

VERTAISMAJOITTAJAN TUOTTOLASKURI –
KANNATTAVUUDEN MITTARI

Harjuautti Jaana

Opinnäytetyö
Kauppa, hallinto ja oikeustieteet
Liiketoimintaosaamisen johtaminen
Tradenomi (ylempi AMK)

2021

Liiketoimintaosaamisen johtaminen
Kauppa, hallinto ja oikeustieteet
Tradenomi (ylempi AMK)

Tekijä	Jaana Harjuautti	Vuosi	2021
Ohjaaja	Jari Sarja		
Työn nimi	Vertaismajoittajan tuottolaskuri – kannattavuuden mittari		
Sivu- ja liitemäärä	52 + 1		

Työn tarkoitus oli selvittää kolmen asunnon vuokraamista lyhytaikaisesti tuottavuuden kannalta tarkastella omaa työmäärää kolmen asunnon vuokraamisessa. Selvitettävänä oli, saako vertaismajoittajana omalle työlle riittävää rahallista korvausta verotuksen jälkeen ja saisiko toiminnasta riittävän tuoton palkkatyön vähentämiseen. Työ rajattiin käsittelemään ei-ammattimaista majoittamista ja tuotosta vähennettiin pääomatulon vero.

Tutkimus toteutettiin osin laadullisena tutkimuksena teorian osalta ja konstruktii-visena tutkimusta varten kehitetyn Excel-pohjaisen tuottolaskurin avulla. Viitekehys rakentui lähivuosien lähteistä, jotka muodostuivat pääasiassa sähköisistä julkaisuista, tilastoista, artikkeleista ja asiantuntijakirjoituksista. Teoriaosuus keskittyi vertaismajoittajan hyviin käytänteisiin ja toiminnassa huomioitaviin seikkoihin, kuten verotukseen, vakuutuksiin ja taloyhtiön sääntöihin.

Tutkimuksen keskeisin tulos oli, että vertaismajoittaminen tuo riittävän lisäansion osa-aikaisesti ansiotyössä käyväälle. Joulukuun nettotuotolla katetaan lähes puolen vuoden lisäansio osa-aikaisen palkan päälle, jolloin huhtikuun puolesta-välistä lokakuun loppuun asti saadaan riittävä tulo minimihinnoilla ja 55 prosentin käyttöasteella.

Asiasanat Jakamistalous, vertaismajoitus-toiminta, Airbnb, kannattavuus

Degree Programme in Business
Master of Business Administration

Author	Jaana Harjuautti	Year	2021
Supervisor	Jari Sarja		
Commissioned by	Jaana Harjuautti		
Subject of thesis	Peer-to-peer calculator – measure of profitability		
Number of pages	52 + 1		

The purpose of the work was to find out the short-term renting of three flats in terms of productivity and possibly to rationalize one's own workload in renting three flats. An additional goal was to find out whether, as a peer host, one receives sufficient financial compensation for one's own work after taxation and whether one would receive sufficient income from the activity to reduce paid work. The work was limited to dealing with non-professional accommodation and capital gains tax was deducted from income.

The study was carried out partly as a qualitative study and with the help of an Excel-based yield calculator developed for the study. The framework was built on sources for the next few years, consisting mainly of electronic publications, statistics, articles and expert writings. The theoretical part focused on the good practices of the peer host and the issues to be taken into account in the operation, such as taxation, insurance and the rules of the housing association.

The main result of the research was that peer-to-peer accommodation brings enough extra income to a part-time employee. In December will be covered by almost half a year of additional income on a part-time salary to mid-April until the end of October can be rented for minimum prices and 55 percent occupancy.

Key words Shared economy, peer-to-peer accommodation, Airbnb, profitability

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
2	TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN.....	7
2.1	Tutkimuskysymykset.....	7
2.2	Tutkimusmenetelmät	8
3	ROVANIEMEN MATKAILU	11
3.1	Nykypäivää ja tulevaisuudenkuvia	11
3.2	Vertaismajoittaminen Rovaniemellä	15
3.3	Työmatkailijat.....	16
4	VERTAISMAJOITTAMINEN	17
4.1	Alusta- ja jakamistalous	17
4.2	Airbnb alustana.....	19
4.3	Ei-ammattimainen majoittaminen	20
4.4	Vertaismajoittajan vastuut.....	22
4.5	Vertaismajoittajan vahinkojen turvat	23
4.6	Vertaismajoittajan ajankäyttö.....	25
5	VERTAISMAJOITTAMISEN KANNATTAVUUS	28
5.1	Muutokset huoneistojen hinnassa	28
5.2	Muutokset huoneistojen käyttöasteessa	30
5.2.1	Käyttöaste 50,1 prosenttia minimihinnoilla	30
5.2.2	Käyttöaste 75 prosenttia minimihinnoilla	32
5.2.3	Minimikäyttöaste.....	32
5.3	Muutokset huoneistojen kuluissa	33
5.3.1	Vastike.....	33
5.3.2	Lainanlyhennys ja korko	34
5.3.3	Kiinteät kulut.....	35
5.3.4	Muut kulut.....	35

5.3.5	Vähennettävä kulut.....	36
5.4	Vertaismajoittamisen ja pitkäaikaisvuokraamisen tuoton ero.....	36
5.5	Yksiön ja kaksion ero kannattavuudessa.....	37
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	39
6.1	Eettisyys ja luotettavuus	39
6.2	Tutkimustulosten tarkastelua	41
6.3	Merkitys ja jatkotutkimukset.....	43
	LÄHTEET.....	46
	LIITE	52

KUVALUETTELO

Kuvat 1-4. Kaksio (kuvaaja Erkki Ollila)	3
Kuvat 5-8. Yksiö 1.....	4
Kuvat 9-12. Yksiö 2.....	5

TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Vuoden 2019 ja 2020 majoitusmyynti miljoonaa euroa (mukaillen Visitory 2021).....	13
Taulukko 2. Rovaniemen rekisteröity majoitusmyynti miljoonaa euroa vuosina 2017–2020.....	14
Taulukko 3. Minimihinnat vuoden 2020 käyttöasteella.....	29
Taulukko 4. Joulukuun hinnoilla ja 75 prosentin käyttöasteella.....	30
Taulukko 5. Hinnan korotus 5 prosentilla ja 75 prosentin käyttöasteella.....	30
Taulukko 6. Vuoden 2019 käyttöaste 50,1 5 ja minimihinnat.....	31
Taulukko 7. Käyttöaste 80 prosenttia ja minimihinnat.....	31
Taulukko 8. Käyttöaste 75 prosenttia ja minimihinnat.....	32
Taulukko 9. Minimikäyttöaste.....	32
Taulukko 10. Vastikkeen määrä.....	33
Taulukko 11. Vastike 50 euroa pienempi.....	34
Taulukko 12. Lainan lyhennys ja korko.....	34
Taulukko 13. Laskelma kiinteistä kuluista / kuukausi.....	35
Taulukko 14. Laskelma muista kuluista / kuukausi korkealla käyttöasteella.....	36
Taulukko 15. Vähennettävät kulut.....	36
Taulukko 16. Lyhytaikainen vuokraus vs. pitkäaikainen vuokraus.....	37
Taulukko 17. Yksiön ja kaksion ero 45 prosentin käyttöasteella.....	38

KUVIOLUETTELO

Kuvio 1. Konstruktiivisen tutkimusotteen keskeiset elementit (mukaillen Lukka 2001)	10
Kuvio 2. Viisi vetovoimatekijää (mukaillen Lapin liitto 2020)	15
Kuvio 3. Alusta- ja jakamistalous (mukaillen Tilastokeskus 2019)	18
Kuvio 4. Vertaismajoittajan vahinkojen turvat (mukaillen Voltti 2020; Airbnb 2020b; Suomen Vuokranantajat ry 2020b)	25

1 JOHDANTO

Opinnäytetyössä tutkittiin kolmen asunnon vuokraamista lyhytaikaisesti tuottavuuden kannalta. Aihevalintaa ohjasi tutkijan kiinnostus yrittäjämäiseen toimintaan, vertaismajoittamiseen ja siitä saatava mahdollinen lisäansio. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, saako vertaismajoittajana omalle työlle riittävää rahallista korvausta. Tutkimuksessa pohdittiin onko mahdollista vähentää palkkatyötä esimerkiksi puoleen keskimääräisestä viikkotuntimäärästä. Lisäksi haluttiin selvittää onko tutkimuksen yksiöillä ja kaksioilla eroa kannattavuudessa. Tutkimuksessa käsiteltiin yleisellä tasolla vertaismajoittajana toimimista, siinä huomioitava seikkoja rajaten käsittelemään ei-ammattimaista majoittamista.

Aihealueesta on tehty aiemmin jonkin verran opinnäytetöitä, esimerkiksi tuottovertailua eri paikkakunnalla sijaitsevien asuntojen kesken. Viitekehys rakentui e-kirjoista, alan sähköisistä julkaisuista, tilastoista, artikkeleista ja asiantuntijakirjoituksista. Muutaman vuoden takaiset artikkelit olivat jo osittain vanhentuneita, joten työssä käytettiin pääasiassa vuosien 2019 ja 2020 lähteitä. Tutkimuksen alussa käydään läpi tutkimuksen toteutus sekä hieman taustaa Rovaniemen matkailusta, joka koki kolahduksen muun maailman mukana koronaepidemian takia. Tutkimuksen lopussa on pohdintaa ja johtopäätöksiä.

Tutkimuksessa vertailtiin kahta yksiötä ja yhtä kaksiota vuosien 2019 ja 2020 käyttöasteilla sekä oletetuilla päivähinnoilla Rovaniemen keskustassa vertaismajoittajan kannattavuuden näkökulmasta. Tarkoitus ei ollut tutkia, onko kannattavaa toimia pelkästään vertaismajoittajana, koska lainsäädännön muutokset tuovat mahdollisesti tulevaisuudessa rajoituksia vertaismajoittamiseen. Huoneistojen kaikkien kulujen jälkeen jäljelle jäävästä summasta vähennettiin vuokratulon 30 prosentin vero, koska vuokratulon määrä ei ylitä 30 000 euroa vuodessa (Vero 2021). Tuottolaskurin viimeisessä sarakkeessa oleva summa oli *nettotuotto* euromääräisenä, joka jäi kaikkien vähennysten jälkeen ”*puhtaana käteen*”. Nettotuoton kannattavuutta tarkasteltiin kahdesta näkökulmasta – *oman työn arvon kautta ja ansiotulojen vähentämisen kannalta*. Vertaismajoitus toiminnasta käytetään myös termiä lyhytaikainen vuokraus.

Tutkimuksen omaa työmäärää arvioitiin *oman työn arvon* kautta, koska haluttiin saada selville oman työtunnin hinta. Huoneiston siivous, lakanoiden vaihto,

pyykkääminen, viestintä ja kalenterin päivittäminen veivät keskimäärin kolme tuntia majoitusta kohden. Rahaksi muutettaessa kolmen tunnin työpanos vastasi 60 euroa, joka on *oman työn arvo* huoneiston yhtä majoitusta kohden. Kolmen huoneiston kohdalla summa oli kolminkertainen eli 180 euroa. Eri käyttöasteet vaikuttivat omaan työmäärään varauskalenterin minimiyöpymismäärän lisäksi. Oman työn arvosta käytettiin tutkimuksessa nimitystä *työn euromäärä*.

Tarkasteltaessa vertaismajoittamisen kannattavuutta *osa-aikaisena palkkatyössä olevan näkökulmasta*, riittäväksi vertaismajoittamisen kautta saatavaksi nettotuotoksi katsottiin 900 euroa kuukaudessa palkkatyön vähentyessä puoleen. Tämä summa perustuu suomalaisten yleisimpään kuukausipalkkaan 2500 euroon (Blencowe 2017), josta veroa vähennettiin 20 prosenttia ja palkan sivukuluja karkeasti 10 prosenttia. Tällöin jäljelle jäävä kuukausipalkan summa oli 1800 euroa. Puolet tuosta summasta, 900 euroa oli tavoitteena saada vertaismajoittamisen kautta kuukausittaisen osa-aikaisen palkan päälle, jolloin ”nettopalkka” olisi edelleen 1800 euroa.

Tutkimukseen luotiin Excel-pohjainen tuottolaskuri (Liite 1), jossa asunnon vastike, muut kulut ja vero vähennettiin vuokratuotosta. Vertaismajoittamisen kannattavuutta havainnollistettiin tuottolaskurin laskelmien kuvakaappauksilla. Laskurin avulla tarkasteltiin kannattavuutta eri käyttöasteilla ja hinnoilla, sekä tutkittiin onko yksiöiden ja kaksion tuottojen välillä eroa. Hintojen ja käyttöasteiden osalta käytettiin vuosien 2019 ja 2020 lukuja, jolloin käyttöasteen ja päivähinnan muutoksilla saatiin erilaisia tuotto-oletuksia. Kuluja tarkasteltiin omina lukuina, joita avattiin hieman tarkemmin luvussa viisi. Tuottolaskurissa ei otettu huomioon mahdollisia rahoituksen korkojen muutoksia, vaan käytettiin tutkimuksen aikana vallitsevia lukuja. Tutkimuksen hinnat ja käyttöasteet perustuivat vuosien 2019 ja 2020 tilastoituihin tietoihin (Visitory 2021). Vuonna 2021 käyttöasteet ja hinnat olivat erilaiset majoitusten kysynnän suuren muutoksen vuoksi.

Tutkimuksen asunnot sijaitsevat Rovaniemen keskustassa. Niissä on käytetty tavanomaisia kalusteita ja on pyritty yhtenäisellä värityksellä luomaan viihtyisäksi. Kaksio (Kuvat 1–4) on 54 neliön valoisa ja tilava huoneisto. Kylpyhuone on remontoitu ajan vaatimusten mukaiseksi. Kaksioon mahtuu yöpymään 2–4 henkilöä, jolloin käyttökustannukset veden kulutuksen, siivousaineiden ja muiden muuttuvien kulujen osalta olivat suuremmat kuin yksiössä. Linja-autojen

pääpysäkit ovat huoneiston vieressä, joten kulkuyhteydet Joulupukin Pajakylään, linja- ja rautatieasemalle ja lentoasemalle ovat talven sesonkiaikaan hyvin saatavilla.



Kuvat 1–4. Kaksio

Kaksion on kuvannut rovaniemeläinen Erkki Ollila järjestelmäkamerallaan (Kuvat 1–4). Kuvat ovat laadukkaammat verrattaessa puhelimen kameralla kuvattuihin yksiöiden kuviin. Laadukkaat kuvat antavat selkeän kuvan asunnosta lisäten kysyntää. Hankintahinnaltaan kaksio on ollut edullinen, koska se on hankittu vanhemmasta kerrostalosta lähes alkuperäisessä kunnossa. Huoneistoa on remontoitu, josta kylpyhuoneremontti on ollut kustannuksiltaan suurin. Taloyhtiössä tehty putkiremontti on nostanut kaksion vastikemaksua, jolla on ollut vaikutusta pitkäaikaisesti vuokrattaessa vuokran määrään. Samalla huoneiston arvo on noussut, mutta tällä seikalla ei ollut tutkimuksen kannalta merkitystä. Sen sijaan kulujen nousu on vähentänyt lopullista nettotuottoa. Huoneiston arvoste-

luissa on tuotu esille huoneiston valoisuus, kodikkuus ja suuret huoneet. Majoittumaan kaksioon mahtuu 2–4 henkilöä.



Kuvat 5–8. Yksiö 1

Yksiö 1 (Kuvat 5–8) sijaitsee reilun viiden minuutin päässä ydinkeskustasta vanhassa kerrostalossa linja-autojen pääpysäkkien läheisyydessä. Taloyhtiössä on tehty suuremmat remontit jo edellisen omistajana aikana. Yksiössä voi yöpyä 1–2 henkilöä kerralla. Tilavaan huoneistoon kuuluu parveke ja iso kylpyhuone pyykinpesukoneella. Keittotila sekä huoneisto ovat yhtä suurta tilaa, ja kaikki tarpeelliset ruoanvalmistusvälineet astioineen kuuluvat huoneistoon. Huoneisto on hyväkuntoinen, perustasoinen ja tilava. Majoittujien arvosteluissa huoneisto viihtyisyys ja hyvä sijainti on tuotu usein esille. Hankintahinnaltaan yksiö 1 on

ollut edullinen, ja huoneistoon ei ole tehty seinien maalaamisen lisäksi muita remontteja nykyisen omistajan toimesta. Taloyhtiössä tehdyt kunnossapitotoimenpiteet eivät ole olleet hinnakkaita, joten vastikemaksu on pysynyt kohtuullisena.



Kuvat 9–12. Yksiö 2

Yksiö 2 sijaitsee aivan ydinkeskustassa uudemmassa talossa kuin muut huoneistot keskellä kaikkia palveluja (Kuvat 9–12). Se on pintaremontoitu 1–3 henkilön huoneisto, jossa on erillinen vaatehuone. Huoneisto mainitaan arvosteluisa sijaintinsa puolesta hyväksi vaihtoehdoksi majoittujalle, joka haluaa valmistaa itse ruokansa. Huoneisto on ollut hankintahinnaltaan edullinen, eikä suuria remontointikustannuksia ole ollut. Tuleva kylpyhuoneremontti nostaa huoneiston hintoja ja lisää kysyntää myös hiljaisempina aikoina. Poikkeusaikana on ol-

lut aikaa oman toiminnan kriittiselle tarkastelulle ja remontin alkuun saattamiselle.

Tutkijan aiempien vuosien kokemuksen mukaan lyhtyaikaismajoittamisessa yhden huoneiston heikompi kannattavuus on mahdollista kompensoida muiden huoneistojen paremmalla tuotolla. Useampi huoneisto antaa hieman ”särkymävaraa” mahdollisten päällekkäisvarauksien kanssa. Käytännön kokemuksen mukaan useammalla alustalla auki oleva huoneisto vaatii huolellisuutta, vaikka kalentereiden yhdistäminen on mahdollista. Ylibuukkausta voi tapahtua alustan oman järjestelmän kautta, joka voi olla hankalaa päivätyön ohessa. Vertaismajoittajalle ovat pienet vastoinkäymiset osa toimintaa, joita voi vähentää hyvällä suunnittelulla. Jatkuva valmius, siivous sekä pyykkihuolto vaativat työtä, eikä niitä välttämättä huomioida kannattavuutta arvioitaessa.

