

Airbnb:n toimintaa koskevat rajoitukset

Anni Alho

Tiina Malin

Aliisa Priha

Kaupunkiaktivismi kaupunki-
en voimavarana -kurssi

1 Johdanto	3
2. Jakamistalous ja airbnb:n tausta	3
2.1. Airbnb	3
2.2. Jakamistalouden määrittely ja sen nousuun johtaneita tekijöitä	4
2.3. Jakamistalouden kriittiset onnistumisen tekijät ja Airbnb	5
3. Airbnb Helsingissä	6
4. Kansainväliset kohteet ja toiminnan rajoittaminen	8
4.1. Toiminta kansainvälisesti	8
4.2. Laillisuus ja rajoitukset	9
4.3. Rajoittamisen esimerkki: Berliini	10
5. Rajoittamisen näkökulmat	11
5.1. Berliinin airbnb-rajoitusten toimivuus	11
5.2. Helsingin ja Berliinin erot rajoitusten näkökulmasta	13
6. Yhteenveto	14
7. Lähteet	15

1 Johdanto

Airbnb on viime vuosina huimasti kasvanut yritys, joka toimii jakamistalouden alustana. Suomessa siihen tunnutaan suhtautuvan varsin myönteisesti, kuten jakamistalouteen yleisestikin. Meitä kuitenkin kiinnosti työtä aloittaessamme palvelun kriittiset puolet, joita erityisesti suuremmissa kaupungeissa tuntuu myös löytyvän. Rajasimme siis työmme koskemaan Airbnb:tä kriittisesti. Palvelun huiman kasvun takia aihe tuntui ajankohtaiselta, ja sen ajankohtaisuus kasvoi työtä tehdessä kun esimerkiksi Euroopan komissio antoi jakamistaloutta koskevia ohjeita. Työssämme pyrimme kokoamaan kriittisiä näkökulmia Airbnb:hen Helsingistä ja kansainvälisistä kohteista, sekä pohtimaan kuinka näihin haasteisiin voisi vastata.

Työmme alussa määrittelemme ja esittelemme itse Airbnb:tä ja sen edustamaa jakamistaloutta, sekä pohdimme, miksi jakamistalous on noussut niin suureen suosioon. Sitten käsittelemme Airbnb:tä ja sen mahdollisia haasteita ensin Helsingissä, seuraavassa kappaleessa kansainvälisissä kohteissa. Kansainvälisiä kohteita käsiteltäessä esiin nousevat myös palvelulle mahdollisesti kohdistetut kiellot ja niiden syyt. Kansainvälisistä kohteista tarkimpaan käsittelyyn otamme Berliinin, joka mielestämme toimii hyvänä esimerkkinä kaupungista, jossa Airbnb:stä on tullut ongelma. Viidennessä luvussa nostamme esiin palvelun rajoittamisen näkökulmia Berliinistä ja pohdimme rajoitusten toimivuutta. Vertaamme vielä myös Berliinin tilannetta Helsinkiin. Lopuksi kokosimme yhteenvedon, jossa nousee esiin pohdintaa erityisesti Airbnb:n tulevaisuuden mahdollisuuksista.

2. Jakamistalous ja airbnb:n tausta

2.1. Airbnb

Airbnb on jakamistalouden periaatteita hyödyntävä majoituksen tarjoamiseen keskittynyt yritys. Airbnb on globaali verkossa toimiva kauppapaikka, jossa palvelun käyttäjät voivat tarjota omaa asuntoaan, taloaan tai sen osaa vuokralle. Airbnb toimii ns. alustatalouden ideaa noudattaen. Airbnb on kasvanut ja kansainvälistynyt sen perustamisvuodesta 2008 lähtien voimakkaasti ja se on paikoittain vienyt merkittävän osan hotellien asiakkaista. Airbnb:n tulonmuodostus perustuu vuokrasopimusten prosenttipalkkioihin, verkkosivujen palveluihin ja mainontaan. Airbnb-vuokraajia on 34 000 kaupungissa, 191 maassa ja sen palvelun kautta on löytänyt yösijan jo 60 miljoonaa ihmistä. Yrityksen liikevaihto oli vuonna

2015 noin 900 miljoonaa dollaria. 2015 vuoden loppupuolella arvioitiin, että seuraavan rahoituskierroksen jälkeen yrityksen markkina-arvo olisi 24 miljardia dollaria. (Airbnb verkkosivut, Lampi 2015.)

2.2. Jakamistalouden määrittely ja sen nousuun johtaneita tekijöitä

Jakamistalous käsitteenä on hyvin laaja. Jakamistalous on samanaikaisesti sekä kansainvälisten yritysten isoa liiketoimintaa, jota esim. majoitusta tarjoava Airbnb edustaa, sekä paikallista pienimuotoista maailmanparannusta. Jakamistalous voi toimia sekä fyysisessä että virtuaalisessa ympäristössä. Suomalaista jakamistaloutta on luokitellut Mats Nylund, joka luokittelee jakamistalouden ilmiöt seitsemään kategoriaan: (1) globaalit toimijat (esim. Airbnb ja Uber) (2) kauppapaikat (esim. tori.fi), (3) yhteisövetoiset (esim. ravintolapäivä, kimppakyyti.fi), (4) liiketoiminta (esim. City Car Club, joukkoistettu tavarankuljetuspalvelu Piggybaggy), (5) Facebook (esim. facebookissa toimivat kierrätysryhmät), (6) kaupunki (kaupungin ylläpitämät palvelut, kuten kirjasto, kierrätyskeskus, Helsinki region infoshare), (7) rajatapaukset (esim. reko-ruokapiirit). (Mäenpää 2016.) Nylundin jaottelu näyttää miten moninaisesta ilmiöstä jakamistaloudessa on kyse.

