

“Kolmannen Airbnb-asunnon hankkiminen oli ratkaiseva käänne elämässäni, sillä se mahdollisti, että pystyin jäämään pois päivätyöstä.”

Airbnb-majoittaja Avery Carl kertoo Bigger-Pockets -podcastin haastattelussa (2020)

Joonatan Voltti

AIRBNB ANSAITSE ASUNNOLLASI

Takuuvarma malli miten tienaat asunnolla, mökillä tai vierashuoneella.

Koottuna yli 20 eri majoittajalta aina opiskelijasta eläkeläiseen.

”Näin tienasin 3 527 € kodillani neljän viikon kesälomalla.”

Tämä kirja on suojattu jäljitettävällä elektronisella tunnisteella ja kirjan luvaton kopioiminen tai jakelu on ehdottomasti kiellettyä.

Copyright © 2020 Joonatan Voltti

ISBN 978-952-94-3897-6 (sid.)

ISBN 978-952-94-3898-3 (EPUB)

Kustantaja: Voltti & Voltti Publishing

Taitto ja ulkoasun toteutus: Eija Rauhala

1. painos. Painettu EU:ssa.

Kaikki oikeudet pidätetään. Kirjaa tai mitään sen osaa ei osaa kopioida ilman julkaisijan kirjallista lupaa. Saadaksesi lisätietoja luvasta kirjan osien julkaisemiseen tai kopioimiseen lähetä sähköpostia joonatan@joonatanvoltti.com.

Airbnb on Airbnb Inc. -yhtiön omistama tuotemerkki. Joonatan Voltti tai www.joonatan-voltti.com-sivusto eivät liity mitenkään Airbnb:hin.

Vastuuvapaus: Kirjan sisältöä ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoiksi, tarjouksiksi tai kehotuksiksi. Kirjan kustantaja tai kirjoittaja eivät voi missään tapauksessa olla vastuussa mistään suorista, satunnaisista, epäsuorista tai välillisistä vahingoista tai korvausvaatimuksesta, jotka johtuvat kirjan lukemisesta tai sen sisällön käytöstä tai käyttämättä jättämisestä.

Kirjan verkkosivu: www.joonatanvoltti.com

Sisältö

Lisätuloja ja vapautta elämään	11
Alkutahti	13
Airbnb – mahtava mahdollisuus vai sulaa hulluutta?	13
Lukijalle	16

OSA I: AIRBNB – MITÄ, MIKSI, MITEN 19

1 Airbnb aloittelijalle – mitä, miksi, miten.....	20
Miksi vuokrata asuntoa Airbnb:n kautta?	20
Kenelle Airbnb-majoittaminen sopii?	22
Minkälaisen majoituksen voi laittaa vuokralle? 4 esimerkkiä.....	24
<i>Kodin vuokraaminen.....</i>	24
<i>Vierashuoneen vuokraaminen.....</i>	25
<i>Sijoitusasunnon Airbnb- ja pitkäaikainen vuokraus</i>	27
<i>Sukulaisen, ystävän tai muun tutun asunnon Airbnb-vuokraus....</i>	29
<i>Yhteenveto erilaisista tavoista toimia Airbnb-majoittajana.....</i>	29
<i>Lähes minkä tahansa majoitustilan voi laittaa vuokralle</i>	31
Miten voittaa Airbnb-majoittamiseen liittyvät pelot?	33
2 Vuokratuotto, kustannukset ja työmäärä	35
Vuokratuotto – paljonko Airbnb:llä voi tienata?	35
<i>Sesonkien vaikutus tuottoihin.....</i>	36
<i>Pyri parhaiten tuottavaan kymmenykseen.....</i>	37
Majoittamisen kulut ja työmäärä	38
<i>Kalustamisen kustannus.....</i>	38
<i>Vuokrausprosessin työmäärä</i>	39
<i>Paljonko on oman työn arvo?.....</i>	41
3 Airbnb-kohteet Suomessa – tilastot ja alueet	42

Kaupunki- ja aluekohtaiset erot	42
Mökkikuntien tilastot	44
Airbnb-vieraiden lähtökaupungit	45
Asuntojen keskikoko ja majoituskapasiteetti	46
Paras sijainti Airbnb-asunnolle	49
Harjoitus: Kuinka paljon voisit tienata asunnollasi Airbnb:ssä?	52

OSA II: NÄIN LUOT AINUTLAATUISEN KOKEMUKSEN VIERAILLESII55

4 Vinkit valmisteluun ennen aloittamista	56
Aloittaminen on tärkeämpää kuin täydellisyys	56
Kohderyhmäsi	57
Sisustus on sijoitus parempaan tuottoon	57
Kalustaminen	59
Huonekohtaiset tarkistuslistat erinomaiseen majoituskokemukseen	59
Eteinen (tai aula)	60
Olohuone	60
Makuuhuone	62
Keittiö	64
WC ja kylpyhuone	65
Sauna	65
Parveke tai terassi	66
Muita tarvikkeita vieraille tarjottavaksi	67
Tervetulolahja tai -yllätys	67
5 Vuokrausprosessin eri vaiheet	69
Vaihe 1 – Kohteen listaus: rekisteröityminen palveluun	70
Vaihe 1 – Kohteen listaus: kuvat	72
Tarkistuslista kuvien ottamista varten	73
Kansikuva – ilmoituksesi tärkein kuva	75
Kuvien asettelu ja ensimmäiset 5 kuvaa	75

Vältä pysty kuvia	77
Kuvatekstit	77
Vaihe 1 – Kohteen listaus: Otsikko (eli tärkeimmät 50 merkkiä)	79
Vaihe 1 – Kohteen listaus: Ilmoituksen muut tekstikentät ja osiot	82
Esimerkit Airbnb-ilmoituksen tekstikentistä	84
Majoittajan profiili	89
Vaihe 2 – Hinnan määrittäminen	90
Hinnoittelu vaihe vaiheelta	91
Yllättävä huomio: hinnan vaikutus kohteen houkuttelemiin vieraisiin	95
Majoittumisen pituuden vaikutus työmäärään ja tuottoon	96
Vaihe 2 – Muiden vuokraehtojen määrittäminen	97
Vaihe 3 – Varauspyynnön vastaanottaminen ja hyväksyminen	100
Hyvän vuokralaisen tunnusmerkit	101
Vaihe 4 – Saapumis- ja muiden ohjeiden lähettäminen	104
vieraalle	104
Nopean vastaamisen edut	107
Viestien automaattiset käännökset	108
Talon ohjekirja	109
Vaihe 5 – Asunnon siivous ja valmistelu vieraita varten	110
Siivouksen tarkistuslista	111
Vaihe 6 – Vieraiden saapuminen ja majoittuminen	114
Avainten luovutus ja sisäänkirjautuminen	115
Poikkeustilanteet avainten luovutuksessa	118
Valmius palvella 24/7	119
Vaihe 7 – Rahaliikenne ja Airbnb:n komissio	120
Vaihe 8 – Vieraiden jälkien siivous ja arvostelut	121
Luo oletus 5 tähden arvostelulle	124
Palautteet voivat mennä tunteisiin	125
Muista myös nämä	126
Vaihe 8 + 1 – Ilmoituksen ylläpito ja päivitys	127

6	Maksimoi kohteesi näkyvyys.....	129
	Airbnb:n julkaisemia hakukonenäkyvyyteen vaikuttavia tekijöitä.....	130
	Muita tapoja näkyvyyden parantamiseen	131
	Supermajoittaja-, Business- ja Plus-tunnukset kasvattavat tuottoa	134