2 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

2.1 Tutkimuskysymykset

Tutkimuksessa on Vilkan (2015) mukaan kysymykset esitettävä täsmällisesti. Pitkäranta (2015, 71) toteaa tutkimuksen kysymysten asettelun jälkeen seuraavan pohdintaa mitä varten tutkimus tehdään. Tässä tutkimuksessa tavoitteet tuotiin esille perinteisesti tutkimuskysymysten muodossa, joiden avulla työ saatiin rajattua selkeästi (Puusa & Juuti 2020). Tutkimuskysymykset olivat:

- Onko vertaismajoittaminen kannattavaa?
- Jääkö omalle työlle korvausta?

Tässä tutkimuksessa oli tavoitteena selvittää lyhytaikaisen majoittamisen kannattavuutta kolmella asunnolla. Kysymyksiin saatiin vastauksia itse laaditun Excel-pohjaisen tuottolaskurin avulla, jolla havainnollistettiin kannattavuutta eri käyttöasteilla sekä vuorokausihinnoilla. Työssä käytiin lisäksi läpi vertaismajoittaja-toiminnan olennaisimpia seikkoja, joista on hyötyä aloittelevalle majoittajalle. Työn kautta tutkija toi lisäarvoa omaan vertaismajoittaja-toimintaan tarkempien laskelmien avulla, sekä puntaroi vertaismajoittajan oman ajan arvoa lyhytaikaisessa majoittamisessa verrattuna pitkäaikaismajoittamiseen. Tuottolaskuri on hyödyllinen apuväline, jota voi käyttää jatkossakin kannattavuuden arvioinnissa. Tutkimuksen tarkentavia kysymyksiä olivat:

- Minkälainen tuottoero on yksiöllä ja kaksiolla?
- Onko vertaismajoittajan mahdollista vähentää palkkatyötä oman toimeentulon näkökulmasta?

Aihe oli ajankohtainen Rovaniemellä, jossa vertaismajoittaminen on kasvanut muutamassa vuodessa huomattavasti. AirDND-tilastotyökalun (2020) arvion mukaan Airbnb-kohteiden määrä Rovaniemellä vuonna 2020 oli 657–1062 kappaletta. Alueella oli myös majoittajia, joilla lyhytaikaiseen majoittamiseen oli tarjolla jopa kokonainen kerrostalo, ja uusia kerrostaloasuntoja hankittiin ennen koronaepidemiaa pelkästään lyhytaikaiseen majoittamiseen (Koro-Kanerva 2019; Ruokangas 2020). Tutkijan kokemuksen mukaan ennen covid-19-

epidemiaa Rovaniemellä oli osittain pulaa pitkäaikaisista vuokra-asunnoista keskustan alueella, jolloin oli helppo saada keskustassa sijaitseva asunto vuokrattavaksi. Kevään 2020 aikana tilanne muuttui, koska asuntoja vapautui enemmän pidempiaikaiseen vuokraukseen epidemian vuoksi. Osa vertaismajoittajista siirtyi pitkäaikaismajoittamiseen, ja osa majoitti kesäkuukausina suomalaisille matkailijoille, jotka tekivät välipysähdyksen Rovaniemellä matkalla pohjoiseen.

2.2 Tutkimusmenetelmät

Pitkärannan (2014, 36) mukaan laadullisen tutkimuksen yksi menetelmä on kirjoittaminen. Tämän mielessä pitäminen helpottaa tutkijaa aloitusvaiheessa. Tekstiä joutuu parantelemaan aina uudestaan, joten tärkeintä on kirjoittaa koko ajan. Tässä tutkimuksessa käytettiin menetelmänä *laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta*, jossa aineisto kerättiin verkosta alaa koskevista uutisista, ohjeistuksista sekä muista alaan liittyvästä kirjallisista materiaaleista. Tutkimuksen aikana ilmestyi Voltilta (2020) ensimmäinen suomalainen Airbnb-toimintaa käsittelevä teos, joka tuki aiemmin hankittua muuta aineistoa. Kvalitatiiviselle tutkimukselle tyypilliseen tapaan lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen, tutkitavan kohteen kokonaisvaltainen tarkastelu, ja siinä paljastetaan tosiasioita. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 268–269).

Laadullisessa tutkimuksessa on eri lajeja, joita Hirsjärvi ym. (2009, 161–162) mukaan on 43. Tuohon lukuun sisältyy suuntauksia, metodologisen ajattelun koulukuntia ja tutkimuksen lähestymistapoja. Tämän tutkimuksen teoriaosuus oli laadullista tutkimusta, jossa induktio eli aineistolähtöisyys rinnastetaan usein laadulliseen tutkimukseen (Saaranen-Kauppinen & Puusniikka 2009, 5). Pitkärannan (2016, 8) mukaan tiedot ja lähteet on perusteltava, ja tutkimusprosessissa kuvataan lopputulosta. Hän muistuttaa, ettei tutkimuksen välivaiheita tuoda esille, vaan pelkästään se miten päädytään lopulliseen tulokseen.

Kuten jo aiemmin mainittiin, laadullisessa tutkimuksessa kirjoittaminen on keskeinen osa tutkimusta. Se on tarkkaa aineiston kuvausta yhdistettynä omaan tekstiin kuitenkin niin, että käy ilmi mikä on tutkijan omaa tulkintaa. Hirsjärven ym. (2009, 268–269) mukaan on tutkijan päätettävissä käyttääkö pohdiskelua lukujen yhteydessä vai tutkimuksessa omana lukuna. Heidän mukaansa myös

näiden välimuoto on mahdollista laadullisessa tutkimuksessa, jota tässä tutkimuksessa osittain käytettiin. Tutkimuksessa pyrittiin käyttämään ohjenuorana Puusan ja Juutin (2020) verkkoteoksessa mainittua *vähemmän on enemmän*, ja aihe rajattiin kannattavuusnäkökulmaan. Hirsjärvi ym. (2009, 164) tuo esille laadullisen tutkimuksen joustavan toteutuksen, jossa tutkimussuunnitelma on vain lähtökohta sen muotoutuessa olosuhteiden mukaan. Tässä tutkimuksessa suurta poikkeamaa alkuperäiseen suunnitelmaan ei ollut, mutta tutkimuksen laskelmien myötä ajankäytön tarkasteluun otettiin kaksi näkökulmaa yhden sijaan.

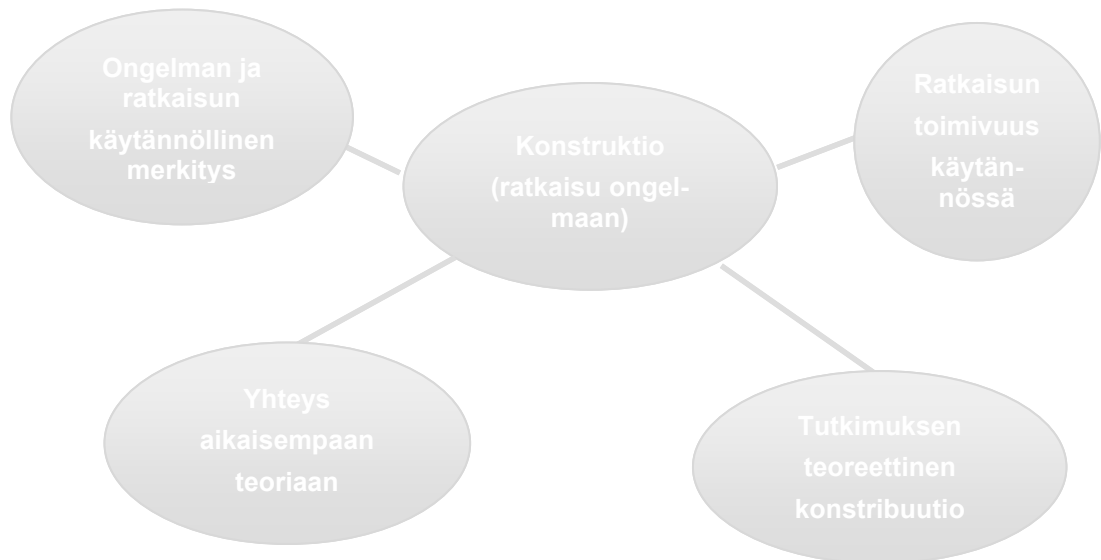
Tutkimuksessa käytettiin laadullisen tutkimuksen lisäksi *konstruktiivista tutkimusotetta* tutkimukseen laaditun tuottolaskurin muodossa, jolla pyrittiin saamaan tutkimusongelmaan selkeitä vastauksia. Tulosten tulkitseminen vaati tarkkuutta ja uudelleen tarkastamista useampaan kertaan virhelaskelmien varalta. Laskurin avulla selvitettiin hinnan ja käyttöasteen vaikutusta tuottoon, lyhytaikais- ja pitkäaikaismajoittamisen tuoton eroa, ja sitä kautta minimikäyttöastetta sekä kaksion ja yksión kannattavuuden eroa. Laadullisen tutkimuksen luonteeseen kuuluu, että tutkimus antaa yhden näkökulman aiheeseen ilman suoria vastauksia (Puusa & Juuti 2020).

Tässä tutkimuksessa laskelmat tehtiin valikoitujen asuntojen luvuilla. Työn luotettavuus perustui tuottolaskurin laskelmiin ja ajankohtaisiin lähteisiin. Itse vertaismajoittajan toimintaa tuotiin esille keskeisten huomioitavien asioiden esiintuomisella, jolloin asiaan perehtymätön saa riittävän kokonaiskuvan aihepiiristä (Puusa & Juuti 2020). Airdna -sivustolta voi tarkistaa mahdolliset vuorokausihinnat ja käyttöasteet osoitekohtaisesti lyhytaikaisesti vuokrattaessa. Luvut perustuvat sivuston tilastojen keskiarvoon (Airdna 2020). Airdnd -sivuston tarkemmat luvut olivat saatavilla maksullisen version kautta, mutta Visitoryn (2021) tilastoista sai tarpeeksi kattavat tiedot tutkimusta varten. Pelkästään bruttuototon varaan ei ole kannattavaa laskelmiaan tehdä, koska nettovuokratuotto ja oman ajan käyttö kertoo lopputuloksen (Voltti 2020, 177–178).

Konstruktiivinen tutkimusote on kehitetty liiketaloustieteen alueelle, mutta voidaan soveltaa muillekin aloille. Tutkimusotteen ydinkäsite on konstruktio (Kuvio 1), jolla on loputon määrä toteutumia. Konstruktio kehitetään ja luodaan aivan uusi artefakti – ihmisen tekemä esine, rakennelma, joka tässä tutkimuksessa oli vertaismajoittajan toiminnan kannattavuutta tutkiva tuottolaskuri. Konstruktiivivi-

sen tutkimusotteen ydinpiirteiden mukaisesti tuottolaskuri ratkaisi tosielämän ongelman, johon tarvittiin vastaus. (Lukka 2001.)

Tutkimusaihe on tämän tutkimuksen tutkijalle omakohtainen, ja siitä on hyötyä myös tulevaisuudessa vertaismajoittajana toimiessa luoden tutkimukselle käytännön merkityksen. Lukka (2001) pitää ideaalina tutkimuksen aiheena juuri sellaista, josta on hyötyä käytännössä. Lisäksi hänen mukaansa huomattavaa on, että käytännön tasolla epäonnistunut projekti voi olla teoreettisella tasolla merkityksellinen. Hän näkee prosessin seitsemänvaiheisena, jonka ensimmäinen vaihe on tutkimusaiheen valinta, jossa käytännön ongelma tulee esille. Toisessa vaiheessa projektin kummankin osapuolen sitoutuneisuus varmistetaan, jossa tutkimussopimuksella varmistetaan myös projektin tuloksien julkaiseminen. Kolmannessa vaiheessa tutkija hankkii tietoja teoreettisesti, mutta myös käytännön tasolta saaden tarpeeksi tarkan kuvan aihealueesta. Neljännessä vaiheessa kehitetään ongelman ratkaiseva konstruktio ja viidennessä vaiheessa päästään testaamaan. Tähän vaiheeseen pääseminen on eräänlainen positiivinen etappi. (Lukka 2001.)



Kuvio 1. Konstruktiiivisen tutkimusotteen keskeiset elementit (mukaillen Lukka 2001)

3 ROVANIEMEN MATKAILU

3.1 Nykypäivää ja tulevaisuudenkuvia

Rovaniemen matkailu on vahvasti painottunut talvikauteen, erityisesti jouluse-sonkiin. Lapin matkailustrategian tavoitteena on kasvattaa matkailun tulo 40 prosenttiin lumettomaan aikaan touko-lokakuun ajanjaksolle (Lapin liitto 2020, 13). Rovaniemen joulumatkailun historiasta saa kattavan kuvauksen vuoden 2014 Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutin (MTI) julkaisusta. Sen mukaan Rovaniemen seudun joulumatkailun ensiaskeleet otettiin jo 50-luvulla Eleanor Rooseveltin vieraillessa Napapiirillä. Tuolloin rakennettiin viikossa maja Napapiirille, ja sen ympärille on vuosien saatossa kasvanut nykyinen Joulupukin Pajakylä. Kesti kolmekymmentä vuotta ennen kuin joulupukin ymmärrettiin edistävän koko Suomen matkailua, joten joulumaan varsinainen rakentaminen alkoi vasta 80-luvulla. Iso-Britanniassa oli oma osuutensa joulumaan markkinoinnissa, kun heidän Finnairin myyntiedustajan Lapin vierailun myötä Lappia alettiin tehdä tunnetuksi maailmalla. (Ilola, Hakkarainen & Garcia-Rosell 2014, 10–12.) Concorde-lentokoneet aloittivat lennot vuonna 1884 tuoden englantilaisia joulumatkailijoita Lappiin. Ensimmäisen lennon laskeutumista oli seuraamassa yli 10 000 ihmistä Rovaniemen lentokentällä (Kaleva 2018). Kyseiset lennot jatkuivat 2000-luvun alkuun asti (Ilola ym. 2014, 12).

Matkailun hyvin alkanut noususuhdanne pysähtyi covid-19-epidemiaan maaliskuussa vuonna 2020, jonka lopulliset vaikutukset selviävät vasta tulevaisuudessa. Lapin matkailuyritysten konkurssiaallon ennustaminen sai alkunsa maailmanlaajuisen koronaepidemian myötä tuona keväänä, jolloin maahantulorajoitukset taudin leviämisen ehkäisemiseksi lopettivat matkailijoiden virran. (Laatikainen 2020.) Taloudellinen epävarmuus ja ansiotason putoaminen aiheuttivat koko Suomen mittakaavassa jyrkän laskun (Valtiovarainministeriö 2020). Epidemian laajuuden ja mittavuuden valjettua epätietoisuuden ajanjakso valtasi matkailualan vauhdittaen varasuunnitelmia sekä innovatiivisuutta. Verrattaessa vuosia 2019 ja 2020 muutos oli valtava majoitusvarausten suhteen. Vuonna 2020 hotellit pitivät ovensa kiinni joko kokonaan tai osittain matkailijoiden kadon vuoksi. Esillä olivat *terveysturvallisen matkustamisen malli* (Business Finland s.a.), *matkustuskupla* (Aamulehti 2020) ja *liikennevalo malli*, joiden tarkoitus oli selkeyttää matkustusrajoituksia (Kosola 2020).

Uutisointi matkailurajoituksista aiheutti matkailuyrittäjissä epätietoisuutta spekuloinnin ja hallituksen päätöksen viivästymisen takia. Matkailuyrittäjät aktivoituivat tuomaan esiin huolensa ja kommentoimaan mahdollisia seurauksia pitkin vuotta. Huoli Lapin matkailuyrittäjien tulevaisuudesta kosketti isoa osaa lappilaista, ja konkurssiaallon seuraukset tulisivat olemaan suuret. Keskuskaupakamarin osaamisasiantuntijan Mikko Valtosen vuoden 2020 arvion mukaan Lapin matkailun arvo oli yli miljardi euroa, josta ulkomaalaisten osuus talvimatkailussa oli noin 70 prosenttia. Kriisi toi konkreettisesti esille, kuinka riippuvainen Pohjois-Suomi oli matkailusta. (Kauppakamari 2020). Marraskuun 2020 puolen välin jälkeen maahantulorajoituksia jatkettiin 13.12.2020 asti eri maiden epidemiatilanteiden suurten erojen vuoksi (Valtioneuvosto 2020), joten epävarmuus ulkomaalaisten matkailijoiden osalta ei vielä joulukuussa 2020 hellittänyt.

Lapin luotsin (2020) joulukuun tilannekatsauksen mukaan ero Airbnb:n kautta majoittuvien suhteen edelliseen vuoteen oli jopa 60–70 prosenttia eikä varauksia ollut tulevalle kevätkaudelle. Visit Rovaniemen toimitusjohtajan Sanna Kärkkäisen mukaan matkailuliikevaihto Rovaniemen alueella laski 60 prosenttia vuonna 2020 verrattuna edelliseen vuoteen. Hänen mukaansa työllisyyden kannalta laskua oli arviolta 1400 henkilötyövuotta, eli 50 prosenttia vuoteen 2019 verrattuna. Muilta toimialoilta jäi saamatta lähes 120 miljoonan euron tulot. Alkuvuoden 2021 huoli hallituksen päätöksen pitkittymisestä matkustusrajoitusten suhteen keväälle perustui muun maailman tilanteeseen myynnin osalta, muualla maailmassa seuraavan joulun- ja talvikauden myynti oli jo aloitettu. (Kärkkäinen s.a.)

