen tuoton muodostuminen

Vuokratuotto 4,9 % on laskettu kaavan 3 mukaan, johon on arvioitu suhteellisen reilu 20 000 € remonttivara asuntoa kohden. Luvussa 3.4.3 linjasaneerauksen hinta todettiin 500 - 900 €/m² välille, jolloin 20 000 € mahtuu hintahaarukkaan. Kaiken kaikkiaan sijoitusajan loputtua 20 vuoden jälkeen henkilöllä olisi 2 velatonta asuntoa ja rahasto-osuudet, joiden nimellinen arvo mahdolliset arvioidut remontit vähennettynä olisi silti noin 96 000 €. Tulevaisuuden arvonnousua on vaikea ennustaa, mutta kuten luvussa 3.4.2 mainitaan, hintakehitysten historiaa katsoessa nousua on pitkällä aikavälillä tapahtunut reaalisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella 72 % vuoden 1992 lopusta vuoteen 2013. Tässä tilanteessa asuntosijoittajan asuntojen arvot olisivat yhteensä 118 000 € ilman arvonnousua. Jos 20 vuoden ajalle arvioisi 70 % arvonnousun, asuntojen arvot olisivat 200 600 €. Yhteensä rahastosijoituksen ja asuntojen arvot olisivat 20 vuoden päästä 254 153 € ja arvonnousun kanssa 336 753 €.

Vaihtoehtoisesti perinnön voisi käyttää kokonaisuudessaan hajautettuun osakesalkkuun tai rahasto-osuuksiin. Osakesalkun arvoksi tulisi samalla aiemmalla 9 % tuotolla ja tässä tapauksessa 0,2 % välityspalkkiolla 409 922 €. Rahasto-osuuksien arvo aiemmalla 7 % tuotolla olisi 280 881 €. Määräaikaistalletukset jäisivät ainoastaan 57 111 €. Lopullinen päätös riippuu täysin henkilön riskin-sietokyvystä, tietotaidoista ja mielenkiinnon kohteista. Lähtökohtaisesti osakkeet ja rahasto-osuudet sisältävät korkeamman riskin asuntosijoituksiin nähden.

5.4 Asuntolainan yhteydessä aloitettu sijoittaminen

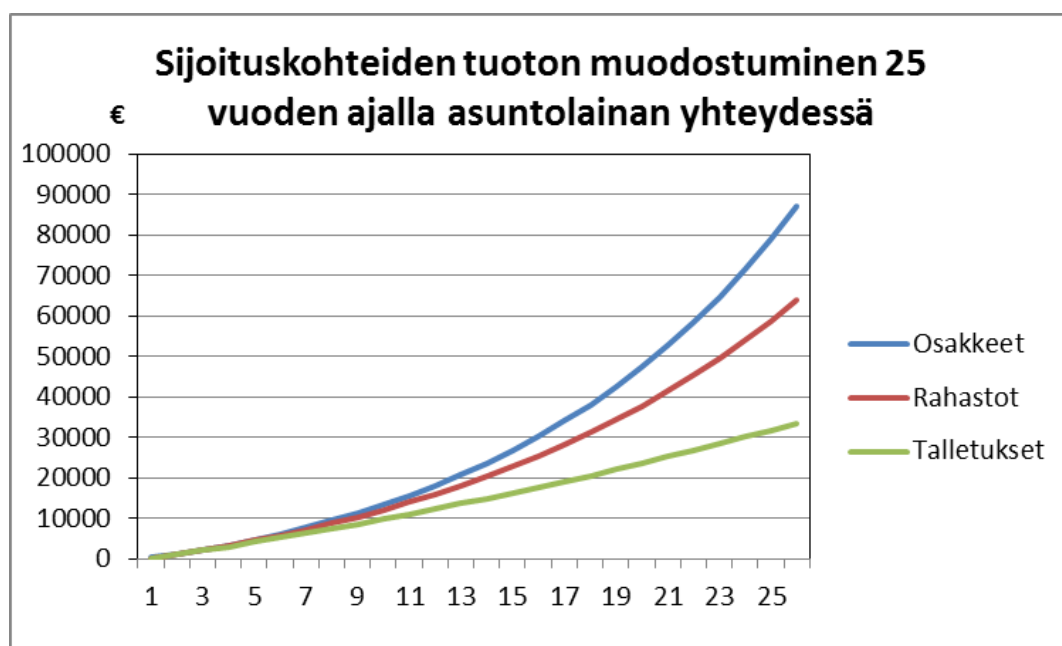
Monelle henkilölle asuntolainan yhteydessä aloitettu sijoittaminen voi tuntua kaukaiselta ja vieraalta idealta. Aiemmissa haastatteluissa kävi ilmi, että asuntolainaa haettaessa sijoitus- tai säästämisvaihtoehtoja tuodaan kuitenkin esille yleisesti. Onko sitten kannattavampaa maksaa laina pois nopeasti vai säästää lainanmaksun ohessa? Aihetta on pohtinut Pörssisäätiön kirjoituksessa pankinjohtaja Timo Liukkonen, jonka mukaan pidempi asuntolaina ja säästäminen lyhennyksen kanssa olisivat kannattavaa. Tarkastellaan aihetta tarkemmin seuraavassa sijoitustyyppissä. (Pörssisäätiö 2008.)

