

**Teemu Suojanen & Ville Komulainen**

# **AMMATTIMAISEN AIRBNB-TOIMINNAN TULEVAISUUDEN KEHITYS SUOMESSA**

**Toimintaympäristön analyysi ja vaihtoehtoiset skenaariot**

**Opinnäytetyö  
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketoimintaosaaminen  
Toukokuu 2023**



**TIIVISTELMÄ OPINNÄYTETYÖSTÄ**

<b>Centria-ammattikorkeakoulu</b>	<b>Aika</b> Toukokuu 2023	<b>Tekijä/tekijät</b> Teemu Suojanen & Ville Komulainen
<b>Koulutus</b> Liiketoimintaosaaminen		<input type="checkbox"/> AMK <input checked="" type="checkbox"/> YAMK
<b>Työn nimi</b> AMMATTIMAISEN AIRBNB-TOIMINNAN TULEVAISUUDEN KEHITYS SUOMESSA - Toimintaympäristön analyysi ja vaihtoehtoiset skenaariot		
<b>Työn ohjaaja</b> Johanna Hallböck		<b>Sivumäärä</b> 89 + 4
<p>Airbnb-toiminta eli asuntojen lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta on kasvattanut merkittävästi suosiotaan viime vuosina Suomessa, joka on lisännyt myös ammattimaisten toimijoiden osuutta alalla. Toiminnan lisääntyminen on tarjonnut erilaisia hyötyjä ja mahdollisuuksia etenkin alustan käyttäjille, mutta myös toimintaympäristöön liittyville osallisille. Samaan aikaan toiminnan ulkoishaitat ovat kuitenkin kasvaneet, mikä on aiheuttanut ristiriitaisia tilanteita esimerkiksi taloyhtiöissä. Erityisesti Airbnb-toimintaan liittyvä lainsäädäntö aiheuttaa epäselvyyttä, jonka vuoksi tilanne on haastava.</p> <p>Tämä opinnäytetyö on tutkimuksellinen ja sen tarkoituksena on selvittää, miten ammattimainen Airbnb-toiminta tulee kehittymään tulevaisuudessa Suomessa. Tutkimuksessa selvitettiin, miten eri toimintaympäristössä esiintyvät tekijät vaikuttavat ammattimaisen Airbnb-toiminnan harjoittamiseen sekä mitä vaikutuksia toiminnan harjoittamisella on sen ympäristöönsä. Työssä luotiin toimintaympäristön analyysi ja saatujen tutkimustulosten pohjalta vaihtoehtoisia skenaarioita ammattimaisen Airbnb-toiminnan kehityksestä tulevaisuudessa.</p> <p>Tutkimuksen strategiana käytettiin monimenetelmällisyyttä, jossa aineistona hyödynnettiin primääri- ja sekundääridataa. Tutkimusosan ensimmäisessä vaiheessa tutkittiin toimintaympäristössä esiintyviä tekijöitä PESTEL-analyysin avulla, joka koostui sekundääridatana käytettävästä lähdeaineistosta. Tutkimuksen toisessa vaiheessa kerättiin primääridataa varten aineistoa kysely- ja haastattelututkimuksen avulla. Kyselytutkimuksen kohderyhmänä oli ammattimaista Airbnb-toimintaa harjoittavat henkilöt, jonka lisäksi haastattelimme vielä yhtä Airbnb-toiminnasta laajaa kokemusta ja näkemystä omaavaa henkilöä.</p> <p>Tutkimusaineistosta keskeisenä asiana nousi esille toimintaan liittyvä regulaatio nykyisen epäselvän lainsäädännön myötä. Nykytilanteesta huolimatta lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta nähtiin tulevaisuudessa kehittyvän ja kasvavan, sillä toiminnan ulkoisvaikutukset nähtiin pääosin positiivisena. Mahdollisuuksina nähtiin muun muassa asumisratkaisujen monipuolistuminen, majoituskapasiteetin laajentuminen sekä paikallisten yritysten taloudellinen hyötyminen toiminnan kasvusta. Uhkana tulevaisuuden kehitykselle nähtiin puolestaan regulaation kiristyminen. Toimintaympäristön analyysin ja tutkimustulosten pohjalta pystyttiin erottamaan viisi eri skenaariota ammattimaisten Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehityksestä Suomessa. Skenaariot ovat regulaation kiristyminen vaikuttaa asuntosijoittajien määrään, inflaation/korkojen nousu vaikuttaa kulutukseen, majoittamisen kysyntä keskittyy suuriin kaupunkeihin ja nähtävyyksiin, kestävän kehityksen merkitys kasvaa entisestään ja asuntosijoittaminen osakkeen kautta kasvaa.</p>		

<b>Asiasanat</b> Alustatalous, jakamistalous, majoitustoiminta, skenaario, toimintaympäristö, vertaismajoitus
--

**ABSTRACT**

<b>Centria University of Applied Sciences</b>	<b>Date</b> May 2023	<b>Author</b> Teemu Suojanen & Ville Komulainen
<b>Degree programme</b> Business Competence		
<b>Name of thesis</b> THE FUTURE DEVELOPMENT OF PROFESSIONAL AIRBNB ACCOMMODATION IN FINLAND – Analysis of the operating environment and alternative scenarios		
<b>Centria supervisor</b> Johanna Hallbäck		<b>Pages</b> 89 + 4
<p>Airbnb, the short-term accommodation, has grown significantly in Finland in recent years, which has also increased the number of professional hosts in the sector. The growth of Airbnb has provided various benefits and opportunities, especially for the users of the platform, but also for those who are involved in the business environment. At the same time, however, negative externalities of the activity have increased, which has led to controversial situations, for example in housing companies. Particularly, there is an ambiguity in the legal framework, which makes the situation challenging.</p> <p>This thesis was an exploratory study and it aimed to find out how professional Airbnb accommodation will develop in the future in Finland. In this study, it was investigated how different factors in the operating environment affect professional Airbnb accommodation and what kind of impact it has on its environment. Based on the analysis of the operating environment and the results of the research, alternative scenarios for the future development of professional Airbnb accommodation were created.</p> <p>The methodology of this research was multi-methodological, using both primary and secondary data. The first phase of the research was to investigate the factors of the business environment using PESTEL analysis, which consisted of source data used as secondary data. In the second phase of the research, data for the primary data were collected through a questionnaire and an interview survey. The target group for the questionnaire survey was people who are professional Airbnb accommodators. In addition, one person with extensive experience and insight about professional Airbnb accommodation was interviewed.</p> <p>A key issue discovered from the survey data was the regulation and the current ambiguity on legislation. Despite the current situation, the short-term accommodation business was seen to develop and grow in the future, as the externalities were seen as mainly positive. Opportunities were seen to include diversification of accommodation solutions, expansion of accommodation capacity and economic benefits for local businesses. Tighter regulation was seen as a threat for the future development. Based on the analysis of the operating environment and the research results, we identified five different scenarios for the future development of professional Airbnb accommodation in Finland. These scenarios were as follows. Tightening regulation affects the number of housing investors, rising inflation or interest rates affect consumption, demand for accommodation is concentrated in large cities and sights, sustainability becomes more important and housing investment through shares increases.</p>		

<p><b>Key words</b> Accommodation, operational environment, peer-to-peer accommodation, platform economy, scenario, sharing economy</p>
---

TIIVISTELMÄ  
ABSTRACT  
SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	1
2 TUTKIMUKSEN TAUSTA.....	4
3 ALUSTA- JA JAKAMISTALOUS.....	7
3.1 Jakamistalous.....	7
3.2 Alustatalous.....	9
3.3 Vertaismajoitus alusta- ja jakamistaloudessa.....	11
3.4 Ammattimainen Airbnb-toiminta.....	12
4 TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA TULEVAISUUSTYÖKALUT.....	16
4.1 PESTEL-analyysi.....	16
4.2 Skenaariotyöskentely.....	17
4.3 Trendit ja megatrendit.....	19
4.4 Heikot signaalit.....	21
4.5 Villit kortit.....	22
5 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS.....	23
5.1 Tutkimusmenetelmät.....	23
5.2 Tutkimuksen vaiheet.....	24
5.2.1 Kyselytutkimus.....	26
5.2.2 Haastattelu.....	28
6 YMPÄRISTÖANALYYSI AMMATTIMAISESTA AIRBNB-TOIMINNASTA.....	30
6.1 Poliittiset tekijät.....	30
6.2 Lainsäädännölliset tekijät.....	33
6.3 Taloudelliset tekijät.....	38
6.4 Sosiaaliset tekijät.....	40
6.5 Teknologiset tekijät.....	42
6.6 Ekologiset tekijät.....	43
7 TUTKIMUSTULOKSET.....	46
7.1 Vastaajien perustiedot.....	46
7.2 Lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan taustatiedot.....	48
7.3 Toimintaympäristön vaikutukset lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan.....	52
7.4 Avoimet kysymykset.....	64
7.5 Haastattelu.....	68
8 SKENAARIOT.....	71
8.1 Skenaario 1: Regulaation kiristyminen vaikuttaa majoittajien määrään.....	71
8.2 Skenaario 2: Inflaatio/korkojen nousu vaikuttaa kulutukseen.....	72
8.3 Skenaario 3: Majoittamisen kysyntä keskittyy suuriin kaupunkeihin ja nähtävyyksiin.....	74
8.4 Skenaario 4: Kestävän kehityksen merkitys kasvaa entisestään.....	75
8.5 Skenaario 5: Asuntosijoittaminen osakkeen kautta kasvaa.....	76
9 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET.....	78

<b>9.1 Tutkimustulosten luotettavuus ja pätevyys</b> .....	<b>80</b>
<b>9.2 Opinnäytetyön eettisyys</b> .....	<b>81</b>
<b>9.3 Opinnäytetyön itsearviointi</b> .....	<b>82</b>

<b>LÄHTEET</b> .....	
<b>LIITTEET</b>	

## **KUVIOT**

KUVIO 1. PESTEL-analyysi (Vuorinen 2013, 222).....	16
KUVIO 2. Skenaariotyöskentelyn prosessi (Vuorinen 2013, 112) .....	19
KUVIO 3. Tutkimuksen toteuttaminen .....	26
KUVIO 4. Sukupuolijakauma .....	46
KUVIO 5. Ikäjakauma.....	47
KUVIO 6. Tämänhetkinen elämäntilanne .....	47
KUVIO 7. Kokemus Airbnb-toiminnasta.....	48
KUVIO 8. Kohteiden lukumäärä.....	49
KUVIO 9. Kohteiden tyyppi .....	49
KUVIO 10. Kohteiden sijainti.....	50
KUVIO 11. Käytössä olevat alustat .....	51
KUVIO 12. Kohteiden vuokraus ja hallinnointi.....	51
KUVIO 13. Toiminnan ammattimaisuus.....	52
KUVIO 14. Lainsäädännön epäselvyys.....	53
KUVIO 15. Lyhytaikaisen vuokraus- ja majoitustoiminnan erottaminen toisistaan.....	53
KUVIO 16. Ammattimaisuuden ja ei-ammattimaisuuden erottaminen toisistaan .....	54
KUVIO 17. Airbnb-toiminnan rajoittaminen .....	54
KUVIO 18. Airbnb-toiminnan edistäminen ja kehittäminen .....	55
KUVIO 19. Asuntolainojen korkomuutosten vaikutus Airbnb-toimintaan.....	56
KUVIO 20. Inflaation vaikutus Airbnb-toimintaan .....	57
KUVIO 21. Airbnb-toiminnan vuokratuotto verrattuna pitkäaikaisvuokraukseen .....	58
KUVIO 22. Matkailutrendin kehitys houkuttelee uusia Airbnb-toimijoita markkinoille .....	58
KUVIO 23. Kilpailun kiristymisen Airbnb-kohteiden lisääntyessä.....	59
KUVIO 24. Airbnb-toiminta laajentaa merkittävästi asumisen palveluvalikoimaa .....	60
KUVIO 25. Airbnb-toiminnan palvelukonseptin eroavaisuus hotelleihin .....	61
KUVIO 26. Airbnb- ja hotellitoiminnan kilpailu samalla markkinalla.....	61
KUVIO 27. Airbnb-toiminnan positiivinen vaikutus paikallisiin palveluihin .....	62
KUVIO 28. Airbnb-toiminnan negatiivinen vaikutus paikallisiin palveluihin .....	62
KUVIO 29. Airbnb-toiminnan vaikutukset kestävään kehitykseen .....	63

## **TAULUKOT**

TAULUKKO 1. Ihmisten tärkeimmät syyt osallista jakamistalouteen (Lahti & Selosmaa 2013, 21) ....	8
TAULUKKO 2. Perinteisen vuokraamisen ja Airbnb-vuokrauksen vertailu (Voltti 2020, 177).....	13
TAULUKKO 3. Vertaismajoitukseen liittyvän sääntely-ympäristön tiivistelmä. (Päläs 2020, 80) .....	36
TAULUKKO 4. Poliittisten tekijöiden vaikutukset Airbnb-toimintaan .....	55
TAULUKKO 5. Taloudellisten tekijöiden vaikutukset Airbnb-toimintaan .....	59
TAULUKKO 6. Airbnb-toiminnan vaikutukset paikallisiin palveluihin ja yhteisöihin .....	63

TAULUKKO 7. Airbnb-toiminnan nykytilanne .....	65
TAULUKKO 8. Airbnb-toiminnan kehitys tulevaisuudessa .....	66
TAULUKKO 9. Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehitykseen liittyvät uhat ja mahdollisuudet.....	67

## 1 JOHDANTO

Jakamistalous on digitalisaation myötä luonut runsaasti uusia liiketoiminnan mahdollisuuksia sekä samalla muuttanut eri toimialojen toimintaa pysyvästi. Yksi tunnetuimmista jakamis- ja alustatalouden esimerkeistä on vuonna 2008 toimintansa aloittanut Airbnb, jonka ylläpitämän digitaalisen alustan kautta majoittajat voivat ilmoittaa ja vuokrata omaa huonetta tai asuntoa toiselle tietyksi aikaa. Alusta on tarjonnut matkailijoille pääsyn majoittumaan kodinomaisessa ympäristössä, kun taas majoittajalle se on mahdollistanut lisätulon saamisen vajaakäytöllä olevan tilan hyödyntämisestä. Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta onkin vuosien saatossa kasvanut ilmiönä merkittävästi niin maailmalla, kuin Suomessa. Nykyään Airbnb:n kautta on tarjolla miljoonia erityyppisiä kohteita ympäri maailmaa.

Yksityishenkilöiden tarjoaman majoituksen lisäksi markkinoilla on kasvanut ammattimaisten toimijoiden osuus. Satunnaisen asunnon tai huoneen vuokraamisen sijaan lyhytaikainen majoitustoiminta on muuttunut yhä enemmän ammattimaisempaan suuntaan, missä toiminnan harjoittajat vuokraavat säännöllisesti jopa useampaa kalustettua asuntoa tilapäiseen käyttöön ympäri vuoden. (Ranta 2019.) Pitkäaikaisen vuokralaisen maksaman kiinteän vuokran sijaan lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta voi tarjota majoittajille mahdollisuuden suuremman tulon saamiseen. Laajemmalla mittakaavalla toteutettuna kyseinen toiminta mahdollistaa myös kannattavan liiketoiminnan harjoittamisen. Toiminta onkin houkuttellut yksityishenkilöiden lisäksi markkinoille myös asuntosijoittajia, yrityksiä sekä välittäjäorganisaatioita.

Asuntojen lyhytaikainen majoitustoiminta on herättänyt kuitenkin negatiivisia vaikutuksia paikallisissa yhteisöissä maailmalla. Euroopassa Airbnb-kohteiden raju lisääntyminen on koettu aiheuttavan esimerkiksi asuntojen hintojen ja vuokrien nousua, sekä asuntopulaa paikallisille. Lisäksi lyhytaikainen majoitus ja matkailijoiden jatkuva vaihtuvuus ovat aiheuttaneet naapurustoissa häiriöitä ja ylimääräistä jätettä. (Eurobarometri 2021.) Näiden kielteisten vaikutusten vuoksi Euroopan kaupungeissa Airbnb-tyyppiseen majoitustoimintaan onkin puututtu tiukalla sääntelyllä.

Myös Suomessa erityisesti asuntojen jatkuvasta lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta aiheutuvat häiriöt ovat herättäneet keskustelua viime vuosina. Taloyhtiössä aiheutuvat häiriöt ovat nousseet enemmän esille ja tietyt tapaukset laajamittaisen toiminnan harjoittamisesta ovat edenneet korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti. Osa Suomen kaupungeista onkin pyrkinyt viime aikoina puuttumaan majoitustoiminnan

harjoittamiseen laatimalla yksityiskohtaisemman ohjeen asuntojen lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta (Jääri 2022).

Tilanteen ajankohtaisuuden vuoksi valitsimme opinnäytetyön aiheeksi ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehityksen Suomessa. Tutkimuksessa ammattimaisella Airbnb-toiminnalla tarkoitetaan toimintaa, jossa lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa harjoitetaan säännöllisesti yhdellä tai useammalla kohteella. Opinnäytetyö on tutkimuksellinen ja sen tarkoituksena on selvittää, miten ammattimainen Airbnb-toiminta tulee kehittymään tulevaisuudessa Suomessa. Työlle asetettiin seuraavat tutkimuskysymykset:

- 1) Miten toimintaympäristössä esiintyvät tekijät vaikuttavat ammattimaisen Airbnb-toiminnan harjoittamiseen Suomessa?
- 2) Miten majoittajat näkevät ammattimaisen Airbnb-toiminnan nykytilanteen ja tulevaisuuden kehityksen?
- 3) Mitä uhkia ja mahdollisuuksia majoittajat näkevät ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehitykseen liittyen?
- 4) Millaisia eri skenaarioita voidaan erottaa ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuudesta majoittajien näkemysten sekä toimintaympäristön analyysin pohjalta?

Opinnäytetyön rakenne koostuu kahdesta osasta: teoria- ja tutkimusosasta. Teoriaosuuden ensimmäisessä luvussa käydään läpi tutkimuksen taustaa sekä esitellään Airbnb-toiminta yleisesti. Toisessa luvussa perehdytään jakamis- ja alustatalouteen, vertaismajoituksen rooliin alusta- ja jakamistaloudessa sekä ammattimaiseen Airbnb-toimintaan. Kolmannessa luvussa käydään läpi tulevaisuustyökaluja, johon sisältyvät PESTEL-analyysi, skenaariotyöskentely, megatrendit ja trendit, villit kortit sekä heikot signaalit. Opinnäytetyön tietoperusta perustuu luotettavaan lähdeaineistoon, joka on kerätty ajankohtaisesta kirjallisuudesta, uutisoinnista sekä kansainvälisistä artikkeleista.

Opinnäytetyön tutkimusosassa perehdytään aluksi toimintaympäristössä esiintyviin tekijöihin PESTEL-analyysin avulla. Tämän jälkeen työssä käytetään tutkimusmenetelminä sekä tilastollista, että laadullista tutkimusta, jotka pohjautuvat toimintaympäristön analyysiin. Tutkimusaineistoa kerätään aluksi kyselytutkimuksella, jonka kohderyhmänä on lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa harjoittavat henkilöt. Kyselytutkimuksen tarkoituksena on selvittää, miten eri tekijät toimintaympäristössä vaikuttavat ma-



joittajien omaan toimintaan, sekä miten he kokevat lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteen. Lisäksi selvitetään, miten toimintaa harjoittavat näkevät lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan kehityksen tulevaisuudessa sekä mitä uhkia tai mahdollisuuksia siihen liittyy.

Tutkimusaineistoa täydennetään vielä haastattelututkimuksella, jossa haastatellaan henkilöä, joka on perehtynyt laajasti aiheeseen sekä harjoittanut Airbnb-toimintaa pitkään. Haastattelurunkona käytetään kyselytutkimuksesta valikoituja kysymyksiä, sillä tarkoituksena on saada laajempaa näkemystä aiheesta. Työn lopuksi yhdistetään toimintaympäristön analyysistä ja kysely- ja haastattelututkimuksesta saatu aineisto, joiden pohjalta luodaan eri tulevaisuuden skenaarioita ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuudesta.

## 2 TUTKIMUKSEN TAUSTA

Airbnb on vuonna 2008 alkunsa saanut yritys, jonka ylläpitämän digitaalisen alustan kautta ihmiset pystyvät vuokraamaan omistamaansa huonetta tai asuntoa toiselle. Idea sai alkunsa San Franciscossa, kun yrityksen perustajat Brian Chesky ja Joe Gebbia keksivät vuokrata omasta asunnostaan patjamajoitusta muille. Kyseinen toiminta herätti paljon mielenkiintoa ja innostusta ihmisissä, missä tarjottiin yhteisöllistä ja kotimaista elämystä matkailijoille perinteisten hotelliketjujen tarjonnan sijaan. Lisäksi se mahdollisti majoittumisen hotellialueiden ulkopuolella, missä ihmiset pystyivät tutustumaan samanhenkisiin ihmisiin. (Harmaala, Toivola, Faehnle, Manninen, Mäenpää & Nylund 2017, 42.)

Airbnb:n alusta ei ollut ensimmäinen majoitusta tarjoava digitaalinen markkinapaikka. Sen liiketoiminta kuitenkin kehittyi nopeasti, sillä se pystyi hyödyntämään jakamistalouteen liittyviä lupauksia, kuten kotitalouksien alikäytettyjen resurssien hyödyntämistä, autenttisen elämyksen tarjoamista turisteille sekä tuottajan ja kuluttajan kohtaamista. Airbnb pyrki irrottautumaan hotellitoiminnan ja asuntojen vuokramarkkinoihin kohdistuvasta sääntelystä hyödyntämällä markkinoinnissaan jakamiseen liittyvää tarinaa, jossa sen toiminta oli ekologisesti kestävä ja pienimuotoista taloudellista toimintaa. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2020, 86.)

Airbnb:n ylläpitämä digitaalinen alusta yhdistää matkailijat ja majoittajat. Sen alustan kautta tapahtuva vuorovaikutus tapahtuu samalla tavalla kuin hotellien kanssa, mutta majoittajat ilmoittavat ja veloittavat itse huoneistonsa käytöstä alustalla. (Wachsmuth & Weisler 2018.) Airbnb hoitaa kaiken rahaliikenteen, kun majoittaja vuokraa asuntoaan Airbnb:n kautta. Alustan käytöstä veloitetaan majoittajalta noin 3 % komissio yöhinnasta ja vieraille lisätään noin 10–12 % komissio yöhintaan. Näin ollen Airbnb:n komissio on yhteensä noin 15 % kokonaishinnasta. (Volti 2020, 120.)

Airbnb:n kautta tapahtuvassa vuorovaikutuksessa majoittajan ja vieraan välillä korostuu kaksi eri päätyyliä. Ensimmäisenä tyylinä on etävieraanvaraisuus, jossa majoittaja ei fyysisesti jaa omaa kotiansa tai hallinnoimaansa kiinteistöä vieraan kanssa. Tässä tapauksessa vuorovaikutus vieraan kanssa tapahtuu tyypillisesti eri viestimien kautta ja satunnaisissa pikakohtaamisissa, kuten asunnon avainten luovutuksessa. Toisessa tyyliässä puolestaan majoittaja on fyysisesti läsnä ja jakaa asunnon vieraan kanssa, kuten ylimääräisen makuuhuoneen tai olohuoneen vuokraaminen. (Priporas, Stylos, Rahimi & Vedanthachari 2017.)

Vuonna 2008 yrityksen toiminnan aloittamisen jälkeen, Airbnb on kasvanut huomattavasti ja sen tarjonnasta löytyy nykyään asuntojen lisäksi myös huviloita, linnoja sekä kattohuoneistoja. Vuoden 2017 lopussa yhtiön arvo oli 31 miljardia dollaria, mikä oli enemmän kuin tunnetuista hotelliketjuista Hilton tai Marriot. (Wachsmuth & Weisler 2018.) Nykyään Airbnb:n kautta on listattuna maailmanlaajuisesti jopa yli 6 miljoonaa kohdetta 100 000 kaupungissa ja 220 maassa. (Airbnb 2022).

Majoitus- ja muiden tilojen tarjoaminen on myös yksi suurimmista jakamistalouden sektoreista Suomessa. Nykyään Airbnb-majoittajien kohdalla lyhytaikaista majoittumista voi tarjota yksityisten henkilöiden lisäksi esimerkiksi jälleenvuokrausyrietykset tai asutosijoittajat. Vuokraustoiminnan laajuus voi olla myös erilaista, sillä kyseessä voi olla asuinhuoneiston, omakotitalon, huoneen tai jaetun huoneen vuokraamista. Lisäksi lyhytaikaisen majoitustoiminnan tarkoituksena voi olla esimerkiksi suunnitelmallista voiton tavoittelua, lisätienestien saantia tai ylläpitokustannusten kattamista. Asuntojen lyhytaikaisen vuokraamisen yhteydessä käytetään myös nykyään erilaisia oheis-, lisä- ja tukipalvelujen tarjoajia, kuten siivouspalveluita tai avainten säilytyspalveluita. (Päläs 2020, 6–8.)

Airbnb-toiminnan suosion myötä erityisesti säännöllinen asunnon käyttäminen lyhytaikaiseen majoitus-/vuokrauskäyttöön on herättänyt viime aikoina keskustelua. Erityisesti siihen liittyvä sääntely on noussut enemmän esille, sillä ammattimainen toiminta on aiheuttanut esimerkiksi taloyhtiön asukkaissa vastustusta. Nykytilanne onkin oikeudellisesta näkökulmasta haastava, sillä ammattimaisella ja ei-ammattimaisella toiminnalla ole selkeää rajanvetoa, jonka vuoksi toimintaan on jouduttu soveltamaan useampaa eri lakia.

Jakamistalouteen liittyvästä Airbnb-tyyppisestä majoitustoiminnasta on aikaisemmin tehty tutkimuksia Suomessa jo jonkin verran. Viime vuosina on tutkittu myös toimintaan liittyvää oikeudellisesta näkökulmaa ammattimaisen toiminnan ja siitä aiheutuvien haittojen lisääntyttä. Muun muassa Työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalousryhmän teettämässä raportissa (2019) tuodaan esille vaihtoehtoisia ratkaisutapoja jakamistalouden keskeisiin toimintaympäristön haasteisiin sekä lyhytaikaisen majoitustoiminnan sääntelyyn. Aiheeseen liittyen myös jakamistalouden juristi ja tutkija Jenna Päläs (2022) on tutkinut omassa väitöskirjassaan jakamistalouden ja oikeudellisen ajattelun yhteensovittamisen haasteita.

Ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuutta on vaikea ennustaa, tuleeko esimerkiksi sitä koskeva sääntely tiukentumaan vai helpottumaan. Tämän lisäksi toimintaympäristössä on tunnistettavissa muitakin tekijöitä, jotka vaikuttavat Airbnb-toiminnan harjoittamiseen. Lisäksi on hyvä huomioida, mitä ulkoisvaikutuksia toiminnan harjoittamisella on sen ympäristöönsä. Laajempaa tutkimusta ympäristössä esiintyvistä tekijöistä ei juurikaan löytynyt, jonka vuoksi näimme tälle tutkimukselle olevan tarvetta. Lisäksi näimme tarpeen tutkia ammattimaista Airbnb-toimintaa harjoittavien näkemyksiä ja kokemuksia aiheesta.

### 3 ALUSTA- JA JAKAMISTALOUS

Tässä luvussa perehdytään aluksi alusta- ja jakamistalouden määritelmään, jonka jälkeen käsitellään vertaismajoituksen roolia alusta- ja jakamistaloudessa. Luvun lopuksi käydään läpi Airbnb-toimintaa ammattimaisesta näkökulmasta.

#### 3.1 Jakamistalous

Jakamistaloudella tarkoitetaan verkkoteknologian myötä syntyneitä sosiaalisia sekä taloudellisia järjestelmiä, jotka mahdollistavat erilaisten omistusten, resurssien ja taitojen jakamisen sekä vaihtamisen. Jakamistalous on kehittynyt, kun kulutuskäyttäytyminen on muuttunut pysyvän omistajuuden arvostamisesta kohti käyttöoikeuden arvostamista. Lisäksi kehittymiseen on vaikuttanut teknologian kehitys, ekologisen kestävyuden merkityksen kasvu, säästämisen trendin nouseminen suurempaan arvoon sekä uuden sukupolven yrittäjien havainnot uusista liiketoimintamahdollisuuksia. (Lahti & Selosmaa 2013, 13–14.)

Jakamistaloudesta käytetään myös käsitettä yhteistyotalous, joka on Euroopan komission käyttämä termi. Sillä viitataan liiketoimintamalleihin, missä yhteistyöalustojen avulla ihmiset voivat vaihtaa tavaroita ja palveluita keskenään. Jakamistalouden tyypillinen piirre on verkkoalusta, minkä mahdollistaa digitaalinen teknologia. Tietoverkossa olevien alustojen välityksellä tapahtuva vuorovaikutus on taloudellista arvoa muodostama tapahtuma. (Päläs & Määttä 2019, luku 2.1.) Yhteisötaloudessa siis tuotteen tai palvelun hyödyt siirretään toiselle henkilölle kuitenkin niin, että omistajuus ei siirry. Tällaisia hyötyjä ovat muun muassa lainaaminen, vuokraaminen, vaihtaminen, jakaminen tai lahjoittaminen ja tästä on mahdollista saada joko rahallinen tai jokin muu palkkio. (Koponen 2019, 49.)

Jakamistaloudessa ihmisillä on usea eri rooli, jossa siirrytään passiivisesta kuluttajasta aktiiviseksi kansalaiseksi, joka voi samalla käyttää sekä myös tuottaa palveluja ja tuotteita. Yksittäinen kuluttaja voi vuokrata, lainata, myydä tai lahjoittaa jotain, jolla on toiselle kuluttajalle arvoa. Jakamistaloutta käyttää pääsääntöisesti alle 40-vuotiaat korkeakoulutetut. (Lahti & Selosmaa 2013, 17–19.) Ihmisten tärkeimmät syyt osallistua jakamistalouteen voidaan jakaa rationaalisiin, sekä emotionaalisiin syihin (TAU-

LUKKO 1). Tehtyjen tutkimusten mukaan jakamistalous vetoaa nuorempiin kuluttajiin, jotka ovat syntyneet sosiaalisen teknologian aikakaudella. Tämä johtuu siitä, että nuoremmat kuluttajat ovat tottuneet verkossa tapahtuvaan jakamiskäyttäytymiseen. (Tussyadiah & Pesonen 2016.)

TAULUKKO 1. Ihmisten tärkeimmät syyt osallista jakamistalouteen (Lahti & Selosmaa 2013, 21)

Rationaaliset syyt	Emotionaaliset syyt
<b>Rahallinen</b> – säästän ja voin ansaita rahaa.	<b>Anteliaisuus</b> – voin auttaa itseäni ja muita.
<b>Ekologinen</b> – yhteiskäyttö ja kierrätys ovat hyväksi ympäristölle.	<b>Yhteisö</b> – olen arvostettu ja osa yhteisöä.
<b>Elämäntyyli</b> – jakamistalous tarjoaa joustavuutta.	<b>Elämäntyyli</b> – toimin fiksusti.
<b>Elämäntyyli</b> – jakamistalous on käytännöllistä.	<b>Elämäntyyli</b> – olen vastuullinen.
<b>Kokeileminen</b> – jakamistalous tarjoaa mahdollisuuden kokeilla uusia tuotteita ja palveluja helposti.	<b>Kulttuurinen</b> – olen osa kansalaisliikettä.

Jakamistaloudessa puhutaan yleisesti disruptoinnista, millä tarkoitetaan prosessia tietyn teollisuudenalan tarjoaman radikaalista muuttumisesta. Muutoksen tarkoituksena on muokata nykyistä tarjoamaa uudelleenlaiseksi ja paremmaksi kuin entinen ratkaisu. Tässä yhteydessä alustat toimivat paremmin kuin perinteiset liiketoimintamallit, koska kustannukset ovat huomattavasti halvemmat sekä markkinan koko on rajoittamaton. Alustat tarjoavat myös mahdollisuuden jatkuvaan vuorovaikutukseen asiakkaan kanssa. Tällöin asiakassuhteen luominen, ylläpito sekä tiedon kerääminen on helpompaa. (Harmaala ym. 2017, 61–62.)

Jakamistalouteen liittyvä säätely ja verotus ovat suhteellisen uutta, jolloin sen harjoittajien tulee ottaa erityisesti selvää toiminnan regulaatioista, sekä verotuksesta. Nopeasti kasvava majoitustoiminta voi saada muun muassa asuntojen hintatasossa aikaan yleistä nousua, johon paikallisten toimijoiden on puuttuttava. Verotuskäytännöt perustuvat vahvasti oletukseen tulojen pysyvyydestä, vaikka jakamistaloudessa ne nähdään enemmän freelance-tyyppisenä satunnaisena tulojen hankkimisena. Ongelmaa on

muun muassa siinä, että nopeasti vaihtuvat innovaatiot ovat perinteisiä yrityksiä edellä, jolloin esimerkiksi vakuutusyhtiöt eivät kykene tuomaan jakamistalouteen soveltuvia vakuutustuotteita tarjolle heti alusta lähtien tai niiden hintataso poikkeaa totutusta. (Lahti & Selosmaa 2013, 71–73.)

### 3.2 Alustatalous

Maaailman talousjärjestelmä perustuu ihmisten väliseen vaihdantaan, missä vaihdanta nähdään hyödyllisenä niin ostaja- kuin myyjäosapuolelle. Vaihdannan nähdään lisäävän myös epäsuorasti alustalla olevien yksilöiden, yhteisöjen tai yhteiskunnan saamia hyötyjä. Vaihdannan muuttuessa, liiketoiminta, keinot taloudelliseen menestykseen ja koko yhteiskunta mukana muuttuu. Alustat voidaan nähdä talouden muodonmuutoksena, jollaista ei ole nähty sitten teollistumisen ajanjakson. Ostaja- ja myyjäosapuolen vaihdannan seurauksena voidaan nähdä myös kertyvän haitallisia ulkoisvaikutuksia. Ulkoisvaikutuksia voivat olla muun muassa hiilidioksidin tai metelin lisääntyminen vaihdannan vuorovaikutuksen seurauksena. (Koponen 2019, 24–26.)

Internetin kehityksen myötä syntynyt alustatalous on nopeasti vakiintuva liiketoiminnan organisointimalli. Sen avulla pystytään toteuttamaan nopeasti skaalautuvia palvelukokonaisuuksia ja se mahdollistaa uusia liiketoimintamalleja, muutoksia sekä aiempaa tuottavampia rakenteita. (Alustatalous 2022.) Makrotalouden näkökulmasta alustatalous voidaan suppeasti määritellä olevan osa taloutta sekä taloudellista toimintaa, joka tapahtuu alustoja hyödyntämällä. Alustataloutta pidetään myös muodonmuutoksena sekä seuraavana kehitysvaiheena taloudelle, koska ihmisten tapa taloudellisessa vuorovaikutuksessa muuttuu. Ihmisten muuttumisen vaikutus ylettyy myös instituutioiden muuttumiseen ja lopulta koko talouden muuttumiseen. (Koponen 2019 71–75.)

Alustojen käyttö leikkaa huomattavasti liiketoimintaan liittyviä kustannuksia, jonka vuoksi perinteiset alat tulevat muuttumaan. Alustat toimivat digitaalisesti, minkä vuoksi alustat mahdollistavat lisäksi rajattoman määrän kosketuspisteitä asiakkaiden kanssa. Sähköisillä alustoilla olevat käyttäjien antamat arviot sekä sosiaalinen media lisäävät luottamusta alustoja kohtaan. Teknologian mahdollistaman kehityksen myötä syntyy jatkuvasti uusia alustoja, missä voi tehdä yhteistyötä uusilla eri tavoilla muiden ihmisten kanssa. (Harmaala ym. 2017, 62–64.)

Alustat voidaan jakaa teknologia-alustoihin sekä taloudellisiin alustoihin. Teknologiset alustat voidaan jakaa kolmeen eri alakohtaan: yrityksen sisäisten tuoteperheiden mahdollistaviin standardeihin, yritysten

välisiin rajapintoihin tai menetelmiin, sekä strategisiin teknologioihin. Strategisella teknologialla taustasovellukset ja -teknologiat mahdollistavat toimialan eri yritysten toiminnan. Teknologia-alustoja hyödyntämällä yritysten on mahdollista pysyä mukana kilpailussa. Taloudellisilla alustoilla tarkoitetaan puolestaan alustoja, joiden asettamien sääntöjen avulla tuottajat ja kuluttajat voivat kohdata ja täten synnyttää hyödyllisiä verkostovaikutuksia. Taloudelliset alustat muuttavat yritysten sekä markkinoiden toimintatapoja, rakenteita, sekä tarjoavat täysin uudenlaista kilpailukykyä. (Koponen 2019, 29.)

Taloudelliset alustat koostuvat tapahtumasarjoista, jotka mahdollistavat erilaisten hyötyjen vaihtamisen käyttäjien välillä; tuolloin alustalla olevat mahdollisuudet muuntuvat tapahtumiksi. Alustan menestyksen kannalta tärkeintä on ydinarkkitehtuurin suunnitteleminen huolella. Alustoja on mahdollista jakaa tekijä- ja vaihtoalustoihin, joissa tekijäalustan ydinarkkitehtuuri mahdollistaa usean henkilön palvelun samalla ydintoiminnalla. Vaihtoalustoissa voidaan palvella ainoastaan yhtä tai muutamaa kuluttajaa kerralla. (Koponen 2019, 63.)

Verkostovaikutus nähdään keskeisimpänä ominaisuutena alustojen kautta oleville toimijoille. Verkostovaikutuksella tarkoitetaan käyttäjän saamaa hyötyä alustasta, mikä riippuu siitä, kuinka paljon käyttäjiä on alustalla. Käyttäjämäärän kasvaessa palvelun arvo kasvaa myös. Näin ollen alustat toimivat monen suuntaisina markkinoina sen toimijoiden välillä. Alustatalouden liiketoimintamallin perustana on suuri määrä tietoa, mitä kerätään, käsitellään ja muokataan. Lisäksi merkittävänä tekijänä alustoissa on myös tieto- ja viestintäteknologia, jotta käyttäjät saavutetaan nopeasti ja helposti. Esimerkkinä tästä on Airbnb, jonka alusta toimii markkinapaikkana matkailijoille ja majoittajille. (Mattila 2018, 4.)

