



Niki Rossander

Sijoituspäätöksen tekeminen osake- ja asuntomarkkinan riskien ja tuoton perusteella

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalous

Opinnäytetyö

Toukokuu 2024

Tiivistelmä

Tekijä(t):	Niki Rossander
Otsikko:	Sijoituspäätöksen tekeminen osake- ja asuntomarkkinan riskien ja tuoton perusteella
Sivumäärä:	37
Aika:	Toukokuu 2024
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Suuntautumisvaihtoehto:	Rahoitus
Ohjaaja(t):	Taru Haajanen

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin asunto- ja osakemarkkinan riskiä ja tuottoa sijoituspäätöksen tekemisen näkökulmasta. Työn tarkoituksena oli antaa lukijalle lisää ymmärrystä asunto- ja osakemarkkinan toiminnasta sekä kartoittaa, millaista tuottoa ja riskiä erilaisilta sijoituksilta voi odottaa. Työssä käytiin läpi asunto- ja osakemarkkinan peruseriaatteita, jonka jälkeen syvennyttiin eri sijoituskohteiden riskeihin ja tuottoon.

Opinnäytetyön tietoperusta rakentui laajalti suomalaisen sijoituskirjallisuuden ja artikkelien pohjalta. Tietoperustan luomisessa käytettiin myös runsaasti ulkomaalaisten ammattilaisten julkaisemia artikkeleita ja niin yhdysvaltalaisista kuin suomalaisista tilastotietokannoista saatuja lukuja. Tietoperusta auttoi työn tutkimusosion muodostamisessa. Työn tutkimusmenetelmänä oli tapaustutkimus, jossa luotiin esimerkkitaupauksia tietoperustaa apuna käyttäen. Tutkimuksessa tarkasteltiin kuvitteellisten sijoitusten kehitystä kuvien, taulukoiden ja laskelmien avulla. Sijoitusten kehitystä tarkasteltiin erityisesti tuoton näkökulmasta, mutta myös riskit olivat olennaisena osana tutkimusta.

Työn pohjalta havaittiin, että asunto- ja osakesijoitusten tuotot ovat menneisyydessä poikenneet toisistaan huomattavasti. Tutkimuksen avulla huomattiin pitkän sijoitusperiodin vaikutus sijoituksen tuottoon. Tutkimus myös havainnollisti osakesijoitusten riskisyyttä ja alttiutta markkinoiden heilahtelulle. Tutkimuksen perusteella voitiin päätellä, että historiallisesti osakesijoittaminen on ollut paremmin tuottava sijoituskohde kuin asuntosijoittaminen. Työssä tuli myös ilmi, että sijoittajan halutessa tasaista kasvainta ja matalampaa riskiä sijoitukselle, kannattaisi sijoittaa asuntomarkkinalle osakemarkkinan sijaan.

Avainsanat: osakesijoittaminen, asuntosijoittaminen, tuotto ja riski

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla

Abstract

Author(s):	Niki Rossander
Title:	Making an investment decision based on the risks and returns of the stock and real estate market
Number of Pages:	37
Date:	May 2024
Degree:	Bachelor of Business Administration
Degree Programme:	Economics and Business Administration
Specialisation option:	Finance
Instructor(s):	Taru Haajanen

This thesis investigates the risk and return of real estate and stock market investments from the point of view of making an investment decision. The purpose of the thesis was to give the reader a better understanding of how the real estate and stock market function, as well as to demonstrate what kind of return and risk can be expected from different investments. In the thesis, the basic principles of the real estate and stock market were dealt with first. After that the risks and returns of different types of investments are studied further.

The theoretical framework of the thesis was largely based on books and articles written by Finnish authors. Also, many articles published by foreign professionals were used when creating the theoretical framework. Also, both American and Finnish statistical databases were used in the creation of the theoretical framework. The theoretical framework helped in forming the research section of the thesis. This thesis uses a qualitative approach, employing a case study, in which exemplary cases were created using the theoretical framework as a guide. The study reviews the development of imaginary investments, with the help of pictures, tables and calculations. The development of investments was examined especially from the point of view of returns, but risks were also an essential part of the research.

Based on the thesis, it was found that the returns on real estate and stock market investments have differed considerably in the past. With the help of the thesis, the positive effect of a long investment period on the return of investment was noticed. The study also illustrated the riskiness of stock investments and their susceptibility to market fluctuations. Based on the research, it can be concluded that historically, investing into the stock market has yielded better returns than an investment into the real estate market. It was also concluded in the thesis that if an investor wants a steady cash flow and a lower risk, it would be worthwhile to invest in the real estate market instead of the stock market.

Keywords: Real estate market, Stock market, Risk and return

The originality of this thesis has been checked using Turnitin Originality Check service.

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn aihe ja tutkimuskysymykset	1
1.2	Työn tavoite ja perustelut työn toteuttamiselle	2
1.3	Työn rajaus ja tutkimusmenetelmät	2
2	Osake- ja asuntomarkkina	3
2.1	Osakemarkkina	3
2.2	Asuntomarkkina	4
2.3	Sijoituksen kannattavuuden laskeminen	5
3	Osake- ja asuntomarkkinan riskit ja tuotto	6
3.1	Osakemarkkinan historialliset tuotot ja riskit	6
3.2	Osakemarkkinan riskin määräytyminen	7
3.3	Asuntomarkkinan historialliset tuotot ja riskit	8
3.4	Asuntomarkkinan riskin määräytyminen	9
3.5	Alihinnoitellun sijoituskohteen löytäminen	10
4	Asunto- ja osakemarkkina vuosina 2012–2022	10
4.1	Korkotason muutokset	10
4.2	Asuntomarkkinan arvonnousu	12
4.3	Riskitekijät	13
5	Vuoden 2023 tilanne ja tulevaisuuden näkymät	15
5.1	Asuntosijoitusten riskisyys tulevaisuudessa	15
5.2	Lainaehtojen heikkenemisen vaikutukset	15
5.3	Osakemarkkinan suunta	16
6	Historialliset tuotot ja riskit	16
6.1	Osakemarkkinan historialliset tuotot	16
6.2	Asuntomarkkinan historialliset tuotot	17
6.3	Asunto- ja osakesijoittajille menneisyydessä realisoituneet riskit	18
7	Tutkimus	19

7.1	Tutkimuksen toteutus	19
7.2	Esimerkkien muodostaminen	19
8	Tutkimuksen esimerkkitapaukset	20
8.1	Osakesijoitus – Vuosittainen sijoitus ETF-rahastoon 2012–2022	20
8.2	Asuntosijoitus – Sijoitusasunnon vuokraaminen vuosina 2012–2022	22
8.3	Osakesijoitus – Kertasijoitus ETF-rahastoon vuonna 1982	25
8.4	Asuntosijoitus – Asunnon arvonnousu vuosina 1982–2022	26
9	Päätäntö	29
9.1	Johtopäätökset	29
9.2	Tutkimus- ja opinnäytetyöprosessin arviointi	32
9.3	Jatkotutkimuksen aiheet	33
	Lähteet	34

1 Johdanto

1.1 Työn aihe ja tutkimuskysymykset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on vertailla osake- ja asuntomarkkinan riskejä ja tuottoa sijoituspäätöksen tekemisen näkökulmasta. Työn tavoitteena on selvittää, millaisia riskejä osakesijoituksissa on, mitä kyseiset riskit ovat ja mistä ne koostuvat. Tutkin työssä osakemarkkinan historiallisia tuottoja, niiden syntymistä ja kyseisen markkinan toimintaa yleisellä tasolla. Työssä tutkin myös asuntomarkkinan toimintaa yleisellä tasolla, tuoton syntymistä, analysoin riskejä ja käyn läpi riskien muodostumista.

Osakesijoituksen tuottoon ja riskiin vaikuttavat useat eri asiat. Käyn työssä läpi osakemarkkinaan keskeisesti vaikuttavia riskitekijöitä ja tarkastelen miten erilaisten riskien realisoituminen, on vaikuttanut osakemarkkinaan menneisyydessä. Analysoin työssä osakemarkkinan historiallisia tuottoja. Käytän historiallisen tuoton tutkimisen apuna osakeindeksejä, koska ne kuvaavat hyvin koko osakemarkkinaa.

Asuntomarkkinan riskit ja tuotto ovat hieman monimutkaisemmin määriteltävissä kuin osakemarkkinan. Tarkastelen asuntomarkkinan riskejä piensijoittajan näkökulmasta, jolla on maksimissaan muutama sijoitusasunto. Tällöin on helpompaa hahmottaa asuntosijoitukseen kohdistuvia riskejä. Tutkin myös, mistä asuntosijoittajan tuotto koostuu ja millaisia erilaisia sijoitusstrategioita asuntosijoittajat usein käyttävät.

Tutkimuskysymykset työssä ovat: Onko kannattavampaa sijoittaa osakemarkkinalle vai ostaa sijoitusasunto? Millaista tuottoa osake- tai asuntosijoitukselta voi odottaa? Olisiko asunto- vai osakesijoitus ollut kannattavampi menneisyydessä? Miten sijoitusperiodi vaikuttaa sijoituksen tuottoon?

1.2 Työn tavoite ja perustelut työn toteuttamiselle

Työn tavoitteena on selvittää sijoittajalle kannattavampi sijoituskohde, huomioiden eri aikavälien vaikutus sijoitukseen. Pyrin siis historiallisten tuottojen avulla hahmottamaan sijoituksen kannattavuutta. Pyrin myös selvittämään, olisiko tietty rahasumma ollut kannattavampaa sijoittaa osake- vai asuntomarkkinalle eri aikaväleillä. Tarkastelen työssä sijoitusten tuottoa erityisesti 11 ja 41 vuoden pituisen sijoitusperiodin aikana. Opinnäytetyön lukemisen jälkeen lukijalla tulisi olla hyvä käsitys asunto- ja osakemarkkinan peruseräistä, ja lukija pystyy käyttämään tutkimustuloksia apuna tehdessään sijoituspäätöstä.

Tämän opinnäytetyön aihe valikoitui oman kiinnostukseni ja aiheen ajankohtaisuuden vuoksi. Tutustuin aiheeseen ensimmäistä kertaa vuoden 2021 aikana. Asuntosijoittajien määrä vaikutti olevan nousussa ja monet asuntosijoittajat julkaisivat videoita sijoituksistaan sosiaaliseen mediaan. Pohdin poikkeuksellisen korkotilanteen vaikutusta asuntosijoittajien määrän nousuun ja sitä, että olisiko asuntosijoittamisesta tullut kannattavampaa, kuin osakesijoittamisesta. Sijoittajien keskuudessa osakesijoituksia on yleisesti pidetty parhaiten tuottavana sijoitusmuotona, halusin lähteä selvittämään olisiko tilanteeseen tullut muutos. Myös sijoittamisen liittyvät riskit ovat olleet ajankohtainen aihe viime vuosina. Kiinnostukseni sijoittamiseen liittyvään riskiin heräsi, kun huomasin korona pandemian ja Ukrainan sodan vaikutukset osakemarkkinaan.

1.3 Työn rajaus ja tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyössä tutkitaan osakemarkkinan tuottoja OMXH25 ja S&P 500 -indeksin avulla. OMXH25 -indeksi kuvaa hyvin Suomen osakemarkkinaa ja S&P 500 Yhdysvaltojen osakemarkkinaa. Työssä keskitytään enemmän S&P 500 -indeksiin, koska Yhdysvallat on yksi maailman suurimmista talouksista ja näin ollen Yhdysvaltojen osakemarkkinalla tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi suurimpaan osaan muista maista. Työssä ei keskitytä yksittäisten osakkeiden kurssimuutoksiin, koska ne voivat olla hyvin suuria ja yksittäisen osak-

keen kurssi kehitys ei kuvaa koko markkinaa. Asuntomarkkinan tuottoja tutkitaan odotettavissa olevien vuokratuottojen, korkotilanteen sekä Suomen ja Yhdysvaltojen asuntojen hintojen nousun kautta. Työssä sivutaan myös erilaisia asuntosijoitusstrategioita. Esimerkiksi niin sanottu flippaus on yksi asuntosijoitusstrategia. Flippaus strategiassa sijoittaja ostaa asunnon, remontoi sen ja pyrkii myymään lyhyellä aikavälillä eteenpäin saaden tuottoa remontoinnin aiheuttaman arvonnousun takia.

Tämän opinnäytetyön menetelmänä on tapaustutkimus. Tapaustutkimuksessa käytetään apuna yhtä tai useampaa esimerkkiä eli ”tapausta”. Näiden esimerkkien avulla pyritään ymmärtämään tutkittavaa aihetta paremmin. (Eriksson & Koistinen 2014, 4–5.) Tämän työn tutkimuksessa käytetään useita esimerkkitapauksia. Esimerkeissä on määritelty tietty sijoituskohde, ajankohta ja sijoitetun pääoman määrä. Kerään tutkimuksessa tietoa esimerkiksi osakemarkkinan historiallisista tuotoista ja asuntojen arvonnoususta ja niitä tutkimalla pyrin vastaamaan tutkimuskysymyksiin. Tutkimus ei kuitenkaan rajoitu vain menneiden tuottojen analysointiin vaan otan myös huomioon sijoitusten riskisyyden ja sijoitusperiodin pituuden vaikutuksen.