OSA III: ENNAKOI JA VÄLTÄ ONGELMATILANTEET137

7	Taloyhtiö ja naapurit	138
	Ennakkoluulot ja turvattomuus	139
	Melu tai muu häiritsevä elämä.....	139
	Jätehuolto ja kierrätys	141
	Kodin laitteet, ilmanvaihto ja tupakointi	142
	Käyttöperusteiset maksut, yhteiset tilat ja avainturvallisuus	143
	Miten viestiä Airbnb-vuokrauksesta naapureille ja isännöitsijälle?	144
	<i>Esimerkkiviesti naapureille ja isännöitsijälle.....</i>	144
	Toimiminen taloyhtiössä tiivistettynä kolmeen sanaan.....	146
8	Vakuutukset ja vahingot	147
	Airbnb:n Majoitustakuu ja Majoittajan vakuutusturva.....	147
	Korvauksen hakuprosessi	148
	Vapaaehtoiset vakuutukset: kotivakuutus ja vuokranantajan vakuutus.....	150
	<i>Vahinkojen todennäköisyys.....</i>	151
	Esimerkkejä vahinkotilanteista ratkaisuihin.....	153
	Yllättävä huomio: kuka maksaa yleensä syntyneet vahingot?	155
	Ärsyynnyin vierailleni ja mitä opin siitä.....	156
9	Viranomaiset ja lainsäädäntö	159
	Tunnista toimintasi luonne.....	159
	Viranomaisten säädökset ja muut ohjeistukset.....	162
	<i>Muistilista viranomais- ja turvallisuusohjeistuksista</i>	163
10	Verotus.....	164
	Miksi ilmoittaa Airbnb-tulot verottajalle?.....	165

	Miten ilmoittaa Airbnb-tulot verotuksessa?	165
	<i>Yksityishenkilönä tulojen ilmoittaminen.....</i>	165
	<i>Ammattimaisena majoittajana tulojen ilmoittaminen</i>	166
	Milloin Airbnb-majoittajan pitää maksaa arvonlisäveroa?	167
	Mitä jos verottaja lähettää selvityspyynnön?.....	168
11	Korona ja muut poikkeustilanteet.....	170
	Mistä löytää kysyntää poikkeusoloissa?.....	171
	Mitä huomioida majoittamisessa pandemiatilanteessa?	172
	Muut poikkeustilanteet ja yllättävät muutokset	174
12	Airbnb asuntosijoittajalle – kannattaako?	176
	Markkinan kartoittaminen Airbnb-sijoitusasuntoa varten	176
	Sijoitusyksiö: vertailu perinteinen ja Airbnb-vuokraus.....	177
	Kannattaako asuntosijoittajan siis alkaa Airbnb-majoittajaksi?	179
	5 vinkkiä ammattimajoittamiseen	179
	Lukijan kysymys: Miten automatisoida Airbnb-vuokraus käytännössä?	181
	Vuokraus- ja majoitusprosessin ulkoistus kokonaan	182
	Vuokra-asunnon jälleenvuokraus – näin saat luvan siihen	184
13	Odotusten ylittäminen.....	186
14	Viimeinen vinkki.....	188
	Miksi tämä kirja on kirjoitettu?	188
	Viimeinen vinkki	189
	Aloittaminen on tärkeämpää kuin täydellisyys	191
	Kiitokset.....	192
	Lisämateriaalit.....	194
	Anna palautetta.....	194
	Muut lisämateriaalit.....	195
	Yhteistyökumppanit	197
	Sanasto.....	198
	Lähteet	200
	Haastattelut	204

Taulukkoluetelo

Taulukko 1.

Esimerkkiasunnon työmäärä kuukauden aikana (59 m² kaksio) 40

Taulukko 2.

Top30 kaupunkien Airbnb-kohteiden tuotot, yöhinta, varausaste ja lukumäärä 03/2019–02/2020 (Airdna 2020c) 43

Taulukko 3.

Top20 mökkikuntien Airbnb-kohteiden tuotot, yöhinta, varausaste ja lukumäärä 03/2019–02/2020 (Airdna 2020c) 44

Taulukko 4.

Airbnb-asuntojen kokoluokat ja majoituskapasiteetti eri kaupungeissa ja mökkikunnissa (Airdna 2020c) 47

Taulukko 5.

7 eri vaihtoehtoa avaimen luovutukseen / sisäänkirjautumiseen 115

Taulukko 6.

Airbnb-kohteen hakutulosnäkyvyyden kanssa korreloivat tekijät (Child 2018)..... 132

Taulukko 7. Vertailu perinteinen ja Airbnb-vuokraus (Airdna 2020a;

Tapio2020)..... 178

Lisätuloja ja vapautta elämään

- Kiinnostaisiko sinua lisätulojen ansaitseminen joustavasti silloin kun itsellesi sopii?
- Haluaisitko, että palatessasi matkalta tililläsi olisi enemmän rahaa kuin lähtiessäsi?
- Onko sinulla koti, mökki, vierashuone tai muu tila joskus tyhjillään?
- Haluaisitko tavata uusia ihmisiä eri maista ja kulttuureista?

Jos vastasit yhteenkin kysymykseen ”kyllä”, niin jatka lukemista – tämä kirja voi osoittautua isoksi iloksi sekä sinulle että lompakollesi.

Airbnb mahdollistaa lähes minkä tahansa tilan vuokraamisen vieraille, kun sille ei ole muuta käyttöä. Olipa kyseessä sitten oma koti, vierashuone, mökki tai vaikka asuntovaunu. **Voit muuttaa tyhjäkäytöllä olevan tilasi tuottavaksi lisätulojen lähteeksi vuokraamalla sitä Airbnb:n kautta.**

Itse aloitin Airbnb:n käytön vuokralaisen roolissa jo vuonna 2013. Hyvistä kokemuksista huolimatta en kuitenkaan edes harkinnut majoittajana toimimista. Tilanne muuttui vasta, kun hyvän ystäväni kokemuksista rohkaistuneena kysyin itseltäni, haluaisinko, että viikonlopun mökkireissun aikani tililleni kilahtaisi pari sataa euroa ekstraa. Hyvin nopeasti ajatus lisätuloista alkoi kiinnostaa minua niin paljon, että se ylitti (silloiset) ennakkoluuloni ja innostuin lopulta kokeilemaan kotini vuokrausta viikonlopuiksi Airbnb:n kautta.

Käytännössä kuka tahansa voi vuokrata Airbnb:n kautta kotiaan tai muuta tilaansa silloin, kun ei itse käytä sitä. Yleensä suurimpana esteenä Airbnb-vuokraukseen ovat mielessä pyörivät ennakkoluulot ja pelot, jotka elävät vahvoina erityisesti ilmiön uutuudesta ja lehdistä luetuista kauhutarinoista johtuen. Aitoihin majoittajien kokemuksiin pohjautuvaa tietoa Airbnb:stä ei ole ollut juurikaan tarjolla, sillä yhtään suomenkielistä kirjaa tai muuta majoittajien kokemuksia yhteen kokoavaa tietopakettia ei ole aiemmin tehty.

Tämä kirja syntyi täyttämään tätä aukkoa. Kirjan tarkoituksena on koota erilaisten majoittajien aidot kokemukset ja parhaat käytännöt Airbnb-vuokrauksesta yksiin kansiin. Ennakkokäsityksistä huolimatta Airbnb-vuokraus on parhaimmillaan erittäin tuottoisaa, turvallista ja kokemuksena antoisaa niin majoittajalle, vieraille kuin lähialueen asukkaillekin.

Kirja kertoo konkreettisesti omiin kokemuksiini ja yli 20 majoittajan haastatteluihin pohjautuen, mistä Airbnb-vuokrauksessa on kysymys, miten toimia majoittajana ja miten vuokrausprosessia kannattaa pyörittää käytännössä. Kirjan luettuasi olet valmis muodostamaan aitojen kokemusten pohjalta oman näkemyksesi Airbnb-majoittamisesta, sekä ymmärrät Airbnb:n luomat uudet mahdollisuudet aivan tavallisille ihmisille taustasta riippumatta.

Airbnb-vuokrausta jo tekeville kirja jakaa parhaat käytännöt ja toimivimmat vinkit tuottoisaan, toimivaan ja turvalliseen vuokraukseen. Kirja purkaa Airbnb-vuokrausprosessin vaiheet osiin ja avaa tärkeimmät huomioitavat asiat jokaisesta vaiheesta. Vuokratulojen vaihtelut Airbnb-kohteiden välillä ovat erittäin suuria, joten oikeanlaisella toiminnalla voi parhaimmillaan moninkertaistaa oman vuokraustoimintansa tulot. Pelkästään tämän kirjan vinkkejä hyödyntämällä pystyt erottumaan eduksesi suurimmasta osasta Airbnb-majoittajia.

Tässä se nyt siis on: kirja Airbnb-vuokrauksesta – valmiina innostamaan, auttamaan ja jakamaan vinkkejä sekä parhaita käytäntöjä sinulle, joka olet avoin oppimaan ja löytämään uusia mahdollisuuksia elämääsi Airbnb:n avulla. Antoisia lukuhetkiä!

