

Tommi Rajakallio

OSAKKEIDEN JA SIOITUSASUNTOJEN TUOTTOVERTAILU

Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
2015

OSAKKEIDEN JA SIIJOITUSASUNTOJEN TUOTTOVERTAILU

Rajakallio, Tommi
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Huhtikuu 2015
Ohjaaja: Keskinen, Arto
Sivumäärä: 53
Liitteitä: 7

Asiasanat: osake, asuntosijoittaminen, tuotto, riski

Tämän opinnäytetyön aiheena oli vertailla osakkeiden ja asuntosijoittamisen tuottoja tietyn rahamäärän kanssa. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää kummasta sijoitusmuodosta saa paremman tuoton. Tutkimuksen tarkoituksena oli samalla selvittää ja helpottaa sijoittamiseen liittyvien sanojen merkitystä ja niiden käyttöä. Tutkimus rajattiin kahdeksan vuoden aikajaksolle. Aikajakso alkoi syyskuun lopusta 2006 ja päättyi syyskuun loppuun 2014. Asuntosijoittamiseen valittiin Turun alueelta kolme vuokra-asuntoa eri puolilta Turku. Vuokra-asunnoista kaksi oli yksiöitä ja yksi asunto oli kaksio.

Tutkimuksen teoriaosuudessa käytiin läpi, mitä osake- ja asuntosijoittaminen tarkoittaa. Lisäksi selvitettiin molempien sijoitusmuotojen riskejä, verotusta, tuottoja ja näihin liittyviä mittareita ja niiden ymmärtämistä. Teoriaosuudesta löytyy myös erilaisia esimerkkejä joidenka avulla lukija pystyy hyvin havainnollistamaan laskelmia.

Tutkimuksen empiirisessä osassa käytiin läpi millaisia tuottoja syntyi osakkeilla ja asuntosijoittamisella. Tutkimuksen tuloksia on rajattu useaan eri diagrammiin. Tutkimuksessa oli kolme eri osakesalkkua, joita kuvattiin erikseen. Salkuissa käytiin läpi myös eri skenaarioita, joilla saatiin luotettavampi kuva mahdollisista osakemarkkinoiden muutoksista. Samalla empiriaosuudessa käytiin läpi volatilitteen avulla nähtäviä riskejä, sekä muita riskeihin liittyviä tekijöitä, joita erityisesti näkyy ja liittyy asuntosijoittamiseen.

Tutkimuksessa asuntosijoittaminen oli tuottavampi, kuin osakesijoittaminen. Asuntosijoittaminen oli lisäksi huomattavasti vakaampi, kuin osakesijoittaminen. Osakesijoitusten tuotto vaihteli voimakkaasti niin kahdeksan vuoden tuotoissa, kuin myös neljän vuoden tuotoissa. Vaihtelevuutta ei näkynyt asuntosijoittamisessa lähes lainkaan. Toiseen lopputulokseen oltaisiin todennäköisesti päästy, jos kohteiksi olisi valittu eri osakeyhtiöt ja asuntosijoituskohteet.

SHARES AND HOUSING INVESTMENTS PROFIT COMPARISON

Rajakallio, Tommi

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Economy

April 2015

Supervisor: Keskinen, Arto

Number of pages: 53

Appendices: 7

Keywords: share, investing in houses, return, risk

The purpose of this thesis was to compare shares and house investing's and which placement gives better profit. Investments had same amount of money to invest. The purpose of this thesis was also to give readers some explanations for investment words. Examination was outlined in eight years from September 2006 till September 2014. House investing's outlined in Turku in different locations, for three different rented apartments. Two of these rented apartments were studio flats and one apartment was one-bedroom apartment.

The theory part of this thesis was included meaning of shares and house investing's. Additionally theory part go through investment's on both sides of risks, taxation, returns and instruments for these. Theory part also includes many examples whose observes calculations.

In the empirical part of this thesis which profits were found with shares and housing investing's. Examinations outcomes was outlined several diagrams. Examination includes three different share portfolio which was described separately. Portfolios had also different kind of scenarios which gave reliable outcome for possible changes in the stock market. At the same in the empirical part of this thesis was included volatility and with it was described risks of in the stock market and other risks and especially which includes and shows at housing investing's.

In research house investing did get better profits than shares. House investings was also more stable than shares. Shares did change greatly in eight years and also in four years profits. Variability did not found in housing investings like in shares. An another outcome would have been came if subjects were different in shares and in house investments.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA VIITEKEHYS.....	6
2.1	Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet	6
2.2	Käsitteellinen viitekehys	7
3	OSAKESIJOITTAMINEN	8
3.1	Osakkeiden taustaa	8
3.2	Osakkeiden tunnusluvut	8
3.3	Tuottojen mittaaminen	11
3.4	Osakkeiden kulut	13
3.5	Riskit	14
4	ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	17
4.1	Asuntomarkkinat	17
4.2	Tuottojen mittaaminen	17
4.3	Asuntosijoittamisen kulut.....	18
4.4	Asuntosijoittamisen riskit.....	19
5	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	21
5.1	Tutkimusmenetelmä ja tutkimusote	21
5.2	Validiteetti ja reliabiliteetti.....	22
6	OSAKE- VAI ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	23
6.1	Kohteiden valinnat	23
6.2	Osakkeet	24
6.3	Asunnot	27
6.4	Tutkimusten tulokset	28
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	50
	LÄHTEET.....	52
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Sijoittamisen määrä on kasvanut Suomessa vuosi vuodelta ja suomalaiset ovat yhä enemmän kiinnostuneita eri sijoitusmuodoista ja sijoittamisesta. Suomalaiset ovatkin löytäneet sekä osakesijoittamisen, että asuntosijoittamisen. Opinnäytetyössä käydään läpi näiden kahden sijoitusmuotojen eroja ja yhtäläisyyksiä. Lopulta saadaan arvio siitä, kummasta sijoitusmuodosta saa paremman tuoton.

Opinnäytetyö rajataan alueellisesti, rahallisesti sekä ajallisesti. Asuntosijoittamisessa alueeksi on rajattu Turku. Osakkeisiin ja asuntosijoittamiseen käytetään samansuuruisen summa, joka vaihtelee 150 000 € ja 137 000 € välillä. Vertailun ajanjaksona käytetään kahdeksaa ja neljää vuotta, jolloin tuottovertailu antaa luotettavamman kuvan, kuin pelkkä lyhyen aikavälin sijoitus. Aikaperiodi on takautuva, sillä sijoittamisen tuottoja on erittäin vaikea ennakoida. Osakkeet rajataan Helsingin pörssissä OMXH oleviin osakkeisiin. Asuntoja on tutkimuksessa mukana kolme, joista kaksi on aina tuottolaskuissa mukana. Skenaarioita on kuusi erilaista, jolloin saada hyvä kuva eri mahdollisuuksista. Samoin osakkeissa on eri sijoitusosuuksia, jolloin näkökulmia on enemmän.

Teoriaosuudessa käydään läpi lyhyesti mitä osake- ja asuntosijoittaminen käytännössä on. Lisäksi selvitetään näiden sijoitusmuotojen riskejä, verotusta, kuluja ja tuottojen mittaamista. Riskiosuudessa avataan sijoittamisen riskejä sekä riskimittareita. Verotuksella on merkittävä osuus, sillä viimeisen kahdeksan vuoden aikana pääomatuloerotus on muuttunut selvästi. Tämän myötä tuototkin vaihtelevat erittäin paljon. Kulupuolella käydään läpi, mitä erilaisia kuluja osake- ja asuntosijoittamisessa syntyy. Viimeisenä käydään läpi tuottojen mittaamista. Tässä suurimmat painopisteet ovat tuottomittarit ja niiden selittäminen.

Tutkimusosassa selvitetään osakkeiden ja asuntosijoittamisen lopullisia tuottoja. Tuottolaskuihin on otettu huomioon riskit, verotus ja kulut. Asuntosijoittamiseen tarvittavia lukuja ja tietoja saadaan haastattelemalla kahta asuntosijoittajaa. Osakkeista

tarvittavat tiedot saadaan tutkimalla erityisesti kauppalehden internetsivuja sekä muita alan lähteitä.

2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA VIITEKEHYS

2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, millaisia tuottoja osakkeista ja vuokratuista asunnoista on saatu viimeisen kahdeksan ja neljän vuoden aikana. Samalla saadaan selvyttä siitä, kumpi sijoitustapa on tuottoisampi sijoittajalle. Vuokrakohteet sijoituvat Turun alueelle. Osakkeissa pysytään kotimaan rajojen sisäpuolella, eli ei lähdetä ostamaan esimerkiksi kehittyviltä markkinoilta korkean riskin osakkeita. Osakkeissa hajautetaan varat useamman yrityksen osakkeisiin, jolloin saadaan realistisempi käsitys pitkän aikavälin sijoittamisesta.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on saada selville, mitä hyviä ja huonoja puolia on osake- ja asuntosijoittamisessa. Tavoitteena on myös selvittää kummasta sijoitusmuodosta saa paremman tuoton.

Pääongelma:

- Kumpi sijoitusmuoto tuottaa paremmin?

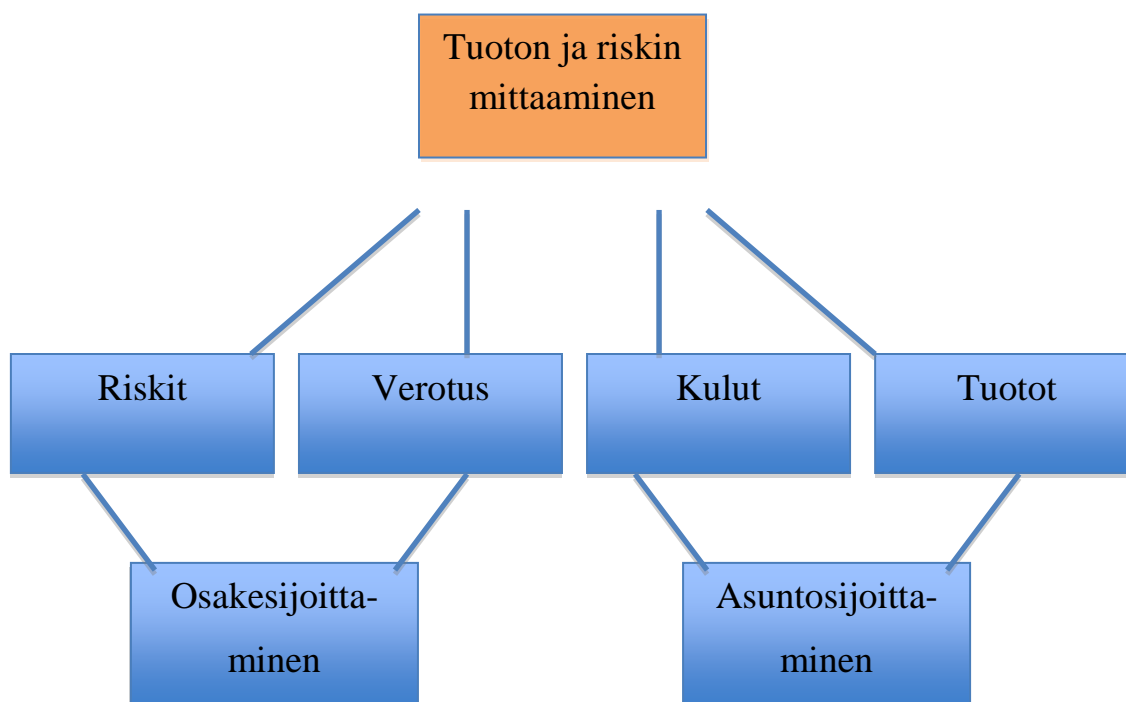
Osaongelmat:

- Millaisia riskejä molemmissa sijoituksissa esiintyy?
- Miten tunnistan riskin ja miten se lasketaan?
- Kuinka lasken sijoituksen tuoton?

Nykyinen taloudellinen tilanne, jossa korot ovat erityisen matalalla, antaa uusia mahdollisuuksia kerätä tuottoa uusilta sijoitusmuodoilta. Aikaisemmin suomalaiset ovat pitäneet rahojaan pankkitileillä. Nykyisin onkin kannattavaa siirtää rahoja paremmin tuottaviin kohteisiin. Tämä opinnäytetyö pyrkii antamaan lukijalleen uusia näkökulmia sijoittamiseen sekä samalla selkeyttämään erilaisia sijoitustermejä.

2.2 Käsitteellinen viitekehys

Kuviossa 1 esitetään käsitteellisen viitekehysten avulla, kuinka opinnäytetyö etenee. Viitekehyksessä alhaalla ovat osakesijoittaminen ja asuntosijoittaminen. Ensin osake- ja asuntosijoittamisesta käydään läpi keskiosassa olevat kohdat. Keskikohdan vaiheet sisältävät erityisesti erilaisia mittareita ja havainnointiin avustavia laskelmia. Tutkimusosa lähtee liikkeelle osakesijoittamisesta, jonka jälkeen käydään läpi asuntosijoittamisen tutkimusvaiheet. Tuoton ja riskin mittaamisessa päästään lähemmäksi empiria osuudessa, jossa ollaan laskettu osakesijoittamisen ja asuntosijoittamisen tuottoja sekä riskeistä syntyviä tuotto tappioita.



Kuvio 1. Käsitteellinen viitekehys. Tuottovertailu ja teorian kulku.

3 OSAKESIJOITTAMINEN

3.1 Osakkeiden taustaa

Osake on osuus osakeyhtiöstä. Ostamalla osakkeen saat omistusosuuden yhtiöstä. Osakkeenomistajalla on oikeus yhtiön voittoihin. Voitto-osuus maksetaan osinkoina. Osakkeen hinta vaihtelee ostajien ja myyjien osto- ja myyntitarjousten perusteella. (Pesonen 2011, 64.) Osakkeen arvoa kutsutaan nimellisarvoksi. Osakkeenomistajan omistuksessa olevat osakkeet voidaan jakaa koko yhtiön olemassa olevilla osakkeilla, jolloin saadaan tiedoksi osakkaan omistusprosentti yhtiön koko arvosta. Nykyisin kaikki osakkeet kirjataan yhtiön osuusarvotileille eikä osakkeenomistajille jaeta osakkekirjoja. (Nasdaq OMX 2011, 16.) Sijoittajilla tarkoitetaan pien- tai suursijoittajia sekä yhteisöjä, jotka käyvät kauppaa osakeyhtiöiden osakkeilla. Yrityksen menestyessä osakkeenomistaja eli sijoittaja hyötyy yrityksen menestymisestä osakkeiden arvonnousulla. (Anderson & Tuhkanen 2004, 119.)

Osakeyhtiö on saanut alkunsa Hollannista 1500-luvulla. Hollantilaiset kauppiat keksivät miten jakaa kauppalaivojen taloudelliset riskit. Laivoista ostettiin pieniä osuuksia ja laivan palatessa kauppamatkalta, jaettiin suuret taloudelliset voitot osakkeiden kesken (Myllyoja & Kullas 2010, 133.) Pörssi ja arvopaperikauppa on tullut jo sitäkin aikaisemmin tunnetuksi Egyptissä ja Italiassa yli tuhat vuotta sitten. Maailman ensimmäinen pörssi avattiin 1602 Amsterdamissa. Helsingin pörssi näki ensimmäisiä päivänvälisiä jo vuonna 1862, mutta tuolloin toiminta oli liioiteltua ja lopullinen pörssitoiminta ei saanut tuulta siipiensä alle. (Nasdaq OMX 2011, 9.) Helsingin pörssi perustettiin lopullisesti vuonna 1912, jolloin syntyi Helsingin Arvopaperipörssi, Suomessa pörssitoiminnan historia on varsin lyhyt (Lindström & Lindström 2011, 16–17.)

3.2 Osakkeiden tunnusluvut

Aloittelevan sijoittajan ja myös kokeneempien sijoittajien kannattaa perehtyä osakkekohtaisiin tunnuslukuihin. Niistä sijoittaja saa paremmin selkeämmän kuvan osak-

keen oikeasta arvosta kuin yhtiön tilinpäätösluvuista. Tilinpäätösluvuistakin saa erittäin hyvää tietoa, mutta sijoittajan, joka ei ole tilintarkastaja tai muutenkaan perehtynyt tilinpäätöksien maailmaan, kannattaa jättää ne suosiolla pois. Osakkeiden tunnusluvuista pystyy hyvin näkemään osakekohtaisen riskin. (Lindström 2005, 83.)

P/E-luku

P/E-luku on osakepiireissä yleisesti esiintyvä tunnusluku, joka kertoo miten markkinat arvostavat yrityksen osaketta. P/E-luvulla on myös muita merkityksiä. P/E-lukua voidaan käyttää seuraavasti: hinta jaettuna voitolla on yhtiön markkina-arvo, joka jaetaan yhtiön tuloksella. Jos yhtiö tuottaa tilikaudella negatiivisen tuloksen, niin silloin ei voida laskea P/E-lukua, sillä se ei voi olla miinusmerkkinen. Toinen hyvä luku saadaan P/E-luvusta käyttämällä sitä tuloslaskurina. P/E-luku kertoo, kuinka monta vuotta kestää saada omat rahat takaisin osakkeen osto arvosta. Esimerkkinä osakeyhtiö x, jonka osakkeenarvo on 15 euroa ja tulos osaketta kohden on 2 euroa, tällöin saadaan P/E-luvuksi 7,5 vuotta. Tämä on sen hetkinen tilanne. Eli jos osakkeenarvo ja tulos pysyisi samana seuraavat 7,5 vuotta, niin yhtiö olisi tuottanut tällä ajanjaksolla oman arvonsa verran tulosta. P/E-lukua ei kuitenkaan tule lukea liian sinisilmäisesti, sillä sitä voidaan tulkita monella eri tavalla. Ensiksi tulisi huomioda, mitä lukuja otetaan laskelmaan huomioon, onko kyseessä viime tilikausi, vai kuluva tai jopa ensi vuoden ennuste. (Saario 2012, 116.)

P/E-lukua ei tarvitse yleisesti itse laskea tai selvittää, sillä ne ilmoitetaan usein osakkeiden tunnusluvuissa. On kuitenkin erittäin hyvä tietää, minkä suuruinen P/E-luku on hyvä olla ja jos yhtiön P/E-luku on suuri, niin mitä se tarkoittaa. P/E-luku vaihtelee yhtiön taloustilanteen mukaan. Nousuaikana osakkeiden hinnat nousevat ja samalla myös P/E-luvut ja toisinpäin laskusuhdanteen aikana. Näin onkin vaikea vertailla P/E-lukua puolen vuoden takaisesta, jos osakkeen arvo on noussut paljon. Hyvä P/E-luku vertailuasteikko on saman toimialan P/E-luvut. Jos kilpailijan P/E-luku on huomattavasti korkeampi kuin oma, niin voidaan olettaa kilpailijan osakkeen arvosuoksen olevan liioiteltua. Tällöin kilpailijan osakkeen hinta on korkea verrattaessa sen tekemään tulokseen. (Nasdaq OMX 2011, 86–87.)

