

# Raha- aabits

koostöös ETV saatesarjaga "Kui mul oleks miljon krooni..."



Kui mul oleks  
**miljon**  
krooni ...

rahakompass  
**raha**  
aabits



## Sisukord

Kuidas targalt tarbida	3
Kuidas eluaset osta	9
Investeerimise eelmäng	17
Laisa investori käitumisreeglid	23
Virga investori käitumisreeglid	31
Kuidas pensionieaks valmistuda	35

---

Väljaandja: Tallinna Väärtpaberibörs koostöös ETV-ga

Tekstide autor: Villu Zirnask

Disain: Labor

[www.rahakompass.com](http://www.rahakompass.com)

ETV

**raha**   
kompas



## Raha-aabits

### koostöös ETV saatesarjaga “Kui mul oleks miljon krooni...”

Mis peitub pangahoonete uhkete fassaadide taga? Kas ka midagi lihtsale inimesele kasulikku? Selles raamatus uurime, kas ja kuidas saavad pangad ja teised finantsasutused meile meie soovide ja unistuste täitmisel abiks olla – pesumasina- või autoostu võimalikuks teha, maja või korteri soetamist finantseerida, sääste kasvatada, rahaliselt kindlustatud vanaduspõlve tagada.

Seda aitavad meil teada saada raamatu viis peategelast – reaalsed Eesti inimesed oma reaalsete soovide ja reaalsete võimalustega.



## **KULDAR / 46 /**

koos oma naise ja viie lapsega elas veel mõne aasta eest Lasnamäe tornmajas. Siis sai aga perel Lasnamäe elust villand, võeti pangalaen, osteti krunt Vääna-Jõesuus ja löödi oma jõududega püsti ruumikas maja. Aga sellest laenust oli vähe, mistõttu sisetööd on veel alustamata – puudu on isegi WC ja vannituba. Pillimehe ja pillimeistrina leiba teeniv Kuldar tahab sisetöödeks pangalt laenu juurde võtta.

---



## **KADRI / 30 /**

töötab Tallinna Kaubamajas noortekorruse teenindusjuhina ning õpib Tartu Ülikoolis suhtekorraldust. Kadri elab vanalinnas üürikorteris ja maksab üüriks pea poole oma igakuisest sissetulekust. Seda ei pea Kadri kõige mõistlikumaks raha kasutamise viisiks, seepärast on tal tekkinud tahtmine osta oma korter. Korteri ostuks peaks Kadri pangast laenu võtma.

---



## **IVAR / 34 /**

on noor kosmopoliit, kes seni materiaalsete väärtuste asemel hoopis eredatesse elamustesse investeerinud. Ivar jagab sõbraga laenuga ostetud 2-toalist korterit kesklinnas. Nüüd on Tallinna – Helsingi liinil sõitvas reisilaevas stjuuardina töötav Ivar hakanud ka tulevikule mõtlema ja leidnud, et vanaduspäevade tarvis tuleks iga kuu natuke raha kõrvale panna.

---



## **REIN / 64 /**

endine insener, nüüd pensionär, leidis viisi, kuidas nigelast pensionist hoolimata hästi ära elada. Hiljuti müüs ta oma korteri Tallinna kesklinnas, asemele soetas mitu korda odavama korteri Tallinna lähedal. Nii saadud raha eest ostis Rein pruugitud auto, ülejäänud aga tahab targalt investeerida, et sellelt pensionile võimalikult suurt lisa teenida.

---



## **EWE / 46 /**

on ametivahetusega – telediktorist ravimifirma tegevdirektoriks – saavutanud enda ja oma poja materiaalse heaolu. Eluase (korter Tallinna kesklinnas) on olemas, samuti kõik, mis üht korralikku korterit sisustama peab. Ent Ewe sissetulek ei kulu üksnes tarbimise peale, investeerimine pole talle võõras sõna. Ta mõistab suurepäraselt, et neil päevil, kui hästi läheb, on mõistlik kindlustada iseenda ja oma poja tulevikku.

# 1

## Kuidas targalt tarbida

Võlg on võõra oma, ütleb eesti vanasõna. Samas on nii palju asju, mida igapäevases elus vaja, paraku alati palgast nende ostmiseks ei jätku. Ja on asju, mida just hädasti vaja pole, aga tahaks ikka. Kuivõrd aitavad krediitkaardid, arvelduslaenud ja liisingud inimese asiseid soove teoks teha?



## KULDAR:

Enne, kui maja valmis, ei taha ma muu peale raha kulutada. Aga külmkapp teeb viimasel ajal häält nagu hakkaks lendu tõusma – kui ta katki läheb, siis tuleb küll sundost.

Kuigi – talv on tulekul ja kevadeni ajaks ehk ka ilma külmkapita läbi. Kõik muud asjad on sellised, millega kannatab maja valmimiseni – nagu televiisor, arvuti, õmblusmasin.

## IVAR:

Uut mööblit oleks vaja. Kapid, diivan jne. Umbes 50 000 krooni kulutaks ma selle peale ära, sest mööbel peab olema korralik, selline, mis kümne aasta pärast ka veel kõlbab.

## Hansa Liising Eesti väikefinantseerimise divisjoni direktor ANNELY KAUGE:

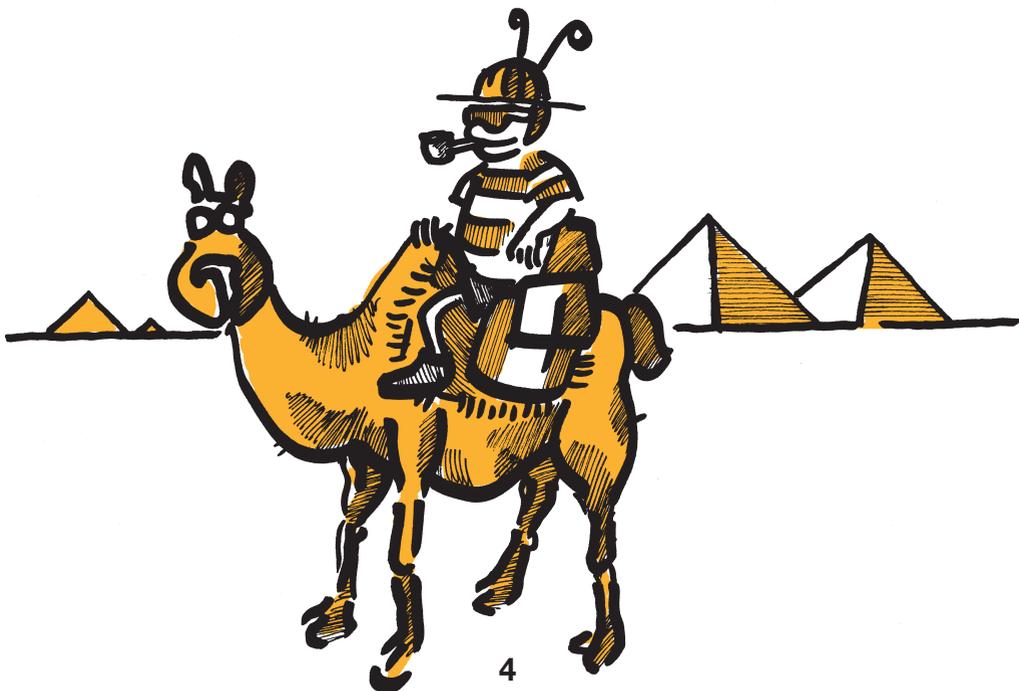
Järelmaksu võib taotlema tulla inimene, kelle pangakontole laekub üle 2000 krooni kuus. Eriti lihtne on järelmaksu saamine sellest pangast, kuhu laekuvad tema regulaarsed tulud – on vaja täita ainult vastav taotlus. Teise panga klient peab lisaks tooma pangakonto väljavõtte, kust

näeme kui suured on laekumised tema kontole. Võimaliku järelmaksu suurus sõltub inimese sissetuleku suuruselt. Igakuised laenude tagasimaksed võivad olla kuni 30%, suuremate sissetulekute puhul ka kuni 40% sissetulekust.

Võtame Ivari: tema tõestatud netosissetulek on 10 000 krooni kuus, sellest 2500 krooni läheb laenu tagasimakseks. Tema järel-

maksulimiit oleks umbes 30 000 krooni, siis peaks ta 33 kuu jooksul pangale maksma 1200 krooni kuus või 25 kuu jooksul 1500 krooni kuus.

Kuldar, kelle tõestatud netotulu on samuti 10 000 krooni kuus, millest 3200 krooni läheb majalaenu tasumiseks, võiks 7000 kroonise külmkapi ostuks saada 36 kuu pikkuse järelmaksu. Esialgne sissemaks



oleks 5% ehk 350 krooni, edasi peaks ta tasuma pangale 240 krooni kuus.

### Ühispanga jaepanganduse direktori asetäitja EERIKA VAIKMÄE-KOIT:

Väikeste ostude puhul – siis kui klient suudab raha juba järgmise kuu esimesel poolel ära maksta – võib kasutada krediitkaarti. Siis ei pea maksetähtajani möödunud aja eest isegi intressi maksuma (maksetähtaeg on tavaliselt 10. või 15. kuupäeval). Krediitkaardiomanik saab kaardiga tehtud ostu hõlpsasti vormistada ka

järelmaksuks ning hajutada tasumise kahe kuu kuni kolme aasta peale. Selleks ei pea tooma ühtki uut dokumenti või tõendit. Sama hõlpsasti saab klient järelmaksu ennetähtaegselt tasuda, kui tal selline soov tekib. Krediitkaardi taotlemiseks ei pea omama hiigelsissetulekut, see peaks ületama 1500 krooni.

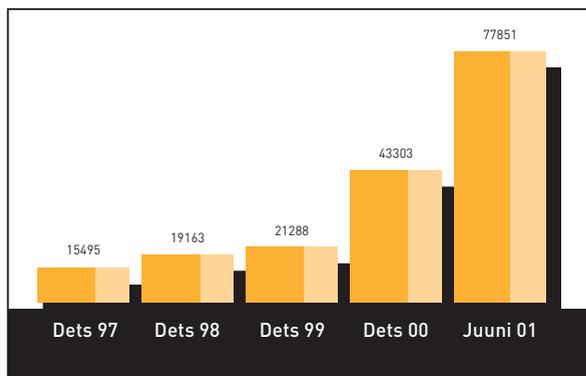
### Sampo Panga maksekaartide projektijuht LAURI ILISON:

Lisaks neile inimestele, kes vajavad lühiajalist laenu, kuulub krediitkaart kindlasti

ära ka neile, kes käivad sageli välismaal. Et ennast reisi peal mugavalt ja kindlalt tunda, on krediitkaart lausa hädavajalik. Krediitkaarti on võimalik kasutada ääretult paljudes müügikohtades üle maailma. Näiteks Eurocard/Mastercardi aktiveeritakse maailmas 16 miljonis maksekohas.

## Krediitkaartidest

Krediitkaardid jagunevad fikseeritud maksetähtajaga kaartideks, millel iga kuu avaneb uus krediidilimiit ning järgmise kuu 10. või 15. kuupäevaks ehk siis kõige rohkem 40–50 päeva pärast tuleb eelmise kuu tehingute eest tasuda. Vaba maksetähtajaga kaardi puhul igal kuul uut limiiti ei tule, tehingute eest saab kaardiomanik tasuda siis, kui ta sissetulekud võimaldavad. Limiidi suurus sõltub sissetuleku suurusest: 4000 – 10 000 kroonise netosissetuleku puhul on limiit Eesti pankades üldiselt ühe kuu sissetuleku suurune, 10 000 kroonist suurema tulu puhul kuni kahe kuu sissetuleku suurune.



Krediitkaardiomanike arv kasvab kiiresti  
Eesti Panga andmed

### IVAR TUNNEB KREDIITKAARDI VÕLU:

Kui Soomes elasin, oli mul krediitkaart. Aga ma lõikasin selle ise puruks, sest kulumine läks kontrolli alt välja. Krediitkaart nõuab kaineid pead, muidu eladki ainult võlgu. Üldiselt on krediitkaart muidugi väga hea asi, ta annab raha liigutamisel rohkem vabadust, aga sellega peab väga ettevaatlik olema. Praegu mul ei olegi krediitkaarti.

### KONSERVATIIVNE REIN:

Mina ei ole kunagi laenu võtnud. Võlg on võõra oma. Võtta on seda palju kergem kui tagasi maksta.

### EW E RÄÄGIB, MILLETA SAAB JA MILLETA EI SAA:

Lõputult riideid ei mahu kappi ja sul on ainult üks paar jalgu, mille otsa mahub korraka üks paar kingi. Asjad teevad tihti rohkem tüli kui rõõmu. Kodumasinatelt on tänapäeval hädavajalik ilmselt pesumasina ja külmkapp. Ja kohvimasin neile, kes kohvita elada ei saa. Mikrolaineahju järele ei tunne vähemalt mina vähimatki vajadust. Samuti ei arva ma, et peres, kus paar inimest suudavad nõusid pesta, oleks vaja nõudepesumasinat. See, millist koduelektronikat keegi vajab, on väga individuaalne.