Suomessa alustoja käytetään pääsääntöisesti lisätienestien hankkimiseksi. Asummasta tai autosta saadun lisätienestin vaikutus kokonaistalouteen voi olla valtaisa ja alustatalous on todennäköisesti kasvava osa työmarkkinaa. Tunnettuja alustoja ovat muun muassa majoitustoimintaa tarjoava Airbnb, kuljetuspalvelua tarjoava Uber tai käytetyn tavaran osto- ja myyntialusta Tori.fi. Markkina-arvoiltaan maailman suurimpien yritysten joukosta muun muassa hakukonepalvelu Google tai ohjelmistoalan yritys Microsoft kuuluvat alustayrityksiin. (Koponen 2019, 74–75.)



### 3.3 Vertaismajoitus alusta- ja jakamistaloudessa

Jakamistalouteen liittyvällä vertaismajoituksella tarkoitetaan yleisesti yksityishenkilöltä toiselle tapahtuvaa majoittamista, missä hankitaan tuloja korkeintaan sivutoimena. Lisäksi vertaismajoitukselle on tyypillistä huoneistojen satunnainen tarjoaminen vieraille, jossa majoittajat voivat käyttää huoneistoja myös itse. Vertaismajoitus voi olla kodinvaihtamista, sohasurffailijan majoittamista tai huoneiston vastikkeellista tarjoamista. Sen tarjoaminen onnistuu myös eri tavoin, kuten esimerkiksi alustoja käyttämällä tai käyttämällä välittäjäorganisaatiota. (Päläs & Hovila 2022, 368–369.)

Majoituksen yleistyminen jakamistaloudessa on otettu vastaan pääosin myönteisesti. Lyhytaikaisen majoituksen tarjonta on katsottu täydentävän majoituskapasiteettia hotellien lisäksi, erityisesti tapahtumien aikaan. Tässä tapauksessa yksityishenkilöiden tarjoamalla majoituksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta hotellien liiketoimintaan tai majoitusalan kilpailutilanteeseen. Toisaalta Airbnb-toiminnan kasvaessa paikallisesti liian suureksi, sillä voi olla vaikutuksia niin asunto- ja vuokra-asuntomarkkinoihin sekä hotelli- ja majoitusmarkkinoiden toimintaan. Osassa Euroopan kaupungeista toimintaa onkin rajoitettu paikallisella sääntelyllä. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 61–62.)

On myös tutkittu, että vertaismajoituksen käyttö edistää matkustustottumuksia. Saatujen tuloksien mukaan matkailijoiden syyt käyttää vertaismajoitusta jaettiin kahteen luokkaan: taloudelliseen ja sosiaaliseen vetovoimaan. Taloudellisessa vetovoimassa korostui kustannussäästöt, kun taas sosiaalisessa vetovoimassa korostui halu sosiaaliin suhteisiin paikallisen yhteisön kanssa. Lisäksi huomattiin, että vertaismajoituksen käyttö nähdään laajentavan matkailijoiden valitsemien kohteiden määrää ja sitä myöten kasvattavan niitä. Esimerkiksi Airbnb:n kaltainen verkkoalusta pystyy tarjoamaan edullisempia vaihtoehtoja sekä sovittamaan yhteen erilaisia majoituspalveluita, jotka vastaavat matkailijoiden tarpeita. (Tussyadiah & Pesonen 2016.)

Majoituksen kokonaiskustannusten alenemisen myötä majoituslalla voidaan nähdä samanlaisia vaikutuksia kuin halpalentoyhtiöllä. Halpalentoyhtiöiden buumi sai aikanaan muutettua ihmisten matkustuskäyttäytymistä, missä matkustajat, jotka eivät olisi muuten matkustaneet pystyivät hyötymään kuljetuskustannusten alenemisestä. Näin ollen majoituskustannusten alenemisen myötä vaikutuksia on nähtävissä matkustustiheyden lisääntymisessä ja pidemmässä oleskelussa matkakohteessa. Pidemmässä oleskelussa ihmiset osallistuvat myös matkakohteessa useampaan toimintoon. (Tussyadiah & Pesonen 2016.)

Vertaismajoitus nähdään yksityishenkilön harjoittamana pienimuotoisena toimintana, kun taas yrityksen harjoittama majoitustoiminta ei ole enää verrattavissa vertaismajoitukseen. Rajanveto vertaismajoituksessa on kuitenkin siviilioikeudellisesti katsottuna haastava, sillä erottavana tekijänä on huoneiston käyttötarkoitus. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaan toiminta on satunnaista, jos toimintaa tapahtuu harvoin. Toisaalta asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain mukaan taas osa-aikainen huoneiston liikekäyttö tai ammattimainen toiminta ei muuta pääasiallista käyttötarkoitusta, kuten osa-aikainen huoneiston käyttö perhepäivähoitotilana. (Päläs & Hovila 2022, 382.)

Lyhytaikainen majoitustoiminta haastaa perinteistä kilpailuympäristöä, joka on noussut alustatalouden globaaliksi ilmiöksi. Alustojen kautta tapahtuvasta majoituspalvelujen välittämisestä tarvitaan lisää tietoa, jotta ymmärretään paremmin ilmiön vaikutuksia. Tilastoinnin kehittäminen yhdistämällä eri tietolähteitä helpottaisi kokonaiskuvan hahmottamista. Naumanen ja Myllyoja (2022, 22–24) ehdottavat tutkimuksessaan lyhytaikaisen majoitustoiminnan tilastointia. Lyhytaikaisen majoitustoiminnan yksityishenkilöiden ja ammattimaisten tarjoajien välillä voidaan erotella erilaisten kynnsarvojen avulla, kuten montako kohdetta tai vuodepaikkaa palveluntarjoajalla on. Toisena erottelevan tekijänä pidetään palvelutyyppejä ja majoituksen saatavuutta vuoden aikana. Esimerkiksi loppusiivous verrattuna päivittäiseen puhdistukseen tai vuoden aikana vuokrattujen öiden lukumäärä. (Naumanen & Myllyoja 2020, 22–24.)

Euroopan komissio teki vuonna 2020 datan jakamisesta yhteistyösopimuksen, jonka osapuoliin kuuluivat Airbnb, Booking, Expedia Group sekä Tripadvisor. Yhteistyösopimus antoi luvan Eurostatille julkaista dataa kyseisillä alustoilla tarjottavasta lyhytaikaisesta majoituksesta EU:n alueella. (Euroopan komission julkaisu 2020.) Vuonna 2021 julkaistiin ensimmäinen majoituksen käyttöastetta tekemä julkaisun jälkeen, kun kyseiset alusta sopivat Euroopan komission kanssa tietojen jakamisesta. Julkaistussa tilastossa keskityttiin kansallisiin, alueellisiin ja kaupunkitason tietoihin vierasmajoituksesta vuodelta 2019 ennen koronapandemian alkamista. (Eurostat 2021.) Myös Tilastokeskus saa Eurostatin tiedot käyttöönsä ja näin ollen voi julkaista niitä osana tilastotuontaan. (Nurmi 2021.)

### **3.4 Ammattimainen Airbnb-toiminta**

Kiinteistöihin sijoittamisen motiivina on yleensä taloudellisten hyödyn saavuttaminen kohteen arvonnousun ja vuokratulon tuottaman tuoton kautta. Kiinteistöjä pidetään suosittuna sijoituskohteena sen matalan riskin vuoksi verrattuna osakesijoittamiseen. Hyvässä tapauksessa vuokrasta saatu tuotto antaa

jatkuvan kassavirran jokaiselle kuukaudelle, mutta riskinä jatkuvuudelle on vuokralaisen vaihtuminen useasti. Lainaa varten kiinteistöt antavat yleensä hyvän vakuuden, jolloin hyödynnetään velkavipua kiinteistösijoituksissa. (Hallipelto 2021, 205.)

Airbnb-tyyppinen majoitus voi antaa mahdollisuuden suurempaan tuottoon kuin perinteinen vuokraaminen. Voltti tuo kirjassaan (2020) esille esimerkin perinteisestä vuokrauksesta ja Airbnb-vuokrauksesta. Esimerkissään (TAULUKKO 2) hän käyttää keskeisellä kasvupaikalla olevaa yksiötä sekä esittelee miten tulot jakautuvat tyhjän asunnon vuokraamisen ja Airbnb-vuokraamisen väliltä. Hänen johtopäätöksensä on, että perinteinen vuokraaminen on enemmän passiivista työtä, kun taas Airbnb-vuokraus vaatii enemmän aktiivisuutta. Vertailussa tulot vaihtelevat suuresti, mutta nettovuokratuotto ja arvo vaivannäöstä kertovat kumpi toiminta on kannattavampaa. (Voltti 2020, 176–178.)

TAULUKKO 2. Perinteisen vuokraamisen ja Airbnb-vuokrauksen vertailu (Voltti 2020, 177)

**KESKUSTAYKSIÖ, Vähä-Hämeenkatu 9, 20500 Turku**

1h, kk, 30m<sup>2</sup>

	Tyhjän asunnon vuokraus	Airbnb-vuokraus
<b>Velaton kauppahinta</b>	150 000 €	
<b>Vastike</b>	111 €/kk	
<b>Majoittaa</b>	1-2 hlöä	1-3 hlöä
<b>Varausaste</b>	100 %	62 %
<b>Päivävuokra</b>	18 €	65 €
<b>Kuukausivuokra</b>	550 €	1 229 €
<b>Vuosivuokra</b>	6 600 €	14 748 €
<b>Kuukausivuokra eri vuodenaikoina</b>	500 €	507 – 1900 €
<b>Työmäärä</b>	Pieni	Suuri

Airbnb-vuokrauksen kautta saatuun tuloon vaikuttaa useita eri tekijöitä. Näitä tekijöitä on muun muassa alue, kysyntä ja tarjottavan majoituksen luonne. Esimerkiksi Helsingissä keskimääräinen vuokratuotto Airbnb-asunnoilla on tammikuusta elokuuhun 1020–1870 euron väliltä. Rovaniemellä puolestaan vaihteluväli on vielä suurempi, sillä toukokuusta joulukuuhun hinnat vaihtelevat 692 eurosta 3939 euroon. (Voltti 2020, 35–36.)

Lyhytaikaisen – ja pitkäaikaisen vuokraamisen välillä voidaan hyödyntää myös vuokra-aukkoteoriaa. Esimerkiksi Myllys (2020) käsittelee tutkimuksessaan Airbnb:n mahdollisia vaikutuksia Helsingin

vuokramarkkinoihin vuokra-aukkoteorian näkökulmasta. Vuokra-aukkoteorialla tarkoitetaan investointia köyhemmän väestönosan asuttamaan alueeseen, jonka maan arvo on alhainen. Investoinnin myötä alueelle saadaan varakkaampia ihmisiä, joiden myötä alueen maan arvo nousee. Nykyisen vuokran ja mahdollisen vuokran erotusta kutsutaan vuokra-aukoksi. Kun Airbnb-kohteelle tulee kysyntää, niin eri vuokraamistavoista saatavien tulojen välille muodostuu vuokra-aukko. Tämä houkuttelee ammattimaisia toimijoita tulemaan alalle ja hyödyntämään mahdollista tilannetta. (Myllys 2020, 22–23.)

Airbnb:n jättimäisen suosion myötä on kasvanut myös ammattimaisten majoittajien osuus markkinoilla. Esimerkiksi Airbnb – sivuston arvokkaimmat ja menestyneimmät majoittajat koostuvat nopeasti kasvavista mikroyrittäjistä, joiden osuus Airbnb:n 14,1 miljardin liikevaihdosta oli noin 71 prosenttia sen 12 tärkeimmällä markkina-alueella. (Xie, Heo & Mao 2021.) Lähivuosina on myös tutkittu Airbnb-vuokrauksen tarjonnan jakaantumista ammattimaisen vuokraamisen ja oman asunnon lisäkäytön väliltä. Maailmanlaajuisesti Airbnb:n alustalla olevasta tarjonnasta 40 prosenttia oli oman asunnon lisäkäyttöä, kun taas 60 prosenttia oli puolestaan ammattimaista liiketoimintaa. Suomen tilanne oli puolestaan toisin päin, sillä 60 prosenttia tarjonnasta oli oman asunnon lisäkäyttöä ja loput 40 prosenttia ammattimaista liiketoimintaa. Ammattimaisen majoitustoiminnan määrä korostui suurempana niissä maissa, joissa turismi oli merkittävä osa elinkeinoa. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2020, 87–88 [Adamiak 2019].)

Ammattimainen majoitustoiminta korostuu selkeämmin silloin, kun majoittajalla on useampi kohde majoituskäytössä, majoitustoiminta on jatkuvaa, sekä majoitukseen liittyy erilaisten oheispalveluiden tarjoamista. (Hughes 2019). Majoitustoiminnan ammattimaisuutta arvioidaan aina kokonaisvaltaisesti sen tunnusmerkkien perusteella. Ammattimaisen majoitustoiminnan arviointiin vaikuttavia tekijöitä voi olla esimerkiksi elinkeinotoiminnan harjoittaminen, mihin sisältyy yrittäjäriski. Toiseksi ammattimaisuuden arviointiin vaikuttaa säännöllinen tulonlähde sekä majoituskohteen pääasiallinen käyttö. Toiminnan luonne arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti eri olosuhteet huomioon ottaen. (Jutila, Hakkarainen, Päläs & Ilola 2020, 9.)

Mikäli majoitustoiminta on ammattimaista, niin silloin majoittajalle kuuluu myös erilaisia velvoitteita. Velvoitteita ovat esimerkiksi perusilmoituksen tekeminen kaupparekisteriin, rakennuslupa huoneiston käyttötarkoituksen muuttuessa, ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle majoitusliikkeen käyttöönotosta, matkustajatietojen kerääminen, pelastussuunnitelman laatiminen, majoitustoimintaa koskevien määräysten ja sääntelyn noudattaminen, kirjanpito- ja arvonlisäverollisuus sekä toiminnan valvonta haittojen ehkäisemiseksi. (Jutila ym. 2020, 10.)

Suomessa markkinoilla on nykyään huoneistoja, jotka ovat tarkoitettu nimenomaisesti lyhytaikaista majoitustoimintaa varten. Majoittajalla voi olla alustojen kautta tarjolla useita huoneistoja lyhytaikaiseen vuokrauskäyttöön ja huoneistot voivat myös sijaita esimerkiksi samassa talossa. Lisäksi on olemassa kokonaisia kerrostaloja, joiden huoneistoja käytetään lyhytaikaista vuokraustoimintaa varten. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 61.) Suomessa toimii esimerkiksi yritykset, kuten Kotimaailma ja Forenom, jotka vuokraavat yksityishenkilöiden omistamia asuinhuoneistoja ja jälleenvuokraavat niitä eteenpäin loppuasiakkaille. Tyypillisesti tällaisessa tilanteessa yritys hoitaa jälleenvuokrattavan asunnon markkinoinnin eri kanavilla, määrittää vuokran tai majoituspalvelun hinnan, sekä hoitaa asiakaspalvelun majoittujille. Ilmiö ei ole kuitenkaan uusi, sillä aikaisemminkin on käytetty erilaisia välityspalveluita vapaa-ajan asuntojen vuokraamisessa. (Päläs 2020, 8.)

Suomessa alalla toimivien ammattinharjoittajien yhteisiä etuja valvoo Kalustettujen asuntojen toimijoiden yhdistys, jonka tarkoituksena on myös edistää jäsenten välistä yhteistoimintaa sekä parantaa alan toimijoiden ja alan yleisiä toimintaedellytyksiä. Lisäksi järjestön nettisivuilla kerrotaan, että se haluaa kasvattaa tietoisuutta kalustettujen asuntojen toiminnasta sekä kehittää alan standardeja yhdessä alan toimijoiden kanssa. Yhdistyksen toimijoihin kuuluu useampi yritys, kuten myös esimerkiksi aikaisemmin mainitut yritykset Kotimaailma ja Forenom. (Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry 2022.)

Airbnb:n lisääntyvä ammattimaisuus ja kaupallistuminen herättää kysymyksiä siitä, pidetäänkö sitä edelleen jakamistalouden alustana. Majoittajat, jotka tarjoavat useita kohteita lyhytaikaiseen vuokraukseen, on osoittanut, että Airbnb:n toimintamalli kahden kuluttajan välisestä suhteesta on muuttumassa yrityksen ja kuluttajan väliseen suhteeseen. Tämä muutos antaa viitteitä siihen, että toiminnassa on enemmänkin kyse majoitusyhtiöstä kuin jakamistalouden yrityksestä. (Demir & Emekli 2021.)

## 4 TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA TULEVAISUUSTYÖKALUT

Tässä luvussa perehdytään aluksi toimintaympäristön tarkastelussa käytettävään PESTEL-analyysiin. Lisäksi luvussa käsitellään tulevaisuuden tarkastelussa käytettäviä työkaluja, kuten skenaariot, heikot signaalit, villit kortit, trendit ja megatrendit.

### 4.1 PESTEL-analyysi

PESTEL-analyysissä tarkastellaan organisaation toimintaan vaikuttavia tekijöitä poliittisista, ekonomisista, sosiaalisista, teknologisista, ekologisista ja lainsäädännöllisistä näkökulmista. Pienessä organisaatiossa analyysi voi kattaa koko toimintaympäristön, kun puolestaan isossa organisaatiossa tarkastellaan useampaa tasoa. Analyysin avulla pystytään tarkemmin hahmottamaan näiden muutosvoimien vaikutusta toimintaan ja käyttämään sitä työkaluna strategian laatimisessa. Seuraavassa kuvassa (KUVIO 1) on kuvattu viitekehys PESTEL-analyysistä. (Vuorinen 2013, 220–222.)



KUVIO 1. PESTEL-analyysi (Vuorinen 2013, 222)

Ympäristön analyysit voidaan jakaa kahteen pääryhmään, joita ovat makrotason - ja yritystason analyysit. Yritystason analyysissä puhutaan yleisesti toimiala-analyysistä, kun taas makrotason analyysillä tarkoitetaan kansantaloutta. PESTE-analyysi antaa hyvän viitekehysten makrotason asioiden tutkimiseen, johon sisältyy runsaasti eri aihealueita, osatekijöitä ja näkökulmia. (Kamensky 2014, 136–138.)

Kamensky (2014, 137) listaa omassa PESTE-tekijöiden muistilistassaan poliittisiin tekijöihin liittyviä asioita, kuten lainsäädännön - ja veropolitiikan kehityksen, säännöstelyn, tukitoimenpiteet sekä poliittiset ja kansainväliset asenteet. Ekonomisiin tekijöihin hän puolestaan listaa taloudellisen kasvun, suhdanteet, rahamarkkinat, inflaation, valuuttamuutokset. Lisäksi ekonomisiin tekijöihin kuuluvat myös rahapolitiikan, työvoiman ja tulopolitiikan kehitys. (Kamensky 2014, 137.)

Sosiaaliin tekijöihin liittyviin asioihin Kamensky (2014, 137) nostaa esille vapaa-ajan, sosiaaliset rakenteet, arvot ja asenteet, elämäntyyli muutokset sekä muuttuneet käsitykset työstä ja kulutustottumuksista. Teknologisiin tekijöihin liittyy raaka-aine-, valmistus-, tuote- ja informaatioteknologia. Ekologisiin tekijöihin hän lopuksi nostaa esille maan käytön, melun, jätteen, luonnon säilymisen sekä vesien - ja ilmansuojelun. (Kamensky 2014, 137.)

PESTEL-analyysin ulottuvuus on usein 3–10 vuotta, mutta skenaariotyöskentelyn yhteydessä sen ulottuvuus vaihtoehtoisista tulevaisuuksista voi ylittää 10–30 vuoteen. PESTEL-analyysin käyttötavassa on syytä miettiä myös eri muutosvoimien todennäköisyyttä ja niiden voimakkuutta. Tämän yhteydessä voidaan tehdä aika-arvio, milloin muutosvoimat tulevat vaikuttamaan organisaation toimintaan. Näin ollen saadaan selville organisaatioon vaikuttavat muutosajurit, joilla tarkoitetaan useammasta muutosvoimasta syntyvää yhteisvaikutusta. Strategian suunnittelussa voidaan keskittyä helpommin muutosajureihin, kuin lukuisiin muutosvoimiin. (Vuorinen 2013, 221–223.)

## 4.2 Skenaariotyöskentely

Skenaariolla voidaan tarkoittaa tulevaisuuden käsikirjoitusta tai kuvausta tulevaisuudessa esiintyvistä tapahtumaketjuista. Skenaarioissa ei ole kyse ennustamisesta, vaan se toimii työkaluna vaihtoehtoisten tulevaisuuksien tarkastelussa ja näin ollen mahdollisten kehityskulkujen hahmottamisessa. Se voi myös haastaa nykyisiä toimintatapoja ja uskomuksia sekä auttaa organisaatioita strategisissa päätöksissä ja

valinnoissa. Skenaariotyöskentelyn tarkoituksena onkin vastata kysymykseen “mitä teemme, jos näin tapahtuu.” (Vuorinen 2013, 109–110.)

Skenaariossa esiintyy kolme peruselementtiä, joita ovat nykytilan kuvaus, tulevaisuudentilan kuvaus sekä kuvaus prosessista, joka liittää aiemmat elementit toisiinsa. Lisäksi se voidaan luokitella tavoiteltavaksi, uhkaavaksi, todennäköiseksi, epätodennäköiseksi, kokonaisvaltaiseksi tai jotakin rajattua liiketoimintaa koskeväksi. Skenaariotyöskentelyä voidaan lähestyä kahdella tavalla: tutkivat skenaariot ja tavoitteelliset skenaariot. Tutkivat skenaariot tarkastelevat menneisyyden ja nykyhetken trendejä jatkaen niitä tulevaisuuteen, kun taas tavoitteelliset skenaariot perustuvat visioon tulevaisuuden tilanteesta, jota tavoitellaan. (Vuorinen 2013, 110–111.)

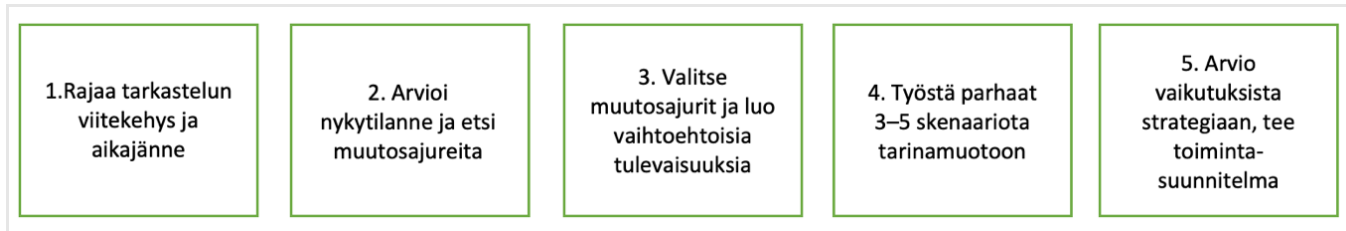
Eri skenaariomenetelmien käyttö on tehokas tapa arvioida esimerkiksi globalisaation ilmiöiden ja kehitysvaihtoehtojen vaikutuksia tiettyyn toimintaan ja mahdollisuuksiin. Tulevaisuudentutkimukseen on useita eri tutkimusmenetelmiä, kuten tulevaisuustaulukkomenetelmä, tulevaisuustyöpajat tai kerätystä tiedosta hahmotettavat tulevaisuuskuvat. (Rubin 2012, luku Skenaariomenetelmä työkaluna.)

Perinteisiä aika- ja tilastollisia laskentamenetelmiä hyödyntämällä voidaan rakentaa trendiennusteita osalle työskentelyn osa-alueelle, joista saadaan selville laadullisesti muuttumattoman, mutta määrällisesti muuttuvan tulevaisuuden tilaa eri aikavälillä. Tällaisesta esimerkkinä voi toimia ympäristötutkimus, jossa päästöjen vaikutusta voidaan verrata ilmanlaatuun tai väestönkasvua alueen kehittymiseen. (Rubin 2012, luku Skenaariotyöskentelyn monimuotoisuus.)

Skenaariotyötä aloittaessa kartoitetaan organisaation, yrityksen tai muun järjestelmän nykytila esimerkiksi SWOT- tai PESTE-analyysin avulla. Sen jälkeen analysoidaan resurssit, jotka ovat käytettävissä, sekä kehityskulkuun mahdolliset vaikuttavat ulkoiset tekijät. Näkökulmiin ja valintoihin vaikuttaa vahvasti myös niin sanottu hiljainen tieto, mitä ei kirjoissa välttämättä ole. (Rubin 2012, luku Skenaariotyöskentelyn vaiheet.)

On suositeltavaa, että skenaariotyöskentelyssä laaditaan samanaikaiseen tarkasteluun 3–5 skenaariota. Vuorinen (2013, 112) tuo kirjassaan esille esimerkin skenaariotyöskentelyn viisivaiheisesta prosessista, joka on kuvattu alla olevassa kuviossa (KUVIO 2).





KUVIO 2. Skenaariotyöskentelyn prosessi (Vuorinen 2013, 112)

Skenaarioprosessissa voidaan myös käyttää tulevaisuustaulukkoa, joka mahdollistaa useamman samanaikaisen muutosajurin tarkastelemisen. Useamman muutosajurin tarkastelussa voidaan vielä antaa useampi tulevaisuudentila, joita voivat olla esimerkiksi erilaiset ilmiöt, megatrendit, kehityssuunnat, heikot signaalit tai villit kortit. Näin ollen voidaan ottaa huomioon tulevaisuuden mahdollisuuksia ja uhkia, mitä voidaan hyödyntää strategian suunnittelussa. (Vuorinen 2013, 115–116).

Kun skenaariotyöskentelyn tutkittavan aiheen aikajänne pitenee, informaation määrä kasvaa, sekä ennalta-arvaamattomien muutosten merkitys lisääntyy ja ilmiöiden yllättävät yhteisvaikutukset suurenevät. Useammalla tulevaisuuden skenaariolla voidaan laatia joustavampia ja monipuolisempia toimintasuunnitelmia, joissa on otettu huomioon myös yllättävien vaihtoehtojen toteutuminen. (Rubin 2012, luku Skenaariotyöskentely pitkän aikavälin suunnittelussa).

### 4.3 Trendit ja megatrendit

Trendeillä kuvataan tarkasteltavan ilmiön pitkän aikavälin kuluessa tapahtuvaa yleistä kehityssuuntaa. Trendi on nykyhetken piirre, joka voi jatkua tulevaisuudessa, niin että sitä on suhteellisen helppo ennakoita tai jäljittää. Trendeillä vaikutetaan muun muassa makuun tai arvostuksiin, jolloin ne ohjaavat vahvasti päätöksentekoa. Esimerkkinä trendeistä voidaan käyttää erilaisia pukeutumiseen tai ulkonäköön liittyviä muotitrendejä. (Rubin, luku Mitä trendit ovat?)

Megatrendeillä puolestaan tarkoitetaan laajoja, maailmanlaajuisia kokonaisuuksia ja kysymyksiä, joihin liittyy selkeä suunta. Megatrendit koostuvat yksittäisistä trendeistä, jotka voivat luoda myös vastakkaisesti mahdollisuuksia ja hyötyjä, mutta myös haittoja. Megatrendeille on ominaista, että ne muuttavat ja vaikuttavat elämään maapallolla ja eri yhteiskunnissa. Megatrendeistä ei ole vakiintunutta tai kaiken kattavaa listaa, vaan eri toimijat korostava megatrendejä, mitkä nähdään tietyille toimialalle juuri sillä

hetkellä keskeisimpänä. (Hyrskke, Lönnroth, Savilaakso & Sievänen 2020, 75–76.) Megatrendien ei ole tarkoitus olla tarkkaa ennustamista, vaan erilaisten, jopa yllättävienkin, mahdollisuuksien hahmottamista ja oppimista niiden pohjalta. Megatrendit vaikuttavat vahvasti toisiinsa, joten on järkevää tarkastella niitä yhdessä. (Dufva & Rekola 2023, 9.)

Dufvan & Rekolan (2023, 10) luomien megatrendien taustalla on tulevaisuustalo Sitran näkökulma suomalaisen yhteiskunnan tulevaisuudesta ja niihin vaikuttavista muutoksista. Muutosten kokonaiskuvaa tarkastellaan usein trendijaottelussa käytettävään viiteen teemaan, jossa varmistetaan, että kaikki tärkeimmät osa-alueet otetaan huomioon. Nämä teemat ovat luonto, ihmiset, valta, teknologia ja talous. (Dufva & Rekola 2023, 10.)

Dufva & Rekola (2023, 11) jakavat vuoden 2023 megatrendit seuraaviin;

- Luonnon kantokyvyn mureneminen
- Hyvinvoinnin haasteet kasvavat
- Demokratian kamppailu kovenee
- Kilpailu digivallasta kiihtyy
- Talouden perusta rakoilee.

Luonnon kantokyky murenee, sillä ihmisten toiminta kuormittaa luontoa yli sen rajojen. Luonnonvaroja kulutetaan liikaa ja ilmasto lämpenee. Luonnon tilaa ja ihmisten hyvinvointia parantavaan yhteiskuntaan siirtymisellä on jo kiire. Mitä hitaammin yhteiskunta ja ihmiset muuttaa toimintaansa, sen suuremmat ekologisen kriisin vaikutukset tulevaisuudessa ovat. (Dufva & Rekola 2023, 11.)

Hyvinvoinnin haasteet kasvavat ihmisten arkeen vaikuttavien monien eri muutosten vuoksi. Väestön ikääntymisellä, kaupungistumisella, työelämän muutoksilla, ekologisella kestävyyskriisillä, koronapandemialla ja yleisellä epävarmuudella tulevaisuudesta on suuri vaikutus, kuinka ihmiset jaksavat ja voivat. (Dufva & Rekola 2023, 11.)

Viime vuosien suuret kriisit, kuten koronapandemia, sekä Venäjän hyökkäys Ukrainaan ovat vaikuttaneet myös yhteiskuntaan. Useissa demokraattisissa valtioissa demokratian ideaaleja ja periaatteita on kyseenalaistettu, jonka vuoksi luottamus on rapistunut informaatiovaikuttamisen kasvaessa. Siirtymä kohti yhtenäistä ja kestävämpää yhteistä maailmaa vaikuttaa epätodennäköisemmältä kuin aikaisemmin. (Dufva & Rekola 2023, 11.)

Kilpailu digivallasta kiihtyy, kun teknologia kehittyy nopeasti ja sitä otetaan käyttöön uusilla osa-alueilla. Teknologijättien ylivalta, sekä kriittisten resurssien riittävyys nähdään haasteina. Datan kerääminen ja hyödyntäminen luo kiistelyä digimaailman pelisäännöistä. (Dufva & Rekola 2023, 11.)

Talouden perusta rakoilee, kun varallisuus keskittyy jatkossa yhä pienemmälle joukolle. Samaan aikaan ekologinen kestävyyskriisi luo tarvetta uudistaa taloutta. Vastuullisuuden laajentuminen kyseenalaistaa nykyistä talouden roolia ja sitä, mitä kaikkea sillä oikeastaan ymmärretäänkään. (Dufva & Rekola 2023, 11.)

#### **4.4 Heikot signaalit**

Heikoilla signaaleilla voidaan arvioida muutoksia kauemmaksi tulevaisuuteen, mitä skenaariomenetelmän avulla voidaan nähdä. Heikot signaalit ovat luonteeltaan varoitumerkkejä tai vihjeitä mahdollisuuksista siinä missä useammassa skenaariossa on todennäköisyys valmiiksi siinä, että jokin niistä toteutuu. Heikot signaalit nähdään skenaarioita epävarmempina ja epäselvempinä. Muutoksen tahdin ollessa nopeaa ja monipuolista, rationaalisuuden kautta tehtävä ennustaminen muuttuu tehottomaksi. Heikot signaalit -menetelmä on kehitetty kykyyn toimia ja tehdä strategisia päätöksiä aikaisemmin ja ilman varmaa tietoa tulevaisuuden osalta. (Vuorinen 2013, 119–120.)

Analyysejä tehdessä heikot signaalit ovat yleensä sellaisia, jotka sivuutettaisiin epämääräisinä tai asi-aankuulumattomina. Kuitenkin kaikki trendit ja megatrendit ovat joskus olleet vaikeasti hahmotettavia muutoksen alkuja. Heikot signaalit voivat vahvistua ja muuttua täten myös helpommin havaittaviksi. Signaalin vahvistuessa strateginen arvo heikkenee, kun myös muut näkevät ja pääsevät ottamaan asian huomioon tulevaisuudensuunnittelussa. Heikkojen signaalien havainnointi on aina subjektiivista, sillä jokainen yksilö havainnoi asiaa oman kokemuksen kautta. (Vuorinen 2013, 120–121.)

Heikkojen signaalien havaitseminen voidaan jakaa passiiviseen tai aktiiviseen menetelmään. Passiivisten heikkojen signaalien havaitseminen on vapaamuotoista yleistoiminnan tarkkailua erilaisissa ympäristöissä, kuten eri kulttuureissa, maissa, ikäryhmissä tai toimialoilla. Niitä voi löytää myös seuraamalla tiedettä, taidetta, sosiaalista mediaa tai esimerkiksi nuoria edelläkävijöitä. Aktiivisessa menetelmässä

heikon signaalin etsimisen tarkastelun lähtökohdaksi voidaan ottaa jokin viitekehys tai rajausta. Havainnointivaiheessa on hyvä muistaa, että heikko signaali ei ole yleistä tietoutta, ja se voi vaikuttaa aluksi oudolta tai järjettömältä. (Vuorinen 2013, 123.)

#### 4.5 Villit kortit

Villeinä kortteina pidetään nopeita suurivaikutteisia tapahtumia, jossa tapahtuman nopeus vaikuttaa varautumiseen. Mitä nopeampi tapahtuma, sen vaikeampi siihen on varautua ennakkoon. Villejä kortteja on vaikea ennustaa etukäteen, mutta niihin voidaan varautua ennakoinnin kautta. Esimerkkejä villeistä korteista voi olla esimerkiksi maanjäristys tai koronapandemia. Maanjäristyksen tuhot ja seuraukset näkyvät likimmiten heti, koronapandemiassa eteneminen voi viedä kuukausia. Täten maanjäristykseen ei ole voitu varautua sen tapahtuman nopeuden takia, kun puolestaan koronan leviämisessä pandemiaksi, varautumisaikaa on ollut runsaasti. (Hiltunen, 2020)

Hiltunen (2020) on jakanut villeihin kortteihin varautumisen organisaatioissa viiteen eri kohtaan. Niissä lähdetään liikkeelle

- toiminnan kannalta tärkeiden tekijöiden määrittämisestä
- niihin liittyvien riskien tunnistamisesta
- käytännön toimenpiteiden pohtimisesta, jotta riskit eivät toteudu tai niitä voi lieventää
- erinäköisten villien korttien vaikuttavuuden ja todennäköisyyden analysoinnista
- sekä heikkojen signaalien seurantajärjestelmän luomisesta, joka voi auttaa villien korttien havainnoinnissa. (Hiltunen 2020.)

## 5 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Tässä luvussa perehdytään aluksi tutkimusmenetelmiin. Lisäksi luvussa käsitellään tämän tutkimuksen eri vaiheita sekä avataan tarkemmin tutkimuksessa aineistonkeruumenetelminä käytettyjä kysely- ja haastattelututkimusta.

### 5.1 Tutkimusmenetelmät

Tieteellistä tutkimusta pidetään ongelmanratkaisuna, jonka tarkoituksena on selvittää tutkimuskohteen lainalaisuutta ja toimintaperiaatetta. Se voidaan jakaa teoreettiseen sekä empiiriseen tutkimukseen. Siinä missä teoreettisessa tutkimuksessa käytetään hyväksi valmiina olevaa tietomateriaalia, empiirisessä tutkimuksessa tavoitteena on vastauksen saaminen tutkimusongelmasta johdettuihin kysymyksiin. (Heikkilä 2014, 12.)

Empiirinen tutkimus voidaan jaotella vielä kahteen alatutkimukseen; kvantitatiiviseen eli määrälliseen tutkimukseen, ja kvalitatiiviseen eli laadulliseen tutkimukseen. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa ilmiöitä kuvataan numeerisen tiedon pohjalta, kun puolestaan kvalitatiivisessa tutkimuksessa ilmiöitä kuvataan niin sanotun pehmeän tiedon pohjalta. Pehmeän tiedon pohjalta saatuja tietoja saadaan muun muassa keskustelunomaisilla haastatteluilta ja niillä pyritään ymmärtämään tutkimuskohdetta ja selittää käyttäytymisen syitä. (Heikkilä 2014, 13–15.)

Tutkimusaineistoa hankkiessa pohditaan tutkimusongelmaa tai -tehtävää, johon aineiston tulisi sopia. Kyseessä on se, millaista tietoa ollaan etsimässä ja millaisen aineiston voisi ajatella antavan ratkaisuehdotuksia tutkimustehtävään tai asetettuun ongelmaan. Tutkimustehtäviä voidaan lähestyä monelta eri aineistonkeruumenetelmän näkökulmasta, joista voidaan valita yksi tai useampi. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka, 2006, 47–48.)

Määrällisessä tutkimuksessa voidaan käyttää tietoperustana muiden tekemiä tilastoita, rekistereitä tai tietokantoja sekä itse kerättyä tietoa. Valmiiden aineistojen käyttö ei ole yleensä käytettävässä muodossa, minkä vuoksi niitä monesti joudutaan yhdistelemään ja korjailemaan ennen käyttöä. Itse kerättäviä tiedonkeruumenetelmiä ovat esimerkiksi postikysely, puhelin- tai käyntihaastattelu sekä informoitu

kysely. Sopivamman tiedonkeruumenetelmän valitseminen itse kerätyssä tiedossa pohjautuu kohderyhmään ja tutkimusongelmaan. (Heikkilä 2014, 17–18.)

Keskeisin piirre laadulliselle tutkimukselle on ihmisten subjektiivisten kokemusten ja näkemysten tarkastelu. Näiden piirteiden tarkastelu asettaa haasteita tutkimukselle, jossa on tarkasteltava teorian, kokemusten ja käytännön yhteyttä. Teoria perustuu yleisiin uskomuksiin, kun puolestaan käytännöllinen tieto on tilannekohtaista ja asiayhteys voi vaihdella siinä. Laadullisella tutkimuksella pyritään esittämään ilmiötä esimerkein, joita voidaan käyttää tutkimuksessa teorioina. (Puusa, Juuti & Aaltio 2020, luku 2.)