Milloin P/E-luku on sitten korkea tai matala? Perussääntönä P/E-luku on korkea, jos se on 20 tai yli ja matala, jos se alittaa arvon 10. Korkean P/E-luvun osake on kallis verrattain sen tekemään tulokseen, mutta odotusarvot ovat korkealla. Jos tuotto-odotukset toteutuvat, niin osakkeesta saa korkean tuoton. Toisaalta niiden jäädessä paljon odotetusta, saattaa osakkeenomistaja tehdä suurenkin tappion. Korkea P/E-luku on myös yleisempää uusilla juuri pörssiin listautuneilla yhtiöillä, joilla on suuret odotukset. Vastaavasti pitkään pörssissä oleilla yhtiöillä on matalammat P/E-luvut. (Nasdaq OMX 2011, 86–87.)

EPS

EPS, joka on yksi yleisimmistä osakkeiden tunnusluvuista, kertoo yrityksen osakekohtaisen tuloksen. Lyhenne tulee englannin kielisistä sanoista earnings per share. EPS on erittäin hyvä mittari, mutta siitä ei kannata tehdä liian suoria johtopäätöksiä. Sitä kannattaa vertailla edellisten vuosien lukuihin, jolloin siitä saa paremman vertailukuvan, ja erityisesti, mihin suuntaan yrityksen kannattavuus on menossa. Osakekohtainen tulos (EPS) saadaan laskukaavalla:

$$\text{Osakekohtainen tulos} = \frac{\text{nettotulos}}{\text{omistajien osakkeiden lukumäärä}}$$

Kuvio 6. Osakekohtaisen tuloksen laskentakaava (Nasdaq OMX 2013, 79).

Osakekohtainen tulos, joka on noussut useita vuosia peräkkäin ei kuitenkaan suoraan viittaa siihen, että yrityksen kannattavuus olisi nousussa samassa suhteessa. Yritys on voinut itse ostaa omia osakkeitaan, jolloin EPS-luku on noussut joka vuosi ilman kannattavuuden kasvua. EPS-lukua ei kannata myöskään tulkita pelkästään yhteen yritykseen vaan myös saman toimialan yrityksiin. Jos huomataan oman yrityksen voimakkaampi kasvu kuin muilla saman toimialan yrityksillä, voidaan uskoa, että yrityksen kannattavuus on kasvussa. (Nasdaq OMX 2011, 84 – 85.)

3.3 Tuottojen mittaaminen

Osakesijoitusten tuotto-odotukset ovat yleisesti ottaen korkeat pitkällä aikajaksolla verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Osakkeiden tuotot muodostuvat kahdesta osasta: osakkeiden arvonnoususta ja voitonjaosta osakkeenomistajille. Voitonjakoa esiintyy kahdella tavalla, osingoilla sekä omien osakkeiden takaisinostoina. Osakeyhtiöt jakavat useammin osinkoja, kuin takaisinostavat osakkeita. (Nasdaq OMX 2011, 98–99.)

Osinko ilmoitetaan prosentteina osakkeen nimellis arvosta. Nimellisarvo on tällöin yhtiön määräämän arvon, eikä sijoittajan maksaman markkina-arvon mukainen. Nimellisarvon mukaan maksettua voitonjakoa ei pystytä mittaamaan todellisella tuotolla. Ostajan ja yhtiön määrittelemä nimellisarvo vaihtelee, sillä yhtiön määräämä nimellisarvo on yhtiön kirjanpidossa esiintyvä arvo, eikä osakkeenomistajan osakkeesta maksama alkuperäinen hankinta-arvo. (Nasdaq OMX 2011, 98–99.)

Ostajan saaman osingon arvo nimellis arvosta saattaa esiintyä seuraavasti: osakkeenomistaja on ostanut osakkeen 15 eurolla ja saa siitä nyt osinkoa 0,3 euroa. Jolloin osingon tuotto-% on 2,0%. Yhtiön mukainen osakkeen nimellisarvo saattaa olla 7,5 euroa, jolloin tuotto-% on 4,0 %. Usein kuitenkin osinko ilmoitetaan rahamääräisenä osakkeen arvosta, eikä prosentteina nimellis arvosta. (Nasdaq OMX 2011, 98–99.)

$$100\% * \frac{0,3\text{eur}}{15\text{eur}} = 2,0 \%$$

Kuvio 3. Osingon tuotto-% laskukaava. (Nasdaq OMX 2011, 98–99.)

Toinen voitonjakoperuste on osakkeiden takaisinosto, jolloin yritys ostaa omia osakkeitaan takaisin markkinoilta eli osakkeenomistajilta. Takaisinostoa käytetään kuitenkin suhteellisen harvoin. Syitä, miksi yritys ostaa osakkeitaan takaisin on muutama: pyrkimys nostaa osakkeen arvoa, kassan pienentäminen ja pääoman nostaminen tai tulevaisuudessa on nähtävissä yrityskauppa, jolloin yrityksellä on hyvä olla omia osakkeitaan. (Nasdaq OMX 2011, 98–99.)

Osaketuotto ilman osinkoja on arvonnousemista ja ilman osinkoja tuottoja voidaan laskea seuraavasti:

$$\text{Prosentuaalinen tuotto} = \frac{\text{arvonnousu}}{\text{sijoituksen alkuarvo}} \times 100 \%$$

Kuvio 4. Osaketuoton laskentakaava ilman osinkoja. (Nasdaq OMX 2013, 95.)

Lasku on käytännössä osakkeiden alkuperäinen arvo jaettuna nykyisellä arvolla, joka kerrotaan 100 %, jolloin saadaan osakkeiden prosentuaalinen tuottoprosentti. Tämä laskentakaava on kuitenkin lähes mahdoton toteuttaa tai ainakaan sen antama arvo ei ole paikkaansa pitävä. Koska osakkeilla käydään kauppaa ja osinkoa jaetaan vuosittain, kassavirtausta syntyy ja kyseinen tuottolaskenta ei anna tarkinta arvoa. Hyvä tapa laskea ja ottaa huomioon arvonnousut ja -laskut sekä osingonjaot on ketjuttaminen. Ketjuttaminen ottaa huomioon kesken kauden tapahtuvat arvonnousut ja osingonjaot. Se tarkoittaa, että aina kun osakesalkussa on tapahtunut rahavirtojen liikettä, niin sinä päivänä salkun arvo lasketaan yhteen ja lasketaan tuotto edellisen muutospäivän salkun loppuarvosta. Jotta laskenta ei olisi liian työlästä, kannattaa laskenta tehdä kuukausittain ja niputtaa ketjut pidemmän ajan tuotoksi, kuten vuoden lopussa. (Nasdaq OMX 2013, 95–96.)

Esimerkki ketjuttamisesta:

Vuoden alussa osakkeenomistaja ostaa 100 000 €:lla osakkeita. Huhtikuun lopulla osakkeista saadaan osinkoa 7 000 €, samalla salkun arvo on noussut 108 000 €. Tuotto vuoden alusta on $(108\,000 - 100\,000 + 7\,000) / 100\,000 = 15 \%$. Heinäkuussa maksetaan arvo-osuustilistä hoitopalkkio, joka on 200 € ja samalla salkun arvoksi on tullut 115 000 €. Näin saadaan salkun tuotoksi $(115\,000 - 108\,000 - 200) / 108\,000 = 6,3 \%$. Vuoden viimeisenä pörssipäivänä salkun arvoksi muodostuu 123 000 €, jolloin jakson tuotoksi saadaan $(123\,000 - 115\,000) / 115\,000 = 7,0 \%$. Nyt pystytään laskemaan koko vuoden tuotto-%, ja se lasketaan seuraavasti $(1+0,15) \times (1+0,063) \times (1+0,07) - 1 = 30,8 \%$. Jotta ketjuttamisesta saataisiin vieläkin tarkempi luku, niin silloin huomioon pitäisi ottaa inflaatio. Inflaation mukaan ottaminen laskuihin, tekee ketjuttamisesta erittäin hankalaa. Aikaisempien laskentatapo-

jen tuomat arvot ovat nimellisarvoja, ja jos inflaatio otetaan mukaan laskentoihin, niin saataisiin reaalin tuotto. Kuitenkin sijoitusten tuotot annetaan nimellisarvoina. (Nasdaq OMX 2013, 95 – 96).

Kuten monet sijoittajat ovat huomanneet osakkeiden tuomaa riskiä voi hajauttamalla pienentää. Tällöin osakesalkussa on useampien yhtiöiden osakkeita. Salkussa, jossa on useita osakkeita sen tuomaa osaketuottoa kutsutaan portfolion tuotoksi. Laskentatapa on sama kuin ketjuttamisessa, mutta lopulta lasketaan osakkeiden sijoitusosuus salkun sisällöstä. (Nasdaq OMX 2013, 95–96.)

Esimerkki portfoliotuoton laskennasta:

Kuvitellaan, että osakesalkussa on neljää eri osaketta. Niiden arvo-osuudet ovat A 10%, B 20 %, C 30 %, D 40 % koko salkun arvosta. Osake A:n on tuotto on ollut 15 %, B:n tuotto – 10 %, C:n tuotto 30 % ja D:n tuotto on ollut 5 %. Salkun tuotto lasketaan seuraavasti: $(0,1 \times 15\%) + (0,2 \times (-10\%)) + (0,3 \times 30\%) + (0,4 \times 0,05) = 10,5\%$. Näin saadaan koko vuoden tuotto laskettua. (Nasdaq OMX 2013, 96.)

3.4 Osakkeiden kulut

Osakkeita säilytetään niille avatuilla arvo-osuustileillä, mistä käsin osakkeita pystytään ostamaan ja myymään. Pankit veloittavat palvelumaksuja omien hinnastojen mukaan riippuen siitä, miten usein ja paljon tekee kauppaa kuukauden aikana. Arvo-osuustilien säilyttämisestä maksetaan lähes aina myös palkkioita. Palkkioiden suuruus vaihtelee pankeittain. (Nordean www-sivut 2014.) Usein myös pankeilla on erilaisia sijoituspaketteja, joilla voidaan saada kuukausittaiset kustannukset pienemmäksi (Rämö henkilökohtainen tiedoksianto 2.12.2014). Liite 1:ssä on näkyvissä useiden pankkien arvo-osuustilien kuukausittaisten kulujen luettelo.

Arvo-osuustilin ja arvopaperisäilytyksen hinta	
Kotimaisten arvopapereiden säilytysmaksu	Hinta sis. ALV 24 %
Kotimaiset arvopaperit, Avainasiakas	1,26 €/kk
Kotimaiset arvopaperit, Kanta-asiakas	1,76 €/kk
Kotimaiset arvopaperit, Check-in-asiakas	2,52 €/kk
Kotimaiset arvopaperit, normaalihinta	2,52 €/kk
Lisäksi yli 200 000 euron ylittävältä osalta peritään arvonmukainen maksu	0,002 %

Kuva 1. Arvo-osuustilin ja säilytyspalkkioiden hintoja. (Nordean www-sivut 2014.)

3.5 Riskit

Sijoittamisen liittyy aina riski, oli kyse sitten pelkästään pankkitalletuksesta tai sitten osakesijoittamisesta. Pankkitalletusten riski on kuitenkin huomattavasti pienempi kuin osakesijoittamisessa. Hyvänä sääntönä voi pitää tuotto-riski suhdetta, mitä korkeampi on tuotto-odotus, sitä korkeampi on riski. Pankkitalletuksen riskit ovat matalat, mutta niin ovat myös tuotot. Uusilla osakemarkkinoilla, kuten kehittyvillä markkinoilla, tuotto-odotukset ovat suuret ja samalla riskit ovat suuremmat. (Lindström & Lindström 2011, 51.) Yleisesti sijoitusriskinä pidetään sijoituksen arvon tippumista alle ostohinnan eli tappioriski. Riskinä voidaan myös pitää sitä, että odotettu tuotto-tavoite ei seuraa odotuksia. (Nasdaq OMX 2011, 105.)

Osakkeiden arvoon voi vaikuttaa monet asiat kuten; sijoittajien ajatukset tulevaisuudesta, suhdannetilanne, raaka-aineiden ja valuuttojen hintamuutokset, inflaatio ja deflaatio, korkotasot, verotus sekä maailmanlaajuiset tilanteet. Yleensä kaikki nämä tekijät vaikuttavat kaikkiin osakkeisiin ainakin osittain, jolloin kyseessä on markkinariski. (Lindström & Lindström 2011, 52.) Osakkeenomistajan on lähes mahdotonta suojautua markkinariskiä vastaan. Edes osakkeiden hajauttaminen ei välttämättä auta. Hajauttamalla voi osittain pienentää osakesalkun riskiä, jos jokin toimiala on laskusuhdanteen ulkopuolella. Markkinariskit näkyvät vasta tietyn ajanjakson jälkeen, kuten muutaman kuukauden tai vasta puolenkin vuoden jälkeen. (Pesonen 2011, 97.)

Ainoa vaihtoehto markkinariskeiltä suojautumisessa on kokonaan markkinoilta pois pysyminen. Hyvänä esimerkkinä vuoden 2008 pörssiromahdus, joka sai alkunsa Yhdysvalloista kiinteistömarkkinoiden kaatumisesta. Edes suomalaisten pörssiyhtiöiden hyvät tulosjulkaisut eivät auttaneet vaan pörssikurssit romahtivat myös Suomessa. Pörssikauppa on nykyisin niin globaalia, että ilman markkinariskinsietokykyä ei voi pörssikauppaa harrastaa. (Saario 2012, 84 – 85.)

Yritysriskit ovat yksittäisiä riskejä ja niiden toteutumiselta pystytään paremmin suojautumaan verrattuna markkinariskiin. Yritysriskeihin luokitellaan: taloudellinen asema ja näkymät, yrityksen toimiala, markkinatilanne, kannattavuus ja kilpailutilanne. Yritysriskeistä suurin on konkurssiriski. Konkurssiriskin toteutuessa osakkeenomistajan rahat ovat viimeisenä saatavana. Tällöin on mahdollista, että osakkeenomistajan kaikki sijoitetut rahat menetetään. Sijoittamalla eri toimialoihin ja eri maihin voidaan yritysriskeiltä suojautua todella hyvin. Näin yhden yrityksen laskusuhdanne ei tunnu niin pahalta. (Lindström & Lindström 2011, 53.) Pahimmassa tapauksessa yrityksen joutuessa konkurssiin, voidaan kuitenkin pitää melko todennäköisenä, että jokin toinen pörssiyhtiö ostaa konkurssiin ajautuvan yhtiön, näin yhtiön osakkeet eivät menetä kokonaan arvoaan. (Hultkrantz & Masalin 2007, 136.)

Beta-kerroin

Beta-kerroin kuvastaa osakkeen historian kulkua ja erityisesti sitä, miten osakkeen kurssi on muokkautunut keskimäärin markkinoiden muutosten mukana. Beta-kertoimella 1 odotetaan osakkeen kurssin suuntautuvan kuten yleinen pörssikurssi. Yleisen pörssikurssin noustessa 4 %, nousee myös osakeyhtiön osakkeen arvo 4 %. Sama toistuu myös laskusuuntaan. Pörssiyhtiö jonka osakkeen beta-kerroin on 0,5 on odotettavissa nousevan tai laskevan puoleen siitä, miten yleinen pörssikurssi muokkautuu. Yleisen pörssikurssin noustessa 4 %, nousee osakkeen kurssi vain 2 %. (Pörssisäätiön www-sivut 2014.)

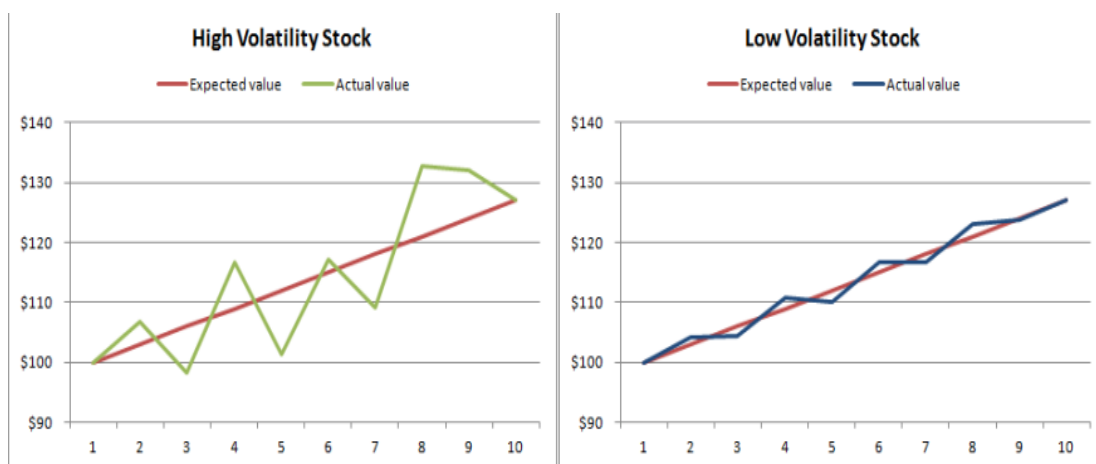
Beta-kertoimesta tulee kuitenkin muistaa, että se kuvastaa vain historiatietoa, eikä sillä voi ennustaa tulevaa. Se on kuitenkin erittäin hyvä riskimittari sijoittajalle, sillä se on suuntaa-antava. Sijoittajan valitessa omaan sijoitussalkkuun matalariskisiä ja

korkeariskisiä osakkeita, on beta-kerroin siinä hyvä mittari. (Investopedian www-sivut 2014.)

Volatiliteetti

Volatiliteetti on riskimittari, joka kannattaa valita mukaan kun lasketaan osakkeiden tuottoja ja riskejä. Riskimittareita kannattaa seurata, sillä ne antavat osviittaa yhtiön tilanteesta sekä pörssikurssien vaihtelusta. Volatiliteetti on yksi näistä riskimittareista, jota on helppo lukea ja ymmärtää. Volatiliteetti ilmoitetaan prosentteina. Volatiliteetti kertoo tuottojakauman eli mitä korkeampi volatiliteettiprosentti on, sitä suurempi on tuottojen arvonvaihtelu. Volatiliteetin ollessa pieni, on samalla riskikin pienempi. (Nasdaq OMX 2011, 106 – 208.)

Volatiliteetti siis yhdistetään tuotto-odotukseen, ja volatiliteetille on luotu samalla tuottomittari. Volatiliteettiin on hyvä sääntö, joka ohjeistaa tuotto-odotukseen. Volatiliteetin ollessa 20 ja osakkeen tuotto-prosentti on 15 vuodessa, niin tuotto-odotus on 75 % todennäköisyydellä 20 % +/- alkuperäisestä 15 % tuotosta, eli tällöin – 5 %:n ja 35 % välillä. Toisaalta 25 % todennäköisyydellä tuotto-odotus jää alkuperäisten lukemien ulkopuolelle. (Nasdaq OMX 2011, 106 – 108.)



Kuva 2. Volatiliteetin vaihtelu korkean ja matalan riskisen osakkeen välillä. (Sijoitustiedon www-sivut 2014.)