Helsingissä 20.9.2020



Joonatan Voltti

Alkutahti

Airbnb – mahtava mahdollisuus vai sulaa hulluutta?

Miksi ihmeessä päästäis toiselta puolelta maapalloa tulleen ventovieraan ihmisen majoittumaan kotiisi silloin, kun et itse ole paikalla? Kysymys kuulosti vielä reilu kymmenen vuotta sitten lähes absurdilta, mutta nykyään kyse on kymmenien miljardien arvoisesta liiketoiminnasta ja miljoonat ihmiset avaavat asuntojensa ovet joka yö täysin tuntemattomille.

Sytä Airbnb-majoittamisen suureen suosioon on monia ja niistä raha ei ole ainut, vaikkakin yleensä tärkein tekijä. Rahan lisäksi ainakin uusien ihmisten tapaaminen ja kokemusten jakaminen ovat monelle majoittajalle merkityksellisiä asioita.



Airbnb-majoittajan somessa jakama kokemus majoittamisesta (LinkedIn 2019)

Miksi innostuin itse Airbnb-majoittamisesta? Oma suhtautumiseni Airbnb:hin on hyvin linjassa yleisten ennakkokäsitysten kanssa, joissa oma koti koetaan usein lähes pyhäksi paikaksi, joka on varattu vain omaan käyttöön. Uskaltauduin kokeilemaan majoittamista vasta käytettyäni Airbnb:tä ensin vuokralaisena yli kahden vuoden ajan. Aluksi vuokrasin koko kotini muutamaksi viikonlopuksi, mutta liikkeelle päästyäni laajensin pian vuokrausta myös omien lomamatkojen ajalle.

Taloudellisesti iskin kultasuoneen (tai niin silloin luulin) seuraavalla kesälomallani vuonna 2016, kun neljän viikon aikana tienasimme vaimoni kanssa reilut 3500 euroa vuokraamalla kotiamme jopa yli 200 euron yöhinnalla. Vaikka olimme erittäin tyytyväisiä kyseisen kuukauden vuokratuloihin, niin myöhemmin olen ymmärtänyt, että jos silloin olisin tiennyt Airbnb-vuokrauksesta asiat, joita tässä kirjassa opetan, kyseisen kuukauden tienestit olisivat olleet helposti vielä paljon isommat.

” Miksi innostuin airbnb:sta?

1. Lisätulot
2. Vapaus
3. Oppiminen

”

3 syytä miksi innostuin Airbnb:stä

Airbnb-majoittamisessa minua kiehtoi kolme asiaa:

1. Lisätulojen hankkiminen joustavasti oli minulle merkittävin yksittäinen tekijä Airbnb-majoittamisen aloittamisessa. Airbnb:n kautta saadut lisätulot myös mahdollistivat meille vaimoni kanssa uusia asioita, kuten pääoman keräämisen uuden asunnon ostoa varten, vaikka vaimoni oli pitkällä sairauslomalla.
2. Toisekseen nautin paljon matkustamisesta. Kun oman asunnon sai kattamaan matkakuluja, niin reissuja pystyi tekemään entistä useammin ja joustavammin.
3. Kolmantena asiana Airbnb:ssä minua kiehtoi mahdollisuus oppia ja erottua muista ilmoituksista omalla tekemisellä. Kun olin käyttänyt aikaa ilmoituksen viilaamiseen entistäkin paremmaksi, niin sen jälkeen tuntui erityisen kivalta, kun varausviesti kolahti sähköpostiin.

Jotkut majoittajat pitävät erityisesti uusien ihmisten kohtaamisesta ja Airbnb-vuokrauksen sosiaalisesta puolesta – jopa niin paljon, että se voi olla tärkein yksittäinen syy heille majoittajana toimimiseen. Itse en kuitenkaan

jaksaisi pelkän sosiaalisen puolen takia vuokrata asuntoa Airbnb:ssä, vaan oheiset kolme syytä ovat edelleen merkittävimpiä tekijöitä minulle.

Lisäksi Airbnb:n kautta tullut kokemus on ollut keskeisessä roolissa mahdollistamassa siirtymistäni asuntosijoittamisen maailmaan. Ilokseni Airbnb:n oppeja hyödyntäen myös pitkäaikaisvuokrauksessa on ollut mahdollista päästä merkittävästi perinteistä tyhjän asunnon vuokratuottoa korkeampaan tuottoon. Näidenkin kokemusten jakaminen ja ihmisten innostaminen uusien mahdollisuuksien pariin on tämän kirjan tavoitteena.

Mutta eikö Airbnb-vuokraus ole vaarallista? Tai muuten riskialtista? Vaikka lehtiä lukemalla voisi saada toisenlaisenkin mielikuvan, niin Airbnb-vuokraus on oikein toteutettuna turvallista, eikä eroa riskeiltään merkittävästi perinteisestä asunnon vuokraamisesta. Airbnb:n kautta majoittuu joka yö miljoonia vieraita ja todella suuri enemmistö käyttäjistä on hyvätapaisia ja siistejä tavallisia ihmisiä, joille tärkeintä on löytää mukava majoitus tarvitsemakseen ajaksi.

”Business as usual”

Ihmiset ovat vuokranneet asuntojaan kautta aikain esimerkiksi suurten kesätapahtumien, vaikkapa Pori Jazzin tai Savonlinnan oopperajuhlien ajaksi, joten asiassa ei ole sinänsä mitään uutta. Digitalisaatio vain on mahdollistanut sen, että Airbnb:stä on tullut niin laajasti käytetty ja suosittu palvelu.

Sanna Hughes, toiminnanjohtaja, Suomen Vuokranantajat ry (Vuokranantaja-lehti 2020)

Lisäksi Airbnb:n tarjoamat majoittajan ja vieraan välistä luottamusta lisäävät ominaisuudet, kuten henkilöllisyyden vahvistaminen ja arvostelumahdollisuus vähentävät ongelmien määrän hyvin marginaaliseksi.

Mielikuvat voivat vaikuttaa myös jo majoittajina toimineisiin

Minulla oli jo useita vuosia kokemuksia lyhytaikaisvuokrauksesta, mutta vähän negatiivinen kuva Airbnb:stä, koska lehdissä kirjoitettiin, että vieraat tulevat ja hajottavat asunnon. Sitten tuli myös televisiosta dokumentti kauhukokemuksista. Mietin, että kannattaako sinne edes laittaa asuntoja. Ajateltiin, että kokeillaan, ei voi tietää muuten. Hyvä puoli Airbnb:ssä, että saa arvostella asukkaat. Useita vuosia asuntojen lyhytaikaisvuokrausta tehnyt majoittaja empi alkuun Airbnb:n käyttöä mediasta saamansa mielikuvan takia

Yleisimmät ”ongelmatapaukset” liittyvät esimerkiksi jonkin astian rikoutumiseen tai muuhun merkitykseltään pieneen ja helposti hoidettavissa olevaan asiaan. Kirjan aikana käyn läpi yksityiskohtaisesti eri toimenpiteet, miten majoitat sujuvasti vieraita, vaikka he tulisivat täysin erilaisesta kulttuurista ja maanosasta.

No, entä sitten naapurit, lainsäädäntö ja muut pykälät? Nämä asiat on hyvä ottaa huomioon ja vähintäänkin miettiä valmiiksi mielessään, ennen kuin laittaa asunnon Airbnb:hin tai millekään muullekaan alustalle lyhytaikaisuokraukseen. Lainsäädäntö, verotus ja ohjeistukset, jotka säätelevät lyhytaikaista vuokrausta, hakevat vielä muotoaan niin Suomessa kuin globaalistikin. Pykälät vaihtelevat muun muassa kaupungin, asunnon ja alueellisten ohjeistusten mukaan. Tähän kirjaan on koottu avuksesi tärkeimmät asiat Airbnb-vuokraukseen liittyvistä ohjeista ja säädöksistä, joista on hyvä olla tietoinen – unohtamatta parhaita käytäntöjä tuottoisaan, toimivaan ja turvalliseen vuokrausprosessiin.

