

Sissejuhatus

Rahast ei saa üle ega ümber. Filmis „Nukitsamees“ kõlav „Rahalaul“ kannab koguni sõnumit, mille järgi raha mängib elus põhirolli ning raha ongi õnn ja armastus. Võime vaielda, kas päris nii otseseid võrdusmärke tõmmata saab. Neid ridu lugedes oled aga arvatavasti meiega ühel meelel, et rahal on elus tõesti väga oluline, keskne koht. Sellest tulenevalt on raha- ja investeerimisteadmised väga tähtsad. Õnneks saab teadmisi eri allikatest juurde ammutada. Näiteks keskendub meie rahatarkuse triloogia esimene raamat „Rahaedu põhimõtted“ üldisele rahatargale käitumisele. Raamat „Investeerimisedu põhimõtted“ seab fookuse aga kitsamalt investeerimisele.

Selle raamatu lugemisega oledki juba astunud olulise sammu edukamaks investoriks saamise teel! Raamatu läbitöötamine aitab sul oma investeerimisteadmisi oluliselt suurendada, edukamaid tehinguid teha ja seega jõuda ka rahalise vabaduseni. Viimase all mõeldakse üldiselt olukorda, kus raha saamiseks ei pea enam põhimõtteliselt tööd tegema. See tähendab, et elamiseks vajalikud summad laekuvad investeringutest. Sellest järeldeb, et investeerimisteadmised on rahalise vabaduse saavutamisel otsustavad.

Tee investeerimiseduni ehk edukaks investoriks kasvamine ei ole kiire ega lihtne. Paratamatult tuleb arvestada ka tagasilöökide ja oluliste väljakutsetega. Õnneks ei ole sa sel põneval rännakul siiski üksi. Saad alati „Investeerimisedu põhimõtted“ lahti võtta ning ammutada inspiratsiooni meie kogemuslugudest ja õppetundidest. Need aitavad vältida vigu, mida meie teinud oleme, aga pakuvad meie õnnestumiste näitel ka tuge ja kasulikke ideid.

Oleme üheskoos näinud väga erinevaid turuolukordi tehnoloogiamulli lõhkemisest 2000. aastal, 2009. aasta sügava majanduslanguse, Euroala võlakriisi, negatiivsete intresside ja nafta hinna ning koroonapandeemiani. Nende kriiside kõrval oleme olnud muidugi otseselt tunnistajaks ka eelnenud eufoorilistele aegadele. Kõik kriisid ja turuolukorrad on meile pakkunud rohkelt võimalusi edukate investeringute tegemiseks. Selle raamatu kaudu on meil väga hea meel neid praktilisi kogemusi ja õppetunde sinuga jagada. Nii saad oma rahaga teha loodetavasti paremaidki investeerimisotsuseid.

Usume koos paremaks saamisenesse ehk kogemuste jagamise kõrval peame väga väärtuslikuks ka teadmiste jagamist. See tähendab, et raamatus räägime lahti ja

selgitame põhjalikult, kuidas meie pikaaegse eduka investeerimise, aga ka investeerimisega tihedalt seotud teadustegevuse käigus omandatu võimaldab ka sinul teha paremaid ja kasumlikumaid investeerimisotsuseid. Siin raamatus peituvaid ja investeerimisedu saavutamiseks vajalikke teadmisi rikastame eluliste näidete ja soovitustega. Jagame sinuga raamatus põhimõtteid, kuidas algajast edukaks investoriks kasvada. Anname sulle tööriistad ja praktilised teadmised, kuidas oma investeerimisportfelliga navigeerida tõusuvees majandustsükli kasvufaasis ning segastes vetes majandustsükli langusfaasis.

