



Asuntorahastot sijoitusvaihtoehtona

Jonna Pynnönen

Opinnäytetyö, AMK

Kesäkuu 2020

Kauppa, hallinto ja oikeustieteet

Tradenomi, liiketalouden tutkinto-ohjelma

Finanssiala

Pynnönen, Jonna

Asuntorahastot sijoitusvaihtoehtona

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Kesäkuu 2020, 40 sivua

Kauppa, hallinto ja oikeustieteet. Liiketalouden tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Verkkojulkaisulupa myönnetty: kyllä

Tiivistelmä

Tutkimuksen aihe nousi esiin sijoittamisen oltua viimeisen vuoden ajan suurissa määrin esillä yleisessä keskustelussa. Koronapandemian vuoksi kotitalouksilla on säästynyt sekä aikaa että rahaa, joita on käytetty sijoittamiseen. Aihe rajattiin rahastosijoittamiseen, joka on yksityisten piensijoittajien kesken hyvin suosittu sijoittamisen muoto. Rahastosijoittamisen saralta tutkimuksen aiheeksi valittiin asuntorahastot, jotka ovat rahastomaailmassa vielä suhteellisen uusi ilmiö.

Tutkimuksen tavoitteena oli tarkastella asuntorahastoja sijoitusvaihtoehtona toistaiseksi suosituimmille rahastovaihtoehtoilta, yhdistelmä- ja osakerahastoille. Tutkimuksessa haluttiin luoda kuva asuntorahastoista sijoitusvaihtoehtona sekä pyrkiä selvittämään, minkälaiselle sijoittajalle asuntorahastot voisivat olla sopiva sijoituskohte. Tutkimusmenetelmänä käytettiin laadullista, vertailevaa menetelmää.

Tutkimustuloksissa selvisi, että asuntorahastot olivat kulujen suhteen sekä yhdistelmä- että osakerahastoja kalliimpi vaihtoehto. Tuotot jäivät asuntorahastojen osalta yhdistelmä- ja osakerahastojen tuottoja pienemmiksi, mutta riskien osalta asuntorahastot puolestaan olivat tutkimuksen vähäriskisin rahastotyyppi. Tutkimustuloksissa ilmeni, että asuntorahastoilla ei tarkastelujakson aikana esiintynyt arvovaihtelua lähes lainkaan. Tutkimustulosten perusteella asuntorahastoja voitaisiin suositella varovaisille sijoittajille, mutta tuottohakuisille sijoittajille ne eivät luultavasti tuota toivottua lopputulosta.

Avainsanat (asiasanat)

rahastosijoittaminen, rahasto, asuntorahasto, piensijoittaja, tuotto, riski, volatilitteetti

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

Pynnönen, Jonna

Real estate funds as an investing option

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, June 2020, 40 pages.

Degree Programme in Business Administration. Bachelor's thesis.

Permission for web publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

The subject of the research came from the general debate in which investing has been heavily discussed for the past year. Due to the Covid-19-pandemic households have been able to save both money and time and so investing has increased. The investment products covered in the research were limited to investment funds, especially to real estate funds, which still are a relatively new phenomenon in the world of funds.

The aim of the research was to compare real estate funds to the most popular alternatives when it comes to investing funds: mutual funds and equity funds. In the research the funds were compared to each other in terms of costs, returns, and risks. The research was also looking to find out, to whom real estate funds could be a suitable investing option. The research was made with qualitative, comparative research method.

The results of the research revealed that real estate funds were a more expensive option in terms of costs compared to both mutual and equity funds. The returns of the real estate funds were lower than in mutual and equity funds. On the other hand, the risks included in real estate funds were lower than the risks in mutual or equity funds. The results of the research also stated that there was almost no fluctuation in the value of the real estate funds during the period under review. Based on the findings of the research, real estate funds could be a fine option for investors, who do not tolerate risk very well and thus are satisfied with lower returns.

Keywords/tags (subjects)

real estate fund, mutual fund, equity fund, investing, return, risk, volatility

Miscellaneous (Confidential information)

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Tutkimusasetelma	7
2.1	Tutkimustehtävä ja tutkimuskysymykset.....	7
2.2	Tutkimusote ja tutkimusmenetelmä.....	7
2.3	Aineistonkeruu- ja analyysimenetelmä.....	8
2.4	Tutkimuksen luotettavuus	8
2.5	Tutkimuskohde.....	9
3	Rahastosijoittaminen.....	10
3.1	Sijoitusrahaston valinta.....	11
3.2	Rahastotyypit	13
3.3	Rahastojen kulut	15
3.4	Tuotto ja riski.....	17
4	Tutkimuksen toteutus.....	20
5	Tutkimustulokset.....	25
5.1	Kulurakenne	25
5.2	Tuotto.....	27
5.3	Volatiliteetti.....	28
5.4	Tuoton ja riskin suhde	29
5.5	Sharpen luku.....	31
6	Pohdinta.....	32
	Lähteet	37

Kuviot

	Kuvio 1. Tuoton ja riskin suhde rahastotyypeittäin	30
--	--	----

Taulukot

	Taulukko 1. Rahastojen perustiedot	21
	Taulukko 2. Rahastojen kulurakenne.....	26
	Taulukko 3. Rahastojen vuosituottojen keskiarvo 2016-2020	27
	Taulukko 4. Rahastojen volatiliteettien keskiarvot 2016-2020	29
	Taulukko 5. Rahastojen viiden vuoden Sharpen luku.....	31

1 Johdanto

Rahastosijoittaminen on usein helpoin tapa aloittaa sijoittaminen, erityisesti mikäli sijoitettavat varat ovat suhteellisen pieniä tai sijoittaja ei ole juurikaan perehtynyt sijoitusmarkkinoihin.

Rahastoihin voi sijoittaa hyvinkin pienillä summilla, sillä sijoitusrahastojen ajatus on kerätä yhteen useamman sijoittajan varoja suuremman pääoman saamiseksi. Näin ollen rahastot voivat sijoittaa kohteisiin, joihin piensijoittajat yksinään eivät ehkä pystyisi sijoittamaan. Rahastosijoittajat pääsevät siis maltillisillakin sijoitussummilla mukaan isoille markkinoille hyötyen myös eduista, jotka muutoin olisivat vain suursijoittajien saatavilla. (Kullas & Myllyoja 2014, 84; Möttölä 2008, 19-21; Pesonen 2013, 116.)

Maailman ensimmäisenä pidetty sijoitusrahasto on Yhdysvalloissa vuonna 1924 perustettu Massachusetts Investors Trust-rahasto. Suomeen sijoitusrahastot rantautuivat kuitenkin huomattavasti myöhemmin: ensimmäiset sijoitusrahastot aloittivat toimintansa vuonna 1987 sijoitusrahastolain astuttua voimaan. Rahastojen suosio suomalaisten keskuudessa alkoi kasvaa vasta 1990-luvun puolen välin jälkeen, mutta sittemmin suosio on voimistunut tasaisesti vuosi vuodelta. (Pesonen 2013, 116-117.)

Finanssiala Ry:n julkaiseman Säästäminen, luotonkäyttö ja maksaminen- raportin (2019) mukaan rahastosäästäminen on noussut toiseksi suosituimmaksi säästämisen muodoksi säästö- ja sijoitustilisäästämisen jälkeen. Rahastosijoituksia onkin tällä hetkellä noin miljoonalla suomalaisella. Rahastoja on Suomessa tarjolla runsaasti: kotimaisia sijoitus- ja erikoissijoitusrahastoja on saatavilla noin 550 ja muita vaihtoehtorahastoja noin 400. (Rahastot 2021.) Yli puolet, 57,4 %, suomalaisten rahastovarallisuudesta on jakautunut osake- ja yhdistelmärahastoihin (Ellilä 2020).

Maaliskuussa 2020 pandemiaksi julistettu Covid-19-tartuntatauti eli koronatauti on vaikuttanut talouteen maailmanlaajuisesti. Jopa hieman odottamattomasti, sijoittaminen on korona-aikana kasvattanut suosiotaan entisestään. Kotitalouksilla on säästynyt rahaa, sillä koronapandemian vuoksi asetetut sulkutoimet ovat vähentäneet tai jopa estäneet kotitalouksien kuluttamista monilla sektoreilla. Myös pandemian aiheuttama epävarmuus tulevaisuudesta on saanut kotitaloudet säästämään entistä enemmän. Koronapandemian supistaessa monen elämän lähinnä

kotipiiriin, on aikaa jäänyt syventyä sijoittamiseen ja itselle sopivien sijoitusvaihtoehtojen kartoittamiseen. (Massinen 2021; Dossche & Zlatanos 2020.)

Korona-ajan vaikutus ihmisten säästö- ja sijoitustottumuksiin on ollut nähtävissä niin globaalisti kuin myös Suomen tasolla. Vuonna 2020 Suomeen rekisteröityihin sijoitusrahastoihin sijoitettiin uusia pääomia yhteensä 1,2 miljardia euroa. Rahastopääoman arvo vuoden lopussa oli 132 miljardia euroa, jota voidaan pitää ennätyskellisenä summana. (Koronavuosi palkitsi rahastosijoittajan – pääoma ennätyskelliset 132 miljardia euroa 2021.)

Sijoittamisen valtaisasta suosiosta viime vuosien aikana nousi esiin tutkimuksen aihe, joka on sijoittamisen eri muodoista rajattu rahastosijoittamiseen. Tutkimuksessa halutaan keskittyä piensijoittajan näkökulmasta vielä hieman tuntemattomampaan rahastotyyppiin, asuntorahastoihin. Ensimmäiset suomalaiset kiinteistörahastot, joita myös asuntorahastot ovat, on perustettu vuonna 2005. Nämä alkuvaiheen kiinteistörahastot olivat suunnattu lähinnä instituutiosijoittajille, ja minimimerkintäsummat saattoivat olla jopa satoja tuhansia euroja. Sitten kiinteistörahastot ovat avautuneet myös piensijoittajille, eli nykyisin myös moniin kiinteistörahastoihin on mahdollista sijoittaa hyvinkin kohtuullisilla summilla. (Orava & Turunen 2016; Kaleva, Oikarinen & Soutamo 2017, 49.)

Tutkimuksen tavoitteena onkin selvittää, minkälaisen sijoitusvaihtoehdon asuntorahastot voivat yksityiselle piensijoittajalle tarjota: olisiko rahastosijoittajan syytä harkita sijoituspäätöstä tehdessään asuntorahastoja ilmeisimpien rahastovaihtoehtojen sijaan? Tavoitteena on myös selvittää, minkälaiselle rahastosijoittajalle asuntorahastot voisivat olla sopiva vaihtoehto. Asuntorahastoja tutkitaan kulujen, tuottojen ja riskien suhteen. Lisäksi tarkastellaan, kuinka asuntorahastot ovat näillä mittareilla pärjänneet verrattuna toistaiseksi suosituimmille kilpailijoilleen yhdistelmä- ja osakerahastoille.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimustehtävä ja tutkimuskysymykset

Tarkan tutkimusongelman sijaan tutkimukselle asetetaan yleisluontoisempi tutkimustehtävä, joka usein sopii tutkimusongelmaa paremmin laadullisen tutkimuksen luonteeseen (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 121-122; Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Johdannossa esitellyn tutkimuksen tavoitteen pohjalta muotoutui tutkimustehtävä, joka on tarkastella asuntorahastoja sijoitusvaihtoehtona verrattuna suosituimpiin yhdistelmä- ja osakerahastoihin. Tutkimustehtävän tueksi asetetaan tutkimuskysymykset:

- Minkälaiset ovat asuntorahastojen kulut?
 - Minkälaiset ovat asuntorahastojen kulut verrattuna suosituimpien rahastojen kuluihin?
- Kuinka paljon asuntorahastot ovat tuottaneet tutkitulla ajanjaksolla?
 - Millaiset asuntorahastojen tuotot ovat olleet suosituimpien rahastojen tuottoihin verrattuna?
- Millaiset ovat olleet asuntorahastojen riskiä mittaavat tunnusluvut tutkitulla ajanjaksolla?
 - Millaiset asuntorahastojen riskiä mittaavat tunnusluvut ovat olleet verrattuna suosituimpien rahastojen riskiä mittaviin tunnuslukuihin?

2.2 Tutkimusote ja tutkimusmenetelmä

Tutkimusote on laadullinen, sillä tutkimuksessa ei ole tarkoitus tehdä yleistyksiä, vaan luoda kuvaus valittujen tutkimuskohteiden tilanteesta tutkitavalla ajanjaksolla ilman tilastollisia menetelmiä (Kananen 2014, 16-19). Koska tutkimuksessa on tarkoitus vertailla asuntorahastojen kuluja sekä tuottojen ja riskien tunnuslukuja yhdistelmä- ja osakerahastojen vastaaviin tunnuslukuihin, on tutkimusmenetelmä vertaileva.

Vertailevan tutkimuksen tavoite on tarkastella tutkimukseen valittujen tapausten välisiä yhteneväisyyksiä sekä eroavaisuuksia (Mills, van de Bunt & Bruijn 2006, 622). Vertailun kohteena voi olla lähes mikä tahansa, kunhan valitut tapaukset ovat jollakin tavalla yhteismitallisia ja näin ollen vertailukelpoisia (Vertaileva tutkimus 2015). Vertailevaa tutkimusta tehdessä ei ole yhtä oikeaa tapaa toimia ja esimerkiksi vertailujen kohteet, vertailtavien tapausten määrä sekä vertailun perusteellisuus voivat vaihdella paljonkin tutkimuksesta ja tutkijasta riippuen. Koska

vertailevaa tutkimusta voidaan toteuttaa hyvin eri tavoin, olisikin parasta puhua vertailevasta tutkimusintressistä. (Kekkonen 2008, 33.)