4 ASUNTOSIJOITTAMINEN

4.1 Asuntomarkkinat

Suomessa asuntomarkkinat seuraavat maailman talouden tilannetta. Globaali talouden tilanne on tällä hetkellä hieman epävakaa, joka selvästi hidastaa asuntomarkkinoita. Ihmiset eivät selvästikään uskalla tehdä yhtä suuria ostoja kuin ennen vuotta 2008. Suomessa on huomattu pohjoismaiden asunto-omistus käyttäytyminen, maksetaan lähes ainoastaan korkoja, sillä sekä lainojen lyhentämiseen, korkojen maksuun ja elämiseen, ei tällä hetkellä ole rahkeita. Tähän suuntaan myös Suomessa ollaan menossa, mutta ei kuitenkaan vielä niin vahvasti kuin Ruotsissa. Pohjoismaissa näkyy samalla metropolisoituminen, muutetaan pieniltä paikkakunnilta suurempiin, kasvukeskuksiin. Tämä on nähtävissä myös Suomessa. Kasvukaupunkien ongelmat ovat kasvamassa, jos asuntoja ei saada tarpeeksi nopeasti tuotua markkinoille. Kasvukunnissa on tarvetta jatkossa enemmän uusille asunnoille muuttosuuntauksen myötä. (Pauna 2014.)

Tällä hetkellä on ostajan markkinat. Ihmiset ovat valmiita ostamaan asuntoja, vaikka itse asuntoa ei olekaan vielä löytynyt. Ongelmana on kuitenkin alkanut näkyä etenkin pääkaupunkiseudulla asuntojen liian korkeat hinnat, ja näin ollen pk – alueella ja suurissa kasvukeskuksissa on syntynyt tyhjiä asuntoja. Samaa on nähtävissä myös syrjäseuduilla, jossa hinnat ovat matalalla, mutta asuntoja ei silti mene kaupaksi. (Pauna 2014.)

4.2 Tuottojen mittaaminen

Vuokratuottojen laskeminen on monille erittäin hankalaa, sillä moni vuokranantaja ja asuntosijoittaja on liian optimistinen ja sinisilmäinen, kun kyseessä on vuokratuottojen laskenta.

Vuokratuotto lasketaan seuraavasti:

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

Kuvio 8. Vuokratuoton laskentakaava (Osta, vuokraa, vaurastu 2013, 57)

Remonttikuluilla on suuri vaikutus lopulliseen vuokratuottoon. Suurten remonttien yhteydessä voi tapahtua myös kodinkoneiden rikkoutumisia, jotka kannattaa ottaa lisäksi huomioon remonttikuluihin. Varainsiirtovero on toinen laskentaan mukaan otettava seikka, jolla ei ole kuitenkaan niin suurta osuutta vuokratuoton lopullisessa summassa, kuin remonttikululla. Varainsiirtoveron osuus vuokratuotosta on vain noin prosentin kymmenesosa, kun taas remonttikululla se voi olla noin prosentinkin. Hoitovastike on kolmas kulu, joka otetaan vuokratuottojen mittauksessa mukaan. Hoitovastikkeen määrä vaihtelee eri taloyhtiöiden hallitusten päätösten mukaan. Vuonna 2012 hoitovastikkeiden keskimääräinen hinta per neliömetri oli noin 3,43 €. (Orava & Turunen 2013, 57 – 59.)

4.3 Asuntosijoittamisen kulut

Asuntosijoittamisen kuluja ovat juoksevat kulut mitä asunnosta syntyy. Juoksevia kuluja ovat esimerkiksi pintojen kuluminen ja koneiden vanhentumisesta syntyvät kustannukset. Suuria kuluja ovat suuremmat remontit kuten hissi-, putki- ja julkisivuremontit. Asuntosijoittajan ABC internetsivujen mukaan yleisesti pintojen kulumiseen ja ylläpitoon voidaan laskea kuluja 0,5–1,0 €/m²/kk. Tällä pidetään huoneistojen pinnat kunnossa, maalaamalla ja kodinkoneita uusimisilla. (Asunotsijoittajan ABC:n www-sivut 2014.)

Pieniin kunnostuksiin kannattaa varautua 5-10 vuoden välein, tai jopa useammin jos siihen on tarvetta, sillä asunto on hyvä pitää myös kilpailukykyisenä, muihin vuokra-asuntoihin nähden. Suurin remontteihin kannattaa varata pääomaa 800–1000 €/m², näitä ovat esimerkiksi putkiremontit, hissi- ja ikkunaremontit. Myös julkisivuremont-

ti on suuri remontti ja tähän kannattaa varata rahaa 200–400 €/m². (Asuntosijoittajan ABC:n www-sivut 2014.)

Lisäksi kustannuksiksi luetaan asunnon ja taloyhtiön vastike, joka vaihtelee taloyhtiön mukaan. Yksiön vastikekulut ovat pienempiä kuin isommissa asunnoissa. Vuodessa vastikkeen arvoksi saattaa tulla esimerkiksi 120 € x 12kk eli 1440 €. Vuokrasopimusten mukaan, myös vesi- ja sähkömaksut voivat olla kuluja, mutta melko usein ne kuuluvat vuokralaisen maksettaviksi. Myös lainan korot ovat sijoitusasunnon kuluja, jos asunnosta on lainaa. (Vuokraisäntä 2014.)

4.4 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamisessa on riskejä siinä, missä osakesijoittamisessakin. Riskin suuruuteen vaikuttaa velan määrä, vuokralainen, asunnon sijainti, asunnon koko ja tietenkin asuntosijoittajan kokemus. Muita riskejä, joihin itse ei voi niinkään vaikuttaa on useita. Hintariski, jolloin asunnon hinta saattaa tippua nopeastikin. Hintariskin vaikutus on lähinnä silloin, kun sijoittaa asuntoihin remontti ja myyntimielessä. Huonokuntoisen asunnon remontointi ja nopeasti pois myyminen voi olla hintariskin kannalta joko pahasti tappiollista tai sitten erittäin tuottoisaa. Myynnin kesto saattaa olla suuressa roolissa, kun sijoittaja on suunnitellut asunnon myynnin tapahtuvan nopeasti, mutta myynti kestääkin odotettua kauemmin. Toisaalta, jos asuntosijoittaja on suunnitellut pitävänsä asunnon kauan sijoitusasuntona, hintariski ei ole niin suuri. (Orava & Turunen 2013, 197 – 201.)

Suurimpina riskinä asuntosijoittajien piirissä pidetään ns. tyhjän kuukauden riskiä. Tyhjinä kuukausina asunnossa ei ole vuokralaista, ja tällöin vuokratuotot tippuvat merkittävästi. Näinä kuukausina asuntosijoittajan tuotto lipuu pakkasen puolelle. Vaikka asunnossa ei olisikaan vuokralaista, niin asunnonomistajan tulee silti maksaa kiinteitä kuluja, kuten yhtiövastike ja mahdolliset vakuutukset. Vaikka asunnossa ei kukaan asuisikaan, niin aina on mahdollista, että asuntoon tulee esimerkiksi putkivuoto. Riskiä voidaan pienentää ostamalla pieniä asuntoja, sillä niissä kysyntä on suurempi kuin suurissa asunnoissa. Keskustan lähetyvillä olevissa asunnoissa on harvemmin tyhjiä kuukausia. Vuokran suuruus voi olla myös merkki siitä, että asun-

nossa on nopea kierto, eli asunnossa ei ole pitkään samaa vuokralaista. Näin ollen on parempi pitää kilpaileva vuokrataso, kuin korkea vuokra. Hyvässä kunnossa olevassa vuokra-asunnossa on myös miellyttävämpää asua, kuin huonokuntoisessa. Kuntoon on siis kiinnitettävä myös huomiota. (Orava & Turunen 2013, 203 – 2014.)

Vuokralaisen valinta on erittäin tärkeää ja siihen kannattaakin nähdä vaivaa. Suomessa on kuitenkin yleisesti melko hyvät vuokralaiset, vuokra maksetaan ajallaan ja asunto pidetään siistissä kunnossa. Ennen vuokralaisen valintaa kannattaa kuitenkin tarkastaa vuokralaisten luottotiedot. Sieltä nähdään onko vuokralaisella jäänyt aikaisemmin maksamatta vuokria tai onko hänellä muita maksuhäiriöitä. Suurissa näytöissä on vaikea huomata ja saada nopeaa kuvaa mahdollisista vuokralaisista. Onkin suotavaa, jos näyttöjä pystytään pitämään vain muutamalle vuokralaisehdokkaalle kerrallaan. Jo nopea tutustuminen antaa hyvän käsityksen mahdollisesta uudesta vuokralaisesta. Kannattaa myös pyytää kahden kuukauden vuokratakuu, sillä jo siinä nähdään, kuinka mahdollinen tuleva vuokralainen on ennen vuokralle tuloa pitänyt omia raha-asioitaan hoidossa. Mikäli vuokralaisella ei ole varaa maksaa kahden kuukauden vuokraa, niin on hyvin mahdollista, että hänellä viivästyy tulevaisuudessa vuokran maksu tai voi jäädä jopa kokonaisuudessa maksamatta. (Orava & Turunen 2013, 204 – 205.)

Lähestulkoon jokaisen asunto-osakeyhtiön tulee kerätä yhtiövastiketta, jolla se maksaa juoksevat kulut, kuten jätehuollon ja lämmityksen. Yhtiövastikkeeseen kuuluu hoitovastike, joka sisältää juoksevat kulut. Lisäksi voi olla myös rahoitusvastike, jolla maksetaan suurempia remontteja kuten julkisivu ja putkiremontti. Asunto-osakeyhtiössä, jossa on liikehuoneistoja, on usein pienempi yhtiövastike. Liikehuoneistoista maksetaan parempaa vuokraa, kuin asuinhuoneistoista ja näin ollen hoitokulut tulevat matalimmiksi asuinhuoneistoille. Vastikeriski syntyy, kun vastike nousee nopeasti mahdollisen putkiremontin takia ja tällöin asuntosijoittajan sijoitustuotto tippuu merkittävästi. Vastikeriskiltä voidaan suojautua ainakin osittain. Tutki taloyhtiön liikehuoneistomääriä ja asunto-osakeyhtiön kokoa. Suurten taloyhtiöiden vastikkeet ovat pienempiä kuin pienten taloyhtiöiden. Kannattaa myös tutkia taloyhtiön energialuokka, sillä suuri osa taloyhtiön kuluista syntyy lämmityskuluista. (Orava & Turunen 2013, 207 – 208.)

Remonttiriski on mahdollisesti suurin riski. Remontteihin kuluu paljon rahaa ja varsinkin suurempiin putki-, julkisivu-, ikkuna- ja parvekeremontteihin. Suuriinkin remontteihin voidaan varautua ja ennakoida. Paras tapa välttyä remonttiriskeiltä on ostaa uudisrakennuksia tai rakennuksia, joissa suuret remontit ovat juuri valmistuneet. Vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa näitä remontteja ei ole vielä tehty, voidaan tarkistaa kunnossapitoselvityksestä onko ainakaan viiteen vuoteen tulossa tai tiedossa olevia remontteja. Isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta voi myös tiedustella tulevista taloyhtiön suurista remonteista. (Orava & Turunen 2013, 209.)

5 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

5.1 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusote

Tutkimusotteena käytetään usein joko määrällistä eli kvantitatiivista tai laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta. Määrällisessä tutkimuksessa usein tutkitaan asiaa tai kohdetta tilastollisin tai numeerisin perustein. Laadullisessa tutkimuksessa käytetään apuna tekstejä, ilmaisuja ja kieleen liittyviä näkökulmia, joilla saadaan tutkimuksen tulkintaa syvällisesti tutkittua. Usein käytetäänkin molempia tutkimuksen muotoja tutkimuksen tekemisessä, vaikka kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimuksen eroja usein nostetaan esille niiden erilaisuuksien myötä. (Jyväskylän yliopiston [www-sivut 2014.](#))

Tässä tutkimuksessa käytetään kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusmenetelmää. Kuitenkin myös kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus on osana tutkimusta. Kvantitatiivinen osuus on kuitenkin selkeästi suuremmassa roolissa, sen tilastollisten ja numeraalisten tietojen perusteella. (Jyväskylän yliopiston [www-sivut 2014.](#)) Kvantitatiivisen tutkimuksen edellytyksenä on tietää mitä asiaa tutkitaan. Tutkimuksessa huomioidaan kuinka lopputulos muokkautuu eri variaabeleiden muuttuessa. (Kananen 2011, 12 – 13)

Kvantitatiivista tutkimusmenetelmää hyödyntäen tässä opinnäytetyössä tutkitaan ja vertaillaan osakkeiden ja asuntosijoittamisen tuottoja. Osakkeiden päätöskurssit ja jaettavat osinkotiedot otettiin samoilta luotettavilta tietolähteiltä. Asuntojen valintaan vaikuttivat pitkät ja luotettavat kirjalliset materiaalit. Tutkimuksesta saatiin mahdollisimman luotettava näitä molempia tietolähteitä käyttäen. Kvalitatiivista tutkimusmenetelmää hyödynnettiin haastatteleamalla asuntosijoittajia. Asuntosijoittajien haastatteluilla saatiin hyvät lähtökohdat asuntojen valintaan nähden.

5.2 Validiteetti ja reliabiliteetti

Lukija olettaa lukiessaan tutkimusta sen olevan luotettavaa ja pätevää tietoa. Tutkimusten luotettavuutta tutkitaan käsitteillä validiteetti ja reliabiliteetti. Molemmat käsitteet tarkoittavat samaa asiaa. Validiteetin tarkoituksena on tutkia oikeita asioita tutkimuksessa ja reliabiliteetin tarkoituksena on tutkia tulosten pysyvyyttä. Validiteetilla huomataan tutkimuksessa käytettävän mittariston luotettavuutta ja oikeellisuutta. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa luotettavuuden merkitys on suurempi kuin kvalitatiivisessa. (Kananen 2011, 118.)

Reliabiliteetilla mitataan kuinka pysyvä tutkimuksen tulos on. Tutkimusten uudelleen ajo tuottaa aina saman lopputuloksen. Korkea reliabiliteetti kertoo tutkimuksen olevan siltä osin luotettava. Korkea reliabiliteetti ei kuitenkaan takaa tutkimuksen kokonaisluotettavuutta, sillä validiteetti voi olla väärä. (Kananen 2011, 118.)

Tässä opinnäytetyössä on käytetty historiaan perustuvia lukuja, jotka pysyvät muuttumattomina. Tutkimuksen uudelleen mittauksissa päästään samoihin tuloksiin. Eri tuloksia tullaan kuitenkin saamaan jos mittauskohteita muutetaan. Tämä tutkimus on reliabiliteetti, sillä se nojaa historiaan perustuvien lukujen pohjalle.

6 OSAKE- VAI ASUNTOSIJOITTAMINEN

6.1 Kohteiden valinnat

Tutkimukseen valitaan 10 eri osaketta, jolloin hajauttamisesta alkaa olla merkittävästi hyötyä. Osakkeet ovat kaikki OMXH:ssa olevia suuria tai keskisuuria yrityksiä. Osakeyhtiöt ovat myös eri toimialoilta, jolloin saadaan mahdollisimman realistinen kuva pörssisijoittamisesta ja riskien hallinnasta. Omistusosuus osakeyhtiöistä on satumanvarainen, eikä jakaudu tasaisesti jokaiseen osakeyhtiöön. Osakkeita ostetaan samalla summalla, kuin sijoitusasuntoihin on sijoitettu. Näin saadaan tasavertainen kohtelu osakkeiden ja sijoitusasuntojen välillä.

Suuret pörssiyritykset

Cargotec Oyj

Fortum Oyj

Neste Oil Oyj

Nokia Oyj

Nordea Bank Oyj

Outokumpu Oyj

TeliaSonera Oyj

Stockmann Oyj

Keskisuuret pörssiyritykset

Raisio V Oyj

Sponda Oyj

Asunnoista mukaan otettiin kolme sijoitusasuntoa. Sijoitusasunnot sijaitsevat eripuolella Turku. Yksi keskustan läheisyydessä Uudenmaakadulla, joka on oiva asuinpaikka opiskelijoille. Toinen asunnoista sijaitsee Ispoisissa. Ispoinen sijaitsee noin 4km päässä Turun keskustasta. Asunnon lähetyvillä on muutamakin koulu, mikä houkuttelee opiskelijoita puoleensa. Kolmas asunto sijaitsee toisella puolella Turku, Runosmäessä. Runosmäen asunnon ja Turun keskustan välimatka on noin 5 km. Runosmäen asunto on ollut hyvällä sijainnilla työssäkävijöille, joille hyvät kulkuyhteydet

ovat välttämättömät. Vuokralaiset jotka ovat asuneet Runosmäen asunnossa ovat työskennelleet muun muassa lähellä Turun lentokenttää ja Kärsämäen alueella.

6.2 Osakkeet

Cargotec Oyj

Cargotec Oyj on vuonna 2005 perustettu yritys. Se valmistaa lastinkäsittelyratkaisuja, joita käytetään muun muassa laivoissa, kuljetuskalustossa ja terminaaleissa. Cargotec yritykseen kuuluu kolme liiketoiminta-alueita, jotka kaikki ovat maailmalla tunnettuja. Hiab, lastin purku ja nostopalveluita sekä huoltoa tarjoava palveluntuottaja. MacGregor, joka on erityisesti merikuljetuksiin painottunut kuormankäsittelytuottaja. Kalmar, joka tuottaa palveluita kontti- ja lastinkäsittelyyn. Liikevaihto vuonna 2013 Cargotecilla oli 3,181 mrd. euroa, josta liikevoittoa oli 582,8 miljoonaa euroa. (Cargotec Oyj:n www-sivut. 2014.)

Fortum Oyj

Fortum Oyj on vuonna 1998 perustettu yritys. Fortum tuottaa energiaa ja energiapalveluita. Yhtiö toimii Pohjoismaissa sekä Baltialla, Puolassa ja Venäjällä. Liikevaihto vuonna 2013 Fortumilla oli 6,056 mrd. euroa, josta liikevoittoa 1,712 mrd. euroa. Fortum Oyj on hyvä sijoituskohde vakaan talouden ja hyvien tulevaisuuden näkymien johdosta. (Fortum Oyj:n www-sivut. 2014.)

Neste Oil Oyj

Neste Oil Oyj perustettiin vuonna 1948, se tunnettiin aiemmin nimellä Neste. Neste Oil tuottaa öljytuotteita ja on uusiutuvan polttoaineen edelläkävijä. Vuonna 2013 Neste Oilin liikevaihto oli 17,5 mrd. euroa. Neste Oil on myös hyvin tunnettu sen vihreästä toiminta-ajattelutavasta, ja se onkin saanut useita mainintoja vastuullisuudesta. Neste Oil on sijoittanut huomattavia summia uusiutuvan polttoaineen kehittämiseen ja nyt ollaankin saatu ensimmäisiä hyviä tuloksia siitä, kun Neste Oilin osakekurssit ovat lähteneet hyvään nousuun. (Neste Oil Oyj:n www-sivut. 2014.)