2 Osake- ja asuntomarkkina

2.1 Osakemarkkina

Osakemarkkinat tarjoavat yrityksille mahdollisuuden hankkia rahoitusta ja sijoittajille mahdollisuuden omistaa osan yrityksestä. Yritykset tarjoavat sijoittajille osakkeitaan rahoitusmarkkinoilla. Tällöin sijoittaja saa sijoitetulle pääomalleen vastineeksi omistusosuuden yhtiöstä, ja yritys saa sijoittajan pääoman käyttöönsä. Osakepääomaa eli omistajien sijoituksista yritykseen tullutta pääomaa kutsutaan oman pääoman ehtoiseksi rahoitukseksi. (Nasdaq 2021, 5.)

Osakemarkkinalla on olemassa ensi- ja jälkimarkkinat. Ensimmäisillä yrityksillä hankkivat rahoitusta tarjoamalla osakkeitaan sijoittajille. Jälkimarkkinoilla sijoittajat käyvät kauppaa keskenään, jolloin osakkeet liikkeelle laskenut yritys ei

ole osana kauppoja. Esimerkki jälkimarkkinakaupoista on pörssissä päivittäin tehdyt osakekaupat. Esimerkki ensimarkkinakaupoista on listautumisanti. Yritys voi tehdä listautumisannin esimerkiksi siten, että yritys laskee liikkeelle uusia osakkeita, eikä käytä listautumisessa jo olemassa olevia osakkeita. Tällöin yritys listautuu pörssiin ja saa sijoittajilta pääomaa käyttöön. (Nasdaq 2021, 18.)

Yksityissijoittajalle helppo tapa sijoittaa osakkeisiin on sijoitusrahastojen kautta. Sijoitusrahasto on osakkeista ja muista arvopapereista koostuva rahasto. Sen omistavat kyseisen rahaston osuuksia ostaneet sijoittajat. Sijoitusrahasto koostuu siis useiden eri sijoittajien pääomista, ja näitä pääomia sijoittaa salkunhoitaja. Rahastosijoittaminen on yksinkertaisempaa kuin suorien osakesijoitusten tekeminen ja sijoituksen kehitystä on helppo seurata. Rahastosijoittamisen etuna on myös se, että yksittäinen sijoitus saadaan hajautettua hyvin, kun rahasto sijoittaa useisiin eri sijoituskohteisiin. Rahastosijoittamisen huonona puolenä on erilaiset kulut, joita ei ole suorissa osakesijoituksissa. Rahastosijoittaja joutuu maksamaan esimerkiksi lunastus-, merkintä- ja hallinnointipalkkioita. (Nasdaq 2021, 23.)

Indeksiosuusrahastot eli ETF:t ovat samanlaisia kuin sijoitusrahastot, mutta niillä käydään kauppaa pörssissä. Useimmiten ETF-rahastot ovat passiivisesti hoidettuja, ja tällöin sijoitukset tehdään suoraan ennalta määritellyn indeksikorin painojen mukaan. Salkunhoitajalta ei siis tarvita aktiivista salkunhallintaa ja hallinnointipalkkiot pysyvät pienenä. ETF-rahasto on hyvä vaihtoehto sijoittajalle, joka uskoo tietyn toimialan tai markkina-alueen hyvään menestykseen tulevaisuudessa. ETF-rahastoon sijoittamalla sijoittaja saa myös sijoitukselleen alhaiset kustannukset ja hyvän hajautuksen. (Nasdaq 2021, 39.)

2.2 Asuntomarkkina

Asuntomarkkinalla myyjä ja ostaja käyvät asuntokauppaa keskenään. Myyjänä voi olla esimerkiksi asunnon rakennuttanut yritys tai asunnon aiemmin ostanut yksityishenkilö. Myyjät tarjoavat asuntoa ostajille useimmiten asuntovälittäjän

avulla erilaisilla myyntialustoilla. Potentiaaliset ostajat tekevät tarjouksia asunnosta ja myyjä päättää hyväksyykö tarjousta vai ei. (Laki24 2024.)

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa henkilö ostaa asunnon ilman aikomusta itse asua siinä. Asuntosijoittajat pyrkivät saamaan tuottoa sijoitetulle pääomalleen esimerkiksi vuokratuotoilla ja asunnon arvonnousulla. Vuokratuotto tarjoaa sijoittajalle ennustettavan ja säännöllisen kassavirran. Toisaalta usein asuntosalkkua kerryttäessä vuokratuotoista saatu kassavirta kuluu yleensä kokonaan lainanlyhennykseen, lainan korkoihin ja muihin asunnon omistamiseen liittyviin kuluihin. (Lehtipuu & Uotila 2022.)

Asuntosijoitus kannattaa tehdä asunnon sijaintia silmällä pitäen, mikäli sijoittaja pyrkii saamaan sijoitukselle tuottoa pääosin asunnon arvonnousun avulla. Arvonnousun kannalta asunnon olisi hyvä sijaita kaupungin keskustassa tai Helsingissä. Asuntojen hinnat ovat menneisyydessä nousseet Helsingissä nopeammin kuin muualla Suomessa, joten hintojen nousemisen jatkumiseen luottavan sijoittajan kannattaa ostaa muuhun Suomeen verrattuna kallis asunto Helsingistä. Arvonnousua tavoittelevan sijoittajan tulee kiinnittää huomiota myös taloyhtiön kuntoon. On kannattavampaa ostaa asunto sen jälkeen, kun taloyhtiössä on jo tehty mahdolliset isot remontit, kuin juuri ennen remontteja. (Sijoitus-asunnot 2014.)

Vuokratuottoa tavoittelevan asuntosijoittajan tulee kiinnittää huomiota varsinkin asunnon kokoon, hintaan ja sijaintiin. Yleensä parhaan vuokratuoton saa pienistä asunnoista. Asunnon saa usein ostettua halvemmalla, kun se sijaitsee kauempana kaupungin keskustasta. Tällöin asuntoon voi olla vaikeampi saada vuokralaista, joten sijoituksen riski on korkeampi, mutta myös mahdollinen tuotto sijoitukselle on korkeampi. (Sijoitus-asunnot 2014.)

2.3 Sijoituksen kannattavuuden laskeminen

Sijoituksen tuottoa voidaan laskea useilla eri kaavoilla. ROI (Return on Investment) eli sijoitetun pääoman tuottoprosentti on suosittu tuoton mittari, joka ilmaisee, miten hyvin sijoitus on tuottanut. ROI kaavan käyttö on suosittu tapa laskea

sijoituksen tuotto, koska se on yksinkertainen ja sitä voidaan soveltaa eri sijoituskohteisiin. Sijoituksen ROI lasketaan vähentämällä sijoituksen lopullisesta arvosta sijoitukseen käytetty rahamäärä ja tämän jälkeen vastaus jaetaan sijoitukseen käytetyllä rahamäärällä. Sijoituksen ROI ilmoitetaan prosentteina. (Fernando 2023.)

Yksi keskeisistä asuntosijoituksen tuoton mittareista on ROE (Return on Equity) eli oman pääoman tuotto. ROE on olennainen tuoton mittari asuntosijoituksissa, joissa on käytetty velkavipua. Asuntosijoitus tehdään useimmiten hyödyntäen velkavipua, kun sijoittajan velkavivun määrä on suurempi, myös sijoituksen ROE on suurempi. Sijoituksen ROE ei ota huomioon asunnon arvonnousua, remontteja eikä mahdollisia saamatta jääneitä vuokria, mutta sen avulla pystytään hyvin vertaamaan sijoitusasunnon ja eri sijoitusmuotojen tuottoa. ROE lasketaan vähentämällä vuokratuotosta hoitovastike, sen jälkeen vastauksesta vähennetään lainan kulut ja lopuksi saatu tulos jaetaan omalla pääomalla ja muunnetaan prosenttiluvuksi. (Asuntosalkunrakentaja 2023c.)

Asuntosijoittajan on oleellista selvittää, millaista kassavirtaa hän saa sijoitusasunnoltaan. Nettokassavirta kertoo asuntosijoittajalle kuinka paljon rahaa hänelle jää tietyllä aikavälillä, kun vuokratulosta on vähennetty kulut. Nettokassavirta lasketaan vähentämällä vuokratulosta vastike, lainan korko ja lainan pääoman lyhennys. (Sijoitusasunnot 2018.)

3 Osake- ja asuntomarkkinan riskit ja tuotto

3.1 Osakemarkkinan historialliset tuotot ja riskit

Riskillä tarkoitetaan mahdollisuutta menettää osa tai koko sijoitettu pääoma. Riskinä pidetään myös tavoitetta pienempään tuottoon jäämistä. Riski ilmenee osakesijoittajalle siten, että osakkeen kurssi saattaa laskea, jolloin sijoitus menettää arvoa, tai siten, että osakkeen kurssi ei nouse sijoittajan toivomalle tasolle, jolloin sijoitukselle saatu tuotto jää haluttua pienemmäksi. Volatiliteetti on yksi keskeisistä osakemarkkinan riskin mittareista. Volatiliteetillä tarkoitetaan

tuoton mahdollista muutosta odotusarvosta. Kun tuottojakauma on leveämpi, myös volatilitteetti on suurempi. (Nasdaq 2021, 69–72.)

Osakemarkkinan historiallisia tuottoja kuvaamaan voidaan käyttää esimerkiksi S&P 500 -indeksiä, joka seuraa Yhdysvaltojen 500 suurinta pörssinoteerattua yritystä. Kyseinen indeksi on kasvanut vuodesta 1957 vuoden 2022 loppuun mennessä keskimäärin 10,13 prosenttia vuodessa. (Webster 2022.) Kyseisen indeksin volatilitteetti on kasvanut huomattavasti 2010-luvun jälkeen, ja sen volatiliisuus oli 53 prosenttia korkeampi vuonna 2023, kuin aiempaan vuosikymmeneen verrattuna (Krantz 2023).

Osakemarkkinalla on historiassa nähty suuria romahduksia. Historian suurin yhden päivän aikana tapahtunut prosentuaalinen lasku tapahtui 19. lokakuuta 1987, kun S&P 500 -indeksi laski 20,5 prosenttia (Baker 2023). Vuonna 2022 S&P 500 -indeksi laski 18,32 prosenttia (Mercadante 2024).

3.2 Osakemarkkinan riskin määräytyminen

Yksi osakemarkkinan keskeisimpiä riskejä on yritysrisi. Yritysriskillä tarkoitetaan tietyn osakkeen kurssin kehitystä. Kun osakkeen kurssi kehittyy huonommin, kuin muu markkina yritysrisi toteutuu. Yritysrisi pienenee, kun sijoitus-salkku on hyvin hajautettu. Sijoittamalla esimerkiksi S&P 500 -indeksiin, yritysrisi on kohtalaisen pieni, koska sijoitukset on hajautettu eri toimialoille 500:aan eri yritykseen. (Nasdaq 2021, 74.)

Toinen keskeinen riski osakemarkkinalla on markkinariski. Markkinariskillä tarkoitetaan yleisen taloustilanteen vaikutusta yritysten toimintaan, esimerkiksi korkotilanne, verotus, suhdannetilanne, inflaatio ja poliittiset näkymät vaikuttavat kaikkiin yrityksiin toimialasta riippumatta. Osa osakkeista on alttiimpia markkinariskillä kuin toiset. On olemassa niin sanottuja syklisiä ja defensiivisiä osakkeita. Syklisten osakkeiden kurssi muuttuu jyrkemmin talouden suhdanteiden mukaan, kuin defensiivisten. Osakkeen markkinariskin mittarina käytetään beta-kerrointa. Beta kerroin kuvaa, kuinka paljon osakkeen kurssi muuttuu indeksiin verrattuna markkinan muuttuessa. (Nasdaq 2021, 71–72.)

Osakemarkkina on markkinana ylipäättään melko korkea riskinen, koska oman pääoman sijoittajan on mahdollista saada varoja yrityksen ajautuessa konkurssiin vasta velkojien ja muiden rahoittajien jälkeen. Käytännössä konkurssitilanteissa osakkeenomistajat menettävät huomattavan osan sijoitetusta pääomasta, tai sen kokonaisuudessaan. Toisaalta pörssiyhtiöiden konkurssit ovat melko harvinaisia. (Nasdaq 2021, 70–71.)

3.3 Asuntomarkkinan historialliset tuotot ja riskit

Asuntomarkkina Yhdysvalloissa on kasvanut vuoden 1992 maaliskuusta vuoden 2022 maaliskuuhun 5,3 prosentin vuosittaista tahtia (Ceic data 2023). Kyseiseen ajanjaksoon mahtuu myös vuoden 2007–2009 finanssikriisi, josta asuntomarkkina oli hintatason kannalta elpynyt vuonna 2012 (Kosakowski 2023).