Kirjaa kirjoittaessani elin vaimoni kanssa myös puoli vuotta ilman pysyvää kotia. Sinä aikana kokeilimme majoittumista 27 erilaisessa paikassa perinteisistä Airbnb-asunnoista hotelleihin ja teltasta Tallinnan-laivaan asti. Kokemus vahvisti entisestään näkemystäni, että uudenlaisien majoitusmuotojen ja elämäntapojen suosion kasvu tulee jatkumaan myös tulevaisuudessa – ja Airbnb:n voimakas kasvu siinä mukana.

Monelle Airbnb-majoittaminen kuulostaa ensi alkuun radikaalilta ja poikkeukselliselta toimintatavalta. Tarkemmalla tutkimisella ja avoimella mielellä Airbnb-vuokrauksesta voi kuitenkin löytää erinomaisia mahdollisuuksia ja uusia työkaluja omannäköiseen elämään ja siitä nauttimiseen.

Lukijalle

Oletko vasta hiljattain kuullut Airbnb:stä ja haluat nyt oppia aiheesta lisää? Vai onko sinulla mahdollisesti jo omakohtaisia kokemuksia majoittajana toimimisesta? Tämä kirja tarjoaa hyödyllistä tietoa ja vinkkejä molemmille kohderyhmille.

Aloittelijalle. Jos olet vasta täysin alussa Airbnb-majoittajana, niin tämä kirja opettaa sinulle majoittamisen perusteet ja miten välttää yleisimmät ongelmatilanteet, jotta et joudu opettelemaan niitä kantapään kautta (kuten itse tein). Majoittamiseen liittyvien yksityiskohtien määrä voi tuntua alkuun

ylitsepääsemättömältä, mutta älä anna niiden latistaa innostusta. Kukaan ei ole seppä syntyessään ja tämänkin kirjan niksit kirkastuvat parhaiten omakohtaisten kokemusten kautta – eli rohkeasti aloittamalla ja oppimalla lisää konkreettisen tekemisen ja soveltamisen avulla.

Kokeneemmalle majoittajalle. Airbnb-vuokrausta jo kokeilleet majoittajat löytävät kirjasta itselleen käytännönläheisiä vinkkejä erityisesti kahteen aiheeseen: ensinnäkin oman majoitusprosessin tehostamiseen ja toisekseen testattuja tapoja Airbnb-kohteen houkuttelevuuden parantamiseen ja tuoton kasvattamiseen. Majoittajana omiin toimintatapoihin rutinoituu helposti, joten ulkopuolinen näkökulma ja omien prosessien tarkastelu kehitysmahdollisuuksien näkökulmasta voi tuoda yllättäviäkin hyötyjä majoitustoimintaasi.

OSA I: AIRBNB – MITÄ, MIKSI, MITEN

1 Airbnb aloittelijalle – mitä, miksi, miten

Miksi vuokrata asuntoa Airbnb:n kautta?

Keskeisimmät huomiot

- Airbnb-majoittaminen tarjoaa lisätulojen lisäksi uusia kohtaamisia ja kokemuksia.
- Majoittamisen voi aloittaa kuka tahansa aina opiskelijasta yksinhuoltajaäitiin tai asuntosijoittajasta eläkeläiseen asti.
- Majoittajan tulee olla valmis näkemään vaivaa ja olla avoin uusille asioille.
- Vuokrausta voi rohkeasti kokeilla olemassa olevalla tilalla, kuten kodilla tai vierashuoneella, vaikka ajatus jännittäisi alkuun.

Haastatellessani erilaisia majoittajia tätä kirjaa varten sain vahvistusta siihen, että monella Airbnb-majoittajalla myös muut syyt kuin raha painoivat vaakakupissa. Yhdelle majoittajalle maailma ja kulttuurit tulivat kylään piharakennukseen, kun itse ei pienten lasten kanssa päässyt maailmalle; toiselle Airbnb mahdollisti kakkosasunnon pitämisen; kolmas halusi jakaa aitoa suomalaista kulttuuria ja elämyksiä eteenpäin kesäasuntoaan vuokraamalla. Vuokratulot ovat yleensä tärkein syy Airbnb-vuokraukseen, mutta majoittaminen voi antaa paljon muutakin.

Yleisimmät syyt tarjota majoitusta Airbnb:ssä:

- raha ja lisätulot
- uusien ihmisten ja kulttuureiden kohtaaminen
- sosiaalisuus ja seurallisuus

- paikallisen elämäntavan ja kokemusten jakaminen
- auttaminen ja avuksi oleminen
- muutoin vähäisellä käytöllä olevan tilan hyötykäytön lisääminen

Monet majoittajat nauttivat uusien ihmisten tapaamisesta ja mahdollisuudesta olla tekemisissä eri maista ja kulttuureista tulevien ihmisten kanssa. Myös Suomi-kuvan jakaminen ja uusien kokemusten tarjoaminen vieraille motivoivat monia majoittajia. Muutoin tyhjiillään olevan tilan käyttöasteen nostaminen voi olla myös tärkeä arvo ja jopa ekoteko osalle majoittajista.

Majoittajien kokemuksia:

Eläkeläiselle uutta sisältöä arkeen

Vanhin poikani sanoi, että me ei isä ehditä pitää sinulle seuraa, mutta on olemassa tällainen palvelu, jossa voit tavata paljon ihmisiä majoittamalla heitä kotiin.

Sami Kaaya, 62, majoittanut eläkkeelle jäätyään satoja vieraita Vantaalla vierashuoneeseen (Helsingin Sanomat 2018)

Myös syrjäisemmät sijainnit ja mökit kiinnostavat

Meillä on ollut reissaavia kolmen sukupolven perheitä, työmatkalaisia ja hääporukoita. Yksi ryhmä toi meille tyrniä Virosta.

Suomalaisilla on mummonmökkejä riesaksi asti, mutta matkailijoille ne näyttävät eksoottisina. Moni on jo nähnyt hotellit, ja kaipaa käsitystä siitä, miten Suomessa ihan oikeasti eletään.

Mikko Honkala, paritalon puolikastaan Tampereen Härmälässä vuokraava majoittaja (Aamulehti 2018)

Sijoitus-/kakkosasunto tuottamaan

Roostin kohteiden omistajat ovat osittain myös ulkomailla työskenteleviä suomalaisia, joiden Suomeen jäävästä kodista pidämme huolta ja jonne omistajat ovat tervetulleita aina käydessään kotimaassa.

Mari Tikkanen, hosting-palveluita kotien omistajille ja kiinteistösijoittajille tarjoavan Roost Nordicin perustaja

Myös yksittäisen majoittajan elämäntilanteet ja motiivit saattavat muuttua matkan varrella. Airbnb-majoittamisen hyviin puoliin sisältyykin joustavuus

ja mukautuminen erilaisten elämäntilanteiden mukana. Pitkän linjan Airbnb-majoittaja Pirjo Virkkusen kokemukset ovat hyvä esimerkki Airbnb-majoittamisen mukautumisesta elämäntilanteiden ja tarpeiden mukana.

Maailma tuli kylään piharakennukseen

Kun pienet lapset olivat kotona, niin ei päästy käymään muualla, mutta Airbnb:n kautta maailma tulikin käymään meillä. Kutsuttiin vieraat meidän piha-/saunarakennuksesta usein vielä iltateelle tai viinilasilliselle sisälle. En kuitenkaan ota pitkäaikaisia varauksia, koska haluan pystyä itsekin käyttämään tilaa.

Lisäksi olen syntynyt Virossa ja aina halunnut asunnon myös Tallinnasta. Airbnb:n avulla asunto on maksanut itse itsensä, eikä lainanlyhennyksiä tai muita kuluja ole tarvinnut maksaa kertaakaan muista tuloista. Jos olisin tosi rikas, niin en varmaan jaksaisi enää kuitenkaan toimia majoittajana.

Pirjo Virkkunen, Airbnb-majoittaja jo vuodesta 2013

Myös vieraat saavat usein iloa uusista kohtaamista

Voin luottaa, että löydän Airbnb:n kautta majapaikan tarvitsemaltani alueelta. Lisäksi yöhinta on edullinen ja tykkään konseptista. Eroina hotelliin ovat kodinomaisuus, ystävällisyys ja ihmisläheisyys. Koen, että voin myös tuottaa hyötyä vuokranantajalle eli sydämellä vuokraan majoitusta itselleni – suoraan ihmiseltä ihmiselle. Majoittajat ovat olleet ihan tavallisia ihmisiä ja aina ollut ihanaa kohtelua, vaikka olen ollut yksittäisten miestenkin kodeissa.