2.3 Aineistonkeruu- ja analyysimenetelmä

Aineistonkeruumenetelmänä tutkimuksessa käytetään sekundaarista menetelmää. Tutkimukseen ei kerätä itse täysin uutta aineistoa, vaan tutkimuksen teossa hyödynnetään jo valmiiksi olemassa olevia dokumentteja. (Eskola & Suoranta 1998, Kananen 2014, 90.) Koska tutkimuksen tavoitteena on tarkastella ja vertailla rahastoja erilaisten tunnuslukujen avulla, on aineistonkeruussa järkevää käyttää valmiita dokumentteja, sillä niitä on rahastoihin liittyen runsaasti tarjolla luotettavien tahojen esittämänä. Tutkimuksessa hyödynnettävät dokumentit ovat rahastojen avaintietoesitteet sekä Suomen Sijoitustutkimus Oy:n julkaisemat rahastoraportit.

Laadullisen aineiston analysoinnissa tavoitteena on muodostaa aineistosta selkeä kokonaisuus, josta on mahdollista tuottaa johtopäätöksiä. Kokonaiskuvan muodostamiseksi aineisto täytyy eritellä, tiivistää ja luokitella. (Puusa 2020.) Aineiston analysoinnissa käytetään Excel- taulukkolaskentaohjelmaa. Tutkimusaineistosta kerätyt tiedot kootaan excel-tiedostoon, jossa ne luokitellaan teemoihin tutkimuskysymysten mukaisesti: kuluihin liittyviin tietoihin, tuottoja kuvaaviin tunnuslukuihin sekä riskejä kuvaaviin tunnuslukuihin. Tietojen teemoittelun jälkeen tietoja voidaan käsitellä tarkemmin. Aineiston tiivistämiseksi tunnusluvuista lasketaan keskiarvoja, jolloin erojen ja yhtäläisyyksien sekä tärkeimpien tulosten löytäminen aineistosta helpottuu. Excel-ohjelman avulla luodaan myös tulosten esittämistä varten tarvittavat taulukot sekä kaaviot.

2.4 Tutkimuksen luotettavuus

Koska laadulliset tutkimusmenetelmät ovat hyvin monimuotoisia ja vaihtelevia tutkimuksesta riippuen, ei laadullisen tutkimuksen luotettavuuden tarkastelukaan ole aivan yksinkertaista. Esimerkiksi yleistettävyyys, validius ja reliaabelius eivät ole sellaisinaan sopivia käsitteitä määrittelemään laadullisen tutkimuksen luotettavuutta. Laadullisen tutkimuksen luotettavuustarkastelulle on kehitetty omat periaatteet, joiden mukaan tärkeää on, että tutkija luo lukijalle selkeän kuvan tutkimukseen liittyvistä ratkaisuista tutkimuksen jokaisessa vaiheessa. Lukijan tulee varmistua tutkijan vilpittömyydestä niin tiedonhankinnassa kuin tulokinnassakin. Mitä

selkeämmin, havainnollisemmin ja seikkaperäisemmin tutkija pystyy tutkimuksen eri vaiheet kuvaamaan, sitä helpompaa tutkimuksen luotettavuutta on arvioida. (Aaltio & Puusa 2020.)

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon kolme käsitettä: uskottavuus, luotettavuus ja eettisyys. Uskottavuuden osalta ratkaisevaa on se, kuinka lukijat suhtautuvat tehtyyn tutkimukseen. Jotta tutkimusta voidaan pitää uskottavana, lukijan tulee vakuuttua siitä, että tutkimuksen aineisto on kerätty asianmukaisesti ja se on analysoitu huolellisesti. Lukija tulee vakuuttaa myös tutkimuksessa esitettyjen asioiden, väitteiden ja tuloksien osalta. (Puusa & Juuti 2020c.) Tutkimuksen uskottavuuteen liittyy myös tutkijan oma subjektiivisuus, jonka merkitys tutkimuksen etenemiseen ja lopputulokseen tutkijan tulee tunnistaa (Aaltio & Puusa 2020).

Laadullisen tutkimuksen luotettavuudessa tärkeä tekijä on tutkijan ammattitaito ja kyky tuoda se tutkimuksessa lukijan nähtäville. Tutkimukseen valitut näkökulmat ja tutkimusmenetelmät täytyy osata perustella niin, että lukija uskoo ja ymmärtää niiden oikeellisuuden suhteessa tutkimuksen tavoitteeseen. Tutkimuksen eettisyydellä viitataan siihen, että läpi tutkimusprosessin on noudatettu eettisiä periaatteita sekä hyvää tieteellistä tutkimustapaa. (Puusa & Juuti 2020c.)

Sekundaarista aineistonkeruumenetelmää käytettäessä luotettavuustarkastelussa on syytä ottaa huomioon myös käytetyt dokumentit ja niiden sisältö. Käytettyjä dokumentteja tulee tarkastella kriittisesti: kuka dokumentit on kirjoittanut ja julkaissut, miksi ja ketä varten. Dokumenttien tiedot tulee mahdollisuuksien mukaan varmistaa myös muista lähteistä, jotta tietojen oikeellisuudesta voidaan varmistua. (Kananen 2014, 91.)

2.5 Tutkimuskohde

Laadullisessa tutkimuksessa tutkittavaa joukkoa ei yleensä ole hyödyllistä poimia täysin sattumanvaraisesti, ja tämän vuoksi laadullisessa tutkimuksessa käytetään usein harkinnanvaraista otantaa. Tällöin tutkittava joukko valitaan harkinnanvaraisesti asetettujen kriteerien ja tunnusmerkkien mukaan. (Eskola & Suoranta 1998.) Vaikka tutkittavat tapaukset voidaan laadullisessa tutkimuksessa valita harkinnanvaraisesti, tulee kriteerit, jotka tapausten on täytettävä, määrittää etukäteen (Kananen 2014, 96).

Tutkittavat rahastot valitaan tutkimukseen harkinnanvaraisesti. Tutkimukseen valittavien rahastojen tulee olla Suomeen rekisteröityjä, aktiivisesti toiminnassa olevia rahastoja, joita on mahdollista ostaa Suomesta. Tällä valinnalla pyritään rajaamaan tutkimuksen laajuutta. Koska tutkimustehtävässä tutkimus rajataan piensijoittajan näkökulmaan, kaikkien tutkittavien rahastojen tulee olla piensijoittajalle sopivia. Jotta tämä toteutuisi, on valintakriteeriksi asetettu, ettei rahaston minimisijoitussumma saa ylittää 5000 euroa. Tutkittavien rahastojen täytyy olla vähintään viisi vuotta vanhoja, jotta niistä on mahdollista kerätä tarvittavat tiedot tutkittavalta ajanjaksolta.

Tutkimustehtävän mukaan tutkimukseen valitaan rahastoja kolmesta eri rahastotyypistä: asuntorahastoista, yhdistelmärahastoista sekä osakerahastoista. Asuntorahastoksi tutkimuksessa luetaan kiinteistörahastot, jotka sijoittavat varansa pääasiassa suoraan asuntoihin. Muihin, esimerkiksi pääasiassa toimitilakiinteistöihin sijoittavat kiinteistörahastot on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle. Kiinteistörahastoista juuri asuntoihin sijoittavat rahastot ovat usein piensijoittajille sopivia, eli valintakriteeri tukee myös piensijoittajan näkökulmaa tutkimuksessa.

Asuntorahastojen vertailukohteeksi tutkimuksessa valitaan yhdistelmä- ja osakerahastot. Vertailukohteeksi valittavat rahastot poimitaan Suomen vuoden 2020 osuudenomistajien lukumäärän mukaan suosituimmista rahastoista. Näistä rahastoista valitaan muihin asetettuihin kriteereihin sopivat rahastot.

3 Rahastosijoittaminen

Sijoitusrahasto jakautuu rahasto-osuuksiin, jotka ovat keskenään yhtä suuria. Rahasto-osuudet antavat osuudenomistajille samanveroiset oikeudet rahastossa olevaan omaisuuteen. Rahastoon tehdyt uudet sijoitukset sekä rahastosta tehdyt lunastukset vaikuttavat rahaston kokoon, joka vaihtelee riippuen merkintöjen ja lunastusten määrästä. Rahaston pääomaan vaikuttavat myös rahaston sijoitusten arvomuutokset. Rahastoon sijoittaneet henkilöt omistavat rahasto-osuudet samassa suhteessa, jossa he ovat rahastoon sijoittaneet. Sekä rahaston tuotot että sen mahdolliset tappiot koskevat jokaista rahasto-osuuden omistajaa. (Pesonen 2013, 116; Hari & Ayappan 2014.) Suomessa sijoitusrahastoa ei voida perustaa tietylle, suljetulle ryhmälle, vaan rahastot ovat avoimia kaikille, jotka niihin haluavat sijoittaa. Rahastoyhtiöt voivat kuitenkin yrittää

tavoitella tietyille rahastoille tietynlaisia sijoittajia esimerkiksi rahaston minimisijoitussummaa säätelemällä. (Möttölä 2008, 19-21.)

Sijoitusrahastoja voivat avata viranomaisten hyväksymät rahastoyhtiöt, jotka tarjoavat palvelujaan yleisölle (Möttölä 2008, 19-21). Rahastoyhtiöt hoitavat rahaston hallintoa ja sijoitustoimintaa.

Rahastoyhtiön tehtävistä ja niille asetetuista vaatimuksista on Suomessa säännelty sijoitusrahastoista annetussa laissa. Yleisen käytännön mukaan rahastoyhtiö antaa lähipiiriinsä kuuluvalla omaisuudenhoitoyhtiölle valtuudet hoitaa rahastojensa sijoituksia.

Omaisuudenhoitoyhtiössä salkunhoitajat tekevät päätökset rahaston sijoitusten jakautumisesta ja huolehtivat myös siitä, että rahaston sääntöjä noudatetaan sijoituspäätöksiä tehdessä. (Pesonen 2013, 120.)

Rahaston varat ovat säilytysyhteisön säilytyksessä. Säilytysyhteisö noudattaa rahastoyhtiöltä saamiaan toimeksiantoja säilytyspalkkiota vastaan. Säilytysyhtiö voi olla arvopaperinvälittäjä, pankki tai säilytysyhteisön toimiluvan saanut osakeyhtiö. (Pesonen 2013, 120.) Rahastoyhtiöt eivät kuitenkaan omista hoitamiaan rahastoja, vaan omistus kuuluu aina rahasto-osuuksien omistajille. Tämän vuoksi rahastojen varallisuutta ei voida käyttää muiden osapuolien, kuten rahastoyhtiön, velkojen maksamiseen mahdollisissa maksukyvyttömyys- tai konkurssitilanteissa. (Kullas & Myllyoja 2014, 83-84; Pesonen 2013, 116.)

3.1 Sijoitusrahaston valinta

Ennen sijoittamisen aloittamista ja sijoituskohteen valintaa, sijoittajan on syytä luoda itselleen sijoitussuunnitelma. Sijoitussuunnitelmassa määritellään tavoitteet ja periaatteet omalle sijoittamiselle. Sijoitussuunnitelma auttaa sijoittajaa toimimaan suunnitelmallisesti myös sijoittamisen aikana esiintyvissä yllättävissä tapahtumissa. Sijoitusten arvo voi sijoitusaikana vaihdella, ja onkin tärkeää, että sijoittaja on tehnyt itselleen selväksi, kuinka hän toimii esimerkiksi laskukausien aikana. Kun tilanteisiin on varauduttu, vältetään tekemästä äkkiratkaisuja, jotka eivät välttämättä ole kannattavia tai vie sijoittajaa kohti omia tavoitteitaan. (Pesonen 2013, 35; Pörssisäätiö n.d.)

Sijoittamisen suunnittelu on hyvä aloittaa oman lähtötilanteen tarkastelusta. Ennen sijoittamisen aloittamista täytyy hahmottaa, minkälainen oma taloudellinen tilanne tällä hetkellä on.

Sijoittamisen aloittamista harkitsevan kannattaa laskea kuukausittaiset tulonsa ja menonsa sekä ottaa huomioon myös omat mahdolliset omistuksensa ja velkansa pohtiessaan sijoitettavan summan määrää. Sijoituksen voi tehdä kertsijoituksena, tai laskea, kuinka paljon olisi mahdollista sijoittaa esimerkiksi kuukausittain. (Pesonen 2013, 40; Pörssisäätiö n.d.)

Sijoitussuunnitelmassa on erityisen tärkeää määritellä sijoittamisen tavoite, sijoitusaika sekä oma riskinsietokyky. Tavoitteen määrittelyssä tulee miettiä, sijoitatko kerätäksesi varallisuutta jotakin tiettyä tarkoitusta varten. Tarkoitus voi olla esimerkiksi jokin iso tulevaisuuden hankinta, kuten asunto, tai säästäminen eläkepäiviä varten. Sijoittaa kuitenkin voi myös ilman konkreettista päämäärää, jolloin tavoite voi olla esimerkiksi kerryttää tietty määrä varallisuutta tietyssä ajassa. (Katzeff 2019; Pesonen 2013, 38-39.)