„Investeerimisedu põhimõtted“ algab peatükiga, mis aitab investeerimise teekonda lahti mõtestada ja vastata küsimusele „Miks investeerimisega üldse tegeleda?“. Seejärel täiendame esimeses peatükis kirjeldatud käsitlusi inimese elukaare ja pensioni-investeerimise seisukohast. Muidugi avame ukse ka varaklasside imelisse maailma ja selgitame, millistesse varaklassidesse ning millal on mõistlik oma vara paigutada. Lisaks räägime raamatus praktilistest probleemidest alates maakleri valikust kuni tehingute tegemiseni. Ikka selleks, et sinu teelt takistusi kõrvale veeretada ja aidata sul oma samme investeerimismaailmas mugavamalt ning lihtsamini teha.

Raamatus on olulisel kohal erinevate varaklasside hindamise ja valimise põhimõtted. Anname sulle aktsiate hindamise tööriistad, praktilised õppetunnid ja kogemused, mis aitavad hinnata aktsiate õiglast väärtust ning teha kaalutletud investeerimisotsuseid. Käime läbi võlakirjade ja laenude ning kinnisvarasse investeerimise teekonna, mille käigus tutvustame praktilisi tööriistu ja võlakirjade ning kinnisvara õiglase väärtuse hindamise mudeleid. Raamatu võtab kokku majandustsüklitele keskenduv peatükk, millega anname edasi teadmised investeerimisportfelli kui terviku juhtimisest kogu majandustsükli jooksul.

Kuidas raamatut kasutada? Peatükke saab lugeda ka eraldi. See tähendab, et võid julgelt mõne peatüki ka vahele jätta ja kohe enda jaoks huvitavamad läbi töötada. Võib juhtuda, et oled näiteks mõne peatüki temadega juba kursis ja seetõttu huvitavad sind rohkem need, kus käsitletavate temadega ei ole sa senini piisavalt kokku puutunud. Usume, et ka kogenud investor leiab raamatu igast peatükist enda jaoks huvitavaid ja kasulikke mõtteid.

Rahaline vabadus ja edukate investeeringute tegemine ei ole juhus, kui tead, mida teed. Siit raamatust leitavate teadmiste, kogemuste ja tööriistade abil muutub investeerimine õnnemängust teadlikuks ning tõenäosustel põhinevaks teeks eduni. Soovime, et suudaksid tõenäosused enda kasuks tööle panna. Meie oleme tänu investeerimisele teekonna rahalise vabaduseni läbi käinud. Hea meelega jagamegi nüüd neid praktilisi kogemusi ja teadmisi ka sinuga, et ka sina saaksid oma soovitud eesmärkideni jõuda!

Sissejuhatuse alguses viitasime rahatarkuse triloogiale. See tähendab, et pakume sulle pärast selle raamatu läbitöötamist võimaluse tõusta investorina aste veelgi kõrgemale, anda see lisalihv. Nimelt keskendub meie rahatarkuse triloogia kolmas ehk viimane raamat „Investeerimisedu meistrikläss“ mõnevõrra spetsiifilisematele ja keerulisematele teemadele, pakkudes sellega sulle justkui musta vööd investeerimises.

Soovime mõnusat lugemist ja edukaid tehinguid finantsturgudel!

Tarvo, Tõnn ja Kristjan

TÄNUAVALDUS

Teeme sügava tänukummarduse kõigi nende ees, kes otseselt või kaudselt on raamatu valmimisele kaasa aidanud. Meie esimesele raamatule „Rahaedu põhimõtted“ osaks saanud väga soe vastuvõtt ja inspireeriv tagasiside olid need jõud, mis meid uuesti kirjutamise juurde suunasid. See raamat on meie tänuavaldus teile, meie lugejad!

Tõsi on ka see, et me ei tegutse kuidagi isolatsioonis ehk raamatu poolteiseaastane valmimisaeg on mõjutanud paljusid inimesi. Kõige lähemalt meie peresid. Oleme omaette, kinniste uste taga veetnud kirjutades tuhandeid tunde. Kogu kirjutamisprotsess on siiski olnud mähitud mõistvasse, kodusesse ja toetavasse õhkkonda. Aitäh meie peredele selle kingituse eest! Perede kõrval on ka meie lähedased sõbrad oma kohaloleku ja õigetel hetkedel lausunud õigete sõnadega aidanud meil rasketest aegadest läbi suruda.