Asunto hankitaan yleensä melko nuorena. Vuonna 2012 asuntolainaa oli eniten 25 - 34-vuotiaiden ikäryhmässä. Keskimääräinen asuntolaina taloutta kohden oli 122 180 €. Lisäksi asuntolainojen keskimääräinen laina-aika on nyt noin 20 vuotta. (Finanssialan keskusliitto 2014; Tilastokeskus 2014a.)

3 %:n korolla 20 vuoden ajalla lyhennyksen tasaeräksi tulisi 677,60 €. Jos lainan maksuaikaa pidennetään 5 vuodella ja nostetaan korkoa pidemmän ajan takia 3,25 %:iin, lyhennyksen määräksi saadaan 595,40 €. Näiden lyhennysten erotus on pyöristettynä 82 €.

Tarkastellaan tilannetta, jossa pidennetään laina-aikaa ja 25 vuoden ajan sijoitetaan 82 € kuukausittain esimerkiksi osakerahastoon. Rahasto on hyvä valinta tässä tilanteessa, koska ne ovat helppoja kohteita ja pienellä summalla saa hyvän hajautuksen. Rahaston tuottoja verrataan korkeamman riskin omaaviin osakesijoituksiin ja vakaisiin määräaikaistalletuksiin. Osakkeiden kohdalla sijoitettaisiin puolivuositain 492 € suhteessa suuren välityspalkkion takia.

Kuvioissa 9 ja 10 nähdään tuottojen mahdollinen muodostuminen. Osakesijoitusten loppuarvo 9 % tuotolla olisi noin 87 000 € ja inflaatio huomioiden noin 53 000 €. Henkilön valitessa osakesijoitukset tulisi hänen olla varma siitä, ettei sijoitettuja varoja tarvita lainanhoitoon tai muuhun yllättävään. 25 vuoteen mahtuu isoja laskuja, joten kuvion 9 käyrä ei todellisuudessa olisi suoraviivainen. Riskinsietokyvyn pitäisi olla korkea, jolloin hetkelliset laskut eivät vaarantaisi taloutta.



Kuvio 10. Sijoituskohteiden tuotto asuntolainan ohessa 25 vuoden ajalla.

	Osakkeet	Rahasto	Talletukset
Sijoitushorisontti	25v	25v	25v
Vuosituotto-%	9%	7%	2,4%
Nimellinen			
Sijoituksen arvo	87 304 €	63 927 €	33 609 €
Sijoitettu määrä	24 600 €	24 600 €	24 600 €
Tuotto	62 704 €	39 327 €	9 009 €
Reaalinen			
Sijoituksen arvo	53 215 €	38 965 €	20 486 €
Sijoitettu määrä	19 307 €	19 387 €	19 387 €
Tuotto	33 908 €	19 579 €	1 099 €

Kuvio 11. Sijoituskohteiden loppuarvot asuntolainan ohessa 25 vuoden ajalla.