Asuntosijoittajan ainoa tulonlähde ei kuitenkaan ole asunnon mahdollinen arvonnousu, vaan myös mahdolliset vuokratuotot on laskettava mukaan. Keskeisimmät asuntosijoitukseen kohdistuvat riskit ovat maantieteellinen riski, korkoriski, kassavirtariski, vuokralaisriski, kiinteistöön liittyvät riskit ja poliittinen riski. Maantieteellisellä riskillä tarkoitetaan asunnon sijaintiin perustuvaa riskiä, mikäli sijoitusasunto sijaitsee alueella, joka on muuttotappiollinen alue, asuntojen kysyntä luonnollisesti laskee, jolloin asunnon arvo saattaa myös laskea. (Asuntosalkunrakentaja 2023a.)

Korkoriskillä tarkoitetaan korkojen mahdollisen nousun aiheuttamaa kassavirran muuttumista negatiiviseksi. Tällöin velan kustannukset ylittävät velkarahan tuottaman tuoton. Korkoriski liittyy olennaisesti kassavirtariskiin. Kassavirtariskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa sijoittajan kassavirta muuttuu negatiiviseksi, eikä sijoittajalla ole enää rahaa hoitaa sijoituslainan kuluja. Pahimmassa tapauksessa lainanmyöntäjä joutuu myymään sijoitusasunnon. Myös liian suuri velkavipu, kiinteistön yllättävät hoitokulut ja tilanne, jossa asunnosta ei saada vuokratuloja, voivat johtaa kassavirtariskin realisoitumiseen. (Asuntosalkunrakentaja 2023a.)

Vuokralaisriski ja kiinteistöön liittyvät riskit ovat osittain yhteydessä toisiinsa. Vuokralainen saattaa jättää vuokran maksamatta, jolloin sijoittajan saama kasvavirta muuttuu negatiiviseksi. Pahimmassa tapauksessa vuokralainen saattaa myös aiheuttaa vahinkoa kiinteistölle, jolloin sijoittajalle aiheutuu korjauskustannuksia ja asuntoa voi joutua pitämään useita kuukausia ilman vuokralaista. (Asuntosalkunrakentaja 2023a.)

Kiinteistöön liittyvät riskit ovat esimerkiksi yllättäviä remontteja, joita taloyhtiöön tai asuntoon voi joutua tekemään. Ennen asuntosijoituksen tekemistä on tärkeää selvittää, onko taloyhtiöön tulossa esimerkiksi julkisivu- tai putkiremontti. Kyseiset remontit vaikuttavat sijoituksen tuottoon oleellisesti. Mikäli asunnossa joutuu tekemään esimerkiksi keittiöremontin, on sijoittajalla oltava hyvä maksukyky tai mahdollisuus ottaa lisää lainaa kuluja varten. (Asuntosalkunrakentaja 2023a.)

3.4 Asuntomarkkinan riskin määräytyminen

Asuntosijoittamisessa on mahdollista saada korkeaa vuokratuottoa ottamalla sijoituksessa suuremman riskin. On myös mahdollista ostaa asunto alueelta, jonka uskoo tulevaisuudessa kasvavan suositummaksi, jolloin sijoituksen arvo nousee. Korkeampaa vuokratuottoa on yleensä mahdollista saada muuttotappiopaikkakunnilla. Kyseisiltä paikkakunnilta on halvempaa ostaa asunto, kuin kaupungeista, joihin muuttaa paljon ihmisiä, koska markkinoilla on enemmän asunnonmyyjiä kuin ostajia, joka luonnostaan johtaa hintojen laskuun. Tällaisesta kohteesta on mahdollista saada sijoitukseen nähden korkeaa vuokratuottoa, mutta riski on myös huomattavasti suurempi. Mikäli asuntoon ei löydäkään vuokralaista, voi olla hyvin vaikea myydä asuntoa käypään hintaan. (Orava & Turunen 2016.)

Asuntosijoitusta tehdessä turvallisempi vaihtoehto on ostaa asunto kasvukeskuksesta. Tällöin on helpompaa löytää asuntoon vuokralainen, ja tarvittaessa asunnon saa myös likvidoitua helpommin kuin muuttotappiopaikkakunnalla sijaitsevan asunnon. Asuntosijoittajan on siis tärkeää tunnistaa riskit sijoitusta

tehdessään. Sijoittajan tulee hahmottaa, millaisen riskin on valmis kestämään. Riskiä karttavan asuntosijoittajan kannattaa ostaa sijoitusasunto ison kasvavan kaupungin keskustasta järkevällä velkavivulla, jolloin asuntoon tuskin on vaikeuksia löytää vuokralaista ja tarvittaessa asunnon saa myös myytyä eteenpäin. Hieman korkeampaa tuottoa haluava asuntosijoittaja voi omalla perehtymisellään löytää ison kaupungin liepeiltä hyvän kohteen huomattavasti keskustaa halvemmalla hinnalla ja saada sijoitukselleen parempaa tuottoa, koska vuokrahintaa ei välttämättä tarvitse laskea huomattavasti keskustaan verrattuna. (Orava & Turunen 2016.)

3.5 Alihinnoitellun sijoituskohteen löytäminen

Asuntojen arvoa määrittää kysyntä ja tarjonta. Asuinalueilla, jonne tulee uusia ostajia jatkuvasti, hinnat nousevat. Sen sijaan paikkakunnalla, josta ostajat lähtevät muualle, hinnat laskevat kysynnän pienentyessä. Asuntomarkkina ei kuitenkaan ole yhtä tehokas kuin osakemarkkina, joten myös suoranaisia hinnoitteluvirheitä voi tapahtua markkinalla huomattavasti useammin kuin osakemarkkinalla. Hyvin perehtyneitä asuntosijoittajia on suhteessa osakemarkkinaan huomattavasti vähemmän. (Orava & Turunen 2016.)

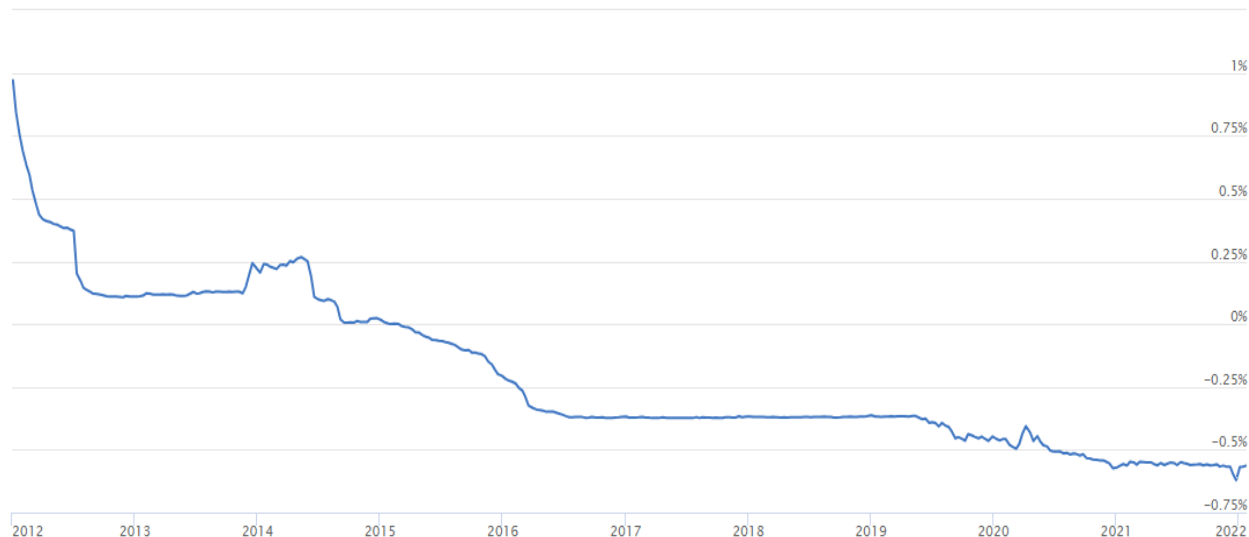
Osakemarkkinalla toimii lukuisia ammattilaisia, joiden kokopäiväinen työ on määrittää osakkeille käypä hinta ja etsiä alihintaisia kohteita. Myös asuntomarkkinalla toimii paljon ammattimaisia toimijoita, mutta usein yritykset kuten SATO eivät osta yksittäisiä asuntoja, joten ne eivät toimi täysin samalla markkinalla kuin yksityissijoittajat. (Orava & Turunen 2016.)

4 Asunto- ja osakemarkkina vuosina 2012–2022

4.1 Korkotason muutokset

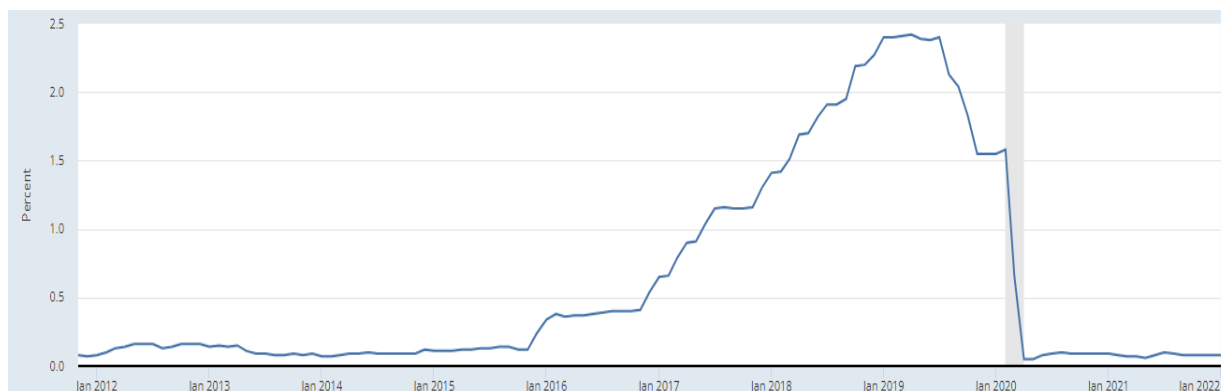
Seuraavaksi tarkastellaan maailman korkotasoa vuoden 2012 tammikuusta eteenpäin. Kuvasta 1 huomataan, että yhden kuukauden Euribor-korko laski

vuoden 2012 loppupuolella 0,11 prosenttiin ja pysyi siitä eteenpäin 0,267 ja -0,621 prosentin välillä vuoden 2021 joulukuuhun asti (Triami Media 2023).



Kuva 1. Yhden kuukauden Euribor korko vuosina 2012–2022 (Triami Media 2023).

Kuvasta 2 huomataan, että myös Yhdysvaltojen ”The Federal Funds Effective Rate” eli yön yli -korko oli samalla aikajaksolla pääosin 0,1 prosentin tuntumassa. Toisaalta vuoden 2017 heinäkuussa kyseinen korko nousi yli prosenttiin ja se jatkoi nousua aina 2,4 prosenttiin asti, kunnes vuoden 2020 huhtikuussa korko laski takaisin 0,1 prosenttiin. Yön yli korko kuvaa Yhdysvaltojen korkotilannetta. Yön yli korko ei kuitenkaan ole sidottuna suurimpaan osaan Yhdysvaltojen asuntolainoista, mutta kyseinen korko vaikuttaa vakuudellisten pankkilainojen korkoon, joissa asunto on vakuutena. (Ostrowski, Segal 2024.)



Kuva 2. The Federal Funds Effective Rate korko vuosina 2012–2022 (Fred Economic Data 2024a).

4.2 Asuntomarkkinan arvonnousu

Asuntosijoitusta tehdessä on hyvä tunnistaa, hakeeko kohdetta, jonka avulla on tarkoitus tehdä tuottoa arvonnousun kautta vai vuokratuoton kautta. Asunnon arvonnousun kautta voittoa tavoittelevia sijoittajia ovat esimerkiksi niin sanotut asuntojen flippaajat. Asuntojen flippaus on asuntosijoitusstrategia, jossa ostetaan remonttia tarvitseva asunto hyvältä alueelta, remontoidaan asunto mahdollisesti itse tai palkataan remontoijat erikseen ja näin luodaan asunnolle lisää arvoa. Flippaus on yksi strategia, jolla on mahdollista saada kohtalaisen nopeaa tuottoa sijoitukselleen. Toisaalta kyseinen strategia myös vaatii sijoittajalta paljon omaa vaivannäköä verrattuna esimerkiksi asuntosijoittajaan, joka hakee tuottoa pääosin vuokratuottojen kautta. (Asuntosalkunrakentaja 2023b.)

Suomen asuntomarkkinalla asuntojen arvonnousu keskittyy kasvukeskuksiin ja muuttotappiollisissa kaupungeissa asuntojen hinnat ovat usein laskusuuntaisia. Asuntosijoitusta tehdessä sijoittaja ottaa suuren riskin, koska käytännössä kaikki asuntosijoitukset tehdään velkavipua hyödyntäen. Velkavipu mahdollistaa sijoittajalle suuren oman pääoman tuoton, mutta riskit ovat suuremmat kuin osakesijoituksia tehdessä omalla pääomalla. Toisaalta kun asuntosijoittaja vuokraa sijoitusasunnon eteenpäin, hän saa jatkuvaa kassavirtaa mahdollisen arvonnousun lisäksi. Esimerkiksi pienestä muuttotappiollisesta kaupungista ostetulla asunnolla on mahdollista saada kulujen jälkeen yli 6 prosentin kuukausittaista vuokratuottoa ostohintaan nähden, mutta asunnon arvonkehitys on usein tällaisissa kohteissa negatiivinen. (Orava & Turunen 2016 .)