Lisaks ajale on raamatu väljaandmiseks vaja ka raha. Siinkohal pöördumegi südamest tulevate tänusõnadega meie toetajate poole. Tallinna Tehnikaülikool, Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor ja Nasdaq Tallinn, suur, suur aitäh meisse uskumast!

Kahtlemata on määrav roll olnud ka meie tuhandetel tudengitel ja õpilastel, blogi „Rahaedu põhimõtted“ lugejatel, meiega samu radu käivatel investoritel ja koolitustel osalejatel. Meie ülesastumiste, loengute, kursuste, koolituste, aga ka omavaheliste vestluste käigus meieni jõudnud küsimused, kommentaarid, kogemuslood ning tagasiside on olnud väga väärtuslikud raamatu sisu suunajad.

Veel kord, meie siiras tänu kuulub kõigile teile, kes te meile raamatu kirjutamiseks sobiva taustsüsteemi üles ehitasite!

Kõik raamatus väljendatud seisukohad ja põhimõtted ei pruugi kattuda raamatu väljaandmist toetanud organisatsioonide põhimõtete ega vaadetega.

1.

Investeeringimõtte seadistamine ehk Millest alustamisel lähtuda

Iga uue tõsisema tegevusega alustamine või harjumuspärasega jätkamine eeldab teatavat hääle tatust ehk suhtumist. See tähendab, et vaja on aru saada selle tegevuse mõttekusest ja põhiprintsiipidest. Kasulikkust nägemata ja vähemalt üldisel tasemel sisu mõistmata on motivatsiooni keeruline leida. Siinses peatükis selgitamegi põhjalikult investeeringimise lähtekohti, eeliseid ja puudusi. Suuname sind investeeringimise üle tõsisemalt mõtlema, võtame fookusesse ka liitintressi ja raha ajaväärtuse kontseptsioonid. Kirjeldame seega rikkaks saamise ja rikkuse hoidmise põhimõtteid.

1.1. INVESTEERIMISE HEAD JA VEAD

Sul on võimalus elada tänasest meelepärasemalt ehk sinu ilusam elu on sinu enda teha. Palun mõtlegi nüüd korra, veel parem, pane kirja ja kujuta ette, millist elu sa realistlikes raamides viie või kümne aasta pärast elada tahad? Millisena kujutad aga oma elu ette pensioniealisena?

Näitlikustamiseks pakume kaks võimalikku varianti.

Sinu võimalik tulevikuelu number 1

Kujuta ette, et oled vanaduspensionär, kelle ainus sissetulek on riigipension esimesest sambast. Saad arved makstud ja söödud ka. Söök ei ole küll eriti kvaliteetne, jäädes tervislikkusest ja toredast maitseelamusest päris kaugemale. Sul ei ole ka piisavalt raha, et näiteks reisimas käia, sa ei saa stressita ega rahale mõtlemata isegi kinno või teatrisse minna, ammuigi mitte heasse restorani. Sünnipäevi ei ole sa juba ammu pidanud, sõprade paljudele kutsetele oled eitavalt vastanud, sest pea iga sellise ürituse või kokkusaamisega kaasneb kulu.

Sinu piiratud valikutega elu ei paku just palju rõõmsaid emotsioone ega nauditavaid kogemusi. Nii mõnigi kord ehk mõtled, et oleksid nooremana ikka võinud töö kõrvalt natuke ka säästa ja investeerida. Oled kaotanud aastakümneid, mida enam tagasi ei saa, oled kaotanud väärtusliku aja, mis sinu rahalist seisut oluliselt parandada oleks võinud.