Kuukausittaisilla rahastosijoituksissa ja keskimääräisellä 7 % vuosituotolla sijoituksen loppuarvoksi tulisi noin 63 900 €. Kuukausittaisista sijoituksista kertyy sijoitettuja varoja yhteensä 24 600 €, joka 25 vuodessa kertyy noin 2,6-kertaiseksi. Inflaatio huomioiden rahasto-osuuksien reaalin arvo olisi silti noin 38 900 €. Asuntolainan ohessa tarkoitettuun pitkäaikaiseen sijoittamiseen on tärkeää valita kuluiltaan pieni, mutta kuitenkin tuotto-odotukseltaan korkea rahasto. Pitkällä aikavälillä suuremmat palkkiota söisivät kertyneestä tuotosta ison osuuden. Markkinoilla on täysin kuluttomia osakkeisiin sijoitettavia rahastoja, jotka sopivat hyvin pitkäaikaiseen sijoittamiseen. Sijoituskohteita verrattaessa talletusten osuus jää jälleksi. Kuviosta 10 nähdään inflaatiolla huomioitu reaalin tuotto, joka talletusten kohdalla olisi vain vajaa 1100 €. Asuntolainaa ei olisi kannattavaa pidentää talletuksia varten sijoittamisen näkökulmasta.

Laskelmien perusteella asuntolainan ajan pidentäminen sijoitusmielessä on kannattavaa, mutta henkilökohtaisen talouden tulee olla tällöin kunnossa. Alkujaan laina ei saa olla liian tiukaksi mitoitettu. Käytännössä lainan pidentäminen ja näin lyhennysten erotuksen sijoittaminen on sijoittamista lainarahalla. Lainarahalla sijoittaessa maksukyvyyn tulee olla riittävä, jos sijoitusten riskit toteutuvat ja tuotot jäävät alhaisiksi. Lisäksi sijoitusten tuoton pitää olla korkeampi kuin pidemmästä lainan ajasta maksettu korko ja inflaatio, jotta toiminta olisi kannattavaa.

5.5 Asuntolainan jälkeen aloitettu sijoittaminen

Asuntolainan jälkeen henkilöille alkaa usein jäädä enemmän ylimääräistä rahaa, jolloin kertyneille rahavaroille haluttua tuottoa. Verrataan edellistä sijoitustyyppiä tähän tilanteeseen, jossa pysyttäisiin alkuperäisessä 20 vuoden maksuajassa. Tasaerälyhennys olisi aiemmilla tiedoilla 677,60 €. Asuntolainan maksun jälkeen voidaan olettaa, että henkilö pystyy sijoittamaan saman määrän rahaa valittuihin sijoituskohteisiin. Tarkastellaan sijoitustyyppien laskemia tarkemmin, kun lyhennyksen pyöristetty määrä 678 € sijoitetaan kuukausittain 5 vuoden ajan samoihin sijoituskohteisiin kuin asuntolainan yhteydessä.

Kuviosta 11 nähdään 5 vuoden aikana kertyneet mahdolliset loppuarvot. Koronkorko ei ehdi vielä 5 vuoden aikavälillä vaikuttamaan sijoitusten kasvuun tehok-

kaasti, mikä näkyy jokaisen sijoituskohteen tuotoissa. Lähtökohtaisesti tuottavimman sijoituskohteen eli osakkeiden sijoitusten loppuarvo olisi noin 51 800 €. Tämä jää kuitenkin pienemmäksi verrattuna asuntolainan ohessa sijoitettujen osakkeiden ja rahastojen arvoihin. Asuntolainan jälkeen sijoitetut summat ovat myös suuremmat verrattuna asuntolainan ohessa sijoitettuihin määriin. 5 vuoden ajalta kertyneet sijoitetut rahat 40 680 € ovat parhaimmillaan osakkeiden kohdalla kasvaneet vain noin 1,3-kertaisiksi.