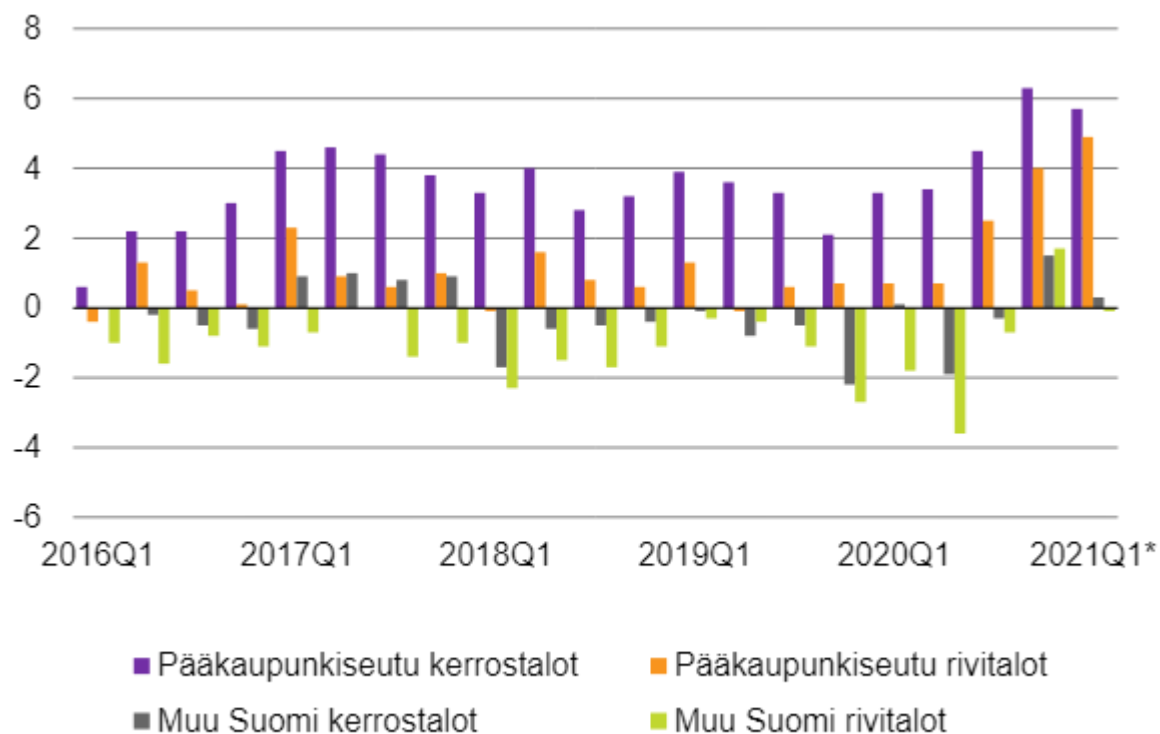
Asuntojen hinnat ovat nousseet suomessa viimeisen kymmenen vuoden aikana hitaasti, mutta tasaisesti. Tietyllä alueella hintakehitys voi poiketa rajusti toisesta alueesta. Yleisen hintakehityksen perusteella ei voi päätellä, että yksittäinen asunto olisi hyvä sijoitus ja että sen arvo nousisi markkinan mukana. Varsinkin muuttotappio paikkakuntien asuntomarkkinan arvonkehitys on useimmiten negatiivista. Toisaalta myös pääkaupunkiseudulla on alueita, joissa asuntojen kysyntä on vähäistä ja arvonnousu voi olla melko vähäistä. (Jäntti 2020.)

4.3 Riskitekijät

Viimeisen 10 vuoden aikana suomen asuntomarkkinalla riski, joka on realisoitunut sijoittajille, on paikkakuntien muuttuminen yhä suuremmin muuttotappiolliseksi. Kouvola oli yksi suomen muuttotappiollisimmista kunnista 2010-luvulla ja alueella myös kuoli enemmän ihmisiä kuin syntyi. Kyseiset tekijät vaikuttavat suoraan asuntojen ostajien määrään, joten hinnat ovat olleet laskusuuntaisia. (Niemi 2018.)

Koronapandemia vaikutti hetkellisesti asuntomarkkinaan suomessa ja markkinalla vallitsi suuri epävarmuus. Kuvasta 3 huomataan pandemian vaikutus asuntojen myyntiin vuonna 2020. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kerrostalojen myyntihinnat laskivat noin 2 prosenttia ja rivitalojen myyntihinnat laskivat melkein 4 prosenttia. Pandemian edetessä asuntomarkkina kuitenkin palasi en-

nalleen ja asuntojen hintojenmuutos kiihtyi ennätyslukemiin vuoden 2021 ensimmäisen kvartaalin aikana. (Laukkanen & Paavilainen & Vuorio 2021.)



Kuva 3. Myytyjen rivi- ja kerrostalojen hintojen vuosimuutos prosenteissa (Laukkanen ym. 2021).

Osakemarkkinan isoin laskusuhdanteeseen saanut tekijä viimeisen kymmenen vuoden aikana oli koronapandemia. S&P 500 -indeksi laski yli 34 prosenttia, vuoden 2020 helmikuun huippulukemista maaliskuun huonoimpiin lukemiin verrattuna. Osakemarkkinalla oli myös havaittavissa muutoksia ja uusia trendejä pandemian aikana. Esimerkiksi niin sanotut meemi osakkeet nousivat pinnalle, kun piensijoittajat päättivät yhdessä sosiaalisen median alustoilla alkaa ostaa tiettyjä osakkeita. Kyseinen ilmiö johti esimerkiksi GameStop osakkeen massiiviseen arvonnousuun. Tällaiset ilmiöt eivät kuitenkaan juurikaan vaikuta hyvin hajautettuun osakesijoitussalkkuun. (Mehotra 2023.)

5 Vuoden 2023 tilanne ja tulevaisuuden näkymät

5.1 Asuntosijoitusten riskisyys tulevaisuudessa

Asuntosijoituksen kannattavuuteen vaikuttaa useat ulkoiset riskitekijät. Keskeiset riskit tällä hetkellä ja tulevaisuudessa ovat taloustilanteen epävarmuus, korkotason nousu ja likviditeetti riski. Taloustilanteen epävarmuus näkyy asuntomarkkinalla nopeana hintojen muutoksilla. Harkitsematon sijoituspäätös voi joutaa liian kalliin asunnon ostoon, jolloin sijoitukselle haluttua tuottoa on vaikea saada. (Rickman 2023.)

Likviditeetti riski liittyy taloustilanteen epävarmuuteen oleellisesti. Sijoittajan joutuessa tilanteeseen, jossa sijoitusasunto on myytävä velkasuhteen velvoitteiden täyttämiseksi, voi olla tulevaisuudessa haastavaa. Kun markkinalla ei ole tarpeeksi ostajia asuntojen hinnat voivat laskea ja asunnosta ei välttämättä saa käypää hintaa, tällöin asuntosijoittajalle voi realisoitua suuria tappioita. (Rickman 2023.)

Yksi syy ostajien vähäiseen määrään asuntomarkkinoilla on korkotason nousu. Korkojen nousu vaikuttaa sijoittajan halukkuuteen ottaa lainaa, joten korkotason noustessa potentiaalisia ostajia on vähemmän, koska lainanotto on kalliimpaa kuin ennen. Korkotasojen nousu vaikuttaa myös asuntosijoittajiin, joilla on jo sijoitusasuntoja, koska velkasuhteen hoitoon kuluu enemmän rahaa. (Rickman 2023.)

5.2 Lainaehtojen heikkenemisen vaikutukset

Suuri osa asuntolainoista Euroopassa on sidottu euribor-korkoon. Yhdysvalloissa ”Federal funds effective rate” eli todellinen yön yli -korko vaikuttaa olennaisesti asuntolainojen korkotasoon. Vuonna 2022 molemmat korot nousivat. Yhden kuukauden Euribor korko on vuoden 2023 lokakuun alussa 3,8 prosenttia (Triami Media 2023). Yhdysvaltojen todellinen yön yli korko oli samana ajan-kohtana 5,33 prosenttia (Fred Economic Data 2024a). Kyseiset korot ovat siis alle kahdessa vuodessa nousseet useita prosentteja.

Lainaehtojen heikkeneminen vaikuttaa kaikkiin asuntosijoittajiin, mutta erityisesti uudet tietämättömimmät asuntosijoittajat ovat heikoimmassa asemassa. Mikäli asuntosijoittajalla on useita sijoituskohteita, joiden kassavirta on korkojen nousun takia kääntynyt negatiiviseksi, joutuu hän pahimmillaan myymään sijoitusasuntojaan. Edellä mainitussa tilanteessa on suuri riski menettää iso osa sijoitustusta pääomasta, koska markkinoilla voi olla vaikeampaa löytää ostajaa asunnolle korkojen ollessa korkealla. (Asuntosalkunrakentaja 2023a.)

5.3 Osakemarkkinan suunta

Osakemarkkinassa on viimevuosina nähty suurta heilahtelua muun muassa pandemian ja Ukrainan sodan takia. Markkina on kuitenkin elpynyt kyseisistä tapahtumista ja S&P 500 -indeksi kasvoi vuonna 2023 yli 25 prosenttia. Kyseisen indeksin nousua selittää esimerkiksi teknologia yritysten hyvä menestys vuoden 2023 aikana. (U.S. Bank 2024.)

Ei ole syytä olettaa, että tulevaisuudessa osakemarkkina ei jatkaisi kasvuaan, kuten menneisyydessä. Yhdysvaltain markkinalla on paljon likviditeettiä, joka johtuu esimerkiksi pankkien ja valtion elvytysohjelmista. Kyseiset ohjelmat ovat tuoneet markkinalle enemmän likviditeettiä, kuin Yhdysvaltain keskuspankin kiristystoimet ovat vieneet sitä pois. Kyseinen seikka näkyy markkinalla kurssinousuna. Sijoittajat ovat myös toiveikkaita esimerkiksi tekoälyn tuomista mahdollisuuksista yrityksille, joka voisi näkyä positiivisesti myös pörssikursseissa. On kuitenkin otettava huomioon, että tekoälyn tuomat kasvumahdollisuudet voi olla jo hinnoiteltuna tämänhetkisiin pörssikursseihin. (Shalett 2024.)

6 Historialliset tuotot ja riskit

6.1 Osakemarkkinan historialliset tuotot

Pitkällä aikavälillä osakemarkkina on hyvä sijoituskohde johtuen siitä, että on erittäin todennäköistä, että tuotto on positiivinen ja osakemarkkinan tuotto voittaa korkoa maksavat sijoituskohteet, kuten esimerkiksi valtioiden velkakirjat.

Osakemarkkina on historiallisesti ollut positiivisesti tuottanut omaisuusluokka. Osakemarkkinan kasvu perustuu esimerkiksi sille, että teknologia kehittyy jatkuvasti ja sen takia myös talous kasvaa. (Nasdaq 2021, 19.)

Helsingin pörssi on tuottanut vuodesta 1913 vuoden 2020 loppuun keskimääräisesti 17,22 prosenttia nimellistä vuosituottoa. Kun inflaatio otetaan huomioon tuotossa, reaalityttö per vuosi on kyseisellä periodilla ollut 9,82 prosenttia. Reaalityttö tarkoittaa, että siinä on otettu huomioon inflaatio tuottoa vähentävänä tekijänä. Edellä mainittu tuotto tarkoittaa kaikkien Helsingin pörssin osakkeiden keskimääräistä tuottoa. (Nasdaq 2021, 19–20.) Helsingin pörssin OMX Helsinki 25 -indeksi, joka koostuu Helsingin pörssin 25 vaihdetuimmasta osakkeesta, kasvoi vuoden 2010 alusta vuoden 2019 loppuun mennessä 97,3 prosenttia (Nasdaq 2024).