Sinu võimalik tulevikuelu number 2

Kujuta ette, et oled vanaduspensionär, kes otsustas tööeas oma sissetulekutest ka säästa ja neid sääste investeerida. Pensioni saad nii esimesest, teisest kui ka kolmandast sambast. Sinu igakuine pension kokku on kaks korda suurem kui esimesest sambast saadav riigipension. Lisaks on sul dividendiaktsiaid ja võlakirju, millelt saadava rahavoo eest käid aastas kaks-kolm korda pikematel reisidel. Kui tuleb aga tahtmine, siis mõni aasta isegi talvitud mõistliku hinnataseme ja soojema kliimaga riigis. Pensionifondide, aktsiate ja võlakirjade kõrval otsustasid nooremana osta ka ühe üürikorteri, mille laen aastaid tagasi makstud sai. Iga kuu laekuv üüritulu suurendab sinu sissetulekuid seega veelgi.

Vaatamata positsioonidele erinevates varaklassides, ei ole sa aga siiski kunagi tahtnud investeerimisega tegelemisele liigselt aega kulutada. Nii oled suurema osa oma investeerimisprotsessist, sealhulgas tehingute tegemisest, automatiseerinud. Võlakirju oled küll mõne aasta tagant ise juurde ostnud, kui olemasolevad on

lõppenud ja jälle uusi sobivaid on pakutud. Üürikorteriga on olnud natuke rohkem tegelemist, aga nüüdseks oled sellegi usaldusväärse halduri kätte andnud, kes väikese tasu eest selle väljaüürimise ja muuga tegeleb. Sa elad mõnusalt, saad hädavajaliku kõrval tegeleda ka hobidega, käia kontserditel, meelelahutusüritustel, aeg-ajalt ka restoranides õhkkonda ja maitseelamusi otsimas. Sa ei ole kunagi pidanud raha pärast perekonna või sõprade kutsetele eitavalt vastama.

Sellise eluni jõudmiseks pidid algusaegadel tarbimises küll natuke tagasi andma, ent sellest tulenev negatiivne mõju on tänu rahaasjade oskuslikule korraldamisele jäänud siiski pigem märkamatuks. Pikaajaline, regulaarne investeerimine on sinu pensionielu muutnud hoopis valikuterikkamaks. Veel enam, tegelikult aitas oma rahaasjadele tähelepanu pööramine ja investeerimine elada ilusamat elu juba tööeas, sest investeringud hakkasid sissetulekuid kasvatama võrdlemisi ruttu. Esimestel aastatel küll vähem, ent koos investeerimisportfelli kasvuga on aegamööda suurenenud ka sissetulekud investeerimisest.

Sinu rahaline heaolu ja sellega kaasnev elukvaliteet oleneb sinu enda otsustest. Naiivne on loota, et keegi teine sind rikkaks teeb. Mida varem investeerimisega alustad, seda suurem on eduvõimalus!

Nende näidete eesmärk on loomulikult sind mõtlema panna, anda edasi see lihtne idee, mille järgi varasem otsus investeerimisega tegeleda aitab hiljem elada meelepärasemalt. See „hiljem“ saabub mõistliku tegutsemise korral küll juba oluliselt varem kui ametlik pensioniiga. Kuid ka alles pensionieas on võimalik alustada, ikkagi võib olla aega,

et elujärge natukene parandada. Ent investeerimise eripärade ehk liitintressiefekti tõttu pead sel juhul leppima vähesega sellest, mida oleksid võinud saavutada. Lisaks on paraku ka tõenäoline, et alles pensionieas alustada püüdes saab tõeks ütlus vana koera ja trikkide kohta. See tähendab, et vanemas eas on harjumusi muuta ja uusi oskusi õppida keerulisem kui nooremana. Seega, mida varem alustad, seda lihtsam ja kasulikum ehk seda suurem on sinu eduvõimalus! Kui aga ei alustagi, kui oma tulevikule ei mõtle, siis võibki ees oodata midagi kirjeldatud vireleva pensionäri ehk „Sinu võimalik tulevikuelu number 1“ sarnast.

