



Sijoittajan näkökulma: Airbnb vai vuokraus

Arttu Lehtola

2019 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Sijoittajan näkökulma: Airbnb vai vuokraus

Arttu Lehtola
Liiketalous
Opinnäytetyö
Maaliskuu 2019

Arttu Lehtola

Airbnb vai vuokraus

Vuosi 20192019 Sivumäärä 41

Opinnäytetyössä tarkastellaan asuntosijoittajan näkökulmasta huoneistonvuokraamista Airbnb- sivuston kautta tai tavallisesti vuokraamalla, josta käytetään yleisesti myös käsitettä huoneenvuokrasopimus. Tarkoituksena on selvittää Airbnb:ta ilmiönä, eli mistä Airbnb- vuokrauksessa on kyse, miten se toimii, positiiviset ja negatiiviset puolet sekä tuottomahdollisuudet. Tavallista huoneistovuokrausta avataan yleisellä tasolla sekä selvitetään keskimääräisiä vuokria sekä tuottomahdollisuuksia. Tutkimuksessa on kaksi esimerkki kaupunkia, Helsinki ja Hanko, joista käydään esimerkin omaisesti läpi tuottomahdollisuudet molemmille paikkakunnille.

Menetelmänä opinnäytetyössä käytettiin dokumenttianalyysia, sillä tutkimuksen aihe on uusi eikä siitä ole juuri julkaistua kirjallisuutta, joten kyseisellä menetelmällä on mahdollista saada eniten tietoa. Opinnäytetyö painottuu hyvin paljon olemassa olevaan dataan ja sen yhdistelemiseen sekä analysointiin.

Laskelmien tulokseksi saatiin, että kokonaisuudessaan on Airbnb- vuokraus tuottoisampaa kuin tavallinen vuokraus. Hyvän tuoton takaamiseksi Airbnb- vuokraus vaatii kuitenkin aktiivista markkinointia, hyviä sosiaalisia taitoja sekä jatkuvaa varallaoloa. Airbnb- vuokraus eroaa myös siten, että vieraat saapuvat huoneistoon vieraana eikä vuokralaisena. Tämä tarkoittaa, että vieraista tulee huolehtia koko prosessin ajan (varaus-, sisäänkirjaus- sekä uloskirjaustilanteet). Airbnb- kohde vaatii myös jatkuvaa siivousta ja huoltamista.

Kun selvitettiin Hangon ja Helsingin eroja tuottavuudessa, saatiin tulokseksi, että Hangossa suurin osa tuotoista tulee kolmelta kesäkuukaudelta, kun taas Helsingissä on koko vuoden tasaisemmat Airbnb- vuokratulot. Vuositasolla laskennalliset tuotot ovat kuitenkin Helsingissä ja Hangossa samansuuntaiset.

Asiasanat: Airbnb, vuokraus, asuntosijoittaja, tuottavuus

Arttu Lehtola

Investor perspective: Airbnb vs. Renting
Year 2019 2019

Pages 41

This study examines, from investors perspective, renting an apartment via Airbnb- website or ordinary renting (huoneenvuokrasopimus). The purpose is to clarify Airbnb as a phenomenon: what is it about, how does it work, the positive and negative sides as well as the possible revenues. The ordinary renting is explained in general level and the possible revenues as well as the average rents are defined. In this study there are two example cities, Helsinki and Hanko, and in both of them the possible revenues are figured with the help of examples.

Document analysis was used as a method for this study, since the subject of the study is new and when considering new phenomena there is not much knowledge or published literature. The study focuses on existing data, combining and analysing it.

The result of the calculations was that as a whole is Airbnb-renting more profitable than the ordinary renting. To achieve a good profit using Airbnb requires active marketing, good social skills and continual standby. Airbnb-renting also differs from the ordinary one, since the guests come there as guests and not as tenants. This means that the guests need to be taken care of the whole time (booking, check-in as well as check-out). Airbnb apartment requires continuous cleaning and maintaining.

When examining the differences on the revenues in Hanko and Helsinki there was a result, that most of the revenues in Hanko come from the three summer months when in Helsinki the revenues divides more even for the whole year. On an annual basis, are the revenues similar both in Helsinki and Hanko.

Keywords: Airbnb, renting, investor, profit

Sisällys

1	Johdanto	6
2	Alustatalous sekä Jakamistalous	7
2.1	Airbnb	10
2.1.1	Vierailijat ja majoittajat	11
2.1.2	Arvostelusta molemmin puolin	12
2.1.3	Turvallisuus ja vakuutusasiat	14
2.1.4	Airbnb:n historia	14
3	Huoneenvuokrasopimus	15
4	Tutkimuksen suorittaminen.....	18
4.1	Tavoitteet	18
4.2	Opinnäytetyön luotettavuus ja eettisyys	18
4.3	Dokumenttianalyysi.....	19
4.4	Koko tutkimus, Tutkimusmateriaali	21
4.4.1	Keskimääräiset vuokrahinnat Helsingissä:	21
4.4.2	Keskimääräiset kuukausivuokrat Hangossa	22
4.4.3	Muita Airbnb- maksuja	23
4.4.4	Kohde Helsingissä sekä Hangossa.....	25
4.4.5	Helsingin Airbnb -markkinat.....	30
4.4.6	Hangon Airbnb- markkinat.....	32
5	Johtopäätökset	36

1 Johdanto

Opinnäytetyössä tarkastellaan sijoittajan näkökulmasta huoneistonvuokraamista Airbnb- sivuston kautta tai tavallisesti vuokraamalla. Tutkimuksen on tarkoituksena selvittää sijoittajalle tai aiheesta kiinnostuneelle, minkälaista on huoneiston vuokraaminen Airbnb:n sekä tavallisen vuokrauksen kautta. Airbnb on aiheena uusi sekä vähän tutkittu sekä siitä löytyy hyvin vähän tutkimusmateriaalia, varsinkin Suomessa. Aihe on myös trendikäs sillä yhä useammat harjoittavat alustataloutta erilaisilla internetsivustoilla.

Tarkoituksena on selvittää Airbnb:ta ilmiönä, eli mistä Airbnb- vuokrauksessa on kyse, miten se toimii, positiiviset ja negatiiviset puolet sekä tuottomahdollisuudet. Tavallista huoneistovuokrausta avataan yleisellä tasolla sekä selvitetään keskimääräisiä vuokria että tuottomahdollisuuksia. Tutkimuksessa on kaksi esimerkki kaupunkia, Helsinki ja Hanko, joiden osalta tutkitaan esimerkin omaisesti tuottomahdollisuuksia molemmille paikkakunnille. Esimerkki kaupungit valikoituvat siksi, että kyseisistä kaupungeista saadaan kohteista tarkempaa tietoa, sillä tutkijan oma kohde sijaitsee Hangossa ja tutkielmaan osallistuvan haastatellun kohde sijaitsee Helsingissä.

Tutkimuksessa tuodaan tutkijan omaa kokemusta sekä näkemystä Airbnb- prosessiin. Laskevilla on tarkoitus selvittää muun muassa tuottomahdollisuuksia, yleistä tarjontaa sekä kohteiden käyttöasteita.

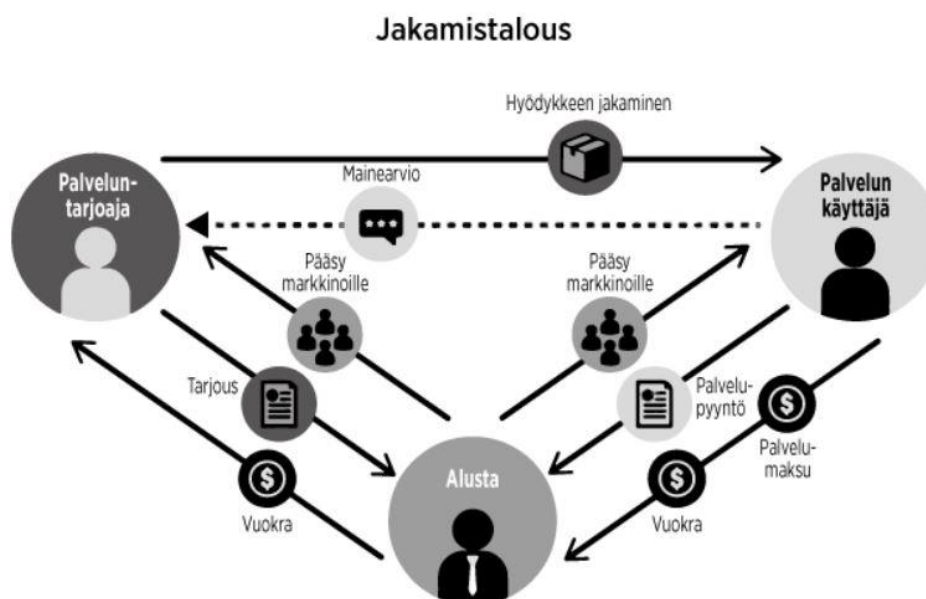
Menetelmänä opinnäytetyössä käytettiin dokumenttianalyysia, sillä tutkimuksen aihe on uusi eikä siitä ole juuri julkaistua kirjallisuutta, joten kyseisellä menetelmällä on mahdollista saada eniten tietoa. Opinnäytetyö painottuu hyvin paljon olemassa olevaan dataan ja sen yhdistelemiseen sekä analysointiin.

2 Alustatalous sekä jakamistalous

Jakamistalous on pääosin tietoverkon palvelu- ja yhteisöalustojen välityksellä tapahtuvaa vuorovaikutusta, jossa muodostuu taloudellista arvoa. Jakamistalouden perusajatuksia ovat vakaakäytössä olevien resurssien tehokkaampi hyödyntäminen, siirtymä omistajuudesta käyttöoikeuksiin sekä vertaistoiminta ja -tuotanto. Keskeistä jakamistaloudessa on siirtyminen uuden tavaran tuottamisesta, myymisestä ja omistamisesta talouteen, joka painottaa tavaran lainaamista, vaihtamista, vuokraamista, kierrätystä ja yhteiskäyttöä. (Harmaala, Toivola, Faehnle, Manninen, Mäenpää, Nylund 2017, 24.)

Jakamistalouden nopea kasvu lähti liikkeelle vuoden 2008 finanssikriisistä. Kriisin aikana oli monella rahat tiukalla ja esimerkiksi oman auton hankinnan sijaan, haluttaisiin ostaa auton käyttö palveluna ja mahdollisuus käyttää sitä milloin itse haluaa. Jakamistalouden kasvu liittyy myös suurempaan kuluttajien käyttäytymisen muutokseen, jossa koetaan turhana ja epäekologisenä omistaa tavaroita ja hyödykkeitä, jotka ovat käyttämättömiä suurimman osan ajasta. Lisäksi digitalisaation ja älypuhelimien myötä yhdistyy nopeasti kuluttajien kysyntä ja tarjonta, sekä jakaminen on mahdollista globaalisti. (Harmaala ym.2017, 42.)




Kuluttajat ovat aina jakaneet resurssejaan toisilleen, mutta nyt jakamista voidaan tehdä helposti, tehokkaasti ja laajasti toisilleen tuntemattomien kesken. Internetin ansiosta periaatteessa kaikki maailman päätelaitteet ovat yhteydessä keskenään, mikä merkitsee mahdollisuuksia luoda maailmanlaajuisia vuorovaikutuksen internetalustoja kauppaa, palveluja ja muuta vaihtoa varten. (Harmaala ym.2017, 43.)



Kuva 1 Jakamistalous (Harmaala ym.2017, 20.)

Voidaan puhua, että jakamistalous lähti leviämään kaikkien tietoisuuteen ja maailman ympäri Airbnb:n ja Uberin kautta. Nämä ovat tunnetuimpia jakamistalouden toimijoita ja näiden yritysten myötä on syntynyt muun muassa ruuan Airbnb ja veneiden Airbnb. Kaupungistumista pidetään jakamistalouden edellytyksenä, sillä palvelut vaativat tietyn verran käyttäjiä toimiakseen kunnolla. Kaupungit itse ovat palvelualustoja. Jakamistalouden palvelut lanseerataan usein kaupungeittain ja sitä hallinnoidaan enemmän kaupunki- kuin valtiotasolla. Jakamistalouden alustat tarjoavat kuluttajille hallitun tavan olla kontakteissa toisiin ihmisiin, mutta vain hetkellisesti, ilman pysyviä velvoitteita. Maksutapahtumat hoituvat verkkopalvelun välityksellä, ja se koetaan miellyttävämmäksi kuin naamatusten käteisellä maksaminen. Jakamistalous perustuu myös vaurastuneisiin yhteiskuntiin, joissa valtaosa kuluttajista omistaa paljon ylimääräisiä resursseja. (Harmaala ym.2017, 44.)

Jakamistalouden liiketoimintamalli perustuu arvolupaukseen, jossa yritys(alusta) yhdistää kuluttajan, jolla on jokin resurssi (asunto, auto tms.) toiseen kuluttajaan, joka tarvitsee tätä resurssia tiettyyn aikaan ja tietyllä hinnalla. Yrityksen roolina on toimia tässä liiketoiminnassa välittäjänä ja tarjota kuluttajille alustan, jossa he voivat löytää toisensa ja toteuttaa resursien jakamisen ja lainaamisen. Jakamistalouden liiketoimintamalli toimii parhaiten sellaisten hyödykkeiden osalta, jotka ovat kalliita ostaa ja joita monet omistavat, mutta joiden käyttöaste on hyvin alhainen. Tällaisten palveluiden käyttäjät eivät arvosta niinkään enää brändejä, kuin perinteisen asiakkaat. Esimerkiksi auton merkki voi vaihtua viikoittain ja oleellisina asioina sen sijaan on käytön helppous, joustavuus ja edullisuus. (Harmaala ym.2017, 44-45.)

