



Sijoitusmaailmassa eletään mieltä kutkuttavia aikoja. Juuri tätä parempaa hetkeä ei voisi olla opetella uusia taitoja. Samanaikaisesti kun muu maailma kärsii markkinoiden laskusta, valveutunut sijoittaja löytää paikkoja ravistaa tuottoa rahoilleen. Tulevina viikkoina tulemme luotsaamaan lukijamme vaikeiden vesien läpi, välttämällä pahimmat karikot. Vaikka maailmatalous on vaikeassa tilassa, me voimme rakentaa yhdessä parempaa tulevaisuutta.

Loistavaa viikkoa!

Terhi, Jaakko ja Matias



[Tilaa ViikkoRaha Tästä!](#)

Rahataito 3 – sijoittaminen

Ansainnan evoluution ensimmäisessä vaiheessa on oivallettu vaihtaa omaa aikaa ja osaamista rahaan. Seuraavana useimmiten tulee mieleen, saisiko rahan poikimaan. Tästä olisi se etu, että varallisuus kasvaisi ja tuloja syntyisi myös silloin kun itse emme työskentele. Tietenkin tämän voi ajatella myös niin, että saamme parista paikasta palkkaa yhtä aikaa. Me teemme työtä ja meille maksetaan. Tämän lisäksi meidän rahat tekevät työtä ja jälleen meille maksetaan. Ideanahan on hieman sama, kuin saisi naapurin Teron käymään töissä ja palkka maksettaisiin meille.

Periaate on todella helppo ja yksinkertainen - toteutus on valittavasti jotain aivan muuta. Itsetutkiskelulla ja luovalla ajattelulla meidän tulisi keksiä, missä meidän olemassa olevat resurssit olisivat parhaalla mahdollisella tavalla tuottamassa lisää

ViikkoRahan antia tällä viikolla

*Rahataito 3
Sijoittaminen*

Arjen pienet suuret valinnat

Markkinoiden anatomiaa

Markkinanurkkaus

rahaa meille ja vielä niin, ettei meillä olisi suurta riskiä menettää jo kerryttämääme omaisuutta. Sijoittamisen aloittaminen on melko helppoa ja sijoittamisen vaatimien taitojen tarve saattaa hämärtyä hyvän markkinanousun aikaan, kun kuka tahansa rahaa markkinoille heittävä rikastuu. Nousevien markkinoiden aikaan tuuri on vaikeaa erottaa taidosta. Taidot tulevat kriittisiksi, kun vaikeudet markkinoilla alkavat. Pitäisi olla kykyä hypätä pois väärään suuntaan kääntyneestä junasta ja loikata junaan, kun se on valmiina lähtemään meidän päämäärämme suuntaan.

Menestyäkseen sijoittajana täytyy olla ensin utelias ja vasta sitten kriittinen. Silloin kun kaikki näkevät mörköjä, sijoittaja yrittää etsiä mahdollisuuksia. Tätä ei pidä toki sekoittaa pehmeään kyllä kaikki järjestyy –optimismiin, jollaista esimerkiksi useat pörssikommentit mediassa ovat kehottaessaan kansaa osakeostoksille markkinan käännettyä laskuun.

Tummat pilvet saavat ihmiset tutisemaan ja tuijottamaan taivaalle. Juuri silloin sijoittajalla on parhaat mahdollisuudet kohdistaa katseensa sinne, minne kukaan muu ei katso. Parhaat asuntosijoitukset tehdään silloin kun markkina on kaikkein tunkkaisimmillaan. Osakkeilla rikastutaan ostamalla juuri silloin kun maailma näyttää loppuvan.

Toinen sijoittajalle tärkeä kyky on trendien tunnistaminen. Oli kyse sitten yhteiskunnallisesta kehityskulusta, osakkeen tai jonkin muun omaisuuslajin hinnan muutossuunnasta, nämä tarjoavat valveutuneelle sijoittajalle paikan kasvat-
taa varallisuutta. Valitettavasti useimmat trendit



Muiden tuoijotellessa myrskypilviä, taitava sijoittaja etsii uteliana uusia mahdollisuuksia.

ovat päivänselviä vasta kun ne ovat ehtineet kulkea pitkä matkan alkupisteestään. Tästä johtuu suuren yleisön väärässä olo ilmiö. Jos lähes kaikki ovat sitä mieltä, että osakkeet ovat nyt hyvä sijoitus, on hyvin todennäköistä, että on aika poistua osakemarkkinoilta tai ainakin terävöittää omaa riskienhallintasuunnitelmaa. Sama pätee asuntomarkkinoihin. Laskevissa trendeissä tämä on aivan yhtä totta. Kun osakkeet ovat laskeneet muutaman vuoden, kukaan ei usko enää osakkeisiin ja juuri silloin on aika ostaa. Asuntojen kohdalla tilanne on hieman hankalampi. Syvät laskevat markkinat voivat olla hyvin sinnikkäitä ja ostaminen erityisen vaikeaa, koska pankitkaan eivät tahdo uskoa meidän tekevän hyviä ostoksia.