Siinkohal tasub siiski ka üle korrata, et investeerimise mõte ei ole ainult toredam pensioniiga, investeerimise kasulikkus ja positiivne mõju sinu elule on selgelt laiem, avaldades sisuliselt juba investeerimisega alustades. Nii aitab endale sobiva riskitase-mega investeerimine tekitada rahu ja rahulolu ehk maandada rahaga seotud stressi ning pakkuda ka eduelamust. Rahakitsikus kipub olema üks peamisi peretülide põhjuseid, seega aitab rahatark käitumine ja investeerimine ka suhete kvaliteeti parandada.

Teadmine, et sul on varad, mida ootamatu rahavajaduse korral realiseerida saad, annab sulle tegelikult väga erinevates olukordades oluliselt parema positsiooni. Näiteks saad enesekindlamalt esitada tingimusi tööandjale (sest ei pea töökohast meeleheitlikult kinni hoidma) ja ka uue töökoha otsinguil saad valida enda soovidele vastava ega pea raha pärast meeleheitlikke valikuid tegema. Samuti upitab investeerimine sind paremale kohale näiteks laenu võtmisel. Esiteks on see tõestus laenuandjale, et oskad rahaga ümber käia, teiseks saad laenuandjale pakkuda teadmise, et vajaduse korral suudad laenumakseid teha ka investeringuid müües. Lihtsamalt öeldes vähendab see laenuandja jaoks riske ja sinu jaoks tähendab see paremaid laenutingimusi (väiksemat kulu). Loomulikult on neid olukordi veel ja veel, kus parem varaline seis sinu kasuks räägib.

Investeerimisest saadav laialdane kasu ei tule siiski päris ilma ohverdusteta. Millised on siis investeerimisega kaasnevad negatiivsed küljed? Välja võiks tuua allpool oma võimeid elamise. Teisisõnu, investeerimiseks raha kogumine ehk säästmine tähendab, et kogu sissetulevat raha ei saa elamiseks ära kasutada. Sellest tulenevalt võivad mingid hüved jääda saamata (kuigi erinevate säästmistrikkide abil on võimalik kokku hoida ka nii, et senisega võrreldes millestki eriti loobuda ei tulegi).

Samuti võib juhtuda ja aeg-ajalt juhtubki, et sinu investeringute väärtus mingis ajavahemikus väheneb ehk sul on oht osa oma rahast kaotada. Selle negatiivse külje pehendamiseks pakume siin raamatus aga soovitusi ja ideid ehk kuidas teha nii, et investeringud oleksid kokkuvõttes võimalikult edukad. Igal investoril tuleb ju ebaõnnestunud tehinguid ette ehk oluline on pigem, et õnnestunud tehinguid oleks lihtsalt rohkem.

Kolmanda võimaliku negatiivse küljena võiks välja tuua ka ajakulu. Selleks et investeerimises pikaajaliselt edu saavutada, on vaja omandada teadmisi ja aeg-ajalt ennast ka toimuvaga kursis hoida. Iseenesest on küll võimalik täitsa häid tulemusi saavutada ka üldiste teadmiste abil, mille omandamiseks tegelikult väga palju aega ei kulu. Näiteks võiks enam-vähem ka piisata, kui saad aru investeerimise olemusest, vajalikkusest ja mõjust sinu rahalisele olukorrale, saad aru kaasnevast riskist, tutvud liitintressi kontseptsiooniga ning sul on ülevaade näiteks ka indeksfondide eelistest. Selliste teadmiste omandamiseks piisaks ka ühe-kahe raamatu läbi lugemisest (üldteadmised raha kohta saad omandada näiteks meie esimesest raamatust „Rahaedu põhimõtted“ ja täpsemad investeerimisteadmised sellest raamatust). Seejärel on võimalik oma investeerimistegevus vähemalt osa teenusepakujate