Tilastokeskus (2022a) määrittelee perusjoukon, eli populaation, tutkimuksen kohteena olevaksi ryhmäksi, jota koskevia tietoja halutaan kerätä. Se voidaan jakaa joko kokonais- tai otantatutkimukseen. Kokonaistutkimuksessa jokainen perusjoukon jäsen tutkitaan, kun puolestaan otantatutkimuksessa valitaan edustava pienoiskuva perusjoukosta. (Heikkilä 2014, 31.) Otantamenetelmällä tarkoitetaan menetelmää, jolla otos poimitaan perusjoukosta. Se voidaan jakaa yksinkertaiseen satunnaisotantaan, systemaattiseen otantaan, ositettuun otantaan sekä ryväotantaan. (Vilka 2004, 52.)

Monimetodisesta lähestymistavasta puhutaan silloin, kun käytetään eri menetelmiä tutkimuksessa. Kyseisestä strategiasta käytetään myös sanaa triangulaatio, missä samaa tutkimusmenetelmää käytetään eri tilanteissa tai eri tutkimusmenetelmiä käytetään samassa tutkimuskohteessa. Eri menetelmien käyttö voi tarkoittaa esimerkiksi laajemman aineiston keräämistä ensin kyselylomakkeella, jonka jälkeen tuloksia syvennetään pienempään aineistoon kohdistuneilla laadullisen tutkimusmenetelmän analyyseilla. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 38–39.)

## 5.2 Tutkimuksen vaiheet

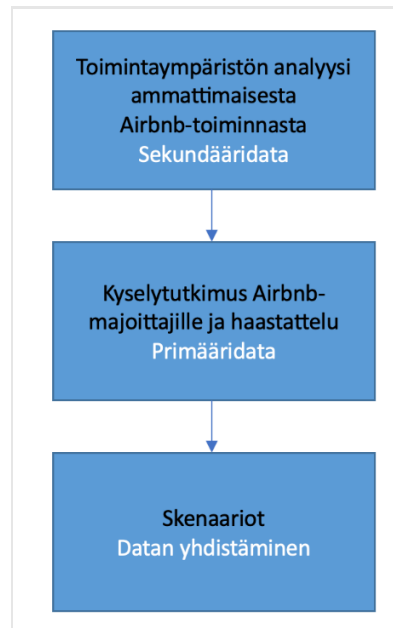
Tutkimuksen suunnittelu aloitettiin hyvissä ajoin keväällä 2022. Tavoitteena oli alusta alkaen tehdä tutkimuksellinen opinnäytetyö, sillä opinnäytetyölle ei valittu toimeksiantajaa. Ensimmäiseksi määrittelimme tutkimusaiheen, mitä suunnittelimme yhdessä opinnäytetyön ohjaajan kanssa. Eri vaihtoehdoista päädyimme valitsemaan opinnäytetyön aiheeksi ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehityksen Suomessa. Aihe vaikutti mielenkiintoiselta ja ajankohtaiselta, sillä ammattimaisen Airbnb-toiminnan harjoittamisesta on uutisoitu Suomessa viime vuosina paljon. Erityisesti keskustelu toiminnan harjoittamiseen liittyvästä epäselvästä sääntelystä on ollut paljon esillä, jonka vuoksi halusimme tutkia toiminnan kehittymistä tulevaisuudessa.

Aiheen määrittämisen jälkeen aloimme käymään läpi aiheeseen liittyvään teoriaa. Huomasimme heti alkuvaiheessa, että tulevaisuuden tutkimus on aiheena hyvin laaja ja työn tavoitetta tulisi selventää. Näin ollen lähdimme tutkimaan aihetta toimintaympäristössä esiintyvien tekijöiden kautta. Ymmärtämällä paremmin toimintaympäristössä esiintyvien tekijöiden vaikutuksia ammattimaisen Airbnb-toiminnan harjoittamiseen ja toiminnan ulkoisvaikutuksia ympäristöönsä, pystyisimme luomaan erilaisia skenaarioita toiminnan kehityksestä tulevaisuudessa.

Tutkimuksen toteutusta aloimme suunnittelemaan alkusyksystä 2022. Tutkimusta varten kerätty aineisto jaettiin primääri- ja sekundääridataan, jota hyödyntämällä pystytään vastaamaan opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin. Vilkan (2014) mukaan primääridata on tutkijan itse keräämää aineistoa, joka voi olla internetissä, postitse tai haastatteleamalla kerätty aineisto kysely- tai haastattelulomakkeella. Sekundääridata puolestaan koostuu erilaisista materiaaleista, joita kerätään esimerkiksi tietokannoista, artikkeleista, tilastoista, sanomalehdistä, internetartikkeleista, kirjoista ja muista julkaisuista. (Vilka 2014, 33–34.)

Tutkimusosan ensimmäisessä vaiheessa perehdyimme toimintaympäristössä esiintyvien tekijöiden vaikutuksiin Airbnb-toimintaan PESTEL-analyysin avulla. Toimintaympäristön analyysissä hyödynnettiin sekundääridataa, joka kerättiin ajankohtaisista ja luotettavista lähdeaineistoista. Tutkimusosan toisessa vaiheessa kerättiin aineistoa primääridataa varten kysely- ja haastattelututkimuksella.

Työn lopuksi analysoitiin aineistonkeruusta saadut tulokset. Tulosten analysoinnin jälkeen yhdistettiin toimintaympäristön analyysistä saatu sekundääridata ja aineistonkeruumenetelmällä saatu primääridata. Datan perusteella pystyttiin luomaan vaihtoehtoisia skenaarioita ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuudesta. Alla oleva kuvio (KUVIO 3) havainnollistaa vielä tutkimuksen toteuttamista.



KUVIO 3. Tutkimuksen toteuttaminen

### 5.2.1 Kyselytutkimus

Kyselytutkimuksen kohderyhmänä eli perusjoukkona oli Suomessa ammattimaisesti Airbnb-toimintaa harjoittavat henkilöt. Kyselytutkimuksen tavoitteena oli saada toimintaa harjoittavien näkemyksiä ja mielipiteitä siitä, miten toimintaympäristössä esiintyvät tekijät vaikuttavat heidän omaan toimintaansa. Lisäksi kyselytutkimuksella haluttiin selvittää toimintaa harjoittavien näkemyksiä lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteesta, tulevaisuuden kehityksestä, sekä mitä uhkia ja mahdollisuuksia kehitykseen liittyy.

Koska ammattimaisesti Airbnb-toimintaa harjoittavista henkilöistä ei ole olemassa rekisteriä, tutkimuksessa päädyttiin harkinnanvaraiseen otantaan. Kohderyhmää parhaiten edustavan joukon tavoittamiseksi kysely päätettiin julkaista Facebookissa “Suomen Asuntosijoittajat” sekä “Airbnb Suomi” - ryhmässä. Kyselyn julkaisuhetkellä “Suomen Asuntosijoittajat” - ryhmässä oli Facebookin mukaan noin 16 300 jäsentä ja “Airbnb Suomi” - ryhmässä noin 7 400 jäsentä. Kysely pyrittiin julkaisemaan myös “Airbnb-majoittajat Suomi” - ryhmässä, mutta pyyntömme evättiin. Kyselyn tarkoituksena oli aluksi olla avoinna vastaajille kahden viikon ajan, mutta heikon vastausprosentin vuoksi kyselyä pidettiin avoinna yli kuukauden ajan. Lopulta vastauksia saatiin kerättyä yhteensä 36. Vastaajien määrä on vähäinen, eikä tuloksista voida täysin yleistää.



Kyselylomake laadittiin Google Forms – ohjelmalla, joka jaettiin neljään osioon. Ensimmäisessä osiossa selvitettiin vastaajan perustiedot. Toisessa osiossa selvitettiin lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa harjoittavien henkilöiden taustoja toiminnan harjoittamisesta, kuten sen laajuutta ja kestoja. Kolmannessa osiossa kysymystyypit koostuivat erilaisista väittämistä, jotka liittyivät toimintaympäristössä esiintyvien tekijöiden vaikutuksiin. Väittämissä selvitettiin miten eri tekijät vaikuttavat lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan harjoittamiseen yleisellä tasolla sekä miten ne vaikuttavat vastaajan omaan toimintaan. Väittämissä oli useita eri vastausvaihtoehtoja, johon vastaaja pystyi valitsemaan itselleen sopivimman vaihtoehdon. Viimeinen eli neljäs osio koostui avoimista kysymyksistä, jossa selvitettiin vastaajien näkemyksiä lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteesta, sen kehittymisestä tulevaisuudessa sekä mitä uhkia ja mahdollisuuksia vastaajat näkevät kehitykseen liittyen.

Hyvän tutkimuslomakkeen tunnusmerkkeihin kuuluu muun muassa ulkonäkö, jonka perusteella vastaaja päättää vastaako hän kyselyyn. Onnistuneen tutkimuksen perusedellytyksenä on hyvät kysymykset sekä sopiva kohderyhmä. Mielenkiinnon herättämiseksi lomakkeen alussa vastaajalta kysytään helppoja kysymyksiä. Kysymysten tulee edetä loogisesti ja vastausohjeet oltava selkeät. Kysymystyyppejä lomakkeessa voi olla avoimia kysymyksiä, suljetut eli vaihtoehtoja antavia kysymyksiä, sekamuotoisia kysymyksiä sekä asenneasteikkoja. (Heikkilä 2014, 46–51.) Kyselylomake laadittiin hyvän tutkimuslomakkeen tunnusmerkkien mukaisesti, jotta kyselyyn vastaaminen ja tulosten kerääminen olisi helppoa. Näin ollen kyselylomakkeessa käytimme pääosin suljettuja kysymyksiä ja rajasimme avoimet kysymykset vain muutamaan.

Vilka (2004) mainitsee kirjassaan asenneasteikon, jolla voidaan mitata henkilön kokemukseen perustuvia asioita kuten mielipidettä saamasta palvelusta tai terveydestä. Tällainen asteikko on muun muassa Likertin asteikko, jota käytetään mielipideväittämissä, jossa väittämän vastausvaihtoehdot ovat samanmielisyyden kasvua tai vähenemistä mittaamia. Kyselyssä voidaan väittää maidon olevan hyvää, jonka 4-portaisen vastausvaihtoehto kulkee ääripäästä 1=Täysin eri mieltä, toiseen ääripäähän 4=Täysin samaa mieltä. (Vilka 2004, 45–47.) Vastaajien mielipiteitä mitattiin kyselylomakkeessa hyödyntämällä Likertin asteikkoa. Kyselyssä esitettiin väittämiä, johon vastaaja pystyi valitsemaan eri vastausvaihtoehdoista sopivimman. Vastausvaihtoehtoina käytimme “Täysin eri mieltä”, “Jokseenkin eri mieltä”, “En samaa enkä eri mieltä”, “Jokseenkin eri mieltä” sekä “Täysin samaa mieltä”.

Aineisto voidaan käsitellä vasta, kun vastaukset on syötetty tietokoneelle ja sitä voidaan tutkia numeraalisesti. Kyseisen kyselyn suurin riski on kato. Tällä tarkoitetaan puuttuvien tietojen määrää, eli kyselyn perusjoukko ei ole vastannut kyselyyn. (Vilka 2004, 106.) Tavanomaisesti kyselystä saatava tieto tallennetaan havaintomatriisiksi tilasto-ohjelman lomakkeelle tai taulukkolaskentaohjelmaan. Havaintomatriisilla tarkoitetaan taulukkoa, jonka vaakarivit ovat tilausyksiköitä eli perusjoukon jäseniä, ja pystysarake muuttuja, eli perusjoukon jäsenen vastaus vaihtoehdoista. (Heikkilä 2014, 120.)

Tulokset voidaan esittää numeerisesti, graafisesti ja sanallisesti. Taulukolla voidaan esittää suuria määriä numerotietoa kerralla, kun puolestaan pylväs- tai piirakkakuviolla on mahdollista esittää muuttujien tunnuslukuja, joko erillisinä pylväinä tai suhteellisina osuuksina pyöreänä kuviona. Tutkimusten tulosten tulee olla aina objektiivisia, eikä ne voi riippua tutkijasta. Pelkästään graafiset esitystavat eivät riitä, vaan ne tarvitsevat rinnalle tekstiä, joka tukee tuloksia. (Vilka 2004, 134–148.)

Vastaamisajan päätyttyä kyselystä saadut tulokset käytiin läpi ja analysoitiin. Tämän jälkeen tulokset muutettiin graafiseen muotoon kaavioiden avulla, jotka ovat esitettynä tämän opinnäytetyön 7. luvussa. Tulosten tukemiseksi vastaukset esitettiin kaavioissa prosentiosuuksina ja kirjoitettiin vielä tekstimuotoon.

### 5.2.2 Haastattelu

Kyselytutkimuksen lisäksi työssä hyödynnettiin toisena tutkimusmenetelmänä haastattelututkimusta. Haastattelussa tutkija ja haastateltava keskustelevat tutkimusaiheeseen kuuluvista asioista. Haastattelua käytetään tutkimusaineiston saamiseksi, jota voidaan analysoida ja tulkita tutkimustehtävän selvittämiseksi. Haastattelu on aina vuorovaikutteinen tilanne, jossa haastattelijan rooli on valmistautua kysyttävillä asioilla ja luoda haastatteluun sellainen ilmapiiri, että haastateltava pystyy luottamaan ja keskustelemaan avoimesti. Haastattelu voidaan jakaa useampaan alalajiin: avoimeen haastatteluun, teemahaastatteluun, strukturoituun ja puolistrukturoituun haastatteluun, sekä ryhmähaastatteluun. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006, 52–28.)

Tutkimusta varten suoritettu haastattelututkimus toteutettiin puolistrukturoituna haastatteluna. Puolistrukturoidussa haastattelussa haastateltaville esitetään samat tai lähes samat kysymykset järjestyksen

ollessa pääsääntöisesti sama. Siinä voidaan esittää tarkkoja kysymyksiä tietyistä teemoista, mutta voidaan käyttää vapautta, käytetäänkö täysin samoja kysymyksiä kaikkien haastateltavien kanssa. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006, 56–57.)

Haastattelututkimusta varten valitsimme haastateltavaksi laajasti aiheeseen perehtyneen henkilön, joka on myös harjoittanut useamman vuoden yksityishenkilönä lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa sekä ollut mukana välittäjäorganisaation toiminnassa. Haastattelututkimukseen valittiin vain yksi haastateltava, sillä koimme yhden toimintaan laajasti perehtyneen henkilön antaman haastattelun olevan riittävä. Haastattelun tavoitteena oli saada laajempaa näkemystä kyselytutkimuksessa olevista asioista, jonka myötä haastattelurunkona käytettiin kyselytutkimuksessa esitettyjä kysymyksiä. Ennen haastattelua haastateltavalle lähetettiin haastattelukysymykset ennakkoon tutustuttavaksi.

Tutkija voi kirjoittaa tallennetun aineiston tekstiksi, missä puhtaaksikirjoitus eli litterointi tehdään joko haastatteludialogista kokonaan tai valikoiden. Valikoimalla tutkija voi litteroida aineiston esimerkiksi vain teema-alueista tai vain haastateltavan puheesta. Vaihtoehtoisesti aineistoa ei kirjoiteta tekstiksi, vaan tallennetusta aineistosta tehdään suoraan päätelmiä tai teemojen koodaamista. Päätelmien tekeminen tallennetusta aineistosta on helpointa tilanteissa, joissa haastattelun kesto on lyhyt ja haastateltavia on vain muutama. (Hirsjärvi & Hermes 2008, 138.) Haastattelu toteutettiin kasvokkain haastateltavan kanssa. Haastateltava vastasi kysymyksiin anonymyminä ja haastattelu nauhoitettiin, jotta siitä saatu aineisto pystyttiin syöttämään myöhemmin tekstimuotoon. Haastattelusta saatu aineisto päätettiin litteroida valikoiden haastateltavan puheesta. Aineiston kirjoittamisen jälkeen haastattelunauhoite tuhottiin.

## 6 YMPÄRISTÖANALYYSI AMMATTIMAISESTA AIRBNB-TOIMINNASTA

Tässä luvussa käsitellään toimintaympäristössä esiintyvien tekijöiden vaikutuksia Airbnb-toimintaan, sekä mitä vaikutuksia toiminnan harjoittamisella on sen ympäristöönsä. Tässä luvussa käsiteltävät tekijät on jaoteltu toimintaympäristössä esiintyviin PESTEL-tekijöihin.

### 6.1 Poliittiset tekijät

Suomessa alustojen kautta tapahtuvassa lyhytaikaisessa majoitustoiminnassa nousee haasteeksi keskinäinen kilpailu ammattimaisen sekä pienimuotoisen ja yksityisen majoituksen välillä. Lisäksi haasteena on säätelystä aiheutuva eriarvoisuus kilpailutilanteessa eri toimijoihin. Majoitustoiminnan luokittelu on haastavaa, sillä nykytilanne on oikeudellisesti epäselvä ja majoitustoimintaan liittyvien eri lakien tulkinnaissa tapahtuu vaihtelua. Näin ollen ammattimaisen luokittelun ratkaisijana saattaa olla esimerkiksi kunnan rakennusvalvonta, pelastusviranomainen, taloyhtiö tai verottaja. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2020, 98.)

Lainsäädännön epäselvyys ja useat valitukset asuntojen lyhytaikaisesta vuokraamisesta majoituskäyttöön ovat saaneet kaupungit toimimaan asian eteen. Luvanvarainen majoitustoiminta vaatii rakennusluvan, mutta majoitustoiminnan ammattimaisuuteen ja ei-ammattimaisuuteen ei ole kuitenkaan yksiselitteistä rajaa. Toiminnan rajoittamiseksi Oulun, Tampereen, Helsingin ja Rovaniemen rakennusvalvontaviranomaiset ovat laatineet yksityiskohtaisemman ohjeen majoitustoiminnalle. Sääntöjen tiukentaminen johtuu pitkälti samoista syistä kuin Euroopan kaupungeissa, missä rakennusvalvontaviranomaisia on vaadittu puuttumaan matkailijoiden aiheuttamaan häiritsevään käyttäytymiseen. Vertaismajoitukseen toivotaan tarkempia sääntöjä ja asian käsittely on tällä hetkellä kolmen ministeriön käsiteltävänä. (Sipola 2022.)

Kaupunkien antamissa ohjeissa todetaan lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta, ettei tarkoituksena ole kuitenkaan rajoittaa yksityishenkilöiden satunnaista asunnon vuokraamista eikä myöskään ammattimaisen ja luvanvaraisen toiminnan harjoittamista. Ohjeella pyritään tuomaan ilmi lyhytaikaiseen majoitustoimintaan asetettuja vaatimuksia sekä viranomaismenettelyitä. Ammattimaisten majoittajien tulee noudattaa annettuja lakeja samalla lailla kuin samankaltaiset toimijat, jotta kaikki toimijat ovat yhdenvertaisessa asemassa. (Oulun kaupunki 2022.)

Oulun kaupungin rakennusvalvonnan antamassa ohjeessa tuotiin myös esille, onko mahdollista muuttaa asuinhuoneisto majoitushuoneistoksi rakennusluvalla. Ohjeessa kysymykseen annettu vastaus oli se, että tonttia koskevan asemakaavan tulee sallia majoitustoiminta kyseisessä huoneistossa. Lisäksi muutos vaatii rakennusluvan myöntämistä, mitä hakee kiinteistön omistaja tai haltija rakennusvalvonnalta. Lainsäädännön asettamien velvoitteiden takia muutos on kuitenkin vaikeaa. (Oulun kaupunki 2022.)

Airbnb-toiminnan lainsäädännön kehittämiseen ja selkeimpiin sääntöihin otti kirjallisesti kantaa työministeri Tuula Haatainen vuonna 2020. Vastauksessaan hän nosti esille Työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalousryhmän teettämän raportin majoitustoiminnasta ja yhtyi siihen, että majoitustoimintaan liittyvää säädösympäristöä ei ole mahdollista täysin yhdenmukaistaa. Haataisen mukaan kuluvalla vaalikaudella oikeusministeriössä arvioidaan asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta sekä sääntelyn tarvetta. Haatainen kuitenkin myös lisää, että lyhytaikaisen majoitustoiminnan tarkempi määrittely ja sääntely voi olla haasteellista toteuttaa. (KK 59/2020 vp.)

Yksi Suomen matkailustrategian teemoista on kilpailukykyä tukevan toimintaympäristön varmistaminen. Teemassa tuodaan esille toimenpiteitä, joilla kehitetään lainsäädäntöä tukemalla matkailun kestävä kasvua, mihin liittyy myös ammattimaisen ja ei-ammattimaisen majoitustoiminnan määrittely. Toimenpide on edelleen relevantti ja sen käynnistäminen on edistynyt vasta eri ministeriöiden välisinä keskusteluin, mutta konkreettisia toimenpiteitä ei ole asian eteen vielä tehty. Jatkotoimenpiteinä on kuitenkin sovittu eri tahojen yhteistyönä toteutettava jakamis- ja alustatalouden ohjeistuksen ja tiedottamisen tehostaminen. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2021, 59.)

Useassa Euroopan kaupungissa lyhytaikaista majoitustoimintaa on pyritty tuomaan sääntelyllä takaisin lähemmäksi jakamistaloutta. Esimerkiksi Amsterdamissa on säännelty, että oman asunnon vuokraaminen on sallittua vain 60 päivää vuodesta. Tanskassa sääntelyllä on puolestaan puututtu verotukseen, jossa vuokrauksesta saadun tulon verovapaus on asetettu 70 päivältä vuodesta. Vaikutuksia on nähtävissä myös kauempana; esimerkiksi Pohjois-Amerikassa New Yorkin osavaltiossa useissa rakennuksissa on kielletty asunnonvuokraus alle 30 päivän jaksoissa, ellei vuokranantaja asu itse samaan aikaan asunnossa. (Mattila 2018, 12–13.)

Vaikka Pariisi on yksi Airbnb:n tärkeimmistä kohteista Euroopassa yli 60 000 majoituskohteellaan, sen nopeaan kasvuun on puututtu myös tiukemmalla sääntelyllä. Pariisissa virkamiehet loivat vuonna 2016

avoimen datan portaalin Airbnb-majoittajiksi rekisteröityneistä, jossa portaalin kautta asukkaat pystyvät ilmoittamaan sääntöjen rikkojista ja häiritsevistä naapureistaan. Airbnb-toiminnan kasvua on hillitty myös kansallisella tasolla lakimuutoksilla ja -säännöksillä. Yhtenä lakimuutoksena Ranskassa on esimerkiksi se, että kansalaiset saavat vuokrata pääasuntoansa vain neljäksi kuukaudeksi vuodessa. (Heo, Blal & Choi 2019.) Mikäli asuntoa haluaa vuokrata pidemmäksi aikaa kuin neljä kuukautta, kansalaiset tarvitsevat siihen kaupungin pormestarin luvan. (Euronews 2020.)

Ranskassa tapahtuvaa Airbnb-toimintaa on käsitelty myös Euroopan unionin tuomioistuimessa asti. Vuonna 2020 tuomioistuin vahvisti Ranskan asuntolainsäädännön olevan yhdenmukainen EU:n lainsäädännön kanssa, kun kaksi pariisilaista Airbnb-majoittajaa oli määrätty maksamaan sakkoa ja he valittivat siitä tuomioistuimelle. Tuomioistuin totesi tuolloin päätöksessään, että sen tarkoituksena on torjua pitkäaikaista vuokra-asuntopulaa luomalla mekanismi, millä puututaan asuntojen saatavuuteen ja kiinteistömarkkinoiden jännitteisiin. (Euronews 2020.)

Asuntojen lyhytaikaiseen vuokraamiseen on aloitettu kiinnittämään huomiota tarkemmin myös EU:ssa. Euroopan komissio käsittelee tällä hetkellä aloitetta, jonka tarkoituksena on tarjota tasapainoisia ratkaisuja erityisesti pk-yrityksille, mutta sen lisäksi myös kaupungeille, vuokrauspalveluille sekä yksityisille ja ammattimaisille vuokranantajille. Tarkoituksena on lisätä vastuullista ja luotettavaa lyhytaikaista vuokrausta sekä varmistaa, että majoituspalvelujen tarjoajilla on tasapuoliset toimintaedellytykset. Aloitteen eteneminen on tarkoitus jatkua vuoden 2022 lopulla. (Euroopan komission tiedote 2021.)

Joulukuussa 2021 myös Airbnb jätti Euroopan komissiolle oman ehdotuksena uusista yhdenmukaistetuista EU-säännöistä ratkaisuna hajanaiseen sääntelyyn. Samalla Airbnb sitoutui tukemaan viranomaisten käytäntöön laitettuja uusia ja vastuullisia sääntelyitä. Ehdotuksen tarkoituksena on avata etuja EU:n kansalaisille sekä auttaa ratkaisemaan yliturismin ja kiinteistökeinottelijoiden tuomia haasteita. Lisäksi Airbnb:n luomassa EU:n majoittajan toimintasuunnitelmassa pyritään turvaamaan EU:lle koituvat tulot lyhytaikaisesta vuokrauksesta ja antamaan maiden hallituksille työkaluja lyhytaikaisen vuokrauksen tehokkaaseen sääntelyyn ja puuttua viiden pilarin pohjalta toiminnan kielteisiin vaikutuksiin. Viisi pilaria ovat EU:n majoittajarekisterin perustaminen, paikallisten sääntöjen selventäminen ja suojatoimien käyttöönotto tavallisten majoittajien osalta, täytäntöönpanon tukeminen, parempi pääsy tietoihin sekä paikallisten yhteisöjen tukeminen. (Airbnb 2021.)

## 6.2 Lainsäädännölliset tekijät

Lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittaminen asuinhuoneistossa on herättänyt julkista keskustelua toiminnan lainmukaisuudesta, haitoista ja toiminnan rajoittamisen mahdollisuuksista. Tilanne on aiheuttanut eri näkemyksiä siitä, mitä lakia toimintaan tulisi soveltaa. Toimintaan voidaan soveltaa esimerkiksi majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annettua lakia, asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia tai ei-kumpaakaan näistä. Erityisesti tilanteet, jossa toimintaa ei voida luokitella selkeästi ammattimaiseksi tai ei-ammattimaiseksi toiminnaksi jättää sovellettavan lainsäädännön tilanteen avoimeksi. Lisäksi haasteena on ammattimaisen majoitustoiminnan tulkitseminen, sillä sitä koskevat määritelmät ja velvoitteet sijaitsevat eri laeissa. Epäselvään tilanteeseen työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalousryhmä on esittänyt vaihtoehtoisia ratkaisuja lyhytaikaisen majoitustoiminnan toimintaympäristöön liittyviin asioihin. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 73–76.)

Matkailu- ja ravitsemustoiminnasta annetussa laissa majoitustoiminta määritellään seuraavasti: ”*ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille*”. Ammattimaisuuden arvioinnissa otetaan huomioon se, että tavoitellaanko toiminnalla taloudellista tulosta ja onko majoitustoiminta elinkeinon harjoittamista. Olennaista on lain soveltumisen kannalta toiminnan harjoittamisen ammattimaisuus sekä tavoitellaanko toiminnalla taloudellista tulosta. (Päläs 2020, 13. [MRaL 1 § 2 mom.])

Työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalousryhmä ehdottaa yhtenä ratkaisuna epäselvän oikeustilan selkeyttämiseksi ammattimaisen toiminnan uudelleen määrittelemisen. Majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetun lain soveltamisalaa voitaisiin selkeyttää niin, että majoitustoiminta katsottaisiin ammattimaiseksi riippumatta siitä, harjoittaako toimintaa yhtiömuoto, yksityinen elinkeinoharjoittaja, tai onko majoitustoiminta pää- tai sivutoimea. Lisäksi soveltamisalaan kuuluisi yksityishenkilöiden toiminta, mikäli sen tunnusmerkit viittaavat ammattimaisuuteen. Rajanveto ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan välillä katsottaisiin kuitenkin toiminnan luonteen ja ansaintatarkoituksen perusteella, mikä ei olennaisesti muuttaisi nykytilannetta. Rajanvedon selkeyttämiseen tarvittaisiin perusteluiksi esimerkiksi tilanteita Airbnb-tyyppisestä majoituksesta. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 76–77.)

Toisena ehdotuksena on ammattimaisen toiminnan tunnusmerkkien täyttymisen sitominen erikseen määriteltävään rajaan. Esimerkiksi ammattimaisen toiminnan merkit voitaisiin sitoa euromääräiseen ra-

jaan, kuten arvonlisäverolain 3 § säädetty 10 000 euron vuosittainen raja arvonlisäverolliseksi rekisteröitymisestä. Myös yöpymisvuorokausien määrän täyttymistä pidetään yhtenä vaihtoehtona, missä toiminta katsottaisiin ammattimaiseksi säädetyn vuorokausimäärän ylittyessä. Esimerkiksi kansainvälisiä esimerkkejä on olemassa jo kaupunkitasolla, missä majoitustoiminnassa on käytetty enimmäisvuorokausien määrää. Liikevaihdon vuosittaisen rajan ongelmana on kuitenkin mahdolliset tilanteet liikevaihdon vaihtelusta, mikä mahdollistaisi toiminnan luokittelun välillä ammattimaiseksi ja ei-ammattimaiseksi. Yöpymisvuorokausien määrässä ilmenee sama ongelma, jos yöpymisvuorokausia ei pystytä etukäteen arvioimaan. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 76–77.)

Majoitustoimintaan liittyy myös annettu laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Annetussa laissa todetaan, että sen 1 § sovelletaan ”*sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö*”. Lain 2 § kuitenkin todetaan, ettei lakia sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. (AHVL 1 §, 2 §) Jakamistalousryhmän vaihtoehtoisessa ratkaisussa ehdotetaan kyseisen lain soveltamisalan muuttamista niin, että se koskisi myös asumista tilapäisessä lyhytaikaisessa majoituksessa. Kyseisessä tilanteessa lyhytaikainen majoitus tulkittaisiin myös huoneenvuokrasopimukseksi. Muutos kuitenkin edellyttäisi lyhytaikaisen majoitustoiminnan määrittelyn laissa, mutta rajanvetoa ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan välille tarvitsi välttämättä tehdä. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 78.)

Ehdotuksena raportissa tuodaan myös oman lain säätäminen ei-ammattimaiseen toimintaan tai luvun lisääminen majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annettuun lakiin. Oman lainsäädännön laatiminen vaatii kuitenkin selkeän näkemyksen sen tarpeellisuudesta, tavoitteista, perustelun sisällöstä sekä miksi vaihtoehtoiset keinot eivät riitä ratkaisuksi. Toisena mahdollisuutena on lyhytaikaisen majoituksen toimijoiden rekisteröintivelvollisuus viranomaisille tehokkaampaa valvontaa varten. Muutos olisi kuitenkin merkittävä nykytilanteeseen nähden aiheuttaen hallinnollista taakkaa. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 80–81.)

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty, että osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, mikäli laissa tai asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty. (AOYL 1599/2009). Ratkaisuehdotuksena työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalousryhmä (2019) ehdotti myös asunto-osakeyhtiölain muuttamista, missä taloyhtiöille annettaisiin parem-



mat mahdollisuudet puuttua häiritseviin tilanteisiin. Yksi keino on lain muuttaminen niin, että yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvittaisiin määräenemmistöpäätöksen sijaan enemmistöpäätös. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 82–83.)

Lisäksi Työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalousryhmän teettämässä raportissa nostetaan esille ratkaisuvaihtoehtoiksi majoitustoiminnan valvonnan tehostaminen ja sääntelyn keventäminen. Esimerkiksi aluehallintovirasto voi hoitaa majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetusta laista koskevia valvonnan tehtäviä. Valvonnassa tulisi kuitenkin määritellä valvonnan kohde, valvontaa suorittavan viranomaisen keinovalikoima sekä rikkomuksista seuraavat sanktiot. Sääntelyn keventämisellä puolestaan voidaan kaivata ammattimaisen ja satunnaisen toiminnan välistä eroa. Keventämisellä tarkoitetaan tarkemmin matkustajailmoitukseen liittyviä velvoitteita hyödyntämällä tehokkaammin esimerkiksi digitaalisuuden mahdollisuuksia. Tämä ei kuitenkaan ratkaisisi ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan rajanvetoa. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2019, 83–84.)

Työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalousryhmän raporttiin ovat eri toimijat antaneet oman lausuntonsa. Matkailu- ja ravitsemusalan yhdistys MaRa antoi oman lausuntonsa lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta, missä se totesi, ettei nykyisen tilanteen säilyttäminen ole mahdollista ja ammattimaisella majoitustoiminnalla tulisi olla samanlainen sääntely ja verotus kuin hotellitoimintaan verrattaessa. Parhaimpana vaihtoehtona he näkevät, että lyhytaikainen majoitustoiminta tulisi saattaa majoitus- ja ravitsemusosalasta annetun lain piiriin, sillä ammattimainen majoitustoiminta on jo määriteltynä siinä. (Matkailu- ja ravitsemusalan yhdistys 2019.) Suomen Vuokranantajat ry puolestaan ehdotti omassa lausunnossaan, että ammattimaisen majoitustoiminnan ulkopuolelle pitäisi jättää kausiluonteinen majoitustoiminta, yksittäisessä kodissa tarjottava majoitus sekä yhdessä huoneistossa harjoitettu majoitustoiminta. Mikäli toiminta on edellä mainituista laajempaa, niin silloin se katsottaisiin ammattimaiseksi toiminnaksi. Lisäksi asuinkäyttöön tarkoitettussa huoneistossa toiminnan rajoittamista tulisi arvioida. (Hughes 2019.)

Vertaismajoitustoiminnan säädösympäristö- raportissa (2020) tuodaan esille, mitä säännöksiä ja lakeja sovelletaan lyhytaikaiseen vuokraamiseen ja muuhun vertaismajoitustoimintaan. Alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 3) esitetään, mitä säädöstä tai asetusta sovelletaan missäkin tapauksessa, sekä millainen toiminta on sääntelyn ulkopuolella. Lisäksi taulukossa ilmoitetaan tahot, jotka valvovat toimintaa, päättävät muutoksenhausta sekä riidanratkaisuisista. (Päläs 2020, 80.)

TAULUKKO 3. Vertaismajoitukseen liittyvän sääntely-ympäristön tiivistelmä. (Päläs 2020, 80)

Säädös/ asetus	Sääntelyä sovelletaan	Valvova taho	Muutoksen-haku viranomaisen päätöksestä	Riidanratkaisu tai päättökseen moite	Sääntelyn ulkopuolella
Laki majoitus- ja ravitsemus- toiminnasta	Ammattimainen, tilapäisen majoituksen tarjoaminen	Alueen poliisilaitos	Hallinto-oikeus	-	Ei-ammattimainen majoitus, asuinhuoneistojen vuokraus
Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta	Huoneiston käyttöoikeuden luovutus asumiskäyttöön	Vuokranantaja, vuokralainen ali- ja jälleen- vuokraus- tilanteissa	-	Yleinen tuomioistuin, kuluttajariitalautak unta	Majoitustoiminta
Kuluttajan- suoja laki, direktiivit	Kulutus- hyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeino- harjoittajilta kuluttajille	Kilpailu- ja kuluttajavirasto, kuluttaja-asiamies (lisäksi Aluehallintovirast o hintojen ilmoittaminen)	Markkinaoikeus (Hallinto-oikeus)	Kuluttajaneuvonta, kuluttajariitalautak unta, yleinen tuomioistuin	Ei-ammattimainen tarjonta: Yksityis- henkilöiden väliset suhteet, tarjoajana kuluttaja
Maankäyttö- ja rakennuslaki	Alueiden, kiinteistöjen ja rakennusten käyttötarkoituksen mukainen käyttö	Kunnan rakennusvalvonta- viranomaisen	Oikaisuvaatimus- menettely, hallinto- oikeus	-	-
Paloturvallisuus- asetus	Korjaus- ja muutostyöt	Kunnan rakennusvalvonta- viranomaisen, pelastuslaitos- asiantuntijan lausuntoja ja tarkastuskäyntejä tekevänä viranomaisena	Oikaisuvaatimus- menettely, hallinto- oikeus	-	-
Asunto- osakeyhtiö laki	Osakehuoneiston hallinta ja käyttö, osakkeen- omistajan ja taloyhtiön vastuukysymykset	Taloyhtiö, kunnan rakennusvalvonta- viranomaisen MRL:n sääntelyn osalta	Oikaisuvaatimus- menettely, hallinto- oikeus, markkinaoikeus yhtiöjärjestys- muutosten rekisteröintiä koskevissa asioissa	Yleinen tuomioistuin koskien yhtiöoikeudellisia kysymyksiä	-
Tuloverolaki	Vuokraus- toiminnasta saatujen tulojen verotus	Verohallinto	Oikaisuvaatimus, hallinto-oikeus	-	-
Arvonlisävero- laki, direktiivi	Toiminnan arvonlisä- verovelvollisuus	Verohallinto	Oikaisuvaatimus- menettely, hallinto- oikeus	-	Ei-liiketoiminnan muodossa harjoitettu toiminta, vähäinen liiketoiminta arvonlisäverosta vapaata
Kuluttaja- turvallisuuslaki	Kuluttajapalvelu- n muodossa tapahtuva ohjelmalveluide n tarjoaminen	Turvallisuus- ja kemikaali-virasto Tukes	Hallinto-oikeus	-	Ei- ammattimaisesti tarjottavat elämykset ja ajanvietepalvelut
Laki matkapalvelu- yhdistelmistä	Matkapakettien ja yhdistettyjen matkajärjestelyjen tarjoaminen matkustajille	Kuluttaja-asiamies	Markkinaoikeus	Kuluttajaneuvonta, kuluttajariita- lautakunta, yleinen tuomioistuin	Luonnollisen henkilön tarjoamat palveluyhdistelmät , joita ei toteuteta elinkeino- toiminnassa

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta majoitustoiminnan harjoittamista on käsitelty myös korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Tuoreimmassa ratkaisussa (KHO 2021:76) käsiteltiin luvatonta majoitustoiminnan tilannetta Helsingistä, jossa kerrostalon 11 asuinhuoneistossa harjoitettiin majoitustoimintaa. Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli velvoittanut toiminnan harjoittajaa lopettamaan toiminnan sakon uhalla. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että toiminnan luonne ei vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asumista, vaan niiden vastaista majoitustoimintaa. Näin ollen rakennusvalvontaviranomainen oli toiminut valtuutustensa puitteissa. (KHO 2021:76)

Maankäyttö- ja rakennuslakia sovelletaan, mikäli asuinhuoneiston käyttötarkoitus muuttuu. Käyttötarkoituksen muutoksella tarkoitetaan esimerkiksi asunnon lyhytaikaista vuokraamista, missä asuinhuoneiston käyttö on asumiskäytön sijaan majoituskäyttöä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRaL 125 §): *“rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.”* (MRaL 125 §).