Kuvioita 10 ja 11 vertailtaessa nähdään, että inflaatiolla huomioidut tuotot jäävät reilusti jälkeen asuntolainan ohessa kertyneihin reaalsiin tuottoihin. Asuntolainan ohessa pienillä summilla, mutta pitkällä 25 vuoden aikavälillä jokainen valittu sijoitusinstrumentti voittaa tuotoissa asuntolainan jälkeen aloitettujen sijoituskohteiden tuotot. Suurin vaikuttava tekijä tähän on pitkän aikavälin tuoma korkokorkeus-efekti. Suuremmat sijoitettavat summat, mutta lyhyt 5 vuoden aikaväli ei riitä kirmään eroa umpeen.

Täytyy kuitenkin huomioida, että pidemmästä asuntolainasta maksetaan enemmän korkoja pidemmän maksuajan takia. Laskelmien tasalyhennyserillä eroa syntyy 20 ja 25 vuoden välillä nimellisesti 15 995 €. Vaikka summan vähentäisi kuvion 10 sijoituskohteiden nimellisistä arvoista, jäisivät osakkeet ja rahastot silti hyvin tuottaviksi vaihtoehtoiksi. Ainoastaan talletukset jäisivät tappiollisiksi. Osakkeiden tuotto olisi 46 709 € ja rahastojen kohdalla 23 332 €. Kuvioista 10 ja 11 huomataan, että nämä päihittäisivät asuntolainan jälkeen saadut tuotot moninkertaisesti.

	Osakkeet	Rahasto	Talletukset
Sijoitushorisontti	5v	5v	5v
Vuosituotto-%	9 %	7 %	2,4 %
Nimellinen			
Sijoituksen arvo	51 840 €	48 058 €	43 233 €
Sijoitettu määrä	40 680 €	40 680 €	40 680 €
Tuotto	11 160 €	7 378 €	2 553 €
Reaalinen			
Sijoituksen arvo	31 598 €	30 681 €	26 352 €
Sijoitettu määrä	25 936 €	26 043 €	26 043 €
Tuotto	5 662 €	4 638 €	308 €

Kuvio 12. Sijoituskohteiden loppuarvot sijoitettaessa 5 vuotta asuntolainan maksun jälkeen.

Vaikka asuntolainan ohessa aloittaessa saa hyvän pohjan sijoituksille, sijoittamisen aloittaminen on kuitenkin aina järkevää, jos ylimääräisille rahoille haluaa tuottoa. Asuntolainan maksun jälkeen henkilökohtaista sijoitushorisonttia on vielä jäljellä mukavasti. Jos esimerkiksi laina on otettu 30-vuotiaana ja maksettu pois 50-vuotiaana, eläkeikään olisi matkaa vielä 15 vuotta tai enemmän. Tavoitteista riippuen tässä ajassa ehtisi vielä moninkertaistamaan sijoitetun pääoma. Luvussa 2.4 esille tuodun Sääntö 72:n mukaan sijoitetun pääoman kaksinkertaistamiseen menisi 7 % tuotolla hieman yli 10 vuotta ja 9 % tuotolla 8 vuotta.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyön tarkoitus oli selvittää sijoittamisen lähtökohtia ja luoda realistiset esimerkit laskelmineen eri elämäntilanteista. Tutkimuksen alussa perehdyttiin sijoitustoiminnan teoriaan sekä sijoituskohteisiin pitkäaikaisen sijoittamisen näkökulmasta. Suomalaisten sijoituskäyttäytymiseen liittyviä tietoja kerättiin pankki- ja sijoitusalan ammattilaisten haastatteluilla. Sijoittamisen aloittamisen lähtökohtiin haettiin lisää varmuutta Arvopaperi-lehden menestyneiden tai tunnettujen sijoittajien haastatteluista analysoimalla. Lehden haastatteluiden alussa pureuduttiin juurikin sijoittamisen lähtökohtiin, mikä sopi täydellisesti opinnäytetyöni aineistoon. Haastatteluiden laadullisen tiedon ja eri tilastoista laskettujen kes-