	ONGELMA	RATKAISU
 Tuote palveluna	<ul style="list-style-type: none"> Autot seisovat käyttämättöminä 90 % ajasta. Yksityiset parkkipaikat ovat tyhjiillään suurimman osan päivää. Poraa ja muita työkaluja tarvitaan vain muutaman kerran vuodessa. 	<ul style="list-style-type: none"> Yhteiskäyttöautot, mm. GoNow, Car2Go, DriveNow, EkoRent, ZipCar. Autojen vertaisvuokrauspalvelut, mm. Drivy, ShareITbloxcar. Tavaroiden lainaaminen, mm. Peerby, Liiteri, NappiNaapuri. Kaupunkipyörät, mm. CityBike.
 Kierrätysmarkkinat	<ul style="list-style-type: none"> Ihmisillä on paljon käyttökelpoista tavaraa (vaatteita, huonekaluja, astioita, leluja, urheiluvälineitä, soittimia yms.), joita ei itse enää tarvita tai jotka ovat jääneet käyttämättä. 	<ul style="list-style-type: none"> Tori.fi-markkinapaikka. Huuto.net-markkinapaikka. Alueelliset Facebook-kirpputorit. Teemalliset Facebook-kirpputorit. Annetaan, lainataan, myydään ja ostetaan -sivustot.
 Yhteisöllinen elämäntapa	<ul style="list-style-type: none"> Paljon tyhjiillään tai vajaakäytössä olevia asuntoja ja tiloja. Halu tutustua uusiin ihmisiin ja tarjota paikallisia elämyksiä. Halu tutustua uusiin ihmisiin ja saada uusia ideoita. Halu tehdä hyvää ja vaikuttaa. Halu jakaa omaa osaamista ja hyödyntää omia resursseja. 	<ul style="list-style-type: none"> Tavallisten ihmisten asuntojen tilapäinen vuokraaminen, mm. Airbnb, FridayFlats, Homeaway. Yhteiskäyttötilat pienille yrityksille ja muille satunnaisille tarvitsijoille, mm. HUB13, MOW, Loft, Werstas. Vieraiden kutsuminen kotiin illalliselle, mm. Shareyourmeal, Eatwithme, EatAway. Ylimääräisen kotiruuan jakaminen muille, mm. NeighbourFood. Ravintoloiden lounasruuan ylijäämän jakaminen, mm. Lunchie, TooGoodToGo. Oman kodin tarjoaminen etätoimistoksi, Hoffice.

Kuva 2 Jakamistalouden ryhmittely ja esimerkkejä (Harmaala ym.2017, 45.)

Kuten kuvasta 2 selviää, voidaan jakamistalouden uudet liiketoiminnot jakaa kolmeen ryhmään: Tuotepalvelu, kierrätysmarkkinat ja yhteisöllinen elämäntapa. Tuotepalveluna esimerkiksi Car2Go, joka tarjoaa yhteiskäyttöautoja, joita kuluttajat voivat käyttää mobiilisovelluksen avulla. Idea perustuu siihen, että yksityiset autot seisovat 90 prosenttia ajasta ja siten on turhaa kuluttajien omistaa omaa autoa, vaan he jakavat auton käytön. Auton käyttömaksu perustuu minuuttikorvaukseen ja auton voi jättää periaatteessa minne vaan parkkiin. Auton avaimet ovat valmiina autossa, ja esimerkiksi ovien sulkeminen sekä avaaminen tapahtuu mobiilisovelluksen avulla.

Kierrätysmarkkinat perustuu siihen, että kuluttajilla on paljon turhia tavaroita, joita he eivät itse tarvitse. Tällaisia tavaroita voi olla esimerkiksi vanhat huonekalut tai astiat. Erilaiset teknologia-alustat kuten Tori.fi tai Facebook- kirpputorit tarjoavat kuluttajille helpon markkina- paikan myydä, antaa tai vaihtaa tavaroita.

Yhteisöllinen elämäntapa perustuu muun muassa siihen, jos kuluttajilla on tyhjillään tai vajakäytössä olevia asuntoja tai tiloja, tai esimerkiksi jos ravintoloilla jää ylimääräistä ruokaa, jota he haluavat tarjota kuluttajille. Idea perustuu myös haluun tehdä hyvää ja vaikuttaa, vaikkakin tällä liiketoiminnalla voi tienatakin hyvin. Esimerkkinä Airbnb, joka tarjoaa alustan kuluttajille vuokrata omaa asuntoaan tai osaa asunnostaan muille kuluttajille lyhyeksi tai pidemmäksi aikaa.

Alustatalous on Internetiin pohjautuva ja sen kehityksestä mahdollistuva liiketoiminnan organisointimalli. Tällaisessa monipuolisessa markkina-alustassa arvo syntyy vuorovaikutuksessa datan jakamisen kautta kolmansien osapuolten käyttöön. Alustatalous mahdollistaa uudenlaiset, globaalisti skaalautuvat digitaaliset tuote- ja palveluinnovaatiot yli perinteisten toimialojen. Alustatalouden toimijat pyrkivät houkuttelemaan ja sitouttamaan alustoilleen eri toimijoita usein tarjoamalla mahdollisuuden taloudellisiin hyötyihin. Alustatalouden arvokkain asia ovat toimintayhteisöt, heidän omistamat asiat ja tarjonta, jota he alustalle tuovat. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että jokin yritys tarjoaa alustan, eli esimerkiksi nettisivun, jossa sekä yksityishenkilöt että yritykset voivat luoda lisäarvoa tuottavaa toimintaa, myydä tuotteita ja palveluita. (Tuuliainen 2017; Harmaala ym.2017, 28.)

2.1 Airbnb



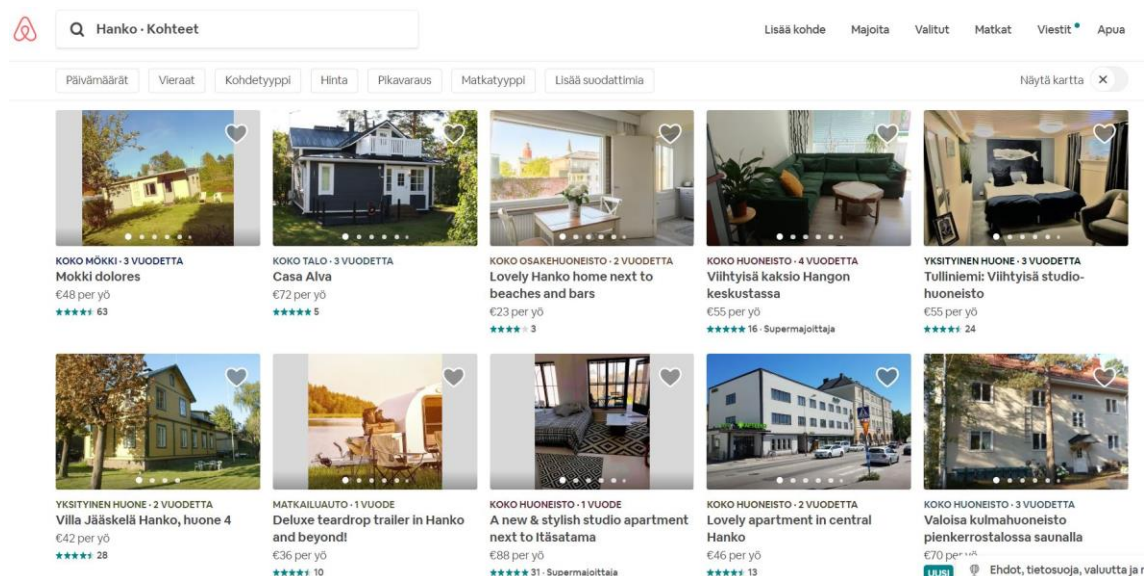
Perustettu:	2008
Perustajat:	Brian Chesky (toimitusjohtaja) Joe Gebbia (Chief product officer) Nathan Blecharczyk (CTO)
Pääkonttori:	San Francisco
Toimialue:	Maailman laajuisesti
Toimiala:	Matkailu
Liikevaihto:	2,6 miljardia (USD) (2017)
Liikevoitto:	93 miljoonaa (USD) (2017)
Työntekijöiden määrä:	3 100 (2017)
Kotisivut:	Airbnb.com

Kuva 3 Airbnb faktat (Wikipedia 2018)

Airbnb, Inc. on yksityisomistuksessa oleva maailmanlaajuisesti toimiva yhtiö, joka toimii verkopohjaisena markkina-alustana ja majoituksen tarjoajana heidän omien verkkosivujen ja mobiiliapplikaatioiden kautta. Sivuston jäsenet eli usein yksityiset kuluttajat voivat tarjota majoitusta tai matkailukokemuksia. Sivustoilla tarjottavat majoituskohteet tai matkailukokemukset ovat siis yksityisten kuluttajien omistuksessa, esimerkiksi heidän asuntonsa, jota he voivat Airbnb- sivuston kautta vuokrata lyhyiksi tai pidemmiksi ajoiksi toisille kuluttajille. Tämä tarkoittaa, että Airbnb toimii vain välitysalustana. Airbnb ei omista heidän sivuillaan olevia majoituskohteita tai matkailukokemuksia (esimerkiksi pyöräretki), vaan he toimivat vain välittäjänä. Jokaisesta välityksestä yritys ottaa komission, joka on 10-13 prosenttia kokonaishinnasta. Komissio kattaa muun muassa verkkosivuston, eli markkinointialustan, asiakaspalvelun ja Airbnb tarjoaman vakuutuksen. (British telecommunications 2018)

2.1.1 Vierailijat ja majoittajat

Potentiaaliset majoittuja, eli vierailijat, voivat etsiä majoitusta käyttämällä tiettyjä suodattimia, löytäkseen itselleen sopivimman majoituksen. Majoittajat voivat etsiä kohteita perustuen majoituskohteeseen, eli minkälaista majoitusta ollaan etsimässä: haetaanko kokonaista asuntoa vai vaikka vain yksityistä huonetta. Tärkeitä suodattimia on myös kohteen sijainti ja halutut matkustuspäivämäärät ja hinta. Suodattimien asettamisen jälkeen tarjoaa Airbnb:n verkkoalusta vieraille kaikki sopivat kohteet listana tai kartalla. Majoittujan on siten helppo selata kohteita ja löytää itselleen sopivin. Kohdetarjouksissa on usein kuvia kohteesta ja tietoa muun muassa siitä, mitä asunnossa on sekä milloin on sisäänkirjautuminen ja uloskirjautuminen. Jokaisen kohteen kohdalla on pienimuotoinen myyntiesittely, jonka tarkoituksena on antaa potentiaaliselle vieraalle mielikuva kohteesta ja toimittaa kohteesta mahdollisimman hyvä ensivaikutelma, joka johtaisi siten majoittujan varaukseen. (Wikipedia 2018)



Kuva 4 Asiakasnäkymä, josta näkyvät muun muassa mahdolliset kohteet, suodattimet ja majoittajien tähtiarviointit. (Airbnb 2019)

Ennen potentiaalista majoituksen varaamista, on vierailijan lisättävä sivustolle omat henkilökohtaiset- ja maksutiedot. Tällä halutaan varmistua, että vierailijat ovat oikeita ihmisiä ja heillä on oikeasti tarkoitus varata majoitusta. Tämä toimii siis eräänlaisena varmistuksena sekä Airbnb:lle että majoittajalle. Majoittajalla on oikeus tehdä omista varausasetuksistaan sellaiset, että potentiaalisilta majoittajilta vaaditaan valtion myöntämä henkilötodistus ennen kuin vieras on mahdollista tehdä varaus.

Majoittajat huolehtivat, että he suunnittelevat heidän vuokrauskalenterinsa omien menojensa mukaan, välttääkseen tuplavarauksia. Majoittajalla on käytössään kalenteri, johon hän voi joko avata tai sulkea päiviä, perustuen siihen, onko majoituskohteessa omassa tai muussa käytössä, vai onko se vapaana vuokrattavaksi vieraille. Majoituskohteesta tuodaan Airbnb- sivustolle kaikki tarvittavat tiedot ja luodaan kohteelle profiili. Hinnoittelun voi majoittaja itse määrittellä päiväkohtaisesti, ja hinnoitteluhaitari on niin laaja, kuin vain majoittaja itse haluaa. Airbnb tarjoaa apua kohteen hinnoittelussa, jonka se perustaa kohteen tyylille ja alueen keskimääräisille yöpymishinnoille.

Majoittaja on myös itse vastuussa siitä, että kohde luovutetaan vieraalle määriteltyyn aikaan ja kuvaillussa kunnossa. Tämä tarkoittaa yleisesti ottaen sitä, että kohde on siistissä kunnossa, eli usein siivous ja lakanoiden sekä pyyhkeiden vaihto sekä varmistaminen, että vieraille on kaikkea välttämättömyystarvikkeita, kuten shampoota ja vessapaperia. Sisään- ja uloskirjautumisesta sopiminen on majoittajan ja vieraan omalla vastuulla, yleensä kuitenkin niissä raameissa, mitä majoittaja on omassa kohdeprofiilissaan esittänyt.

Käytännössä, kun vieras varaa tietyt päivät, tulee siitä majoittajalle ilmoitus, että varaus on tullut. Majoittaja näkee ilmoituksesta muun muassa varauksen päivämäärät, vierailijoiden lukumäärän ja saatavat tuotot. Usein vierailijat ovat myös liittäneet varaukseen myös viestin, jossa he esittelevät itsensä ja jos heillä on jotain kysymyksiä liittyen yöpymiseen. Airbnb:n tarjoaman viestittelypalvelun kautta käydään usein kaikki käytännön asiat läpi vieraiden kanssa, joka tarkoittaa usein ohjeita sisäänkirjautumiseen sekä vaihdetaan esimerkiksi puhelinnumeroita. Sopimisen perusteella vieraat ja majoittaja saapuvat kohteeseen sovittuun aikaan ja paikkaan sekä, että vieraat saavat avaimen ja tarvittavat neuvot, kaikkia tyydyttävään majoittamiseen. Esimerkiksi avainten luovuttamisen vieraille voi majoittaja itse määrittellä parhaaksi näkemällään tavalla, joka on usein, että ne luovutetaan kasvotusten tai jätetään esimerkiksi viereisen kioskin kassalle, jos majoittaja ei itse pääse paikalle niitä luovuttamaan.