Nokia Oyj

Nokia Oyj on vanha suomalainen, nykyisin sijaintipalveluiden, verkkoinfrastruktuurin ja teknologian uran uurtaja. Nokia myi vuonna 2013 sen puhelintoiminnot Microsoftille, josta se sai merkittävän korvauksen. Nokian liikevaihto vuonna 2013 oli 12,709 mrd. euroa, josta liikevoittoa oli 519 miljoonaa euroa. Nokia on investoinut erittäin paljon nykyisten liiketoimintojen kehittämiseen. Nokian HERE- karttaohjelmat löivät läpi vuonna 2014 ja saivatkin erittäin hyvän vastaanoton. Odotettavissa onkin älylasit, joissa on mukana myös Nokian HERE karttasovellukset. (Nokia Oyj:n www-sivut. 2014.)

Nordea Pankki Suomi Oyj

Nordea Pankki Suomi Oyj on 1990-luvulla neljästä pankista yhdistetty pankkikonserni, joka sai nimekseen Nordea vuonna 2001 joulukuussa. Nordea on nykyisin Pohjois-Euroopan suurin finanssialanyritys. Sillä on Pohjois-Euroopan laajin asiakaskunta 11 miljoonalla asiakkaallaan. Nordea tuottaa pankkipalveluiden lisäksi myös henki- ja eläkevakuutus tuotteita Nordealla on hyvä omavaraisuusaste ja hyvät tulevaisuuden näkymät, joten se on hyvä sijoitusvaihtoehto. (Nordea Pankki Suomi Oyj:n www-sivut. 2014.)

Outokumpu Oyj

Outokumpu Oyj on metalliteollisuudenalalla toimiva yritys, joka on erikoistunut ruostumattoman teräksen ja erilaisten metalliseosten valmistamiseen. Outokumpu on tunnettu maailmalla sen tuotteistaan ja onkin markkinajohtaja kyseisellä alalla. Vuonna 2013 Outokummun liikevaihto oli 6,745 mrd. euroa, josta liikevoitto oli 1,003 mrd. euroa negatiivinen. (Outokumpu Oyj:n www-sivut. 2014.)

TeliaSonera Oyj

TeliaSonera Oyj on telealan yritys, joka on erikoistunut verkkoyhteyksiin ja teleoperaattoripalveluihin. Sen vahvuus piilee sen laajassa palvelutarjonnasta Pohjoismaista

aina Nepaliin asti. Vuoden 2013 loppuun mennessä TeliaSonera toimi 17 eri maassa. Konsernin tulevaisuuden näkymät pysyvät vahvoina vuonna 2014. (TeliaSonera Oyj:n www-sivut. 2014.)

Stockmann Oyj B

Stockmann Oyj on vähittäiskauppaa harjoittava yhtiö. Sillä on pörssissä kahta eri osaketta A- ja B-osake. Stockmannin omavaraisuusaste on hyvä, vuonna 2013 se oli 43,8 %. Stockmann toimii Suomessa, Baltialla, Ruotsissa, Norjassa, Venäjällä sekä Keski-Euroopassa. Vaatealan yritys Lindex on Stockmann Oyj:n omistuksessa. Myös suomalaisten hyvin tuntema vaateketju Seppälä oli vuoteen 2015 asti osa Stockmann konsernia. Vuonna 2013 Stockmannin liikevaihto oli hieman reilu 2 mrd. euroa, josta liikevoittoa oli 54,4 miljoonaa euroa. (Stockmann Oyj:n www-sivut. 2014.)

Raisio V Oyj

Raisio Oyj on suomalainen yritys, joka valmistaa kasvispohjaisia ravinteita. Raisio perustettiin vuonna 1939 ja sillä on toimintaa 9 eri maassa. Raisio tunnetaan erityisesti Benecol rasvalevitteistä, jotka alentavat kolesterolia. Raision vuoden 2013 liikevaihto oli 557,6 miljoonaa euroa josta voittoa oli 39,3 miljoonaa euroa. Raisio V Oyj on NASDAQ OMX Helsingin keskisuurten yritysten joukossa. (Raisio Oyj:n www-sivut. 2014.)

Sponda Oyj

Sponda Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, joka vuokraa ja ylläpitää toimitiloja ja kiinteistöjä. Sponda toimii Suomessa sekä Venäjällä. Suomessa Spondan toimitiloja on suurimmissa kaupungeissa ja Venäjällä Pietarissa sekä Moskovassa. Vuoden 2013 Spondan liikevaihto oli 264,3 miljoonaa euroa, josta voittoa oli 153,0 miljoonaa. Omavaraisuusaste Spondalla oli 40,7 %, joka on hyvä. (Sponda Oyj:n www-sivut. 2014.)

6.3 Asunnot

Uudenmaankadun asunto

Uudenmaankadun asunto sijaitsee Uudenmaankadun ja Vähä-Hämeenkadun kulmassa, taloyhtiössä on yhteensä 105 asuntoa. Yhtiössä on myös yksi liikehuoneisto ja seurakuntatila. Nämä tiputtavat huomattavasti asuntojen yhtiövastikkeita. Uudenmaankadun asunto on yksiö, jossa on 28 m². Asunnossa on iso kylpyhuone ja mukavan kokoinen keittiö. Asunto on hyvänkokoinen yksiö, jossa yksin asuvalle on hyvät tilat. Uudenmaankadulta on erittäin hyvät kulkuyhteydet palveluihin ja keskustaan. Vain kilometrin säteellä on kaksi yliopistoa ja useita ammattikorkeakouluja. Uudenmaankatu soveltuukin varsin hyvin opiskelijalle. Asunnossa ja taloyhtiössä on vuonna 2011 suoritettu laaja linjasaneeraus, jonka yhteydessä asuntoon uusittiin kokonaan uudet kylpyhuonetilat. Samaan aikaan asunto kunnostettiin tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Korjausten ja päivitysten jälkeen asunnosta tuli erittäin valoisa ja tilavan tuntuinen.

Uudenmaankadun asunnossa ei ole suunnitteilla uusia remontteja viiden vuoden sisään. Seuraava suurempi remontti taloyhtiössä odotetaan olevan hissiremontti. Uudenmaankadun taloyhtiössä on harvinainen hissiratkaisuista, sillä jokaisessa porraskäytävissä on kaksi hissiä. Julkisivu kunnostuksista ei ole ollut lainkaan puhetta.

Rätiälänkadun asunto

Rätiälänkadun asunto on Uudenmaankadun asunnon tavoin yksiö. Rätiälänkadun asunto on neliötä 28 m², ja siinä on hyvä pohjaratkaisu. Rätiälänkadun taloyhtiössä on 52 asuntoa, joten yhtiövastike pysyy kohtuullisen matalana. Rätiälänkadun vahvuutena on erittäin hyvät kulkuyhteydet keskustaan sekä loistavat ulkoilumahdollisuudet. Ispoisista on erittäin lyhyt matka Uittamon uimarannalle, joka on aina kesäisin hyvin vetävä rentoutumiskohde. Rätiälänkadun kohde on hyvässä kunnossa, vaikkakin lähes alkuperäisessä. Huoneistossa on vaihdettu viimeksi uusi jääkaappi ja hella vuonna 2010 ja 2011.

Rätiälänkadulla ei ole suunnitteilla mitään suurempia remontteja. Seuraavan kahden vuoden aikana on tulossa pieniä maalauskohtien korjauksia ja pihan kunnostusta. Mutta viiden vuoden suunnitelmasta ei löydy mitään suurempia remonttieriä.

Majoitusmestarinkadun asunto

Majoitusmestarinkatu on Runosmäessä sijaitseva isonkoinen kaksio. Asunnossa on 62 m², joten tilaa riittää hyvin esimerkiksi pariskunnalle. Asunto on reilun sadan metrin päässä itse majoitusmestarinkadusta eikä lähetyvillä ole muita tietä, joten asunto on hyvin hiljainen. Asunnosta noin sadan metrin päässä on ala-aste ja päiväkotikoti, joten asunto soveltuu myös mainiosti yksinhuoltajalle tai pienperheelle. Runosmäestä on erittäin hyvät kulkuyhteydet niin keskustaan, kuin myös lentokentälle. 100 metrin päästä kulkee linja-auto 10 min välein keskustaan. Asunnon lähetyville valmistui vain muutama vuosi sitten Runosmäen sosiaali- ja terveysasema, jossa on laajat palvelut. Terveysasemalta löytyy ensiapu, päivystys, laboratorio- ja röntgenpalvelut.

Taloyhtiössä on ollut muutama vuosi takaperin kaksi isompaa remonttia. Vuonna 2010 jokaiseen asuntoon remontoitiin kokonaan uudet kylpyhuoneet. Tämän asunnon kylpyhuoneen remonttihinnaksi tuli 6000 €. Ja vuonna 2009 taloyhtiön taloihin huollettiin ja uudistettiin ulkokatot. Kattoremontin hinnaksi tuli asunnolle 5 500 €. Taloyhtiöön kuuluu kaksi kerrostaloa ja asuntoja yhtiössä on yhteensä 45 kpl. Taloyhtiöön on tulossa vuonna 2015 alkava julkisivuremontti, jonka yhteydessä vaihdetaan myös asuntojen ikkunat. Kustannusarvio asunnolle on noin 38 000 €.

6.4 Tutkimusten tulokset

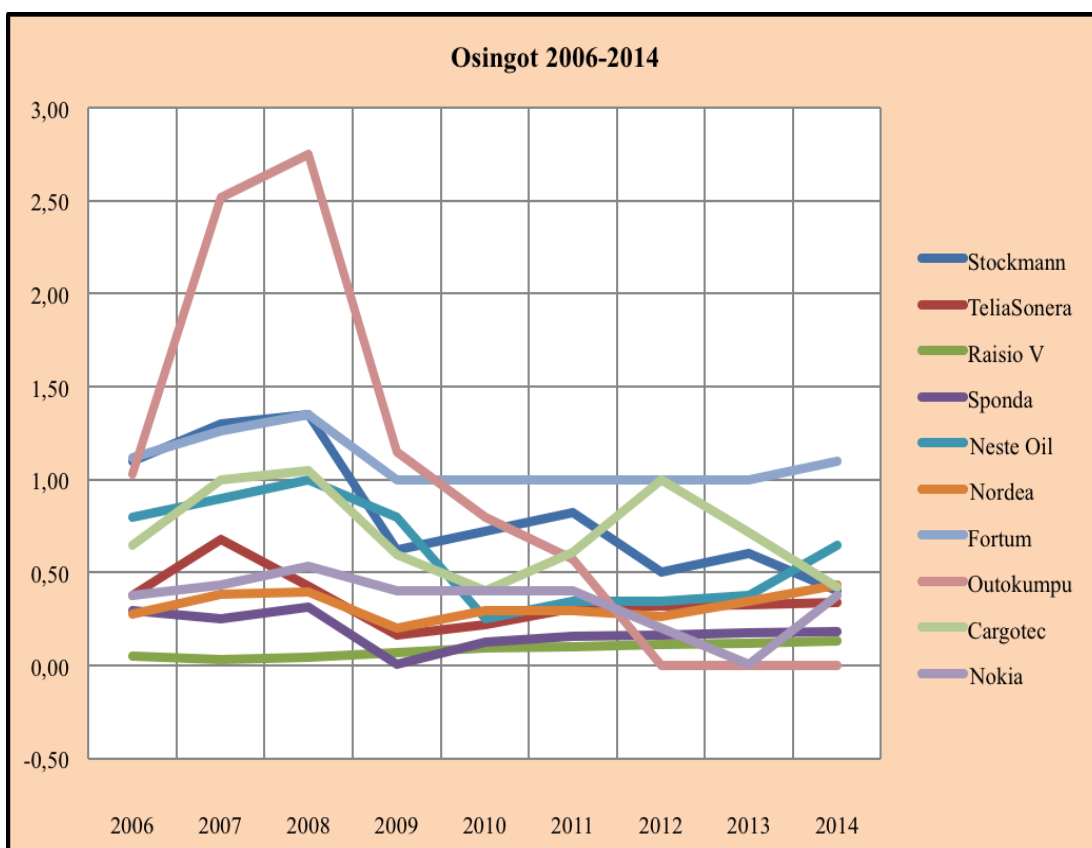
Tutkimuksessa vertaillaan kolmen sijoitusasunnon ja kymmenen eri osakeyhtiön tuottamia tuottoja. Eri skenaarioita syntyy, kun tutkimukseen otetaan eri omistusosuuksia osakkeille ja asuntojen arvot vaihtelevat. Kaikki tutkimuksessa tehdyt laskelmat ovat ajanjaksolla 30.9.2006 – 30.9.2014. Tutkimuksen luotettavuuteen ja realismisuuteen vaikuttavat myös asuntojen remointikulut. Samalla tutkitaan kuin-

ka suuri merkitys remonttien kustannuksilla on tuottoihin. Laskelmissa on mukana kahdeksan vuoden veromuutokset. Veromuutokset näkyvät liitteessä 7 ja 8. Molempien sijoitusmuotojen lopulliset tuotot ketjutetaan ja niputetaan, jolloin saadaan kahdeksan ja neljän vuoden tuotot laskettua. Osakesijoittamisen ja osakesalkkujen tuotot on laskettu portfoliotuottolaskelman avulla, sillä jokaisessa osakesalkussa osakeyhtiöiden arvo-osuudet vaihtelevat. Osakesijoittamisen laskelmiin on otettu mukaan osakkeiden kurssivaihtelut, osingot sekä verotus. Asuntosijoittamisen tuottolaskelmiin on otettu mukaan vuokratulo, josta on vähennetty yhtiövastike sekä remonttikulut. Tämä on jaettu asunnon arvolla, jolloin on saatu asunnon tuottoprosentti laskettua. Asuntosijoittamisen laskelmiin ei otettu huomioon asuntojen arvonmuutoksia.

Tutkimuksen alussa haetaan osakeyhtiöiden kahdeksan vuoden ajalta jakamat osingot. Osinkojen määrä nostaa osakkeiden tuottoa. Kuviossa 9 nähdään kuinka vuoden 2008 jälkeen jaetut osingot tippuivat dramaattisesti lähes kaikilla yhtiöillä. Osinkojen tippumiseen vaikuttaa oleellisesti globaali taloustilanne, joka lähti vuoden 2008 lopulla tippumaan.

Osakkeista saatava tuotto syntyy arvonnousuilla ja osinkojen jaolla. Osinkojen jako on siten merkittävässä roolissa, kun puhutaan osakkeiden tuotosta. Osakkeiden tuottoja laskettaessa otetaan tutkimuksessa huomioon seitsemän vuoden takaiset osingot. Osingot ja arvonnousut ketjutetaan vuoden mittaisiin tuottoihin. Tämän jälkeen vuoden tuotot ketjutetaan kahdeksan vuoden lopullisiin tuotto-% ja euromääräisiin tuottoihin. Laskelmia tehtäessä huomattiin, kuinka paljon lopulliseen tulokseen vaikuttaa osinkojen jaettu määrä. Kuten kuviossa 9 huomataan Outokummun suuri osinkojen jaon vaihtelu teki Outokummun tuottoihin suuria vaihteluita. Vuosina 2012 – 2014 osinkojen jäädessä nolnaan, Outokummun tuotto-% teki huomattavan laskun.

Nokian ja Spondan yhden vuoden osingonjaot jäivät myös kertaalleen nolnaan, mutta muut yhtiöt jakoivat joka vuosi osinkoa. Fortum oli yksi tasaisimmista ja myös eniten jakavista yhtiöistä osinkoja jaettaessa. Osinkojen jakomäärästä huomattiin myös tuottoja laskettaessa se että, jos omistusosuus yhdestä osakeyhtiöstä on suuri ja se jakaa paljon osinkoa yhtenä vuonna, niin sijoittaja saattaa tehdä erittäin hyvän tuoton sinä vuonna.

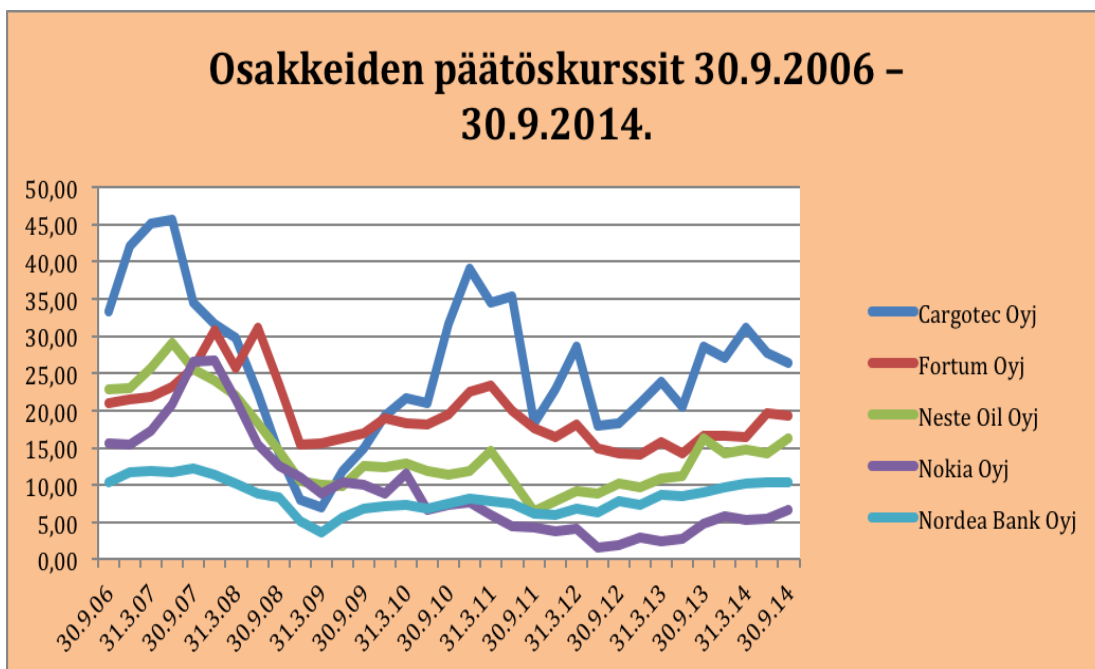


Kuvio 9. Osinkojen jako euroina vuosina 2006 – 2014.

