

METSÄSIJOITTAMISEN MUODOT JA NIIDEN VERTAILU

Tiivistelmä

Tekijä Teikari, Aki	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 50 sivua, 1 liitesivu	Valmistumisaika Kevät 2019
Työn nimi Metsäsijoittamisen muodot ja niiden vertailu		
Tutkinto Tradenomi (AMK)		
Tiivistelmä <p>Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, mitä metsäsijoittamisen vaihtoehtoja on ja ovatko eri metsäsijoitusmuodot kannattava vaihtoehto sijoitusvarallisuuden hajauttamiselle. Tutkimuksessa selvitettiin eri metsäsijoitusmuotojen vuosituotto prosentit sekä vertailtiin niitä eri sijoitusmuotojen välillä. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, mitä sijoittaminen vaatii ja mitä sijoittamisessa täytyy ottaa huomioon. Tutkimuksessa tarkasteltiin, miksi eri sijoitusmuotoihin kannattaa sijoittaa ja minkälaiselle sijoitusprofiilille tutkimuksessa olevat sijoitusmuodot soveltuvat.</p> <p>Tutkimuksen teoriaosuudessa kerrotaan yleisesti sijoittamisesta, perehdytään sijoitusstrategioihin, sijoitusprofiiliin sekä sijoitussuunnitelmaan ja käsitellään riskejä, kuluja ja verotusta. Lisäksi teoriaosuudessa käsitellään tutkimuksessa käytettyjä sijoitusmuotoja.</p> <p>Tutkimuksen empiirisessä osiossa toteutetaan kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Tutkimuksessa vertaillaan metsäyhtiöiden osakkeiden, metsärahastojen sekä yhteismetsän ja metsätilan vuosituotto prosentteja eri sijoituskohteiden välillä. Lisäksi toteutettiin haastattelututkimus. Tutkimusmetodiksi valittiin teemahaastattelu, joka toteutettiin kuuden haastateltavan kanssa, joista jokainen oli sijoitusalan asiantuntija. Tutkimustuloksista ja teemahaastattelusta saaduista aineistoista tehtiin johtopäätöksiä, tarkasteltiin tutkimuksen ja tutkimustulosten luotettavuutta sekä annetaan jatkotutkimusaihe.</p> <p>Tutkimuksen perusteella eri metsäsijoitusmuodot ovat kannattava vaihtoehto sijoitusvarallisuuden hajautukselle. Tutkimustulosten perusteella tuottopotentialit ja riskit kulkevat hyvin käsi kädessä: Mitä suurempi tuottopotentiali, sitä suuremmat riskit. Mitä pienemmät tuotto-odotukset, sitä maltillisempi riski. Metsä sijoituskohteena soveltuu myös hyvin monelle sijoitusprofiilille.</p>		
Asiasanat Sijoittaminen, sijoitusmuodot, metsä		

Abstract

Author Teikari, Aki	Type of publication Bachelor's thesis	Published Spring 2019
	Number of pages 50 pages, 1 appendix	
Title of publication Forest investment products and the comparison of those products		
Name of Degree Bachelor of Business Administration		
Abstract <p>The purpose of the thesis was to find out, what kind of forest investment products there are on the market and if investing to the forest is a profitable option. This thesis assesses how much the profit potential is if you invest in the forest. Results of the research are compared to other investment products. The thesis examines investing requires and what kinds of things one has to take into account when investing. In addition, the thesis deals with why investor should invest in these kinds of products and what kinds of investment profiles are suitable.</p> <p>The theory part of the research includes information about investing, investment strategy, investment profile, and investment plan. The theory part examines the risks, costs and taxation, which are part of investing. In addition, the theory part examines the investment methods, which were used in the research.</p> <p>The empirical part of research is comprised of a qualitative study. In this part the stocks of forestry companies, the forest funds and the fixed forest investments were compared to other investment products. One part of the qualitative study was carried out as an interview study. The interviews consisted of six interviews. All of the interviewees were investment experts. In addition, the researcher did conclusions from the research, examines reliability and propose a subject for future research.</p> <p>The results of the research show that investing in the forest is a profitable option. The results also showed the that profit potential and risks walk hand in hand. When the profit potential is higher also the risks are higher and when the profit potential is lower also the risks are lower. The forest investment product is a suitable investment product for many different investment profiles.</p>		
Keywords Investing, investment products, forest		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen tausta.....	1
1.2	Yleistä tutkimuksesta ja aiemmat tutkimukset.....	1
1.3	Tutkimuksen tavoitteet, tutkimuskysymys ja tutkimuksen rajaus	2
1.4	Tutkimusmenetelmät	3
1.5	Tutkimuksen rakenne	4
2	SIJOITTAMISEN PERUSTEET	6
2.1	Säästäminen ja sijoittaminen	6
2.2	Sijoitusstrategia, sijoitusprofiili ja sijoitussuunnitelma.....	6
2.3	Riskit ja riskinsietokyky	7
2.4	Verotus ja kulut.....	8
2.5	MiFID ja MiFID II.....	9
3	SIJOITTAMISEN MUODOT	11
3.1	Osakesijoittaminen	11
3.1.1	Pörssiyhtiöt ja arvopaperipörssit	11
3.1.2	Kaupankäynti.....	12
3.2	Sijoitusrahastot.....	13
3.2.1	Osakerahasto	14
3.2.2	Yhdistelmärahasto	15
3.2.3	Korkorahasto	15
3.3	Sijoittaminen kiinteään omaisuuteen.....	15
4	METSÄSIJOITTAMISEN MUODOT.....	17
4.1	Metsä sijoituskohteena	17
4.2	Metsäyhtiöiden osakkeet	17
4.3	Metsärahasto.....	18
4.4	Yhteismetsä.....	19
4.5	Metsäpalsta	20
5	TUTKIMUS ERI SIJOITUSMUOTOJEN VERTAILUSTA.....	23
5.1	Tutkimuksen toteutus.....	23
5.2	Vertailukohteena metsäyhtiöiden osakkeet.....	23
5.3	Vertailukohteena metsärahastot	27
5.4	Vertailukohteena metsätila ja yhteismetsä	29
5.5	Haastattelututkimus	30

5.6	Tutkimustulosten pohdinta	36
5.7	Johtopäätökset ja hyödynnettävyys	39
5.8	Tutkimuksen luotettavuus ja jatkotutkimusaihe	42
6	YHTEENVETO	44
	LÄHTEET	46
	LIITTEET	51

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Suomi on maan pinta-alaan suhteutettuna Euroopan metsäisin maa, sillä 73 prosenttia Suomen maapinta-alasta on metsää. Sadan vuoden aikana, kun Suomen metsien tilaa on seurattu, määrissä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Kaskiviljelyn 1900-luvun alussa polttamat alueet ovat jo kasvaneet takaisin metsiksi. Suomessa väestöä on pinta-alaan nähden vähän, joten metsille jää runsaasti tilaa kasvaa. Suomi kattaa kuitenkin vain 0,6 prosenttia koko maailman metsäpinta-alasta. Suomessa on 22,2 miljoonaa hehtaaria metsää, kun taas Venäjällä on yhteensä 810 miljoonaa hehtaaria metsää. Venäjä ei siltikään peittoa Suomea metsäisyydessä, koska Venäjän maapinta-alasta vain likimain puolet on metsää. (Kallio 2018.)

Suomen kansantalouden peruspilareita on metsäteollisuus. Vuotuinen liikevaihto metsäteollisuudella on noin 20 miljardia euroa. Suomen nettoviennistä metsäteollisuuden osuus on 27 prosenttia. (Metla 2013.) Metsäteollisuus on myös voimakkaasti kytköksissä metsätalouteen. Jos puuta ostavaa metsäteollisuutta ei olisi, silloin ei olisi myöskään metsätaloutta. Jos taas metsäteollisuuden pääraaka-ainetta tuottavaa metsätaloutta ei olisi, silloin ei olisi myöskään metsäteollisuutta. Tämän johdosta näitä aloja käsitellään yleensä yhtenä ja yhtenäisenä metsäsektorina. (SMY 2017.)

Suomalaisille omistuskohteena metsä on lähes yhtä tuttu kuin kesämökki. Monelle metsä on yksi varallisuuden laji, mutta moni ei sitä miellä varsinaiseksi sijoituskohdeksi. Sijoituskohde metsä kuitenkin on siinä, missä arvopaperit tai muut reaalisijoitukset. (Talouselämä 2018.) Sijoituskohteena metsä on turvallinen, ja sijoittajan omaisuus on hyvin suojassa talouden suhdannevaihteluilta. Metsäsijoittajan tulee kuitenkin olla pitkäjänteinen, koska tuotto metsästä tulee pitkällä aikavälillä. Realistinen tuotto-odotus on maltillinen, joten metsäsijoitukselta ei kannata odottaa pikavoittoja. (Metsäkeskus 2016a.)

1.2 Yleistä tutkimuksesta ja aiemmat tutkimukset

Nykypäivänä etenkin nuoret puhuvat avoimesti sijoittamisesta ja ovat kiinnostuneita siitä, mitä erilaisia sijoitusmuotoja on saatavilla. Osakkeet ja rahastot ovat keskeisessä roolissa, kun puhutaan, mihin nuoret haluaisivat mahdollisesti sijoittaa. Lisäksi asuntosijoittaminen ja oman omistusasunnon ostaminen on monen nuoren tavoite. Mitä aikaisemmin ensimmäisen omistusasunnon saa ostettua ja mahdollista asuntolainaa lyhennettyä, sitä nopeammin nuori kerryttää omaa varallisuuttaan.

Vuoden 2018 päätösneljänneksellä suurin osa osakkeista ja rahastoista tuli romisten alas. Notkahduksen aikana käytiin yleisesti monia eri keskusteluja, mitä tehdä ja mihin sijoitusvarallisuus nyt kannattaa sijoittaa. Kannattaako varallisuus nyt myydä ja sijoittaa eteenpäin sijoituskohteisiin, johon kurssiheilahtelut eivät vaikuta. Vai kannattaako olla tekemättä mitään ja odottaa, että osakkeet ja rahastot lähtevät taas nousuun. Nämä keskustelut herättivät mielenkiinnon, mikä olisi vakaata tuottoa tuova sijoituskohteeseen, johon ei maailmantalouden muutokset vaikuta.

Nykypäivänä metsäsijoittamisesta löytyy suhteellisen paljon tietoa. Sijoittajalle on tehty todella helpoksi sijoittaa varansa esimerkiksi metsärahastoihin tai yhteismetsään. Metsäsijoittamisen kannattavuudesta on tehty muutamia aikaisempia tutkimuksia. Jukka Tuomaala on 2017 tehnyt tutkimuksen metsäsijoituksen tuotoista ja eri omistusmuotojen kannattavuudesta. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan metsäsijoituksen tuottoja ja kannattavuutta, mutta ei vertailla tuottoprosentteja muihin sijoitusmuotoihin. Jonna Pigg on myös 2017 tehnyt tutkimuksen metsäsijoittamisesta yksityissijoittajan näkökulmasta Suomessa. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan eri metsäsijoittamisenmuotoja ja pohditaan, miksi metsäsijoittamista pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena. Internetistä löytyy myös artikkeleita, joissa käydään läpi metsäsijoitusmuotojen tuottopotentiaaleja sekä miksi metsään kannattaa sijoittaa. Näissä tutkimuksissa käydään läpi metsäsijoittamisen kannattavuutta, mutta ei vertailla tuottoprosentteja yksityiskohtaisesti muihin sijoituskohteisiin.

Metsäsijoittamisesta ajatellaan, että se on turvallinen sijoitusmuoto, jossa pääoma on turvassa maailmantalouden heilahteluilta, tuotto-odotukset ovat vakaat ja riskit matalat. Tässä tutkimuksessa käsitellään eri metsäsijoitusmuotoja ja vertaillaan vuosituottoprosentteja eri sijoitusmuotojen välillä. Vertailukohteina käytetään suoria osakkeita, sijoitusrahastoa ja asuntosijoittamista. Tämä tutkimus antaa metsäsijoituksesta kiinnostuneelle lähtökohdat, mitä kannattaa ottaa huomioon ennen sijoittamiseen ryhtymistä ja mitä sijoittaminen vaatii. Tutkimus kertoo eri sijoitusmuotojen hyvistä sekä huonoista puolista, niiden tuottopotentiaaleista sekä sijoittamiseen liittyvistä kuluista. Tutkimus antaa myös osviittaa siitä, kuinka paljon mahdollisesti eri sijoitusmuodot tuottavat ja miten todelliset vuosituotto prosentit lasketaan. Tutkimuksessa pohditaan, mikä olisi eri sijoitusprofiilille kannattavin sijoitusmuoto ja tehdään johtopäätöksiä, missä sijoitusmuodossa tuottopotentiaali on korkein, kun vertaillaan pelkkiä vuosituotto prosentteja.

1.3 Tutkimuksen tavoitteet, tutkimuskysymys ja tutkimuksen rajaus

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, mitä metsäsijoittamisen vaihtoehtoja on ja onko metsä sijoituskohteena kannattava vaihtoehto omaisuuden hajauttamiselle. Tutkimuksessa vertaillaan eri metsäsijoittamisen muotoja suoriin osakkeisiin, sijoitusrahastoon

sekä asuntosijoittamiseen. Tutkimuksessa vertaillaan toteutuneita vuosituottoja ja vuosituotto-odotuksia ennen veroja. Tutkimuksen tarkoituksena on myös kertoa, mitä sijoittaminen vaatii ja mitä sijoittamisessa täytyy ottaa huomioon. Tutkimuksessa tehdään kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, jonka avulla selvitetään, onko eri metsäsijoitusmuodot kannattava vaihtoehto sijoitusvarallisuuden hajauttamiselle. Tutkimuskysymyksenä on:

- Onko metsäsijoittamisen eri muodot kannattava vaihtoehto verrattuna muihin sijoituskohteisiin?

Jotta pääkysymykseen vastaaminen on mahdollista, on muodostettu sitä tukevia apukysymyksiä:

- Onko metsäyhtiöiden osakkeiden tuottopotentiaali positiivinen, jos vertailukohteena on keskiverto osaketuotto?
- Onko metsärahasaston tuottopotentiaali positiivinen, jos vertailukohteena on keskivertoa tuottava osakerahasto?
- Onko metsätilan tai yhteismetsän tuottopotentiaalit positiiviset, jos vertailukohteena käytetään asuntosijoittamisen tuottoa?

Sijoittamisesta ja sen eri muodoista löytyy erittäin paljon ja eri näkökulmista tuotua tietoa. Jotta tietoa ei tule liikaa ja tutkimus pysyy alkuperäisen tarkoituksen mukaisena, tutkimus rajataan. Tutkimuksessa käytetään ja vertaillaan suomalaisia sijoituskohteita ja asioihin perehdytään suomalaisen lainsäädännön perusteella. Vertailukohteina käytetään vain suoria osakkeita, sijoitusrahastoa ja asuntosijoittamista, jotta tutkimuksen laajuus ei ylitä alkuperäistä tarkoitusta. Metsäomistukseen perehdytään sijoittajan näkökulmasta eikä esimerkiksi metsäomistukseen metsästys aikeissa. Metsänhoitoa tarkastellaan pääasiat läpi käyden, sillä maita ja puustoja on erilaisia, ja tosielämässäkin sijoittaja pystyy huolehtimaan metsänhoidosta asiantuntevan ammattilaisen avustuksella.

1.4 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksesta tehdään kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen, jossa kohdetta pyritään tutkimaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkijan tulee pitää arvolähtökohdista kiinni, sillä arvot muovaavat sitä, mitä ja miten pyrimme ymmärtämään ilmiötä, joita tutkimuksessa tutkitaan. Yleisesti sanotaankin, että pyrkimyksenä kvalitatiivisessa tutkimuksessa on pikemmin löytää tai paljastaa tosiasioita kuin todentaa toteutuneita väittämiä. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2005, 152.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkija pitää tärkeänä omia havainnoitejaan ja keskusteluja tutkittaviensa kanssa. Tutkittavien kohdejoukko valitaan tarkoituksenmukaisesti, ei satunnaisotoksen menetelmää käyttäen. Aineistonkeruu tapahtuu usein kyselemällä ja havainnoimalla, ja tiedonhankinnassa monet tutkijat käyttävät apunaan lomakkeita ja testejä. Laadullisessa tutkimuksessa suositaan yleensä metodeja, joissa esille pääsevät tutkittavien näkökulmat. Metodeja ovat muiden muassa ryhmähaastattelut, teemahaastattelu, osallistuva havainnointi sekä dokumenttien ja tekstien diskursiiviset analyysit. (Hirsjärvi ym. 2005, 154-155.)

Ennen tutkimusmetodin valintaa pohdittiin, mikä on paras tutkimusmetodi tässä tutkimuksessa. Tutkimusmetodiksi valittiin teemahaastattelu. Suurena etuna haastattelussa on, että aineiston keruuta voidaan säädellä joustavasti tilanteen edellyttävällä tavalla ja vastaajia myötäillen. Haastattelussa aiheiden järjestelyä on mahdollista muuttaa sekä syventää saatavia tietoja. Haastattelussa on mahdollista tulkita vastauksia ja asettaa lisäkysymyksiä. Haastattelussa vastaajat saavat tuoda vapaasti asioita esille ja haastateltavat saattavatkin tuoda asioita laajemmin esille kuin tutkija olisi pystynyt ennakoimaan. (Hirsjärvi ym. 2005, 194.)

Tutkittavaa asiaa voidaan tarkastella monista eri näkökulmista, koska yleensä aiheesta löytyy monenlaista lähdemateriaalia. Samakin näkökulma saattaa tuoda esille ristiriitaisia tutkimustuloksia, jos käytetään erilaisia tutkimusmenetelmiä. Tutkijan tuleekin ennen kirjoittamista pohtia lähteen luotettavuus sekä ikä, jotta tutkimuksessa esitetty asia on ajankohtaista sekä luotettavaa. (Hirsjärvi ym. 2005, 101-102.) Tässä tutkimuksessa lähteinä käytetään kirjoja, nettiartikkeleita, blogikirjoituksia, aikaisempia tutkimuksia sekä teemahaastattelusta saatua aineistoa. Näiden lähteiden avulla selvitetään ja vastataan tutkimuksessa esitettyyn pääkysymykseen.

