

Markus Sipilä

ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTA- VUUS ALUSTATALOUDEN AVULLA

Johtamisen ja talouden tiedekunta
Pro gradu -tutkielma
Maaliskuu 2020

TIIVISTELMÄ

Markus Sipilä: Asuntosijoittamisen kannattavuus alustatalouden avulla
Pro gradu -tutkielma
Tampereen yliopisto
Kauppätieteiden tutkinto-ohjelma, yrityksen laskentatoimi
Ohjaaja: Lili Kihn
Maaliskuu 2020

Alustatalous on noussut merkittäväksi talouden alaksi 2010-luvulla, ja sen kasvun odotetaan jatkuvan voimakkaasti myös 2020-luvulla. Alustatalouden rinnalle on noussut monia sen avulla toimivia yrityksiä, esimerkiksi majoituspalveluita tarjoava Airbnb. Alustatalousyhtiöt ovat mahdollistaneet asuntosijoittajille uuden tuottomahdollisuuden asunnon vuokraustoiminnassa. Asuntosijoittaminen on tullut suuren murroksen eteen alustatalouden luomien uusien erilaisten mahdollisuuksien vuoksi. Aikaisemmat tutkimukset aiheesta ovat käsitelleet ilmiötä yleisesti, eikä alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen tuottoja ole tarkasteltu riittävästi.

Tutkielman päätavoitteena on tarkastella ja selvittää alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen bruttoneliövuokratuottoa ja vertailla niiden sekä vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla olevien asuntojen bruttoneliövuokratuottoja keskenään. Tavoitteena on lisäksi selvittää asunnon sisäisten tekijöiden vaikutuksia vuokratuottoon, eli kuinka suuri vaikutus vuokratuottoon on asunnon koolla, sijainnilla sekä sillä, onko asunnossa sauna tai parveke. Tutkielma toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena, jossa alustatalouden avulla vuokrattuja asuntoja tarkasteltiin regressioanalyysin avulla. Aineisto kerättiin alustataloutta käyttäviltä asuntosijoittajilta sekä Tilastokeskuksen tietokannoista.

Tutkielmassa tarkastellaan yksioita ja kaksioita sekä niiden tuottoja Helsingin ja Tampereen keskustojen alueilla. Tutkielmassa tarkasteltujen alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen bruttoneliövuokrat olivat melkein kolme kertaa korkeammat kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla vuokratuilla asunnoilla. Tutkielman asuntojen vertailussa todetaan Helsingissä olevan hieman parempi vuokratuotto kuin Tampereella. Lisäksi tutkielman perusteella parvekkeen olemassaololla oli positiivinen vaikutus bruttoneliövuokratuoton kanssa alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa.

Koska tutkielmassa tarkasteltiin alustatalouden avulla vuokrattuja asuntoja ainoastaan kahdessa kaupungissa Suomessa, ei tutkielman tuloksia voida suoraan yleistää. Tulosten pohjalta voidaan kuitenkin tehdä olettamia suurten kotimaisten kaupunkien osalta. Tutkielma luo myös erinomaisen pohjan vielä kattavammille sekä yksityiskohtaisimmille tutkimuksille.

Avainsanat: alustatalous, asuntosijoittaminen, jakamistalous

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO.....	1
1.1 Aiheenalinnan tausta ja merkitys	1
1.2 Tutkielman tavoite ja keskeiset rajaukset.....	4
1.3 Tutkimusmetodologia	5
1.4 Tutkielman keskeisiä käsitteitä	6
1.5 Tutkielman kulku.....	8
2 TUTKIELMAN TEOREETTINEN OSUUS	9
2.1 Asuntosijoittaminen.....	9
2.1.1 Asuntosijoittaminen Suomessa	9
2.1.2 Asuntosijoittamisen erot finanssisijoittamiseen	16
2.1.3 Asuntosijoittamisen strategiat	18
2.2 Jakamistalous.....	21
2.3 Alustatalous	24
2.3.1 Digitaalinen alustatalous.....	24
2.3.2 Vertaistalous	30
2.3.3 Alustatalouden toimijat majoitusliiketoiminnassa	31
2.4 Majoitusalojen sääntely.....	36
2.5 Vuokratuottoon vaikuttavat tekijät asunnoissa	41
2.6 Yhteenveto ja hypoteesit.....	42
3 EMPIIRINEN AINEISTO JA SEN ANALYSOINTI.....	45
3.1 Aineiston keruu.....	45
3.2 Korrelaatioanalyysi.....	46
3.3 Regressioanalyysi	47
3.4 Muuttujien määrittäminen	48
3.5 Validiteetti ja reliabiliteetti	50
4 TUTKIELMAN EMPIIRISET TULOKSET	52
4.1 Aineiston kuvaileva analyysi	52
4.2 Korrelaatioanalyysin tulokset	62
4.3 Regressioanalyysin tulokset.....	65
4.4 Yhteenveto tuloksista.....	68
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	70
5.1 Tutkielman keskeiset tulokset.....	70
5.2 Tutkielman rajoitukset	72
5.3 Jatkotutkimusaiheet	73
LÄHTEET	74

1 JOHDANTO

1.1 Aiheenvalinnan tausta ja merkitys

Vuokra-asuntojen hintojen noususuhdanne sekä vuokra- ja omistusasuntojen kysynnän kasvu ovat nostaneet mediassa huomion kohdistumaan asuntosijoittajina toimivien toimijoiden taloudelliseen tulokseen. Finanssikriisin jälkeen alkanut Euroopan keskuspankin ohjauskorolla määräämä matala korko on toiminut tehokkaana kannustimena rakentajille ja sijoittajille, ja tämän seurauksena asuntojen rakentaminen ja niihin sijoittaminen on lisääntynyt. Koska asuntosijoittaminen on suuren pääoman vaativaa liiketoimintaa, on velkarahan edullisuus kasvattanut asuntosijoitusten määrää. Pääomien virtaamista asuntosijoittamisen piiriin voidaan pitää seurauksena siitä, että markkinoilla olevien muiden sijoituskohteiden tuotto-odotukset ovat niin matalalla, että asuntosijoittamisen nähdään tuovan sijoittajalle tasapainoista sekä riittävää sijoitustuottoa. Yksityishenkilöillä on ollut perinteisesti hyvin suuri rooli vuokranantajina Suomessa. Asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan 2010-luvulla, ja sen seurauksena moni suomalainen on ostanut sijoitusasunnon. Suhdanneluontoisen asuntosijoitusilmiön lisäksi asunnon tarjonnan arvioidaan laajentuneen. (Alho, Härmälä, Oikarinen, Kekäläinen, Noro, Tähtinen, Vuori 2018). Asuntosijoittamisen suosion ja merkittävän kasvun vuoksi on perusteltua tarkastella asuntosijoittamista myös alustatalouden avulla.