kiarvojen perusteella luotiin 4 erilaista realistista esimerkkiä, kuinka tietyssä elämänvaiheessa on aloitettu tai on mahdollista aloittaa sijoitustoiminta. Lopullisia sijoitustyyppejä olivat nuorena aloitettu, perinnön avulla aloitettu, asuntolainan ohessa aloitettu ja asuntolainan jälkeen aloitettu sijoittaminen.

Alkuperäinen suunnitelmani oli saada kasaan 5 - 6 henkilökohtaista haastattelua pankki- ja sijoitusosalta. Tähän tavoitteeseen en kuitenkaan päässyt, koska haastatteluiden saaminen osoittautui haasteelliseksi. Mielestäni kahdella henkilökohtaisella haastattelulla, kolmella sähköisellä haastattelulomakkeella ja kahdellakymmenellä valmiilla sijoittajahaastattelulla sain kuitenkin kokoon kohtuullisen luotettavan kuvan sijoittamisen lähtökohdista. Useammalla henkilökohtaisella haastattelulla olisi voinut saada vaihtelevia näkökulmia ja kokemuksia elämäntilanteista sekä tutkimuksen yleistysten luotettavuus olisi kasvanut.

Haastatteluissa nousi esille vahvasti yksi seikka. Syitä sijoittamisen aloittamiseen on lähes yhtä paljon kuin sijoittajia. Silti samoja yhtäläisyyksiä nousi esille niin henkilökohtaisissa haastatteluissa, pankeille lähetetyissä sähköisissä kyselyissä kuin Arvopaperi-lehden henkilöhaastatteluissa. Tulojen alkaessa ylittämään menot yleinen heikko taloustilanne ja epävarmuus tulevasta olivat yleisimpiä syitä aloittaa sijoittaminen tutkimuksen otannan perusteella.

Tutkimuksen tuloksina sain luoduksi neljä toisistaan eroavaa sijoittajatyyppeä, jotka pohjautuvat realistisiin tilanteisiin ja lukuihin. Sijoittajatyyppeiden kuvioista nähdään, että mitä pidempi sijoitushorisontti on ollut, sitä suuremmat mahdolliset tuotot ovat olleet. Nuorena aloitetussa sijoittamisessa koronkorko -ilmiön vaikutus tulee vahvimmin esiin sijoitusten loppuarvoissa. Kahden prosenttiyksikön ero tuotoissa johtaa lopulta huomattavaan eroon. Vastaavasti asuntolainan jälkeen aloitetussa sijoittamisessa huomattavasti suuremmilla summilla 5 vuotta sijoittaessa ei saada kiinni asuntolainan ohessa pienillä summilla 20 vuotta aiemmin aloitettua sijoittamista tuottojen näkökulmasta. Lisäksi perinnön kohdalla jokainen sijoituspäätös on kannattava, mutta pitkäaikaisen sijoittamisen näkökulmasta summaa ei kannata säilyttää tileillä.

Eri sijoituskohteiden kulurakenteet vaihtelevat paljon. Tutkimuksen laskelmissa ei huomioitu verojen vaikutuksia syvällisemmin, vaikkakin verotusta voidaan

pitää varmana tulevaisuudessa. Näin ollen sijoitusten toteutuneet tuotot olisivat todennäköisesti hieman pienemmät mutta silti kannattavat. Lisäksi inflaatio on ilmiö, jonka vaikutusta ei välttämättä huomaa hyvin pitkällä aikavälillä. Laskelmien reaaliset arvot olivat pitkällä aikavälillä nimellisiä huomattavasti pienemmät. Inflaation takia tuottoja on kannattavaa hakea ja suurien summien säilyttäminen matalan koron tileillä ei ole pidemmän päälle kannattavaa.