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyy myös säännökset kaavoituksesta, missä asemakaava määrittää rakennuksen käyttötarkoituksen. Asemakaavassa määritellään sallitun toiminnan harjoittamisen luonne. Vertaismajoituksessa herääkin kysymys siitä, muuttaako majoitustoiminta olennaisesti rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta. Ensisijaisesti arvioidaan toiminnan vaikutuksia käyttötarkoitukseen, kuten onko vaikutukset epätyypillisiä sallittuun toimintaan. (Jutila ym. 2020.) Jos toiminta on rakennusluvan vastaista, niin rakennusvalvonta voi kieltää toiminnan maankäyttö- ja rakennuslain 180 § nojalla. Rakennuslupaa ei puolestaan voi saada lyhytaikaiseen majoitustoimintaan, jos alueen kaavoitus on tarkoitettu asumiskäyttöön. (Paukku 2020.)

Ammattimaista majoitustoimintaa käsitellään myös verotuksen näkökulmasta. Arvonlisäverolain - ja direktiivin mukaan toiminta on arvonlisäverollista, jos majoitustilan huoneiston käyttöoikeuden luovutus toteutuu hotelli- ja leirintäaluetoiminnassa tai on verrattavissa majoitustoimintaan. Arvonlisäverollisen majoitustoiminnan tunnusmerkkeinä pidetään ammattimaisesti tapahtuvaa majoitustoimintaa, kalustettujen huoneiden ja majoitustilojen tarjoamista sekä tilapäisen majoituksen tarjoamista sitä tarvitseville ihmisille. (Verohallinto: Ohje majoitustoiminnan verotuksesta 2018.) Ammattimaisen toimijan arvonlisäverollisuutta arvioidaan kuitenkin tapauskohtaisesti, jossa otetaan huomioon useita eri piirteitä. Näitä piirteitä voivat olla esimerkiksi toiminnan luonne ja tarkoitus, hinnoittelu ja liikevaihto, oheispalvelujen

tarjonta, muun majoitustoiminnan kanssa oleva kilpailutilanne, toiminnassa käytettävien tilojen tarkoitus sekä majoituksen luonne. (Jutila ym. 2020.)

### 6.3 Taloudelliset tekijät

Jakamistalouden taloudelliset hyödyt ovat voimakkaasti yhteydessä sen ympäristöhyötyjen kanssa, jossa resursseja käytetään tehokkaasti ja tavaroiden käyttöaste pidetään korkeana. Jakamistalouden nähdään lisäävän kilpailua perinteisten yritysten kanssa, jolloin jakamistalous monipuolistaa taloutta luoden uusia työpaikkoja ja yrityksiä. Suuret yritykset ovat luoneet uusia jakamistalouteen perustuvia malleja, joista on hyötyä. Perinteisten yritysten motivaatiota siirtyä kohti jakamistaloutta voi perustella sillä, että sen kautta on mahdollista tavoittaa uutta yleisöä, parantaa imagoa, tehdä tuottoa ja olla mukana uudessa, mahdollisesti tulevaisuudessa erittäinkin kannattavassa liiketoimintamallissa. (Lahti & Selosmaa 2013, 92–95.)

Jakamistalouden taloudelliset hyödyt liittyvät mahdollisuuksiin, jotka sallivat ihmisten hyötyä omasta omaisuudestaan tai taidoistaan. Jakamalla omia hyödykkeitä, on mahdollista tienata ja puolestaan käyttämällä toisen hyödykkeitä sen sijaan että ostaa omia, voi säästää rahaa sekä luonnonvaroja. (Lahti & Selosmaa 2013, 96.) Lahti ja Selosmaa (2013, 97) kertovat, että tutkimuksen mukaan jakamistaloutta harrastavan Airbnb-majoituksen valinneet asiakkaat kuluttavat vierailullaan enemmän rahaa kaupungissa kuin normaalin hotellin valitsevat. Tämä johtuu siitä, että Airbnb -majoitus on edullisempaa, jolloin kyseisessä kaupungissa majoitutaan keskimääräistä pidempään.

Kuluttajille jakamistalouden kautta saadaan mahdollisuus säästämiseen. Omistamisen sijasta jakamis- hyödykkeiden käyttö on yleensä edullisempaa. Omistamiseen liittyy ostettavan tuotteen lisäksi useasti myös muuta lisäkuluja, kuten huolto- ja vakuutuskulut. Myös jakamalla omia hyödykkeitä, on mahdollista tienata ylimääräistä. Erityisesti talouskriisien aikaan tällä on ollut suuri vaikutus talouksien elintäsoon. (Lahti & Selosmaa 2013, 96–97.)

Suomessa ja Euroopan unionissa jakamistalous nähdään potentiaalisena kasvuna taloudelle. Euroopan komissio on katsonut jakamistalouden luovan uusia mahdollisuuksia niin kuluttajille kuin yrittäjillekin, kuten lisäämällä uusia työpaikkoja ja laajentamalla palvelujen tarjontaa. On arvioitu, että tulevaisuudessa EU:n talous voi kasvaa jakamistaloudella jopa 160–572 miljardilla eurolla. Suomessa jakamista-

lous nähdään myös talouskasvun edellytyksenä, jossa alustatalouden hyödyntäminen nähdään keskeisenä kilpailutekijänä. (Päläs & Määttä 2019, 19–20.) Jakamistaloudessa kasvun mahdollisuudet liittyvät palvelujen saavutettavuuteen, valinnanvapauteen, yhteisöllisyyteen ja resurssipoolin laajentumiseen. Kehityksen esteenä voi olla yhteiskunnallinen toimintaympäristö, jolloin liiketoiminnallisesti on hyvä pohtia sääntelyä, sekä investointien poliittista riskiä. Sääntelyyn liittyvät liiketoiminnalliset esteet voivat liittyä esimerkiksi majoitustoiminnan tarjonnan rajoituksiin sekä verotuskäytäntöihin. (Harmaala ym. 2017, 34.)

Asuntosijoittajan riskejä kasvattavat tällä hetkellä energiakriisi, korkojen nopea nousu, sekä voimakkaasti kohonneet kustannukset (Koskinen, Voutilainen & Putkuri 2022). Inflaation nousulla on vaikutusta kuluihin, jolloin vuokrattavan kohteen tuotto pienenee, ellei vuokraushintaa nosteta inflaation mukaisesti. Inflaatiolla tarkoitetaan tavaroiden ja palvelujen hinnan nousua laaja-alaisesti, jolloin yhdellä eurolla saa vähemmän hyödykkeitä. Hintojen nousua laskettaessa suurin painoarvo on tuotteilla, joihin käytetään suhteessa eniten rahaa. Kuluttajahintaindeksin muutosta Suomessa laskee Tilastokeskus. (Euroopan keskuspankki 2022.) Tilastokeskuksen (2022b) mukaan kesäkuussa 2022 kuluttajahintojen vuosimuutos oli 7,8 prosenttia, joka johtui muun muassa polttoaineiden ja sähkön hinnan noususta.

Asuntolainen korkojen nousu vähentää muuhun kulutukseen käytettävissä olevaa rahan määrää ja täten jarruttaa muun kulutuksen kasvua. Jatkossa asuntosijoittajien vuokratuotot ovat tiukemmassa, kun korot nousevat, asuntojen tyhjien kuukausien määrä kasvaa ja vastikkeet kohoavat. Samaan aikaan vuokrissa ei ole nostovaraa, sillä kysyntä on myös vähentynyt. Kysyntään vaikuttaa juuri se, että Suomen asuinrakentaminen on ollut korkealla tasolla vuodesta 2018 lähtien. Suuri volyyymi rakentamisessa yhdistettynä hidastuneeseen väestönkasvuun laskee vuokratasoa erityisesti pienemmissä kohteissa, joita on rakennettu enemmän kuin suuria kohteita. (Nordea 2022.) Iltalehden (2022) laskemassa esimerkissä 100 000 euron 20 vuoden pituisen annuiteettilainan kuukausittainen maksuerä nousee 93 euroa, jos lainan vuosikorko on 0,7 prosenttia ja korko nousee kahdella prosentilla nykyisestä. Tikkanen (2023) arvioi korkotason pysyvän nykyisellä tasolla ainakin seuraavan vuoden, sillä Euroopan keskuspankki EKP tekee töitä hillitäkseen inflaatiota. Euriborin kehitystä on vaikea ennustaa yli vuoden päähän, sillä sen jälkeen ennusteiden luotettavuus heikkenee. Kuitenkin nykyisten markkinoiden hinnoittelun perusteella 12 kuukauden euriborin nähtäisiin pysyvän kolmen prosentin yläpuolella 2035 vuoteen saakka. (Tikkanen 2023.)

Vuonna 2022 nousseeseen sähkön markkinahintaan on vaikuttanut Ukrainan sota. Sota on nostanut maakaasun ja hiilen hintaa, sekä pakotteiden vuoksi sähkö ei ole mahdollista tuoda enää Venäjältä normaaliin tapaan. Tulevaisuuden sähkön hintaa on todella vaikeaa ennustaa, tosin Suomen odotetaan olevan omavarainen energiantuotannosta vuonna 2023 Olkiluodon sähkövoimalan sekä tuulivoiman vuoksi. Sähkön tuotanto kuitenkin tulevaisuudessa on osittain riippuvainen tuuliolosuhteisiin, sillä kotimainen energiantuotanto pohjautuu suurelta osin tuulivoimaan. (Väre 2022.)

Helsingin Sanomien (2022) laskurin mukaan kaukolämmöllä lämpiävän kerrostalon yksiössä asuvan yhden henkilön sähkönkulutus voi kasvaa vuodessa 400 eurolla. Laskurissa on käytetty esimerkkinä sähkön hintaa heinäkuussa 2021 (7,7 snt/kWh) verrattuna sähkön hintaan heinäkuussa 2022 (20,6snt/kWh). (Helsingin Sanomat 2022.) Sähkön hinnan nousulla on siis tässä mittakaavassa vaikutusta myös asuntomajoittajan tuottoihin.

#### **6.4 Sosiaaliset tekijät**

Airbnb on merkittävä vertaismajoituksen välittäjä turismissa niin Suomessa kuin ulkomaillakin. Tilastokeskuksen vuonna 2019 keräämän aineiston perusteella suomalaisista noin joka viides oli käyttänyt internetissä varaamiseen perustuvaa asuntojen välityspalvelua vuoden aikana. Saadun aineiston mukaan syitä asunnon lyhytaikaiselle vuokraamiselle oli useita, kuten esimerkiksi elämänmuutokset, työhön ja opiskeluun liittyvät syyt, juhlat jne. Tutkimuksessa kävi myös ilmi, että aktiivisimmin majoitusta omaan käyttöön olivat vuokranneet alle 30-vuotiaat, joista joka neljäs oli vuokrannut vertaismajoitusta tietyn sovelluksen kautta. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2020, 92–94.)

Airbnb-kohteiden hinnoittelutekijällä on myös vaikutus matkailijoiden valitsemaan majoitukseen, sillä on havaittu, että kyseiset kohteet pystyvät tarjoamaan enemmän tilaa ja kodin mukavuutta verrattuna perinteisiin hotelleihin. Kaupunkien sisällä sijaitsevat hotellit eivät yleensä pysty tarjoamaan yhtä suuria huoneita, puhuttamattakaan hinnasta. Toiseksi Airbnb:n kautta oleva tarjoama mahdollistaa matkailijoille laajemman valikoiman. (Agapitou, Liana, Folinas & Konstantoglou 2020.) Eurobarometrin (2021) mukaan majoitustoiminnan koettiin saavan ihmisiä kuluttamaan enemmän rahaa majoitusalueen lähistöllä sekä majoittumisen vähemmän suosituilla alueilla. Lisäksi majoitustoiminnan nähtiin johtavan paikallisten palveluiden parantamiseen, investointiin sekä parantavan matkailupalvelujen tarjonnan houkuttelevuutta. (Eurobarometri 2021.)

Lyhytaikaisella majoitustoiminnalla voi olla myös vahvasti sosiaalinen vaikutus. Maaliskuussa 2022 Airbnb uutisoi (Euronews 2022), että yli 11 000 majoittajaa oli rekisteröitynyt tarjoamaan ilmaisen majoituksen Ukrainan sotaa paenneille henkilöille. Airbnb poisti myös alustaltaan vuokrausmaksut Ukrainassa olevista majoituskohteista, sillä ihmiset varasivat niitä tukeakseen paikallisia. (Euronews 2022.)

Euroopassa viimeaikaisen tutkimuksen mukaan 25 prosenttia eurooppalaisista varaa vertaismajoitus-alustojen kautta majoitusta, mistä jopa 89 prosenttia piti niistä saatuja kokemuksia myönteisinä mitä suosittelisi myös muille. Lyhytaikaisen vuokrauksen etuina nähtiin muun muassa majoituspalveluiden monipuolinen tarjonta, kuten parempien hintojen, tilojen ja sijaintien tarjoaminen. Lisäksi enemmistö vastaajista näkivät lyhytaikaisen vuokrauksen vaikuttavan positiivisesti asuinalueellaan elämänlaatuun. Tulosten mukaan vastaajista 8 prosenttia näki vaikutuksen olevan erittäin myönteinen ja 27 prosenttia näki vaikutuksen olevan jonkin verran myönteinen. Puolestaan vähemmistö vastaajista oli sitä mieltä, että lyhytaikaisen vuokrauksen vaikutukset ovat kielteisiä, sillä 3 prosenttia näki vaikutukset erittäin kielteisenä ja 9 prosenttia jonkin verran kielteisenä. (Eurobarometri 2021.)

Palveluiden nopea yleistymisen nähtiin vaikuttavan matkailun ekosysteemin lisäksi muuhunkin. Eurobarometrin kyselyyn vastanneista melkein puolet kokivat, että matkailijamäärien lisääntyminen aiheuttaa haittoja, kuten hintojen nousua, painetta asuntojen saatavuudelle sekä ylimääräistä melua, häiriötä ja jätteitä. (Euroopan komission tiedote 2021.) Kielteisten vaikutusten myötä lyhytaikaista vuokrausta ja vertaismajoitusta varten onkin laadittu tarkempaa sääntelyä ja rajoituksia niin kansallisella, alueellisella kuin paikallisellakin tasolla ympäri Eurooppaa. (Matkailun jakamistalous 2019.)

Suomessa vuonna 2019 Airbnb:n kautta varatuista yöpymisistä kaksi kolmasosaa tuli ulkomaalaisten yöpymisistä. Tämä selittyy vahvasti sillä, että kansainvälisten alustojen kautta vuokraus on helpompaa jo pelkästään kielimuurin vuoksi. Lähes neljäsosa alustojen kautta varatuista ulkomaisista yöpymisistä tuli Venäjältä. Ulkomaisten yöpyjien osuus matkailijoista oli vuonna 2019 suurinta Helsinki-Uusimaalla, sekä Pohjois- ja Itä-Suomessa. Alustojen kautta varattujen yöpymisten huippukuukaudet painotuvat lomakausille heinä-, elo- ja joulukuuhun. (Nurmi 2021.)

Ennen vuotta 2019 Airbnb:n sekä muiden alustayhtiöiden kautta varatut huoneistot ja mökit eivät ole olleet mukana virallisissa tilastoissa, joten lyhytaikaisen majoittumisen trendien muutosta ei ole mah-

dollista täysin verrata (Nurmi 2021). Tilastot eivät ole vielä päivittyneet sen suhteen, kuinka paljon Venäjän hyökkäys Ukrainaan on vaikuttanut majoittajien määrään. Tulee myös huomioida, että tilastoinnin jälkeen Suomi ja muut valtiot ovat kärsineet koronapandemiasta.

## 6.5 Teknologiset tekijät

Matkailualalla teknologian kehittyminen on vähentänyt manuaalisesti suoritettavia prosesseja. Tekoäly on liitetty liiketoimintoihin, sillä sen avulla pystytään automatisoimaan prosesseja ja modernisoimaan liiketoimintaa. Nykyään tekoäly on merkittävä osa matkailualaa, missä sitä hyödynnetään esimerkiksi vieraiden vastaanottamisessa, heidän palvelemisessaan sekä tarpeiden kuuntelemisessa. Lisäksi sen läsnäolo on ratkaisevassa roolissa teollisuudessa, missä sitä käytetään asiakkaiden avustamiseen ja kommunikointiin ja tämän myötä vahvistamaan sitoutumisen laatua. (Samala, Katkam, Bellamkonda & Rodriguez 2022.)

Erityisesti Airbnb-majoittajia voi helpottaa kohteidensa hallinnassa varausjärjestelmän ja jakelukanavien hallintaohjelman käyttö. Varausjärjestelmä huolehtii majoituksen päivittäisestä työstä, kuten esimerkiksi maksujen käsittelystä, sähköpostin lähettämisestä vieraille, huoltotoimenpiteiden järjestämisestä sekä varausten vastaanottamisesta. Jakelukanava on puolestaan verkkosivusto, kuten Booking.com tai Airbnb, mihin majoittajat voivat lisätä oman majoituksen. Kun käyttää useampaa verkkoalustaa, niin varauksia käsitellään jakelukanavien hallintaohjelmalla, joka vastaanottaa varauksen ja ilmoittaa kaikille jakelukanaville siitä. Majoittajille onkin olemassa palveluita, jotka tarjoavat sekä varauskalenterin, että jakelukanavien hallintaohjelman samassa. (Sirvoy 2019.)

Matkakokemuksen helpottamiseksi voidaan soveltaa älykästä automaatiota, kuten tarjoamalla matkainspiraatiota sekä avustamaan matkailijoita tiedonhaussa, varausten tekemisessä ja saapumisessa. Tekoälyn käyttöönotto markkinoinnin kannalta on kriittisen tärkeää palveluntarjoajille, sillä sen avulla voidaan skaalata markkinointisisältöä maailmanlaajuisesti ja tarjota asiakkaille yksilöllisiä tarjouksia. Markkinoinnin automatisointi perustuu ennakoivaan analytiikkaan, jonka avulla pystytään ennustamaan asiakkaan elinkaariarviota asiakkaiden ostohalukkuuden ja reagoititodennäköisyyden perusteella. (Tussyadiah 2020.)



Älykkään automaation hyödyistä matkailussa nostaa esille myös huolenaiheet, kuten ihmiskontaktin katoaminen matkailukokemuksen aikana. Tutkimukset matkailusta ovat osoittaneet, että yhtenä keskeisenä tekijänä matkailijoiden tyytyväisyyteen ja matkakohteiden myönteiseen suhtautumiseen on matkailijan ja majoittajan välinen vuorovaikutussuhde. Vaikka käyttöön otettu teknologia voi jossain määrin parantaa matkailijoiden toimintaa ja vuorovaikutusta, niin muutosta ihmiskontaktien korvaamisesta automaatiolla ei ole vielä matkailukirjallisuudessa tutkittu. (Tussyadiah 2020.)

Matkailualalla on edessään yhä automatisoidumpi tulevaisuus, kun toimijat ovat alkaneet käyttämään älykkäitä koneita omassa toiminnassaan. Esimerkkinä on vuonna 2015 Amsterdamin Schipholin lentokentällä käyttöön otettu Android robotti opastamaan matkustajia tai samana vuonna Japanin Huis Ten Boschin huvipuistossa avattu ensimmäinen robottihotelli Henn na Hotel, joka on sittemmin laajentanut toimintaansa. Hotellit ovat ottaneet myös käyttöön älykästä automaatiota, kuten autonomiset sisäänkirjautumiset, virtuaaliset henkilökohtaiset avustajat sekä huoneiden toimistorobotit. Eri osa-alueiden automatisoinnit antavat robottiteknologian myötä suuria mahdollisuuksia matkailualalle. (Tussyadiah 2020.)

## 6.6 Ekologiset tekijät

Jakamistalouden ympäristöhyödyt on mahdollista jakaa suoriin ja epäsuoriin ympäristöhyötyihin (Lahti & Selosmaa 2013, 78). Suorista ympäristöhyödykkeistä esimerkkinä toimii yhteisökäyttöautoilu, jossa valtiot ovat asettaneet tavoitteita fossiilipolttoaineista riippumattomista autokannoista. Sähköautot ovat vielä tällä hetkellä suhteellisen kalliita, jolloin jokaisella kuluttajalla ei ole varaa ostaa uudenmallista, ainoastaan sähkömoottorilla kulkevaa autoa. On tutkittu, että henkilöautoista noin 90 % ajasta autot ovat käyttämättöminä ja esimerkiksi Yhdysvalloissa työmatka-ajossa autoissa on keskimäärin 1,1 ihmistä kyydissä. Lisäämällä yhteisökäyttöautoilla ajamista, ruuhkat sekä kasvihuonepäästöt vähenisivät huomattavasti. (Lahti & Selosmaa 2013, 82–83.)

Jakamistalouden epäsuorana seurauksena on usein ekologinen kestävyys. Tuloksen kannustimena jakamistaloudessa on saada mahdollisimman paljon käyttötunteja mahdollisimman vähästä määrästä tavaraa, jolloin myös säästetään luonnonresursseja. Usein yhteiskäyttöpalveluita halutaan niiden kätevyyden vuoksi, jolloin ympäristöhyödyt tulevat samalla. Tällaisesta esimerkkinä voidaan käyttää musiikin tai

elokuvien lataamista verkon kautta. Uusien tapojen on laskettu vähentävän ilmastopäästöjä 40–80 prosenttia verrattuna siihen, että ihmiset kävisivät ostamassa levyt kivijalkakaupasta. Epäsuorien ympäristöhyötyjen lisäksi jakamistaloudella voidaan nähdä olevan myös epäsuoria ympäristöhaittoja, kuten hotellimajoitusta edullisemmän Airbnb-majoituksen houkuttelevuus matkustamiseen ja lentämiseen useammin. Myös jakamistalouden mahdollistanut teknologia on lisännyt ihmisten kuluttamista, jolloin sen voidaan nähdä olevan samalla myös ympäristöhyötyä kuten -haittaakin tuova ilmiö. (Lahti & Selosmaa 2013, 88–90.)

On tutkittu, että Airbnb edistää olemassa olevien resurssien tehokkaampaa käyttöä ja on kestävämpi tapa matkustaa ympäristön kannalta. Esimerkiksi vuonna 2014 Airbnb on itse todennut, että sen kautta olevien kiinteistöjen energiakulutus on ollut Pohjois-Amerikassa 63 prosenttia ja Euroopassa 78 prosenttia vähemmän kuin perinteiset hotellimajoitukset vierasyötä kohden. Samoja tarkastelukohteita käyttäen he totesivat vedenkulutuksen olevan 12 prosenttia vähemmän Pohjois-Amerikassa ja 48 prosenttia vähemmän Euroopassa, kuin perinteiset hotellimajoitukset vierasyötä kohden. Lisäksi Airbnb on kertonut, että ruokajätettä syntyy vähemmän, koska sen kautta tarjotuissa majoituksissa ei ole erillistä ravintolaa tai aamiaistarjoilua. (Midgett, Bendickson, Muldoon & Solomon 2017.)

Markkinapaikan käyttö voi olla myös kallista, kuten uuden hotellin rakentaminen. Hotellialaa tarkasteltaessa, hotellin rakentamiseen liittyvät kustannukset voidaan jakaa ostettavaan maa-alueeseen, rakennusmateriaaleihin, rakennettavaan hotelliin, palkattavaan henkilökuntaan sekä huoneiden kalustamiseen. (Midgett ym. 2017.)

Edellytys kilpailukykyiseen toimintaan majoitusalailla tulevaisuudessa on kestävien valintojen näkyminen asiakkaalle. Asiakkaiden tyytyväisyys ja koettu laatutaso on tutkimusten mukaan korkeampi vastuullisesti toimivien yritysten joukossa. Matkustajat kokevat tärkeimmiksi kestävyuden mittareiksi muun muassa vesi- ja energiatehokkuuden, jätehuollon ja paikallisten tuotteiden sekä palveluiden käytön. (Visit Finland)

Visit Finland (2019) on täsmentänyt kestävä matkailun kriteerejä, joita yritykset voivat käyttää hyödyksi kestävien toimintatapojen omaksumisessa. Siinä mainitaan, että matkailun toiminnalla ei ylitetä luonnon kantokykyä suojelemalla alueen ympäristöä, maisemaa sekä luonnon monimuotoisuutta. Matkailun aiheuttamaa kuormitusta ympäristölle mitataan ja tavoitteena on tehokkaampi energian ja resurs-

sien käyttö, joka onnistuu ilmaston kannalta hyvillä valinnoilla sekä hiilijalanjälkeä pienentämällä. Ekologisessa kestävyudessa keskitytään muun muassa jätteiden lajitteluun, energian kulutuksen vähentämiseen, fossiilisten polttoaineiden käytön vähentämiseen, henkilökunnan kouluttamiseen ympäristötietoiseksi, sekä kiertotalouden omaksumisen. (Visit Finland 2019.)

Booking.comin (2022) tutkimuksen mukaan 81 prosenttia matkaajista kertoo kestävän matkailun olevan tärkeää heille ja puolet vastaajista kertoo ilmastonmuutokseen liittyvän uutisoinnin vaikuttaneen entistä kestävimpiin matkailuvalintoihin. Vastaajista 71 prosenttia kertoo, että he haluavat matkustaa aikaisempaa kestävämmiin seuraavan 12 kuukauden aikana. Vuoden takaiseen samaan tutkimukseen liittyen, luku on noussut 10 prosenttia. 38 prosenttia matkaajista etsii majoituskohteen ekologisuuteen liittyviä tietoja ennen varausta. 23 prosenttia vastaajista on päättänyt valita matkustaa kohteeseen, joka sijaitsee lähempänä kotia vähentääkseen hiilijalanjälkeä. 30 prosenttia kokee olevansa häpeissään lentämisestä ja sen vaikutuksesta ympäristöön. (Booking.com 2022.)

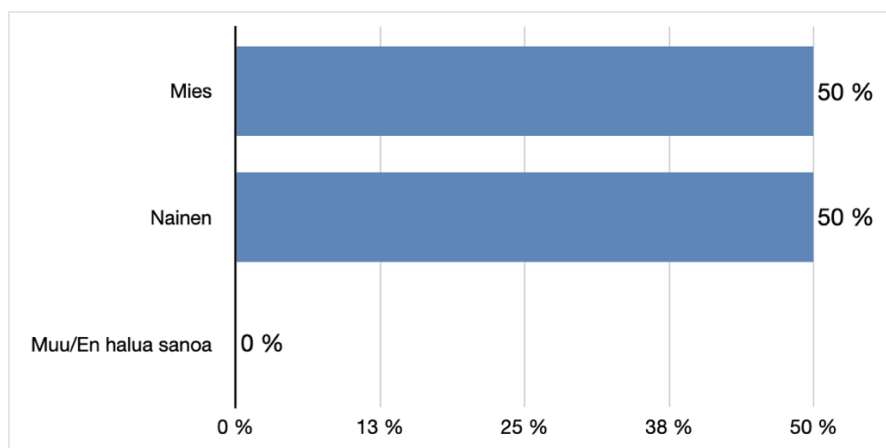
Airbnb on tehnyt tiivistä yhteistyötä YK:n ympäristöohjelman, WWF:n sekä majoittaja- ja elämysjärjestön kanssa luodakseen koulutusmateriaalia majoittajille kestävän kehityksen huomioon ottamiseksi. Samalla he lisäävät ympäristötietoutta jakamalla muiden ympäristöystävällisten majoittajien toimintaa. Lisäksi Airbnb hakee kumppanuuksia ekologisten energiayhtiöiden kanssa tuodakseen uusiutuvan energian mahdollisuuksia saataville majoittajille. (Airbnb 2021.)

## 7 TUTKIMUSTULOKSET

Tässä luvussa käsitellään alkuun kyselylomakkeesta saadut tulokset. Suljettujen kysymysten vastaukset on esitetty prosentuaalisesti, jotka ovat havainnollistettu myös palkkikaaviona. Luvun loppuun käsitellään haastattelusta saatu aineisto. Kyselomake ja haastattelukysymykset ovat työn lopussa liitteinä.

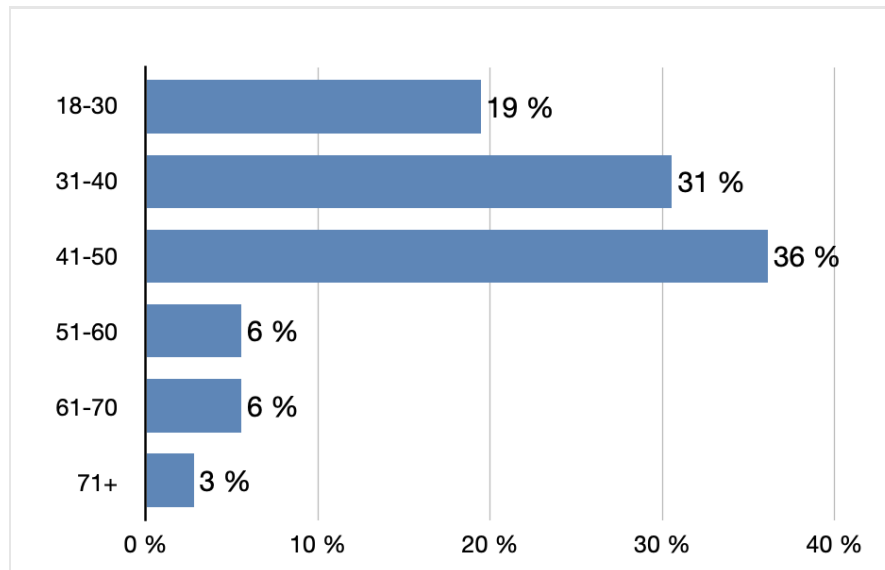
### 7.1 Vastaajien perustiedot

Kyselytutkimuksen ensimmäisessä osassa selvitettiin demografisia tekijöitä kuten vastaajien perustiedot, sukupuoli, ikä sekä elämäntilanne. Alla olevassa kuviossa (KUVIO 4) on kuvattu sukupuolijakaumaa. 36:sta kyselyyn vastanneista miehiä oli yhteensä 18 (50 %) ja naisia 18 (50 %). Muun sukupuolisia tai kysymyksen vastaamiseen kieltäytyneitä ei ollut yhtään. (KUVIO 4.)



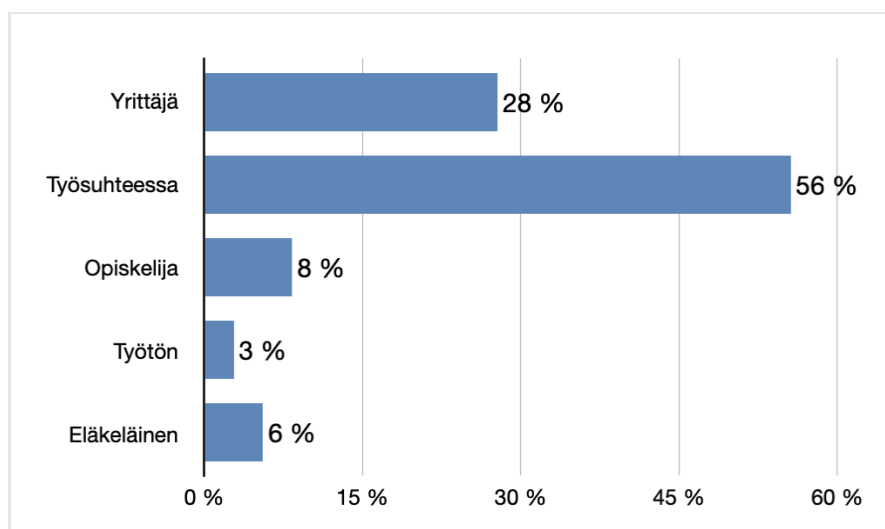
KUVIO 4. Sukupuolijakauma

Seuraavalla kysymyksellä selvitettiin vastaajien ikäjakaumaa. Vastaajien ikä jakautui suhteellisen tasaisesti eri ikäluokkiin. Useimmat kyselyyn vastanneista olivat iältään 41–50-vuotiaita, joiden osuus oli 36 % vastaajista. 31–40-vuotiaiden osuus vastaajista oli 31 % ja 18-30-vuotiaiden osuus 19 %. Ikäluokat 51–60 ja 61–70 saivat molemmat kaksi vastausta, joiden osuus molemmilla oli 6 % vastaajista. Yksi vastaajista oli yli 70-vuotias, jonka osuus oli 3 % vastaajista. (KUVIO 5.)



KUVIO 5. Ikäjakauma

Seuraavassa kysymyksessä selvitettiin vastaajien tämänhetkistä elämäntilannetta. Vastaajista yli puolet eli 56 % oli tällä hetkellä työsuhteessa, kun taas 28 % vastaajista toimi yrittäjänä. Opiskelijana puolestaan oli 8 % vastaajista ja 6 % eläkkeellä. Yksi kyselyyn vastanneista (3 %) oli työtön tällä hetkellä. (KUVIO 6.)

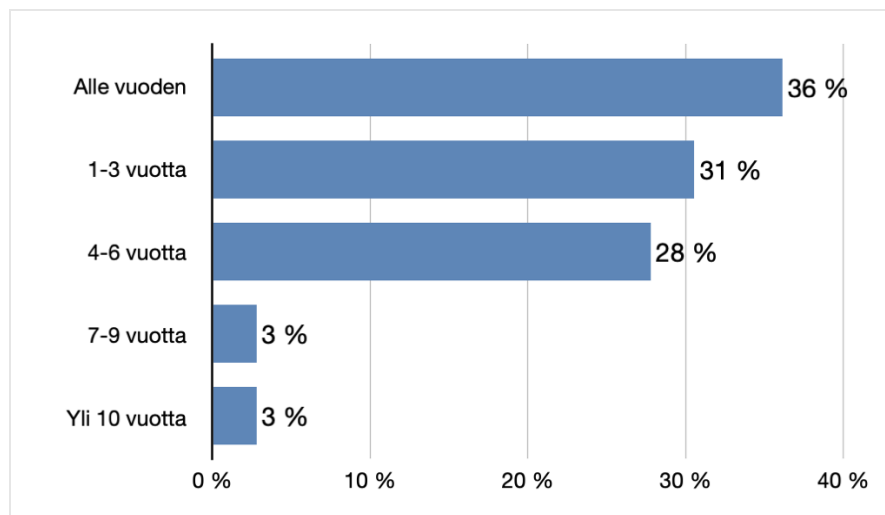


KUVIO 6. Tämänhetkinen elämäntilanne

## 7.2 Lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan taustatiedot

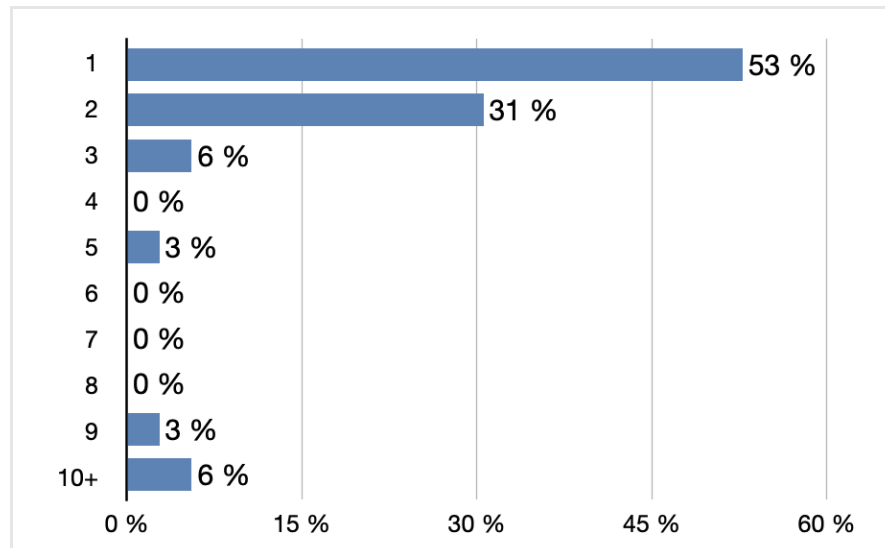
Seuraavassa osiossa selvitettiin vastaajien taustatietoja lyhytaikaisesta majoitus-/vuokraustoiminnasta. Osion alussa vastaajille selvennettiin vielä, mitä asuntojen lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla tarkoitetaan.

Ensimmäisessä kysymyksessä selvitettiin, kuinka kauan vastaaja on harjoittanut lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa. Kyselyyn vastanneista 36 % oli harjoittanut toimintaa alle vuoden. 31 % vastaajista oli puolestaan harjoittanut toimintaa 1–3 vuotta ja 28 % vastaajista 4–6 vuotta. Vastaajista kaksi henkilöä oli harjoittanut toimintaa pidempään, joista toisen kokemus oli 7–9 vuotta ja toisella yli 10 vuotta. (KUVIO 7.)



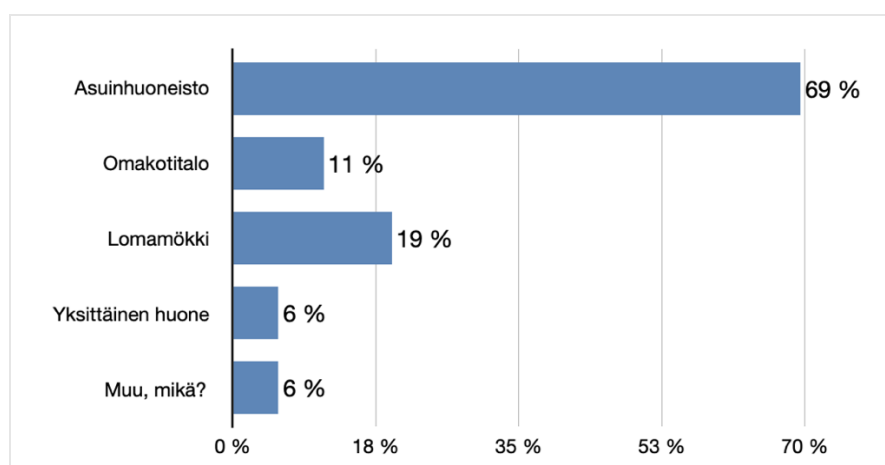
KUVIO 7. Kokemus Airbnb-toiminnasta

Toisena kysymyksenä selvitettiin, kuinka monta kohdetta kyselyyn vastanneilla on tällä hetkellä lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä. Yli puolella eli 53 % vastaajista oli yksi kohde tällä hetkellä lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä, kun taas 31 %:lla oli kaksi kohdetta. 6 % vastaajista ilmoitti käytössä olevan tällä hetkellä yhteensä 3 kohdetta. Yhdellä vastaajista (3 %) oli käytössä viisi kohdetta ja yhdellä (3 %) yhteensä 9 kohdetta. Vastaajista kahdella henkilöllä (6 %) oli tällä hetkellä yli 10 kohdetta lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä. (KUVIO 8.)