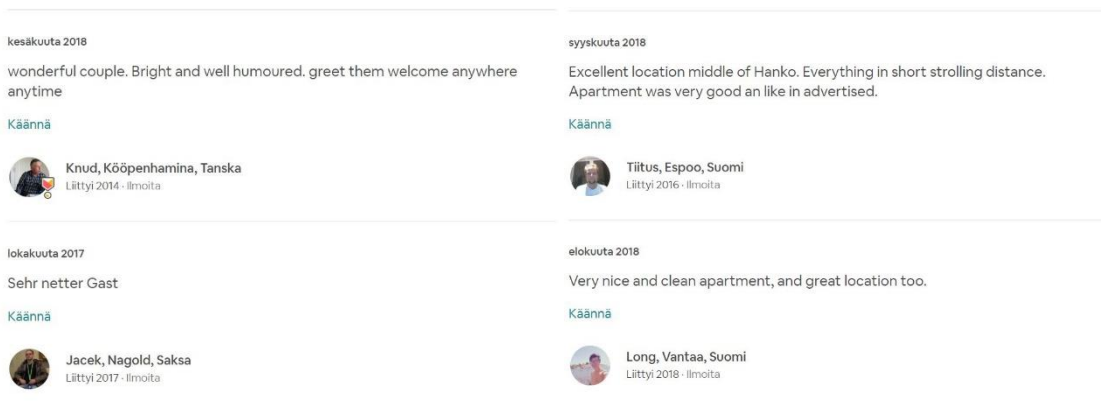
Airbnb siirtää majoittajalle yöpymismaksut seuraavana arkipäivänä majoittumisen alkamisesta. Uloskirjautuminen tapahtuu myös osapuolten ennalta sovitulla tavalla, eli usein avaimet jätetään asuntoon ja siivouksesta huolehtii usein majoittaja itse, ellei toisin ole ilmoituksessa mainittu.

2.1.2 Arvostelusta molemmin puolin

Airbnb ja siinä niin sanotusti menestyminen perustuu pitkälti majoittajan ja vieraan maineeseen. Mainetta kertyy, kun molemmat osapuolet jättävät toisistaan arvosteluita, perustuen

joko majoittajan tai vieraan toimintaan. Arvostelut kerääntyvät molempien osapuolten omaan profiilisivuun, josta voidaan siten selata, millaisia arvosteluita majoittaja tai vieras on saanut. Arvostelut ovat usein sanallisia ja niissä on liitteenä myös tähtiarvostelu (1-5 tähteä, 5 tähteä tarkoittaen erinomainen ja 1 tähti tarkoittaen heikko). Majoitustapahtumassa molemmat osapuolet näkevät aluksi molempien osapuolten kokonaistähdimäärän ja voivat perustaa mahdollista vuokrausta siihen, miellyttääkö tähtiarvo vai kokevatko osapuolet esimerkiksi heikon tason kyseenalaiseksi. Tähtikeskiarvon lisäksi potentiaaliset vieraat näkevät myös tarvittaessa yksityiskohtaisemman sanallisen arvostelun sekä eritellyn tähtiluokituksen, jossa on eroteltu esimerkiksi siisteys ja kohteen koettu arvo. Yksityiskohtaisessa sanallisessa arvostelussa on arvosteltu erikseen esimerkiksi kohteen sisään- ja uloskirjautumista sekä siisteyttä.

Sanallisissa arvioinneissa kerrotaan usein lyhyesti koko kokemuksesta: mitkä asiat menivät hyvin ja missä asioissa on parantamista. Niissä otetaan ylös usein siis tärkeimmät asiat, kuten esimerkiksi majoittajan/ vieraan ystävällisyys ja vieraanvaraisuus, asunnon kunto ja sijainti sekä sisään- ja uloskirjautumisen toimivuus. Sanallisessa arvostelussa avataan myös sitä, minkä takia jompikumpi osapuoli on saanut huonon arvostelun, koska se ei juuri tähtiarvostelusta käy ilmi. Tällaisia tilanteita voi olla esimerkiksi talon sääntöjen noudattamattomuus tai epäonnistunut sisäänkirjautuminen.



Kuva 5 Vasen kuva esimerkki palautteesta vieraille. Oikea kuva esimerkki palautteesta majoittajalle. (Airbnb 2019)

2.1.3 Turvallisuus ja vakuutusasiat

Airbnb tarjoaa majoittajalle vakuutusturvan, joka on ilmainen 800 000 euron vastuuvakuutus suojaamaan henkilö- ja omaisuusvahinkoja. Vastuuvakuutus koskee Airbnb- kohteessa tai majoituspaikassa oleskelun aikana tapahtuneita asioita. Tällaisia voi olla esimerkiksi tavaroiden tai kohteen rikkoontuminen tai tavaran varastelu. (Airbnb 2019)

”Majoittajan vakuutusturva tarjoaa kaikille majoittajille ilmaisen Majoittajan vakuutusturvan. Se on kolmansien osapuolten vastuuvakuutus siinä epätodennäköisessä tapauksessa, että joku nostaa sinua vastaan kanteen tai esittää sinulle korvausvaatimuksen henkilö- tai omaisuusvahingon perusteella (Airbnb 2019)”.

Mikäli vieras kokee kohteen huonommaksi, mitä on kuvailtu tai haluaa esittää korvausvaatimuksia, käsitellään ne tapauskohtaisesti. Usein hyvityksestä on helpointa aloittaa keskustelemaan majoittajan kanssa, mutta jos siinä ei päästä yhteisymmärrykseen auttaa Airbnb sen jälkeen.

2.1.4 Airbnb:n historia

Ajatus Airbnb:n tapaisesta palvelusta syntyi San Franciscossa vuonna 2007, kun ystävyksillä Brian Chesky ja Joe Gebbiällä ei ollut varaa maksaa heidän asuntonsa vuokraa. He olivat lisärahan tarpeessa ja saivat ajatuksen, että laittavat olohuoneeseensa ilmapatjan ja rupeavat pyörittämään ”bed and breakfast” tyylistä palvelua. Eli vieraat saavat maksua vastaan käyttöönsä yösijan ja tarvittavat palvelut sen ympärillä, kuten wc. Aluksi oli tarkoituksena tienata vain vähän ekstra rahaa. (Airbnb Press Room 2019)

Vuonna 2008 sai liiketoiminta lisätuulta alleen, kun Nathan Blecharczyk, heidän kolmas yhtiökumppaninsa liittyi mukaan ja he päättivät nimetä liiketoimintansa AirBed & Breakfast:ksi. He perustivat yhdessä sivuston 2008 vuoden elokuussa nimeltä airbedandbreakfast.com, joka tarjosi lyhytaikaisia yöpymisiä ja aamupalaa. Ensimmäiset asiakkaat olivat erään konferenssin aikaan, kun matkailijoilla oli vaikeaa löytää vapaita yöpymismahdollisuuksia muualta. (Airbnb Press Room 2019)

Hiljalleen he saivat kerättyä lisää rahoitusta sijoittajilta ja vuoteen 2009 toukokuuhun mennessä heillä oli 10 000 käyttäjää ja 2500 majoitusvaihtoehtoa. Vuonna 2009 nimi verkkosivu lyhennettiin airbnb.com:ksi ja alustalla oli kertynyt pelkkien ilmapatjamajoitusten lisäksi myös muun muassa kokonaisia asuntoja sekä yksityisiä huoneita. (Airbnb Press Room 2019)

Vuoden 2009 jälkeen yhtiö keräsi yhä lisää rahoitusta ja uusia käyttäjiä. Kesäkuussa vuonna 2012 Airbnb:n kautta oli varattu jo 10 miljoonaa varattua yötä ja näistä 75 prosenttia tuli muualla kuin pelkästään Yhdysvalloissa. (Airbnb Press Room 2019)

Muun muassa yritysostojen, kansainvälisen laajentumisen, uusien rahoittajien, uusien yhteistyökumppanien, mobiiliapplikaation ja monien uusien käyttäjien vuoksi on Airbnb. Inc niin iso, kuin se tällä hetkellä on. (Airbnb Press Room 2019)

3 Huoneenvuokrasopimus

Kiinteistön hallintaoikeuden luovuttamisesta toisen käyttöön, kun luovutuksen kohteena on rakennus tai osa rakennuksesta, esimerkiksi huoneisto, puhutaan yleisesti huoneenvuokrasopimuksesta. Tällaisella sopimuksella voidaan myös luovuttaa hallintaa esimerkiksi maa-alueisiin, kun pääasiallisena kohteena pysyy esimerkiksi huoneisto. Huoneenvuokrasopimusta käytetään, kun kohteena oleva kiinteistö tai osa siitä, vuokrataan eteenpäin toiselle taholle kiinteistön omistajan toimesta. (Kasso 2010, 1.)

Kiinteistöomaisuus eli kiinteistö tarkoittaa rekisteriin merkittyä maa-aluetta tai sen osaa, sen alueen rakennuksilla ja laitteilla. Jos rakennus ei kuulu sen maapohjan omistajalle, ei rakennus kuulu myöskään siihen kiinteistöön, esimerkiksi, jos maapohja on vuokrattu rakennuksen omistajalle. Kiinteistön hallinta voi olla suoraa omistamista, jos kiinteistön omistaja käyttää ja hallitsee kiinteistöä itse, esimerkiksi omistaja itse käyttää omistamallaan tontilla olevaa omakotitaloa ja sen maapohjaa. (Kasso 2010, 1.)

Välillinen tai epäsuora kiinteistön omistaminen tarkoittaa, kun kiinteistön hallinta ja omistusoikeus on erillään toisistaan. Tällaisissa tapauksissa kiinteistön omistaa useimmiten kiinteistö-osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa yhtiö omistaa rakennuksen ja usein maapohjan, mutta rakennusta ja siinä olevia huoneistoja hallitsevat kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajat, eli huoneiston omistajat. Asunto-osakeyhtiö omistaa ja hallitsee vähintään yhtä rakennusta tai rakennuksen osaa ja tällöin huoneiston tai huoneistojen pinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Keskeisenä tarkoituksena on asumisen järjestäminen. Asunto-osakeyhtiön osake tai osakkeet antavat oikeuden hallita huoneistoa tai muuta tilaa. Kiinteistöosakeyhtiö on muuten samanlainen kuin asunto-osakeyhtiö, mutta siinä yhtiön hallinnassa olevaa rakennusta tai sen

maan käyttötarkoitusta ei ole rajoitettu, kuten asunto-osakeyhtiössä. (Kasso 2010, 1-3; Minilex 2019)

Huoneenvuokrasopimuksesta voidaan puhua, kun omistaja omalla määräysvallallaan, omistusoikeutta luovuttamatta, luovuttaa myös rakennuksen tai sen osan käyttöoikeuden määräytyksi ajaksi tai toistaiseksi voimassaolevana. Oikeusohjeissa ei erotella sitä onko kyseessä esimerkiksi vapaa-ajan kiinteistö tai maatila, vaan niitä koskevat käytännössä samat säädökset, kuin huoneenvuokrasopimusta. Huoneenvuokrasopimus on keskeinen merkitys kiinteistömarkkinoilla, sillä noin yksi kolmas osaa on vuokra-asuntoja, eli omistajana on yksityisiä henkilösijoittajia, sijoitusyhtiöitä sekä yleishyödyllisiä yhteisöjä ja kuntia. Yleishyödylliset yhteisöt ovat yhteisöjä, jotka ne korostavat toiminta-ajatuksenaan ”yhteistä hyvää” ja ne eivät ilmoita pyrkivänsä tuottamaan voittoa. Suurimpia tällaisia yhteisöjä Suomessa on muun muassa Koneen säätiö ja Aalto-korkeakoulusäätiö. Perusajatukseltaan perustuu huoneenvuokrasopimus siis omistajan, eli vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen sopimukseen, jossa kiinteistö vuokrataan vuokralaiselle esimerkiksi asuinhuoneistoksi, toimitilaksi tai myymäläksi. Sitä kumpaa lakia kohteeseen sovelletaan laki asuinhuoneiston vuokraamisesta vai laki liikeyhteisön vuokraamisesta, riippuu siitä mikä on kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus. (Kasso 2010, 3, 147-148.; Virén 2014, 110.)

Vuokralaisen päävastuuna on maksaa sovittua vuokraa ajallaan ja huolehtia huoneistosta niin, että se ei vahingoitu, pois lukien tavanomainen huoneiston kuluminen. Vuokraajan velvollisuutena on pitää huoneisto sopimuksen mukaisessa kunnossa. Yleisesti on vuokrasopimus tehtävä aina kirjallisena sopimuksena, jos kyseessä on määräaikainen asuinhuoneiston vuokrasopimus. Suulliset vuokrasopimukset katsotaan toistaiseksi voimassa oleviksi, pois lukien, jos kyseessä on vapaa-ajan asuntoa koskeva sopimus, silloin myös suullinen sopimus sopii määräaikaiseksi. Yleisen ohjeen mukaan tulisi kuitenkin kaikki vuokrasopimukset tehdä kirjallisena sekaannuksien sekä ongelmien välttämiseksi. (Kasso 2010, 149.)

Velvoitteiden täyttämiseksi voidaan osapuolten välillä sopia asetettavaksi vakuus. Kohtuulliseksi vakuuden määräksi on määritelty kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa. Yli kolmen kuukauden vastaavaa summaa pidetään mitättömänä. Vakuus on vuokralaisen omaisuutta, jos ei tapahdu vuokralaisen laiminlyöntejä, kuten vuokran maksamatta jättämistä, jolloin vakuuden omistus siirtyy vuokraajalle. Vakuuden talletuksen korko kuuluu myös lähtökohtaisesti vuokralaiselle. Aviopuoliset tai avioliitonomaisessa suhteessa huoneistossa yhdessä asuvat vastaavat yhdessä vuokrasopimuksen velvoitteista, riippumatta siitä kumman nimissä sopimus on. (Kasso 2010, 150.)