Kaiken kaikkiaan opinnäytetyöstä on tärkeää huomata, että sijoittamisen voi aloittaa pienilläkin summilla ja tilanteissa, joissa se ei tulisi mieleenkään, kuten asuntolainan ohessa. Tärkeää on myös pysyä suunnitelmassa ja sijoittaa säännöllisesti. Koronkorko -ilmiö toimii erittäin vahvasti etenkin korkeilla tuottoasteilla pitkässä juoksussa. Mitä aikaisemmin tekee päätöksen sijoittamisen aloittamisesta, sitä paremmin voi sietää riskiä ja tätä kautta hakea suurempia tuottoja. Sijoittamisesta on tarjolla paljon tietoa sitä janoaville, mutta markkinoilla on myös ns. helppoja tuotteita, kuten tietyt rahastot, joissa markkinoista ja kohteista ei tarvitse tietää kovin syvällisesti.

Opinnäytetyössäni keskityttiin paljon tuottoihin, mutta on tärkeää muistaa, että sijoituksissa on aina riski tappioille. Laskuja ja nousuja tulee varmasti, mutta pitkällä aikavälillä kasvua on aina tapahtunut. Opinnäytetyön yksi tavoitteista oli tuoda esille sijoitustietämystä. Etenkin sijoitusmaailmaan perehtymättömille lukijoille tutkimus tarjoaa hyvän tietopaketin erilaisista mahdollisuuksista ja tilanteista. Säästöjen kasvattaminen sijoittamalla on mielestäni aina hyvä vaihtoehto, joten lukijan kannattaa pohtia oman elämäntilanteensa sijoitusmahdollisuuksia. Tärkein sijoituspäätös on päätös sijoittamisen aloittamisesta.

Kaavat

Kaava 1. Diskonttaaminen, s. 16

Kaava 2. Tulevan arvon diskonttaaminen, s. 16

Kaava 3. Vuokratuotto-%, s. 29

Kuviot

Kuvio 1. Eri sijoituskohteiden keskimääräinen vuosituotto Yhdysvaltojen rahoitusmarkkinoilla ajalla 1926 - 2003, s. 10

Kuvio 2. 5000 € sijoitukset eri vuotuisilla tuottoprosentteilla ja sijoitushorisonteilla, s. 12

Kuvio 3. Koronkorko -ilmiö 5000€ sijoituksella eri vuosittaisilla tuottoprosentteilla 45 vuoden sijoitushorisontilla, s. 13

Kuvio 4. Euroalueen kuluttajahintainflaatio välillä 01/1999 - 04/2015, s. 15

Kuvio 5. Suomalaisen kotitalouksien rahoitusvarat 1998 - 2015 syyskuu, s. 18

Kuvio 6. Määräaikaistalletuksien korot, s. 19

Kuvio 7. Sijoituskohteiden tuotot 40 vuoden sijoitushorisontilla, s. 39

Kuvio 8. Sijoituskohteiden tuottojen muodostuminen käyrinä, s. 40

Kuvio 9. Sijoitusasuntojen tuoton muodostuminen, s. 42

Kuvio 10. Sijoituskohteiden tuotto asuntolainan ohessa 25 vuoden ajalla, s. 44

Kuvio 11. Sijoituskohteiden loppuarvot asuntolainan ohessa 25 vuoden ajalla, s. 44

Kuvio 12. Sijoituskohteiden loppuarvot sijoitettaessa 5 vuotta asuntolainan maksun jälkeen, s. 47

Lähteet

Airaksinen, O. 2012. Verovapaita osinkoja pörssin ulkopuolelta. Taloustaito. <http://www.taloustaito.fi/Sijoitukset/Osakkeet/Verovapaita-osinkoja-porssin-ulkopuolelta>. Luettu 17.2.2015.

Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Prima Oy.

Asuntojen hintatiedot 2015. <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>. Luettu 20.2.2015

Euroopan keskuspankki 2015. Kuluttajahintainflaatio euroalueella vuodesta 1961. <https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/hicp/html/chart3.fi.html>. Luettu 17.4.2015.

