

Sijoittaminen yksityishenkilön näkökulmasta

Opas aloittelevalle sijoittajalle

Mira Mulari

Liiketalouden koulutusohjelman opinnäytetyö
Kaupan ja kulttuurin toimiala
Tradenomi

TORNIO 2013

TIIVISTELMÄ

KEMI-TORNION AMMATTIKORKEAKOULU, Kaupan ja hallinnon ala

Koulutusohjelma:	Liiketalouden tradenomi
Opinnäytetyön tekijä(t):	Mira Mulari
Opinnäytetyön nimi:	Sijoittaminen yksityishenkilön näkökulmasta - Opas aloittelevalle sijoittajalle
Sivuja (joista liitesivuja):	73 (26)
Päiväys:	28.11.2013
Opinnäytetyön ohjaaja(t):	Satu Valli
<p>Opinnäytetyö käsittelee sijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta. Työn tavoitteena on lisätä yksityishenkilöiden tietoutta sijoittamisesta ja helpottaa sijoituspäätösten tekoa. Tarkoitukseni on kirjoittaa toiminnallinen opinnäytetyö, jonka tuotoksena on opas aloittelevalle sijoittajalle. Oppaasta on tarkoitus tehdä helppolukuinen, tiivis ja visuaalisesti houkutteleva, jolloin sen avulla aloittelevan sijoittajan on mahdollista perehtyä sijoittamiseen. Tarkoituksena on myös auttaa aloittavaa sijoittajaa hahmottamaan oma riskinsietokykynsä ja tunnistamaan oma riskiprofiilinsa sekä antaa tärkeimmät perustiedot sijoittamiseen liittyvästä problematiikasta.</p> <p>Suomalaisista yli 64 prosenttia säästää tai sijoittaa säännöllisesti. Yli 35 prosenttia kertoo, että heillä on jatkuvasti käytötilillään varallisuutta, jonka voisi sijoittaa muualle. Kyse on tottumuksesta, sillä raha kerääntyy automaattisesti pankkitilille. Inflaatio kuluttaa pankkitilillä olevia varoja, eikä tuottoa juuri ole. Haluan lisätä tietoutta sijoittamisesta ja sen aloittamisen helppoudesta. Teoreettinen viitekehys muodostuu sijoitusprofiilin tunnistamisen ja eri sijoitusinstrumenttien valinnan välille. Tutkimusongelmaksi muodostuu helppolukuisen ja tiiviin sijoitusoppaan tekeminen aloittelevalle sijoittajalle yksityishenkilön näkökulmasta. Oppaan laadinnassa yksi tärkeä kriteeri on se, että sitä pystyy lukemaan henkilö, joka ei ole sijoittamiseen muuten perehtynyt ja on ottamassa ensiaskeleitaan sijoittamisen parissa.</p> <p>Opinnäytetyöni on luonteeltaan toiminnallinen, ja sen tuotoksena syntyy opas aloittelevalle sijoittajalle. Tutkimusmenetelmäksi valitsen laadullisen eli kvalitatiivisen menetelmän, jonka avulla perehdyn sijoituskohteisiin, sijoittamisen perusteisiin ja vallitsevaan markkinatilanteeseen. Teoriaosa koostuu erilaisista sijoittamista käsittelevistä lähteistä. Opas kootaan pääosin teoriaosan pohjalta.</p> <p>Opinnäytetyön aihevalinnan taustalla on kiinnostukseni rahoitusala ja etenkin sijoittamista kohtaan. Minulla on myös hieman kokemusta sijoittamisesta, ja haluan laajentaa tietämystäni kirjoittamalla opinnäytetyön aiheesta. Sijoittamisesta saatavan taloudellisen hyödyn lisäksi pidän talouden tapahtumien seuraamista mielenkiintoisena. Miksi siis ei kannattaisi sijoittaa ja siirtää pankkitilille automaattisesti kertyviä varoja tuottavampaan kohteeseen?</p>	
Asiasanat: Sijoittaminen, sijoitusinstrumentit, riskinsietokyky, sijoitusprofiili, rahastosijoittaminen, osakesijoittaminen, asuntosijoittaminen.	

ABSTRACT

KEMI-TORNIO UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES, Education

Degree programme:	Bachelor of Business Administration
Writer(s):	Mira Mulari
Thesis title:	Investing from a private person`s point of view – A Guide for a Novice Investor
Pages (of which appendixes):	73 (26)
Date:	28.11.2013
Thesis instructor(s):	Satu Valli
<p>The topic of this thesis is investing from a private person`s point of view. The specific objectives of the thesis are to add private persons` knowledge concerning investing and facilitate their investment decisions. This thesis research is practice-based and the outcome is a guide for a novice investor. This guide is compiled to help novice investors recognize their own risk tolerance, identify their own risk profiles, and give basic information about the problems involved in investing. The research questions are as follows: What kind of information does a novice investor need before starting investing? How can investors recognize their own risk profiles? How can investors make their decisions between the various investment products?</p> <p>This research is qualitative in nature, utilizing data gathered from field-specific literature and relevant Internet sources. Theoretically, the study aims to develop and add to the existing theory of investing. Literature on investing was studied for finding support for creating the theoretical framework of this thesis, including recognizing investor profiles and choosing the right investment product. The theory section examines various theories of basics of investing and different kinds of investment instruments.</p> <p>The results of this study show that it is important to add investors` knowledge concerning investing. The results also indicate that the risk and the profit are interdependent. The fact that learning constantly about investing is necessary makes investing lucrative for investors. Today, the option of transferring automatically the funds accrued through investments from bank accounts to more profitable targets can be seen as another incentive for novice investors` interest in investing.</p>	
<p>Keywords: investing, investment products, risk tolerance, investment profile, investment in funds, investment in shares, housing investment.</p>	

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	3
ABSTRACT	4
SISÄLLYS	5
1 JOHDANTO	7
1.1 Tutkimuksen tausta ja aiheen rajaus	8
1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset	8
1.3 Tutkimusmenetelmä ja perustelu	9
1.4 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti	11
1.5 Tutkimuksen yleistettävyys	12
2 YLEISTÄ SIOITTAMISESTA	14
2.1 Rahoitusmarkkinat	15
2.2 Arvopaperisijoittaminen	17
2.3 Arvopaperimarkkinat	18
3 TUOTTO JA RISKI	20
3.1 Sijoituksen tuotto	20
3.2 Sijoituksen riski	22
3.3 Sijoittajan riskinsietokyky	23
3.4 Hajautuksen merkitys sijoittamisessa	25
4 ERILAISET SIOITUSKOHTEET	27
4.1 Suorat sijoituskohteet	27
4.1.1 Osakkeet	27
4.1.2 Kiinteistöt	28
4.1.3 Joukkovelkakirjalainat	29
4.2 Välilliset sijoituskohteet	30
4.2.1 Vakuutussäästäminen	30
4.2.2 Sijoitusrahastot	31
5 OSAKESIOITTAMINEN	34
5.1 Osakkeiden tuotto ja riski	35
5.2 Säännöt auttavat sijoittajaa	36
5.3 Tunnuslukujen käyttö arvonmäärityksessä	38
6 ASUNTOSIOITTAMINEN	40
6.1 Sijoitusasunnon tuotto	40

6.2 Sijoitusasunnon edut verrattuna muihin sijoituskohteisiin	41
6.3 Perussääntöjä asuntosijoittamiseen	42
7 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET	43
LÄHTEET	45
LIITTEET	47

1 JOHDANTO

Sijoittaminen on nykyään suosittu puheenaihe. Syynä tähän on, että sijoitusaktiivisuus on yleistynyt huomattavasti. Tässä toiminannallisessa opinnäytetyössä tutkitaan eri sijoitusmuotoja ja niiden jakautumista suomalaisten sijoittajien keskuudessa. Opinnäytetyö sisältää teoriaosuuden sekä produktin eli sijoitusoppaan. Suomalaisista 64 prosenttia sijoittaa tai säästää säännöllisesti. Yli 35 prosenttia suomalaisista kertoo, että heillä on jatkuvasti sellaista varallisuutta käyttötilillään, jonka voisi hyvin sijoittaa muualle. Erityisesti 18 – 29-vuotiaiden ikäryhmästä suurin osa (62 %) on sitä mieltä, että lähes jokainen suomalainen työssäkäyvä ihminen voisi sijoittaa kuukausittain. Kaikista suomalaisista näin ajattelee 44 prosenttia. Yhä useammat suomalaiset tiedostavat rahojensa olevan väärässä paikassa. Kyse on tottumuksesta, sillä ylimääräinen raha kertyy pankkitilille automaattisesti. (Taloustutkimuksen kyselytutkimus, 11/2012.)

Suomalaisten säästäjien suosituimmat säästämis- ja sijoituskohteet jakaantuvat viiteen osa-alueeseen. Ensimmäisenä ovat säästämis- ja määräaikaistalletukset (73 %), toisena tulevat kiinteistöihin sijoittaminen (49 %), kolmantena sijoitusrahastot (40 %), neljäntenä eläkevakuutukset (29 %) ja viidentenä osakkeisiin (25 %). Erityisesti naiset (78 %) ja nuoret 18 – 29-vuotiaat (84 %) suosivat säästö- ja määräaikaistilejä. Miehet puolestaan suosivat naisia enemmän rahastoja ja osakkeita. (Taloustutkimuksen kyselytutkimus, 11/2012.)

Kotitalouksien ostovoima on hiipumassa ja työttömyys kasvamassa loppuvuotta 2013 kohti. Tämä merkitsee käytännössä sitä, että kotitalouksien säästämisaste saattaa hieman hiipua. Yleisesti ottaen kiinnostus säästämiseen ja sijoittamiseen on kuitenkin säilynyt erittäin vahvana, vaikka talouden epävarmuus on kasvanut. Varsinkin kotitalouksien kiinnostus sijoittaa osakerahastoihin ja osakkeisiin on kasvanut jo pidempään. Tähän kiinnostuksen kasvuun on vaikuttanut muun muassa se, että keskuspankit ympäri maailman harjoittavat elvyttävää rahapolitiikkaa. Osakekurssit ovat nousseet ja osakerahastoihin on virrannut lisää varallisuutta. Sijoittajina suomalaiset ovat keskimäärin maltillisia. Rahastot koetaan usein turvallisemmaksi kohteeksi kuin suorat osakesijoitukset. Danske Bankin varallisuudenjohtaja Kimmo Laakkonen jakaa säästäjät kahteen päätyyppiin. On kuukausisäästäjiä, jotka sijoittavat muutamista kympeistä muutamiin sataan. Toisena tyyppinä ovat sijoittajat, jotka sijoittavat osakkeisiin ja rahastoihin tuhan-

sia, jopa kymmeniätuhansia euroja. Laakkosen mukaan on paljon sellaisia, jotka pystyvät pistämään aivan hyvin viisikymmentä tai sata euroa kuukaudessa sivuun, vaikka kyseessä olisi aivan normaali keskituloinen palkansaaja. (Autio & Vaahtio 2013, 7.)

1.1 Tutkimuksen tausta ja aiheen rajaus

Tutkimuksen tekeminen lähti liikkeelle innostuksestani rahoitusalaan kohtaan. Olen työskennellyt Oulun Osuuspankissa, ja pankissa työskentelyn aikana kiinnostuin sijoittamiseen liittyvästä problematiikasta. Aiheeksi valitsin sijoittamisen kaikista finanssialan aihealueista, koska sijoittaminen tulee ajankohtaiseksi hyvin monelle jossain elämänsä vaiheessa. Koen sijoittamisen mielenkiintoisena ja tärkeänä myös yleissivistyksen takia. Minulla on myös omakohtaista kokemusta sijoittamisesta lyhyehköltä ajanjaksolta.

Teoriaosuudessa lähdän liikkeelle käsittelemällä rahoitusmarkkinoita ja riskinsietokykyä, tuottoja sekä riskejä yksityishenkilön näkökulmasta. Seuraavana tutkin suomalaisten suosimia sijoitusinstrumentteja: osakkeita, kiinteistöjä, rahastosijoittamista ja vakuutussäästämistä. Keskityn näiden sijoitusmuotojen perustietojen, hyötyjen ja riskien tutkimiseen. Teoriaosuus jatkuu osakesijoittamisen ja asuntosijoittamisen laajemmalla käsittelyllä. Osakesijoittamisessa käyn läpi sijoittajan toimintaympäristöä eli pörssiä ja pörssin toimintaa. Asuntosijoittamisessa keskityn perussääntöihin, jotka auttavat sijoittajaa sekä sijoitusmuodon etuihin että haittoihin. Rajaan siis aiheeni näihin neljään sijoitusinstrumenttiin eli jätän kaikki säästämisen instrumentit, kuten talletukset, kokonaan aiheeni ulkopuolelle. En myöskään käsittele sijoitusinstrumenttien verotusta työssäni. Opinnäytetyön kohderyhmänä ovat yksityishenkilöt, eli muun muassa yritykset ja yhteisöt on rajattu työn ulkopuolelle.

1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Ilmiö, jota tutkin opinnäytetyössäni, on yksityishenkilöiden sijoittaminen. Tarkoitukseni on kirjoittaa toiminnallinen opinnäytetyö, jonka tuotoksena on opas aloittelevalle sijoittajalle. Tutkimuksen tavoitteena on lisätä yksityishenkilöiden tietoutta sijoittamisesta ja näin helpottaa sijoituspäätösten tekoa. Tutkimuksen tuotoksesta eli oppaasta aloittele-

valle sijoittajalle on tarkoitus helppolukuinen ja visuaalisesti houkutteleva. Oppaan avulla ensikertalaisen olisi mahdollista löytää tärkeitä sijoittamiseen liittyviä asioita yhdestä paikasta ja se perehdyttäisi sijoittamisen maailmaan. Opas on tarkoitus koota tutkimuksen teoriapohjan avulla. Tutkimukset ovat osoittaneet, että erityisesti nuoret ovat kiinnostuneista sijoittamista, mutta kokevat, ettei heillä ole tietoa sijoittamisesta riittävästi. Oppaan kohderyhmänä ovat kuitenkin aloittelevat sijoittajat iästään riippumatta, koska sijoittamiseen syttyvä kipinä voi tulla minkä ikäisenä tahansa.

Opinnäytetyöni tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

- Mitä tietoa aloitteleva yksityishenkilö tarvitsee ennen sijoituspäätöksen tekoa?
- Miten tunnistaa oma sijoitusprofiili?
- Kuinka tehdä sijoituspäätös eri sijoitusinstrumenttien välillä, jotta sijoituksen kohde vastaisi mahdollisimman hyvin omia henkilökohtaisia tarpeita?

Tutkimuskysymysten perusteella laadin helppolukuisen ja tiiviin sijoitusoppaan aloittelevalle sijoittajalle yksityishenkilön näkökulmasta. Tärkeäksi kriteeriksi oppaalle muodostuu se, että sitä pystyy lukemaan henkilö, joka ei ole sijoittamiseen muuten perehtynyt ja on ottamassa ensiaskeleitaan sijoittamisen parissa.

1.3 Tutkimusmenetelmä ja perustelu

Opinnäytetyöni on luonteeltaan toiminnallinen, ja sen tuotoksena syntyy opas aloittelevalle sijoittajalle. Tutkimusmenetelmäksi valitsen laadullisen eli kvalitatiivisen menetelmän, jonka avulla perehdyn sijoituskohteisiin, sijoittamisen perusteisiin ja vallitsevaan markkinatilanteeseen. Laadullisella tutkimuksella tutkitaan yleensä ilmiötä, josta tarvitaan syvällisempää informaatiota tai ilmiötä, joka ei ole ennestään tuttu. Laadullisen menetelmän tarkoituksena on ennemminkin ymmärtää, mitä ihmiset tarkoittavat kuin keskittyä siihen, mitä ihmiset sanovat. Silloin vastataan yleensä kysymyksiin ”miten?”, ”millainen?” ja ”miksi?”. (Puusa, Reijonen, Juuti & Laukkanen 2012, 58.) Laadullisessa menetelmän piirteenä on, että olemassa ei ole ainoastaan yhtä ja oikeaa vasta-

usta. Tarkoituksenani ei olekaan löytää ehdotonta yhtä oikeaa ratkaisua, vaan yhdistellä jo löytyneitä faktoja parhaalla mahdollisella tavalla.

Toiminnallisella opinnäytetyöllä tarkoitetaan toiminnallisuuden, teoreettisuuden, raportoinnin ja tutkimuksellisuuden yhdistämistä. Tutkimustiedon tarkoituksena on tavoitella tietoa, jonka avulla tekijä voi perustellusti rajata, täsmentää ja uudistaa toiminnallista tuotosta käyttäjää paremmin palvelevaksi. Toiminnallisen opinnäytetyö tuloksena syntyy tuote tai tuotos. Tutkimustieto on aina tapauskohtaista, eli se pohjautuu aina tiettyyn kohderyhmään, tilanteeseen, aikaan tai paikkaan. Tutkimustiedon tulkinta saa aina suoraan sovelletun, toiminnallisen ja käytännöllisen muodon kehitettävässä tuotoksessa. Viitekehyksen, tutkimustiedon ja lähteiden välisellä vuoropuhelulla on korostunut merkitys toiminnallisessa opinnäytetyössä. (Vilka 2010, 4 – 6.)

Laadullisella aineistolla tarkoitetaan yksinkertaisimmillaan aineistoa, joka on ilmiä sul-taan tekstiä. Tekstin on ollut mahdollista syntyä tutkijasta riippuen tai riippumatta. Esi-merkkeinä voivat olla erimuotoiset havainnoinnit ja haastattelut, omaelämäkerrat, päi-väkirjat sekä muuta tarkoitusta varten tuotettu kirjallinen ja kuvallinen aineisto tai ää-nimateriaali. Aineistona voi hyvin käyttää elokuvia, suorajakelumainoksia tai yleisön-osastokirjoituksia. Vaikka aineisto on tuotettu ensisijassa tutkijasta riippumatta, voi tutkija kuitenkin kuvitella kirjoittaneensa tarinansa jollekin lukijalle. (Eskola & Suoranta 2001, 15.) Laadullinen tutkimus operoi aina viime kädessä erittelemällä yksittäisiä ta-pauksia eli oleellista on tutkijan vuorovaikutus yksittäisen havainnon kanssa. Tutkimuk-sen hypoteesit johdetaan yksittäistapauksien analyysistä, ja ne testataan myöhemmin isommalla aineistolla. Laadullinen tutkimus siis erittelee yksittäistapauksia niihin osal-listuvien ihmisten näkökulmasta tai niihin osallistuvien ihmisten niille antamien merki-tysten kautta. (Koskinen, Alasuutari & Peltonen 2005, 31.)

Laadullisen tutkimuksen menetelmät voidaan jakaa karkeasti neljään pääluokkaan, haastattelu- ja havainnointimenetelmiin, dokumentteihin sekä erilaisiin narratiivisiin, diskurssi- ja keskusteluaineistoihin. (Koskinen ym. 2005, 45.) Laadullisen tutkimuksen yleisesti käytettyjä menetelmiä ovat syvähaastattelut, fokusryhmähaastattelut, havainnointi sekä erilaiset koeasetelmat. Syvähaastattelut toteutetaan tavallisesti yksilöhaastat-teluina siten, että tilanteessa ovat läsnä tutkija ja haastateltava. Haastattelun tavoitteen on saada syvällistä ja uutta tietoa tutkittavasta ilmiötä. Havainnoinnilla tarkoitetaan jon-kin tilanteen, käyttäytymisen tai tapahtuman seuranta. Tutkija voi olla joko aktiivisesti

mukana toiminnassa tai toimia ulkopuolisena tarkkailijana. Koeasetelmalla puolestaan tarkoitetaan todellisen tilanteen mallintamista keinotekoisesti. Tavoitteena on seurata yhden tai korkeintaan muutaman määritellyn tekijän muutosta. Luotettavuuden varmistamiseksi muut tekijä tulisi pyrkiä pitämään vakioituina. Haasteena on kuitenkin riittävän todellisen tilanteen luominen niin, että samalla minimoidaan erilaisten häiritsevien ympäristötekijöiden vaikutus. (Puusa ym. 2012, 58 – 60.)