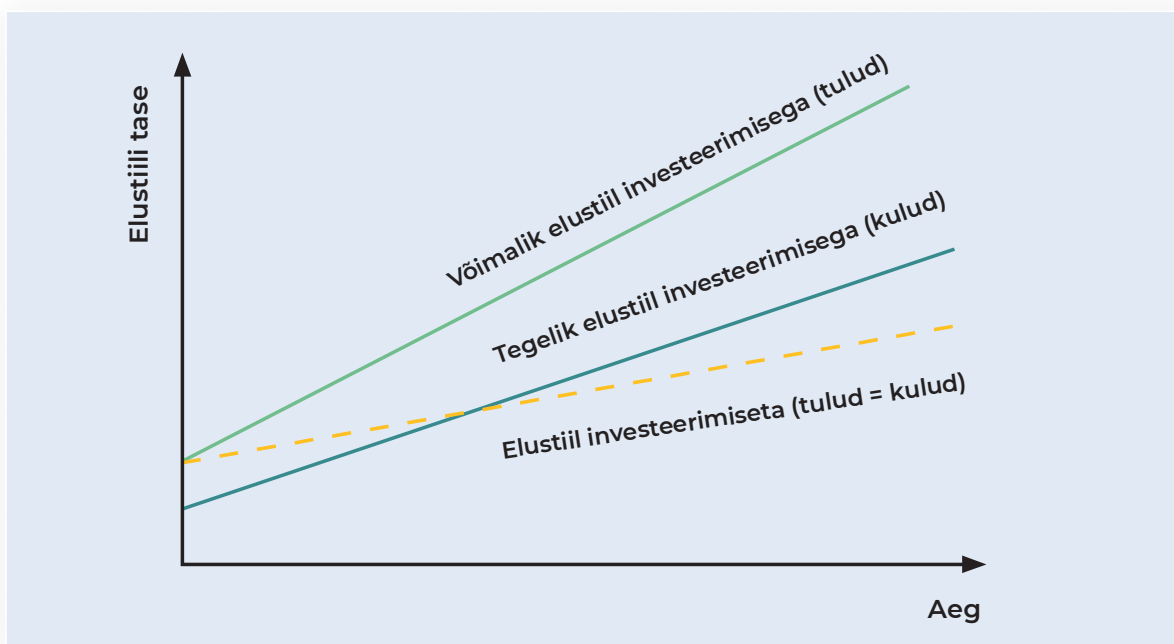
Mõistliku investeerimisega kaasneb palju positiivset, ent leida võib ka negatiivsemaid külgi.

juures ka automatiseerida (võib ka maaklerile helistada või kirjutada ja küsida, kuidas seda täpselt teha) ja nii edasine ajakulu minimaalseks viia.

Nimetatud negatiivsed küljed on muidugi üsna suhtelised ehk mõni inimene võib neis investeerimisega kaasnevates aspektides näha hoopis positiivset. Nii tähendab alla tegelike võimaluste elamine samal ajal ju üha suurenevat rahalist turvatunnet ja head rahalist distsipliini, investeerimisse panustatud aeg läheb aga tegelikult ju enda arendamisse ja isegi ebaõnnestunud investeeringud võivad hoopis kasulikke õppetunde pakkuda. Inimesest olenevalt võib investeerimisega kahtlemata ka muid soovimatuid kaasnähte ilmneda. Näiteks on ju seegi võimalik, et investeerimisest satutakse sõltuvusse ja muu elu seepärast kannatab. Siiski, kokkuvõttes usume meie kindlalt, et investeerimisega kaasnevate võimalike negatiivsete ilmingute mõju kahvatu positiivse kõrval, eriti kui negatiivseid külgi teadvustada ja nendega tegeleda.