Findikaattori 2015. Talous. Inflaatio. <http://www.findikaattori.fi/fi/1>. Luettu 18.5.2015

Finanssialan keskusliitto 2014. Suuria asuntolainoja otetaan aiempaa vähemmän. http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Suuria_Asuntolainoja_otetaan_aiemmaa_vahemman.aspx. Luettu 17.5.2014.

Finanssialan keskusliitto 2015a. Finanssialan vuositilasto 2014. http://www.fkl.fi/tilastot/Tilastot/Finanssialan_vuositilasto_2014.pdf. Luettu 3.11.2015

Finanssialan keskusliitto 2015b. Kotitalouksien varat ja velat. https://www.fkl.fi/materiaalipankki/esitysaineistot/ppt/Kotitalouksien_varat_ja_velat.ppt. Luettu 10.4.2015.

Finanssialan keskusliitto ja Suomen Sijoitustutkimus 2015. Rahastoraportti heinäkuu 2015. http://www.sijoitustutkimus.fi/wp-content/uploads/2015/08/Rahastoraportti_201507.pdf. Luettu 15.6.2015.

Finanssivalvonta 2015. Käyttötili ja säästämistili. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/Kayttotili/Pages/Default.aspx>. Luettu 17.4.2015.

Hakala, T. Aluepäällikkö/Sijoitusneuvoja. Lappeenranta. 28.4.2015. Haastattelu.

Hovi, T. Sijoitusasiantuntija. Nordea. Lappeenranta. 15.6.2015. Haastattelu

Hurri, J. 2011. Inflaatiosta turha haikailla velka-apua. Taloussanomat. <http://www.taloussanomat.fi/raha/2011/01/09/inflaatiosta-turha-haikailla-velka-apua/2011237/139>. Luettu 3.11.2015.

Hyttinen, K. 2013. Suomalainen perii yleensä asunnon ja vähän rahaa – superperinnöt harvinaisia. <http://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/suomalainen-perii-yleensa-asunnon-ja-vahan-rahaa---superperinnot-harvinaisia/1911286>. Luettu 29.4.2014.

- Hämäläinen, K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Helsinki: Talentum.
- Järvinen, S. & Parviainen, A. 2012. Sijoittamalla miljonääriksi. Helsinki: Talentum.
- Kauppalehti 2015. Korot.
<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/?selected=talletuskorot>. Luettu 10.4.2015.
- Kallunki, J-P., Martikainen, A. & Niemelä, J. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. Keuruu: Talentum Media Oy.
- Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2004. Moderni rahoitus. Vantaa: WSOY.
- Nasdaqomx 2015. Nasdaq nordic market.
<http://www.nasdaqomx.com/transactions/markets/nordic>. Luettu 15.4.2015.
- Nasdaqomxnordic 2015. Tietoa pörssistä.
<http://www.nasdaqomxnordic.com/tietoaporssista/?languageId=4>. Luettu 15.4.2015.
- Nordnet 2015. Osake- ja rahastosalkku. <https://www.nordnet.fi/palvelut-ja-tuotteet/salkut-ja-tilit/osake--ja-rahastosalkku.html>. Luettu 7.7.2015.
- OP-Pohjola 2012. OP-Pohjolan kotitalouksien barometri: Suomalaiset tunnistavat taloudellisessa varautumisessaan puutteita. <https://www.op.fi/op?cid=25201>. Luettu 10.4.2015.
- Orava, J. & Turunen, O. 2013. 2., painos. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum media Oy.
- Osakeopas 2013. http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/osakeopas_fin_f.pdf. Luettu 10.2.2015.
- Puttonen, V. 2009. Osta halvalla, myy kalliilla. Helsinki: WSOYpro Oy.
- Puttonen, V. & Repo, E. 2011. 5., uudistettu painos. Miten sijoitan rahastoihin. Helsinki: WSOYpro Oy.
- Pörssisäätiö 2008. Hyvä yhdistelmä: asunovelka + jatkuva säästäminen.
<http://www.porssisaatio.fi/blog/2008/09/25/hyva-yhdistelma-asunovelka-jatkuva-saastaminen/>. Luettu 14.3.2004.
- Pörssisäätiö 2010. Mitä arvopapereista tulisi tietää?
http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/matt2010_2.pdf. Luettu 16.4.2015.
- Seligson & Co. Oikea aikajänne.
<http://www.seligson.fi/suomi/sijoitustieto/tiedostot/aikajanne.htm>. Luettu 13.5.2015