Jakamistalous on noussut kansainväliseksi ilmiöksi 2010-luvun lopulla. Jakamistalouden pioneerit nostivat jakamiseen perustuvan talouden keskusteluun jo 2000-luvun alkupuolella ja jakamistalous ilmiönä lähti kasvamaan 2010 luvun toisella puoliskolla. Airbnb perustettiin 2008 ja se on kasvanut voimakkaasti toimien nykyään jo 191 maassa. (Lahti & Selosmaa 2013, 40-44; Airbnb 2016)

Jakamistalouden nopeaa kasvua ovat mahdollistaneet älypuhelimien käytön lisääntyminen, erilaisten puhelinsovellusten kasvanut tarjonta ja yleisimminkin verkkokaupan kasvaminen. Jakaminen ei sinänsä ole uusi ilmiö, mutta 1900-luvun toisen puoliskon yksilökulutukseen painottuneen jakson jälkeen, jakaminen on kokenut uuden digitalisaation vauhdittaman renessanssin. (Lahti & Selosmaa 2013, 45, 48.) Kuluttajalta toiselle tapahtunut jakaminen on helpottunut teknologian myötä huomattavasti. Myös erilaisten jakamistalouteen liittyvien teknologioiden kehitys on parantanut erilaisia jakamistalouden muotoja. Esimerkiksi polkupyörien jakaminen on helpottunut huomattavasti geo-paikannuksen ja digitaalisten lukkojen myötä. Monet jakamistalouteen liittyvät ilmiöt eivät ole uusia, mutta teknologian tuoma helpotus on mahdollistanut tehokkaan ja helpon jakamisen. Samalla on syntynyt myös uusia liiketoimintamahdollisuuksia. (Lahti & Selosmaa 2013 62-64, 69-70.)

Teknologian kehitys ja erityisesti internetin nousu 90-luvulla ovat synnyttäneet vertaisverkostoja, mikä on luonut edellytyksiä jakamistalouden nousulle (Lahti & Selosmaa 2013, 45). 1900-luvun toisella puoliskolla länsimainen elämäntyyli ja omistaminen kehittyivät yksilökeskeiseksi. Suomessa 60-luvulla alkanut voimakas kaupungistuminen vähensi maaseutuelämälle tyypillistä yhteisöllisyyttä. 2000-luvulla yksilökeskeinen kulttuuri on erityisesti nuorten keskuudessa murtumassa. Tätä kehitystä on edesauttanut sosiaalinen media, joka on luonut uudenlaista yhteisöllisyyttä. Onkin alettu puhua ns. uusyhteisöllisyydestä. Teknologia auttaa ihmisiä uudella tavalla löytämään samanmielistä seuraa. Uusyhteisöllisyyden nousuun liittyy myös itse tekemisen arvostaminen ja toisaalta vapaa-ajan ja joustavuuden merkityksen korostuminen suhteessa rahaan. Jakamistalous liittyy tiiviisti uusyhteisölliseen ajatteluun ja arvomaailmaan. Omistamisen tarvetta on vähentänyt myös digitalisaation myötä tapahtunut hyödykkeiden muuttuminen aineettomaksi. Esimerkiksi CD tai DVD levyjen omistamisen halu on vähentynyt merkittävästi. Tämä kaikki on johtanut kulttuuriseen murrokseen, jossa edellytykset jakamistalouden kehittymiselle ovat olleet suotuisia. (Lahti & Selosmaa 2013, 58-60.)

Tarve ekologiseen kestäväyteen on myös edistänyt jakamistalouden nousua isoksi kansainväliseksi ilmiöksi. Maapallon resurssien rajallisuus pakottaa tavaroiden yhteiskäyttöön ja kierrätykseen. Jakamistalouden avulla voidaan myös vähentää energian käyttöä, mikä on ennen pitkään välttämätöntä ilmastonmuutoksen myötä. (Lahti & Selosmaa 2013, 65-66.)

Vuoden 2008 finanssikriisi on ajanut ihmiset erityisesti Yhdysvalloissa etsimään vaihtoehtoisia ansaintakeinoja. Vaihtoehtoisia tulonlähteitä normaalin palkkatyön puuttuessa tai lisäksi ihmiset ovat löytäneet esim. Airbnb:n ja mikrourakkahommia jakavan TaskRabbitin kautta. Jakamistalous onkin Yhdysvalloissa pidemmälle kehittynyttä kuin Euroopassa. (Lahti & Selosmaa 2013, 66-68.)