## Laenuvõime test

Pangad jälgivad, et teie laenumaksete kogusumma ei ületaks umbes kolmandikku kuu netosissetulekust. Sõltumatud finantskonsultandid päris samasugust mõõdupuud ei kasuta. Üks lähenemisviis on jagada laenu kaheks: headeks ja halbadeks. "Head laenu" on need, mis on läinud eluaseme ostuks, hariduse omandamiseks, äri edendamiseks ja muude väär-



tust säilitavate või kasvava väärtusega asjade soetamiseks. "Halvad laenud" on läinud väärtust kaotavate varade – tarbekaupade, auto, puhkuse – ostuks.

Oma tarbimislaenude koorma pärast ei pea te muretsema, kui n-ö halbade laenude tasumiseks kulub kuus alla 10% netosissetulekust. Kui kulub 10-20% pole ka veel midagi hullu lahti. Aga 20%-st suurem võlakoorem viitab, et olete tarbimisega liiale läinud.

## **Kuus küsimust, et teada saada, kas tarbimislaenu võtmine on õigustatud**

1. Kas mul on tõesti seda asja vaja?
2. Kas ostu on võimatu edasi lükata?
3. Kas ostuks ei saa kasutada sääste?
4. Kas ostu ei saa edasi lükata, et aja jooksul raha koguda?
5. Kas ostu kasutusiga on pikem kui kolm aastat?
6. Kas ostu kasutamisega on pikem kui laenu kustutamise tähtaeg?

Kui vastus enamikule küsimustele on jaatav, siis on laenuvõtmine suure tõenäosusega õigustatud. Mitu eitavat vastust viitavad sellele, et laenu võtta ei ole otstarbekas.

## **SOOVID JA VÕIMALUSED TASAKAALU**

### **PSÜHHOLOOG TAIMI ELENURM:**

Tuleb läbi mõelda, mida ma selles hetkes tõeliselt vajan, mis on mulle oluline.

Mõelge oma kujuteldav puudus ümber oma vooruseks. Näiteks nii mõnegi kulunud interjööri saab suuri kulutusi tegemata väikese detailiga meeldivaks ja stiilseks kujundada. Mõistlikud tarbijad – need, kelle soovid on võimalustega tasakaalus – usuvad iseendasse ja oma võimetesse, enamasti see aitabki saavutada nimetatud tasakaalu.

### **EW E SÄÄSTMISNIPP:**

Mul on kaks pangakontot. Kui olen otsustanud millegi jaoks raha koguda, kannan aeg-ajalt raha oma n-ö kogumiskontole.

Ja ma ei puutu seda enne, kui soovitud summa koos. Igapäevaste kulutuste jaoks võtan raha ainult teiselt pangakontolt.

### **KULDARI SÄÄSTMISNIPP:**

Ostan hulgi, näiteks suhkru 50 kilose koti kaupa. Sellega hoian kokku viis krooni kilo pealt. Sügisel ostan kümme kotti kartulit ühe krooniga kilo. Käin harva poes – kui käid poes iga päev, kulub iga kord 500 krooni, kui käid korra nädalas, kulub ikka 500 krooni. Reklaamist ennast mõjutada ei lase, läikivaid asju ei osta.

## **Oi-oi! Poleks uskunud!**

Hulga näiteid sellest, kuhu ülemäärane tarbimislaienude võtmine välja võib viia, leiab tarbimiskultuuri mekast – Ameerika Ühendriikidest. Mis te arvate, kui palju kodumajapidamiste pankrotte registreeriti USA-s 2000. aastal? Üle miljoni! See teeb ühe pankroti 92 majapidamise kohta. Pankrottide poolest USA liiderosariigis – Tennesseees – kuulutas 2000. aastal pankroti välja koguni iga 43. kodumajapidamine.

# 2

## Kuidas eluaset osta

Sa saad keskpärast palka, maksad suure osa sellest ära keskpärase üürikorteri eest. Oma korteri või maja ostmine nõuaks rahasummat, mis on kümneid kordi suurem kui eales käes oled hoidnud. Ehk peaks eluasemelaenu võtma? Aga kas sissetulek on selleks küllalt suur? Ja kust saada see esimene rahahunnik – omafinantseerimine, nagu pankurid ütlevad? Soov eluase osta tõstab päevakorda need ja veel kümned muudki küsimused.



**Sampo Panga  
krediittoodete  
müügiosakonna  
suhtehaldur RAIT KARU:**

Kui inimesel on tekkinud vajadus eluase osta, siis mina soovitaksin tal selle mõtte võimaluse korral kohe teoks teha. Sest summa, mis läheb iga kuu üüri maksmiseks on samas suurusjärgus laenumaksetega. Aga kui üürimaksed on üürnikule sisuliselt kadunud raha, siis laenumaksed jäävad tegelikult talle endale, nende eest saab ta endale kinnisvara.

**Ühispanga eralaenude  
arendusjuht TRIIN  
MESSIMAS:**

Enne panka laenu taotlemata tulekut võiks inimene läbi mõelda, kui suur on tema tõestatav netosissetulek ning kui palju saab ta sellest sissetulekust iga kuu laenu tasumiseks ära maksta. Seda hinnates tuleks kriiti-

liselt üle vaadata oma tarbimisharjumused – mõelda, millistest hüvedest ta on võimeline pikaks ajaks loobuma, millistest mitte.

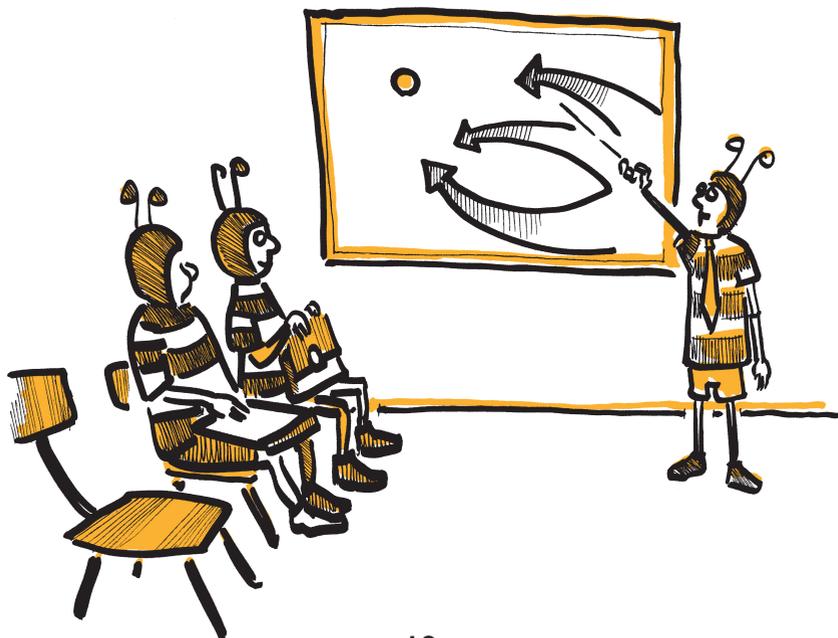
**Hansapanga  
eralaenutoodete  
arendusosakonna juhataja  
KERSTI ARRO:**

Laenuaotleja netosissetulek peaks eluasemelaenu puhul olema vähemalt 4000 krooni kuus. Aga siin võib laenu taotleva pere liikmete – abikaasade, elukaaslaste – sissetulekud kokku liita, summa peab olema üle 4000 krooni.

**MESSIMAS:** Teiseks tuleks mõelda laenu tagatise peale. Esmaseks tagatiseks on ostetav eluase, selle väärtus peaks ületama laenusumma 1,5 kordselt. See tähendab, et üldjuhul peab laenuvõtja enda taskust tulema kolmandik ostetava eluaseme hinnast.

**ARRO:** Esialgse sissemakse vähendamiseks on mitmeid võimalusi – saab seada laenule lisatagatise, teatud juhul saab võtta riikliku sihtasutuse garantii, mõnel juhul aktsepteeritakse käendus. Täna saab Eesti pankadest eluasemelaenu ka ilma, et esialgseks sissemakseks oleks kogutud 1/3 ostetava kinnisvara väärtusest.

**KARU:** Lisatagatiseks sobib mõni muu kinnisvara, see ei pea tingimata laenuvõtjale endale kuuluma. Võib olla näiteks tema vanemate või sugulaste oma, kui nad on nõus oma maja või korterit pantima. Sihtasutuse garantii tähendab nn noore pere laenu, mille põhiline erinevus tavalisest eluasemelaenust seisneb selles, et omafinantseeringu suurus peab olema vähemalt 10% ostetava eluaseme hinnast (tavalisel eluasemelaenul on



see 1/3). Kui näiteks 50 000 krooni omanik saab muidu võtta 100 000 krooni laenu ja osta 150 000 kroonise kinnisvara, siis noore pere laenu saaks võtta piisava sissetuleku korral laenu 450 000 ja osta poole miljoni kroonise kinnisvara.

**ARRO:** Eesti pangad pakuvad praegu laenu kuni 30 aastaks. Kliendi seisukohast on kõige õigem valida selline tähtaeg, mis on võimalikult lühike, aga mille juures laenumaksed siiski veel jõukohased on. Pikema tähtajaga laenu puhul tuleb laenuvõtjal pangale rohkem intressi maksta, seepärast ongi tal kasulik maksta laen tagasi nii kiiresti kui võimalik.

**KARU:** Laenuperioodi jooksul võib laenuvõtja ja tema sissetulekutega paljugi juh-

tuda, ka halba. Ilma nende riskideta elada ei saa, nendega tuleb lihtsalt leppida. Mõnevõrra saab tuleviku-riske vähendada suure esialgse sissemaksega, samuti erinevate kindlustustega (aga see maksab).

**ARRO:** Keegi ei tea, mis 10-30 aasta jooksul juhtuda võib, aga selle pärast ei tasu paanikasse sattuda ja laenuvõtmisest loobuda. Pank on ikkagi kliendi partner ja püüab probleemidele lahenduse leida – kui see on lahendus, siis pakkuda maksepuhkust või teha maksegraafik ümber. Halvimal juhul tuleb laenuga ostetud kinnisvara lihtsalt ära müüa, mõnel juhul on siis võimalik asemele osta odavam eluase.

## **Psühholoog TAIMI ELENURM:**

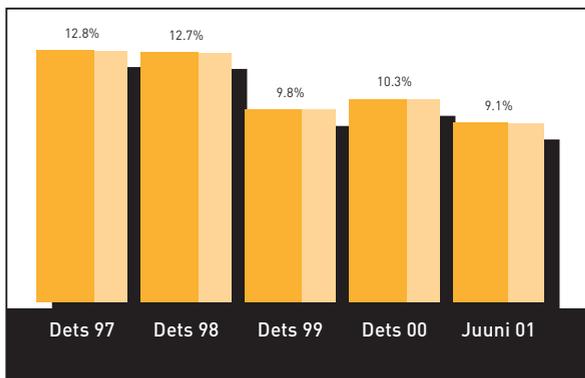
Laenuvõtmisega seotud hirmud võib jagada kaheks õigustatud hirmudeks ja valehirmudeks. Õigustatud on küsimus sellest, kas ma suudan laenu tagasi maksta, kas ma olen ka aastate pärast veel nii tööväimeline. Nende hirmude mõjul võib laenud võtnud inimene hakata metsikult tööd rabama, unustada ära elamise enda. Valehirmud tulenevad põhiliselt teadmatusest – ei teata, millest täpselt sõltub intressimäär, kuidas maailmamajanduse võnked kõike laenuga seonduvat mõjutavad jms. Nendest hirmudest saab üle, kui asjad enne laenu võtmist endale selgeks teha, näiteks mõne asjatundja abil.

## **Mis on intress ja millest see sõltub?**

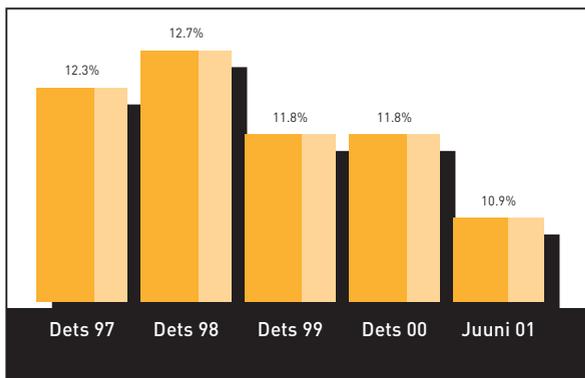


Intress on tasu raha kasutamise eest. Intressimäära kohta võib öelda, et see on raha hind. Esiteks sõltub intressimäär, millega Eesti pangad eluasemelaenu annavad, sellest, millist intressipoliitikat ajab Frankfurdis asuv Euroopa Keskpank. Teiseks sõltub intressimäär sellest, kui riskantseks kohaks peetakse rahvusvahelisel finantsturul Eesti riiki ja Eesti pankasid – mida kindlam nende finantsseis ja väljavaated on, seda odavamalt laenatakse Eestisse raha.