Asuinhuoneistojen vuokrasopimukset ovat voimassa joko toistaiseksi tai määräajallisesti. Vuokrasuhteiden pituus on vapaasti määriteltävissä, eikä sitä laissa rajoiteta, muutamaa erikoistapausta lukuun ottamatta. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus tarkoittaa, että vuokra-

aika on ennalta määrittämätön ja se päättyy vuokrasuhteen irtisanomiseen. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy, kun sovittu määräaika umpeutuu, ilman erillistä irtisanoutumista. Määräaikainen sopimus voidaan myös päättää ennenaikaisesti sopimalla siitä yhteisesti. Muissa poikkeusirtisanomistapauksissa tarvitaan tuomioistuimen lupa. Vuokralaiselle lupa voidaan myöntää esimerkiksi sairaustapauksissa tai opiskelun perässä muualle muuton vuoksi. Vuokranantajalle lupa voidaan myöntää esimerkiksi, jos hän tarvitsee huoneistoa omaan tai perheenjäsenensä käyttöön. Sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä on toisella osapuolella oikeus kohtuulliseen korvaukseen. (Kasso 2010, 150-151.)

Huoneisto on luovutettava kuten sopimuksessa on sovittu. Esimerkiksi viivästyksen asuntoon muuttamisessa, joka johtuu vuokranantajasta, antaa vuokralaiselle oikeuden purkaa sopimuksen. Vuokrasopimuksen perusero on, että asunto on tarkoitettu vuokralaisen tai hänen perheensä yhteisenä asuntona. Asuntoa saa käyttää asuntona myös muun muassa hänen lähisukulaisensa tai siten, että asunnosta luovutetaan enintään puolet toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan lupaa, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle haittaa tai häiriötä. Tällainen luovutus voi olla myös alivuokrasuhde. Muissa tapauksissa ei vuokralainen saa ilman vuokranantajan sopimusta luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi. Väliaikaisesti saa asunnon luovuttaa toiselle enintään kahdeksi vuodeksi esimerkiksi vuokraajan työn muuttumisesta toiselle paikkakunnalle. Ellei toisin ole sovittu vastaa vuokraaja luovutuksesta huolimatta sopimuksen mukaisista velvoitteista vuokranantajalle. Vuokralainen ei saa ilman sopimuksessa mainittua tai vuokranantajan lupaa antaa vuokraoikeuttaan toiselle, poikkeuksena jos kyseessä on vuokralaisen puoliso tai perheeseen kuuluva lapsi tai vanhempi. (Kasso 2010, 152-153.)

Jälleenvuokraukseksi kutsutaan, kun vuokralainen vuokrasopimuksen tai vuokranantajan luvalla vuokraa koko asuinhuoneiston edelleen vuokralaisen omalle uudelle vuokralaiselle. Jälleenvuokraukseen tarvitaan myös alkuperäisen vuokralaisen lupa. Tällaisella sopimuksella on tarkoitus antaa jälleenvuokraajalle samat oikeudet, kuin alkuperäiselle vuokraajalle. (Kasso 2010, 153-154.)

Alivuokraukseksi kutsutaan, kun vuokralainen vuokraa osan vuokralla olevasta huoneistostaan toiselle käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokraukseksi kutsutaan myös, jos vuokraaja antaa osan huoneistosta toisen käyttöön ja samalla käyttää huoneistoa itse. Alivuokrasuhde voi olla toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen. Sopimuksena käytetään pohjana usein huoneiston omistajan ja päävuokralaisen välistä sopimusta. Alivuokralainen ei kuitenkaan saa päävuokralaisen kaltaista irtisanomissuojaa. (Kasso 2010, 154-155.)

Vuokranmaksu on vuokralaisen päävelvoite. Vuokranmaksupäivä on hyvä määritellä vuokrasopimuksessa, mutta se on viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Vuokran määrä on kohtuullisuuden puitteissa vapaasti sovittavissa. Perustellut

vuokrankorotukset ovat mahdollisia, mutta niissä suositukset ovat, että vuokrat sovittaisiin korotettavaksi useammassa erässä. Yksipuolinen vuokrankorotus ei ole mahdollinen ilman siitä mainintaa vuokrasopimuksessa. Korottamisoikeudesta tai vuokran tarkistamisesta voidaan sopia vuokrasopimuksessa tai erikseen, jos sopimus on voimassa toistaiseksi tai se on tehty määräajaksi, vähintään kolmeksi vuodeksi. Tällöin vuokran korotus voidaan sitoa indeksiin tai sitä voidaan korottaa tietyllä prosentilla vuosittain. Vuokran korotuksesta on ilmoitettava kirjallisesti ennen sen voimaantuloa. Jos jompikumpi osapuolista ei ole tyytyväinen vuokran tasoon tai sen korotuksiin, haetaan niihin ratkaisua tuomioistuimesta, joka perustaa päätöksensä kohtuullisuuteen, esimerkiksi vertaamalla yleistä vuokratasoa kyseisellä alueella. (Kasso 2010, 155-156.)

4 Tutkimuksen suorittaminen

4.1 Tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on kartoittaa sijoittajan näkökulmasta mahdollisuutta joko vuokran kohdettaan tavallisella pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai vuokrata kohdetta Airbnb:n kautta. Tavoitteena on avata, joko yksityisille-, muille asuntosijoittajille tai asiasta kiinnostuneille, sitä mikä vuokrausmuoto on kokonaisuudessaan sijoittajalle paras ja sopivin vaihtoehto, joko tuottavuudeltaan tai yleisesti. Tavoitteena on esittää ja vertailla tavallisen vuokrauksen ja Airbnb:n tuottavuudellisia mahdollisuuksia. Yksi tavoitteista on myös selvittää, onko järkevämpää sijoittaa pienempään vai suurempaan kaupunkiin, sillä opinnäytetyössä käytetään kohteina yli puolen miljoonan asukkaan Helsinkiä ja noin 5000 tuhannen asukkaan Hankoa.

4.2 Opinnäytetyön luotettavuus ja eettisyys

Dokumenttianalyysin luotettavuus tässä tutkimuksessa voidaan jakaa joko dokumenteista tai tutkijasta johtuviin luotettavuuskysymyksiin. Dokumentit antavat sekä laadullista että määrällistä tietoa tietystä ilmiöstä ja ne on usein luotu muuta käyttötarkoitusta varten. Luotettavuutta voi heikentää myös, että kaikki dokumentit eivät ole saatavilla, niihin ei ole pääsyä tai niistä ei suostuta kertomaan tietoa, jos tutkimus itsessään liittyy esimerkiksi johonkin yritykseen. Luotettavuutta pohtiessa on hyvä tiedostaa millaisiin dokumentteihin on pääsy ja millaisiin ei ole, sillä monet eri asiat voivat vaikuttaa siihen ovatko dokumentit julkisia. Tällaiseen asiaan voi vaikuttaa esimerkiksi yrityksen imagoon vaikuttavat asiat. Luotettavuus ongelmia voidaan minimoida muun muassa täydentämällä tutkimusmateriaalia haastattelulla. Luotettavuuteen vaikuttavia seikkoja voi olla analysoitavan dokumentin laatu. Analysoitava dokumentti voi sisältää esimerkiksi erehdyksiä tai ennakoasenteita. Data voi olla myös

vanhentunutta tai epätarkkaa. Valittaessa tiettyä dokumenttia tulisi pohtia muutamia peruskysymyksiä: kuka tuotti dokumentin, milloin ja mitä varten. Henkilökohtaiset dokumentit voivat myös sisältää väärää tietoa sekä niihin voi vaikuttaa muisti ja henkilön sen hetkinen mielentila. Näiden dokumenttien sisältöön on myös voitu vaikuttaa ulkopuolelta. Dokumenttien kirjoittaja kertoo väistämättä asiat aina omasta näkökulmastaan, riippuen esimerkiksi siitä, missä ammatissa tutkija on. Totuuteen voi vaikuttaa myös muun muassa henkilön uskonnollisuus, poliittisuus tai kansallisuus. (Anttila 1998.; Piergiorgio 2003, 287-309)

Tutkijan on oltava perillä hänen keräämiensä dokumenttien ja datan niin sanotusta kielenkäytöstä ja kulttuurista, sillä ne voivat vaihdella kontekstista ja alustasta riippuen. Tässä on vaarana, että tutkija ei itse ymmärrä mitä tietyt sanat tai ilmaiset tarkoittavat tai ei ymmärrä niiden lauseyhteyttä. Valittaessa dokumentteja voi niistä näkyä tutkijan omia ideoita tai tukevia lähteitä. Tämän vuoksi on tutkimuksessa mainittavat täsmällisesti muun muassa nimet, viittaukset ja tapahtumat, täten on muiden helppo käydä tarkastamassa tietojen oikeellisuus. (Anttila 1998.)

4.3 Dokumenttianalyysi

Opinnäytetyön luonteen perusteella, käytetään tässä opinnäytetyössä hyödyksi dokumenttianalyysia. Dokumenttianalyysi on laajan tutkimusaineiston analyysia, jota ei saada kokoon suorilla tai välittömällä havainnoilla. Luonteeltaan se on erilaisten tulosten tallentamista tai suullisia, käsinkirjoitettuja tai painettuja selontekoja. Tähän analyysimenetelmä ryhmään kuuluu myös historian tutkimus. (Anttila 1998.)

Valmiit dokumentit ovat vaihtoehtona tutkimusaineiston keräämiseen esimerkiksi haastattelujen tai kyselylomakkeiden avulla. Valmiiden dokumenttien käyttö voi olla ainoa mahdollisuus saada tietoa aiheesta. Varsinkin käsitellessä uutta aihetta, on se helpompaa käytännössä ja taloudellisesti mahdollisempaa, käyttää dokumenttianalyysia hyödyksi, jos aiheesta on hyvin saatavilla esimerkiksi sanomalehti- ja aikakauslehtiartikkeleita, haastatteluja tai tilastoja. Uudesta ilmiöstä ei tiedetä vielä niin paljon ja siitä ei ole kertynyt kirjallisuutta. Tällöin on hyvä tutkia ja tutustua olemassa olevaan aineistoon ja selvittää miten muut ovat menelleet. Dokumenttianalyysiin sisältyy myös tutkijan omaa näkökulmaa sekä dokumenttianalyysi ei ole sidoksissa aikaan tai paikkaan eikä vaadi yhteistyökumppania. (Anttila 1998.)

Airbnb on aiheena niin tuore, että siitä ei ole kertynyt juurikaan muun laista kirjallisuutta, kuin sanomalehti- ja aikakauslehtiartikkeleita. Opinnäytetyön tulokset pohjautuvat myös enemmän olemassa olevaan dataan, kuten hintoihin ja taulukkoihin, joita ei ole mahdollista tai järkevää kerätä muualta kuin Airbnb:n omilta sivuilta ja sen kumppaneiden sivuilta. Toisaalta kerätessä dataa esimerkiksi vuokrausmarkkinoista, on järkevää käyttää yleisiä

vuokraussivustoja tai Tilastokeskusta, saadakse kattava datapohja tukemaan mainittuja lukuja ja tilastoja. Kun data kerätään käyttäen virallisia lähteitä, jossa tieto on täsmällistä, saadaan parhaiten käsitys muun muassa yleisestä hintatasosta.

Teorian puolelta on opinnäytetyö painottunut selvästi yksiselitteisiin käsitteisiin, kuten niin sanottu tavallinen vuokraaminen (Huoneenvuokrasopimus) tai alustatalous. Tämä tarkoittaa, että periaatteessa mitä tahansa lähdettä käytetään, on käsitteiden selitykset saman suuntaisia. Puhuttaessa jostain yrityksestä, kuten Airbnb, on helpointa kerätä yrityksestä yleistietoa heidän omilta sivuiltaan tai muista luotettavista lähteistä. Kerätessä perustietoa yrityksestä, ovat tiedot hyvin samanlaiset kaikissa lähteissä ja ne perustuvat usein kyseisen yrityksen vuosiraporttiin tai vastaavaan.

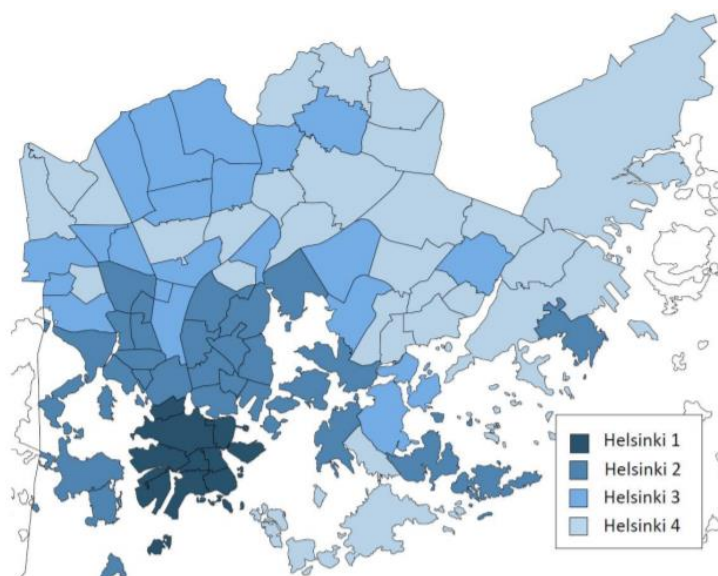
Opinnäytetyössä on käytetty haastattelua, jossa on kerätty tietoa toiselta Airbnb- isännältä. Tässä haastattelussa on ollut tarkoituksena saada kattavampaa tietoa hänen omasta Airbnb kohteestaan ja kokemuksestaan yleisesti. Haastattelussa saatiin tarkempaa tietoa Airbnb:n ja yleisen asumisen kustannusrakenteista, joita pystyttiin myös vertailemaan tutkijan omien kokemusten kanssa. Haastateltavia oli yksi, joka perustuu siihen, että saadaan yleisesti suuntaa antava kuva/esimerkki mahdollisista kokonaiskustannuksista ja tuotoista, kun vertaillaan kahta saman tyylistä kohdetta kahdessa eri kaupungissa. Toinen kohteista on tutkijan oma Hangossa ja toinen on haastateltavan kohde Helsingissä.