2.3. Jakamistalouden kriittiset onnistumisen tekijät ja Airbnb

Rachel Botsmanin ja Roo Rogersin (2010, 75-93) mukaan jakamistalouden toiminnan mahdollistaa neljä oleellista tekijää: (1) kriittinen massa, (2) joutilaat resurssit (idling capacity), (3) usko yhteiseen ja (4) luottamus tuntemattomien ihmisten välillä. Jakamistalouden yhteydessä kriittisellä massalla viitataan siihen pisteeseen, jolloin yhteisössä tai palvelus-

sa on riittävästi ihmisiä sekä tarjontaa, jotta se voi alkaa tuottaa kasvua. Kriittisen massan jakamistalouden yhteydessä liittyy myös sosiaalisen todistamisen tärkeys. Jotta palvelu saa riittävästi asiakkaita menestyäkseen, tarvitaan käyttäjiä, jotka puhuvat palvelun puolesta ja jotka rohkaisevat muita käyttäjiä mukaan. (Botsman, Rogers 75-83). Airbnb:n kohdalla kriittinen massa tarkoittaa riittävää majoitustarjontaa, riittävän monessa kohteessa, jotta asuntoja käyttöönsä ostavat kuluttajat voivat löytää omia tarpeita vastaavan majoituksen. Airbnb:n ytimessä on myös sosiaalinen todistaminen – käyttäjät jättävät kommentteja majoitusta vuokraavista käyttäjistä ja rohkaisevat näin muitakin ihmisiä käyttämään palvelua.

Joutilailla resursseilla viitataan kaikkiin niihin hyödykkeisiin, joita jakamistalous voi hyödyntää. Näitä voi olla esimerkiksi vaatteet, erilaiset kodin laitteet, huoneet ihmisten kodeissa, autot jne. Ihmisillä on paljon materiaa, jonka käyttöaste on hyvin pieni ja joka näin ollen soveltuu hyvin jakamisen kohteeksi. Jakamisen kohde voi olla myös aineeton, kuten aika, taito jne. (Botsman, Rogers 2010, 83,86.) Airbnb:n kohdalla joutilaita resursseja edustaa luonnollisesti vuokrattavat huoneistot ja yksittäisten asuntojen vuokrattavat huoneet.

Usko yhteiseen on jakamistalouden taustalla. Ajatukset yhteisiin resursseihin suhtautumisessa on vaihdellut eri aikoina. Yhteiskäytön on ajateltu jopa johtavan välinpitämättömyyteen ja tuhoon. 2000-luvun aikana ajatus yhteisön kyvystä huolehtia yhteisistä resursseista on saanut kuitenkin kannatusta ja tämä kehitys on luonut edellytyksiä myös jakamistalouden nousulle. (Botsman, Rogers 2010, 88-90.)

Jakamistalous edellyttää luottamusta tuntemattomien ihmisten välillä. Jakamistaloudessa ei ole välikäsiä vaan kauppa tapahtuu suoraan ns. vertaisverkossa. (Botsman, Rogers 2010, 91.) Airbnb:n käyttö on hyvin tyypillinen esimerkki luottamuksesta tuntemattomien ihmisten välillä. Palvelun mahdollistaa myös kokemusten jakamisen käyttäjien kesken, jolla luodaan läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta palvelun käyttäjille.

3. Airbnb Helsingissä

Asuntojen vuokraaminen Airbnb:n kautta on ollut suomalaisessa kontekstissa melko hiljaista kansainvälisiin kohteisiin verrattuna. Viime vuosina Airbnb:n käyttö Suomessa on kuitenkin lisääntynyt nopeasti. Palvelun kautta vuokralla olevien asuntojen määrä kaksinkertaistui ja Helsingissä olevien kohteiden määrä nousi 71 prosenttia. Helsingissä Airbnb-

kohteita on nyt jo yli 2100, mikä vastaa lähes neljäsosaa kaupungin 8700 hotellihuoneesta. Visit Helsingin toimitusjohtaja Tuulikki Becker pitää yksityismajoitusta turismia piristävänä asiana. Hän korostaa, että puolet Helsinkiin majoittuvista turisteista yöpyy muualla kuin hotelleissa. Hotellien lisäksi yövytään tuttavilla tai yksityisillä majoittajilla, joista Airbnb on ylivoimaisesti suurin. (Koivisto 2016) Suomalaisten Airbnb:n käytössä erikoista on kotimaan kohteisiin majoittuminen; suomalaismatkailijoiden listalla kolmantena on Helsinki. (Mansikka 2015)

Suomessa kriittisimmin Airbnb:hen suhtautuu matkailu-, majoitus-, ravintola- ja vapaa-ajanpalvelualan edunvalvonta ja työmarkkinajärjestö MaRa. MaRa teki keväällä 2014 työ- ja elinkeinoministeriölle yksityisiä majoituspalveluita koskevan lainsäädäntöaloitteen. MaRa laskee yksityisiksi majoituspalveluiksi yksityishenkilöt tai yritykset, jotka vuokraavat asuntojaan turisteille lyhytaikaiseen käyttöön esimerkiksi Airbnb:n kautta. Näillä majoituspalveluilla ei MaRan mukaan ole oikeudenmukaiset kilpailuasemat majoitusalan muiden toimijoiden, esimerkiksi hotellien, kanssa. Tämä johtuu siitä, että ne pystyvät tarjoamaan majoitusta huomattavasti hotelleja halvemmalla, koska niitä eivät sido hotelleja koskevat lainsäädännöt, työsopimukset ja verotukset. MaRa esittää lainsäädäntöaloitteessaan, että kaikki majoituspalvelut tuotaisiin samojen säännösten pariin. (MaRa 2014)