Kun sijoittamiseen käytettävä rahasumma sekä sijoittamisen tavoite on määritelty, voidaan näiden avulla pohtia sijoittamisen aikajännettä. Yleisenä ohjenuorana pidetään sanontaa, että aika on sijoittajan paras ystävä. Mitä pidempi sijoitusaika on, sitä enemmän on mahdollista ottaa myös riskiä, joka usein ennustaa myös parempaa tuottoa. Sijoitushorisontin ollessa tarpeeksi pitkä, sijoituskohteen mahdolliset arvovaihtelut tasaantuvat. Mikäli sijoitusaika taas on lyhyt, esimerkiksi vuoden, ei ehkä kannata ottaa riskiä pääoman alenemisesta, vaan tyytyä maltillisempaan tuottoon pienemmällä riskillä. (Katzeff 2019; Pesonen 2013, 39.)

Oman riskinsietokyvyn arvioiminen on merkittävä, ehkä jopa merkittävin, osa sijoituskohteen valintaa. Riskinsietokykyä tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon, minkälainen vaikutus sijoituksilla on sijoittajan päivittäiseen talouteen. Aloittavan sijoittajan tulee pohtia esimerkiksi sitä, kuinka paljon sijoittamiaan varoja hän voi menettää sen aiheuttamatta taloudellisia vaikeuksia sekä onko syytä varautua äkillisiin tarpeisiin lunastaa sijoituksia. (Katzeff 2019; Pörssisäätiö n.d.) Sijoittajat on jaettu kolmeen ryhmään riskinsietokyvyn mukaan: varovaiset, maltilliset ja tuottohakuiset sijoittajat ja sijoittajan on tärkeää löytää näistä itselleen sopiva profiili (Pesonen 2013, 40-41; Vancas 2010, 4).

Varovaiset sijoittajat toivovat sijoitusten arvon säilyvän. Varovaiselle sijoittajalle on tärkeää, että riski pysyy pienenä ja tämän vuoksi he hyväksyvät matalamman tuoton. Myös varovaisen sijoittajan kannattaa kuitenkin tavoitella vähintään inflaation suuruista tuottoa, jotta sijoituksen

reaaliarvo ei laske. Maltilliset sijoittajat tahtovat sijoitettujen varojen tuottavan hallitusti. Maltillinen sijoittaja hyväksyy kohtalaisen riskin saadakseen vähintään kohtalaista tuottoa. Tuottohakuiset sijoittajat tavoittelevat merkittävää tuottoa, ja tämän vuoksi he ovat valmiita myös sietämään tavallista suurempaa riskiä sekä voimakkaampaa arvovaihtelua. (Pesonen 2013, 40-41.)

3.2 Rahastotyytit

Kiinteistö- ja asuntorahastot

Kiinteistörahastot ovat sijoitustoiminnassaan usein erikoistuneita tietyille, hyvin kapealle kiinteistösektorille. Näin rahastojen on mahdollista tarjota sijoittajille tilaisuus sijoittaa erikoisosaamista vaativille sektoreille, joihin sijoittaminen ei ehkä muuten olisi mahdollista tai vaatisi hyvin paljon perehtymistä sijoittajalta itseltään. Institutionaalisille sijoittajille on tarjolla rahastoja laaja-alaisesti eri kiinteistösektoreilta. Piensijoittajille soveltuvista kiinteistörahastoista suurin osa sijoittaa varansa joko asunto- tai hoivakiinteistöihin, sillä asunto- ja hoivakiinteistöjen yksikkökoot ovat keskimäärin pienempiä kuin useimmilla muilla toimitilasektoreilla, ja ne ovat tämän vuoksi myös helpommin realisoitavassa. Tämä on tärkeää, mikäli sijoittajat tarjoavat rahasto-osuuksiaan lunastettavaksi. (Kaleva, Oikarinen & Soutamo 2017, 49.)

Asuntorahastot ovat kiinteistörahastoja, jotka sijoittavat varansa pääasiassa suoraan asuntoihin. Asuntorahastot tarjoavat sijoittajille mahdollisuuden epäsuoraan asuntosijoittamiseen, eli asuntomarkkinoille voi päästä ilman oman asunnon ostamista. Kun sijoitat asuntorahastoon, et osta tai sijoita suoraan asuntoon, vaan yrityksiin, jotka ostavat asuntoja. Asuntorahastoa hoitava yritys hoitaa asuntojen oston, vuokrauksen ja myynnin, eli asuntorahastoon sijoittavan ei tarvitse näistä itse huolehtia. Asuntorahastoihin sijoittaessa suositellaan suoran asuntosijoittamisen tapaan tyyppillisesti useamman vuoden sijoitushorisonttia. (Kaleva, Oikarinen & Soutamo 2017, 49; Hänninen 2016.)

Asuntorahastojen tuotto muodostuu kahdesta osa-alueesta; asuntojen myynnistä sekä vuokratuloista. Asuntorahastojen on usein mahdollista ostaa asuntoja halvemmalla kuin yksityisen ostajan, sillä rahastot ostavat yleensä isompia kokonaisuuksia kerralla. Tämän vuoksi asuntoja voidaan saada ostettua jopa alle markkinahinnan, ja kun ne myydään eteenpäin markkinahinnalla,

rahasto saa kerättyä myyntivoittoa. Vuokratulot ovat kuitenkin usein asuntorahastojen merkittävin tulonlähde. (Hänninen 2016.)

Muista rahastoista poiketen, asuntorahastojen osuuksia on yleensä mahdollista ostaa eli merkitä vain muutaman kerran, esimerkiksi neljästi, vuodessa. Samoin lunastuksia eli rahasto-osuuksien myyntejä on yleensä rajoitettu muutamaan kertaan vuodessa. (Hänninen 2016.)

Yhdistelmärahastot

Yhdistelmärahastojen sijoituskohteisiin kuuluvat sekä osakkeet että korkoa tuottavat kohteet. Tällä tavoin yhdistelmärahastot pääsevät hyötymään sekä osakkeiden hyvästä tuotosta että korkojen tasaisuudesta. Osake- ja korkosijoitukset täydentävät toisiaan myös tuottamalla hyvin talouden syklien eri vaiheissa, eli sijoittamalla molempiin kohteisiin yhdistelmärahastot pyrkivät pysymään tuottavina talouden vaihteluista huolimatta. (Möttölä 2008, 41; Kauppila, Puttonen & Repo 2020, 41.)

Markkinatilanteesta riippuen yhdistelmärahaston salkunhoitaja voi sijoittaa varoja enemmän joko osake- tai korkomarkkinoille (Kauppila, Puttonen & Repo 2020, 41). Mikäli osakemarkkinoiden katsotaan olevan nousussa, rahaston varoja tulisi olla mahdollisimman paljon osakesijoituksissa. Mikäli taas osakemarkkinoiden katsotaan lähitulevaisuudessa laskevan, rahaston varoja sijoitetaan enemmän vakaampiin korkosijoituksiin. (Pesonen 2013, 146-147.)

Rahaston säännöissä on yleensä määritelty korko- ja osakesijoitusten väliset painoarvot sekä niiden vaihtelurajat. Mikäli painotuksia ei ole asetettu rahaston säännöissä, ovat painotukset täysin riippuvaisia markkinatilanteesta. Tällöin rahaston on markkinatilanteesta riippuen periaatteessa mahdollista olla joko lähes puhdas osake- tai korkorahasto. (Pörssisäätiö 2009, 12-13.)

Yhdistelmärahaston salkunhoitaja tekee korko- ja osakesijoitusten painotusten lisäksi päätöksiä myös korko- ja osakesalkun sisällä. Salkunhoitajan on mahdollista rahaston sääntöjen puitteissa suosia esimerkiksi lyhyitä valtionlainoja yrityslainojen sijaan tai tehdä osakejakaumassa painotuksia erilaisten tekijöiden, kuten toimialojen, suhteen. (Pesonen 2013, 147.)

Osakerahastot

Osakerahastot sijoittavat varansa nimensä mukaisesti pääasiassa osakkeisiin. Osakerahastoissa yksittäiseen yhtiöön liittyvä riski on rajattu, sillä rahastot sijoittavat useisiin eri osakkeisiin. Osakerahastoon sijoittava altistuu kuitenkin osakemarkkinariskille sen mukaan, mille markkinalle rahasto sijoittaa. Esimerkiksi Suomeen sijoittavan perusosakerahaston arvonmuutokset kulkevat melko lailla Helsingin pörssin mukaisesti, vaikka rahasto olisi tehnyt sijoituksia eri osakkeisiin ja eri toimialoille. (Pesonen 2013, 143-144; Pörssisäätiö 2009, 12.)

Osakerahastoja voidaan luokitella monin tavoin. Usein osakerahastot jaotellaan sijoituskohteiden maantieteellisen sijainnin, yhtiöiden toimialan tai yhtiöiden koon perusteella. Rahastot voivat tehdä sijoitusvalintojaan myös esimerkiksi painottaen vastuullisuusnäkökulmaa. Osakerahaston sijoituskohteiden valintaperusteet on määriteltävä yksityiskohtaisesti rahaston avaintietoesitteessä, rahastoesitteessä sekä rahaston säännöissä. (Pörssisäätiö 2009, 12; Kauppila, Puttonen & Repo 2020, 31.)

Osakerahaston tuottotavoite on yleensä suoritua paremmin kuin rahastolle valittu vertailuindeksi. Vertailuindeksi valitaan rahaston sijoituskohteiden mukaan. Vertailuindeksi voi olla esimerkiksi toimialaindeksi tai jonkin tietyn alueen osakeindeksi. Esimerkiksi Suomeen sijoittavan osakerahaston vertailuindeksinä voi toimia OMX Helsinki Cap-portfolio tuottoindeksi. Indeksillä kuvaa kurssikehitystä Suomen osakemarkkinoilla osingot mukaan luettuna. (Pesonen 2013, 146.)

3.3 Rahastojen kulut

Rahastojen kuluilla on merkitystä sijoittajan pitkäaikaiselle tuotolle: mitä edullisemmat rahaston kustannukset ovat, sitä enemmän rahastojen tuotosta jää sijoittajalle. Rahastosijoittajalta peritään joko suoraan tai välillisesti rahastopääomasta useimmiten merkintäpalkkio, lunastuspalkkio, kaupankäyntikulut, säilytyspalkkio, hallinnointipalkkio sekä mahdollinen tuottopalkkio. (Pesonen 2013, 130; Erola 2009, 33.)

Sijoitusrahastojen kuluissa voi olla suuriakin eroja riippuen sekä rahastotyypistä että rahastoa tarjoavasta rahastoyhtiöstä (Smith 2009, 56; Pörssisäätiö 2009, 17). Rahastoihin liittyvät palkkiot eivät yleensä ole neuvoteltavissa, mikäli ei olla tekemässä merkittävän suurta sijoitusta (Möttölä

2008, 88). Rahastosijoittajasta voi tuntua hankalalta löytää tietoa ja olla selvillä kaikista rahastoihin liittyvistä kuluista, mutta viime vuosien aikana rahastoyhtiöt ovat lisänneet rahastoihin liittyvää kuluavoimuutta. (Erola 2009, 33; Pesonen 2013, 132.)

Rahastojen merkintä- ja lunastuspalkkioita perustellaan usein sillä, että palkkioilla halutaan vähentää rahasto-osuuksien spekulatiivista kaupankäyntiä ja näin myös suojata rahaston pitkäaikaisia sijoittajia. Mikäli merkintä- ja lunastuspalkkioita ei olisi lainkaan, jotkut sijoittajat voisivat ostaa ja myydä rahasto-osuuksia hyvinkin tiuhaan tahtiin, ja tämä lisäisi osaltaan myös rahaston kaupankäyntikuluja, jotka taas ovat pois rahaston tuotosta. (Pesonen 2013, 131.)

Rahaston kaupankäyntikulut syntyvät, kun rahasto ostaa ja myy osakkeita tai muita arvopapereita, ja nämä kulut veloitetaan rahaston pääomasta. Merkintä- ja lunastuspalkkioiden merkitys rahastojen kuluissa on kuitenkin pienentynyt, sillä esimerkiksi monet pankit haluavat tarjota kanta-asiakkailleen rahastojen merkinnät ja lunastukset kuluitta. Onkin ennustettu, että merkintä- ja lunastuspalkkiot tulevat kilpailun myötä häviämään tulevaisuudessa kokonaan. (Erola 2009, 34.)

Hallinnointi- ja säilytyspalkkion perivät kaikki rahastot (Möttölä 2008, 87). Hallinnointipalkkioissa on usein rahastojen kesken suurimmat erot. Palkkiolla katetaan rahaston hallinnoinnista sekä salkunhoidosta koituvat kustannukset. Hallinnointi- ja säilytyspalkkio sisältyvät rahastojen avaintietoesitteessä ilmoitettaviin juokseviin kuluihin. (Pesonen 2013, 131-132.)

Tuottopalkkio on prosentuaalinen palkkio, jonka rahasto veloittaa tietyn tavoitetuoton ylimenevästä osasta. Tuottopalkkiot eivät ole rahastoissa, erityisesti perusrahalistoissa, kovinkaan yleisiä. Tuottopalkkioita käytetään usein lähinnä erikoisrahastoissa tai hyvin aktiivisesti hoidetuissa rahastoissa. Tuottopalkkio kannustaa salkunhoitajaa hankkimaan rahastolle tuottoa, sillä mikäli rahasto menestyy hyvin, tuottopalkkiot voivat nousta merkittäviksi. (Möttölä 2008, 88; Erola 2009, 34.) Erolan (2009, 34) mukaan tuottopalkkio on sijoittajan näkökulmasta hyväksyttävä vain, mikäli se laskee rahaston kiinteitä hallinnointipalkkioita.