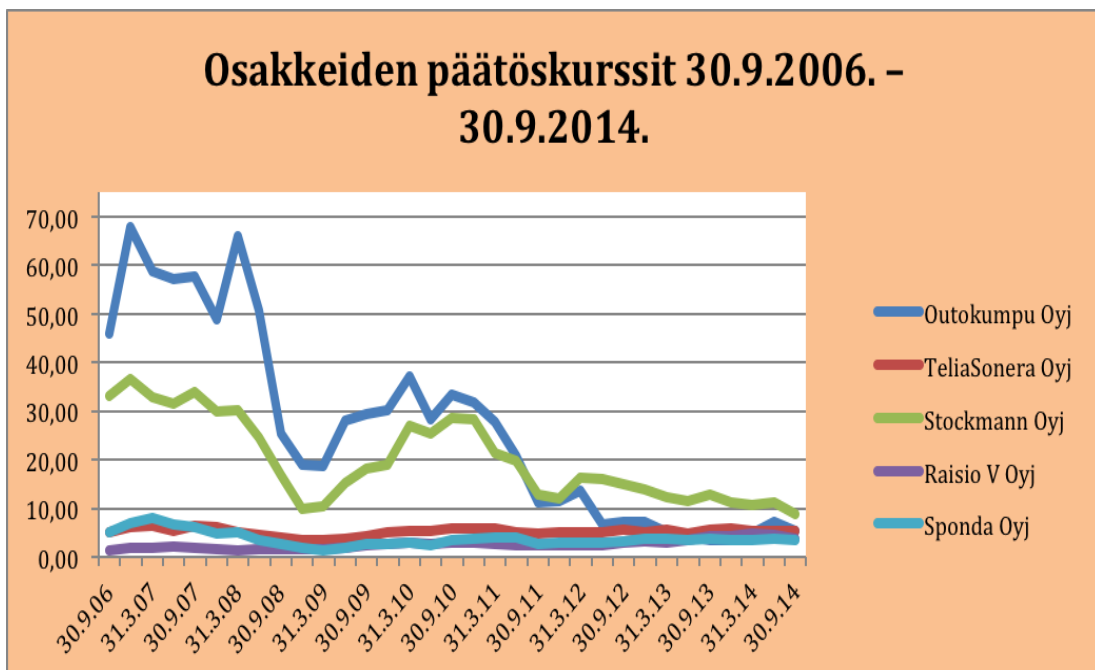
Tutkimukseen valittiin kahdeksan suurta pörssiyritystä ja kaksi keskisuurta pörssiyritystä. Keskisuuret pörssiyritykset Sponda ja Raisio jakavat selkeästi vähemmän osinkoja pörssiyritysten vertailussa. Prosentuaalisesti ne ovat kuitenkin hyviä osingon jakajia. Raision keskimääräinen osingonjakoprosentti on noin 3 % luokkaa ja Spondan vahvan jakoprosentin ollessa noin 4,5 %. Nämä yritykset eivät kokonaan nähden ole huonoja osingon jakajia, vaikka kuviossa 9 tältä saattaisi näyttää.

Kuviossa 10 ja 11 nähdään kuinka valittujen osakeyhtiöiden päätöskurssit ovat vaihdelleet viimeisen kahdeksan vuoden aikana. Kuvioon 10 ja 11 ovat valittuna kaikki osakkeet. Kuviossa 11 ovat molemmat keskisuuret osakeyhtiöt. Kuvion perusteella Cargotec Oy:n arvo on vaihdellut eniten ja Outokumpu on suurin tippuja. Keskisuuret osakeyhtiöt sekä TeliaSonera ovat olleet kahdeksan vuoden aikana tasaisimmat arvonsa pitäneet yritykset laskelmien mukaan. Kuten aiemmin mainittiin osakkeiden tuottolaskuihin otetaan mukaan osakkeiden arvonmuutokset. Laskelmia tehtäessä laskettiin osakkeiden kurssivaihtelut vuoden mittaisiin nippuihin. Vuoden arvonmuu-

tokset ketjutettiin kahdeksan vuoden lopullisiin tuotto prosentteihin, josta saatiin las-
kettua myös euromääräinen tuotto.



Kuvio 10. Osakkeiden kurssivaihteluja kahdeksan vuoden ajalta.



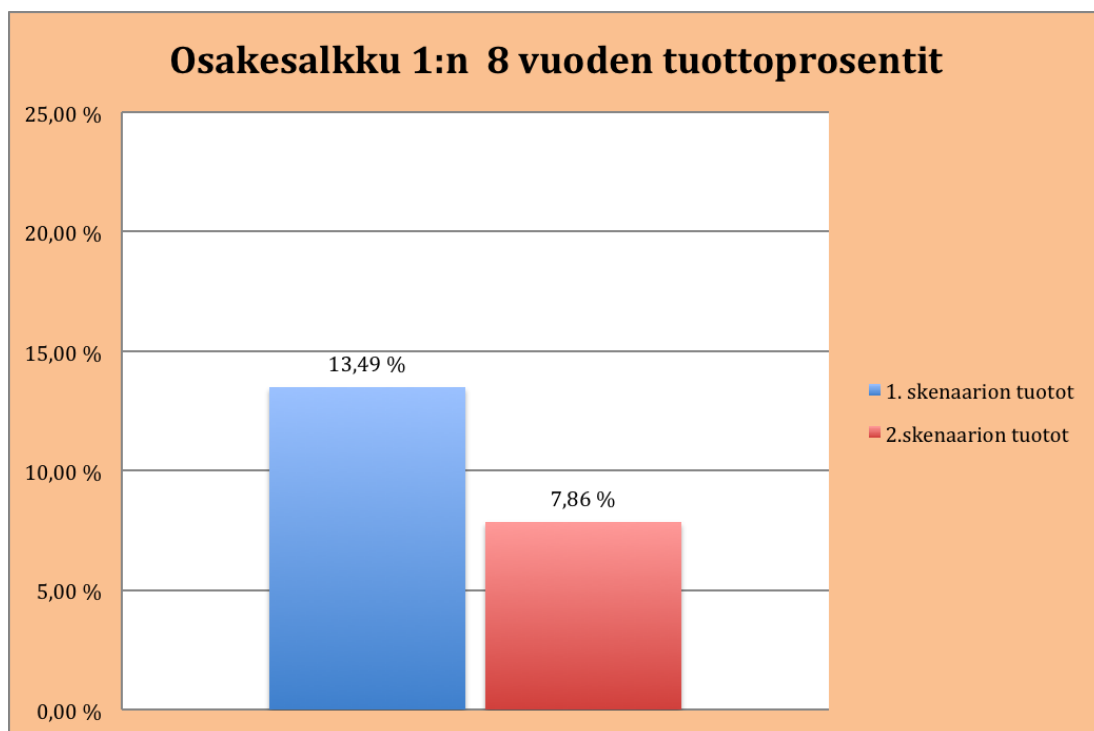
Kuvio 11. Osakkeiden kurssivaihteluja kahdeksan vuoden ajalta.

Osakesalkkujen tuotot

Osakesalkuissa on kaksi eri skenaariota. Skenaariolla tarkoitetaan tässä tapauksessa liitteissä 2–4 olevien tietojen perusteella tehtyjä laskelmia. Skenaariossa on eri omistusosuuksia, joiden myötä eri skenaariossa on eri tuottoprosentteja. Lopullinen tuottoprosentti on laskettu, kun tuottojen rahallinen määrä on jaettu pääomalla. Teoria-puolella kerroin osakkeiden kulujen osuuksista ja liite 1:ssä löytyy eri pankkipalveluiden säilytyspalvelumaksuista. Päätin jättää ne diagrammeista pois, koska kulujen osuudet ovat vain muutaman sadan euron luokkaa, joten ne eivät juurikaan heilauttaisi tuotto-osuuksia. Kuten aikaisemmin mainitsin useilla pankeilla on arvoosuustilien etuja, kun sijoituksissa on huomattava summa, kuten yli 100 000 € pääomaa.

Osakkeiden arvo-osuustilit ovat olleet kuvitteellisesti Nordnetin palveluntarjoajan alla. Nordnetillä on täysin ilmainen osakkeiden säilytys. Kustannuksia syntyy vain, kun osakkeilla tehdään kauppaa, joko myydään tai ostetaan. Näin ollen laskuissa ja diagrammeissa ei ole mukana säilytyspalkkiokuluja.

Osakesalkku 1



Kuvio 12. Kahdeksan vuoden tuottoprosentti eri skenaarioilla, pääoma 137 000 €.

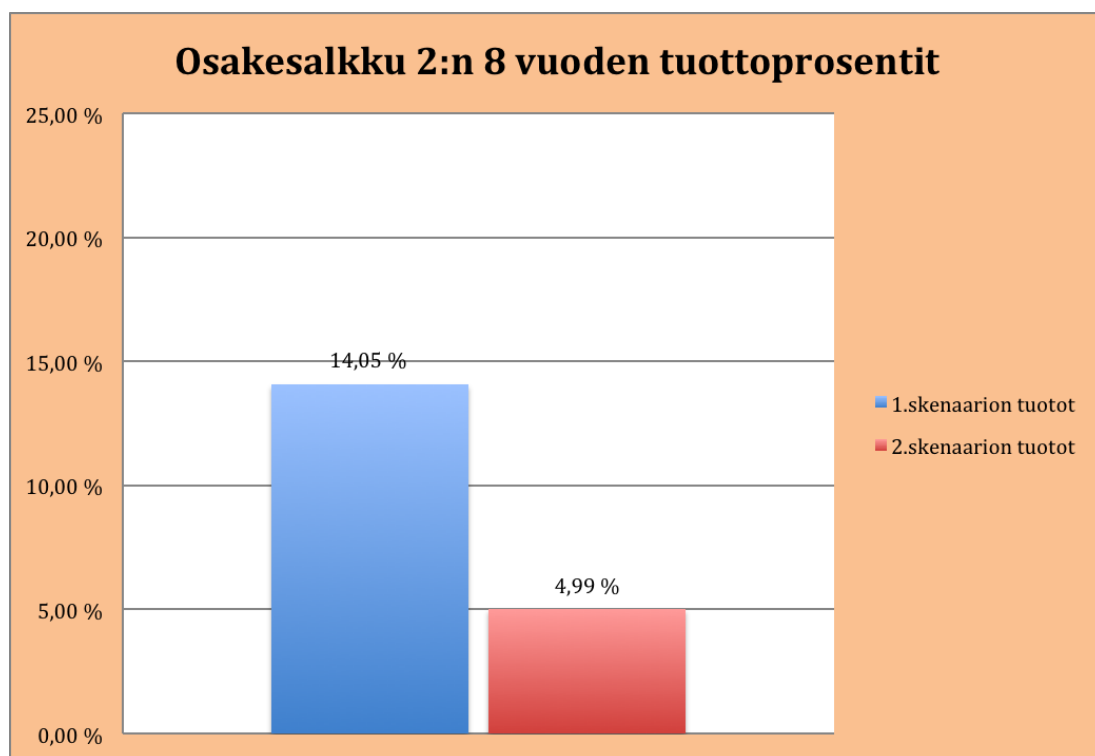
Kuviossa 12 nähdään, kuinka osakkeista on saatu tuottoa, kun pääomana on käytetty 137 000 €. Pääoman arvo 137 000 € tulee, kun Rätälänkadun ja Majoitusmestarin kadun arvot lasketaan yhteen. Kuviossa 12 nähdään, kuinka skenaario 1 on ollut huomattavasti tuottoisampi kuin skenaario 2. Skenaariossa 1 suurin omistusosuus on ollut Stockmann Oy:llä 23 % osuudella. Tämän tosin heikentää salkun tuottoa, sillä Stockmannin kahdeksan vuoden tuottoprosentti on ollut 65,2 – 67,5 % negatiivinen. Parhaat kahdeksan vuoden tuotot antoi Fortum, Nordea, TeliaSonera ja Raisio. Näiden yritysten kahdeksan vuoden tuottoprosentti oli yli 20 %. Raision tuottoprosentti oli huikea sen ollessa yli 210 % eri skenaarioita muokkaamallakin. Huonoin tuottoprosentti syntyi Outokummulla, joka laski – 85 %.

1 skenaariossa Raision tuotto oli huikeat 32 575,71 €, kun taas 2 skenaariossa tuotto jäi 14 807,14 euroon. Näiden välinen ero liki 18 000 € tekee jo tuottoprosentti vaihteluun 12,97 % välin. Raisiolla on siis suuri merkitys kuvion 12 tuottovaihteluihin. Samalla toisaalta 1 skenaariossa on Outokumpua enemmän kuin toisessa. Outokummulla on suurin arvon pudotus kahdeksan vuoden aikana valituista osakkeista. Outo-

kummun negatiiviset tuotot ovat 1 skenaariossa 14 013,35 € ja toisessa skenaariossa 8 174,46 €. 1 skenaariossa on myös osakkeita yhteensä yli 2000 kappaletta enemmän. Jo niidenkin aiheuttama ero vaikuttaa helposti lopulliseen tuottoon.

Osakesalkku 2

Osakesalkku 2:n alkupääoma 150 000 € tulee, kun Rätälänkadun ja Uudenmaankadun arvot lasketaan yhteen. Alkupääomana 150 000 € valituissa osakkeissa ja eri skenaarioissa syntyi iso ero. 1 skenaarion kahdeksan vuoden tuotto ylsi hieman yli 14 %, kun taas toisen skenaarion tuotto nousi vain 5 %:iin. Liite 3 on kuvaus, kuinka osakkeiden omistusosuudet ovat jakautuneet eri skenaarioiden kesken.



Kuvio 13. Kahdeksan vuoden tuottoprosentti eri skenaarioilla, pääoma 150 000 €.

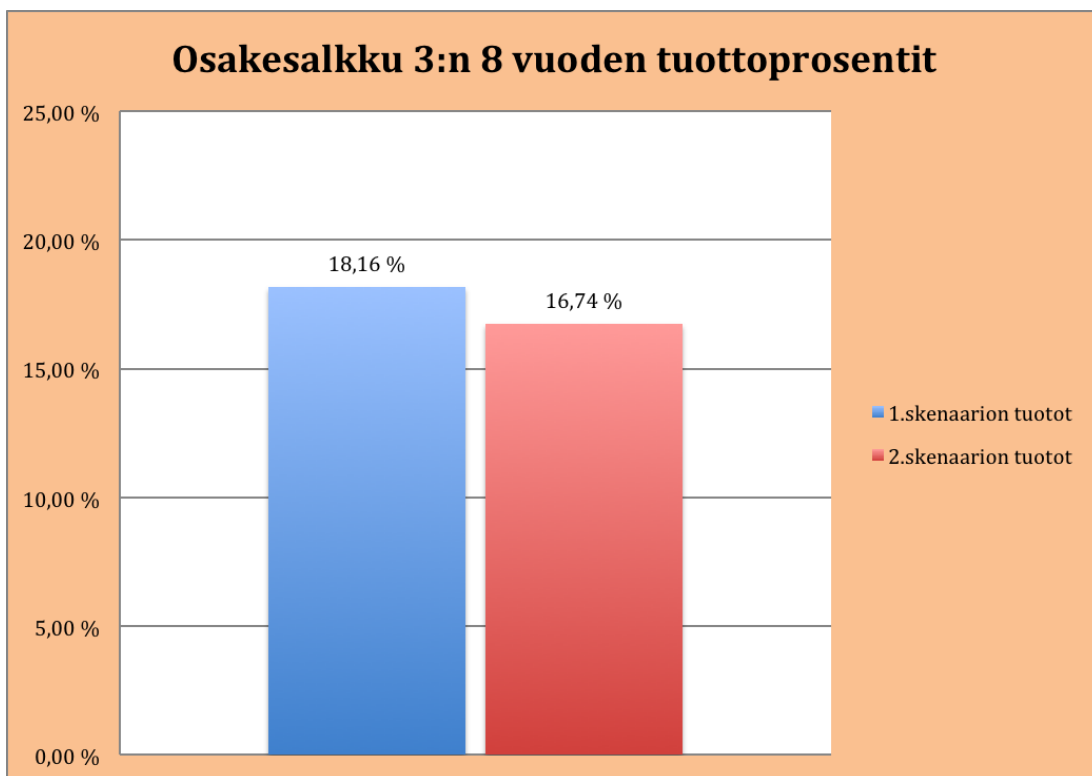
Osakesalkku 2:n osakkeita vertailevaan tuottoon ja sen suureen eroavaisuuteen on yksi suuri tekijä. Kuvio 11 näkee kuinka Outokumpu on tippunut tasaisesti vuodesta 2008. 2009 ja 2010 välisenä aikana on ollut pienoista nousua, mutta se ei ole kuitenkaan vaikuttanut riittävästi kahdeksan vuoden tuottoihin. 2006 syksyllä Outokummun päätöskurssi oli 46,05, kun sen kahdeksan vuoden jälkeinen päätöskurssi oli 5,52. Outokummun tappio 1 skenaariossa oli 7 671,54 €, kun taas toisessa skena-

riossa sen tappio oli 21 736,04 €. Ensimmäisessä skenaariossa Outokummun osuus koko pääomasta oli 6 %, kun toisessa se oli 17 %. Liitteestä 3 nähdään, kuinka koko Outokumpuun sijoitettu osuus on lähes menetetty. Vaikka mukana on osingot niin ei Outokummusta ole ollut hyväksi tuottokohteeksi.

Osakesalkku 2:n vertailtavien osakkeiden tuottavammiksi osakeyhtiöiksi nousivat Raisio, Nordea ja TeliaSonera. TeliaSoneran vahvuutena on sen tasaisuus. Pörssissä sen osinkohistoria on erittäin tasainen sekä osingot ovat pysyneet vahvana ja tasaisena pitkään. TeliaSoneran keskimääräinen osingon jakoprosentti on 6,3 % viimeisen kahdeksan vuoden aikana, joka on erittäin hyvä. Ensimmäisen skenaarion hyvää tuottoa tiputtaa Nokia, jota on osakesalkussa suhteellisen paljon 18 %. Nordealla on myös suuri rooli ensimmäisen skenaarion hyvään tulokseen, sillä Nordean osuus ensimmäisen skenaarion omistusosuudesta 17 %, kun se toisessa jäi vain 6 %. Nordean hyvä tuotto 26,3 % tekee suuren eron, kun sen rahallinen tuotto ensimmäisessä skenaariossa on 6 697,04 € ja toisessa se jää vain 2 363,66 €.

Osakesalkku 3

Kuviosta 14 nähdään, kuinka osakesalkku 3:n vertailtavien osakkeiden kahdeksan vuoden tuotto prosentti on muokkautunut. Ensimmäisen skenaarion tuotto prosentti on 18,16 % ja toisen skenaarion tuotto prosentti on 16,74 %. Osakesalkku 3:n pääoma 147 000 € saadaan, kun asuntokohteet Uudenmaankatu ja Majoitusmestarinkadun arvot lasketaan yhteen.



Kuvio 14. Kahdeksan vuoden tuottoprosentti eri skenaarioilla, pääoma 147 000 €.

Osakesalkku 3:n vertailtavien osakkeiden tuottoprosentti jää melko tasaiseksi. Vaikkakin prosentuaalisesti ero on alle 2, niin tulee silti 147 000€ pääomasta ensimmäisestä skenaariosta yli 2 000€ voitto suhteessa toiseen skenaarioon. Liitteestä 4 nähdään, kuinka eri skenaarioiden salkut ovat täysin vastakkaiset. Ensimmäisessä skenaariossa yhtiöiden omistusosuudet ovat suuret, kun taas toisessa skenaariossa ne ovat pienet.

Kuvion 14 prosentuaaliset tuotot ovat lähes samat, vaikka yhtiöosuudet ovat täysin vastakkaiset. Laskelmien mukaan mahdollisuus on syntynyt, kun niin sanottuja hyviä osakkeita on paljon ja niin myös suhteessa huonojakin. 1 skenaariossa on toisaalta vain kolmea yhtiötä ostettuna eniten. Cargotec 15 %, Nordea 28 % ja TeliaSoneraa 21 % näistä kolmesta yhtiöstä tappiota teki Cargotec 201,17 €, joka ei ole merkittävä. Nordea ja TeliaSonera tekivät yhteensä 29 881,39€ voittoa. Eniten tappiota ensimmäisessä skenaariossa teki Nokia, jonka tuotto oli – 41,31 % ja rahallisesti – 5 464,77 €. Nokian omistusosuus salkusta oli 9 %.