Verohallinnon viimesykyisten linjausten mukaan Airbnb-tuloja verotetaan pääomatuloina. Tällöin veroprosentti on 30. Kun pääomatulot ylittävät vuodessa 8 500 euroa, majoitusta vuokraava voi joutua maksamaan arvolisäveroa. MaRan toimitusjohtaja Timo Lappi suhtautuu epäilevästi siihen, ilmoittavatko kaikki asuntoaan lyhytaikaisesti vuokraavat tuloistaan verottajalle. (Juntti 2015) Toisaalta Tuulikki Becker toteaa, ettei Helsingin hotellikapasiteetti ole kasvanut vuosikausiin. Täten Airbnb:n voidaan ajatella piristävän ja lisäävän kaupungin turismia. (Koivisto 2016) Erityisesti suur tapahtumien kuten festivaalien aikana hotellihuoneet ovat tiukoilla, jolloin yksityismajoitus voi nousta avuksi. Suomessa harva myöskään pistää suuriksi rahoiksi Airbnb:llä, sillä viime vuonna suomalainen Airbnb-vuokranantaja tienasi keskimäärin 1800. Summa on laskettu keskiarvona kohteista, jotka ovat olleet viime vuonna aktiivisia ja joissa on ollut ainakin yksi majoitustapahtuma. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2016)

Muina Airbnb:n haasteina Helsingissä voisi mainita majoitus- ja vuokraustoiminnan välisen rajan epäselvyyden. Vuokralla asuja ei saa alivuokrata asuntoaan ilman sen omistajan lupaa. Helsingin Sanomat uutisoi viime keväänä tällaisesta tilanteesta, jossa Helsingin kes-

kustassa sijaitsevan talon muut asukkaat olivat häiriintyneet lyhytaikaisista vieraista ja tehneet valituksen asunnon omistajalle, jolla ei ollut tietoa välitystoiminnasta. Koska lyhytaikaisesta vuokraamisesta puuttuvat oikeuskäytännöt, asiaan on vaikea puuttua. (Torvinen 2015) Toisaalta Airbnb:n ongelmat Helsingissä jäävät pieniksi, jos niitä vertaa kansainvälisten kohteiden asuntopoliittisiin haasteisiin. Esimerkiksi Berliinissä vuokra-asuntojen osuus on paljon omistusasuntoja suurempi, jolloin Airbnb vie vuokra-asuntoja niitä tarvitsevilta. Helsingin asuntorakenteeseen kuuluu myös paljon omistusasuntoja, joten täällä vastaavaa ongelmaa ei ole.

Kesäkuun alussa Euroopan komissio antoi jäsenmailleen ohjeen tukea jakamistaloutta. Komissio linjaa, ettei jakamistalouden alustoille ja palveluntarjoajille saa asettaa lupaväitimuksiä tai muita markkinoille pääsyn esteitä muutoin kuin poikkeustapauksissa. (Hartikainen 2016) Työ- ja elinkeinoministeriö julkaisi kuukautta aiemmin kotimajoitusta koskevan taustamuistion, jonka sanoma jää myös jakamistaloutta tukevaksi. Muistiossa ehdotetaan, että matkailun toimiala voisi alkaa toimia yhteistyössä jakamistalouden toimijoiden kanssa. Muistio myös toteaa, kuin MaRalle vastaten, että jakamistalouden palvelut tuskin vievät hotellien asiakaskuntaa, joka haluaa saada hotellien tarjoamat palvelut. Hotelleilla olisi myös mahdollisuus kilpailuun tarjoamalla esimerkiksi asuinhuoneistomaisia kohteita, kuten Marriot-hotelliketju on tehnyt. Tärkeintä olisi yhteisten pelisääntöjen selkeyttäminen. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2016)

4. Kansainväliset kohteet ja toiminnan rajoittaminen

4.1. Toiminta kansainvälisesti

Airbnb-toiminta on kansainvälisesti hyvin laajalle levinnyttä. Vuonna 2015 välityksessä oli arviolta 1,2 miljoonaa kohdetta yli 190:ssä valtiossa (Yle 7.7.2015). Majoituskohteet painottuvat Euroopan ja Pohjois-Amerikan alueille ja niiden sisällä suuriin kaupunkeihin. Viikkokaimmat kaupungit Euroopassa ovat Pariisi, Lontoo sekä Rooma ja Amerikassa New York ja San Francisco.

Airbnb-toiminta on maailmalla huomattavasti Suomen toiminnan tasoa vilkkaampaa. Esimerkiksi jo Pohjoismaiden mittakaavassa Suomi jää jälkeen Ruotsista (9000 kohdetta) ja Tanskasta (17 000 kohdetta). Volyymiero johtunee osittain siitä, että Suomessa käy vuosittain kaiken kaikkiaan vähemmän matkailijoita kuin vertailtavissa valtioissa. Airbnb:n poh-

joismaiden maajohtaja Aja Guldammerin mukaan eroa saattaa myös selittää se, että Airbnb on panostanut markkinointiin muissa Pohjoismaissa enemmän kuin Suomessa. Lisäksi toiminnan käynnistymisessä on aina maakohtaisia eroja: toisissa maissa on kestänyt kauemmin innostua jakamistaloudesta ja kansainvälisten vieraiden majoittamisesta.

4.2. Laillisuus ja rajoitukset

Majoitustoiminta on kasvanut alkuvuosistaan todella voimakkaasti. Kun vuonna 2010 Airbnb:n kautta tehtiin noin 47 000 yöpymistä, vuonna 2015 yöpymisiä oli jo 17 miljoonaa. Tämä tarkoittaa, että toiminta on viidessä vuodessa 353-kertaistunut. Lukua on suurempi kuin esimerkiksi Kreikan, Ruotsin ja Sveitsin yhteenlaskettu väkiluku tai Pariisiin, Dubaihin ja New Yorkiin yhteensä vuoden aikana tehtyjen matkojen lukumäärä.