3.4 Tuotto ja riski

Tuotto

Sijoituksen kokonaistuotolla tarkoitetaan sijoituksen prosentuaalista arvonmuutosta tietyllä aikavälillä, mahdolliset osingot mukaan lukien (Peterson 2012, 1). Sijoitusrahaston tuotto perustuu rahaston valitsemien sijoituskohteiden tuottoihin. Saman rahaston rahasto-osuudet on yleensä jaettu tuotto- ja kasvuosuuksiin, jotka liittyvät rahaston tuotonjakoon. Rahastosijoittaja voi itse valita, merkitseekö hän tuotto- vai kasvuosuuksia. Tuotto-osuuksien omistajille tuotto jaetaan vuosittain, eli rahasto-osuuden arvo vähenee tuoton verran. Kasvuosuuksien omistajille tuottoa taas ei jaeta, vaan se lisätään rahasto-osuuden arvoon. (Pörssisäätiö 2009, 7-8.)

Tuotto-odotuksella tarkoitetaan arvioitua tuottoa, jonka sijoituskohte realistisesti voisi pitkällä aikavälillä saavuttaa (Pesonen 2013, 26). Sijoitusrahastojen tuotto-odotukseen vaikuttaa merkittävästi rahastotyyppi: osakerahastojen tuotto on hyvin riippuvainen osakemarkkinoiden kehityksestä, kun taas korkorahastojen tuottoon vaikuttaa kulloinenkin korkotaso. Kun sijoitusrahastojen tuottoja tarkastellaan pitkällä aikavälillä, tuottavat ne yleensä keskimäärin yhtä paljon kuin markkinat, joille rahaston varat on sijoitettu. Sijoitusrahastojen tuottoon vaikuttavat merkittävästi rahaston kulut, joita käsiteltiin aiemmassa luvussa 3.3. Lisäksi salkunhoitajan pätevyys voi heijastua rahaston tuottoon. (Pörssisäätiö 2009, 9.)

Sijoituksen tuottoon vaikuttaa merkittävästi myös sijoitusaika: mitä pidempi sijoitushorisontti, sen suuremmat ovat yleensä myös tuotot. Pitkällä sijoitusajalla voidaan tasoittaa markkinoiden liikkeitä, ja lisäksi hyödyntää korkoa korolle -ilmiötä. Korkoa korolle -ilmiössä on kyse siitä, ettei korkoa kerry ainoastaan alkuperäisestä pääomasta, vaan myös jo siitä kertyneestä korosta. Tällöin korko on joka vuosi hieman suurempi. (Pesonen 2013, 19-20.)

Riski

Kuten kaikkeen sijoittamiseen, myös sijoitusrahastoihin sijoittamiseen liittyy riski. Tuotto-odotusten tapaan myös sijoitusrahaston riskit perustuvat rahaston sijoituskohteiden riskeihin. (Pörssisäätiö 2009, 15.) Riskillä tarkoitetaan tappion mahdollisuutta, eli uhkaa menettää rahaa (Pesonen 2013, 27). Riski kuitenkin toteutuu vasta, mikäli sijoittaja myy sijoitukset tappiolla

ollessaan. Ennen sijoitusten myymistä sijoittaja ei ole menettänyt mitään. Sijoituksen arvon vaihtelu ei siis ole sama asia kuin toteutunut riski. (Kullas & Myllyoja 2014, 67.)

Tuotto-odotukset ja riski kulkevat käsi kädessä: ilman riskiä myöskään tuottoja ei tule. Mitä suurempaa tuottoa sijoitukseltaan toivoo, sitä suurempaa riskiä on oltava valmis sietämään. Pieniriskiset sijoitukset taas tuottavat tyypillisesti vähemmän. (Pörssisäätiö 2009, 10; Vancas 2010, 4; Pesonen 2013, 27.)

Sijoittamiseen liittyviä riskejä on monenlaisia. Usein, kun puhutaan riskistä, sillä tarkoitetaan markkina- tai yritysrisiä. Markkinariski koskee markkinoita kokonaisuudessaan, eli esimerkiksi tietyn toimialan yritysten osakkeet laskevat yhtä aikaa ja samassa suhteessa. Yritysrisi taas kohdistuu vain tiettyyn yritykseen, ja tarkoittaa yrityksen oman menestyksen ja toiminnan vaikutusta yrityksen osakkeen arvoon. Muita sijoittamiseen liittyviä riskejä voivat olla esimerkiksi korko- ja valuuttariskit. Korkoriski koskee korkosijoituksia: pitkien korkojen noustessa korkosijoitusten arvo laskee. Valuuttariskit taas liittyvät valuuttakurssien muutoksiin, jotka voivat vaikuttaa merkittävästi muutoin hyvään tuottoon. (Kullas & Myllyoja 2014, 68-69.) Tärkeä huomioitava riski, joka on sijoittamisessa aina läsnä, on ajoitusrisi: osakkeet voivat olla halpoja nyt, mutta mahdollisesti vielä halvempia esimerkiksi viikon päästä. (Pesonen 2013, 33).

Hajauttaminen

Vaikka sijoittamiseen liittyviä riskejä on olemassa paljon, niihin on mahdollista varautua ja jossain määrin riskejä voidaan myös pienentää. Talousnobelisti Harry Markowitz on luonut yhden rahoituksen tärkeimmistä teorioista, portfolioteorian, jonka mukaan sijoittajan kannattaa poistaa yritysrisi sijoitussalkustaan hajauttamalla. Portfolioteorian ajatuksena on, että sijoittaja voi hajauttamalla joko parantaa sijoitustensa tuottoa riskin lisääntymättä tai pitää sijoitusten tuoton samana vähentäen riskiä. (Parviainen & Järvinen 2015, 17-18; Pesonen 2013, 27.)

Hajauttamisella tarkoitetaan sijoitusten jakamista useisiin eri sijoituskohteisiin. Sijoitusrahastojen riskinottoa säädellään määräysten avulla. Määräysten tarkoitus on estää liian suuret sijoitukset yksittäiseen sijoituskohteeseen, eli sijoitusrahastojen on määrätysti jaettava riskejä sijoittamalla varojaan useisiin eri kohteisiin. Sijoitusrahastot tekevät siis hajauttamisen sijoittajan puolesta, ja

sijoittaja saa yhteen rahastoon sijoittamalla salkkuunsa helposti arvopapereita eri kohteista. (Pesonen 2013, 31; Pörssisäätiö 2009, 8; Kullas & Myllyoja 2014, 84.)

Esimerkkinä rahastojen varojen hajauttamisesta osakerahastot sijoittavat rahaston varat useisiin eri kohteisiin ja yleensä myös useille eri toimialoille. Näin yritysriski pienenee, eikä yhden sijoituksen mahdollinen epäonnistuminen vaaranna koko rahaston menestystä ja tuottoa. Hajauttamisen ja riskinjaon tarve koskee kuitenkin myös kaikkia muita sijoituksia, ei vain osakemarkkinoille tehtäviä sijoituksia. (Pörssisäätiö 2009, 15-16.)

Sijoituskohteiden hajauttamisella yritysten ja toimialojen suhteen voidaan pienentää yritysriskiä, mutta myös ajoitusriski kannattaa huomioida hajauttamisessa. Ajallisella hajautuksella voidaan pienentää ajoitusriskiä, ja rahastosijoittajan onkin helppoa hajauttaa sijoituksensa ajallisesti sijoittamalla rahastoon tietty summa kuukausittain. Näin toimien sijoittaja on automaattisesti mukana niin markkinoiden nousuissa kuin laskuissakin, eli sijoittaja ostaa kohteita eri hinnoilla eri aikoina. (Pesonen 2013, 33; Kullas & Myllyoja 2014, 84.)

Riskin mittaaminen

Sijoituskohteisiin liittyvän riskin mittaamiseen on kehitetty useita erilaisia mittareita ja tunnuslukuja. Yksi hyvin yleisesti käytetty riskin mittaamiseen liittyvä tunnusluku on volatiliteetti eli standardipoikkeama. Volatiliteetin avulla voidaan ennustaa, kuinka paljon sijoituskohteen, esimerkiksi rahaston, arvo oletettavasti tulee lähivuosien aikana vaihtelevaan. (Pesonen 2013, 28.)

Volatiliteetti mittaa sijoituksen arvon keskimääräistä vaihtelua eli keskihajontaa. Mitä suurempi volatiliteetti on, sen riskipitoisempi sijoitus on ja sen suuremmat sijoituksen kurssimuutokset ylös tai alas voivat olla. Volatiliteetti ilmaistaan yleensä prosenttilukuna, joka kertoo, kuinka paljon sijoituksen tuotto poikkeaa eri aikoina keskimääräisestä vuosittaisesta tuotosta. Kohtuullisena riskitasona voidaan pitää alle 10 prosentin volatiliteettia, ja yli 20 prosentin volatiliteettia pidetään jo melko korkeana. (Pörssisäätiö 2009, 15; 25-26; Pesonen 2013, 28.)

Sijoittajan voi olla hankala ymmärtää volatilitteettia, ja tämän vuoksi rahastosäästäjille on kehitetty myös yksinkertaisempi riskimittari kuvaamaan samaa asiaa, eli rahaston arvovaihtelua. Rahaston avaintietoesitteessä on esitettävä rahaston riski-tuotto profiili. Riski-tuotto profiili esitetään numerona skaalalla 1-7. Suurempi numero kuvaa korkeampaa riskiä ja suurempaa arvovaihtelua, pienempi numero taas kuvaa matalariskisempää ja tasaisempaa sijoitusta. Avaintietoesitteessä esitettävä riski-tuotto profiili perustuu viiden viimeisen vuoden volatilitteettiin. Rahaston riski-tuotto profiilia ei kuitenkaan muuteta jatkuvasti, vaan riskitaso päivitetään vain, jos riskitaso näyttää neljän kuukauden jaksolla muuttuneen aiemmasta. (Simola 2015; Lindmark 2013.)

Volatilitteetin lisäksi rahoituksessa usein käytetty sijoituksen riskin mittari on Sharpen luku, jota voidaan kutsua myös ylituottomittariksi. Sharpen luku kertoo sijoituksen riskiin suhteutetun tuoton: mitä suurempi Sharpen luku, sen paremmin sijoitus on tuottanut riskiinsä nähden. Sharpen luvun avulla voidaan siis hahmottaa, paljonko tuoton saamiseksi on otettu riskiä. Sharpen lukua käytetään usein rahastojen vertailuun, sillä Sharpen lukua tarkastelemalla voidaan myös selvittää, olisiko samaan tuottoon voitu päästä pienemmällä riskillä. Sharpen luku lasketaan vähentämällä sijoituksen tuotosta riskitön korko ja jakamalla saatu tulos sijoituksen riskillä eli volatilitteetilla. (Myllyoja 2015; Blomster 2017.)

4 Tutkimuksen toteutus

Rahastojen valinta

Tutkimuksen teko aloitettiin tutkittavien rahastojen valinnalla. Tutkimuksen valittiin rahastoja kolmesta eri rahastotyypistä: asuntorahastoista, yhdistelmärahastoista sekä osakerahastoista. Rahastojen tuli olla Suomeen rekisteröityjä, aktiivisesti toiminnassa olevia rahastoja, joiden minimisijoitussumma ei ylitä 5000 euroa. Lisäksi rahastojen tuli olla vähintään viisi vuotta vanhoja. Taulukossa 1 on esitelty tutkimukseen valitut rahastot sekä niiden perustiedot. Rahastotyypit on taulukossa erotettu toisistaan eri värein: asuntorahastot ovat keltaisella pohjalla, yhdistelmärahastot vihreällä pohjalla ja osakerahastot sinisellä pohjalla.

Taulukko 1. Rahastojen perustiedot

Rahaston nimi	Rahaston tarjoaja	Perustamisvuosi	Minimisijoitussumma	Suosittelun sijoitusaika	Riski-tuotto profiili
FIM Asuntotuotto A	FIM Varainhoito Oy	2014	5000 euroa	yli 5 vuotta	2
OP-Vuokratuotto B	OP-Rahastoyhtiö Oy	2013	0 euroa	yli 4 vuotta	4
Ålandsbanken Asuntorahasto A	Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy	2012	500 euroa	yli 5 vuotta	2
Nordea Säästö 50 A	Nordea Funds Oy	2003	10 euroa	yli 3 vuotta	4
OP-Maltillinen A	OP-Rahastoyhtiö Oy	2012	0 euroa	yli 4 vuotta	4
OP-Rohkea A	OP-Rahastoyhtiö Oy	1989	0 euroa	yli 6 vuotta	5
Nordea Maailma A K	Nordea Funds Oy	1997	10 euroa	yli 5 vuotta	6
Nordea Pohjoismaat	Nordea Funds Oy	1987	10 euroa	yli 5 vuotta	6
OP-Suomi A	OP-Rahastoyhtiö Oy	1994	0 euroa	yli 7 vuotta	6

Kaikki tutkimukseen valitut rahastot valittiin harkinnanvaraisesti asetettujen kriteerien mukaisesti. Rahastoja valitessa asuntorahastoksi katsottiin kiinteistörahastot, jotka sijoittavat pääasiassa suoraan asuntoihin. Tutkimustehtävän mukaan asuntorahastoja haluttiin vertailla suosituimpiin yhdistelmä- ja osakerahastoihin. Vertailukohteiksi valitut yhdistelmä- ja osakerahastot poimittiin Suomen vuoden 2020 suosituimmista rahastoista osuudenomistajien lukumäärän mukaan mitattuna (Ellilä 2020; viitattu lähteeseen Sijoitustutkimus 2020).