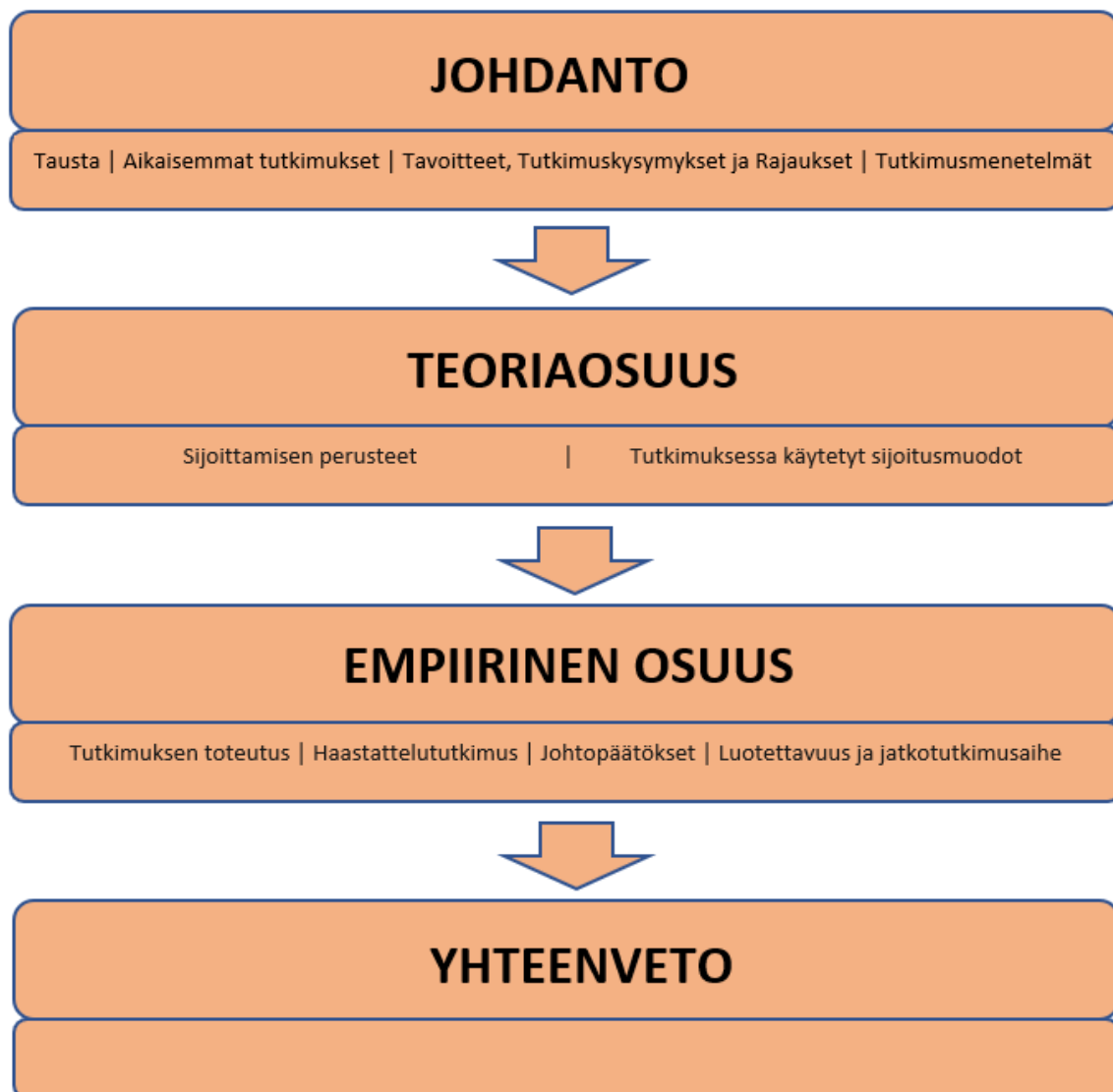
1.5 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen johdannossa kerrotaan tutkimuksen taustasta, miksi tutkimus toteutetaan ja mitä siinä käsitellään sekä mitä aikaisempia tutkimuksia on tehty. Kerrotaan tutkimuksen tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajataan tutkimus. Käydään läpi tutkimusmenetelmät sekä mitä lähteitä ja aineistoja tutkimuksessa on käytetty.

Teoriaosuus jaettiin kolmeen eri osaan. Ensimmäisessä osassa perehdytään yleisesti sijoittamiseen, perehdytään sijoitusstrategioihin, sijoitusprofiiliin sekä sijoitussuunnitelmaan. Toisessa ja kolmannessa teoriaosuudessa käsitellään tutkimuksessa käytettyjä sijoitusmuotoja.

Tutkimuksen empiirisessä osiossa toteutettiin kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Empiirisessä osuudessa tutkitaan metsäsijoitusmuotojen vuosituotto prosentteja ja vertaillaan niitä tutkimuksessa käytettyjen sijoitusmuotojen kanssa. Empiirisessä osuudessa toteutettiin haastattelututkimus. Tutkimusmetodiksi valittiin teemahaastattelu, joka toteutettiin kuuden haastateltavan kanssa, joista jokainen oli sijoitusalan asiantuntija. Tutkimustuloksista ja teemahaastatteluista saaduista aineistoista tehdään johtopäätöksiä, tarkastellaan tutkimuksen luotettavuutta sekä annetaan jatkotutkimusaihe.

Tutkimuksen lopussa on yhteenveto, jossa käydään läpi tutkimuksessa käsitellyjä asioita. Tutkimuksen rakenne on esitetty kuviossa 1.



Kuvio 1. Tutkimuksen rakenne

2 SIOITTAMISEN PERUSTEET

2.1 Säästäminen ja sijoittaminen

Kuluttajan näkökulmasta sijoittaminen on, että säästyneelle pääomalle tai lainarahalle haetaan tuottoa. Sijoitustapoja on lukuisia. Yksi sijoittaja voi sijoittaa pääomaansa sijoitusrahastoihin ja hakea tuottoa tällä tavalla, toinen voi ostaa lainarahalla sijoitusasunnon, jonka hän laittaa vuokralle ja saa vuokratuloja, kun taas kolmas hankkii osuuden yhteismetsästä. Sijoitussuunnitelma onkin yksi sijoittajan tärkeimmistä työkaluista ennen varsinaiseen sijoittamiseen ryhtymistä. Sijoittajan tulisi havainnollistaa sijoitusvaihtoehdoista kokonaiskuva, jotta sijoittaja pystyy valitsemaan omalle varallisuudelle ja sijoitusajalle järkevimmän kohteen. Myöskin oma riskinsietokyky ja mahdolliset tuottotavoitteet on havainnollistettava, ennen sijoittamiseen ryhtymistä. (Ultrakiinteistöt 2017.)

Ulkomailla on esiintynyt pörssitoimintaa jo satoja vuosia, mutta Suomessa pörssitoiminta alkoi noin 100 vuotta sitten. Arvopaperikauppaa alettiin käydä jo vuonna 1602 Amsterdammassa. Sana pörssi tulee belgialaisesta Bruggen kaupungista. De beurse -nimisellä aukion kauppiaat kävivät raha- sekä tavara kauppaa jo 1200-luvun lopulla. (Lindström & Lindström 2011, 16-17.). Nykypäivänä sijoittaminen on yleinen puheenaihe ja yhä useampi kotitalous on kiinnostunut sijoittamisesta. Sijoittamisen mielenkiinnon kasvun yhtenä syynä voi olla kotitalouksien parantunut taloustilanne. Syyskuun lopussa 2017 Suomessa osakkeita omisti yli 800 000 yksityishenkilöä. (Etelävuori 2017.)

Ensimmäisen sijoitusrahasto perustettiin 1924 Yhdysvaltoihin. Suomessa ensimmäiset sijoitusrahastot perustettiin 1987, jolloin sijoitusrahastolaki astui voimaan. Suomessa rahastosijoittaminen lähti nousuun 2000-luvun vaihteessa, kun 1990-luvun laman vaikutukset helpottuivat. Tämän jälkeen sijoitusrahastot muodostuivat tärkeiksi sijoituskohteiksi niin yksityisille sijoittajille kuin yhteisöillekin. (Puttonen & Repo 2011, 29-30.)

2.2 Sijoitusstrategia, sijoitusprofiili ja sijoitussuunnitelma

Sijoitusstrategia on tärkeä osa sijoittamista. Sijoituskohteisiin ei pidä sijoittaa rahoja, joita tarvitaan elämiseen tai tiedossa oleviin laskuihin. Sijoituskohteisiin tulee sijoittaa varallisuutta, joka ei aja sijoittajaa taloudellisiin vaikeuksiin mahdollisten huonojen sijoitusten sattuessa. (Saario 2014, 310.) Jokaisen sijoittajan tulisi etsiä sellainen sijoitusstrategia, joka sopii parhaiten itselle, mutta on samalla helppo ja edullinen toteuttaa. Hyvät tuotot, pienet kaupankäyntikulut, helppous ja vaivaton toteutus sekä tasapainoinen ja hallittavissa oleva riski ovat hyvän sijoitusstrategian tunnusmerkkejä. Omaisuuslajien välinen hajautus, eli allokaatio, on yksi tärkeimmistä sijoitusstrategian osista. Allokaatio vaikuttaa suuresti

sijoittajan saamiin tuottoihin sekä määrittää myös ison osan riskeistä. (Salkunrakentaja 2019.)

Jokainen sijoittaja tekee joskus virheitä. Sijoittajalla täytyykin olla kyky nähdä ja myöntää itselleen virheet nopeasti ja estoitta. Viisas sijoittaja ottaa kaikki neuvot, vihjeet ja tiedot itselleen, mutta tekee päätökset itsenäisesti. Sijoittajan ei tulisi ikinä olla riippuvainen toisen henkilön tekemistä päätöksistä. Päätöksen tekohetkellä sijoittaja toimii epäröimättä. Kun päätös on tehty, sijoittajan ei pidä enää jälkikäteen pohtia oliko myynti- / ostopäätös oikea vaiko väärä. Jos mahdollisesti tulevaisuudessa havaitaan, että päätös oli väärä, tehdään uusi päätös ja toimitaan sen mukaan. (Saario 2014, 311.)

Sijoitussuunnitelmassa käsitellään sijoitusajan pituus, sijoitustavoitteet, sijoituskohteet sekä tuottotavoitteet. Sijoitussuunnitelmassa sijoittajan tulee pohtia ja selvittää minkälaiset riskit eri sijoituskohteissa on ja paljonko sijoittaja on valmis ottamaan riskejä. Yksityishenkilön sijoitussuunnitelma perustuukin lähtökohtaisesti sijoittajan elämäntilanteesta sekä varallisuuden nykytilanteesta. Sijoittajan tulee käydä läpi:

- Mitä hän omistaa?
- Mitä hän on velkaa?
- Mikä on hänen nettovarallisuus?
- Millainen on hänen nykyinen sekä tuleva kassavirta?

Koska sijoittajan tavoitteena on tavalla tai toisella nettovarallisuuden kasvattaminen, sijoittajan on myös tärkeätä tiedostaa, mihin mahdolliset sijoittamalla saadut varat käytetään esim. lomamatkaan vai asunnon ostoon. Varojen käyttötarkoitus vaikuttaa myös sijoittajan riskinsietokykyyn. Sijoitussuunnitelman laatimisessa on myös mahdollista käyttää apuna konsultointiyrityksiä, joita esim. suursijoittajat yleensä käyttävätkin. (Andersson & Tuhkanen 2004, 16-17.)

2.3 Riskit ja riskinsietokyky

Sijoittamiseen liittyy aina riskejä. Monesti sijoittajat asettavat sijoituksilleen tuottotavoitteita käsittelemättä ja hahmottamatta tuottotavoitteen sisältämiä riskejä. Pääsääntöisesti sijoittajan tulisi ymmärtää, että mitä suurempi tuottotavoite sijoituksella on, sitä suurempi on myös tuottoon liittyvät riskit. Ennen sijoittamista sijoittajan tulisi havainnollistaa oma riskinsietokyky. Kun riskinsietokyky on selvillä ja määritelty, aletaan vasta selvittämään sijoitusvaihtoehtoja ja mahdollisia tuotto-odotuksia. Riskiin suhtautuminen on hyvin yksilöllistä,

eikä siihen ole olemassa mitään erityistä kaavaa tai mittaria, joka selventäisi mikä riski on sijoittajalle oikea. (Andersson & Tuhkanen 2004, 34-36.)

Jokaisella sijoitusmuodolla on oma riskiprofiilinsa, joka sijoittajan on aina hyvä selvittää itselleen ennen sijoittamista. Järkevä sijoittaminen perustuu siihen että, jos sijoittaja joutuu ottamaan sijoituskohteessa suuremman riskin, palkkio riskin ottamisesta on suurempi tuoton mahdollisuus. Myös sijoitusaika ja riski kävelevät käsi kädessä. Lyhytaikaisissa sijoituksissa odottamattomat korko- ja hintamuutokset saattavat aiheuttaa huomattavia kustannuksia. Osa pääomasta saatetaan menettää ja tuotto jää saamatta. Yleisenä sääntönä onkin, että mitä lyhyempi sijoittajan harkitsema sijoitusaika on, sitä riskittömämpiin kohteisiin kannattaa sijoittaa. Mikäli sijoitusjakson pituus on 10 vuotta tai enemmän, sijoittaja voi valita jo riskinoton kannalta aggressiivisemmän linjan. Sijoittajalla on aikaa odottaa keskimääräisen tuoton muodostumista, kun sijoitusaika on pitkä. 10 vuoden aikana osakekurssit nousevat sekä laskevat, mutta jos ne nousevat useammin kuin laskevat, tuotto on positiivinen. Sijoittaminen on täysin suotuisaa, kun sijoittaminen on harkittua ja oman sijoitus suunnitelman mukaista. Tällöin sijoittaja tietää minkälaiset riskit on olemassa mahdollisiin tuotto-odotuksiin verrattuna. (Andersson & Tuhkanen 2004, 46-48.)

2.4 Verotus ja kulut

Osinkotulot, luovutusvoitot ja vuokratulot ovat kaikki pääomatuloja. Suomessa pääomatulon verotus on progressiivista. Pääomatuloista peritään veroa 30% aina 30 000 euroon saakka ja yli 30 000 euron pääomatuloista peritään 34 % veroa. (Vero 2017.) Puun myyntivoittoon perustuvaa veroa kutsutaan metsäveroksi. Puun myyntituloa verotetaan 30 % aina 50 000 euroon saakka ja yli 50 000 euron myyntituloa verotetaan 32 % pääomaverolla. (Storaensometsa 2019.)

Merkintä-, vaihto- ja lunastuspalkkioista syntyy kuluja rahasto-osuuden merkitsijälle ja omistajalle. Palkkiot vaihtelevat rahastokohtaisesti, mutta ne voidaan vähentää myyntivoitosta verotuksessa. Rahastomerkinnästä ja lunastuksesta sijoittajalta veloitetaan yleensä kertaluonteinen maksu. Rahastosta riippuen palkkio on 0–3 prosenttia merkintä- tai lunastussummasta. Vaihtopalkkio taas määräytyy vaihdoin kohteena olevien rahastojen myynti- ja merkintäpalkkioista. Rahastoyhtiöillä on myös käytössä hallinnointipalkkio, joka on rahastoyhtiön saama korvaus mm. sijoitustoiminnan, raportoinnin, analyysien ja arvonlaskennan kustannuksista. Hallinnointipalkkio määräytyy rahaston mukaan. Osakesijoittamisessa kulut syntyvät osto- ja myyntikuluista. Perittävä palkkio voi olla joko kiinteä tai prosentuaalinen. (Säästöpankki 2018.)

Asuntosijoittamisessa sijoittaja joutuu joskus ottamaan pankista lainaa asuntosijoitusta varten. Tällöin asuntosijoittajalla muodostaa korko-, lainanhoito- ja luoton nostamisesta johtuvia kuluja, jotka kaikki ovat pankeista riippuvaisia. Lähtökohtaisesti sijoittajan tulisi kilpailuttaa pankkeja ennen lainan ottamista. Tällöin sijoittaja saa minimoitua lainan ottamisesta aiheutuneet kulut. Vuokrattomat kuukaudet sekä mahdolliset välityspalkkiot tuovat kustannuksia asuntosijoittajalle. (Takio LKV 2019.)

Asuntosijoittamiseen kuuluu myös piilokuluja. Yleisesti voi laskea, että normaalista asunnon ylläpidosta johtuvat kulut ovat 0,5-1 €/m²/kk. Eli ylläpitokulut ovat 30 m² yksiössä 180 – 360 € vuodessa. Piilokulut syntyvät yleensä: seinien maalauksesta, erilaisista huoltotöistä tai kodinkoneiden uusimisesta. Sijoittajalle kyse ei ole mahdollisten rikkoontuneiden asioiden korjaamisesta, vaan vuokra-asunnon pitämisestä kilpailukykyisenä markkinoilla olevien muiden vuokra-asuntojen kanssa. Myös remonttikulut voivat aiheuttaa suuriakin kustannuksia, kuten vesi-, viemäri-, sähkö- tai julkisivuremontti. Myös muut taloyhtiön remontit syövät vuokratuloja. Yleensä remonttien aikana, omistaja joutuu myös laskemaan vuokraa asumishaitan vuoksi. (Takio LKV 2019.)

Asuntosijoittamisen lailla metsäsijoittaja saattaa joutua ottamaan lainaa metsäsijoitukseen, jolloin lainasta aiheutuneet kulut ovat samat kuin asuntosijoittajalla. Muita metsäsijoittajan kuluja ovat mm. puun kasvatuksen ja metsätalouden hallinnon menot, metsätalouden rakennuksiin ja niiden rakennuspaikkoihin kohdistuva kiinteistövero, vakuutusmaksut, metsänhoitomaksu, palkkausmenot, tarvikehankintojen menot sekä metsänhoitoyhdistysten ja metsäkeskusten toimitusmaksut. Kustannuksia syntyy myös koneiden hankinnasta, metsäteiden rakentamisesta sekä ojitusmenoista. Nämä kaikki kulut voidaan kuitenkin vähentää tulonhankkimismenoina metsätalouden pääomatuloista. (Metsälehti 2019.)

2.5 MiFID ja MiFID II

MiFID eli rahoitusvälineiden markkinat -direktiivi astui voimaan marraskuun 2007 alusta lähtien koko EU:n alueella. Tavoitteena direktiivillä on edistää markkinoiden toimivuutta ja parantaa sijoittajien suojaa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että sijoituspalveluja tarjoavat yritykset sekä pankit pyytävät asiakkailtaan tietoja heidän sijoituskokemuksesta, sijoitustavoitteista ja taloudellisesta asemasta yksityiskohtaisemmin kuin ennen. (MiFID II) eli MiFID-direktiivin päivitys astui voimaan 3.1.2018. Tarkoituksena on lisätä markkinoiden läpinäkyvyyttä ja sijoituspalveluiden vertailtavuutta. Tarkoituksena on myös yhtenäistää eurooppalaiset arvopaperimarkkinat sijoituspalveluiden tarjoamista helpottamalla EU:n alueella sekä poistamalla esteitä, joita kaupankäynnissä ilmenee. (Danskebank 2019.)

Mikäli henkilö käyttää sijoituspalvelua kuten arvopaperivälitystä, omaisuudenhoitoa tai sijoitusneuvontaa, MiFIDin säännökset koskevat häntä. MiFIDin säännöksiä sovelletaan kaikissa sijoituspalveluissa ja rahoitusvälineissä kuten osakkeissa ja sijoitusrahastoissa. MiFID ei koske esimerkiksi henkivakuutuksia, pankkitalletuksia tai sijoitusasuntoa, koska ne ovat muita kuin rahoitusvälineisiin tehtäviä sijoituksia. MiFIDin mukaan sijoituspalveluita käyttävät asiakkaat kuuluvat johonkin sijoittaja-asiakkaiden asiakasluokkaan. Tämän johdosta asiakkaat luokitellaan ammattimaisiksi asiakkaiksi tai ei-ammattimaisiksi asiakkaiksi. MiFIDin luokittelulla kuuluuko henkilö ammattimaiseksi asiakkaaksi vai ei-ammattimaiseksi asiakkaaksi on vaikutusta mm. sijoittajansuojan laajuuteen. Laajimman sijoittajansuojan piirissä on ei-ammattimaiset asiakkaat. (Danskebank 2019.)