Kasvu ei ole käynyt täysin kivuttomasti. Perinteiset majoitusalan toimijat pitävät palvelua markkinahäirikönä, ja monissa kaupungeissa asuntojen lyhytaikaisesta vuokraamisesta on tullut myös asuntopoliittinen kysymys (Yle 2015).

Airbnb:tä ylläpitävä taho muistuttaa usein, että se tarjoaa vain alustan, jonka kautta ihmiset voivat välittää kotejaan. Se ei ota vastuuta verojen maksamisesta ja paikallisen lainsäädännön noudattamisesta on aina vuokraajalla.

Majoituskohteiden välityksen laillisuus ja sen säännöt vaihtelevat maittain, kaupungeittain, kaupunginosittain ja joskus jopa saman taloyhtiön sisällä. Monissa Euroopan suosituissa turistikaupungeissa toimintaa on rajoitettu tai se on kokonaan kielletty sakkorangaistuksen uhalla.

Välitystä on rajoitettu lähes kaikissa niissä kaupungeissa, joissa toiminta on vilkkainta ja majoituskohteita suurin määrä. Barcelonassa kaupunki ei hyväksy Airbnb:n kaltaista toimintaa ja yhtiö on saanut siellä 30 000 euron sakot paikallisten turismilakien rikkomisesta. Berliinissä asunnon lyhytaikainen vuokraaminen ilman viranomaisten lupaa on estetty lakimuutoksella ja airbnb:tä on myös syytetty vuokrien nostamisesta. Roomassakin lyhyet vuokrasuhteet ovat laittomia ilman viranomaisten lupaa, ja lupaa on vaikea saada. Vieraat on myös ilmoitettava poliisille, ja tuloista täytyy tehdä selvitys verottajalle.

Hieman sallivammin toimintaan suhtaudutaan New Yorkissa, jossa asunnonomistaja tai vuokralainen ei lain mukaan saa vuokrata asuntoa lyhytaikaisesti, paitsi jos hän itse asuu siinä samanaikaisesti. Pariisin säädösten mukaan lyhyitä vuokrasopimuksia tekevän on maksettava kaupungille korvausta siitä, että kaupungissa on tarjolla vähemmän vuokra-asuntoja vakituiseen asumiseen. Pariisi on tänä vuonna antanut 10 000 euron sakot jo kymmenille asukkailleen, koska nämä olivat jättäneet korvauksen maksamatta. San Francisco salli helmikuussa lyhyet vuokrasopimukset enintään 90 päiväksi vuodessa. Vuokranantajan on tosin rekisteröidyttävä, otettava vakuutus ja maksettava hotelliveroa.

Lontoo ja Amsterdam ovat yksiä harvoista kaupungeista, joissa airbnb:n toimintaa on tuettu ja helpotettu. Britannia on sallimassa asuntojen lyhytaikaisen vuokraamisen lailla, joka koskee vain pääkaupunkia. Amsterdam puolestaan on laatinut airbnb-toimintaa tukevan lain, joka helpottaa lyhytaikaisia vuokrasopimuksia.

4.3. Rajoittamisen esimerkki: Berliini

Airbnb:n rajoitukset lukuisissa kaupungeissa kielivät siitä, että toiminta ei nykyisessä mitakaavassa ole enää pelkkää jakamistaloutta ja majoitustoimintaa. Sillä on paitsi taloudellinen, myös poliittinen ja erityisesti asuntopoliittinen merkitys.

Matkailijoiden suosimissa kaupungeissa - kuten Pariisissa tai Roomassa - ei ole uusi ilmiö, että hyvillä sijainneilla sijaitsevista asunnoista osa on joko pitkä- tai lyhytaikaisessa lomiasuntokäytössä. Airbnb:ssä välitettävät kohteet sijaitsevatkin lähes poikkeuksetta kaupunkien vilkkailla, turistien suosimilla keskusta-alueilla. Airbnb:n kasvun myötä muiden kuin kaupungin asukkaiden käytössä olevien kohteiden määrä on noussut voimakkaasti. Tämä on joissakin kaupungeissa johtanut tilanteeseen, jossa airbnb:n toiminnan katsotaan häiritsevän asuntomarkkinoiden normaalia toimintaa ja heikentävän paikallisten asukkaiden asuntotarjontaa.

Tarkastelemme tarkemmin Berliinin tilannetta, sillä siellä sekä airbnb:n toiminta että vastustus ovat viime aikoina herättäneet paljon keskustelua. Berliini on Saksan vilkkain turistikaupunki, jossa vietetään vuosittain toistakymmentä miljoonaa yön yli kestävää vierailua yli yhdentoista miljoonan matkailijan toimesta (StatistikBerlinBrandenburg 2014). Myös lyhytaikainen asunnonvälitystoiminta on suurten matkustajamäärien ansiosta ollut vilkasta.