Ole kuitenkin tarkkana, äläkä anna ympäristön hämärtää omaa tarkkaavaisuuttasi. Vältä osallistumista hekumalliseen markkinahysteriaan aivan kuten tuomionpäivän profeettojen kujanjuoksuunkin. Mene pää pystyssä, vaikka vettä roiskuukin välillä vilvoittavasti kasvoille.



Arjen pienet suuret valinnat

Asunnon ostaminen ja myyminen ovat isoja ja harvemmin tehtyjä päätöksiä. Tämän vuoksi kannattaa erityisen tarkasti miettiä, kuinka paljon on valmis maksamaan asunnon myyntiin liittyviä kustannuksia. Kun asunnon hinta on satoja tuhansia, kiinteistövälittäjien palkkiot saattavat tuntua pieniltä. Suhteuttamalla palkkion esimerkiksi omaan kuukausittaiseen palkkaan, saa paremman vertailukohtan. Kuinka monen kuukauden palkkaa vastaavan summan sinä olet valmis maksamaan asuntosi myynnistä palkkiota?

Toinen vertailukohta on oma säästämisen ja sijoittamisen määrä. Paljonko saat raavittua vuodessa kasaan uutta sijoitettavaa pääomaa? Taulukosta näkyy, että palkkiot saattavat kohota

helposti usean kuukauden käteen jäävää palkkaa vastaavaksi, joten tarkkana kannattaa olla. Kuinka turhauttavaa onkaan yrittää säästää ja sijoittaa muutamia satoja kuukausittain ja sitten maksaa usean vuoden säästöjä vastaava summa oman asunnon myymisestä?

Kiinteistövälittäjää valitessa on hyvä muistaa, että se, mitä asunnosta maksetaan, ei ole niin paljon kiinni kiinteistövälittäjästä kuin itse asunnosta, jos myynnissä on peruskoti. Voit valita maksatko kiinteän palkkion ja prosenttiosuuden kaupan velattomasta hinnasta. Palkkio voi olla myös kauppahintaperusteinen, mutta yleinen tapa on laskuttaa velattomasta hinnasta. Jos velkaosuus on suuri, niin käteen jäävä summa kauppahinnasta laskee merkittävästi.

Myytävän asunnon hinnoittelulla on merkittävä vaikutus kaupan syntyn. Nyt kun asuntojen hinnat elävät alaspäin, on tärkeää, ettei ylihinnoittelulla aiheuta kauppatavarahanppanemista. Oikean hinnoittelun apuna ammattilainen voi olla arvokas apulainen. Joskus on tosin vaikeaa saada välittäjästä ulos todellista arviota hinnasta, kun taktiikkana on luvata kuu taivaalta ja käyttää seuraavat kuukaudet pyyntihinnan alas puhumiseen. Tarkoitus on tulla tietoiseksi siitä, millaisia valintoja teemme ja millaisia vaihtoehtoja meillä olisi.

Päivittäiset ostoksemme ovat usein satasia. Vertailemalla hintoja säästämme kymppejä. Asunnon myynnissä säästöt lasketaan tonneissa, jos vertailee myyntivälittäjien palkkioita. Luonnollisesti palkkion lisäksi tärkeää on välittäjän ammattitaito, joka korostuukin erikoisten kohteiden myynnissä. Huippuosaamisesta kannattaa siellä hieman maksaakin.

Mitä, jos säästäisimme 5000 euroa myynnin kustannuksissa ja sijoittaisimme sen fiksumusti? Kuinka suureksi tämä säästö ehtii kasvaa viidessä tai kymmenessä vuodessa? Olella tarkkana kokonaisuuden kanssa ja pienellä lisävaivalla saamme eriomaisen tuoton sille ajalle, jonka käytämme parhaiten tulevaisuuttamme palvelevan ratkaisun valitsemiseksi.