Satu Oja, majoittunut kymmeniä kertoja Airbnb:ssä työmatkoilla

Kenelle Airbnb-majoittaminen sopii?

Varsinkin jatkuvaa Airbnb-vuokrausta tekevistä majoittajista useat kokevat kuluttavaksi jatkuvan valmiustilassa olemisen ja lomien pitämisen haastavuuden, jos kunnollista majoituskumppania ei ole tuuraajaksi. Tämä saattaa aiheuttaa pitkittyessään uupumista tai leipääntymistä lyhytaikaisuokraukseen. Tunnistan myös itse kokeneeni tilanteen useamman kerran (varsinkin silloin, kun olin vielä päivätöissä Airbnb-vuokrauksen ohessa), ja sen vuoksi hyödynnänkin Airbnb-majoittamista pääasiassa satunnaisena työkaluna pitkäaikaisen kalustetun asunnon vuokrauksen ohessa.

Suosittelenn sinulle Airbnb-majoittamista, jos seuraavat kohdat täyttyvät:

- Olet valmis näkemään vaivaa onnistuneen majoituksen tarjoamiseen.
- Olet avoin uusille ihmisille ja kohtaamisille.
- Sinulle on OK olla 24/7 valmiudessa auttamaan vieraita mahdollisessa ongelmatilanteessa.
- Sinulla on vieraiden majoittamiseen soveltuva tila tai olet halukas hankkimaan sellaisen.

Airbnb-majoittaminen vaatii myös tietynlaisia ominaisuuksia majoittajalta. Tiuhaan vaihtuvien vieraiden kanssa joutuu aina viestimään ja tarvittaessa vastailemaan lennosta heidän kysymyksiinsä. Pahitteeksi ei siis ole, jos pitää ihmisten kanssa toimimisesta ja mahdollisuudesta tarjota majoituksen hyvin-kin erilaisista taustoista tuleville vieraille. Lisäksi asunnon valmistelu vieraita varten sekä siivous ja liinavaatteiden peseminen vaativat aikaa ja vaivaa jokaisen majoittumisen kohdalla erikseen.

Majoittamisen vaatimuksia tai työmäärää ei kannata kuitenkaan säikäh-tää, sillä Airbnb-vuokrausta on helppoa kokeilla käytännössä esimerkiksi omalla kodilla matkojen aikana ja kokemusten pohjalta miettiä, haluaako Airbnb-vuokrausta tehdä säännöllisemmin. Tämän jälkeen voi suunnitella tarkemmin, miten vuokrausprosessia haluaa pyörittää niin, että se toimii omaan elämäntilanteeseen. **Jos Airbnb-vuokrauksen mahdollisuudet kiinnostavat, niin kokeilemisen riskit eivät ole ihan mahdottomia: parhaassa tapauksessa löydät uuden tulonlähteen ja saat uusia elämyksiä arkeesi. Huonoimmassakin tapauksessa opit jotain uutta.**

Jos haluaa itse pyörittää jatkuvaa lyhytaikaisuokrausta, niin silloin täytyy hyväksyä, että se on tietyllä tapaa elämäntapa ja olla sitoutunut siihen. Tai sitten jos vain sijoituksena tekee, niin pitää olla hyvät hostit (eli majoittajakumppanit), jotka pyörittävät sitä ja luovat suhteen majoittujaan. Vaikka vaatii paljon, niin antaa vielä enemmän.

Sari Hyvärinen, Mökkivuokraajan käsikirjan kirjoittaja

Minkälaisen majoituksen voi laittaa vuokralle? 4 esimerkkiä

Keskeisimmät huomiot

- Omalla kodilla, vierashuoneella tai muulla olemassa olevalla tilalla on helppo kokeilla majoittamista.
- Airbnb:hin voi laittaa vuokralle lähes minkälaisen majoitustilan tahansa – veneestä puumajaan tai teltasta asuntovaunuun.
- Majoittajakumppanina voit ansaita lisätuloja Airbnb-vuokraamalla jonkun toisen omistamaa asuntoa tai tilaa.

Airbnb-majoituksen varaaminen voi johtua esimerkiksi toiveesta kodinomaisuudelle ja autenttisemmalle ympäristölle tai halvemmalle hintatasolle kuin hotellimajoituksessa. Jaettu huone tai vierashuone on budjettimatkailijan mieleen. Yksiöitä on helppo vuokrata Airbnb:ssä yksinään matkustaville tai pariskunnille perinteisen hotellihuoneen sijaan. Isommat useamman huoneen asunnot soveltuvat puolestaan hyvin perheille ja ryhmässä matkustaville.

Seuraavat neljä omakohtaista kokemusta ovat konkreettisia esimerkkejä Airbnb-majoittamisen erilaisista mahdollisuuksista ja miten palvelua voi hyödyntää eri elämäntilanteiden mukaan silloin, kun itselle parhaiten sopii.

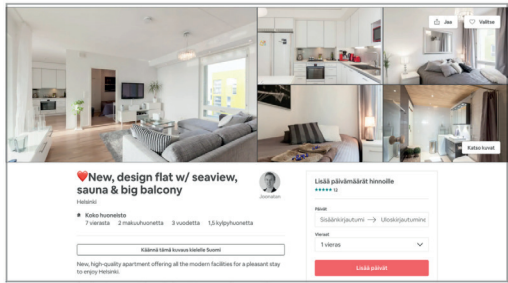
Kodin vuokraaminen

Oman kodin vuokraaminen lomamatkan tai muun tyhjillään olon ajaksi on helppo ja yksinkertainen tapa kokeilla Airbnb-vuokrausta. Kynnys kokeiluun on matala, kun tila on valmiiksi olemassa, ja pienellä vaivannäöllä vuokrauksen voi aloittaa lähes kuka tahansa. Itsekin aloitin oman Airbnb-majoittajan urani kotiani vuokraamalla vuonna 2015 – ilman aiempaa kokemusta vuokranantajana tai asuntosijoittajana toimimisesta.

Saimme vaimoni kanssa niin hyviä kokemuksia kotimme vuokraamisesta Airbnb:n kautta, että vuonna 2016 päädyimme vuokraamaan silloista

75 m²:n kokoista kolmiotamme Helsingissä neljän viikon kesälomastamme peräti 21 yöksi. Vietimme kyseiset ajat itse mökillä, josta kävimme sitten välissä aina siivoamassa ja valmistelemassa asunnon seuraavia vieraita varten. Kyseinen kuukausi osoittautui meille varsinaiseksi täysosumaksi, sillä muutoin tyhjänä olevaa asuntoa vuokraamalla tienasimme yli 3 500 euroa, jota pidimme silloin erinomaisena vuokratuottona. Myöhemmin olen ymmärtänyt, että heinäkuu on Helsingissä kuuminta sesonkia ja ymmärtämällä paremmin sesonkiippien vaikutuksen vuokratasoon olisimme todennäköisesti saaneet nostettua yökohtaisen keskihinnan lähemmäs 200 €/yö.

Nyt tietämättömyydestämme johtuen ensimmäiset varaukset menivät yli puolet pienemmällä hinnalla kuin viimeiset varaukset (110 €/yö vs. 240 €/yö). Olimme kuitenkin erittäin tyytyväisiä kokonaistuottoon ja se motivoi kokeilemaan uusia tapoja vuokratulojen hankkimiseen myös jatkossa.



Koko oman kodin vuokraaminen

- 75 m² uusi kolmio 00180-alueella
- Lomat, työmatkat, juhlapyhät
- Isot sesongit (Slush, heinä-elokuu jne.)
- 80–240 €/ yö
- Heinäkuu 2016: 3 527 € (21 yötä)



Oman kodin vuokraaminen Airbnb:ssä

Vieraiden taustojen tarkistaminen omaa kotia vuokratessa

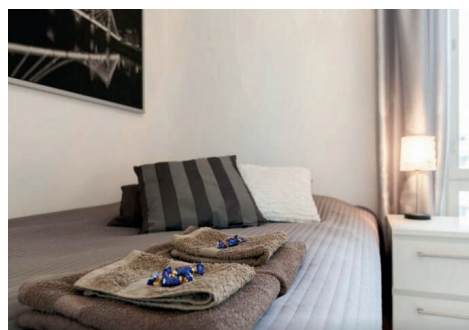
Jos haluat varmistua vieraasi taustoista ja varaushistoriasta ennen varauksen hyväksymistä, niin Airbnb tarjoaa siihen parhaan mahdollisuuden, sillä muissa markkinapaikoissa (kuten Booking.comissa) vieraita ei arvostella lainkaan majoittumisen jälkeen. Tämän vuoksi vuokraan omassa käytössä olevaa ja henkilökohtaisia tavaroita sisältävää kotiani ainoastaan Airbnb:n kautta.