Käytetyt aineistot voidaan jakaa kahteen eri tietolähteisiin; primaareihin sekä sekundaarisiin. Primaarit tiedonlähteet ovat alkuperäistä uutta tietoa tai tiedon uutta tulkintaa. Näihin kuuluvat muun muassa teokset, artikkelit ja tutkimusraportit. Primaarilähteitä tulisi suosia esimerkiksi opinnäytetyötä tehdessä, sillä silloin saadaan varmuus käytetyn lähdemateriaalin luotettavuudesta. Verkkodokumentit kelpaavat primaarilähteiksi. Sekundaarit tiedonlähteet sisältävät primaarilähteistä tulevaa tietoa, esimerkiksi julkaisu tai tiedosto. Sekundaarilähde on myös tekstissä käytetty suora lainaus tai viittaus. Kolmas mahdollinen lähteistä on tertiärlähde, joka on lainattu useamman välikäden kautta kyseiseen esimerkiksi dokumenttiin. Suulliset lähteet ovat aina primäärilähteitä. Kirjalliset voivat olla myös sekundääri- tai tertiärlähteitä. (internetix; akademia.org 2009)

4.4 Koko tutkimus, Tutkimusmateriaali

Tutkimusmateriaalissa tutkitaan keskimääräisiä vuokria molemmissa kaupungeissa sekä lasketaan keskiarvolliset siivousmaksut ja lisähenkilömaksut. Tämän jälkeen esitellään kohde sekä Hangossa että Helsingissä ja molemmista lasketaan tuotto-oletukset. Lopuksi tarkastellaan Airbnb- markkinoita kyseisissä kaupungeissa taulukkoja ja laskuja apuna käyttäen.

4.4.1 Keskimääräiset vuokrahinnat Helsingissä:



Kuva 6 Kartta vuokrahinnoista. (Mäki 2017)

Kuukausivuokra (e / m ²)	Yksiö	Kaksio	Kolmio ja isommat	Keskimäärin yhteensä
Koko Helsinki	22,10	15,71	13,85	16,64
Helsinki 1	25,34	19,34	16,92	20,56
Helsinki 2	23,44	17,12	15,02	18,88
Helsinki 3	18,80	14,55	13,08	14,72
Helsinki 4	17,28	13,78	12,58	13,72

Taulukko 1 Kuukausivuokrat Helsingissä. (Mäki 2017)

Helsinki 1- alue käsittää Helsingin keskusta-alueen, kun taas Helsinki 2-4 alueet sijoittuvat kauemmaksi keskusta. Helsinki 4-alue ollen kauimmaisina, sijoittuen Helsingin ulkorajoille. Kuvasta 1 pystyy todentamaan, miten paljon vuokra-asuntojen hinnat vaihtelevat sijainnin ja koon mukaan. Taulukko 1 selviää esimerkiksi, että Helsinki 1-alueella on melkein 7 euroa kalliimpaa keskimäärin per neliö kuin Helsinki 4-alueella. Myös yksiöiden ja kaksioiden välillä on suuria hinta eroja, esimerkiksi yksiö Helsinki 1-alueella maksaa keskimääräiseltä neliöhinnaltaan melkein 6,5 euroa enemmän kuin samalta alueelta kaksio. Otoksen määrä 537 kpl.

Saadakseen Hangon ja Helsingin luvut verrattavaan muotoon, vertaillaan vuokraa neliömäärältään saman suuruiseen keskiarvoon mikä Hangossa on eli 57 m². Näin saadaan keskimääräinen hinta vuokra-asunnolle Helsingissä.

	Keskimääräinen vuokra (€/ m ²)	Keskimääräinen vuokra (per kk)
Helsingin vuokra-asunnot	16,64 €/ m ²	946 euroa

Taulukko 2 Laskettu keskimääräinen vuokra Helsingissä.

4.4.2 Keskimääräiset kuukausivuokrat Hangossa

Hangosta ei löydy suoraan Tilastokeskukselta tietoa keskimääräisistä vuokrista, vaan Hanko on kategoriassa alle 20 000 asukkaan alueena.

Alue	Vuokra euroa/m ²	Lukumäärä	Indeksi 2010=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Alle 20 000 asukasta	9,66	443	125,4	0,7	2,4

Taulukko 3 Keskimääräinen vuokra alle 20000 asukkaan alueella. (Tilastokeskus)

Tilastokeskuksen tilastot pätevät koko Suomen alle 20 000 asukkaan alueisiin. Esimerkiksi Uudenmaan ja muiden maakuntien eroja ei ole mitenkään eroteltu/huomioitu. (Tilastokeskus) ” Kuntien välisestä ja kansainvälisestä nettomuutosta eli kokonaisnettomuutosta eniten muuttovoittoa saivat Uusimaa, 3 165 henkeä, ja Pirkanmaa, 468 henkeä. Suhteellisesti eniten muuttovoittoa kokonaisnettomuuton mukaan saivat Uusimaa, 1,9 promillea sekä Ahvenanmaa, 1,8 promillea (Tilastokeskus)”. Edellä mainitun perusteella onkin siis syytä huomioida Uudenmaan todennäköisesti korkeammat vuokrahinnat asukasluvultaan pienemmissäkin kaupungeissa verrattuna muihin Suomen asukasluvultaan pieniin kaupunkeihin, sillä perusteella, että Uudellemaalle muuttaa Suomen kunnista eniten uusia asukkaita. (Tilastokeskus)

Tarkastellaan Hangon yleistä vuokratarjontaa ja lasketaan sen perusteella Hangon vuokra-asuntojen keskimääräinen hinta, koko ja hinta per neliö.

	Määrä	Keskimääräinen vuokra (per kk)	Keskimääräinen asuntojen koko	Keskimääräinen vuokra (€/ m ²)
Hangon vuokra-asunnot	27 kappaletta	602 euroa	57 m ²	10,56 €/ m ²

Taulukko 4 Hangon keskimääräinen vuokra. Keskimääräinen asuntojen vuokra ja koko on laskettu siten, että korkein ja alhaisin vuokra sekä koko on poistettu laskelmasta. Ylläolevan taulukon tiedot ovat kerätty oikotie.fi- sivustolta marraskuun alussa 2018.

4.4.3 Muita Airbnb- maksuja

Airbnb-majoittajat (eli asunnonomistajat/ asunnosta vastaavat) voivat pyytää ylimääräisiä maksuja. Tällaisia ylimääräisiä maksuja ovat usein siivousmaksu, vieraiden lukumäärään liittyvät maksut ja vuokravakuus. Siivousmaksu tarkoittaa maksua, jonka vieras maksaa siitä, että asunto siivotaan ja lakanat sekä pyyhkeet vaihdetaan, eli asuntoa ei silloin tarvitse vierailijan itse juuri siivota sekä riittää usein, että jättää asunnon yleissiistiksi. Vieraiden lukumäärään liittyvät maksut ovat maksuja, jotka liittyvät siihen, että onko esimerkiksi kaksi vai neljä vierasta. Neljälle vieraalle tarvitaan enemmän vuodevaatteita ja sotkuakin syntyy usein enemmän, kuin kahdelle.

Vuokravakuus on ainakin Suomessa harvinaisempi, mutta se toimii siis samalla lailla, kuin niin sanotusti tavallisessakin vuokrauksessa, eli vieras maksaa etukäteen jonkun prosentin pyyntihinnasta majoitustarjoajalle ja kun vuokraus on ohi ja vieras on lähtenyt, saa vieras

vakuuden takaisin. Vuokravakuudella varmistetaan se, että asuntoa ei jätetä huonoon kuntoon tai siellä ei ole mennyt mitään rikki. Jos näin olisi käynyt, pitäisi omistaja vakuuden joko kokonaan itsellään tai pidättäisi jonkun tietyn osuuden siitä. Vakuus on siis vain varmistava tekijä Airbnb- vuokran yhteydessä, mutta kuten mainittu varsinkin Suomessa, ei kauhean yleinen.

Airbnb:lta ei saanut suoraan vastauksia keskimääräisen siivousmaksun tai ylimääräisen henkilön hintaa, joten saadakse jotain vertailulukuja ja jonkin keskiarvon laskujen tueksi, laskettiin pienestä otannasta keskimääräinen siivousmaksu ja ylimääräisen henkilön maksu (kahden henkilön jälkeen).

Siivousmaksun keskiarvoa laskettaessa, käytetään siinä yhtä aivan tavallista viikonloppua tammi-kuussa, perjantaista sunnuntaihin yöpymisellä ja kahdella vieraalla Helsingissä. Kyseessä siis kokonainen asunto. Siivousmaksut vaihtelivat tässä otannassa 0 eurosta 60 euroon. Yhden lisävieraan keskiarvoa laskiessa käytettiin samoja kriteereitä, kun siivousmaksua laskiessa. Yhden lisävieraan yhden yön hinta vaihteli 0 eurosta 35 euroon.

	Otannan määrä	Keskimääräinen siivousmaksu
Siivousmaksu	47 asuntoa	17,8 euroa
	Otannan määrä	Keskimääräinen hinta yhdelle lisävieraalle per yksi yö
Yksi lisävieras per yö	24 asuntoa	12,3 euroa

Taulukko 5 Keskimääräinen siivous- ja lisävierasmaksu

Tilastoitujen yöpymisten kuukausivaihtelu Hangossa

Vuosi 2015	N	%
Tammi	533	1 %
Helmi	715	1 %
Maalis	932	2 %
Huhti	1479	3 %
Touko	3050	6 %
Kesä	9223	19 %
Heinä	15709	32 %
Elo	11189	23 %
Syys	3119	6 %
Loka	1570	3 %
Marras	965	2 %
Joulu	662	1 %
Yhteensä	49146	100 %

→ 73 % tilastoiduista yöpymisistä sijoittuu kolmelle kesäkuukaudelle.

Taulukko 6 Yöpymisten kuukausivaihtelu (Vuorela, Holttinen)

Tutkimuksessa on myös hyvä ottaa selville, mitä eroja on asuntojen välillä suuressa kaupungissa, kuten Helsingissä ja pienemmässä kaupungissa, kuten Hangossa. Nämä kohteet valittiin sen takia, että näissä molemmissa paikoissa on mahdollista saada yhdestä samantyylisestä asunnosta molemmissa kaupungeissa kaikki mahdolliset tiedot, mukaan lukien sijoitetut rahat, vastikkeet ynnä muut. Helsinki, Suomen pääkaupunkina on houkuttelevin kaupunkikohde ja sinne saapuu miljoonia turisteja ympäri vuoden. Hankoa taas pidetään kesäkaupunkina ja sinnekin varsinkin kesäkuukausina saapuu paljon turisteja suhteessa asukaslukuun. Kuten Taulukko 6 osoittaa, että jopa 73 prosenttia matkailijoista on Hangossa juuri kolmena kesäkuukautena, eli kesä-, heinä- ja elokuussa. Kesäkuukausien jälkeen matkailijoiden määrä tippuu hyvin paljon ja esimerkiksi joulukuusta maaliskuuhun vain 5 prosenttia yöpyy näinä kuukausina yhteensä.

4.4.4 Kohde Helsingissä sekä Hangossa

Vertauskohteina Helsingissä ja Hangossa ovat hyvin samantyylliset asunnot, jotka ovat kunnoltaan ja neliömäärältään samansuuntaiset. Molemmat kohteet ovat myös osaksi Airbnb-vuokralle tavallisen asumiskäytön lisäksi. Helsingin kohteet tiedot on kerätty haastattelemalla kohteen omistajaa ja Hangon kohde on tutkijan käytössä.

Helsinki, Punavuori

Hinta:	180 000 euroa
Koko:	27 neliötä
Kokoonpano:	Yhdistetty makuuhuone/ olohuone, keittiö, kylpyhuone/ wc.
Vastike:	121 euroa kuukaudessa
Kunto:	Hyvä
Keskimääräinen Airbnb- yö:	65 euroa



Kuva 7 Punavuoren asunto

Vertailukohteista ensimmäinen sijaitsee Helsingin Punavuorella, eli aivan keskustassa. Kyseessä on noin 1960-luvulla valmistunut kerrostalo. Asunnon koko on 27 neliötä ja siinä on kaikki tarpeellinen, mitä pieneen asuntoon mahtuu muun muassa kylpyhuone ja keittiö kaikilla mukavuuksilla. Asunto on remontoitu alle viisi vuotta sitten, joten kunto on hyvä. Vastike on 121 euroa kuukaudessa.

Punavuoren asuntoon mahtuu 1-4 vierasta ja se on ollut Airbnb- sivustolla noin pari vuotta. Syynä Airbnb- vuokrauksen aloittamiseen on omistajan työ, jonka vuoksi hän on aina pari viikkoa pois kotoa kuukaudessa. Omistaja koki asunnon tyhjällään olon epäkäytännölliseksi ja turhaksi, ja täten päätti aloittaa Airbnb- vuokrauksen saadakseen lisätuloja ja asunnon hyötykäyttöön. Tähän asti suurimmilta ongelmilta on välttytty ja yleispiirtein on kaikki sujunut hyvin, muutamaa sattumusta lukuun ottamatta. Useimmat yöpyjät asunnossa ovat muualta kuin Suomesta.