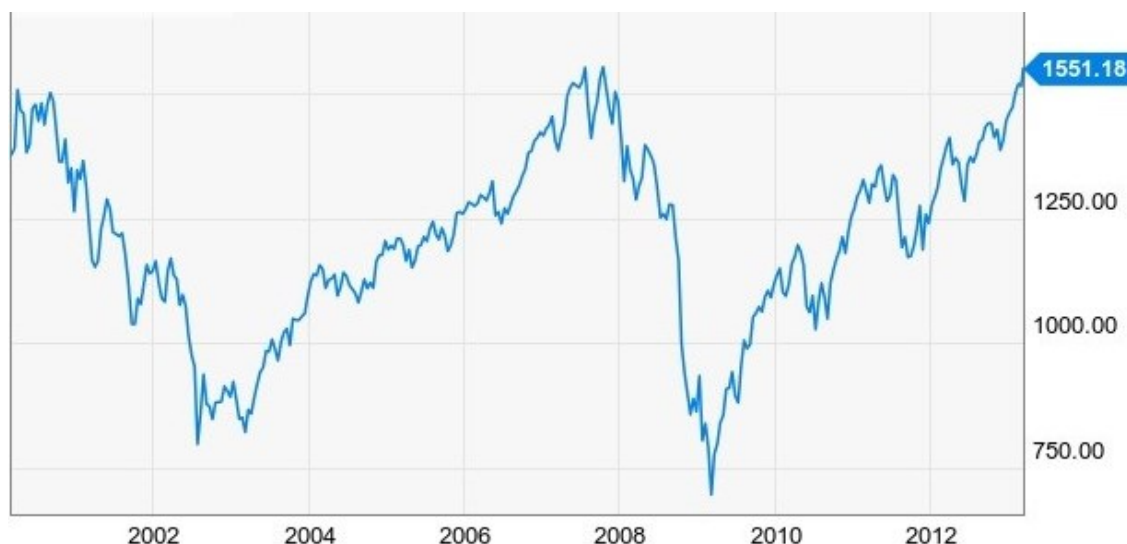
6.2 Asuntomarkkinan historialliset tuotot

Asuntosijoitukselle saatu tuotto koostuu vuokratuotosta ja arvonnoususta. Mikäli sijoitusasuntoa ei vuokrata edelleen, koostuu tuotto vain arvonnoususta. Menneisyydessä vuokratuotto on ollut varmempi tapa saada sijoitukselle tuottoa, koska se ei ole riippuvainen asunnon hinnan heilahtelusta. Suomessa sijoitusasunnolta voi odottaa noin 3–7 prosentin vuokratuottoa. (Orava & Turunen 2016.)

Asuntosijoitukselle on mahdollista saada myös hyvin korkeaa noin 10 prosentin vuokratuottoa, mutta useimmiten asunnon on sijaittava pienellä muuttotappiopaikkakunnalla. Tällaisella paikalla sijaitsevan asunnon arvo ei juurikaan nouse ja asunto voi olla hyvin vaikea myydä. (Orava & Turunen 2016.) Arvonnousua tavoittelevan sijoittajan olisi menneisyydessä kannattanut ostaa sijoitusasunto Helsingistä. Vuosien 2010 ja 2019 välillä suur-Helsingin asuntojen hinnat nousivat 5,8 prosenttia. (Delmendo 2023.)

6.3 Asunto- ja osakesijoittajille menneisyydessä realisoituneet riskit

Asunto- ja osakemarkkinan riskit ovat hieman erilaisia, kuitenkin menneisyydessä kyseiset markkinat ovat olleet samanaikaisesti laskusuunnassa johtuen erilaisista tekijöistä. Esimerkiksi vuoden 2008 finanssikriisi kosketti niin osakemarkkinaa, kuin asuntomarkkinaa. Monille ihmisillä oli vaikeuksia maksaa takaisin lainojaan, kun lainojen korkoja nostettiin ja asuntojen hinnat laskivat vuosina 2005–2006. Yhdysvaltain liittovaltio joutui ottamaan asuntolainoja rahoittavia tahoja haltuunsa syyskuussa 2008, yrittäessään hallita markkinatilannetta. Yksi suurimmista investointipankeista Yhdysvalloissa meni konkurssiin 15. syyskuuta 2008 ja finanssikriisi alkoi. (Nordea Funds 2022.)



Kuva 4. S&P 500 -indeksin kehitys vuosina 2002–2012 (Upfina 2018).

Kuva 4 havainnollistaa, miten S&P 500 -indeksi kehittyi vuoden 2008 finanssikriisin aikana. Kyseinen indeksi laski yli 50 prosenttia vuoden 2008 aikana. Tämä kuvastaa hyvin koko osakemarkkinan suuntaa kyseisenä vuonna. Finanssikriisin aikana myös asuntojen mediaani hinta Yhdysvalloissa laski merkittävästi. Vuoden 2006 heinäkuun ja vuoden 2009 tammikuun välillä asuntojen mediaanihinnat laskivat yli 29 prosenttia. Asuntosijoittajille kyseinen kriisi oli tiettyissä tilanteissa haastavampi kuin osakesijoittajille, koska korkojen nousu saattoi johtaa maksukyvyttömyyteen ja sen takia, että iso osa Yhdysvalloissa myön-

netyistä asuntolainoista oli suurempia, kuin asunnon arvo. Asuntosijoittaja saattoi siis joutua myymään asuntonsa maksuvaikeuksien vuoksi ja ei silti pystynyt maksamaan asuntolainaa kokonaan takaisin pankille. (Kosakowski 2023.)

7 Tutkimus

7.1 Tutkimuksen toteutus

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on tapaustutkimus. Esimerkkitapaukset on luotu käyttäen apuna lukujen 2–6 tietoperustaa. Tutkimus käsittelee esimerkkitapauksissa kuvattujen sijoitusten tuottoa ja riskiä.

Tutkimuksen esimerkkitapaukset on valittu tutkimusongelman ja tutkimuskysymysten selvittämisen näkökulmasta. Esimerkkien tarkoituksena on havainnollistaa kyseisten sijoituskohteiden historiallisia tuottoja ja näin ollen myös antaa suuntaa tulevaisuudessa mahdollisesti saataviin tuottoihin. On kuitenkin muistettava, että historialliset tuotot eivät ole tae tulevaisuudessa saatavista tuotoista. Tämän lisäksi osassa esimerkkejä käsitellään riskejä, joita sijoitukseen kohdistuu ja miten sijoituksen tuotolle olisi käynyt, jos sijoitettu pääoma olisi likvidoitu kesken suunnitellun sijoitusperiodin.

7.2 Esimerkkien muodostaminen

Esimerkit on muodostettu siten, että ne olisivat mahdollisia sijoituksia, joita piensijoittaja olisi voinut tehdä. Esimerkkien muodostamisessa on käytetty apuna tietoperustassa läpikäytyjä asunto- ja osakesijoittamisen peruseräitä. Esimerkeissä käytetyt arvot ovat keksittyjä, ellei esimerkissä toisin mainita. Keksityt arvot on pyritty kuitenkin pitämään mahdollisimman realistisina piensijoittajan näkökulmasta.

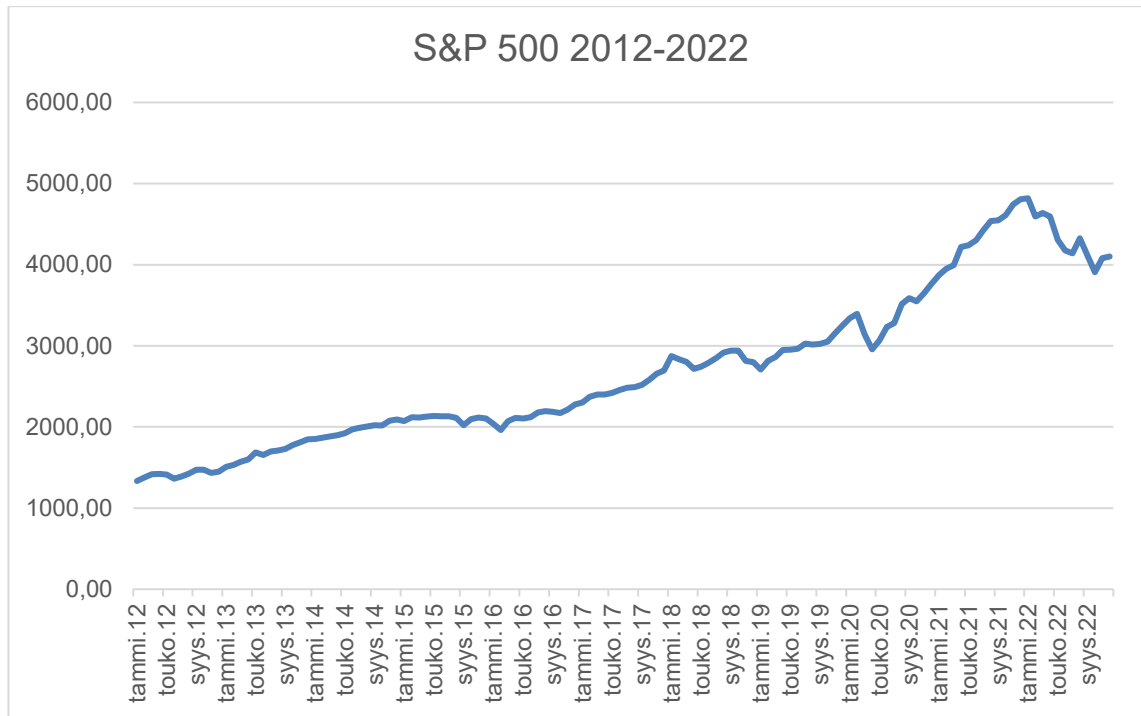
Esimerkeissä on pyritty mahdollisimman yksinkertaisesti tutkimaan erilaisten sijoitusten kehitystä. Esimerkeistä on jätetty pois esimerkiksi verotukselliset seikat, jotta esimerkkien tulkitseminen olisi lukijalle mahdollisimman yksinkertaista.

Esimerkkien tarkoituksena on mahdollisimman yksinkertaisessa muodossa antaa suuntaa siitä, miten erilaiset sijoituskohteet, sijoitusstrategiat ja sijoituksen aikaväli ovat menneisyydessä vaikuttaneet sijoituksen tuottoon ja riskiin. Esimerkit ovat yksinkertaistettuja ja niissä on jouduttu ajankäytöllisten syiden takia käyttämään myös keksittyjä arvoja. Nämä seikat voivat vähentää tutkimustulosten luotettavuutta.

8 Tutkimuksen esimerkkitapaukset

8.1 Osakesijoitus – Vuosittainen sijoitus ETF-rahastoon 2012–2022

Sijoittajalla on 5000 euron pääoma, jonka hän sijoittaa ETF:ään eli indeksiosuusrahaston kautta S&P 500 -indeksiin 1.1.2012. Tämän lisäksi hän sijoittaa samaan kohteeseen 5000 euroa joka vuoden tammikuun ensimmäisenä päivänä vuodesta 2013 eteenpäin. Sijoitusperiodina on tammikuu 2012-joulukuu 2022. Tässä esimerkissä merkintäpalkkio on 0,05 prosenttia eli 2,5 euroa, 5000 euron sijoituksesta ja hallinnointipalkkio 0,5 prosenttia vuodessa. Vuosituottoon on laskettu mukaan osingot. Kasvaneesta pääomasta on vähennetty merkintä- ja hallinnointipalkkio. Inflaatiota ei ole otettu huomioon tässä esimerkissä.



Kuva 5. S&P 500 -indeksin kehitys vuosina 2012–2022.

Kuva 5 havainnollistaa S&P 500 -indeksin kehitystä vuosina 2012–2022. Ku- vasta huomataan, että kyseisen indeksin kehitys oli maltillista vuosina 2012– 2019. Vuosien 2012 ja 2019 välillä S&P 500 -indeksin pistearvo nousi noin 1200 pisteestä, hieman yli 3000 pisteeseen. Sijoitusperiodin viimeisen 3 vuoden ai- kana kyseisen indeksin indeksipistearvo nousi noin 3000 pisteestä yli neljään tuhanteen pisteeseen.

Taulukko 1. Vuosittaisen sijoituksen kehitys.

Sijoituspäivä	Sijoitettu pääoma	Kasvanut pääoma	Vuosituotto	Merkintäpalkkio	Hallinnointi- palkkio
1.1.2012	5 000,00 €	5 763,04 €	15,89 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2013	10 000,00 €	14 185,34 €	32,15 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2014	15 000,00 €	21 745,85 €	13,52 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2015	20 000,00 €	27 084,62 €	1,38 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2016	25 000,00 €	35 828,06 €	11,77 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2017	30 000,00 €	49 615,63 €	21,61 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2018	35 000,00 €	52 276,47 €	-4,23 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2019	40 000,00 €	75 114,68 €	31,21 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2020	45 000,00 €	94 516,87 €	18,02 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2021	50 000,00 €	127 812,23 €	28,47 %	2,5 €	0,50 %
1.1.2022	55 000,00 €	108 867,27 €	-18,01 %	2,5 €	0,50 %

Taulukko 1 havainnollistaa sijoitukselle saatua tuottoa, taulukosta nähdään sijoituksen kehitys sijoitusperiodin aikana. Sijoittaja on sijoittanut vuoden 2022 alussa yhteensä 55000 euroa, joka on kasvanut sijoitusperiodin aikana 108867,27 euroon. Lasketaan sijoituksen ROI eli sijoitetun pääoman tuottoprosentti seuraavalla kaavalla, jossa FVI on sijoituksen arvo ja CI on sijoitettu pääoma.

$$ROI = (FVI - CI)/CI \quad (1)$$

Muunnetaan vastaus prosenteiksi ja selviää, että sijoittaja on saanut sijoittamalleen pääomalle 97,94 prosentin tuoton 11 vuoden sijoitusperiodin aikana.