Vierashuoneen vuokraaminen

Kesän 2016 hyvistä kokemuksista innostuneina päätimme jatkaa syksyllä

Airbnb-majoittamista vuokraamalla vierashuonetta samalla, kun itse asuimme asunnossa. Sijainti lähellä vilkasta matkustajasatamaa sekä hyvät kulkuyhteydet Helsingin keskustaan varmistivat, että myös vierashuoneen vuokraaminen asunnosta lähti mukavasti liikkeelle.

Vierashuoneen vuokraaminen jännitti meitä enemmän kuin koko asunnon vuokraaminen, sillä emme varsinaisesti kaivanneet uusia sosiaalisia kohtaamisia, mutta vierashuonetta vuokratessa tulisimme väistämättä olemaan vuokralaisten kanssa enemmän tekemisissä. (Vertailuna koko asunnon vuokrauksen yhteydessä emme tavanneet vieraita yleensä lainkaan ja asiat hoidettiin pääasiassa viestien avulla.) Ratkaisuna päätimme rajoittaa vierashuoneen majoitumisten pituuden korkeintaan 1 yöhön/varaus siltä varalta, että jonkun vieraan kanssa ei kemia natsaisi. Lisäksi otimme varauksia vain 1–2 kpl/viikko ja pelkästään arkipäiville, jolloin emme itse olleet muutenkaan paljoa kotona. Viikonloppuisin pidimme kalenterin suljettuna tai vuokrasimme koko asuntoa, jos emme olleet itse kotona.



Huoneen vuokraaminen omasta kodista:

- 75 m² kolmion vierashuone 00180-alueella
- 35–75 €/yö (2016)
- 1–2 vierasta
- Maks. 1 yö majoituksen kesto
- Jaetut yhteiset tilat

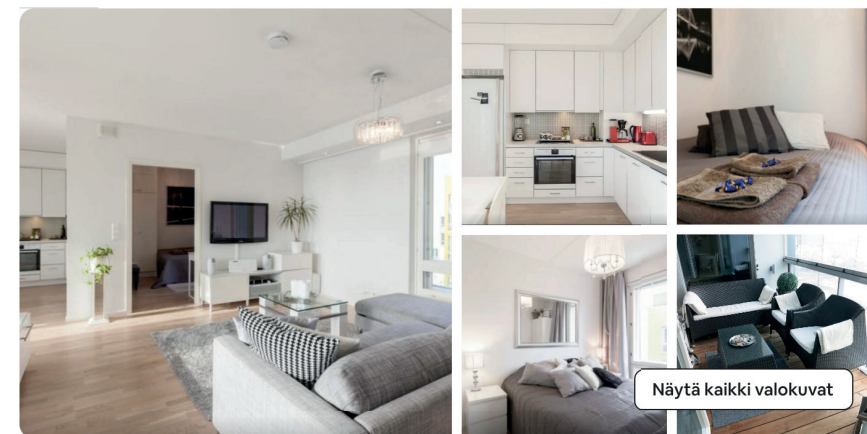
Vierashuoneen vuokraaminen

Järjestely sujui hyvin ja varsinkin yksin matkustaneet vieraat viettivät yleensä suuren osan ajasta kaupungilla tai huoneessaan ovi kiinni, jolloin kanssakäymistä vieraiden kanssa oli melko vähän. Vieraat myös osoittautuivat mukaviksi, eikä varsinaisia ongelmatilanteita syntynyt muutamaa yksittäistä kommunikaatiokatkosta lukuun ottamatta. Vierashuoneen vuokratuotto oli keskimäärin noin 55 €/yö hinnan vaihdellessa ajankohdasta ja vieraiden lukumäärän mukaan 35–75 €/yö. Tämä kerrytti meille kuukaudessa noin 400 euron lisätulot, mikä osoittautui oivaksi tavaksi kerätä pääomaa uuden asunnon ostamiseen.

★ New, design flat w/ seaview, sauna & balcony ★

★ 4,71 (28) · Superhost · Helsinki, Suomi

↑ Jaa · ❤ Tallenna



Yksityinen huone, huoneisto, jonka majoittaja on Joonatan

2 vierasta · 1 makuuhuone · 1 vuode · 1,5 kylpyhuonetta



Joonatan on Supermajoittaja

Supermajoittajat ovat kokeneita, hyvät arvot saaneita majoittajia, jotka ovat sitoutuneita tarjoamaan mahtavia majoittumisia vierailleen.

Lisää päivämäärät ★ 4,71 hinnoille (28)

SISÄÄNKIRJAUT...
Lisää päiväm...

ULOSKIRJAUTUM...
Lisää päiväm...

VIERAITA
1 vieras



Vierashuoneen ilmoitus Airbnb:ssä

Sijoitusasunnon Airbnb- ja pitkäaikainen vuokraus

Noin 2,5 vuotta ensimmäisten Airbnb-majoittajan kokemusteni jälkeen olimme päässeet tilanteeseen, jossa oman kotimme vuokraamiseen lisäksi pystyimme aloittamaan sijoitusasunnon Airbnb-vuokrauksen. Kyseinen asunto on täysin remontoitu iso kaksio keskeisellä sijainnilla Helsingissä, jossa olimme itse aiemmin asuneet. Pois muuttaessamme päätimme jättää kalusteet paikoilleen ja laittaa asunnon vuokralle Airbnb:n kautta.

Jatkuvan Airbnb-vuokrauksen pyörittäminen päivätyön ohessa osoittautui kuitenkin jo parin kuukauden jälkeen turhan työlääksi, joten aloimme miettiä muita vaihtoehtoja. Lopulta päädyimme laittamaan asunnon kalus-

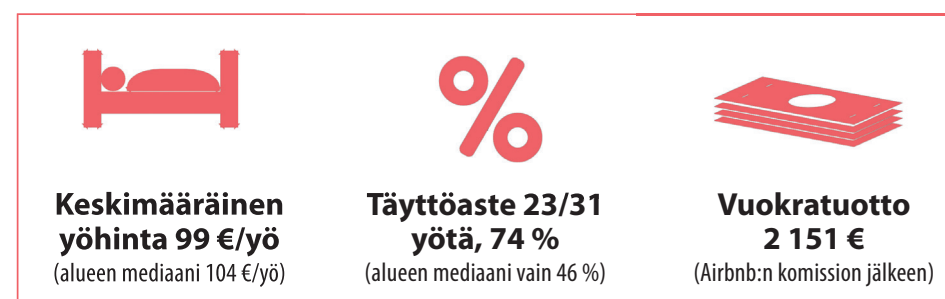
tettuna vuokralle vuoden minimiajaksi valmista kotia etsiville ja helppoutta arvostaville maksukykyisille vuokralaisille (kuten diplomaateille tai muille ulkomailta Suomeen johtotehtäviin töihin tuleville). Tämä osoittautui erinomaiseksi ratkaisuksi, sillä saimme asunnon vuokrattua alle kuukaudessa ja samalla työmäärä tipahti murto-osaan vuokratuoton pysyessä lähes lyhytaikaisvuokrausta vastaavalla tasolla.

Aina kun asunnon pitkäaikainen vuokralainen vaihtuu, niin voimme laittaa asunnon tarvittaessa Airbnb:hin vuokralle avaamalla palvelusta kalenterin saataville haluamallamme ajanjaksolle. Isoin hyöty tästä tulee silloin, jos uutta pitkäaikaista vuokralaista ei löydy asuntoon välittömästi edellisen lähdettyä, koska tällöin vältämme Airbnb:n avulla tyhjat kuukaudet.