1.4 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti

Lähtökohtaisesti tutkimuksissa pyritään välttämään virheitä, mutta silti tulosten pätevyys ja luotettavuus voivat vaihdella. Tämän vuoksi on tärkeää pyrkiä arvioimaan tehdyn tutkimuksen luotettavuutta. Luotettavuuden mittaamiseen on olemassa erilaisia mittaus- ja tutkimustapoja. Mittaustulosten toistettavuus eli reliaabelius tarkoittaa kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Reliaabelius voidaan todeta monella eri tavalla. Esimerkiksi tulosta voidaan pitää reliaabelina, jos kaksi arvioijaa päätyy samanlaiseen tulokseen tai samaa henkilöä tutkittaessa eri tutkimuskerroilla päädytään samaan tulokseen, voidaan tulokset myös todeta reliaabeleiksi. Täsmällisesti reliabiliteetilla ymmärretään neljä asiaa: kongruenssia eli yhdenmukaisuutta, instrumentin tarkkuutta, instrumentin objektiivisuutta ja ilmiön jatkuvuutta. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 231; Koskinen, Alasuutari & Peltonen 2005, 255.)

Toinen tutkimuksen arviointiin kiinteästi liittyvä käsite on pätevyys eli validius, joka tarkoittaa tutkimusmenetelmän tai mittarin kykyä mitata juuri sitä, mitä on tarkoituskin. Menetelmät ja mittarit kun eivät aina vastaa sitä todellisuutta, jota tutkija luulee tutkivansa. Esimerkiksi vastaajat voivat käsittää kyselylomakkeen kysymykset ihan toisin, kuin tutkija on tarkoittanut. Jos tutkija käsittelee saatuja tuloksia edelleen omien alkupe-
räisten ajatustensa mukaisesti, ei tuloksia voida pitää pätevinä. Mittari aiheuttaa siis tuloksiin virheitä. Validiteetin lajeina pidetään minimaalisesti sisäistä ja ulkoista validiteettia. Sisäinen validiteetti tarkoittaa sisäistä loogisuutta ja ristiriidattomuutta. Ulkoinen validiteetti merkitsee puolestaan sitä, yleistykö tutkinta muihinkin kuin tutkittuihin tapauksiin. Validiteettitarkastelun avulla pyritään ehkäisemään kaksi tutkimuksen kannalta keskeistä virhepäätelmien tilannetta, joissa uskomme, että jokin tulos on tosi, vaikka se ei sitä olisi tai juuri päinvastoin. (Hirsjärvi ym. 2009, 231 - 232; Koskinen ym. 2005, 254.)

Reliaabelius ja validius ovat saaneet erilaisia tulkintoja kvalitatiivisissa tutkimuksissa. Termit voidaan kytkeä virheellisesti ainoastaan kvantitatiiviseen tutkimukseen. Tapaus-tutkimuksen tekijä voi aiheellisestikin ajatella, että kaikki ihmistä ja kulttuuria koskeva tieto on ainutlaatuista, ettei ole kahta samanlaista tapausta, joten perinteiset pätevyiden ja luotettavuuden menetelmät eivät tule kysymykseen. Kuitenkin kaiken tutkimuksen pätevyyttä ja luotettavuutta on jollakin tavalla arvioitava. Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta kohottaa tutkijan tarkka kuvaus tutkimuksen toteuttamisesta. Aineiston tuottamisen olosuhteet on kerrottava totuudenmukaisesti ja tarkkuus koskee jokaista tutkimuksen vaihetta. Esimerkiksi haastattelututkimuksessa kerrotaan paikasta ja olosuhteista, haastatteluihin käytetystä ajasta, häiriötekijöistä ja tutkijan oma itsearviointi tilanteesta. Luokittelujen tekeminen on myös yksi keskeinen asia laadullisen aineiston analyysissä. Lukijalle täytyy saada kerrottua luokittelun syntymisen alku ja perusteet. Tulosten tulkintaan pätee sama tarkkuuden vaatimus: on kerrottava, millä perusteella tutkija esittää tulkintoja päätelmiensä perustaksi. Tällöin lukijaa auttaa, jos tutkimusselosteita rikastutetaan esimerkiksi suorilla haastatteluotteilla. (Hirsjärvi ym. 2009, 233.)

1.5 Tutkimuksen yleistettävyyys

Yleistäminen on laadullisessa tutkimuksessa kahdella eri tavalla tärkeä kysymys. Ensimmäisenä se liittyy tutkimuksen oikeuttamiseen varsinkin käytännöllisissä yhteyksissä. Laadulliset tutkijat kohtaavat yleisimmin kritiikkiä siitä, että pienestä havaintomäärästä ei voi tehdä luotettavia yleistyksiä. Toinen syy on se, että yleisempi tieto on informatiivisempaa kuin yksittäistapauksia koskeva tieto. (Koskinen ym. 2005, 263.)

Laadullisessa tutkimuksessa tapausmäärät ovat usein niin pieniä, että yleistettävyyys on tilastotieteen näkökulmasta kyseenalainen. Tapauksia voi olla jopa vain yksi, esimerkiksi ihmisryhmä tai työpaikka. Syitä pieniin tapausmääriin on useita. Kysymys on tutkimuksen tavoitteista. Laadullisessa tutkimuksessa tarkoituksena on usein se, että voitaisiin kerätä pienestä perusjoukosta mahdollisimman paljon tietoa. Tavoite on yleensä kuvaus, joka tekee jonkin yhteisön piirteet ymmärrettäviksi. Tämän edellytyksenä on runsaan aineiston kerääminen, koska ymmärrys kasvaa monipuolisista yksityiskohdista ja siitä, että monenlainen aineisto kertoo samaa tarinaa. (Koskinen ym. 2005, 265.)

Laadullinen tutkimus siis häviää tilastolliselle tutkimukselle, mitä tulee yleistettävyyteen. Mutta on muutamia keinoja, joilla laadullisella tutkimuksella saatuja tuloksia voidaan pyrkiä yleistämään. Ehkä tunnetuin yleistykseen tähtäävä ajattelu saa alkunsa kokeellisesta tutkimuksesta. Ajattelun mukaan yleistäminen tapahtuu teoriaan, ei perusjoukkoon. Teorian pätevyysalue määrittää tiedon yleistämisen mahdollisuuden, ei niinkään tapausmäärää. Tulosten yleistämiseksi tulee antaa uskottavat teoreettiset perusteet lukijalle. Toinen keino yleistää laadullisen tutkimuksen tuloksia on vertailu. Tavallaan jokainen uusi tapaus tarjoaa uuden testin tutkijan aikaisemmin muodostamille väitteille. (Koskinen ym. 2005, 268 – 269.)

2 YLEISTÄ SIOITTAMISESTA

Yksityishenkilöiden mahdollisuus sijoittaa laajasti eri sijoituskohteisiin tuli mahdolliseksi vasta 1980-luvun puolivälissä. Siihen asti talletusten korot määräytyivät hallinnollisin perustein eikä suppea kotimainen osakkeiden julkinen kaupankäynti tarjonnut osakesijoittamiseen juuri mahdollisuuksia. Talletuskorot saattoivat olla selvästi inflaatiota korkeampia talletusten ollessa pitkään verovapaita. Tällöin riskitön reaalityttö saattoi nousta hyvinkin korkeaksi. Vastaavasti oli ajanjaksoja, jolloin nimellinen korkotaso vaikutti hyvältä, mutta inflaatio oli maksettuja korkoja korkeampaa, jolloin reaalityttö jäi negatiiviseksi. Arvopaperimarkkinalain ja sijoitusrahastolain säätäminen sekä markkinakorkojen käyttöönotto mahdollistivat suomalaisille yksityishenkilöille muita länsimaita vastaavan sijoitustoiminnan. Uuden sijoitustoiminnan puitteita säätelevän lainsäädännön voimaantuloa seurasi Suomen talous historian syvin lama. Rahastotoiminnan ensimmäisten vuosien aikana moni osakerahastosijoittaja petti ja palasikin takaisin korkosijoittajaksi. Riskittömän sijoittamisen aika alkoi olla ohi 1990-luvun puolivälissä Suomen liittyessä Emu-alueeseen. (Kontkanen 2009, 106.)

Suomalaisten varallisuuden kasvu on tuonut sijoittamiseen liittyvät asiat kuitenkin entistä tärkeämmäksi osaksi erityisesti yksityisen ihmisen taloudenhoitoa. Samaan aikaan sijoitusmarkkinoiden kehittyminen on huomattavasti lisännyt sijoittajille tarjottavien sijoituskohteiden määrää. Rahoitusalan näkökulmasta sijoitus- ja omaisuudenhoito tulevat olemaan jatkossa yksi voimakkaimmin kasvavista liiketoiminnan osa-alueista. Sijoitustoiminnan osaamiselle on tarvetta niin yksityisillä sijoittajilla kuin rahoitus alalla työskentelevillä henkilöillä. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2011, 11.)

2.1 Rahoitusmarkkinat

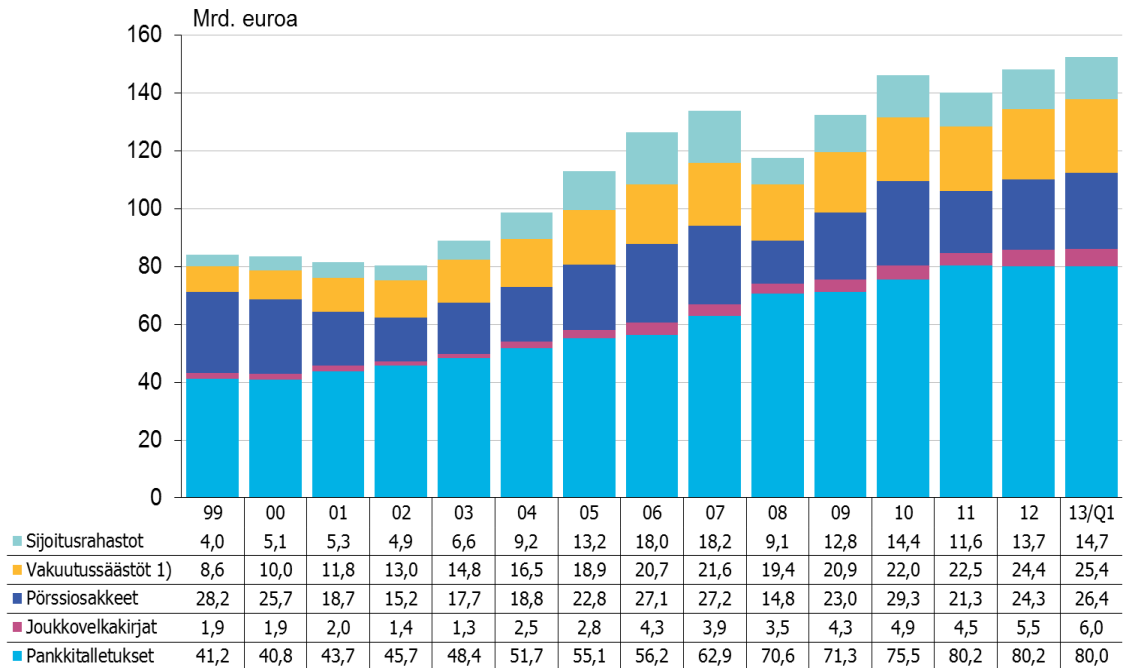
Suomessa rahoituksen välittäjinä toimivat julkiset rahoitusmarkkinat ja rahoituksen välittäjät. Rahoituksen välittäjillä tarkoitetaan finanssi-instituutioita, joiden tehtävänä on tuottaa palveluilta rahoitusmarkkinoilla niin sijoittajille kuin yrityksille. Finanssi-instituutioilla tarkoitetaan pankkeja, vakuutusyhtiöitä, rahoitusyhtiöitä, erityisluottolaitoksia, sijoitusyhtiöitä, sijoitusrahastoja ja pankkiiriliikkeitä. Rahoitusmarkkinat ovat jo vuosien ajan kasvaneet nopeammin kuin talous. Finanssimarkkinaeristä Suomessa suurimpia ovat rahalaitosten myöntämät lainat ja työeläkevarat. Pankkien tehtäviin kuuluu luottojen myöntäminen, talletusten vastaanottaminen, maksuliikenteen hoitaminen, omaisuudenhoidopalvelut, valuuttamarkkinakaupanhoito sekä rahoitus-, sijoitus- ja neuvontapalvelut. Suomessa pankit ovat perinteisesti olleet universaalipankkeja eli pankit ovat hoitaneet kaikkia pankkitoimintaan liittyviä tehtäviä maksuliikenteestä sijoitustoimintaan. Kilpailun kiristyessä pankit ovat viime aikoina yhtiöittäneet tiettyjä toimintojaan kuten omaisuudenhoitoon ja investointipankkitoimintaan kuuluvia osia. (Ikäheimo, Laitinen, Laitinen & Puttonen 2011, 163 – 164.)

Suomalaiset liikepankit ovat yhtiömuodoltaan osakeyhtiöitä, joiden osakkeenomistajista kotitalouksien osuus on merkittävä. Suomessa toimi vuoden 2010 lopussa 313 pankkia, joista 299 oli kotimaisia pankkeja. Pankeista 213 oli OP-Pohjola-ryhmän jäsenosuuspankkeja. Kolme suurinta pankkikonsernia vuonna 2010 olivat OP-Pohjola-ryhmä, Nordea Pankki Suomi ja Sampo Pankki. (Ikäheimo ym. 2011, 164.)

Rahoitusmarkkinat ovat käyneet läpi laajan rakennemuutoksen viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Uudet säästämismuodot, kuten sijoitusrahastot, sijoitussidonnaiset vakuutukset ja suorat osakesijoitukset, ovat tuoneet sijoittajille runsaasti uusia vaihtoehtoja perinteisen pankkitalletuksen rinnalle. Sijoitetun rahoitusvarallisuuden voimakas kasvu, kotitalouksien lisääntynyt tietoisuus uusista sijoitusvaihtoehdoista ja väestön ikääntymisestä seurannut eläkesäästämisen tarve ovat mahdollistaneet sijoitusvaihtoehtojen kehityksen. (Kallunki ym. 2011, 15 – 16.)

Kotitalouksien tärkein säästämismuoto on ollut pitkään pankkitalletukset. Pankkitalletusten suuren suosion taustalla olivat vaikuttamassa niiden verovapaus ja talletusten rajaton takaisinmaksusuoja. Talletusten alhaiset korot ja verovapauden poistuminen ovat osaltaan vaikuttaneet lisäämällä kotitalouksien kiinnostusta uusia säästämismuotoja

ja varainhoitopalveluja kohtaan. Kuviosta 1 huomataan, että suomalaiset kotitaloudet ovat myös vaurastuneet viimeisten vuosien aikana. Esimerkiksi vuonna 1999 suomalaisten rahoitusvarallisuus oli 82 miljardia euroa, kun se oli vuonna 2005 110,3 miljardia ja vuonna 2013 150 miljardia. Suomalaiset ovat innostuneet selvästi sijoitusrahastoista ja vakuutussäästämisestä, koska niihin sijoittaminen on kasvanut huomattavasti tarkasteluajanjaksolla. (Kallunki ym. 2011, 15 – 16; Finanssialan keskusliitto 2013.)



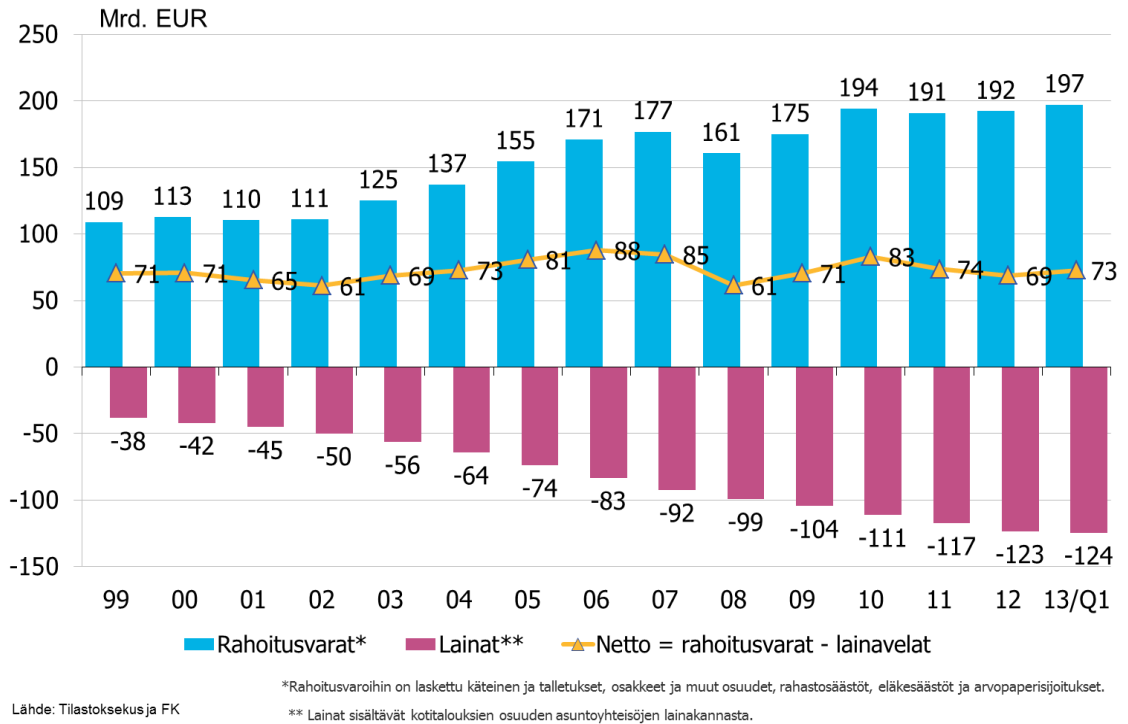
1) Vakuutussäästöihin on laskettu yksityishenkilöiden ottamat säästöhenkivakuutukset ja yksilölliset eläkevakuutukset

Lähde: Tilastokeskus ja FK

*pl. noteeraamattomat osakkeet, muut osuudet ja muut saamiset

Kuvio 1. Suomalaisien kotitalouksien sijoitusvarallisuus vuosina 1999 – 2013 (Finanssialan keskusliitto 2013.)

Kuviosta 2 huomataan, että suomalaisten kotitalouksien rahoitusvarojen määrä on suurempi kuin velkojen. Tarkastelun kohteena on ajanjakso vuodesta 1999 vuoteen 2013. Rahoitusvaroihin on laskettu käteinen ja talletukset, osakkeet ja muut osuudet, sijoitusrahastot, eläkesäästöt ja muut arvopaperisijoitukset. Lainat sisältävät kotitalouksien osuuden asuntoyhteisöjen lainakannasta. (Finanssialan keskusliitto 2013.)



Kuvio 2. Suomalaisien kotitalouksien rahoitusvarat ja velat vuosina 1999 – 2013 (Finanssialan keskusliitto 2013.)

2.2 Arvopaperisijoittaminen

Rahan tai muiden resurssien käyttäminen tulevaisuudessa saatavaa tuottoa vastaan on sijoittamista. Sijoitetulle pääomalle saatava tuotto ja pääoman palautukset muodostavat tulevaisuudessa saatavat rahavirrat. Sanotaan, että tuotto on korvausta sijoittajalle kahdesta eri asiasta: ensinnäkin siitä, että raha ei ole sijoitusaikana rahan omistajan käytössä ja siitä, että rahojen saamisessa takaisin on oma epävarmuutensa eli sijoittamisessa on riskiä. Sijoituksilla arvopapereihin lisätään yhteiskunnan hyvinvointia epäsuorasti reaali-investointien kautta. Reaali-investoinnit tarkoittavat sijoituksia reaaliomaisuuteen, kuten rakennuksiin, koneisiin, maahan ja osaamiseen. (Nikkinen, Rothvovius & Sahlström 2002, 9.)