Alusta- ja jakamistalous tulee tulevaisuudessa olemaan taloutta sekä ympäristöä huikeasti muuttava ilmiö. Euroopan komission jakamistalouden sekä verotuksen asiantuntija Octavian Deconu kertoo Helsingin Sanomissa ennustavansa alusta- ja jakamistalouden markkinoiden kasvun olevan vuositasolla noin 35 prosenttia seuraavien kymmenen vuoden aikana. Komissio määrittelee jakamistalouden (*sharing economy*) niin, että siihen kuuluu erilaisia digitaalisilla alustoilla tarjottavia palveluita, joissa yksityiset ihmiset tarjoavat väliaikaisia palveluita toisilleen. Alustataloudessa (*platform economy*) taas myös yritykset voivat tarjota näitä palveluita. Nämä erilaiset palvelut voivat vaihdella yhteisistä tavaroista kimpakyyteihin tai asuntojen vaihtoon. Ilmiö näkyy Suomessa erityisesti kotimaisten ja ulkomaisten matkustajien yöpymisissä. Vuonna 2017 ulkomaisten turistien ja työmatkalaisten yöpymiset kasvoivat Suomessa yhteensä 11 prosenttia, mutta alustatalouden kautta yövytyissä erilaisissa vuokra-asunnoissa määrä kasvoi 70 prosenttia. (Raeste Juha-Pekka 2018)

Työ- ja elinkeinoministeriö julkaisi vuonna 2017 tutkimuksen alusta- ja jakamistaloudesta. Tutkimuksen mukaan alusta- ja jakamistaloudella on mahdollisuus kasvaa Suomessa tulevina vuosina erittäin nopeasti. Kasvuarviossa todetaan, että alusta- ja jakamistalouden erilaisissa palvelinalustoissa tehtyjen ostojen määrä voi ylittää vuonna 2020 1,3 miljardin euron rajan. Alusta- sekä jakamistalouskokonaismarkkinoiden kaikkien ostojen yhteenlaskettuarvo saavutti vuonna 2016 Suomessa yli 100 miljoonan euron rajan. Tutkimuksen mukaan alusta- ja jakamistaloudella on mahdollisuus Suomessa saavuttaa pitkäaikainen ja taloudellisesti suuri ja merkittävä asema markkinoilla nykyaikaisella toiminnallaan, missä korostuu nimenomaan palveluiden sekä tuotteiden helppo saatavuus, yksilön valinnanvapaus ja voimavarojen käyttäminen tehokkaammin. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017)

Työ- ja elinkeinoministeriön (2017) mukaan alusta- ja jakamistalouden kasvun nousuarviot ovat olleet erinomainen asia, niin yksityishenkilöille kuin yrityksillekin. Alustatalous pystyy tarjoamaan monimuotoisia mahdollisuuksia yrityksille ja erityisesti uusille startup-yrityksille. Yksityishenkilöille taas jakamistalous voi tarjota monia uusia palvelumahdollisuuksia omien kykyjen helposti esiin tuomiseen ja massiivistenkin lisätulojen ansaitsemiseen. Myös työttömät voivat löytää uusia mahdollisuuksia erilaisten alustojen sekä jakamistalouden osista. Alusta- ja jakamistalouden hyvin korkea kasvupotentiaali perustuu suurelta osin jakamis- sekä alustatalouden alustojen ja palveluntarjoajien omatoimisiin näkemyksiin ja alan yleiseen kasvuvauhtiin muualla maailmassa. Euroopassa jakamis- ja alustatalouden tietyissä edelläkävijämaissa alan kasvu on valmiilla markkinoilla ollut erityisen nopeaa. Suomella on muutamien seuraavien vuosien aikana mahdollisuus nousta alusta- ja jakamistalouden piirissä Euroopan markkinoilla kärkimaaksi, kun Suomen jakamis- ja alustatalouden ostojen arvo voi jopa yli kaksinkertaistua vuosi vuodelta.

Monet huimat teknologiset edistysaskeleet ovat 2000-luvulla olleet tärkeässä roolissa mahdollistamassa modernien digitaalisten alustatalouden alustapalveluiden syntymisessä, joissa yksityiset kansalaiset ja yritykset pystyvät tarjoamaan ylimääräisiä voimavarojaan tavaroiden ja palveluiden muodossa yritysten ja yksityishenkilöiden käytettäväksi tiettyä jokaisen itsemääräämää rahallista korvausta vastaan. Tällä tavalla esimerkiksi yksittäiset kuluttajat ovat pystyneet hyödyntämään käyttämättömiä resurssejaan sekä luomaan keskinäistä lisäarvoa ilman yrityksiä toimimassa palveluntarjoajan roolissa vuokraamalla toisille kuluttajille omaa omaisuuttaan esimerkiksi asuntojen, autojen, oman pääomaan, työkalujen tai oman työpanoksen muodossa. Alustatalous ilmiönä ei itsessään ole kovinkaan moderni, vaan monta tuhatta vuotta

vanha. Moderniksi ja uudeksi sen tekee alustatalouden kansainvälinen laajentuminen sekä kasvaminen, minkä on tehnyt mahdolliseksi vasta viimeisien vuosien teknologiset ja erityisesti digitaaliset kehitysaskeleet. (Guttentag 2015)

Omri Barzilay (2016) esittää talouslehti Forbesin julkaisussa tilaston kaupungeista, joissa asuntosijoittajat olivat tehneet suurimmat tuotot. Paras sijoitetun pääoman tuotto oli Barcelonassa, jossa paras 10 prosenttia sijoittajista sai sijoittamilleen varoille jopa 278 prosentin tuoton. Muut yli 200 prosentin sijoitetun pääoman tuottoon päässeet kaupungit olivat Praha, Montreal, Osaka ja Los Angeles. Yhteensä jopa 22 kaupungin paras 10 prosenttia pääsi yli 100 prosentin sijoitetun pääoman tuottoon. Tutkimuksessa oli vertailtu kaksioden kuukausivuokraa ja laskettumillaisia tuottoja Airbnb-alustalla voi saada vuokraustoiminnassa kuukaudessa hyvällä sijainnilla. Tutkimuksessa ei ollut yhtään kaupunkia Suomesta. Tästä syystä Suomen kahdessa vilkkaimmassa kaupungissa alustatalouden avulla toimivan asuntosijoitustoiminnan tutkiminen on perusteltua.