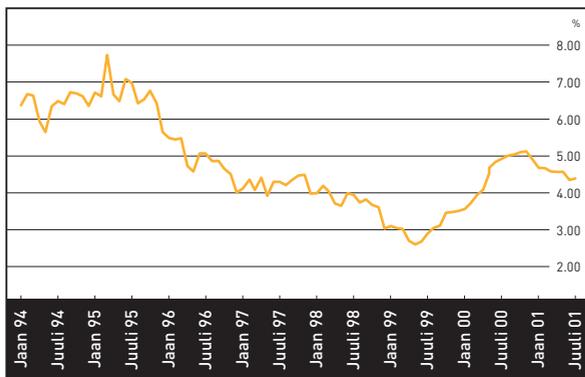
Alles kolmandaks sõltub intressimäär eluasemelaenu võtjast – sellest, kui suur on tema esialgne sissemaks ja millised tagatised, kas ta võtab laenu fikseeritud või muutuva intressimääraga, kas euros või Eesti kroonis ja mis tähtjaks.



Euros (kuni detsember 1999 Saksa margas) võetud eluasemelaenude kaalutud keskmine intressimäär  
Eesti Panga andmed



Eesti kroonis võetud eluasemelaenude kaalutud keskmine intressimäär  
Eesti Panga andmed



Kui suur võib olla EURIBOR – intressimäär, mis on Eestis eluasemelaenu intressimäära aluseks (euro 6 kuu EURIBOR, kuni 1999. aasta jaanuarini ECU ehk eküü 6 kuu LIBOR)  
Euroopa Keskpanga andmed

## Kolm põhjust, miks tasub laenu võtta ja eluase soetada:

- 1) Meeldivas rajoonis oma eluaseme omamine pakub emotsionaalset rahulolu.
- 2) Maja või korteri ostmine on hea viis ennast säästma sundida – laenu tasumisest pole pääsu, ent laenuga ostetud korteri või maja väärtus samal ajal ei kao, reeglina ta püsib või isegi tõuseb.
- 3) Majasse või korterisse investeerimine annab mitu maksusoodustust:
  - a. eluasemelaenu intressid saab maksustatavast tulust maha arvata;
  - b. kui müüte maja või korteri rohkem kui kaks aastat pärast ostu, siis ei müügi- ja ostuhinna vahe pealt tulumaksu maksma ei pea.

### **KULDAR:**

Praegu on mul üleval 205 000 krooni majalaenu, umbes 3200 krooni kuus tuleb seda tagasi maksta. Pean plaani, et laenu juurde võtta ja sisetöid tegema hakata. Laenu tagatis on nüüd ju suurem, sest hulk

asju on pärast esimese laenu võtmist majja juurde tehtud. Umbes 300 000 krooni oleks juurde vaja, siis saaks sisetööd tehtud. 300 000-st jätkub, kui teen need tööd oma jõududega, oma poistega. Muidu kuluks selle töö peale palju-palju rohkem raha.

### **Ühispanga eralaenude arendusjuht TRIIN MESSIMAS:**

Kõigepealt peaks Kuldari laskma oma maja uuesti ära hinnata. Me saame laenu anda kuni 66% ulatuses maja väärtusest. Kui võtta praegusele 200 000 kroonile lisaks 300 000 krooni, kasvaks laenujääk 500 000 kroonini. Nii palju saaksime

anda siis, kui maja väärtus oleks 760 000 krooni.

Teiseks peab vaatama ka Kuldari pere sissetulekut – kuni 30% tohib sellest laenudeks ära maksta. Praegu on Kuldari tõestatud sissetulek 10 000 krooni kuus, sellest umbes 30% ta maksabki iga kuu ära. Selleks, et laenu juurde

saada, peab ta seega suutma tõendada, et tema sissetulekud on suuremad kui 10 000 krooni. Teine võimalus on laenu tähtaega pikendada. Näiteks 30 aastase tähtaja ja 500 000 kroonise laenu puhul tuleks Kuldari iga kuu pangale maksta 4000 krooni.

### **KADRI:**

Minu elamistingimused on praegu ühest küljest täiesti rahuldavad – elan vanalinnas üürikorteris, üür on normaalne (2500 krooni kuus). Vanalinna aura on fantastiline, sellepärast ma olengi üürikorteris nii kaua – 2,5 aastat – vastu pidanud. Aga teisest küljest on see ikkagi ainult üürikorter. Sellepärast olengi korteri ostmise peale mõelnud, hindu

uurinud. Vanalinna ma korterit osta ei jõuaks, sest sissetulek on mul praegu vaid 7000 krooni, kui maksud maha arvata jääb alles 5500. Sellega suurt laenu välja ei aja, aga midagi ikka. Lasnamäele ma korterit ei taha, Mustamäele ka eriti mitte, parem ikka kesklinna. Kui sellest plaanist midagi välja ei tule, lükkan asja parem edasi, ootan, kuni jõukamaks saan.

**Hansapanga  
eralaenuotodete  
arendusosakonna juhataja  
KERSTI ARRO:**

Kadrile saaks laenu pakkuda küll. Sissetulek võimaldaks tal võtta 15 aastaks 155 000 krooni või 20 aastaks 175 000 krooni laenu. Mõlemal juhul oleks tagasimaksete suurus 1620 krooni kuus.

**Sampo Panga  
krediititoodete  
müügiesakonna  
suhtehaldur RAIT KARU:**

Selle raha eest võiks saada 1-toalise korteri Lasnamäel

või ka Mustamäel. Sõltub sellest, kui palju tal oma-finantseeringuks raha välja panna on.

**OberHausi tegevdirektor  
HINDREK LEPPSALU:**

Kinnisvarahinnad on kallimad seal, kus inimestel on tööd. Seal on ka rohkem maksejõudu ja rohkem inimesi, kelle sissetulekud võimaldavad laenu võtta. Üle Eesti võib hinnades leida kümnetesse kordadesse ulatuvaid erinevusi. Kui Tallinnas maksab 2-toaline korter 300 000 krooni suurusjärgus, siis mõnest

endisest sovhoosikeskusest võib korteri saada ka 3000-4000 krooni eest – erinevus on sajakordne.

Enne kinnisvara ostmist mõnes väiksemas kohas peaks mõtlema, kas kunagi võib tekkida vajadus sellest ka lahti saada. Väikestes asulates ei ole kinnisvaraturg kuigi likviidne, risk on suur, et teil ei õnnestu kaua aega oma vara müüa. Enne ostu tasub uurida ka kohaliku omavalitsuse arengukavasid, sealt saab piirkonna perspektiivide kohta üht-teist välja lugeda.

## Kulutused, millela eluasemelaenu ei saa

Eluasemelaenu võtmine ei too kaasa üksnes igakuiseid laenu- ja intressimakseid. Enne kui üldse laenulepinguni jõuate, peate tegema kulutusi mitme tuhande krooni eest. Kulutuste täpne suurus sõltub ostetava kinnisvara väärtusest ja laenu suuruselt.

Oletame, et ostate 250 000 kroonise korteri ja võtate selleks 200 000 krooni laenu. Selleks tuleb maksta:

- 1) pangale lepingutasu, reeglina 0,5-1% laenusummast – see teeb 1000-2000 krooni;
- 2) notarile ja riigilõivuks umbes 2000 krooni;
- 3) kinnisvarahindajale tagatisvara hindamise eest umbes 1000 krooni.



Seega odavama Tallinna korteri laenuga ostmise nõuab 4000-5000 krooni ühekordseid kulutusi, ilma selleta kõiki vajalikke lepinguid sõlmida ei saa.

See pole veel kõik. Tagatisvara tuleb ka kindlustada – tule, vee, vandalismi ja loodusõnnetuse vastu. See maksab kindlustusvõtjale – s.t teile – alates 600-700 kroonist aastas.

## **Kas kinnisvara on hea investering?**

Kas tasuks osta veel teine või kolmaski kinnisvara, puhtalt investeringuks, raha paigutamiseks? Mõte väärrib kaalumist, aga ärge arvake, et kinnisvara erakordselt kindel investering on. Sellega võib samamoodi raha kaotada nagu näiteks aktsiatega.

Üks näide. Jaapani kinnisvarahinnad kerkisid 1955. aastast 1989. aastani rohkem kui 75 korda. Jaapani kuue suurima linna eluasemehindade indeks kerkis sama ajaga 200 korda. 1989. aastal hinnati kogu Jaapani maa ja kinnisvara turuväärtust viis korda suuremaks kui Ameerika Ühendriikide maa ja kinnisvara oma. Olgugi, et pindalalt on USA 20 korda suurem kui Jaapan. Teoreetiliselt oleks Tokio kinnisvara müügist saadava rahaga võinud kokku osta kogu USA kinnisvara. Jaapani golfiväljakute koguväärtus oli kaks korda suurem kui kõigi Austraalia börsiettevõtete väärtus.

Kõlab absurdelt? 1990-nadate aastate alguses selgus, et absurdne see ongi. Paari aastaga kukkusid kinnisvara hinnad Jaapanis 3-4 korda, 1989. aasta hinnatase on Jaapanis tänaseni kättesaamatus kauguses ning 1980-ndail aastail ostetud kinnisvara kahjumis investering. Väiksema mastaabiga kinnisvaramulle on olnud mujalgi maailmas, 1990. aastate alguses näiteks ka Rootsis ja Soomes. Siit moraal – kinnisvarainvesteeringut peab kaaluma sama kaine ja põhjalikult nagu iga teist rahapaigutust.

## **Küsimused, mille üle enne kinnisvara-investeeringu tegemist mõelda:**

1) Kinnisvaramaaklerid ütlevad, et kinnisvara hinna määravad kolm asja: asukoht, asukoht ja asukoht. Kas teile silma jäänud kinnisvara asukoht on perspektiivikas? Tallinna vanalinn on ilmselt kindla peale minek, aga selle kandi väärtusest on juba väga paljud aru saanud ja seepärast on ka hinnad kõrged. Võib-olla teeksite elu tehingu näiteks hoopis Kohtla-Järve korteritega – kui Ida-Virumaa tööstuslik hiilgus kunagi taastub, võiks sealsetel korteritel olla hoopis teine minek kui praegu.

2) Millist eluaset inimesed tulevikus hindavad? Metalliaeri ajastu hiiglaslikud eluasemed täna hästi kaubaks ei lähe, üldse on suurte ja unikaalsete ehitiste müük aegavõtvam kui väikeste ja suhteliselt isikupäratute korterite müük. Praegu ongi Eestis hinda läinud väiksemapoolsed korterid – 2-3 toaga, suurusega 50-70 ruutmeetrit.

3) Et tulu saada, tuleb investeringuks ostetud kinnisvara üldjuhul välja üürida. Mõelge, kas olete seda tüüpi inimene, kes kinnisvara haldamisega ja korrashoiuga jännata viitsib ning üürnikega maid jagada tahab – kõik ju kulub ja kõik üürnikud pole inglid.

## REINU KAVAL KORTERITEHING

### REIN:

Enne oma Tallinna kesklinna korteri müümist ei tulnud ma rahaliselt välja. Põhiline osa pensionist kulus üürile ning järelejäänud 500 krooniga elada on võimatu. Siis mõtlesin – kas pean ma siis oma viimased eluaastad niimoodi virelema?

Müüsin korteri, ostsin asemele korteri Tallinna lähedal. Hinnavahe oli kuuekordne, vaheraha eest ostsin pruugitud auto, ülejäänud investeerin. Kuigi elasin oma eelmises korteris tervelt 25 aastat, ei tunne ma nüüd sellest mööda sõites mingit nostalgiat. Üks etapp elust sai läbi, algas järgmine.

# 3

## Investeerimise eelmäng

Milleks säästa? Milleks investeerida? Sellepärast, et nii saate finantsiliselt vaba(malks – siis ei sõltu te enam 100%-liselt oma jooksvatest sissetulekutest, teil on lihtsam üle elada aegu, kus jooksev sissetulek on mingil põhjusel vähenenud või päris kadunud. Suurematel säästjatel tekib lõpuks koguni valikuvõimalus, kui palju ja kui pingeliselt palgatööd teha. Aga samas kaasneb säästmise ja investeerimisega mure säästude säilimise pärast. Mida teha, et sellised mured igapäevast elu ei segaks, rahulikult magada laseksid?