Arvopaperisijoitukset oikeuttavat jonkin reaali-investoinnin tuottamiin rahavirtoihin sopimuksen mukaan. Arvopaperin haltijalla voi olla myös muita oikeuksia varallisuuteen liittyvien oikeuksien lisäksi, jotka perustuvat kyseisen arvopaperin sopimusehtoihin tai lakeihin. Osakkeenomistajalla esimerkiksi on osakeyhtiölain perusteella oikeuksia,

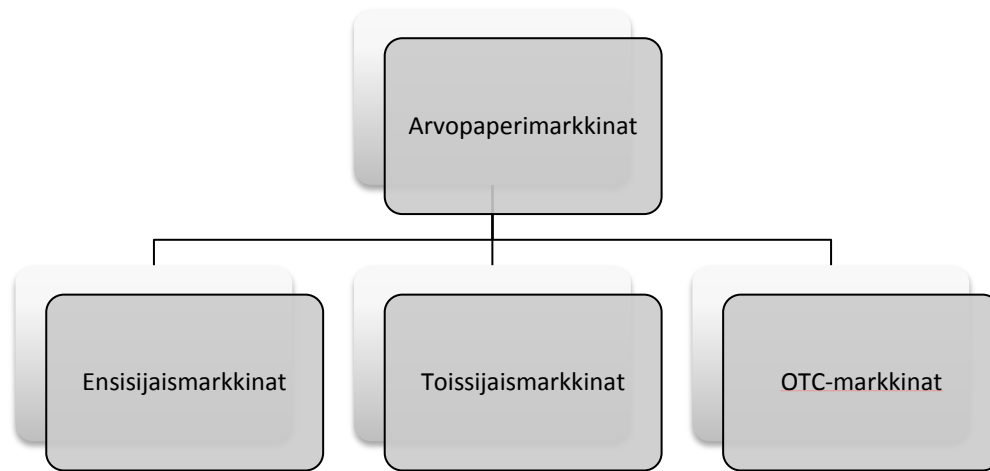
kuten yhtiökokouksessa käytettävä äänioikeus. Tuotto- ja riskiprofiili ovat sijoittajan kannalta tärkeimmät sijoituskohteen ominaisuudet. Sijoittajan kannalta on keskeistä, millaisia sijoitussalkkuja on mahdollista koota eri arvopapereista. Sijoituskohteiden tarkastelu jaetaan tästä syystä kahteen eri vaiheeseen. Ensimmäisenä otetaan selvää yksittäisen sijoituskohteiden tuotto- ja riskiominaisuuksista. Toisessa vaiheessa tutkitaan portfolioteorian avulla, minkälaisia tuotto- ja riskiprofiilin sijoitussalkkuja niistä voisi koota. Sijoittaja voi sitten tämän jälkeen valita omien toiveidensa mukaisen sijoitussalkun, joka on hänen tarpeensa huomioiden optimaalisin. (Nikkinen ym. 2002, 9 – 10.)

2.3 Arvopaperimarkkinat

Riskin hajauttaminen, kulutuksen ajoittaminen sekä johdon ja omistuksen eriyttäminen ovat arvopaperimarkkinoiden syntyminen keskeisimmät syyt. Kulutus on mahdollista ajoittaa mahdollisimman optimaalisesti arvopaperisijoittamisen ansiosta. Normaali palkansaaja voi esimerkiksi sijoittaa osan palkastaan eläkepäivilleen. Siirtyessään eläkkeelle palkansaaja voi myydä eteenpäin osan arvopaperisijoituksistaan rahaa halutessaan. Järkevintä sijoittajan kannalta on hajauttaa sijoitukset useaan eri sijoituskohteeseen. Sijoituksen hajauttaminen arvopapereiden avulla on helppoa, sillä esimerkiksi yhden reaali-investoinnin sijaan voidaan hankkia osakkeita useasta eri yhtiöstä. (Nikkinen ym. 2002, 14.)

Yrityksen omistajien ja johdon täytyy olla eri henkilöitä kun puhutaan johdon eriyttämisestä. Yhden sijoittajan omaisuuden turvin ei voi kasvaa suuryritysten kaltaiseksi. Ulkopuolisia sijoittajia tarvitaan yrityksen kasvaessa. He mahdollistavat yrityksen kehittymisen, mutta eivät osallistu operatiiviseen toimintaan. Ulkopuoliset sijoittajat saavat palkkioksi sijoitukselleen yrityksen liikkeelle laskemia arvopapereita, esimerkiksi velkakirjoja ja osakkeita. Ajan saatossa osakemarkkinat ovat muokkautuneet sijoittajien tarpeiden mukaan. Arvopapereiden ostajien ja myyjien oli keskenään sovittava hinnoista ennen järjestettyjä markkinoita. Seuraavana tulivat välittäjät hoitamaan osto- ja myyntitehtävät asiakkaiden puolesta. Esimerkiksi asuntomarkkinat on järjestetty näin. Asuntomarkkinoilla kiinteistövälittäjät toimivat myyjien ja ostajien välissä. Rahoitusmarkkinoilla tärkeät ovat ensisijais- eli primäärimarkkinat, jossa yhteisöt tai yritykset tarjoavat sijoittajille uusia arvopapereita. (Nikkinen ym. 2002, 14.)

Kaupankäynti voidaan järjestää myös dealer-markkinoiksi, joilla toimii dealereita eli välittäjiä. Välittäjät ostavat ensin arvopapereita itselleen ja myyvät ne eteenpäin. Tällä periaatteella toimivat rahoitusmarkkinoilla niin sanotut ”tiskin yli” -markkinat (over the counter, OTC), joilla välittäjä ostaa ja myy omaan lukuunsa arvopapereita. Myös käytettyjen autojen markkinat toimivat dealer-markkinoilla. Muun muassa valuuttakauppaa käydään OTC-markkinoilla rahanvaihtopisteiden ja pankkien toimiessa välittäjinä. Dealer-markkinoilla käydään kauppaa aiemmin liikkeelle lasketuilla arvopapereilla. Näitä markkinoita kutsutaan sekundaari- eli toissijaismarkkinoiksi erotukseksi ensisijaismarkkinoista. Kuviossa 3 on kuvattu arvopaperimarkkinoiden muodostumista. (Nikkinen ym. 2002, 15.)



Kuvio 3. Arvopaperimarkkinat (Nikkinen ym. 2002, 15.)

3 TUOTTO JA RISKI

Pitäisikö sijoittajan sijoittaa pelkästään osakkeisiin, jos osakkeet tuottavat 14 % ja obliigaatiot 7 %? Todennäköisesti ei kannata, sillä sanotaan, että ”kaikkien munien laittaminen samaan koriin” ei ole sijoittamisessa viisasta, eli tuoton lisäksi myös sijoituksen riski täytyy huomioida. Hajauttaminen eli diversifioiminen kannattaa. Tämä vanha viisaus ei kuitenkaan kerro sitä, mikä on optimaalinen osuus eri sijoituskohteita hyvin hajautetussa portfoliossa eli arvopaperisalkussa. Se ei myöskään kerro sitä, miten tilanne muuttuisi, jos sijoituskohteita on useita. Myös kaikki sijoituskohteet voidaan jakaa edelleen erilaisiin sijoituksiin, esimerkiksi jokaisella yhtiöllä on erilainen osake. (Nikkinen ym. 2002, 21.)

3.1 Sijoituksen tuotto

Sijoituksen onnistumisen suhteessa muihin kohteisiin määrittelee sijoituksen tuotto. Erisuuruisten tuottojen vertailu keskenään on helppoa prosentuaalisten tuottojen ansiosta. Esimerkiksi voimme ajatella, että voimme ansaita 400 euroa sijoittamalla Elisan osakkeisiin, mutta vain 200 euroa TeliaSoneran osakkeilla. Onko siis sijoitus Elisan osakkeisiin parempi kuin TeliaSoneran? Jos meidän pitäisi sijoittaa Elisaan 2000 euroa ja TeliaSoneraan 800 euroa saadaksemme kyseiset tuotot, olisi jälkimmäinen sijoitus kannattavampi. Elisan tuottoprosentti olisi $400/2000 \text{ €} = 20 \text{ %}$ ja TeliaSoneran $200/800 \text{ €} = 25 \text{ %}$. Finanssi-investointien eli arvopaperisijoitusten määrää voidaan helposti kasvattaa tai pienentää arvopaperimarkkinoilla. Voisimme helposti sijoittaa 1500 euroa (800 euron sijasta) TeliaSoneran osakkeisiin, jolloin sijoituksemme tuottaisi enemmän. Edellä olevassa esimerkissä oletettiin, että ainoat tuotot ovat hintamuutokset. Todellisuudessa arvopaperisijoitukset tuottavat usein muutakin kassavirtaa, osinkoja tai korkoja, jotka tulee myös ottaa huomioon tuottoa laskettaessa. Osakkeen tuotto määräytyy koko sijoitusajanjaksolla hintamuutoksen ja maksettujen osinkojen mukaisesti. (Nikkinen ym. 2012, 22.)

$$\text{Tuotto} = \frac{\text{hintamuutos} + \text{osingot}}{\text{ostohinta}}$$

Sijoituskohteen tuotto määräytyy sijoituksen arvonnoususta ja sijoitusperiodin aikana saaduista sijoittajalle tulevista maksuista, joihin sijoituksen omistaminen oikeuttaa. Esimerkiksi kiinteistösjoituksessa tuotto muodostuu nettovuokratuotoista ja kiinteistön arvonnoususta. Osakkeen tuotto syntyy puolestaan osakkeen arvonnoususta ja saaduista osingoista. Eri sijoituskohteiden tuotot poikkeavat huomattavasti toisistaan. Tuottoerot tulevat hyvin esiin tarkasteltaessa tuottoja vuosikymmenien pituisella ajanjaksolla. Pitkän ajanjakson tarkastelun avulla voidaan huomata, että osakesijoittaminen tuottaa paremmin kuin korko- ja rahamarkkinasijoitukset. Markkina-arvoltaan pienten yritysten osakkeiden tuottokehitys on yleensä muiden sijoituskohteiden tuottokehitystä parempi. Miksi osakesijoittaminen tuottaa enemmän kuin korkosijoitukset? Osakesijoitusten tuotto vaihtelee huomattavasti enemmän kuin korkosijoitusten tuotto. Varsinkin markkina-arvoltaan pienten yritysten osakkeiden tuotot ovat vaihdelleet huomattavasti vuodesta toiseen. (Kallunki ym. 2011, 24 – 26.)

Sijoittajan näkökulmasta sijoituksen arvon vaihtelut ovat juuri ongelmallisimpia, jos sijoittajan täytyy realisoida sijoituksensa tietyssä ajankohtana. Osakesijoitukset siis antavat korkosijoituksia huomattavasti paremman tuoton, mutta toisaalta osakesijoituksen arvo vaihtelee huomattavasti enemmän kuin korkosijoituksen arvo. Sijoittajan termejä käyttäen tämä tarkoittaa, että osakesijoittamiseen liittyy huomattavasti suurempi riski kuin korkosijoittamiseen. Sijoittajat saavat osakkeiden hyvässä tuotossa luonnollisen korvauksen ottamastaan riskistä. Rationaalisesti käyttäytyvä sijoittaja ei sijoittaisi varojaan osakkeisiin, jos hän ei uskoisi saavansa riskistä korvauksena suuremman tuoton kuin muista sijoituskohteista. Toimivilla rahoitusmarkkinoilla sijoituskohteiden arvot määräytyvät tarjonnan ja kysynnän mukaan, ja paljon riskiä sisältäviin kohteisiin sijoittavat saavat korvauksen parempana tuottona. (Kallunki ym. 2011, 27 – 29.)

Sijoituksen onnistuminen verrattuna muihin sijoituskohteisiin määritellään siis sijoituksen tuottona. Erikokoisia sijoituksia on helppo vertailla keskenään prosentuaalisten lukujen avulla. Toisin kuin reaali-investointien (laitteiden, kiinteistöjen ja koneiden) arvopaperisijoitusten eli finanssisijoitusten määrä voidaan helposti kasvattaa arvopaperimarkkinoilla. (Nikkinen ym. 2012, 22.)

3.2 Sijoituksen riski

Sijoitus on aina tuoton ja riskin välinen kompromissi, joten riski täytyy aina huomioida sijoitusta tehtäessä. Tuotto ja riski ovat käytännössä saman kolikon kaksi eri puolta. Todennäköisyytenä sille, että sijoituksen toteutunut tuotto poikkeaa odotetusta tuotosta, voidaan määritellä riski. Sitä suurempi on myös riski, mitä enemmän nämä tulevat tuotot vaihtelevat. Volatileetti on käsite, jolla kuvataan tuottojen vaihtelua. Yleensä sijoittaja haluaa investoida vain, jos kohteen odotettu tuotto on riittävän suuruinen kompensimaan sijoituksen riskiä. Sijoittajan täytyy myös ymmärtää, että odotettu tuotto ei välttämättä toteudu. Arvopapereiden toteutuneet tuotot vaihtelevat voimakkaasti varsinkin lyhyellä aikavälillä eli siihen täytyy varautua. (Nikkinen ym. 2012, 28 – 29.)

Sijoituksen tuotto-odotukseen liittyvää riskiä voi yksinkertaisimmin mitata sijoituksen tuoton kokonaisvaihtelulla, jota mitataan keskihajonnalla. Keskihajonta kuvaa, kuinka paljon jonkin aikavälin, esimerkiksi vuoden, tuotto on keskimäärin poikennut pitkän aikavälin keskiarvosta. Tuoton keskihajonta kuvaa arvopaperin kokonaisriskiä, joka muodostuu systemaattisesta riskistä ja sijoituksen hajauttamisen avulla poistettavissa olevasta epäsystemaattisesta riskistä. Sijoittajan kannalta tärkeä on arvopaperin systemaattinen riski, sillä ainoastaan sille hän voi saada korvauksen korkeampana tuotto-odotuksena. Arvopaperin systemaattinen riski on keskeisessä asemassa portfolioteorian pohjalta kehittämässä Capital Asset Pricing -mallissa (CAPM). CAPM:n mukaan arvopaperin tuoton odotusarvo on riskittömän sijoituskohteen antaman tuoton ja arvopaperikohtaisen riskilisän summa. CAPM -malli mahdollistaa arvopaperin riskin esittämisen beeta-kertoimen eli yhden muuttujan avulla. (Kallunki ym. 2011, 270.)

Riski koostuu useasta erilaisesta tekijästä, jotka vaikuttavat eri arvopapereihin eri tavalla. Korkorisi (Interest rate risk) kuvaa korkotason muutoksesta aiheutuvia arvopaperin hinnan heilahteluita. Korkojen nousu johtaa arvopaperin hinnan laskemiseen ja päinvastoin korkotason lasku sen nousemiseen, mikäli muut tekijät säilyvät ennallaan. Tämä johtuu siitä, miten arvopapereiden hinnat lasketaan, ja se puolestaan vaikuttaa sekä osakkeiden että velkakirjojen hintoihin. Kaikkien sijoituskohteiden keskimääräisen hintatason eli koko markkinoiden heilumisesta aiheutuva arvopapereiden hinnan heilahtelua kutsutaan markkinariskiksi (Market risk). Se koskee kaikkia arvopapereita, mutta erityisesti se vaikuttaa osakkeiden tuottoihin. Markkinariski tulee yritysten ulkopuolis-

ta tekijöistä, kuten talouden rakenteellisista muutoksista, kuluttajakäyttäytymisestä ja sodista. (Nikkinen ym. 2012, 29.)

Ostovoimariski on tekijä, joka vaikuttaa kaikkiin arvopapereihin eli on mahdollisuus sille, että sijoitetun euron arvo ei ole tulevaisuudessa yhtä suuri kuin sijoitushetkellä. Tätä kutsutaan myös inflaatoriskiksi (Inflation risk). Inflaatio on aina epävarma. Myös kaikkein turvallisimmat sijoituskohteet sisältävät jonkin verran riskiä, vaikka niiden nimellinen tuotto olisi kokonaan riskitön. Inflaatoriski on usein yhteydessä korkoriskiin, koska korkotaso yleensä nousee, kun inflaatio kiihtyy ja sijoittajat vaativat inflaatiopreemiota ostovoiman heikentymisen tasapainottamiseksi. Liikeriskillä (Business risk) tarkoitetaan tiettyyn toimintaympäristöön tai toimialaan liittyvää riskiä. Rahoitusriski (Financial risk) puolestaan aiheutuu siitä, että yritykset käyttävät osittain velkapääomaa investointiensa rahoittamiseen. Rahoitusriski liittyy siis kiinteästi velan vipuvaikutukseen, eli mitä enemmän velkaa on suhteessa omaan pääomaan, sitä suurempi on yrityksen voittojen vaihtelu eri aikoina muiden tekijöiden säilyessä ennallaan. (Nikkinen ym. 2012, 29 – 30.)

Toissijaismarkkinoilla, joissa arvopapereilla käydään kauppaa, liittyy likviditeettiriski (Liquidity risk). Likvidiksi voidaan sanoa sellaista arvopaperia, joka voidaan helposti ostaa tai myydä ilman merkittäviä hintavaikutuksia. Sitä korkeampi on likviditeettiriski, mitä suurempi viive on ajallisesti osto- tai myyntimääräyksestä kaupan toteutumiseen. Valuuttariskillä (Exchange rate risk) tarkoitetaan tuottojen vaihtelua valuuttakurssien muutosten vuoksi. Euroalueen ulkopuolelle sijoittaessa täytyy siis huomioida epävarmuus siitä, millä kurssilla pääomat ja voitot vaihdetaan takaisin omaan valuuttaan. Riski koskee sekä osakkeita että velkakirjoja. Maariski (Country risk) liittyy siihen, että kunkin maan taloudellinen ja poliittinen vakavuus on huomioitava tehdessä päätöksiä sijoittamiseen liittyen. Kansainvälisen sijoittajan näkökulmasta Suomen maariski on pienentynyt euroalueeseen liittymisen myötä. (Nikkinen ym. 2012, 29 – 30.)

3.3 Sijoittajan riskinsietokyky

Ensimmäinen ja kaikkein tärkein vaihe sijoituspäätöksen tekemisessä on sijoittajan riskinsietokyvyn tunnistaminen. Sijoituksen riskillä ymmärretään usein tappion syntymisen mahdollisuutta, mutta tarkalleen ottaen riski sisältää terminä sekä tappion että voi-

ton mahdollisuuden. Alun perin latinankielinen sana ”risicum” tarkoittikin ”mahdollisuutta”, eli termillä ei ole ollut samanlaista negatiivista sävyä niin kuin suomen kielen sanassa ”riski”. Sijoittajan riskinsietokyvyllä ymmärretään yleensä sijoittajan kyky suhtautua tappioiden syntymiseen. Toiset kestävät sijoitusten voimakkaatkin arvoalentumiset paremmin kuin toiset. Osa sijoittajista kauhistuu jo pelkästä ajatuksesta, että heidän varallisuutensa voisi joskus olla pienempi kuin alkuperäinen sijoitus. Suurta tuottoa odottavalta sijoittajalta vaaditaan hyvää riskinsietokykyä, sillä ilman isoa riskiä ei voi saada suurta tuottoakaan. Vastaavasti alhaisempaan tuotto-odotukseen tyytyvän sijoittajan taustalla on vähäisempi riskinsietokyky. (Kallunki ym. 2011, 23.)

Tärkeintä on kuitenkin ymmärtää, että riskinsietokyky on täysin henkilökohtainen asia, ja siihen perustuvat sijoituspäätökset ovat kaikki yhtä hyviä. Kenenkään ei kannata suuren tuotto-odotuksen vuoksi ottaa enempää riskiä kuin oma riskinsietokyky antaa periksi. Riskinsietokyvyn tunnistaminen on yksi tärkeimpiä sijoittamiseen liittyviä kysymyksiä. Sijoittaja voi tehdä päätöksensä sijoitusneuvojan avustuksella tai yksin. Itsenäisen sijoittajan on pohdittava itse oma riskinsietokykynsä, mutta sijoitusneuvoja ottaa suuren vastuun neuvoja antaessaan. Sijoitusneuvojan on huolellisesti selvitettävä sijoittajan riskinsietokyky eli se, minkä suuruisen riskin sijoittaja on sijoituksissaan valmis ottamaan. (Kallunki ym. 2011, 23 – 24.)

Henkilö	Riskinsietokyky
<i>Ville Varovainen</i>	Hyvin matala riskinsietokyky. Ei halua sijoituksissaan ottaa riskiä. Hankittu pääoma ei saa pienentyä sijoitusten arvonalenemisen vuoksi. Tyytyy pieneen tuottoon.
<i>Maija Maltillinen</i>	Matala riskinsietokyky. Valmis tavoittelemaan parempaa tuottoa pienellä riskillä. Riski alkuperäisen pääoman pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa ei ole mahdoton ajatus.
<i>Timo Tuotto</i>	Kohtuullinen riskinsietokyky. Valmis ottamaan riskin alkuperäisen pääoman osittaisesta pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa.
<i>Raija Rohkea</i>	Korkea riskinsietokyky. Tavoittelee hyvää tuottoa suurella riskillä. Alkuperäisen pääoman merkittävä pieneneminen ei ole ongelma.

Taulukko 1. Erilaisten henkilöiden riskinsietokyky (Kallunki ym. 2011, 33.)

Taulukossa 1 on esitetty neljän eri esimerkkihenkilön riskinsietokyky. Ville Varovaisella on hyvin matala riskinsietokyky. Varovainen ei halua ottaa sijoituksissaan riskiä ja tyytyy pieneen tuottoon. Maija Maltillisella on matala riskinsietokyky. Maltillinen on valmis ottamaan pienen riskin paremman tuoton toivossa. Timo Tuotolla on kohtuullinen riskinsietokyky. Tuotto on valmis ottamaan riskin pääoman pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa. Raija Rohkealla on korkea riskinsietokyky. Rohkea tavoittelee hyvää tuottoa ja on valmis ottamaan suurenkin riskin. (Kallunki ym. 2011, 33.)

