

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 m ² 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) ennakoluulon 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 ennakoluulot 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.