## Kuidas vältida investeerimis põhmelli?

1997. aastal oli aeg, kus pea iga eestlane rääkis TALSE-st. Ei enam. Siis tuli aeg, kus ellujäänud börsifriigid rääkisid NASDAQ-ist. Sealgi läks paljudel kehvasti. Selleks, et teil ei jääks investeerimisest sama santi tunnet kui paljudel TALSE kukkumisest, peaks esimene samm olema investeerimiseesmärkide väljaselgitamine. Teine samm olgu iseenese – oma asjatundlikkuse ja riskitaluvuse – hindamine. Alles kolmandaks saab hakata otsima soodsaid rahapaigutusvõimalusi – selliseid, mis antud investeerimiseesmärkide, asjatundlikkuse ja riskitaluvusega kokku sobivad.

Oma investeerimiseesmärkide väljaselgitamiseks peate endale esitama kaks küsimust. Esiteks, kui pikaks ajaks ma tahan investeerida? Teiseks, kas investering peab suurendama minu igapäevast sissetulekut?

Esimene valik – investeeringu pikkus – sõltub sellest, kas kogute raha paarikümne aasta kaugusel oleva pensionipõlve kindlustamiseks, maja ostmiseks paari aasta pärast või soovite kuu aja pärast toimuva puhkusereisi tarvis kõrvale pandud raha kuni reisini efektiivselt kasutada. Teine valik sõltub sellest, kas tahate investeerimisega suurendada oma igapäevaseid sissetulekuid või kogute raha mingi kaugema eesmärgi tarvis.

Investeerimisel vaja minev asjatundlikkus on õpitav asi, pealegi saab seda nõuandjate abil parandada. Aga nõuandjaid valides ja kuulates tuleb olla väga tähelepanelik. Pimesi võõrale nõuandele tugineda on ohtlik esiteks seepärast, et nõuandjal võib mängus olla omakasu. Teiseks jääb nõuande kuulaja sõltuvusse nõuandja edasistest soovistest, mis võib kiiresti muutvas olukorras halvasti lõppeda, sest uus nõuanne jõuab kohale liiga hilja. Niisiis, raha tuleb paigutada valdkonda, kus te olete piisavalt asjatundlik või saate kasutada asjatundliku ja usaldusväärse nõuandja abi. Aga pidage meeles, et nõuandja soovitus järgi ei tohi tegutseda enne, kui olete täielikult aru saanud tema mõttekäigust ja põhjendustest.

Sama oluline kui oma asjatundlikkusega arvestamine, on riskitaluvuse hindamine. Osalt sõltub riskitaluvus teie varanduslikust seisust ehk sellest, kui suurt riski võite endale lubada. Teisiti öeldes, tuleb välja arvestada, kui palju raha võite kaotada, ilma et see teid finantsiliselt jalust maha lööks. Üks äärmus on siin pensionieas lesknaine, kellele säästude kaotus tähendaks kohest elatustaseme langust. Teise äärmusse jääb edukas ärimees, kellele ei valmista mõõduka kaotuse tasategemine raskusi.

Vähemalt sama tähtis kui riskitaluvuse majanduslik külg, on selle psühholoogiline pool. Esiteks võivad liiga riskantsed investeeringud röövida teilt meelerahu, mida saadav tulu ei pruugi kompenseerida. Teiseks – ja see on veel ohtlikum – võite emotsionaalse pinge all olles hakata tegema valeotsuseid, mis viivad reaalsete rahaliste kaotusteni.

### PSÜHHOLOOG TAIMI ELENURM:

Riskijulgus ja –taluvus ei ole kaasasündinud asjad, inimene ise saab neid päris palju mõjutada või arendada. Esiteks, tuleb oma suhtumisi täpselt tundma õppida. Teiseks, läbi mõelda, mida ta saab teha siis, kui juhtub halvim. Kolmandaks, täiendada oma teadmisi, et väheneksid teadmatusest tulenevad hirmud.

Mis Ewesse, Ivarisse, Reinu ja Kuldariisse puutub, siis testid näitasid, et nad on keskmisest pisut riskijulgemad. Kõige selgemalt ja harmoonilisemalt väljendub riskijulgus ja edule suunatus Ewes, samas ei lase Ewe ennast haarata arutul hasardil. Rein on kõige hasartsem, ühtlasi on elukogemus talle andnud oskuse ebaedu pikalt mitte põdeda ja saadud kogemused tuleviku tarvis kõrva taha panna. Aga Rein on rohkem mängu ilu väärtustaja kui sihikindlalt edu poole pürgija. Ivaril on tervete elamuste vajadus üldiselt suur, aga investee-

mise osas on ta kummalisel kombel vaoshoitud ja väga kaalutlev – võimalik, et see tuleb tema suhteliselt suurest laenukoormusest. Kuldar on ettevaatlik ja kaalutlev, isegi umbusklikuvõitu. Väärt eesmärgi nimel on ta valmis riskima küll (ka investeerimisel), aga prognoosida võib ärevust tehtud sammude pärast.



## KUIDAS EWEST INVESTOR SAI:

Osalt oli see pankade tõhusa töö tulemus – nad saadavad aeg-ajalt oma trükiseid, helistavad. Võtsin sellisest pakkumisest ühel päeval kinni, leppisin kokku konsultatsioonina, käisin rääkisin pangas kenade noorte inimestega.

Aga eelsoodumused olid mul juba varem olemas. Esiteks, ühel hetkel tunned, et sa ei vaja nii palju asju, sul pole neid kusagile

panna. Teiseks, sa elad ka homme ja ülehomme ja 20 aasta pärast. Selles ebakindlas maailmas peab oma seljatagust kindlustama – võid ühel päeval näiteks oma jala murda, ei saa tükk aega tööd teha. Siis on hea, kui on headel päevadel raha varutud.

Enne investeerima hakkamist on kõige targem kuulata spetsialisti nõuannet. Ise võib ikka väga valesti oma raha paigutada.

## Kas raha ja teadmisi peab palju olema?

### LHV partner RAIN LÕHMUS:

See on täiesti vale arusaam, et investeerima hakkamiseks peab raha kotiga olema. Palju tähtsam on regulaarselt säästa ja sääste mõistlikult paigutada, siis tuleb lõpuks kokku ka kotitais raha.

**Hansabank Marketsi investeringute juhtimise divisjoni direktor PRIIT PÕLDOJA:**

Ümber tuhat krooni kuus on see summa, millega tasub juba tulla panga investeerimisnõustajate käest küsima, kuidas raha targalt paigutada. Tuhandet krooni saab paigutada nii, et kulud pole väga suured ja tootlus on mõistlik – parem kui raha pangakontol hoides.

**LÕHMUS:** Investeerimine pole mingi eriliselt keeruline asi või ainult vähestele

väljavalitutele mõeldud tegevus. Ma võrdleksin investeerimist auto juhtimisega – peaaegu kõik inimesed saavad sellega hakkama, see on jõukohane tegevus pea igale inimesele. Mõned autojuhid teevad küll ka avariisid ja mõned saavad surmaga. Investeerides võib ka avarii teha, aga surma ei saa.

## Investeerimisarad eestlased ja investeerimisjulged rootslased

(investeerimisfondidesse raha pannud inimeste osatähtsus elanikkonnas SEB-i andmetel)

	1990	1999	2000
Eesti	<1%	<1%	<1%
Soome	1%	10%	18%
Norra	1%	20%	22%
Rootsi	25%	60%	66%

## IVAR OTSIB OMA INVESTEERIMISEESMÄRKI

### IVAR:

Mul jääb iga kuu umbes 2000 krooni üle. Tahaksin selle investeerida. Rumal kui see raha lihtsalt niisama ära kulub või pangakontol tühist intressi teenib.

### SAMPO VARAHALDUSE ARENDUS-DIREKTOR JOHANN SULLING:

Kas investeerimishuvi tuleb sellest, et tahate koguda raha suhteliselt lühiajaliselt mingi kindla väljamineku jaoks – maja või auto või pesumasina vms ostuks? Või tahate koguda raha pensioni jaoks? Või kogute lihtsalt niisama, igaks juhuks, nii et täna pole teada, millal seda raha täpselt vaja läheb?

### IVAR:

Olen vist viimane tüüp.

### JOHANN:

Mis ajal seda raha siiski vaja võiks minna? Kasvõi hästi umbes hinnates.

### IVAR:

Palk tuleb mul kogu aeg pangakontole, tööd leian ikka. Tahan selle rahaga natuke riskida, saada suuremat tulu kui pangakonto intress.

### JOHANN:

Sellisel juhul see perspektiiv ehk ajahorisont ei saa olla väga lühike.

Pangaintressist kõrgemat tulu teenib kõige tõenäolisemalt aktsiatega (arenenud riikide statistika tõestab seda), aga aktsiate häda on see, et lühiajalises perspektiivis võib nende hind olla väga kõikum. Sellepärast ei tasu aktsiatesse investeerida, kui te pole valmis hoidma raha seal vähemalt viis aastat. Mida pikaajalisem investering seda suurema osa rahast võib panna aktsiatesse ja seda vähem tasub hoida pangakontol või võlakirjades.

Mida lühiajalisem investering, seda suurem osa tuleks hoida pangakontol ja võlakirjades ja väiksem osa aktsiates.

On kaks põhilist viga, mida inimesed teevad. Esiteks, teades, et raha läheb paari kuu või poole aasta pärast vaja, üritatakse selle paigutamisel vahepeal ikkagi viimast

võtta. Paigutatakse raha varadesse, mille väärtus võib hullusti kõikuda ja tulu saamine on nii lühiajalises perspektiivis kaugel kindlast. Teiseks, kuigi raha ei lähe niipea vaja, kogutakse seda lihtsalt arvel-duskontole või pisut paremal juhul pankasse tähtajalisse deposiiti ja saadakse palju vähem tulu kui võiks.

#### IVAR:

Mina olen pikaajaliseks investeerimiseks täiesti valmis, see on just see, mida ma tahan. Hakkab juba vanust kogunema, tegelikult mõtlengi vahel selle peale, et peaks pensionipõlveks vara koguma, ehk saab siis veeta oma pensionea nagu saksa ja ameerika pensionärid, pidevalt raha pärast muretsemata.

## Mõni mõiste, mille teadmine aitab finantsnõustajate jutust paremini aru saada

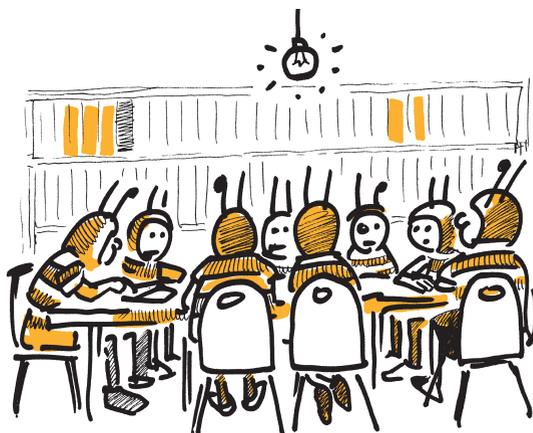
**VÄÄRTPAPER** – paber, kaasajal õigemini üksnes märke deponitooriumi (väärtpaberihoidla) arvuti mälus, mis tõestab, et väärt-paberi omanik on osanik mingis ettevõttes või on kellelegi laenu andnud. Keerulisemal juhul võib väärtpaber tõestada seda, et väärtpaberi omanikul on õigus ja/või kohustus tulevikus kelleltki osta või kellelegi müüa teisi väärt-pabereid kindlal hulgal ja kindla hinnaga. Selliseid väärtpabereid nimetatakse tuletisväärtpaberiteks.

**VÄÄRTPABERITURG** – koht, kus ostetakse ja müüakse väärtpabereid. Sõna "koht" on siin üsna laialivalguva tähendusega. Väärtpaberitega kauplemist vahendavad isikud (maak-

lerid) võivad olla koondatud ühte geograafilisse punkti või olla geograafilises mõttes täiesti hajutatud ning pidada ühendust telefoni ja/või arvutiside abil. BÖRS on üks osa väärtpaberiturust. Börsi ja börsivälise väärtpaberituru põhiline

vahe on selles, et börsil on kauplemise reeglid täpsemalt paika pandud kui börsivälisel turul.

**AKTSIA** – väärtpaber, mis näitab selle omaniku (aktsionäri) õigust osale ettevõtte varast ja kasumist. Aktsiaid



on kahte liiki: lihtaktsiad ja eelisaktsiad. Eesti ettevõtteid on välja lasknud ainult lihtaktsiaid, mujalgi maailmas on lihtaktsiad kõvasti levinumad kui eelisaktsiad. Lihtaktsia annab aktsionärile hääleõiguse ettevõtte aktsionäride üldkoosolekul, kuid jätab ta viimasesse järjekorras kasumi ja ettevõtte lõpetamisel alles jääva vara jaotamisel. Eelisaktsia ei anna aktsionärile hääleõigust, kuid annab lihtaktsionäri ees eesõiguse kasumist osa saamisel ja ettevõtte lõpetamisel alles jääva vara jaotamisel.