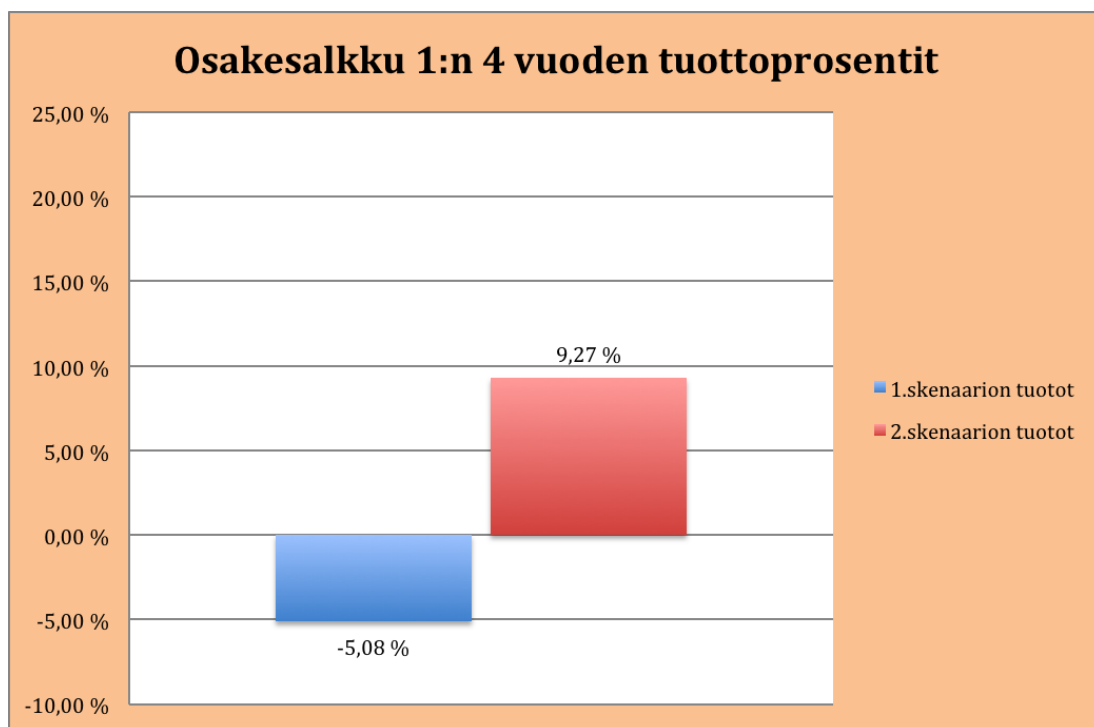
Toisen skenaarion suurimmat omistusosuudet ovat Fortumilla 23 %, Neste Oil:lla 15 % ja Spondalla 15 %. Näiden kolmen yhtiön yhteinen kahdeksan vuoden tuotto oli 8 085,28 €. Näistä kolmesta yhtiöstä Neste Oil ja Sponda tekivät tappiota yhteensä 2 488,63€. Suurimmat voitot toisessa skenaariossa tekivät Raisio, Fortum ja TeliaSonera. Näiden kolmen yhtiön kahdeksan vuoden tuotto oli huikeat 45 076,35€, joka on erittäin hyvä tuotto.

Eniten tappiota tehneet yhtiöt Nokia, Outokumpu ja Stockmann olivat melko vähällä omistuksella toisessa skenaariossa. Outokumpu oli eniten edustettuna 12 % osuudella, mutta Stockmann vain 5 % ja Nokia 2 %. Outokummun melko suuri omistusosuus teki paljon tappiota salkkuun, sen ollessa 15 036,23 € negatiivinen. Stockmannin ja Nokian tappio oli vielä melko pieni, niiden ollessa yhteensä 6004,87€.

Neljän vuoden tuottoprosentit

Neljän vuoden aikana parhaiten osakkeista tuotti prosentuaalisesti Neste Oil 59,78%, Nordea 54,45 %, Raisio 45,55 %, Fortum 19,33 % ja Sponda 17,08 %. Eniten tappiota teki Outokumpu – 82,78 % ja Stockmann – 64,93 %. Kahdeksan vuoden tuottoihin verrattuna osa neljän vuoden tuotoista oli täysin vaihtunut. Muutaman yrityksen tuotoista tuotot nousivat yli 100 %, kun taas toisten tuotto tippui yli 100 %. Raision vaihtelu oli suurta sen kahdeksan vuoden tuotto oli 216,16 % ja neljän vuoden tuotto jäi 45,55 %. Muillakin yhtiöillä oli suuria vaihteluita, kuten Neste Oililla. Neste Oilin kahdeksan vuoden tuottoprosentti oli – 7,31 %, kun taas neljän vuoden tuottoprosentti nousi 59,78 %:iin. Nokia oli taas hyvä piristysruiske, sillä sen neljän vuoden tuottoprosentti nousi reiluun 10 % sen ollessa 10,58 %. TeliaSonera oli taas yksi laskijoista, kun kahdeksan vuoden tuottoprosentti oli 61,8 % ja neljän vuoden tuottoprosentti tippui 10,66 %:iin.

Osakesalkku 1



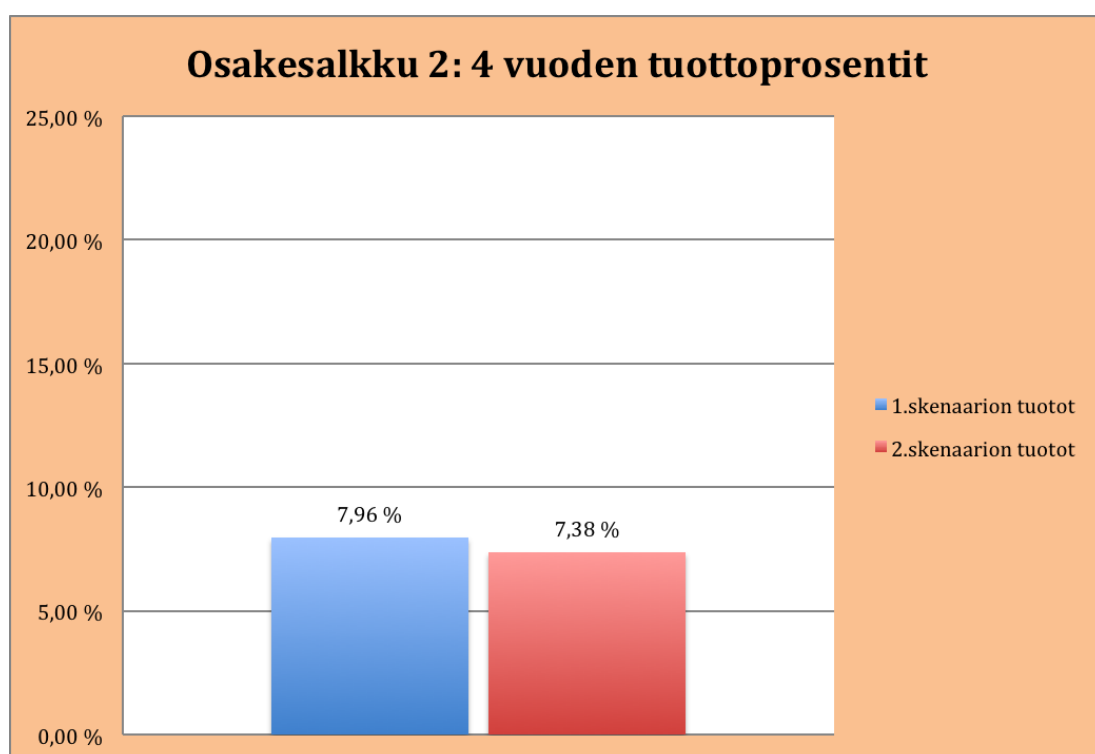
Kuvio 15. Neljän vuoden tuottoprosentti eri skenaarioilla, pääoma 137 000 €.

Kuviossa 15 nähdään neljän vuoden tuottoprosentit samaisista osakkeista kuin kuviossa 12 olleilla osakkeilla. Salkut pysyvät samoissa omistusosuukissa kuin kahdeksan vuoden laskuissa. Ensimmäisen skenaarion tuottoprosentti tippuu miinusalle yli 5 %, kun taas toinen skenario on yli 9 % plussalla. Kahdeksan vuoden tuottoprosentti oli kokonaisuudessaan huomattavasti tuottavampi kuin neljän vuoden.

Osakesalkku 1:n vertailtavien neljän vuoden osakkeista parhaat prosentuaaliset tuotot syntyivät Neste Oililla, Nordealla ja Raisiolla. Rahallisesti Neste Oilin neljän vuoden tuotto oli 1 skenaariossa 4 914,17 €, kun taas toisessa skenaariossa sen tuotto nousi 12 285,43 €. Ensimmäisen skenaarion parhaat tuotot tuotti Nordea, kun se ylsi rahallisesti 11 934,61 € neljän vuoden tuotoillaan. Toisessakin skenaariossa Nordea tuotti neljän vuoden aikana 5 967,30 €. Kahdeksan vuoden parhaan tuoton tuottanut Raisio ylsi myös neljän vuoden tuotoillaan hyviin lukemiin. Neljän vuoden tuotoilla ensimmäisessä skenaariossa Raision tuotto nousi 6 864,14 € ja toisessakin skenaariossa sen tuotto oli 3 120,06 €.

Suurimpina syinä osakesalkku 1:n neljän vuoden tuottoeroihin syntyi Neste Oilin, Stockmannin ja Outokummun osakkeiden välillä. Neste Oilin skenaarioiden välinen ero oli yli 7 000 €, Stockmannin ero oli huikea yli 12 000 € ja Outokummullakin se oli yli 5 000€. Näistä eroista syntyi jo 24 000 € välinen ero skenaarioiden välille ja samalla ne olivat toisen skenaarion puolella, joten toisen skenaarion tuotto prosentti ja rahallinen tuotto nousikin selvästi paremmaksi kuin ensimmäinen skenaarion.

Osakesalkku 2



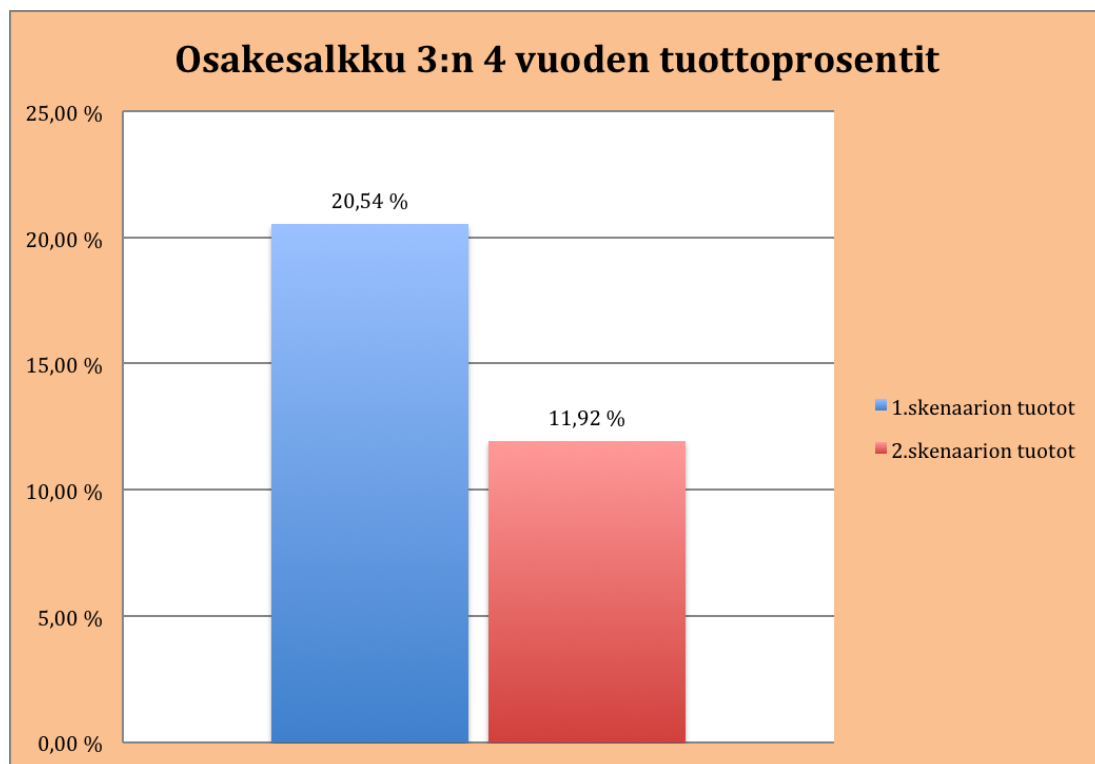
Kuvio 16. Neljän vuoden tuotto prosentti eri skenaarioilla, pääoma 150 000 €.

Osakesalkku 2:n neljän vuoden tuotto prosentti ylsi molemmissa skenaarioissa plussan puolelle. Näiden kahden vertailtavien osakkeiden tuotto prosentit olivatkin tasaiset. Molemmat skenaariot olivat 7 – 8% välillä plussalla. Skenaariossa yksi päästiin niukasti parempiin tuottoihin. Suurimmat omistusosuudet ensimmäisessä skenaariossa oli Nokialla 18 %, Nordealla 17 % ja TeliaSoneralla 13 %. Toisessa skenaariossa suurimmat omistusosuudet olivat Neste Oililla 20 %, Outokummulla 17% ja Fortumilla 14 %. Ensimmäisestä skenaarioista tuottoja syntyi 11 938,14 € ja toisestakin skenaariosta syntyi liki sama tuotto 11 073,57 €.

Ensimmäisessä skenaariossa eniten tuottoa tuotti Nordea ja Raisio. Nordean tuotto nousi 13 883,78 € ja Raisionkin 6 149,03 €. Nordean tuottoprosentti oli 54,45 % ja Raision 45,55 %. Ensimmäisen skenaarion eniten tappioita synnyttivät Outokumpu ja Stockmann. Outokummun tappiollinen tuotto oli – 7 450,20 € ja Stockmannin – 10 713,65 € ja tuottoprosentti Outokummulla oli – 82,78 % ja Stockmannilla – 64,93 %.

Toisessa skenaariossa parhaat tuotot syntyivät Neste Oililla, Nordealla ja Raisiolla. Neste Oilin tuotto tässä salkussa oli 17 934,93 € Nordealla se oli 4 900,16 € ja Raisiolla 4 782,58 €. Tuottoprosenteina mitattuina Neste Oilin tuottoprosentti oli 11,96 %, Nordean 3,27 % ja Raision 3,19 %. Eniten tappiota toisessa skenaariossa syntyi Outokummulla ja Stockmannilla. Outokummun tappio tippui 21 108,89 € pakkaselle kuten myös Stockmann sen ollessa 4 869,84 € miinuksella. Näiden yhtiöiden tuottoprosentit oli – 14,07 % Outokummulla ja Stockmannilla – 3,25 %. Osakesalkku 2:n neljän vuoden skenaarioissa myös Cargotec teki niukkaa tappiollista tulosta, mutta se oli vähäistä.

Osakesalkku 3



Kuvio 17. Neljän vuoden tuottoprosentit eri skenaarioilla, pääoma 147 000 €.

Kuviossa 17 nähdään, kuinka osakesalkku 3:n käytetty 147 000 € pääoma on käytetty kahteen eri osakesalkkuun ja, kuinka niistä ollaan saatu tuottoa neljän vuoden ajalta. Ensimmäinen skenaarion tuotto ylsi 20 % ja toinenkin skenario tuotto hipusi lähes 12 %. Suurimmat omistusosuudet ensimmäisessä skenaariossa on Nordealla 28 %, TeliaSoneralla 21 % ja Cargotec 15 %. Toisen skenaarion omistusosuudet jakautuvat seuraavasti Fortum 23 %, Neste Oil 12 % ja Sponda 15 %. Ensimmäisen skenaarion neljän vuoden tuotoksi syntyi 30 198,20 € ja toisen skenaarion neljän vuoden tuotoksi syntyi 17 518,47 €.

Ensimmäisen skenaarion tuottavimmat yhtiöt olivat Nordea, Neste Oil ja TeliaSonera. Nordean tuotto oli 22 410,06 €, Neste Oilin 5 272,87 € ja TeliaSoneran 3 291,69 €. Nordean tuotto oli valtaisa, kun koko salkun neljän vuoden tuotto oli 30 198,20 €. Prosentuaalisesti näiden kolmen yhtiön tuotot olivat Nordealla 15,24 %, Neste Oililla 3,59 % ja TeliaSoneralla 2,24 %. Prosenttituotot ovat salkun keräämät tuotot alkupääomasta. Ensimmäisen skenaarion suurimmat häviäjät olivat Outokumpu, Stockmann ja Cargotec. Outokummun negatiiviset tuotot olivat 3650,60€ ja tuottoprosentti oli - 2,48 %, Stockmannin luvut olivat - 1 908,98 € ja tuottoprosentti oli - 1,30 %. Cargotecin tuottoluvut olivat myös negatiiviset 1702,18€ ja tuottoprosentti - 1,16 %.

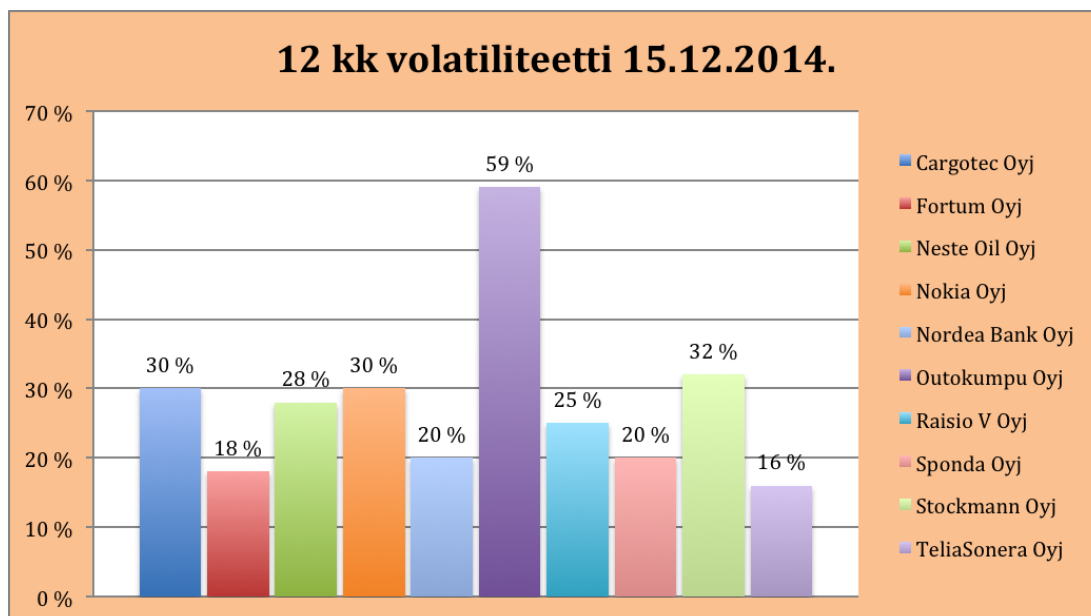
Toisen skenaarion parhaat tuotot syntyivät Neste Oilille, Fortumille ja Nordealle. Neste Oilin tuotto nousi 13 182,17 €, Fortumin tuotto oli 6 534,53 € ja Nordean tuotto oli 6 402,87 €. Neste Oilin tuottoprosentti ylsi 8,97 %, Fortumin tuottoprosentti oli 4,45 % ja Nordean tuottoprosentti oli 4,36 %. Näiden kolmen yhtiön yhteinen tuotto ylsi suuremmaksi kuin salkun kokotuotto. Tähän vaikutti Outokummun suuri tappiollinen erä joka oli - 14 602,39 € neljän vuoden ajalta. Cargotecin neljän vuoden tuotto oli myös miinuksella, mutta se oli vain hieman yli 200 €, joten se ei vaikuttanut merkittävästi koko salkun tuottolukuihin. Stockmann oli toinen suurempi tappioteekijä, kun sen tuotto oli 4 772,44 € negatiivinen neljän vuoden ajanjaksolla.