3.4 Hajautuksen merkitys sijoittamisessa

Sijoittamiseen liittyvää riskiä voi pienentää jakamalla sijoitukset osakkeiden ja korkosijoitusten kesken, koska eri omaisuuslajien arvonvaihtelut tasoittavat toisiaan markkina-tilanteen heilahdellessa. Sijoitusten jakamista sanotaan hajauttamiseksi eli omaisuuslajipainotukseksi. Yleisesti ajatellaan, että tuottoisa sijoittaminen vaatii onnistuneen

markkina-ajoituksen ja taitavan yksittäisen sijoituskohteen valinnan. Sijoitussalkkujen väleillä olevat erot johtuvat kuitenkin peräti 90-prosenttisesti eroista omaisuuslajipainotuksessa. Yksittäisten sijoitusten ajoituksella tai yksittäisten arvopapereiden valinnalla ei siis pitkällä ajanjaksolla ole suurta merkitystä hajautetun sijoitussalkun tuottoon, vaan tärkeimmäksi päätökseksi nousee omaisuuslajipainotuksen valinta. (Nordea 2013.)

Hajauttaminen on käytännössä ”ei kaikkien munien laittamista samaan koriin” periaatteen noudattamista. Hajauttaa voi monella eri tavalla. Mitä useampaa hajautustapaa sijoittaja käyttää, sen parempi. Hajautuksen päätarkoitus on pienentää salkun riskiä pitämällä tuotto-odotus samalla ennallaan. Voidaan ajatella esimerkiksi niin, että halutaan keskimäärin 6 % tuotto vuodessa. Salkun ollessa hyvin hajautettu voidaan olettaa, että tuotto on 5-7 % välillä 60 prosentin todennäköisyydellä. Salkun ollessa huonosti hajautettu voidaan olettaa, että 5-7 % tuotto savutetaan 30 prosentin todennäköisyydellä. Sijoituksia on hyvä hajauttaa siis eri sijoituslajeihin. Osakesijoitus ja rahamarkkinasijoitus ovat niiden pääluokat. Osakesijoituksessa siis ostetaan yhtiön osakkeita ja saadaan osuus tuotosta. Tuotto ja osakkeen arvo riippuvat yhtiön tulevasta tuloksesta. Rahamarkkinasijoituksessa sijoitetaan ja talletetaan instrumentteihin, joista maksetaan korkoa. (Salkku.info 2008.)

Yksi tapa hajauttaa on myös sijoittaa eri markkina-alueille. Sijoittamalla esimerkiksi ainoastaan kotimaisiin osakkeisiin nousee kotimaan markkinoihin liittyvä riski välittömästi. Moni on ratkaissut hajautuksen yksiselitteisesti hankkimalla sijoitusrahasto-osuuksia. Silloin hajautus on tehty valmiiksi sille alueelle, joka rahaston säännöissä on mainittu. Jo pelkästään osakerahastot voivat keskittyä usealle eri alueelle. Alue voi olla esimerkiksi toimialakohtainen tai maantieteellinen. Tärkein tai ainakin toimivin hajautusmuoto on ajallinen hajauttaminen. Käytännössä kaikkien markkina-alueiden ja yhtiöiden kehitys kulkee samaan tahtiin. Kun taloudella menee huonosti, menee kaikilla huonosti ja päinvastoin. Tämä heijastuu osakekurssiin niin, että kun taloudella menee hyvin osakekurssit nousevat kunnes tapahtuu käänös huonompaan ja kurssit kääntyvät laskusuuntaan. (Salkku.info 2008.)

4 ERILAISET SIJOITUSKOHTEET

Sijoitusmarkkinoiden vapautuminen ja kilpailun kiristyminen ovat tuoneet markkinoille runsaasti erilaisia tuotenimiä. Ratkaisun valitsemista helpottaa tiedostaminen, että sijoittaja voi tehdä valintoja myös eri sijoittamisväylien osalta. Kun sijoittaja on tehnyt ratkaisunsa varojensa jakamisesta osake-, korko- ja pääomaturvattujen ratkaisujen kesken, hänen on vielä valittava omia tarpeitaan vastaava sijoittamisen väylä. (Kontkanen 2009, 109.)

Sijoittajalla on siis nykyisin valittavanaan suuri määrä eri sijoituskohteita. Vaihtoehtoiset kohteet eroavat toisistaan kulujen, ominaisuuksiensa ja ennen kaikkea tuotto-odotusten ja riskin suhteen. Suurten tuottojen odotus merkitsee aina suurta riskiä. Sijoittaja voi haluamallaan tavalla valita oman riskinsietokykynsä mukaisen salkun riskiltään erilaisista arvopapereista. Sijoituskohteet on jaettu suoriin ja välillisiin. Suorilla sijoituskohteilla tarkoitetaan rahamarkkinasijoituksia ja talletuksia, osakkeita, kiinteistöjä ja joukkolainoja. Näihin kohteisiin sijoittaessaan sijoittaja hankkii arvopapereita, joiden arvot määräytyvät suoraan rahoitusmarkkinoilla. Välillisiä sijoituskohteita ovat sijoitusrahastot ja vakuutussidonnaiset sijoituskohteet. Näiden sijoituskohteiden arvot määräytyvät niiden taustalla olevien arvopapereiden arvojen perusteella samalla lailla kuin suorien sijoituskohteiden arvot. (Kallunki ym. 2011, 95 – 96.)

4.1 Suorat sijoituskohteet

4.1.1 Osakkeet

Osake tarkoittaa omistusosuutta osakeyhtiössä. Yhtiön osakepääoma muodostuu osakkeista, jotka yhtiö on laskenut liikkeelle osakeannissa. Osakkeita ostanut sijoittaja omistaa yhtiöstä sen osuuden, joka on yhtä suuri kuin hänen osakkeidensa yhteenlaskettu summa koko osakepääomasta. Yhtiön on mahdollista korottaa osakepääomaansa yhtiökokouksen päätöksellä ja laskea liikkeelle uusia osakkeita. Osakkeenomistajien taloudellinen riski rajoittuu sijoitettuun osakepääomaan siinäkin tapauksessa, että yhtiö joutuisi konkurssiin ja se todettaisiin varattomaksi. Yhtiöllä voi olla useita eri osakesarjoja.

Eri sarjoilla on erilaisia oikeuksia, joten niiden markkinahinnat poikkeavat toisistaan. (Kallunki ym. 2011, 101 – 102.)

Osakkeenomistajan oikeudet voidaan jakaa päätösvaltaan ja taloudellisiin oikeuksiin. Taloudellisilla oikeuksilla tarkoitetaan oikeutta yhtiön jakamaan osinkoon ja etuoikeuteen merkitä uusia osakkeita osakeannissa. Päätösvaltaa yhtiötä koskevissa asioissa osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa. Sijoittaessaan osakkeisiin sijoittaja odottaa parempaa tuottoa kuin esimerkiksi talletuksista tai joukkolainoista. Osakkeiden tuottoa ei voi tietää etukäteen, mutta osakemarkkinat hinnoittelet osakkeet niin, että niistä saatava tuotto vastaa niiden riskiä. Osakekurssit nousevat ajan myötä, koska talous kasvaa ja talouden kasvu näkyy yhtiöiden tuloksentekevyyssä. Osakkeiden hinnat eli kurssit vaihtelevat täysin kysynnän ja tarjonnan mukaan. Tämän vuoksi osakemarkkinat voivat lyhyellä aikavälillä epäonnistua yhtiöiden arvostuksessa ja osakkeen hinta voi tästä johtuen nousta liian alas tai liian ylös. (Kallunki ym. 2011, 102.)

4.1.2 Kiinteistöt

Kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan pääsääntöisesti kiinteän omaisuuden tai kiinteän omaisuuteen oikeuttavien osakkeiden hankkimista. Kiinteistösijoittaminen voi kohdistua esimerkiksi asuntojen, toimistojen- tai teollisuustilojen ostamiseen. Rahoitusmarkkinoiden vapauttamisen johdosta sijoittajille tarjolla olevien sijoituskohteiden määrä kasvoi, mistä johtuen kiinteistösijoituskohteet joutuvat kilpailemaan pääomista muiden sijoitusmuotojen kanssa. Kiinteistösijoittamiseen liittyy erityispiirteitä, jotka vaikuttavat niiden riskiin ja houkuttelevuuteen sijoituskohteina. Suoran kiinteistösijoittamisen likvidisyys on todella huono verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Tähän syynä on se, että kiinteistöomaisuuden käyttökoko on suuri, kaupankäyntikustannukset korkeat ja kaupan toteuttamiseen kuluu aikaa. Kiinteistöön yksikkökokoon liittyy myös jakamattomuus, eli kiinteistö täytyy yleensä ostaa kokonaisuutena, eikä sen omistusta voida jakaa muiden sijoittajien kesken. Monille sijoittajille tämä onkin este sijoittaa valtaosaan kiinteistösijoituskohteista. Kiinteistö on myös sidottu tiettyyn paikkaan ja sen hallinnointi edellyttää kiinteistöalan asiantuntemusta. (Kallunki ym. 2011, 116.)

4.1.3 Joukkovelkakirjalainat

Joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskijana voi toimia esimerkiksi valtio, kunnat, pankit ja sellaiset suuret yritykset, jotka voivat ottaa lainaa yleisöltä. Liikkeeseen laskettavien joukkovelkakirjalainojen tuoton määräytymisperusteet määritellään kunkin yksittäisen lainan ehdoissa. Tuoton määrään vaikuttavat myös emissio- eli liikkeeseenlaskukurssi ja mahdollisesti perittävä merkintäpalkkio. Joukkovelkakirjalaina voidaan laskea liikkeeseen julkisena emissiona, jolloin se listataan pörssiin tai ns. private placementina, jolloin se myydään pienelle joukolle sijoittajia. Pörssissä pörssilistattavan yksittäisen joukkovelkakirjalainan minimikoko on 3,5 miljoonaa euroa. Laina-aika on usein enimmillään 10 vuotta. (Kontkanen 2009, 117 – 118.)

Joukkovelkakirjalainaan liittyy luottoriski eli riski siitä, että liikkeeseenlaskija ei pysty maksamaan korkoa tai pääomaa takaisin velkakirjaehtojen mukaisesti. Selvitysrisi merkitsee tappionvaaraa, joka syntyy osapuolten välille maksujen ja toimitusten yhteydessä mahdollisuudesta, ettei toinen osapuoli kykene selviytymään velvoitteistaan. Joukkovelkakirjalainaan liittyy myös korkoriski, joka syntyy korkotason heilahteluista. Korkotason nousu laskee joukkolainan myyntiarvoa markkinoilla ja korkotason lasku puolestaan lisää myyntiarvoa. Ulkomaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyy myös valuuttariski. On myös mahdollista, että lainalle muodostuu laina-aikana jatkuvaa päivittäistä jälkimarkkinaa. Mikäli sijoittaja haluaa myydä sijoituksensa ennen eräpäivää, velkakirjan sen hetkinen markkinahinta voi olla sijoitettua pääomaa korkeampi tai matalampi. Liikkeeseenlaskijalla tai sijoittajalla voi lainakohtaisissa ehdoissa mainituin tavoin olla oikeus vaatia lainan ennen aikaista takaisinmaksua. (Kontkanen 2009, 118.)

Joukkovelkakirjalainat voivat olla kassavirtapohjaisia instrumentteja, joiden arvo määritetään kassavirtojen nykyarvon kautta. Kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan kassavirrat tunnetaan, mutta vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan kassavirrat riippuvat korkotason vaihteluista. Kassavirrat muodostuvat lainan pääoman takaisinmaksusta ja kuponkikoroista. Tällöin arvo määräytyy markkinoilla vallitsevan tuottovaatimuksen eli diskonttokoron mukaisesti. Joukkovelkakirjalainat voivat olla myös strukturoituja lainoja, kuten esimerkiksi pääomaturvatut indeksilainat. Sijoittaja saa tässä joukkovelkakirjalainamuodossa vähintään lainan nimellismäärän takaisin. Indeksiin sidotussa joukkovelkakirjalainassa indeksihyvitys ei usein muodostu suoraan tietyn kohde-etuuden pe-

rusteella, vaan sitä voidaan korottaa tai alentaa erilaisilla rajoittimilla, leikkureilla, keskiarvoon pohjautuvilla laskentakaavoilla. (Kontkanen 2009, 118 – 119.)

4.2 Välilliset sijoituskohteet

4.2.1 Vakuutussäästäminen

Vakuutussäästämällä tarkoitetaan sijoittamista tai säästämistä henkivakuutus- tuotteen. Säästövakuutukset, eläkevakuutukset ja kapitalisaatiovakuutukset ovat vakuutus- säästämisen tuotteita. Vakuutussäästäminen on tyypillistä pitkän ajanjakson säästämistä. Eläkevakuutuksissa säästäminen on lisäksi sidottua, mikä tarkoittaa, että säästöjen nos- taminen ei ole pääsääntöisesti mahdollista ennen eläkeikää. Vakuutussäästämisen ja muun säästämisen suurimpana erona on, että hyvän tuoton tavoittelun lisäksi vakuutus- säästämisen tavoitteena on tähdätä esimerkiksi eläkkeen täydentämiseen. (Kontkanen 2009, 134.)

Säästövakuutus on tuote, johon sijoittaja maksaa tietyn kertamaksun tai useita maksuja, ja vakuutuksenottaja saa maksuista ja niille kertyneestä tulosta muodostuvan sääs- tösumman sovittuna ajankohtana. Sopimuksen pituus on usein kymmenen vuotta. Sääs- tösumma maksetaan vain siinä tapauksessa, että vakuutettu elää. Kuoleman varalta sääs- tövakuutuksiin liitetään yleensä henkivakuutus kuoleman varalta, joka kattaa tietyn osuuden säästetystä summasta. Vakuutuksesta maksetaan vakuutusajan päätyttyä sääs- tösumma joko vakuutuksenottajalle tai hänen määräämälleen edunsaajalle. (Kontkanen 2009, 135.)

Eläkevakuutusta käytetään eläketurvan täydentämiseen. Eläkevakuutukseen maksetaan maksuja, joiden perusteella vakuutusyhtiö maksaa eläkettä sovitun eläkeiän mukaisesti. Eläke voi olla määräaikainen eläke jollekin sovitulle ikävälille tai loppuelämän kestävä eläke. Eläkevakuutus voi olla yhdelle henkilölle otettava yksilöllinen eläkevakuutus tai henkilöryhmälle otettava ryhmäeläkevakuutus. Yksilöllisen eläkevakuutuksen ottajana voi olla yksityishenkilö tai työnantaja. Vakuutuksesta saadun eläkkeen suurus määräy- tyy maksettujen vakuutusmaksujen ja niille kertyneiden tuottojen mukaan. Tuotot puo-

lestaan riippuvat vakuutuksen tuottooperusteesta sekä kuolevuushyvityksestä. (Kontkanen 2009, 136.)

Eläkevakuutuksen, samoin kuin säästövakuutuksen, tuotto määräytyy perinteisellä laskentakorkoisella tai sijoitussidonnaisella tavalla. Tuotto voi määräytyä myös näiden vaihtoehtojen yhdistelmänä. Sijoitussidonnaisessa tuottomallissa vakuutussäästöjen arvon kehitys määräytyy vakuutuksenottajan valitseman sijoitusrahaston arvonkehityksen perusteella. Keskeisin ero tuottomallien välillä on se, että laskuperusteisessa mallissa vakuutuksenottaja ei itse voi vaikuttaa tuoton määräytymiseen. Tuoton suuruus voi kuitenkin vaihdella vuosittain, koska asiakashyvityksen tai lisäkoron suuruuteen vaikuttavat muun muassa se, millaista tuottoa palvelun tarjoava henkivakuutusyhtiö on pystynyt asiakkaittensa vakuutusmaksuista kertyneille varoille hankkimaan. Eläkevakuutusten suosio on ollut kasvussa koko 2000-luvun ajan. Yksilöllisistä eläkevakuutuksista yksi kuudesosa on yritysten ottamia ja 5/6 on yksityistalouksien ottamia. Uusissa vakuutuksissa tyypillistä on sijoitussidonnaisuus. Eläkevakuutusmaksuja maksetaan pitkän aikaa, keskimäärin yli 20 vuotta. (Kontkanen 2009, 136.)

4.2.2 Sijoitusrahastot

Sijoitusrahastot ovat viime aikoina vakiinnuttaneet asemaansa ja saavuttaneet sijoittajien suosion kehittyneillä kansainvälisillä pääomamarkkinoilla. Ne tarjoavat piensijoittajille, rahastoille ja säätiöille vaivattoman sijoituskohteen. Sijoitusrahastojen keskeinen etu on sijoittamisen helppous. Sijoittajan ei tarvitse analysoida ja seurata arvopaperimarkkinoiden tapahtumia, vaan rahastoyhtiöiden työntekijät tekevät sen hänen puolestaan. Toinen tärkeä syy on sijoitusrahastolain edellyttämä salkun hajauttaminen useisiin eri sijoituskohteisiin. Yksittäisen sijoituskohteen arvo ei saa ylittää muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kymmentä prosenttia koko rahaston arvosta. Tästä johtuen pienelläkin pääomalla pääsee osalliseksi suureen hajautettuun osakesalkkuun. Sijoitusrahastot sopivatkin rakenteensa vuoksi pitempiaikaiseen säästämiseen, kun taas nopeisiin arvon muutoksiin ja voittoihin pyrkivät sijoittajat valitsevat mieluummin suorat arvopaperisijoitukset. (Kontkanen 2009, 121 – 122.)

Sijoitusrahasto sijoittaa rahasto-osuuksien myynnistä saamansa rahat rahaston säännöissä ilmoitettua strategiaa noudattaen. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteet ja rajoitukset ilmenevät rahaston säännöistä. Sijoituskohteen valinnan mukaan sijoitusrahasto voidaan jakaa korkorahastoihin, yhdistelmärahastoihin ja osakerahastoihin. Sijoitusrahasto-osuuksien hyvä puoli on niiden hyvä likvidisyys eli ne ovat helposti rahaksi muutettavissa. Rahastoyhtiön on lunastettava rahasto-osuus sijoittajalta vaadittaessa. (Kontkanen 2009, 121 – 122.)

Korkorahastot

Korkorahastot sijoittavat julkisyhteisöjen ja yritysten liikkeelle laskemiin joukkovelkakirjalainoihin. Sijoituskohteina olevien joukkolainojen laina-ajan ja maturiteetin erot ovat keskeisimpiä korkorahastoissa. Lyhyen koron rahastot sijoittavat joukkolainoihin, joiden maturiteetti on hyvin lyhyt, yleensä vain muutamia kuukausia. Lyhyen koron rahastoja voi verrata riskittömään sijoituskohteeseen, koska lyhyen koron rahastojen korkoriski on hyvin pieni. Keskipitkän koron rahastot sijoittavat maturiteetiltään 1 – 2 vuoden lainoihin, ja pitkän koron rahastot sellaisiin lainoihin, joiden maturiteetti voi olla useita vuosia. Pitkän koron rahastojen riski on korkorahastoista suurin, koska pitkä maturiteetti merkitsee suurta korkoriskiä. Sijoittajalle korkorahastot ovat yksi keino tehdä likvidi korkosijoitus. (Kallunki 2011, 133.)

Yhdistelmärahastot

Yhdistelmärahastot sijoittavat sekä osakkeisiin että joukkolainoihin. Riski on suurempi kuin korkorahastoissa, mutta toisaalta pienempi kuin puhtaissa osakerahastoissa. Eri yhdistelmärahastoissa osakkeiden ja joukkolainojen painotukset ovat erisuuruiset, mikä vaikuttaa suoraan rahaston tuotto-odotukseen ja riskiin. Osakkeita enemmän painottavan yhdistelmärahaston tuotto-odotus ja riski ovat suuremmat kuin rahaston, joka sijoittaa pääasiassa joukkolainoihin. (Kallunki 2011, 134.)

Osakerahastot

Osakerahastot sijoittavat osakkeisiin, joten niiden riski on suurempi kuin korko- tai yhdistelmärahastoissa. Osakerahastojen tavoitteena on saada parempaa tuottoa. Osakerahastojen sijoituskohteissa on merkittäviä eroja. Jotkin osakerahastot sijoittavat ainoastaan Suomessa listattuihin osakkeisiin, toiset taas ulkomaisiin osakkeisiin esimerkiksi Aasiaan, Eurooppaan tai johonkin yksittäiseen tiettyyn maahan. Osakerahaston sijoituspolitiikkana voi olla myös tietyn toimialan yritysten osakkeisiin sijoittaminen tai jonkin muun kriteerin mukaan sijoittaminen. Muita kriteereitä voivat olla esimerkiksi kohdeyrityksen harjoittama ympäristöpolitiikka tai yrityksen koko. Erilaisia osakerahastoja on Suomessakin jo niin paljon, että sijoittajalla on runsaasti valinnanvaraa. (Kallunki 2011, 134.)