**DIVIDEND** – see osa ettevõtte kasumist, mis makstakse aktsionärile välja. Dividendi suurus sõltub ettevõtte arengufaasist. Kiiresti kasvavad ettevõtted ei maksa suuri dividende, sest nad investeerivad kogu kasumi oma tegevuse laiendamisse. Sellise ettevõtte aktsionär saab tulu aktsia turuhinna tõusust, dividendid on teisejärguline tululaikas. Stabiilsuse saavutanud ettevõtted seevastu jagavad suurema osa oma kasumist dividendidena laiali, sest neil endil ei ole võimalik seda tulusalt investeerida.

**VÕLAKIRI** – väärtpaber, mis tõendab, et võlakirja väljaandja on võlakirja ostjalt laenu saanud. Võlakirja väljaandja (emitent) peab võlakirjad kustutus- ehk lunastamistähtajal nimiväärtusega tagasi ostma. Võlakirja väljaandmise ja lunastamistähtaja vahelisel ajal maksab emitent võlakirja omanikule intressi.

## Säästma ja investeerima hakata on imelihtne

N-ö tehnilises mõttes on säästmise ja investeerimisega algust teha imelihtne. Selleks on teil vaja pangakontot ja väärtpaberikontot. Kui teil pangakonto on olemas, siis väärtpaberikonto avamiseks pole enamasti vaja isegi pankka või maaklerifirma kontorisse kohale minna – selle saab avada interneti, telefoni ja posti teel asju ajades.

Põhjalikumad ja täpsemad infot investeerimisvõimaluste ja –tarkuste kohta, kui sellesse raamatukesse mahub, on ka lihtne saada: pangakontoritest või internetist (näiteks [www.tse.ee](http://www.tse.ee), [www.hanza.net](http://www.hanza.net), [www.uplaza.ee](http://www.uplaza.ee), [www.lhvdirect.ee](http://www.lhvdirect.ee), [www.sampo.ee](http://www.sampo.ee)).

# 4

## Laisa investori käitumisreeglid

Sa ei pea ennast eriliseks finantsgeeniuseks ega plaani selleks ka saada. Aga natuke raha jääb sul pea iga kuu ikkagi üle. Mida sellega peale hakata, kuhu see paigutada? Pangahoiusele, investeerimisfondi? Aga kuidas saab kindel olla, et pangad ja fondid ühel päeval põhja ei lähe? Või ennast selle vastu kaitsta?



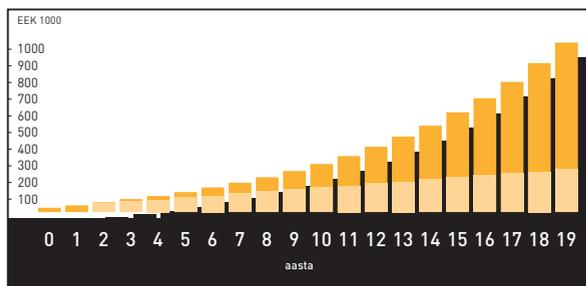
## EWE:

Minu eesmärk oli investeerida oma raha võimalikult väikese riskiga ja väikese vaevaga. Et ma ei peaks tormama iga päev paariks tunniks arvuti taha uurima, kuidas mu rahapaigutustel läheb. Väikese vaevaga ma praegu hakkama saangi – aeg-ajalt saadab fondihaldur mulle oma tegevusaruande, mõnikord helistan ma talle ise ja uurin, kuidas olukord on. Seni on mu investeeringu väärtus kasvanud.

## HARRASTUSINVESTOR KRISTJAN GUTMAN:

Minu töö ei ole selline, mis võimaldaks rikkaks saada 1-2 tehinguga. Kui soovin koguda suuremat summat, siis ainus või-

malus on raha järk-järgult kõrvale panna. Raha pank ja sukasärde kogumine on suhteliselt mõttetu, tulusus on väike või puudub, seepärast eelistan aktsiaid. Olen õppinud, et inimesel, kes ei saa päev otsa arvuti juures istuda, turge jälgida või analüüse lugeda, on mõttetu üritada investeerida üksikutesse aktsiatesse. Aktsiahinnad võivad teha igasuguseid trikke, inimene, kes sellele pühenduda ei saa, pangu raha parem fondidesse.



## Kuidas saada miljonäriks?

Investeeringe 20 aasta vältel iga kuu 1000 krooni, see teeb kokku 240 000 krooni. Kui investeeritud raha toodab aastas 12% tulu, siis ongi 20 aasta pärast koos miljon krooni. Lihtne, eks?

## Millesse on võimalik investeerida?

### LHV partner RAIN LÕHMUS:

Kui alustada vanematest asjadest, siis tuleb esimesena nimetada kulda ja väärismetalle – neid on aastasadu turvaliseks investeeringuks peetud. Aga viimase paarikümne aasta jooksul nad tulususe poolest kuigi hästi esinenud pole.

Teiseks tuleb inimestele meelde kinnisvara kui midagi kindlat. Üldiselt peab

paika küll, et kui ostad maja, siis ajaga selle väärtus tõuseb. Aga kõige tulusam investeering pole kinnisvara enamasti olnud, mõnikord on hinnad kukkunud ka. Kolmandaks on olemas pangadeposiidid ja võlakirjad. Need pakuvad suhteliselt kindlat tulusust, aga just selle kindluse pärast pole nende tulusus kuigi kõrge. Kipub inflatsioonile alla jääma.

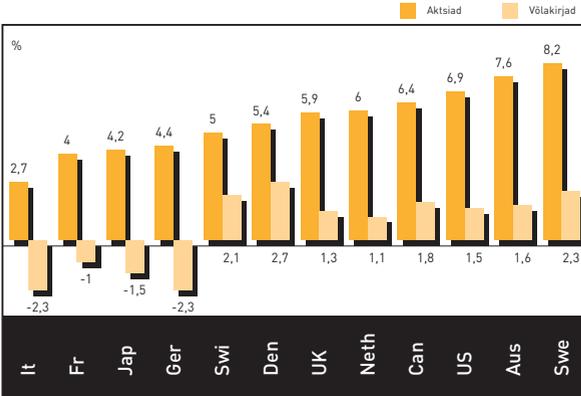
Kõige parema riski ja tulu suhtega investeering on aktsiad. Ajalugu on näidanud, et arenenud riikide aktsiaturgudel on olnud vähe 15-20 aastaseid perioode, kus aktsiad poleks pakkunud teiste investeeringutega võrreldes parimat tulusust.

Aktsiate edu tuleneb sellest, et nad esindavad tükikest ettevõttest. Ettevõtte on selline asi, mis kasvab. Kui me

ostame maja või korteri, siis see ei kasva – aasta pärast on seal sama palju ruutmeetreid kui täna. Aga ma ei ole kohanud ühtegi ettevõtet, mille eesmärk poleks suure-

maks kasvada, olla järgmisel aastal suurem ja kasumlikum kui täna. Kuidas see tegelikus elus õnnestub ja kuidas kajastub see aktsia börsihinnas, on

konksuga küsimus, kuid selge on see, et kui ettevõtte kasvab, siis on vaid aja küsimus, millal tema aktsia väärtus kasvab.



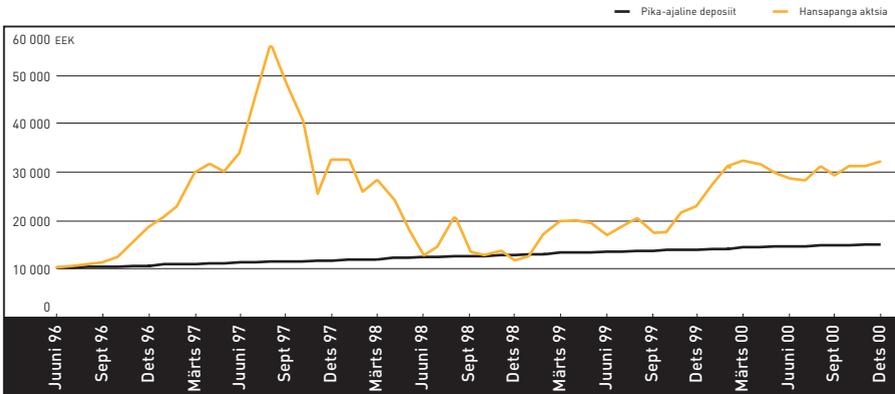
• Allikas: London Business School & ABN Amro

## Aktsiate ja võlakirjade keskmine aastane reaaltulustus 20. sajandil

Aktsiatelt saadud keskmine tulu on inflatsioonist kiirem olnud, võlakirjadel mitte alati (reaaltulustus on tulusus, mis jääb järele pärast inflatsiooni mahaarvamist).

## Eestisse investeerimise tulemused: Hansapanga aktsia ja aastane depositiit

Suur osa 1990-ndate aastate esimesel poolel säästetud rahast kadus Eestis pangakrahidesse. Ent 1990-ndate aastate teisel poolel on paika saanud paljud mehhanismid, mis aitavad tagada pangahoiuste säilimise ning ausa mängu aktsiaturul. 1996. aasta juunis hoiustatud 10 000 krooni, mille hoiutähtaega aasta kaupa pikendati, oleks 2001. aastaks juuniks kasvanud umbes 15 000 kroonini, samal ajal Hansapanga aktsiates hoiitud 10 000 krooni väärtus oleks umbes 32 000 krooni.



## Mis tagab, et pangahoiusel seisev raha kaduma ei lähe?

### Eesti Panga avalike suhete juht JANNO TOOTS:

Hoiustajate raha kaitseb osaliselt hoiuste tagamise süsteem. Panga pankroti korral saavad hoiustajad kompensatsiooni Hoiuste Tagamise Fondist, kuhu kõik Eestis tegutsevad pangad teevad sissemaksleid.

Praegu on maksimaalne kompensatsioonisumma ühe

hoiustaja kohta ühes pangas 40 000 krooni. Edaspidi see summa astmeliselt suureneb: on vastavalt praegusele plaanile alates 2004. aastast 100 000 krooni, alates 2007. aastast 200 000 krooni ning alates 2010. aastast 313 000 krooni.

Kõigi pankade tegevust jälgib pidevalt ka finantsjärele-

valve, mille ülesanne on märgata kommertsbankade probleeme enne kui need pankrotivääriliseks paisuvad. Juba kommertsponga asutamine nõuab väga kõrgete nõuete täitmist. Siiski ei tohi hoiustaja unustada, et rahapaigutamise otsus koos sellest tuleneva riski hindamisega on alati tema enda ülesanne.

## Mis tagab, et aktsiainvesteering kaduma ei lähe ja tulu annab?

### Hansabank Marketsi investeeringute juhtimise divisjoni direktor PRIIT PÕLDOJA:

Garanteerida, et aktsiad kindlasti tulu annavad, ei saa. Küll aga saab öelda, et kui hoida aktsiaid läbi terve majandus tsükli (läbi majanduse langus- ja tõusufaasi), mille kestus on üldjuhul viis aastat või rohkem, siis on väga tõenäoline, et investeeringu väärtus selle ajaga kasvab. Aktsiates pettunud inimesed on enamasti teinud oma investeeringu

liiga lühiajalist perspektiivi silmas pidades. Tihti tulevad inimesed pankas sooviga teenida võimalikult kiiresti võimalikult palju – neid kahte asja pole võimalik kokku viia.

### LHV partner RAIN LÕHMUS:

Kunagi ei tasu osta ainult ühe firma aktsiaid. Kui risk natukenegi hajutada – osta ühe aktsia asemel viie või kümne ettevõtte aktsiaid, veel parem indeksiaktiid või investeerimisfondi osakuid – siis on tõenäosus,

et kogu rahast ilma jääte, väga väike. Kui mina alustaksin investeerimist täna, siis ei ostaks ma mitte üksikuid aktsiaid, vaid just indeksiaktiid ehk väärt-pabereid, mille hind muutub nii nagu muutub terve aktsiaturg keskmiselt. Üksikutesse aktsiatesse investeerimiseni on sellest alati võimalik edasi minna, aga siis tuleb investeerimisele juba oluliselt rohkem aega pühendada, asjasse põhjalikult süveneda.



Periood: märts-16-1998 – märts-14-2001

Üksiku aktsia risk on alati kõrgem kui aktsiaturu risk keskmiselt. Ja erinevatel aktsiatel võib olla väga erinev riskitase.