Asunnon keskimääräinen Airbnb- yö hinta on 65 euroa (ei mukaan lukien siivousmaksua tai lisähenkilömaksuja). Asunnon hintahaarukka perusyölle ilman muita kustannuksia on 59 eurosta 79 euroon riippuen ajasta. Esimerkiksi kesällä pystyy pitämään korkeampaa hintaa kuin talvella ja erikoisviikonloppuna, kuten Flow-festival viikonloppuna. Hintaan vaikuttaa myös se, että asunnon omistaja on niin sanottu Super-host sekä Airbnb:ta on pyöritetty jo muutama vuosi. Super-host tarkoittaa, että isäntä on saanut vierailijoilta keskimäärin yli 4,7 tähden arvioita, kun maksimi on 5 tähteä. Täten, kun vieraat ovat etsimässä esimerkiksi asuntoa Helsingistä, näkevät he suoraan valintahetkellä millaisia tähtiarvioita majoittajat ovat

keskimäärin muilta vierailta saaneet ja voivat käyttää tähtiarvostelua yhtenä valintakriteerinä. Super-host- titteli viittaa usein hyvään asuntoon ja luotettavaan, täsmälliseen ja kokeneeseen majoittajaan. Myös se, että asunto on ollut vuokrattavana jo pidempään, eli pari vuotta, tuo asiakkaille myös kokeneen majoittajan kuvan. Oletettavasti vierailijat ovat valmiita maksamaan vähän ekstrapaa, jos majoittaja on saanut pelkästään hyvää palautetta tai ainakin vierailijat valitsisivat hyvät arvostelut saaneen majoittajan mieluummin kuin huonon arvostelun saaneen. Siivousmaksu asunnossa on 20 euroa per yöpyminen ja ekstravieraat kahden vieraan jälkeen ovat 15 euroa per henkilö per yö.

Hanko, Keskusta

Hinta:	80 000 euroa
Koko:	38 neliötä
Kokoonpano:	Olohuone, makuuhuone, keittiö, eteinen, kylpyhuone/ wc.
Vastike:	210 euroa kuukaudessa
Kunto:	Hyvä
Keskimääräinen Airbnb- yö:	65 euroa



Kuva 8 Hangon asunto

Vertailukohteista toinen asunto sijaitsee Hangon keskustassa, niin sanotun vanhan Hangon puolella, aivan kauppatorin kulmalla. Tämä kerrostalo on valmistunut 1930-luvun loppupuolella. Asunto on kaksio, jossa on erillinen makuuhuone, olohuone, pieni keittiö sekä kylpyhuone/ wc. Asunto on kunnoltaan hyvä, eli remontoitu aika lailla kokonaisuudessaan noin kymmenen vuoden sisällä. Airbnb- asiakkaille on tässä asunnossa käytössään ilmainen sisäpihan parkkipaikka sekä mahdollisuus käyttää taloyhtiön juuri remontoitua saunaa ja pyykkitupa kahden euron kertamaksusta. Asunnossa voi yöpyä 1-4 henkilöä. Vastike asunnossa on 210 euroa kuukaudessa.

Asunto on ostettu noin kaksi vuotta sitten työn takia. Omistaja oli Hangossa töissä noin vuoden, jonka jälkeen hän muutti takaisin kotipaikkakunnalleen. Omistaja kuitenkin tykästy Hankoon niin, että halusi pitää asunnon eräänlaisena kesäasuntona. Omaa käyttöä asunnolle on takaisin muuton jälkeen ollut noin yksi viikonloppu per kuukausi. Tässäkin tapauksessa koettiin asunnon tyhjillään olo ja käyttämättömyys turhaksi ja haluttiin laittaa asunto hyötykäyttöön aikoina, joina se muuten seisoi vain tyhjillään sekä omistaja koki, että myös lisätienestit voisivat olla mahdollisia. Hangon asunto on ollut Airbnb- sivustolla kesäkuusta 2018 asti ja yöhinnat ovat vaihdelleet 52 eurosta 80 euroon asti. Kesäkuusta elokuuhun oli asunto kaikista vilkkaimmassa käytössä ja keskimääräinen yöhinta oli silloin noin 68 euroa per yö (ei mukaan lukien siivousmaksua tai lisähenkilömaksuja). Elokuun jälkeen vierailijoiden määrä on laskenut huomattavasti noin yhteen vierailuun per kuukausi, mikä tarkoittaa noin 5 yötä 30 yöstä ovat varattuja. Hintaa on laskettu talvikuukausille noin 52-60 euroon.

Hangon asunto on ollut Airbnb- sivustolla, kuten mainittu, kesäkuun alusta, joten asunnolle ei ole kertynyt niin paljon palautetta vierailijoilta, kuin toisena esimerkkinä olevaan Helsingin asuntoon. Kohteen keskimääräinen arviointi on myös 4,3 tähteä viidestä mahdollisesta, mikä tarkoittaa, että asunnon haltija ei ole Super-host (yli 4,7 tähden keskiarvo). Mainitut asiat kokonaisuudessaan vaikuttavat oletettavasti osaltaan myös asunnon yöhintaan alentavasti. Kuitenkin jo esimerkiksi ensi kesäsesongille voidaan todennäköisesti nostaa hintoja, sillä on asunnolla ja isännällä on kertynyt niin sanotusti mainetta, eli vierailijoita ja sitä kautta asiakaspalautetta, joka taas näyttäytyy potentiaalisille vieraille positiivisemmin kuin se, että ei olisi mitään mainetta, eli juuri asiakaspalautetta sekä tähtiarvostelu. Kohde voidaan myös avata asiakkaille jo ennen kesäsesonkia, joka mahdollistaa esimerkiksi hintakokeilut ja tarkemman suunnittelun erilaisten tapahtumien ajaksi, kuten esimerkiksi Hangon Regatta-tapahtuma. Siivousmaksu asunnossa on 20 euroa per yöpyminen ja ekstravieraat kahden vieraan jälkeen ovat 15 euroa per henkilö

Vertaillen Helsingin Punavuoren yksiötä ja Hangon asuntoa on kokonaiskustannuksissa ja sijoitetussa rahassa suuria eroja. Tässä vaiheessa tutkija ei ota kantaa näiden kahden asunnon käyttöasteisiin, sillä niiden selvittäminen olisi hyvin vaikeaa, joten laskenta perustuu samaan käyttöasteeseen molemmissa kohteissa. Tuloksen on tarkoitus antaa vain suuntaa antava kuva, siitä minkälaiset kulu- ja tuottorakenteet kyseisissä kaupungeissa voisi olla, kun toteuttaa Airbnb- toimintaa. Käyttöaste on tässä laskelmassa 80 prosenttia, eli 24 päivää 30 vapaasta päivästä täytetty majoittujista. Laskelmassa oletetaan, että vieraat, joita on kaksi, pysyvät muuttumattomana koko vierailun, eli siivousmaksut ja lisähenkilömaksut otetaan huomioon vain yhden jatkuvan yöpymisen perusteella. Laskelmassa ei ole otettu huomioon muita kustannuksia kuten vesi- ja sähkötulot, eikä sitä kuinka paljon kohteiden velkoja lyhennetään kuukaudessa.

Helsingin Punavuoren asunto maksoi 180 000 euroa ja siinä on 27 neliötä, eli neliöhinta on silloin 6666 euroa. Vastike on 121 euroa kuukaudessa. Keskimääräinen yöhinta asunnolle on 65 euroa per yö ja 24 päivän kuukautisilla yöpymisillä tulee tulot olemaan yhteensä 1560 euroa. Henkilöitä on kaksi, joten summaan ei lisätä lisähenkilömaksua. Summattaessa siivousmaksu (20 euroa) ja miinustaessa kuukauden vastike (121 euroa), saadaan Punavuoren asunnon Airbnb- kuukausituloiksi tässä laskelmassa 1459 euroa.

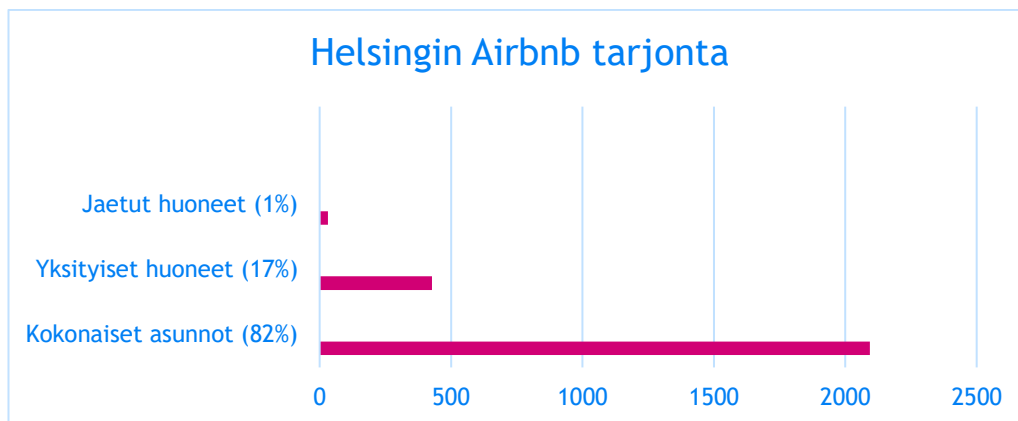
Hangon keskustan asunto maksoi 80 000 euroa ja siinä on 38 neliötä, eli neliöhinta on silloin 2105 euroa. Vastike on 210 euroa kuukaudessa. Keskimääräinen yöhinta asunnolle on 65 euroa per yö ja 24 päivän kuukautisilla yöpymisillä tulee tulot olemaan yhteensä 1560 euroa. Myöskään Hangon asunnossa ei ole lisähenkilömaksua kahdesta majoittujasta. Summattaessa siivousmaksu (20 euroa) ja miinustaessa kuukauden vastike (210 euroa), saadaan Hangon asunnon Airbnb- kuukausituloiksi tässä laskelmassa 1370 euroa.

<i>Kohde</i>	Hinta/ Hinta per neliö	Vastike per kuukausi	Siivousmaksu	Kokonaistuotot per kuukausi
<i>Helsinki, Punavuori</i>	180 000 €, 6666 €/m ²	121 euroa	20 euroa	1459 euroa
<i>Hanko, Keskusta</i>	80 000 €, 2105 €/m ²	210 euroa	20 euroa	1370 euroa

Taulukko 7 Kokonaistuotot asunto Helsingissä sekä Hangossa.

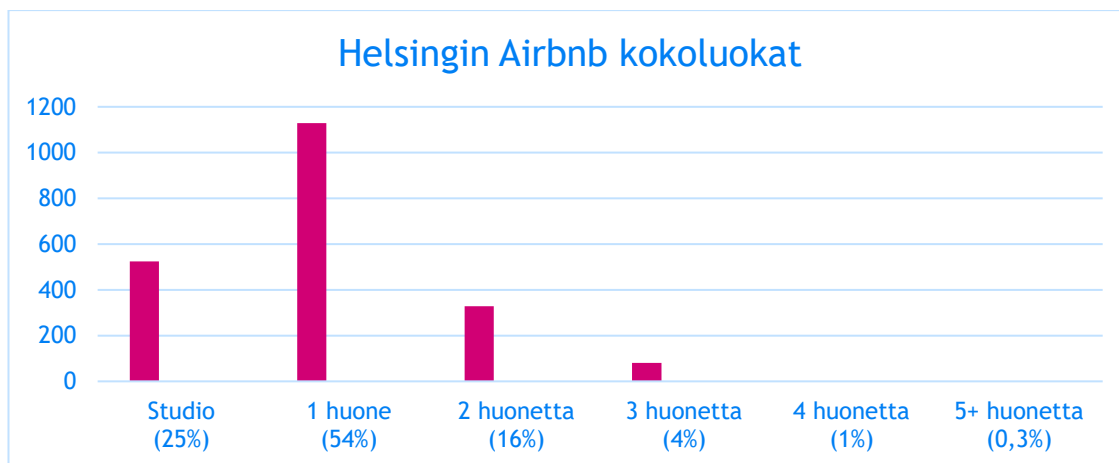
Vertaillen kokonaiskustannuksia ja mahdollisesti saatavia tuloja voidaan huomata, että laskelmallisesti on Hangon kohde parempi sijoitus, mikäli aikavälinä ei pidetä vuosia. Hankoon sijoitettu raha on 100 000 euroa vähemmän, eli 55 prosenttia vähemmän kuin Helsingin kohteessa. Kuitenkin kokonaistuotot kuukaudessa ovat vain 89 euroa eli 6 prosenttia korkeammat Helsingin kohteessa. Helsingin kohteessa on siis hieman korkeammat tuotot, mutta se sitoo enemmän pääomaa, kuten Taulukko 7 osoittaa.

4.4.5 Helsingin Airbnb -markkinat



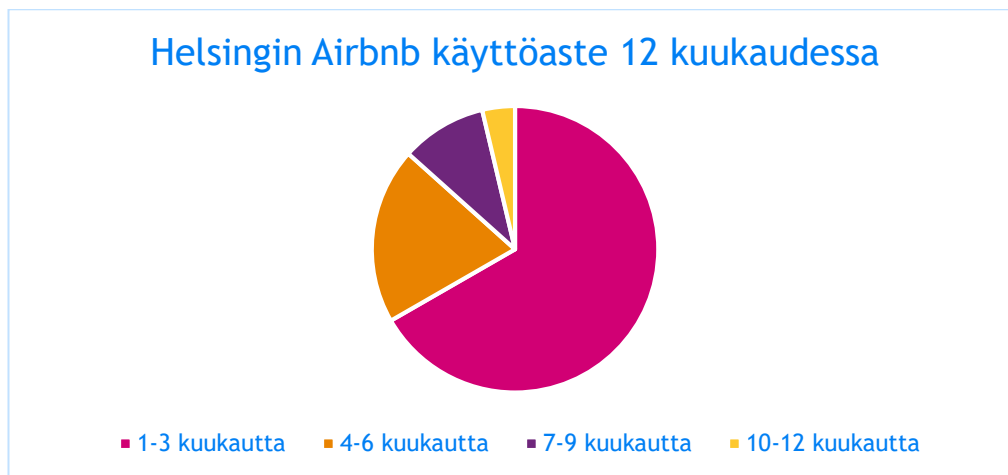
Taulukko 8 Helsingin Airbnb tarjonta. (airdna 2019)

Helsingissä oli tammikuussa 2019 yhteensä 2556 Airbnb- vuokrausmahdollisuutta, jotka jakautuvat kolmeen eri vaihtoehtoon, joko kokonainen asunto, yksityinen huone tai jaettu huone. Kuten taulukosta selviää, on Helsingissä kokonaisia asuntoja reippaasti eniten eli 2094 kappaletta, joka vastaa yli neljä viidesosaa koko tarjonnasta. Sen jälkeen noin alle viidesosan osuudella yksityiset huoneet, joita on 427 ja viimeisenä jaetut huoneet, joita on 35 kappaletta.