MiFIDin johdosta sijoittaja saa tietoa palveluntarjoajastaan ja palveluista, joista on kiinnostunut. Tietoja ovat mm. rahoitusvälineisiin liittyvät riskit, toimeksiantojen toteuttamisperiaatteet, toimeksiantoista perittävät kulut sekä mahdolliset eturistiriitatilanteet asiakkaan ja palveluntarjoajan välillä. Mikäli toimeksianto syntyy palveluntarjoajan aloitteesta, MiFIDin ansiosta palveluntarjoaja pyytää välittämistä varten ei-ammattimaiseksi määritellyltä asiakkaalta tiedot hänen rahoitusvälinettä tai palvelua koskevasta sijoituskokemuksesta ja sijoitustietämyksestä. Näiden tietojen perusteella palveluntarjoaja arvioi, onko asiakkaalla riittävästi tietoa sijoituksen riskeistä sekä onko rahoitusväline tai palvelu asiakkaan kannalta asianmukainen. Mikäli palveluntarjoaja aikoo suositella asiakkaalle soveltuvia rahoitusvälineitä tai palveluita, heidän tulee pyytää tietoja mm. asiakkaan sijoituskokemuksesta ja -tietämyksestä sekä sijoitustavoitteista ja asiakkaan taloudellisesta asemasta. Asiakkaan edun kannalta tietojen antaminen palveluntarjoajalle on tärkeää, jotta sijoituspalveluyritys pystyy arvioimaan, mitkä tuotteet tai palvelut soveltuvat asiakkaalle parhaiten. Mikäli palveluntarjoaja ei saa riittäviä tietoja, ei sijoittajalle voida suositella palvelua. (Danskebank 2019.)

3 SIJOITTAMISEN MUODOT

3.1 Osakesijoittaminen

Osakesijoittaminen on sijoittamista suoraan osakkeisiin, jotka ovat osuus osakeyhtiöstä. Osakkeen omistaja on siis yrityksen omistaja, joka sijoituksellaan haluaa osallistua yrityksen liiketoiminnan riskeihin sekä tuottomahdollisuuksiin. Mikäli yritys menestyy sekä markkinat ovat suotuisat, osakkeen hinta nousee, mikä taas tuo tuottoja sijoittajalle. Osakesijoittajilla on maailmanlaajuiset osakemarkkinat, joilla arvopaperikauppiat ja -välittäjät sekä pien- ja yhteisösijoittajat käyvät kauppaa. (Andersson & Tuhkanen 2004, 119.)

Lain mukaan osakepääoman pitää olla vähintään 2 500 euroa yksityisellä osakeyhtiöllä ja 80 000 euroa julkisella osakeyhtiöllä. 1.7.2019 jälkeen yksityiseltä osakeyhtiöltä ei vaadita enää lainkaan osakepääomaa. (Lammasaari 2019.) Arvopaperimarkkina-alueella tarkoitettuun julkisen kaupankäynnin kohteeksi ei saa ottaa yksityisen osakeyhtiön arvopapereita. Osakeyhtiö-alueella on määritelty säännökset, jotka koskevat suomalaisia osakkeita. Osakepääoman jaettua useaan osakkeeseen, osakkeiden on oltava saman määräisiä. Yhtiöjärjestyksessä osakkeelle voidaan määrätä nimellisarvo. Mikäli nimellisarvoa ei ole määrätty, osakkeelle lasketaan kirjanpidollinen vasta-arvo. Kirjanpidollinen vasta-arvo lasketaan jakamalla osakepääoma osakkeiden lukumäärällä. Pääsääntönä on, että yhtiössä kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet. (Andersson & Tuhkanen 2004, 119.)

3.1.1 Pörssiyhtiöt ja arvopaperipörssit

Pörssiyhtiö on aina julkinen yhtiö (oyj). Julkiset yhtiöt eivät silti aina ole pörssiyhtiöitä. Julkisen yhtiön osakkeita ei aina noteerata missään arvopaperipörssissä, koska omistajilla ei ole tarvetta kerätä lisää osakepääomaa tai yritykset eivät halua, että heidän osakkeillaan käydään kauppaa arvopaperipörssissä. Toisaalta yritykset myös hyötyvät osakkeiden julkisesta noteerauksesta, sillä tällöin omistajat voivat myydä osakkeitaan, jos omistajat haluavat esim. irtautua yrityksestä kokonaan. (Andersson & Tuhkanen 2004, 121.)

Arvopaperipörssi on yhteisö, joka järjestää julkista kaupankäyntiä arvopapereilla. Jo useita vuosisatoja olemassa olleet arvopaperipörssit muistuttavat markkinatoreja, joissa ostajat ja myyjät kohtaavat toisensa ja tekevät kauppvoja keskenään. Kauppvoja tehdään avoimesti, jolloin hinnat ovat kaikkien näkyvillä. Kun hinnat ovat kaikkien tiedossa, se hyödyttää niin ostajia kuin myyjiäkin. Tällaisia kauppapaikkoja ovat esim. New Yorkin pörssi ja Helsingin pörssi. (Andersson & Tuhkanen 2004, 123.)

Kauppan kohde arvopaperipörssissä tarkoittaa vaihdantakelpoista, yleiseen liikkeeseen saatettua arvopaperia esim. julkisen osakeyhtiön osaketta, joiden välittäjinä toimivat

meklarit. Arvopaperipörssitoiminnan harjoittamiseen tarvitaan aina toimintalupa toimivaltaisen viranomaisen taholta. Suomessa valtiovarainministeriö myöntää kyseisen toimintaluvan. Lainsäädännöllä säädellään arvopaperipörssin toimintaa. (Minilex 2019.)

3.1.2 Kaupankäynti

Pääsääntöisesti sijoittajat haluavat saada mahdollisuuden suurempiin tuottoihin ja tämän takia he ostavat suoria osakkeita. Tuoton ohella sijoittaja on valmis myös ottamaan suuremman tuottoriskin, jonka osakesijoittaminen myös pitää sisällään. Ennen sijoittamista sijoittajan on päätettävä, miten sisältö osakesalkkuun ostetaan. Sijoittajalla on mahdollisuus päättää, onko hän valmis maksamaan ja ottamaan varainhoitajan, joka tekee sijoitukset hänen puolestaan vai haluaako sijoittaja itse päättää salkun sisällöstä ja kaupoista. Jos sijoittaja päättää ottaa varainhoitajan, osakerahastosijoittaminen maksaa sijoittajalle noin 2 prosenttia vuosittain erilaisina kuluina ja palkkioina. Rahastosijoittaminen on silti hyvä vaihtoehto kiireisille ihmisille, joilla on rajalliset tiedot, miten markkinat toimivat. (Andersson & Tuhkanen 2004, 131-132.)

Lähtökohtaisesti osakkeiden ostaminen vaatii sijoittajalta hieman aikaisempaa kokemusta sijoitusmaailmasta, vaikka sijoitusprosessi ei olekaan kovin monimutkainen. Ennen osakkeiden valintaa sijoittajalla menee aikaa tiedonkeräämiseen ja käsittelyyn, jotta potentiaaliset osakkeet löytyvät. Osakkeiden ostaminen on helppoa Internetin välityksellä tai välittäjän eli sijoitusneuvojan kanssa. Ennen asioimista välittäjän kanssa, sijoittajan tulee varmistaa, että välittäjä on luotettava. Välittäjän kanssa on tehtävä asiakassuhdetta ja kaupankäyntiä koskeva sopimus ennen kaupankäynnin aloittamista. Pörssikaupan kohteena olevat osakkeet vaativat myös arvo-osuustilin avaamista. Sijoittajan annettua toimeksiannon onlinejärjestelmässä, toimeksianto päättyy suoraan kaupankäyntijärjestelmään ja toteutuu heti, mikäli markkinoilta löytyy vastapuoli. Kaupan toteutumista ja kurssikehitystä sijoittaja pystyy seuraamaan reaaliajassa. Toimeksiannon pystyy tekemään mihin aikaan ja minä päivänä tahansa. (Andersson & Tuhkanen 2004, 132-135.)

Osakesijoittamisella voi tienata rahaa kahdella tavalla: osakkeen arvon nousuna ja osinkotuloina. Kerran vuodessa yrityksen yhtiökokous päättää paljonko yrityksen osakkeille maksetaan kuluvana vuonna osinkoa. Jos yrityksen yhtiökokous päättää, että osakkeille maksetaan osinkoa, jokaiselle osakkeen omistajalle maksetaan osinko rahana. Osakkeen arvo taas nousee, jos muut sijoittajat ostavat osaketta. Osakkeen arvo laskee, jos osakkeenomistajat myyvät omia osakeomistuksiaan. Mikäli sijoittaja ostaa osakkeita vuoden alussa hintaan 10€/kpl ja vuoden lopussa niiden arvo on 11€/kpl, arvonnousu osakkeella on 10%. Lisäksi jos osakkeelle maksetaan osinkoa 4,4 %, tuotto on yhteensä 14,4 % vuodessa. Voitto realisoituu vain, jos sijoittaja myy osakkeen kyseisellä hinnalla. Osakkeiden

tuotto pitkällä aikavälillä on ollut n. 7–8 % vuodessa. Sijoittajan tulee kuitenkin muistaa, että osake saattaa tippua vuodessa myös 50 %. (Taloussuomi 2018.)

3.2 Sijoitusrahastot

Osakkeista, korkoinstrumenteista sekä muista arvopapereista koostuvaa salkkua kutsutaan sijoitusrahastoksi. Sijoitusrahaston voivat omistaa siihen sijoittaneet yksityiset henkilöt, yritykset tai muut yhteisöt. Toimintaperiaate sijoitusrahastoissa on hyvin yksinkertainen. Sijoittajien varat kerätään yhteen, jotka sijoitetaan useisiin eri arvopapereihin, mitkä muodostavat taas itse sijoitusrahaston. Sijoitusrahasto muodostaa yhtäläiset oikeudet rahastossa olevaan omaisuuteen, jotka jakautuvat keskenään yhtä suuriin rahasto-osuuksiin. Rahasto on monen sijoittajan muodostama kollektiivinen instituutio, mikä tarjoaa sijoittajalle oivan mahdollisuuden hyötykäyttää suurten sijoittajien kustannustehokkuutta sekä asiantuntemusta. Sijoituspäätöksistä sekä muusta hallinnoinnista vastaa rahastoyhtiö sekä salkunhoitaja. Päätöksistä vastaava rahastoyhtiö ei omista rahastossa olevia arvopapereita, koska arvopaperit ovat sijoittajien omaisuutta. (Puttonen & Repo 2011, 30.)

Rahastojen osuudenomistajaksi pääsee merkitsemällä rahaston osuuksia merkintähetken arvolla. Suurin osa rahastoyhtiöistä julkaisee osuuksien arvot ja muutokset päivittäin. Käytännössä rahasto-osuuksien merkintä tapahtuu internetin välityksellä. Jos sijoittaja haluaa keskustella palveluneuvojan kanssa, merkitseminen onnistuu myös paikan päällä rahastoyhtiöissä. Rahasto-osuuksien lunastus käy yhtä helposti kuin osuuksien merkintä. Rahasto-osuuksia voi myydä joka arvopäivä muutamia erikoissijoitusrahastoja lukuun ottamatta. Myynnistä saatavat rahat tulevat pankkitilille muutaman päivän kuluessa. (Puttonen & Repo 2011, 74-75.)

Sijoitusrahastoja määrittelee Finanssivalvonnan asettamat säännöt, joista ilmenee mm. minkälainen rahasto on kyseessä ja millaista sijoituspolitiikkaa se harjoittaa. Sijoituspolitiikka eli rahaston strategialinjaus antaa sijoittajalle vastauksen:

- Sijoitetaanko rahaston varoja osake- vai korkomarkkinoille vai molemmille?
- Sijoitetaanko rahaston varoja mille maantieteelliselle alueelle?
- Rahaston vertailuindeksiin?
- Saako sijoittaja rahastosta tuotto-osuuksia vai ei?
- Käyttääkö salkunhoitaja johdannaisia osana salkunhoitoa?

Sijoitusrahastolaki edellyttää rahastoyhtiön tarjoamaan asiakkaalle veloituksetta rahastoesitteen ennen rahasto-osuuden merkintää. Rahastoesitteestä sijoittaja saa hyödyllistä

informaatiota rahaston sijoituspolitiikasta, rahaston historiasta, salkunhoitajasta ja palkkioista. Suomessa sijoitusrahastolaki tuli voimaan syksyllä 1987. (Puttonen & Repo 2011, 31.)

Rahaston sijoitusten tuottoihin eli osinkoihin, korkoihin sekä sijoituskohteiden arvonnousuihin tai –laskuihin perustuu sijoitusrahastoista saatava tuotto. Tuoton jakamisen osalta rahastoissa voi olla erilaisia rahasto-osuuksia, joita kutsutaan yleensä tuotto-osuuksiksi tai kasvuosuuksiksi. Vuotuinen tuotto jaetaan tuotto-osuuksien omistajille. Tuoton maksaminen omistajalle vähentää tuoton verran rahasto-osuuden arvoa. Tuottoa ei jaeta kasvuosuuksien omistajille, vaan tuotto kasvattaa osuuden arvoa. Rahasto-osuudet, joita yksityishenkilöt merkitsevät ovat yleensä kasvuosuuksia. (Lounasmeri 2015.)

3.2.1 Osakerahasto

Osakerahasto sijoittaa pääomansa osakkeisiin ja osakesidonnaisiin tuotteisiin. Käteisen turvaamiseksi pääomasta osa sijoitetaan kuitenkin rahamarkkinainstrumentteihin, koska sijoittajilta joudutaan jatkuvasti lunastamaan rahasto-osuuksia takaisin. Osakerahastojen valikoima on laaja. Osakerahasto voi sijoittaa maantieteellisen jaon perusteella esim. maailmalle, Eurooppaan tai vaikka Baltiaan. Tarkemmin maakohtaisesti rajattuja osakerahastoja ovat mm. Venäjä, Kiina tai Suomi. Toimialaksi voidaan valita myös esim. lääke- ja biotekniikkayritykset sekä teknologia-ala tai metsäteollisuus. Suurin osa osakerahastoista pyrkii ylittämään viiteindeksin pitemmällä aikavälillä. Tähän tavoitteeseen päästään salkunhoitajan tai salkunhoitajatiimin aktiivisella toiminnalla. (Andersson & Tuhkanen 2004, 306.)

Osakerahastot on suunnattu arvosijoittamisesta kiinnostuneille sijoittajille. Osakerahastot sopivat pitkäaikaiseksi sijoituskohteeksi niiden sijoitustoiminnan luonteen mukaisesti. Suositeltava sijoitusaika on vähintään viisi vuotta. Sijoituskohteiden mukaisesti osakerahastojen tuottotavoite on esim. jonkun tietyn alueen osakeindeksi tai toimialaindeksi. Tällä tavoin sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto, mikä ylittäisi vertailuindeksin tuoton. (Puttonen & Repo 2011, 68-69.)

Kuten osakkeetkin myös osakerahastot ovat alttiimpia kurssiheilahteluille. Osakerahastoon sijoittavalla täytyy siis olla riskinsietokykyä enemmän, kuin esim. korkorahastoihin sijoittavalla, jotka ovat paljon matalariskisempiä kuin osakerahastot. Osakerahastoissakin on mahdollisuus sijoittaa korkeamman sekä matalamman riskin rahastoihin, jolloin riskit ja tuotto kävelevät käsi kädessä. Osakerahastoihin sijoittaminen kannattaa aloittaa sijoitus suunnitelmalla, jonka jälkeen sijoittaja pystyy valita itselleen sopivimman rahaston. (Sijoitusrahastot 2018.)

3.2.2 Yhdistelmärahasto

Yhdistelmärahastot sijoittavat varansa osakkeisiin sekä korkoinstrumentteihin. Koska yhdistelmärahastojen kirjo on hyvin suuri, niin rahastojen tuottoja ei voi verrata suoraan toisiinsa. Rahastoilla on tietty osake- ja korkosijoitusten välinen perusjakauma, jota kutsutaan allokaatioksi. Osakekurssien laskiessa varoja tulisi siirtää korkosijoituksiin, kun taas osakekurssien noustessa korkosijoituksia pienennetään ja osakesijoituksia lisätään. Yhdistelmärahasto antaa sijoittajalle mahdollisuuden, kun osakesijoittamisen riski on liian suuri. Jos sijoittajan mielestä osakesijoittamisen riski on liian suuri, mutta korkosijoittamisen tuotto on liian vähäinen, sijoittaja pystyy valitsemaan yhdistelmärahaston, jonka korko- ja osakesijoitusten jakauma vastaa hänen riskinsietokykyään. Yhdistelmärahastoon ei ole silti täysin riskitön vaihtoehto. (Andersson & Tuhkanen 2004, 313-314.)

3.2.3 Korkorahasto

Korkorahasto on rahasto, mikä sijoittaa varansa kiinteää korkoa maksaviin arvopapereihin. Korkorahastot tarjoavat sijoittajalle pienemmän riskin, kuin esim. osakerahastot. Sijoittaja pystyy valitsemaan monia erityyppisiä sijoitusluokkia, kuten erityyppiset yrityslainarahastot tai valuuttoihin sijoittavat rahastot. (Nordnet 2019.)

Lyhyen koron rahastot, joita kutsutaan myös nimellä rahamarkkinarahastot sijoittavat varansa rahamarkkinasijoituksiin, kuten valtion, yritysten tai pankkien liikkeeseen laskemiin korkoinstrumentteihin. Laina-aika korkoinstrumenteilla on enintään vuosi. Tavoitteena on ylittää kolmen kuukauden euribor-koron tuotto. (Puttonen & Repo 2011, 65.)

Pitkän koron rahastot sijoittavat varansa pääosin pitkäaikaisiin sijoituskohteisiin, joiden laina- eli juoksuaika on yli vuosi. Pitkän koron rahastot sijoittavat esim. valtion, yritysten tai julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjoihin. Rahastoja, jotka sijoittavat valtion tai julkisyhteisöjen lainoihin kutsutaan myös obligaatorahastoiksi. (Puttonen & Repo 2011, 65.)

3.3 Sijoittaminen kiinteään omaisuuteen

Sijoittaminen kiinteään omaisuuteen on yksi monista sijoittamisen vaihtoehdoista. Esimerkiksi kiinteistösjoittaminen tai metsäpalstaan sijoittaminen on hyvin yleinen sijoittamisen tapa Suomessa. Yksi syy kiinteän sijoittamisen suosioon on, että ”pankit tykkäävät sijoittaa kiinteään omaisuuteen”, jolloin rahoituksen saanti on varsin helppoa sijoittajalle. Myös mukavat ja vakaat tuotto-odotukset saavat sijoittajat sijoittamaan kiinteään omaisuuteen. Yleisesti sijoittaminen kiinteään omaisuuteen vaatii sijoittajalta kärsivällisyyttä. Järkevä

sijoittaja tiedostaa, että kun tietyn ajan (esim. 10 vuotta) sijoittaa kärsivällisesti, niin lumipallo on ehtinyt kasvaa suureksi ja jatkaa kasvuaan lähes omatoimisesti. Tällöin sijoittajalle pitkän aikavälin hyödyt ovat merkittäviä. (Omistajavaurastu 2017.)