[AMZN = amazon.com, GE = General Electric, S&P 500 = USA 500 suurema ettevõtte aktsiaindeks]



## Kulla kaduv hiilgus:

kuld sobib tänapäeval rohkem spekulatsiooniks kui vara säilimiseks, sest tema hind võib järsult muutuda, ta ei teeni intressi ega dividende, tema hoidmisega kaasnevad kulud.

## Mis on investeerimisfond? Kuidas endale sobiv fond valida?

### Sampo Varahalduse arendusdirektor JOHANN SULLING:

Investeerimisfond on nagu üks suur rahakott, kuhu paljud inimesed on oma raha pannud. Fondihaldur omakorda on selle raha erinevatesse varadesse laiali paigutanud. Eestis on registreeritud umbes 20 fondi, aga maailmas on investeerimisfondide tuhandeid. Ka Eesti finantsasutuste kaudu saab osta päris paljude välismaiste fondide osakuid.

See, milline fond valida, sõltub kliendi riskivõtmise soovist. Osa kliente soovib midagi kindlat – siis sobib suure geograafilise haardega ja vanade, n-ö klassikaliste ettevõtete aktsiaid sisaldav fond, sellest veel väiksema riskiga on intressifondid ja rahaturufondid. Teised soovivad midagi riskantsemat – siis sobivad majandusharuti või geograafiliselt suunatud fondid. Viimaseks moeröö-

gataks olid näiteks igasugused tehnoloogiafondid. Nendega võib suure hulga raha teenida, aga võib ka kaotada. Kas just kõik, aga igal juhul rohkem kui raha mõnes n-ö klassikalises fondis hoides.

Eesti investeerimisfondid on kohaliku regiooni kesksed, välja arvatud mõned intressifondid. Kellele on tahtmine raha üle maailma hajutatud riskidega aktsiafondi panna, peab ostma mõne välisfondi osakuid.

Enne fondiosakute ostmist tuleks läbi lugeda fondi tingimused – see, kuhu fondihaldur võib fondi raha investeerida ja kuhu mitte, kuidas saab fondist raha välja võtta, millised on teenustasud jms. On oluline, et inimene teeks endale selgeks, millest seal jutt on. Siis jäävad ära probleemid ja arusaamatused, mis tulenevad sellest, et soetati endale sobimatu investering.



## Investeeringisfonde on igale maitsele

Fondi liik (kuhu investeering)	Eesmärk	Risk
Rahaturufond (pangahoiuste, lühiajalistesse kindlatesse võlakirjadesse)	Jooksev tulu	Väga väike või väike
Intressifond (võlakirjadesse)	Jooksev tulu	Väike või mõõdukas
Kasvufond (suurte kasvuväljavaadetegevõtetega aktsiatesse)	Kapitalikasv	Suur
Tulufond (stabiilsetesse, suuri dividende maksvate ettevõtetega aktsiatesse)	Jooksev tulu	Mõõdukas
Indeksifond (aktsiaindeksi, nt S&P 500, koosseisus olevatesse aktsiatesse)	Turu keskmine risk ja tulusus	Mõõdukas
Spetsialiseeritud fond (kindla riigi, regiooni või majandusharu aktsiatesse)	Mitmesugune, enamasti kiire kapitalikasv	Suur või väga suur
Riskifond (väga erinevatesse väärtpaberitesse)	Väga kiire kapitalikasv	Väga suur

## Millisesse maailmanurka investeerida?

### LHV Varahalduse portfelli-haldur ROBERT KITT:

Mina arvan, et tasub vaadata Eestist kaugemale. Suurtel rahvusvahelistel ettevõtetel on paremad eeldused kasvada jõudsamalt kui Eesti ettevõtetel. Neil on jõudu täita oma toodanguga kogu maailma turge – USA-d, Hiinat jne. Eesti ettevõtted piirduvad kohaliku, paremal juhul regionaalse tegevusulatusega. Lisaks leiab rikastest riikidest palju suurema valiku aktsiaid, sealseid aktsiaturud on paremini reguleeritud ja nende käive on suurem. See tähendab, et sealsetel aktsiatel on ka õigem ja ausam hind.

### Sampo Varahalduse portfelli-haldur ALO KULLAMAA:

Kesk- ja Ida-Euroopa riike, millel on lootust kiiresti liituda Euroopa Liiduga (sealhulgas Eestit), ei tasu ka ära unustada. Inimesed muutuvad seal tasapisi rikkamaks ja saavad endale rohkem lubada, mis tähendab, et nii mõnegi majandussektori ja ettevõtte kasv saab olema igati korralik.

Selge see, et Kesk- ja Ida-Euroopa börsid on nõrgemini reguleeritud kui lääne omad, kuid selliste tehingute tulemusel nagu Tallinna börsi ülevõtmine Helsingi

börsi poolt olukord paraneb. Pensionifondide aktsiaturule tulek tähendab, et tekivad tugevad kodumaised investorid, kes on huvitatud, et väärtpaberite hinnad oleksid majandusnäitajatega põhjendatud tasemel.

Mulle tundub ka, et Kesk- ja Ida-Euroopa aktsiate puhul on nende odavus või kallidus võrreldes firma majandusnäitajatega märksa lihtsamini hoomatav kui globaalsetel firmadel, kus nii mõnelgi juhul tuuakse väga kõrge hinna ainsaks põhjenduseks ettevõtte suurus.

## Eestisse investeerimise lisaplussid

Kui konkreetne majanduskonjunktuur, mis vahel tõuseb ja vahel langeb, kõrvale jätta, siis räägib Eestisse investeerimise kasuks kaks argumenti – odavus ja lähedus. Eesti aktsiate ja investeerimisfondide puhul on tehingute tegemine mitu korda odavam kui välismaiste puhul. Lähedus tähendab, et börsiettevõtted on investoril pidevalt silma all, infot nende kohta liigub nii Eesti ajakirjanduses kui ka tavavestlustes. Vähetähtis pole ka see, et kogu info on kättesaadav eesti keeles.

## Viis viga, mida algajad investorid sageli teevad

### Ühispanga Varahalduse juhatuse esimees LOIT LINNUPÕLD:

1) Investeerivad ebaregulaarselt – paigutavad kõik oma säästud ühe korraga väärtpaberiturule. Lühemas perspektiivis kaasneb sellega suur oht teha rahapaigutus valel ajal. Õigem oleks jagada oma raha osadeks (näiteks 5 – 10 osaks) ning paigutada need osad regulaarselt (näiteks iga kuu).

2) Kauplevad aktiivselt – vahetavad oma portfelli kuuluvaid väärtpabereid ja investeerimisfondide osakuid sageli. Ainsad, kes sellest kindlasti tulu teenivad, on maaklerid. Arvestades, et maakleritele tuleb maksta keskmiselt 0,5% müügitehingu ja 0,5% ostutehingu eest, tähendab oma investeerimisportfelli sisu vahetamine kord kvartalis kokku 4% suurust kulu aastas. Selleks, et teenida turu keskmist tulu, peab selline investor teenima turust 4% võrra rohkem – mis aga pikas perspektiivis on võimatu. Investeeringust tasub väljuda ainult juhul, kui investeering ei vasta enam eelnevalt püstitatud investeerimiseesmärkidele või on eesmärgid aja jooksul muutunud.

3) Püüavad investeeringut ajastada – kujutavad ette, et teavad täpselt, millal mingeid väärt-pabereid peaks ostma ja müüma. Ta teeb üksikuid ostu- ja müügitehinguid, vahepeal aga raha seisab pangakontol ning ootab uut "ostuvõimalust". Suurim risk sellise lähenemise juures on mitte olla investeeritud ajal, kui toimub väärtpaberihindade tõus.

### Keskmine aastane tulusus juhul, kui investori raha:

Oli investeeritud perioodi kõikidel päevadel:	19,8%
Ei olnud investeeritud 10 parimal päeval	15,2%
Ei olnud investeeritud 20 parimal päeval	12,3%
Ei olnud investeeritud 30 parimal päeval	10,1%

Arvutuste aluseks on MSCI World Index perioodil 31/12/1981 – 30/09/1999

4) Üle- või alahindavad investeerimistähtaega – teevad lühiajalisi investeeringuid pikaajalise rahaga ja vastupidi. Esimesel juhul jäädakse ilma mõningasest lisatulust. Teisel juhul võib tekkida vajadus müüa väärtpaberid siis, kui hindadel pole veel olnud piisavalt aega tõusta. Investor peaks endalt küsima "Millal mul tekib vajadus raha välja võtta?" Vastus "ehk siis juba läheb vaja" ei ole piisavaks põhjenduseks ning sellist raha võib paigutada seni, kuni tekib mõni parem põhjendus.

5) Mängitakse täispangale – suure tulu teenimise nimel eiratakse riskihajutamise põhimõtteid, paigutades kogu oma raha (või suurema osa sellest) ühte väärtpaberisse. Selline strateegia sarnaneb veidi lotomängimisele ja suure tõenäosusega kaasnevad sellega suhteliselt valusad kaotused. Üksikutel inimestel võib õnnestuda niimoodi siiski ka raha teenida.

## Päris kindlad on vaid surm ja maksud

Kuigi seni on arenenud riikidesse tehtud ja hästi hajutatud aktsiainvesteeringud näidanud end parima pikaajalise investeeringuna,



oleks vale mõelda pikaajalisest aktsiainvesteeringust kui surmkindlast võidust. Sellepärast, et:

1) Aktsiaturgude suhteliselt lühikesse ajalukku ei mahu väga palju üksteisega mitte kattuvaid 20-30 aasta pikkusi perioode – sõltuvalt riigist heal juhul kümnekond, halvemal juhul paar-kolm. See ei ole lõplike järelduste tegemiseks küllalt kaalukas tõendusmaterjal.

2) Isegi nende piirkondade puhul, kus ajalugu on aktsiainvesteeringute kasulikkust tõestanud, pole alust kindlalt väita, et tulevik kordab minevikus toimunut.

3) Seaduse järgi on aktsionärid ehk omanikud viimased, kes saavad osa ettevõtte rahavoost. Nad saavad raha alles siis, kui kõigile teistele on makstud – tarnijatele, võlausaldajatele, maksuametile.

Seega – säästke ja investeerige, sest selliseid varusid võib mitmel eluetapil vaja minna, aga ärge pange kõiki oma tulevikulootusi üksnes investeeritud varadele. Päris kindlad on siin ilmas ainult surm ja maksud.

## **MÕNIKORD SAAB TULUMAKSU MAKSTA KA VÄHEM KUI 26%**

Investeermisel on kasulik tunda maksuseadusi. Igaühel – sõltumata sellest, kas ta liigutab sadu või miljoneid kroone – tasub teada kahte asja:

1) Pangahoiuste intressist eraisik tulumaksu maksuma ei pea, võlakirjade intressist (v.a Hüvitusfondi obligatsioonide intressid) peab aga küll. Seega ei ole näiteks 6%-st intressi pakkuvad võlakirjad eraisiku jaoks soodsam investeering kui 5%-se intressiga pangahoius. Pärast tulumaksu maksmist jääks 6%-st alles vaid 4,44% ehk vähem kui 5%.

2) Kui sõlmita 12 aastast pikema tähtajaga elukindlustuslepingu (selle kaudu saate raha

panna ka erinevatesse investeerimisfondidesse), siis selle tuludelt te tulumaksu maksuma ei pea. Tulumaksu ei pea te maksuma ka siis, kui muudate selle lepingu raames investeerimisportfelli (s.t võtate ühest fondist raha välja ja panete teise). Ainult siis, kui katkestate lepingu enne tähtaega ja võtate raha välja, maksate tulumaksu tavalise tulumaksumäära – 26% – järgi.

Maksusoodustusi on igal juhul mõistlik kasutada, aga samas tasub meeles pidada, et mida riik on andnud, võib riik ka ära võtta. Tagasiulatava mõjuga otsuseid normaalsed riigid, mille hulka ka Eesti juba liigitada võib, siiski ei tee.

# 5

## Virga investori käitumisreeglid

Kui sul on huvi investeerimisega aktiivsemalt tegeleda, kui raha tuimalt pensioni- või investeerimisfondi maksta, siis on järgnev jutt sinu jaoks – saad sissejuhatavaid teadmisi selle kohta, kuidas häid aktsiaid valida, ostu ja müüki ajastada jms. Aga need tarkused ei garanteeri, et aktiivse investeerimisega rikkaks saad. Börsimängud on nagu tippспорт – suur edu saadab väheseid ja enamasti sedagi suhteliselt lühikese aja vältel.