Airbnb on täydellinen tyypiesimerkki lyhytaikaista asunnonvuokrausta tarjoavasta alustataloudesta, jossa se yhtiönä tarjoaa niin yrittäjille kuin yksityisille ihmisille mahdollisuuden vuokrata asuntoaan lyhytaikaisesti ihmisille eri puolilta maailmaa. Sijoittajat pitävät yleisesti 10-15 prosentin sijoitetun pääoman tuottoa hyvänä, joten edellä mainitut yli 100 prosentin tuotot ovat suuri syy asuntosijoittajien kiinnostukseen jakamis- ja alustataloutta kohtaan. (Raeste 2018)

Vuosien aikana majoituspalveluja tarjoava Airbnb onkin noussut kyytipalvelu Uberin ohella alustatalouden mallioppilaaksi. Airbnb:llä on yli viisi miljoona huonetta, huoneistoa tai taloa 81000 kaupungissa ympäri maailman jopa 191 eri maassa. Airbnb:n markkina-arvoksi arvioidaan ainakin 38 miljardia dollaria. Yhtiö tekee suurimman osan tuloksestaan veloittamalla jokaisesta varauksesta palvelumaksuja kolme prosenttia majoittajalta ja 0-20 prosenttia majoittajalta majoituksen hinnasta. Airbnb ei ole sijoittanut varojaan kiinteistöihin niin kuin monet hotelliyhtiöt. Yhtiön kasvu riippuu majoittajien ja majoittujien lukumäärästä Airbnb:n alustalla. Viime vuosina Airbnb:n käyttö on kasvanut voimakkaasti, ja sen odotetaan jatkavan kasvuaan myös tulevaisuudessa. (Forbes 2018)

1.2 Tutkielman tavoite ja keskeiset rajaukset

Tämän tutkielman tavoite on tarkastella ja tutkia alustatalouden kautta järjestetyn asuntosijoittamisen kannattavuutta. Asuntosijoittamisen taloudellista kannattavuutta tutkitaan mittaamalla lyhytaikaisen vuokrauksen alustatalouden kautta tulevia bruttovuokratuottoja neliometriä kohden. Näitä lukuja verrataan nykyisiin samanaikaisiin vapaarahoitteisiin uusien asuntojen bruttovuokratuottoihin neliometriä kohden. Tavoitteena on tarkastella toimijoita juuri samalla maantieteellisellä alueella, jotta tutkimustulokset olisivat mahdollisimman tarkkoja sekä mahdollisimman verrannollisia keskenään. Lisäksi tarkoitus on tarkastella asuntoja koon sekä huone-luvun mukaan, jotta voidaan verrata myös asuntokohtaisia eroja vuokratuotoissa samalla alueella. Lisäksi tutkielmassa tarkastellaan asuntojen ominaisuuksien, kuten sijainnin, saunan ja parvekkeen vaikutuksia vuokratuottoon.

Alustatalous on herättänyt kiinnostusta jo pitkän aikaa, koska ihmiset ovat alkaneet käyttää paljon vertaistalouden palveluita ja alustoja asiakkaana. Mielenkiinto alusta- ja jakamistalouden taloudelliseen kannattavuuteen on lisääntynyt vertaistalouden käyttäjien ja toimijoiden lisääntyessä. (Lahti & Selosmaa 2013)

Tutkielman tutkimuskysymykset ovat:

- 1) Kuinka suuri bruttovuokratuotto neliometriä kohden on alustatalouden kautta järjestetyssä asuntosijoittamisessa verrattuna vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla toimivilla vuokra-asunnoilla?
- 2) Mitkä asunnon tekijät ja ominaisuudet vaikuttavat kyseisen vuokratuoton määrään?

Tutkielman empiirinen aineisto kerätään Suomesta, koska tarkoituksena on tutkia alustatalouden taloudellista kannattavuutta juuri Suomessa. Aineisto saadaan Helsingin ja Tampereen keskustan asunnoista. Tarkasteltaviksi asunnoiksi on rajattu vain yksiöt ja kaksiot, koska niitä on yli kolme neljäsosaa vuokra-asunnoista (Tilastokeskus 2019). Erityisesti Yhdysvalloissa jakamis- ja alustataloudesta tutkimuksia on tehty Suomea ja muuta Eurooppaa paljon enemmän, joten on hyödyllistä tutkia kyseistä aihetta Suomessa (Lahti & Selosmaa 2013).

1.3 Tutkimusmetodologia

Tämä tutkielma on kvantitatiivinen tutkimus. Kvantitatiivisen eli niin kutsutun määrällisen tutkimuksen tavoitteena on selvittää lukumääriin ja niiden eri prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Kvantitatiivinen tutkimus edellyttää usein tarpeeksi isoa ja relevanttia otosta tutkittavasta aiheesta. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa asioiden kuvailu tapahtuu usein tutkittavien numeerisia suureita hyväksi käyttäen, ja monesti niissä selvitetään myös eri asiayhteyksien välisiä riippuvuussuhteita tai tutkittavana olevassa ilmiöissä syntyneitä muutoksia. Kvantitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena on yleensä saada hahmotettua olemassa oleva tilanne, mutta sillä ei juurikaan pyritä kattavasti pohtimaan tutkittavien asiayhteyksien moninaisia syitä. (Heikkilä 2008, 16-18)

Neilimo ja Näsi (1980) kertovat, että suomalaisissa liiketaloustieteen tutkimuksissa tehdään jako usein seuraavien neljän eri tutkimusotteen välillä:

- käsiteanalyttinen
- päätöksentekometodologinen
- nomoteettinen
- toiminta-analyttinen

Tämän tutkielman tutkimusotteena pidetään nomoteettista tutkimusotetta.

Nomoteettisella tutkimusotteella on hyvin vahva perinne positivismissa. Tiettyjen täsmällisien selityksien tai lukujen sijaan nomoteettisessa tutkimuksessa on tarkoitus katsoa tekijöiden välillä olevia yhtäläisyyksiä ja lainmukaisuuksia. Nomoteettisessa tutkimuksessa on yleisesti tavoitteena edetä lainmukaisia säännönmukaisuuksia tai yleistyksiä vastaan. Nomoteettiselle tutkimukselle on yleistä olla hypoteeseja kehittävä tai testaava tutkimusta. Tämän tutkielman teoreettisessa osiossa esitetään hypoteeseja, joita käsitellään myöhemmin tutkielman empiirisessä osiossa ja tuloksissa. Nomoteettisessa tutkimuksessa on kuitenkin yleistä hyvinkin laajaan ja kattaviin aineistoihin tukeutuminen. Nomoteettisen tutkimuksen huomaa myös yleisestä todellisuuden hahmottamisesta objektiivisesti selitettäväksi ja selittäviksi muuttujiksi, mekani-soinniksi ja erilaisiksi malleiksi. (Lukka 1991, 169, 172)

Nomoteettinen tutkimus noudattaa usein seuraavaa kaavaa: aikaisempi tutkimus → tutkimusongelma → metodit ja aineisto → tulokset → keskustelu tuloksista (Lukka 1991, 170).