Kuten taulukosta voidaan huomata, tutkimukseen valittujen rahastojen riski-tuotto profiili vaihteli välillä kaksi ja kuusi. Koska tutkimuksessa haluttiin vertailla rahastoja eri rahastotyypeistä, ei rahaston riski-tuotto profiilia määritelty valintakriteeriksi. Erityisesti osakerahastoilla riski-tuotto profiili on tyypillisesti korkeampi, joten osakerahastoista ei ollut mahdollista löytää matalan riskin rahastoja. Toisaalta kriteerien mukaisia korkeamman riskin asuntorahastoja ei myöskään ollut tarjolla.

Mikäli rahastoja olisi vertailtu keskenään ainoastaan tuottojen suhteen, rahastot olisi ollut syytä valita samalta riskitasolta, jotta tuottoja voitaisiin pitää vertailukelpoisina. Tutkimuksessa rahastoja kuitenkin tarkasteltiin kokonaisuutena, ja rahastoista haluttiin luoda kokonaiskuva sijoituskohteena. Rahastoja vertailtiin tuottojen lisäksi myös kulujen sekä riskien, eli volatiliteetin ja Sharpen luvun, suhteen. Tutkimusmenetelmän ollessa vertaileva, rahastojen välillä pyrittiin löytämään sekä mahdollisia yhtäläisyyksiä että mahdollisia eroavaisuuksia. Näin ollen päätettiin, että tutkimukseen valitut rahastot voivat olla riskitasoltaan toisistaan poikkeavia. Tuoton ja riskin suhde nousikin tutkimuksen edetessä tärkeäksi tarkasteltavaksi ilmiöksi, joka huomioitiin läpi koko tutkimusprosessin.

Rahastojen esittely

FIM Asuntotuotto A sijoittaa varansa pääasiassa vuokra-asuntoihin, jotka sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa tai niiden lähetyvillä. Rahasto voi tilapäisesti omistaa myös vain realisoitavaksi tarkoitettua omaisuutta. Rahasto voi sijoittaa myös rakennus- tai kiinteistökehityshankkeisiin. Rahasto valitsee sijoituskohteensa perustuen sijoituskohteiden odotettuun vuokratuottoon ja hintakehitykseen. (FIM Asuntotuotto A n.d.; FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahasto 2021.)

OP-Vuokratuotto B tekee sijoituksensa pääosin suoraan vuokra-asuntoihin. Vuokra-asunnot muodostavat yleensä noin puolet rahaston sijoitussalkusta. Sijoitukset keskitetään kasvukeskuksiin tai muille alueille, jotka salkunhoitajan mielestä vaikuttavat kannattavilta. Rahasto voi sijoittaa myös toimitiloihin sekä asuntojen rakentamiseen Suomessa. (OP-Vuokratuotto - erikoissijoitusrahasto, B-osuus 2021.)

Ålandsbanken Asuntorahasto A sijoittaa pääasiassa kasvukeskuksien vuokra-asuntoihin, erityisesti pääkaupunkiseudulla sijaitseviin asuntoihin. Rahasto voi tilapäisesti omistaa myös asuntoja, jotka on tarkoitettu vain realisoitaviksi. Rahaston varoja hajautetaan useampiin asunto-osakeyhtiöihin sekä eri kaupunkien asuntoihin. Rahasto sijoittaa lähinnä asuntoihin, jotka on tarkoitus myydä kymmenen vuoden sisällä. (Ålandsbanken Asuntorahasto 2021.)

Nordea Säästö 50 A sijoittaa varansa pääosin korko- ja osakerahastoihin. Tyypillisesti rahaston varoista puolet on sijoitettuna korkosijoituksiin ja puolet osakesijoituksiin. Korko- ja

osakesijoituksia voidaan tehdä myös suorina sijoituksina, mutta suorien sijoitusten osuus saa olla enintään 45 % rahaston varoista. Rahasto voi sijoittaa myös hedge-rahastoihin, jotka luetaan korko- ja osakesijoitusten jakaumassa korkosijoituksiin. Korko- ja osakesijoitusten osuus voi vaihdella välillä 35 % - 65 % salkunhoitajan näkemyksen mukaan markkinatilanteesta riippuen. (Nordea Säästö 50 A 2021.)

OP-Maltillinen A sijoittaa maailmanlaajuisesti niin korko- kuin osakemarkkinoille. Rahasto sijoittaa perustilanteessa puolet varoistaan korkomarkkinoille ja puolet osakemarkkinoille, mutta korko- ja osakesijoitusten osuus voi vaihdella välillä 30 % - 70 % markkinatilanteen mukaan. Rahasto tekee sijoituksensa pääasiassa toisten rahastojen avulla. (OP-Maltillinen -sijoitusrahasto, A-osuus 2021.)

OP-Rohkea A -osakerahaston varat sijoitetaan pääsääntöisesti osakemarkkinoille. Osa sijoituksista voidaan tehdä korkomarkkinoille. Rahasto sijoittaa varojaan maailmanlaajuisesti. Perustilanteessa 80 % rahaston sijoituksista tulisi olla sijoitettuna osakemarkkinoille, ja 20 % korkomarkkinoille. Jakaumat voivat kuitenkin vaihdella: osakkeiden osuus voi vaihdella välillä 70 % - 100 % ja korkosijoitusten osuus välillä 0 % - 30%. Rahasto sijoittaa lähinnä toisiin rahastoihin. (OP-Rohkea A -sijoitusrahasto, A-osuus 2021.)

Nordea Maailma A K tekee sijoituksia maailmanlaajuisesti, ja rahasto keskittyy pääosin kehittyneiden maiden suurimmissa pörseissä noteerattuihin osakkeisiin. Rahaston varoista osakemarkkinoille täytyy sijoittaa vähintään 90 %. Rahaston hoidossa hyödynnetään Global Diversified equities -sijoitusprosessia, jossa käytetään osakepoimintaa sekä sijoitusten painotusta eri toimialojen välillä. (Sijoitusrahasto Nordea Maailma A 2021.)

Nordea Pohjoismaat -rahastoa hoidetaan käyttäen yhtiöiden perustekijöihin keskittyvää sijoitusprosessia, joka perustuu näkemykseen yhtiöiden osakkeiden pitkän aikavälin arvonnoususta. Sijoitusvalinnoissa painotetaan osakevalintaa enemmän kuin esimerkiksi toimiala- tai maavalintaa. Rahasto sijoittaa pääosin Pohjoismaissa noteerattujen yhtiöiden osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin. Rahaston varoista vähintään 90 % sijoitetaan osakemarkkinoille. (Sijoitusrahasto Nordea Pohjoismaat A 2021.)

OP-Suomi A sijoittaa pääosin Suomen osakemarkkinoille. Sijoitukset tehdään pääasiassa yrityksiin, joiden tuottopotentiaali muodostuu osingoista sekä arvonkehityksestä. Rahasto sijoittaa pääasiassa suorilla osakesijoituksilla, jotka hajautetaan eri yhtiöihin. Tyypillisessä tilanteessa rahasto on sijoittanut varojaan noin 30-50 eri yhtiöön, mutta määrä voi vaihdella riippuen salkunhoitajan näkemyksestä. Rahasto voi sijoittaa varojaan myös painottaen tiettyä tai tiettyjä toimialoja. (OP-Suomi -sijoitusrahasto, A-osuus 2021.)

Aineistonkeruu ja aineiston analysointi

Tutkimuksen teossa käytettiin sekundaarista aineistonkeruumenetelmää, ja aineisto koostui Suomen Sijoitustutkimus Oy:n rahastoraporteista sekä tutkimuksessa mukana olleiden rahastojen avaintietoesitteistä. Rahastoraporteista tarkasteltiin jokaisen tutkittavan vuoden joulukuun raporttia. Tarkasteltava aikaväli oli 2016-2020, eli rahastoraporttien osalta tutkimuksessa käytettiin viittä eri rahastoraporttia. Jokaisen rahaston osalta käytettiin rahaston omaa avaintietoesitettä, eli avaintietoesitteitä oli tutkimuksen teossa käytössä yhdeksän kappaletta.

Suomen Sijoitustutkimus Oy on Suomen johtava arvopaperisijoitusten tuoton ja riskin mittaus- ja raportointipalveluiden tarjoaja sekä johtavassa asemassa myös varainhoidon kilpailutuksen ja finanssialan koulutusten alueilla. Suomen Sijoitustutkimus Oy on työntekijöidensä omistama, eli näin ollen puolueeton toimija, joka ei itse tarjoa sijoituspalveluja eikä suosittele sijoituskohteita. (Suomen Sijoitustutkimus 2011.) Suomen Sijoitustutkimus Oy julkaisee rahastoraportin kuukausittain. Rahastoraporteissa ovat mukana Suomessa aktiivisesti toimivat rahastot. Tutkimusaineistona käytetyt rahastoraportit noudettiin Suomen Sijoitustutkimus Oy:n verkkosivuilta rahastoraporttiarkistosta. Rahastoraporteissa on kuvattu rahastojen pääomien kehitys vuosittain sekä listattu rahastot rahastotyypeittäin ja ilmoitettu rahastojen tärkeimmät tuottoihin ja riskeihin liittyvät tunnusluvut. Tuotot ja riskiluvut on rahastoraporteissa ilmoitettu jokaisen rahaston osalta samalla tavalla, eli niitä voidaan vertailla yhteismitallisesti.

Tutkimuksen teossa käytetyt avaintietoesitteet noudettiin rahastoa tarjoavan rahastoyhtiön tai pankin verkkosivuilta. Avaintietoesite on asiakirja, joka sijoittajalle tulee tarjota lakisääteisesti. Avaintietoesitteessä kuvaillaan rahaston sijoituspolitiikka sekä tavoitteet, ja rahaston muut perustiedot kuten tuotto-riskiprofiili, kulut sekä aikaisempi tuotto- tai arvonkehitys.

Avaintietoesitteessä kerrotaan myös tiedot rahaston pääasiallisista sijoituskohteista, tuottojen jakamisesta, sijoitustyylistä, mahdollisista sijoitustoiminnan rajauksista sekä mainitaan rahaston mahdollinen vertailuindeksi. (Pörssisäätiö 2015.)

Kerätty aineisto analysoitiin käyttäen excel-taulukkolaskentaohjelmaa. Tiedot kuluihin, tuottoihin sekä riskeihin liittyen kerättiin aluksi yhteen excel-tiedostoon. Tämän jälkeen kuluihin liittyvät tiedot, tuottoja kuvaavat luvut sekä riskejä kuvaavat tunnusluvut luokiteltiin erillisiin tiedostoihin erikseen jokaisen rahaston osalta. Kun tiedot oli luokiteltu tutkimuskysymysten mukaisiin teemoihin, aineistoa tiivistettiin laskemalla luvuista keskiarvoja. Keskiarvot laskettiin tuottojen ja riskien tunnuslukujen suhteen erikseen jokaisen rahaston osalta sekä rahastotyypeittäin. Näin saaduista arvoista luotiin taulukoita ja kaavioita, joiden avulla tutkimustulokset pyrittiin havainnollistamaan mahdollisimman selkeästi.

5 Tutkimustulokset

5.1 Kulurakenne

Rahastojen kuluja kartoittaessa tarkasteluun otettiin merkintäpalkkio, lunastuspalkkio, rahaston juoksevat kulut sekä mahdollinen tuottosidonnainen palkkio. Taulukossa 2 on esitelty rahastojen kulurakenne. Kulut perustuvat kunkin rahaston uusimmassa avaintietoesitteessä esitettyihin kulutietoihin. Juoksevat kulut perustuvat kaikkien rahastoiden osalta vuonna 2020 perittyihin kuluihin. Juoksevat kulut voivat vaihdella vuodesta riippuen.

Asuntorahastojen välillä kuluissa ei juuri ollut eroja. Kaikki asuntorahastot perivät sekä merkintä- että lunastuspalkkion. Merkintäpalkkio oli kaikilla asuntorahastoilla 2,00 %. Myös lunastuspalkkio oli kaikilla asuntorahastoilla lähes samansuuruinen. Kaikkien asuntorahastojen lunastuspalkkion suuruus vaihteli sijoitusajan mukaan: mitä lyhyempi sijoitusaika on ollut lunastusta tehdessä, sen suurempi oli lunastuspalkkio. Juoksevat kulut vaihtelivat hieman asuntorahastosta riippuen, mutta merkittäviä eroja juoksevissa kuluissakaan ei asuntorahastojen välillä ollut. Asuntorahastojen juoksevat kulut vaihtelivat välillä 2,15 % - 2,67 %. Pienimmät juoksevat kulut olivat OP-Vuokratuotto B:llä, ja suurimmat taas Ålandsbanken Asuntorahasto A:lla. Ålandsbanken Asuntorahasto A oli myös tutkimuksen ainut rahasto, joka peri tuottosidonnaisen palkkion.