8.2 Asuntosijoitus – Sijoitusasunnon vuokraaminen vuosina 2012–2022

Asuntosijoittaja ostaa kuvitteellisen asunnon Vantaalaisesta lähiöstä tarkoituksena vuokrata asunto. Asunto on 25 neliömetrin kokoinen yksiö hyväkuntoisessa taloyhtiössä. Asunnon velaton ostohinta on 57000 euroa. Sijoittaja vuokraa asunnon eteenpäin 350 euron kuukausivuokralla. Vuokraan tehdään vuosittain elinkustannusindeksin mukainen korotus. Asunnon ostohinta on laskettu Vantaalla sijaitsevien vanhojen kerrostaloasuntojen vuoden 2012 syyskuun keskimääräisen neliöhinnan perusteella, joka on 2283 euroa per neliömetri (Tilastokeskus 2012a). Asunnon vuokrahinta on laskettu Vantaalla sijaitsevien asuntojen keskimääräisen vuoden 2012 neliövuokran mukaan, joka oli 12,38 euroa per neliömetri (Tilastokeskus 2012b). Vuokraan on lisätty noin 40 euroa, keskimääräisen neliö vuokrahinnan lisäksi, koska yksiöiden vuokrat ovat usein hieman korkeampia neliöhintaisesti laskettuna kuin isompien vuokra asuntojen.

Asuntosijoittajat pyrkivät hyvin saamaan sijoitusasuntojen nettokassavirran positiiviseksi, mutta asuntosijoitusta tehdessä on oltava myös varaa maksaa mahdollisia yllättäviä remontoitokuluja tai korkojen noususta johtuvia kuluja. Tässä

esimerkissä sijoittajan strategiana oli saada asuntolaina mahdollisimman nopeasti maksettua, jotta korkokulut pysyvät matalina.

Tämä esimerkitapaus on yksinkertaistettu, eikä esimerkissä ole otettu huomioon mahdollisia remontointikuluja, asunnon mahdollista arvonnousua ja tyhjiä kuukausia, jolloin asunnosta ei saa vuokratuloja. Esimerkki kuvaa ideaali tilannetta, jossa yllättäviä kustannuksia ei tule. Tässä esimerkissä siis oletetaan, että asunnon käypä hinta pysyy samana koko sijoitusperiodin ajan. Esimerkin yksinkertaistaminen voi heikentää tutkimustuloksen luotettavuutta.

Asuntosijoituksessa sijoittaja sijoittaa omaa pääomaa 15000 euroa eli noin 26 prosenttia. Sijoittaja ottaa asuntolainaa 42000 euroa eli lainan osuus sijoituksesta on noin 74 prosenttia. Laina-aika on 11 vuotta, laina on tasalyhenteinen kiinteällä 2 prosentin korolla. Sijoittaja maksaa vastiketta 1200 euroa vuodessa. Tässä esimerkissä sijoittaja lyhentää lainaa 4200 euroa vuodessa, jonka lisäksi hän maksaa lainan korot. Yksinkertaistamisen vuoksi tässä esimerkissä laskut on tehty vuosittaisten lukujen perusteella, joten saadut tulokset eivät ole täysin luotettavia.

Oman pääoman tuotto eli ROE sijoitukselle lasketaan yhtälön 2 avulla, jossa V tarkoittaa vuokratuloja, v vastiketta, k lainan korkoja, ja p omaa pääomaa.

$$ROE = ((V - v) - k)/p \quad (2)$$

Omaan pääomaan on lisätty vuoden alussa aiempina vuotena maksetut lainanlyhennykset. Vuokraan on lisätty vuosittain elinkustannusindeksin mukainen korotus, elinkustannusindeksi on merkitty kuvaan numero 6 lyhenteellä EKI. Vuokrankorotus (VK) lasketaan yhtälön 3 avulla, jossa E tarkoittaa uutta elinkustannusindeksin pistelukua, e vanhaa elinkustannusindeksin pistelukua ja V alkuperäistä vuokraa:

$$VK = \frac{E}{e} * V \quad (3)$$

Uusi elinkustannusindeksipisteluku on siis vuokran tarkistushetkellä voimassa oleva indeksipisteluku ja vanha elinkustannusindeksin pisteluku on vuokrasopimuksen tekohetkellä voimassa ollut indeksipisteluku. (Tilastokeskus 2023.)

Taulukko 2. Asuntosijoituksen oman pääoman tuotto.

Päivä	Oman pääoman tuotto	Vuokra/vuosi	Vastike/vuosi	Korot/vuosi	Oma pääoma	EKI
1.1.2012	14,40 %	4200	1200	840	15000	1840
1.1.2013	12,04 %	4268,5	1200	756	19200	1870
1.1.2014	10,53 %	4337,0	1200	672	23400	1900
1.1.2015	9,21 %	4330,1	1200	588	27600	1897
1.1.2016	8,27 %	4332,4	1200	504	31800	1898
1.1.2017	7,64 %	4368,9	1200	420	36000	1914
1.1.2018	7,13 %	4403,2	1200	336	40200	1929
1.1.2019	6,75 %	4451,1	1200	252	44400	1950
1.1.2020	6,43 %	4494,5	1200	168	48600	1969
1.1.2021	6,16 %	4535,5	1200	84	52800	1987
1.1.2022	6,20 %	4734,1	1200	0	57000	2074

Tässä esimerkissä asuntosijoittajan nettokassavirta on negatiivinen koko sijoitusperiodin ajan, joka johtuu lainan lyhyestä takaisinmaksuajasta. Nettokassavirta (NKV) lasketaan yhtälöllä 4, jossa V tarkoittaa vuokratuloa, v vastiketta, k lainan korkoa, ja f pankkilainan pääoman lyhennystä

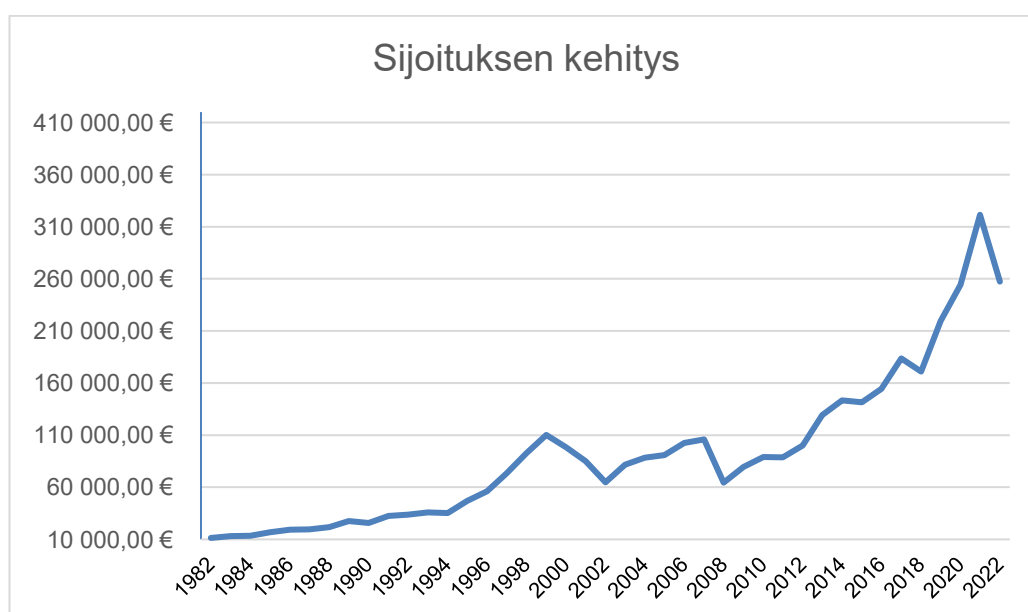
$$NKV = V - v - k - f \quad (4)$$

Sijoittaja käyttää vuokratuotot kokonaisuudessaan lainanlyhennyksen maksamiseen vuonna 2012. Vuodesta 2013 eteenpäin vuokratuoton noustessa lainalyhennyksestä yli jäävä raha käytetään lainan korkojen maksamiseen. Nettokassavirran ollessa negatiivinen sijoittaja käyttää omia rahojaan lainan koron ja vastikkeen maksamiseen.

Kuten taulukko 2 havainnollistaa, tässä esimerkissä sijoittaja sai omalle pääomalleen tuottoa yhteensä 94,77 prosenttia. Tulos on saatu laskemalla vuosittaiset oman pääoman tuotto prosentit yhteen taulukosta 2. Sijoittaja on joutunut käyttämään vuosittain vuokratuoton lisäksi myös omaa varallisuuttaan asuntolainan korkojen ja vastikkeen maksamiseen.

8.3 Osakesijoitus – Kertasijoitus ETF-rahastoon vuonna 1982

Tässä esimerkkitapauksessa sijoittaja tekee 10000 euron kertasijoituksen ETF:ään, joka seuraa S&P 500 -indeksiä. Sijoitusperiodina on tammikuu 1982-joulukuu 2022. Merkintäpalkkio on 0,5 prosenttia ja vuosittainen hallinnointipalkkio on 0,5 prosenttia. Sijoituksen tuotossa on otettu huomioon inflaatio. Inflaation määränä on käytetty Bureau of Labor Statistics eli Yhdysvaltojen työvoimatilasto viraston ilmoittamaa kuluttajahintaindeksiä ja se on vähennetty suoraan ilmoitetusta vuosittaisesta tuotosta.



Kuva 7. Sijoituksen kehitys vuosina 1982–2022.

Kuvasta 7 huomataan tämän esimerkki sijoituksen kehitys vuosina 1982–2022. Sijoituksen kehitys (SK) on laskettu yhtälöllä 5, jossa P tarkoittaa sijoituksen arvoa vuoden alussa, r inflaatiokorjattua vuosituottoa, ja C hallinnointipalkkiota

$$SK = ((P + (P * r)) - (P * C)) \quad (5)$$

Sijoitusperiodin ensimmäisestä ja ainoasta merkinnästä on vähennetty 0,5 prosentin merkintäpalkkio.

Sijoitettu summa sijoitusperiodin alussa oli 9950 euroa, kun huomioidaan merkintäpalkkio. Sijoitusperiodin lopussa eli 31.12.2022 sijoituksen arvo oli 257354,29 euroa. Sijoitettu summa on siis kasvanut 41 vuoden aikana 2486,48 prosenttia. Sijoituksen keskimääräinen vuosituotto sijoitusperiodin aikana oli 10,07 prosenttia. Paras vuosituotto oli 34,11 prosenttia vuonna 1995. Huonoin vuosituotto oli -38,49 prosenttia vuonna 2008.

8.4 Asuntosijoitus – Asunnon arvonnousu vuosina 1982–2022

Tässä esimerkkitapauksessa sijoittaja ostaa asunnon Yhdysvalloista vuonna 1982. Asunto ostetaan omaan käyttöön, mutta asunto pidetään hyvässä kunnossa, ja tarkoituksena on saada sijoitukselle tuottoa asunnon arvonnousun muodossa. Sijoittajan strategiana on pitää asunto itsellään vuoteen 2022 asti ja myydä se vuoden 2022 aikana. Asunnon ostohinta on 82000 dollaria ja se on määritetty Yhdysvaltojen vuoden 1982 myytyjen asuntojen keskimääräisen hinnan avulla (Fred Economic Data 2024b). Asunnon ostohinnasta maksetaan kärsirahana 15000 dollaria ja 67000 dollaria pankkilainalla. Laina on 30 vuotinen tasalyhenteinen. Lainan koron määrä on lisätty pääomaan vuosittain ja lainan korkona on käytetty vuosittain vaihtuvaa keskimääräistä korkoa (FreddieMac

2024). Sijoittaja maksaa lainan pääomaa takaisin pankille 2233,33 dollaria vuodessa ja korkokuluja vaihtuvan koron mukaan.

Taulukko 3. Sijoitusasunnon lainanhoitoon käytetty pääoma.