Tässä tutkielmassa pyritään käyttämään yllä olevaa kaavaa mahdollisuuksien mukaan. Tutkielman aiheesta ei ole suurta määrää aikaisempaa tutkimusta, mutta tutkimusongelman-, metodien ja aineiston-, tuloksien- ja tuloksista keskustelun tarkastelu seuraa tutkielmassa pääpiirteittäin nomoteettisen tutkimuksen kaavaa. Nomoteettisen tutkimuksen odotetaan olevan sekä empiiristä että deskriptiivistä. Tutkimuksen on siis oltava ennustavaa tutkimusta tai kuvailevaa ja selittävää tutkimusta, jossa tavoitteena on vastata kahteen kysymykseen: ”miksi on?” ja ”miten on?”. Nomoteettisessa tutkimuksessa on yleistä korostaa empiiristä otetta, ja teorian rooli jää usein enemmänkin toissijaiseen asemaan. Myös tässä tutkielmassa empirian merkitys on suuri. (Lukka 1991, 166, 170-171)

1.4 Tutkielman keskeisiä käsitteitä

Jakamistalous

Termi jakamistalous on alun perin peräisin englannin kielestä. Sharing economy -termissä *sharing*-sana viittaa yleisesti yhteiseen tai yhteisölliseen kuluttamiseen, käyttöön sekä tuotantoon. Sana saatetaan sekoittaa helposti esimerkiksi poisjakamiseen tai tasan jakamiseen, mihin se saattaa helposti yhdistyä suomenkielessä. Jakamistalous on hyvin tuore ilmiö ja liike. Se on yhdistelmä ikivanhoja yhteisöllisiä toimintatapoja sekä nykYTEknologian myötä tulleita moderneja yhteydenpidon muotoja. Jakamistalouden yhteydessä käytetään usein myös termiä yhteisöllinen kulutus (*collaborative consumption*). Nämä molemmat termit kuvaavat osuvasti verkoteknologioiden kehittymisen myötä syntyneitä taloudellisia ja sosiaalisia järjestelmiä, jotka mahdollistavat erilaisten resurssien, omistusten ja taitojen jakamisen sekä vaihtamisen sellaisilla tavoilla ja sellaisissa mittakaavoissa, jotka eivät aikaisemmin olleet mahdollisia. Jakamistaloutta hyödyntävät yksityishenkilöt omistukseen ostamisen sijaan päätyvät usein vuokraamaan erilaisia tavaroita ja palveluita. Yksityishenkilöt voivat käyttää monenlaisia modernin teknologian tuomia uusia viestintätapoja hyväksi tehdäkseen joko varallisuutta tai muita hyödykkeitä sillä omaisuudella, jonka kyseinen yksityishenkilö omistaa. Tällaisia yleisimpiä esimerkkejä tällä tavoin hyödynnettävästä omaisuudesta ovat yksityishenkilön omistama auto tai asunto. (Lahti & Selosmaa 2013, 13-15)

Alustatalous

Alustatalous tarkoittaa monia eri digitaalisia alustoja hyväksi käytävää ja sitä kautta kasvavaa toiminta- ja ansaintalogiikkaa, joka on omiaan ohjaamaan eri tavoin myös työn tekemistä ja sen järjestämistä, kuin mitä on aikaisemmin taloudessa totuttu näkemään. Alustatalous on ilmiönä globaalinen. Verkkoteknologiat ovat viime vuosien aikana mahdollistaneet sekä kaupallisten että tuotannollisten alustojen ja sitä kautta alustayritysten syntyminen hyvin suurella mitataavalla maailmanlaajuisesti. Alustataloudessa on tyypillistä, että erilaiset muodot muuttavat työtä ja työn tekemisen tapoja. Siksi alustataloudessa on erittäin tärkeää ja keskeistä ymmärtää monien työssä tapahtuvien muutosten vaikutus talouden murrokseen ja niihin yhteiskuntapoliittisiin ratkaisuihin, joissa korkea koulutus tarjoaa hyvät lähtökohdat oman osaamisen kehittämiseen, ja joissa työn modernissa murroksessa tapahtuville uusille muodoille voidaan luoda kustannustehokkaasti ja järkevästi moninaisia uudenlaisia mahdollisuuksia. (Kovalainen 2017)

Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen eli sijoittaminen kiinteistöihin, asuntoihin ja huoneistoihin on Oravan ja Turusen (2016, 17-19, 339-344) mukaan hyvin tehtynä kannattavaa sijoittajalle, ja asuntosijoittamisen olemassa olevat riskit ovat kohtalaisen pienet verrattuna esimerkiksi osakesijoittamiseen. Sijoitusasuntoa eteenpäin vuokraamalla on erittäin hyvä mahdollisuus tasaiseen positiiviseen kassavirtaan vuosittain. Juuri tämä seikka usein erottaa asuntosijoittamisen selvästi monista muista erilaisista sijoitusinstrumenteista. Asuntosijoittaminen on erinomainen vaihtoehto vakaana pitkän aikavälin sijoituskohteena, jossa arvonmuutokset ovat usein hyvin maltillisia verrattuna esimerkiksi osake- tai rahastosijoittamisen monesti hyvinkin korkeaan volatiliiteettiin. Sijoitusasunto vaatii usein hyvinkin paljon vierasta pääomaa, joka on usein pankkilainaa. Pankkilainaa on sijoittajan kuitenkin melko helppo saada, sillä hyvällä sijainnilla olevat sijoitusasunnot ovat usein pankin näkemyksen mukaan vakaa sijoituskohde, ja näin ollen asunnot ovat itsessään hyvä vakuus pankkilainalle. Näin sijoitusasuntoihin on mahdollista päästä käsiksi, vaikka ei olisikaan suurta omaa pääomaa käytettävissä. Siksi asuntosijoittajan on mahdollista hankkia useitakin sijoitusasuntoja.

1.5 Tutkielman kulku

Tutkielma koostuu viidestä luvusta, joissa käsitellään asuntosijoittamista alustatalouden näkökulmasta mahdollisimman laajasti ja tarkasti. Tutkielman empiirisessä osassa tutkitaan alustatalouden kannattavuutta Suomessa, ja tarkasteltaviksi kaupungeiksi on valittu Helsinki ja Tampere.

Tutkielman toinen luku muodostuu tutkielman teoreettisesta osuudesta. Teoreettinen osuus jakautuu alalukuihin, joissa käsitellään asuntosijoittamista yleisesti sekä kerrotaan jakamis- ja alustatalouden käsitteistä ja historiasta. Luvussa käsitellään myös kattavasti kannattavuutta asuntosijoittamisessa sekä riskejä, uhkia, mahdollisuuksia ja vahvuuksia jakamis- ja alustataloudessa.

Tutkielman kolmas luku käsittelee tutkielman empiiristä osuutta. Luvun aluksi perehdytään tarkasteltavaan aineistoon ja aineiston keruuseen. Tämän jälkeen käsitellään tutkielmassa käytettyjä kvantitatiivisia menetelmiä korrelaatioanalyysistä regressioanalyysiin.

Neljäs luku käsittelee myös tutkielman empiriaa tutkielman tulosten muodossa. Luvussa käsitellään tutkielman aineistosta saatuja lukuja ja tuloksia alustatalouden avulla hankitusta vuokratuotosta, verrattuna vapaarahoitteisilta vuokramarkkinoilta Tilastokeskuksen (2019) mukaan saatuihin vuokratuottoihin. Tutkielmassa tarkastellaan vuokratuottoja sekä yksiöistä että kaksioista, ja lisäksi vertailua vuokratuotoista tehdään kaupunkikohtaisesti Helsingin ja Tampereen välillä. Tutkimustuloksissa on tavoitteena saada selville alustatalouden kannattavuus asuntosijoittamisessa kokonaisvaltaisesti. Luvun lopussa kaikki empiirisen aineiston tulokset kootaan yhdeksi yhteenvetokappaleeksi.