Joonisel 1 on ka kujutatud, kuidas investeerimiseks raha kogumine ehk säästmine võib teekonna alguses teataval määral elustiilile negatiivselt mõjuda, ent seejärel pakkuda juba oluliselt mõnusamat elu kui see oleks investeerimiseta. Teisisõnu oleme kujutanud investeerimist hõlmava ja mittehõlmava elustiili võrdlust ehk illustreerinud investeerimise mõju elustiilile, sissetulekutele ja kuludele.

Otsustamise hetkel, enne esimest investeeringut, on sinu investeerimist hõlmav võimalik elustiil samal tasemel nagu see oleks investeerimiseta, tegelik elustiil aga säästmise tõttu natuke madalam. Järjepidevalt säästes ehk hoides kulusid sissetulekust madalamal ja neid sääste investeerides, jõuad mõne aja pärast olukorda,



Joonis 1. Investeerimise mõju elustiilile, sissetulekutele ja kuludele.

kus investeringutelt saadav tulu kasvab sama suureks kui investeerimisvälistest allikatest säästetav summa (näiteks 10–20% igakuisest palgast). Joonisel 1 illustreerib viimast olukorda joonte „Tegelik elustiil investeerimisega“ ja „Elustiil investeerimiseta“ ristumine. Siit edasi teenid investeringutelt aga juba rohkemgi kui investeerimisvälistest allikatest (palgast) säästad ehk sinu tegelik elustiil investeerimisega on juba kõrgemal tasemel kui elustiil investeerimiseta.

Investeerimisega tegelemata teenitakse sissetulekut üldjuhul oma tööga, investeerimisega tegelemisel lisandub aga ka teinegi sissetulekuallikas ehk investeringutulu. Järjepidev investeerimine aitab neist kahest allikast laekuvat sissetulekut ainult tööga teenitavast ka enamasti kiiremini kasvatada, mistõttu muutub investeerimist hõlmava tegeliku ja mitte hõlmava elustiili erinevus üha suuremaks (kiiremat kasvu illustreerib joonte erinev kasvunurk, mille tulemusena suureneb ka joonte vahe). Jätkates võimalikust mõnevõrra tagasihoidlikuma elustiiliga, soovitame ka investeerimistulust vähemalt osa uuesti investeerida. See tähendab, et säästmise täiendav põhimõte näeb ette tulude kiirema kasvutempo kuludega võrreldes (joonisel 1 on joone „Võimalik elustiil investeerimisega“ tõusunurk teravam kui joonel „Tegelik elustiil investeerimisega“, mistõttu suureneb ajaga ka nende joonte vahe ehk säästetav summa).

Eelnevast johtub, et soovitame ennast natuke ka premeerida ja teatavat osa lisanduvast tulust siiski elamiseks kasutada ehk sissetulekute suurenedes võiksid veidi aeglasemas tempos ka kulusid suurendada. Näiteks kui igakuine kogusissetulek kasvab eelnenud aastaga võrreldes 7%, siis suurenda kulusid 3–5% jagu. Praktikas ongi sul siinkohal lihtsam jälgida oma säästmismäära kogusissetulekutelt. Selleks liida tööga teenitav ja investeringutest saadav sissetulek kokku ja arvuta, kui suure osa sa sellest summast säästad. Eesmärgiks soovitamegi seada viidatud säästmismäära aeglase tõstmise ajaks.

Sellise käsitusega on kooskõlas ka põhimõte, mille alusel hoiad oma investeerimisportfelli nii-öelda muust elust eraldi ehk suunad investeerimisest laekuva tulu kogu ulatuses uutesse investeringutesse. Nii tegutsedes hoiad selgemat joont ja järgid otseselt ning täies ulatuses ka liitintressi ideed. Siiski jääb ka siin kehtima kogutuludelt arvatud säästmismäära kasvatamise põhimõte.

Rahatarkuse kõige olulisema põhimõtte ehk „hoia kulud tuludest madalamal“ täiendava põhimõtte kohaselt tuleb ka kulude kasvutempo hoida tulude kasvutempost madalamal.

Tulude suurenedes on oluline ka säästmismäära kasvatada.