Majoitusmyynti elpyi hieman vuoden 2020 heinä- ja elokuussa kotimaanmatkailijoiden avulla. Vuonna 2020 kotimaiset yöpymiset Rovaniemellä vähenivät 23 prosenttia. Ulkomaisten matkailijoiden yöpymiset vähenivät 58 prosenttia (Victory 2021). Kansainvälinen ilmakuljetusliiton (IATA) heinäkuun 2020 arvioin mukaan lentoliikenne pääsee vuonna 2024 vuoden 2019 tasolle kysynnän lasketta jopa 95 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna (Lentoposti 2020). Rovaniemellä Airbnb- ja Vrbo-asuntojen (Vrbo 2021) käyttöaste oli 44,5 prosenttia vuonna 2020, joka oli 5,6 prosenttia vähemmän verrattuna vuoteen 2019. Vrbo-alustan kautta oli mahdollista varata rantahuviloita ja lomamökkejä, kun vastavasti Airbnb-alustan kautta vuokrattavat kohteet olivat pääasiassa asuntoja. Re-

kisteröidyillä majoituksilla käyttöaste oli 40 prosenttia. Eroa vuoden 2020 ja 2019 oli 19 prosenttia, joka oli huomattavasti suurempi kuin rekisteröimättömillä. (Visitory 2021.)

Taulukko 1. Vuoden 2019 ja 2020 majoitusmyynti milj. € (mukaan Visitory 2021)

Milj. €	2019	2020
Rekisteröity	55,3	31
Rekisteröimätön	11,9	8,8
Yhteensä	67,2	41,1

Vuoden 2020 majoitusmyynti oli 41,1 miljoonaa euroa (Taulukko 1), josta rekisteröimättömien Airbnb:n ja Vrbo osuus oli 21,3 prosenttia. *Rekisteröimätön majoitusmyynti oli 8,8 miljoonaa euroa, joka oli 3,1 miljoonaa euroa vähemmän kuin edellisenä vuonna.* Laskua edelliseen vuoteen oli 26 prosenttia, kun vastaavasti *rekisteröity majoitusmyynti (Taulukko 2) oli 31 miljoonaa euroa ja 24,3 miljoonaa euroa vähemmän edelliseen vuoteen.* Laskua oli 44 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Rovaniemen lentoliikenteessä saapuvia matkustajia oli 61 prosenttia vähemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Rekisteröimättömästä myynnistä ei ole tarkkaa vertailua eri vuosien välillä. (Visitory 2021.)

Rekisteröidyksi majoituspaikaksi luettiin hotellit, motellit, matkustajakodit, retkeilymajat, lomakylät ja leirintäalueet. Alle 20 vuodepaikkaa tai sähköliitäntäpisteellä varustettua matkailuvaunupaikkaa sisältävät majoitukset eivät kuuluneet rekisteröityihin majoitusliikkeisiin. (Lapin liitto 2021.) Kiinteistöliiton (2020) kyselyn mukaan Rovaniemellä 77 prosenttia vastaajista aikoi jatkaa lyhytaikaista vuokraustoimintaa koronan jälkeen. Kysely suunnattiin erityisesti Kiinteistöliiton ja Suomen Vuokranantajien jäsenille, jotka toimivat taloyhtiöiden hallituksissa sekä isännöitsijöille, osakkaille ja asukkaille.

Taulukko 2. Rovaniemen rekisteröity majoitusmyynti milj. € vuosina 2017–2020 (mu-
kaillen Visitory 2021)

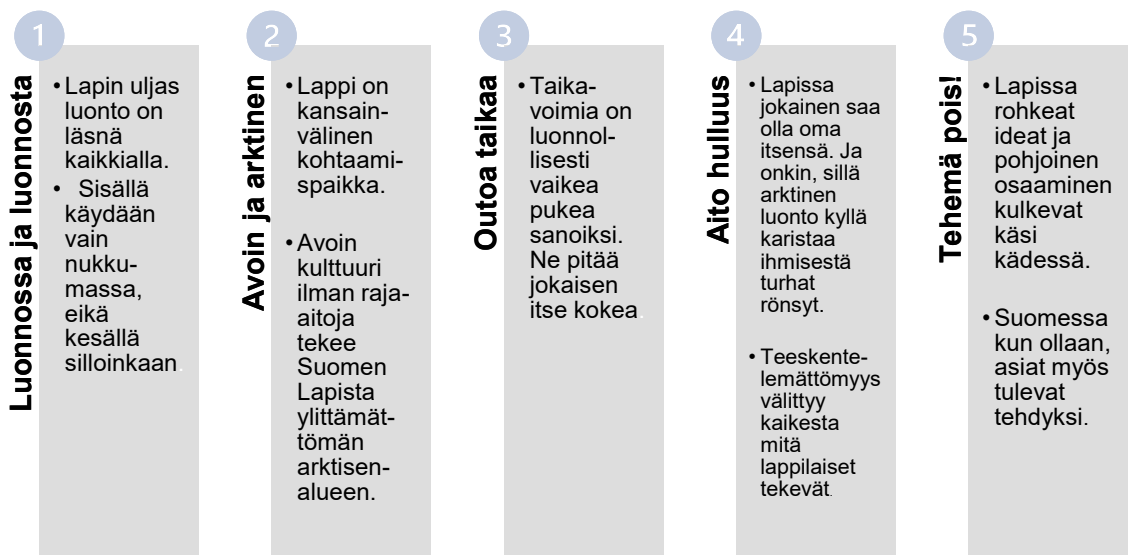
	2017	2018	2019	2020
Tammikuu	5,7	7,4	8,0	10,6
Helmikuu	5,0	6,7	7,7	8,6
Maaliskuu	4,5	5,8	6,1	3,6
Huhtikuu	1,2	1,47	1,6	0,17
Toukokuu	1,3	0,9	2,3	0,2
Kesäkuu	1,7	1,6	2,1	0,6
Heinäkuu	1,9	2,2	1,9	1,4
Elokuu	1,9	1,6	2,0	1,2
Syyskuu	1,4	1,5	1,9	1,3
Lokakuu	1,6	2,3	2,4	0,9
Marraskuu	3,5	3,9	4,6	0,9
Joulukuu	10,7	12,1	14,9	1,4
Yhteensä	40,4	47,5	55,5	31,0

Lapin brändi on vahvasti talveen painottuva, jota kuvastavat sanat *cold*, *snow* ja *reindeer* Lapin liiton bränditutkimuksen mukaan. Lumetonta aikaa tuodaan esille arktisen kesän ”brändäämisellä” sosiaalisessa mediassa sekä digitaalisen markkinoinnin avulla. Myös media- ja matkanjärjestäjävierailut ovat tehokas keino kansainvälisen markkinoinnin saralla. Elokuun loppupuolella alkavaan revontulisesonkiin tarvitaan vielä lisähuomiota markkinoinnin suhteen. Koko ketju matkan varaamisesta, tuotteiden ja palveluiden osalta sekä kohteisiin pääsy tulee Lapin liiton (2020, 18–20) mukaan tehdä helpoksi. Visit Rovaniemi (2020) oli mukana valtakunnallisessa matkailun digitaalisen kehittämisen pilotissa, jonka tavoite oli tehdä Suomesta digitaalisesti helposti saavutettava matkakohde.

Rovaniemen osalta sulanmaan ajan markkinointiin ja myyntiin lähdettiin etsimään ratkaisua Visit Rovaniemen avaaman verkkokaupan avulla, jonka tavoitteena oli tasoittaa sesonkieroja. Islantilaisen Bókunin (2020) tarjoaman verkkopalustan käyttöönotto lähti hyvin käyntiin. Kansainväliset matkailijat varasivat alustan kautta aktiviteetteja 100 000 eurolla ensimmäisen kuukauden aikana joulutammikuun ajanjaksolle. Verkkokaupan avaus oli islantilaiselle Bókunille merkittävimpiä. Visit Rovaniemi oli ensimmäinen iso matkailutoimija, joka avasi aktiviteettien välitysmyyntin näin laajassa mittakaavassa. Vuoden 2020 lopussa Rovaniemen matkailuyrittäjistä joka kolmas oli mukana, muun muassa ohjelma-

palveluyritys Safartica oli tyytyväinen kanavan kautta saatavaan lisämyyntiin myyntijohtaja Antikaisen mukaan. (Visit Rovaniemi 2021b.)

Digitalisaation aikakaudella Rovaniemen tunnetuksi tekemisessä apuna voi käyttää Lappi -teemaa. Lapin brändiopas (Lapin liitto 2020) antaa vinkkejä brändilähettiläänä toimimiseen vahvistamalla yhtenäistä ilmettä sosiaalisen median avulla. Oppaan mukaan Lapin erinomaisuus perustuu viiteen vetovoimatekijään: *luonnossa ja luonnosta, avoin ja arktinen, outoa taikaa, aito hulluus ja tehemä pois!* Näillä viidellä teemalla pääsee jokainen asiasta kiinnostunut omassa viestinnässään alkuun (Kuvio 2). Aiheista on mahdollista valita yhden tai käyttää kaikkia yhdessä. Brändioppaasta saa ohjeita kirjoittamiseen, väreihin, tunnuksiin ja kuviin. (Lapin liitto 2020.)



Kuvio 2. Viisi vetovoimatekijää (mukaillen Lapin liitto 2020)

3.2 Vertaismajoittaminen Rovaniemellä

Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun (2020, 11) mukaan:

”[J]akamis- ja alustatalouteen liittyvällä lyhytaikaisella majoitustoiminnalla tarkoitetaan lähtökohtaisesti niin sanottua vertaismajoitusta, jossa yksityishenkilöt vuokraavat omistamansa asunnon lyhytaikaisesti toiselle yksityishenkilölle jonkin välittäjänä toimivan alustan kautta”.

Helsingin alueella matkailun notkahdus ei näkynyt keväällä 2020 niin mittavana. Yksi syy oli Helsingissä vertaismajoittajana toimivan Katja Meriläisen (2020) mukaan se, että ulkomailla asuvat suomalaiset tarvitsivat palatessaan kotimaan väliaikaisen asunnon Helsingistä. Toinen pelastava tekijä hänen mukaansa oli muualta maasta Helsingissä töissä kulkevat karanteenasuntoa tarvitsevat ihmiset. Lisäksi Meriläinen toi esiin osan ulkomaalaisista jääneen Suomeen ”jumiin” rajoitusten takia, joka johti tilapäismajoituksen tarpeeseen. Tutkijan omakohtaisen kokemuksen mukaan Rovaniemellä keväällä 2020 oli vajaan kahden kuu-kauden tauko - maaliskuun puolesta välistä toukokuun alkupuolelle - Airbnb-majoittamisessa. Kesän aikana majoitusta tarvitsivat pääasiallisesti suomalaiset. Vuokra-asunto tarjonta kasvoi suuremmaksi osan Rovaniemen Airbnb-majoittajista siirtyessä pitkäaikaismajoittamiseen. Osa jatkoi vertaismajoittamista hotellien pitäessä ovensa suljettuina. Kesän vaihtuessa syksyksi ja talveksi oli keskustan alueella vuokra-asunnoille yhä sekä kysyntää että tarjontaa, niin kalustamattomana kuin kalustettuna.

3.3 Työmatkailijat

Yksi majoittujaryhmä olivat työmatkailijat, jotka halusivat kodikkaampaa majoitusta hotellimajoituksen sijaan. Työmatkailijat jatkoivat majoitustaan toisinaan työtehtävät hoidettuaan, jolloin majoittumisaika oli pidempi verrattuna lomamatkailijaan. Työmatkustamisessa säästetty raha mahdollisti kohteessa suurempaan rahankäyttöön, joten hyöty jakaantui matkustusalueelle (Shareabletourism 2019). Huoneiston varustelutasossa oli kiinnitettävä erityisesti huomioita nopeaan internet – yhteyteen, ja hyvään tilaan kannettavalle tietokoneelle. Lisäksi pistorasia pöydän lähellä, mukava tuoli ja hyvä valo loivat hyvät työskentelyolosuhteet (Airbnb 2021c). Muun perheen kulkiessa mukana vähintään saunallinen kaksio oli suosittu vaihtoehto tilantarpeen ja viihtyisyyden vuoksi. Rovaniemen seudulla matkailijat tekivät päiväreissuja Ranuan eläinpuistoon, Kemin lumilintaan ja jäänmurtajalle (Visit Rovaniemi 2021a) joko omalla autolla tai vuokra-autolla, joten autopaikka toi lisäarvoa huoneistolle. Tutkijan huomio oli, että pohjoisen matkakohteissa vietettiin yleensä useampi yö, joten ne yhdistettiin joko Rovaniemellä vietetyn ajan jälkeen tai käytiin päiväretkellä lähipaikkakuntien kohteissa.

4 VERTAISMAJOITTAMINEN

4.1 Alusta- ja jakamistalous

Alusta- ja jakamistalous (*Platform economy, sharing economy*) ovat käsitteinä hyvin lähellä toisiaan. Internetin mahdollistama digitaalinen alusta toimii tuotteiden ja palveluiden myyntikanavana, jossa sosiaalinen media helpottaa toimintaa. (Alustalous 2020; Sitra 2020.) Sekä alusta- että jakamistaloudessa (Kuvio 2) on usein esimerkkeinä internetsivusto Airbnb, jonka kautta voi ilmoittaa huoneiston tai vastaavan tilan vuokrattavaksi. Toinen esimerkkiyritys on henkilökuljetuspalvelua Uber, jonka kautta voi tarjota kuljetuspalvelua omalla autolla.

UKKO.fi on alustatalouden toimija, joka mahdollistaa kevytyrittäjyyden. Heidän alustan API-rajapinnan kautta saa ulkopuolisten yritysten kehittämät palvelut käyttöönsä. (Kopakkala 2016.) Samanlaista API-rajapintaa, joka mahdollistaa uusien palvelujen tuottamisen kevyemmin, ja paremman käyttökokemuksen käytetään myös islantilaisen Bókunin (2021) siirtäessä jälleenmyyjänä toimivan Visit Rovaniemen verkkokauppaan myytävät tuotteet. (Business Finland 2019; Kärkkäinen 2021.) Alustatalouden käsite ei kuitenkaan vielä ole Tilastokeskuksen (2019) julkaisun mukaan vakiintunut. Julkaisussa alustatalous määritellään:

”[L]iiketoiminnan organisointimalliksi, jota käytetään erityisesti nopeasti skaalautuvien palvelukokonaisuuksien toteuttamiseen kuten Airbnb, sekä sellaisten teknologisten alustojen toimintaa, joiden varaan muut voivat rakentaa tuotteita ja palveluita”.

Esimerkkeinä mainitaan Microsoftin, Applen ja Googlen alustat. Sitran artikkelin (2017) mukaan alustatalous perustuu verkostoon kuuluvien vuorovaikutukseen ja kustannustehokkuuteen, jossa yritys ei itse omista tarjolla olevia tuotteita ja palveluita. Digitalisaatio aikakauden uudenlainen liiketoimintamalli vaatii poisoppimista teollistumisen aikakauden talousteorioista. Pienikin yritys voi digitalisaation avulla tavoittaa laajat markkinat, joissa ihmisten vuorovaikutuksella on suuri rooli. Artikkelin mukaan verkostotalouden yrityksissä arvoa luovat asiakkaat ja verkoston jäsenet, joilla saadaan ylivoimaa verrattuna perinteisiin arvoketjuihin. (Kilpi 2017.)



Kuvio 3. Alusta- ja jakamistalous (mukaillen Tilastokeskus 2019)

Jakamistalous, josta käytetään myös termiä yhteiskuluttaminen (*collaborative consumption*) on varsinaista tekemistä, johon luetaan omistamansa auton tai asunnon vuokraamista korvausta vastaan (Jakamistalousinfo 2020). Nokkala, Airaksinen, Parikka ja Roine (2019, 5–6) näkevät jakamistalouden myös *ihmisten välillä tapahtuvana tuotteiden ja palveluiden jakamisena alustan kautta*. Jakamistalous käsittää periaatteessa ja käytännössä kaikki oikeudenalat, joten maailman muuttuessa myös lainsäädäntöä täytyy uudistaa ja tarkastaa tulkintoja uudelleen. Jakamistalous käsitteenä on sekava eikä ole vielä vakiintunut, lisäksi sekoittamassa ovat lähikäsitteet yhteistyötalous, vertaistalous ja yhteiskuluttaminen. (Päläs & Määttä 3, 2019.)

Dredgen ja Gyimóthy (2015, 5) yhteisötaloutta ja matkailua koskevan artikkelin mukaan terminologian suuri määrä ja vaihtelu ovat omiaan yhteisöllisen kuluttamisen ja yhteisötalouden avainsanojen yhteydessä. Artikkelin mukaan he löysivät 17 jakamistalouteen liittyvää termiä. Heidän mukaansa jakamistalouden etuina ovat *edullisempi hinta, parempi saavutettavuus ja helppokäyttöisyys* avoimen ja vuorovaikutteisen viestinnän ansiosta. Digitaalisuus mahdollistaa helpon hintojen vertailun ja tuo saataville erilaiset sekä erikoiset vaihtoehdot. Yhteisöllinen kulutus termiä alettiin käyttää heidän mukaansa vuonna 1978 Felson ja Spaethin tutkimusten myötä, jolloin ei vielä tiedetty Internetistä mitään. (Dredge & Gyimóthy 2015, 8, 10.)

Verohallinnon mukaan (2021b) jakamistalouteen kuuluvat *ei-ammattimainen henkilökuljetustoiminta, asunnonvuokrauspalvelu Airbnb, pop up -ravintolat sekä blogit*. Tilastokeskus (2018) tuo esille myös *henkilön resurssin myymisen tuotteen ja tarpeettoman tavaran jakamisen palvelun myymisen lisäksi*. Oman osaamisen ja työvoiman myyminen internetin kautta on yksityisihmisten kautta tapahtuvaa toimintaa. Yritysten hyödyntäessä alustoja myynnissään kyse ei ole enää resurssien vajaakäytön tehostamista, vaan kyse on alustatalouden kautta

tapahtuvasta yritystoiminnasta. Jakamistalouden taloudellinen ajattelutapa ja sen mukainen toiminta vähentää maapallon ekologisten varojen kuormittamista (Sitra 2018).