Viimeinen eli viides luku on yhteenvedo tutkielman keskeisimmistä tutkimustuloksista. Tulosten pohjalta on muodostettu tutkielman lopulliset johtopäätökset. Luvun viimeisissä kappaleissa tarkastellaan erilaisia rajoitteita tutkielmaan liittyen sekä mahdollisia jatkotutkimusaiheita tutkielman pohjalta.

2 TUTKIELMAN TEOREETTINEN OSUUS

Tutkielman teoreettinen osuus muodostuu neljästä eri alaluvusta. Ensimmäisessä alaluvussa kerrotaan yleisesti asuntosijoittamisesta ja sen strategioista, sekä erilaisista piirteistä verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Tämän jälkeen tarkastellaan jakamistaloutta ja sen määritelmiä, sekä jakamistalouden tulevaisuuden näkymiä. Kolmannessa alaluvussa käsitellään alustatalouden eri muotoja. Lisäksi alaluvussa kolme käsitellään tarkemmin majoituspalveluliiketoiminnan alustoja ja niiden keskinäisiä eroja. Neljäs alaluku käsittelee majoituspalvelualustojen sääntelyä Suomessa ja maailmalla, sekä sääntelyn kehittymistä yleisesti uudella liiketoiminnan alalla. Viimeisessä alaluvussa kerrotaan asunnon vuokratuottoon vaikuttavista tekijöistä tarkemmin ja esitellään tutkielman hypoteesit.

2.1 Asuntosijoittaminen

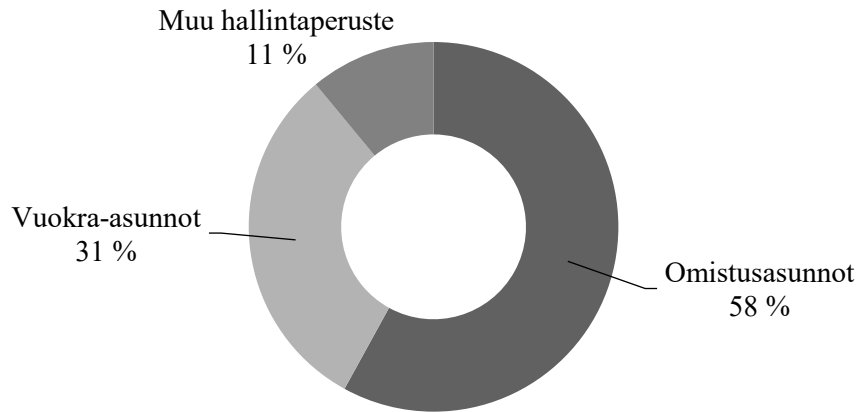
2.1.1 Asuntosijoittaminen Suomessa

Hämäläinen (2014) kertoo, että asuntosijoittamisella tarkoitetaan toimintaa, jossa pääomaa sijoitetaan asunto-osakkeeseen, sijoituksen tarkoituksen ollessa sijoittajalle voiton tuottaminen vuosittain. Asuntosijoittamisen perinteinen tarkoitus on saada sijoitukselle tuottoa vuokratuottojen muodossa. Mahdollinen arvonnousu tuottaa myös asuntosijoittajalle varallisuutta, kun asunto-osake myydään.

Asuntosijoittaminen on ollut jo kauan yksi sijoittajien suosima investoinnin muoto. Asuntosijoittamista pidetään perinteisesti pitkäjänteisen ja järkevän sijoittajan yhtenä tärkeimmistä sijoituksista, ja monien sijoittajien olisi hyvä lisätä ainakin yhdeksi osaksi omaa sijoitussalkkuaan asuntosijoituksia. Yksinkertaisimmillaan asuntosijoittaminen muodostuu asunnon vuokraamisesta tulevasta kassavirrasta. Asuntosijoittaja ostaa esimerkiksi kiinteistön, asunnon tai huoneiston, jonka asuntosijoittaja vuokraa sitä tarvitsevalle eteenpäin. Asunnon, kiinteistön tai huoneiston vuokraaminen eteenpäin vuokralaiselle tarkoittaa hänelle myönnettyä pääsyä asuntoon, kiinteistöön tai huoneistoon, jonka käytöstä vuokralainen maksaa vuokraa asunnon omistajalle, mikä muodostaa omistajalle kassavirran. (The Balance 2017)

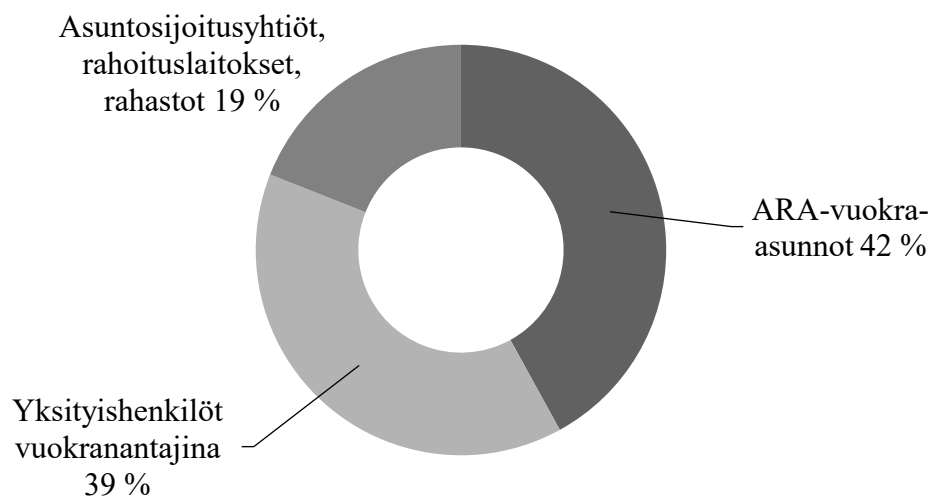
Kiinteistöjä, asuntoja ja huoneistoja antavat vuokralle monet toimijat, muun muassa julkinen sektori, erilaiset voittoa tavoittelemattomat yhteisöt, yritykset ja yksityishenkilöt. Näiden monien eri toimijoiden vuoksi asuntoihin sijoittaminen on kehittynyt vahvasti ja monipuolistunut 2010-luvun kuluessa. Myös uusien sijoittajien sekä sijoitusmuotojen tulo markkinoille ovat kehittäneet ja muuttaneet asuntosijoitusmarkkinaa. Matalatuottoinen sijoitusympäristö on kasvattanut asuntosijoittamisen mielenkiintoa yksityishenkilöiden keskuudessa. Muun muassa korko- sekä osakemarkkinoilta laskettava potentiaalinen tuotto on pudonnut. Asunto- ja kiinteistösiioittamiseen kohdistuvat riskit ovat myös markkinoilla koettu muita sijoitusmuotoja matalimmiksi. (Vuori & Karikallio 2018)