Taulukko 2. Rahastojen kulurakenne

Rahaston nimi	Merkintäpalkkio	Lunastuspalkkio	Juoksevat kulut	Tuottosidonnainen palkkio
FIM Asuntotuotto A	2,00 %	1,00 % - 4,00 %	2,47 %	0,00 %
OP-Vuokratuotto B	2,00 %	1,00 % - 5,00 %	2,15 %	0,00 %
Ålandsbanken Asuntorahasto A	2,00 %	1,00 % - 4,00 %	2,67 %	20 % (yli 5 % vuotuisen tuoton osuudesta)
Nordea Säästö 50 A	0,00 %	0,00 %	1,57 %	0,00 %
OP-Maltillinen A	0,00 %	0,50 %	1,38 %	0,00 %
OP-Rohkea A	0,00 %	0,50 %	1,59 %	0,00 %
Nordea Maailma A K	0,00 %	0,00 %	1,00 %	0,00 %
Nordea Pohjoismaat	0,00 %	0,00 %	1,40 %	0,00 %
OP-Suomi A	0,00 %	1,00 %	1,60 %	0,00 %

Yhdistelmä- ja osakerahastojen kuluihin verrattuna asuntorahastojen kulut olivat huomattavasti suuremmat. Yhdistelmä- ja osakerahastoista yksikään ei perinyt merkintäpalkkiota lainkaan. Myös lunastuspalkkiot olivat yhdistelmä- ja osakerahastoilla hyvin maltilliset: osa ei perinyt niitä ollenkaan, ja lunastuspalkkioita perivillä rahastoilla palkkio vaihteli välillä 0,50 % - 1,00 %. Yhdistelmä- ja osakerahastoissa sijoitusajan pituudella ei ollut vaikutusta lunastuspalkkion suuruuteen.

Yksikään yhdistelmä- tai osakerahasto ei perinyt tuottosidonnaista palkkiota. Osakerahasto Nordea Maailma A K on avaintietoesitteensä mukaan perinyt tuottosidonnaista palkkiota aiemmin, mutta 2.7.2019 alkaen rahasto ei enää ole perinyt tuottosidonnaista palkkiota. Ennen tätä Nordea Maailma A K -rahaston tuottosidonnainen palkkio oli 20 % siitä tuotosta, joka ylitti vertailuindeksin tuoton. Tällöin tuottosidonnainen palkkio on siis ollut saman suuruinen kuin Ålandsbanken Asuntorahasto A:lla.

Asuntorahastot olivat kalliimpi vaihtoehto myös juoksevien kulujen suhteen. Asuntorahastojen juoksevat kulut olivat keskimäärin 2,43 % vuonna 2020. Yhdistelmärahastojen juoksevat kulut samana vuonna olivat keskimäärin 1,51 % ja osakerahastojen 1,33 %. Asuntorahastojen juoksevat

kulut olivat siis keskimäärin 0,92 prosenttiyksikköä korkeammat kuin yhdistelmärahastoilla ja 1,1 prosenttiyksikköä korkeammat kuin osakerahastoilla.

5.2 Tuotto

Rahastojen tuotoissa on huomioitu maksetut voitto-osuudet, osuuksien osittamiset sekä rahastoyhtiöiden perimät hoito- ja hallinnointipalkkiot. Verotusta ei ole huomioitu. Taulukossa 3 on esitetty rahastojen vuosittaisten tuottojen keskiarvo tarkastelujaksolta 2016-2020, eli viiden vuoden ajalta. Vuosituottojen keskiarvo on laskettu kunkin tutkittavan vuoden joulukuun rahastoraportissa ilmoitetun vuosituoton mukaan.

Taulukko 3. Rahastojen vuosituottojen keskiarvo 2016-2020

Rahaston nimi	Vuosituoton 5v. keskiarvo
Asuntorahastot	
FIM Asuntotuotto A	4,80 %
OP-Vuokratuotto B	2,82 %
Ålandsbanken Asuntorahasto A	4,64 %
Keskiarvo	4,09 %
Yhdistelmärahastot	
Nordea Säästö 50	5,38 %
OP-Maltillinen A	3,32 %
OP-Rohkea A	4,80 %
Keskiarvo	4,50 %
Osakerahastot	
Nordea Maailma A K	8,86 %
Nordea Pohjoismaat	8,46 %
OP-Suomi A	9,86 %
Keskiarvo	9,06 %

Asuntorahastoista parhaiten tutkitulla ajanjaksolla tuottojen suhteen pärjäsi FIM Asuntotuotto A, jonka vuosituotto oli keskiarvoisesti 4,80 %. Ålandsbanken Asuntorahasto A tuotti keskiarvon mukaan lähes saman verran, mutta asuntorahastojen yhteisten vuosittaisten tuottojen keskiarvoa laski OP-Vuokratuotto B, jonka vuosituotto oli keskiarvoiltaan 2,82 %.

Asunto- ja yhdistelmärahastojen vuosituotot olivat hyvin lähellä toisiaan. Keskiarvoinen vuosituotto kaikkien asuntorahastojen kesken oli 4,09 % ja yhdistelmärahastojen kesken 4,50 %. Yhdistelmärahastot tuottivat tutkittavalla aikavälillä keskimäärin 0,41 prosenttiyksikköä paremmin kuin asuntorahastot. Asuntorahasto FIM Asuntotuotto A ja yhdistelmärahasto OP-Rohkea A tuottivat keskiarvoltaan saman verran, 4,80 %. Kun asuntorahastojen tuottoja verrataan osakerahastojen tuottoihin, jäivät asuntorahastojen tuotot selvästi matalammiksi. Osakerahastojen keskiarvoinen vuosituotto oli 9,06 %, eli ne tuottivat 4,97 prosenttiyksikköä enemmän kuin asuntorahastot.

Asuntorahastoista eniten tuotti FIM Asuntotuotto A, jonka keskiarvoinen vuosituotto oli 4,80 %. Yhdistelmärahastojen paras vuosituotto keskiarvoltaan oli Nordea Säästö 50 A -rahastolla, joka tuotti 5,38 % vuodessa. Ero parhaiten tuottaneen asunto- ja yhdistelmärahaston välillä oli siis 0,58 prosenttiyksikköä. Osakerahastoista keskiarvoisesti eniten tuotti OP-Suomi A, jonka tuotto oli 9,86 % vuodessa. Asuntorahastoista parhaiten tuottanut rahasto jäi tästä tuotosta 5,06 prosenttiyksikköä. Osakerahastoista vähiten tuotti Nordea Pohjoismaat – rahasto, jonka vuosituotto oli keskiarvoisesti 8,46 %. Myös huonoiten tuottanut osakerahasto tuotti 3,66 prosenttiyksikköä enemmän kuin parhaiten tuottanut asuntorahasto.

5.3 Volatiliteetti

Rahastojen volatiliteetin keskiarvot on laskettu samoin kuin vuosituottojen keskiarvo. Volatiliteetin keskiarvo on laskettu vuosien 2016-2020 joulukuussa julkaistujen rahastoraporttien 12 kuukauden volatiliteetin perusteella. Rahastojen volatiliteettien keskiarvot on esitetty taulukossa 4.

Asuntorahastoilla volatiliteetti oli keskiarvoisesti hyvin pieni, eli asuntorahastojen arvossa ei ole tapahtunut heilahtelua juuri lainkaan. Kaikista pienin volatiliteetti oli FIM Asuntotuotto A:lla, jonka volatiliteetti oli keskiarvon mukaan tutkitulla ajanjaksolla alle prosentin. Kahden muun asuntorahaston volatiliteetti oli keskiarvoltaan selvästi alle kaksi prosenttia. Kaikkien asuntorahastojen volatiliteetin keskiarvo tutkitulla ajanjaksolla oli 1,34 %, jota voidaan pitää todella alhaisena.

Taulukko 4. Rahastojen volatiliteettien keskiarvot 2016-2020

Rahaston nimi	Volatiliteetin 5v. keskiarvo
Asuntorahastot	
FIM Asuntotuotto A	0,90 %
OP-Vuokratuotto B	1,70 %
Ålandsbanken Asuntorahasto A	1,42 %
Keskiarvo	1,34 %
Yhdistelmärahastot	
Nordea Säästö 50	7,74 %
OP-Maltillinen A	7,74 %
OP-Rohkea A	9,04 %
Keskiarvo	8,17 %
Osakerahastot	
Nordea Maailma A K	15,40 %
Nordea Pohjoismaat	15,96 %
OP-Suomi A	16,90 %
Keskiarvo	16,09 %

Yhdistelmärahastojen volatiliteetti oli merkittävästi suurempi kuin asuntorahastojen volatiliteetti. Kaikkien yhdistelmärahastojen volatiliteetin keskiarvo oli 8,17 %. Vaikka tätä voidaan pitää kohtalaisena riskitasona, ero asuntorahastoihin on huomattava: asuntorahastojen volatiliteetti oli keskiarvoltaan 6,83 prosenttiyksikköä matalampi kuin yhdistelmärahastojen.

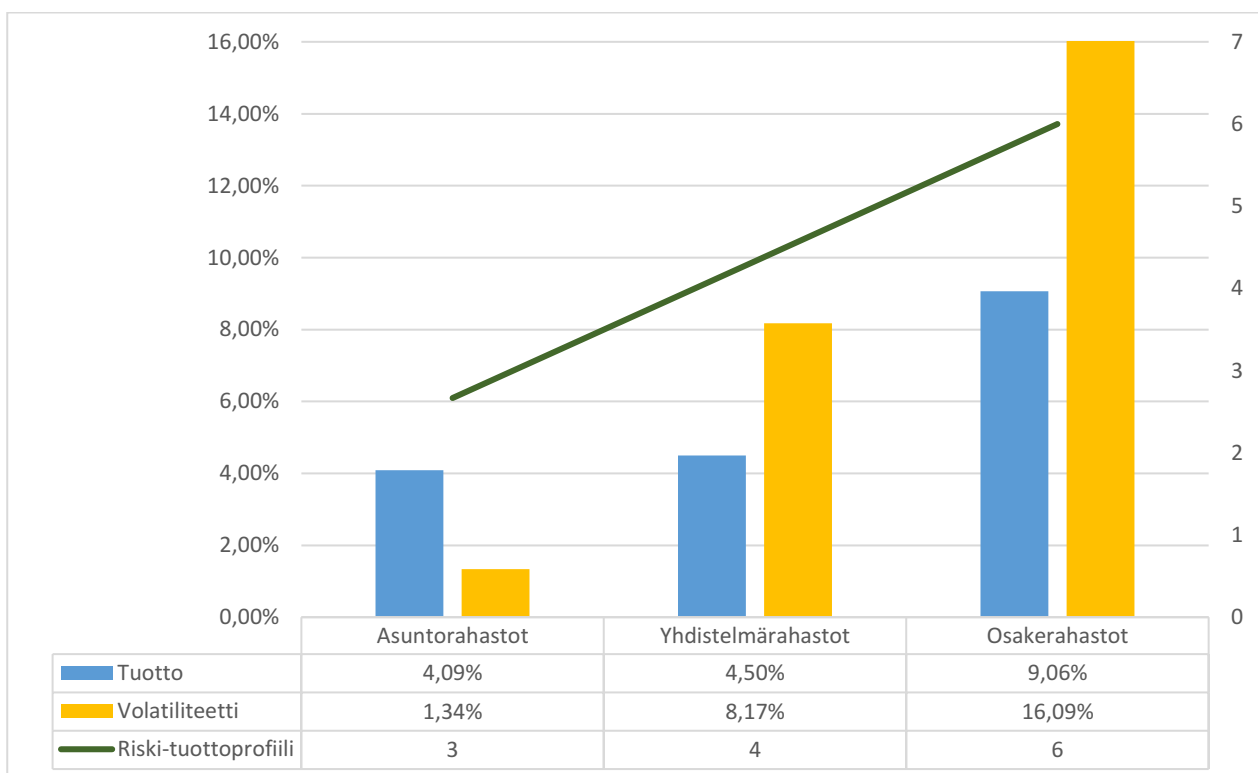
Kun asuntorahastojen volatiliteettia verrataan osakerahastojen volatiliteettiin, ero kasvaa entisestään. Osakerahastojen keskiarvoinen volatiliteetti 16,09 % oli 14,75 prosenttiyksikköä suurempi kuin asuntorahastojen keskiarvoinen volatiliteetti. Asuntorahastojen arvonvaihtelun voidaan siis katsoa olleen huomattavasti tasaisempaa ja lähes olematonta, kun sekä yhdistelmä- että osakerahastojen arvossa heiluntaa oli tutkimusjaksolla selvästi enemmän.

5.4 Tuoton ja riskin suhde

Kuviossa 1 on esitetty tuoton ja riskin suhde rahastotyypeittäin eriteltynä. Rahastotyyppit on kuviossa järjestetty vasemmalta oikealle keskimäärin vähiten tuottaneesta rahastotyyppistä keskiarvoisesti eniten tuottaneeseen. Kuviossa on keskimääräisten tuottojen lisäksi kuvattu myös

rahastotyyppien keskiarvoinen volatilitteetti tutkitulla ajanjaksolla sekä rahastotyyppien riski-tuottoprofiili.

Kuviossa esitettävä riski-tuottoprofiili on keskiarvo eri rahastotyyppien yksittäisten rahastojen riski-tuottoprofiilista. Luku on pyöristetty lähimpään tasalukuun, jotta se voidaan esittää tasalukuna skaalalla 1-7, mikä on yleinen tapa esittää rahaston riski-tuottoprofiili.



Kuvio 1. Tuoton ja riskin suhde rahastotyypeittäin

Kuten kuviosta voidaan huomata, vähiten tuottaneet asuntorahastot ovat myös riski-tuottoprofiilinsa mukaan tutkimuksen vähiten riskiä sisältävä rahastotyyppi. Samoin asuntorahastojen volatilitteetti eli arvonvaihtelu on ollut hyvin pientä. Tutkimuksen rahastotyypeistä riski-tuottoprofiilin mukaan suurin riski kohdistui osakerahastoihin, ja ne myös tuottivat selvästi asuntorahastoja paremmin. Huomioitava on kuitenkin myös osakerahastojen volatilitteetti, joka oli moninkertainen verrattuna asuntorahastojen volatilitteettiin.