4.2 Airbnb alustana

Airbnb on Brian Chesky, Joe Gebbia ja Nathan Blecharczyk vuonna 2008 perustama yritys. Se tarjoaa maailmanlaajuisesti majoitusta ja elämyksiä alustansa kautta. Toiminta alkoi Joen ja Brianin huoneiston vuokrauksella San Franciscon hotellimajoitus kapasiteetin ylittyessä. Nykyään majoituksen varaus ja markkinointi tapahtuvat alustan kautta, joka toimii 191 maassa. Toiminnan menestystä on siivittänyt sekä majoittajan että majoitettavan helppo liittyminen alustan käyttäjäksi, tehokas viestintä majoittajan ja majoitettavan välillä, sekä turvallinen ja tehokas maksunsiirto. (Airbnb 2020a; 2021c.) Reillierin ja Reillierin (2017, 4) mukaan alustalla toimivien yritysten liiketoiminnan vahvuuksia ja keskeinen osa menestystä ovat *hallinto, luottamus ja brändi*. Esimerkiksi yli 70 prosenttia Airbnb:n IT-resursseista keskittyy *analytiikkaan ja koneoppimiseen*. Airbnb yhdistää majoitusta tarvitsevat matkailijat ja huoneistojaan vuokraavat majoittajat veloittaen majoittajilta noin 3 prosentin ja majoittujilta 6–12 prosentin palkkion alustan käytöstä. Airbnb on sekoitus online ja offline -kokemusta, jossa asuntojen vertailu ja varaaminen on tehty helpoksi ja nopeaksi. Alusta yhdistää asiakkaan ja palveluntarjoajan maksua vastaan, toimien välikätenä varmistaen luottamuksellisen toiminnan.

Airbnb-alustalla olevat asunnot omistavat yksityiset ihmiset, ja vuokraaminen tapahtuu joko kokonaan tai osittain alustan kautta. Alustan käytöstä maksettavaan komissioon kuuluu Airbnb-sivuston tukipalvelu. Arvostelut sivustolla ovat osa toimintaa, ja niiden avulla arvioidaan majapaikan sekä majoittajan soveltuvuus. Aiemmat positiiviset arvostelut molemmin puolin toimivat suositteluna herättäen luottamusta. Airbnb:n yhteisöllisyys, ja vuorokauden ympäri saatavilla oleva tuki tekevät toiminnasta turvallisen. (Airbnb 2020a). Heinäkuussa 2019 Airbnb sitoutui ilmoittamaan hinnoittelussaan lopullisen kokonaishinnan selkeästi aiemman harhaanjohtavan tavan sijaan. Nyt markkinoinnissa näkyvä hinta sisältää kaikki maksut, kuten verot, palvelut ja siivouskulut. (Kuluttajakilpailuvirasto 2019; Euroopan komissio 2019, 1.) Tämä lisää luottamusta, johon Airbnb-toiminta pitkälti perustuu.

4.3 Ei-ammattimainen majoittaminen

Asemakaava määrittää alueen toiminnan, ja kiinteistön rakennuslupa voi perustua siihen. Vertaistoiminnassa *huoneiston käyttötarkoitusta* pohdittaessa apuna voidaan käyttää niin sanottua 50–50-sääntöä. Käyttötarkoituksen olennaista muutosta ei tapahdu, jos vuokraaja asuu itse huoneistossa ja tarjoaa majoittamiseen alle puolta huoneiston neliömäärästä. Myöskään silloin muutosta ei tapahdu, kun huoneistoa käytetään alle puolet kokonaiskäyttöajasta vertaismajoitustoimintaan. (Päläs & Määttä 2019, 16–17.) Kiinteistöliiton (2019) lakiasiantuntijana toimivan Heinosen mukaan taloyhtiöiden kannattaa odotella asuntoyhtiölain mahdollista muutosta. Helpotusta hänen mukaansa toisi, jos rakennusvalvonta selkeyttäisi ohjeistustaan. Selkeyttämistä kaipaa muun muassa minkälainen huoneiston käyttö katsotaan rakennusluvan käyttötarkoituksen ulkopuoliseksi. Hänen mukaansa selkeyttämällä lainsäädäntöä lyhytaikaisessa vuokraus-toiminnassa saadaan parempia tuloksia kuin yhtiöjärjestykseen kirjatulla kiellolla, jolla estetään lyhytaikainen vuokraus. (Kiinteistöliitto 2020a; 2020b.)

Kiinteistöliiton ja Suomen vuokranantajien vuonna 2020 tekemän kyselyn mukaan Rovaniemen seudun vuokranantajista 75 prosenttia koki vuokrauksen sääntelyn epäselväksi ja oli lakimuutoksen kannalla. Vuokranantajien kyselyyn vastasi 101 vuokranantajaa, joiden mukaan *epäselvä rajanveto ei-ammattimaisen toiminnan määrittelemisessä kaipaa selkeyttämistä* (Suomen vuokranantajat 2020a). Vertaismajoittajan kannalta epäselvyys asettaa haasteen puntaroidessa omaa toimintaa kokonaisvaltaisesti toimiakseen oikein verotuksen ja lainsäädännön vaatimusten mukaan. Suomen Vuokranantajien yhdistyksen (2019) mukaan eri viranomaisten vaihtelevat tulkinnat ovat olleet kimmoke työ- ja elinkeinoministeriön jakamistaloustyöryhmän lausunnon, jossa tuodaan esille uudenlaisten palveluiden huomioonottaminen lainsäädännössä. Yhdistyksen mukaan määriteltäessä ammattimaista majoitustoimintaa yksityisissä kodeissa tarjottavat majoitukset, vuokrasuhteiden välissä tai loma-sesonkeina tarjottavat majoitukset sekä pelkästään yhtä huoneistoa jatkuvassa majoituskäytössä ei luettaisi ammattimaiseksi. Asuinkäyttöön tarkoitettujen huoneistojen osalta olisi arvioitava onko tarvetta rajoituksille. (Suomen Vuokranantajat 2019.) Päläksen ja Määtän (2019, 7) mukaan majoitustoimintaa ohjaavat useat lait, mutta ei-ammattimaisen vertaismajoittajan sovellettavia lakeja on vähemmän. Näitä ovat muun muassa laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, maankäyttö- ja

rakennuslaki, tuloverolaki, asunto-osakeyhtiölaki, turvallisuuteen liittyvä sääntely ja rikoslaki. Heidän mukaansa vertaismajoittajan toiminta katsotaan ei-ammattimaiseksi sen ollessa kertaluontoista tai hyvin harvoin toistuvaa, majoituskohde on myös omassa käytössä, tarjolla on vain yksi kohde ja tarjotaan vain majoitusta, ei esimerkiksi aamupalaa, elämyksiä ja kuljetusta. Lisäksi he toteavat ei-ammattimaisen toiminnan rajautuvan pois elinkeinon harjoittamisesta, johon sisältyy riski. (Päläs & Määttä 2019, 9.) Eri toimijat tarkastelevat asiaa vain omasta näkökulmasta. Ristiriitaa aiheuttaa muun muassa se, ettei toiminnalla saisi tavoitella taloudellista hyötyä, josta on kyse myös pidempiaikaisen vuokrasuhteen aikana. (Koho-Kanerva 2019.)

Arvolisäverovelvollisuus ei kuulu ei-ammattimaiselle majoittajalle, mutta joissakin tapauksissa verottaja voi arvioida toiminnan ammattimaiseksi toiminnan säännöllisyyden vuoksi. Liiketoiminta katsotaan vähäiseksi tilikauden liikevaihdon jäädessä alle 10 000 euron, eikä toiminta kuulu arvonlisäverovelvollisuuden piiriin. Vähäisen liiketoiminnan harjoittajaksi luetaan luonnolliset henkilöt yhtymien ja yritysten lisäksi. (Vero 2020d.) Luonnollinen henkilö on Tilastokeskuksen (2021) määritelmän mukaan henkilö, joka harjoittaa yritystoimintaa omalla nimellään tai rekisteröidyllä toiminimellä. Lapin Kansan artikkelin mukaan poliisilla oli esiselvityksessä useita Lapissa toimivia yrityksiä, joiden keskeinen selvittävä asia oli toiminnan mahdollinen ammattimaisuus (Vääräniemi & Pylkkänen 2019). Tarkempaa tietoa asiasta ei ilmaantunut tutkimuksen teon aikaan.

Vertaismajoittajana tärkeimpiä velvoitteita ovat lainsäädäntö ja verotus. Verohallinnon syventävien vero-ohjeiden mukaan oman huoneiston satunnainen tarjoaminen majoituskäyttöön ei kuulu arvolisän veron piiriin. Asuntoa voidaan tarjota ympärivuotisesti, jos asunto on myös yksityisessä käytössä. (Vero 2020d.) *AVL 3 §:n mukaan myyjä ei ole alv-verovelvollinen, jos tilikauden liikevaihto on enintään 10 000 euroa.* Rajan ylittäessä tilikautena verohallinto määrää verot maksettavaksi jälkikäteen koko tilikaudelta. Huomioitavaa on *oman asunnon vuokrauksessa, etteivät alle puolet oman asunnon vuokraamisesta katkaise veroetua asuntoa myydessään.* Airbnb -toiminnan kautta saatu tulo on veronalaista pääomatuloa, jonka voi maksaa joko ennakkoverona omaverossa tai huomioida omassa veroprosentissaan. *Alle 30 000 euron pääomatulosta*

vuonna 2020 maksettiin 30 prosenttia veroa. Veron määrän voi tarkistaa vuosittain verottajan sivuilta. (Vero 2020c.)

Kuten mitä tahansa asunnon vuokrausta varten vuokralaisen hankinnasta johduneet kulut voi vähentää verotuksessa pitämällä kirjanpitoa sekä säilyttämällä kuitit ja tositteet verotusta varten. Vähennettäviä kuluja ovat Airbnb-alustalle maksettavat välityspalkkiot, hoitovastikkeet, vesi, sähkö ja lämmitys. Myös vuosikorjausmenot suhteutettuna vuokra-aikaan ja vuokrattavan alueen pinta-alaan sekä kalustevähennys ovat vähennyskelpoisia kuluja. Kalusteiden osalta vähennyksen voi tehdä vuokrattavaa päivää kohden yksiössä 1,30 euron vähennyksen, ja vastaavasti kaksiossa tai suuremmassa huoneistossa kahden euron vähennykseen. (Vero 2020f.)

4.4 Vertaismajoittajan vastuut

Vertaismajoittajan on huomioitava toiminnassaan muutamia seikkoja välttyäkseen virheiltä sekä saadakseen toiminnan sujuvaksi. Majoittajana toimiessaan *vaaratilanteiden ennakointi* on yksi tärkeimpiä tehtäviä. Paloturvallisuusasetuksen näkökulmasta tarkastellaan huoneiston käyttötarkoitusta, jonka mukaan tulipalon sekä muiden vaaratilanteiden osalta majoitettavalle huoneistolle asetetaan vaatimukset. Ei-ammattimaisessa toiminnassa pätee tavallisen kerrostaloasumisen säännöt. Tämä ei sulje pois velvollisuutta ilmoittaa merkittyyjä kulureittejä, uloskäytäviä ja toimittaa helppotajuisia ohjeita sähkölaitteille asunnon ohjekirjaan. Alkusammutusvälineet ja palovaroittimet kannattaa testata aika ajoin toimivuuden kannalta. Muiden onnettomuustilanteiden varalle asunnossa on hyvä olla yleinen hätänumero selkeästi esillä. (Päläs & Määttä 2019, 20.)

Airbnb-sivusto ohjeistaa pitämään huoneistossa esillä selkeästi ilmoitetut paikalliset hätänumerot sekä lähimmän sairaalan sijainnin, jotka nopeuttavat hätätilanteissa toimimista. Majoittajan puhelinnumero sekä varahenkilön yhteystiedot on syytä olla sivuston mukaan myös helposti saatavilla. Majoittujille on tiedotettava paras yhteydenottotapa kysymysten ja ongelmien sattuessa. (Airbnb 2021a.) Tutkijan kokemuksen mukaan tavoitettavuus on hyvä kertoa majoituksen alussa, jos puhelimeen vastaaminen työaikana ei ole mahdollista. Puhelimen sovelluksen kautta saapuva viesti nopeuttaa viestintää, ja pitää vastausprosentin korkeana. Tämä on myös yksi majoittajan arviointikriteereistä.

Taloyhtiön järjestyssäännöt, hiljaisuusajat ja yhteisten tilojen käyttäminen sekä muut taloyhtiön omat säännöt vaativat majoittujien opastamista välttämiseksi ongelmilta. Ennakoimalla muutamia asioita, ja ilmoittamalla toiminnastaan naapureille säilyttää sovun taloyhtiössä parhaiten. (MTI 2020, 32–34; Voltti 2020, 139–140.) Avainten luovutuksen yhteydessä on hyvä kerrata lämmitykseen, ilmanvaihtoon, ovien ja ikkunoiden auki sekä kiinni pitämiseen, tuulettamiseen ja laitteiden käyttöön liittyvät seikat. Jätehuolto, kierrätys ja muut mahdolliset taloyhtiön tilat käydään myös läpi majoittujien kanssa. Nämä seikat ovat tarpeen tuoda esille eri puolelta maailmaa tuleville majoittujille vielä erikseen *huoneiston ohjekansiossa*.

Ohjekansioon on hyvä liittää talon järjestyssäännöt huomioitavien seikkojen lisäksi. Jokaisella taloyhtiöllä on omia sovittuja tapoja esimerkiksi pysäköinnin suhteen, jotka on syytä olla selkeästi kerrottuna sujuvan majoittumisen ja riitatilanteiden välttämiseksi. Taloyhtiössä noudatettava hiljaisuusaika on yleensä sama, mutta tällainen tieto ei ole itsestään selvyyttä omakotitaloasumiseen tottuneelle tai erilaisesta kulttuurista tulevalle vieraalle. Naapuruston kanssa voi sopia välittömästä ilmoittamisesta mahdollisten häiriöiden sattuessa. Voltin (2020, 145) vinkin mukaisesti taloyhtiön ilmoitustaululle voi jättää tiedotteen vertaismajoitustoiminnasta, ja omat yhteystiedot mahdollisten häiriöiden varalta. Näin majoittujaan voi olla heti yhteyksissä häiriön eliminoimiseksi.

Käytännöstä naapureiden kanssa on hyvä olla maininta ohjekansiossa, joka ohjaa automaattisesti asianmukaiseen käytökseen majoituksen aikana. Tupakointikieltoa voi vahvistaa esimerkiksi sanktiomaksusta ilmoittamalla, jolla on yleensä tehokas vaikutus. Avainten luovutus vaatii oman aikansa, johon on saatavilla erilaisia ratkaisuja. Rivi- ja omakotitalossa on mahdollista asentaa helposti asennettava, etäavattava Pindoran älylukko, joka nopeuttaa majoittumista ja huoli avainten katoamisesta jää pois. (Voltti 2020, 138–144.) Kerrostaloihin, joissa alaovi aukeaa taloyhtiön määrittelemällä numerokoodilla älylukko soveltuu myös hyvin (Pindora 2021).

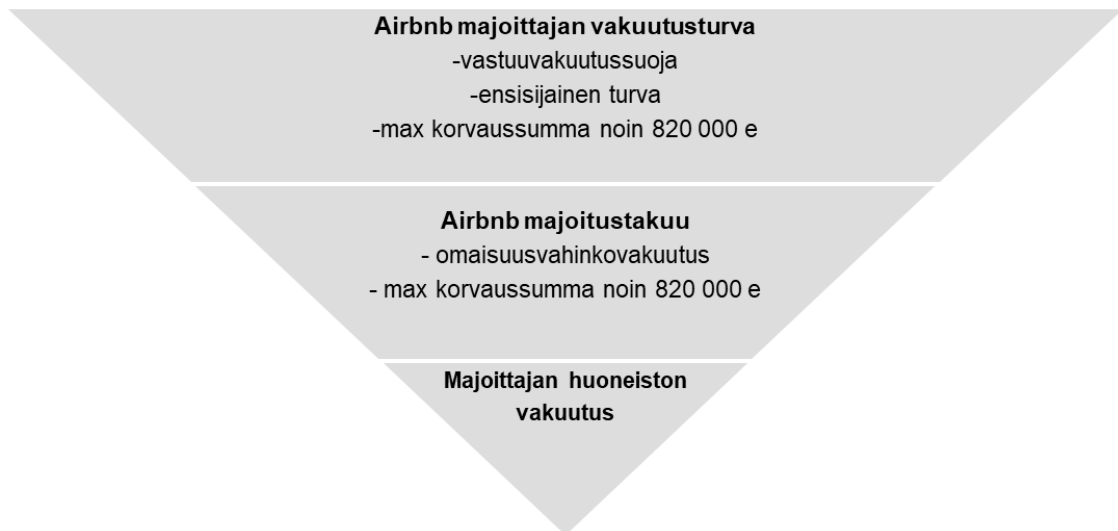
4.5 Vertaismajoittajan vahinkojen turvat

Airbnb alustalla on ongelmatilanteissa majoittujille tarjolla hyvityskäytäntö ja majoittajille vastaavasti *majoitustakuu*. Majoittajan omaisuusvahinkovakuutus voi korvata vieraan aiheuttamat vahingot huoneistolle tai majoittajan omaisuu-

delle (Kuvio 6). Korvaussumma on maksimissaan noin 820 000 euroa (Valuutamunnin 2021), joka kattaa oikeudellisen vastuun vieraille tai kolmannelle osapuolelle loukkaantumisissa tai omaisuusvahingoissa Airbnb-majoittumiseen liittyvän tapahtuman vuoksi. Vahingon sattuessa valokuvat, videot, kuitit ja arviot vahingosta ovat tarpeellisia korvaushyvitystä haettaessa Airbnb-sovittelukeskuksen kautta ohjatusti ja helposti. Korvausta haetaan alustan kautta ensin vieraalta 14 päivän kuluessa majoituksen päättymisestä. Ellei vieraan vastausta saa 72 tunnin kuluessa, ollaan yhteyksissä Airbnb tukiasiantuntijaan. (Airbnb 2020b.)