Volatiliteetti

Volatiliteetti riskimittarina on hyvä riskimittari yksityissijoittajalle. Volatiliteettia on yksinkertaista lukea ja se antaa hyvän kuvan, erityisesti kuinka osakkeen kurssimuutoksen odotetaan kehittyvän seuraavan 12 kuukauden aikana. Hyvänä mallina voidaan käyttää kuvio 18 Cargotec Oyj:n 12 kk volatiliteettia, joka on 30 %. Vuotuinen tuotto tulisi tällöin olemaan kolme kahdesta \pm 30 % tietämällä. Eli Cargotecin vuoden tuotto olisi -30% ja $+30\%$ välillä seuraavan vuoden aikana. Volatiliteetti onkin siis hyvä riskimittari, jolla pystytään lieventämään riskejä, kun kyseessä on osakekaupat. Mitä pienempää riskiä sijoittaja sietää, sitä pienemmän volatiliteetin osakkeita hän kannattaa ostaa.

Liitteessä 5 on kaikkien osakkeiden 12 kuukauden kurssivaihtelut. Niistä nähdään kuinka volatiliteetti on osunut oikeaan. Täysin oikea tieto ei ole, sillä kuvion 20 volatiliteetti taulukko on otettu 15.12.2014 ja liitteen 12 kuukauden vaihtelut ovat syyskuusta syyskuuhun, joten taulukko ei ole täysin paikkaansa pitävä. Vaihtelu ei ole kuitenkaan puolentoista kuukauden aikana ollut suurta, joten volatiliteetin riskimittari on erittäin luotettava.

Esimerkkinä voidaan ottaa outokummun osake ja volatiliteetti. Outokummun 12 kuukauden volatiliteetti on 59 %. Tämä tarkoittaa sitä, että outokummun osake voi vaihdella vuoden aikana 59 %, joko plussalle tai miinukselle. Viimeisen vuoden aikana 30.9.2013 – 30.9.2014 outokummun osake on noussut 57,4 %. Joten tässä kohtaa 12 kuukauden volatiliteetti on ollut erittäin hyvä riskimittari ja paikkaansa pitävä.



Kuvio 18. 12 kk volatiliteetit. Luvut 15.12.2014.

Asuntojen kahdeksan vuoden tuotto prosentit

Asuntojen tuottoja vertailtaessa otettiin huomioon asuntojen remontointikulut ja tyhjät kuukaudet jolloin asunnoissa ei ollut vuokralaista. Asuntojen tuottojen mittauksissa käytettiin kahta skenaarioita, kuten osaketuottojen mittauksissa. Toisessa skenaariossa sijoitusasuntojen tuottoihin ei otettu mukaan remonttikuluja, jolloin asuntojen tuotot olivat huomattavasti suuremmat. Eri skenaarioilla saatiin uusi näkökulma siihen, kuinka paljon lopulta suuret remontit ja tyhjät kuukaudet voivat vaikuttaa asuntojen tuottoihin.

Kuviossa 19 on eritelty eri asuntojen tuottoja. Kuvion 19 diagrammit ovat järjestyksessä ensin ilman remonttikuluja ja sitten remonttikustannusten kanssa. Aina kuitenkin järjestyksessä samat asunnot perä jälkeen. Samalla kuviosta on helppo nähdä kuinka paljon tuotto on tippunut kahden asunnon välillä remonttien syntyessä.

Ensimmäisenä vertailukohteena on Rätälänkadun ja Majoitusmestarin kadun kahdeksan vuoden tuottojen vertailu. Näiden kahden asunnon pääoma on 137 000 €, joista Majoitusmestarin kadun arvo on 67 000 € ja Rätälänkadun arvo on 70 000 €. Vaikkakin Majoitusmestarin kadun asunto on kaksio niin on sen arvo matalampi,

sillä Rätiiälänkadun asunto on arvostetummalla alueella kuin Majoitusmestarinkadun asunto.

Majoitusmestarinkadun asunto

Majoitusmestarinkadun vuokra on vaihdellut vuoden 2006 – 2014 välisenä aikana 580 € ja 610 € kuukaudessa. Majoitusmestarinkadun vuokra on pysynyt melko samanlaisena viime vuosina. Remonttien myötä vuokraa on jouduttu hieman nostamaan, jotta tuotto on pysynyt hyvänä koko laskukauden ajan. Vuokran nosto on ollut kuitenkin maltillista, ja tällä on pyritty myös pitämään pitkään samat vuokralaiset. Majoitusmestarinkadulla on laskelmien aikana ollut muutamia tyhjiä kuukausia, jolloin asunnossa ei ole ollut vuokralaisia. Vuonna 2012 elokuussa oli tilanne, jolloin asunnossa ei ollut vuokralaista ja vuokratulot olivat nollassa. Samoin kävi myös vuonna 2010 jolloin oli pidempi kolmen kuukauden ajanjakso jolloin, asunto oli tyhjiällä. Tähän tosin vaikutti se, että taloyhtiössä uusittiin kylpyhuoneet. Majoitusmestarin kadulla on ollut viimeisen kahdeksan vuoden aikana kaksi suurempaa remonttia. Vuoden 2009 loppukesän ja alkusyksyn aikana taloyhtiössä oli kattoremontti, jonka yhteydessä tasakatto muutettiin vinokatoksi. Tällä pyrittiin lieventämään katon päälle jäänyttä lumi- ja vesimassaa. Kattoremontin hinnaksi tuli tälle asunto-osakkeelle 5 500 € ja kylpyhuoneen hinnaksi tasan 6 000€.

Majoitusmestarinkadun yhtiövastike on määrällisesti suurempi kuin yksiöiden. Runosmäen asunnon yhtiövastike on vaihdellut huomattavasti viimeisten kahdeksan vuoden aikana. Tähän on ollut syynä asunnon suuremmat remontit. Yhtiövastikkeiden suuruus on vaihdellut 247 € ja 282 € välillä. Yhtiövastikkeiden suuret osuudet ovat osuneet suurten remonttien yhteyteen. Majoitusmestarinkadun omistaja on maksanut rahoitusvastikkeet aina samantien pois, jolloin yhtiövastike on tippunut nopeasti remonttien jälkeen.

Majoitusmestarinkadun tuottoja laskettaessa remonteilla on suuri vaikutus. Kahdeksan vuoden aikana remontteihin on kulunut 11 500 €. Laskelmia tehtäessä on otettu huomioon vaihtoehto ilman korjauksia. Ilman korjauskustannuksia Majoitusmestarinkadun tuotoksi kahdeksan vuoden aikana syntyi 20 531 € ja

korjaukset mukaan lukien tuotoksi syntyi vähennysten jälkeen 10 601 €. Näin nähdään kuinka suuri merkitys remonteilla on sijoitusasuntojen tuottoihin.

Rätiälänkadun asunto

Rätiälänkadun vuokra on myös ollut melko muuttumaton. Laskelmien aikana vuokra on ollut 380 – 400 € välillä kokoajan. Rätiälänkadulla on välttytty suuremmilta remonteilta koko kahdeksan vuoden ajan. Rätiälänkadun ainoat menot asunnon kunnostukseen on mennyt jääkapin ja hellan vaihtoon sekä maaliin. Näihin on rahallisesti mennyt vain alle 1000 €, joka on erittäin vähän, kun ajanjaksona on ollut kahdeksan vuotta. Kun viiden vuoden kunnostussuunnitelmassakaan ei ole mitään suurempia remonteja tiedossa, niin jatkossakaan ei ole tulossa isoja kuluja. Yhtiövastike on ollut kahdeksan vuoden aikana melko kaksijakoinen. Aluksi yhtiövastike on ollut matala 80 – 85 € välillä ja sitten vuonna 2010 yhtiövastike nousi rajusti 160 € ja on ollut niissä lukemissa koko loppu laskelmien ajan.

Rätiälänkadulla on välttytty pitkiltä tyhjänkuukauden jaksoilta. Vuonna 2007 oli yksi kuukausi, jolloin asunto oli tyhjillään. Vuosi 2013 oli kuitenkin hieman odotettua pahempi sillä, kesällä asunto oli kaksi kuukautta tyhjänä, jolloin vuokratuloja ei tullut. Kuitenkin ollaan pystytty pitämään asunto hyvin vuokrattuna kahdeksan vuoden aikana, jolloin vain yhteensä kolme kuukautta asunto on ollu tyhjillään. Tähän pyritään tietenkin jatkossakin, jotta saadaan mahdollisimman hyvä tuotto asunnosta.

Rätiälänkadun kahdeksan vuoden tuotto on pysynyt lähes samana molemmissa skenaarioissa, sillä asunnon remontointikulut pysyivät niin matalina koko kahdeksan vuoden ajan. Rätiälänkadun kahdeksan vuoden tuotto ylsi ilman korjauskustannuksia 16 685,42 € ja korjaukset mukaan lukien tuotto oli 16 211,66 €.

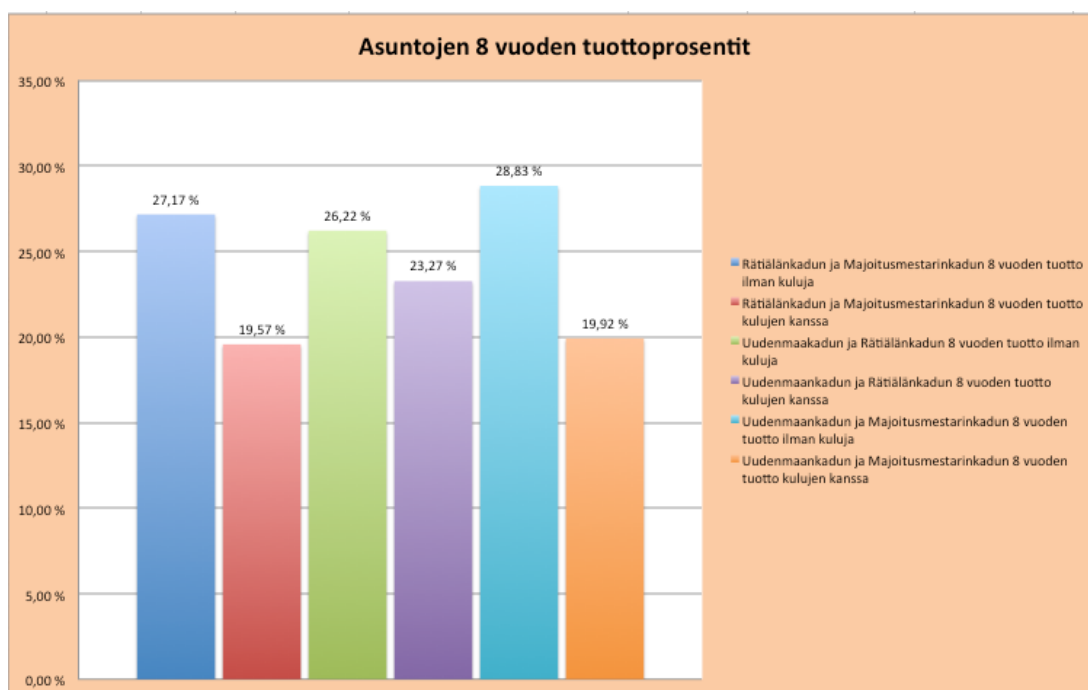
Uudenmaankadun asunto

Uudenmaankadun asunnon arvo on suurin, kun vertaillaan kolmen tutkittavan kohteen arvoja. Uudenmaankadun asunnon arvo on noin 80 000 € tietämällä. Uudenmaankadun vuokra on pysynyt kahdeksan vuoden aikana 410 – 470 € välillä.

Vuonna 2012 asunnon vuokra nousi 410 €:sta 470 €:oon. Samalla asuntoon muutti uusi vuokralainen, jonka edeltäjä oli asunut asunnossa erittäin kauan.

Uudenmaankadulla alkoi 2011 lopulla linjasaneeraus perinteiseen tapaan, jolloin kaikki putket vaihdettiin, ja samalla useisiin asuntoihin tehtiin kylpyhuoneremontti. Asunnon lopullista kustannusta putki- ja kylpyhuoneen remontista ei vielä ole, mutta arvio liikkuu noin 11 000 € paikkeilla. Rahoitusvastike on tällä hetkellä 321 € /kk, mutta todennäköisesti se on tulossa muuttumaan. Vastiketta on maksettu muutaman kuukauden ajan. Rahoitusvastikkeet ovat laskelmissa mukana. Uudenmaankadun yhtiövastike on noussut myös asteittain melko korkeaksi. Vuosina 2006 – 2011 yhtiövastike on ollut alhainen, alle 100 €/kk. Vuoden 2011 jälkeen yhtiövastike on noussut reippaasti, sen jo ollessa nykyisin liki 200 €/kk.

Uudenmaakadulla on ollut yhteensä kahdeksan vuoden aikana viisi kuukautta, jolloin asunto on ollut ilman vuokralaista. Kaksi tyhjää kuukautta oli 2007 alku vuonna ja kolme kuukautta, jolloin taloyhtiössä oli meneillään linjasaneeraus. Asunnossa on linjasaneerauksen ja kylpyhuoneremontin lisäksi tehty vain pientä pintaremonttia, kuten seinien maalausta. Uudenmaankadun kahdeksan vuoden tuotto ilman korjauskustannuksia nousi 21 851 € ja kustannusten kanssa tuotto oli 18 688 €.



Kuvio 19. Asuntojen kahdeksan vuoden tuottoprosentti eri skenaarioilla.

Asuntojen neljän vuoden tuotto prosentit

Kuviossa 20 on eritelty samalla tavalla asuntojen tuotot, kuten kuviossa 18. Ensin on kuvattu tuotot ilman kuluja ja sen jälkeen kulujen kanssa. Neljän vuoden tuotoissa ei ole niin suuria vaihteluita, kuin kahdeksan vuoden tuotoissa, sillä suurimmat remontit ovat tapahtuneet neljän vuoden jälkeen. Ainoa suurempi vaihtelu nähdään Uudenmaankadun tuotoissa, sillä siinä on suoritettu linjasaneeraus viimeisen neljän vuoden aikana. Neljän vuoden tuotot ovat kuitenkin hyvä ottaa vertailuun mukaan. Tällä pystytään esittämään, kuinka sijoitusasunnoista saadaan pysyvästi samantyyppistä tuottoa koko sijoitusomistuksen aikana, verrattaessa osakesijoittamiseen.

Majoitusmestarinkadun asunto

Majoitusmestarinkadun asunnon vuokrassa ei ole viimeisen neljän vuoden aikana tapahtunut suuria muutoksia. Vuonna 2011 vuokra nousi 10 €, jolloin asunnon vuokraksi tuli 610 €. Yhtiövästikeessä on ollut pientä nostetta viimeisen neljän vuoden aikana. Yhtiövästikkeiden nousu on kuitenkin ollut melko odotettavaa suurten remonttien alla. Neljän viime vuoden aikana yhtiövästike on noussut liki 40€, ja vuonna 2014 västike oli lähes 270 €.

Majoitusmestarinkadulla on pystytty pitämään asunto hyvin vuokrattuna viimeisen neljän vuoden aikana. Neljän vuoden aikana asunto on ollut vain yhden kuukauden tyhjänä. Remontteja ei neljän vuoden aikana ole ollut, joten vuokratuotto on pysynyt hyvänä koko laskukaiden aikana. Majoitusmestarin kadun tuotto onkin ollut hyvä, sillä rahallisesti se tuotti 10 805, 78 € ja prosentuaalisesti hieman yli 16 %. Prosentuaalinentuotto 16 % on erittäin korkea, erittäin harvainen jopa, mutta tämä osittain selittyy sillä, että asunnossa on ollut lähes kokoajan vuokralainen eikä asuntoon ole kohdistunut muita kuluja kuin västike.

Rätiälänkadun asunto

Rätiälänkadulla on ollut vuokralaisella rauhalliset ajat ainakin vuokran suhteen. Vuokraa ei ole nostettu kertaakaan viimeisen neljän vuoden aikana. Vuokra on pysynyt koko ajan 400 €/kk. Vuonna 2013 kuitenkin asunto oli tyhjillään kaksi kuukautta, mutta tähän vaikutti se, että opiskelija sai opinnot päätökseen, ja hän sai toiselta paikkakunnalta töitä. Kesän lopulla saatiin onneksi uusi vuokralainen, ja hän on ollut erittäin tyytyväinen asuntoon ja odotettavissa onkin, että hän pysyy kauan vuokralaisena.

Yhtiövastikkeissa ollaan nähty pientä vaihtelevuutta viimeisen neljän vuoden aikana, kun vuoden 2011 jälkeen vastike nousi reilu 3 €. Vuoden ajan vastikkeen ollessa 176,50 € laski se noin 5 €. Kyseinen vastike on pysynyt nyt muuttumattomana kaksi vuotta. Ainoa kuluerä asuntoon on käytetty, kun jääkaappi vaihdettiin uuteen vuonna 2011. Jääkaapin hinnaksi tuli 295 €.