Sijoitusrahasto-opas 2015. http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2015/05/sijoitus_rahasto_opas_2015_b.pdf. Luettu 30.9.2015.

Sjöström, M. 2012. Sijoitin viimeksi. Arvopaperi 09-12/2012.

Sjöström, M. 2013. Sijoitin viimeksi. Arvopaperi 01,02, 04-06, 08, 09, 12/2013.

Sjöström, M. 2014. Sijoitin viimeksi. Arvopaperi 02, 04, 08, 09, 11, 12/2014.

Sjöström, M. 2015. Sijoitin viimeksi. Arvopaperi 03, 04/2015.

Suomen pankki 2015a. Rahapolitiikka. Miksi hintavakaus?. <http://www.suomenpankki.fi/fi/rahapolitiikka/hintavakaus/pages/default.aspx>. Luettu 21.5.2015.

Suomen pankki 2015b. Rahapolitiikka. Rahapolitiikan strategia. http://www.suomenpankki.fi/fi/rahapolitiikka/rahapolitiikan_strategia/Pages/default.aspx. Luettu 21.5.2015.

Suomen pankki 2015c. Tilastot. Rahalaitosten tase (lainat ja talletukset) ja korot. Taulukot. http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/index_31_8_2015.aspx. Luettu 15.6.2015.

Suomen pankki 2015d. Tilastot. Rahalaitosten tase (lainat ja talletukset) ja korot. Taulukot. http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/2010/Pages/tilastot_rahallaitosten_lainat_talletukset_ja_korot_lainat_pt_uudet_ja_nostetut_lainat_fi.aspx. Luettu 15.8.2015.

Sähköinen kysely Handelsbanken. Sijoitushenkilöstö. Lappeenranta. 12.2.2015.

Sähköinen kysely Etelä-Karjalan Osuuspankki. Sijoitusneuvojat. Lappeenranta. 16.2.2015.

Tilastokeskus. 2007. Iäkkäät kotitaloudet vaurastuneet eniten. http://tilastokeskus.fi/til/vtutk/2004/vtutk_2004_2007-04-12_tie_002.html. Luettu 29.4.2014

Tilastokeskus 2014a. Asuntovelat kasvoivat 4,7 prosenttia vuonna 2012. http://www.stat.fi/til/velk/2012/velk_2012_2014-01-23_tie_002_fi.html. Luettu 17.5.2014.

Tilastokeskus 2014b. Tilastot. Asuminen. Asuntojen vuokrat. Keskimääräiset kuukausi vuokrat alueittain. http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=020_asvu_tau_102_fi&ti=Keskim%E4%E4r%E4iset+kk%2Dvuokrat+alueittain%2C+koko+vuokra%2Dasuntokanta&path=../Database/StatFin/asu/asvu/&lang=3&multilang=fi. Luettu 20.2.2015

Tilastokeskus 2015. Hoitovastikkeet keskimäärin vuonna 2014 sekä huhtikuussa 2015. http://www.stat.fi/til/asyta/2014/asyta_2014_2015-09-11_tau_012_fi.html. Luettu 22.9.2015.

Vero 2015. Asuntolainan korkovähennys. https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys. Luettu 15.6.2015.

Väyrynen, S. 2014. Säästäminen asuntolainanmaksun ohella. Itä-Suomen yliopisto. Pro gradu. Kuopio. http://epublications.uef.fi/pub/urn_nbn_fi_uef-20140551/urn_nbn_fi_uef-20140551.pdf. Luettu 18.6.2014.