Asuntorahastoja ja yhdistelmärahastoja verrattaessa tulosta voidaan pitää jopa hieman yllättävänä. Yhdistelmärahastojen sisältämä riski oli asuntorahastoja suurempi niin riski-tuottoon kuin volatilitetinkin perusteella. Tuottoero näiden rahastotyyppien välillä jäi kuitenkin hyvin pieneksi, sillä suuremmasta riskistä huolimatta yhdistelmärahastot onnistuivat tuottamaan keskiarvoisesti vain hieman asuntorahastoja paremmin.

5.5 Sharpen luku

Rahastojen Sharpen luku on esitetty viiden vuoden Sharpen lukuna, joka on ilmoitettu kunkin rahaston osalta joulukuun 2020 rahastoraportissa. Sharpen luvut on esitetty taulukossa 5.

Taulukko 5. Rahastojen viiden vuoden Sharpen luku

Rahaston nimi	Sharpen luku 5v.
Asuntorahastot	
FIM Asuntotuotto A	5,6
OP-Vuokratuotto B	2,9
Ålandsbanken Asuntorahasto A	1,8
Keskiarvo	3,4
Yhdistelmärahastot	
Nordea Säästö 50	0,6
OP-Maltillinen A	0,4
OP-Rohkea A	0,4
Keskiarvo	0,5
Osakerahastot	
Nordea Maailma A K	0,5
Nordea Pohjoismaat	0,5
OP-Suomi A	0,5
Keskiarvo	0,5

Asuntorahastoista paras Sharpen luku viiden vuoden jaksolla oli FIM Asuntotuotto A:lla, eli asuntorahastojen joukosta tämä rahasto on riskiinsä nähden tuottanut parhaiten. Huonoiten Sharpen luvun mukaan riskiinsä nähden asuntorahastoista on tuottanut OP-Vuokratuotto B. Kaikkien asuntorahastojen keskiarvoinen viiden vuoden Sharpen luku oli 3,4.

Sekä yhdistelmä- että osakerahastojen keskiarvoinen Sharpen luku oli 0,5, eli huomattavasti asuntorahastojen Sharpen lukua matalampi. Kuten aiemmissa tuloksissa on huomattu, sekä

yhdistelmä- että osakerahastot olivat selvästi asuntorahastoja riskisempiä. Sharpen luvun mukaan asuntorahastot ovat kuitenkin tutkitulla ajanjaksolla onnistuneet tuottamaan paremmin suhteessa omaan riskitasoonsa, kun taas yhdistelmä- ja osakerahastojen olisi Sharpen luvun mukaan voitu olettaa tuottavan vielä enemmän ottaen huomioon niiden sisältämän riskin.

6 Pohdinta

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, minkälainen sijoituvaihtoehto asuntorahastot ovat. Tutkimuksessa haluttiin keskittyä erityisesti piensijoittajan näkökulmaan sekä pyrkiä myös selvittämään, minkälaiselle rahastosijoittalle asuntorahastot voisivat sopia. Tutkimuksen tavoitteen myötä tutkimustehtäväksi muodostui asuntorahastojen tarkastelu sijoitusvaihtoehtona verrattuna suosituimpiin yhdistelmä- ja osakerahastoihin. Tutkimustehtävää lähdettiin ratkaisemaan tutkimuskysymysten avulla. Tutkimuskysymykset liittyivät asuntorahastojen kuluihin, tuottoihin sekä riskiä mittaaviin tunnuslukuihin. Vertailukohteiksi asuntorahastoille valittiin yhdistelmä- ja osakerahastot, sillä ne ovat rahastotyyppinä hyvin suosittuja: suomalaisten rahastovarallisuudesta 21 % on yhdistelmärahastoissa ja 36,4 % osakerahastoissa (Ellilä 2020). Tutkimuksen lopputuloksena saatiin aikaan vertailu, joka toivottavasti nostaa lukijassaan esiin ajatuksen siitä, olisiko sijoituskohdetta valitessa syytä tarkastella vaihtoehtoja myös ilmeisimpien vaihtoehtojen ulkopuolelta.

Rahastojen kulurakennetta tutkittaessa huomattiin, että asuntorahastojen kulut olivat kauttaaltaan suuremmat kuin yhdistelmä- tai osakerahastoilla. Erolan (2009, 34) näkemys merkintä- ja lunastuspalkkioiden merkityksen pienentymisestä näkyi myös tämän tutkimuksen rahastojen kulurakenteissa: yhdistelmä- ja osakerahastot eivät perineet merkintä- ja lunastuspalkkioita lainkaan, tai ne olivat hyvin pieniä. Tutkimuksen asuntorahastoista kaikki perivät jonkinlaisen merkintä- tai lunastuspalkkion, mutta asuntorahastojen kesken näissä palkkioissa ei ollut suuria eroja.

Rahastojen kesken suurimmat erot kulujen suhteen esiintyvät usein hallinnointipalkkioissa, jotka sisältyvät rahaston juokseviin kuluihin (Pesonen 2013, 131-132). Juoksevien kulujen suhteen tutkimuksen rahastoissa esiintyi jonkin verran hajontaa, ja juoksevat kulut kaikkien rahastojen kesken vaihtelivat välillä 1,00 % - 2,67 %. Juoksevien kulujen osalta asuntorahastot olivat

vaihteluvälin korkeimmassa päässä, kun taas osakerahastojen juoksevat kulut olivat tutkimuksen matalimmat.

Tuottoja vertailtaessa huomattiin, että kaikista tutkimuksen rahastotyypeistä osakerahastot tuottivat tutkitulla ajanjaksolla selvästi muita rahastotyyppejä paremmin. Asunto- ja yhdistelmärahastojen tuotot olivat maltillisempia, ja vaikka asuntorahastot jäivät tutkimuksen heikoitein tuottaneeksi rahastotyyppiä, ero yhdistelmärahastojen tuottoon oli hyvin pieni. Tuottoja tarkasteltaessa tuotoissa oli otettu huomioon rahastojen kulut. Rahastojen kulut vaikuttavat rahaston tuottoon, ja pienemmillä kuluilla sijoittajalle jää enemmän tuottoa (Pesonen 2013, 130; Erola 2009, 33). Tutkittavien kohteiden osalta tämä piti paikkansa: matalimmat kulut olivat osakerahastoilla, joilla tuotot olivat tutkimuksen parhaimmat. Tutkimuksessa heikoitein tuottaneet asuntorahastot taas olivat myös tutkimuksen korkeakuluisimmat rahastot.

Rahastojen sisältämää riskiä vertailtiin volatiliteetin avulla. Myös rahastojen riski-tuotto-profiilit otettiin vertailussa huomioon. Asuntorahastot olivat tutkimuksen matalariskisimmät rahastot niin keskimääräisen riski-tuotto-profiilin kuin volatiliteetin mukaan mitattuna. Samojen mittareiden mukaan osakerahastot sisälsivät eniten riskiä, ja yhdistelmärahastot sijoituivat tutkimuksessa riskin mukaan mitattuna asunto- ja osakerahastojen väliin. Erityisesti volatiliteetissa oli rahastotyyppien välillä suuria eroja. Asuntorahastojen volatiliteetti oli hyvin pieni, eli niiden arvo ei ollut tutkitulla ajanjaksolla heilunut juuri lainkaan. Sekä yhdistelmä- että osakerahastoilla arvon vaihtelua oli esiintynyt merkittävästi enemmän asuntorahastoihin verrattuna.

Tuottoa ja riskiä tulee aina tarkastella suhteessa toisiinsa, sillä suurempi riski ennustaa yleensä suurempia tuottoja ja toisaalta riskin ollessa matalampi, myös tuotot jäävät usein pienemmiksi (Pörssisäätiö 2009, 10; Vancas 2010, 4; Pesonen 2013, 27). Tutkimuksen tulokset vahvistivat tätä teoriaa asunto- ja osakerahastojen suhteen. Asuntorahastoilla sisälsivät tutkimuksen rahastotyypeistä vähiten riskiä, ja myös asuntorahastojen tuotot jäivät kaikista matalimmiksi. Osakerahastot taas olivat tutkimuksen korkeariskisimmät rahastot, mutta ne myös tuottivat parhaiten.

Tuoton ja riskin suhdetta tarkastellessa huomionarvoiseksi tulokseksi nousi kuitenkin asunto- ja yhdistelmärahastojen vertailu. Tutkimuksen yhdistelmärahastojen sisältämä riski oli huomattavasti

suurempi kuin asuntorahastoilla, mutta tuotoissa ero ei ollut merkittävä. Yhdistelmärahastot tuottivat hieman asuntorahastoja enemmän, mutta ottaen huomioon riskit oletettavaa olisi ollut, että ero näiden rahastotyyppien tuottojen välillä olisi ollut selkeämpi. Tutkimuksen perusteella ei kuitenkaan voida antaa syytä tälle tulokselle, sillä tutkimuksessa ei tutkittu rahastojen tuottoihin tai riskeihin vaikuttavia tekijöitä.

Riskin ja tuoton suhdetta kuvaa osaltaan myös Sharpen luku, eli riskikorjattu tuotto. Riskiinsä nähden tutkimuksen rahastoista parhaiten tuottivat asuntorahastot. Asunto- ja yhdistelmärahastojen Sharpen lukujen vertailu vahvisti edellisessä kappaleessa kuvattua yllättävää tulosta: rahastot tuottivat lähes saman verran, mutta Sharpen luku oli asuntorahastoilla selvästi yhdistelmärahastoja parempi. Tämä tarkoittaa, että yhdistelmärahastot ovat tuottaneet riskiinsä nähden asuntorahastoja huonommin. Tutkittavat asuntorahastot onnistuivat pienemmällä riskillä pääsemään lähes samoihin tuottoihin yhdistelmärahastojen kanssa.

Tutkimuksen perusteella voidaan sanoa, että tutkittavat asuntorahastot olisivat tutkitulla aikavälillä saatujen tulosten mukaan hyvä vaihtoehto varovaiselle sijoittajalle. Varovainen sijoittaja ei halua ottaa juuri riskiä sijoituksissaan, ja hyväksyy tämän vuoksi matalamman tuoton. Varovaiselle sijoittajalle tärkeintä on sijoituksen arvon säilyminen. (Pesonen 2013, 40-41.) Tutkimuksen asuntorahastot voisivat tarjota varovaiselle sijoittajalle erittäin hyvän sijoitusvaihtoehdon: matalahkon, mutta vuodesta toiseen tasaisen tuoton hyvin pienellä riskillä ilman merkittäviä arvon vaihteluita. Tuottohakuiselle sijoittajalle, jonka tavoitteena on saada merkittävää tuottoa suuremman riskin kustannuksella (Pesonen 2013, 40-41), tutkimuksen asuntorahastot eivät olisi tuottaneet haluttua lopputulosta. Koska tutkimuskohteina olivat rahastot, täytyy kuitenkin muistaa, etteivät menneisyyden luvut ole koskaan tae mistään tulevasta.

Tutkimuksen luotettavuuden arviointi

Tutkimuksen teko oli sujuvaa ja eteni tutkimussuunnitelman mukaisesti. Suurimmaksi haasteeksi tutkimuksessa osoittautui tutkittavien rahastojen valinta, sillä riskitasoltaan samantasoisia rahastoja ei muihin kriteereihin sopien ollut löydettävissä. Rahastoja päätettiin valita muihin kriteereihin sopien riskitasosta huolimatta, sillä rahastoja tarkasteltiin tutkimuksessa kokonaisuutena, ei vain tuottojen suhteen. Rahastojen erot riskitason suhteen tuotiin

tutkimuksessa esiin selkeästi tutkimuksen joka vaiheessa. Tutkimuksen edetessä tuoton ja riskin suhde nousikin ehkä tutkimuksen tärkeimmäksi ilmiöksi sekä huomionarvoisimmaksi tulokseksi.

Tutkimuksen uskottavuutta ja luotettavuutta pyrittiin parantamaan kuvailemalla tutkimuksen eri vaiheet mahdollisimman tarkasti. Erityisesti tutkimuksessa tehtyjen valintojen ja näkökulmien kuvailuun kiinnitettiin huomiota. Tutkimuksen vaiheiden kuvailu pyrittiin pitämään mahdollisimman selkeänä, mutta silti tarpeeksi yksityiskohtaisena. Näin pyrittiin luomaan lukijalle tutkimusprosessista selkeä kokonaiskuva, jotta lukija voi vakuuttua tehtyjen valintojen oikeellisuudesta sekä sopivuudesta tutkimukseen nähden.

Tutkimusaineisto kerättiin sekundaarista menetelmää käyttäen, eli tutkimusta varten ei itse kerätty uutta tietoa. Aineistona käytetyt dokumentit olivat Suomen Sijoitustutkimus Oy:n tarjoamat rahastoraportit sekä rahastojen avaintietoesitteet. Dokumentteja voidaan pitää luotettavina. Suomen Sijoitustutkimus Oy on puolueeton taho, joka ei itse tarjoa sijoitustuotteita tai sijoituspalveluja. Rahastoraporteista kerättiin tiedot tuotoista sekä riskiluvuista, sillä ne on rahastoraporteissa esitetty samalla tavalla kaikkien rahastojen osalta, eli ovat keskenään vertailukelpoisia. Rahastojen kuluja koskevat tiedot kerättiin kunkin rahaston avaintietoesitteestä. Myös avaintietoesitteitä voidaan pitää luotettavina tutkimusaineistoina, sillä ne ovat lakisäätöisiä asiakirjoja, joissa tulee esittää määrättyt tiedot. Myös avaintietoesitteet sisältävät tietoja rahastojen tuotoista, joten tuottotietoja pystyttiin varmistamaan sekä rahastoraportteja että avaintietoesitteitä tarkastelemalla.