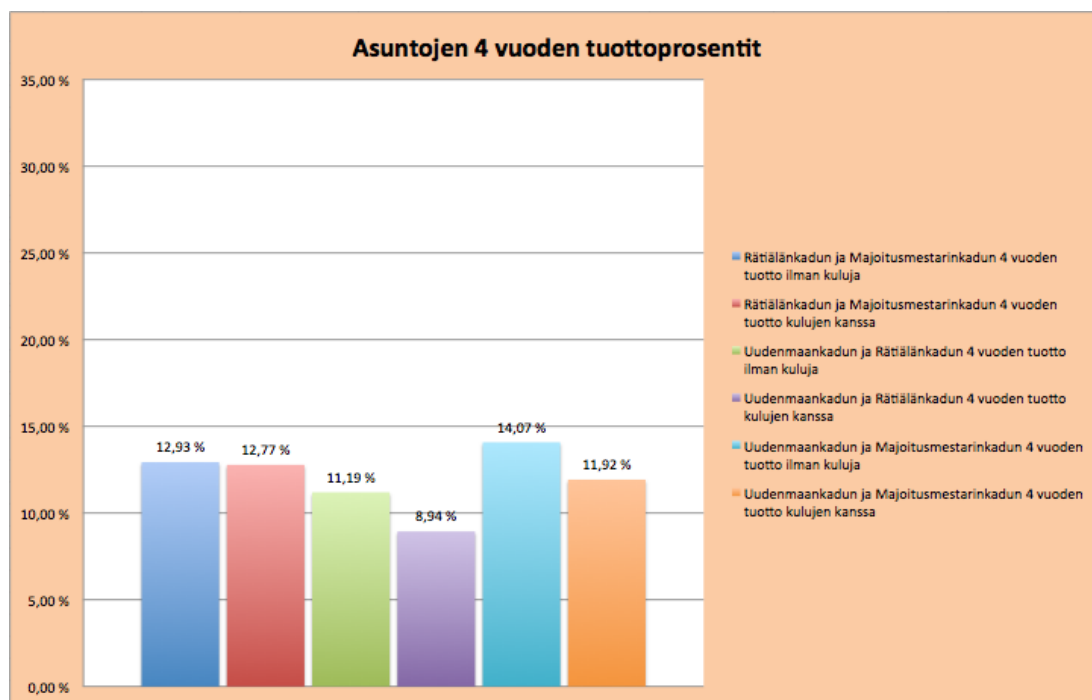
Rätiälänkadun asunnon neljän vuoden tuotto ilman korjauskustannuksia oli 6902,38€ ja prosenteiksi muutettuna 9,86 %. Neljän vuoden tuotto, joka on alle 10 % ei ole merkittävä tuotto. Neljän vuoden tuotto, jossa on korjauskustannukset mukana ovat 6689,98 € ja prosentteina luku on 9,56 %. Tässä ei suuria eroja ole, kun ylimääräisenä kustannuksena on vain jääkaappi mukana.

Uudenmaankadun asunto

Uudenmaankadun asunnossa on tapahtunut hieman enemmän mitä muissa kahdessa vuokraasunnossa viimeisen neljän vuoden aikana. Vuokraa jouduttiin nostamaan hieman rajummin putkiremontin myötä. Vuonna 2012 kesällä vuokraa nostettiin 60 €/kk, jonka myötä vuokra nousi 470 €/kk. Samalla kun vuokraa nostettiin ja putkiremontti alkoi, jäi vuokra-asunto tyhjilleen kolmeksi kuukaudeksi. Tämä tiputti huomattavasti Uudenmaankadun asunnon tuottoa. Putkiremontti kesti tämän asunnon osalta noin kaksi kuukautta. Putkiremontin jälkeen saatiinkin melko nopeasti uusi vuokralainen, joka on asunut asunnossa siitä lähtien. Vuokralaisen odotetaan myös pysyvän vielä pitkään kyseisessä kohteessa.

Yhtiövastikkeessa on ollut suurta nousua. Tämä johtuu suurilta osin putkiremontin rahoitusvastikkeesta. Vuonna 2011 yhtiövastike oli 95,2 €/kk ja neljän vuoden aikana vastike on noussut yli 130 €/kk sen ollessa 2014 yli 210 €/kk. Nousu on tapahtunut asteittain jo hyvissä ajoin ennen putkiremontin alkua. Muita kuluja syntyi myös, kun pintoja uusittiin joka puolella asuntoa, kuten sienät ja lattiat.

Uudenmaankadulla on jo huomattavasti vaihtelua neljän vuoden tuotoissa, kun vertaillaan tuottoja ilman korjauskuluja ja korjauskulujen kanssa. Uudenmaankadun tuotot ilman korjauskustannuksia oli 9 877,34 € ja prosentteina 12,35 %. Korjauskustannusten kanssa tuotot tippuivat melko dramaattisesti. Neljän vuoden tuotto korjausten kanssa oli 6 714,14€ ja prosentteina 8,39 %. Korjauskustannusten kanssa neljän vuoden tuotot tippuivat kyllä melko mataliksi. Tulevaisuutta silmällä pitäen on kuitenkin hyvä muistaa, että jatkossa Uudenmaankadulle ei ole tulossa suurempia remontteja, jolloin päästään nauttimaan huomattavasti paremmista tuotoista.



Kuvio 20. Asuntojen neljän vuoden tuottoprosentti eri skenaarioilla.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksessa vertailtiin osakkeiden ja asuntosijoittamisen tuottoja, jonka pohjalta saatiin lopputulos kumpi sijoitusmuoto tuottaa paremmin. Tutkimukseen otettiin 10 Helsingin pörssissä olevaa osakeyhtiön osaketta sekä kolme asunto-osaketta. Sijoitusasunnot sijaitsivat Turun alueella, kuitenkin eri osissa Turkoa, joten lopputulokseen saatiin laajempi kuva kokonaisuutena. On kuitenkin muistettava, että 10 eri osaketta on melko pieni määrä, kun otetaan huomioon kaikki Helsingin pörssissä olevat osakkeet. Lopputulos olisi voinut olla täysin erilainen, jos osakkeita valittaessa olisi otannut eri osakkeet laskelmiin mukaan. Sama pätee myös sijoitusasuntoja valittaessa. Tämä on siis yksi vaihtoehto, kummasta saa paremman tuoton, kun sijoittaa asuntoihin tai osakkeisiin.

Laskelmien mukaan erityisesti kahdeksan vuoden tuottoja vertailtaessa asuntosijoittaminen on tuottanut paremmin kuin osakkeet. Huomioitavaa on se, kuinka tasaisia asuntosijoittamisen tuotot ovat. Tasaisuus säilyy, vaikka asuntosijoittamisessa on mukana remontointikulut. Kun tarkastellaan neljän vuoden tuottoja asuntosijoittamisen kannalta, niin silmiin pistävää on se, kuinka tasainen on tuotto suhteessa kahdeksan vuoden tuottoihin. Tuotot jatkavat tasaista kasvua. Osakkeita silmällä pitäen nähdään, kuinka suuri voi tuottojen vaihtelevuus olla. Erityisenä huomiona nostan Raison osakkeet, jotka nousivat kahdeksan vuoden aikana yli kaksinkertaiseksi, kun taas Outokummun osakkeet jotka tippuivat reilusti yli puolet sen alkuperäisestä arvosta.

Yhteenvedona voidaan tämän tutkimuksen ja näiden vaihtoehtojen osalta todeta, että asuntosijoittaminen on tuottanut paremmin. On kuitenkin otettava huomioon, että osakkeita valittaessa täytyy ottaa huomioon markkinatilanne ja yhtiötoimiala. Tätä laskelmaa tehtäessä osakkeet tippuivat dramaattisesti vuoden 2008 jälkeen. Kuitenkin valtaosa osakkeenomistajista olisi varmasti tehnyt erilaisia ratkaisuja, kuin vain pitänyt kaikki osakkeet arvo-osuustileillä. Sekä muutenkin osakkeidenvaihtelu olisi todennäköisemmin suurempaa, kuin se että osakkeet vain makaisivat kahdeksan vuoden ajan arvo-osuustileillä. Jatkotutkimuksena voitaisiin tehdä eri osakkeiden valinta sekä verrata niitä muihin sijoituskohteisiin kuten johdannaiset tai rahastot.

Sijoittaja, joka mietti kumpaan sijoitusmuotoon kannattaisi sijoittaa, voisin vastata, että molempiin. Hajauttamalla sekä osakkeisiin että sijoitusasuntoihin, pystyy kokonaisriskiä pienentämään huomattavasti. On hyvä myös muistaa, että asuntosijoittamalla saat useammin tuloa tilille, koska vuokra maksetaan joka kuukausi, kun taas suomalaiset osakkeet, jotka jakavat yleisesti vain kerran vuodessa osinkoa.

LÄHTEET

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

Asuntosijoittajan ABC:n www-sivut. 2014. Viitattu 15.10.2014.
<http://www.asuntosijoittajanabc.fi/vuokraaminen/>

Cargotecin www-sivut. 2014. Viitattu 7.11.2014. <http://www.cargotec.com/fi-fi/Sivut/default.aspx>

Fortumin www-sivut. 2014. Viitattu 10.11.2014.
<https://www.fortum.fi/fi/pages/default.aspx>

Hultkrantz, J. & Masalin, B. 2007. Elämäsi rahat. Vaajakoski: Gummerus Kirjapaino Oy.

Investopedian www-sivut. 2014. Viitattu 19.11.2014.
<http://www.investopedia.com/terms/b/beta.asp>

Jyväskylän yliopiston www-sivut. 2014. Viitattu 4.11.2014. <https://www.jyu.fi>

Kananen, J. 2011. Kvantti: Kvantitatiivisen opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Lindström, K. 2005. Menesty osakesijoittajana. Helsinki: Talentum.

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

Lounasmeri, S. 2013. Osakeopas 2013. Pörssisäätiö 2013.
http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/osakeopas_fin_f.pdf

Myllyoja, N. & Kullas, E. 2010. Mitä jokaisen kotiäidin (ja muidenkin naisten) tulee tietää sijoittamisesta. Helsinki: Talentum.

Nasdaq OMX. 2013. Opi osakkeet. Helsinki: Nasdaq OMX.

Nasdaq OMX. 2011. Opi osakkeet. Helsinki: Nasdaq OMX.

Neste Oil:n www-sivut. 2014. Viitattu 10.11.2014. <http://www.nesteoil.fi>

Nokian www-sivut. 2014. Viitattu 12.11.2014. <http://company.nokia.com/fi>

Nordean www-sivut. 2014. Viitattu 3.10.2014.
<http://www.nordea.fi/henkilöasiakkaat/säästöt/sijoittaminen/osakkeet/702254.html>

Nordean www-sivut. 2014. Viitattu 12.11.2014. <http://www.nordea.com/49112.html>

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum.

Outokummun www-sivut. 2014. Viitattu 13.11.2014.
<http://www.outokumpu.com/fi/Sivut/default.aspx>

Pauna, A. 2014. Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2014. Viitattu 3.10.2014. <http://www.hypo.fi/hypon-asuntomarkkinoiden-tilanneanalyysi-q32014/>

Pesonen, M. 2011. Säästäjästä sijoittajaksi. Jyväskylä: Docendo.

Pörssisäätiön www-sivut. 2014. Viitattu 19.11.2014.
<http://www.porssisaatio.fi/blog/dictionary/beta-kerroin/>

Raision www-sivut. 2014. Viitattu 17.11.2014. <http://www.raisio.com/fi/raisio-konserni>

Rämö, M. 2014. Junior personal banker, DanskeBank Oyj. Turku. Henkilökohtainen tiedoksianto. 2.12.2014.

Saario, S. 2012. Miten sijoitan pörssiosakkeisiin. Helsinki: Sanoma Pro.

Sijoitustiedon www-sivut. 2014. Viitattu 19.11.2014.
<https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/volatiliteetti-markkinoiden-pelkokerroin>

Spondan www-sivut. 2014. Viitattu 17.11.2014.
<http://www.sponda.fi/fi/Sivut/default.aspx>

Stockmannin www-sivut. 2014. Viitattu 17.11.2014.
<http://www.stockmanngroup.fi/fi/stockmann-sijoituskohteena>

TeliaSoneran www-sivut. 2014. Viitattu 13.11.2014. <http://www.teliasonera.com/fi/>

Vuokraisäntä. 'Kuinka vuokratuotto lasketaan'. Asuntosijoittaja. 24.8.2014. Viitattu 15.10.2014. <http://asuntosijoittamisesta.blogspot.fi>

Walden, R. & Tuovinen, N. 2014. Sijoittajan vero-opas 2014. Pörssisäätiö 2014.
<http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/Sijoittajan-vero-opas-2014-low.pdf#page=8>

LIITE 1

Pankkipalveluiden kustannukset arvo-osuustileistä

Palvelutarjoaja	€/kk
Nordnet	0,00 €
Nordea	1,35 – 2,65€
Osuuspankki	1,60 – 3,50€
Danske Bank	1,50 €
Handelsbanken	4,00 €
Aktia	3,00 €
Ålandsbanken	4,00 €

LIITE 2

Osakesalkku 1:n arvo-osuudet				
1. skenaario	Osakkeet	Osuudet	Summa osuus	Osakkeiden määrä
	Cargotec Oyj	9 %	12 330,00 €	369
	Fortum Oyj	4 %	5 480,00 €	261
	Neste Oil Oyj	6 %	8 220,00 €	359
	Nokia Oyj	11 %	15 070,00 €	962
	Nordea Bank Oyj	16 %	21 920,00 €	2118
	Outokumpu Oyj	12 %	16 440,00 €	357
	TeliaSonera Oyj	2 %	2 740,00 €	539
	Stockmann Oyj	23 %	31 510,00 €	951
	Raisio V Oyj	11 %	15 070,00 €	10322
	Sponda Oyj	6 %	8 220,00 €	1572
		100 %	137 000,00 €	17810
2. skenaario	Osakkeet	Osuudet	Summa osuus	Osakkeiden määrä
	Cargotec Oyj	13 %	17 810,00 €	534
	Fortum Oyj	14 %	19 180,00 €	913
	Neste Oil Oyj	15 %	20 550,00 €	897
	Nokia Oyj	4 %	5 480,00 €	350
	Nordea Bank Oyj	8 %	10 960,00 €	1059
	Outokumpu Oyj	7 %	9 590,00 €	208
	TeliaSonera Oyj	17 %	23 290,00 €	4585
	Stockmann Oyj	9 %	12 330,00 €	372
	Raisio V Oyj	5 %	6 850,00 €	4692
	Sponda Oyj	8 %	10 960,00 €	2096
		100 %	137 000,00 €	15705

LIITE 3

Osakesalkku 2:n arvo-osuudet						
1.skenaario	Osakkeet	Osuudet	Summa osuus	Osakkeiden määrä		
	Cargotec Oyj	10 %	15 000,00 €	450		
	Fortum Oyj	8 %	12 000,00 €	571		
	Neste Oil Oyj	3 %	4 500,00 €	196		
	Nokia Oyj	18 %	27 000,00 €	1724		
	Nordea Bank Oyj	17 %	25 500,00 €	2464		
	Outokumpu Oyj	6 %	9 000,00 €	195		
	TeliaSonera Oyj	13 %	19 500,00 €	3839		
	Stockmann Oyj	11 %	16 500,00 €	498		
	Raisio V Oyj	9 %	13 500,00 €	9247		
	Sponda Oyj	5 %	7 500,00 €	1434		
		100 %	150 000,00 €	20618		
2. skenaario	Osakkeet	Osuudet	Summa osuus	Osakkeiden määrä		
	Cargotec Oyj	3 %	4 500,00 €	135		
	Fortum Oyj	14 %	21 000,00 €	1000		
	Neste Oil Oyj	20 %	30 000,00 €	1309		
	Nokia Oyj	5 %	7 500,00 €	479		
	Nordea Bank Oyj	6 %	9 000,00 €	870		
	Outokumpu Oyj	17 %	25 500,00 €	554		
	TeliaSonera Oyj	10 %	15 000,00 €	2953		
	Stockmann Oyj	5 %	7 500,00 €	226		
	Raisio V Oyj	7 %	10 500,00 €	7192		
	Sponda Oyj	13 %	19 500,00 €	3728		
		100 %	150 000,00 €	18445		

LIITE 4

Osakesalkku 3:n arvo-osuudet				
1.skenaario	Osakkeet	Osuudet	Summa osuus	Osakkeiden määrä
	Cargotec Oyj	15 %	22 050,00 €	661
	Fortum Oyj	7 %	10 290,00 €	490
	Neste Oil Oyj	6 %	8 820,00 €	385
	Nokia Oyj	9 %	13 230,00 €	845
	Nordea Bank Oyj	28 %	41 160,00 €	3977
	Outokumpu Oyj	3 %	4 410,00 €	96
	TeliaSonera Oyj	21 %	30 870,00 €	6077
	Stockmann Oyj	2 %	2 940,00 €	89
	Raisio V Oyj	2 %	2 940,00 €	2014
	Sponda Oyj	7 %	10 290,00 €	1967
		100 %	147 000,00 €	16599
2.skenaario	Osakkeet	Osuudet	Summa osuus	Osakkeiden määrä
	Cargotec Oyj	2 %	2 940,00 €	88
	Fortum Oyj	23 %	33 810,00 €	1609
	Neste Oil Oyj	15 %	22 050,00 €	962
	Nokia Oyj	2 %	2 940,00 €	188
	Nordea Bank Oyj	8 %	11 760,00 €	1136
	Outokumpu Oyj	12 %	17 640,00 €	383
	TeliaSonera Oyj	10 %	14 700,00 €	2894
	Stockmann Oyj	5 %	7 350,00 €	222
	Raisio V Oyj	8 %	11 760,00 €	8055
	Sponda Oyj	15 %	22 050,00 €	4216
		100 %	147 000,00 €	19753

12 kk kurssimuutokset							
Cargotec			Fortum			Neste Oil	
Kurssi	pvm		Kurssi	pvm		Kurssi	pvm
26,47	30.9.14		19,31	30.9.14		16,30	30.9.14
27,84	30.6.14		19,61	30.6.14		14,25	30.6.14
31,25	31.3.14		16,50	31.3.14		14,80	31.3.14
27,09	31.12.13		16,63	31.12.13		14,37	31.12.13
28,65	30.9.13		16,66	30.9.13		16,35	30.9.13
Nokia			Nordea			Outokumpu	
Kurssi	pvm		Kurssi	pvm		Kurssi	Pvm
6,75	30.9.14		10,29	30.9.14		5,52	30.9.14
5,53	30.6.14		10,28	30.6.14		7,34	30.6.14
5,39	31.3.14		10,24	31.3.14		4,82	31.3.14
5,82	31.12.13		9,71	31.12.13		3,55	31.12.13
4,86	30.9.13		9,03	30.9.13		3,58	30.9.13
TeliaSonera			Stockmann			Raisio V Oyj	
Kurssi	Pvm		Kurssi	Pvm		Kurssi	Pvm
5,47	30.9.14		8,64	30.9.14		3,82	30.9.14
5,32	30.6.14		11,20	30.6.14		4,4	30.6.14
5,47	31.3.14		10,71	31.3.14		4,8	31.3.14
6,01	31.12.13		11,04	31.12.13		4,37	31.12.13
5,66	30.9.13		12,61	30.9.13		4,29	30.9.13
Sponda Oyj							
Kurssi	Pvm						
3,58	30.9.14						
3,9	30.6.14						
3,44	31.3.14						
3,42	31.12.13						
3,82	30.9.13						

LIITE 6

Pääomatulon verotettavaosuus asuntotuloista	
2014	0 – 40 000€ = 30% / 40 000 – yli 32 %
2013	0 – 50 000€ = 30 % / 50 000€ – yli 32 %
2012	0 – 50 000€ = 30 % / 50 000€ – yli 32 %
2011	28 %
2010	28 %
2009	28 %
2008	28 %
2007	28 %
2006	28 %

LIITE 7

Osinkotulojen verotus	Veronalainen tulo	Verovapaatulo
2014	85 %	15 %
2013	70 %	30 %
2012	70 %	30 %
2011	70 %	30 %
2010	70 %	30 %
2009	70 %	30 %
2008	70 %	30 %
2007	70 %	30 %
2006	70 %	30 %