Yksiöt

Kaupunginosa	Lauttasaari	Matinkylä	Tikkurila
Kaupunki	Helsinki	Espoo	Vantaa
Neliöt	34	34	31
Rakennusvuosi	1946	1974	1984
Velaton myyntihinta	185 000	132 000	126 000
Välityspalkkio			
2,46% (2%+alv)	4 551	3 247	3 100
3,69% (3%+alv)	6 827	4 871	4 649
4,92% (4%+alv)	9 102	6 494	6 199
Kiinteä	2 460	2 460	2 460

Kaksiöt

Kaupunginosa	Punavuori	Gumböle	Myyrmäki
Kaupunki	Helsinki	Espoo	Vantaa
Neliöt	54	54	54
Rakennusvuosi	1963	2003	1990
Velaton myyntihinta	259 000	206 000	189 000
Välityspalkkio			
2,46% (2%+alv)	6 371	5 068	4 649
3,69% (3%+alv)	9 557	7 601	6 974
4,92% (4%+alv)	12 743	10 135	9 299
Kiinteä	3 690	3 690	3 690

Kolmiot

Kaupunginosa	Kruununhaka	Perkkaa	Tammisto
Kaupunki	Helsinki	Espoo	Vantaa
Neliöt	77	77	77
Rakennusvuosi	1928	2003	2007
Velaton myyntihinta	420 000	273 000	265 000
Välityspalkkio			
2,46% (2%+alv)	10 332	6 716	6 519
3,69% (3%+alv)	15 498	10 074	9 779
4,92% (4%+alv)	20 664	13 432	13 038
Kiinteä	4 920	4 920	4 920



Markkinoiden anatomiaa—divergenssit

Nyt tulee tärkeää asiaa. Vaikka ensi alkuun tuntuu vaikealta, pysyttele sinnikkäästi mukana. Se palkitsee varmasti vaivan. Divergenssi tarkoittaa tilannetta, jossa hinta ja toinen indikaattori kulkevat eri suuntaan. Esimerkiksi hinnan laskiessa uuteen pohjalukemaan, MACD histogrammi tekee edeltävää aallonpohjaa matalamman sukelluksen. Kuvassa pohjan (1) jälkeen histogrammi nousee nollaviivan yläpuolelle (2) ja painuu uudelleen pinnan alle (3) hinnan tehdessä edellistä notkahdusta syvemmän sukelluksen. Tämä tarkoittaa, että laskun puhti on taittumassa ainakin toistaiseksi. Markkinat kulkevat kaksipuoluejärjestelmässä, jossa on yläkerran väki ja alakerran väki. MACD histo-

grammi kuten valtaosa muistakin indikaattoreista mittaa kuinka vahva kummankin puolueen kannatus on. Kun kannatusluvut alkavat olla ohuen laiset, on todennäköistä, että toinen puolue ottaa vallan. Positiivisen divergenssin seurauksena on useimmiten jonkin sortin pomppu. Laskumarkkinan pohjat rakentuvat useimmiten myös divergenssien päälle. Voidaankin todeta, että divergenssit ovat teknisen analyysin voimakkaimpia muodostumia. Niitä kannattaa pitää silmällä sekä yksittäisten osakkeiden että indeksienkin tapauksessa.

Vastaavasti negatiivinen divergenssi syntyy, kun hinta tekee uuden huipun ja indikaattori ei jaksakaan enää seurata uuteen huippuun vaan jää

edellisen huipun alapuolelle. Tämä on tyypillisesti merkinä nousupuhdin loppumisesta ja on tullut aika levähtää. Markkinoiden huiput yleensä muodostuvat divergenssien kanssa käsi kä-

dessä, jolloin sekä markkinoiden pohjat että huiput ovat jollain tavalla sijoittajan etukäteen tunnistettavissa.



Rankka kyyti osakemarkkinoilla on jatkunut pelkojen lisääntyessä. Nyt sijoittajan on pidettävä pää kylmänä, eikä kannata suin päin arvailla milloin pohjat syntyvät. On olemassa mahdollisuus, että olemme astumassa pidempikestoiseen laskumarkkinaan. En kuitenkaan vielä ole valmis tätä kokonaisuudessaan allekirjoittamaan ennen kuin näen miten markkina käyttäytyy juuri muodostuvien positiivisten divergenssien jälkeen. Tyypillisesti nämä ennakoivat melko voimakasta pomppua, joka antaa lyhyemmän aikavälin toimijalle mahdollisuuden metsästää mukavaa tuottoa ja pidempää salkkua hallinnoivalle mahdollisuuden halutessaan keventää osakepainoa.