Tilastokeskus kertoo, että vuonna 2015 Suomessa oli 903 000 vuokra-asuntoa, ja vuokralla asuvista asutokunnista 39 prosenttia asui ARA-vuokra- tai korkotukivuokra-asunnossa ja 61 prosenttia vapaiden markkinoiden vuokra-asunnossa. ARA-vuokra-asunto tarkoittaa valtion tuella tuotettua vuokra-asuntoa eli niin sanottua ARA-asuntoa (ARA 2016). ARA-vuokra-asunnoissa vuokra määräytyy aravarajoituslain (1190/1993) sekä korkotukilain (604/2001, Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta) säännösten mukaisesti. Asuntojen vuokran määrittää niin sanottu omakustannusperiaate (aravarajoituslaki 7 §). ARA-asuntoihin luetaan kuuluviksi korkotuella rakennetut ja tuotetut asunnot (Tilastokeskus 2019). ARA-asunnoista suuri osuus on kuntien vuokrataloyhtiöiden tai niiden omien tytäryhtiöiden omistamia. Vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla sen sijaan vuokranantajina toimivat yksityishenkilöt muodostavat merkittävän ryhmän. Vapaiden markkinoiden vuokra-asunnoista noin 70 prosenttia on yksityishenkilöiden omistuksessa, ja jäljelle jäävät 30 prosenttia ammat-
timaisten sijoittajien omistamia. (Suomen Vuokranantajat 2017)



Kuvio 1. Asuntokanta hallintaperusteen mukaan Suomessa vuonna 2015. (mukaiillen Alho ym. 2018)

Suomessa asuntokanta hallintoperusteen mukaan on hyvin omistusasuntopainotteinen, kuten ylläolevasta kuviosta ilmenee. 58 prosenttia asunnoista oli vuonna 2015 omistusasuntoja. Vuokra-asuntoja oli 31 prosenttia ja muun hallintaperusteen asuntoja oli noin 11 prosenttia asuntokannasta. (Alho ym. 2018)



Kuvio 2. Vuokra-asunnot Suomessa omistajaryhmän mukaan vuonna 2015. (mukaiillen Alho ym. 2018)

Vuonna 2016 Suomen Vuokranantajat ry teki tutkimuksen sen jäsenille. Kyseisessä tutkimuksessa tarkastellaan millaisia suomalaiset yksityishenkilöt ovat asuntosijoittajina, sekä minkälaisia suomalaisten asuntosijoittajien tavoitteet ovat asuntosijoittamisessa. 60 prosentilla tutkimukseen osallistuneista on vähemmän kuin kolme sijoitusasuntoa. Neljällä prosentilla tutkimukseen osallistuneista yksityishenkilöistä on enemmän kuin kymmenen sijoitusasuntoa. Suomalaisten yksityishenkilöiden asuntosijoittamisen voidaan arvioida olevan yleensä sivutoimista. Vielä hyvin harvoin Suomessa asuntosijoittaminen on ammattimaista, ja suomalaiset vuokranantajat ovat yleensä työssäkäyviä ihmisiä. Melkein puolet Suomen Vuokranantajat ry:n tutkimukseen osallistuneista kertoo ansiotuloikseen yli 50 000 euroa vuodessa. Yli 25 prosenttia osallistujista harjoittaa asuntojen vuokrausta pienemmällä kuin 50 000 euron ansiotuloilla vuodessa. Suomalaisten vuokranantajien tärkein syy asuntosijoittamiselle oli 37 prosentilla asuntosijoittamisen kokeminen kannattavana sijoitusmuotona. Toiseksi tärkeimpänä motiivina mainittiin eläkesäästäminen 30 prosentilla vastaajista. ”Passiivinen” asuntosijoittaminen, eli perintönä saatu asunto tai sijoitusasunnoksi jäänyt ensiasunto, eivät olleet niin yleisiä motiiveja. (Suomen Vuokranantajat 2017)

Korkotason ollessa matalalla, on asuntojen merkittävyys tasaisen varmaa kassavirtaa tuottavana omaisuuslajina suurentunut varsinkin 2010-luvulla, kun korkosijoitusten tuottavuus on painunut melkein nolnaan prosenttiin. Tutkimukseen osallistuneiden vastausten mukaan suomalaisen asuntosijoittajan saama bruttovuokratuotto on tyypillisesti kolmen ja viiden prosentin välillä. (Suomen Vuokranantajat 2017) Bruttovuokratuotto eli vuokratuotto ennen veroja määritellään yleisesti siten, että vuotuisista vuokratuotoista vähennetään hoitokulut, ja niitä verrataan asunnon arvoon markkinoilla. Asunnoissa on myös mahdollisuus arvonnousuun, ja se voi toteutua asuntoa myytäessä. Asuntosijoittajilla on monenlaisia tavoitteita, ja ne ovat usein erilaisia. Joku sijoittaja voi haluta kuukausittaista vuokratuottoa ja arvonnousua vasta pitkän ajan päästä. Monet suunnittelevat sijoituksensa molempia tapoja yhdistelemällä. Asunnon arvonnouseminen on yleensä epävarmempaa kuin kuukausittainen vuokratuotto, koska vuokratuotto on usein helpompi ennustaa. (Alho ym. 2018)

Vuokratuotto ja asunnon arvonnousu muodostavat asuntosijoittajan kokonaistuoton. Vuokratuoton kehittyminen on ollut tasaista neljän prosentin luokkaa koko 2000-luvun. Vuokratuotto on heikompaa kuin osakemarkkinasijoitusten pitkän aikavälin tuotto-odotus, mutta vuokratuotto on korkosijoituksia suurempaa. Vuokratuottoon vaikuttaa sijoitusasunnon hinta, vuokrataso ja vastike. Lisäksi vuokratuottoon vaikuttaa asuntoon kohdistuvat remontti- tai lainakulut. (PTT ja Suomen Vuokranantajat 2017)

Suomalaiset asuntosijoittajat omistavat sijoitusasunnon usein pitkään, varsinkin jos asuntoon on löytynyt hyvä vuokralainen. Suomen Vuokranantajien tutkimuksen mukaan suomalaisista vuokranantajista vuokraa korottaa alle 20 prosenttia vuokranantajista siitäkin huolimatta, että melkein jokaisessa vuokrasopimuksissa on etukäteen sovittu mahdollisuudesta vuokrankorotuksiin. Tätä voidaan pitää hyvänä riskienhallintakeinona, koska asuntosijoittamisen kannattavuus muodostuu vakaasta ja kuukausittaisesta kassavirrasta. Asuntosijoittaja maksaa joka kuukausi vastikkeet, mahdollisen sijoituslainan korot sekä lainanlyhennykset. Tällöin yksikin kuukausi, jolloin asunnolla ei ole maksavaa vuokralaista, pienentää asunnon vuositulosta, ja pelkästään tämä voi tehdä asuntosijoituksen tappiolliseksi kyseiseltä vuodelta. Tämän takia asuntosijoittajalle on mahdollisesti kannattavampaa nostaa vuokraa vain maltillisesti, jotta hyvä vuokralainen ei vaihtuisi huonoon, eikä uuden vuokralaisen etsinnästä tulisi kuluja tai asunnon tyhjänä ja tuottamattomana oloa. (Alho ym. 2018)