Tutkijan omakohtaiset kokemukset majoitustakuusta ovat positiiviset, kunhan vain dokumentit ovat riittävät ja vahingonkorvausvaatimus laaditaan heti vahingon huomattuaan. Muun muassa majoittujan rikkomasta pyykinpesukoneesta ja sängystä sai majoitustakuun kautta korvauksen. Toisen vahingon korvasi itse majoittuja, joka ilmoitti asiasta suoraan majoittajalle. Toisen korvasi Airbnb-yhtiö majoittujan jättäessä vastaamatta korvausvaatimukseen. Airbnb majoitustakuu ei kata kaikkia omaisuusvahinkoja, joten huoneistovakuutus voi olla myös tarpeen. Majoittajan oikeudellinen vastuu voi kuulua *majoittajan vakuutusturvan* piiriin, jota sovelletaan ensisijaisesti riippumatta majoittajan muista vakuutuksista (Kuvio 6).

Vakuutusturva ei anna suojaa majoittajan omaisuusvahingoille, vaan silloin korvauksen saa aiemmin mainitusta majoitustakuusta. Molemmissa maksimi korvaussumma on sama. (Airbnb 2020b.) Yksi esimerkki *majoitustakuun* piiriin kuuluvasta vahingosta on asunnon kylpyhuoneelle aiheutuneet vahingot wc-pytyn rikkoontuessa. Sen sijaan *vakuutusturvan* piiriin kuuluvat samassa vahingossa alakerran asuntoon aiheutuneet vahingot, jotka olivat seurausta yläkerasta valuneesta vedestä. Viime kädessä *asunnon omistajan vakuutuksen* kautta haetaan korvausta (Kuvio 3; Voltti 2020, 148.)



Kuvio 4. Vertaismajoittajan vahinkojen turvat (mukaillen Voltti 2020; Airbnb 2020b; Suomen Vuokranantajat ry 2020b)

Huoneiston vakuuttaminen tuo lisäturvaa Airbnb-verkkosivuston tarjoamaan majoitustakuuseen ja majoittajan vakuutusturvaan. Airbnb ansaitse asunnollasi -teoksen mukaan 53 prosenttia majoittajista ei ollut ottanut erillistä vakuutusta Airbnb-vuokrausta varten. Majoittajista 47 prosentilla oli erillinen vakuutus Airbnb-toimintaan, joista kaksi prosenttia oli hakenut korvausta oman vakuutuksen kautta. (Voltti 2020, 149.) Kotivakuutuksen ehdoissa voi olla rajoituksia vakuutusturvan suhteen vain omassa käytössä olevaan asuntoon, joten ne eivät sovellu vuokraustoimintaan. Muutamalla vakuutusyhtiöllä on tarjolla vakuutus vertaismajoitus-toimintaan, joiden hinnoissa on eroja. Vertailussa on huomioitava erilaiset vahinkotilanteet ja oikeusturvan kattavuus, joita vakuutus kattaa. Ifin ja Pohjolan tarjoamat vakuutukset soveltuvat Airbnb-toimintaan Suomen Vuokranantajien (2020b) tekemän vertailun mukaan.

4.6 Vertaismajoittajan ajankäyttö

Ajankäyttö vertaismajoittamisessa voi yllättää toiminnan alussa. Voltin (2020, 35) mukaan vertaismajoittajan on järkevää laskea omalle työmäärälle arvo. Vertaismajoittajalla on työtä viikoittain - usein päivittäin - siivouksen, pyykkihuollon sekä hankintojen, kuten vessa- ja talouspaperien osalta. Myös viestintä majoittajien kanssa vie oman aikansa ja aikaa säästääkseen osan viesteistä voi automatisoida alustalla. Voltin (2020, 40) laskelman mukaan yhden majoituksen työmäärää arvioitaessa siivous ja lakanoiden vaihto vie 1,5 tuntia, pyykkäys 0,5 tuntia, viestintä ja kysymyksiin vastaaminen 0,5 tuntia ja muut toimet kuten ka-

lenterin, hintojen ja tietojen päivitys 0,5 tuntia. Hänen laskelmassaan huoneisto kohden kannattaa varata aikaa kolme tuntia majoitusta kohden. Oman työn arvoksi hän laskee 40 euroa tunnille, jolloin yhden majoituksen oman työn hinta on 120 euroa. Tutkimuksessa käytettiin kuitenkin 20 euroa tuntihintana, koska toiminta on harrastus eikä elinkeinon harjoittamista. Vero vuokratuotosta maksetaan pääomatuloveroprosentin mukaan, kun taas elinkeinotoiminnan tulos jaetaan ansio- ja pääomatuloksi (Vero 2021a).

Palkkatyön ohella aikatauluttaminen vaatii tarkempaa suunnittelua. Viestintä tulevien majoittajien kanssa siivouksen ja avaimien luovutuksen lisäksi, on haastavaa sovittaa yhteen päivätyön kanssa. Helsingissä asuntosijoittajana ja Airbnb-majoittajana toimivan Meriläisen (2020) mukaan varauskalenterin päivitystä vaatii ennakkointia. Juhlapyhät ja tapahtumat on osattava hinnoitella ennakkoon sopiviksi. Apuna voi käyttää muitasaman alueen Airbnb-asuntoja, jolloin omalle huoneistolle löytyy oikea hinta. Oma lukunsa vertaismajoittajan toimiessa ovat erikoiset tilanteet majoittajien kanssa, joista Meriläinen (2020) mainitsee japanilaisen nuorenparin majoittamisen Kallion yksiössään. Asunto oli majoituksen päätyttyä siisti, mutta muutaman päivän päästä asuntoon oli ilmaantunut todella paha haju. Pahanhajun lähteen selviämiseen kului useampi päivä, kunnes mikrosta löytyi raaka, viikon vanha, kokonainen kana.

Tällaiset pienet kommellukset ovat osa vertaismajoittajan toimintaa aiheuttaen harmia liian tiukkojen aikataulujen takia. Useamman asunnon majoittamisessa ajoittainen hektisyys siivouksen suhteen vaatii jo yksityiskohtaisempaa suunnittelua kalenterin suhteen. Meriläisen (2020) ennätys on ollut viiden asunnon siivous yhtenä päivänä, joka vaati jo hyvää suunnittelua ilman päivätyötäkin. Airbnb-toiminnan myötä on syntynyt hosting- ja siivouspalveluita, joilla saa oman työn osuutta pienennettyä. Korona aikaan näitä palveluita ei markkinoitu, joten tutkimuksen teon aikaan tarkempaa tietoa Rovaniemen alueen palveluista ei ollut saatavilla.

Omaa aikaa vievä vertaismajoittaminen voi tuoda helpotusta pitkäaikaisvuokraamiseen, jolloin mahdolliset tyhjät kuukaudet vuokralaisten välillä voi kompensoida kalustettua asuntoa vuokrattaessa. Tällöin aikaa sopivan vuokralaisen etsimiseen jää enemmän. Työmäärän näkökulmasta vertaismajoittamisen kannattavuutta pidetään Voltin (2020) teoksessa lähes samana kuin kalustettuna

vuokraaminen pitkäaikaisesti. Pidempiaikaisesti kalustettuna vuokrattaessa aikataulujen sovittaminen päivätyön ohessa siivouksen, ja muiden tehtävien lomassa jää tällöin huomattavasti pienemmäksi. Lyhytaikaisessa toiminnassa voi olla haastavaa sovittaa aikatauluja saapuvien ja lähtevien majoittujien kanssa, kun välissä aikaa vie myös siivoaminen ja lakanoiden vaihtaminen. Työmäärästä huolimatta osalle majoittajista vertaismajoittamisessa viehättää toiminnan sosiaalinen puoli. Vertaismajoittaminen voi olla mukava harrastus, jossa tapaa eri kansalaisuuksia. Vertaismajoittajana toimiessaan on kuitenkin varauduttava olemaan vuorokauden ympäri majoittajien saatavilla ongelmatilanteiden varalta. (Voltti 2020, 22–23, 28, 41.)

5 VERTAISMAJOITTAMISEN KANNATTAVUUS

5.1 Muutokset huoneistojen hinnassa

Puusa ja Juuti (2020) toteavat teoksessaan haasteellisuuden laadullisen aineiston tieteellisten johtopäätösten osalta. Analyysitapaan ei ole olemassa yksityiskohtaista ohjetta, vaan menetelmä määräytyy tutkimuksen tavoitteista ja tutkitavasta aineistosta. Työskenneltäessä on muistettava systemaattisuus, avoimuus, tarkistettavuus ja perusteltavuus. Puusan mukaan tarvitaan tarkka raja-aiheesta, joka kerrotaan mahdollisimman tarkasti. Pitkäranta (2014, 6) muistuttaa, että ammattikorkeakoulun opinnäytetöiden osalta tieteellisyyden näkökulma saattaa jäädä työelämäperustaisen tutkimuksen jalkoihin. Ammattikorkeakoululaki velvoittaa opinnäytetöiltä työelämäperustaista tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoimintaa (T&K&I). Vilkka (2015) toteaa ammattikorkeakoulun soveltavan tutkimuksen perustuvan ammattikorkeakoulussa työelämän ja sen kehittämisen vaatimukseen. Hänen mukaansa tavoitteena on ammatillinen kasvu, ja sen myötä sijoittuminen asiantuntijatehtäviin työmarkkinoilla.

Kalenterin päivittäminen hintojen seuraamisen ohella jopa päivittäin ovat vertaismajoittajan tavanomaisimpia tehtäviä. Hinnat vaihtelevat eri vuodenaikojen mukaan. Rovaniemellä joului- ja talviesongin aikaan hinnat ovat yleensä korkeammat verrattuna muihin vuodenaikoihin. Kaksion siivoaminen kestää ajallisesti kauemmin kuin yksiön siivoaminen, mutta ero ei ole niin huomattava, että tutkimuksessa olisi eroteltu yksiön ja kaksion siivoamiseen käytettyä aikaa oman työn arvossa. Kuukaudessa saadaan 50 prosentin käyttöasteella 48 (16 yötä x 3 huoneistoa) majoituskertaa kalenterin yhden yön minimimajoituksilla. Tällöin oman työn arvo 60 euroa (3 tuntia x 20 euroa/tunti) on kolmea huoneistoa kohden 2 880 euroa (16 yötä x 3 huoneistoa x 60 e). Samalla käyttöasteella kahden yön minimimajoituksilla kuukauteen mahtuu 8 (31 vrk / 100 x 50 prosenttia) majoitusta, jolloin saadaan 1 440 euroa (8 yötä x 3 huoneistoa x 60 euroa) oman työn arvoksi kuukaudessa kolmen huoneiston osalta. Tutkimuksessa käytettiin kuukauden pituutena 31 päivää, vaikka päivien lukumäärä kuukaudessa vaihtelee 28–31 päivän välillä. Oman työn arvosta käytetään myöhemmin tutkimuksessa myös nimitystä *työn euromäärä*. Tutkimuksessa käytettiin 30 prosenttia veron osuutta laskiessa. Vuokranantaja maksaa pääomatuloverona alle 30 000

euron vuokratulon osalta. Summan ylittyessä veron määrä nousee 34 prosenttiin.

Tutkimuksen asunnoissa vuoden 2020 keskimääräisellä 44,5 käyttöasteepro-sentilla (Visitory 2021), ja minimi hinnoilla veroton tuotto lainan lyhennyksen jälkeen oli 398 euroa kuukaudessa (Taulukko 3). Majoituksia oli käytetyllä käyttöasteella 14 (31 vrk / 100 x 44,5 prosenttia), jolloin *työn euromäärä oli 2 520 euroa kolmella huoneistolla* (14 yötä x 3 huoneistoa x 60 euroa). Nettotuotto jäi 2 122 euroa tappiolliseksi työn euromäärän kannalta. Tavoiteltaessa 900 euron nettotuottoa osa-aikaisen työn rinnalla vajetta jäi 502 euroa.

Taulukko 3. Minimihinnat vuoden 2020 käyttöasteella

	LYHYT A I K A I N E N						V U O K R A U S									
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen	
Kaksio	319	330	34	132	68	553	99	44,5	1322	769	30	231	538	6457	174	
Yksio 1	170	220	27	85	68	350	69	44,5	921	571	30	171	400	4798	153	
Yksio 2	208	270	30	85	68	391	69	44,5	921	530	30	159	371	4453	71	
Yhteensä	697	820	91	302	204	1294	237		3164	1870		561	1309	15708	398	

Joulukuussa kaksion vuorokausihinta oli 199 euroa, ja yksiöiden vuorokausihin-nat olivat 129 euroa. Tällöin 75 prosentin käyttöasteella nettotuotoksi saatiin 5 206 euroa kuukaudessa (Taulukko 4). Joulukuun osalta minimimajoituksen kes-tona käytettiin kahta päivää suuren kysynnän takia. Tämä vähensi oman työn osuutta siivouskertojen puolittuessa, joten yhden huoneiston kohdalla niitä oli 12 majoituskertaa. Kolmen huoneiston majoittamisella *joulukuussa työn euro-määrä oli 2 160 euroa* (12 yötä x 3 huoneistoa x 60 euroa), jolloin saatiin 3 046 euron nettotuotto. Summa oli 58,5 prosenttia suurempi kuin tavoiteltava summa. Vastaavasti tavoiteltaessa ansiotyön ohessa 900 euron lisäansiota saatiin netto-tuottoa 4 306 euroa, joka oli lähes viisinkertainen tavoiteltavasta 900 euron summasta.

Taulukko 4. Joulukuun hinnoilla ja 75 prosentin käyttöasteella

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS															
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	132	150	635	199	75	4478	3843	30	1153	2690	32277	2326
Yksiö 1	170	220	27	85	150	432	129	75	2903	2471	30	741	1729	20752	1482
Yksiö 2	208	270	30	89	150	477	129	75	2903	2426	30	728	1698	20374	1398
Yhteensä	697	820	91	306	450	1544	457		10283	8739		2622	6117	73403	5206

Joulukuun korkealla nettotuotolla korvattiin hiljaisempien kuukausien vajetta. Rovaniemellä yöpymishinnat vaihtelivat huoneistojen sijainnin, iän, kunnon ja varustelun mukaan. Tutkimuksen asunnoissa hinnat olivat kohtuullisella tasolla.

Taulukko 5. Hinnan korotus 5 prosentilla ja 75 prosentin käyttöasteella

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS															
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	132	136	621	104	75	2340	1719	30	516	1203	14440	839
Yksiö 1	170	220	27	85	136	418	73	75	1643	1225	30	367	857	10286	610
Yksiö 2	208	270	30	85	136	459	73	75	1643	1184	30	355	828	9941	528
Yhteensä	697	820	91	302	408	1498	250		5625	4127		1238	2889	34667	1978

Minimihintojen korotus viidellä prosentilla 75 prosentin käyttöasteella toi eroa kuukaudelle 62 euroa, ja 744 euroa vuoden ajanjaksolle (Taulukko 5, Taulukko 8). Hintojen korotuksella oli hyvin vähäinen merkitys nettotuottoon kattaakseen työn osuutta. Yhden yön yöpymisillä työmäärän arvoksi saatiin 4 320 euroa (24 yötä x 3 huoneistoa x 60 euroa). Summa jäi vajaaksi lähes 46 prosenttia tavoiteltavasta summasta. Ansiotyön lisänä nettotuotto oli lähes 55 prosenttia parempi kuin tavoiteltava 900 euron summa.

5.2 Muutokset huoneistojen käyttöasteessa

5.2.1 Käyttöaste 50,1 prosenttia minimihinnoilla

Muutos huoneistojen käyttöasteessa vaikutti omaan työmäärään. Vuonna 2019 käyttöaste oli keskimäärin 50,1 prosenttia (Visitory 2021). Verojen ja lainalyyhennysten jälkeen nettotuotto oli *677 euroa kuukaudessa 126 tunnin työmäärälle* (Taulukko 6). Tällä käyttöasteella majoituspäiviä oli keskimäärin 16, jolloin työn euromäärä huoneistolle oli *yhden yön majoituksilla 2 880 euroa* (16 yötä x

3 huoneistoa x 60 euroa). Kahden yön majoituksilla vastaava summa oli 1 440 euroa, mutta alhaisen käyttöasteen aikana yhden yön majoituksia oli käytännössä enemmän. Näillä luvuilla oman työn euromäärästä saatiin katettua vajaa 24 prosenttia yhden yön majoituksilla. Ansiotyön lisänä nettotuotto jäi 223 euroa vajaaksi, joten summa ei kattanut ansiotyöstä menetettyä summaa.

Taulukko 6. Vuoden 2019 käyttöaste 50,1 ja minimihinnat

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS															
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	132	68	553	99	50,1	1488	935	30	280	654	7854	290
Yksio 1	170	220	27	85	68	350	69	50,1	1037	687	30	206	481	5771	234
Yksio 2	208	270	30	85	68	391	69	50,1	1037	646	30	194	452	5427	152
Yhteensä	697	820	91	302	204	1294	237		3562	2268		680	1588	19052	677

Vuonna 2020 keskimääräisellä 44,5 prosentin käyttöaste oli 5,6 prosenttia vähemmän edelliseen vuoteen (Visitory 2021). Nettotuottoeroa vuoden 2019 ja 2020 keskimääräisillä käyttöasteilla kuukausitasolla oli 279 euroa. Vuositasolla summa oli 3 348 euroa.

Taulukko 7. Käyttöaste 80 prosenttia ja minimihinnat

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS															
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	132	136	621	99	80	2376	1755	30	527	1229	14742	865
Yksio 1	170	220	27	85	136	418	69	80	1656	1238	30	371	867	10399	620
Yksio 2	208	270	30	85	136	459	69	80	1656	1197	30	359	838	10055	538
Yhteensä	697	820	91	302	408	1498	237		5688	4190		1257	2933	35196	2022

Viiden prosentin korotus 75 prosentin käyttöasteesta 80 prosenttiin, lisäsi nettotuottoa kaksiossa kuukauden ajanjaksolle 104 euroa ja yksioissa 73 euroa. Kaikille huoneistoille yhteensä korotusta oli 249 euroa kuukaudessa (Taulukko 7). Työn euromäärän kannalta viiden prosentin lisäys majoitusten määrässä lisäsi työn euromäärää 180 euroa lisäten nettotuottoa vain 69 euroa. Laskelman 2022 euron nettotuotto oli riittävä lisä ansiotulojen päälle, kun tavoiteltiin minimissään 900 euroa kuukaudessa. Majoittaessa minimissään kahdeksi yöksi työmäärän arvo oli 2 250 euroa, jolla jäätin tavoitteesta 228 euroa.