## VÕITU KOJU TUUA POLE KERGE



### HARRASTUSINVESTOR KRISTJAN GUTMAN:

Vaadates õhtul ühe NASDAQ-i aktsia hinnagraafikut tundsin, et see on aktsia, mis hakkab tõusma. Ostin seda aktsiat ca 25 000 krooni eest. Järgmisel päeval ta

tõusiski 20%. Siis tegin vea, mida paljud teevad – mõtlesin, et 20% on vähe ja ei münunud. Ootasin ja ootasin – seni, kuni pidin oma aktsiad kahjudega maha müüma. Õnneks pääsesin kergelt, kaotasin umbes 1000 krooni. Üldiselt on mõne kaotuse üleelamine algajale investorile lausa hädavajalik, sellest õpib palju.

## Kui suurt algkapitali on virgal investoril vaja?

### LHV partner ANDRES VIISEMANN:

Summa, mis tasub üksikusse Eesti aktsiasse investeerida, on 5000 krooni või suurem, mitte-Eesti aktsiate puhul 10 000 krooni või suurem. Sellisel juhul jäävad tehingu tegemisega seotud kulud 1% piirimaile. See tähendab, et tehingutasude tasa tegemiseks peaks aktsia hind tõusma 2%, sest 1% kuulub ostule ja 1% müügile.

### Ühispanga turuanalüüsi divisjoni fundamentaal- analüütik SANDER DANIL:

Et teenustasud ei sööks oodatavat kasumit ning

investoril oleks võimalik oma investeeringuid vähegi hajutada, võiks algsumma aktsiatesse investeerimisel alata 20 000 kroonist. Sellest väiksemate summade korral tasuks tõsiselt kaaluda raha paigutamist hoopis investeerimisfondidesse otse või läbi kindlustusseltside poolt pakutavate säästutoodete, mis võimaldavad igakuiseid investeeringuid alates 500 kroonist.

**VIISEMANN:** Kes tahab endale üksikutest aktsiatest hästi hajutatud portfelli kokku panna, vajab vähemalt 100 000 – 150 000 krooni.

Sest pikka aega on aktsiaanalüütikute seisukoht olnud, et korralikult hajutatud riskidega portfellis peaks olema vähemalt 15 erinevat aktsiat. Viimasel ajal on hakatud rääkima, et tegelikult on 15 aktsiat riskide hajutamiseks isegi vähe, aktsiaid peaks olema 50 ringis. Sellisel juhul on vajaminev summa veelgi suurem.

## Turu löömise strateegiad

Kauplemis- ja investeerimisstrateegiaid, millega inimesed üritavad turgu lüüa – keskmisest paremaid tulemusi saavutada – on sadu. Kõik need strateegiad seisnevad püüdes turgu õieti ajastada (osta põhjas ja müüa tipus) või valida õigeid väärtpapereid (osta neid, mis kõige rohkem ja/või kiiremini tõusevad).

### Ühispanga turuanalüüsi divisjoni fundamentaalanalüütik SANDER DANIL:

Aktsiate valiku heaks lähtekohaks on analüütikute ostusoovitused, mis põhinevad fundamentaalsel

analüüsil. Välisaktsiate osas võiks analüütikute arvamuse uurimisel lähtuda keskmistest soovitustest, kuna väga

paljusid firmasid katab korraga kümneid analüütikuid ning soovitusel kõiguvad sageli äärmusest äärmusesse. Hoolimata soovist tuleks ka investoril endal vastava ettevõtte tegevust ja kasvupotentsiaali tundma õppida, sest lõplik otsus aktsiate ostuks tuleb teha ikkagi ise. Kui tahate täielikult spetsialistide otsuste põhjal tegutseda, siis soovitan kasutada pigem investeerimisfonde.

Kõige põhjalikuma info ettevõtte kohta saab tavaliselt firma enda interneti koduleheküljelt. Lisaks on enamuse suuremate firmade kohta võimalik leida infot ja uudiseid paljudest tasuta finantsportaalidest, mis sisaldavad tihti ka analüütikute keskmisi ootusi firmade kasumite osas ning ostu- ja müügisoovitusi.

Aktsiatehingute ajastamise seisukohast on põhireegel see, et suure tõenäosusega on parim ostumoment siis, kui turg on pikemat aega languses ja väga negatiivselt meelestatud ning parim aeg

müüa siis, kui ümberringi kõik investorid liigagi optimistlikud. Massimeeleolude ilmestamiseks sobib hästi kellegi asjalik ütlus, et kui juba taksojuhid räägivad pidevalt aktsiatest, siis on viimane aeg müüa.

#### **Hansabank Marketsi väärtpaberite kauplemise juht MATTIAS MUSTONEN:**

Kui harrastada aktiivset (päevasisest) kauplemist, siis peab asjaga tegelema stabiilselt iga päev ning võtma seda nagu tööd. Põhimõtteliselt sama moodi nagu käivad tööl professionaalsed diilerid pankades või muudes finantsasutustes.

Eelsoodumusteks – et seda tööd hästi teha – on kaine mõistus ning oskus vastu võtta kaotus ning võit õigel ajal. Tegelikuses näeb sagedamini sellist olukorda, kus aktiivse kaupleja positsioonid on vee all ning oodatakse seda, et saaks vähemalt nulliga välja. Lisaks kainele mõistusele läheb lühiajalisel kauplemisel vaja samu oskusi kui pikaajalisel: makroanalüüti-

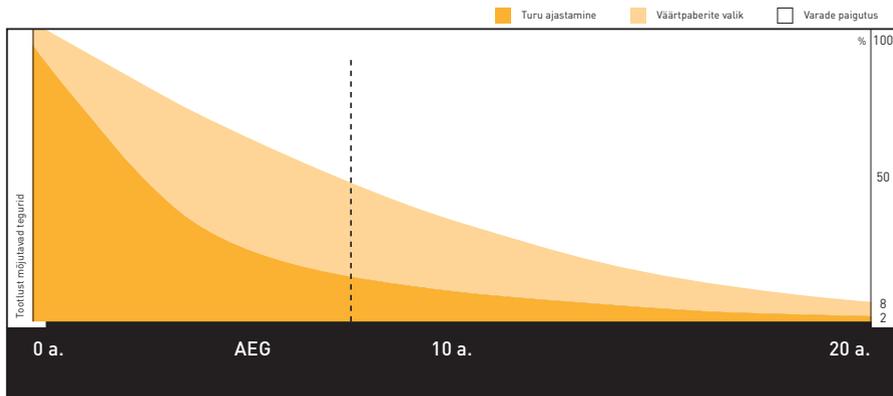
lisi võimeid, teadmisi fundamentaalanalüüsist ning siis loomulikult veel tehnilisest analüüsist.

Enamus kauplemiseks vajalikust infost on võimalik kätte saada internetist tasuta (nii hinnad kui ka uudised). Uudiseid on tohutult ning peab oskama eraldada olulist suurest uudistemassist.

Kui algkapitalist rääkida, siis aktiivse kauplemisega alustamiseks piisab ka kümnekonnast tuhandest kroonist, kui mängida nn penniste aktsiatega (penny stocks). Aga sel juhul söövad teenustasud suure osa potentsiaalsetest võidust ära. Ajalugu näitab, et enamuse päevatreididajad hävivad nagunii varem või hiljem. Need, kes eksponeerivad ennast kui suured võidumehed, kas valetavad või on neil ainult hetkel hästi läinud. Loomulikult on ka erandeid.

## **Ajaga kaotavad hea ajastus ja hea valik tähtsuse. Kõige suurema kaalu saab see, et olete üldse investerinud.**

Kuni paariaastases perspektiivis on tehingute õigel ajastamisel väga suur tähtsus – põhiliselt see määrab investeringu tulususe. Keskmises perspektiivis – eriti umbes viie aasta perspektiivis – tõuseb väga tähtsaks ka väärtpaberite õige valik. Ent mida pikem investeerimishorisont, seda ebaolulisemad need kaks tegurit on. 10-20 aastaks investeerimisel pole enam mõtet turu ajastamise või aktsiate selekteerimisega vaeva näha, kõige olulisemaks muutub fakt, et olete üldse investerinud, riskid paljude väärtpaberite vahel jaotanud ning väheste tehingutega piirdudes vähe raha teenustasudeks maksnud.



## Kas tunnete õiget rahanduskäitumist?

Kui aastakümneid võeti majandus- ja rahandusteooriates vaidlustamisele mitte kuuluvaks eelduseks, et inimesed teevad oma otsuseid ratsionaalselt, siis praegu enam mitte. Popp uurimisala on rahanduskäitumine – selle raames uuritakse, millistel juhtudel kipuvad inimesed ebaratsionaalseid otsuseid tegema.

### Valik iseloomuomadusi ja tegevusmalle, mis vähendavad teie šansse finantsurve löövaks investoriks või spekulandiks saada:

- te müüte võidus olevaid investeeringuid meelsamini kui kahjumis olevaid;
- alati, kui aktsiaturud langevad, tunnete te vajadust raha aktsiatest välja võtta;
- te ostate sageli siis, kui turud tõusevad ja müüte siis, kui turud langevad
- te ei pea ennast suureks kulutajaks, aga ometi ei õnnestu teil midagi säästa;
- te ostate ja müüte oma investeeringuid sellest tulenevalt, kas nad on parajasti "kuum" kõneaine või mitte;
- te teete oma finantsotsuseid ainult sellest lähtudes, mida räägivad sõbrad, tuttavad ja finantsnõustajad;
- te kelgite võidus olevate investeeringutega, aga unustate või vabandate välja kahjumis olevad;
- te ei suuda müüa oma investeeringuid odavamalt kui ostsite;
- investeerimisel ei pööra te tähelepanu tehingutasudele;
- te kirute ja süüdistate ennast alati, kui olete teinud vale otsuse;
- te lükkate otsuste tegemist edasi nii kaugele kui vähegi võimalik.

Kokkuvõtteks: turu keskmise tulususe löömine nõuab inimeselt mõnes mõttes ebaloomulikke omadusi. Paljudes olukordades tuleb käituda vastupidiselt sellele, mida normaalse inimese instinktid teha käsivad. Kui te neid instinkte alla suruda ei oska, ärge parem üritage aktiivset investeerimist, piirduge pangahoiuste, pensioni- ja investeerimisfondidega.

# 6

## Kuidas pensionieaks valmistuda

Kas usud, et riik suudab sulle materiaalselt mõttes mõnusa vanaduspõlve kindlustada? Tõenäoliselt mitte – 2001. aasta augustis läbi viidud avaliku arvamuse küsitlus näitas, et 82 protsenti pensionile veel mitte jäänud Eesti elanikest ei usu seda. Õigusega, sest Eesti rahvastiku vanuseline struktuur on pensionide maksmise seisukohast vilets ja veel viletsamaks läheb. Mida saab igaüks ise oma vanaduspõlve kindlustamiseks ära teha?



## Eesti tänased rahvastikutrendid

On paljukorratud tõde, et Eesti rahvastik vananeb ning tööealiste suhe ülalpeetavate arvu halveneb. Kui praegu on Eestis ühe pensionäri kohta veidi üle 1,5 maksumaksja, siis umbes 2050. aastaks kõigest üks maksumaksja – eeldusel, et pensioniga jääb samaks nagu praegu. Kui pensioniiga tõsta, siis saab seda suhtarvu hoida praegusel taseme lähedal. Pensionitõusu keskmise palga suhtes on sellistes oludes asjatu loota.

Kiiresti saaks töötajate ja ülalpeetavate suhtarvu parandada üksnes suure hulga immigrantide abil, mis pole enamikule eestlastest vastuvõetav poliitika. Isegi kui eestlaste iivet õnnestuks hüppeliselt mitmekordistada, hakkaks tööealiste ja ülalpeetavate suhtarv aeglaselt paranema alles paarikümne aasta pärast. Praktiliselt pole aga iibe järsk tõus võimalik, sest kultuuri- ja elustiilitrendid on praegu hoopis vastassuunalised – individualistlikku elulaadi ja järjest hilisemat sünnitamist eelistavad.

See tähendab, et ka vanaduspõlve kindlustamise strateegia, kus riigilt saadava pensioni kõrval või asemel loodetakse oma isiklike laste toetusele, ei pruugi tulevikus hästi töötada. 20-30 aasta pärast langeb tööealistele niigi väga suur koormus – nende õlul seisab siis osa pensionisüsteemist, nende maksudest peetakse üleval järjest suuremaid kulutusi nõudvat tervishoiusüsteemi (sest vanade inimiste osatähtsus elanikkonnas on tõusnud) jne. Vajadus lisaks sellele veel oma vanemaid ülal pidada ei oleks paljudele lihtsalt jõukohane. Peale selle suurendab individualismi rõhutava elustiili domineerimine riski, et lapsed ei võtagi teie toetamist oma südameasjaks, ei hooli sellest.

## Mida annab kohustuslik kogumispension?

Alates 2002. aasta teisest poolest võivad tööealised inimesed ühineda Eestis pensionikindlustuse teise sambaga (18-aastased, s.t värske tööjõud peab seda tegema). Sellisel juhul suunab riik 4% inimese brutopalgast (viiendiku 20%-sest sotsiaalmaksust) pensionifondi inimese personaalsele kontole. Sellele 4%-le peab inimene lisama 2% oma brutopalgast. Pensionifondi saab ta ise valida.