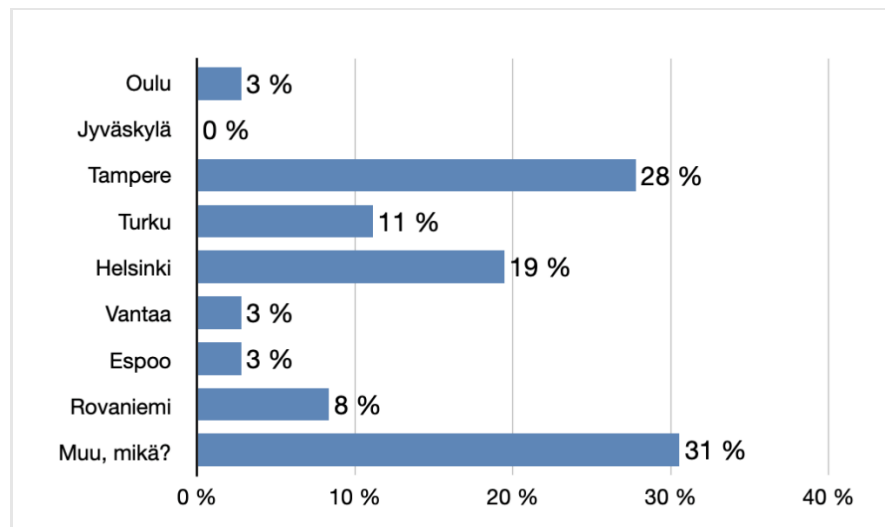
KUVIO 8. Kohteiden lukumäärä

Kolmantena kysymyksenä selvitettiin, minkä tyyppisiä kohteita vastaajilla on lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä. Kysymyksessä vastaajille annettiin mahdollisuus valita yksi tai useampi vaihtoehto. Alla olevan kuvion (KUVIO 9) mukaan suurin osa eli 69 % vastaajista ilmoitti asuinhuoneiston olevan lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä. 19 % vastaajista ilmoittivat käyttävänsä lomamökkiä sekä 11 % vastaajista omakotitaloa lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä. Lisäksi 6 % vastaajista ilmoitti käyttävänsä yksittäistä huonetta. Vastaajista 6 % ilmoitti käyttävänsä kohteina vierasmajaa piha-rakennuksessa sekä asuinhuoneistoa oman omakotitalon ylimmässä kerroksessa. (KUVIO 9.)



KUVIO 9. Kohteiden tyyppi

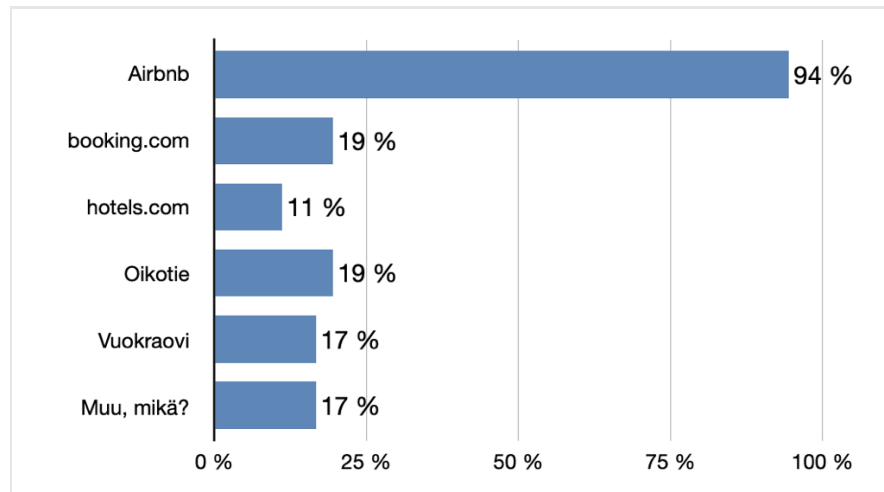
Seuraavaksi selvitettiin, missä kyselyyn vastanneiden kohteet sijaitsevat, jota alla oleva kuvio (KUVIO 10) esittää. Vastaajilla oli mahdollisuus valita yksi tai useampi sijainti. Suurimmalla osalla vastaajista kohde sijaitsi Tampereella, missä 28 % vastaajista ilmoitti kohteensa sijaitsevan. Toiseksi eniten kohteita oli Helsingissä (19 %) ja kolmanneksi eniten Turussa (11 %). Muutamalla vastaajista kohde sijaitsi myös Rovaniemellä, joiden osuus oli 8 % vastaajista. Muita sijainteja vastauksissa tuli esille Vantaa, Espoo, Mäntyharju, Savonlinna, Lahti, Uurainen, Hämeenlinna, Simo, Vaasa, Kanta-Häme, Kittilä, Inari, Kirkkonummi ja Kolari. (KUVIO 10.)



KUVIO 10. Kohteiden sijainti

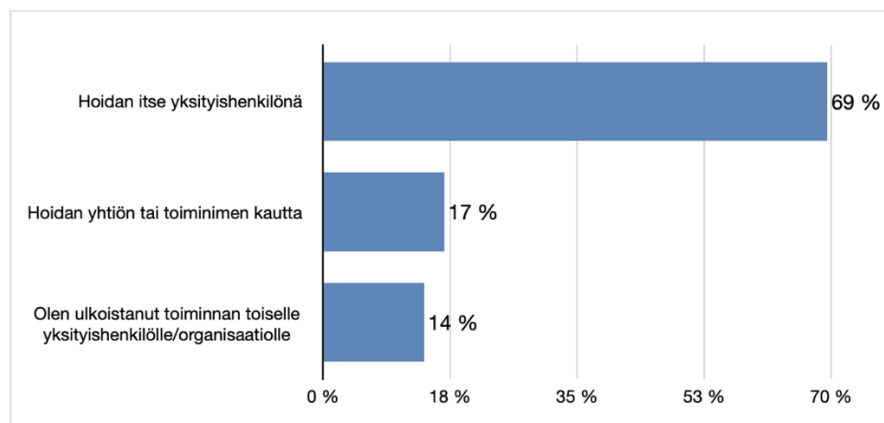
Seuraavassa kysymyksessä selvitettiin millä alustoilla vastaajien kohteet sijaitsevat. Kysymyksessä vastaaja pystyi valitsemaan yhden tai useamman vaihtoehdon. Alla olevan kuvion (KUVIO 11) mukaan melkein kaikki eli 94 % vastaajista ilmoitti tarjoavansa kohdettaan Airbnb:n kautta. Suomessa enemminkin pitkäaikaiseen vuokraukseen tarkoitetuilla alustoilla, kuten Oikotiellä ja Vuokraovella vastaajat ilmoittivat myös tarjoavansa kohdetta. Vastaajista 19 % ilmoitti tarjoavansa kohdettaan Oikotiellä, kun taas Vuokraovea käytti 17 % vastaajista. Vastaajista myös 19 % ilmoitti tarjoavansa kohdetta Booking.com kautta ja 11 % Hotels.com kautta. Vastauksissa “Muu, mikä?” - kohdassa tuli esille myös Facebookin ryhmät, Vrbo, Tori.fi, Nettimokki.com, Forenom, Lomarengas sekä Facebook Market. (KUVIO 11.)





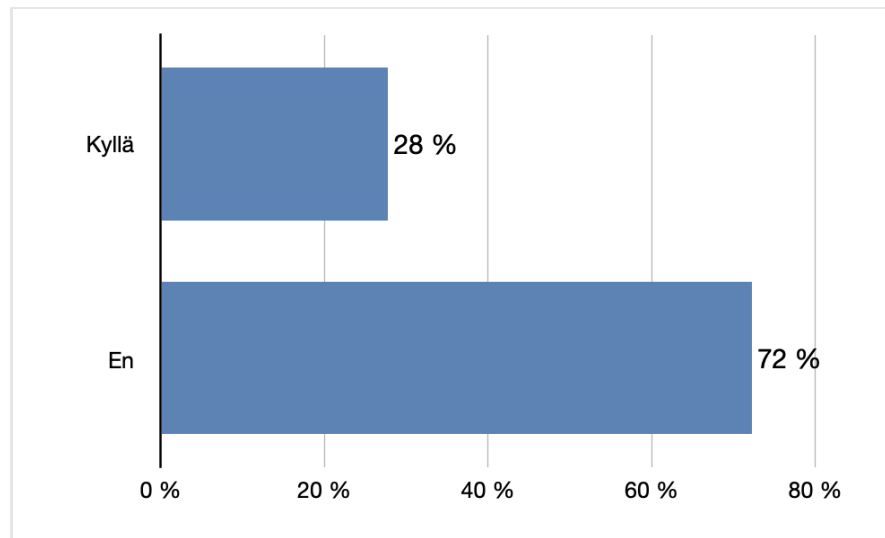
KUVIO 11. Käytössä olevat alustat

Seuraavaksi selvitimme vastaajilta, miten heidän kohteidensa vuokraus ja niiden hallinnointi tapahtuu. Alla olevasta kuvioista (KUVIO 12) näkyy, että vastaajista reilusti yli puolet eli 69 % ilmoittivat hoitavansa kohteidensa vuokrauksen ja hallinnoinnin itse. Osa vastaajista hoiti vuokrauksen ja hallinnoinnin yhtiön tai toiminnan kautta, joiden osuus oli 17 % vastaajista. Loput 14 % vastaajista ilmoittivat toiminnan olevan ulkoistettu toiselle yksityishenkilölle tai organisaatiolle. Suurimmalla osalla vastaajista oli lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä vain yksi kohde, joka selittää kohteiden hallinnoimisen ja vuokraamisen itse. (KUVIO 12.)



KUVIO 12. Kohteiden vuokraus ja hallinnointi

Osion viimeisessä kysymyksessä selvitettiin, kokeeko vastaaja olevan ammattimainen majoitus-/vuokraustoimija. Vastaajista noin neljännes eli 28 % koki olevansa ammattimainen toimija, kun taas enemmistö vastaajista eli 72 % eivät kokeneet olevansa ammattimaisia toimijoita. Vastausten jakaantuminen oli odotettavissa, sillä suurimmalla osalla vastaajista oli vain yksi kohde lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä. Säännöllisesti harjoitettavan toiminnan lisäksi ammattimaisen toiminnan tunnusmerkkeihin kuuluu yleensä useamman kohteen hallinnointi. (KUVIO 13.)



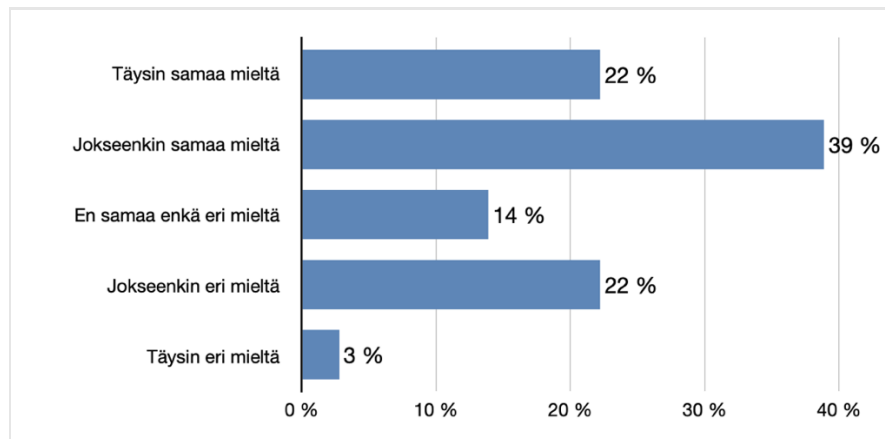
KUVIO 13. Toiminnan ammattimaisuus

### 7.3 Toimintaympäristön vaikutukset lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan

Kyselylomakkeen kolmannessa osiossa selvitettiin vastaajien mielipiteitä siitä, mitkä asiat toimintaympäristössä vaikuttavat lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan sekä miten toiminnan harjoittamisella on vaikutuksia sen ympäristöönsä. Kysymyksissä esitettiin väittämiä, johon vastaaja pystyi valitsemaan itselleen sopivamman vaihtoehdon. Vastausvaihtoehtoina oli “täysin eri mieltä”, “jokseenkin eri mieltä”, “en samaa enkä eri mieltä”, “jokseenkin samaa mieltä” ja “täysin samaa mieltä”.

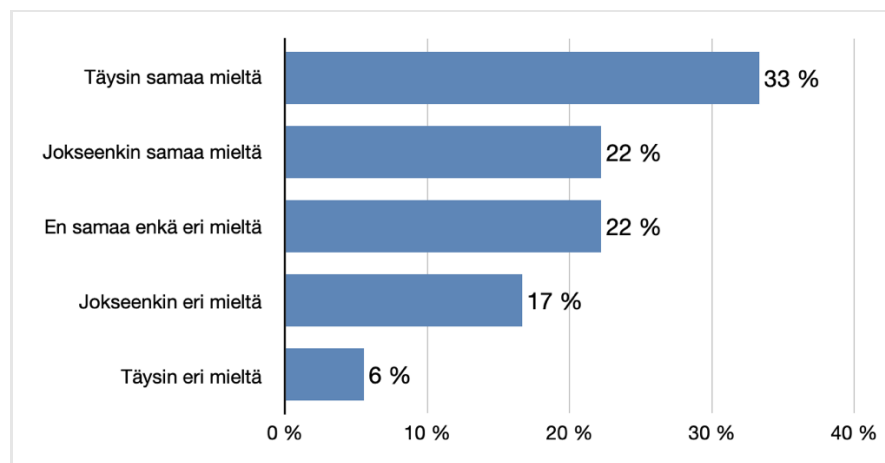
Tässä osiossa esitettiin väittämiä koskien lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan liittyvästä sääntelystä ja päätöksenteosta julkisella sektorilla. Ensimmäisenä väittämänä (KUVIO 14) oli, että “Lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan lainsäädäntö on tällä hetkellä mielestäni epäselvä”. Vastaajista

22 % oli väittämän kanssa täysin samaa mieltä ja 39 % vastaajista olivat jokseenkin samaa mieltä. Vastaajista puolestaan 3 % oli väittämästä täysin eri mieltä ja 22 % jokseenkin eri mieltä. Vastaajista 14 % ei ollut väittämän kanssa samaa tai eri mieltä. (KUVIO 14)



KUVIO 14. Lainsäädännön epäselvyys

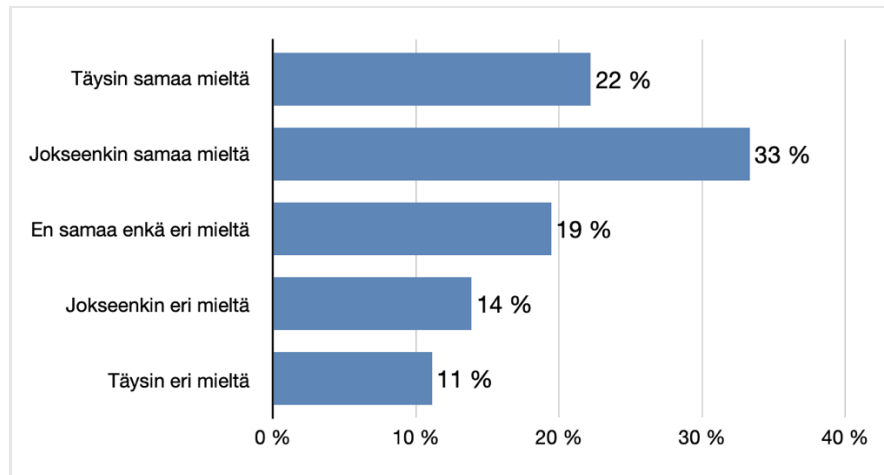
Seuraavana väittämänä oli, että “Lyhytaikainen vuokraustoiminta tulisi erottaa lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta”. Vastaajista 33 % oli täysin samaa mieltä ja 22 % jokseenkin samaa mieltä. Täysin eri mieltä vastaajista oli puolestaan vain 6 % ja jokseenkin eri mieltä 17 %. Vastaajista 22 % ei ollut väittämän kanssa samaa tai eri mieltä. (KUVIO 15)



KUVIO 15. Lyhytaikaisen vuokraus- ja majoitustoiminnan erottaminen toisistaan

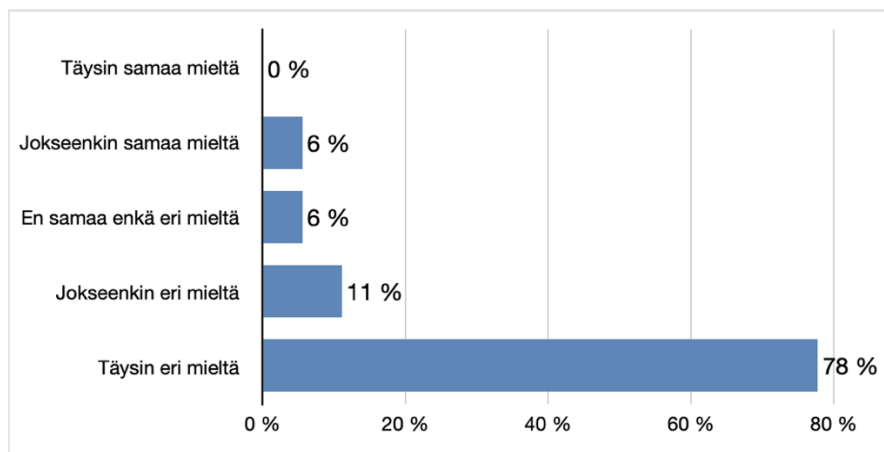
Kolmantena väittämänä oli: “Lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan ammattimaisuus ja ei-ammattimaisuus tulisi erottaa toisistaan”. Vastaajista 22 % oli täysin samaa mieltä ja 33 % jokseenkin samaa

mieltä väittämän kanssa. Täysin eri mieltä väittämästä oli 11 % ja jokseenkin eri mieltä 14 %. Vastaajista 19 % ei ollut samaa tai eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 16)



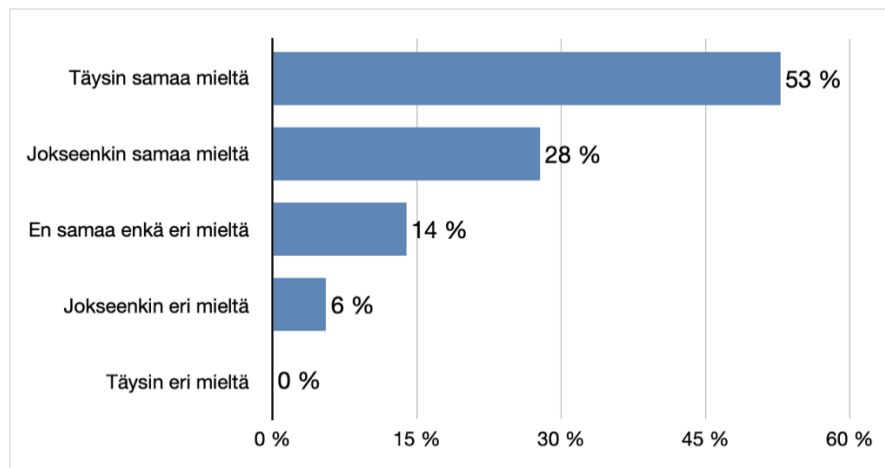
KUVIO 16. Ammattimaisuuden ja ei-ammattimaisuuden erottaminen toisistaan

Seuraavassa väittämänä oli, että “Lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa tulisi rajoittaa nykyisestä”. Vastaajista selkeä enemmistö oli sitä mieltä, ettei toimintaa tule rajoittaa nykyisestä. Vastaajista 78 % oli väittämän kanssa täysin eri mieltä ja 11 % jokseenkin eri mieltä. Vastaajista vain 6 % oli jokseenkin samaa mieltä väittämän kanssa, mutta kukaan ei ollut täysin samaa mieltä. Lisäksi 6 % vastaajista ei ollut samaa eikä eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 17)



KUVIO 17. Airbnb-toiminnan rajoittaminen

Osion viimeisessä väittämässä oli, että “Lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa tulisi edistää ja kehittää nykyisestä”. Verrattuna aikaisempaan kysymykseen, vastaukset painottuivat pitkälti toiseen suuntaan. Vastauksista yllätti kuitenkin se, että osa aikaisempaan väittämään vastannut eivät olleet täysin samaa mieltä kehittämisen kannalta. Vastaajista 53 % oli väittämän kanssa täysin samaa mieltä ja 28 % jokseenkin samaa mieltä. Vastaajista 6 % oli jokseenkin eri mieltä, mutta kukaan vastaajista ei ollut täysin eri mieltä väittämän kanssa. 14 % vastaajista ei ollut samaa tai eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 18)



KUVIO 18. Airbnb-toiminnan edistäminen ja kehittäminen

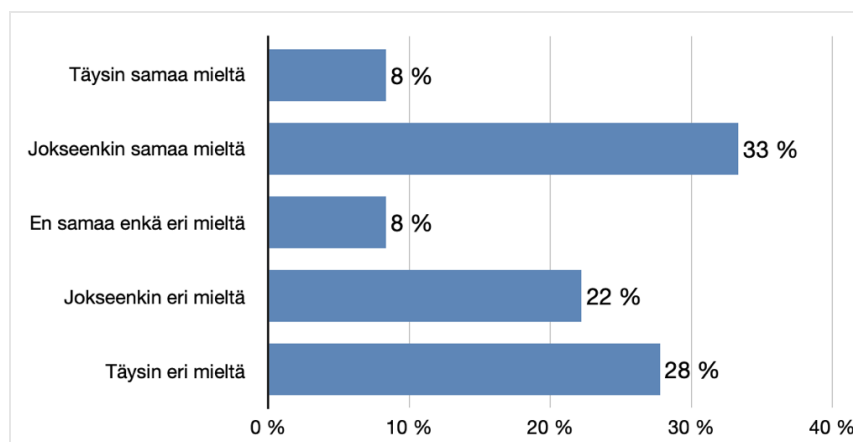
Väittämien jälkeen kyselylomakkeessa esitettiin avoin kysymys, mihin vastaaja pystyi avoimesti kertomaan, onko lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan liittyvä sääntely tai julkisen sektorin päätöksenteko vaikuttanut hänen toimintaansa viime aikoina. Vastauksia kysymykseen saatiin yhteensä 23 kappaletta, joista korostui pääosin se, ettei lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan liittyvä sääntely tai julkisen sektorin päätöksenteko ole vaikuttanut vastaajien omaan toimintaan. Osa vastaajista nosti kuitenkin esille, että sääntelyn epäselvyys on aiheuttanut epävarmuutta ja vaikuttanut heikentävästi heidän investointihalukkuuteensa. Alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 4) on listattuna vielä kysymykseen vastanneiden vastaukset.

TAULUKKO 4. Poliittisten tekijöiden vaikutukset Airbnb-toimintaan

Onko lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan liittyvä sääntely tai julkisen sektorin päätöksenteko vaikuttanut omaan toimintaasi viime aikoina? Jos on, niin miten? Kerro lyhyesti.
- Ei
- Yleinen keskusteluilmapiiri tuntuu olevan lyhytaikaista vuokraustoimintaa vastaan, mikä vähentää innostusta toiminnan harjoittamiseen.

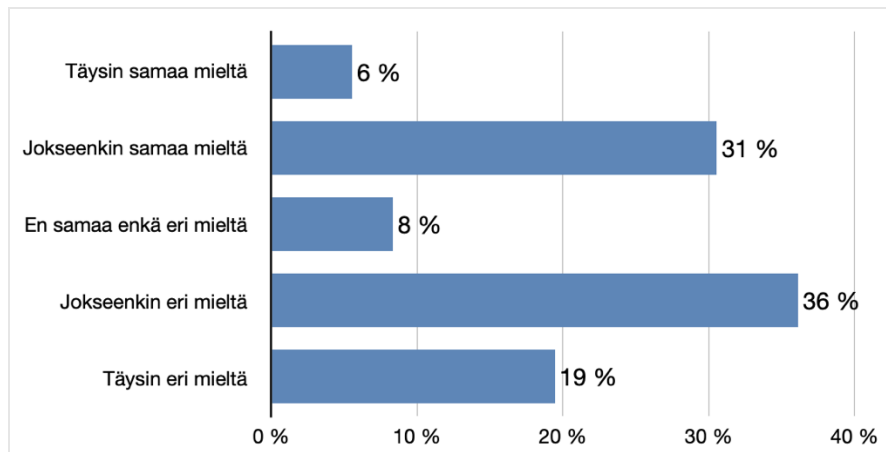
- Tampereen kaupungin ohjeistukset (toisaalta kannustetaan, toisaalta rajoitetaan) yhdistettynä verohallinnon ohjeistukseen tekee kokonaisuudesta erittäin tulkinnanvaraisen, ja sen takia toimintaan sisältyy tarpeettomia riskejä.
- Ei muuten kun varovaisena aloituksena
- Oulun rakennusvalvonta kieltänyt, vaikka toiminta pienimuotoista ja käytän huoneistoa myös itse työhuoneena.
- ei
- Ei ole, mutta epävarmuus toiminnan laillisuudesta mietityttää.
- Investointihalukkuus laskenut toimintaympäristön epävarmuuden kasvettua regulaatoriskeistä johtuen.
- Eipä ole
- On vaikuttanut heikentävästi investointihalukkuuteen, sillä nykyiset linjaukset ja ohjeistukset eri viranomaistoilta on epäselviä ja ovat aiheuttaneet epävarmuutta toimintaympäristöön liittyen.
- Kyllä. Lopetan lyhytaikaisen vuokraamisen. Tähän on kyllä muitakin syitä.
- Ei ole. Tosin tietyt muutokset mietityttää, esim. Jotkut kaupungit kieltämässä Airbnb tyylistä vuokrausta
- Ei ole
- Kohteiden lisääminen odottaa sääntelyä
- Ei ole
- Ei ole vaikuttanut. Harrastan vain pitkäaikaista vuokraustoimintaa.
- Ei ole vaikuttanut
- Ei tod.

Seuraavaksi osiossa esitettiin väittämiä koskien lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa talouden näkökulmasta. Kysymyksiin vastaaja pystyi valitsemaan itselleen sopivamman vaihtoehdon. Ensimmäisenä väittämänä oli, että “Muutokset asuntolainojen koroissa vaikuttavat olennaisesti lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan”. Vastaajista 8 % oli täysin samaa mieltä ja 33 % jokseenkin samaa mieltä siitä, että muutokset asuntolainojen koroissa vaikuttavat olennaisesti vastaajien toimintaan. Enemmistö vastaajista oli kuitenkin eri mieltä, sillä 28 % oli täysin eri mieltä ja 22 % jokseenkin eri mieltä. Vastaajista 8 % ei ollut samaa tai eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 19)



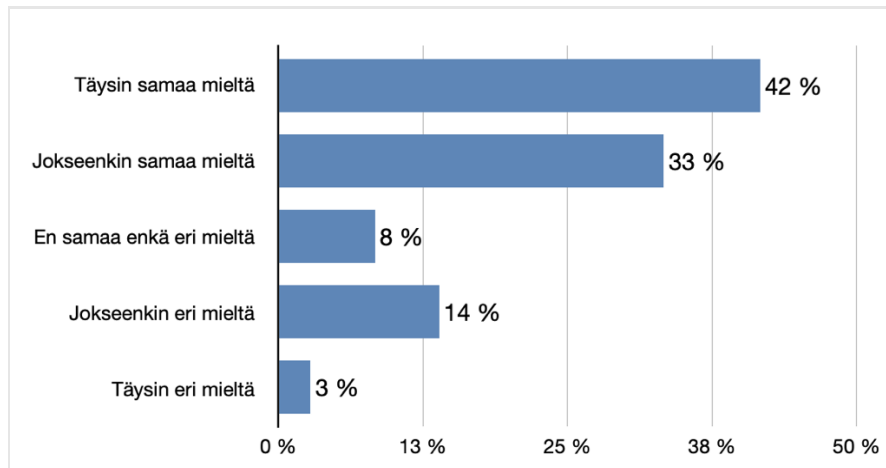
KUVIO 19. Asuntolainojen korkomuutosten vaikutus Airbnb-toimintaan

Toisena väittämänä oli, että “Inflaatiolla on olennaisesti vaikutusta lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan”. Vastaajista 6 % oli täysin samaa mieltä, 31 % jokseenkin samaa mieltä, 8 % ei samaa eikä eri mieltä, 36 % jokseenkin eri mieltä ja 19 % täysin eri mieltä. Vastauksista voidaan päätellä, ettei inflaatiolla välttämättä ole niin suuri vaikutus niille, joilla on useampi kohde lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä. (KUVIO 20)



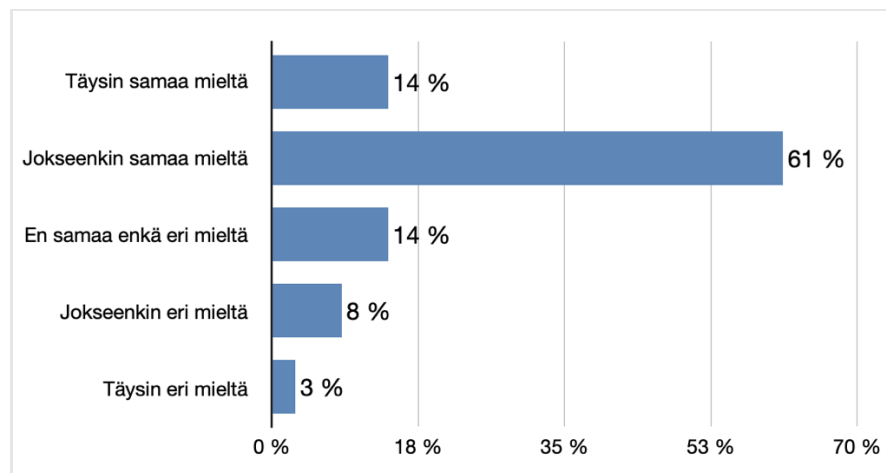
KUVIO 20. Inflaation vaikutus Airbnb-toimintaan

Seuraavana väittämänä oli, että “Asuntojen lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta tarjoaa paremman vuokratuoton kuin pitkäaikainen vuokraaminen”. Selkeä enemmistö vastaajista oli sitä mieltä, että lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta tarjoaa paremman vuokratuoton kuin pitkäaikainen vuokraus. Vastaajista 42 % oli täysin samaa mieltä ja 33 % jokseenkin samaa mieltä. Täysin eri mieltä vastaajista oli puolestaan vain 3 % ja jokseenkin eri mieltä 14 %. Vastaajista 8 % ei ollut samaa tai eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 21)



KUVIO 21. Airbnb-toiminnan vuokratuotto verrattuna pitkäaikaisvuokraukseen

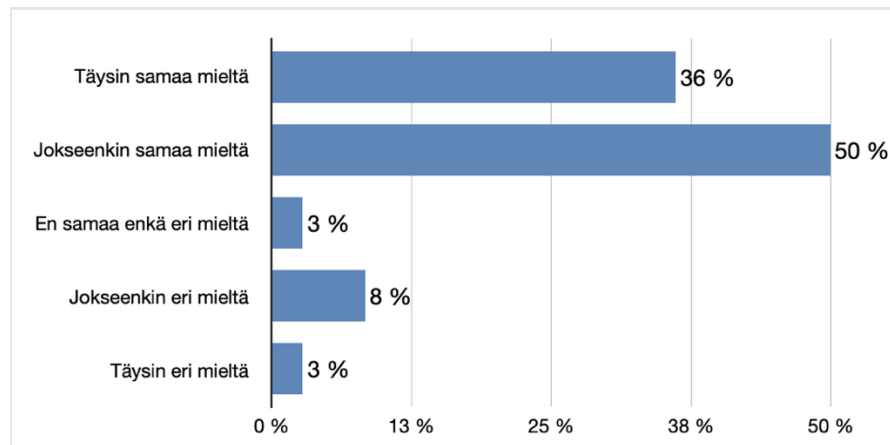
Seuraavana väittämänä oli, että “Matkailutrendin kehitys houkuttelee uusia lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan harjoittajia tulemaan markkinoille”. Vastaajista 14 % oli väittämän kanssa täysin samaa mieltä ja 61 % jokseenkin samaa mieltä. Vastaajista puolestaan 8 % oli jokseenkin eri mieltä sekä 3 % täysin eri mieltä. 14 % vastaajista ei ollut väittämän kanssa samaa tai eri mieltä. (KUVIO 22)



KUVIO 22. Matkailutrendin kehitys houkuttelee uusia Airbnb-toimijoita markkinoille

Seuraavana väittämänä oli, että “Lyhytaikaiseen majoitus-/vuokrauskäyttöön olevien kohteiden määrän lisääntyminen lisää kilpailua majoittujista/vuokralaisista”. Selkeä enemmistö vastaajista 36 % oli täysin samaa mieltä ja 50 % jokseenkin samaa mieltä. Yksi vastaajista eli 3 % oli täysin eri mieltä ja 8 % jokseenkin eri mieltä. Lisäksi yksi vastaaja eli 3 % ei ollut samaa tai eri mieltä. (KUVIO 23)





KUVIO 23. Kilpailun kiristyminen Airbnb-kohteiden lisääntyessä

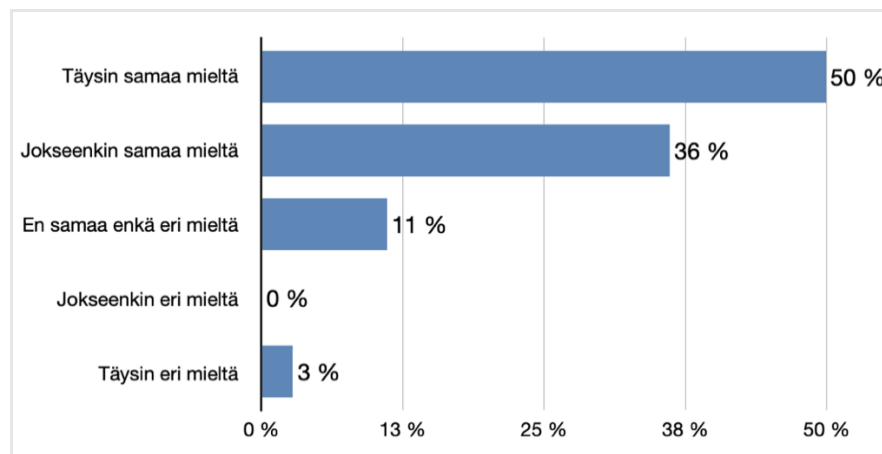
Väittämien jälkeen seuraavana kysymyksenä esitettiin jälleen avoin kysymys. Avoimella kysymyksellä haluttiin selvittää, onko jotain muita taloudelliseen seikkoihin tai markkinan kehitykseen liittyviä tekijöitä, jotka ovat vaikuttaneet vastaajan harjoittamaan lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan. Vastauksia saatiin yhteensä 17 kappaletta. Vastauksista nousi esille muun muassa kokonaiskustannusten kasvaminen ja hintojen nousu, tarpeellisten palveluiden puute, talousalueen yleisen kasvun puuttuminen sekä makrotaloudellinen epävarmuus. Osa vastaajista puolestaan vastasi, ettei ole tekijöitä, jotka vaikuttaisivat heidän omaan toimintaansa. (TAULUKKO 5)

TAULUKKO 5. Taloudellisten tekijöiden vaikutukset Airbnb-toimintaan

Onko joitain muita taloudellisiin seikkoihin tai markkinan kehitykseen liittyviä tekijöitä, jotka vaikuttavat harjoittamaasi lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaasi? Jos on, niin mitä? Kerro lyhyesti.
-
- Eipä juuri. Korona oli valtava muutos, mutta tällä hetkellä ei näköpiirissä ole, paitsi jos sota leviää
- Talousalueen (esim. kaupungin) yleinen kasvu tai sen puuttuminen.
- Tarpeellisten palveluiden puute (esim avainten luovutukset hankalia, postin noutopisteet kaukana, ärrä menee kiinni jo klo 21).
- Luontokohteet ovat tulevaisuudessa suosittuja.
- Hintataso on suomessa niin alhainen, ettei lyhytaikainen vuokraus ole kovin kannattavaa.
- Tällä hetkellä ei, ostan kohteeni kehittyvistä paikoista ja missä on maine kohdillaan jotta arvo ei laske.
- Makrotaloudellinen epävarmuus, regulaatio sekä epäluottamus poliittiseen päätöksentekoon liittyen ovat merkittävimmät ulkoiset tekijät, jotka vaikuttavat toiminnan pitkäjänteiseen kehittämiseen.
- Ei
- Ei ole
- Tampereella on tosi kova kilpailu. Oma kohde ei ole keskustassa, joten hinta on pidettävä alempana.