Asuntosijoittamisessa eri riskien hallitseminen on tärkeää, ja vuokralaisen valinta on näistä riskeistä yksi suurimmista. Suomen Vuokranantajien tutkimuksen mukaan tärkeimpiä kriteerejä vuokralaisen valinnassa ovat puhdas luottotietorekisteri, vuokralaisen kuukausittainen tulovirta ja työ- sekä opiskelupaikka. Tutkimukseen osallistuneista vuokranantajista 44 prosenttia kertoo oman vuokralaisensa kuuluvan asumistuen piiriin, ja noin kolmasosalla ei ole tietoa siitä, kuuluuko vuokralainen asumistuen piiriin vai ei. (Alho ym. 2018)

Asuntosijoittamisessa on velkavivulla mahdollisuus päästä parempaan oman pääoman tuottoon. Korkotason ollessa alhaalla ja pankkien myöntäessä sijoitusasuntolainaa on markkinoille syntynyt hyvät mahdollisuudet sijoitusasuntojen ostoon velkavivulla. Suomalaiset rahoituslaitokset myöntävät usein lainaa asunnon ostajalle käyttämällä vakuutena noin 70 prosenttia asunnon arvoon nähden. Monia sijoitusasuntoja omistavalla yksityishenkilöllä voi olla mahdollisuus käyttää lainan vakuutena muita asuntojaan, jolloin loppua 30 prosenttia varten ei pankki vaadi omia rahavaroja. Noin 33 prosenttia asuntosijoittajista ei ole tutkimuksen mukaan käyttänyt velkavivua sijoitusasuntojen hankinnassa. Tutkimuksen perusteella sijoitusasuntoa varten otettujen lainasummien ja luototusasteiden summat ovat pääosin maltillisella tasolla, mutta kuitenkin enemmän kuin joka toinen tutkimukseen osallistuneista on rahoittanut yli puolet hankintahinnasta pankin rahoituksella, ja yli 50 prosenttia osallistujista ei ole suojannut lainaansa korkokatolla tai kiinteällä korolla. (Suomen Vuokranantajat 2017)

Lainan ottaminen pankista sijoitusasuntoa varten kasvattaa asuntosijoittajan kokonaisriskiä, koska säännöllisellä vuokratuotolla täytyy kyetä kattamaan kaikki lainaan tulevat lyhennykset

sekä lainan korot. Asuntosijoittajan ottaman lainan voi kattaa asunnon vuokralainen joka kuukausi maksamallaan vuokralla, kun velkavipua käyttää hallitusti. Asuntosijoittajan on maksettava lainakulunsa itse, vaikka asunnon vuokrauksessa tulisi tyhjiä kuukausia tai asunnon remontin vuoksi asuntosijoittaja joutuisi antamaan alennuksen vuokrasta vuokralaiselle. Myös korkotason nousu vaikuttaa velkavivun hyötyyn heikentävästi, ja samalla riski kasvaa. Asunnon sijainnilla on myös merkitystä velkavipuun ja sen hyötyyn, asuntojen hintojen ollessa esimerkiksi pääkaupunkiseudulla paljon suuremmat kuin muualla päin Suomea. Sijoitusasuntolainan kustannuksissa tai vuokratasossa ei ole alueiden välillä näin suurta eroavaisuutta. Esimerkkinä jos vertaillaan pienten asuntojen hinta- sekä vuokratasoja Helsingin keskustan ja Turun välillä, voidaan todeta asunnon myyntineliöhinnan eron olevan tilastojen mukaan melkein 100 prosenttia suurempi. Neliövuokrissa ero on taas vain noin 30 prosenttia. (Alho ym. 2018)

Uudiskohteita ostava asuntosijoittaja pyrkii saamaan vakaata kassavirtaa, kun uudiskohteeseen harvemmin tulee lähitulevaisuudessa remointikustannuksia. Vanhoissa asunnoissa tulevaisuudessa tapahtuvia remonteja sekä niiden kulurakennetta on usein hankala arvioida sellaista asuntoa ostettaessa. Uudiskohteisiin asuntosijoittaja sijoittaa usein niiden hintarakenteen perusteella. Uudiskohteen voi ostaa usein pienemmällä omalla pääomalla kuin vanhan kohteen, koska uudiskohteen rakennusliikkeiden määrittelemä myyntihinta on nykyään monissa kohteissa noin 30-40 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Tällöin uudiskohteeseen sisältyy noin 60-70 prosentin yhtiölainaosuus asunnon velattomasta hinnasta. Uudiskohteen verotukselliset kannustimet helpottavat myös asuntosijoittajan päätöstä ostaa uudiskohde. Vuokranantajana on mahdollisuus vähentää pääomatulojensa verotuksessa molemmat vastikkeet, sekä hoitovastike että rahoitusvastike. Rahoitusvastikkeiden vähennys verotuksessa on mahdollista vain silloin kun ne tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Jos taas asunnon omistaja asuu itse omistamassaan asunnossa, hänellä ei ole oikeutta vähentää rahoitusvastiketta pääomatulojen verotuksessa. Rahoitusvastikkeiden tuloutussääntö koskee myös muitakin asuntoja kuin uudiskohteita. Uudiskohteissa on vain usein erittäin suuri yhtiölainaosuus, ja sen takia verokannustin on juuri uudiskohteen omistavan asuntosijoittajan osalta hyvin merkityksellinen. (Alho ym. 2018)

Uudiskohteissa on muitakin asuntosijoittajille hyödyllisiä ominaisuuksia, koska usein uudiskohteissa rahoitusvastikkeesta maksetaan asunnon valmistuttua yksi tai jopa neljä vuotta vain korkoja, eikä taloyhtiölainaa siis lyhennetä tänä aikana. Mikäli vuokranantaja haluaa maksimoida vuokratuoton kassavirran, on hänen mahdollista omistaa uudiskohde siihen asti, kunnes rahoitusvastikkeen yhtiölainaa ruvetaan lyhentämään. Nämä ovat tärkeitä syitä siihen, miksi

asuntosijoittajat ostavat noin 25 prosenttia kaikista uudiskohdeasunnoista. (Rakennusteollisuus RT, 2017)

Oikein toteutettuna ja hallittuna asuntojen vuokraaminen on erittäin kannattavaa sijoitustoimintaa, ja sen riskit ovat varsin maltilliset. Seuraavassa on Oravan ja Turusen (2016) kirjoittamat kymmenen syytä sille, miksi asuntosijoittaminen on erittäin houkutteleva varallisuuden kartuttamisen muoto.