Viimeksi teimme näin tammikuussa 2019, kun yhden sijoitusasuntonamme pitkäaikainen vuokralainen muutti pois asunnosta vuodenvaihteessa, emmekä löytäneet uutta kriteerit täyttävää pitkäaikaisvuokralaista välittömästi asuntoon. Asunto oli tammikuun ajan vuokrattuna Airbnb:n kautta 23/31 yötä eli 74 % ajasta ja kuukauden vuokratuotto oli 2 151 euroa.

Vuodenaikaan nähden tuotto oli erittäin hyvä, sillä tammikuu on Airbnb-vuokrauksessa vähäisimmän kysynnän aikaa Helsingissä. Helmikuussa olimme kuitenkin erittäin tyytyväisiä, kun asuntoon löytyi uusi hyvä pitkäaikainen vuokralainen. Vuokratuotto pysyi lähes vastaavana, mutta työmäärä putosi perinteisen pitkäaikaisvuokrauksen tasolle.

Samaa konseptia olemme hyödyntäneet tämän jälkeen myös muissa sijoitusasunnoissa, ja Airbnb onkin osoittautunut erinomaiseksi työkaluksi, joka mahdollistaa parhaiden puolien yhdistämisen pitkäaikaisesta ja lyhytaikaisesta kalustetun asunnon vuokrauksesta.



Sijoitusasunnon vuokratuotto tammikuu 2019

Sukulaisten, ystävän tai muun tutun asunnon Airbnb-vuokraus

Omassa hallinnassa olevan tilan lisäksi Airbnb:n kautta voi vuokrata myös muiden ihmisten asuntoja – olettaen, että heillä on kiinnostusta hankkia lisätuloja ja sinulla taas osaamista sekä aikaa vuokrausprosessin pyörittämiseen. Olen myös itse vuokrannut tuttuani sekä sukulaistani asuntoja Airbnb:ssä provisiopalkalla, mutta työmäärään sekä vaivaan nähden se ei osoittautunut pidemmän päälle vaivan arvoiseksi. Toimiva majoittajakumppanina toimiminen olisi vaatinut syvempää keskittymistä ja prosessia, mutta siinä kohtaa keskittymiseni meni toisiin asioihin, joten päätin melko nopeasti lopettaa muiden asuntojen Airbnb-vuokrauksen.

Majoittajakumppaneille on kuitenkin olemassa selkeä kysyntä, jota täyttämään on syntynyt tarkoitukseen erikoistuneita yrityksiä. Osa yrityksistä hoitaa koko vuokrausprosessin majoittajan puolesta alusta loppuun, kun taas osa yrityksistä on keskittynyt vain tietyn palvelun tuottamiseen, kuten siivoukseen, pyykkien pesuun tai avainpalvelun tarjoamiseen. Käytännössä majoittaja voi siis halutessaan ulkoistaa valitsemansa osat lyhytaikaisvuokrauksesta ulkopuolisille palveluntarjoajille, mutta tällöin toki myös siivu vuokratuotosta menee heille. Lisää tietoa ulkoistamisesta löytyy luvusta ”Vuokraus- ja majoitusprosessin ulkoistus kokonaan”.

Yhteenveto erilaisista tavoista toimia Airbnb-majoittajana

Yleisimpiä tapoja vuokrata majoitusta Airbnb:n kautta ovat seuraavat:

- **Koti** – oman kodin vuokraaminen sen ollessa tyhjillään esimerkiksi lomamatkan ajaksi.
- **Vierashuone tai sohva** – ylimääräisen tilan vuokraaminen kodista samalla kun asuu siellä itse.
- **Kakkoskoti** – kakkoskodin, mökin tai muun toissijaisen majoituspaikan vuokraaminen, kun sitä ei itse käytä.
- **Sijoitusasunto** – erityisesti lyhytaikaista vuokrausta varten hankitun sijoitusasunnon vuokraaminen Airbnb:n kautta.
- **Jälleenvuokraus tai alivuokraus** – vuokra-asunnon jälleenvuokraaminen tai alivuokraaminen Airbnb:n kautta.

- **Majoittajakumppanuus/”co-hostaaminen”** – sukulaisen tai muun tutun asunnon Airbnb-vuokrauksen pyörittäminen palkkiota vastaan eli ns. co-hostaaminen.

Kuten listauskin osoittaa, niin erilaisia vaihtoehtoja toimia Airbnb-majoittajana on paljon enemmän kuin moni äkkiseltään hoksaisi.

Erityistä huomiota kannattaa kiinnittää vuokra-asunnon jälleenvuokraamiseen, sillä se vaatii aina luvan asunnon omistajalta. Alivuokrauksesta on puolestaan kyse, jos vuokraat esimerkiksi vierashuonetta isommasta vuokra-asunnosta. Alivuokraus ei ole Suomessa lain mukaan luvanvaraista, mutta suosittelen vahvasti myös alivuokrauksen suhteen asiasta kertomista ja luvan pyytämistä asunnon omistajalta ennen Airbnb-vuokrauksen aloittamista. Hyvä ja toimiva suhde asunnon omistajaan luo vakaan pohjan myös asunnon Airbnb-vuokraukselle – riippumatta siitä, onko kyse virallisesti jälleenvuokraamisesta vai alivuokraamisesta.

Alivuokraus ja jälleenvuokraus

Korkeintaan 50 % vuokra-asunnon pinta-alasta saa alivuokrata ilman asunnon omistajan lupaa. Jos alivuokraat eteenpäin yli 50 % asunnon pinta-alasta tai jälleenvuokraat koko asuntoa, niin tarvitset luvan asunnon omistajalta.

Vuokra-asunnon vierashuoneella uusia kohtaamisia ja rahaa säästöön

Veli-Matti ja Vira Pajuniemi ovat pariskunta, joka asuu vuokralla kerrostalokolmiossa Rovaniemellä. Vira on Ukrainasta kotoisin eikä hänellä ole laajaa sosiaalista verkostoa Suomessa, joten hän halusi aloittaa Airbnb-vuokrauksen tavatakseen uusia ihmisiä. Veli-Matti oli lukenut lehdistä lähinnä huonoja kokemuksia Airbnb:stä, joten hän epäili alkuun koko ajatusta, mutta suostui lopulta kokeilemaan. Nykyään he majoittavat säännöllisesti Airbnb:n kautta vieraita vierashuoneeseensa ja kokeilivat hetken aikaa vieraiden majoittamista myös olohuoneessaan.

Vaikka kotona ei voi olla täysin omassa rauhassa, kun vieraita on paikalla, niin erilaisten ihmisten tapaaminen on heistä usein hauskaa. Yksin matkustavat vieraat haluavat todennäköisemmin viettää aikaa myös majoittajien kanssa, kun taas pariskunnat arvostavat enemmän omaa

rauhaa. Pariskunnan mukaan Airbnb-majoittajan onkin hyvä olla avoin ja asiakaspalveluhenkinen sekä pitää uusien ihmisten kohtaamisesta.

He eivät tarvitsisi virallisesti asunnon omistajan lupaa Airbnb-vuokraukseen (koska kyse on pelkän vierashuoneen vuokrauksesta), mutta ovat pyytäneet sen siitä huolimatta. Airbnb:n kautta saadut lisätulot mahdollistavat pariskunnalle uusien ihmisten tapaamisten lisäksi rahan laittamisen säästöön muuten pienistä tuloista.

Lähes minkä tahansa majoitustilan voi laittaa vuokralle

Airbnb:ssä majoittaessa suurin osa kohteista on perinteisiä kerrostaloasuntoja, mutta mukaan mahtuu myös kirjava joukko muunlaisia majapaikkoja. Palvelusta löytyvissä majoituspaikoissa vain taivas on rajana ja halutessaan sitä kautta voi laittaa vuokralle mitä mielikuvituksellisimpia yösijoja. Massasta erottuva kohde herättää parhaimmillaan erilaisia kokemuksia kaipaavien vieraiden huomion ja saa aikaan enemmän kysyntää kuin perinteiset majoitusvaihtoehdot.