5.2.2 Käyttöaste 75 prosenttia minimihinnoilla

Minimihintojen ja 75 prosentin käyttöasteella kuukauden veroton tuotto oli 1 773 euroa (Taulukko 8). Summa ei kattanut työmäärää kolmen huoneiston osalta, vaikka majoitusten minimaiaika oli kaksi vuorokautta. Työn euromäärä 75 prosentin käyttöasteella oli 4 320 euroa (24 yötä x 3 huoneistoa x 60 euroa), josta saatiin katettua vajaa 41 prosenttia. Ansiotulon lisänä nettotuotto oli kuitenkin riittävä. Ansiotyön lisänä tavoiteltavaan 900 euron summaan, se oli reilu 50 prosenttia korkeampi.

Taulukko 8. Käyttöaste 75 prosenttia ja minimihinnat

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS																
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen	
Kaksio	319	330	34	132	136	621	99	75	2228	1607	30	482	1125	13495	761	
Yksio 1	170	220	27	85	136	418	69	75	1553	1135	30	340	794	9530	547	
Yksio 2	208	270	30	85	136	459	69	75	1553	1094	30	328	765	9185	465	
Yhteensä	697	820	91	302	408	1498	237		5333	3835		1150	2684	32210	1773	

5.2.3 Minimikäyttöaste

Laskelman avulla etsittiin minimikäyttöastetta, jolla katettiin kaikki kulut. Kaksiol-la se oli 36,5 prosenttia, ensimmäisellä yksiöllä 34,5 prosenttia ja toisella yksiöllä 40 prosenttia. Minimikäyttöaste kattoi jokaisen asunnon kohdalla kulut, lainan lyhennyksen sekä verot, mutta omalle työlle ei jäänyt arvoa (Taulukko 9).

Taulukko 9. Minimikäyttöaste

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS																
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen	
Kaksio	319	330	34	132	68	553	99	36,5	1084	531	30	159	372	4461	8	
Yksio 1	170	220	27	85	68	350	69	34,5	714	364	30	109	255	3059	8	
Yksio 2	208	270	30	85	68	391	69	40	828	437	30	131	306	3671	6	
Yhteensä	697	820	91	302	204	1294	237		2626	1332		400	933	11190	22	

5.3 Muutokset huoneistojen kuluissa

5.3.1 Vastike

Vastikkeen määrä vaihtelee huoneistoissa rakennuksen iän ja mahdollisten remonttien rahoitusten takia, joka yleisimmin on taloyhtiön ottamaa remonttilainaa. Remontin jälkeen lyhennykset hoidetaan joko maksamalla oman huoneiston lainan osuus pois kerralla, kuukausittain rahoitusvastikkeena tai pääomavastikkeena, joilla katetaan taloyhtiölainan korkoja ja lyhennyksiä. Hoito- ja tuloutettu pääomavastike ovat vähennyskelpoisia kuluja verotuksessa (Vero 2021).

Taulukko 10. Vastikkeen määrä

	LYHYTAIKAINEN						VUOKRAUS								
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	132	68	553	99	50	1485	932	30	280	652	7829	288
Yksio 1	170	220	27	85	68	350	69	50	1035	685	30	206	480	5754	233
Yksio 2	208	270	30	89	68	395	69	50	1035	640	30	192	448	5376	148
Yhteensä	697	820	91	306	204	1298	237		3555	2257		677	1580	18959	669

Tutkimuksessa vastikkeissa olivat sekä hoito- että pääomavastike samassa summassa. Kaksiossa vastikkeen määrä oli suurempi, koska vastikkeen summa muodostuu neliömäärän ja vastikkeen euromäärän tulosta. Yksiön 1 nettotuotto oli 85 euroa suurempi verrattuna yksiöön 2, jonka vastike oli 38 euroa suurempi (Taulukko 10). Verrattaessa kaksion ja yksiön 2 nettotuottoa, yksiössä se oli 140 euroa ja lähes 49 prosenttia pienempi kuukaudessa.

Pienemmällä vastikemaksulla (Taulukko 11) veroton tuotto lainan lyhennyksen jälkeen oli 108 euroa kuukaudessa suurempi. Vanhoissa taloissa remonttien jälkeen vastikkeet nousevat, jolloin kuukausivuokra voi nousta kohtuuttoman suureksi kattaakseen kaikki kulut.

Taulukko 11. Vastike 50 euroa pienempi

	LYHYTAIKAINEN						VUOKRAUS								
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	269	330	34	132	68	503	99	50	1485	982	30	295	687	8249	323
Yksiö 1	120	220	27	85	68	300	69	50	1035	735	30	221	515	6174	268
Yksiö 2	158	270	30	85	68	341	69	50	1035	694	30	208	486	5830	186
Yhteensä	547	820	91	302	204	1144	237		3555	2411		723	1688	20252	777

5.3.2 Lainanlyhennys ja korko

Huoneistojen rahoituskulut - lainanlyhennys ja korko - vaihtelivat 247–364 euron välillä. Lainan koron muutos voitiin laskea tuottolaskurin avulla vaihtamalla las-kuriin koron euromääräinen summa. Halutessaan taulukkoon voidaan lisätä ko-rolle kaavan, joka laskee automaattisesti euromääräisen summan koron muut-tuessa. Laskelmassa lainanlyhennys vähennettiin verottomasta tuotosta, jolloin saatiin lopullinen nettosumma. Kaksion veroton tuotto lainan lyhennyksen jäl-keen kuukaudessa oli 137 euroa suurempi verrattaessa yksiöön 2. Tällöin kak-sion vuokraamisessa rahoituskulut olivat vajaa 18 prosenttia suuremmat kuin yksiöllä 2, mutta nettotuotto oli vajaa 58 prosenttia suurempi (Taulukko 12). *Kaksion vuokraaminen oli kannattavampaa näiden lukujen kannalta kuin yksiön 2. Verrattaessa kaksiota yksiöön 1 rahoituskulut yksiössä olivat 117 euroa (32 %) pienemmät, ja yksiön nettotuotto oli 55 euroa (17 %) pienempi. Nettotuoton ja rahoituskulujen suhdetta tarkasteltaessa yksiön 1 vuokraaminen on kannatta-vampaa kuin kaksion.*

Taulukko 12. Lainan lyhennys ja korko

	LYHYTAIKAINEN						VUOKRAUS								
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	132	68	553	99	50	1485	932	30	280	652	7829	288
Yksiö 1	170	220	27	85	68	350	69	50	1035	685	30	206	480	5754	233
Yksiö 2	208	270	30	89	68	395	69	50	1035	640	30	192	448	5376	148
Yhteensä	697	820	91	306	204	1298	237		3555	2257		677	1580	18959	669

5.3.3 Kiinteät kulut

Tutkimuksessa laskettiin kiinteisiin kuluihin huoneistojen sähkön- ja veden kulutus sekä internet -yhteys. Kaksiossa kiinteät kulut olivat 47 euroa (Taulukko 13) suuremmat kuin yksiöissä suuremman veden ja sähkön kulutuksen takia. Huoneistokohtaiset mittarit mahdollistivat kuukausikohtaisen veden kulutuksen seurannan. Tämä mahdollisti hintojen muutoksen kulutuksen ollessa suurempaa.

Taulukko 13. Laskelma kiinteistä kuluista / kuukausi

Kiinteät kulut	Kaksio	Yksiö 1	Yksiö 2
Sähkö	27	20	24
Vesi	80	40	40
Netti	25	25	25
Yhteensä	132	85	85
Vuokranantajat	2,67	2,67	2,67
Veronmaksajat	1,56	1,56	1,56
Vakuutukset	5,92	6,17	5,42
Pesula	80	80	80
Yhteensä	90	90	90
Kiinteät kulut	132	85	89
Muut kulut	136	136	136
Yhteensä kulut/kk	358	311	315

5.3.4 Muut kulut

Muut kulut vaihtelivat kuukausittain riippuen huoneistojen käyttöasteesta. Tuotolaskurin käyttöasteen ollessa 50 prosenttia, käytettiin puolitetua muiden kulujen euromääräistä summaa. Suurilla käyttöasteilla muiden kulujen summa oli 136 euroa, ja puolet siitä oli 68 euroa. Pienemmiksi käyttöasteiksi tutkimuksessa luettiin 44,5 ja 50,1 sekä 50 prosentin käyttöasteet (Taulukko 14). Muut kulut pitivät sisällään pyykinpesu-, astianpesu- ja muut pesuaineet, talous- ja vessapaperit, tarraharjat, imurinpusit, shampoot, hoitoaineet ja saippuat, sekä kotona liinavaatteiden pesusta ja kuivaamisesta aiheutuneet kulut. Hiljaisempina kuukausina pyykinpesu pyrittiin järjestämään huoneistojen koneilla, jolloin huoneiston sähkön ja veden käyttö veloitettiin huoneistojen laskujen kautta. Muihin kuluihin ei otettu huomioon ennalta arvaamattomia kuluja, joista haettiin korvausta Airbnb:n tai oman huoneiston vakuutuksen kautta.

Taulukko 14. Laskelma muista kuluista / kuukausi korkealla käyttöasteella

Muut kulut / kk käyttöaste korkea	
Pyykinpesuaine	4
Wc-pytynpesuaine	2
Astianpesuaine	2
Taluspaperi	20
Wc-paperi	20
Desifiointiaine	3
Yleispesuaine	3
Tarraharja	5
Imurinpussi	1
Shampoo	6
Hoitoaine	6
Käsisäippua*2	4
Oma pesukone ja rumpu	60
Yhteensä	136

5.3.5 Vähennettävä kulut

Vähennettäviin kuluihin laskettiin vastikemaksu, lainan korko, kiinteät kulut ja muut kulut. Lainanlyhennys ei kuulunut vähennettäviin kuluihin (Taulukko 15).

Taulukko 15. Vähennettävät kulut

	LYHYTAIKAINEN						VUOKRAUS								
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	30	34	132	68	553	99	50	1485	932	30	280	652	7829	288
Yksio 1	170	24	27	85	68	350	69	50	1035	685	30	206	480	5754	233
Yksio 2	208	27	30	89	68	395	69	50	1035	640	30	192	448	5376	148
Yhteensä	697	80	91	306	204	1298	237		3555	2257		677	1580	18959	669

5.4 Vertaismajoittamisen ja pitkäaikaisvuokraamisen tuoton ero

Isompien asuntojen kohdalla vuorokausi hinta oli korkeampi. Voltin (2020) mukaan suurin osa Airbnb-kohteista on kaksioita, joihin mahtuu helposti 4–5 henkilöä. Tutkimuksessa käytettyjen asuntojen tuotot vaihtelivat asuntojen erilaisten kustannusten takia. Tuottolaskurin avulla lukujen tai asuntojen vaihtuessa saa uusilla luvuilla tarkempaa tietoa kannattavuudesta.

Taulukko 16. Lyhytaikainen vuokraus vs. pitkäaikainen vuokraus

LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS															
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	132	68	553	99	36,5	1084	531	30	159	372	4461	8
Yksiö 1	170	220	27	85	68	350	69	34,5	714	364	30	109	255	3059	8
Yksiö 2	208	270	30	85	68	391	69	40	828	437	30	131	306	3671	6
Yhteensä	697	820	91	302	204	1294	237		2626	1332		400	933	11190	22

PITKÄAIKAINEN VUOKRAUS															
	vastike	lainanlyh	korko	kulut/kk	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	vuokra / kk	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	649	25	378	895	100	895	517	30	155	362	4343	-2
Yksiö 1	170	220	27	390	25	222	580	100	580	358	30	107	251	3007	4
Yksiö 2	208	270	30	478	25	263	690	100	690	427	30	128	299	3587	-1
Yhteensä	697	820	91	1517	75	863	2165		2165	1302		391	911	10937	0

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa *alle puolet vuodesta vuokraamalla kaksiota oletetulla minimi päivähinnalla verojen ja kulujen jälkeen, sai lähes saman nettotuoton kuukaudessa kuin pitkäaikaisvuokraamisessa* (Taulukko 16). Pitkäaikaisvuokraamisessa kuukausivuokra nousi yksiön 2 kohdalla korkeaksi, joten pitkäaikaista vuokraa alentamalla vaje voitiin korvata lyhytaikaisella vuokrauksella.

Pitkäaikaisvuokrauksessa vuokratason suhteutettuna oli kannattavampaa vuokrata pitkäaikaisesti kalustettuna kuin ilman kalusteita - näin saatiin kulut, verot ja lainanlyhennykset katettua. Verohallinnon (2021d) ohjeen mukaan kalustetun asunnon vuokraamisessa voi vuokraan lisätä *kalustelisän*, jolloin kuukausivuokra on korkeampi kuin kalustamattomana vuokrattuna. Saman ohjeen mukaan verotuksessa voi vähentää joko todellisten kulujen mukaan tai vähennyksiin saa ilmoittaa *kalustevähennyksen*, joka on 40 euroa yksiössä ja 60 euroa kaksiossa kuukautta kohden.

5.5 Yksiön ja kaksion ero kannattavuudessa

Kaksion ja yksiöiden osalta tarkasteltiin myös alueen vuokrien määrää yksiöissä ja kaksioissa. Tämä antoi vertailupohjaa tutkimusten huoneistojen osalle, jos päädyttään pitkäaikaisvuokraamiseen. Tutkimuksen asuntojen kuukausivuokrat eivät olleet tarkasteluaikana keskiarvolukemia Rovaniemen keskustan vuokra-asuntojen vuokrista, jolloin tammikuussa 2021 yksityisten vuokranantajien kalustettujen yksiöiden vuokrat olivat 590–899 euroa (Vuokraovi 2021). Kalustettu-

ja kaksioita oli tarjolla vain yksi yksityisen vuokranantajan kaksio, jossa vuokra oli 1 150 euroa. Forenomin kalustettujen kaksioden vuokrat olivat 1 502 ja 1 750 euroa (Vuokraovi 2021). Asuntojen kunto ja kulut määrittävät vuokran määrää sekä hyvä sijainti, joka lisää asunnon kysyntää. Vuosien kokemuksen myötä vuokratason määrittely muuttuu helpommaksi, muttei poissulje markkinoiden seuraamisesta saatavaa reaaliaikaista tietoa. Yllä olevan laskelman (Taulukko 16) luvuilla veroton tuotto vuositasolla oli lähes +/- 0 lainan lyhennyksen jälkeen, jolloin vuokratuotolla sai asunnon lainan kuluineen maksettua kokonaan. Useamman asunnon vuokraamisessa yhden asunnon negatiivista lopputulosta voi kompensoida muiden asuntojen tuotolla. Luvussa kuusi tuodaan esille kaksion ja yksiöiden eroa kannattavuudessa lyhytaikaisen majoittamisen kannalta.

Taulukko 17. Yksiön ja kaksion ero 45 prosentin käyttöasteella

	LYHYTAIKAINEN						VUOKRAUS								
	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	319	330	34	132	68	553	99	45	1337	784	30	235	548	6581	184
Yksiö 1	170	220	27	85	68	350	69	45	932	582	30	174	407	4885	160
Yksiö 2	208	270	30	85	68	391	69	45	932	541	30	162	378	4540	78
Yhteensä	697	820	91	302	204	1294	237		3200	1906		572	1334	16006	423

Koronan ajan muutokset vertaismajoittamisessa vaihtelivat paikkakunnan mukaan. Rovaniemellä matkailu painottui vielä vahvasti joulu- ja talvisesonkiin. Vuokra-asuntojen suuri tarjonta ohjasi osaa vuokranantajista toimimaan vertaismajoittajana, osalle se saattoi olla tietoinen valinta. Tutkimuksessa käytettiin oletuksena 45 prosentin käyttöastetta korona-ajan vertaismajoittamiseen, jolloin nettotuottoa jäi minimihinnoilla 423 euroa. Yksiössä 2 oli vastikemaksu ja lainanlyhennys korkeampi verrattuna yksiöön 1, koska taloyhtiössä oli tehty kalliimpia remontteja kuin yksiössä 2 (Taulukko 17). Nettotuotto lainan jälkeen yksiössä 2 oli reilu 51 prosenttia pienempi kuin yksiössä 1. Kaksiota ja yksiötä 1 verrattaessa, yksiön nettotuotto oli 13 prosenttia pienempi kuin kaksion.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

6.1 Eettisyys ja luotettavuus

Hirsjärven ym. (2009, 23) mukaan tutkimuksen teossa noudatettu hyvä tieteellinen käytäntö täyttää tutkimuksen eettisyyden vaatimuksen. Tässä tutkimuksessa noudatettiin lähteiden osalta Lapin ammattikorkeakoulun viittaustapaa, lähteet ilmoitettiin hyvän tutkimustavan mukaisesti sekä lainsäädäntö huomioiden. Aihepiiriin tutustuttiin työn kannalta kattavalla tavalla eikä työhön liittynyt ulkopuolista rahoitusta tai muita sidonnaisuuksia (Arene 2020, 16, 23).

Ammattikorkeakoulun ylemmän opinnäytetyöprosessin tarkoitus on syventää osaamista alusta alkaen tuottamalla ja kehittämällä sitä. Kehittämistehtävän kuvaus on vain osa työtä, olennaisinta on kehittämistehtävän analysointi ja arviointi teorian avulla. Tuotettu tieto voidaan jakaa kolmeen osaan: kuvaus-, selitys- ja kehittämistasoon. Ensimmäisessä tasossa kuvataan tehtävän tarkoitus, tehtävä ja prosessi. Toisena tulee selitystaso, jossa keskitytään teorian, menetelmien hallinnan sekä tarkan dokumentaation analysointiin. Viimeisessä tasossa kehitetään, luodaan uutta tietoa ja kehitetään toimialaa. (Mäkimurto-Koivumaa & Koikkalainen 2019, 11.) Tutkimuksen tekijä oli itselleen toimeksiantaja, joten eksaktit tiedot tutkimuksen asunnoista ja niiden luvuista ovat vain tutkijan tiedossa eikä niitä tarkemmin esitelty tutkimuksessa. Tutkimus toteutettiin kahden ensimmäisen tason mukaisesti, mutta toimialaa ei kehitetty. Tutkimukseen kehitetty tuottolaskuri oli lähinnä tutkijan oman toiminnan kannattavuuden seuraamiseen tarkoitettu väline.