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu kahdesta osasta: kuukausittaisesta vuokratuotosta ja asunnon arvon muutoksesta. Vuokratuoton pystyy helposti laskemaan itse $(\text{vuokra} - \text{vastike}) * 12 / \text{ostohinta} = \text{tuotto prosentti}$. Arvon muutos pystytään todentamaan vasta, kun asunto myydään. (Takio LKV 2019.)

Metsätilan omistajalle tuotot muodostuvat oman strategian mukaan, koska jokainen metsänomistaja suunnittelee metsänkäytön strategiansa itse. Metsänomistaja päättää haluaako mahdollisimman suuret ja säännölliset hakkuutulot vai pyrkiikö metsänomistaja kasvattamaan ”pankkia” ja tyytyy näin ollen pienempiin tuotto prosentteihin. (Laatunmaa 2019.)

4 METSÄSIJOITTAMISEN MUODOT

4.1 Metsä sijoituskohteena

Yli puolet Suomen metsistä omistavat yksityiset ihmiset. Metsänomistajia Suomessa on lähes miljoona, kun mukaan lasketaan myös yhteisomistustilojen osakkaat, kuten perikuntien ja yhtymien kaikki jäsenet tai omistajien puoliset. Metsänomistajille sekä koko kansalle metsä on virkistys- ja henkisten arvojen lähde. Suomalaismetsät ovat omistajasta riippumatta kaikkien virkistyskäytössä laajojen jokamiehenoikeuksien nojalla. Lähtökoh- tana metsän omistuksella ja hoitamisella on kuitenkin taloudellinen hyöty. (Metsälehti 2019.)

Pääasiassa metsään voi sijoittaa merkitsemällä metsärahastoja, ostamalla metsätiloja tai hankkimalla osuuksia yhteismetsästä. Vakaata tuottoa hakevalle sijoittajalle metsäsijoituk- set soveltuvat erinomaisesti. Metsäsijoitus ei seuraa yleistä talouskehitystä, joten se antaa sijoittajalle oivan mahdollisuuden hajauttaa riskejä. Puun sekä metsämaan hinta on kehity- tynyt vakaasti melkein samassa tahdissa inflaation kanssa, joten metsäsijoitukset ovat tar- jonneet myös hyvän inflaatioturvan. (Huuskonen 2015.) Suomessa yksi epäsuora vaihto- ehto metsäsijoittamiselle on, metsäteollisuus yhtiöiden tarjoamat osakkeet. Helsingin pörssi on ainoita pörsejä maailmassa, jossa metsäteollisuuden yhtiöillä on huomattava painoarvo. (Talouselämä 2018.)

4.2 Metsäyhtiöiden osakkeet

Metsäyhtiöiden osakkeet ovat yksi epäsuora metsäsijoittamismuoto. Metsäyhtiöiden osak- keet poikkeavat myös siten normaalista metsäsijoittamisesta, että metsäyhtiöiden osak- keisiin vaikuttaa myös talouden heilahtelut. Näin ollen sijoittaminen metsäyhtiöiden osak- keisiin on myös huomattavasti riskialttiimpaa kuin esimerkiksi sijoittaminen yhteismet- sään tai metsätilaan. Suomessa suurimpina metsäyhtiöinä toimivat UPM, Stora Enso ja Metsä Group. Metsäyhtiöiden osakkeisiin pätevät samat osakesijoittamisen säädökset kuin muihinkin julkisen osakeyhtiön osakkeisiin, joita teoriaosuudessa aiemmin käsiteltiin.

Metsäteollisuus käyttää raaka-aineena puuta. Metsäteollisuus pitää sisällään kaksi pääte- ollisuudenalaa, puutuoteteollisuuden eli mekaanisen metsäteollisuuden ja kemiallisen metsäteollisuuden. Puutuoteteollisuuden alaisia teollisuudenaloja ovat huonekaluteolli- suus, sahateollisuus, kuitulevyteollisuus, lastulevyteollisuus, vaneriteollisuus, puusepänte- ollisuus, puutaloteollisuus, insinööripuutuoteteollisuus sekä rakennuspuutuoteteollisuus. Kemialliseen metsäteollisuuteen sisältyvät massa-, kartonki- ja paperiteollisuus. (Saha- konttori 2018.)

Miksi sijoittaa metsäyhtiöiden osakkeisiin?

- Osakesijoittamisessa suuret tuottopotentialit
- Sijoittamalla suoraan osakkaisiin pääsee käsiksi osinkotuottoihin
- Saa itse hallita sijoituksiaan ja seurata kurssien kehitystä

Osakesijoittaminen sopii sijoittajalle, joka aktiivisesti hoitaa sijoituksiaan sekä seuraa osakekursseja. Sopii sijoittajalle, joka hakee korkeita tuottoja sekä osinkotuloja, mutta on myös valmis ottamaan riskejä.

4.3 Metsärahasasto

Mikäli sijoittaja päättää ostaa metsärahasastoa, hänen sijoitussalkussaan havisee arvopapereiden sijasta oikeaa metsää. Metsärahasastoon sijoittamalla, sijoittaja pääsee omistajaksi isoon metsäkiinteistöportfolioon, mikä taas tuo sijoittajalle suuren sijoittajan skaalaedut. Metsärahasasto tarjoaa omistajalleen ammattimaista sekä kustannustehokasta metsänhoitoa vaivattomassa muodossa. Metsärahasaston hyviä puolia on, että metsänhoidosta vastaa kokeneet ammattilaiset sijoittajan puolesta sekä mukaan pääsee pienemmälläkin sijoitussummalla, jos vertailukohteenä on esimerkiksi metsätilasijoitus. (Op 2019a.)

Metsärahasaston omistajana sijoittaja saa tasaista tuottoa puuston kasvusta sekä puuvarannon arvomuutoksesta. Ensisijaisena tuottokanavana metsärahasasto käyttää puiden myyntiä, jotka sijaitsevat metsärahasaston omistamilla metsäkiinteistöillä. Tuottoa hankitaan myös metsäkiinteistöjä, palstoittamalla, kaavoittamalla, jalostamalla sekä hyödyntämällä kiinteistöjen maa-aineksia ja niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja. (Op 2019a.)

Miksi sijoittaa metsärahasastoon?

- Pääset metsäsijoittajaksi pienemmälläkin sijoitussummalla
- Ei tarvetta aikaisemmalle kokemukselle metsäsijoittamisesta.
- Mahdollistaa vakaan tuoton osakemarkkinoista riippumatta matalalla riskillä

Metsärahasasto on tarkoitettu pitkäjänteiselle sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa metsään. Sijoittajalle metsärahasasto on vaihtoehto sijoitusvarallisuuden hajauttamiselle perinteisten omaisuusluokkien ulkopuolelle. (Op 2019a.)

4.4 Yhteismetsä

Yhteismetsä on metsäalue, jonka omistavat osakaskiinteistöt ja niiden omistajat. Suomessa yhteismetsiä on perustettu jo 1800-luvun lopulta alkaen. 2017 vuoden alussa maassamme oli 386 yhteismetsää. Yhteismetsä on omalla lailla säädelty suomalainen erikoisuus ja erinomaisen tehokas metsäsijoittamaisen muoto. Yhteismetsään sijoittamalla sijoittaja pääsee mukaan suurempaan metsäsijoittajien ryhmittymään. Sijoittaminen yhteismetsään tekee metsäsijoittamisesta helppoa sekä hajauttaa riskejä. (Huuskonen 2015.) Sijoittajan ei tarvitse itse opetella metsänhoitoon liittyviä asioita, sillä metsää ei tarvitse itse hoitaa. Ammattilaiset hoitavat yhteismetsien hoidon sekä tekevät hakkuut metsäsuunnitelman mukaisesti. (Metsäkeskus 2019.)

Yhteismetsä on suunniteltu kestävän metsätalouden harjoittamiseen osakastilojen hyväksi. Yhteismetsillä ei ole mitään julkisoikeudellista luonnetta tai velvoitteita, koska yhteismetsät ovat yksityismaita. Osakkaat päättävät kestävän metsätalouden eri osa-alueiden painottamisesta yhteismetsien alueiden käytössä. (Metsäkeskus 2016.) Osakaskiinteistöjen omistajista koostuvan osakaskunnan kokous on yhteismetsän ylin päättävä elin. Osakaskunta on erillinen oikeushenkilö. Osakkaina yhteismetsässä voi olla kuolinpesiä, yhtymiä, yksityishenkilöitä tai yhteisöjä. Äänivalta ja oikeudet riippuvat osakkaan osuuden koosta. Lopulliset päätökset toteutetaan enemmistöpäätöksinä. Yhteismetsän osakkaaksi voi päästä monella eri tavoin. Yleisintä on ostaa, saada lahjana tai perintönä metsäkiinteistö, johon kuuluu yhteismetsäosuus. (Metsäkeskus 2016b.)

Kolme kovinta yhteismetsän etua metsänomistajalle on metsän kasvutuotto, säännöllinen metsätulo ja vaivaton sijoitus. Keskimääräinen sijoitustuotto on 4 – 5% ja yhteismetsäsijoituksilla on ollut hyvä jälleenmyyntiarvo. (UPM 2019.) Yhteismetsä tekee oman veroilmoituksensa ja maksaa omat veronsa. Verotettavasta tulostaan yhteismetsä maksaa 26,5%. Tilikaudelta muodostuvaa ylijäämää (tuottoa), yhteismetsä voi jakaa osakkailleen yhteismetsäosuuksien suhteessa. Ylijäämä on verovapaata tuloa. (Vero 2018a.)

Miksi sijoittaa yhteismetsään?

- Tasainen ja jatkuva tuotto + hyvä metsien hoito
- Suuruuden ekonomia toimii → parempi hinta myyntipuulla sekä töissä ja tarvikkeissa pienemmät yksikkökustannukset
- Omistamisen vaivattomuus ja kohtuullisen turvallinen sijoitusmuoto
- Hallintomalli on demokraattinen ja toimiva

Yhteismetsä sopii sijoittajalle, joka hakee vaivatonta, mutta tuottavaa metsäsijoituksenmuotoa. Sopii myös sijoittajalle, joka arvostaa ammattimaista metsätalouden harjoittamista tai joka haluaa sijoitusmuodon, jossa hajauttaa riskejä osakemarkkinoista riippumatta. (Matilainen 2019.)

4.5 Metsäpalsta

Tilaa tai tilan osaa, jossa kasvaa metsää ja jota ympäröivät tilan rajat kutsutaan metsäpalstaksi. Metsänomistajat taas omistavat metsän metsätilan muodossa. Metsätilan voi omistaa joko yksin tai monen muun metsänomistajan kanssa. Suomessa noin 20% kaikista kansalaisista omistaa metsää. (Storaensometsä 2019.) Mikäli sijoittaja päättää ostaa metsätilan, voidaan sanoa, että hän ostaa itselleen myös toimitusjohtajan tehtävät. Sijoittamisen jälkeen koko tulostavuu on sijoittajan osaamisen varassa, koska metsätilaan sijoittamalla hän ei samalla osta muiden osaamista. Sijoittaja voi tuki käyttää ulkopuolista asiantuntemusta, mutta metsätilaan liittyvät päätökset sijoittaja joutuu tekemään itse. (Kärkkäinen 2010, 59.)

Ollakseen tuottavaa ja hyvässä kunnossa, metsä tarvitsee säännöllistä hoitoa sekä huolenpitoa. Metsän suunnitelmalliset hoitotoimet ja oikein ajoitettu metsänhoito tuovat sijoittajalle myös säännöllisiä tuloja. Mikäli metsää hoitaa hyvin, se tuottaa arvokasta puuta. Jos metsää ei hoideta, silloin metsässä puusto tihentyy, tautiriskit kasvavat ja metsästä saatavat tulot ja sen kokonaisarvo alenee. Metsänhoidolla tarkoitetaan töitä, jotka nostavat metsän puuston ja kasvuolosuhteiden laatua. Esimerkkinä metsän raivaus, ensiharvennus ja ojitus on tärkeitä metsänhoitoon liittyviä töitä. (Upmmetsä 2019.)

Metsänhoito tulisi tehdä aina oikealla hetkellä, eikä metsänhoitotöiden viivyttely kannata. Oikea-aikaiset hoitotyöt ja sopivalla hetkellä tehdyt harvennukset ovat sijoittajalle kannattavia. Metsähoitotöiden kirjaaminen metsäsuunnitelmaan auttaa hoitotöiden ajoittamiseen. Metsässä tehty harvennus on sijoittajalle sekä metsänhoitotyö, että tilipäivä. Kun harvennuksessa poistettavaa puuta on riittävästä, metsänomistaja saa metsähakkuutuloja tehdessään puukaupan. Metsänhoito siis palkitseekin metsänomistajan, koska terve ja hyväkuntoinen metsä on myös taloudellisesti tuottava. (Upmmetsä 2019.) Yhtenä tärkeänä metsänhoitoon liittyvistä töistä on metsäteiden kunnossapito. Koneellistetut metsänhoidolliset työt eivät ole mahdollisia, jos metsään johtavat tiet eivät ole kunnossa. Tutkimusten perusteella metsäteiden kunnossapito on myös taloudellisesti kannattavaa metsänomistajalle. (Harstela 2004, 92-93.)

Metsän hinta perustuu kasvatettavan puuston, maapohjan, taimikon, ja uudistuskypsän puuston määrään ja arvoon metsätilalla. Metsätilan hintaa määrittellään myös metsätilan

tulevien hakkuumahdollisuuksien, muiden vastaavien metsätilojen kauppahintojen tai metsästä aiheutuneiden perustamis- ja hoitokustannusten perusteella. Tilan hintaan vaikuttaa myös sijainti, tieyhteydet sekä kysyntä markkinoilla. (Storaensometsa 2019.) Ennen metsätilan ostoa, sijoittajan on kuitenkin hyvä käydä paikan päällä metsässä, koska paikan päällä näkee, mikä on metsän todellinen tilanne. Mikäli sijoittaja ei pidä itseään asiantuntijana, hän voi ostaa asiantuntijan käyttöönsä. Paikan päällä sijoittaja pystyy asiantuntijan kanssa tarkastelemaan puustoa, koska esimerkiksi kuusella on täysin mahdollista, että parhaat tuoreet kankaat tuottavat puuta kaksi kertaa enemmän huonoon verrattuna. Mitä parempaa puusto metsätilalla on, sitä parempi on myös luonnollisesti sijoittajalle tuleva tuotto. (Kärkkäinen 2010, 65.)

Tuottoprosentti metsäsijoitukselle voidaan laskea siten, että arvioitu keskimääräinen vuotuinen nettotuotto jaetaan hankintakustannuksilla ja kerrotaan sadalla. Nettotuotto saadaan, kun bruttokantorahatuloista vähennetään puuntuotannon kokonaiskustannukset. Hankintahinnasta ja muista hankintaan liittyvistä kustannuksista syntyy hankintakustannus. Taulukosta 1 pystyy tarkastelemaan metsätilan elinkaarta sekä mitkä toimenpiteet tuovat sijoittajalle kustannuksia ja mitkä tuovat tuottoja. Miinusmerkki tarkoittaa kustannuksia, kun taas plusmerkki tuottoja.

METSÄTILAN ELINKAARI		
Tapahtumat	Aika	Meno / Tulo
Metsämaa + metsänuudistus	0v	-
Varhaishoito	3 - 6v	-
Nuoren metsän hoito	10 - 15v	-
Ensiharvennus ja ennako raivaus	25 - 30v	+
Toinen harvennus	40 - 50v	+
Päättehakkuu	65 - 80v	+

Taulukko 1. Metsätilan elinkaari (Juhola 2019)

Metsätiloihin sijoittaminen on pitkäaikaista sijoitusta, mutta metsätilojen kauppahinnat ovat olleet tasaisessa nousussa pitkällä aikavälillä. Arvonsa metsä säilyttää hyvin, koska uusiutuvana luonnonvarana puuraaka-aineelle on jatkossakin kysyntää. Lyhyellä tähtämällä metsäinvestoinnin kannattavuuteen vaikuttaa eniten muutokset kantohinnoissa, mutta kantohinnat ovat olleet koko ajan nousussa pitkällä aikavälillä. Metsäomistajan tulisi ajoittaa puunmyynnit siten, että niistä saadaan mahdollisimman hyvä hinta. Apuja metsäomistaja voi pyytää tarvittaessa ammattilaisilta. Metsätiloilla päästään tasaisiin puunmyyntituloihin, kun metsätiloilla on sopivasti taimikoita, kasvatusmetsää sekä uudistuskypsää

metsää. Kannattavaan metsätalouteen ja hyviin tuottoihin metsänomistaja pääsee, kun metsäsuunnittelu tehdään huolella ja sitä noudatetaan. (Laatunmaa 2019.)

Miksi sijoittaa metsätilaan?

- Kiinteää omaisuutta, johon voi itse vaikuttaa
- Turvallinen ja vakaa sijoituskohte tuoton ollessa tasaista ja riskit hallittavissa
- Tuotto ei riipu maailmantalouden näkymistä
- Tarjoaa monipuolisia hyötyjä mm. virkistyskäytöt ja maisemat
- Uusiutuva luonnonvara

Metsätila on pitkäaikainen sijoituskohte ja se sopii sijoittajalle, joka haluaa itse tehdä metsään liittyvät päätökset. Yhteismetsän ja metsärahasen tavoin metsätilan tuottoon ei vaikuta maailmantalouden muutokset.

5 TUTKIMUS ERI SIOITUSMUOTOJEN VERTAILUSTA

5.1 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksessa vertaillaan toteutuneita vuosituotto prosenttien keskiarvoja sekä vuosituotto-odotuksia eri sijoitusmuotojen välillä. Tutkimuksessa käytetään apuna taulukoita, sekä kuvioita hahmottamaan paremmin tutkimustuloksia.

Tutkimuksessa ensimmäisenä vertaillaan metsäyhtiöiden osakkeiden vuosituotto prosenttien keskiarvoja Helsingin pörssin yleisindeksin vuosituotto prosenttien keskiarvoon. Tämän jälkeen tutkimuksessa vertaillaan metsärahastojen vuosituotto prosenttien keskiarvoja. Vertailukohteena käytetään suomalaisen osakerahaston vuosituotto prosenttien keskiarvoa. Lopuksi tutkimuksessa selvitetään metsätilasijoituksen ja yhteismetsäsijoituksen vuosituotto prosentit, joita vertaillaan sijoitusasunnon vuosituotto prosenttiin.

Tutkimuksessa tutkimusmetodinä käytetään teemahaastattelua, jonka avulla saadaan uusia näkökulmia tutkimustuloksiin. Teemahaastattelun avulla saadaan myös uutta yleistä tietoa sijoittamisesta, tutkimuksessa käytetyistä sijoitusmuodoista sekä tulevaisuuden näkymistä.