Toukokuussa 2016 Berliinissä tuli voimaan laki, joka kieltää kokonaan loma-asuntojen vuokraamisen. Loma-asuntojen vuokraamisen rajoittamisesta päätettiin jo vuonna 2014, mutta huhtikuussa kahden vuoden siirtymäaika päättyi. Poikkeuslupavaatimus koskettaa etenkin niitä, jotka vuokraavat omaa kotiaan eteenpäin airbnb:n kautta. Säännön tehostamiseksi kaupunki nostaa suurinta mahdollista sakkosummaa 100 000 euroon entisestä 50 000 eurosta (Spiegel 2013).

Senaatin pääperustelu lakimuutokselle on, että Berliiniä vaivaa asuntopula ja loma-asunnot halutaan tällä keinolla pakottaa tavallisille vuokramarkkinoille. Vuonna 2015 Berliinissä asuntoaan vuokrasi noin 20 000 ihmistä joko kokonaan tai osittain. Osa ihmisistä vuokrasi asuntonsa kerran, mutta toisten asunnot ovat olleet jatkuvasti matkailijoiden käytössä. Berliinin senaatin arvion mukaan kaupungissa olisi noin 12 000 aktiivisesti vuokratua loma-asuntoa (Yle 2016).

Berliinin kaupunkisuunnitteluviraston mukaan Airbnb ja muut palvelut vievät pysyvän asunnon 48 000 ihmiseltä. Luku vastaa kahden vuoden uudisasuntorakentamista. Se on viranomaisten mielestä liikaa kaupungissa, jossa on huutava pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.

5. Rajoittamisen näkökulmat

5.1. Berliinin airbnb-rajoitusten toimivuus

Berliinissä airbnb:n kaltainen lyhytaikainen vuokraustoiminta voi nousta todelliseksi ongelmaksi, sillä kaupungin asunnoista poikkeuksellisen suuri osa on vuokra-asuntoja. Niiden osuus kaupungin kaikista asunnoista on koko Berliinissä keskimäärin 84,7 % ja joillakin keskusta-alueilla luku voi kohota jopa 93,8 %:in (IBB 2015).

Rajoittamisella on kuitenkin monta näkökulmaa. Airbnb:n toiminta on sekä vaikeuttanut kaupunkilaisten asunnon saantia että tarjonnut elannon kaupunkilaisille. Sen kieltämisellä tulee siis olemaan sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia paitsi turistien, myös berliiniläisten elämään.

Kysyimme Berliinin teknillisen yliopiston professori Arun Jainilta, vaikuttaako airbnbn toiminta hänen mielestään kaupungin asuntopoliittiseen tilanteeseen ja hänen omaan elämänsä kaupungissa. Jain kommentoi kokeneensa supistuneen vuokratarjonnan vaikutuksen hyvinkin henkilökohtaisesti. Haastatteluhetkellä hän oli asunut kaupungissa kuusi kuukautta saamatta vakituista asuntoa. Jain arvelee, että hänen kaltaisensa asunnonhakit kärsivät tilanteesta eniten: keskeiseltä sijainnilta yksiötä tai kaksiota yhden tai kahden vuoden määräaikaiseksi ajaksi etsivät ovat ajautuneet ahtaalle. Vuokranantajat saavat sen verta reilusti enemmän tuloja airbnb-toiminnasta, että riski asunnon hetkellisestä tyhjäkäytöstä on edelleen kannattavaa. Lisäksi Berliinin kaltaisessa, ympäri vuoden suosituksa kaupungissa turistien virta on tasaisen suuri, eikä pelkoa kysynnän laskusta ole ollut näkyvissä.

Jain kuitenkin epäilee, että lyhytaikaisen majoitustoiminnan kieltäminen ei juuri auta Berliinin asuntopulan ratkaisussa vaan toimii lähinnä tekohengityksenä tukalaan tilanteeseen. Suuri osa airbnb:n kautta välitettävistä asunnoista sijaitsee keskusta-alueella, jossa vuokrien hinnat nousevat liian korkeiksi matalatuloisille kaupunkilaisille. Vaikka asunnot siis vapautettaisiin turistien käytöstä, eivät niiden vuokraaminen välttämättä tulisi mahdolliseksi kuin hyvätuloisille, joiden asuntotilanne on muutenkin parempi. Jain ei ole epäilyjensä kanssa yksin. Esimerkiksi Berliinin vuokranantajien yhdistys arvioi, ettei airbnb:hin kohdistuva lakimuutos tuo lähellekään toivottuja tuloksia. Asuntojen hinnat ovat liian kovia sosiaalisten vuokra-asuntojen tarpeisiin ja osaa niistä käyttää esimerkiksi ulkomainen omistaja osan vuodesta.

Berliininsuomalainen Aino El Sohl taas on yksi niistä, joka menettää toimeentulonsa vuokraustoiminnan kriminalisoinnin myötä. Naisen tilanteesta kertoi toukokuussa Tiina Rajamäki Helsingin Sanomissa (HS 2016). El Sohl on kuvataiteilija, jolle asuntojen vuokraaminen on mahdollistanut taiteen tekemisen Berliinissä. Hän on vuokrannut vuodesta 2011 lähtien kolmea eri asuntoa Berliinin Neuköllnissä, aivan vehreän Tempelhofin lentokenttäpuiston laidalla. El Sohl kertoo, että hänelle airbnb-toiminnan lakkauttaminen tarkoittaa toimeentulon katoamista, sillä siitä saatavilla rahoilla hän on maksanut oman vuokransa ja muut elinkustannuksensa.