Pensionifond investeerib saadava raha väärtpaberitesse, see hakkab tulu teenima. Tulu suurus pole garanteeritud, kuid ajaloolistele andmetele tuginedes on keskmiselt 8% aastas teenida täiesti reaalne ning 5% peaaegu kindel.

Kui inimene hakkab pensioni koguma 18-aastaselt ja pensionifondi tulusus on keskmiselt 8% aastas, siis koguneb pensionieaks summa, millest saaks maksta pensioni, mis võrdub ligikaudu 70%-ga pensionieelsete aastate palgast. 25-aastaselt alustanud oleks vastav näitaja ca 50%, 40-aastaselt alustanud veidi üle 20%.

Kui tulusus tuleb 8% asemel 5%, siis on tulemused palju tagasihoidlikumad: 18-aastasena sisse maksete tegemist alustanud on tulemuseks pisut alla 30% pensionieelsete aastate palgast, 25-aastasena alustanud 22%, 40-aastasena alustanud 13%. Sellele lisandub küll ka riiklik pension, mis peaks võimaldama pensionäril kõige elementaarsemate kulutuste katmist – elus püsimist. Siiski on olemas risk (eriti inimestel, kes alustavad pensioni kogumist vanemalt kui 30-35-aastaselt), et üksnes riigipension ja kohustuslik kogumispension ei anna kokku summat, mis tagaks hea äraelamise – selleks peaks pension võrduma vähemalt 60-70%-ga tööea sissetulekust. Selle tasemeni on võimalik jõuda vabatahtliku kogumispensioni abil.

## Kes peaks võtma vabatahtliku pensionikindlustuse?

### **Hansapanga Kindlustuse juhataja PRIIT POTISEPP:**

Vabatahtliku pensionikindlustuse peale peavad mõtlema inimesed, kes on üle 30 aasta vanad ja saavad keskmisest rohkem palka (kuus kätte 5000 krooni või rohkem). Ka 40-aastaselt pensioniks säästma hakata pole veel hilja – siis on veel pensionini aega küll, üle 20 aasta. Alla 30-aastased ei pea veel tingimata pensionisäästule mõtlema, neil on reeglina muidki kohti, kuhu raha kulub.

Pensionikindlustusse või – fondi võiks lisaks kohustuslikule maksta umbes

5% kuu netosissetulekust – näiteks 5000 kroonise netopalgaga puhul 250 krooni. Need, kellel sissetulek suurem ja säästmise ei valmista mingit probleemi, võivad maksta ka rohkem. Need, kes peavad arvet iga 100 krooni üle, piirdugu 5%-ga.

### **Ühispanega Varahalduse juhatuse esimees LOIT LINNUPÖLD:**

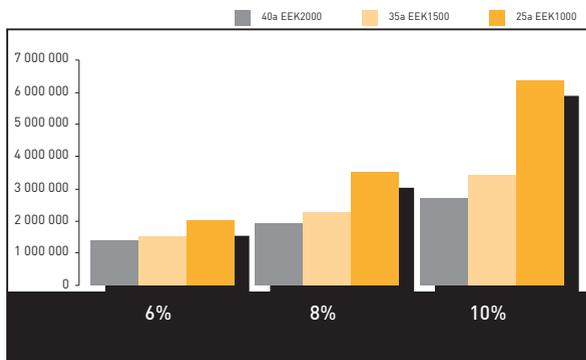
Vabatahtlikult peaksid pensionit koguma kõik inimesed. Mida varem alustada, seda rohkem on aega on rahal kasvada. Heaks äraelamiseks pensionipõlves soovitatakse kõr-

vale panna 15% tänasest sissetulekust, kahjuks on sellises summas säästjaid väga vähe. Alustada võiks kasvõi 100 kroonist kuus, ning seda järk-järgult suurendada.

Ma ei ole päris nõus Priit Potiseppa arvamusega, et alla 30-aastased inimesed ei pea pensioni kogumisele mõtlema. Aeg on investori pärim sõber – mida varem alustad, seda suuremaks on su rahal võimalus kasvada.

## Varane alustamine annab hea efekti

Investeerides alates 25-ndast eluaastast 1000 krooni kuus (ehk 40 aasta jooksul kokku 480 000 krooni), on 65-ndaks sünnipäevaks palju rohkem raha kui investeerides alates 35-ndast eluaastast iga kuu 1500 krooni kuus (30 aasta jooksul kokku 540 000 krooni) või alates 40-ndast eluaastast 2000 krooni kuus (25 aasta jooksul kokku 600 000 krooni).



## Kui suurt sissetulekut on mõnusaks pensionipõlveks vaja?

USA finantskonsultant Eric Tyson soovib arvestada umbes 65%-ga varasemast tulust, need kes säästavad üle 15% oma sissetulekust, on pensionile jäämise ajaks tasunud kogu eluasemelaenu ning kavatsesid jätkata sama tagasihoidlikku elustiili kui praegu.

Inimesel, kes säästab 5-14% oma sissetulekust ja on pensionieaks eluasemelaenu kustutamise peaaegu lõpule jõudnud, läheb normaalseks äraelamiseks vaja umbes 75% varasemast sissetulekust. Veelgi kehvem säästja (paneab kõrvale alla 5% oma sissetulekust), kellel lisaks jääb pensionieas kustutada oluline osa eluasemelaenust, peab arvestama, et ta tuleb rahuldavalt toime sissetulekuga, mis on umbes 85% aktiivses eas saadud tulust.

## Kas pensionikindlustus või pensionifond?

### Hansapanga Kindlustuse juhataja PRIIT POTISEPP:

Inimene, kes peab tähtsaks kõiki võimalikke garantiisid, valigu vabatahtlikuks pensionisäästuks pensionikind-

lustus. Selle puhul on tulevaste väljamaksete suurus garanteeritud. Aga kõik garantiid maksavad, mis tähendab, et pensionikindlustusse pandud raha teenib väiksemat tulu kui pensioni-

fondi pandud raha. Pensionifondis sõltub tulevaste väljamaksete suurus sellest, kui suurt tulu on pensionifondi varad teeninud, väljamaksete suurus pole ette kindlaks määratud

ja garanteeritud. Pensionifondis pole kapitali säilimine formaal-juriidiliselt tagatud, praktikas võib sellega siiski päris kindlalt arvestada.

### **Ühispanga Varahalduse juhatuse esimees LOIT LINNUPÖLD:**

Inimene, kes soovib pensionipõlves hästi elada, peaks oma tänased säästud panema kasvama võimalikult kõrge tulususega. 30 aasta pikkuse kogumisperioodi jooksul on juba 1%-ne erinevus tulususes oluline tähtsusega. Võtame kaks kodanikku, A ja B. Mõlemad on 30-aastased,

koguvad iga kuu 500 krooni järgmise 30 aasta jooksul. Esimene paigutab raha 5%-ga, teine 6%-ga. Pensionile minnes on kodanikul A 417 800 krooni, teisel aga 504 800 krooni ehk viiendiku võrra rohkem. Seega on iga tulususe protsent oluline, suuremat tulusust aga pakuvad pensionifondid.

Kindlustusseltsid garanteerivad kliendi raha eest paljusid asju, mida garanteerida ei ole vaja. Ainsaks garanteerimist väärt asjaks, millele eest võiks kindlustusseltsile raha maksta, on üleelamisrisiki garanteeri-

mine – selle eest, et saan pensioni kuni surmani, mitte seni, kuni minu kogutud raha otsa saab.

### **Ühispanga Elukindlustuse juhatuse esimees INDREK HOLST:**

Mina näen pensionikindlustusel üleelamisrisiki maandamise kõrval veel plusse. Ei tohi unustada võimalust, et vahetult enne seda, kui inimene pensionile jääb, satub majandus pikka langustsükliks ja aktsiaturud langevad tublisti. Seeläbi kannataks ka pensioniks säästetud ja pensionifondi pandud varade väärtus.

## **Kui suurt lisapensioni hakkan ma saama?**

**POTISEPP:** 30-aastane mees, kes maksab järgneva 30 aasta jooksul iga kuu pensionikindlustusse 250-300 krooni, saab tulevikus pensionile lisaks 800-1000 krooni kuus – seda kuni surmani. Tuleb tunnistada, et seda pole palju – ennustan, et 30 aasta pärast on see 1000 krooni väärt umbes 360 krooni (s.t. tolleaegne 1000 krooni ostab sama palju kui täna 360 krooni). Põhiline viis lisapensioni suuredamiseks on rohkem säästa. Täna võib see võimatu tunduda, aga ei tohi unustada, et selle 30 aasta jooksul kasvavad järk-järgult ka palgad. Kui hoida joont, et 5% sissetulekust läheb pensionikindlustusse, suurenevad järk-järgult ka sissetulekud ning pensionipõlveks kogutud lisapension.

**HOLST:** Priidu näites pole arvesse võetud lisakasumit, mille kindlustusseltsid

klientidele jagavad. Kui arvesse võtta ka tõenäoline lisakasum, siis annab pensionikindlustus hoopis parema tulemuse. Eeldades 4%-list lisakasumit (koos garanteeritud tuluga tähendab see antud näites kokku 7,5%-list aastatulusust) kujuneb investeringu lõppväärtuseks 30 aasta pärast 261 000 kuni 300 000 krooni ning kuupensioniks 1850-2125 krooni.

**LINNUPÖLD:** Räägime nüüd ka pensionifondidest: 30-aastane inimene, kes maksab järgneva 30 aasta jooksul iga kuu pensionifondi 250-300 krooni, pensionifond investeerib seda raha 7%-lise puhastulususega, kogub 60-ndaks eluaastaks 306 770 – 368 100 krooni.

Eeldame, et ta on pensionil 20 aastat – see on oluliselt rohkem, kui tänane eluea-statistika lubaks – seega

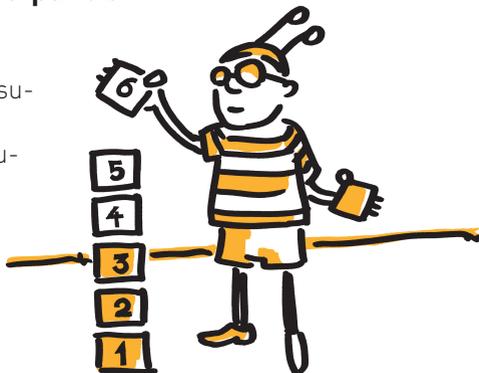
teeme väga konservatiivse prognoosi. Teeme teise konservatiivse eelduse veel – olgu tulusus väljamaksete perioodil ainult 5% aastas.

Planeerides oma elueaks 20 aastat, võib inimene selistel tingimustel pensionifondist välja võtta 2025-2430 krooni kuus – ja seda 20 aasta jooksul. Selle pensioni reaalkäärtus on (4%-lise keskmise inflatsioonimäära juures) 624-750 krooni kuus.

Teistpidi – inimene, kes kogus eelpool antud tingimustel 250 krooni kuus, võib iga kuu välja võtta pensionit 1790 krooni kuus, ilma, et tema kapitali põhiosa väheneks. Inimene, kes kogus 300 krooni kuus, võib iga kuu välja võtta ca 2147 krooni ilma oma investeringu põhisummat vähendatama.

## Kasuta maksusoodustusi, mida pakub pensionireformi III sammu

Pensioniks säästmisel on tark ära kasutada maksusoodustus, mida riik vabatahtliku pensionikindlustuse kasutajale pakub. Pensionifondi või pensionikindlustusse saab maksuvabalt investeerida kuni 15% brutotulust. Sisuliselt tähendab see, et igale vabatahtlikuks kogumispensioniks säästetud ehk kolmandasse pensionisambasse (pensionikindlustusse, pensionifondi) pandud kroonile maksab riik omalt poolt 26 senti juurde (annab tagasi osa teie makstud tulumaksust). Taolisi lepinguid saab sõlmida tingimusel, et leping kehtib vähemalt teie 55. aastaseks saamiseni.



Tulumaksusoodustused ei piirdu sissemaksetega – kirjeldatud lepingute alusel toimuvatelt regulaarsetelt väljamaksetelt (nn annuiteetpensioni maksetelt) riik tulumaksu ei võta. Kui inimene tahab kogu kogutud summa välja võtta ühe korraga, siis tuleb tulumaksu maksta 10% - see on oluliselt väiksem maksumäär kui tavaline 26%. 10%-se maksumääraga maksustatakse ka väljamaksed pärijatele. Vaid ennetähtaegsed väljamaksed tulumaksusoodustusega lepingust maksustatakse tavalise, 26%-se maksumääraga.