5.2 Vertailukohteena metsäyhtiöiden osakkeet

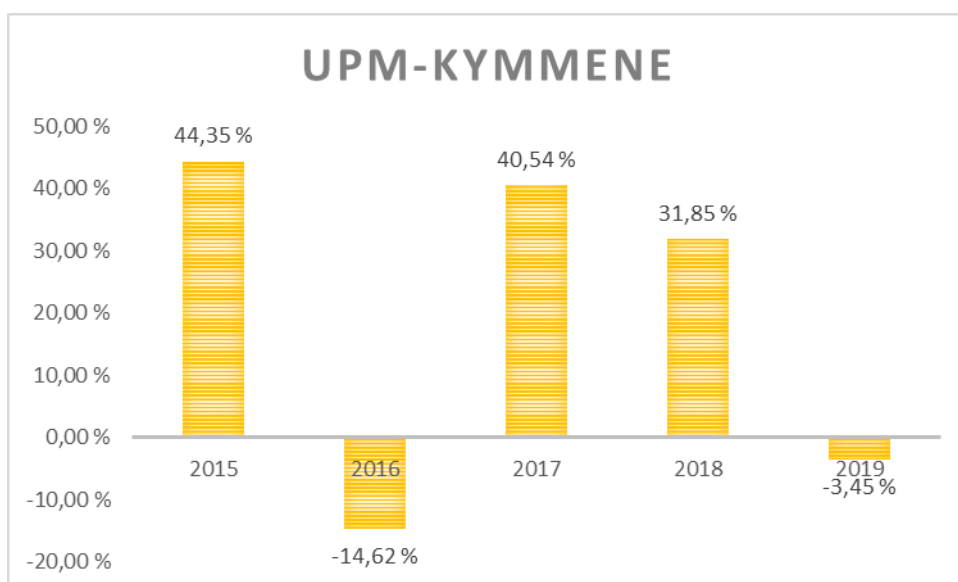
Vertailukohteiksi valittiin UPM-Kymmene Oyj sekä Stora Enso Oyj, koska ne ovat Suomalaisia metsäteollisuusyhtiöitä ja niillä on merkittävä painoarvo Helsingin pörssissä. Vuosituotto prosentit laskettiin korkoa korolle kaavaa käyttäen. Vertailussa ei huomioida veroja. Vertailuajankana käytettiin 5 vuotta ja jotta osakkeiden tuotto prosentteista saatiin mahdollisimman reaaliaikainen, vertailu tehtiin ajalla 04/14–04/19.

UPM-Kymmene Oyj

UPM-Kymmene Oyj on suomalainen metsäteollisuusyhtiö, joka perustettiin vuonna 1996. Liikevaihto yhtiöllä oli noin 10 miljardia euroa vuonna 2018 ja heillä on yli 19 000 työntekijää. Toimialana yhtiöllä on itse tai tytä- tai osakkuusyhtiöidensä kautta harjoittaa metsäteollisuutta, metsätaloutta, pakkausteollisuutta, energiateollisuutta ja kemianteollisuutta, tarjota niihin liittyviä palveluja ja harjoittaa niihin liittyvää muuta liiketoimintaa. Toimialana on myös omistaa, hallita ja käydä kauppaa hyödykkeillä, kiinteistöillä, osakkeilla ja muilla arvopapereilla ja harjoittaa muuta sijoitustoimintaa. (Kauppalehti 2019a.)



Kuvio 2. UPM-Kymmene -osakkeen kurssihistoria (Inderes 2019a)



Kuvio 3. UPM-Kymmene vuosituottoprosentit (Inderes 2019a)

Keskiarvo vuosituottoprosentti UPM-Kymmenellä oli 17,13 %, kun laskettiin korkoa korolle -tuotto. Kuvioista 2 ja kuvioista 3 pystyy tarkastelemaan, miten osakkeen vuosituottoprosentit ovat vaihdelleet vuosittain.

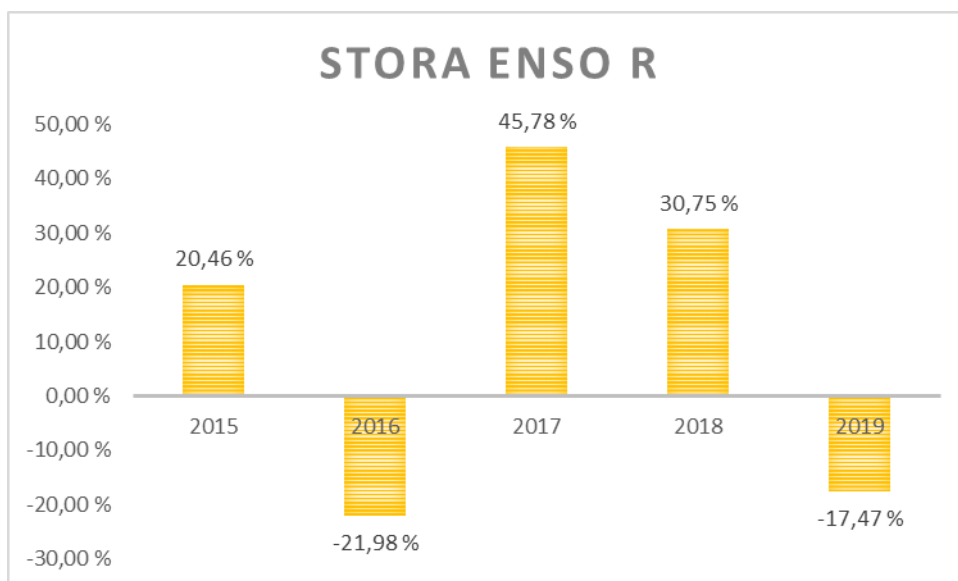
Stora Enso Oyj

Stora Enso Oyj on suomalais-ruotsalainen metsäteollisuusyrittäjä, joka perustettiin vuonna 1998. Liikevaihto yhtiöllä oli noin 10 miljardia euroa vuonna 2017 ja heillä on yli 26 000 työntekijää. Toimialana yhtiöllä on itse tai tytäri- tai osakkuusyhtiöidensä kautta konepaja-, metsä-, kemian ja muun teollisuuden, maa- ja metsätalouden, kauppamerenkulun sekä kaivosteollisuuden harjoittaminen, vesivoiman hankinta ja rakentaminen sekä rahoitustoiminta. Toimialana yhtiöllä on myös suorittaa toimialaansa kuuluvan tietämyksen ja

palvelujen myyntiä sekä rakennus-, käyttö-, markkinointi- ja muita niihin verrattavia tehtäviä ulkomailla sekä kotimaassa. (Kauppalehti 2019b.)



Kuvio 4. Stora Enso R -osakkeen kurssihistoria (Inderes 2019b)



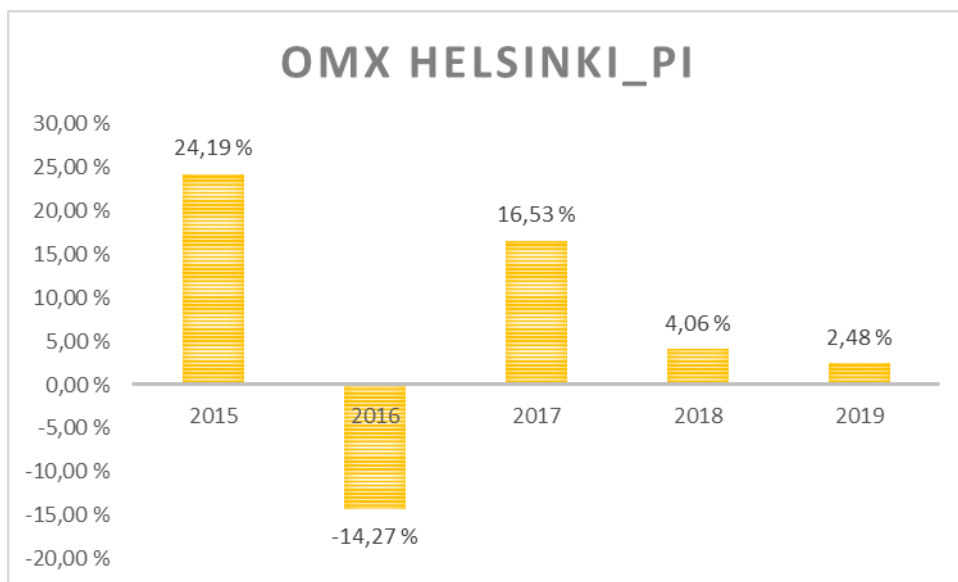
Kuvio 5. Stora Enso R vuosituotto prosentit (Inderes 2019b)

Stora Enso R:n keskiarvo vuosituotto prosentti oli 8,13 %, kun laskettiin korkoa korolle -tuotto. Kuvioista 4 ja kuvioista 5 pystyy näkemään tarkemmin, kuinka paljon osake on tuottanut vuosittain.

Tutkimuksessa vertailukohteeksi otettiin Helsingin pörssin yleisindeksi, joka seuraa osakkeiden hintojen kehitystä. Kuvioista 6 ja kuvioista 7 pystyy tarkastelemaan, miten Helsingin pörssin kurssi on vaihdellut viimeisen viiden vuoden aikana. Helsingin pörssin keskiarvo vuosituotto prosentti oli 5,76 %, kun laskettiin korkoa korolle -tuotto.



Kuvio 6. OMX Helsinki_PI kurssihistoria (Inderes 2019c)



Kuvio 7. OMX Helsinki_PI vuosituotto prosentit (Inderes 2019c)

Vertailussa olleet UPM-Kymmenen sekä Stora Enson osakkeet molemmat voittivat vertailussa olleen Helsingin pörssin yleisindeksin. Osakesijoittamisessa puhutaan myös yleensä 7–9 % vuosituotto-odotuksista. Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että vertailussa olleet metsäyhtiöiden osakkeet molemmat pääsivät tähän vuosituottotavoitteeseen. UPM-Kymmenen viimeisen viiden vuoden keskiarvo vuosituotto prosentti ylitti tavoitteen vieläpä heittämillä.

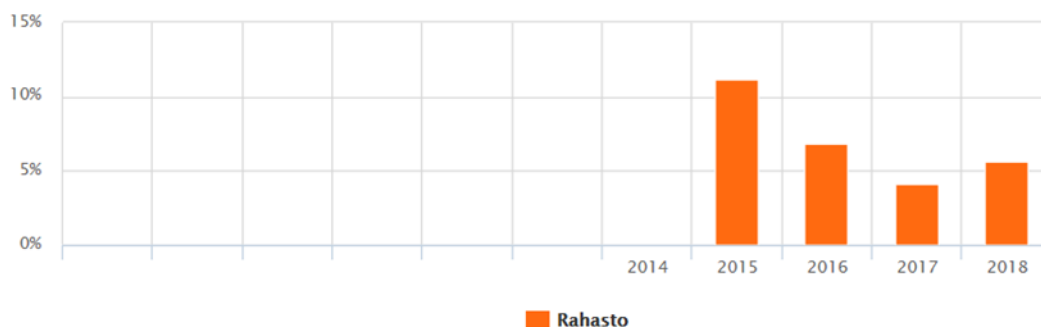
5.3 Vertailukohteena metsärahasot

Vertailukohteiksi valittiin OP-Metsänomistaja ja UB Metsä, koska ne ovat suomalaisia metsärahasotja, joiden rahastohistoria on ollut vähintään 3 vuotta. Vuosituotto prosenttien keskiarvo laskettiin koko rahastohistorian ajalta. Vertailussa ei huomioida veroja.

OP Metsänomistaja

Metsärahasoton tuotto muodostuu puuston kasvusta sekä puuvarannon arvonmuutoksesta. Ensisijaisena tuottokanavana metsärahasoto käyttää sen omistamien metsäkiinteistöjen puiden myyntiä. Tuottoa hankitaan myös metsäkiinteistöjä palstoittamalla, kaavoittamalla, jalostamalla sekä hyödyntämällä kiinteistöjen maa-aineksia ja niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja. (OP 2019a.)

Kuviosta 8 ja taulukosta 2 pystyy näkemään OP-Metsänomistajan vuosituotto prosentit viimeisen neljän vuoden ajalta. OP-Metsänomistajan vuosituotto prosenttien keskiarvo oli 6,93%.



Kuvio 8. Vuosikvartaali (OP 2019a).

Vuosittainen tuotto					
	2014	2015	2016	2017	2018
OP-Metsänomistaja B	0,00 %	+11,13 %	+6,83 %	+4,16 %	+5,61 %

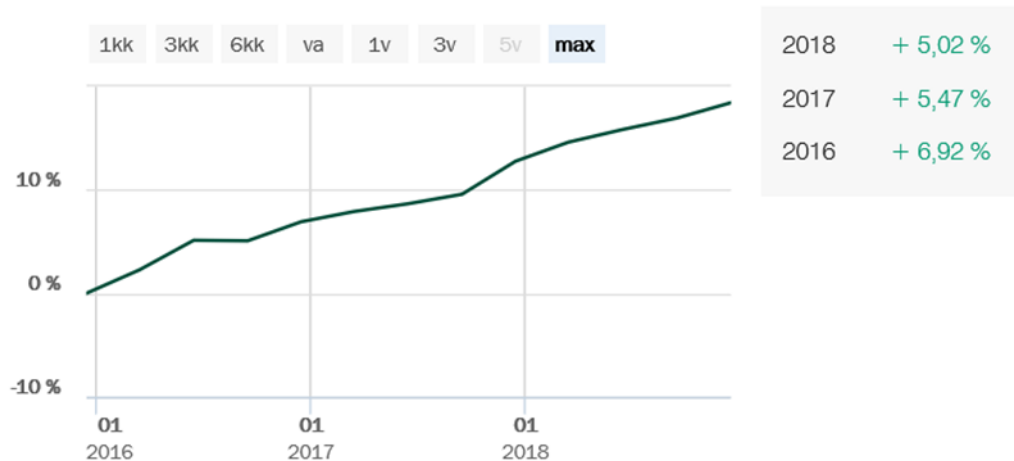
Taulukko 2. Vuosittainen tuotto (OP 2019a)

UB Metsä

UB Metsä on erikoissijoitusrahasto. Varat rahasto sijoittaa pääasiassa Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Tavoitteena rahastolla on saavuttaa 6 prosentin vuotuinen tuotto. Ensisijaisesti tuottoa pyritään hankkimaan sijoituskohteina olevien metsäkiinteistöistä saatavan puun myynnillä. Tuottoa hankitaan myös metsäkiinteistöjä kaavoittamalla,

jalostamalla sekä hyödyntämällä kiinteistöjen maa-aineksia ja niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja. (UB 2019.)

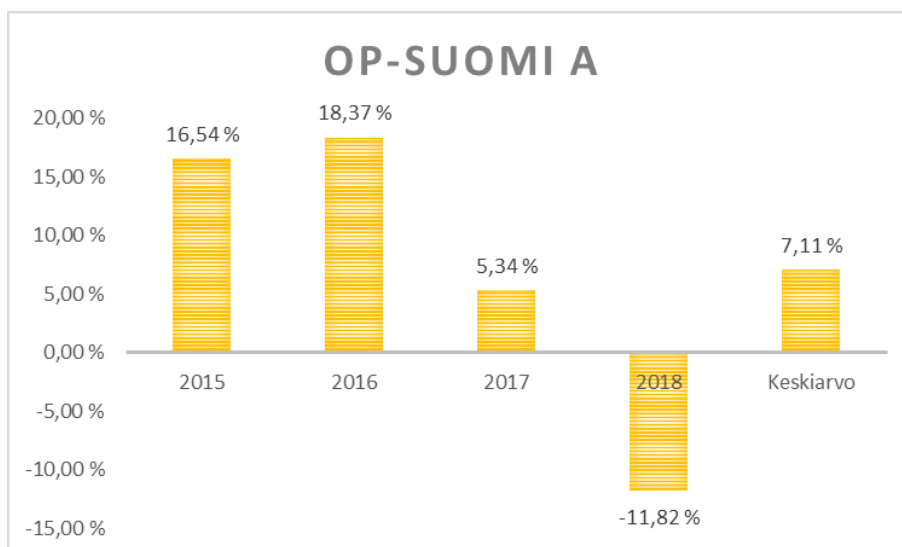
UB metsän vuosituotto prosentit pystyy tarkastelemaan kuvio 9 UB metsän vuosituotto prosenttien keskiarvo oli 5,80 %.



Kuvio 9. Vuosikvartaali (UB 2019)

Ennen sijoituspäätöstä sijoittajan tulee muistaa, että metsärahastojen historia on ollut melko lyhyt, kun vertaillaan muita markkinoilla olevia sijoitusrahastoja.

Vertailukohteeksi tutkimuksessa valittiin OP-Suomi A rahasto, joka sijoittaa varansa pääosin Suomen osakemarkkinoille yrityksiin, joiden tuottopotentiaali muodostuu osingosta ja arvonkehityksestä. Rahasto hajauttaa sijoitukset 30-50 suomalaiseen yritykseen. (OP 2019c.) Kuvio 10 pystyy tarkastelemaan osakerahaston vuosituotto prosentteja viimeisen neljän vuoden aikana.



Kuvio 10. OP-Suomi A vuosituotto prosentit (OP 2019c)

Vertailukohteeksi otettu OP-Suomi A rahaston keskiarvo vuosituotto prosentti oli 7,11%, joka voitti molempien metsärahojen keskiarvo vuosituotto prosentit.

5.4 Vertailukohteena metsätila ja yhteismetsä

Koska metsiä on erilaisia, niin myös metsätilojen vuosituotto prosentit ovat erilaisia. Jo pelkästään metsän maapohjasta tai puiden laadusta riippuen tuotot voivat vaihdella hyvinkin paljon. Tutkimuksessa metsätilan vuosituotto prosentin laskennassa käytettiin esimerkkiä, josta saadaan osviittaa, miten mahdollisen metsätilan vuosituotto prosentti voidaan laskea. Yhteismetsäsijoituksen tuottona vertailussa käytetään UPM yhteismetsäsijoitusten vuosituottoja. Vuosituotoista lasketaan keskiarvo. Vertailussa ei huomioida veroja.

Metsätila

Metsäsijoituksen tuotto prosentti lasketaan, että arvioitu keskimääräinen vuotuinen nettotuotto jaetaan hankintakustannuksilla ja kerrotaan sadalla. Nettotuotto saadaan, kun bruttokantorahatuloista vähennetään puuntuotannon kokonaiskustannukset. Hankintahinnasta ja muista hankintaan liittyvistä kustannuksista syntyy hankintakustannus. (Laatumaa 2019.)

Vuosituotto prosentin laskentakaavaan on käytetty Taipalsaaren keskimääräistä vuotuista tuottoa sekä arvioituja hankintakustannuksia. Taulukosta 3. pystyy tarkastelemaan tuotto prosenttia.

TAIPALSAARI	
Keskimääräinen vuotuinen tuotto	123,48€/ha
Hankintakustannukset	2550€/ha
Vuosituotto prosentti	4,84 %

Taulukko 3. Vertailutaulukko (Vero 2018b)

Niin kuin taulukosta 3 pystyy näkemään, kun keskimääräinen vuotuinen tuotto on 123,48€/hehtaari ja hankintakustannukset on 2550€/hehtaari saadaan vuosituotto prosentiksi 4,84%.

Yhteismetsä

Vertailukohteeksi valittiin UPM yhteismetsien sijoitustuotot, koska tämän avulla tutkimukseen saatiin laaja näkökulma eri puolilta Suomea sijaitsevista yhteismetsistä ja niiden vuosituotto prosentteista. Taulukosta 4 näkee kuinka paljon eri puolella Suomea yhteismetsät ovat tuottaneet vuodessa.