Koska aineisto kerättiin ja analysoitiin manuaalisesti käyttäen apuna Excel-taulukkolaskentaohjelmaa, on mahdollista, että aineistonkeruu- tai analysointivaiheessa olisi sattunut esimerkiksi laskennallisia virheitä tai kopiointivirheitä. Tätä riskiä pyrittiin minimoimaan tarkastamalla siirrettyjen tietojen sekä tutkimustulosten oikeellisuus useampaan kertaan.

Tutkimuksen tulokset eivät ole yleistettävissä. Tutkimuksen tarkoituksena ei ollut yleistysten tekeminen, vaan tutkimukseen valittujen kohteiden tarkasteleminen tietyllä ajanjaksolla. Tutkimuksen tulokset koskevat vain tämän tutkimuksen rahastoja vain tutkimuksessa tarkastellulla ajanjaksolla.

Tutkittavia kohteita oli tutkimuksessa melko vähän, mutta niitä pyrittiin tarkastelemaan ja vertailemaan mahdollisimman perusteellisesti. Vaikka tutkimustulokset eivät ole yleistettävissä, tutkimuksen tavoite luoda kokonaiskuva tutkimuskohteiden tilanteesta tutkitulla aikavälillä onnistui.

Mikäli tutkimustuloksesta olisi haluttu yleistettävä, tutkittavia kohteita olisi pitänyt olla enemmän ja tarkastelujaksoa olisi voitu pidentää. Tutkimusta voitaisiin jatkaa tekemällä siihen nämä muutokset. Jatkotutkimusaiheena esiin nousi myös tutkimustulos, jonka mukaan tämän tutkimuksen rahastoista yhdistelmärahastot pärjäsivät riskinsä suhteen selvästi asuntorahastoja heikommin tarkastelujaksolla 2016-2020. Jatkotutkimusaiheena voitaisiin selvittää, mistä tämä on voinut johtua ja mitkä tekijät tutkitulla aikavälillä ovat vaikuttaneet näiden rahastotyyppien tuottoihin ja riskeihin.

Lähteet

Aaltio, I. & Puusa, A. 2020. Mitä laadullisen tutkimuksen arvioinnissa tulisi ottaa huomioon? Julkaisussa Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Toim. Puusa, A. & Juuti, P. Gaudeamus. Viitattu 13.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Ellibs Library.

Blomster, H. 2017. Sharpen luku kertoo riskiä korkeammasta tuotosta. Artikkelin 8.3.2017. Viitattu 13.4.2021. <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/03/sharpen-luku-riski-tuotto/#:~:text=Sharpen%20luku%20on%20rahoituksessa%20k%C3%A4ytetty,ylituottoa%20sen%20volatiliteettiin%20eli%20arvonvaihteluun.&text=Mit%C3%A4%20suurempi%20rahaston%20Sharpen%20luku%20sit%C3%A4%20parempi%20on%20riskisuhteutettu%20tuotto.>

Dossche, M. & Zlatanov, S. 2020. COVID-19 and The Increase in Household Savings: Precautionary or Forced? Julkaisussa ECB Economic Bulletin, Issua 6/2020. Viitattu 17.4.2021. https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/focus/2020/html/ecb.ebbox202006_05~d36f12a192.en.html.

Ellilä, T. 2020. Sijoittamisessa näkyy yllättäen erityinen trendi: "Siitä alkaa tulla valtavirtaa" – Kokeneet sijoittajat kertovat, mitä rahastosijoittajan on nyt hyvä tietää ja antavat myös arvokkaan neuvon. Aamulehti 16.9.2020. Viitattu 2.4.2021. <https://www.aamulehti.fi/uutiset/art-2000007515967.html>.

Erola, M. 2009. Paras sijoitus: Itsepuolustusopas sijoittajille. 3. tarkistettu painos. Helsinki: Talentum. Viitattu 2.4.2021. <https://janet.finna.fi>, Bisneskirjasto Alma Talent Pro.

Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino. Viitattu 16.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Ellibs Library.

FIM Asuntotuotto A. N.d. Rahaston perustiedot FIM-rahastoyhtiön internet-sivuilla. Viitattu 27.4.2021. <https://www.fim.com/fi/sijoittaminen/fim-rahastot/fim-asuntotuotto-a/>.

FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahasto. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. <https://lrs.altusinvestor.com/render/document/released-snapshot/category/42/reference/ASUNTO%20A/lang/fi>.

Hari, K. & Ayappan, K. 2014. Choice and Satisfaction: Mutual Fund Investment. SCMS journal of Indian management, 11, 4, p. 18. <https://janet.finna.fi>, ProQuest Central. Viitattu 11.4.2021. <https://search-proquest-com.ezproxy.jamk.fi:2443/docview/1645132747?pq-origsite=primo>.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. 13. uud. p. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Hänninen, H. 2016. Asuntorahastot Osa 1: Hyvä vaihtoehto? Blogikirjoitus. Viitattu 2.4.2021. <https://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/>.

Kaleva, H., Oikarinen, E. & Soutamo, M. 2017. Kiinteistösijoittaminen. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy.

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Viitattu 13.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Booky.

Kananen, J. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas. Avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Viitattu 18.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Booky.

Katzeff, P. 2019. 9 Must-Do Tricks For Investing In Mutual Funds. Investor's Business Daily 22.11.2019. Viitattu 12.4.2021. <https://janet.finna.fi>, ProQuest Central. <https://search-proquest-com.ezproxy.jamk.fi:2443/docview/2316885964?pq-origsite=primo>.

Kauppila, K., Puttonen, R. & Repo, E. 2020. Miten sijoitan rahastoihin. 6. uudistettu painos. Alma Talent.

Kekkonen, J. 2008. Vertailevan tutkimuksen haasteita. Tieteessä tapahtuu, 26, 3-4, 32-37. Viitattu 18.3.2021. Noudettu osoitteesta <https://journal.fi/tt/article/view/482>.

Koronavuosi palkitsi rahastosijoittajan – pääoma ennätyselliset 132 miljardia euroa. 2021. Finanssiala Ry. Uutinen Finanssiala Ry:n internetsivuilla. Viitattu 2.4.2021. <https://www.finanssiala.fi/uutiset/koronavuosi-palkitsi-rahastosijoittajan-paaoma-ennatyselliset-132-miljardia-euroa/>.

Kullas, E. & Myllyoja, N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito. Helsinki: Talentum. Viitattu 4.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Bisneskirjasto Alma Talent Pro.

Lindmark, J. 2013. Älä luota rahastojen riskiasteikkoon. Morningstar 16.12.2013. Viitattu 13.4.2021. <https://www.morningstar.fi/fi/news/114894/%C3%A4l%C3%A4-luota-rahastojen-riskiasteikkoon.aspx>.

Massinen, T. 2021. Sijoitushuuma on vallannut kansan korona-aikana - osakkeista ja rahastoista innostui myös palomies-ensihoitaja Tuomas Hasari, 29: ”Sijoitusteni arvo on kasvanut 50 prosenttia”. Helsingin uutiset 22.3.2021. Viitattu 17.4.2021. <https://www.helsingin uutiset.fi/teemat/3886410>.

Mills, M., van de Bunt, G. G. & Bruijn, J. 2006. Comparative Research. Persistent Problems and Promising Solutions. International Sociology, 21, 5, 619–631. <https://janet.finna.fi>, Sage Premier. Viitattu 9.4.2021. <https://journals-sagepubcom.ezproxy.jamk.fi:2443/doi/pdf/10.1177/0268580906067833>.

Myllyoja, N. 2015. Sharpen luku, beta ja volatiliteetti – mittaa tuoton suhdetta riskiin ennen kuin itseesi. Artikkelit 14.6.2015. Viitattu 13.4.2021. <https://www.nordnet.fi/blogi/sharpen-luku-beta-ja-volatiliteetti-mittaa-tuoton-suhdetta-riskiin-ennen-kuin-itseesi/>.

Möttölä, M. 2008. Rahaa rahastoilla. Helsinki: HS Kirjat.

Nordea Säästö 50 A. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. Noudettu osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkilöasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/rahastot/rahastot-nyt.html>.

OP-Maltillinen -sijoitusrahasto, A-osuus. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. <https://www.op.fi/tac?did=HeSaa0000004070&cs=b39a1f331c4bf858ba7c547226ec88030d7352312c6259688a4adca5c04170e0>.

OP-Rohkea A -sijoitusrahasto, A-osuus. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. <https://www.op.fi/tac?did=HeSaa0000004111&cs=1c853c64d4c01a395ba1ddf7bd0f923d3098286d49e308ff3eb2e067577dfef9>.

OP-Suomi A -sijoitusrahasto, A-osuus. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. <https://www.op.fi/tac?did=HeSaa0000004199&cs=9e0d10ea6f360236914ebb4f83af69acd3ce1139e8c8419a74379a8a49450ecc>.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto, B-osuus. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. <https://www.op.fi/tac?did=HeSaa0000004136&cs=f3b9cc92d244903134a5adefdd09aca17b6e94eeaaf0770878ae39c274d5a093>.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. uudistettu painos. <https://janet.finna.fi>, Bisneskirjasto Alma Talent Pro.

Parviainen, A. & Järvinen, S. 2015. Sijoittamalla miljonääriksi. 2. p. Helsinki: Talentum.

Pesonen, M. 2013. Sijoituspokkari. Säästäjästä sijoittajaksi. Jyväskylä: Docendo.

Peterson, S.P. 2012. Investment Theory and Risk Management. Hoboken, N.J.: Wiley. Viitattu 13.4.2021. <https://janet.finna.fi>, ProQuest Ebook Central.

Puusa, A. & Juuti, P. 2020a. Laadullisen tutkimuksen olemus. Julkaisussa Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Toim. Puusa, A. & Juuti, P. Gaudeamus. Viitattu 13.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Ellibs Library.

Puusa, A. & Juuti, P. 2020b. Johdanto. Mitä laadullisella tutkimuksella tarkoitetaan? Julkaisussa Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Toim. Puusa, A. & Juuti, P. Gaudeamus. Viitattu 13.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Ellibs Library.

Puusa, A. & Juuti, P. 2020c. Laadullisen tutkimuksen luotettavuus. Julkaisussa Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Toim. Puusa, A. & Juuti, P. Gaudeamus. Viitattu 13.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Ellibs Library.

Puusa, A. 2020. Näkökulmia laadullisen aineiston analysointiin. Julkaisussa Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Toim. Puusa, A. & Juuti, P. Gaudeamus. Viitattu 18.3.2021. <https://janet.finna.fi>, Ellibs Library.

Pörssisäätiö. 2009. Sijoitusrahasto-opas. Opas kaikille sijoitusrahastoista kiinnostuneille. Helsinki. Viitattu 7.4.2021. https://www.porssisaatio.fi/en/wp-content/uploads/2012/01/28002-sijoitusrahasto_opas_FI_lores.pdf.

Pörssisäätiö. 2015. Sijoitusrahasto-opas. Helsinki. Viitattu 17.4.2021. https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2015/05/sijoitus_rahasto_opas_2015_b.pdf.

Pörssisäätiö. N.d. Oppitunti 3: Suunnittele sijoituksesi. Viitattu 12.4.2021. <https://www.porssisaatio.fi/sijoituskoulu/sijoitussuunnitelma/>.

Rahastot. 2021. Finanssiala Ry. Uutinen Finanssiala Ry:n internetsivuilla. Viitattu 2.4.2021. <https://www.finanssiala.fi/aiheet/rahastot/#/>.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 18.3.2021. https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L2_3_1.html.

Sijoitusrahasto Nordea Maailma A. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. Noudettu osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/rahastot/rahastot-nyt.html>.

Sijoitusrahasto Nordea Pohjoismaat A. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. Noudettu osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/rahastot/rahastot-nyt.html>.

Simola, U. 2015. Riskimittari on hyödyllinen apuri. Taloustaito 21.5.2015. Viitattu 13.4.2021. <https://www.taloustaito.fi/Rahat/Riskimittari-on-hyodyllinen-apuri/#592d077d>.

Smith, D. M. 2009. Mutual Fund Fees and Expenses. Julkaisussa Mutual Funds: portfolio structures, analysis, management, and stewardship. Toim. Haslem, J. A. Hoboken, NJ.: Wiley. Viitattu 11.4.2021. <https://janet.finna.fi>, ProQuest Central.

Suomen Sijoitustutkimus. 2011. Yritys. Viitattu 4.5.2021. <https://www.sijoitustutkimus.fi/yritys/>.

Säästäminen, luotonkäyttö ja maksaminen. 2019. Finanssiala Ry. Tekstiraportti. Viitattu 2.4.2021. https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2019/04/SLM-2019_Tutkimusraportti.pdf.

Vancas, I. 2010. Due Diligence and Risk Assesment of an Alternative Investment Fund. Hamburg: Diplomica Verlag. Viitattu 12.4.2021. <https://janet.finna.fi>, ProQuest Ebook Central.

Vertaileva tutkimus 2015. Jyväskylän yliopiston verkkomateriaali Koppa-verkkosivuilla, tutkimusstrategiat. Viitattu 18.3.2021. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/vertaileva-tutkimus>.

Ålandsbanken Asuntorahasto. 2021. Avaintietoesite. Viitattu 27.4.2021. https://www.alandsbanken.fi/uploads/pdf/fund/KIID/KIID_BF_A_2021_fi.pdf.