Tutkimuksen avulla tuotiin esille olennaisempia asioita, joita vertaismajoittajan on huomioitava. Lisäksi tuottolaskurilla selvitettiin yksinkertaisesti ja selkeästi eri hintojen sekä käyttöasteiden vaikutukset lopulliseen tuottoon. Tuottolaskuri täytti ylemmän ammattikorkeakoulun opinnäytetyöprosessin kehittämistoiminnan ulottuvuuden, jota Mäkimurto-Koivumaa ja Koikkalainen (2019, 11) pitävät Lapin ammattikorkeakoulun opinnäytetyössä yhtenä tiedontuotannon tasona. Laskurista on apua tulevan vertaismajoitustoiminnan suunnittelussa. Sitä on mahdollista muokata vielä koron osalta lisäämällä korolle oma sarake kaavoineen, jolloin saadaan suoraan euromääräinen koron summa korkoprosentin muuttuessa. Tuottolaskurin kulut -sarakkeet ohjaavat jatkossa tiukempaan kulujen seu-

rantaan ja karsivat turhat hankinnat pois, jotka vuositasolla lisäävät kannattavuutta.

Laadullisen tutkimuksen *luotettavuus* tuodaan esille tutkimuksen tarkalla kuvauksella jokaisesta tutkimuksen vaiheesta, jossa tutkija perustelee päätelmänsä. Vilkan (2015) mukaan luotettavuus tarkoittaa laadullisessa tutkimuksessa tutkimuskohteen ja tulkitun materiaalin yhteensopivuutta eikä teorianmuodotuksessa vaikuta epäolennaiset tai satunnaiset tekijät. Hirsjärven ym. (2009, 231–233) mukaan *validius eli pätevyys* on onnistunut tutkimuksessa, kun mittari tai tutkimusmenetelmä mittaa juuri sitä mitä on alun perin ollut tarkoitus mitata. Tutkimuksen validiutta voidaan parantaa käyttämällä useampaa menetelmää. Triangulaatio termi kuvastaa useamman tutkimusmenetelmän käyttöä, joka on vakiintunut jo 1970-luvulla. Useampaa tutkimusmenetelmää kuvaavia termejä on tullut myöhemmin lisää tutkijoiden termistöön, kuten Mixing methods, monimetodinen lähestymistapa ja kiteyttäminen. *Reliaabelius eli mittaustulosten toistettavuus* on kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia tutkimuksessa. Triangulaation tavoitteena on lisätä tutkimuksen kattavuutta vähentäen luotettavuusvirheitä, mutta lopputuloksen onnistuminen riippuu tutkijan taidoista yhdistää eri tuloksia tulkinnoissaan ja johtopäätöksissään (Vilka 2015).

Tämän *tutkimuksen luotettavuus* perustui tuottolaskurin laskelmiin, joiden avulla tuotiin eri skenaarioita käyttöasteen ja hintojen muutoksien vaikutuksilla esille. Lisäksi jokainen laskurin sarake käytiin läpi tarkemmin omissa alaluvuissa. Tavoitteena oli saada selville, onko vertaismajoittaja-toiminta kannattavaa. Tuottolaskurin erilaisten laskelmien tuloksilla selvitettiin kannattavuutta mitä alun perin tavoiteltiin. Tuottolaskurin kaavojen virheettömyys varmistettiin tarkastamalla joka skenaarion kohdalla kaavat useampaan kertaan. Tutkimuksen satunnainen mittausvirhe tutkimuksessa voisi johtua laskuriin syötetystä väärästä luvusta, jolloin tutkimuksen reliabiliteetti alentuisi. Validiteettia sen sijaan alentaisi systemaattinen virhe (Hirsjärvi ym. 2009, 231), joka tässä tutkimuksessa olisi voinut olla kaavavirhe tuottolaskurissa.

Tuloksia tarkasteltaessa täytyi olla kriittinen, ja mietittävä onko tulos euromääräisesti mahdollinen, koska Excel-pohjaisen laskurin kaavassa oleva virhe olisi johtanut väärään tietoon. Tällöin se vääristäisi koko lopputulosta antaen virheellisen tiedon tutkittavasta asiasta. Tuottolaskurin laskelmat eivät olleet sattumaa, vaan lopputulos muodostui Excelliin syötettyjen kaavojen avulla. Tuottolaskurin

avulla minkä tahansa huoneiston luvuilla on mahdollista laskea kannattavuus. Epäonnistuneessa tutkimuksessa tuottolaskurin avulla olisi voitu laskea esimerkiksi pelkästään yhdellä hinnalla ja käyttöasteella tuotto, jolloin ei olisi saatu vastauksia tutkimuskysymyksiin. Tällöin ei olisi mitattu sitä mitä oli alun perin tarkoitus, vaikka olisikin saatu ihan oikea lopputulos laskurin kaavojen perusteella. Käyttöaste ja hinta vaihtelivat eri vuodenaikojen mukaan, joten tutkimuksessa käytettiin useampaa laskelmaa selvitetäessä kannattavuutta.

Tutkimuksen teoria osuus toteutettiin *laadullisena*, ja tutkimukseen kehitetty tuottolaskuri oli *konstruktiivinen tuotos*, joka sopii Lukan (2001) mukaan liiketalouden tutkimuksiin. Alkuvaiheessa aihepiiriin tutustumisen kautta vastaan tuli vertaismajoittajan käytännön toiminnan kannalta oleellisia seikkoja, joiden tiedostaminen toiminnan alkuvaiheesta asti helpottaa vertaismajoittaja-toiminnan aloittamista ja ennakointia. Näiden pohjalta muodostui tutkimuksen viitekehys. Tutkimuksen aikana tutkijan omakohtaiset kokemukset aihepiiristä jäivät vähemmälle huomiolle ja kahden (Meriläinen 2020; Voltti 2020) Helsingin seudulla toimivan vertaismajoittajan kokemuksia tuotiin esille tutkimuksessa. Toinen majoittajista julkaisi teoksen (Voltti 2020) Airbnb-majoittamisesta tutkimuksen aikana, joka tuki aiemmin hankittua tietoa.

Tutkimusta varten kehitetty tuottolaskuri havainnollisti eri laskelmien avulla tuottoa, josta vähennettiin vastike, lainakulut, muut kulut ja pääomatulon vero. Jäljelle jäävä summa, nettotuotto oli korvausta omalle työlle. Nettotuottoa tarkasteltiin kahdesta näkökulmasta peilaten oman työn arvoon sekä osa-aikaisen lisäansion näkökulmasta, jolloin ansiotyötä voisi vähentää puoleen kuukausittaisesta tuntimäärästä. Oman työn arvon kautta saatiin työtunnille hinta. Lisäansion kannalta tarkasteltiin vain euromäärästä nettotuottoa, joka kattoi palkka-ansion vajetta.

6.2 Tutkimustulosten tarkastelua

Tutkimuksen tavoite tarkastella vertaismajoitustoiminnan kannattavuutta niin nykyohjeistuksen pohjalta kuin erilaisten laskelmien valossa, vahvasti ennakkokäsitystä vertaismajoittamisen kannattavuudesta. Lisäksi tutkimus antoi ajattelamisen aihetta vuorokausihintojen ja käyttöasteiden osalta. Vertaistoiminnan alkuperäisen idean mukaan omalle ajankäytölle ei lasketa arvoa. Toiminta perustuu osaksi sosiaaliseen kanssa käymiseen, ja se luetaan harrastukseksi.

Tutkimuksen kautta tuota osaa ei haluttu väheksyä, vaan haluttiin kiinnittää huomiota omaan työmäärään kannattavuuden näkökulmasta. Vertaismajoittaja kohtaa toiminnassaan eri kansalaisuuksia ja persoonia, joka luo mahdollisuuden solmia myös pidempiaikaisia ystävyyssuhteita, jota ei voi rahassa mitata. Kannattavuuden mittaaminen oli kuitenkin tutkimuksen tarkoitus, joten vertaismajoitus-toiminnan sosiaalista puolta ei tarkasteltu.

Tuottolaskuri oli hyödyllinen apuväline vertaismajoittamisen hinnoittelun ja käyttöasteiden tarkastelussa kannattavuuden kannalta. Tarkemmat laskelmat ohjaavat tulevaisuudessa rationaalisempaan ajankäyttöön, lisäksi ne minimoivat kuluja. Mietittäessä oman työn euromääräistä arvoa harkittiin tutkimuksen alussa Airbnb-majoittamisesta kertovan teoksen (Voltti 2020) esimerkkilaskelmaa, jossa työtunnille laskettiin 40 euron hinta. Tarkempi tarkastelu tuntihinnan suhteen toi esille Voltin (2020) tuntihinnan vastaavan yrittäjänä toimivan siivoojan keskimääräistä tuntiveloitusta sosiaalikuluihin (Yrittäjät 2021). Vertaismajoittajana toimiessa tuntihintana voi kuitenkin käyttää pienempää, koska ei toimita yrittäjänä. Tältä osin tutkimuksessa vaihdettiin alkuperäisen suunnitelman mukainen 40 euron tuntihinnoittelu 20 euroon, joka on realistisempi harrastusmaiseen toimintaan.

Tutkimuksessa käytettiin yhtä majoitusta kohden kolmen tunnin työaikaa. Majoituskertaa kohden kolmen tunnin työmäärälle saatiin 60 euron hinta huoneistoa kohti. Kolmen huoneiston osalta summa oli 180 euroa. *Omaa työmäärää oli mahdollista pienentää laittamalla kalenteriin minimiyöpymisajaksi vähintään kaksi yötä, jolloin työmäärä puolittui.* Hiljaisempina kuukausina tämä karsi varauksia, joten matalan käyttöasteen kuukausina minimiaikana käytettiin yhtä yötä. Tällöin työmäärä oli korkeampi yhden yön minimivarausajalla ja nettotuotto matalampi verrattaessa matkailun sesonkiaikaan, jolloin minimi varaus oli kaksi yötä suuren kysynnän takia.

Tutkimuksen tuloksia tarkasteltaessa hintojen ja käyttöasteen suhteen sekä muutokset niissä antoivat tarkkaa tietoa, millä hinnalla ja käyttöasteella oli kannattavaa vuokrata lyhytaikaisesti huoneistoa. Pitkäaikaisvuokraamisen ja lyhytaikaisvuokraamisen vertailussa oman ajan käytössä oli huomattava ero, mutta *vuokralaisten vaihtuessa lyhytaikainen vuokraaminen olisi kannattavaa tyhjen kuukausien kannalta.* Tällöin huoneiston kulut saataisiin katettua, vaikkei omalle työlle saataisi korvausta. Minimikäyttöasteen ja pitkäaikaisvuokraamisen las-

kelmien avulla saatiin vertailupohjaa millä käyttöasteella ei enää ole kannattavaa vuokrata lyhytaikaisesti. *Tutkimuksen huoneistoista kaksion vuokraaminen oli kannattavampaa lopullisen tuoton kannalta kuin yksiöiden.*

Kaksion osalta kulut olivat suuremmat kuin yksiöissä, joten kaksio oli suuremman koon takia vuorokausihinnaltaan korkeampi. Suhteessa huoneiston kokoon kaksion kulut eivät olleet tuplasti korkeammat, joka tasoitti eroa. Jatkossa kaksion minimivuorokausihinnan korotus on aiheellista majoitettaessa useampaa henkilöä kuin kahta. Tarkasteltaessa muutoksia huoneistojen kuluissa nousi yksiö 1 kannattavammaksi huoneistoksi nettotuoton suhteen verrattaessa rahoituskuluihin, ja kaksio sijoittui toiselle sijalle. Kaksion suuremmat vähennettävät kulut verrattaessa yksiöihin, vaikuttivat positiivisesti kaksion verotettavaan summaan. Kaksion nettotuotto oli 15 prosenttia suurempi verrattaessa yksiöön 1. Tarkasteltaessa yleisellä tasolla lainakuluja ovat ne isoimmissa huoneistoissa suuremmat. Vanhemmissa taloyhtiöissä huoneistojen ulkopuolisessa rahoituksessa käytetään pankkilainaa, kun taas uudemmissa taloissa laina voi olla taloyhtiön lainaa. Tässä tutkimuksessa oli vertailtavana pelkästään vanhempia huoneistoja ilman suurempaa taloyhtiön lainaa, joka oli tuloutettuna verovähennyskelpoista.

Palkkatyön vähentämistä pohdittiin tutkimuksessa suomalaisten yleisimmän kuukausipalkan 2500 euron kannalta (Blencowe 2017). Veroprosentin ollessa 20 prosenttia, jäi 2500 euron palkasta keskimäärin nettona 1800 euroa veron ja palkan sivukulujen jälkeen. Tuo summa puolitettuna oli 900 euroa, jota tavoiteltiin palkkatyön lisänä vertaismajoitustoiminnasta kuukausittain kaikkien vähennysten jälkeen. Joulukuun nettotuotolla 5 206 euroa, pärjäisi 900 euron tavoitteen mukaan lähes puolet vuodesta 50 prosenttisessa ansiotyössä työskentelevä. Minimihinnoilla ja 55 prosentin käyttöasteella nettotuotto oli 921 euroa, ja se riitti kattamaan osa-aikaisen ansiotyön puuttuvan tulon. Eläkekertymän menetystä ei huomioitu tutkimuksessa.

6.3 Merkitys ja jatkotutkimukset

Tutkimuksen avulla vahvistettiin ennakko-oletusta *vertaismajoitus-toiminnan olevan kannattavaa joulusesongin aikaan myös oman työmäärän kannalta.* Muina aikoina pienemmillä käyttöasteilla ja hinnoilla ennakko-oletusta ei ollut. Koko kalenterivuoden kannattavuudesta ei ollut aiempaa käytännön kokemusta,

johon saatiin tuottolaskurin avulla vastaus. Tutkimuksen keskeisin tulos oli, että vertaismajoittaminen tuo *riittävän lisäansion osa-aikaisesti ansiotyössä työskentelevälle minimihinnoilla ja 55 prosentin käyttöasteella*. Joulukuun paremmalla nettotuotolla katetaan kuitenkin lähes puolen vuoden lisäansio osa-aikaisen palkan päälle, ja katetaan tasoitusta hiljaisemmille kuukausille.

Tutkimuksen tuottolaskuri on vertaismajoittajalle hyödyllinen työkalu jatkossakin, jonka avulla kannattavuutta voi arvioida etukäteen. Kuka tahansa vertaismajoittaja voi rakentaa oman laskurin omien huoneistojen luvuilla, jolla selkeyttää oman toiminnan kannattavuuden rajoja. Jatkossa kulujen muuttuessa lukuja on helppo muuttaa laskuriin valmiiden laskukaavojen kertoessa lopullisen tuoton. Jatkotutkimus työlle voisi olla vertailu kannattavuudesta 100 prosenttisesti lainarahalla rahoitetun vanhan huoneiston, ja taloyhtiön lainalla rahoitetun uuden huoneiston välillä vertaismajoittamisessa. Uusien talojen huoneistoissa on mahdollista ottaa pankkilainan sijaan taloyhtiön lainaa, jolloin saa verovähennyksen tuloutetusta vastikkeesta (Vero 2021g). Lisäksi tarkempi vertailu eri vertaismajoittajan alustojen välillä olisi mielenkiintoinen vertaismajoittajan kannalta. Käytännön kokemuksen myötä eri alustoista saa tuntumaa, mutta pohjatiedon avulla voisi välttää alkuvaiheen sudenkuopat.

Vertaismajoittaja-toiminta on aiheuttanut Rovaniemen alueella keskustelua niin yleisöpalstoilla kuin taloyhtiöiden kokouksissa. Kuten mikä tahansa tunteita kuumentava aihe, se on laittanut liikkeelle oletuksien ja arvailujen aikaansaamia huhuja. Vertaismajoittajan sääntelyn puuttuminen ja epämääräisyys vaativat eri tahojen näkemyksien yhteen saattamista ja järkevöittämistä. Tällöin epäkohtien korjaamisella ja yhtenäisillä käytänteillä saadaan kaikkia osapuolia palveleva ratkaisu. Vertaismajoittaminen tuo helpotusta paikkakunnan majoituskapasiteettiin sesonkiaikoina. Toiminnan kautta saadaan myös lisää euroja verotuksen kautta kunnan kassaan, joten toiminnan totaalikieltämisen Rovaniemen alueen kannalta vaikutukset on syytä puntaroida. Se olisi myös kiinnostava tutkimusaiheena. Tutkimussuunnitelman jälkeen maailmanlaajuinen covid-19-epidemia vähensi huomattavasti Rovaniemen alueella vertaismajoittamisen käyttöastetta, joten tutkimuksen ei saatu vertailua useamman sesongin tilanteeseen tutkimuksen huoneistojen osalta. Tutkimuksessa käytetyt vuorokausihinnat perustuivat vuosien 2019–2020 lukuihin.