UPM Yhteismetsien sijoitustuotot

Itä-Suomi (ka)	Keski-Suomi (ka)	Länsi-Suomi (ka)	Pohjanmaa (ka)
4,8%	5,0%	4,1%	4,5%

Taulukko 4. UPM Yhteismetsien sijoitustuotot (UPM 2019)

Keskiarvo vuosituottoprosentti UPM Yhteismetsillä on 4,6%, kun lasketaan Itä-Suomen, Keski-Suomen, Länsi-Suomen ja Pohjanmaan yhteismetsien tuottoprosenttien keskiarvo.

Tutkimuksessa vertaillaan metsätilan ja yhteismetsän vuosituottoprosentteja, joten vertailukohteeksi valittiin asuntosijoittamisen vuosituottoprosentit. Asuntosijoittamisessa vuokratuoton pystyy laskeman $(\text{vuokra} - \text{vastike}) * 12 / \text{velaton hinta} = \text{tuottoprosentti}$. Vertailukohteena käytettiin asunto-osakehuoneistoja Vantaalta sekä Lahdesta. Vantaalle sijaitseva asunto oli uudiskohde kaksio ja kooltaan asunto oli 58 m². Lahdessa sijaitseva asunto oli 24,5 m² yksiö. Taulukosta 5 pystyy tarkastelemaan Vantaalla sijaitsevan asunnon vuosituottoprosentin. Taulukosta 6 näkee Lahdessa sijaitsevan asunnon vuosituottoprosentin.

VANTAA	
Velaton hinta	239 000 €
Yhtiövastike yhteensä	243,60€/kk
Vuokra	895€/kk
Vuosituottoprosentti	3,27 %

Taulukko 5. Vertailutaulukko (Oikotie 2019a)

LAHTI	
Velaton hinta	110 000 €
Yhtiövastike yhteensä	98€/kk
Vuokra	500€/kk
Vuosituottoprosentti	4,39 %

Taulukko 6. Vertailutaulukko (Oikotie 2019b)

5.5 Haastattelututkimus

Tutkimuksen tavoitteena on vertailla metsäsijoitusmuotojen kannattavuutta. Jotta tutkimukseen saadaan tietoa mahdollisimman monesta eri näkökulmasta, tutkimuksessa toteutetaan teemahaastattelu eli puolistrukturoitu haastattelu. Teemahaastattelun avulla

haastateltavilta tiedustellaan heidän näkökulmia eri sijoitusmuodoista sekä niiden kannattavuudesta. Keskustellaan heidän mielestä parhaasta sijoitusmuodosta sekä niiden hyvistä ja huonoista puolista. Haastateltavien kanssa käydään läpi myös yleisesti sijoittamisesta sekä tulevaisuuden näkymistä.

Haastattelututkimus toteutettiin keväällä 2019 ja jokainen haastateltava haastateltiin yksitellen. Haastattelukysymykset ja haastattelunrunko löytyvät tutkimuksen liitteestä 1. Haastattelututkimuksen teemat ja haastattelukysymykset muodostuivat tutkimuksen aiheen pohjalta. Haastattelukysymykset ja teemat valikoituivat myös tukemaan tutkimuksen luotettavuutta ja tuomaan uusia näkökulmia tutkimuksessa käsitellyistä aiheista. Haastattelun vastanneita oli yhteensä kuusi, joista jokainen oli sijoitusalan asiantuntija. Haastateltavilta löytyi työkokemusta pankeista, pankkiiriliikkeistä sekä metsänhoitoyhdistyksestä. Kuviossa 11 esitetään haastattelupäivät sekä haastattelujärjestys.



Kuvio 11. Haastatteluajat

Ennen haastatteluita haastateltaville kerrottiin, mihin haastatteluita käytetään ja mikä on tutkimuksen tarkoitus. Jokaiselta haastateltavalta pyydettiin lupa haastattelun nauhoittamiseen, jotta haastattelusta saatu materiaali saatiin myöhemmin kirjoitettua luettavaan muotoon. Jokainen haastattelu kesti noin 30 minuuttia, jonka aikana tutkija teki myös muistiinpanoja haastattelusta.

Haastattelukysymykset olivat kaikille haastateltaville samat, mutta vastauksesta riippuen tarvittaessa esitettiin avustavia lisäkysymyksiä. Haastateltavat toivat omia mielipiteitänsä esille ja toivat myös uusia näkökulmia osa-alueilta, joita ei alkuperäisesti oltu tarkoitus tiedustella, mutta jotka toivat lisää painoarvoa heidän vastauksilleen. Haastatteluiden aikana haastattelukysymysten ja sanamuotojen järjestys vaihteli haastatteluiden tilanteen mukaan. Haastattelunrunko toteutettiin tukemaan aiemmin tutkimuksessa käytettyä järjestystä (1. osakkeet, 2. Rahastot ja 3. asuntosijoittaminen sekä kiinteä metsäsijoittaminen). Haastattelun tulokset esitetään siinä järjestyksessä, miten ne esiintyivät haastattelussa. Haastattelun teemoissa avustavina kysymyksinä käytettiin:

- Mitä sijoitusmuotoa suosittelet?

- Hyvät ja huonot puolet sijoitusmuodossa?
- Minkälaiselle sijoitusprofiilille sijoitusmuoto soveltuu?
- Riskit ja kulut sijoitusmuodossa?
- Tulevaisuuden näkymät?

Kaikkien haastateltujen mukaan, mikäli ihmistä ei tunne yhtään, hänelle ei voida suositella suoraan yhtä ja oikeaa sijoitusmuotoa. Ennen sijoittamiseen ryhtymistä sijoittajalta tulee tiedustella tämän elämäntilanne, kuten perhesuhteet ja työtilanne, sekä selvittää, onko sijoittajalla omaisuutta tai velkoja, onko mahdollisesti jo tällä hetkellä sijoitusvarallisuutta. Tärkeitä kriteerejä ovat myös sijoitukseen tarkoitettu summa, sijoitusaika, pitääkö sijoitussumman olla käytettävissä sijoitusaikana, tuottotavoite, minkälaista riskiä sijoittaja on valmis ottamaan ja hakeeko helppohoitoista sijoituskohdetta vai haluaako itse seurata sijoituksiaan. Näiden tietojen avulla sijoittajan kanssa aletaan suunnitella hänelle sopivia sijoitusvaihtoehtoja.

”Jotta sijoittajalle voidaan edes suositella sijoituskohdetta, niin kyllä häneltä täytyy saada ensin sijoittamiseen liittyviä tietoja kuten: oma elämäntilanne, omaisuus, velat, kuinka paljon aikaa haluaa sijoittamisen seuraamiseen ja hallintaan käyttää, tuottotavoite sekä onko valmis ottamaan riskiä.”

Haastatteluissa oli erittäin mielenkiintoista nähdä, että haastateltavat itse suosivat monia eri sijoituskohteita, joita tutkimuksessa vertailtiin. Osa haastateltavista suosi osakesijoittamista, osa rahastoja ja osa myös asuntosijoittamista sekä kiinteää metsäsijoittamista. Haastateltavat kaikki pitivät kuitenkin tärkeänä, että sijoittaja hajauttaisi omaa sijoitusvarallisuuttaan, eikä vain sijoita yhteen sijoitusmuotoon. Haastateltavat kuitenkin kertoivat, että paras tuottopotentialiaali on osakkeissa, kun vertailukohteena on metsätila, yhteismetsä, asuntosijoittaminen tai rahastot.

”Jos nyt yksi pitää valita, niin kyllä minä itse ainakin osakkeet valitsisin, jos on vaikka 30-vuotta aikaa sijoittaa.”

”Parhaat osakkeet on mullakin tuottanut sen 700% vuodessa, että kyllähän osakkeissa se tuottopotentialiaali on reippaasti suurempi, kun missään sijoitusasunnoissa tai rahastoissa.”

”Rahastoja minä suosisin niiden helppohoitoisuuden ja käytettävyyden takia”

Osakkeet

Haastattelun edetessä haastattelussa käytiin läpi sijoitusmuotoja ja niiden hyviä sekä huonoja puolia. Käyntiin myös läpi minkälaiselle sijoitustyypille nämä sijoitusmuodot soveltuvat. Yleisesti osakesijoittamisen tuottaa korkeaa tuottoa pitkällä aikavälillä, mutta vaatii sijoittajalta aktiivista seuranta ja omaa aktiivisuutta hoitaa sijoituksiaan, jotta korkeisiin tuottotavoitteisiin mahdollisesti päädytään. Osakesijoittaminen soveltuu sijoitustyypille, joka hakee korkeaa tuottoa ja on valmis ottamaan riskejä. Sijoittajan tulee olla aktiivien ja seurata osakekursseja sekä osakkeiden kehitystä. Osakesijoittaminen sopii myös sijoittajalle, joka haluaa oppia uutta osakemaailmasta tai tietää siitä jo entuudestaan. Kun osakkeilla tehdään kauppaa, kulut sijoittajalle muodostuvat osto- sekä myyntikuluista.

”Jos on mahdollista ja halua seurata kursseja sekä niiden kehitystä ja on valmis ottamaan riskejä, niin kyllä sitten osakesijoittaminen voi olla potentiaalinen sijoitusvaihtoehto.”

Rahastot

Yleisesti rahastoissa hyviä puolia on se, että rahastoihin sijoittamalla saa hyvän hajautuksen. Yhteen rahastoon sijoittamalla voi saada mahdollisesti hajautuksen ympäri maailmaa. Hyviä puolia on se myös, että salkunhoitoja hoitaa sijoituksia sijoittajan puolesta, mutta samalla salkunhoitoja ottaa siitä itselleen myös palkkion, mikä saattaa olla pitkällä aikavälillä jopa aika suuri osa salkun tuotoista. Rahastoissa juoksevat kulut veloitetaan siitä huolimatta, vaikka rahasto ei itsessään tuotakaan mitään. Kulut rahastoissa on kuitenkin rahastokohtaisia. Rahastot soveltuvat yleisesti sijoituksesta kiinnostuneille, joilla ei välttämättä ole aikaa tai tietotaitoa hoitaa omia sijoituksiaan osakemarkkinoilla. Rahastot ovat myös helppohoitoisia eikä vaadi aktiivista osakekurssien seuranta.

”Tietysti siinä sitten tuotot kulkevat aika hyvin riskin kanssa käsi kädessä, että mitä enemmän sulla on korkopainoa, niin sitä vähemmän sitä tuottoa sitten yleensä myös tulee, mutta mitä enemmän sulla on sitä osakepainoa siinä rahastossa, niin sitä enemmän se myös mahdollisesti tuottaa.”

Haastattelussa käyntiin myös läpi, että rahastojen salkunhoitajan tehtävä on voittaa indeksi, mutta harvemmin tähän lopputulokseen päästään. Rahastosijoittajan saattaa olla itse vaikea vertailla ja löytää rahastoja, joissa salkunhoitoja olisi voittanut indeksin. Tähän tehtävään sijoittajalla on kuitenkin mahdollisuus käyttää apunaan sijoitusasiantuntijoita.

”Sehän on se mitä me täällä myös tehdään, että vertaillaan näitä eri toimitsijoita ja katsotaan asiakkaalle, että mistä löytyy ne parhaat työkalut.”

Haastatteluissa käytiin läpi myös metsärahastojen hyviä ja huonoja puolia. Tuottopotentiaali metsärahastoissa on tasaisempaa ja hallitumpaa, kuin esimerkiksi osakerahastoissa. Tuottopotentiaali metsärahastoissa on 4-6%/vuosi ja sijoitusajan tulisi olla yli viisi vuotta. Metsärahastojen ehdottomasti parhaita puolia on, että maailman talouden vaihtelut eivät vaikuta metsärahastojen tuottoihin. Metsärahastojen riski on suhteellisen alhainen ja metsärahastot on hyvä tapa hajauttaa omaa sijoitusvarallisuuttaan. Metsärahastonkulut muodostuvat hallinnointi-, merkintä- ja lunastuspalkkiosta, jotka ovat metsärahastokohtaisia.

”Metsärahastot on samantyyppisiä kuin kiinteistörahastot, että tuottopotentiaali liikkuu siellä neljän ja kuuden prosentin välillä.”

”Nyt kun osakkeet on ollu jo pitkään nousussa, niin nythän olisi hyvä aika hakea hajautusta metsärahastojen kautta”

Kiinteä metsäsijoittaminen ja asuntosijoittaminen

Haastatteluissa keskusteltiin myös sijoittamisesta metsä- sekä asuntosijoittamisen näkökulmista pääpainon ollessa kuitenkin tutkimuksen aiheen johdosta metsäsijoittamisesta. Metsä sijoituskohteena on hyvä, kun osaa joko itse tai asiantuntijan avustuksella arvioida metsän puustoa ja puuntuotantokykyä. Metsäsijoittamisen hyviä puolia on varmuus ja tasaisuus. Metsätilan tuotot ovat tasaisia, joihin ei talouden heilahtelut vaikuta. Metsänhoito on myös erittäin tärkeätä, jotta sijoittaja saisi mahdollisimman hyvät tuotot. Varsinkin alkuvaiheessa metsään täytyy sijoittaa rahaa, jotta metsän saa siihen kuntoon, että se alkaa tuottaa sijoittajalleen. Päätehakkuusta saaduista rahoista sijoittajan kannattaa säästää osa, jolla pystyy kustantamaan alkuvaiheessa olevan metsän kulut, kuten metsän uudistamisen ja varhaisoidon. Metsäsijoituskohteena sopii sijoittajalle, joka hakee vakaata tuottoa maltillisella riskillä. Tuottoihin ja kannattavuuteen voi itse vaikuttaa hyvällä asiantuntemuksella. Metsäsijoituksen riskejä ovat luonnontuhot ja ilmastonmuutos, johon on vaikea ennalta varautua.

”Ehdottomasti hyviä puolia on varmuus sekä vakaat tuotot ja kun on tarpeeksi asiantuntemusta, niin kyllä silloin metsä on hyvä sijoituskohde.”

Tulevaisuus

Lopuksi haastattelussa päädyttiin tulevaisuuden näkymiin. Viimeisen reilun 10-vuoden aikana osakekurssit ovat olleet nousussa muutamia korjausliikkeitä lukuun ottamatta, joten todennäköisesti seuraavan 10-vuoden aikana nähdään ainakin yksi laskukausi.

Haastateltavien mielestä aina on sopiva hetki sijoittaa, mutta sijoittajan tulisi miettiä, mihin sijoitusvarallisuus kannattaa sijoittaa. Osakkeet ovat olleet nyt pitkään nousussa, niin tässä vaiheessa sijoittajan olisi hyvä pohtia osakesijoittamisen riskejä ja hakea hajautusta esim. rahastojen kautta. Haastateltavat kuitenkin painottivat, että tarkkaa ajankohtaa on miltein mahdoton ennustaa, milloin seuraava laskukausi alkaa, mutta kun osakekurssit tulevat ylös, joskus ne tulevat myös alas.

”Eihän kellään sitä kristallipalloa ole, mutta kyllähän nyt aina, se mikä tulee ylös, niin se tulee myös jossakin vaiheessa alas. Nyt ollaan tosiaan se 10 vuotta tultu ylös, niin sinäänsä kyllähän siellä aika isoja laskupaineita on, että markkinat voivat tulla alaspäin”.

”Puhutaan yleensä, että osakkeet nousevat seitsemän kahdeksan vuoden sykleissä ja sitten tullaan alaspäin, mutta jos oisit kolme vuotta sitten siirtänyt kaikki osakepainot johonkin käteiseksi, niin sitte ois jääny kolmen vuoden tuotot saamatta.”

Haastattelun lopputulokseksi tuli se, että paras tuottopotentiali on suorissa osakkeissa, kun vertailukohteena on metsätila, yhteismetsä, asuntosijoittaminen tai rahastot. Jokaisen sijoittajan tulisi pohtia ja etsiä itselleen sopiva sijoitusmuoto, eikä kuunnella toisten mielipiteitä. Tutkimuksessa olevista sijoitusmuodoista löytyi jokaisesta niin hyviä kuin huonojakin puolia, mutta pääperiaatteena voidaan sanoa, että riskit ja tuotot kävelevät käsi kädessä. Mitä suurempi riski, sitä suuremmat on tuottopotentialit, kun taas mitä pienempi riski sitä pienemmät ovat mahdolliset tuototkin. Tulevaisuuden näkymiä on vaikea ennustaa. Sijoitusmuotoihin perehtymällä ja sijoitusten seuraamisella, sijoittaja pystyy varautumaan tulevaisuuden näkymiin. Kuviosta 12 näkee haastatteluista tehdyistä havainnoista ja johtopäätöksistä kootun yhteenvedon.

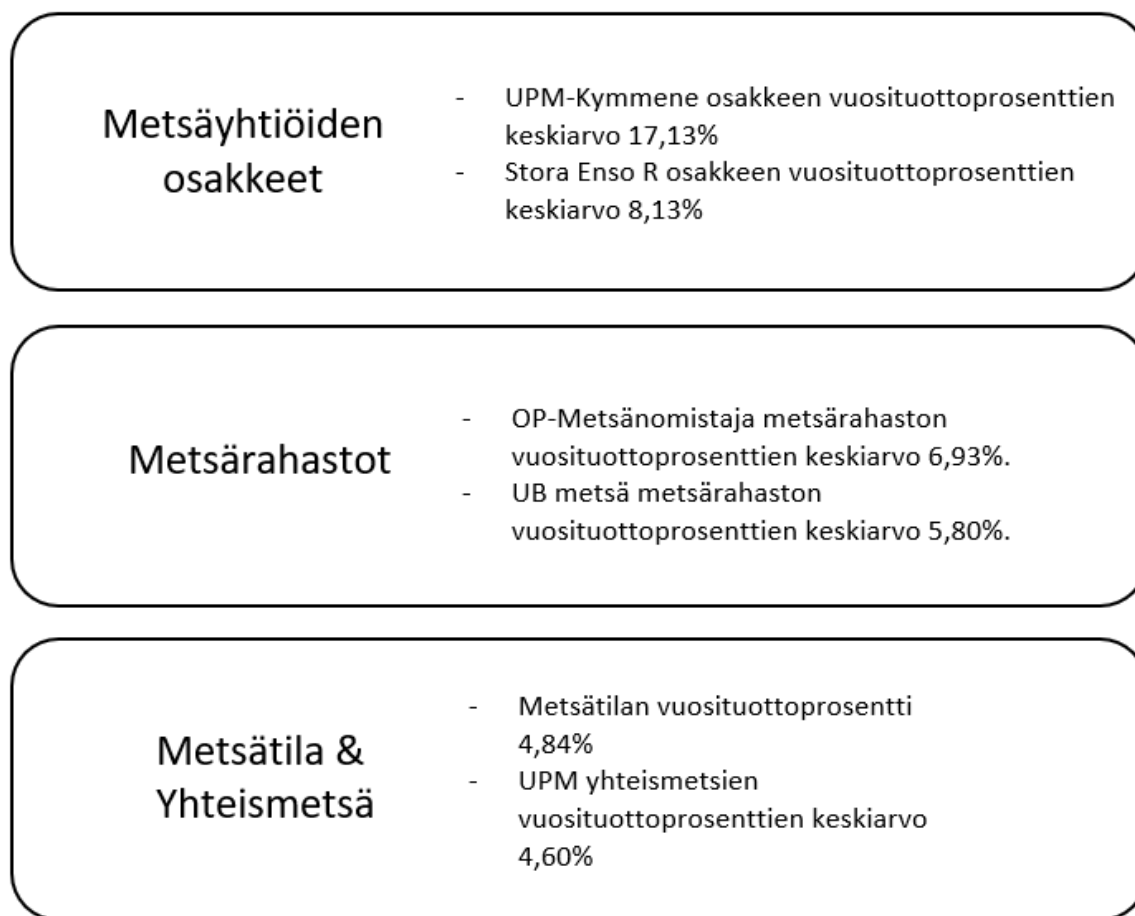
Haastattelututkimuksen yhteenveto

- Paras tuottopotentialiaali suorissa osakkeissa
- Sijoittajan tulee pohtia ja valita itselleen sopiva sijoitusmuoto
- Sijoittaminen on aina järkevää, mutta jokaisesta sijoitusmuodosta löytyy hyviä sekä huonoja puolia
- Lähtökohtaisesti riskit ja tuotot kävelevät käsi kädessä
- Tulevaisuuden näkymiä on vaikeata ennustaa, mutta tarvittavalla sijoitusten tarkkailulla, niihin voidaan varautua

Kuvio 12. Haastattelututkimuksen yhteenveto

5.6 Tutkimustulosten pohdinta

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, onko metsä sijoituskohteena kannattava vaihtoehto sijoitusvarallisuuden hajauttamiselle. Tutkimuksessa selvitettiin eri metsäsijoitusmuotojen vuosituotto prosentit sekä vertailtiin niitä eri sijoitusmuotojen välillä. Tämän lisäksi tutkimuksessa selvitettiin, missä tutkimuksessa käytetyistä sijoitusmuodoista tuottopotentialiaali on korkein, kun vertaillaan pelkkiä vuosituotto prosentteja. Kuvioista 13 pystyy tarkastelemaan, mikä metsäsijoitusmuoto on tässä tutkimuksessa tuottanut eniten ja kuinka paljon on yksittäisen sijoitusmuodon vuosituotto prosenttien keskiarvo.