5.2. Helsingin ja Berliinin erot rajoitusten näkökulmasta

Kuten yllä on todettu, etenkin matkailijoiden suosimissa kaupungeissa airbnb-toiminnalla on majoitustoiminnan ohella myös asuntopoliittinen merkitys. Berliinin kaltaisissa kaupungeissa, joissa vuokra-asumisen osuus on poikkeuksellisen korkea ja turistien määrä tasaisen suuri läpi vuoden, ongelma korostuu erityisesti.

Toiminnan kieltäminen tai rajoittaminen saattaa rauhoittaa tilannetta, jossa suuri osa vuokra-asunnoista valuu turistien käyttöön, mutta varsinaisen asuntopulan ratkaisussa airbnb on suhteellisen pieni tekijä. Lisäksi El Sohlin esimerkin tavoin myös kaupungin omat asukkaat saattavat kärsiä toiminnan rajoittamisesta, mikäli heidän elantonsa on ollut siitä riippuvainen.

Helsingissä rajoitustoimenpiteitä tai niihin viittaavaa diskurssia ei ole ollut havaittavissa. Helsinki onkin profiililtaan hyvin erilainen kaupunki kuin ne kansainväliset kohteet, joissa airbnb on kielletty tai sen toimintaa rajattu merkittävästi. Helsinki on ensinnäkin kooltaan paljon eurooppalaisia ja amerikkalaisia kaupunkeja pienempi. Toiseksi myös turistien määrä ja tarjolla olevien airbnb-kohteiden määrä on maailman mittakaavassa melko vähäinen. Helsingin asuntorakenne poikkeaa Berliinin asuntorakenteesta, sillä Helsingissä vuokra-asuntojen osuus on lähes puolet alhaisempi, 44,7 %. Lisäksi näistä vuokra-asunnoista osa on kaupungin omistuksessa, eikä tällaisen asunnon edelleenvuokraaminen majoituspalveluiden kautta ole kovin todennäköistä. Helsingin kohdalla airbnb ei siis voisi muodostaa samanlaista asuntopoliittista uhkaa kuin vuokratalovaltaisessa Berliinissä.

Rajoittamisen parhaista käytänteistä ei ole olemassa yhtä selkeää linjaa, sillä jokaisessa kaupungissa tilanne näyttäytyy erilaisena eikä vertailua ole näin ollen helppo tehdä. Yhtenä keskitien ratkaisuna voidaan pitää linjaa, jossa asunnon vuokraaminen on sallittua silloin, kun asunnon omistaja asuu itse siinä vakituisesti. Näin vuokranantajat saisivat säilyttää lisätulojen lähteensä vuokraamalla osaa asunnostaan eteenpäin, mutta asuntojen tyhjäkäytöltä säästyttäisiin.

Lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittamisen ohella kaupungeille saattaisi olla edullista keskittyä asuntotarjonnan hajauttamiseen. Tällöin matkailijoiden mukanaan tuomat taloushyödyt jakautuisivat tasaisemmin ympäri kaupunkia eikä yhden alueen vuokra-asuntotarjonta supistuisi majoitustoiminnan takia. Tällainen rajoittaminen lienee kuitenkin mahdotonta, sillä

airbnb:n idea perustuu juuri keskeiseen sijaintiin kaupungin ytimessä. Tiukka valvonta heittäisi myös kysymyksen siitä, kuinka oikeutettu kaupunki on puuttumaan airbnb:n kaitaisen yrityksen toimintaa.

6. Yhteenveto

Airbnb:stä on kasvanut kahdeksassa vuodessa todellinen jakamistalouden jättiläinen. Kasvaessaan Airbnb:stä on samalla tullut majoitusbisneksen markkinahäirikkö ja joissain tapauksissa myös asuntopoliittinen kiistatapaus, kuten Berliinin esimerkki osoittaa. Botsmanin ja Rogersin (2010, 83) joutilaisiin resursseihin liittyvän teorian hengessä voidaan etenkin Berliinin kohdalla kysyä, asettaako Airbnb kaupunkilaiset ja matkailijat kilpailemaan keskusta-alueen asunnoista? Ovatko asunnot kaikissa tapauksissa ns. joutilaita resursseja? Kun kaupungissa yhdistyy sekä vaikea vuokra-asuntotilanne, että vilkkaat Airbnb markkinat matkailijoille, voi olla aiheellista pohtia kenelle kaupungin asunnot "kuuluvat" ja kehitetäänkö kaupunkia kaupunkilaisille vai matkailijoille? Berliinin vaikealle vuokra-asuntotilanteelle on varmasti muitakin syitä kuin Airbnb, mutta kuinka paljon Airbnb vaikeuttaa tilannetta entisestään?

Väistämätöntä on kuitenkin, että digitalisaation luomat mahdollisuudet, ekologiset pakottavat syyt ja kulttuurin murros liittyen yhteisten resurssien käyttöön, vauhdittavat jakamistalouden ilmiöiden nousua. Myös Airbnb:n kautta majoitusta vuokraavat käyttäjät ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä saamaansa majoitukseen. Myös paikallista elämää lähellä oleva ns "autenttinen matkailu" on kovassa nosteessa ja tähän tarpeeseen Airbnb vastaa tehokkaasti. Koska jakamistalouden kehittyminen näyttää vääjäämättömältä, lainsäätäjän näkökulmasta olisi tärkeää pyrkiä yhteistyöhön jakamistalouden toimijoiden kanssa. Yhteistyön kehittämisen näkökulma korostuu myös TEMin kotimajoitukseen ja jakamistalouteen liittyvässä taustamuistiossa (Työ- ja elinkeinoministeriö 2016). Myös Euroopan komissio on tuoreessa ohjeessaan linjannut, että jakamistalouden toimijoille ei tulisi asettaa markkinarajoitteita. Airbnb:n toiminnan piiristä löytyy positiivisia esimerkkejä viranomaisyhteistyöstä. Yhdysvalloissa kymmenissä kohteissa sekä muutamassa Euroopan kohteissa ja Intiassa Airbnb kerää majoitukseen liittyvän veron vuokralle asuntoaan tarjoavan puolesta ja tilittää summat verottajalle (Airbnb 2016b).