Vuosi	Lainan pääoma	Korko p.a.	Koron määrä	Pääoma+korko
	\$ 67 000,00			
1982	\$ 64 766,67	16,04 %	\$ 10 746,80	\$ 12 980,13
1983	\$ 62 533,33	13,24 %	\$ 8 575,11	\$ 10 808,44
1984	\$ 60 300,00	13,88 %	\$ 8 679,63	\$ 10 912,96
1985	\$ 58 066,67	12,43 %	\$ 7 495,29	\$ 9 728,62
1986	\$ 55 833,33	10,19 %	\$ 5 916,99	\$ 8 150,33
1987	\$ 53 600,00	10,21 %	\$ 5 700,58	\$ 7 933,92
1988	\$ 51 366,67	10,34 %	\$ 5 542,24	\$ 7 775,57
1989	\$ 49 133,33	10,32 %	\$ 5 301,04	\$ 7 534,37
1990	\$ 46 900,00	10,13 %	\$ 4 977,21	\$ 7 210,54
1991	\$ 44 666,67	9,25 %	\$ 4 338,25	\$ 6 571,58
1992	\$ 42 433,33	8,39 %	\$ 3 747,53	\$ 5 980,87
1993	\$ 40 200,00	7,31 %	\$ 3 101,88	\$ 5 335,21
1994	\$ 37 966,67	8,38 %	\$ 3 368,76	\$ 5 602,09
1995	\$ 35 733,33	7,93 %	\$ 3 010,76	\$ 5 244,09
1996	\$ 33 500,00	7,81 %	\$ 2 790,77	\$ 5 024,11
1997	\$ 31 266,67	7,60 %	\$ 2 546,00	\$ 4 779,33
1998	\$ 29 033,33	6,94 %	\$ 2 169,91	\$ 4 403,24
1999	\$ 26 800,00	7,44 %	\$ 2 160,08	\$ 4 393,41
2000	\$ 24 566,67	8,05 %	\$ 2 157,40	\$ 4 390,73
2001	\$ 22 333,33	6,97 %	\$ 1 712,30	\$ 3 945,63
2002	\$ 20 100,00	6,54 %	\$ 1 460,60	\$ 3 693,93
2003	\$ 17 866,67	5,83 %	\$ 1 171,83	\$ 3 405,16
2004	\$ 15 633,33	5,84 %	\$ 1 043,41	\$ 3 276,75
2005	\$ 13 400,00	5,87 %	\$ 917,68	\$ 3 151,01
2006	\$ 11 166,67	6,41 %	\$ 858,94	\$ 3 092,27
2007	\$ 8 933,33	6,34 %	\$ 707,97	\$ 2 941,30
2008	\$ 6 700,00	6,03 %	\$ 538,68	\$ 2 772,01
2009	\$ 4 466,67	5,04 %	\$ 337,68	\$ 2 571,01
2010	\$ 2 233,33	4,69 %	\$ 209,49	\$ 2 442,82
2011	\$ -	4,45 %	\$ 99,38	\$ 2 332,72
	Lainan kokonaishinta ja alkusijoitus			\$ 183 384,18

Taulukko 3 havainnollistaa sijoitukseen käytettyä rahamäärää kokonaisuudessaan. Lainan kokonaishinta ja alkusijoitus on yhteensä 183364,18 dollaria. Kyseiseen lukuun on siis laskettu mukaan kaikki asunnon ostamiseen liittyvät kulut, jotka pitävät sisällään pääoman lyhennyksen, korkokulut ja käsirahan. Taulukosta 3 huomataan myös korkotason muutos. Asuntolainan korko on laskenut

melko systemaattisesti koko sijoitusperiodin ajan. Vuosina 1982–1990 asuntolainan korko oli 10,13 ja 16,04 prosentin välillä. Vuoden 1990 jälkeen korko laski alle 10:een prosenttiin ja alhaisimmillaan korko oli vuonna 2011, jolloin se oli 4,45 prosenttia.

Sijoittaja käytti asunnon ostamiseen liittyviin kuluihin yhteensä 183384,18 dollaria vuosien 1982–2011 aikana. Asunto oli siis velaton vuoden 2011 jälkeen. Lisätään tähän summaan vielä ylimääräisiä kuluja, joita asunnon hoitoon on todennäköisesti joutunut käyttämään, jotta asunto on pysynyt hyvässä kunnossa. Kyseisiä kuluja ovat esimerkiksi remontointi- ja korjauskulut. Tässä esimerkissä asunosijoittaja on käyttänyt asunnon remontoimiseen 41600 dollaria, joka on keskimääräinen rahamäärä, joka kuluu asunnon remontoimiseen Yhdysvalloissa (Bonk 2024). Tämän lisäksi sijoittaja on tehnyt satunnaisia korjauksia ja huoltotoimenpiteitä asunnossa yhteensä 25015,82 dollarilla. Näin ollen asunnon käsirahaan, lainanhoitoon, remontointiin, huoltotoimenpiteisiin ja korjauksiin on kulunut yhteensä 250000 dollaria vuosien 1982–2022 aikana.

Asunnon arvo vuonna 2022 on vaikeaa määrittää tarkasti, koska kyseessä on täysin hypoteettinen kohde. Käytetään apuna arvon määrittämisessä asuntojen keskimääräistä myyntihintaa Yhdysvalloissa vuonna 2022. Vuonna 2022 Yhdysvalloissa myytyjen asuntojen keskihinta ensimmäisen vuosikvartaalin aikana oli 514100 dollaria (Fred Economic Data 2024b). Vähennetään tästä summasta 114100 dollaria, johtuen siitä, että keskiarvoon on laskettu mukaan myös äärimmäisen kalliit satojen miljoonien arvoiset talot, jotka todennäköisesti nostavat asuntojen keskiarvoista myyntihintaa hieman. Vähennys tehdään myös siksi, että vanhat asunnot ovat yleensä jonkin verran edullisempia kuin uudet. Näin saadaan asunnon arvioiduksi myyntihinnaksi noin 400000 dollaria.

Asunnon ostamiseen ja muihin kuluihin on siis käytetty vuosien 1982–2022 välillä yhteensä 250000 dollaria ja asunto myydään 400000 dollarilla vuonna 2022. Lasketaan sijoituksen ROI eli pääoman tuotto prosentti yhtälöllä 6, jossa CI tarkoittaa sijoitukseen käytettyä pääomaa ja FVI sijoituksen arvoa sijoitusperiodin lopussa

$$ROI = (FVI - CI)/CI \quad (6)$$

Ratkaisemalla yhtälö selviää, että sijoitetulle pääomalle on saatu 60 prosentin tuotto vuosien 1982–2022 välillä.

9 Päätäntö

9.1 Johtopäätökset

Tietoperusta ja tutkimuksessa tutkitut esimerkitapaukset tuottivat vastauksia tutkimuskysymyksiin. Tietoperustan rakentamisessa asunto- ja osakesijoittamista käsittelevät kirjat auttoivat perusteiden selvittämisessä ja erilaiset ammatilaisten artikkelit ja kirjoitukset tukivat hyvin kirjoista selvitettyä tietoa. Kokonaisuudessaan tietoperusta loi hyvän pohjan esimerkkien rakentamista ja tutkimista varten. Työssä onnistuttiin selvittämään millaista tuotto ja riskiä asunto- tai osakesijoitukselta voi odottaa.

Työstä käy ilmi, että asunto- ja osakesijoituksia on mahdollista tehdä monilla eri strategioilla ja sijoitushorisonteilla. Tässä työssä keskityttiin kuitenkin osakesijoitusten osalta pelkästään indeksiosuusrahastoihin sijoittamiseen. Tutkimuksen esimerkitapauksissa 8.1 ja 8.3 selvisi, että indeksirahasto sijoituksilla on ollut menneisyydessä mahdollista saada korkeaa tuottoa. 11 vuoden sijoitusperiodilla sijoitukselle saatiin noin 97 prosentin tuotto ja 41 vuoden sijoitusperiodilla tuottoa saatiin noin 2486 prosenttia. Tuloksissa korostuu pitkän aikavälin merkitys sijoituksen tuotolle.

Esimerkitapauksessa 8.3 pitkä sijoitusperiodi osoittautui tärkeäksi tekijäksi. Pitkän sijoitusperiodin takia sijoitukselle saatiin korkea tuotto ja kymmenien prosenttien negatiiviset vuosituotot eivät pilanneet koko sijoitusta. Esimerkiksi vuo-

den 2008 finanssikriisin aikana saatu -38,49 prosentin vuosituotto laski sijoituksen arvon 64532,87 euroon aiemman vuoden 105774,25 eurosta, mutta jo vuoden 2013 lopussa sijoituksen arvo oli 129209,26 euroa.

Toisaalta esimerkkitapaus 8.3 tuo hyvin esiin myös riskit, joita osakesijoituksissa on. Vuoden 1999 jälkeen sijoituksen arvo kääntyi laskuun ja sijoituksen arvo ylsi vuoden 1999 lopun 110000 euron arvoon seuraavan kerran vasta vuonna 2013. Sijoituksen huonolle menestykselle kyseisellä ajanjaksolla on useita selityksiä. Esimerkiksi vuonna 2000 niin sanottu it-kupla puhkesi. Osakemarkkinalla oli paljon yliarvostettuja it-yrityksiä ja niiden arvo laski runsaasti ja monet tekivät konkurssin, mikä vaikutti myös S&P 500 -indeksiin merkittävästi. Myös vuoden 2007–2008 finanssikriisi vaikutti sijoituksen kehitykseen merkittävästi. Mikäli esimerkkitapausten 8.3 sijoitusperiodina olisi ollut esimerkiksi vuodet 1982–2012, olisi sijoitus kasvanut hieman yli 900 prosenttia. Verrattuna vuosina 1982–2022 saatuun yli 2400 prosentin tuottoon, olisi tuotto siis jäänyt hyvin maltilliseksi.

Esimerkkitapausta 8.1 tarkastellessa huomataan, että vuonna 2022 eli sijoitusperiodin viimeisen vuoden aikana sijoituksen arvo laski 18,01 prosenttia. Kyseisessä tilanteessa sijoittajan tulee harkita, pitäytyykö hän alkuperäisessä suunnitelmassaan ja likvidoi sijoituksensa vuoden 2022 lopussa kuten oli suunnitellut, vai pidennetäänkö sijoitusperiodia esimerkiksi yhdellä tai kahdella vuodella. Mikäli sijoittaja uskoo markkinan elyvän lähitulevaisuudessa ja hänellä ei ole tarvetta saada sijoitettua pääomaa käteiseksi, olisi järkevää pitää pääoma sijoitettuna vielä esimerkiksi vuoden ajan. Kuitenkin tässä esimerkkitapauksessa sijoittaja pitäytyy alkuperäisessä suunnitelmassaan ja likvidoi sijoituksen vuoden 2022 lopulla, saaden sijoitukselleen noin 97 prosentin tuoton. Edellä mainittujen esimerkkitapausten pohjalta voidaan päätellä, että sijoittajan tehdessä indeksirahastosijoituksia sijoitusperiodin tulisi olla mahdollisimman pitkä.

Asuntosijoituksia tutkittiin työn tutkimusosiossa kahdella eri näkökulmalla. Esimerkkitapauksessa 8.2 sijoittaja osti asunnon tarkoituksenaan saada vuokratuottoa ja maksaa pankkilaina mahdollisimman nopealla aikataululla takaisin,

jotta korkokulut pysyvät matalana. Sijoittaja sai omalle pääomalleen yhteensä noin 94 prosentin tuoton 11 vuoden sijoitusperiodin aikana. Toisaalta kyseisessä esimerkkitapauksessa käytetyllä asuntosijoitus strategialla on saatu asunto maksettua velattomaksi hyvin nopeassa ajassa ja tämän sijoitusperiodin jälkeen sijoittajalla on vaihtoehtoina esimerkiksi myydä asunto tai jatkaa san vuokraamista. Vuokraamista jatkettaessa sijoittaja saisi nettokassavirtana noin 3500 euroa vuodessa.

Esimerkkitaapauksessa 8.4 sijoitusstrategia oli hyvin erilainen. Sijoittaja osti asunnon omaan käyttöönä tarkoituksena saada tuottoa arvonnousun kautta. Asunnon arvo nousi 41 vuoden sijoitusperiodin aikana runsaasti, mutta asuntolainan hoitoon, asunnon remontointiin ja muuhun ylläpitoon menneen pääoman vuoksi tuottoa sijoitukselle saatiin vain 60 prosenttia. Toisaalta esimerkissä 8.4 sijoittaja käytti sijoituskohdetta omana asuntonaan ja vaihtoehtoiskustannuksena vuokratulot jäivät saamatta.

Kuten esimerkkitapauksia tutkiessa käy ilmi, osakesijoitukset ovat riskisiä sijoituksia. Esimerkkitaapauksia tutkiessa huomattiin, että osakesijoituksen arvo voi laskea merkittävästi lyhyessä ajassa. Asuntosijoituksessa riskit on helpompi kartoittaa ennen sijoituspäätöstä ja riskitaso on usein alhaisempi kuin osakesijoituksissa. Työssä kävi ilmi, että osakesijoitukset ovat historiallisesti tuottaneet paremmin, kuin asuntosijoittaminen. Toisaalta osakesijoituksissa on myös korkeampi riski kuin asuntosijoituksissa. Esimerkissä 8.3 sijoituksen arvonkehitys oli pitkään heikkoa. Sijoituksen arvo oli vuoden 1999 lopussa korkeampi kuin missään vaiheessa vuosien 2000 ja 2012 välillä. Voidaan olettaa, että vastaavia huonosti tuottavia ajanjaksoja voisi tulla eteen myös tulevaisuudessa. Asuntosijoitus samalla aikavälillä olisi kuitenkin todennäköisesti tuottanut tasaista vuokratuottoa.

Sijoittajan tulisi pohtia omaa sijoitushorisonttiaan ja riskinsietokykyä ennen sijoituksen tekemistä. Mikäli sijoitusperiodi on pitkä, esimerkiksi 40 vuotta, osakesijoitukset indeksiosuusrahaston eli ETF:än kautta tulevat todennäköisesti myös

tulevaisuudessa tuottamaan paremmin kuin asuntosijoitukset. Mikäli sijoittaja tavoittelee tasaista kassavirtaa ja alhaisempaa riskiä, asuntosijoituksen tekeminen olisi kannattavampi vaihtoehto. Lyhyellä noin 10 vuoden aikavälillä sijoittajan tulisi pohtia millaista riskiä on valmis ottamaan. Mikäli sijoittaja haluaa tasaista tuottoa vuokratuoton muodossa, asuntosijoitus olisi järkevä ratkaisu. Toisaalta jos sijoittaja uskoo esimerkiksi tietyn alueen osakemarkkinan nousuun, hän voisi sijoittaa siihen ETF-rahaston kautta, ja saada mahdollisesti huomattavasti korkeampaa tuottoa kuin asuntosijoituksella.