Kuvio 13. Metsäsijoitusmuotojen vuosituotto-%

Metsäyhtiöiden osakkeet

Vertailukohteiksi valittiin UPM-Kymmene Oyj sekä Stora Enso Oyj, koska ne ovat suomalaisia metsäteollisuusyhtiöitä ja niillä on merkittävä painoarvo Helsingin pörssissä. Niin kuin tutkimustuloksista pystytään havaitsemaan, viimeisen viiden vuoden aikana molempien sekä UPM-Kymmene Oyj:n että Stora Enso Oyj:n osakkeet ovat tuottaneet enemmän kuin Helsingin pörssin yleisindeksi, joka seuraa osakkeiden hintojen kehitystä. UPM-Kymmene -osakkeen vuosituotto-% keskiarvo oli 17,13% ja Stora Enso R osakkeen vuosituotto-% keskiarvo oli 8,13%. Helsingin pörssin yleisindeksin vuosituotto-% keskiarvo oli 5,76%. Molempien metsäyhtiöiden osakkeiden keskivertovuosituotto-% on päässyt suorien osakkeiden tuottopotentiaaliin, joka on noin 8 %/vuosi. UPM-Kymmene Oyj osakkeen tuotot ylittivät tuottotavoitteen vielä merkittävästi.

Tutkimuksen perusteella metsäyhtiöiden osakkeet ovat potentiaalinen vaihtoehto, kun sijoittaja pohtii, mihin sijoittaja sijoitusvarallisuuttaan sijoittaa. Kuten haastatteluissa tulee ilmi, on tärkeää, että sijoittaja hajauttaa osakesalkkuun eikä sijoita vain yhteen

sijoituskohteeseen. Osakesijoittaminen tuo mukanaan suuremman riskin, kuin rahastot tai kiinteään omaisuuteen sijoittaminen, mutta tuottopotentiaali on suurempi. Sijoittajan omalla aktiivisella sijoitussalkun hoidolla sekä osakekurssien ja maailmantalouden seuraamisella, sijoittaja pystyy myös itse hallitsemaan riskiä. Esimerkiksi tällä hetkellä, kun osakekurssit ovat olleet jo pitkään nousussa, sijoittajan tulee pohtia mihin sijoitusvarallisuuttaan kannattaa sijoittaa ja missä olisi tuottopotentiaali ja riskeihin nähden kannattavaa.

Metsärahastot

Vertailukohteiksi valittiin OP-Metsänomistaja ja UB Metsä, koska ne ovat Suomalaisia metsärahastoja. Tutkimuksessa vuosituottoprosenttien keskiarvo laskettiin koko metsärahastohistorian ajalta. OP-Metsänomistaja metsärahaston vuosituottoprosenttien keskiarvo oli 6,93% ja UB metsä metsärahaston vuosituottoprosenttien keskiarvo oli 5,80%. Vertailukohteeksi valittiin OP-Suomi A osakerahasto, jonka vuosituottoprosenttien keskiarvo ylitti molempien metsärahastojen vuosituottoprosenttien keskiarvon. OP-Suomi A osakerahaston keskiarvo vuosituottoprosentti oli 7,11%. Tutkimustuloksien mukaan, jos sijoittaja hakee vain korkeaa vuotuistatuottoprosenttia, hänen kannattaa valita osakerahasto metsärahaston sijaan.

Sijoittajan tulee kuitenkin muistaa, että osakerahasto sijoittaa pääasiassa osakkeisiin, jossa riskit ovat suuremmat kuin metsärahastoissa. Tutkimuksessa tulee myös ilmi, että vaikka metsärahastojen tuottoprosentit häviävätkin vertailukohteena olevan osakerahaston tuottoprosentille, niin ennen sijoittamista sijoittajan kannattaa pohtia mahdollisia talouden näkymiä, koska metsärahastoihin ei kurssien heilahtelut vaikuta. Vaikka tutkimuksessa ei oteta yksityiskohtaisesti kantaa rahastojen juokseviin kuluihin, sijoittajan tulee muistaa, että ne vaihtelevat suurestikin eri rahastojen välillä.

Metsätila

Tutkimuksessa vertailtiin metsätilan sekä yhteismetsän vuosituottoprosentteja asuntosijoittamisen vuosituottoprosentteihin. Tutkimuksessa metsätilan vuosituottoprosentin laskennassa käytettiin esimerkkiä, josta saadaan osviittaa, miten mahdollisen metsätilan vuosituottoprosentti voidaan laskea. Yhteismetsäsijoituksen tuottona vertailussa käytetään UPM yhteismetsäsijoitusten vuosituottoprosentteja. Tutkimuksessa käytettyjen todellisten esimerkkien avulla metsätilan vuosituottoprosentiksi saatiin 4,84%, kun taas keskiarvo vuosituottoprosentti UPM Yhteismetsillä oli 4,6%. Tutkimuksessa vertailtiin todellisia asuntosijoittamisen vuosituottoprosentteja. Vantaalle sijaitseva asunto oli uudiskohde kaksio, jonka vuosituottoprosentiksi saatiin 3,27%, kun taas Lahdessa sijaitsevan yksiön vuosituottoprosentiksi saatiin 4,39%. Näiden tutkimustulosten perusteella metsätilasta sekä

yhteismetsäsijoituksesta saadut vuosituottoprosentit olivat korkeampia kuin tutkimuksessa esiin tulleet asuntosijoittamisen vuosituottoprosentit.

Ennen sijoittamista kiinteään omaisuuteen, sijoittajan tulee muistaa, että vuosituottoprosentit lasketaan aina tapauskohtaisesti. Metsätilan vuosituottoprosentit vaihtelevat esim. riippuen siitä minkälaista puuta metsässä kasvaa sekä missä metsätila sijaitsee. Esimerkiksi Pohjois-Suomessa, missä metsänkiertoaika on pidempi kuin Etelä-Suomessa, niin tämä muutos saattaa jo vaikuttaa vuosituottoprosentteihin. Niin kuin haastatteluissakin kävi ilmi, sijoittajan tulee tarkkaa pohtia, mihin kannattaa sijoittaa ja mikä on itselle oikea sijoituskohde. Sijoittajan tulee myös ennen sijoituspäätöstä laskea mahdollisia tulevia vuosituottoprosentteja ja vertailla niitä muihin sijoitusmuotoihin. Tutkimuksessa ei oteta kantaa metsätilan eikä asunto-osakkeen arvonmuutoksiin, mutta parhaimmassa tapauksessa arvonmuutokset tuovat huomattavat lisätuotot sijoittajalle. Metsätilan sekä asunto-osakkeen sijainnilla on ratkaiseva merkitys, kun tarkastelee arvonmuutoksia. Sijoittajan tuleekin pohtia, hakeeko ensisijaisesti tuottoa vuosituottojen perusteella vai tulevilla arvonmuutoksella. Joissakin sijoituskohteissa voi olla hyvinkin suuri arvonnousu potentiaali, mutta samalla vuosituottoprosentit ovat alhaisia, kun taas toisessa omaisuuden arvo voi jopa laskea sijoitusajalla, mutta vuosituottoprosentit ovat korkeita.

Tutkimuksessa tuodaan esille myös asuntosijoittamisessa sekä metsäsijoittamisessa olevia piileviä kuluja. Asuntosijoittamisessa vuosituottoja saattaa karsia mahdolliset kuukaudet, jolloin asunnossa ei ole vuokralaista. Myöskin mahdolliset teoriaosuudessa esiin tulleet remontit voivat karsivat todellisia vuosituottoprosentteja. Metsäsijoittamisessa piileviä kuluja voivat olla mm. luonnontuhot. Haastatteluissa käydyissä keskusteluissa tuli ilmi, että jos asuntosijoittaja haluaa pelata varman päälle, niin hänen kannattaa käyttää vuosituottoprosentin laskentakaavassa kuukausikerrointa 11, jotta mahdolliset asunnottomat kuukaudet tulisi laskentaan mukaan. Metsäsijoittamisessa luonnontuhoja on vaikea ennalta arvioida, mutta sijoittajan tulisi ainakin käydä paikan päällä metsässä tasaisin väliajoin, koska paikan päällä näkee, mikä on metsän todellinen tilanne. Nämä seikat sijoittajan tulee tarkastaa ja hyvä ottaa huomioon ennen mahdollista sijoituspäätöstä.

5.7 Johtopäätökset ja hyödynnettävyys

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, mitä metsäsijoittamisen vaihtoehtoja on ja onko metsä sijoituskohdeena kannattava vaihtoehto omaisuuden hajauttamiselle. Tutkimuksen tarkoituksena oli myös kertoa, mitä sijoittaminen vaatii ja, mitä sijoittamisessa täytyy ottaa huomioon. Tutkimuksessa pohdittiin myös miksi eri sijoitusmuotoihin kannattaa sijoittaa ja minkälaiselle sijoitustyyppille tutkimuksessa käsiteltävät sijoitusmuodot mahdollisesti soveltuisivat.

Tutkimuksessa vertailtiin metsäsijoitusmuotojen vuosituottoprosentteja. Tutkimustulosten perusteella kaikista parhaat vuosituottoprosentit olivat metsäyhtiöiden osakkeilla, jonka jälkeen metsärahastoilla ja huonoimmat vuosituottoprosentit olivat yhteismetsällä sekä metsätalalla. Tutkimustulosten perusteella tuottopotentialit ja riskit kulkevat myös hyvin käsi kädessä, mitä suurempi on sijoituskohteen tuottopotentiali, sitä suuremmat ovat myös riskit. Tutkimuksen perusteella metsäsijoituksesta kiinnostunut saa uutta tietoa eri metsäsijoitusmuotojen vuosituottoprosenteista ja niiden kannattavuudesta. Metsäsijoituksesta kiinnostunut saa myös vertailukohteita eri sijoitusmuotojen välillä, joiden avulla pystyy itse valitsemaan itselleen parhaan sijoitusmuodon.

Vaikka tutkimuksessa metsärahastojen vuosituottoprosentit hävisivätkin tutkimuksessa vertailukohteeksi valitulle osakerahaston vuosituottoprosentille, niin silti tutkimuksen perusteella eri metsäsijoitusmuodot ovat kannattava vaihtoehto sijoituksen hajautukselle, kun huomioidaan kaikki tutkimuksessa esille tulleet asiat. Etenkin tässä talouden tilanteessa sijoitusvarallisuuden hajauttaminen sijoituskohteisiin, johon ei osakekurssien heilahtelut vaikuta, on järkevää. Metsä sijoituskohteena soveltuu hyvinkin monelle sijoitusprofiilille. Metsäsijoitusmuodoista löytyy vaihtoehto korkeaa tuottoa hakevalle sijoittajalle, joka kestää myöskin suuremman riskin. Metsäsijoitusmuodoista löytyy myös vaihtoehto, jossa riskit sekä tuotot ovat maltillisia sekä vaihtoehto edellä mainittujen väliltä.

Tutkimusta tarkasteltaessa käy ilmi, että haastattelututkimuksesta saatu aineisto tukee kirjoituspöytä tutkimuksen johtopäätöksiä. Haastattelututkimuksessa tulee esille teoriaosuudessaakin viitattu MiFID. Suorien osakkeiden tuottopotentialit ovat haastateltavien mielestä korkeimmat ja tämä käy ilmi myös tutkimuksen empiirisessä osassa, jossa vertailaan tuottoprosentteja. Teoriaosuudessa viitattiin, että tuotot ja riskit kävelevät käsi kädessä ja tämä tulee myös esille haastattelututkimuksesta sekä empiirisessä osassa tutkimusta. Haastattelututkimuksessa tuodaan esille myös kenelle eri sijoitusmuodot mahdollisesti soveltuvat. Näihin seikkoihin on viitattu myös teoriaosuudessa.

Mikäli sijoittaja pohtii metsäsijoitusta, hänen tulee pohtia, mikä sijoitusmuoto on hänelle itselleen paras. Jos sijoittaja valitsee sijoituskohteeksi metsäyhtiöiden osakkeet, hänen tulee käydä tutkimuksessakin tulleet osakesijoittamisen prosessit läpi. Vaikka kyseessä onkin metsäyhtiöiden osakkeet, silti sijoittajan tulee käydä läpi aktiivisesti yrityksen historiaa sekä mahdollisia nousu- ja laskukausia, jotta sijoittaja löytyy parhaan mahdollisen nousupotentiaalia omaavan osakkeen. Tutkimuksessa ei oteta yksityiskohtaisesti kantaa luovutusvoittojen verotukseen, mutta osinkotulot sekä luovutusvoitot ovat molemmat pääomatuloja, joita Suomessa verotetaan pääomatuloverolla. Myöskin osto- sekä myyntikulut tulee sijoittajan huomioida.

Metsärahastoihin sijoittaminen on sijoittajalle helpompaa kuin sijoittaminen metsäyhtiöiden osakkeisiin. Rahastosijoittamisessakin on oma prosessi, joka käydään tutkimuksessa läpi. Sijoittajan tulee huomioida ennen metsärahastoihin sijoittamista metsärahastoissa olevat kulut kuten hallinnointi-, merkintä- ja lunastuspalkkiot. Osakkeiden tapaan rahastojen myyntivoitosta sijoittaja maksaa pääomatuloveron. Mikäli sijoittaja on kiinnostunut yhteismetsäsijoittamisesta, hän voi ostaa tilan, joka on osuus yhteismetsästä. Yhteismetsään sijoittamalla sijoittaja pääsee mukaan suurempaan metsäsijoittajien ryhmittymään. Yhteismetsä tekee oman veroilmoituksensa ja maksaa omat veronsa. Sijoittaja löytää myynnissä olevat yhteismetsäosuudet sekä yksityiskohtaiset tiedot yhteismetsäosuudesta ja sen käyttömahdollisuuksista helposti internetistä.

Jos sijoittaja päättää sijoittaa metsätilaan, vaatii se häneltä asiantuntemusta puustoista, maapohjista sekä puuntuotannosta. Tässä sijoittaja pystyy kyllä käyttämään apunaan metsäalan asiantuntijaa. Tutkimuksen teoriaosuudessa käydään läpi mitä metsätilaan sijoittajan tulee ottaa huomioon ennen metsätilaan sijoittamista ja mitä mahdollisia kuluja sijoittajalle saattaa koitua, kun sijoittaja päättää ostaa metsäpalstan. Puun myyntivoittoon perustuvaa veroa kutsutaan metsäveroksi. Puunmyyntivoitot verotetaan pääomaverolla tutkimuksen teoriaosuudessa käydyin perustein.

Tutkimuksen tulosten, pohdintojen ja johtopäätöksien perusteella, tutkimuksessa asetettuun pääkysymykseen saatiin vastaus. Onko metsäyhtiöiden osakkeiden tuottopotentiaali positiivinen, jos vertailukohteena on keskiverto osaketuotto? Tutkimuksesta saatujen tulosten perusteella on. Metsäyhtiöiden osakkeiden vuosituotto prosentit voittivat vertailukohteena olevan Helsingin pörssin yleisindeksin. Onko metsärahaston tuottopotentiaali positiivinen, jos vertailukohteena on keskivertoa tuottava osakerahasto? Tutkimuksesta saatujen tulosten perusteella ei. Metsärahastojen vuosituotto prosentit hävisivät vertailukohteena olevan osakerahaston vuosituotto prosentille. Onko metsätilan tai yhteismetsän tuottopotentiaalit positiiviset, jos vertailukohteena käytetään asuntosijoittamisen tuottoa? Tutkimuksesta saatujen tulosten perusteella on. Sekä metsätilan, että yhteismetsän vuosituotto prosentit voittivat vertailukohteena olevan asuntosijoittamisen vuosituotto prosentien. Tutkimuksen pääkysymyksenä oli: Onko metsäsijoittamisen eri muodot kannattava vaihtoehto verrattuna muihin sijoituskohteisiin? Tässä tutkimuksessa esille tulleiden tulosten perusteella on, kun tarkastelee vuosituotto prosentteja, sijoittamiseen liittyviä riskejä, kuluja sekä tämän hetkistä maailmantalouden tilannetta.

Tutkimuksen hyödynnettävyyden arviointia varten, tutkimus lähetettiin kahdelle eri yksityissijoittajalle, joilla molemmilla oli yli 20 vuoden kokemus sijoittamisesta. Sijoitustyypeiksi valikoitui sijoittaja, jolla ei ole aiempaa kokemusta metsäsijoittamisesta, mutta on tällä

hetkellä kiinnostunut metsäsijoittamisesta ja sen mahdollisuuksista. Toinen sijoitustyyppi omisti jo entuudestaan metsätilan. Sijoittaja oli juuri saanut tuottoja päätehakkuusta ja oli kiinnostunut, mihin voisi uudelleen sijoittaa tuotot. Molemmat sijoittajat lukivat tutkimuksen, antoivat tutkimuksesta oman mielipiteen ja kertoivat oliko tutkimus heille hyödyllinen. Taulukosta 7 pystyy tarkastelemaan palautteiden yhteenvedon.