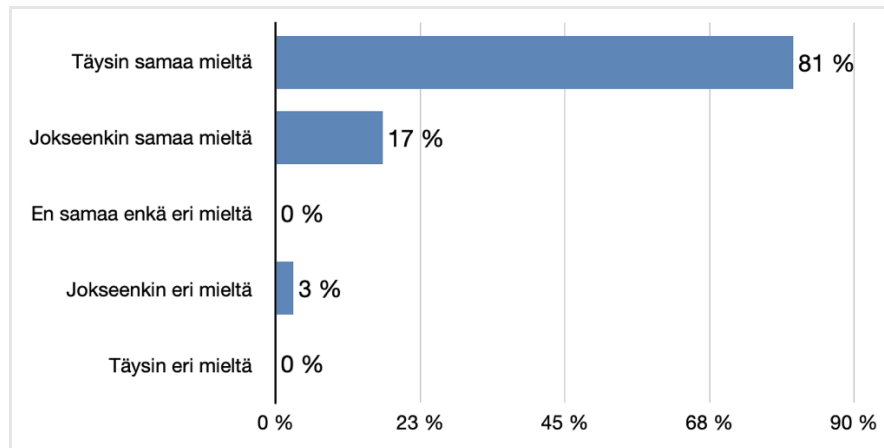
- Toiminnan kokonaiskustannukset ja siihen liittyvä vaivannäkö ovat yllättävän suuria. Hinta-hyöty-suhde ei ole kovin hyvä
- Sähkön kallistuminen. Suljin kohteeni talveksi.
- Nousevat kulut voi kattaa lyhytaikaista majoitusta lisäämällä ja oman loma asunnon käyttöä vähentämällä
- Outo rajanveto, mikä sitten on lyhytaikainen. Itse vuokraan kalustettuja asuntoja lyhyt- sekä pidempiaikaisesti. Missä raja kulkee?

Viimeisessä osiossa esitettiin väittämiä koskien lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan vaikutuksista toimintaympäristöön. Ensimmäisenä väittämänä oli, että “Lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta laajentaa merkittävästi asumisen palveluvalikoimaa”. Vastaajista puolet eli 50 % oli täysin samaa mieltä ja 36 % jokseenkin samaa mieltä väittämän kanssa. Kukaan vastaajista ei ollut jokseenkin eri mieltä väittämästä, mutta yksi vastaajista eli 3 % oli täysin eri mieltä. Vastaajista puolestaan 11 % ei ollut samaa tai eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 24)



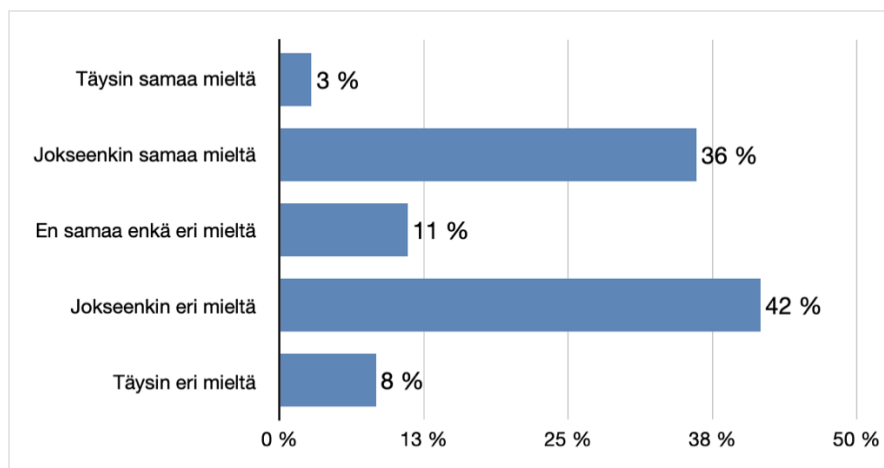
KUVIO 24. Airbnb-toiminta laajentaa merkittävästi asumisen palveluvalikoimaa

Toisena väittämänä oli, että “Lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta tarjoaa erilaisen palvelukonseptin kuin hotellit”. Vastaajista kaikki paitsi yksi oli täysin tai jokseenkin samaa mieltä siitä, että lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta tarjoaa erilaisen palvelukonseptin kuin hotellit. Täysin samaa mieltä vastaajista oli 81 % ja jokseenkin samaa mieltä 17 %. Yksi vastaajista eli 3 % oli jokseenkin eri mieltä väittämän kanssa. Kukaan vastaajista ei ollut samaa eikä eri mieltä, tai täysin eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 25)



KUVIO 25. Airbnb-toiminnan palvelukonseptin eroavaisuus hotelleihin

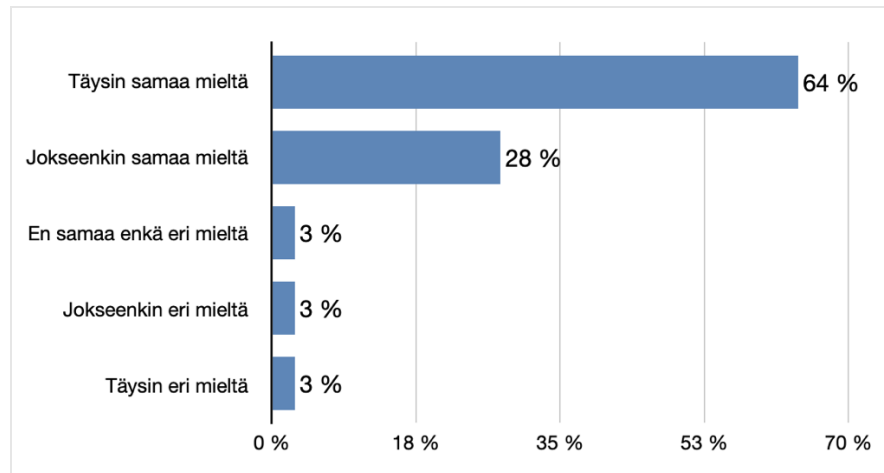
Kolmantena väittämänä oli, että “Lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta ja hotellitoiminta kilpailevat samalla markkinalla”. Vastaajien mielipiteet jakaantuivat tasaisesti puolesta ja vastaan. Vastaajista 3 % oli täysin samaa mieltä ja 36 % vastaajista jokseenkin samaa mieltä väittämän kanssa. Vastaajista 8 % oli puolestaan täysin eri mieltä ja 42 % jokseenkin eri mieltä. 11 % vastaajista ei ollut väittämän kanssa samaa tai eri mieltä. (KUVIO 26)



KUVIO 26. Airbnb- ja hotellitoiminnan kilpailu samalla markkinalla

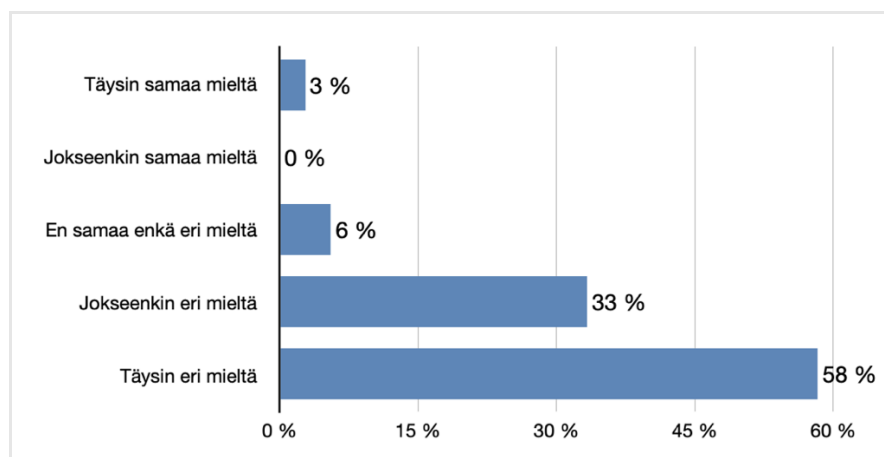
Seuraavana väittämänä oli, että “Lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla on positiivisia vaikutuksia paikallisiin palveluihin”. Selkeä enemmistö vastaajista oli sitä mieltä, että toiminnalla on positiivisia vaikutuksia paikallisiin palveluihin. Vastaajista 64 % oli täysin samaa mieltä ja 28 % jokseenkin

samaa mieltä. Vastaajista 3 % oli täysin eri mieltä ja 3 % jokseenkin eri mieltä. Lisäksi 3 % vastaajista ei ollut samaa tai eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 27)



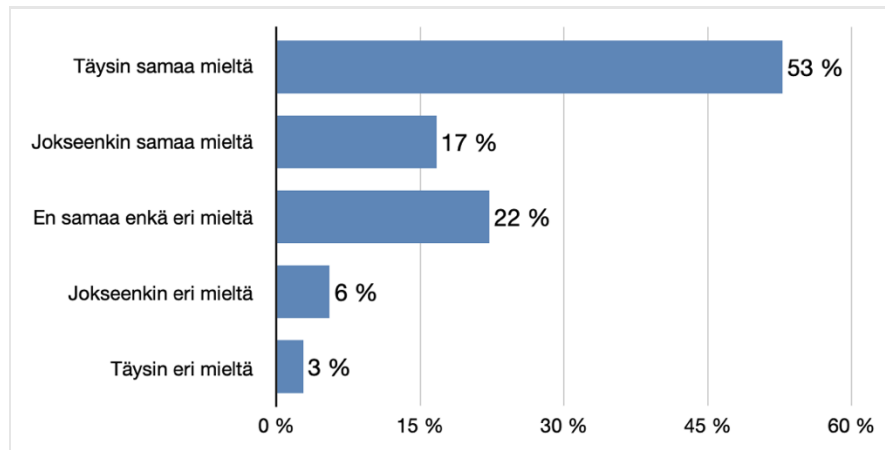
KUVIO 27. Airbnb-toiminnan positiivinen vaikutus paikallisiin palveluihin

Verrattuna aikaisempaan kysymykseen, seuraava väittämä esitettiin toisinpäin. Väittämänä oli, että “Lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla on negatiivisia vaikutuksia paikallisiin palveluihin”. Vastaajista 58 % oli täysin eri mieltä ja 33 % jokseenkin eri mieltä. 3 % vastaajista oli puolestaan täysin samaa mieltä väittämän kanssa. Vastaajista 6 % ei ollut samaa tai eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 28)



KUVIO 28. Airbnb-toiminnan negatiivinen vaikutus paikallisiin palveluihin

Viimeisenä väittämänä oli, että “Lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta edistää kestäväää kehitystä”. Vastaajista yli puolet eli 53 % oli täysin samaa mieltä ja 17 % jokseenkin samaa mieltä. Vastaajista 3 % oli täysin eri mieltä ja 6 % jokseenkin eri mieltä. Vastauksissa yllätti, että 22 % vastaajista ei ollut samaa tai eri mieltä väittämän kanssa. (KUVIO 29)



KUVIO 29. Airbnb-toiminnan vaikutukset kestäväään kehitykseen

Väittämien jälkeen esitettiin avoin kysymys, jossa selvitettiin vastaajien mielipiteitä siitä, mitä hyötyjä ja haittoja he kokevat lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla olevan paikallisiin yhteisöihin tai palveluihin. Vastauksia saatiin yhteensä 18 kappaletta, jotka ovat listattuna alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 6). Vastauksista korostui enimmäkseen toiminnan tarjoavan hyötyjä paikallisiin yhteisöihin ja palveluihin. Positiivisina asioina nähtiin muun muassa taloudellinen hyöty paikallisille yrityksille, asumisen palveluiden monipuolistuminen sekä kaupungin houkuttelevuus matkailijoille laajemman tarjonnan myötä. Negatiivisina asioina nähtiin puolestaan asuntojen hintatason nouseminen suosituilla alueilla, rivi- ja kerrostaloissa olevien majoittajien aiheuttamat haitat sekä asuntotarjoaman väheneminen niitä tarvitsevalta. (TAULUKKO 6)

TAULUKKO 6. Airbnb-toiminnan vaikutukset paikallisiin palveluihin ja yhteisöihin

Mitä hyötyjä tai haittoja koet lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla olevan paikallisiin palveluihin tai yhteisöihin? Kerro lyhyesti.
- En osaa sanoa.
- Asuntojen hintataso voi nousta suosituilla alueilla. Toisaalta se palvelee samalla nykyisiä asuntojen omistajia, mutta nostaa kynnystä esim. ensiasunnon ostajille tulla markkinalle.
- Vieramme ovat hyvin valveutuneita ostos- ja jätetasioissa.
- Rivi- ja kerrostaloasunnoissa voi majoittujista olla haittaa monellakin tavalla.

- en osaa sanoa
- Palvelut jotka ovat samalla tai viereisellä kadulla majoituskohteen kanssa, saavat näkyvyyttä/tietoisuutta/asiakkaita todennäköisemmin, koska vierailijat näkevät ne todennäköisemmin ohi kulkiessaan.
- Hyötyjä olisivat mielestäni se että jos joku tulee majoittumaan pieneen kylään, niin tuo hän paikallisille rahaa. Haittoja on se että tämä asunto on poissa joltain henkilöltä joka tarvitsisi asunnon itsellensä.
- Tarjonta laajenee, joka mahdollistaa eri tarkoitukseen sopivat ratkaisut yhä useammalle. Lisäksi tarjonnan laajeneminen laskee kokonaisvaltaisesti hintoja, jolloin kuluttaja hyötyy. Matkailu kaupunkiin on houkuttelevampaa, kun on laajempaa tarjontaa. Paikalliset yritykset myös hyötyvät matkailun kasvusta, koska se luo kysyntää entistä enemmän heidän palveluilleen.
- Tuo ihmisiä ja tätä kautta rahaa alueelle. Monipuolistaa asumisen palveluita. On mahdollisuus vähentää tyhjiä asuntoja alueella ja edistää näin ollen kestävästä kehitystä.
- Ei haittoja
- Vertaisvuokraaminen laajentaa matkailijoiden reviiiriä ydinkeskustasta laajemmalle, mikä lisää esikaupunkien palveluntarjoajien myyntimahdollisuuksia. Erittäin hyvä asia, koska esim. keskustan ravintolat ovat varsinkin viikonloppuisin aivan kapasiteetin ylärajoilla.
- Majoitusvaihtoehtojen monipuolinen lisääminen edistää monipuolista matkailua.
- Alue on vetovoimaisempi. Se houkuttaa keikkatyöntekijöitä, opiskelijoita ja matkailijoita ympäri maailmaa, jotka käyttävät paikallisia palveluita ja osallistuvat tapahtumiin. Vaikutus on ehdottomasti plusmerkkinen!
- Kivijalka liikkeet pysyvät elossa
- 1. Majoitus paikkojen lisääntyminen tuo enemmän matkailijoita jotka käyttävät paikallisia palveluita. 2. Edullinen majoitus jättää enemmän rahaa paikallisiin palveluihin käytettäväksi. 3. Majoitus mahdollistaa lisätuloja yksityisille ihmisille.
- No siis, ei siinä kai mitää hyötyjä oo.
- Hyötyihin kuuluu työvoiman parempi liikkuvuus, paikkakunnan asuntojen hyötyasteen nousu.
- Matkailijat ja muut lyhytaikaisvuokraajat tuovat tuloja alueelle

#### 7.4 Avoimet kysymykset

Kyselylomakkeen viimeisessä osiossa oli kolme avointa kysymystä sekä palaute kyselystä. Ensimmäisessä kysymyksessä selvitettiin, miten vastaajat näkevät lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteen. Toisena kysymyksenä oli, miten he näkevät toiminnan kehittymisen tulevaisuudessa. Kolmantena kysymyksenä oli, että mitä uhkia tai mahdollisuuksia he näkevät tulevaisuuden kehitykseen liittyen.

Vastauksia lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteeseen liittyen saatiin yhteensä 25 kappaletta. Osa vastaajista näki tilanteen tällä hetkellä varsin hyvänä ja toiminnan kehittyvänä. Toiminta nähtiin esimerkiksi tarjoavan laajempaa majoituskapasiteettia majoittujille sekä sijaisasuntoa niitä tarvitsevalle. Lisäksi lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nähtiin tarjoavan parempaa tuottoa kuin pitkäaikainen vuokraaminen.

Osa vastaajista näki puolestaan nykytilanteen epävarmana nykyisen sääntelyn takia. Vastaajat nostivat esille esimerkiksi oman kohdekaupungin, jossa toimintaa on ollut vaikea harjoittaa sääntelyn tai muiden ulkopuolisten tekijöiden vuoksi. Lisäksi vastauksissa nousi esille muun muassa toiminnan kannattomuus, hintojen kallistuminen sekä matkustamisen vähentyminen. Alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 7) on listattuna vielä vastaukset.

#### TAULUKKO 7. Airbnb-toiminnan nykytilanne

<b>Kerro lyhyesti, miten näet lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteen?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Varsin hyvä tilanne. Korona jälkeen markkina palautui, tosin nyt on muita riskejä</li> <li>- Epäselvä regulaatio rajoittamassa isoa kasvupotentiaalia.</li> <li>- Epäselvänä. Liittyy paljon negatiivisia ennako-odotuksia.</li> <li>- Intoa varmaan lisää toiminnan helppous mm. tällä välitysalustalla. Onhan sen välityspalkkio vain 3%</li> <li>- Kehittyy ja lainsäädäntö selkeytyy, mutta kehittymisen suunta on lainsäädännössä huono.</li> <li>- Oletan kalustettuna lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tuottavan paremmin, kuin tavallinen vuokraus. Lisäksi asunto pysyy paremmassa kunnossa siivouksen ansiosta. Asuntoa voi myös käyttää itse majoittumiseen, vaikei asu paikkakunnalla.</li> <li>- En pysty laajentamaan toimintaa Tampereella rakennusvalvonnan päätöksen mukaisesti ja vuokraan vain omaa kotiani, jossa olen kirjoilla.</li> <li>- Hyvä</li> <li>- Matkustaminen vähentynyt, asunnot siirtyvät hiljalleen pitkäaikaiseen vuokratyöhön, koska lyhytaikainen vuokraus ei ole erityisen kannattavaa.</li> <li>- Näen sen hyvänä asiana niille jotka tarvitsevat väliaikaisen asunnon esim rempan takia tai muuta vastaavaa.</li> <li>- Tilanne on tarjonnan osalta parantunut, mutta edelleen ammattimaisen toiminnan kohtelu virkamiesten osalta on ei-niin-kannustavaa.</li> <li>- Sääntelyn osalta epäselvä.</li> <li>- Pelisääntöjä tulisi selkeyttää. Se tarjoaa hyvän vaihtoehdon parempi tuottoiseen vuokraukseen.</li> <li>- Tärkeä osa Tampereelle suuntautuvaa matkailua.</li> <li>- Oulussa ainakin tilanne on surkea. Naapuriryöstäystä, uhkasakkoja. Ei tätä päivää.</li> <li>- Epäselväksi</li> <li>- Rovaniemellä ei ole tarpeeksi majoitusta, jos ei olisi airbnb asuntoja</li> <li>- Tampereella kilpailu on kovaa, mutta profiloitumalla voi erottua. Mielestäni suurelle osaa minun asiakkaita hotelli ei ole ollut aito vaihtoehto, joten en koe kilpailevani niiden kanssa. Lisäksi hotellit ovat olleet täynnäkin tiettyinä aikoina.</li> <li>- Tarjontaa on paljon ja taso on kirjavaa</li> <li>- Sitä heikennetään lainsäädännöllä.</li> <li>- Kehityy</li> <li>- Kaupungeissa tilanne epäselvää ja haitat suuremmat</li> <li>- Kaikki on tosi kallista nii en tiää täytyykö tässä alkaa myymään asuntoja</li> <li>- Itse kaipaisin alustaa pidemmille vuokrasuhteille. Oikotie yms voi tietysti mutta sieltä on jotenkin hankala hakea kumminkin. Hinnoittelu on aivan villiä, toiset käyttäät Airbnb hinnoittelua pidemmällekin vuokrasuhteille ja</li> </ul>

toiset lähempänä perinteisiä vuokrasuhteita. Kuitenkin joku työporukka ei ikinä maksa mitään 3000€/kk kun kyse on vaan majoittumisesta. Ala on ihmeen jakautunut.

- Tilanne on hyvä, kysyntä kohtuullisen vakaata.

Seuraava kysymys koskien lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan kehittymistä tulevaisuudessa keräsi yhteensä 24 vastausta. Vaikka nykytilanne nähtiin epäselvänä, niin iso osa vastaajista uskoi toiminnan kehittyvän ja lisääntyvän tulevaisuudessa sääntelyn selkeydyttyä. Vastaajat perustelivat vastauksiin muun muassa matkustamisen lisääntymisellä sekä asiakkaiden kasvavalla kysynnällä uusista elämyksistä ja monipuolisista majoitusratkaisuista. Muutama vastaaja näki kuitenkin toiminnan laantuvan ja uusien rajoitteiden lisääntyvän. Alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 8) on listattuna vielä vastaukset.

#### TAULUKKO 8. Airbnb-toiminnan kehitys tulevaisuudessa

<b>Kerro lyhyesti, miten näet lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan kehittymisen tulevaisuudessa?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Palvelee majoitusta</li> <li>- Luultavasti pysyvä osuus asuntotarjontaa, mutta hieman kuihtuvaa toimintaa.</li> <li>- Kysyntä ja tarjonta lisääntyy. Varsinkin matkailussa ihmiset hakevat enemmän elämyksellisyyttä. Sitä on vaikea löytää Omenahotellista.</li> <li>- Airbnb:n tyypiset alustat ovat tulevaisuuden juttu, ja ne tulevat lisääntymään. Tyhjien asuntojen saattaminen hyötykäyttöön on ekologista ja kestävää.</li> <li>- Se lisääntyy, mutta kilpailukin kovenee.</li> <li>- Yhtiöt tulevat rajoittamaan/yrittämään rajoittaa toimintaa yhtiöjärjestyskirjauksilla.</li> <li>- Regulaation selventäminen ja sen myötä joko toimialan kasvu tai sen hiipuminen.</li> <li>- Toivottavasti sääntely selkeytyy ja monipuolisia asumisratkaisuja kannatetaan sekä tuetaan tämän osalta.</li> <li>- Uskoisin lisääntyvän koska halutaan uusia kokoemuksia myös majoittumisen muodossa.</li> <li>- Kyllä se tulee jatkumaan, ja uskon että nämä paikalliset ja taloyhtiökohtaiset kiellot joudutaan perumaan. Maa-ilmalla kehittyy ja uskon että joutuu vastustajatkin sen hyväksymään.</li> <li>- Jokaisella on mahdollisuus lisätienestiin. Tasa-arvoistaa.</li> <li>- Tarjonta lisääntyy, ja asiakkaan vaihtoehdot kasvavat.</li> <li>- Olen huomannut että rikolliset ovat nyt löytäneet airbnb:n. Tämä on selkeä uhka kun annan asiakkaalle käyttöön aivaimen asuntoon. Aion olla entistä tarkempi kenelle vuokraan. Toisaalta ehkä vaihdan alustaa kun airbnb on mennyt huonommaksi ehdoiltaan.</li> <li>- Tulevaisuus näyttää hyvältä. Matkustaminen lisääntyy ja ns. monipaikkaisuus lisääntyy.</li> <li>- Toivottavasti kehittyy. Mielestäni kilpailee hotellien kanssa eri segmentissä. Erityisesti lapsiperheet preferoivat asuntoja joissa keittiö.</li> <li>- Uskon että se kehittyy positiivisesti ja markkinoille tulee lisää toimijoita.</li> <li>- Palvelut lisääntyvät</li> <li>- Meillä käy useampia silloin tällöin Helsingissä työskenteleviä, ja suureksi osaksi etätöitä tekeviä. Kun työnteko on muuttunut on myös tarvetta lyhytaikaiselle vuokraamiselle.</li> <li>- Selvemmäksi</li> </ul>



- Uskon sen kasvavan hieman kun suomi kasvaa vuosi vuodelta enemmän turistikohdeeksi.
- Epävarmuus tulee kasvamaan niin kauan kunnes lainsäädäntö alalla vakiintuu
- Mahdollisia rajoitteita
- Jyvät erottuvat akanoista? Moni kokeilee mutta ei välttämättä pysy markkinoilla. Me hankimme juuri pitkäaikais-vuokraajan koska emme olleet tyytyväisiä lyhytvuokraukseen. Liian vähän ja epävarmaa tuloa isolla vai-valla ja kustannuksilla.
- huonolta

Viimeisessä kysymyksessä selvitettiin, mitä uhkia tai mahdollisuuksia vastaajat näkevät aikaisemmin mainittuun kehitykseen liittyen, johon vastauksia saatiin yhteensä 21 kappaletta. Uhkina vastaajat nostivat esille muun muassa asuntojen hintojen ja vuokrien nousemisen suosituilla alueilla, kustannusten nousemisen, kysynnän vähenemisen sekä toiminnan rajoittamisen tai sääntelyn tiukentuminen toimintaa kohtaan. Lisäksi uhkana nähtiin myös verotus ja lyhytaikaisen majoitustoiminnan rinnastaminen lyhyt-aikaiseen vuokraukseen.

Mahdollisuuksina vastauksissa nousi esille puolestaan asuntojen tehokkaampi ja monipuolisempi käyttö esimerkiksi työmatkalaisille. Lisäksi mahdollisuuksia nähtiin lisätulojen saaminen alueelle sekä ulkoistamispalveluiden halpenemisen. Alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 9) on listattuna vielä vastaukset.

#### TAULUKKO 9. Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehitykseen liittyvät uhat ja mahdollisuudet

<b>Kerro lyhyesti, mitä uhkia tai mahdollisuuksia näet aiemmassa kysymyksessä mainittuun kehitykseen liittyen?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jos kaupungit kieltää, tai poliitikot tekee päätöksiä joka hankaloittaa/estää toiminnan jatkamisen. Toki taantuma ja sota voi myös heikentää.</li> <li>- Palveluvalikoima pienenee mikäli toimintaan ei kannusteta. Varallisuutta siirtyy myös tällöin enenevässä määrin muun muassa hotelliketjuille ja ulkomaisille sijoittajille paikallisten toimijoiden sekä yksityishenkilöiden sijasta. Rahan kerrannaisvaikutuksen määrä pienenee tarkasteltavalla talousalueella varallisuuden siirtyessä pois kyseiseltä talousalueelta.</li> <li>- Naapurisopuun liittyvät asiat.</li> <li>- Sodanuhka voi rajoittaa ihmisten matkustamista.</li> <li>- Ulkoistamispalvelut halpenevat (itselle hyvä) majoittumisia saattaa saada rajoitetummin (itselle huono)</li> <li>- Sijoittamisen epävarmuus ja riski menettää pääomia jos valtio tai kunnat päättävät linjata jotakin radikaalia tulevaisuudessa.</li> <li>- Mikäli toimintaa rajoitetaan, ammattitoimijat kehittävät toimintaansa entistä ammattimaisemmaksi. Toki se vaatii lisää työtä, jolloin ei ammattimaiset majoittajat saattavat vähentää/lopettaa toimintaansa.</li> <li>- Epäselvä sääntely ja verotus sekä negatiivinen julkisuus vähentävät lyhytaikaista vuokrausta. Myös kustannusten kasvu heikentää katteita.</li> <li>- Mikäli kysyntä laskee ja omistajilla on tyhjät asunnot.</li> </ul>

- Liian tiukka regulaatio.
- Uhkana asuntojen hintojen nousu erittäin suosituilla alueilla, mikäli lyhyt vuokraa tehdään todella paljon (esimerkkinä maailmalla Amsterdam). Uhkana täyskielto tilanteessa asumisen palveluiden yksipuoleistuminen, mikä haittaa työmatkalaisia, remonttia tai korjaustöitä paossa olevia sekä muita lyhytaikaisempaa vuokraa tarvitsevia tahoja ja on negatiivinen vaikutus alueen talouteen. Mahdollisuuksina asuntojen tehokkaampi sekä monipuolisempi käyttö, nettopositiivinen ilmastovaikutus ja positiivinen talousvaikutus.
- En näe mitään merkittäviä uhkia
- Vakituisten asukkaiden asumiskulut (vuokrat) saattavat nousta. Toisaalta tähän liittyy monet muut asumisen verotus- ja tukiratkaisut. Vertaisvuokraaminen vaikuttaa hintoihin vain joillakin alueilla ja jossain määrin. Toisaalta omassa käytössä olevien asuntojen vertaisvuokraaminen on erittäin joustava, kustannustehokas ja hankalasti korvattava resurssi esim. yksittäisiin tapahtumiin ja ruuhkahuippuihin
- Kaupunkien omavaltaiset ja lyhytnäköiset rajoitukset.
- Jotta se kielletään asuinhuoneistoissa
- Alueellinen kilpailu ja hintojen lasku, rikollinen käyttö. Nämä siis uhkia.
- Uhkat tulevat äänekkäiltä vastustajilta
- Tuo alueelle lisätuloja
- Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rinnastaminen majoitustoimintaa saattaa tehdä sen mahdottomaksi.
- etten saa vuokralaisia
- Verotus. Jos pidetään ammattilaisena ja joutuu alv maksamaan sellaisesta toiminnasta joka pitkäaikaisena nähdään vaan sijoittamisena, niin karsitaan kyllä paljon toimijoita.

Kyselylomakkeen viimeisenä kysymyksenä oli palautteen antaminen kyselystä, johon saatiin vastauksia yhteensä 9 kappaletta. Vastajien antama palaute kyselystä oli suurimmaksi osaksi positiivista. Vastajien antamissa palautteissa korostui hyvän aiheen lisäksi aiheen tarpeellisuus ja mielenkiintoisuus.

## 7.5 Haastattelu

Haastattelun ensimmäisellä kysymyksellä selvitimme, kuinka monta kohdetta haastateltavalla on tällä hetkellä lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä sekä miten niiden hallinnointi tapahtuu. Haastateltava vastasi, että hänellä on tällä hetkellä yksityishenkilönä kolme asuntoa lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä, joiden hallinnointi tapahtuu yhteistyössä välittäjäorganisaation kanssa.

Seuraavaksi haastateltavalta tiedusteltiin, että kokeeko hän itsensä ammattimaiseksi toimijaksi ja pyysimme häntä perustelemaan vastauksensa. Haastateltava vastasi, ettei hän koe itseään ammattimaiseksi toimijaksi, sillä kyse on hänelle vain sivutulon hankkimisesta. Hän kuitenkin lisää, että välittäjäorganisaation kohdalla tilanne on eri:

*“Välittäjäorganisaatio on mielestäni ammattimainen toimija, sillä heillä on yritys, joiden liiketoimintalogiikka perustuu kalustettujen asuntojen lyhytaikaiseen vuokraamiseen”.*

Puhuttaessa lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteesta haastateltava sanoi kyseessä olevan megatrendi, sillä toimiala on kasvava ja palveluille on runsaasti kysyntää. Verrattuna kansainvälisiin lukuihin, Suomessa Airbnb-varausten ja -vuokrausten osuus majoituskapasiteetista on kuitenkin suhteellisen pieni. Hän lisää, että tällä hetkellä nykyinen regulaatio vaikuttaa toimintaympäristöön negatiivisesti ja vähentää investointihalukkuutta. Toiminnalla on kuitenkin Suomessa iso kasvu edessä, joka riippuu siitä mihin suuntaan regulaatio tulee toimintaa ohjaamaan.

Seuraavaksi keskustelimme haastateltavan kanssa siitä, tulisiko lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa kehittää vai rajoittaa. Tähän haastateltava vastasi heti, että kaikkea toimintaa tulisi ehdottomasti kehittää. Hän jatkaa:

*“Asia ei ole kuitenkaan niin mustavalkoinen, sillä tiettyjä juttuja pitäisi ehkä hallita paremmin. Paloturvallisuus on yksi esimerkki mitä tulisi hallita paremmin, sillä alalla on paljon erilaisia majoittajia ja vuokraajia niin semmoiset turvallisuusasiat mitä majoittamiseen liittyy, pitäisi saada standardisoitua. Tämän myötä alalla olisi yhteiset pelisäännöt kaikille ilman, että toimintaa tarvitsisi rajoittaa. Yhteisiin toimintamalleihin panostaminen on samalla kehittämistä.”*

Tästä jatkoimme seuraavaan kysymykseen, jossa kysyimme haastateltavalta mitä uhkia hän näkee lyhytaikaisessa majoitus-/vuokraustoiminnassa. Hetken mietittyään haastateltava nostaa esille kansainvälisesti tunnetun ilmiön, missä toiminta lisää asuntojen hintojen ja vuokrien nousemista tietyillä asuinalueilla, kuten esimerkiksi ydinkeskusta-alueella. Hänen mukaansa asiassa on kuitenkin toinen puoli, sillä samaan aikaan majoitus-/vuokraustoiminnasta saadut tulot menevät henkilöille, jotka omistavat kyseiseltä alueelta asunnon. Toisena uhkana hän nostaa esille sen, että lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa aletaan hyljeksimään liiketoimintamuotona, jonka seurauksena toiminnan harjoittaminen tulee olemaan hankalaa Suomessa.

Seuraavana kysyimme haastateltavalta, mitä mahdollisuuksia hän puolestaan näkee lyhytaikaisessa majoitus-/vuokraustoiminnassa. Tähän haastateltava vastasi näkevänsä paljon erilaisia mahdollisuuksia ja nostaa näkökulmia niin kaupungin kuin majoittajan näkökulmasta. Ensimmäisenä hän nostaa esille toiminnan vaikutuksen kaupunkien talouteen, missä hän näkee lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan olevan suuri talouden kasvun ajuri. Esimerkkinä hän nostaa Tampereen kaupungin ja siellä sijaitsevan uuden Kansia-areenan, joka mahdollistaa suurien ja isojen tapahtumien järjestämisen. Tapahtumat tuovat

runsaasti uutta väkeä kaupunkiin, jonka vuoksi majoituskapasiteettia tulisi olla reilusti. Hänen mukaansa majoituskapasiteetin kasvattaminen mahdollistaa muun muassa sen, että ihmisten poislähtemisen sijaan he pystyvät majoittumaan kaupungissa ja kuluttavat rahat paikallisiin yrityksiin. Toiseksi hän nostaa esille kalustettujen asuntojen pitkäaikaisemman vuokrauksen esimerkiksi yritysten työntekijöille, minkä myötä saadaan houkuteltua lisää osaamista ja työvoimaa paikkakunnalle.

Majoittajan näkökulmasta haastateltava näkee mahdollisuutena yksityishenkilöiden saaman lisätulon, johon hän lisää:

*“Jos käytetään esimerkkiä henkilöstä, jolla on kaupunkiasunto tyhjillään kolme viikkoa kuukaudesta ja asuu itse viikon siinä, niin onhan se hölmöä pitää sitä tyhjillään. Kun asuntoa vuokraa esimerkiksi tyhjillään olon ajan, niin se tarjoaa loistavan kassavirran ja saadaan samalla resursseja hyötykäyttöön. Lisäksi se on ympäristöystävällinen teko, kun hyödynnetään jo luotu kerrostaloasunto eikä tarvitse rakentaa uutta. Onko parempi, että raha valuu yksityishenkilöille lisätulona omaan käyttöön, kuin se, että raha menee isoille ulkomaisille hotelliketjuille?”*

Viimeisenä kysymyksenä esitimme haastateltavalle siitä, miten hän näkee lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan kehittyvän tulevaisuudessa. Tähän haastateltava vastaa näkevänsä, että toimintaan tulee jollain aikavälillä selkeämmät säännöt. Haastateltava itse toivoo, että säännöt ovat toimintaan kannustavia ja mahdollisimman moni lähtee kasvattamaan omaa toimintaansa. Hän lisää, että regulaatioon liittyvät prosessit ovat kuitenkin pitkiä ja selkeiden pelisääntöjen määrittämiseen menee vielä useita vuosia, joka jarruttaa talouskasvua.

## 8 SKENAARIOT

Tässä luvussa esitetään varsinaiset viisi ammattimaisen Airbnb-majoittamisen tulevaisuuden skenaarioita, jotka pohjautuvat opinnäytetyössä käsiteltyyn teoriaan, toimintaympäristön PESTEL-analyysiin, megatrendeihin, kyselytutkimukseen, sekä haastatteluun. Tehdyt skenaariot ovat tutkivia skenaarioita, joissa hahmotetaan tulevaisuuden kehityskulkuja menneisyyden ja nykyhetken trendejä tarkastellen.

### 8.1 Skenaario 1: Regulaation kiristyminen vaikuttaa majoittajien määrään

Kyselytutkimuksen mukaan sääntely ja verotus nähdään lyhytaikaisessa majoitustoiminnassa tällä hetkellä epäselvänä. Tulevaisuuden mahdollinen lakien tarkentaminen voi tuoda kiristyksiä lyhytaikaista majoitustoimintaa harrastavalle toimijalle. Jos lyhytaikainen majoitustoiminta verrastetaan majoitus- ja ravitsemustoimintaan, se voi tuoda yksittäisen huoneen tai huoneiston tarjoajan kohdalla useita eri tiukennuksia muun muassa rakennusvalvonnan, ympäristötoimen, sekä paloturvallisuuden osalta.

Kaupunkien rakennusvalvonta voi puuttua lyhytaikaiseen majoittamiseen tarkentamalla ja muutamalla omia ohjeistuksia. Lyhytaikainen vuokraaminen voidaan nähdä majoitustoiminnaksi, johon tarvitaan rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan, kun rakennus tai sen osan olennainen käyttötarkoitus muuttuu. Myöntämisen edellytyksenä on muun muassa se, että asemakaava sallii huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen majoitushuoneistoksi. Majoitushuoneiston rakentamismääräysten mukaan huoneistossa tulee olla muun muassa kaksi hätäpoistumistietä, joka sulkee jo itsessään suuren osan huoneistojen muuttamisesta majoitushuoneistoksi. Majoitushuoneistoon tulee olla tehtynä myös pelastussuunnitelma, jossa majoittajalle tulee olla kirjalliset ohjeet huoneiston turvalliseen käyttöön, sekä hätätilanteisiin.

Taloyhtiöt voivat määritellä yhtiöjärjestykseen myös kiellon lyhytaikaiseen majoittamiseen liittyen. Olemassa olevalla taloyhtiöllä tämä tarkoittaa, että yhtiöjärjestyksen muutokseen tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumus, myös majoitustoimintaa harrastavan. Rajoituspykälä on huomattavasti helpompi tehdä uuden, juuri perustettava asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen. On oletettavaa, että tulevaisuudessa useampi perustettava taloyhtiö lisää tämän rajoituspykälän yhtiöjärjestykseen.