5 OSAKESIJOITTAMINEN

Länsimäisen hyvinvointiyhteiskunnan talousjärjestelmän yksi osa on pörssi. Pörssin historia ulottuu 1600-luvun Hollantiin. Maailman ensimmäinen pörssi perustettiin Amsterdamiin vuonna 1610. Tasapuolisuus kaupankäynnissä korostuu pörssissä. Kuka tahansa voi ostaa keneltä tahansa täysin tietämättä, mistä osakkeet ovat peräisin ja minkä vuoksi niistä on luovuttu. Pörssin ylläpitämässä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä käydään osakekauppaa. Pörssikauppaa on käyty Suomessa 1860-luvulta alkaen. Helsingin Arvopaperipörssi on perustettu vuonna 1912. Tällöin listalla oli osakkeita 23 yrityksestä. Helsingin Pörssi on osa OMX-konsernia, johon kuuluvat Tanskan, Islannin, Ruotsin ja Baltian maiden pörssit. Sijoittaja ja osake ovat osakemarkkinoiden keskeisimpiä tekijöitä. Sijoittajasta tulee osakas eli osakkeenomistaja, kun hän ostaa yhtiön osakkeita. Osakeyhtiölainassa on säädelty tarkasti osakkeenomistajan oikeudet sekä yhtiön päätöksentekoon ja hallintoon liittyvät asiat. (Elo 2007, 11.)

Osake

- oikeuttaa saamaan osinkoa, jos sellaista yhtiö päättää jakaa
- antaa osaketta vastaavaan osuuteen yhtiön osakekannasta omistusoikeuden
- antaa oikeuden osakeantiin osallistumiseen, jos sellainen päätetään järjestää
- pörssiyhtiön osake on mahdollista ostaa ja myydä päivän hintaan pörssissä milloin tahansa kun pörssi on avoinna
- antaa puhe- ja äänestysoikeuden sekä oikeuden saattaa haluamansa asian käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

(Elo 2007, 11.)

Voidaan sanoa, että osake tarjoaa piensijoittajalle vähemmistön suojan. Yhtiökokouksessa osakeyhtiölain mukaan ei saa tehdä sellaisia päätöksiä, jotka tuottavat osakkeenomistajalle tai muille henkilöille epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Pörssiyhtiön mennessä konkurssiin on äärimmäisen harvinaista, että osakkeenomistaja joutuu maksumieheksi. Osakkeenomistaja voi ainoastaan menettää pääomansa, mikäli kukaan ei ole valmis maksamaan osakkeesta mitään. Osakemarkkinoilla liikkuu suuria ja pieniä sijoittajia. Meklareiden rooli on vähentynyt viime aikoina internetin yleistymisen vuoksi. Pörssisalien äänekkäistä huutokaupoista on siirrytty tietoverkkoihin. (Elo 2007, 12.)

Kaupankäynti itsessään on helppoa. Mielenkiinto ja haaste syntyvät siitä, mitä osakkeita milloinkin kannattaa myydä ja mitä ostaa. Teoriassa kaikkien osakkeiden tuotto-odotus suhteessa riskiin on tehokkailla markkinoilla vakio. Sijoittajat eli markkinat hinnoittelevat osakkeet tarjonnan ja kysynnän mukaan niin, että ne ovat samalla tuotto-riskiuralla. Täysin tehokkaat markkinat eivät kuitenkaan voi olla. Samat ilmiöt toistuvat joskus kurssikehityksessä ja sijoittajien käyttäytymisessä vuodesta toiseen. Sijoittajilla on riskeistä ja tuotto-odotuksista erilaisia näkemyksiä, sen vuoksi kauppaa syntyy. Sijoittajan sijoitusstrategia ja rahatilanne vaikuttavat tehtyihin sijoituspäätöksiin saadun informaation laadun ja määrän lisäksi. (Elo 2007, 12.)

5.1 Osakkeiden tuotto ja riski

Osakkeista saa osinkoa ja arvonnousua eli kahdenlaista tuottoa. Tyypillisesti osakkeiden tuotto-odotuksena pidetään noin kymmentä prosenttia vuodessa. Voidaan siis olettaa, että sijoittaja saisi pitkällä tähtäimellä osinkoa ja arvonnousua yhteensä kymmenen prosenttia vuosittain. Pörssi ei kuitenkaan tarjoa tasaista tuottovirtaa, vaan kurssikehitys voi olla todellista ylä- ja alamäkeä. Osingoista menee automaattisesti veroa. Pörssiyhtiö pidättää luonnolliselle yhtiölle maksamansa osingon kokonaismäärästä 21 prosentin ennakonpidätyksen ja tilittää sen Verohallinnolle. Vastaavasti arvonnoususta menee veroa silloin, kun osakkeet myy eteenpäin. Tämä luovutusvoittovero on pääsääntöisesti 30 prosenttia myyntihinnan ja ostohinnan välisestä summasta. Näitä verovaikutuksia ei ole otettu huomioon edellä kuvatussa tuotto-odotuksessa. Siinä ei ole huomioitu myöskään rahan arvon alenemista eli inflaatiota. Rahan arvo alenee vuosittain noin 2-3 prosenttia palkkojen ja hintojen nousun vuoksi. Reaalinen tuotto-odotus on näistä tekijöistä johtuen noin 7-8 prosenttia. (Elo 2008; Salokoski & Manninen 2013.)

Tuotto ja riski

- Riskillä on aina oma hintansa, sillä sijoittaja ei ole valmis maksamaan suhdanneherkällä alalla toimivasta yrityksestä yhtä paljon kuin vakaan toimialan yrityksestä, vaikka kasvu- ja tulosluvut olisivat samaa tasoa.
- Mitä suurempi tuotto-odotus, sitä suurempi on myös riski osakkeen arvonalaskusta.
- Yhtiöiden tuloskehityksen jatkuessa samanlaisena, riskisijoitus tuottaa ajan mittaan varmempaa vaihtoehtoa enemmän.

- Osaketuotto keskimäärin (osinko + arvonnousu) on ollut suomalaisosakkeilla noin 13 prosenttia vuodessa (Balance Consulting, vuosihavaintojen mediaani).

(Elo 2007, 13.)

Osakkeita ja yhtiötä tutkii sijoittajien lisäksi analyytikkojen ammattikunta. He analysoivat yhtiöiden markkinoita ja tunnuslukuja, strategioita ja tulevaisuutta. Analyttikot tuottavat salkunhoitajille ja sijoittajille tärkeää tietoa sijoituspäätösten tueksi. Ilman analyyttikoita ja heidän tuottamaansa riittävän laajaa analyysitarjontaa osakemarkkinoilla olisi todennäköisesti enemmän kurssien heiluntaa ja sisäpiiritiedon väärinkäytökset kasvaisivat. Lähes kaikki Helsingin pörssissä noteeratut 122 yhtiötä laativat kolmen kuukauden välein osavuosi- tai vuosikatsauksen, jossa ne raportoivat taloudellisesta tilanteestaan analyyttikoille ja sijoittajille. Lisäksi yhtiöt tiedottavat merkittävistä investointipäätöksistä, yrityskaupoista ja muutoksista omistusrakenteessa eli ylipäätänsä kaikesta siitä, jolla voi olla merkitystä osakekurssiin. (Elo 2007, 13; Pörssisäätiö 2013.)

5.2 Säännöt auttavat sijoittajaa

Tarkat pelisäännöt arvopaperimarkkinalaista kirjanpitolakiin, pörssin säännöistä Rahoitustarkastuksen määräyksiin ovat tarkasti säännelty osakemarkkinoilla. Säännöt eivät yleensä vaikuta suoraan piensijoittajaan. Sääntöjen on määrä tarjota kaikille sijoittajille tasapuoliset kaupankäyntiolosuhteet ja taata markkinoiden sujuva toiminta kaikissa tilanteissa. Meillä pitäisi olla yhden vertainen asema suursijoittajan kanssa saada tietoa yhtiöstä, jos kenellä tahansa meistä on oikeus ostaa ison pörssiyhtiön osakkeita. Näin asia tällä hetkellä hyvin pitkälti onkin. Julkisesti noteeratuilla yhtiöillä on tarkemmat säännöt tiedottamisesta ja raportoinnista kuin listaamattomilla yhtiöillä. Pörssiyhtiöiden osavuosikatsauksista selviää rahoitusasema, kannattavuus sekä yritysjohton arvio liiketoiminnan kehittymisestä lähikuukausina. Tiedottaminen yhtiön arvoon olennaisesti vaikuttavista asioista täytyy hoitaa kaikille sijoittajille yhtä aikaa. Internet-aikakaudella suuret ja pienet sijoittajat ovat tasavertaisemmassa asemassa kuin ennen. (Elo 2007, 14.)

Pörssi on laatinut omat ohjeensa yhtiön johdolle ja avainhenkilöille eli yrityksen sisäpiirille. Tällaista sisäpiiritietoa voi olla esimerkiksi tieto jättiosingoista tai yrityskaupoista. Sen enempää tietoa eivät saa hyödyntää sisäpiiriläiset kuin ketkään muutkaan. Sisäpiiri ei saa myöskään käydä kauppaa yhtiön osakkeilla 2-4 viikon aikana ennen tulokatsauk-

sen julkistamista. Pörssikaupan yksi ongelma onkin juuri sisäpiiritiedon väärinkäyttö. Valvonta on tehostunut, mutta täysin sitä ei voida valvoa koskaan. Esimerkiksi kurssin epätavallinen lasku ennen yllättävää tulosvaroitusta tai selittämätön nousu juuri ennen lunastustarjousta saattavat olla merkkejä siitä, että jotkut ovat tehneet sijoituspäätöksiä sisäpiiritiedon perusteella. Useimmiten kurssien heilunta tulosjulkistusten alla johtuu kuitenkin vain sijoittajien omasta spekuloinnista. (Elo 2007, 14.)

Onnistuminen sijoittamisessa on yhdistelmä tietoa, taitoa ja onnea. Sijoittamisessa kaikki osapuolet vaikuttavat omalta osaltaan hintoihin ja myös sattumalla on paljon merkitystä. Tämän vuoksi ei ole yksiselitteisiä sääntöjä, jotka aina takaisivat menestymisen. Olemassa on kuitenkin joukko sääntöjä, jotka kokemus ja tutkimus ovat löytäneet autamaan sijoittajaa. Sääntöjä noudattamalla ei niinkään tavoitella suurinta mahdollista osaketuottoa, vaan ne tekevät sijoittamisen riskeistä siedettäviä ja takaavat sijoitustoiminnan tuottavuuden pitkällä aikavälillä. Sijoitustutkimukset ovat osoittaneet, että arvopaperi-instrumenteista juuri osakkeet ovat tuottavin sijoituskohde pitkällä aikavälillä. Mitä suurempi riskinsietokyky sijoittajalla on ja mitä pitemmän aikavälin sijoitus on kyseessä, sitä suurempi tulisi olla osakkeiden osuus sijoitussalkussa. Ohjeellisia arvoja osakesijoitusten osuudesta pitkän ajanjakson salkussa voidaan antaa seuraavasti: varovainen sijoittaja 25 %, riskiä sietävä sijoittaja 40 – 60 % ja riskiä hakeva sijoittaja 60 – 90 % osakkeista. (Investori 2013.)

Pitkän aikavälin nettotuoton maksimointi on järkevä sijoittajan päämäärä huomioonottaen. Käytännössä tämän tavoitteen saavuttaa, kun rakentaa oman riskinsietokyvyn mukaisen, tehokkaasti hajautetun sijoitussalkun, jossa jatkuvan kaupankäynnin tarve minimoituu. Ylimääräinen kaupankäynti lisää usein kuluja. Osakkeita pitkään omistava varmistaa itselleen osinkotuoton ja pitää kaupankäyntikulut mahdollisimman pieninä. Sijoittajan kannattaa pitää osa sijoitusvaroista rahamarkkinoilla eli rahamarkkinarahastossa, pankkitalletuksissa tai muussa vastaavassa. Nämä varat voi ottaa nopeasti käyttöön yllättävän menon tullessa tai mielenkiintoisen ostotilaisuuden osuessa kohdalle. Markkinatilanne voi olla hyvin epäedullinen, jos kaikki varat on sidottu joukkovelkakirjoihin tai osakkeisiin kun yllättäen sijoittaja tarvitseekin varojaan. (Investori 2013.)

5.3 Tunnuslukujen käyttö arvonmäärityksessä

Tunnuslukujen käyttäminen osakkeen arvonmäärityksessä perustuu lähtökohtaisesti ajatukseen, jossa kohteena olevan yrityksen tunnuslukuja vertaillaan muiden yritysten vastaaviin tunnuslukuihin. Vertailun ollessa tarkoituksenmukaista ja mielekästä, vertailtavien yritysten on hyvä olla melko samanlaisia. Hyvä lähtökohta on käyttää vertailun kohteina saman toimialan yrityksiä. (Nikkinen ym. 2012, 142.)

Yrityksen tuloksen tulevaisuuden kasvunopeus ja riski ovat tärkeimmät kahden eri yrityksen tunnuslukujen eroavaisuuksia selittävät tekijät. Tämän takia kannattaa pitää mielessä, että vaikka yritys näyttäisi houkuttelevammalta sijoituskohteelta kuin vertailun kohteena olevat, niin syynä voi olla hitaampi kasvunopeus tai korkeampi riski. Mikäli yrityksen riskisyys ja tuloksen kasvunopeus ovat samat ja tunnusluvut poikkeavat merkittävästi toisistaan, voidaan toisen yrityksen arvioida olevan kalliimminkin hinnoiteltu kuin toinen. Tällöinkin on hyvä muistaa, että emme tiedä, ovatko molemmat yritykset ali- tai ylihinnoiteltuja. Tiedämme pelkästään niiden suhteellisen hinnoittelun. Suhteellinen hinnoittelu on tärkeää muun muassa silloin, kun yrityksen osakkeilla ei ole pörssinoteerausta. Tällöin arvon pystyy määrittämään suhteuttamalla yrityksen tunnuslukuja saman toimialan yrityksen tunnuslukuihin. (Nikkinen ym. 2012, 142.)

Tunnuslukujen muodostaminen arvonmäärityksessä perustuu tuotos-panosajatteluun. Tunnusluvuilla mitataan yleensä panoksen eli oman pääoman markkina-arvon (price, P) ja jonkin tuotosmuuttujan tai toiminnan laajuutta kuvaavan luvun välistä suhdetta. Tuotosluvuista yleisimpiä ovat yrityksen nettotulos (earnings, E), liikevaihto (sales, S), vapaa kassavirta (free cash flow, FCF) ja tasesubstanssi (book value, BV). Näistä muodostetut tunnusluvut kuvaavat yrityksen tulosta (P/E), toiminnan laajuutta (P/S), kassavirtaa (P/FCF) ja tasesubstanssia (P/BV). (Nikkinen ym. 2012, 142.)

Yrityksen arvonmäärityksessä käytetään eniten P/E -tunnuslukua. Se osoittaa, kuinka monta vuotta vakiona pysyvällä tuloksella kestää ansaita osakkeen hinta. Näin tulkittuna voidaan ajatella P/E-luvun olevan eräänlainen takaisinmaksuaika. Tunnuslukua laskiessa nettotulosta käytetään voittona. Nettotulos voidaan määritellä eri tavoin, mutta tavallisesti nettotulos on voitto ennen veroja ja varauksia, siten että siitä on vähennetty tilikauden verot. Nettotulosta käytetään sen takia, koska se osoittaa, minkä suuruinen on osakkeenomistajien jakokelpoinen voittoerä siltä tilikaudelta ennen satunnaisia eriä.

Näin jaettavana on osakkeenomistajien sijoittaman pääoman markkina-arvo ja jakajana osakkeenomistajille jaettavissa oleva voiton määrä. P/E-luku lasketaan yhtä osaketta kohti olevista luvuista kaavalla

$$P/E = \text{osakkeen hinta} / \text{tulos per osake}$$

Yrityksen riski ja voittojen kasvunopeus ovat P/E-lukuun vaikuttavia tekijöitä. Ongelmana P/E-luvun käytössä on se, että se ei toimi niiden yritysten arvonmäärittämisessä, joiden kasvuvauhti ei ole sama. Jos taas kasvuvauhti on yhtä suuri, korkeamman riskin yrityksen P/E-luvun pitäisi olla pienempi kuin alhaisemman riskin yrityksen P/E-luvun. Sijoittajat diskonttaavat tuottovaatimuksen tulevaisuuden voittoja korkeammalla tuottovaatimuksella, koska se on suurempi korkeamman riskin yritykselle. (Nikkinen ym. 2012, 143 – 144.)

6 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Korkosijoitusten vaatimattomalta tuntuvat tuotot ja pörssikurssien voimakas vaihtelu ovat saaneet monet harkitsemaan sijoitusasunnon ostoa. Sijoitusasunto tarjoaa mahdollisuuden vuokratuottoon ja arvonnousuun sekä antaa verosuunnittelumahdollisuuksia. Asuntosijoittaja tarvitsee tietoa monelta alalta: asuntokaupan lainsäädäntö, asunnon arvonmääritys, rahoitus, neuvottelutaidot, vuokralainsäädäntö, verotus ja remontointi. Varsinkin alussa kannattaa käyttää apuna asiantuntijoita, jotka ymmärtävät sijoittajan tavoitteet ja lähtökohdat. Asiantuntevan kiinteistövälittäjän ja pankin rahoitusasiantuntijan kanssa pääsee jo pitkälle. (Koistinen 2011.)

6.1 Sijoitusasunnon tuotto

Sijoitusasunnosta saatavaa vuokratuottoa voi verrata joukkovelkakirjojen korkotuottoon tai pörssiosakkeiden osinkotuottoon. Sijoituksen lopullinen tuotto koostuu useasta eri tekijästä: hoitokustannuksista, asunnon arvonnoususta, saatavasta vuokratuotosta sekä velan käytöstä oman pääoman tuoton parantamiseksi. Sijoittaja voi joutua tutustumaan useisiin kohteisiin, ennen kuin löytää asunnon, johon on helppo löytää vuokralaiset ja jossa on arvonnousupotentiaalia. Kuten monissa muissakin sijoitusmuodoissa, hankintahinta määrittelee pitkälti odotettavissa olevan tuoton. (Koistinen 2011.)

Lainan ottaminen sijoitusasunnon hankintaa varten parantaa sijoittajan oman pääoman tuottoa, mikäli asunnosta saatava sijoitustuotto on suurempi kuin velasta maksettava korko. Tätä kutsutaan velan vipuvaikutukseksi. Sijoittaja voi säädellä lainan riskiä lainan määrällä. Suuri lainaosuus tarkoittaa suurempaa altistumista korkotason heilahteluille ja tilapäinen vuokralaisten puuttuminen vaatii lisää rahaa lainan maksamiseen. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että osa sijoitusasunnosta kannattaa rahoittaa lainarahalla. Kohtuullinen lainanmäärä lisää sijoittajan oman pääoman tuottoa kasvattamatta kuitenkaan liiaksi riskiä. (Koistinen 2011.)

Pahimmat uhat sijoitusasunnon tuotolle ovat epäonnistuneesta vuokrasuhteesta aiheutuneet ongelmat, odottamattomat remontit ja ylihinnan maksaminen asuntoa hankittaessa. Uhkia vastaan kannattaakin suojautua: asunnon kunnon ja hinnan arviointiin kannattaa käyttää apuna asiantuntijoita. Vuokrasuhteeseen liittyviin riskeihin kannattaa varautua

huolellisella vuokralaisten valinnalla ja takuuvuokrilla. Myös omassa käytössä olevaa asuntoa voidaan pitää sijoituksena, sillä vaihtoehtona olisi vuokralla asuminen. Omaa asuntoa lyhennettäessä jää pääomaa säästöön, ja pitkällä aikavälillä omistusasuminen onkin edullisin asumismuoto. Asuntoon sijoitetut varat ovat myös suojassa inflaatiota vastaan. (Koistinen 2011.)