Muutama esimerkki erilaisista Airbnb:ssä vuokrattavista majoituskohteista:

- Asuntoautoja ja -vaunuja on tarjolla useammissakin eri paikoissa.
- Luksus-telttamajoitusta löytyy mm. keskeltä Nevadan autiomaata.
- Surffipakujia on tarjolla Portugalissa (näillä on helppo ajaa haluamalleen rannalle surffaamaan ja uummistaa silmät päivän päätteeksi auton takaosaan rakennetuille lavereille).
- Omia saaria löytyy vuokrattavaksi niin Suomessa kuin maailmallakin.
- Remontoidussa koirankopissa pystyy nukkumaan Espoossa.
- Puumajassa pääsee lapsuuden mielikuviin valloilleen.
- Saunalautta tarjoaa majoituksen lisäksi myös mukavat löylyt ja uinti-mahdollisuuden.
- Erityisesti suurkaupungeissa, kuten Lontoossa, ison asunnon saa jaetua usealle majoittujalle sopivaksi yöpaikaksi erillisillä lukollisilla huoneilla.

- Myös sohvipaikka olohuoneessa tai muu yhteisessä käytössä oleva tila toimii vieraiden majoittamiseen (ainakin ulospäin suuntautuneelle luonteelle).

Saunalautalla lisätuloja

Rakensimme omakotitalomme rantaan saunalautan, jota käytimme itse noin kerran viikossa. Olimme panostaneet lauttaan taloudellisesti, joten pohdimme melko pian vuokraustoimintaa. Airbnb vaikutti heti varteenotettavalta vaihtoehdolta. Kun sitten laitoin ilmoituksen järjestelmään, saimme heti seuraavana päivänä ensimmäisen varauksen. Pyöritämme vuokrausta perheen kesken ja Airbnb-käyttökokemuksemme on ollut pelkästään positiivinen.

Eeva Palokangas, Saunalautta Haikaran Airbnb-majoittaja



Saunalautta Haikara (Kuva: Saunalautta Haikaran Airbnb-sivu)

Miten voittaa Airbnb-majoittamiseen liittyvät pelot?

Varsinkin ensimmäisten Airbnb-vieraiden majoittaminen jännittää lähes kaikkia. Itseäni jännittää vielä nykyäänkin aina, kun vuokraan uutta asuntoa Airbnb:ssä pienen tauon jälkeen.

Ekat vieraat jännittää

Sinne tuli ihana nuori pari ekoina vieraina. Jännitti, mutta mä kerroin sen, että te ootte meidän ekat vieraat ja jännittää tosi paljon ja oon tehnyt paljon, mutta jos jotain on jäänyt huomaamatta, niin kertokaa heti mulle. Aitous on hyvän asiakaspalvelun kulmakivi, mutta älä käytä sitä kuitenkaan tekosyynä.

Sari Hyvärinen, Mökkivuokraajan käsikirjan kirjoittaja

Kokemusteni pohjalta yleisimmät Airbnb-majoittamiseen liittyvät huolet ja pelot ovat rahallisia ja materiaalisia. Mitä jos vieraat varastavat jotakin? Tai aiheuttavat vahinkoa asunnolle? Oman kodin kohdalla moni miettii myös henkilökohtaisten rajojen ylittymistä. Mitä jos vieras avaa vaikka kalsarilaatikon? Toisaalta roikkuuhan niitä alusvaatteita näkyvillä ihan kaupoissakin... Myös häiriön aiheutuminen naapureille tai ympäristölle saattaa huolettaa jotakuta.

Näitä tuntemuksia eivät varsinaisesti huojenna mediassa esitetyt kauhuskenaariot, jotka saavat mielikuvituksen laukkaamaan. Kannattaa kuitenkin muistaa, että vaikka ihmismieli on erinomainen kehittelemään erilaisia kauhuskenaarioita, niin se ei kuitenkaan tarkoita, että ne olisivat todennäköisiä. **Tehokkain tapa minimoida ongelmatilanteet on ennakointi ja varautuminen esimerkiksi vieraiden taustojen tarkistamisen, hyvän ohjeistuksen ja vakuutusten avulla.**

Riskien tiedostaminen ja hyväksyminen on toki järkevää, mutta niihin ei kannata jäädä kiinni. Voit purkaa kauhuskenaariot päästäsi vaikka listaamalla ne paperille ja kirjoittamalla viereen, mitä vahingot tarkoittaisivat käytännössä, kuinka todennäköisenä pidät niitä ja miten toimimalla voit välttää tai minimoida ne.

Jos tämän jälkeen vielä jännitys tuntuu vatsassa, niin sekin on täysin normaalia. Tällöin saat hyvän tilaisuuden ylittää itsesi ja omat pelkosi. Parhaimmillaan itsensä ylittäminen ruokkii itseluottamusta ja antaa hyvää potkua muuhunkin tekemiseen elämässä! Ajan ja kokemuksen myötä jännitys häviää ja muuttuu itsevarmuudeksi. Ja jos jotain kaikesta huolimatta sattuisi,

niin sitä varten on olemassa vakuutukset ja oma korvauksenhakuprosessinsa, joka käydään yksityiskohtaisesti läpi ”Vakuutukset ja vahingot” -luvussa.

Nämä pelottaa ...



Yleisimmät pelot, että vieras:

- Varastaa jotakin
- Tuhoaa asunnon
- Avaa kalsarilaatikon
- Häiritsee naapureita

Miten voittaa pelkosi?

- Mieli (tiedosta sisäinen höpöttäjäsi)
- Ennakoi ja varaudu
- Toimi peloista huolimatta

Nämä asiat pelottavat Airbnb-majoittajaa

Myös kokeneita majoittajia jännittää

Mielenkiintoinen havainto haastattemieni majoittajien keskuudessa oli, että vielä vuosien majoittajana toimimisen jälkeen myös heitä selkeästi jännitti sellaiset majoitustavat, joita he eivät itse olleet kokeilleet. Osalla majoittajista saattoi olla kymmenien Airbnb-asuntojen portfolio, mutta oman kodin vuokraaminen ei silti tullut heille kuulonkaan. Myös kotinsa vierashuonetta pitkään vuokranneet majoittajat saattoivat kokea, että ajatus koko kodin vuokraamisesta tuntui huolestuttavalta tai jännittävältä ajatukselta.

Vaikuttaisi siis siltä, että uudet toimintatavat herättävät lähes aina jonkin verran epävarmuutta tai jännitystä – vaikka majoittajalla olisikin jo pitkä kokemus muunlaisesta Airbnb-vuokrauksesta. Ei siis todellakaan ihme, jos myös sinua uutena majoittajana sattuisi jännittämään aloittaessasi.

2 Vuokratuotto, kustannukset ja työmäärä

Vuokratuotto – paljonko Airbnb:llä voi tienata?

Keskeisimmät huomiot

- Airbnb-vuokratuottojen sesonkivaihtelut vuoden aikana ovat suuria.
- Koko asunnon vuokraamalla voi tienata kohteesta ja ajankohdasta riippuen mitä tahansa väliltä 50–500 €/yö.
- Vierashuone tuottaa yleensä luokkaa 30–70 €/yö.
- Kalustaminen maksaa omasta vaivannäöstä ja asunnon koosta riippuen alkaen tuhannesta eurosta aina useisiin tuhansiin.
- Lyhytaikaisuokrauksen vaatima työmäärä on merkittävä ja sille kannattaa laskea arvo.

Airbnb:stä saatavat vuokratuotot riippuvat useista eri tekijöistä ja ne vaihtelevat huomattavasti enemmän kuin perinteisessä vuokrauksessa. Vuokratuottoon vaikuttavat ennen kaikkea minkälaista majoitusta vuokraat, miltä alueelta ja kysynnän vaihtelut. Näiden lisäksi myös erilaiset toimintatavat ja erot vuokrausprosessin pyörittämisessä voivat tuottaa samanlaisilla kohteilla ja samalla sijainnilla täysin erilaiset tuottolukemat.

Karkeasti yleistäen vierashuone maksaa yleensä muutamista kympeistä jopa 70 euroon yöltä. Koko asunnon hinta on puolestaan sadan euron molemmin puolin nousten parhaimmillaan useamman sadan euron yöhintaan. Erityisen hyvin Airbnb:n avulla voi tienata suuren kysynnän aikaan eli Lapissa talvella ja muualla Suomessa kesällä. Tällöin ei ole temppeu eikä mikään tehdä useamman tuhannen euron tiliä kuukaudessa. Haaste on korkean varausteen ylläpitäminen järkevällä yöhinnalla myös vähäisen kysynnän aikaan.