Tällä hetkellä asuntosijoittamisessa on ollut suosittua ostaa kohde myyntihinnalla, jolloin mahdollista taloyhtiön velkaa asunnon loppuhinnasta lyhennetään rahoitusvastikkeen kautta. Tällaisia kohteita ovat useasti uudiskohteet, sekä kohteet, joissa yhtiölainalla on maksettu rakennuksen uudistamiseen liittyviä kuluja kuten putki- tai julkisivuremonttia. Pankista otetun sijoituslainan sijaan taloyhtiölle tuloutettu rahoitusvastike on verovähennyskelpoinen, mikä tekee usealle asuntosijoittajalle toiminnasta kannattavamman. Poliittisissa piireissä on jo pidemmän aikaa käyty keskustelua asuntosijoittamisen verotuksen kiristämiseen, erityisesti rakentamisen sekä peruskorjauksien taloyhtiölainojen verovähennysoikeuksiin liittyen. Verovähennysoikeuden poistaminen vaikuttaisi vahvasti sijoittajan maksamaan veron määrää, joka vähentää sijoittamisen kannattavuutta tai muokkaa kassavirran negatiiviseksi. On oletettavaa, että muutos vähentää Airbnb-kohteiden määriä, kun vanhoista kohteista luovutaan, eikä uusia enää osteta samalla tapaa. Muutoksella on oletettavasti myös vaikutus siihen, että majoittumisen hinta tulisi nousemaan, sillä majoittajalla on paineita saada verovähennysmuutoksen aiheuttamaa kassavirtaa tasapainoon.

Tarkemmalla regulaatiolla voidaan nähdä olevan negatiivinen vaikutus lyhytaikaisen majoittajien määrään, sillä majoittajan tulee olla nykyistä enemmän tietoinen laeista ja säädöksistä. Säästösten noudattaminen voi tuoda muutoksia huoneistoon, joita ei esimerkiksi omaan kotiin haluta tai ole mahdollista tehdä. Erityisesti satunnaisesti omaa kotia tai yhtä huonetta vuokraavan majoittajan näkökulmasta toiminta ei ole enää kannattavaa. Tällä skenaariolla ammattimaisten majoittajien pelkästään lyhytaikaiseen majoittamiseen liittyvien huoneistojen toiminta kasvaa, kun puolestaan satunnaisesti lyhytaikaista majoitusta tarjoavien määrä tulee laskemaan huomattavasti. Kohteiden vähentyessä on oletettavaa, että se kasvattaa kysyntää jäljelle jääville kohteille, jolloin majoittumisen hintojen odotetaan nousevan. Pidemmällä aikavälillä ammattimaisen majoittajan kohteiden määrän voidaan nähdä nousevan. Airbnb:n nähdään tarjoavan majoittajalle hotellia paremman kokemuksen, jossa kodinomaisuus säilyy. Regulaation kiristäminen ja ainoastaan ammattimaisen sijoittajien jäänti alalle, voi vaikuttaa huoneistojen kohdalla siihen, että edellä mainittu kodinomainen kokemus vähenee ja tästä syystä moni voi jatkossa valita myös Airbnb:n sijaan hotellimajoituksen.

## **8.2 Skenaario 2: Inflaatio/korkojen nousu vaikuttaa kulutukseen**

Sijoitusasuntoa hankkivalle lyhytaikainen majoitus nähdään mielenkiintoisena vaihtoehtona, sillä sen oletettava tuotto on pitkäaikaista majoittamistoimintaa parempi. Pitkäaikaiseen majoittamiseen tarvitsee nähdä lyhytaikaista majoittamista suhteessa vähemmän vaivaa. Lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta

saatu tuotto vaihtelee sesongeittain riippuen huoneiston sijainnista. Jos kaupungissa järjestetään suuri tapahtuma, lyhytaikaisen majoituksen huoneistosta voi pyytää arkiviikonloppua huomattavasti korkeampi vuokrahinta.

Sijoitusasunnon lainat ovat olleet edellisen vuosikymmenen ajan edullisia johtuen negatiivisista koroista. Markkinatilanteen muuttuessa usea asuntosijoittaja on ensimmäistä kertaa tilanteessa, jolloin lainasta joudutaan maksamaan usean prosentin korko. Kasvaneet lainakulut luonnollisesti vähentävät majoitustoiminnan tuottoja. Samaan aikaan inflaatio on vuosituhannen huipussaan, jolloin myös hyödykkeet kuten sähkön hinta on noussut nopeasti. Inflaatio vaikuttaa huomattavasti talouden pakollisten kulujen jälkeen jäävään käytettävään ja kulutettavaan rahasummaan. Kun ihmisillä on rahaa vähemmän käytettävänä, ensisijaisesti aletaan vähentämään kulutusta ylimääräisistä hyödykkeistä, kuten matkustamisesta. Kun ihmiset eivät matkusta enää samalla tapaa, lyhytaikaista majoitustoimintaa tarjoavien kohteet ovat enemmän tyhjinä, joka puolestaan vaikuttaa siihen, että tarjottavien kohteiden hinta laskee. Korkojen odotetaan pysyvän nykytasolla pidemmän aikaa, joka voi vaikuttaa, että uudet asuntosijoittajat ovat arkoja päätöksissään lähteä majoitustoimintaan mukaan.

Ottaen huomioon kasvaneet sijoituslainan korot, sekä muut asumisen kulut, tuotto yhden kohteen osalta voi mennä nopeasti negatiiviseksi. Tämä tarkoittaa, että lyhytaikaista majoitustoimintaa tarjoava joutuu kattamaan sijoitustoiminnan kuluja omasta rahapussista. Tiukassa taloudellisessa tilanteessa sijoittaja voi pyrkiä laittamaan kohteen pidempiaikaiseen vuokraukseen, mutta myös vuokrien hinnat ovat tulleet alas muutaman vuoden takaisesta. Riippuen huoneiston sijainnista ja kunnosta, pidempiaikaisen vuokrauksen tulot saattavat juuri ja juuri kattaa sijoitustoiminnan menot. Pidempiaikaisen vuokrauksen ohella toinen vaihtoehto on myydä huoneisto pois ja lopettaa niin lyhyt- kuin pitkäaikainen majoitustoiminta. Otettaessa huomioon maailman- ja markkinatilanteen, huoneiston myyntiaika voi olla keskimääräistä pidempi ja asunnon myyntihinta tippua alemmas kuin ostohinta.

Korkean inflaation vuoksi kuluttajat voivat pohtia tapoja, joilla hankkia lisätienestettä. Tämä voi vaikuttaa siihen, että ihmiset alkavat vuokraamaan lyhytaikaiseen käyttöön omia kotejaan tai yksittäisiä huoneita lisätienestön toivossa. Nämä tarjoavat aktiiviselle matkajalle hyviä ja edullisia vaihtoehtoja majoittumiseen.

Tässä skenaariossa uusien ammattimaisten majoittajien tulo markkinoille vähenee johtuen epäselvästä markkinatilanteesta. Kohteet, jotka sijaitsevat turismin ja tapahtumien äärellä, pitävät suosion aikaisempaan tapaan, tosin vuokraushinnasta voi saada aikaisempaa pienempää tuottoa.

### **8.3 Skenaario 3: Majoittamisen kysyntä keskittyy suuriin kaupunkeihin ja nähtävyyksiin**

Ulkomaan matkailu on ollut pidemmän aikaa todella suosittua. Ihmiset haluavat nähdä eri kulttuureita ja kokea autenttista elämyksen tietystä maasta. Lentojen ja majoittumisen aikaisempaa edullisempi hinta on sallinut myös vähemmän varakkaiden kokea ja nähdä uusia kulttuureja. Korona on ainakin väliaikaisesti kasvattanut kotimaanmatkailua. Lisääntyneelle matkustamiselle Airbnb-majoitus on tuonut useasti hotellia paremman vaihtoehdon. Hotellia edullisemmat hinnat saavat myös matkailijat varaamaan pidempiä lomia, jolloin yhdessä kohteessa majoitutaan aikaisempaa pidempään. Matkailun trendin vähenemiseen voi vaikuttaa usea eri asia tulevaisuudessa; korona tai muut tarttuvat taudit, maailmantilanne ja yleinen hintojen nousu ja lentämisen vähentäminen ekologisista syistä.

Työmatkailun voidaan ajatella myös vähentyvän entisestään, kun yritykset käyttävät fyysisten tapaamisten sijaan hyödyksi digitaalisia alustoja, kuten Microsoft Teamsia tai Zoomia. Tuolloin myös yrityksen kulut vähentyvät. Yritysten vastuullisuutta myös seurataan aikaisempaa enemmän, jolloin erityisesti lentomatkustamista on tarkoitus vähentää minimiin. Toisaalta Airbnb-majoittaminen tuo työmatkaajalle hotellia kodinomaisemman ympäristön.

Ammattimaisen majoittamisen voi nähdä nousevan alueilla, joissa järjestetään paljon paikallisia tapahtumia. Tapahtumien aikaan hotellien majoittaminen pysyy samana kuin muina aikoina. Airbnb, sekä muut majoituspalvelut tarjoavat lisätarjontaa niinä aikoina kuin pysyvä majoituskapasiteetti ei riitä. Kaupunkien tulee jatkossa tukea lisäkapasiteettia myös sen vuoksi, että turismin tuomat tuotot alueen elinvoimaisuudelle kasvaa. Hyvänä esimerkkinä tästä voidaan käyttää Tampereen aluetta, jossa uuden Nokia-areenan myötä järjestetään suuria yleisötapahtumia. Majoituksen puutteen vuoksi tapahtuman vieraat voivat asioida kaupungissa, mutta viedä yöpymiseen ja kuluttamiseen tarkoitetut rahat esimerkiksi muutaman tunnin junamatkan päähän Helsinkiin.



Alustojen kautta varatuista ulkomaalaisten yöpymisistä suurin osa on tullut tähän saakka Venäjältä. Venäjän hyökkäyksen myötä Ukrainaan turismi Venäjältä Suomeen on ollut vähenemään päin. Tulevaisuudessa voidaan nähdä, että venäläisten majoittuminen, erityisesti Itä-Suomessa vähenee. Turismin kannalta elämyksellisyys voi pitää sisällään suomalaiseseen kulttuuriin liittyviä asioita, kuten majoituskohteen pohjoismaista sisustusta, tai muita asioita, joilla kulttuuria saadaan lähemmäksi majoittajaa. Suomen Lappi lumineen, sekä revontulineen vie turismia entistä enemmän pohjoisen suuntaan, jolloin myös majoittamista siellä tarvitaan enemmän.

#### **8.4 Skenaario 4: Kestävän kehityksen merkitys kasvaa entisestään**

Majoittajat ovat tulevaisuudessa enemmän tietoisia kestävästä kehityksestä. Palveluiden ja tuotteiden hintaan voidaan jo nyt lisätä kompensatio hiilijalanjäljestä. Tätä käytetään paljon esimerkiksi lentomat-kustamisessa, jossa lipun oston yhteydessä tarjotaan vaihtoehtoa päästöjen kompensointiin. Majoitustoiminnassa majoittajien tulee olla tästä trendistä tietoisia ja tehdä sellaisia valintoja majoituskohteille, jotta ne täyttävät myös päästötietoisien kriteeristön. Vuokraamalla esimerkiksi omaa kotia oman poissaolon aikana, kodin tuottamat päästöt eivät nouse pahemmin verrattuna sen tyhjänä oloon. Pääsääntöisesti Airbnb -majoittaminen on hotellia kestävämpi vaihtoehto, jolloin vertaismajoitus voidaan nähdä olevan tulevaisuuden trendi.

Jotta majoittajilla on tarpeellinen tieto kohteen hiilijalanjäljestä, Airbnb:n tulisi tehdä muutoksia käyttöliittymään, jossa tuotaisiin majoituskohteiden hiilijalanjälki esille ja samalla annettaisiin mahdollisuus kompensoida majoittumisen tuomat päästöt.

Hiilijalanjäljen lisäksi majoituskohteissa tulisi tuoda esille muun muassa lämmitysmuotoa tai muokata sitä esimerkiksi sähkölämmityksestä uusiutuvan energian muotoon. Majoituskohteen huonekalut tulisi olla kestävä kehityksen mukaisia IKEA:sta ostetun tusinahuonekalun sijaan ja suosia mahdollisimman paljon kotimaista, sekä paikallista tuotantoa. Majoituskohteessa tulisi olla myös kierrätykseen liittyvät roska-astiat ja ohjeistukset. Majoituskohteessa olisi hyvä olla myös teknologialla sähköä säästäviä elementtejä, kuten liiketunnistimella syttyvät valot ja ilmastointi. Myös talon saamat sertifikaatit, kuten Joutsenmerkki, kertoo talon rakentamiseen liittyvästä kestävästä kehityksestä. Sertifikaatteja on tosin vaikea saada vanhemmalle talonyhtiölle, sillä niissä yleisesti tarvitaan muutoksia koko talon huoneistoihin ja muutokset, kuten myös sertifikaatit maksavat.

Kestävän kehityksen lisääntyminen voi vähentää lentomat kustamista, mutta se voi avata majoittajille uusia mahdollisuuksia. Jatkossa majoittumiset voivat perustua enemmän kotimaahan ja pienempiin paikkakuntiin 3-4 tunnin päästä majoittajan kotoa junaraideverkoston varrelta. Pienemmillä paikkakunnilla asunnot ovat yleensä edullisempia, mutta sieltä saatu tuotto voi olla kilpailusta kärsivämpiä suuria paikkakuntia parempaa. Kestävän kehityksen majoittamiseen voidaan yhdistää myös majoittajan muita aktiviteetteja muun muassa tarjoamalla pyörät käyttöön majoittamisen ajaksi tai tarjoamalla kuukausikorttia julkiseen liikenteeseen.

Kestävä kehitys voi tuoda myös uusia ansaintamuotoja mökkimajoittamisesta. Pääsääntöisesti suomalaiset suosivat lomakausilla viettämistä mökeillä luonnon ääressä. Omistusmökkien käyttöaste kuitenkin on suhteellisen pieni, sillä mökit yleensä sijaitsevat suhteellisen ajomatkan päästä pääsääntöisestä kodista. Mökin omistamisen sijaan moni päätyykin vuokraamaan mökin käyttöön loma-ajalle tai osaksi sitä. Perintöjen kautta perheellä on mahdollista olla useampi mökki omistuksissaan. Kaupunkilaisille mökki ilman sähköä ja juoksevaa vettä voi tuoda myös elämystä, mutta myös tavan lomailuun päästöttömästi ja nauttia luonnosta ja sen rauhasta. Pienempää hintaa vastaan majoittajille voidaan tarjota muun muassa ruohonleikkuuta, joka voi olla kaupunkilaiselle kokemus. Samalla majoittajan ei tarvitse nähdä itse niin suurta vaivaa kohteen ylläpitoon. Majoittaminen esimerkiksi majoittajan oman lomakauden ulkopuolella sallii majoittajalle kestävää majoittumista ja täten oman arvomaailman mukaista lomailua, ja antaa majoittajalle mahdollisuuden hankkia esimerkiksi mökin ylläpitoon, kuten porakaivon puhdistukseen tai kiinteistöveroon menevää lisäansiota.

## **8.5 Skenaario 5: Asuntosijoittaminen osakkeen kautta kasvaa**

Lyhytaikaiseen majoittamiseen liittyy monenlaista asiaa, jossa epävarmuus ja oman työn panos on vahvasti läsnä. Tuotto on vahvasti sidonnainen siihen, kuinka paljon majoittajia majoittuu kohteessa. Samaan aikaan kohteessa kiinteät kustannukset juoksevat ja talouden epävarmoina aikoina sijoituslainan maksetaan aikaisempaa totuttua enemmän korkoa. Kalenterin hallinta, kysymyksiin vastaaminen, avainten luovutus ja asunnon siivoaminen vie aikaa ja sitoo majoittajaa pysymään tavoitettavissa ja lähellä majoittumisen ajan. Vuokraus on mahdollista ulkoistaa, mutta samalla tämä syö kohteesta saatavaa tuottoa. Majoittajan tulee huolehtia monia säädöksiin liittyviä asioita kuntoon, pitää kirjanpitoa, huolehtia rikkoutuneiden esineiden uusimisesta ja korjauksesta, sekä varmistaa että majoittajat eivät riko järjestyssääntöjä, kuten pidä juhlia tai meteliä asunnossa.

Lyhytaikaisen majoittamisen sijaan usea henkilö voi nähdä mielenkiintoisempana ja tuottavampana vaihtoehtona kiinteistösijoituskohteen. Hotellista tai huoneistohotellista on mahdollista ostaa huone tai osa siitä, jolloin yritys hoitaa asiakkaan puolesta kaiken byrokratian ja majoittumisen vuokraamisen. Tämän lisäksi huoneistoa on mahdollista käyttää itse silloin kun sitä itse tarvitsee halvemmalla hinnalla. Kiinteistösijoitusyhtiössä hotellin majoitusöistä saatavat tuotot jakautuvat omistajien kesken riippuen siitä, kenen omistamassa huoneessa majoittuja on yöpynyt. Tässä vaihtoehdossa ei ole mahdollista vaikuttaa itse tuoton määrään esimerkiksi hinnoittelulla tai tekemällä asioita itse, vaan kaikki on ulkoistettu kiinteistösijoitusyhtiölle. Äänivaltaa on mahdollista käyttää omistuksen suhteessa yhtiökokouksessa pääsääntöisesti kerran vuodessa. Kiinteistösijoituskohde on helppo keino päästä kiinni majoitustoimintaan suhteellisen pienellä euromääräisellä summalla siitä kiinnostuneille, eikä majoittamisen eteen tarvitse itse tehdä mitään. Kiinteistösijoitukset majoitusmaailmassa ovat vielä suhteellisen tuoreita, jonka vuoksi esimerkiksi huoneen myynnin helppoudesta ja huoneen arvon noususta/laskusta ei ole tietoa. Tämä voi kasvattaa erityisesti alkuun sijoituksen riskisyyttä.

Toinen vaihtoehto lähteä majoitustoimintaan mukaan on ostaa kansainvälisten hotellien osakkeita. Ostamalla osakkeita, henkilö saa omistuksen hotelliketjusta. Pörssiyritysten tehtävä on tehdä tuottoa osakkeenomistajille. Tuotot käytetään uusiin investointeihin tai maksetaan osinkoina omistajille. Hotelli-osakkeissa osakkeen hinta voi muuttua yrityksen tuottavuuden ja maailmantalouden mukaan. Myös osakkeesta saatava tuotto osinkoina on kiinni siitä, mitä yhtiökokous päättää. Jos hotelli ei tee voittoa tai sillä on edessä suuria investointeja tai sillä on esimerkiksi paljon lainoja, osinkoa ei jaeta. Sijoittamista osakkeisiin voidaan nähdä kiinteistösijoitusyhtiötä vähemmän riskisempänä vaihtoehtona, sillä pörssiyrityksellä on yleensä omistuksia kymmenistä tai jopa sadoista hotelleista eri sijainneilla. Tämä jakaa riskiä yksittäisen kiinteistösijoituksen sijasta. Suuret pörssissä olevat yritykset ovat pääsääntöisesti ulkomailta, jolloin yritys maksaa yleensä verot muualle kuin Suomeen.

## 9 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, miten ammattimainen Airbnb-toiminta tulee kehittymään tulevaisuudessa Suomessa. Työn tavoitteena oli tutkia, miten eri tekijät toimintaympäristössä vaikuttavat ammattimaisen Airbnb-toiminnan harjoittamiseen sekä mitä eri skenaarioita on nähtävissä toiminnan kehityksestä tulevaisuudessa. Toimintaympäristössä esiintyvien tekijöiden vaikutuksia selvitettiin vielä keräämällä aineistoa kyselytutkimuksella, jonka kohderyhmänä oli ammattimaista Airbnb-toimintaa harjoittavat henkilöt. Lisäksi aineistoa kerättiin vielä haastattelemalla pitkään lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa harjoittanutta henkilöä. Opinnäytetyön tutkimuskysymykset olivat:

- 1) Miten toimintaympäristössä esiintyvät tekijät vaikuttavat ammattimaisen Airbnb-toiminnan harjoittamiseen Suomessa?
- 2) Miten majoittajat näkevät ammattimaisen Airbnb-toiminnan nykytilanteen ja tulevaisuuden kehityksen?
- 3) Mitä uhkia ja mahdollisuuksia majoittajat näkevät ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehitykseen liittyen?
- 4) Millaisia eri skenaarioita voidaan erottaa ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuudesta majoittajien näkemysten sekä toimintaympäristön analyysin pohjalta?

Toimintaympäristössä esiintyviä tekijöitä tarkasteltiin PESTEL-tekijöiden kautta, joka sisältää poliittiset, ekonomiset, sosiaaliset, teknologiset, ekologiset ja lainsäädännölliset tekijät. Toimintaympäristö-analyysissa yhtenä vaikuttavimpana tekijänä nousi esille lainsäädännölliset ja poliittiset tekijät, sillä toimintaan liittyvä lainsäädäntö on tällä hetkellä epäselvä. Suomen lainsäädännössä ei ole vielä tarkemmin määritelty Airbnb-tyyppistä majoitustoimintaa, jonka vuoksi rajanvetoa ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan välillä ei ole. Tällä hetkellä esimerkiksi Helsinki, Rovaniemi, Oulu ja Tampere ovat pyrkineet puuttumaan ammattimaisen toiminnan harjoittamiseen laatimalla ohjeen lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittamisesta ja sen tunnusmerkeistä. Kyseisen ohjeen laatimisesta on havaittavissa, että ammattimaista toimintaa pyritään rajoittamaan. Toimintaan liittyvän lainsäädännön tarkentaminen onkin yksi tärkeimmistä tekijöistä tulevaisuudessa, joka määrittää tullaanko ammattimaista toimintaa rajoittamaan vai kehittämään.

Toimintaympäristössä esiintyvistä tekijöistä nousi esille myös taloudellisten tekijöiden vaikutus toimintaan. Taloudessa tapahtuvat muutokset, kuten tämänhetkinen energiakriisi, inflaatio ja korkojen nousu vaikuttavat erityisesti pienimuotoisen toiminnan harjoittamiseen. Kulujen noustessa vuokratuoton määrä pienenee, joka vaikuttaa toimijoiden määrään markkinoilla. Ammattimaiset toimijat, joilla on useampi kohde lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä, pystyvät puolestaan helpommin selviämään muutoksista. Esimerkiksi yhden kohteen saama parempi vuokratuotto voi kattaa toisen heikomman kohteen.

Sosiaalisista tekijöistä nousi vahvasti esille Airbnb-toiminnan harjoittamisesta koituvat hyödyt sen ympäristöönsä. Esille nousseita hyötyjä ovat muun muassa kaupunkien majoituskapasiteetin laajeneminen erityisesti tapahtumien aikaan, kodinomaisten elämysten tarjoaminen matkailijoille sekä paikallisten yritysten hyötyminen matkailijoista. Samalla korostuu ekologisten tekijöiden merkitys, sillä olemassa olevien asuntojen tarjoaminen lyhytaikaiseen majoituskäyttöön on markkinoiden kannalta hyötykäyttöä. Näin ollen toiminta vähentää uusien rakennusten rakentamisen tarvetta ja rahan virtaamista ulkomaisiin hotelliketjuihin.

Opinnäytetyön toinen ja kolmas tutkimuskysymys liittyivät ammattimaisten Airbnb-toimintaa harjoittavien henkilöiden näkemyksiin ja kokemuksiin, mitä varten suoritettiin kysely- ja haastattelututkimus. Kysely- ja haastattelututkimuksesta saadusta aineistosta nousi selvästi esille myös toiminnan nykytilanteen olevan epäselvä siihen liittyvän sääntelyn vuoksi. Suurin osa toimijoista kuitenkin koki, ettei sääntely ole vaikuttanut heidän omaan toimintaansa vaan vaikuttavat tekijät ovat olleet enemmänkin taloudellisia.

Tutkimusaineiston perusteella ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehitys nähtiin suurimmaksi osaksi myönteisenä, sillä sen uskottiin tulevaisuudessa kasvavan ja kehittyvän. Lisäksi tutkimusaineistosta käy ilmi, että majoittajat kokivat lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan tarjoavan samoja hyötyjä alueelle, mitä toimintaympäristössä olevista sosiaalisista tekijöistä kävi ilmi. Uhkana tulevaisuuden kehitykselle nähtiin puolestaan toimintaan liittyvän regulaation kiristyminen.

Opinnäytetyön viimeisenä tutkimuskysymyksenä oli, että “Millaisia eri skenaarioita voidaan erottaa ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuudesta majoittajien näkemysten sekä toimintaympäristön analyysin pohjalta?”. Toimintaympäristön analyysin ja tutkimusmenetelmien avulla pystyimme luomaan viisi eri skenaariota ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehityksestä. Skenaariot ovat: regulaation kiristyminen vaikuttaa majoittajien määrään, inflaation/korkojen nousu vaikuttaa kulutukseen,

majoittamisen kysyntä keskittyy suuriin kaupunkeihin ja nähtävyyksiin, kestävän kehityksen merkitys kasvaa entisestään ja asuntosijoittaminen osakkeen kautta kasvaa. Skenaarioissa korostuivat toimintaympäristössä eniten ne tekijät, joilla on vaikutusta ammattimaisen Airbnb-toiminnan harjoittamiseen.

Lähitulevaisuudessa suurin vaikuttava tekijä ammattimaisen Airbnb-toiminnan harjoittamiseen tulee olemaan siihen liittyvä sääntely. Uhkana voidaan nähdä esimerkiksi tarkempi sääntely EU:n tasolla tai Suomessa, missä majoitustoiminta vedetään takaisin lähemmäksi jakamistaloutta. Tämä tarkoittaisi sitä, että satunnainen oman asunnon vuokraaminen eli ei-ammattimainen toiminta on sallittua, kun taas ammattimainen majoitustoiminta kytkettäisiin pois kokonaan. Pidämme kuitenkin tätä hyvin epätodennäköisenä, sillä sen seurauksena olisi merkittäviä ja negatiivisia vaikutuksia sosiaalisten ja taloudellisten tekijöiden kannalta. Vaihtoehtona on myös sääntelyn selkeyttäminen ammattimaisen majoitustoiminnan kannalta niin, että sille asetetaan selkeät säännöt ja toiminta olisi tietyin edellytyksin sallittua.

## 9.1 Tutkimustulosten luotettavuus ja pätevyys

Vilka (2004, 16) kertoo kirjassaan tutkimuksen objektiivisuuden jakautuvan kahteen osa-alueeseen: tutkimustulokset havaintoina ja tunnuslukuina sekä tulosten tulkinta. Tutkimuksen on tarkoitus olla mahdollisimman objektiivinen, jossa tutkimuksen prosessi, että tulokset ovat puolueettomat. Puolueettomuuteen vaikuttaa tutkijan ja tutkittavien etäinen suhde prosessin aikana sekä tutkijan vähäinen vaikutus tutkimustuloksiin. (Vilka 2004, 16.)

Tutkimuksen validiteetilla eli pätevyydellä tarkoitetaan sitä, että tutkimuksessa olevat käsitteet ja muutujat ovat tarkoin määritelty eikä siinä ole virheitä. Perusta validiteetille on tarkoin suunniteltu ja hankittu tiedonkeruu. Validin tutkimuksen toteutumiseen vaikuttaa myös perusjoukon määrittäminen, otoksen edustavuus sekä korkea vastausprosentti. Tutkimuksen reliabiliteetti eli luotettavuus käsittelee puolestaan tutkimuksessa saatujen tulosten tarkkuutta, missä tulosten täytyy olla täsmällisiä. Luotettavan tutkimuksen toteuttaminen vaatii tutkijaa olemaan kriittinen ja tarkka tutkimuksen aikana. Tutkijalla tulee olla myös taitoa käyttää analysointimenetelmiä oikein. Jotta tutkimuksesta saadaan luotettavia tuloksia, on tärkeää varmistaa, että otos edustaa koko perusjoukkoa. (Heikkilä 2014, 27–28.)

Tutkimuksen validiteettia lisäsi eri tutkimusmenetelmien monipuolinen hyödyntäminen, sillä aineistoa kerättiin niin kysely- kuin haastattelututkimuksella. Asetettuihin tutkimuskysymyksiin pystyttiin tutkimuksessa vastaamaan, joiden pohjalta tutkimuksen johtopäätökset ja pohdinta saatiin luotua. Tutkimus antaa myös mahdollisuuden jatkotutkimusaiheille.

Kyselytutkimuksesta saadut tulokset jäivät vähäiseksi, mikä voi osaltaan heikentää tämän tutkimuksen reliabiliteettia. Vastausten määrä olisi voinut olla korkeampi, jos kyselyn yhteydessä olisi suoritettu esimerkiksi arvonta ja ihmisiä houkuteltu vastaamaan kyselyyn palkinnon avulla. Toisena syynä heikon vastausprosentin takana voi olla, ettei kyselyn nähneet luokitelleet itseään ammattimaiseksi toimijaksi. Lopulta kyselyn avulla saatiin kuitenkin majoittajien näkemyksiä selville hyvin, sillä muun muassa avoimissa kysymyksissä tuotiin esille omaa näkökulmaa laajasti. Tämän lisäksi suurin osa vastauksista oli piirteiltään suhteellisen samanlaisia, mikä antoi kokonaiskuvaa majoittajien näkemyksistä tutkittavasta aiheesta. Suoritettu haastattelu täydensi hyvin kyselystä saatuja tuloksia, sillä vastaukset olivat samansuuntaisia. Näin ollen tutkimusmenetelmät täydensivät toisiaan onnistuneesti.

## 9.2 Opinnäytetyön eettisyys

Tuomi ja Sarajärvi (2018) nostavat esille tutkimusaiheen valinnan olevan eettinen kysymys. Tutkimusaiheen eettisessä pohdinnassa tulee tuoda esille, kenen ehdoilla tutkimusaihe valitaan ja miksi tutkimukseen ryhdytään. Tutkimuksen tarkoituksessa ja tutkimusongelman tai -tehtävän muotoilussa tulevat kyseiset eettiset kannanotot selville tahtomatta tai tahtoen. (Tuomi & Sarajärvi 2018, luku 5.4.2)

Eurooppalaisen tutkimuseettisen ohjeistuksen hyvän tieteellisen käytännön peruseriaatteet voidaan jakaa luotettavuuteen, rehellisyyteen, arvostukseen ja vastuunkantoon. Käytäntö koostuu menettelyta-voista, joissa huolehditaan hyvän tieteellisen käytännön toteutumisesta tieteellisen toiminnan koko elinkaaren ajan. Hyvät tieteelliset menetelmätavat taas koostuvat kahdeksasta osa-alueesta, joita ovat: toimintaympäristö, koulutus, ohjaus ja mentorointi, tieteellisen työn tekeminen, eettisyys ja ennakointi, tutkimusaineistojen käsittely ja hallinta, tekijyys, julkaiseminen ja viestintä sekä asiantuntija- ja arviointitehtävät. (Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2023, 11–12.)

Hyvän tieteellisen käytännön peruseriaatteita rikkoo käytännön vastainen toiminta. Käytännön vastainen toiminta vahingoittaa myös uskottavuutta, yhteistyötä, tekijyyttä sekä tieteellisen toiminnan laatua.

Tutkimuseettinen neuvottelukunta (2023) nostaa esille kolme esimerkkiä käytännön vastaisesta toiminnasta:

1. Toiminta, jossa on tahallaan toimittu vakavasti hyvän tieteellisen käytännön vastaisesti.
2. Hyvän tieteellisen käytännön vakava laiminlyönti huolimattomuudesta tai välinpitämättömyydestä johtuvasta toiminnasta, jossa käytäntöä olisi ollut mahdollisuus noudattaa.
3. Hyvän tieteellisen käytännön vakava laiminlyönti tietämättömyydestä, missä ei ole otettu asioista selvää, vaikka siihen olisi ollut mahdollisuus. (Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2023, 15.)

Tässä tutkimuksessa huomioitiin hyvät tieteelliset käytännöt koko tutkimusprosessin ajan. Opinnäytetyön tietoperustassa hyödynnettiin muun muassa monipuolisesti eri lähteitä ja lähdeviittauksissa käytettiin erityistä tarkkuutta ja huolellisuutta. Lisäksi tutkimuksessa käytettävät lähestymistavat ja tiedonhankintamenetelmät kuvattiin eettisten ohjeiden mukaisesti. Aineistonkeruussa tutkimukseen osallistuville kerrottiin kattavasti kerättävän aineiston käyttötarkoituksesta ja huolehdittiin tutkimukseen osallistuneiden anonymiydestä. Tutkimustulokset kuvattiin rehellisesti ja hyvää tieteellistä käytäntöä loukkamatta.

### 9.3 Opinnäytetyön itsearviointi

Opinnäytetyöprosessin alussa, aiheen valintaan vaikutti opinnäytetyön tekijöiden mielenkiinto Airbnb-toimintaa kohtaan. Airbnb-toiminta on ollut viime vuosina esillä useasti erityisesti siihen liittyvän epäselvän sääntelyn vuoksi, joka lisäsi halukkuutta tutkia toiminnan tulevaisuutta tarkemmin. Alkuun opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia pelkästään ammattimaisen majoitustoiminnan tulevaisuuden kehitystä. Aihe osoittautui kuitenkin liian laajaksi, jonka vuoksi tutkittavaa aihetta lähdettiin lähestymään tutkimalla toimintaympäristössä esiintyviä tekijöitä. Ymmärtämällä ympäristössä esiintyviä tekijöitä tarkemmin, tulevaisuutta olisi helpompi tutkia ja luoda eri skenaarioita siitä.

Opinnäytetyön teoriaosuuden rakentamisessa korostui selkeästi taito hakea tietoa, sillä tutkimuksia erityisesti ammattimaisesta Airbnb-toiminnasta ei löytynyt juurikaan. Lisäksi toimintaympäristön analyysissä tuli tunnistaa ensin ympäristössä esiintyvät tekijät, jonka jälkeen pystyi etsimään siihen liittyvää tietoa. Näin ollen opinnäytetyön tietoperustan rakentamiseen käytettiin huolellisesti aikaa ja hyödynnettiin runsaasti eri lähdeaineistoja. Laaja tietoperusta helpotti myös työn tutkimusosan toteuttamista ja



aiheen kokonaiskuvan omaksumista. Näin ollen työn teoria- ja tutkimusosa täydensi lopulta hyvin toisi-  
aan.

Toimintaympäristön analyysin tueksi halusimme saada myös selville ammattimaista Airbnb-toimintaa harjoittavien henkilöiden näkemyksiä ja kokemuksia, jonka vuoksi aineistonkeruumenetelminä käytettiin monipuolisesti kysely- ja haastattelututkimusta. Kyselytutkimus ei lopulta mennyt odotetulla tavalla, mutta olemme kuitenkin tyytyväisiä vastauksissa esille tuotuihin näkemyksiin ja päästiin työn tavoitteen. Haastattelututkimus onnistui puolestaan hyvin, sillä se tuki odotetusti kyselytutkimuksessa saatuja tuloksia.

Opinnäytetyö onnistui kokonaisuudessaan hyvin. Opinnäytetyön rakenne on selkeä ja tutkimuksen tavoitteessa onnistustuttiin. Tulevaisuudessa sääntelyn selkeyttämisen kannalta opinnäytetyö ja siitä saadut tulokset antavat hyvin tietoa toimintaympäristössä esiintyvistä tekijöistä ja majoittajien näkemyksistä. Lisäksi opinnäytetyö antaa mahdollisuuden jatkotutkimuksille, missä voidaan tutkia tarkemmin esimerkiksi lainsäätäjien näkökulmaa epäselvään sääntelyyn.

## LÄHTEET

Agapitou, C., Liana, A., Folinas, D. & Konstantoglou, A. 2020. Airbnb Is Customers' Choice: Empirical Findings from a Survey. *Sustainability (Basel, Switzerland)*, 12(15), p. 6136. doi:10.3390/su12156136. Saatavissa: <https://www.mdpi.com/2071-1050/12/15/6136>. Viitattu 14.3.2023.

Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto Arene ry. 2018. *Ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettiset suositukset*. Saatavissa: <https://www.arene.fi/wp-content/uploads/Raportit/2020/AMMATTIKORKEAKOULUJEN%20OPINNÄYTETÖIDEN%20EETTISET%20SUOSITUKSET%202020.pdf?t=1578480382>. Viitattu 7.5.2023.

Airbnb. 2021. *Näin huomioit ympäristön entistä paremmin majoittajana*. Saatavissa: <https://www.airbnb.fi/resources/hosting-homes/a/helping-you-become-a-more-sustainable-host-349>. Viitattu 29.6.2022.

Airbnb. 2022. *Esittelyssä uusi Airbnb*. Saatavissa: <https://www.airbnb.fi/2022-summer>. Viitattu 1.6.2022.

Alustatalous. *Alustatalous*. Saatavissa: <https://www.alustatalous.fi/alustatalous.html>. Viitattu 14.7.2022.

*Asunto-osakeyhtiölaki*. 22.12.2009/1599. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>. Viitattu 23.4.2023.

Booking.com. 2022. *Climate, community and choice: Booking.com reveals the trends shaping sustainable travel in 2022*. Saatavissa: <https://globalnews.booking.com/climate-community-and-choice-bookingcom-reveals-the-trends-shaping-sustainable-travel-in-2022/>. Viitattu 18.4.2023.

Demir, E. & Emekli, G. 2021. Is Airbnb no longer a sharing economy platform? Evidence from Europe's top 10 Airbnb destinations. *Anatolia : an international journal of tourism and hospitality research*, 32(3), pp. 470-488. Saatavissa: <https://doi.org/10.1080/13032917.2021.1890626>. Viitattu 14.3.2023.

Dufva, M. Rekola, S. 2023. *Megatrendit 2023*. Sitra. Saatavissa: <https://www.sitra.fi/julkaisut/megatrendit-2023/>. Viitattu 17.4.2023.

Eduskunta. *Vastaus kirjalliseen kysymykseen Airbnb-toiminnan lainsäädännön kehittämisestä*. KK 59/2020 vp. Saatavissa: [https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Kysymys/Documents/KKV\\_59+2020.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Kysymys/Documents/KKV_59+2020.pdf). Viitattu 3.7.2022.

Eurobarometri 2021: *Short-term rentals in the EU*. Euroopan unioni 2021. Saatavissa: <https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/2279>. Viitattu 10.10.2022.

Euronews 22.9.2020. *EU court confirms validity of French housing law in Airbnb owners case*. Saatavissa: <https://www.euronews.com/2020/09/22/eu-court-confirms-validity-of-french-housing-law-in-airbnb-owners-case>. Viitattu 7.7.2022.

Euronews 7.3.2022. *Ukraine war: Thousands sign up to offer free accommodation to Ukrainian refugees*. Saatavilla: <https://www.euronews.com/2022/03/07/ukraine-war-thousands-sign-up-to-offer-free-accommodation-to-ukrainian-refugees>. Viitattu 7.7.2022.