Sijoittajilta saatu palaute

- Mielenkiintoinen tutkimus, antoi hyvin perspektiiviä eri metsäsijoitusmuotojen tuottopotentiaaleista ja mahdollisuuksista
- Tutkimuksesta löytyi puolueeton vertailu eri sijoitusmuotojen välillä
- Riskit tuotu rehellisesti esille. Usein saattaa asiantuntijatapauksissakin tapahtua, että tuottoja kehuaan ja riskejä vähätellään
- Asuntosijoittamisen alhaiset tuotto prosentit sekä piilevät kulut yllätti
- Tutkimuksessa tuotiin esille monipuolisesti eri sijoitusvaihtoehdot
- Tutkimuksen luettuani sain lisätietoja muistakin metsäsijoitusmuodoista
- Hyödyin tuottovertailusta, kun pohdin tulevaisuuden suunnitelmiani

Taulukko 7. Tutkimuksen palaute

Sijoittajilta saadun palautteen mukaan, tutkimus oli mielenkiintoinen, koska tässä markkinatilanteessa heidän omakohtaiset tulevaisuuden suunnitelmatkin sijoittamisessa tarvitsevat vahvistusta ja uusia näkökulmia. Tästä tutkimuksesta vertailtiin ja tutkittiin puolueettomasti eri sijoitusmuotoja ja tuotto prosentteja. Palautteista kävi ilmi myös, että sijoittajat yllättyivät esimerkiksi asuntosijoittamisen alhaisesta vuosituotto prosentista tässä tutkimuksessa. Sijoitusmuotojen riskit tuotiin rehellisesti esille. Tutkimus osoitti myös, että oikeiden yksittäisten sijoitustuotteiden löytäminen saattaa olla hyvinkin hankalaa varsinkin, jos on kokematon sijoittaja. Tutkimuksesta sai kattavasti tietoa metsäsijoitusmuodosta ja sijoittajat olivat tyytyväisiä tutkimuksessa esille tulleisiin monipuolisiin vaihtoehtoihin ja kertoivat, että hyötyivät tuottovertailusta tulevaisuuden suunnitelmissaan.

5.8 Tutkimuksen luotettavuus ja jatkotutkimusaihe

Tutkimuksessa virheitä pyritään välttämään, mutta silti tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys vaihtelevat. Tämän johdosta kaikissa tutkimuksissa pyritään arvioimaan tutkimuksen luotettavuutta. Kun tutkimuksen luotettavuutta arvioidaan, siinä voidaan käyttää monia erilaisia mittaus- ja tutkimustapoja. (Hirsjärvi ym. 2005, 216.)

Tässä tutkimuksessa luotettavuutta käsitellään validiteetin ja reliabiliteetin avulla. Validiteetti määrittelee sen, onko tutkimuksessa tutkittu sitä, mitä on tarkoituskin tutkia. Reliabiliteetti määrittelee sen, onko tutkimustulokset toistettavissa. Reliabiliteetti kertoo siis tutkimuksen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. (Hirsjärvi ym. 2005, 216-217.)

Kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen luotettavuutta parantaa tutkijan tarkka selvitys tutkimuksen toteuttamisesta. Tarkkuus ei koske vain yhtä kohtaa vaan tutkimuksen kaikkia vaiheita. Tutkijan tulee kertoa aineiston tuottamisen olosuhteet totuudenmukaisesti ja selvästi. Esimerkiksi haastattelututkimuksessa kerrotaan paikoista ja olosuhteista, jossa aineisto kerättiin. Samoin selvitetään mahdolliset häiriötekijät sekä virhetulkinnat haastattelussa. Tutkijan olisi myös hyvä antaa oma itsearviointi tilanteesta. Nämä auttavat lukijaa saamaan mahdollisimman luotettavan kuvan tutkimuksesta. (Hirsjärvi ym. 2005, 217-218.)

Tutkimuksen luotettavuutta lisäsi se, että kaikki taulukot, kuvioit, vertailussa käytetyt tuotot ja laskentakaavat sekä muut havainnot ovat kaikkien käytettävissä ja saatavissa. Tutkimukseen valittu teemahaastattelu toteutettiin tutkijan valitsevien haastateltavien kanssa, joista jokainen oli sijoitusalan asiantuntija. Tutkija valitsi myös käytetyt kysymykset ja tavan ohjata haastattelua. Haastattelut nauhoitettiin, joka lisää myös haastattelun luotettavuutta. Haastattelututkimuksesta saadut havainnot ja tulokset kirjattiin luettavaan muotoon. Haastatteluiden olosuhteet olivat moitteettomat eikä häiriötekijöitä havaittu. Tutkimuksen luotettavuutta voi heikentää se, että tilanne sijoitusmaailmassa voi muuttua hyvin nopeasti. Tämän johdosta tutkimuksessa esille tulleet tulokset, erilaisessa maailman tilanteessa, eivät olekaan enää luotettavia. Tutkimuksen luotettavuutta voi heikentää myös se, että tutkija oli kokematon.

Tutkimuksesta voisi tehdä jatkotutkimuksen. Jatkotutkimuksessa olisi mielenkiintoista vertailla metsäsijoitusmuotoja yksityiskohtaisesti. Yhtenä mielenkiintoisena jatkotutkimusaiheena olisi vertailla tietyn maantieteellisen alueen metsätilan tuottoja ja arvonnousuja esimerkiksi kasvukeskusten vieressä. Näin saataisiin yksityiskohtaisempaa tietoa, mitä metsätilat voivat tuottaa parhaimmillaankin. Vertailukohteena voisi olla asuntosijoittamisen tuotot ja arvonnousut kasvukeskusten vieressä.

Toisena jatkotutkimusaiheena olisi mielenkiintoista vertailla metsäyhtiöiden osakkeiden tuottoja korkeisiin tuottotavoitteisiin pyrkiviin strukturoituihin tuotteisiin. Näin saataisiin vertailukohteeksi korkean tuottopotentialin omaava sijoituskohde, joka poikkeaa myös hieinan normaalista osake- ja rahastosijoittamisesta.

6 YHTEENVETO

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, mitä metsäsijoittamisen vaihtoehtoja on ja onko eri metsäsijoitusmuodot kannattava vaihtoehto omaisuuden hajauttamiselle. Tutkimuksessa selvitettiin eri metsäsijoitusmuotojen vuosituotto prosentit sekä vertailtiin niitä eri sijoitusmuotojen välillä. Tämän lisäksi tutkimuksessa selvitettiin, missä tutkimuksessa käytetyistä sijoitusmuodoista tuottopotentiali on korkein. Tutkimuksen tarkoituksena oli myös kertoa mitä sijoittaminen vaatii ja mitä sijoittamisessa täytyy ottaa huomioon. Tutkimuksessa pohdittiin myös miksi eri sijoitusmuotoihin kannattaa sijoittaa ja minkälaiselle sijoitusprofiilille tutkimuksessa olevat sijoitusmuodot mahdollisesti soveltuvat.

Tutkimuksessa tehtiin kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, jonka avulla selvitettiin, onko eri metsäsijoitusmuodot kannattava vaihtoehto sijoitusvarallisuuden hajauttamiselle. Tutkimuksessa tutkimusmetodiksi valittiin teemahaastattelua, jonka avulla tutkimukseen saatiin uusia näkökulmia tutkimustuloksiin. Teemahaastattelun avulla saatiin myös uutta yleistä tietoa sijoittamisesta, tutkimuksessa käytetyistä sijoitusmuodoista sekä tulevaisuuden näkymistä.

Tutkimus jaettiin kolmeen teoriaosuuteen. Ensimmäisessä teoriaosassa käsiteltiin yleisesti sijoittamista, perehdyttiin sijoitusstrategioihin, sijoitusprofiiliin sekä sijoitussuunnitelmaan ja käsiteltiin riskejä, kuluja ja verotusta. Toisessa ja kolmannessa teoriaosuudessa käsiteltiin tutkimuksessa käytettyjä sijoitusmuotoja.

Tutkimuksen empiirisessä osiossa toteutettiin tutkimus. Vertailtiin metsäyhtiöiden osakkeiden, metsärahas-tojen sekä yhteismetsän ja metsätilan tuotto prosentteja eri sijoituskohteiden välillä. Toteutettiin haastattelututkimus kuuden haastateltavan kanssa, joista jokainen oli sijoitusalan asiantuntija. Haastateltavilta löytyi työkokemusta pankeista, pankkiiriliikkeitä sekä metsänhoitoyhdistyksestä. Tutkimustuloksista ja teemahaastattelusta saaduista aineistoista tehtiin johtopäätöksiä, tarkasteltiin tutkimuksen ja tutkimustulosten luotettavuutta sekä annettiin jatkotutkimusaihe.

Tutkimuksen perusteella eri metsäsijoitusmuodot ovat kannattava vaihtoehto sijoitusvarallisuuden hajautukselle. Tulosten perusteella viimeisen viiden vuoden aikana molempien sekä UPM-Kymmene Oyj että Stora Enso Oyj osakkeet ovat tuottaneet enemmän kuin vertailukohteena oleva Helsingin pörssin yleisindeksi. Tutkimuksen perusteella myöskin metsätilan sekä yhteismetsäsijoituksen vuosituotto prosentit olivat korkeampia kuin tutkimuksessa vertailukohteena olevan asuntosijoittamisen vuosituotto prosentti. Metsärahas-tojen vuosituotto prosentit hävisivät vertailukohteena olevan osakerahaston vuosituotto prosentille. Tutkimustulosten perusteella tuottopotentialit ja riskit kulkevat hyvin käsi

kädessä: Mitä suurempi tuottopotentiali, sitä suuremmat riskit. Mitä pienemmät tuotto-
odotukset, sitä matillisempi riski. Metsä sijoituskohteena soveltuu myös hyvin monelle si-
joitusprofiilille.

LÄHTEET

Painetut lähteet

Andersson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Harstela, P. 2004. Kustannustehokas metsänhoito. Keuruu: Gravita Ky.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2005. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Kärkkäinen, M. 2010. Metsieni kirja. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.

Lindström, K. & Lindström, T. 2011. Onnistu osakemarkkinoilla. Helsinki: Talentum Media Oy.

Puttonen, V. & Repo, E. 2011. Miten sijoitan rahastoihin. Helsinki: WSOYpro Oy.

Saarnio, S. 2014. Miten sijoitan pörssiosakkeisiin. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Elektroniset lähteet

Danske Bank 2019. MiFID – Rahoitusvälineiden markkinat -direktiivi. [viitattu 30.4.2019]
Saatavissa: <https://danskebank.fi/mifid>

Etelävuori, K. 2017. Suomessa jo yli 800 000 kotitalousomistajaa. [viitattu 15.2.2019].
Saatavissa: <http://www.porssisaatio.fi/blog/2017/10/09/suomessa-jo-yli-800-000-kotitalousomistajaa/>

Huuskonen, H. 2015. Metsä sijoituskohteena. [viitattu 1.3.2019]. Saatavilla:
<https://www.sijoittaja.fi/26571/metsa-sijoituskohteena/>

Inderes 2019a. UPM. [viitattu 4.4.2019]. Saatavissa: <https://www.inderes.fi/fi/yhtiot/upm>

Inderes 2019b. Stora Enso. [viitattu 4.4.2019]. Saatavissa: <https://www.inderes.fi/fi/yhtiot/stora-enso>

Inderes 2019c. OMX Helsinki Indeksi. [viitattu 10.4.2019]. Saatavissa: <https://www.inderes.fi/fi/porssi>

Juhola, A. 2019. VS: Mustjärven istutus Metsäyhtymä. Sähköpostiviesti. Vastaanottaja Teikari, A. Lähetetty 4.3.2019.

Kallio, H. 2018. Suomi on Euroopan metsäisin maa. [viitattu 18.3.2019]. Saatavilla:
<https://yle.fi/aihe/artikkeli/2018/11/19/suomi-on-euroopan-metsaisin-maa-tutki-milta-hiilinelumme-nayttaa-numeroina>

Kauppalehti 2019a. UPM-Kymmene Oyj. [viitattu 8.4.2019]. Saatavissa: <https://www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/upmkymmene+oyj/10410900>

Kauppalehti 2019b. Stora Enso Oyj. [viitattu 8.4.2019]. Saatavissa: <https://www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/stora+enso+oyj/10390508>

Laatumaa 2019. Miten metsäsijoitus tuottaa. [viitattu 8.2.2019]. Saatavissa:
<https://www.laatumaa.fi/metsatilat/metsan-tuotto-laske-miten-sijoituksesi-tuottaa/#content>

Lammasaari, J. 2019. Osakeyhtiön perustaminen helpottuu: 2500 euron alkupääomaa ei enää vaadita. [viitattu 19.3.2019]. Saatavissa: <https://www.yrittajat.fi/uutiset/603559-osa-kehityksen-perustaminen-helpottuu-2500-euron-alkupaaomaa-ei-ena-vaadita>

Lounasmeri, S. 2015. Sijoitus rahasto-opas. [viitattu 3.4.2019] Saatavissa:
http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2015/05/sijoitus_rahasto_opas_2015_b.pdf

- Matilainen, J. 2019. Yhteismetsä = hyvä ja tuottava metsänomistusmuoto. [viitattu 12.3.2019]. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/yhteismetsasta-pe-rustietoa.pdf>
- Metla 2013. Euroopan metsäisin maa. [viitattu 19.3.2019]. Saatavissa: <http://www.metla.fi/suomen-metsat/>
- Metsäkeskus 2016a. Metsäsijoittaminen kannattaa, mutta ei tuo pikavoittoja. [viitattu 19.3.2019]. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/uutiset/metsasijoittaminen-kannattaa-mutta-ei-tuo-pikavoittoja>
- Metsäkeskus 2016b. Yhteismetsät. [viitattu 4.3.2019]. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/yhteismetsat>
- Metsäkeskus 2019. Yhteismetsän osakkuus. [viitattu 13.3.2019]. Saatavissa: https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/yhteismetsan-osakkuus_esite.pdf
- Metsälehti 2019. Uuden metsänomistajan tietopaketti. [viitattu 11.3.2019]. Saatavissa: <https://www.metsalehti.fi/metsanomistus/uuden-metsanomistajan-tietopaketti/>
- Minilex 2019. Mikä on arvopaperipörssi? [viitattu 4.2.2019]. Saatavissa: <https://www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-arvopaperip%C3%B6rssi>
- Nordnet 2018. Korkorahastot. [viitattu 26.1.2019]. Saatavissa: <https://www.nordnet.fi/rantetorget/rantefonder.html>
- Oikotie 2019a. Vertailutaulukko, taulukko [viitattu 4.3.2019] Saatavissa: <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13187256>
- Oikotie 2019b. Vertailutaulukko, taulukko [viitattu 4.3.2019] Saatavissa: <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/lahti/14921677>
- Omistajavaurastu 2017. Asuntosijoittaminen – millainen sijoitusmuoto ja kenelle soveltuu? [viitattu 3.2.2019]. Saatavissa: https://www.omistajavaurastu.com/wp-content/uploads/2017/10/money-2724245_1280-1-e1509369247621.jpg
- OP 2019a. OP-Metsänomistaja – kotimainen metsärahasa. [viitattu 28.3.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahasat/kaikki-rahastot/op-metsanomistaja>
- OP 2019b. OP-Suomi. [viitattu 8.4.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahasat/kaikki-rahastot/op-suomi/>

- Pukkala, T. 2014. Paljonko metsäsijoitus tuottaa? [viitattu 5.3.2019]. Saatavissa: <https://arvometsa.fi/blogi/paljonko-metsasijoitus-tuottaa>
- Sahakonttori 2018. Metsäteollisuuden merkitys Suomessa. [viitattu 29.3.2019]. Saatavissa: <https://sahakonttori.fi/metsateollisuuden-merkitys-suomessa/>
- Sijoitusrahastot 2018. Osakerahastot. [viitattu 18.1.2019]. Saatavissa: <https://sijoitusrahastot.org/rahastot-sijoitusrahasto-opas/rahastotyypit/osakerahastot/>
- SMY 2017. Metsäteollisuus. [viitattu 19.3.2019]. Saatavissa: <https://smy.fi/forest-fi/metsa-tietopaketti/metsateollisuus/>
- Storaensometsä 2019. Metsäsanasto. [viitattu 8.3.2019]. Saatavissa: <https://www.storaensometsa.fi/metsasanasto/metsatila-arvio/>
- Säästöpankki 2018. Millaisia kuluja rahastoihin liittyy? [viitattu 5.2.2019]. Saatavissa: <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot/tietoa-rahastoihin-saastamisesta/rahastojen-kulut>
- Takio LKV 2019. Huoneiston ostaminen ja sijoitussuunnitelma. [viitattu 1.3.2019]. Saatavissa: <http://www.asuntosijoittajanabc.fi/ostaminen/?tays#vuokratulojen-verotus>
- Talouselämä 2018. Meneekö kaikki metsään, jos sijoittaa metsään? [viitattu 19.3.2019]. Saatavissa: <https://www.talouselama.fi/uutiset/meneeko-kaikki-metsaan-jos-sijoittaa-metsaan-asiiantuntija-nimeaa-reunaehdot/81f9578d-6677-3b7f-8cc3-2dd8636622b5>
- Taloussuomi 2018. Osakesijoittaminen. [viitattu 6.2.2019]. Saatavissa: <https://www.taloussuomi.fi/sijoitus/osakesijoittaminen>
- UB 2019. Kuukausikvartaali, kuvio [viitattu 5.3.2019]. Saatavissa: <https://unitedbankers.fi/ub-metsa/>
- Uppmetsä 2019. Miten metsää hoidetaan? [viitattu 17.3.2019]. Saatavissa: <https://www.uppmetsa.fi/tietoa-ja-tapahtumia/videoartikkelit/miten-metsaa-hoidetaan/>
- UPM 2019. Tee metsätilastasi metsäsijoitus. [viitattu 8.4.2019] Saatavissa: <https://www.upmyhteismetsa.fi/>
- Vero 2017. Pääomatulon veroprosentti. [viitattu 6.2.2019]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/paamatulot/>
- Vero 2018a. Yhteismetsä. [viitattu 12.3.2019]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/yhteismetsa/>

Vero 2018b. Vertailutaulukko, taulukko [viitattu 5.4.2019] Saatavissa:

[https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47452/verohallinnon-päätös-metsän-keskimääräisestä-vuotuisesta-tuotosta2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47452/verohallinnon-paatös-metsän-keskimääräisestä-vuotuisesta-tuotosta2/)

Ylihärsilä, M. 2017. Miten sijoittaminen toimii? [viitattu 3.2.2019]. Saatavissa:

<https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/9-miten-sijoittaminen-toimii>

LIITTEET

Liite 1 Teemahaastattelukysymykset

Henkilötiedot

Koulutus?

Työtehtävä?

Työkokemus (sijoittaminen)?

Sijoitusmuodot

Mitä sijoitusmuotoa suosittelet?

- Osakkeet
- Sijoitusrahastot
- Asuntosijoittaminen

Miksi juuri tähän kannattaa sijoittaa?

Kenellä tämä sijoitusmuoto soveltuu?

Hyvät puolet?

- Tuotot
- Kannattavuus

Huonot puolet?

- Riskit
- Kulut

Tulevaisuuden näkymät?

Metsäsijoitusmuodot

Mitä sijoitusmuotoa suosittelet?

- Metsäyhtiöiden osakkeet

- Metsärahassto
- Yhteismetsä
- Metsätila

Miksi juuri tähän kannattaa sijoittaa?

Kenellä tämä sijoitusmuoto soveltuu?

Hyvät puolet?

- Tuotot
- Kannattavuus

Huonot puolet?

- Riskit
- Kulut

Tulevaisuuden näkymät?

Ilmastonmuutoksen vaikutus metsäsijoittamiseen?