Taulukko 9 Helsingin Airbnb kokoluokat. (airdna 2019)

Helsingissä oli tammikuussa 2019 erikokoisia kohteita tarjolla Airbnb- sivustolla: Studio asuntoja oli neljännos eli 524 kappaletta. Suurin määrä oli yhden makuuhuoneen asuntoja, joita oli yli puolet, eli 1129 kappaletta. Kahden huoneen asuntoja oli 328 kappaletta. Kolmesta huoneesta ylöspäin oli enää reilu viisi prosenttia eli 113 kappaletta.



Taulukko 10 Helsingin Airbnb käyttöaste. (airdna 2019)

Helsingissä oli vuonna 2018 melkein neljännos, eli 24 prosenttia asunnoista pelkästään Airbnb- vuokrauskäytössä. Reilu kolme neljäsosaa Helsingin Airbnb- kohteista ei ollut aina vuokrattavissa esimerkiksi omistajan omankäytön vuoksi ja mahdolliset Airbnb- vuokraukset kohteelle olivat satunnaisempia. Kuvio selventää paljonko oli koko vuoden käyttöaste eli paljonko vapaista päivistä tuli varatuksi.

Helsingin Airbnb- kohteista on 67 prosenttia käytössä vain 1-3 kuukautta suhteutettuna 12 kuukauteen, joka vastaa päivinä alle 90 päivää 365 päivästä. 20 prosenttia on käytössä 4-6 kuukautta, joka vastaa alle 180 päivää 365 päivästä. 10 prosenttia on käytössä 7-9 kuukautta, joka vastaa alle 270 päivää 365 päivästä. Vain neljässä prosentissa kohteista on 10-12 kuukauden, eli jopa 365 päivän 365 päivästä täyttöaste.

Jos laskuista jätetään pois sellaiset kohteet, joihin ei ole tullut yhtään varauksia, on vuonna 2018 prosentuaaliset käyttöasteet olleet parhaimmat elokuussa, jolloin varattuja öitä suhteessa ei varattuihin öihin oli 93 prosenttia. Huonoin kuukausi vuonna 2018 oli tammikuu, jolloin käyttöaste jäi 64 prosenttiin. (airdna 2019)

Keskimäärin yhden yön yöpyminen plus siivousmaksut on ollut vuonna 2018 korkein elokuussa, jolloin yhdestä yöstä on keskimäärin joutunut maksamaan 84 euroa. Alhaisin yhden yön maksu vuonna 2018 oli helmikuussa, jolloin yksi yö maksoi 70 euroa. (airdna 2019)

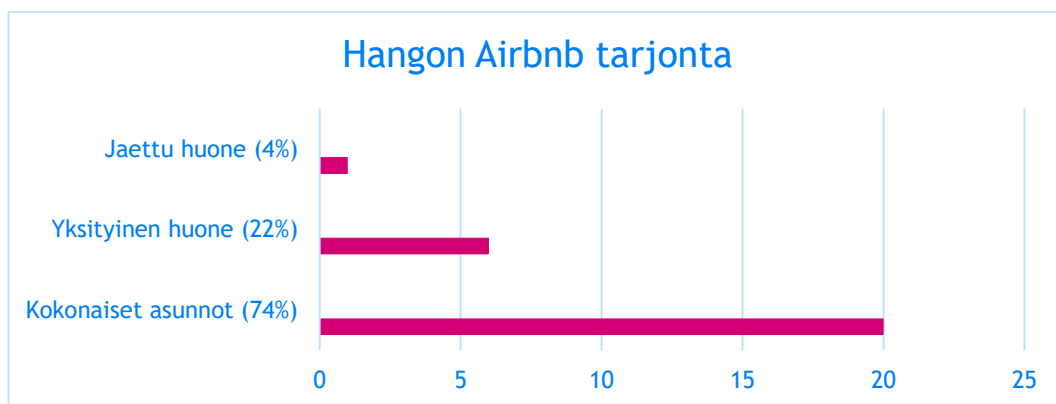
Airbnb- hostit

Helsingissä oli tammikuussa vuonna 2019 1903 aktiivista Airbnb- hostia. Eli 1903 henkilöllä oli kohde/ kohteita vuokrattavana sivuston kautta.

- Heistä 66 prosentilla oli hallussaan vain yksi Airbnb- kohde.
- 34 prosentilla hosteista oli enemmän kuin vain yksi Airbnb- kohde.

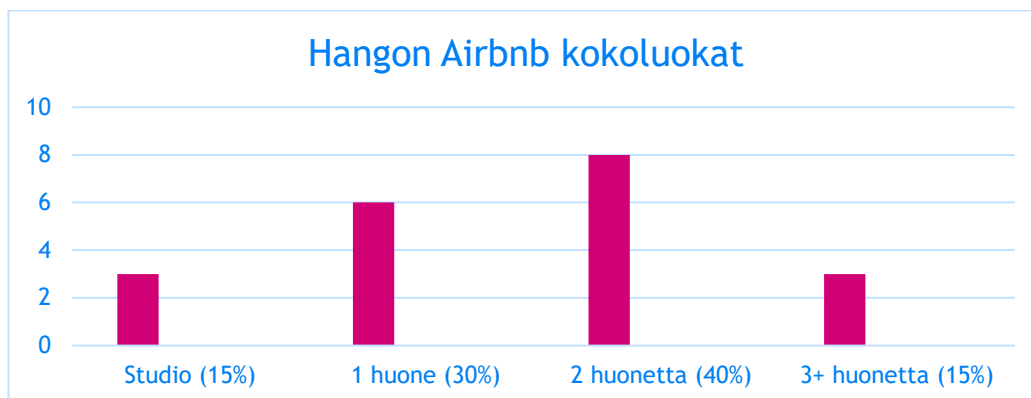
(airdna 2019)

4.4.6 Hangon Airbnb- markkinat



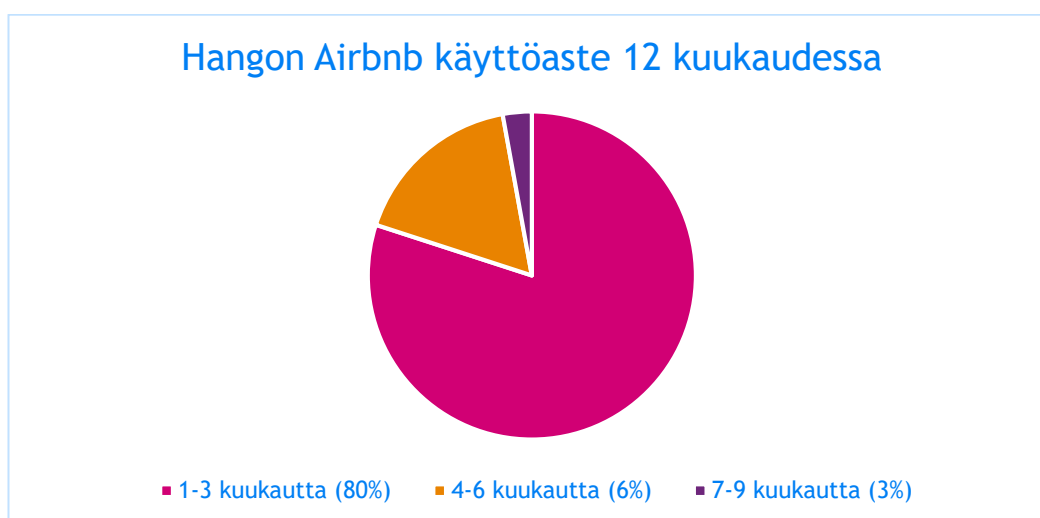
Taulukko 11 Hangon Airbnb tarjonta. (airdna 2019)

Hangossa oli tammikuussa 2019 yhteensä 27 Airbnb- vuokrausmahdollisuutta, jotka jakautuivat kolmeen eri vaihtoehtoon, joko kokonainen asunto, yksityinen huone tai jaettu huone. Kuten taulukosta selviää, on Hangossa selvästi eniten, eli 20 kappaletta kokonaisena vuokrattavia asuntoja, joka vastaa melkein kolme neljäsosaa Hangon Airbnb- kokonaistarjonnasta. Yksittäisiä huoneita on sivustolla vähän yli viidennes, eli 6 kappaletta. Jaettuja huoneita on vähiten koko tarjonnasta eli vain yhdessä kohteessa.



Taulukko 12 Hangon Airbnb kokoluokat. (airdna 2019)

Hangossa oli tammikuussa 2019 erikokoisia kohteita tarjolla Airbnb- sivustolla: Studioasuntoja oli 15 prosenttia, eli 3 kappaletta. Yhden huoneen asuntoja oli vähän alle kolmannes, eli 6 kappaletta. Kahden huoneen asuntoja oli 40 prosenttia, eli 8 kappaletta. Kolmen tai yli kolmen huoneen asuntoja oli tarjolla myös 15 prosenttia, eli kolme kappaletta.



Taulukko 13 Hangon Airbnb käyttöaste. (airdna 2019)

Hangossa oli vuonna 2018 viidennes kohteista, eli 20 prosenttia pelkästään Airbnb- vuokrauksessa, joka tarkoittaa, että 80 prosenttia kohteista oli Airbnb- vuokralla satunnaisemmin.

Hangon Airbnb- kohteista on 80 prosenttia käytössä vain 1-3 kuukautta suhteutettuna 12 kuukauteen, joka vastaa päivinä alle 90 päivää 365 päivästä. 6 prosenttia kohteista on käytössä 4-6 kuukautta, joka vastaa alle 180 päivää 365 päivästä. 3 prosenttia kohteista on käytössä 7-9 kuukautta, joka vastaa alle 270 päivää 365 päivästä.

Jos laskuista jätetään pois sellaiset kohteet, joihin ei ole tullut yhtään varauksia, on vuonna 2018 prosentuaaliset käyttöasteet olleet parhaimmat heinäkuussa, jolloin varattuja öitä suhteessa ei varattuihin öihin oli 93 prosenttia. Huonoin kuukausi vuonna 2018 oli maaliskuu, jolloin käyttöaste jäi kohteiden osalta 9 prosenttiin. (airdna 2019)

Keskimäärin yhden yön yöpyminen plus siivousmaksut on ollut vuonna 2018 korkein kesäkuussa, jolloin yhdestä yöstä on keskimäärin joutunut maksamaan 153 euroa. Alhaisin yhden yön maksu vuonna 2018 oli marraskuussa, jolloin yksi yö maksoi 80 euroa. (airdna 2019)

Airbnb- hostit

Hangossa oli tammikuussa 2019 23 aktiivista Airbnb- hostia. Eli 23 henkilöllä oli kohde/ kohteita vuokrattavana Airbnb- sivuston kautta.

- Heistä 74 prosentilla oli hallussaan vain yksi Airbnb- kohde
- 26 prosentilla hosteista oli hallussaan enemmän kuin yksi kohde.

(airdna 2019)

Laskelmassa selvitetään Helsingin ja Hangon parhaan ja huonoimman kuukauden mahdolliset Airbnb- kuukausituotot. Laskelmassa otetaan huomioon keskimääräinen yöhinta sekä -käyttöaste. Laskelmassa ei oteta huomioon kokoluokkia tai sitä onko kyseessä esimerkiksi yksityinen huone vai koko asunto. Laskelma perustuu siihen, että Airbnb- kohde on majoittujan varattavissa koko kuukauden, eli 30 päivää. Luvut sisältävät siivousmaksut. Helsingin paras kuukausi vuonna 2018 tuotollisesti oli elokuu, jolloin yöhinta oli 84 euroa. Hangossa vastaavasti tuotollisesti paras oli kesäkuu, jolloin yöhinta oli 153 euroa. Helsingin paras kuukausittainen käyttöaste oli elokuu, jolloin käyttöaste oli 93 prosenttia, eli 30 päivästä pyöristettynä 28 päivää oli varattuna. Hangon vastaava oli kesäkuu, jolloin käyttöaste oli 93 prosenttia, eli 30 päivästä pyöristettynä 28 päivää oli varattuna. Helsingissä parhaana kuukautena, eli elokuussa vuonna 2018, ovat Airbnb- majoittajat tienanneet keskimäärin 2353 euroa per kuukausi. Hangossa parhaana kuukautena, eli kesäkuussa vuonna 2018, ovat Airbnb- majoittajat tienanneet keskimäärin 4284 euroa per kuukausi.

<i>Kaupunki</i>	Keskimääräinen yöhinta	Käyttöaste prosentti/ Päivinä per kuukausi	Tuotto per paras kuukausi vuonna 2018
-----------------	------------------------	--------------------------------------------	---------------------------------------

<i>Helsinki</i>	84 euroa	93 prosenttia/ 28 päivää	2353 euroa
<i>Hanko</i>	153 euroa	93 prosenttia/ 28 päivää	4284 euroa

Taulukko 14 Tuotto per paras kuukausi

Helsingin huonoin kuukausi vuonna 2018 tuotollisesti oli helmikuu, jolloin keskimääräinen yöhinta oli 70 euroa. Hangossa vastaava tuotollisesti huonoin oli marraskuu, jolloin yöhinta oli 80 euroa. Helsingin huonoin kuukausittainen käyttöaste oli tammikuu, jolloin käyttöaste oli keskimäärin 64 prosenttia, eli 30 päivästä pyöristettynä 19 päivää oli varattuna. Hangon vastaava oli maaliskuu, jolloin käyttöaste oli 9 prosenttia, eli 30 päivästä pyöristettynä 3 päivää oli varattuna. Helsingissä huonoimpana kuukautena eli, helmikuussa vuonna 2018, ovat Airbnb- majoittajat tienanneet keskimäärin 1330 euroa per kuukausi. Hangossa huonoimpana kuukautena eli, maaliskuussa vuonna 2018, ovat Airbnb- majoittajat tienanneet keskimäärin 240 euroa per kuukausi.