- Euroopan keskuspankki. 2022. *Mitä on inflaatio?* Saatavissa: [https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/what\\_is\\_inflation.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html). Viitattu 4.9.2022.
- Euroopan komissio 2020. *Commission reaches agreement with collaborative economy platforms to publish key data on tourism accommodation*. Lehtitiedote 5.3.2020. Saatavissa: [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_20\\_194](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_194). Viitattu 10.5.2022.
- Euroopan komissio 2021. *Lyhytaikaista vuokrausta koskeva aloite*. Tiedote 2021. Saatavissa: [https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13108-Matkailupalvelut-lyhytaikaista-vuokrausta-koskeva-aloite\\_fi](https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13108-Matkailupalvelut-lyhytaikaista-vuokrausta-koskeva-aloite_fi). Viitattu 8.7.2022.
- Eurostat 2021. *Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms*. Saatavissa: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay\\_accommodation\\_offered\\_via\\_online\\_collaborative\\_economy\\_platforms](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms). Viitattu 12.5.2022.
- Hallipelto, A. 2021. *Talousosaaminen 2020-luvulla*. 2021. Tietosanoma 2021. Saatavissa: <https://www.ellibslibrary.com/reader/9789518854824>. Viitattu 8.5.2022.
- Harmaala, M-M. & Toivola, T. & Faehnle, M. & Manninen, P. & Mäenpää, P. & Nylund, M. 2017. *Jakamistalous*. Alma Talent Oy 2017. Saatavissa: <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/IACBCXDTEB>. Viitattu 5.5.2022.
- Heikkilä, T. 2014. *Tilastollinen tutkimus*. [9. uudistettu painos]. Helsinki: Edita. Saatavissa: <https://www.ellibslibrary.com/book/978-951-37-6495-1>. Viitattu 18.4.2023.
- Helsingin Sanomat. 2022. *Omakotitaloihin jopa 2500 euron ja kerrostaloihin 400 euron lisälasku – HS:n laskuri kertoo, miten sähkön hinnan nousu näkyy asumismuodossasi*. Saatavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000008983330.html>. Viitattu 4.9.2022.
- Heo, C. Y., Blal, I. & Choi, M. 2019. What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism management (1982)*, 70, pp. 78-88. Saatavissa: <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.04.003>. Viitattu 7.6.2022. Viitattu 14.7.2022.
- Hiltunen, E. 2020. *Koronavirus on esimerkki villistä kortista, johon on mahdollista varautua ennakoinnin avulla*. Bonfire. Saatavissa: <https://bonfire.fi/koronavirus-on-esimerkki-villista-kortista-johon-on-mahdollista-varautua-ennakoinnin-avulla/>. Viitattu 7.4.2.2023.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008. *Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Gaudeamus. Saatavissa: <https://www.ellibslibrary.com/book/9789523456167>. Viitattu 18.4.2023.
- Hughes, S. 2019. *Mikä on ammattimaista majoittamista?* Suomen Vuokranantajat ry 2019. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/lehdet/mika-ammattimaista-majoittamista/>. Viitattu 14.3.2023.
- Hyrskke, A. Lönnroth, M. Savilaakso, A. Sievänen, R. 2020. *Vastuullinen sijoittaja*. Helsinki: Kauppakamari. Saatavissa: [https://kauppakamaritieto-fi.ezproxy.centria.fi/ammattikirjasto/teos/vastuullinen-sijoittaja-2020#kohta:Vastuullinen\(\(20\)sijoittaja](https://kauppakamaritieto-fi.ezproxy.centria.fi/ammattikirjasto/teos/vastuullinen-sijoittaja-2020#kohta:Vastuullinen((20)sijoittaja). Viitattu 30.3.2023.
- Iltalehti. 2022. *Asuntovelallinen, pienikin koronnousu tietää tuhansien eurojen lisälaskua – katso laskelmat*. Saatavissa: <https://www.iltalehti.fi/talous/a/5d78321b-262c-4589-b651-7c15f3f1867b>. Viitattu 4.9.2022.

Jutila, S. & Hakkarainen, M. & Päläs, J. & Ilola, H. 2020. *Vertaismajoituksen hyvät käytänteet: Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa - hankkeen loppuraportti*. Lapin yliopisto 2020. Saatavissa: <https://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/64124/Vertaismajoituksen%20hyv%c3%a4t%20k%c3%a4yt%c3%a4nteet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Viitattu 3.7.2022.

Jäärni, C. 2022. *Tampereen kaupunki tiukensi lyhytaikaisen asunnonvuokrauksen ohjeistusta – jatkossa Airbnb-toiminta voi vaatia rakennusluvan*. Yle 18.1.2022. Saatavissa: <https://yle.fi/a/3-12275299>. Viitattu 25.3.2023.

Kalustettujen asuntojen toimijat ry. *Meistä*. Saatavissa: <https://www.kalustettujenasuntojentoimijat.fi/meista>. Viitattu 18.7.2022.

Kamensky, M. 2014. *Strateginen Johtaminen: Menestyksen Timantti. 4.*, tarkistettu painos. Helsinki: Talentum, 2014. Saatavissa: <https://bisneskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/DAJBBXXTBBAED>. Viitattu 26.3.2023.

KHO:2021:76. Saatavissa: <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1622705720887.html>. Viitattu 4.5.2022.

Koponen, J. 2019. *Alustatalous ja uudet liiketoimintamallit: kuinka muodonmuutos tehdään*. Alma Talent 2019. Saatavissa: [https://bisneskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/DACBIXDTEB#/kohta:Alustatalous\(\(20\)ja\(\(20\)uudet\(\(20\)liiketoimintamallit;piste:tRV](https://bisneskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/DACBIXDTEB#/kohta:Alustatalous((20)ja((20)uudet((20)liiketoimintamallit;piste:tRV). Viitattu 5.5.2022.

Koskinen, K., Voutilainen, V. & Putkuri, H. 2022. *Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa*. Suomen pankki. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kasvussa/>. Viitattu 11.4.2023.

Lahti, V-M & Selosmaa, J. 2013. *Kaikki jakoon! Kohti uutta yhteisöllistä taloutta*. Atena Kustannus Oy.

*Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta*. 31.3.1995/481. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>. Viitattu 14.7.2022.

*Maankäyttö- ja rakennuslaki*. 5.2.1999/132. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. Viitattu 14.3.2023.

Matkailun jakamistalous. *Poimintoja vertaismajoituksen ja lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelystä Euroopassa*. Blogiteksti 14.11.2019. Saatavissa: <https://shareabletourism.com/2019/11/14/poimintoja-vertaismajoituksen-ja-lyhytaikaisen-vuokrauksen-saantelysta-euroopassa/>. Viitattu 23.4.2023.

Matkailu- ja ravitsemusalan yhdistys 29.3.2019. *Lausunto: Työ- ja elinkeinoministeriölle luonnoksesta jakamistalousryhmän loppuraportiksi*. Saatavissa: <https://www.mara.fi/ajankohtaista/lausunnot-ja-kananotot/lausunto-tyo-ja-elinkeinoministeriölle-luonnoksesta-jakamistalousryhman-loppuraportiksi.html>. Viitattu 18.7.2022.

Mattila, M. 2018. *Alustatalous ei ole jakamistaloutta (välttämättä) - lähtökohtia alustatalouden sääntelyyn*. Kalevi Sorsa säätiö 2018. Saatavissa: [https://sorsafoundation.fi/wp-content/uploads/2018/10/KSS\\_Mattila\\_web.pdf](https://sorsafoundation.fi/wp-content/uploads/2018/10/KSS_Mattila_web.pdf). Viitattu 26.6.2022.

- Midgett, C., Bendickson, J. S., Muldoon, J. & Solomon, S. J. 2017. The Sharing Economy and Sustainability: A Case for Airbnb. *Small Business Institute journal*, 13(2), pp. 51-71. Saatavissa: <https://www.proquest.com/docview/2077000368?parentSessionId=4g5aOafieG-spSPNclqJ62L3AxSkXiftL7F2wLn3CQ%2FE%3D&pq-origsite=primo&accountid=10007> . Viitattu 29.6.2022.
- Myllys, J. 2020. *Airbnb:n mahdolliset vaikutukset Helsingin vuokra-asuntomarkkinoihin – Vuokra-aukoteorian näkökulma*. Maisterintutkielma maantieteessä. Helsingin yliopisto 2020. Saatavissa: [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/323277/Myllys\\_Jasmiina\\_Maisterintutkielma\\_2020.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/323277/Myllys_Jasmiina_Maisterintutkielma_2020.pdf?sequence=2&isAllowed=y). Viitattu 7.6.2022.
- Naumanen, M. & Myllyoja, J. 2020. *Lyhytaikaisen majoitustoiminnan tilastointimahdollisuudet Suomessa*. Työ- ja elinkeinoministeriö 2020. Saatavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162221/TEM\\_2020\\_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162221/TEM_2020_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Viitattu 10.5.2022.
- Nordea 2022. *Asuntomarkkinakatsaus Q2-2022. Paluu normaaliin*. Saatavissa: <https://corporate.nordea.com/article/75145/asuntomarkkinakatsaus-q2-2022-paluu-normaaliin>. Viitattu 4.9.2022.
- Nurmi, O. 29.6.2021. Blogikirjoitus: *Airbnb ja vastaavat alustat valtaosin ulkomaalaisten käytössä – neljännes ulkomaisista varauksista Venäjältä 2019*. Tilastokeskus 2021. Saatavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/airbnb-ja-vastaavat-alustat-valtaosin-ulkomaalaisten-kaytossa-neljannes-ulkomaisista-varauksista-venajalta-2019-1/>. Viitattu 14.3.2023.
- Oulun kaupungin rakennusvalvonta 2022. *Asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje*. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/documents/486338/16686361/Asunnossa+tapahtuvaa+majoitustoimintaa+koskeva+ohje+-+Oulun+kaupunki.pdf/cbe56098-6fb4-4f1e-867e-f6d10aca00f9>. Viitattu 14.3.2023.
- Paukku, E. 2020. *Lyhytaikaisen majoitustoiminnan arvonlisävero ja kieltäminen kaavan vastaisena*. Verotus-lehti 21.9.2020. Saatavissa: <https://www.kpflaki.com/post/lyhytaikaisen-majoitustoiminnan-arvonlis%C3%A4vero-ja-kielt%C3%A4minen-kaavan-vastaisena>. Viitattu 3.7.2022.
- Priporas, C., Stylos, N., Rahimi, R. & Vedanthachari, L. N. 2017. Unraveling the diverse nature of service quality in a sharing economy: A social exchange theory perspective of Airbnb accommodation. *International journal of contemporary hospitality management*, 29(9), pp. 2279-2301. Saatavissa: <https://doi.org/10.1108/IJCHM-08-2016-0420>. Viitattu 14.3.2023.
- Puusa, A., Juuti, P. & Aaltio, I. 2020. *Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät*. [Helsinki]: Gaudeamus. Saatavissa: <https://www.ellibslibrary.com/book/9789523456167>. Viitattu 18.4.2023.
- Päläs, J. 2020. *Vertaismajoitustoiminnan säädösympäristö - selvitys vertaismajoitusta ja lyhytaikaista vuokrausta koskevasta keskeisestä sääntelystä*. Matkailualan koulutus- ja tutkimusinstituutti 2020. Saatavissa: <https://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/64128/Palas.Jenna.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Viitattu 14.3.2023.
- Päläs, J. 2022. *Oikeusasema jakamistalouden hyödykesopimussuhteissa – Tutkimus vallasta, subjektiivisista sekä oikeuden ja sosiaalisen etäännyttämisestä*. Rovaniemi: Lapin yliopisto. Väitöstutkimus. Saatavissa: <https://lauda.ulapland.fi/handle/10024/65038>. Viitattu 15.11.2022.

- Päläs, J. & Hovila, I. *Osatutkimus V: Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maankäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussääntelyn tulkintaan. Defender Legis N:o 3/2020*, s. 366-383. Saatavissa: <https://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/65038/Artikkeli%20V.pdf?sequence=6&isAllowed=y>. Viitattu 15.7.2022.
- Päläs, J. & Määttä, K. 2019. *Jakamistalousjuridiikan käsikirja*. Alma Talent 2019. Saatavissa: <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/BAXBBXATDBGED>. Viitattu 6.5.2022.
- Ranta, E. *Näin taloyhtiö muuttuu ammattimaiseksi majoittajaksi – Pasilassa setvitään pelisääntöjä*. Iltasanomat 14.4.2019. Saatavissa: <https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000006068530.html>. Viitattu 25.3.2023
- Rubin A. 2012. *Skenaariotyöskentely tulevaisuudentutkimuksessa*. Metodix. Saatavissa: <https://metodix.fi/2015/01/31/skenaariotyoskentely-tulevaisuuskentelytutkimuksessa/>. Viitattu 30.3.2023.
- Rubin, A. *Trendianalyysi tulevaisuudentutkimuksen menetelmänä*. Topi – Tulevaisuudentutkimuksen oppimateriaali. Saatavissa: <https://tulevaisuus.fi/metodit/toimintaympariston-muutosten-tarkastelu/trendianalyysi-tulevaisuudentutkimuksen-menetelmana/>. Viitattu 7.4.2023.
- Saaranen-Kauppinen, A & Puusniekka, A. 2006. *KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto*. Tampere. Saatavissa: <https://www.fsd.tuni.fi/fi/tietoarkisto/julkaisut/kvalimotv.pdf>. Viitattu: 8.5.2022.
- Samala, N., Katkam, B. S., Bellamkonda, R. S., & Rodriguez, R. V. 2022. *Impact of AI and robotics in the tourism sector: A critical insight*. *Journal of Tourism Futures*, 8(1), 73-87. Saatavissa: <https://doi.org/10.1108/JTF-07-2019-0065>. Viitattu 14.3.2023.
- Sipola, T. 2022. *Airbnb-majoituksen sääntöjä tiukennettiin häiriöiden takia, mikä johti uusiin ongelmiin*. Yle 15.6.2022. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-12495050>. Viitattu 8.7.2022.
- Sirvoy 2019. *Mikä ero on varausjärjestelmän ja jakelukanavien hallintaohjelman välillä?* Saatavissa: <https://sirvoy.fi/blog/2019/12/27/mika-ero-on-varausjarjestelman-ja-jakelukanavien-hallintaohjelman-valilla/>. Viitattu 13.7.2022.
- Tilastokeskus a. *Käsitteet*. Saatavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/perusjoukko.html>. Viitattu 7.5.2022.
- Tikkanen, J. 2023. *12 kuukauden euribor: näin asiantuntija ennustaa sen kehittymistä*. Blogiteksti 13.3.2023. Op Media. Saatavissa: <https://www.op-media.fi/omat-rahlat/lainat/ennuste-12-kuukauden-euriborin--kehittymisesta>. Viitattu 23.4.2023.
- Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Tussyadiah, I. 2020. A review of research into automation in tourism: Launching the Annals of Tourism Research Curated Collection on Artificial Intelligence and Robotics in Tourism. *Annals of tourism research*, 81, p. 102883. Saatavissa: <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102883>. Viitattu 4.9.2022.
- Tussyadiah, I. P. & Pesonen, J. 2016. Impacts of Peer-to-Peer Accommodation Use on Travel Patterns. *Journal of travel research*, 55(8), pp. 1022-1040. doi:10.1177/0047287515608505 Saatavissa: <https://journals-sagepub-com.ezproxy.centria.fi/doi/full/10.1177/0047287515608505>. Viitattu 5.8.2022.

- Tutkimuseettinen neuvottelukunta. 2023. *Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa*. Saatavissa: [https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje\\_2023.pdf](https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje_2023.pdf). Viitattu 7.5.2023.
- Työ- ja elinkeinoministeriö 2019. *Jakamistalouteen liittyvien kysymysten vaihtoehtoisia ratkaisutapoja. Jakamistaloustyöryhmän loppuraportti*. Työ- ja elinkeinoministeriö 23.4.2019. Saatavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161541/31\\_19\\_Jakamistalous.pdf](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161541/31_19_Jakamistalous.pdf). Viitattu 10.5.2022.
- Työ- ja elinkeinoministeriö. 2020. *Kuluttajat ja kansalaiset jakamistaloudessa.*; Saatavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162529/TEM\\_oppaat\\_3\\_2020\\_FI\\_Kuluttajat\\_ja\\_kansalaiset\\_jakamistaloudessa\\_09112020.pdf](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162529/TEM_oppaat_3_2020_FI_Kuluttajat_ja_kansalaiset_jakamistaloudessa_09112020.pdf). Viitattu 9.5.2022
- Työ- ja elinkeinoministeriö 2021. *Suomen matkailustrategia 2019-2028 – toteuman seuranta vuosilta 2019-2021*. Saatavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163681/TEM\\_2021\\_59.pdf?sequence=1](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163681/TEM_2021_59.pdf?sequence=1). Viitattu 19.7.2022.
- Verohallinto 2018. *Majoitustoiminnan arvonlisäverotus*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvonlis%C3%A4verotus/>. Viitattu 16.5.2022.
- Vilka, H. 2004. *Tutki ja mittaa. Määrällisen tutkimuksen perusteet*. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Visit Finland. 2019. *Kestävän matkailun periaatteet*. Saatavissa: <https://www.visitfinland.fi/liiketoiminnan-kehittaminen/vastuullinen-matkailu/kestavan-matkailun-periaatteet>. Viitattu 17.4.2023.
- Visit Finland. *Vastuullinen matkailu*. Saatavissa: <https://www.visitfinland.fi/liiketoiminnan-kehittaminen/vastuullinen-matkailu>. Viitattu 17.4.2023
- Voltti, J. 2020. *Airbnb: Ansaitse asunnollasi*. 2020. Voltti & Voltti Publishing.
- Vuorinen, T. 2013. *Strategiakirja: 20 työkalua*. Helsinki: Talentum. Saatavissa: <http://library.elibs.com/login/?library=78&book=978-952-14-2061-0>. Viitattu 23.4.2023.
- Väre 2022. *Sähkön hintaennuste 2022 – miksi sähkön hinta nousee*. Saatavissa: <https://vare.fi/sahkon-hinta/sahkon-hintaennuste/>. Viitattu 4.9.2022.
- Wachsmuth, D. & Weisler, A. 2018. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and planning. A*, 50(6), pp. 1147-1170. Saatavissa: <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>. Viitattu 14.3.2023.
- Xie, K., Heo, C. Y. & Mao, Z. E. 2021. Do professional hosts matter? Evidence from multi-listing and full-time hosts in Airbnb. *Journal of hospitality and tourism management*, 47, pp. 413-421. Saatavissa: <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2021.04.016>. Viitattu 14.3.2023.

# Ammattimaisen Airbnb-toiminnan kehittyminen tulevaisuudessa

Kysely on osa YAMK-opinnäytetyötä, jonka tarkoituksena on tutkia ammattimaisen Airbnb-toiminnan toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä. Lisäksi tutkitaan toiminnan nykytilannetta sekä sen kehitystä tulevaisuudessa. Kyselyyn vastaaminen on vapaaehtoista ja kysely suoritetaan anonyymisti. Vastaukset käsitellään luottamuksellisesti.

Ensimmäisenä selvitetään kyselyyn vastanneiden perustiedot.

---

## \* Pakollinen kysymys

### 1. 1. Sukupuoli \*

*Merkitse vain yksi soikio.*

- Mies
- Nainen
- Muu/En halua sanoa

### 2. 2. Ikä \*

*Merkitse vain yksi soikio.*

- 18-30
- 31-40
- 41-50
- 51-60
- 61-70
- 71+



**3. 3. Mikä seuraavista vaihtoehdoista kuvaa parhaiten tilannettasi? \***

*Merkitse vain yksi soikio.*

- Yrittäjä
- Työsuhteessa
- Opiskelija
- Työtön
- Eläkeläinen
- Muu: \_\_\_\_\_

Seuraavaksi selvitetään kyselyyn vastaajan taustoja lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan harjoittamisesta. Asuntojen lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla tarkoitetaan lyhytkestoista, kuten esimerkiksi päivän, viikonlopun tai kuukauden pituista majoittamista/vuokraamista.

**4. 4. Kuinka kauan olet harjoittanut lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa? \***

*Merkitse vain yksi soikio.*

- Alle vuoden
- 1-3 vuotta
- 4-6 vuotta
- 7-9 vuotta
- Yli 10 vuotta

5. 5. Kuinka monta kohdetta sinulla on lyhytaikaisessa majoitus-/vuokrauskäytössä? \*

*Merkitse vain yksi soikio.*

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10+

6. 6. Valitse seuraavista vaihtoehtoista kohteesi/kohteidesi tyyppi (voit valita useamman vaihtoehdon). \*

*Valitse kaikki sopivat vaihtoehdot.*

- Asuinhuoneisto  
 Omakotitalo  
 Lomamökki  
 Yksittäinen huone  
 Muu: \_\_\_\_\_

7. 7. Missä kohteesi sijaitsee/sijaitsevat? Voit valita useamman vaihtoehdon. \*

*Valitse kaikki sopivat vaihtoehdot.*

- Oulu
- Jyväskylä
- Tampere
- Turku
- Helsinki
- Vantaa
- Espoo
- Rovaniemi
- Muu: \_\_\_\_\_

8. 8. Millä alustoilla kohteesi ovat tarjolla? \*

*Valitse kaikki sopivat vaihtoehdot.*

- Airbnb
- Booking.com
- Hotels.com
- Oikotie
- Vuokraovi
- Muu: \_\_\_\_\_

9. 9. Miten kohteesi vuokraus ja niiden hallinnointi pääosin tapahtuu? \*

*Merkitse vain yksi soikio.*

- Hoidan itse yksityishenkilönä
- Hoidan yhtiön tai toiminimen kautta
- Olen ulkoistanut toiminnan toiselle yksityishenkilölle/organisaatiolle
- Muu: \_\_\_\_\_

10. 10. Koetko olevasi ammattimainen majoitus-/vuokraustoimija? \*

*Merkitse vain yksi soikio.*

Kyllä

En

Seuraavaksi selvitetään vastaajien mielipiteitä siitä, mitkä asiat toimintaympäristössä vaikuttavat lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan ja toisaalta miten lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta vaikuttaa markkinoihin.

11. 11. Seuraavaksi on väittämiä koskien lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan sääntelyä ja päätöksentekoa julkisella sektorilla. Missä määrin olet samaa mieltä/eri mieltä väittämistä?

*Merkitse vain yksi soikio riviä kohden.*

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	En samaa mieltä enkä eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä
<b>Lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan lainsäädäntö on tällä hetkellä mielestäni epäselvä</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikainen vuokraustoiminta tulisi erottaa lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan ammattimaisuus ja ei-ammattimaisuus tulisi erottaa toisistaan</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa tulisi rajoittaa nykyisestä</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan harjoittamista tulisi edistää ja kehittää nykyisestä</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

12. 12. Onko lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan liittyvä sääntely tai julkisen sektorin päätöksenteko vaikuttanut omaan toimintaasi viime aikoina? Jos on, niin miten? Kerro lyhyesti.

---

---

---

---

---

13. 13. Seuraavaksi on väittämiä koskien lyhytaikaista \*  
 majoitus-/vuokraustoimintaa talouden näkökulmasta.  
 Missä määrin olet samaa mieltä/eri mieltä väittämistä?

*Merkitse vain yksi soikio riviä kohden.*

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	En samaa enkä eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä
<b>Muutokset asuntolainojen koroissa vaikuttavat olennaisesti lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoi mintaani</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Inflaatiolla on olennaisesti vaikutusta lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoi mintaani</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Asuntojen lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoi minta tarjoaa paremman vuokratuoton kuin pitkäaikainen vuokraaminen</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Matkailutrendin kehitys houkuttelee uusia lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoi minnan harjoittajia tulemaan markkinoille</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

---

**Lyhytaikaiseen  
majoitus-/vuokrauskäytt  
öön olevien kohteiden  
määrän lisääntyminen  
lisää kilpailua  
majoittujista/vuokralaisi  
sta**

---

14. 14. Onko joitain muita taloudellisiin seikkoihin tai markkinan kehitykseen liittyviä tekijöitä, jotka vaikuttavat harjoittamaasi lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaasi? Jos on, niin mitä? Kerro lyhyesti.

---

---

---

---

---



15. 15. Seuraavaksi on väittämiä koskien lyhytaikaisen \*  
majoitus-/vuokraustoiminnan vaikutuksia  
toimintaympäristöön. Missä määrin olet samaa mieltä/eri mieltä väittämistä?

*Merkitse vain yksi soikio riviä kohden.*

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	En samaa enkä eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä
<b>Lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta laajentaa merkittävästi asumisen palveluvalikoimaa</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta tarjoaa erilaisen palvelukonseptin kuin hotellit</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta ja hotellitoiminta kilpailevat samalla markkinalla</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla on positiivisia vaikutuksia paikallisiin palveluihin</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla on negatiivisia vaikutuksia paikallisiin palveluihin</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Lyhytaikainen majoitus-/vuokraustoiminta edistää kestävä kehitystä</b>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

16. 16. Mitä hyötyjä tai haittoja koet lyhytaikaisella majoitus-/vuokraustoiminnalla olevan paikallisiin palveluihin tai yhteisöihin? Kerro lyhyesti.

---

---

---

---

---

Seuraavassa osiossa selvitetään vastaajien näkemyksiä ammattimaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteesta ja kehittämisestä.

17. 17. Kerro lyhyesti, miten näet lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteen?

---

---

---

---

---

18. 18. Kerro lyhyesti, miten näet lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan kehittymisen tulevaisuudessa?

---

---

---

---

---

19. 19. Kerro lyhyesti, mitä uhkia tai mahdollisuuksia näet aiemmassa kysymyksessä mainittuun kehitykseen liittyen?

---

---

---

---

---

20. 20. Palaute kyselystä

---

Terve!

Olemme liiketalouden YAMK-opiskelijoita Centria-ammattikorkeakoulusta ja teemme opinnäytetyötä, jonka aiheena on ammattimaisen Airbnb-toiminnan tulevaisuuden kehitys.

Kysely on osa YAMK-opinnäytetyötä, jonka tavoitteena on selvittää ammattimaisen Airbnb-toiminnan toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä. Lisäksi selvitetään miten majoitus-/vuokraustoimintaa harjoittavat näkevät toiminnan nykytilanteen, kehityksen, uhat ja mahdollisuudet.

Vastaaminen on vapaaehtoista ja tapahtuu nimettömästi. Vastauksista ei voi päätellä henkilöllisyyttäsi ja vastaukset käsitellään luottamuksellisesti. Tutkimusaineisto kerätään ainoastaan vain tätä opinnäytetyötä varten ja hävitetään tutkimuksen valmistuttua.

Vastaamiseen menee aikaa noin 15 minuuttia. Suurin osa kysymyksistä on monivalintakysymyksiä, joihin voit valita sopivamman vastauksen valmiista vastausvaihtoehdoista.

Työn tarkoitus on valmistua loppuvuodesta 2022/alkuvuodesta 2023, jonka jälkeen se on nähtävissä Theseus – julkaisuarkistosta.

Kiitämme etukäteen kaikkia kyselyyn vastaajille!

Ystävällisin terveisin,

Teemu Suojanen & Ville Komulainen

---

**Onko lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaan liittyvä sääntely tai julkisen sektorin päätöksenteko vaikuttanut omaan toimintaasi viime aikoina? Jos on, niin miten? Kerro lyhyesti.**

- Ei
- Yleinen keskusteluilmapiiri tuntuu olevan lyhytaikaista vuokraustoimintaa vastaan, mikä vähentää innostusta toiminnan harjoittamiseen.
- Tampereen kaupungin ohjeistukset (toisaalta kannustetaan, toisaalta rajoitetaan) yhdistettynä verohallinnon ohjeistukseen tekee kokonaisuudesta erittäin tulkinnanvaraisen, ja sen takia toimintaan sisältyy tarpeettomia riskejä.
- Ei muuten kun varovaisena aloituksena
- Oulun rakennusvalvonta kieltänyt, vaikka toiminta pienimuotoista ja käytän huoneistoa myös itse työhuoneena.
- ei
- Ei ole, mutta epävarmuus toiminnan laillisuudesta mietityttää.
- Investointihalukkuus laskenut toimintaympäristön epävarmuuden kasvettua regulaatoriskeitä johtuen.
- Eipä ole
- On vaikuttanut heikentävästi investointihalukkuuteen, sillä nykyiset linjaukset ja ohjeistukset eri viranomaistahoilta on epäselviä ja ovat aiheuttaneet epävarmuutta toimintaympäristöön liittyen.
- Kyllä. Lopetan lyhytaikaisen vuokraamisen. Tähän on kyllä muitakin syitä.
- Ei ole. Tosin tietyt muutokset mietityttää, esim. Jotkut kaupungit kieltämässä Airbnb tyylistä vuokrausta
- Ei ole
- Kohteiden lisääminen odottaa sääntelyä
- Ei ole
- Ei ole vaikuttanut. Harrastan vain pitkäaikaista vuokraustoimintaa.
- Ei ole vaikuttanut
- Ei tod.

**Onko joitain muita taloudellisiin seikkoihin tai markkinan kehitykseen liittyviä tekijöitä, jotka vaikuttavat harjoittamaasi lyhytaikaiseen majoitus-/vuokraustoimintaasi? Jos on, niin mitä? Kerro lyhyesti.**

- -
- Eipä juuri. Korona oli valtava muutos, mutta tällä hetkellä ei näköpiirissä ole, paitsi jos sota leviää
- Talousalueen (esim. kaupungin) yleinen kasvu tai sen puuttuminen.
- Tarpeellisten palveluiden puute (esim avainten luovutukset hankalia, postin noutopisteet kaukana, ärrä menee kiinni jo klo 21).
- Luontokohteet ovat tulevaisuudessa suosittuja.
- Hintataso on suomessa niin alhainen, ettei lyhytaikainen vuokraus ole kovin kannattavaa.
- Tällä hetkellä ei, ostan kohteeni kehittyvistä paikoista ja missä on maine kohdillaan jotta arvo ei laske.
- Makrotaloudellinen epävarmuus, regulaatio sekä epäluottamus poliittiseen päätöksentekoon liittyen ovat merkittävimmät ulkoiset tekijät, jotka vaikuttavat toiminnan pitkäjänteiseen kehittämiseen.
- Ei
- Ei ole
- Tampereella on tosi kova kilpailu. Oma kohde ei ole keskustassa, joten hinta on pidettävä alempana.
- Toiminnan kokonaiskustannukset ja siihen liittyvä vaivannäkö ovat yllättävän suuria. Hinta-hyöty-suhde ei ole kovin hyvä
- Sähkön kallistuminen. Suljin kohteeni talveksi.
- Nousevat kulut voi kattaa lyhytaikaista majoitusta lisäämällä ja oman loma asunnon käyttöä vähentämällä
- Outo rajanveto, mikä sitten on lyhytaikainen. Itse vuokraan kalustettuja asuntoja lyhyt- sekä pidempiaikaisesti. Missä raja kulkee?

**Kerro lyhyesti, miten näet lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteen?**

- Varsin hyvä tilanne. Korona jälkeen markkina palautui, tosin nyt on muita riskejä
- Epäselvä regulaatio rajoittamassa isoa kasvupotentiaalia.
- Epäselvänä. Liittyy paljon negatiivisia ennako-odotuksia.
- Intoa varmaan lisää toiminnan helppous mm. tällä välitysalustalla. Onhan sen välityspalkkio vain 3%
- Kehittyy ja lainsäädäntö selkeytyy, mutta kehittymisen suunta on lainsäädännössä huono.
- Oletan kalustettuna lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tuottavan paremmin, kuin tavallinen vuokraus. Lisäksi asunto pysyy paremmassa kunnossa siivouksen ansiosta. Asuntoa voi myös käyttää itse majoittumiseen, vaikkei asu paikkakunnalla.
- En pysty laajentamaan toimintaa Tampereella rakennusvalvonnan päätöksen mukaisesti ja vuokraan vain omaa kotiani, jossa olen kirjoilla.
- Hyvänä
- Matkustaminen vähentynyt, asunnot siirtyvät hiljalleen pitkäaikaiseen vuokrakäyttöön, koska lyhytaikainen vuokraus ei ole erityisen kannattavaa.
- Näen sen hyvänä asiana niille jotka tarvitsevat väliaikaisen asunnon esim rempan takia tai muuta vastaavaa.
- Tilanne on tarjonnan osalta parantunut, mutta edelleen ammattimaisen toiminnan kohtelu virkamiesten osalta on ei-niin-kannustavaa.
- Sääntelyn osalta epäselvä.
- Pelisääntöjä tulisi selkeyttää. Se tarjoaa hyvän vaihtoehdon parempi tuottoiseen vuokraukseen.
- Tärkeä osa Tampereelle suuntautuvaa matkailua.
- Oulussa ainakin tilanne on surkea. Naapurikyttäystä, uhkasakkoja. Ei tätä päivää.
- Epäselväksi
- Rovaniemellä ei ole tarpeeksi majoitusta, jos ei olisi airbnb asuntoja
- Tampereella kilpailu on kovaa, mutta profiloitumalla voi erottua. Mielestäni suurelle osaa minun asiakkaita hotelli ei ole ollut aito vaihtoehto, joten en koe kilpailevani niiden kanssa. Lisäksi hotellit ovat olleet täynnäkin tiettyinä aikoina.
- Tarjontaa on paljon ja taso on kirjavaa
- Sitä heikennetään lainsäädännöllä.
- Kehityy
- Kaupungeissa tilanne epäselvää ja haitat suuremmat
- Kaikki on tosi kallista nii en tiiä täytyykö tässä alkaa myymään asyntoja
- Itse kaipaisin alustaa pidemmille vuokrasuhteille. Oikotie yms voi tietysti mutta sieltä on jotenkin hankala hakea kumminkin. Hinnoittelu on aivan villiä, toiset käyttää Airbnb hinnoittelua pidemmällekin vuokrasuhteille ja toiset lähempänä perinteisiä vuokrasuhteita. Kuitenkin joku työporukka ei ikinä maksa mitään 3000€/kk kun kyse on vaan majoittumisesta. Ala on ihmeen jakautunut.
- Tilanne on hyvä, kysyntä kohtuullisen vakaata.

**Kerro lyhyesti, mitä uhkia tai mahdollisuuksia näet aiemmassa kysymyksessä mainittuun kehitykseen liittyen?**

- Jos kaupungit kieltää, tai poliitikot tekee päätöksiä joka hankaloittaa/estää toiminnan jatkamisen. Toki taantuma ja sota voi myös heikentää.
- Palveluvalikoima pienenee mikäli toimintaan ei kannusteta. Varallisuutta siirtyy myös tällöin enenevässä määrin muun muassa hotelliketjuille ja ulkomaisille sijoittajille paikallisten toimijoiden sekä yksityishenkilöiden sijasta. Rahan kerrannaisvaikutuksen määrä pienenee tarkasteltavalla talousalueella varallisuuden siirtyessä pois kyseiseltä talousalueelta.
- Naapurisopuun liittyvät asiat.
- Sodanuhka voi rajoittaa ihmisten matkustamista.
- Ulkoistamispalvelut halpenevat (itselle hyvä) majoittumisia saattaa saada rajoitetummin (itselle huono)
- Sijoittamisen epävarmuus ja riski menettää pääomia jos valtio tai kunnat päättävät linjata jotakin radikaalia tulevaisuudessa.
- Mikäli toimintaa rajoitetaan, ammattitoimijat kehittävät toimintaansa entistä ammattimaisemmaksi. Toki se vaatii lisää työtä, jolloin ei ammattimaiset majoittajat saattavat vähentää/lopettaa toimintaansa.
- Epäselvä sääntely ja verotus sekä negatiivinen julkisuus vähentävät lyhytaikaista vuokrausta. Myös kustannusten kasvu heikentää katteita.
- Mikäli kysyntä laskee ja omistajilla on tyhjät asunnot.
- Liian tiukka regulaatio.
- Uhkana asuntojen hintojen nousu erittäin suosituilla alueilla, mikäli lyhytvuokraa tehdään todella paljon (esimerkkinä maailmalla Amsterdam). Uhkana täyskieltoilanteessa asumisen palveluiden yksipuoleistuminen, mikä haittaa työmatkalaisia, remonttia tai korjaustöitä paossa olevia sekä muita lyhytaikaisempaa vuokraa tarvitsevia tahoja ja on negatiivinen vaikutus alueen talouteen. Mahdollisuuksina asuntojen tehokkaampi sekä monipuolisempi käyttö, nettopositiivinen ilmasto- ja positiivinen talousvaikutus.
- En näe mitään merkittäviä uhkia
- Vakituisten asukkaiden asumiskulut (vuokrat) saattavat nousta. Toisaalta tähän liittyy monet muut asumisen verotus- ja tukiratkaisut. Vertaisvuokraaminen vaikuttaa hintoihin vain joillakin alueilla ja jossain määrin. Toisaalta omassa käytössä olevien asuntojen vertaisvuokraaminen on erittäin joustava, kustannustehokas ja hankalasti korvattava resurssi esim. yksittäisiin tapahtumiin ja ruuhka- ja huippuihin
- Kaupunkien omavaltaiset ja lyhytnäköiset rajoitukset.
- Jotta se kielletään asuinhuoneistoissa
- Alueellinen kilpailu ja hintojen lasku, rikollinen käyttö. Nämä siis uhkia.
- Uhkat tulevat äänekkäiltä vastustajilta
- Tuo alueelle lisätuloja
- Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rinnastaminen majoitustoimintaa saattaa tehdä sen mahdottomaksi.
- etten saa vuokralaisia
- Verotus. Jos pidetään ammattilaisena ja joutuu alv maksamaan sellaisesta toiminnasta joka pitkäaikaisena nähdään vaan sijoittamisena, niin karsitaan kyllä paljon toimijoita.



## Haastattelukysymykset

1. Montako kohdetta sinulla on tällä hetkellä lyhytaikaisessa majoitus/-vuokrauskäytössä ja miten niiden hallinnointi tapahtuu?
2. Koetko itsesi ammattimaiseksi toimijaksi? Perustele.
3. Millaisena koet lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan nykytilanteen yleisesti?
4. Tulisiko lyhytaikaista majoitus-/vuokraustoimintaa kehittää vai rajoittaa? Perustele.
5. Mitä uhkia näet lyhytaikaisessa majoitus-/vuokraustoiminnassa?
6. Mitä mahdollisuuksia näet lyhytaikaisessa majoitus-/vuokraustoiminnassa?
7. Miten näet lyhytaikaisen majoitus-/vuokraustoiminnan kehittyvän tulevaisuudessa?