9.2 Tutkimus- ja opinnäytetyöprosessin arviointi

Tutkimuksen luotettavuus on kokonaisuudessaan kohtalaisen hyvä. Sen luotettavuutta voidaan arvioida tutkimuksen reliabiliteetin ja validiteetin avulla. Reliabiliteetillä tarkoitetaan mitattujen tulosten tarkkuutta ja tulosten samanlaisena pysymistä, jos tutkimus suoritettaisiin uudelleen. Validiteetti puolestaan kertoo, mitattiinko tutkimuksessa oikeita asioita. (Vehkalahti 2014, 41.) Tutkimuksen validiteettiä laskee esimerkkitapauksissa käytetyt kuvitteelliset arvot, jotka eivät välttämättä ole täysin verrattavissa reaali maailman arvoihin. Tutkimuksen reliabiliteetti puolestaan on hyvä, koska tutkimus on mahdollista toistaa tosielämän sijoitustuotteilla.

Opinnäytetyöprosessi oli kokonaisuutena onnistunut, mutta haastava. Opinnäytetyön tietoperustan rakentamista tuki hyvien kirjallisuuslähteiden löytäminen ja niiden lukeminen. Aiheeseen liittyviä ammattilaisten kirjoittamia artikkeleita, jotka tukivat työtä, oli helppo löytää, koska aihe on ajankohtainen ja monet ovat kiinnostuneet asunto- ja osakesijoittamisesta. Opinnäytetyön aihealue on erittäin laaja, mutta sain rajattua työn tietoperustan mielestäni tarkoituksenmukaiseen muotoon. Kaikki tietoperustassa käsitellyt asiat tukivat tutkimuksen toteutusta ja lisäsivät lukijan ymmärrystä aiheeseen liittyen.

Opinnäytetyöprosessin haastavin osuus oli esimerkkitapausten tulosten esittäminen helposti ymmärrettävässä muodossa. Halusin pitää työssä käytetyt esi-

merkkitaupukset mahdollisimman yksinkertaisina, jotta lukija, jolla ei ole aiempaa tietoa sijoittamisesta pystyisi tulkitsemaan tuloksia. Mielestäni onnistuin tässä tavoitteessa ja tulokset ovat tarpeeksi luotettavia yksinkertaistamisesta huolimatta.

9.3 Jatkotutkimuksen aiheet

Tutkittuani asunto- ja osakemarkkinaa monipuolisesti, huomasin, että tutkimusta olisi mahdollista laajentaa koskemaan myös muita kuin rahastosijoituksia ja asuntosijoittamisen eri strategioita. Tulevaisuudessa olisi kiinnostavaa tutkia esimerkiksi asuntosijoittamiseen liittyvää niin sanottua flippaus strategiaa, jota ei ajankäytön vuoksi ollut tässä työssä mahdollista käsitellä, kuin pintapuolisesti.

Tulevaisuudessa voisi olla kiinnostavaa toteuttaa uusi tutkimus tämän opinnäytetyön pohjalta. Uudessa tutkimuksessa voitaisiin vertailla esimerkiksi lyhytaikaisen osakesijoitusten ja asuntojen flippauksen tuottoja ja riskiä. Rajallisen ajan ja resurssien vuoksi kyseisten sijoitusstrategioiden tutkiminen ei tässä opinnäytetyössä ollut mahdollista.

Lähteet

Asuntosalkunrakentaja 2023a. Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2023.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/#maantieteellinen>. Viitattu 21.11.2023.

Asuntosalkunrakentaja 2023b. Flippaus – Osta, remontoi, myy -strategia asuntosijoittamisessa.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>. Viitattu 21.11.2023.

Asuntosalkunrakentaja 2023c. Oman pääoman tuotto.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/>. Viitattu 21.11.2023.

Baker, Brian 2023. Biggest stock market crashes in US history. Bankrate. Päivitetty 08.09.2023.

<https://www.bankrate.com/investing/biggest-stock-market-crashes-in-us-history/>. Viitattu 18.3.2024.

Bonk, Lawrence 2024. How Much Does A Home Renovation Cost In 2024? Forbes. Päivitetty 26.02.2024.

<https://www.forbes.com/home-improvement/contractor/home-renovation-costs/>. Viitattu 14.04.2024.

Ceic data 2023. United States House Prices Growth.

<https://www.ceicdata.com/en/indicator/united-states/house-prices-growth>. Viitattu 21.11.2023.

Eriksson, Päivi & Koistinen, Katri 2014. Monenlainen tapaustutkimus. Kuluttajatutkimuskeskus, Helsinki. Helsingin yliopiston avoin julkaisuarkisto.

<https://helda.helsinki.fi/items/db985ead-f6d1-4537-a432-4267f321a5c5>. Viitattu 27.4.2024.

Fernando, Jason 2023. Return on Investment (ROI): How to Calculate It and What It Means. Investopedia. Päivitetty 22.12.2023.

<https://www.investopedia.com/terms/r/returnoninvestment.asp>. Viitattu 28.4.2024

Fred Economic Data 2024a. Federal funds effective rate. <https://fred.stlouisfed.org/series/FEDFUNDS>. Viitattu 07.03.2024.

Fred Economic Data 2024b. Average Sales Price of Houses Sold for the United States.

<https://fred.stlouisfed.org/series/ASPUS>. Viitattu 13.04.2024.

FreddieMac 2024. Mortgage Rates. <https://www.freddiemac.com/pmms>. Viitattu 13.04.2024.

Jäntti, Elina 2020. Asuntokauppa elpyy, mutta hinnat ovat vielä alhaalla – kannattaako nyt ostaa asunto? OP Media. Päivitetty 26.8.2020.

<https://www.op-media.fi/asunnon-osto/asuntokauppa-elpyy-mutta-hinnat-ovat-viela-alhaalla--kannattaako-nyt-ostaa-asunto/>. Viitattu 13.03.2024.

Kosakowski, Paul 2023. The Fall of the Market in the Fall of 2008. Investopedia. Päivitetty 30.06.2023. <https://www.investopedia.com/articles/economics/09/subprime-market-2008.asp>. Viitattu 07.03.2024.

Krantz, Matt 2023. Stocks Are Riskier Now Than In 60 Years (But Still Worth It). Investors Business Daily. Päivitetty 21.03.2023. <https://www.investors.com/etfs-and-funds/sectors/sp500-stocks-are-much-riskier-now-but-still-worth-it/>. Viitattu 21.11.2023.

Lalaine, Delmendo 2023. Finland's housing market remains weak. Global Property Guide. Päivitetty 04.12.2023. <https://www.globalpropertyguide.com/europe/finland/price-history>. Viitattu 14.01.2024.

Laki24 2024. Asuntokaupan eteneminen. <https://laki24.fi/asuntokaupan-eteneminen/>. Viitattu 29.03.2024.

Laukkanen, Kalle & Paavilainen, Paula & Vuorio, Elina 2021. Poikkeusaika muutti pientalojen asuntomarkkinaa – etätyö toi osalle vaihtoehtoja asumiseen. Tilastokeskus. Päivitetty 25.05.2021. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeusaika-muutti-pientalojen-asuntomarkkinaa-etatyo-toi-osalle-vaihtoehtoja-asumiseen/>. Viitattu 13.03.2024.

Lehtipuu, Unna & Uotila, Tellervo 2022. 8 Tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma Talent, Helsinki. Ellibs Library. <https://www.ellibslibrary.com/fi/book/9789521446351>. Viitattu 29.03.2024.

Nasdaq 2021. Opi Osakkeet. Uudistettu 13. painos. Nasdaq OMX, Helsinki. https://www.nasdaqomxnordic.com/digitalAssets/111/111023_opi-osakkeet_2021.pdf. Viitattu 21.11.2023.

Nasdaq 2024. OMXH25, OMX HELSINKI 25. https://www.nasdaqomxnordic.com/visitolur/soguleg_gogn?languageId=4&Instrument=FI0008900212. Viitattu 14.01.2024.

Niemi, Petra 2018. Kouvola suuren tuskan edessä – sadat ihmiset muuttavat pois. Yle. Päivitetty 17.04.2018. <https://yle.fi/a/3-10158131>. Viitattu 13.03.2024.

Nordea Funds 2022. Sadan viime vuoden pahimmat kriisit osakemarkkinoilla. Päivitetty 19.10.2022. <https://www.nordeafunds.com/fi/artikkelit/sadan-viimevuoden-pahimmat-kriisit-osakemarkkinoilla>. Viitattu 07.03.2024.

Mehotra, Nilay 2023. The Aftermath And Impact Of Covid-19 On Stock Markets. Forbes. Päivitetty 10.02.2023. <https://www.forbes.com/sites/theyec/2023/02/10/the-aftermath-and-impact-of-covid-19-on-stock-markets/?sh=67c6885dc120>. Viitattu 13.03.2024.

Mercadante, Kevin 2024. A Timeline of the Biggest Stock Market Crashes in U.S. History. TIME Stamped. Päivitetty 10.03.2024 <https://time.com/personal-finance/article/us-stock-market-crashes/>. Viitattu 18.3.2024.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, Vuokraa, Vaurastu. Miksi sijoittaa asuntoihin? 5. Painos. Alma Talent, Helsinki. Alma Talent Verkkokirjahylly. [https://bisneskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/EAHBJXC-TEB#/kohta:1\(\(20\)Miksi\(\(20\)sijoittaa\(\(20\)asuntoihin?\(\(20\):Asuntosijoittaminen\(\(20\)vs\(\(20\)osakesijoittaminen\(\(20\)/piste:b4](https://bisneskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/EAHBJXC-TEB#/kohta:1((20)Miksi((20)sijoittaa((20)asuntoihin?((20):Asuntosijoittaminen((20)vs((20)osakesijoittaminen((20)/piste:b4). Viitattu 14.01.2024.

Otrowski, Jeff & Segal, Troy 2024. How does the Federal Reserve affect mortgages? Bankrate. Päivitetty 21.03.2024 <https://www.bankrate.com/mortgages/federal-reserve-and-mortgage-rates/>. Viitattu 11.04.2024.

Rickman 2023. Navigating the Three Biggest Risks of Real Estate Investing in 2023: What You Need to Know. Päivitetty 20.02.2023. <https://www.rickmanproperties.com/three-risks-of-real-estate-investing/>. Viitattu 29.03.2024.

Ross, Sean 2023. Has Real Estate or the Stock Market Performed Better Historically? Investopedia. Päivitetty 19.12.2023. <https://www.investopedia.com/ask/answers/052015/which-has-performed-better-historically-stock-market-or-real-estate.asp>. Viitattu 21.11.2023. Viitattu 10.03.2024.

Sijoitusasunnot 2014. Vuokratuotto vs arvonnousu – kumpaa kannattaa suosia? Päivitetty 10.08.2014. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/vuokratuotto-vs-arvonnousu-kumpaa-kannattaa-suosia/>. Viitattu 01.04.2024.

Sijoitusasunnot 2018. Sijoitusasunnon kassavirran laskeminen. Päivitetty 20.08.2018. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-kassavirran-laskeminen/>. Viitattu 28.4.2024.

Shalett, Lisa 2024. Why the Stock Market Keeps Rising. Morgan Stanley. Päivitetty 06.03.2024. <https://www.morganstanley.com/ideas/stock-market-rally-2024-drivers-risks>. Viitattu 30.03.2024.

Tilastokeskus 2012a. Asuntojen hinnat. https://www.stat.fi/til/ashi/2012/09/ashi_2012_09_2012-10-26_fi.pdf. Viitattu 07.04.2024.

Tilastokeskus 2012b. Liitetaulukko 1. Vuokra-asunnot alueittain, 1. neljännes 2012. https://www.stat.fi/til/asvu/2012/01/asvu_2012_01_2012-05-04_tau_001_fi.html. Viitattu 07.04.2024.

Tilastokeskus 2023. Vuokran tarkistaminen elinkustannusindeksillä. Päivitetty 26.4.2023. <https://www.stat.fi/vuokran-tarkistaminen-elinkustannusindeksilla>. Viitattu 07.04.2024.

Triami Media 2023. Chart with the historical Euribor rates. <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-charts/>. Viitattu 21.11.2023.

Upfina 2018. Is 2008 Financial Crisis A Reason To Be Bullish About Future? Päivitetty 26.04.2018. <https://upfina.com/is-2008-financial-crisis-a-reason-to-be-bullish-about-future/>. Viitattu 11.04.2024.

U.S. Bank 2024. Is another market correction coming? <https://www.us-bank.com/investing/financial-perspectives/market-news/is-a-market-correction-coming.html>. Viitattu 29.03.2024.

Vehkalahti, Kimmo 2014. Kyselytutkimuksen mittarit ja menetelmät. Finn Lectura, Helsinki. Helsingin yliopiston avoin julkaisuarkisto. <https://helda.helsinki.fi/items/43199892-332e-436d-9f31-2313e6780209>. Viitattu 14.04.2024.

Webster Ian 2022. Stock market returns between 1957 and 2022. Official-data.org. <https://www.officialdata.org/us/stocks/s-p-500/1957?amount=100&endYear=2022/>. Viitattu 21.11.2023.