Kaiken kaikkiaan majoitustoimintaan liittyvän jakamistalouden sääntelyn tulisi huomioida paikalliset olosuhteet, kuitenkin vaikeuttamatta ratkaisevasti jakamistalouden yritysten

toimintaa. Yksiselitteinen kieltämisen linja johtaa siihen, että kaupungit ei pääse hyötymään jakamistalouden hyvistä puolista. Etenkin Helsingin kohdalla Airbnb:llä arvoidaan olevan myös positiivisia vaikutuksia: kotimajoitus on hyvä lisä kaupungin niukkaan hotellikapasiteettiin, ns. autenttisen matkailun kehittäminen voisi tuoda lisää matkailijoita ja kotimajoituksen on ajateltu myös pidentävän matkailijoiden viipymää, mikä on Helsingissä ollut perinteisesti melko lyhyt. Viranomaisten pyrkimys yhteistyöhön Airbnb:n ja muiden jakamistalouden majoitustoimijoiden kanssa voisi luoda parhaiten kaikkia osapuolia tyydyttävän ratkaisun.

7. Lähteet

Airbnb 2016a. <https://www.airbnb.com/about/about-us> 30.5.2016.

Airbnb 2016b. <https://www.airbnb.com/help/article/653/in-what-areas-is-occupancy-tax-collection-and-remittance-by-airbnb-available>. Luettu 9.6.2016.

Botsman Rachel & Rogers Roo. What's mine is yours, how collaborative consumption is changing the way we live. Harper Collins publishers. 2010.

Hartikainen, Jarno 2.6.2016 Ohjeita jäsenmaille tänään: Euroopan komissio antaa tukensa Uberille. Helsingin Sanomat

IBB 2015=Investitionsbank Berlin (2015). IBB Wohnungsmarktbericht 2015. www.ibb.de/PortalData/1/Resources/content/download/ibb_service/publikationen/IBB_Wohnungsmarktbericht_2015.pdf

Jain Arun 2016. Suullinen tiedonanto

Juntti, Maija-Liisa 22.5.2015 Airbnb ei vie leipää Lapin hotelliyrittäjien suusta. Yle Uutiset

Koivisto, Matti 10.3.2016 AirBnb:n suosio Helsingissä rajussa kasvussa – jo neljännes kaupungin hotellikapasiteetista löytyy kotisohvilta. Yle Uutiset

Lahti Vesa-Matti & Selosmaa Jenni. Kaikki jakoon, kohti uutta yhteisöllistä taloutta. Atena kustannus. 2013

Lampi Ilkka 2015. Airbnb aloitti perustajien olohuoneessa. Kauppalehti 8.9.2015.
<http://www.kauppalehti.fi/uutiset/airbnb-aloitti-perustajien-olohuoneessa/bX4ax3ts>

Mansikka, Ossi 9.5.2015 Airbnb hamuaa Suomesta nyt mökkejä. Helsingin Sanomat

MaRa 29.4.2014 MaRa tekee yksityisiä majoituspalveluita koskevan lainsäädäntöaloitteen

Mäenpää Pasi 2006. Jakamistalouden ulottuvuudet –verkkoluento Kaupunkiaktivismi metropolin voimavarana kurssilla

Nezik Ann-Kathrin 2015. Tourism Troubles: Berlin Cracks Down on Vacation Rentals. Spiegel 10.5.2015

www.spiegel.de/international/business/berlin-cracks-down-on-estimated-18-000-vacation-rentals-a-1026881.html

Rajamäki Tiina 2016. Uusi laki lopettaa Berliinissä loma-asuntojen vuokrauksen – jättisaikon uhka saanut asunnon omistajat perumaan jo tehtyjä Airbnb-varauksia. Helsingin Sanomat 5.5.2016

Statik Berlin-Brandenburg (2014). Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

Torvinen, Pekka 5.5.2015 Vuokralaiset välittivät luvatta helsinkiläismiehen asuntoa kuukausia Airbnb-turisteille. Helsingin Sanomat

Työ- ja elinkeinoministeriö 29.4.2016 Kotimajoitus osana jakamistaloutta – taustamuistio http://www.tem.fi/files/45248/Taustamuistio_kotimajoitus_osana_jakamistaloutta.pdf (haettu 7.6.2016)

Yle 2016. Airbnbn suosio kasvaa - majoittaja toivoo selvempiä pelisääntöjä. Luettu 25.5.2016

http://yle.fi/uutiset/airbnbn_suosio_kasvaa_majoittaja_toivoo_selvempia_pelisaantoja .

Zaw Thiha Tun 2015. Top Cities Where Airbnb Is Legal Or Illegal. Investopedia 2015