6.2 Sijoitusasunnon edut verrattuna muihin sijoituskohteisiin

Sijoitusasunto vaatii enemmän hoitoa kuin esimerkiksi pörssiosakkeet. Asuntosijoittajan täytyy huolehtia vuokrasaatavien seurannasta, asunnon kunnosta ja vuokralaisten hankinnasta. Sijoitusasunnolla on kuitenkin positiivisia eroja verrattuna muihin sijoitusmuotoihin: omistaja voi itse vaikuttaa asunnon arvoon ja sijoitusasuntoon on suhteellisen helppo saada pankista lainaa. Pörssiosakkeiden omistaja ei voi vaikuttaa niistä saatavaan tuottoon samalla tavalla. Sijoitusasunnon omistaja voi tehdä remonteja huoneistoon ja siten nostaa asunnon arvoa huomattavasti remontiin meneviä kustannuksia enemmän. (Koistinen 2011.)

Asuntosijoittamisen edut ja haitat:

- + mahdollisuus asunnon arvonnousuun
 - + koron vähennysoikeus verotuksessa
 - + mahdollisuus käyttää omia neuvottelutaitoja asunnon hankkimisessa
 - + verrattain helppoa saada pankkilainaa
 - + hyvä suoja inflaatiota vastaan
 - + mahdollisuus vaikuttaa asunnon arvoon esimerkiksi remontoimalla
 - vuokrasuhteisiin liittyvät riskit
 - asunnon hintariski
 - lainaan liittyvä korkoriski
 - odottamattomat remonttitarpeet
 - vaatii omistajaltaan hallinnointia ja hoitoa
 - epälikvidi sijoituskohte eli pakkotilanteessa myytäessä hinta voi olla huono.
- (Koistinen 2011.)

6.3 Perussääntöjä asuntosijoittamiseen

Asuntosijoittaminen voi palvella monenlaisia tavoitteita: tasaisen tulovirran saaminen, varallisuuden kasvattaminen, sijoitusten hajauttaminen, perinnön jättäminen tai eläkeasunnon hankkiminen. Sijoitusasunnon sijainti, koko, verosuunnittelumahdollisuudet ja riskitaso riippuvat sijoittajan asettamista omista tavoitteista. Mitä tarkemmin tavoitteet on määriteltä, sitä helpompi on löytää parhaimmat ratkaisut. Sijoitusten riittävä hajautus on myös järkevä lähtökohta. Tärkein hajautuspäätös on varojen jakaminen eri sijoitusinstrumenttien kesken. Instrumenttien keskinäinen painotus riippuu sijoittajan riskiensietokyvystä ja tavoitteista. (Koistinen 2011.)

Vanhan sanonnan mukaan asuntosijoittamisen kolme tärkeintä ominaisuutta ovat sijainti, sijainti ja sijainti. Asunnon sijainti on määrittelemässä pitkälti asunnon neliövuokran, hintatason ja arvonnousun potentiaalin. Asuntosijoittamiseen liittyy hintariski, sillä asunnon markkina-arvo voi laskea. Seuraamalla talouden kehitystä voi välttää asunnon hankkimisen ylikuumentuneilta markkinoilta. Sijoitusasunnon hankintahinta vaikuttaa keskeisesti odotettavissa olevaan tuottoon, joten edullisen hankinnan tekemiseen kannattaa paneutua huolellisesti. Oikea hankintahetki osuu kohdalle, kun jaksaa etsiä tarpeeksi kauan. Aina on liikkeellä myyjiä, jotka ovat valmiita päättämään kaupasta nopealla aikataululla ja hyväksymään edullisen ostotarjouksen. Asuntosijoittajan kannattaa myös arvioida korkoriskin vaikutus. Pankilla voi teettää asunnon rahoitussuunnitelmalle stressitestin koron nousun varalta. Laskettamalla pankilla rahoitusvaihtoehdon muuttaman prosenttiyksikön koron nousulla näkee korkotason muutoksen sijoituksen rahavirtaan. Rahoitussuunnitelmaan kannattaa jättää joustonvaraa esimerkiksi yllättävää remonttia tai koronnousua varten. (Koistinen 2011.)

7 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tavoitteena oli lisätä yksityishenkilöiden tietoutta sijoittamisesta ja helpottaa sijoituspäätösten tekoa. Tarkoitukseni oli kirjoittaa luonteeltaan toiminnallinen opinnäytetyö, jonka tuotoksena on opas aloittelevalle sijoittajalle. Oppaasta oli tarkoitus tehdä helppolukuinen, tiivis ja selkeä, jonka avulla aloittelevan sijoittajan olisi mahdollista perehtyä sijoittamiseen ja joka antaisi tärkeimmät perustiedot sijoittamisesta. Tutkimuksen aihevalintaan vaikutti suuresti kiinnostukseni sijoittamiseen.

Opinnäytetyöni teoriaosuus luotiin kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä. Teoriaosa koostui erilaisista sijoittamista käsittelevistä lähteistä. Opas koottiin pääosin teoriaosan pohjalta. Oppaassa havainnollistettiin sijoittamista neljän eri esimerkkihenkilön avulla. Aloittelevan sijoittajan kannatti aloittaa selvittämällä oma sijoitusprofiilinsa ja riskinsietokykynsä. Toisessa vaiheessa kannatti tutustua tärkeisiin tekijöihin eli muun muassa tuottoon, riskiin ja hajautuksen merkitykseen oman sijoituskohteen valitsemisessa. Kolmantena sijoittaja valitsi omaan riskiprofiiliinsa sopivat sijoituskohteet. Valinnan jälkeen sijoittaja arvioi vastaako sijoituspäätös sijoitukselle asetettuja odotuksia.

Sijoittamisessa voitiin sanoa, että tuotto ja riski kulkevat käsi kädessä. Sen vuoksi sijoittajan riskinsietokyky ja tuotto-odotus olivat keskeisessä asemassa valittaessa sopivaa sijoitusinstrumenttia. Varovainen sijoittaja halusi, että riski on pieni ja tuotto-odotus varma ja tasainen. Hän ei odottanut suuria tuottoja, koska ei halunnut ottaa riskiä mahdollistaakseen suuret tuotot. Varovaiselle sijoittajalle sopi hyvin rahastosijoittaminen. Erityisesti varovaisen kannatti suosia korkorahastoja. Sijoitusrahastoista varovainen voi valita myös yhdistelmärahaston, joka sijoittaa korkorahastojen kohtuullisen riskittömiin joukkovelkakirjoihin ja osakerahastojen osakkeisiin. Varovaisen täytyi huomioida yhdistelmärahastoa valitessaan, että osakepainon täytyi olla matala, korkeintaan 10 prosenttia. Vakuutussäästämisen tuotteet sopivat hyvin myös varovaiselle sijoittajalle. Maltilliselle sijoittajalle sopivat periaatteessa hyvin samat sijoitusinstrumentit kuin varovaiselle sijoittajalle. Yhdistelmärahastoissa maltilliselle sijoittajalle suositeltiin 30 prosentin osakepainoa ja 70 prosentin korkorahasto-osuutta. Maltillinen oli valmis ottamaan hieman riskiä tavoitellessaan suurempaa tuottoa.

Tuottohakuisella sijoittajalla oli kohtuullinen riskinsietokyky. Tuottohakuiselle suositeltiin sijoitusrahastoista osake- ja yhdistelmärahastoja sekä vakuutussidonnaisia sijoitus-

kohteita. Hän oli valmis ottamaan riskin tavoitellessaan korkeaa tuottoa ja hyväksyi alkuperäisen säästösumman pienentymisen. Sen vuoksi tuottohakuiseen sijoitussalkkuun suositeltiin yli 50 prosentin osuutta osakesijoituksia. Rohkealla sijoittajalla oli korkea riskinsietokyky. Hän tavoitteli korkeaa tuottoa suurella riskillä, eikä pelkää sijoittamansa pääoman arvon laskua. Rohkean sijoitussalkkuun suositeltiin 80 prosentin osakepainosuutta. Rohkea voi sijoittaa yhdistelmärahastoihin korkealla osakepainolla tai tehdä suoria osakesijoituksia.

Asuntosijoittamista suosittelisin maltilliselle, tuottohakuiselle ja rohkealle sijoittajalle. Asuntosijoittamista voidaan pitää kokonaisuudessaan hyvin erilaisena verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Sijoitusasunto vaatii esimerkiksi enemmän hoitoa kuin pörssiosakkeet puhumattakaan rahastosijoittamisesta. Asuntosijoittajan täytyy myös huolehtia vuokrasaataavista, vuokralaisten hankinnasta ja asunnon kunnosta. Sijoitusasunnolla on kuitenkin useita positiivisia eroja verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Esimerkiksi omistaja voi itse vaikuttaa asunnon arvoon ja sijoitusasuntoon on suhteellisen helppoa saada pankista lainaa. Pörssiosakkeiden omistaja ei voi vaikuttaa niistä saatavaan tuottoon samalla tavoin. Sijoitusasunnon omistaja voi myös tehdä remontteja huoneistoon ja siten nostaa asunnon arvoa merkittävästi remontiin meneviä kuluja enemmän.

Kehitysehdotuksena työlleni on, että sijoitusinstrumenttien verotuksellinen puoli olisi tärkeää ottaa huomioon. Sijoitusinstrumenttien kustannuksien selvittäminen on myös yksi tärkeä osa-alue sijoittamisessa. Työn jatkotoimenpiteinä näiden kahden lisäksi on, että aloittelevalle sijoittajalle olisi tärkeää olla lisää käytännön esimerkkejä sekä osakesijoittamista ja asuntosijoittamista voisi käsitellä laajemmin.

Opin paljon uutta kirjoittaessani tätä opinnäytetyötä. Minulla oli hieman aiempaa kokemusta sijoittamisesta, ja halusin laajentaa tietämystäni valitessani sijoittamisen opinnäytetyöaiheeksi. Sijoittamisesta saatavan taloudellisen hyödyn lisäksi pidän talouden tapahtumien seuraamista mielenkiintoisena. Miksi siis ei kannattaisi sijoittaa ja siirtää pankkitilille automaattisesti kertyviä varoja tuottavampaan kohteeseen?

LÄHTEET

- Alexandria pankkiiriliike 2012. Kyselytutkimus: Tiedon ja osaamisen puute vaivaa erityisesti nuoria säästäjiä. Hakupäivä 9.4.2013.
<<http://mb.cision.com/Main/70/9351500/78650.pdf>>
- Alexandria pankkiiriliike 2012. Näin suomalaiset säästävät ja sijoittavat. Hakupäivä 9.4.2013.
<<http://www.slideshare.net/AlexandriaPankkiiriliike/alexandria-pankkiiriliike>>
- Autio, Antti & Vaahtio, Jaana 2013. Suomalaisista 60 prosenttia säästää. Kaleva 7.9.2013.
- Elo, Henri 2011. Löydä Helmet välttä kuplat. Kajaani: Kainuun sanomien arkkipaino.
- Elo, Henri 2008. Osakesäästämisen opas aloittelevalle sijoittajalle. Hakupäivä 11.5.2013.
<<http://www.sijoitus.org/sijoitusopas/osakesijoittaminen.php>>
- Eskola, Jari & Suoranta, Juha 2001. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Jyväskylä: Gummerus Oy.
- Finanssialan keskusliitto 2013. Hakupäivä 20.4.2013.
<<http://www.fkl.fi/materiaalipankki/esitysaineistot/Sivut/default.aspx>>
- Gorchelnik, Kim 2013. Kiinteistöistä tuottoa pörssistä. Hakupäivä 14.3.2013.
<<http://blogi.sijoitustalous.fi/2911/kiinteistoista-tuottoa-porssista/>>
- Hirsijärvi, Sirkka, Remes, Pirkko & Sajavaara, Paula 2009. Tutki ja kirjoita. 15., uudistettu painos. Hämeenlinna: Tammi.
- Honkanen, Johanna 2013. Kotitalouksien rahastosijoitukset kasvaneet alkuvuonna. Hakupäivä 20.8.2013.
<http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/sijoitusrahastot/Pages/sijoitusrahastot_201306.aspx>
- Ikäheimo, Seppo, Laitinen, Erkki K, Laitinen, Teija & Puttonen, Vesa 2011. Laskenta- ja rahoitus. Vaasa: Vaasan Yritysinformaatio Oy.
- Investori 2013. Sijoittajan perussäännöt. Hakupäivä 28.9.2013.
<<http://www.investori.com/cgi-bin/read.pl?a02/s021001.htm>>
- Kallunki, J., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2007. Ammattimainen sijoittaminen. 5. uudistettu painos.
- Kananen, Jorma 2008. Kvali, kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän yliopistopaino.
- Koistinen, Jouni 2011. Sijoittamisen perusteet. Hakupäivä 9.4.2013.
<<http://www.investori.com/j/artikkelit/yleistae-sijoittamisesta/92-sijoittamisen-perusteet>>
- Koistinen, Jouni 2011. Sijoittaisinko asuntoon? Hakupäivä 20.10.2013.
<<http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/66-sijoittaisinko-asuntoon>>
- Koistinen, Jouni 2011. Asuntosijoittajan säännöt. Hakupäivä 21.10.2013.
<<http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/142-asuntosijoittajan-ohjeet>>
- Kontkanen, Erkki. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. 2. uudistettu painos. Finanssi- ja vakuutus kustannus Oy. Vammala.
- Koskinen, Ilpo, Alasuutari, Pertti & Peltonen, Tuomo 2005. Laadulliset menetelmät kauppatieteissä. Tampere: Vastapaino.
- Monna, Tervo 2013. Nuorista halutaan osakesijoittajia. Hakupäivä 11.5.2013.
<http://yle.fi/uutiset/nuorista_halutaan_osakesijoittajia/6632835>
- Nikkinen, Jussi, Rothovius, Timo & Sahlström, Petri 2002. Arvopaperisijoittaminen. 1.-2. painos. WSOY. Helsinki.

- Nordea 2013. Hajauttaminen on sijoitusten jakamista erityyppisiin kohteisiin. Hakupäivä 30.9.2013.
<<http://www.nordea.fi/henkil%C3%B6asiakkaat/s%C3%A4%C3%A4st%C3%B6t/sijoittaminen/hajauttaminen/701804.html>>
- Osakesijoittaminen pähkinänkuoressa 2008. Hakupäivä 11.5.2013.
<<http://www.sijoittaminen.eu/osakesijoittaminen-pahkinankuoressa>>
- Oulun osuuspankki. Säästämisen laskuri. Hakupäivä 30.10.2013.
<<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/saastamisen-laskuri?id=32603&srccid=151502240&srcl=3>>
- Puusa, Anu, Reijonen, Helen, Juuti, Pauli & Laukkanen, Tommi 2012. Akatemiasta markkinapaikalle. Helsinki: Talentum.
- Pörssisäätiö 2013. Pörssiyritykset. Hakupäivä 23.10.2013.
<<http://www.porssisaatio.fi/yritykset/stock-market-companies/>>
- Repo, Hanna. OP-Pohjola-lehti 1/2012. Millainen säästäjä, sellainen rahasto. Hakupäivä 30.10.2013.
<<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/edut/edut-ja-alennukset/op-pohjola-lehtiarkisto/millainen-saastaja--sellainen-rahasto?cid=151635392&srcl=3>>
- Roine, Sirkka-Liisa 2007. Osakeopas. Hakupäivä 9.4.2013.
<http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/22081-osakeopas_FI_lores2.pdf>
- Salkku.info 2008. Hajauttaminen. Hakupäivä 30.9.2013.
<<http://salkku.info/hajauttaminen>>
- Salokoski, Jari & Manninen, Petri 2013. Osinkotulojen verotus. Hakupäivä 30.9.2013.
<http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Osinkotulojen_verotus%2827842%29>
- Vilka, Hanna 2010. Toiminnallinen opinnäytetyö. Hakupäivä 13.5.2013.
<http://vilka.fi/hanna/Toiminnallinen_ont.pdf>

LIITTEET

LIITE 1. Opas aloittelevalla sijoittajalle

Opas aloittelevalle sijoittajalle

Ensiaskeleet kohti sijoittamista



Mira Mulari

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	2
1 MITÄ SIJOITTAMISELLA TARKOITETAAN?	3
2 MITEN ALOITTA A SIJOITTAMINEN?	4
3 RISKINSIETOKYVYN JA SIJOITUSPROFIILIN MÄÄRITTELEMINEN	5
4 TUOTTO JA RISKI	7
4.1 Sijoituksen tuotto	8
4.2 Sijoituksen riski	8
4.3 Hajautuksen merkitys sijoittamisessa	9
5 SIJOITUSKOHT EEN VALINTA	11
6 SIJOITUSINSTRUMENTIT	12
6.1 Sijoitusrahastot	12
6.1.1 Korkorahastot	12
6.1.2 Yhdistelmärahastot	13
6.1.3 Osakerahastot	13
6.2 Vakuutussäästäminen	14
7 OSAKESIJOITTAMINEN	16
7.1 Osakkeiden tuotto ja riski	17
7.2 Säännöt auttavat sijoittajaa	18
8 ASUNTOSIJOITTAMINEN	20
9 ESIMERKKI	24
10 YHTEENVETO	26

1 MITÄ SIJOITTAMISELLA TARKOITETAAN?

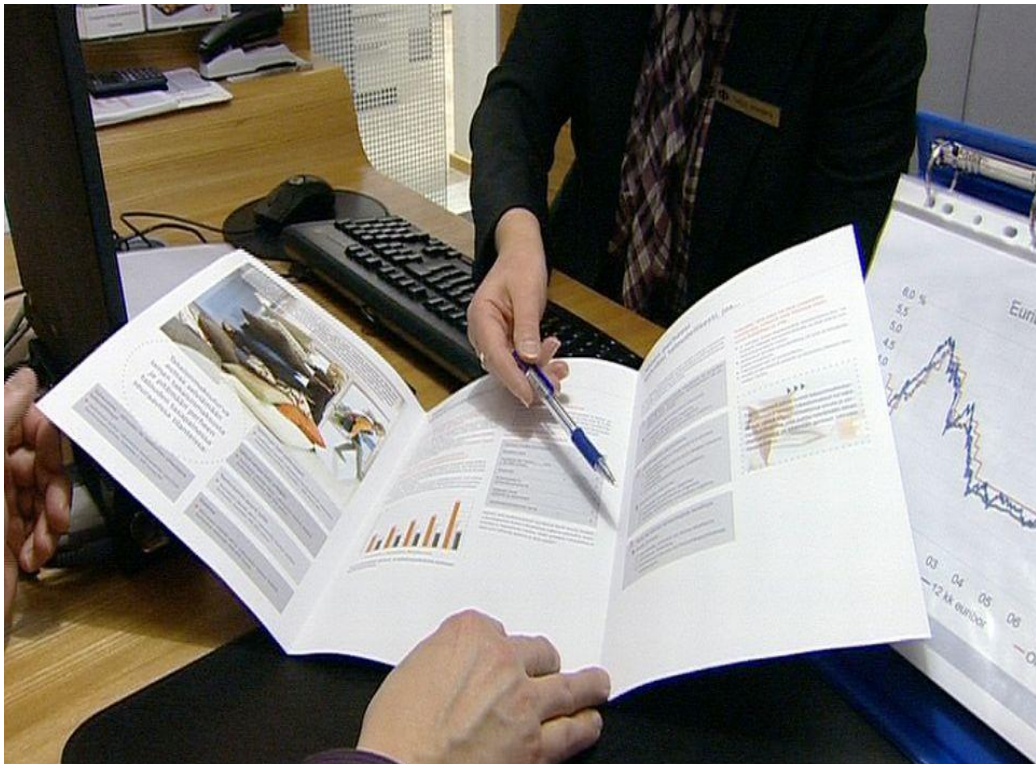
Sijoittaminen on suosittu puheenaihe suomalaisista 65 prosenttia sijoittaa tai säästää säännöllisesti. Yli 35 prosenttia suomalaisista kertoo, että heillä on jatkuvasti sellaista varallisuutta käyttötilillään, jonka voisi hyvin sijoittaa muualle. Erityisesti 18 – 29-vuotiaiden ikäryhmästä suurin osa (62 %) on sitä mieltä, että lähes jokainen suomalainen työssäkäyvä ihminen voisi sijoittaa kuukausittain. Kaikista suomalaisista näin ajattelee 44 prosenttia. Yhä useammat suomalaiset tiedostavat rahojensa olevan väärässä paikassa. Kyse on tottumuksesta, sillä ylimääräinen raha kertyy pankkitilille automaattisesti. On useita syitä, miksi varat kannattaa sijoittaa muualle kuin pankkitilille. Inflaatio vie osan pankkitilin varoista ja tuottoa ei juuri ole.