Vertaismajoittajana toimiminen vaatii omaa työtä siivouksen ja liinavaatehuollon osalta paljon. Lisäksi englannin kielen taito, ja joustavuus jatkuvan saatavilla olon takia ovat ominaisuuksia, joilla pärjää pitkälle. Toiminta sitoo vertaismajoittajan huoneistojen paikkakunnalle, ellei omasta perhe- tai tuttavapiiristä löydy vapaaehtoisia avustajia tai palkkaa siivoojaa, joka hoitaa myös avainten luovuttamisen majoittujille. Majoittujan unohtaessa avaimen asuntoon, joutuu todennäköisemmin ovenavaajaksi myöhään illalla tai jopa yöllä revontuliretken päätteeksi. Avainboksien asentaminen ei ole luvallista mihin tahansa, mutta paikkakunnalla on tarjolla vuokrattavia, kiinteitä avainlaatikoita. Aikataulujen pitämättömyys saapuvien matkailijoiden suhteen voi aiheuttaa harmia palkkatyöläiselle, jos työaika ei ole liukuva ja huoneisto sijaitsee kaukana työpaikasta. Oman kodin muuttuminen ”pesulaksi” kiivaimman sesongin aikaan voi tuntua haastavalta, ja suurempaan kodin sähkö- ja vesilaskuun kannattaa varautua. Nämä ovat huomionarvoisia seikkoja puntaroidessa kannattavuutta niin oman ajankäytön kuin muiden resurssien suhteen.

LÄHTEET

- Aamulehti 2020. Matkailuala odottaa kuumeisesti, että matkailurajoituksia löysätään – muussa tapauksessa Lapissa on talvella todella hiljaista. Viitattu 15.11.2020 <https://www.aamulehti.fi/paakirjoitukset/art-2000007518021.html>.
- Arene ry. Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto 2020. Ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettiset suositukset. Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto Arene ry. Viitattu 1.3.2021 <http://www.arene.fi/julkaisut/raportit/opinnaytetoiden-eettiset-suositukset/>.
- Airbnb 2020a. About us. Viitattu 18.10.2020 <https://news.airbnb.com/about-us/>.
- 2020b. Airbnb guarantee. Viitattu 1.12.2020 <https://www.airbnb.fi/d/guarantee>.
- 2020c. Guest refund policy. Viitattu 1.12.2020 <https://www.airbnb.ca/help/article/2868/airbnb-guest-refund-policy>.
- 2021a. General info about hosting places to stay. Viitattu 20.1.2021 https://www.airbnb.com/help/article/1397/general-info-about-hosting-places-to-stay?locale=en&_set_beve_on_new_domain=1612874163_NWEwYWZiZjQ4YWJj.
- 2021b. Feel at home, wherever the job takes you. Viitattu 8.2.2021 https://www.airbnb.com/work?s=footer&_set_beve_on_new_domain=1612782269_YmQ3NGVhNmE4OTUz&locale=en.
- 2021c. Trust and safety. Your safety is our priority. Viitattu 8.2.2021 https://www.airbnb.com/trust?locale=en&_set_beve_on_new_domain=1612874163_NWEwYWZiZjQ4YWJj.
- Airdnd 2020. Vacation Rental Data to Set You Apart. Insights to Keep You Ahead. Viitattu 1.12.2020 <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/fi/default/rovaniemi/overview>.
- Alustatalous 2020. Alustatalous. Viitattu 1.12.2020 <https://www.alustatalous.fi/alustatalous.html>.
- Blencowe, A. 2017. Suomalaisten yleisin kuukausipalkka oli viime vuonna 2 500 euroa – Katso listasta oman ikäluokkasi keskipalkka. Viitattu 25.1.2021 <https://yle.fi/uutiset/3-9843295>.
- Bókun 2020. The only online booking software. You will need for your tours & activities. Viitattu 31.1.2021 <https://www.bokun.io/>.
- Business Finland. s.a. Terveysturvallinen matkailu. Matkustaminen uuden normaalin aikana – matkustaminen on elämyksellistä, vastuullista ja terveysturvallista. Viitattu 25.1.2020 <https://www.businessfinland.fi/suomalaisille-asiakkaille/palvelut/matkailun-edistaminen/tuotekehitys-ja-teemat/terveysturvallinen-matkailu>.

- Dredge, D. & Gyimóthy, S. 2015. Collaborative Economy and Tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. Viitattu 14.1.2021 https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2739091.
- Euroopan komissio 2019. Coordinated actions. Airbnb. Viitattu 16.1.2020 https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/live_work_travel_in_the_eu/consumers/documents/airbnb_factsheet.pdf.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 1997. Tutki ja kirjoita. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.
- 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uudistettu painos. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.
- Jakamistalousinfo 2020. Vinkkejä ja ohjeita jakamistalouspalvelujen käyttäjille ja tarjoajille. Ota selvää vastuista ja velvoitteista. Viitattu 12.11.2020 <https://jakamistalousinfo.fi/etusivu>.
- Jutila, S., Hakkarainen, M., Päläs, J. & Ilola, H. 2020. Vertaismajoituksen hyvät käytänteet. Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa -hankkeen loppuraportti. Lapin yliopisto. Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti (MTI). Oikeustieteiden tiedekunta. Yleinen tohtoriohjelma. Rovaniemi: Grano Oy.
- Kaleva 2018. Vanhat kuvat: Jouluturisteja Rovaniemelle lennättänyt Concorde houkutteli yli 10 000 ihmistä katsomaan ylääänikonetta. Viitattu 21.10.2020 <https://www.kaleva.fi/galleriat/vanhat-kuvat-jouluturisteja-rovaniemelle-lennattan/2501766/1208311>.
- Keskuskauppakamari 2020. Lapin matkailun talvikausi pelastettava matkailukäytävän avulla. Viitattu 15.11.2020 <https://kauppakamari.fi/tiedote/keskuskauppakamari-lapin-matkailun-talvikausi-pelastettava-matkailukaytavan-avulla/>.
- Kiinteistöliitto 2019. Kiinteistöliitto esittää pelisääntöjä majoitustoimintaan taloyhtiöissä. Viitattu 2.12.2020 <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=7452>.
- Kiinteistöliitto 2020a. Lähes puolet taloyhtiöistä kohdannut lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyviä haasteita. Viitattu 2.12.2020 <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=9278>.
- 2020b. Lyhytaikainen vuokraaminen taloyhtiöissä. Viitattu 2.12.2020 <https://www.kiinteistoliitto.fi/media/5220/lyhytaikainenvuokraustoiminta2020.pdf>.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2019. Facebook ja Airbnb taipuivat komission ja kuluttajaviranomaisten vaatimuksiin. Viitattu 16.1.2021 <https://www.kkv.fi/ajankohtaista/Tiedotteet/2019/12.7.2019-facebook-ja-airbnb-taipuivat-euroopan-komission-ja-kuluttajaviranomaisten-vaatimuksiin/>.
- Kilpi, E. 2017. Uusi työ alustatalouden aikakaudella. Viitattu 6.12.2020 <https://www.sitra.fi/artikkelit/uusi-tyo-alustatalouden-aikakaudella/>.

- Kopakkala, O. 2016. Fintech, alustatalous ja jakamistalous – mitä ne tarkoittavat? Viitattu 15.11.2020 <https://www.ukko.fi/blogi/fintech-alustatalous-jakamistalous-mita-tarchoittavat/>.
- Kosola, L. 2020. Mihin voi matkustaa ja millä rajoituksilla? Liikennevalomalli valmistunee ensi viikolla – myös maiden alueelliset erot mietinnässä. Viitattu 15.11.2020 <https://yle.fi/uutiset/3-11493142>.
- Koro-Kanerva, M. 2019. Airbnb ja laittoman salahotellin mysteeri. Viitattu 15.11.2019 <https://www.taloustaito.fi/blogit/mia-koro-kanerva/airbnb-ja-laittoman-salahotellin-mysteeri/#ae78971b>.
- Kärkkäinen, S. 2020. Rovaniemen matkailutoimijat vaativat nopeutettua käsitte-lyä matkustusrajoituksille. Viitattu 17.1.2021 <https://www.visitrovaniemi.fi/fi/uutiset/rovaniemen-matkailutoimijat-vaativat-nopeutettua-kasittelya-matkustusrajoituksille/>.
- Laatikainen, E. 2020. Lapin matkailua uhkaa konkurssiaalto – Kysely matkailuyrittäjille kertoo, että alamäki on käynnissä, jos turisteja ei saada Suomeen. Viitattu 15.11.2020 <https://www.lapinkansa.fi/lapin-matkailua-uhkaa-konkurssiaalto-kysely-matkai/2808341>.
- Lapin matkailustrategia 2020–2023. Lapin liitto. Viitattu 4.12.2020 <https://www.lapinliitto.fi/edunajaminen/matkailu/>.
- Lentoposti – ilmailualan uutiset 2020. IATA: Lentoliikenteen palautuminen käynnistynyt yllättävän hitaasti - aiemmalle tasolle vasta 2024. viitattu 15.11.2020 http://www.lentoposti.fi/uutiset/iata_lentoliikenteen_palautuminen_kaynnistynyt_yllattavan_hitaasti_aiemmalle_tasolle_vasta_2024.
- Lukka, K. 2001. Konstruktiivinen tutkimusote. Viitattu 7.3.2021 <https://metodix.fi/2014/05/19/lukka-konstruktiivinen-tutkimusote/>.
- Mäkimurto-Koivumaa, S. & Koikkalainen, M. 2019. Opinnäytetyöopas 2019–2021. Ylempi ammattikorkeakoulututkinto. Rovaniemi: Lapin ammattikorkeakoulu.
- Meriläinen, K. 2020. Rahamedia Live. Asuntosijoittaja. Viitattu 15.12.2020 YouTube -haastattelu Airbnb-asuntosijoittaminen #vainairbnbjutut 24.5.2020.
- Pindora 2021. Joka kodin älylukko. Viitattu 19.1.2021 <https://www.pindora.fi/>.
- Pitkäranta, A. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Työkirja ammattikorkeakouluun. E-kirja. Jokioinen: e-Oppi Oy.
- Puusa, A. & Juuti, P. 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. E-kirja. Gaudeamus Oy.
- Päläs, J. & Määttä, K. 2019. Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Alma Talent Oy.

- Rellier, L. & Rellier, B. 2017. Platform Strategy: How to Unlock the Power of Communities and Networks to Grow Your Business Hardcover. New York: Routledge.
- Ruokangas, P. 2020. Hotelliksi muutettu kerrostalo sai uuden rakennusluvan Rovaniemellä. Viitattu 15.11.2020 <https://yle.fi/uutiset/3-11513476>.
- Shareabletourism 2020. Vertaismajoituksessa yöpyvät käyttävät paikallisia palveluja. Viitattu 15.11.2020 <https://shareabletourism.com/2020/01/29/vertaismajoituksessa-yopyvat-kayttavat-paikallisia-palveluja/>.
- Sitra 2018. Mitä nämä käsitteet tarkoittavat? Viitattu 7.2.2021 <https://www.sitra.fi/artikkelit/mita-nama-kasitteet-tarchoittavat/>.
- Suomen kiinteistölehti 2019. Kiinteistöliitto esittää pelisääntöjä majoitustoimintaan taloyhtiöissä. Viitattu 2.12.2020 <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutihttps://ek.fi/ajankohtaista/blogit/viikonkysymys-mita-on-alustatalous/set/nayta/?id=7452>.
- Suomen vuokranantajat 2019. Mikä on ammattimaista sijoittamista. Viitattu 15.11.2020 <https://vuokranantajat.fi/lehdet/mika-ammattimaista-majoittamista/#d47c6e04>.
- 2020a. Lyhytaikainen majoitustoiminta Airbnb:n tai vastaavan palvelun kautta. Viitattu 15.11.2020 <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimustyyppit/lyhytaikainen-majoitustoiminta-airbnbn-tai-vastaavan-palvelun-kautta/#71a5d960>.
- 2020b. Vakuutusvertailu. Viitattu 1.12.2020 <https://vuokranantajat.fi/jasenyys/jasenpalvelut/vakuutusvertailu/#e1795274>.
- Tilastokeskus 2018. Jakamistalous. Viitattu 7.2.2021 https://www.stat.fi/til/sutivi/2018/sutivi_2018_2018-12-04_kat_002_fi.html.
- Tilastokeskus 2019. Data- ja alustatalouden mittaaminen. Viitattu 8.1.2021 https://www.stat.fi/static/media/uploads/tup/julkaisut/ywrrp2_201900_2019_21518_net.pdf.
- Tilastokeskus 2020. Käsitteet. Viitattu 7.2.2021 https://www.stat.fi/meta/kas/luonnollinen_he.html.
- Torikka, R. 2018. Airbnb-vuokraus räjähti Rovaniemellä – majoitustoiminnan jyrkkä kasvu synnyttää myös uusia yrityksiä ja palveluja. Viitattu 2.11.2020 <https://yle.fi/uutiset/3-10520989>.
- Valtiovarainministeriö 2020. Koronavirus iskee lujaa Suomen talouteen. Viitattu 15.12.2020 <https://vm.fi/-/koronavirus-iskee-lujaa-suomen-talouteen>.
- Valuuttalaskuri 2021. Valuuttalaskuri – Toisesta valuutasta euroksi. Viitattu 15.1.2021 <https://www.valuuttalaskuri.org/usan-dollar-euro.html>.

- Verohallinto 2021a. Elinkeinotoiminnan tulos. Viitattu 15.1.2021
<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/liikkeen-tai-ammattinharjoittaja/nettovarallisuus/>.
- 2021b. Jakamistalous. Viitattu 8.2.2021
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/ansiotulot/jakamistalous/>.
- 2021c. Pääomatulon veroprosentti. Viitattu 8.12.2021
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-jab-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>.
- 2021d Syventävät vero-ohjeet. Majoitustoiminnan arvonlisäverotus. Viitattu 8.2.2021
<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvonlis%C3%A4verotus/>.
- 2021e. Syventävät vero-ohjeet. Vuokratulojen verotus. Kalustevähennys. Viitattu 8.2.2021
[https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus3/#3.6-kalustettu-asunto-\(kalustev%C3%A4hennys\)](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus3/#3.6-kalustettu-asunto-(kalustev%C3%A4hennys)).
- 2021f. Syventävät vero-ohjeet. Vuokratulojen verotus. Satunnainen vuokraaminen. Viitattu 8.2.2021
<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus3/#4.1-satunnainen-vuokraaminen>.
- 2021g. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta. Viitattu 14.3.2021
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>.
- Vilka, H. 2005. Tutki ja kehitä. E-kirja. Jyväskylä: PS-kustannus.
 – 2015. Tutki ja kehitä. 4. uudistettu painos. Jyväskylä: PS-kustannus.
- Visitory 2021. Rovaniemi: Matkailu pähkinänkuoressa. Viitattu 24.1.2021
<https://visitory.io/fi/rovaniemi/2020-01/2020-12/>.
- Visit Rovaniemi 2021a. Lapin muut matkailualueet. Viitattu 17.1.2021
<https://www.visitrovaniemi.fi/fi/suunnittele/lapin-muut-matkailualueet/>.
- 2021b. Visit Rovaniemi avasi alueen aktiviteetteja myyvän verkkokaupan – 100 000 euron raja ylittyi alle kuukaudessa. Viitattu 17.1.2021
<https://www.visitrovaniemi.fi/fi/uutiset/visit-rovaniemi-avasi-alueen-aktiviteetteja-myyvan-verkkokaupan-100-000-euron-raja-ylittyi-alle-kuukaudessa/>.
- Voltti, J. 2020. Airbnb ansaitse asunnollasi. 1.painos. s.l: Voltti & Voltti Publishing.
- Vrbo 2021. Varaa rantahuviloita ja lomamökkejä. Viitattu 17.1.2021
<https://www.vrbo.com/fi-fi/>.
- Vuokraovi 2021. Vuokra-asunnot. Viitattu 27.1.2021
<https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>.

Vääräniemi, A. & Pylkkänen, S. 2019. Lapin poliisilaitoksen talousrikostutkinta tutkii Airbnb-majoitusta – useita kohteita esiselvityksessä. Viitattu 29.11.2020
<https://www.lapinkansa.fi/lapin-poliisilaitoksen-talousrikostutkinta-tutkii/169134>.

Yrittäjät 2021. Palkkalaskuri. Viitattu 15.1.2021
<https://www.yrittajat.fi/palkkalaskuri>.

LIITE

Liite 1. Vertaismajoittajan tuottolaskuri

Liite 1. Vertaismajoittajan tuottolaskuri

	vastike	lainanlyh	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	tuotto / pv	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto / kk	veroton tuotto / v	lainan jälkeen
Kaksio	0	0	0	0	0	0	0	0	$=((18*30))/100*K8$	=L8-L8	0	=M8/100*N8	=M8-O8	=P8*12	=P8-E8-F8
Yksio 1	0	0	0	0	0	0	0	0	$=((19*30))/100*K9$	=L9-L9	0	=M9/100*N9	=M9-O9	=P9*12	=P9-E9-F9
Yksio 2	0	0	0	0	0	0	0	0	$=((10*30))/100*K10$	=L10-L10	0	=M10/100*N10	=M10-O10	=P10*12	=P10-E10-F10
Yhteensä	0	0	0	0	0	0	0	0	=SUMMA(L8:L10)	=L11-L11	0	=SUMMA(O8:O10)	=M11-O11	=P11*12	=P11-E11-F11

	=D7	=E7	korko	kiinteät kulut	muut kulut	vähennettävät kulut / kk	vuokra / kk	käyttöaste (%)	tuotto / kk	tuotto kulujen jälk / kk	vero (%)	vero (€)	veroton tuotto	tuotto / v	lainan jälkeen
=C8	=D8	=E8	=F\$8	0	0	=D18+F18+G18+H	0	0	$=((118*1))/100*K18$	=L18-L18	0	=M18/100*N18	=M18-O18	=P18*12	=P18-E18-F18
=C9	=D9	=E9	=F\$9	0	0	=D19+F19+H19	0	0	$=((119*1))/100*K19$	=L19-L19	0	=M19/100*N19	=M19-O19	=P19*12	=P19-E19-F19
=C10	=D10	=E10	=F\$10	0	0	=D20+F20+H20	0	0	$=((120*1))/100*K20$	=L20-L20	0	=M20/100*N20	=M20-O20	=P20*12	=P20-E20-F20
=C11	=D11	=E11	=SUMMA(F18:F20)	=D21+E21	=SUMMA(H18:H20)	=D21+F21+H21	0	0	$=((121*1))/100*K21$	=SUMMA(L18:L20)	0	=SUMMA(O18:O20)	=M21-O21	=P21*12	=P21-E21-F21