<i>Kaupunki</i>	Keskimääräinen yöhinta	Käyttöaste prosentti/ Päivinä per kuukausi	Tuotto per huonoin kuukausi vuonna 2018
<i>Helsinki</i>	70 euroa	64 prosenttia/ 19 päivää	1330 euroa
<i>Hanko</i>	80 euroa	9 prosenttia/ 3 päivää	240 euroa

Taulukko 15 Tuotto per huonoin kuukausi

Helsingin tai Hangon kuukausittaisesta keskimääräisestä käyttöasteesta tai yöhinnasta ei ole suoraan tietoa. Mitä voidaan olettaa on siis, että Helsingissä täyttöaste vuonna 2018 on kuukaudessa 93-64 prosentin välissä sekä keskimääräinen yöhinta on 84-70 euron välillä per kuukausi. Hangossa vuonna 2018 täyttöaste on 93-9 prosentin välissä sekä keskimääräinen yöhinta 153-80 euron välillä per kuukausi.

Saadakseen keskimääräisen kuukausittaisen yöhinnan ja täyttöasteen molempiin kaupunkeihin, lasketaan keskiarvo perustuen parhaan ja huonoimman kuukauden keskiarvoon. Helsingissä korkein täyttöaste kuukaudessa oli 93 prosenttia ja huonoin 64 prosenttia, eli

keskimäärin 78,5 %. Helsingin korkein tuottavuus kuukaudessa oli 2353 euroa ja matalin 1330 euroa, eli keskimäärin 1842 €. Hangossa korkein käyttöaste kuukaudessa oli 93 prosenttia ja huonoin 9 prosenttia, eli keskimäärin 51 %. Hangon korkein tuottavuus kuukaudessa oli 4284 euroa ja matalin 240 euroa, eli keskimäärin 2262 €.

<i>Kaupunki</i>	Keskimääräinen käyttöaste per kuukausi	Keskimääräinen tuottavuus per kuukausi	Tuottavuus per vuosi
<i>Helsinki</i>	78,5 %	1842 €	22 104 €
<i>Hanko</i>	51 %	2262 €	27 144 €

Taulukko 16 Tuotto per vuosi

5 Johtopäätökset

Pohtiessa lopputuloksia siitä kumpi on tuottavampaa toimintaa tavallinen vuokraus vai Airbnb-vuokraus kohteen omistajalle/ vuokraajalle, on tulokset kallistumassa Airbnb:n puoleen. Tavallinen vuokraus, jossa asunnonvuokraus perustuu vuokranantajan ja vuokraajan väliseen sopimukseen sekä vuokra-ajat ovat yleisesti pidempiä ja usein toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaisia. Tavallista vuokrausta määrittelee myös tarkka lainsäädäntö. Airbnb pohjautuu alustatalouteen, jossa yritys tarjoaa kauppa-alustan verkossa, jossa majoittajat ja majoittuja kohtaavat. Airbnb:ssä voi majoittaja tarjota kohdettaan halutulle ajalleen esimerkiksi päiväksi tai kuukaudeksi. Majoittajan ja majoittujan sosiaalinen kanssakäyminen, maksut ja vakuutus pohjautuvat kauppa-alustaan, eli Airbnb:n verkkopalveluun. Sekä majoittaja että majoittuja maksavat pienen provision alustalle.

Tavallisessa vuokrauksessa Helsingissä riippuu vuokran määrä hyvin paljon siitä, missä päin Helsinkiä asunto sijaitsee, eli sijaitseeko asunto esimerkiksi Helsinki 1, joka käsittää keskustan alueet vai 4 alueella, joka käsittää laita kaupungin alueet sekä minkä kokoinen asunto on: Helsinki 1 alueella on keskimäärin 7 euroa per neliö kalliimpaa kuin Helsinki 4 alueella. Vuokran määrä riippuu myös paljolti siitä minkä kokoisesta asunnosta on kyse, sillä esimerkiksi yksiöt ovat neliöhinnaltaan huomasti kalliimpia, eli 8,25 euroa kalliimpia per neliö, kuin kolmiot ja sitä isommat asunnot. Hangosta ei ollut tarkempaa tietoa vuokramäärästä alueiden mukaan. Tavallisessa vuokrauksessa olivat keskimääräiset kuukausivuokrat 57 neliön kokoisessa

asunnossa Helsingissä 946 euroa ja Hangossa 602 euroa. Neliöhinnat olivat Helsingissä keskimäärin 16,64 euroa ja Hangossa 10,56 euroa.

Airbnb kohteiden määrä on ollut isossa kasvussa Suomessa ja esimerkiksi Helsingissä oli tammikuussa vuonna 2019 jo yli 2500 kohdetta vuokralla Airbnb kautta. Näistä vuokrauskohteista suurin osa eli melkein 2100 kohdetta on kokonaisia asuntoja. Melkein 80 prosenttia kohteista oli joko studioita tai yksiöitä, sekä melkein neljännes kohteista oli pelkästään Airbnb- vuokralla. Helsingissä keskimääräiset Airbnb- tienestit kuukaudessa olivat 1842 euroa ja Hangossa 2262 euroa.

Tutkielmassa verrattiin myös kahta hyvin samantapaista kohdetta Helsingissä ja Hangossa, jotka molemmat ovat Airbnb- vuokralla. Kohteet olivat kunnoltaan, yöhinnaltaan ja varustelultaan saman tyyliiset sekä molemmista kohteista oli käytettävissä kaikki kulu- ja tuottotiedot, kuten vastikkeet ynnä muut. Helsingin asunnon kohdalla oli potentiaaliset tuotot kuukaudessa yhteensä 1459 euroa ja Hangon asunnon tuotot olivat 1370 euroa. Helsingin asunnolla tienasi enemmän kuukaudessa, koska vastikkeet olivat Hangon asunnossa korkeammat. Muuten olisivat tuotot olleet samat. Helsingin asunto oli myös sijoittajalle kalliimpi, sillä se sitoi noin 100 000 euroa enemmän pääomaa.

Vertaamalla suoraan tuotto-oletuksia tavallisessa vuokrauksessa tai Airbnb- vuokrauksessa, ei kaupungilla ole väliä, vaan Airbnb- vuokraus on tuottavampi molemmissa. Potentiaaliset Airbnb- tuotot ovat Helsingissä melkein kaksi kertaa korkeammat, kuin tavallisessa vuokrauksessa, kun taas Hangossa Airbnb- tuotot ovat melkein nelinkertaiset verrattuna tavalliseen vuokraukseen.

Airbnb- vuokrauksessa tulee muistaa, että yöpymiset ovat usein lyhytaikaisempia, jopa vain päivän pituisia, joten Airbnb- asunnosta tulee huolehtia paljon enemmän, kuin tavallisessa vuokrauksessa, jossa vuokra-ajat ovat verrattain usein hyvin pitkiä. Airbnb asunnot vuokrataan myös kalustettuina, ja niissä oletetaan usein olevan kaikki vieraille tarvittavat, kuten puhtaat lakanat ja vessapaperit. Majoittaja on itse vastuussa kohteen siisteydestä, majoittujien onnistuneesta sisään- ja uloskirjautumisesta, vieraille kommunikoinnista ynnä muusta, joten Airbnb- asunnon yllä pitäminen vie verrattain hyvin paljon aikaa ja vaivaa. Majoittajat joutuvat kohtaamaan myös hyvin paljon erilaisia ihmisiä eri kulttuureista ja eri kielillä, joten se ei ehkä myöskään siksi sovi kaikille. Jos majoittaja ei pysty pitämään kohteesta tai vierasta hyvää huolta, tulee hän todennäköisesti saamaan huonoa palautetta ja näin hänen tähtiarvostelunsa laskee, joka taas johtaa siihen, että potentiaaliset majoittajat todennäköisesti välttelevät huonoa palautetta saaneen majoittajan.

Tulokset perustuvat saatavilla olevaan tietoon sekä keskiarvoihin. Airbnb:ta ei saatu kommentoimaan tarkempia lukuja, eikä niitä ollut muuallakaan saatavissa. Tämän takia pohjautuvat Airbnb:n tuottoarviot vuositasolla keskiarvoihin ja laskuihin niiden pohjalta, eikä ne siten ole

täysin luotettavia. Airbnb käyttöasteita ei myöskään saatu jokaiselta kuukaudelta, joten ne-
kään eivät ole täysin luotettavia vuositasolla. Tutkimuksen tavoitteet täyttyvät työssä hyvin
ja jokaiseen tutkimuskysymykseen saatiin vastaus.

Lähteet

Sähköiset

Airbnb. 2019. Airbnb kotisivut. Viitattu 20.2.2019. www.airbnb.fi

Airbnb. 2019. Airbnb majoittamisapu. 21.2.2019. <https://www.airbnb.fi/help/topic/1132/host-cancellations>

Airbnb. 2019. Airbnb Press room. Viitattu 7.5.2019. <https://press.airbnb.com/fast-facts/>

Airdna. 2019. Viitattu 15.2.2019. <https://www.airdna.co>

akatemia.org. 2009. Perustiedonlähteet. Viitattu 11.1.2019. <http://www.akatemia.org/projektit/tiedonhaku/3.htm>

Anttila, P. 1998. Tutkimisen taito ja tiedon hankinta. Viitattu 20.3.2019. <https://metodix.fi/2014/05/17/anttila-pirkko-tutkimisen-taito-ja-tiedon-hankinta/>

Internetix. Tiedonlähteet. Viitattu 2.12.2018. <http://oppimateriaalit.internetix.fi/fi/avoimet/0viestinta/informaatiotutkimus/po3/lahteet>

Minilex. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön ero. 26.2.2019. <https://www.minilex.fi/a/keskin%C3%A4isen-kiinteist%C3%B6osakeyhti%C3%B6n-ja-asunto-osakeyhti%C3%B6n-ero>

Tilastokeskus. 18.11.2018. <https://www.stat.fi/til/asvu/tau.html>

Tuuliainen, M. 2017. Viikon kysymys: Mitä on alustatalous? Viitattu 13.1.2019. <https://ek.fi/ajankohtaista/uutiset/2017/10/11/viikon-kysymys-mita-on-alustatalous/>

Viren, M. 2014. Yleishyödylliset yhteisöt Suomessa. 26.2.2019. https://www.saatiopalvelu.fi/media/matti_viren_saatiot.pdf

Vuorela, P & Holttinen, J. 2016. Länsi-Uudenmaan matkailun tulo- ja työllisyystutkimus 2016. Viitattu 4.12.2018 https://tourism.hanko.fi/wp-content/uploads/2013/02/L%C3%A4nsi-Uudenmaan-matkailun-tulo-ja-ty%C3%B6llisyysvaikutukset-2016-Hanko_FINAL_laaja.pptx

Wikipedia. 2018. Airbnb. Viitattu 27.2.2018. <https://fi.wikipedia.org/wiki/Airbnb>

Painetut

Harmaala, M & Toivola, T & Faehnle, M & Manninen, P & Mäenpää, P & Nylund, M. 2017. Jakamistalous. 1.painos. Alma Talent.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino

Piergiorgio C. 2003. Social Researc: Theory, Methods and Techniques. London.

Julkaisemattomat

Helsinkiläisen Airbnb-isännän haastattelu 18.11.2018.

Kuvat

Kuva 1 Jakamistalous (Harmaala ym.2017, 20.).....	7
Kuva 2 Jakamistalouden ryhmittely ja esimerkkejä (Harmaala ym.2017, 45.)	8
Kuva 3 Airbnb faktat (Wikipedia 2018).....	10
Kuva 4 Asiakasnäkymä, josta näkyvät muun muassa mahdolliset kohteet, suodattimet ja majoittajien tähtiarvioinnit. (Airbnb 2019)	11
Kuva 5 Vasen kuva esimerkki palautteesta vieraalle. Oikea kuva esimerkki palautteesta majoittajalle. (Airbnb 2019)	13
Kuva 6 Kartta vuokrahinnoista. (Mäki 2017).....	21
Kuva 7 Punavuoren asunto	26
Kuva 8 Hangon asunto.....	27

Taulukot

Taulukko 1 Kuukausivuokrat Helsingissä. (Mäki 2017).....	22
Taulukko 2 Laskettu keskimääräinen vuokra Helsingissä.	22
Taulukko 3 Keskimääräinen vuokra alle 20000 asukkaan alueella. (Tilastokeskus)	22
Taulukko 4 Hangon keskimääräinen vuokra. Keskimääräinen asuntojen vuokra ja koko on laskettu siten, että korkein ja alhaisin vuokra sekä koko on poistettu laskelmasta. Ylläolevan taulukon tiedot ovat kerätty oikotie.fi- sivustolta marraskuun alussa 2018.	23
Taulukko 5 Keskimääräinen siivous- ja lisävierasmaksu.....	24

Taulukko 6 Yöpyymisten kuukausivaihtelu (Vuorela, Holttinen).....	24
Taulukko 7 Kokonaistuotot asunto Helsingissä sekä Hangossa.	29
Taulukko 8 Helsingin Airbnb tarjonta. (airdna 2019).....	30
Taulukko 9 Helsingin Airbnb kokoluokat. (airdna 2019).....	30
Taulukko 10 Helsingin Airbnb käyttöaste. (airdna 2019).....	31
Taulukko 11 Hangon Airbnb tarjonta. (airdna 2019).....	32
Taulukko 12 Hangon Airbnb kokoluokat. (airdna 2019)	33
Taulukko 13 Hangon Airbnb käyttöaste. (airdna 2019).....	33
Taulukko 14 Tuotto per paras kuukausi.....	35
Taulukko 15 Tuotto per huonoin kuukausi.....	35
Taulukko 16 Tuotto per vuosi.....	36