Suomalaisten säästäjien suosituimmat säästämis- ja sijoituskohteet jakaantuvat viiteen osa-alueeseen. Ensimmäisenä ovat säästämis- ja määräaikaistalletukset (73 %), toisena tulevat kiinteistöihin sijoittaminen (49 %), kolmantena sijoitusrahastot (40 %), neljäntenä eläkevakuutukset (29 %) ja viidentenä osakkeisiin (25 %). Erityisesti naiset (78 %) ja nuoret 18 – 29-vuotiaat (84 %) suosivat säästö- ja määräaikaistilejä. Miehet puolestaan suosivat naisia enemmän rahastoja ja osakkeita.

Suomalaisten varallisuuden kasvu on tuonut sijoittamiseen liittyvät asiat entistä tärkeämmäksi osaksi erityisesti yksityisen ihmisen taloudenhoitoa. Samaan aikaan sijoitusmarkkinoiden kehittyminen on huomattavasti lisännyt sijoittajille tarjottavien sijoituskohteiden määrää. Rahoitusalan näkökulmasta sijoitus- ja omaisuudenhoito tulevat olemaan jatkossa yksi voimakkaimmin kasvavista liiketoiminnan osa-alueista. Sijoitustoiminnan osaamiselle on tarvetta niin yksityisillä sijoittajilla kuin rahoitusosalalla työskentelevillä henkilöillä.

2 MITEN ALOITTA A S I J O I T T A M I N E N ?

Sijoittamiseen kuuluu useita eri vaiheita. Nämä vaiheet on hyvä käydä huolella läpi ennen sijoituspäätöksen tekoa. Sijoitusprosessin ensimmäinen vaihe on hahmottaa riskinsietokyky ja tunnistaa oma sijoitusprofiili. Toisessa vaiheessa sijoittajan täytyy tutustua tärkeisiin tekijöihin sijoittamisessa. On tärkeää, että sijoittaja ymmärtää tuoton ja riskin suhteen sekä hajautuksen merkityksen valitessaan sopivaa sijoituskohdetta. Kolmantena vaiheena on sopivien sijoitusinstrumenttien valitseminen juuri sijoittajan omia tarpeita varten. Valinnan jälkeen sijoittaja arvioi yksin tai yhdessä sijoitusneuvojan kanssa, että vastako valinta sijoitukselle asetettuja odotuksia.



3 RISKINSIETOKYVYN JA SIJOITUSPROFIILIN MÄÄRITTELEMINEN

Ensimmäinen ja kaikkein tärkein vaihe sijoituspäätöksen tekemisessä on sijoittajan riskinsietokyvyn tunnistaminen. Sijoittajan riskinsietokyvyllä ymmärrettään yleensä sijoittajan kyky suhtautua tappioiden syntymiseen. Toiset kestävät sijoitusten voimakkaatkin arvoalentumiset paremmin kuin toiset. Osa sijoittajista kauhistuu jo pelkästä ajatuksesta, että heidän varallisuutensa voisi joskus olla pienempi kuin alkuperäinen sijoitus. Suurta tuottoa odottavalta sijoittajalta vaaditaan hyvää riskinsietokykyä, sillä ilman isoa riskiä ei voi saada suurta tuottoakaan. Vastaavasti alhaisempaan tuotto-odotukseen tyytyvän sijoittajan taustalla on vähäisempi riskinsietokyky.



Tärkeintä on kuitenkin ymmärtää, että riskinsietokyky on täysin henkilökohtainen asia, ja siihen perustuvat sijoituspäätökset ovat kaikki yhtä hyviä. Kenenkään ei kannata suuren tuotto-odotuksen vuoksi ottaa enempää riskiä kuin oma riskinsietokyky antaa periksi. Riskinsietokyvyn tunnistaminen on yksi tärkeimpiä sijoittamiseen liittyviä kysymyksiä. Sijoittaja voi tehdä päätöksensä sijoitusneuvojan avustuksella tai yksin. Itsenäisen sijoittajan on pohdittava itse oma riskinsietokykynsä, mutta sijoitusneuvoja ottaa suuren vastuun neuvoja antaessaan. Sijoitusneuvojan on huolellisesti selvitettävä sijoittajan riskinsietokyky eli se, minkä suuruisen riskin sijoittaja on sijoituksissaan valmis ottamaan.

Henkilö	Riskinsietokyky
Ville Varovainen	Hyvin matala riskinsietokyky. Ei halua sijoituksissaan ottaa riskiä. Hankittu pääoma ei saa pienentyä sijoitusten arvonalenemisen vuoksi. Tyytyy pieneen tuottoon.
Maija Maltillinen	Matala riskinsietokyky. Valmis tavoittelemaan parempaa tuottoa pienellä riskillä. Riski alkuperäisen pääoman pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa ei ole mahdoton ajatus.
Timo Tuotto	Kohtuullinen riskinsietokyky. Valmis ottamaan riskin alkuperäisen pääoman osittaisesta pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa.
Raija Rohkea	Korkea riskinsietokyky. Tavoittelee hyvää tuottoa suurella riskillä. Alkuperäisen pääoman merkittävä pieneneminen ei ole ongelma.

Taulukko 1. Erilaisten henkilöiden riskinsietokyky (Kallunki ym. 2011, 33.)

Taulukossa 1 on esitetty neljän eri esimerkkihenkilön riskinsietokyky. Ville Varovaisella on hyvin matala riskinsietokyky. Varovainen ei halua ottaa sijoituksissaan riskiä ja tyytyy pieneen tuottoon. Maija Maltillisella on matala riskinsietokyky. Maltillinen on valmis ottamaan pienen riskin paremman tuoton toivossa. Timo Tuotolla on kohtuullinen riskinsietokyky. Tuotto on valmis ottamaan riskin pääoman pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa. Raija Rohkealla on korkea riskinsietokyky. Rohkea tavoittelee hyvää tuottoa ja on valmis ottamaan suurenkin riskin.

4 TUOTTO JA RISKI

Pitäisikö sijoittajan sijoittaa pelkästään osakkeisiin, jos osakkeet tuottavat 14 % ja obligaatiot 7 %? Todennäköisesti ei kannata, sillä sanotaan, että ”kaikkien munien laittaminen samaan koriin” ei ole sijoittamisessa viisasta, eli tuoton lisäksi myös sijoituksen riski täytyy huomioida. Hajauttaminen kannattaa. Tämä vanha viisaus ei kuitenkaan kerro sitä, mikä on optimaalinen osuus eri sijoituskohteita hyvin hajautetussa arvopaperisalkussa. Se ei myöskään kerro sitä, miten tilanne muuttuisi, jos sijoituskohteita on useita. Myös kaikki sijoituskohteet voidaan jakaa edelleen erilaisiin sijoituksiin, esimerkiksi jokaisella yhtiöllä on erilainen osake.



4.1 Sijoituksen tuotto

Sijoituskohteen tuotto määräytyy sijoituksen arvonnoususta ja sijoitusperiodin aikana saaduista sijoittajalle tulevista maksuista, joihin sijoituksen omistaminen oikeuttaa. Esimerkiksi kiinteistösijoituksessa tuotto muodostuu nettovuokratuotoista ja kiinteistön arvonnoususta. Osakkeen tuotto syntyy puolestaan osakkeen arvonnoususta ja saaduista osingoista. Eri sijoituskohteiden tuotot poikkeavat huomattavasti toisistaan. Tuottoerot tulevat hyvin esiin tarkasteltaessa tuottoja vuosikymmenien pituisella ajanjaksolla. Pitkän ajanjakson tarkastelun avulla voidaan huomata, että osakesijoittaminen tuottaa paremmin kuin korko- ja rahamarkkinasijoitukset. Markkina-arvoltaan pienten yritysten osakkeiden tuottokehitys on yleensä muiden sijoituskohteiden tuottokehitystä parempi. Miksi osakesijoittaminen tuottaa enemmän kuin korkosijoitukset? Osakesijoitusten tuotto vaihtelee huomattavasti enemmän kuin korkosijoitusten tuotto. Varsinkin markkina-arvoltaan pienten yritysten osakkeiden tuotot ovat vaihdelleet huomattavasti vuodesta toiseen.

Sijoittajan näkökulmasta sijoituksen arvon vaihtelut ovat juuri ongelmallisimpia, jos sijoittajan täytyy realisoida sijoituksensa tiettyinä ajankohtana. Osakesijoitukset siis antavat korkosijoituksia huomattavasti paremman tuoton, mutta toisaalta osakesijoituksen arvo vaihtelee huomattavasti enemmän kuin korkosijoituksen arvo. Sijoittajan termejä käyttäen tämä tarkoittaa, että osakesijoittamiseen liittyy huomattavasti suurempi riski kuin korkosijoittamiseen. Sijoittajat saavat osakkeiden hyvässä tuotossa luonnollisen korvauksen ottamastaan riskistä. Rationaalisesti käyttäytyvä sijoittaja ei sijoittaisi varojaan osakkeisiin, jos hän ei uskoisi saavansa riskistä korvauksena suuremman tuoton kuin muista sijoituskohteista. Sijoituksen onnistuminen verrattuna muihin sijoituskohteisiin määritellään siis sijoituksen tuottona.

4.2 Sijoituksen riski

Sijoitus on aina tuoton ja riskin välinen kompromissi, joten riski täytyy aina huomioida sijoitusta tehtäessä. Tuotto ja riski ovat käytännössä saman kolikon

kaksi eri puolta. Todennäköisyytenä sille, että sijoituksen toteutunut tuotto poikkeaa odotetusta tuotosta, voidaan määritellä riski. Sitä suurempi on myös riski, mitä enemmän nämä tulevat tuotot vaihtelevat. Volatileetti on käsite, jolla kuvataan tuottojen vaihtelua. Yleensä sijoittaja haluaa investoida vain, jos kohteen odotettu tuotto on riittävän suuruinen kompensoimaan sijoituksen riskiä. Sijoittajan täytyy myös ymmärtää, että odotettu tuotto ei välttämättä toteudu. Arvopapereiden toteutuneet tuotot vaihtelevat voimakkaasti varsinkin lyhyellä aikavälillä eli siihen täytyy varautua.



4.3 Hajautuksen merkitys sijoittamisessa

Sijoittamiseen liittyvää riskiä voi pienentää jakamalla sijoitukset osakkeiden ja korkosijoitusten kesken, koska eri omaisuuslajien arvonvaihtelut tasoittavat toisiaan markkinatilanteen heilahdellessa. Sijoitusten jakamista sanotaan hajauttamiseksi eli omaisuuslajipainotukseksi. Yleisesti ajatellaan, että tuottoisa sijoittaminen vaatii onnistuneen markkina-ajoituksen ja taitavan yksittäisen sijoituskohteen valinnan. Sijoitussalkkujen väleillä olevat erot johtuvat kuitenkin peräti 90-prosenttisesti eroista hajautuksessa. Yksittäisten sijoitusten ajoituksella tai yksittäisten arvopapereiden valinnalla ei siis pitkällä ajanjaksolla ole suurta merkitystä hajautetun sijoitussalkun tuottoon, vaan tärkeimmäksi päätökseksi nousee omaisuuslajipainotuksen valinta.

Hajauttaminen on käytännössä ”ei kaikkien munien laittamista samaan koriin” periaatteen noudattamista. Hajauttaa voi monella eri tavalla. Mitä useampaa hajautustapaa sijoittaja käyttää, sen parempi. Hajautuksen päätarkoitus on pienentää salkun riskiä pitämällä tuotto-odotus samalla ennallaan. Yksi tapa hajauttaa on myös sijoittaa eri markkina-alueille. Sijoittamalla esimerkiksi ainoastaan kotimaisiin osakkeisiin nousee kotimaan markkinoihin liittyvä riski välittömästi. Moni on ratkaissut hajautuksen yksiselitteisesti hankkimalla sijoitusrahasto-osuuksia. Silloin hajautus on tehty valmiiksi sille alueelle, joka rahaston säännöissä on mainittu. Jo pelkästään osakerahastot voivat keskittyä usealle eri alueelle. Alue voi olla esimerkiksi toimialakohtainen tai maantieteellinen. Tärkein tai ainakin toimivin hajautusmuoto on ajallinen hajauttaminen. Käytännössä kaikkien markkina-alueiden ja yhtiöiden kehitys kulkee samaan tahtiin. Kun taloudella menee huonosti, menee kaikilla huonosti ja päinvastoin. Tämä heijastuu osakekursseihin niin, että kun taloudella menee hyvin osakekurssit nousevat kunnes tapahtuu käänös huonompaan ja kurssit kääntyvät laskusuuntaan.



5 SIJOITUSKOHTEEN VALINTA

Sijoitusmarkkinoiden vapautuminen ja kilpailun kiristyminen ovat tuoneet markkinoille runsaasti erilaisia tuotenimiä. Ratkaisun valitsemista helpottaa tiedostaminen, että sijoittaja voi tehdä valintoja myös eri sijoittamisväylien osalta. Kun sijoittaja on tehnyt ratkaisunsa varojensa jakamisesta osake-, korko- ja pääomaturvattujen ratkaisujen kesken, hänen on vielä valittava omia tarpeitaan vastaava sijoittamisen väylä. Sijoittajalla on siis nykyisin valittavanaan suuri määrä eri sijoituskohteita. Vaihtoehtoiset kohteet eroavat toisistaan kulujen, ominaisuuksiensa ja ennen kaikkea tuotto-odotusten ja riskin suhteen. Suurten tuottojen odotus merkitsee aina suurta riskiä. Sijoittaja voi haluamallaan tavalla valita oman riskinsietokykynsä mukaisen salkun riskiltään erilaisista arvopapereista.



Sijoituskohteet on jaettu välillisiin ja suoriin. Välillisiä sijoituskohteita ovat sijoitusrahastot ja vakuutussidonnaiset sijoituskohteet. Näiden sijoituskohteiden arvot määräytyvät niiden taustalla olevien arvopapereiden arvojen perusteella. Suorilla sijoituskohteilla tarkoitetaan talletuksia, osakkeita, kiinteistöjä ja joukkolainoja sekä rahamarkkinasijoituksia. Näihin kohteisiin sijoittaessaan sijoittaja hankkii arvopapereita, joiden arvot määräytyvät suoraan rahoitusmarkkinoilla. Koska tämän oppaan kohderyhmänä ovat aloittelevat sijoittajat, oppaassa on käsitelty suosituimmat sijoituskohteet ja niiden ominaisuudet lukuun ottamatta pankkitalletuksia.

6 SIIJOITUSINSTRUMENTIT

6.1 Sijoitusrahastot

Sijoitusrahastot ovat viime aikoina vakiinnuttaneet asemaansa ja saavuttaneet sijoittajien suosion kehittyneillä kansainvälisillä pääomamarkkinoilla. Ne tarjoavat piensijoittajille, rahastoille ja säätiöille vaivattoman sijoituskohteen. Sijoitusrahastojen keskeinen etu on sijoittamisen helppous. Sijoittajan ei tarvitse analysoida ja seurata arvopaperimarkkinoiden tapahtumia, vaan rahastoyhtiöiden työntekijät tekevät sen hänen puolestaan. Toinen tärkeä syy on sijoitusrahastolain edellyttämä salkun hajauttaminen useisiin eri sijoituskohteisiin. Yksittäisen sijoituskohteen arvo ei saa ylittää muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kymmentä prosenttia koko rahaston arvosta. Tästä johtuen pienelläkin pääomalla pääsee osalliseksi suureen hajautettuun osakesalkkuun. Sijoitusrahastot sopivatkin rakenteensa vuoksi pitempiaikaiseen säästämiseen, kun taas nopeisiin arvon muutoksiin ja voittoihin pyrkivät sijoittajat valitsevat mieluummin suorat arvopaperisijoitukset.

Sijoitusrahasto sijoittaa rahasto-osuuksien myynnistä saamansa rahat rahaston säännöissä ilmoitettua strategiaa noudattaen. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteet ja rajoitukset ilmenevät rahaston säännöistä. Sijoituskohteen valinnan mukaan sijoitusrahasto voidaan jakaa korkorahastoihin, yhdistelmärahastoihin ja osakerahastoihin. Sijoitusrahasto-osuuksien hyvä puoli on niiden hyvä likvidisyys eli ne ovat helposti rahaksi muutettavissa. Rahastoyhtiön on lunastettava rahasto-osuus sijoittajalta vaadittaessa. Erilaisia sijoitusrahastoja on useita, esimerkiksi korkorahastot, yhdistelmärahastot ja osakerahastot.

6.1.1 Korkorahastot

Korkorahastot sijoittavat julkisyhteisöjen ja yritysten liikkeelle laskemiin joukkovelkakirjalainoihin. Sijoituskohteina olevien joukkolainojen laina-ajan ja maturiteetin eli arvopaperin juoksuajan erot ovat keskeisimpiä korkorahastoissa. Lyhyen koron rahastot sijoittavat joukkolainoihin, joiden maturiteetti on hyvin

lyhyt, yleensä vain muutamia kuukausia. Lyhyen koron rahastoja voi verrata riskittömään sijoituskohteeseen, koska lyhyen koron rahastojen korkoriski on hyvin pieni. Keskipitkän koron rahastot sijoittavat 1 – 2 vuoden lainoihin, ja pitkän koron rahastot sellaisiin lainoihin, joiden pituus voi olla useita vuosia. Pitkän koron rahastojen riski on korkorahastoista suurin, koska pitkä maturiteetti merkitsee suurta korkoriskiä. Sijoittajalle korkorahastot ovat yksi keino tehdä likvidi korkosijoitus eli varat ovat helposti muutettavissa käteiseksi.

6.1.2 Yhdistelmärahastot

Yhdistelmärahastot sijoittavat sekä osakkeisiin että joukkolainoihin. Riski on suurempi kuin korkorahastoissa, mutta toisaalta pienempi kuin puhtaissa osakerahastoissa. Eri yhdistelmärahastoissa osakkeiden ja joukkolainojen painotukset ovat erisuuruiset, mikä vaikuttaa suoraan rahaston tuotto-odotukseen ja riskiin. Osakkeita enemmän painottavan yhdistelmärahaston tuotto-odotus ja riski ovat suuremmat kuin rahaston, joka sijoittaa pääasiassa joukkolainoihin.

6.1.3 Osakerahastot

Osakerahastot sijoittavat osakkeisiin, joten niiden riski on suurempi kuin korko- tai yhdistelmärahastoissa. Osakerahastojen tavoitteena on saada parempaa tuottoa. Osakerahastojen sijoituskohteissa on merkittäviä eroja. Jotkin osakerahastot sijoittavat ainoastaan Suomessa listattuihin osakkeisiin, toiset taas ulkomaisiin osakkeisiin esimerkiksi Aasiaan, Eurooppaan tai johonkin yksittäiseen tiettyyn maahan. Osakerahaston sijoituspolitiikkana voi olla myös tietyn toimialan yritysten osakkeisiin sijoittaminen tai jonkin muun kriteerin mukaan sijoittaminen. Muita kriteereitä voivat olla esimerkiksi kohdeyrityksen harjoittama ympäristöpolitiikka tai yrityksen koko. Erilaisia osakerahastoja on Suomessakin jo niin paljon, että sijoittajalla on runsaasti valinnanvaraa.

6.2 Vakuutussäästäminen

Vakuutussäästämisellä tarkoitetaan sijoittamista tai säästämistä henkivakuutus tuotteeseen. Säästövakuutukset ja eläkevakuutukset ovat vakuutussäästämisen tuotteita. Vakuutussäästäminen on tyypillistä pitkän ajanjakson säästämistä. Eläkevakuutuksissa säästäminen on lisäksi sidottua, mikä tarkoittaa, että säästöjen nostaminen ei ole pääsääntöisesti mahdollista ennen eläkeikää. Vakuutussäästämisen ja muun säästämisen suurimpana erona on, että hyvän tuoton tavoittelun lisäksi vakuutussäästämisen tavoitteena on tähdätä esimerkiksi eläkkeen täydentämiseen.



Säästövakuutus on tuote, johon sijoittaja maksaa tietyn kertamaksun tai useita maksuja, ja vakuutuksenottaja saa maksuista ja niille kertyneestä tulosta muodostuvan säästösumman sovittuna ajankohtana. Sopimuksen pituus on usein kymmenen vuotta. Säästösumma maksetaan vain siinä tapauksessa, että vakuutettu elää. Kuoleman varalta säästövakuutuksiin liitetään yleensä henkivakuu-

tus kuoleman varalta, joka kattaa tietyn osuuden säästetystä summasta. Vakuutuksesta maksetaan vakuutusajan päätyttyä säästösumma joko vakuutuksenottajalle tai hänen määräämälleen edunsaajalle.