Juuri koskaan ei ole kannattavaa osallistua paniikkimyyntiin, ellei kyse ole tärkeän trenditason

rikkoutumisesta, vaan kylmän rauhallisesti myydä osakkeensa rajun nousun hetkellä. Laskeva markkina on tunnettu kovista liikkeistään sekä ylös- että alaspäin. Lähes koko Helsingin osakelista on muodostamassa positiivista divergenssiä, mikäli markkinalasku jatkuu vielä päivän tai pari. Todellinen romhduskin on toki mahdollinen, mutta se vaatii hyvin voimakkaan fundamenttikatalyytin kyytipojaksi. On siis hyvin todennäköistä, että pulkkamäkeä seuraa ainakin tilapäinen melko voimakaskin pomppu.

Samankaltaista viestiä on luettavissa pahoin runnellusta Saksan DAX-indeksistä. Vuoden 2010 pohjat saivat kyytiä ja 2009 lukemat ovat käsittelyssä paraikaa. Tarkkaile 5150 indeksin lukemaa, sillä se edustaa melkoisen merkittävää tukitasoa. Tällä hetkellä osakemarkkinat Euroo-

passa ovat hyvin vakuuttuneita todella suurista vaikeuksista ja saattavat siinä olla oikeassakin. Sijoittajan tehtävä kuitenkin on lukea mitä markkinoilla tapahtuu. Pohjat muodostuvat voimakkaiden positiivisten divergenssien varaan, tyypillisesti aikana, jolloin uutisointi on kaikkein mustimmillaan. Silloin, kun lehtien etusivuilta voi lukea maailmanlopun profetioita, on melko varmaa, että pohja on käsillä. Trendien uutisointi kärjistyy tyypillisesti vasta juuri ennen kuin trendi päättyy. Nyt on kuitenkin painotettava, että en tiedä yhtään sen tarkemmin mitä tulee tapahtumaan, sillä oma kristallipalloni on erittäin sumussa. Tarkoituksena on tulkita markkinoilla toimivien osapuolten tuntemuksia, siitä onko ylä- vai alakerta voimissaan. Tällä tavoin sijoittaja pääsee pienimmillä naarmuilla markkinoiden mellakoiden lävitse.

Mikäli olet suunnitellut lisääväsi osakepainoa salkkusi, uskoisin olevan varsin järkevää hajauttaa ostokset tuleville viikoille ja kuukausille, aivan kuten viime viikolla totesin. On kuitenkin oltava hyvin tarkkana, sillä maailma saattaa olla joutumassa suuriin vaikeuksiin ja sijoittajan tulee olla hereillä tällaisten tapahtumien aattona. Nyt jos koska on aika painottaa riskienhallintaa.

Tulevien viikkojen aikana pidämme silmällä markkinoiden kehitystä samalla, kun tarkkailemme makrotaloudesta saatavia lukuja. Elämme erityisen jännittäviä aikoja ja sijoittajan kannattaa pitää silmällä sekä kullan että hopean hintakehitystä. On hyvin todennäköistä, että rahan painaminen pääsee aivan uudelle tasolle molemmin puolin Atlanttia kriisin kärjistyessä.

Älä ole oman elämäsi Zorbas
Tilaa ViikkoRaha
Ja matkusta tuotoilla vaikka Kreikkaan



Tilaa tästä!

ViikkoRaha © Vertus Capital Asset Management Oy / Blue Apple

Vastuunrajaus

ViikkoRaha on opetuksellinen viikkokirje. ViikkoRahassa esitetyt osakkeet, omaisuuslajit tai strategiat eivät ole sijoitussuosituksia vaan ne esitetään opetuksellisessa tarkoituksessa. ViikkoRaha -viikkokirjeen lukija vastaa itse tekemistään päätöksistä, vaikka ne perustuisivat niihin tietoihin tai lähteisiin, joita ViikkoRaha -viikkokirjeessä mainitaan.

Charts produced by FreeStockCharts, TC2000 and StockFinder® which are registered trademarks of Worden Brothers, Inc., Five Oaks Office Park, 4905 Pine Cone Drive, Durham, NC 27707. Ph. (800) 776-4940 or (919) 408-0542. www.Worden.com".

Lukijakommentit ja kysymykset
ViikkoRahan tilaukseen liittyvät asiat
Sähköpostiosoitteen muutos

matias@viikkoraha.info
asiakaspalvelu@viikkoraha.info
asiakaspavelu@viikkoraha.info