Eläkevakuutusta käytetään eläketurvan täydentämiseen. Eläkevakuutukseen maksetaan maksuja, joiden perusteella vakuutusyhtiö maksaa eläkettä sovitun eläkeiän mukaisesti. Eläke voi olla määräaikainen eläke jollekin sovitulle ikävälille tai loppuelämän kestävä eläke. Eläkevakuutus voi olla yhdelle henkilölle otettava yksilöllinen eläkevakuutus tai henkilöryhmälle otettava ryhmäeläkevakuutus. Yksilöllisen eläkevakuutuksen ottajana voi olla yksityishenkilö tai työnantaja. Vakuutuksesta saadun eläkkeen suurus määräytyy maksettujen vakuutusmaksujen ja niille kertyneiden tuottojen mukaan.

7 OSAKESIJOITTAMINEN

Länsimäisen hyvinvointiyhteiskunnan talousjärjestelmän yksi osa on pörssi. Pörssin historia ulottuu 1600-luvun Hollantiin. Maailman ensimmäinen pörssi perustettiin Amsterdamiin vuonna 1610. Tasapuolisuus kaupankäynnissä korostuu pörssissä. Kuka tahansa voi ostaa keneltä tahansa täysin tietämättä, mistä osakkeet ovat peräisin ja minkä vuoksi niistä on luovuttu. Pörssin ylläpitämässä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä käydään osakekauppaa. Pörssikauppaa on käyty Suomessa 1860-luvulta alkaen. Helsingin Arvopaperipörssi on perustettu vuonna 1912. Tällöin listalla oli osakkeita 23 yrityksestä. Helsingin Pörssi on osa OMX-konsernia, johon kuuluvat Tanskan, Islannin, Ruotsin ja Baltian maiden pörssit. Sijoittaja ja osake ovat osakemarkkinoiden keskeisimpiä tekijöitä. Sijoittajasta tulee osakas eli osakkeenomistaja, kun hän ostaa yhtiön osakkeita. Osakeyhtiölainassa on säädelty tarkasti osakkeenomistajan oikeudet sekä yhtiön päätöksentekoon ja hallintoon liittyvät asiat.



Osake

- oikeuttaa saamaan osinkoa, jos sellaista yhtiö päättää jakaa.
- antaa osaketta vastaavaan osuuteen yhtiön osakekannasta omistusoikeuden.
- antaa oikeuden osakeantiin osallistumiseen, jos sellainen päätetään järjestää.
- pörssiyhtiön osake on mahdollista ostaa ja myydä päivän hintaan pörssissä milloin tahansa kun pörssi on avoinna.
- antaa puhe- ja äänestysoikeuden sekä oikeuden saattaa haluamansa asian käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.



7.1 Osakkeiden tuotto ja riski

Osakkeista saa osinkoa ja arvonnousua eli kahdenlaista tuottoa. Tyypillisesti osakkeiden tuotto-odotuksena pidetään noin kymmentä prosenttia vuodessa. Voidaan siis olettaa, että sijoittaja saisi pitkällä tähtäimellä osinkoa ja arvonnousua yhteensä kymmenen prosenttia vuosittain. Pörssi ei kuitenkaan tarjoa tasaista tuottovirtaa, vaan kurssikehitys voi olla todellista ylä- ja alamäkeä. Osingoista menee automaattisesti veroa. Pörssiyhtiö pidättää luonnolliselle yhtiölle maksamansa osingon kokonaismäärästä 21 prosentin ennakonpidätyksen ja tilittää sen Verohallinnolle. Vastaavasti arvonnoususta menee veroa silloin, kun osakkeet myy eteenpäin. Tämä luovutusvoittovero on pääsääntöisesti 30 prosenttia myyntihinnan ja ostohinnan välisestä summasta. Näitä verovaikutuksia ei ole otettu huomioon edellä kuvatussa tuotto-odotuksessa. Siinä

ei ole huomioitu myöskään rahan arvon alenemista eli inflaatiota. Rahan arvo alenee vuosittain noin 2-3 prosenttia palkkojen ja hintojen nousun vuoksi. Reaalinen tuotto-odotus on näistä tekijöistä johtuen noin 7-8 prosenttia.

7.2 Säännöt auttavat sijoittajaa

Onnistuminen sijoittamisessa on yhdistelmä tietoa, taitoa ja onnea. Sijoittamisessa kaikki osapuolet vaikuttavat omalta osaltaan hintoihin ja myös sattumalla on paljon merkitystä. Tämän vuoksi ei ole yksiselitteisiä sääntöjä, jotka aina takaisivat menestymisen. Olemassa on kuitenkin joukko sääntöjä, jotka kokemus ja tutkimus ovat löytäneet auttamaan sijoittajaa. Sääntöjä noudattamalla ei niinkään tavoitella suurinta mahdollista osaketuottoa, vaan ne tekevät sijoittamisen riskeistä siedettäviä ja takaavat sijoitustoiminnan tuottavuuden pitkällä aikavälillä. Sijoitustutkimukset ovat osoittaneet, että arvopaperi-instrumenteista juuri osakkeet ovat tuottavin sijoituskohde pitkällä aikavälillä. Mitä suurempi riskinsietokyky sijoittajalla on ja mitä pidemmäksi aikaa sijoitetaan, sitä suurempi tulisi olla osakkeiden osuus sijoitussalkussa. Ohjeellisia arvoja osakesijoitusten osuudesta pitkän ajanjakson salkussa voidaan antaa seuraavasti: varovainen sijoittaja 25 %, riskiä sietävä sijoittaja 40 – 60 % ja riskiä hakeva sijoittaja 60 – 90 % osakkeista.



Pitkän aikavälin nettotuoton maksimointi on järkevän sijoittajan päämäärä huomioonottaen. Käytännössä tämän tavoitteen saavuttaa, kun rakentaa oman riskinsietokyvyn mukaisen, tehokkaasti hajautetun sijoitussalkun, jossa jatkuvan kaupankäynnin tarve minimoituu. Ylimääräinen kaupankäynti lisää usein kuluja. Osakkeita pitkään omistava varmistaa itselleen osinkotuoton ja pitää kaupankäyntikulut mahdollisimman pieninä. Sijoittajan kannattaa pitää osa sijoitusvaroista rahamarkkinoilla eli rahamarkkinarahastossa, pankkitalletuksissa tai muussa vastaavassa. Nämä varat voi ottaa nopeasti käyttöön yllättävän menon tullessa tai mielenkiintoisen ostotilaisuuden osuessa kohdalle. Markkinatilanne voi olla hyvin epäedullinen, jos kaikki varat on sidottu joukkovelkakirjoihin tai osakkeisiin kun yllättäen sijoittaja tarvitseekin varojaan.

8 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Korkosijoitusten vaatimattomalta tuntuvat tuotot ja pörssikurssien voimakas vaihtelu ovat saaneet monet harkitsemaan sijoitusasunnon ostoa. Sijoitusasunto tarjoaa mahdollisuuden vuokratuottoon ja arvonnousuun sekä antaa verosuunnittelumahdollisuuksia. Asuntosijoittaja tarvitsee tietoa monelta alalta: asuntokaupan lainsäädäntö, asunnon arvonnäätitys, rahoitus, neuvottelutaidot, vuokralainsäädäntö, verotus ja remontointi. Varsinkin alussa kannattaa käyttää apuna asiantuntijoita, jotka ymmärtävät sijoittajan tavoitteet ja lähtökohdat. Asiantuntevan kiinteistövälittäjän ja pankin rahoitusasiantuntijan kanssa pääsee jo pitkälle.



Sijoitusasunnosta saatavaa vuokratuottoa voi verrata joukkovelkakirjojen korkotuottoon tai pörssiosakkeiden osinkotuottoon. Sijoituksen lopullinen tuotto koostuu useasta eri tekijästä: hoitokustannuksista, asunnon arvonnoususta, saatavasta vuokratuotosta sekä velan käytöstä oman pääoman tuoton parantamiseksi. Sijoittaja voi joutua tutustumaan useisiin kohteisiin, ennen kuin löytää asunnon, johon on helppo löytää vuokralaiset ja jossa on arvonnousupotentiaalia. Kuten monissa muissakin sijoitusmuodoissa, hankintahinta määrittelee pitkälti odotettavissa olevan tuoton.

Lainan ottaminen sijoitusasunnon hankintaa varten parantaa sijoittajan oman pääoman tuottoa, mikäli asunnosta saatava sijoitustuotto on suurempi kuin velasta maksettava korko. Tätä kutsutaan velan vipuvaikutukseksi. Sijoittaja voi säädellä lainan riskiä lainan määrällä. Suuri lainaosuus tarkoittaa suurempaa altistumista korkotason heilahteluille ja tilapäinen vuokralaisten puuttuminen vaatii lisää rahaa lainan maksamiseen. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että osa sijoitusasunnosta kannattaa rahoittaa lainarahalla. Kohtuullinen lainanmäärä lisää sijoittajan oman pääoman tuottoa kasvattamatta kuitenkaan liiaksi riskiä.



Sijoitusasunto vaatii enemmän hoitoa kuin esimerkiksi pörssiosakkeet. Asunto-sijoittajan täytyy huolehtia vuokrasaatavien seurannasta, asunnon kunnosta ja vuokralaisten hankinnasta. Sijoitusasunnolla on kuitenkin positiivisia eroja verrattuna muihin sijoitusmuotoihin: omistaja voi itse vaikuttaa asunnon arvoon ja sijoitusasuntoon on suhteellisen helppo saada pankista lainaa. Pörssiosakkeiden omistaja ei voi vaikuttaa niistä saatavaan tuottoon samalla tavalla. Sijoitusasunnon omistaja voi tehdä remontteja huoneistoon ja siten nostaa asunnon arvoa huomattavasti remontiin meneviä kustannuksia enemmän.

Asuntosijoittamisen edut ja haitat:



- + *mahdollisuus asunnon arvonnousuun*
- + *koron vähennysoikeus verotuksessa*
- + *mahdollisuus käyttää omia neuvottelutaitoja asunnon hankkimisessa*
- + *verrattain helppoa saada pankkilainaa*
- + *hyvä suoja inflaatiota vastaan*
- + *mahdollisuus vaikuttaa asunnon arvoon esimerkiksi remontoimalla*
- *vuokrasuhteisiin liittyvät riskit*
- *asunnon hintariski*
- *lainaan liittyvä korkoriski*
- *odottamattomat remonttitarpeet*
- *vaatii omistajaltaan hallinnointia ja hoitoa*
- *epälikvidi sijoituskohde eli pakkotilanteessa myytäessä hinta voi olla huono.*

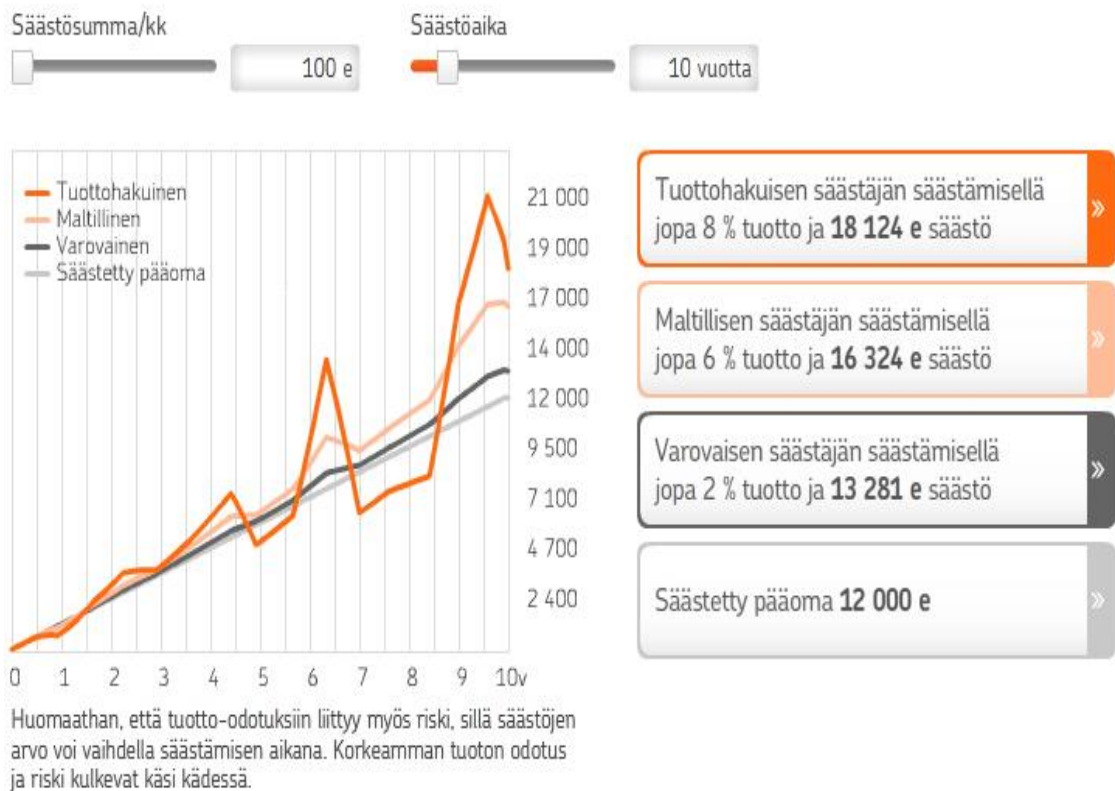
Asuntosijoittaminen voi palvella monenlaisia tavoitteita: tasaisen tulovirran saaminen, varallisuuden kasvattaminen, sijoitusten hajauttaminen, perinnön jättäminen tai eläkeasunnon hankkiminen. Sijoitusasunnon sijainti, koko, verosuunnittelumahdollisuudet ja riskitaso riippuvat sijoittajan asettamista omista tavoitteista. Mitä tarkemmin tavoitteet on määritelty, sitä helpompi on löytää

parhaimmat ratkaisut. Sijoitusten riittävä hajautus on myös järkevä lähtökohta. Tärkein hajautuspäätös on varojen jakaminen eri sijoitusinstrumenttien kesken. Instrumenttien keskinäinen painotus riippuu sijoittajan riskiensietokyvystä ja tavoitteista.

Vanhan sanonnan mukaan asuntosijoittamisen kolme tärkeintä ominaisuutta ovat sijainti, sijainti ja sijainti. Asunnon sijainti on määrittelemässä pitkälti asunnon neliövuokran, hintatason ja arvonnousun potentiaalin. Asuntosijoittamiseen liittyy hintariski, sillä asunnon markkina-arvo voi laskea. Seuraamalla talouden kehitystä voi välttää asunnon hankkimisen ylikuumenuneilta markkinoilta. Sijoitusasunnon hankintahinta vaikuttaa keskeisesti odotettavissa olevaan tuottoon, joten edullisen hankinnan tekemiseen kannattaa paneutua huolellisesti. Oikea hankintahetki osuu kohdalle, kun jaksaa etsiä tarpeeksi kauan. Aina on liikkeellä myyjiä, jotka ovat valmiita päättämään kaupasta nopealla aikataululla ja hyväksymään edullisen ostotarjouksen. Asuntosijoittajan kannattaa myös arvioida korkoriskin vaikutus. Pankilla voi teettää asunnon rahoitussuunnitelmalle stressitestin koron nousun varalta. Laskettamalla pankilla rahoitusvaihtoehdon muutamien prosenttiyksikön koron nousulla näkee korkotason muutoksen sijoituksen rahavirtaan. Rahoitussuunnitelmaan kannattaa jättää joustonvaraa esimerkiksi yllättävää remonttia tai koronnousua varten.

9 ESIMERKKI

Aloittelevan sijoittajan kannattaa tutustua oman pankkinsa lainalaskuriin. Laskurin avulla voi helposti ja vaivattomasti testata erikokoisia säästösummia erimittaisilla laina-ajoilla. Kuvio 1 on esimerkki Oulun Osuuspankin lainalaskurista. Esimerkissä säästösumma on 100 euroa kuukaudessa ja säästöaika on 10 vuotta. Oulun Osuuspankilla on kolme sijoitusprofiilia, jotka ovat tuottohakuinen, maltillinen ja varovainen. Oletuksena on, että tuottohakuinen saa 8 prosentin tuoton vuodessa, maltillinen 6 prosenttia ja varovainen 2 prosenttia tuottoa vuodessa. Tuottohakuisen säästösummaksi tulisi 18 124 euroa, maltillisen 16 324 euroa ja varovaisen säästösumma olisi 13 281 euroa kymmenessä vuodessa, mikäli kuukausittainen säästösumma on 100 euroa. Kuviosta huomataan, että säästetty pääoma esimerkin tiedoilla on 12 000 euroa. (Oulun Osuuspankki 2013.)



Kuvio 1. Esimerkki säästämisen laskurista (Oulun osuuspankki 2013.)

Esimerkistä huomataan, että varovaisen sijoittajan säästöt kasvavat aluksi säästetyn pääoman kanssa samaa vauhtia. Ajan kuluessa varovaiselle alkaa kerty-

mään pientä tuottoa. Varovaisen säästöissä ei tapahdu suuria arvonmuutoksia. Sijoittamiseen liittyy aina riski, mutta varovaisen sijoituksissa se on pieni. (Oulun Osuuspankki 2013.)

Maltillisen säästöissä on jo hiukan arvonvaihtelua, mutta suuria vaihteluita ei ole. Maltillinen ottaa sijoituksessaan varovaista enemmän riskiä, joten hänellä on mahdollisuudet hieman korkeampaan tuottoon. Tuotto on kuitenkin vielä maltillista, koska hän tavoittelee tasaista arvonnousua. Hän on kuitenkin valmis tavoittelemaan varovaista suurempaa tuottoa ottamalla hieman riskiä. Kuviosta 1 huomataan, että tuottohakuisella on runsaasti arvonmuutoksia. Tuottohakuisen on valmis ottamaan riskin alkuperäisen säästösumman pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa. Esimerkistä nähdään, että tuottohakuisen säästösumma tippuu alle hänen säästämänsä pääoman, mutta nousee myös jyrkästi saavuttaen kohtuullista tuottoa. (Oulun Osuuspankki 2013.)

10 YHTEENVETO

Tuotto ja riski kulkevat käsi kädessä. Hahmottamalla oman riskinsietokyvyn ja tunnistamalla oman sijoitusprofiilin pääsee sijoittamisessa hyvin eteenpäin. Varovainen sijoittaja haluaa, että riski on pieni ja tuotto-odotus on tasainen. Hän ei voi odottaakaan suuria tuottoja, koska ei halua ottaa riskiä. Varovaiselle sijoittajalle sopii hyvin rahastosijoittaminen. Erityisesti varovaisen kannattaa sijoittaa lyhyisiin ja pitkiin korkorahastoihin. Lyhyen koron rahastot sopivat alle vuoden mittaiseen sijoittamiseen ja pitkän koron rahastot 2 – 4 vuoden pituiseen. Sijoitusrahastoista yhdistelmärahastot sopivat varovaiselle, mikäli osakepaino salkussa on matala, korkeintaan 10 prosenttia. Yhdistelmärahastot sijoittavat sekä korko- että osakemarkkinoille. Suositusaika yhdistelmärahastoihin sijoittamiseen on neljä vuotta. Varovaiselle suositellaan myös vakuutussidonnaisia sijoituskohteita. (OP-Pohjola-lehti 1/2012.)

Maltilliselle sijoittajalle sopii korko- ja yhdistelmärahastot sekä vakuutussidonnaiset sijoituskohteet. Maltillisen sijoittajan osakepainoksi yhdistelmärahastoissa suositellaan 30 prosenttia. Loput 70 prosenttia pääomasta ovat kohtuullisen turvallisissa korkorahastoissa. Maltillinen on valmis ottamaan hie- man riskiä tavoitellessaan parempaa tuottoa. (OP-Pohjola-lehti 1/2012.)

Tuottohakuisella on kohtuullinen riskinsietokyky. Hän on valmis ottamaan riskin tavoitellessaan korkeaa tuottoa ja hyväksyy alkuperäisen säästösomman pienenemisen. Tuottohakuiselle suositellaan osake- ja yhdistelmärahastoja sekä vakuutus- sidonnaisia sijoituskohteita. Tuottohakuisen sijoitussalkkuun suositellaan yli 50 prosentin osuutta osakesijoituksia. Osakerahastojen säästö- ajaksi suositellaan 7 – 10 vuotta ja yhdistelmärahastojen 4 – 7 vuotta. (OP- Pohjola-lehti 1/2012.)

Rohkealla sijoittajalla on korkea riskinsietokyky. Hän tavoittelee korkeaa tuot- toa suurella riskillä. Rohkealle pääoman merkittävä laskukaan ei ole ongelma. Rohkealle suositellaan 80 prosentin suuruista osakeosuutta sijoituksistaan. Rohkea voi siis sijoittaa yhdistelmärahastoihin korkealla osakepainolla tai/ja tehdä suoria osakesijoituksia. (OP-Pohjola-lehti 1/2012.)