- 1) Tasainen, kasvava kassavirta
- 2) Vakaa hintakehitys
- 3) Velkavipu
- 4) Riskienhallinta
- 5) Vaikutusmahdollisuudet
- 6) Mielenkiintoinen harrastus
- 7) Mahdollisuus hyvään tuottoon
- 8) Eettinen sijoitusmuoto
- 9) Asuntomarkkinoilla syntyy hinnoitteluvirheitä
- 10) Asuntosijoittamiseen liittyvä vaiva karkottaa osan sijoittajista pois

(Orava & Turunen 2016, 17-20)

Asuntosijoittajan yksittäisistä päätöksistä tärkein on Oravan ja Turusen (2016, 63) mielestä asunnon ostaminen. Heidän mukaansa juuri ostohetkellä tehdyt valinnat määrittävät merkittävästi asuntosijoituksen tulevaa tuottoa.

Neljä tärkeintä tekijää sijoitusasuntoa ostettaessa Oravan ja Turusen mukaan:

- 1) Hinta. Ensimmäinen tärkeä tekijä sijoitusasuntoa ostettaessa on kohteen ostohinta. On erittäin tärkeää tutkia ja vertailla, ettei ostettavasta asunnosta maksa yli markkinahintaa suhteessa verrattavissa olevaan vuokrien hintaan. Mikäli näin käy, voi vuokratuotto jäädä liian alhaiseksi, jotta sijoitus olisi kannattava. Mikäli taas asunnosta lisäksi maksa enemmän kuin mitä keskimääräinen markkinahinta on, voi asunnon myyminen voitollisesti oikealla markkinahinnalla olla hankalaa.
- 2) Sijainti. Asunnon sijainti on merkittävä syy siihen, kuinka korkeaa vuokratuottoa ja vuokra-astetta voi vuokrakohteelta saada. On yleistä olettaa, että mitä pienemmällä

paikkakunnalla ja huonomman väestönkehityksen omaavalla paikkakunnalla sijoitus-asunto sijaitsee, on yleensä sijoitusasunnossa korkea vuokratuotto, mutta samalla hyvin korkea riski olla kannattamaton. Korkea riski määräytyy ensisijaisesti siinä, onko sijoitusasuntoon helppo löytää vuokralainen, sekä asunnon myynnin helppoudesta, mikäli sijoittaja haluaa päästä sijoitusasunnosta jonakin ajankohtana eroon.

- 3) Huoneisto. Huoneiston koko ja huoneluku määrittävät merkittävästi asunnon vuokratavuutta ja vuokrapotentiaalia. Vuokra-asteen kannalta tehokasta ja järkevää olisi pyrkiä ostamaan sellainen sijoitusasunto, joka olisi mahdollisimman sopiva mahdollisimman monelle vuokralaiselle. On myös tärkeää pitää mielessä, että kun asunnon neliöt kasvavat, niin myös asunnon kulut kasvavat nopeampaa tahtia kuin asunnosta saatava vuokra. Koska hieman yli 60 prosenttia vuokra-asuntoja käyttävistä henkilöistä asuvat yksin, on Oravan ja Turusen (2016) mukaan usein järkevää sijoittaa alle 35-neliöisiin yksioihin.

- 4) Taloyhtiö. Asuntoa ostettaessa on tärkeää selvittää taloyhtiön taustat huolellisesti. Joidenkin taloyhtiöiden asioiden hoito sujuu pääsääntöisesti mallikkaasti, kun taas joitakin taloyhtiöitä voidaan hoitaa hyvinkin huonosti. Varakkaista yhtiöistä löytyykin aina tietyn väliajoin hyviä kohteita sijoittamiseen, mutta on myös olemassa toisenlaisia taloyhtiöitä, joissa vastike on hyvin korkea, ja silti taloyhtiöllä on suuria vaikeuksia selviytyä taloyhtiön omista normaaleista kulueroista. Hyvin hoidetussa taloyhtiössä osataan ennakoita tulevia tarpeita ja asioita, sekä remontteja toteutetaan ja taloyhtiön kiinteistöistä pidetään hyvää huolta pitkällä aikavälillä. Taloyhtiön sattuessa vielä omistamaan joitakin asuntoja tai liikehuoneistoja yhtiöstä, voidaan puhua normaalia varakkaammasta ja sitä myöten sijoittajalle kannattavammasta taloyhtiöstä. (Orava & Turunen 2016, 63-64)

2.1.2 Asuntosijoittamisen erot finanssisijoittamiseen

Asuntosijoittamisen perusteet eroavat hyvin merkittävästi Petri Roinisen (2018, 83) mukaan normaalista finanssisijoittamisesta, jossa perusfinanssielementiksi ajatellaan julkisesti listattua osaketta. Asuntoon liittyy aina mahdollisuus ansaita kahdella erilaisella komponentilla, jotka

ovat nettotuotto ja arvonnousu. Nämä kaksi komponenttia periaatteessa muistuttavat julkisesti listatun osakkeen osinkoa ja arvonnousta suurilta osin. Ero muodostuu merkittävältä osin siitä, että asunnosta tulee omistajan maksaa joka kuukausi rahaa vastikkeen muodossa. Lisäksi on vielä mahdollisuus joutua sijoittamaan lisää rahaa monien erilaisten syiden, kuten peruskorjauksien muodossa. Toisaalta asuntosijoittamisessa on usein indeksisidonnaisuuksien ja muun muassa reaaliomaisuuden luonteen johdosta piirteitä, jotka poikkeavat osakkeista ja muista monista erilaisista finanssituotteista. Asuntojen tuottaminen rakentamisen muodossa on myös helpompaa kuin perustaa ja listata uusia listattuja yhtiöitä tai niihin perustuvia rahastoja tai indeksejä.

Finanssisijoittamisessa käytetään usein termiä ”osta ja unohda” ostettaessa osaketta, joka tuottaa varmaa osinkoa tasaisesti. Asuntosijoittaminen ei ole eikä myöskään voi olla osta ja unohda -tyyppistä sijoittamista, vaan asuntosijoittaminen on aktiivinen sijoituksen laji. Osta ja unohda -strategialla nettotuotto- ja arvonnousukomponentti heikkenevät ajan mittaan. Pohjimmainen syy nettotuoton ja arvonnousun heikkenemiseen on asunnon laadun rapautuminen sitä laiminlyömällä. Asunnon laadun rapautuminen heikentää sekä vuokraus- että vuokrankorotusmahdollisuuksia. Lisäksi se voi tuoda esiin ylläpidon laiminlyönnin myötä suuret ajanmukaistustarpeet ja -kustannukset. Asuntosijoittamisessa on oltava aktiivinen toimija. (Roininen 2018, 83-84)

Suomessa finanssiala on astunut asuntosijoittamiseen mukaan 2000-luvun puolivälissä. Ennen sitä esimerkiksi asuntorahastoja ei ollut laisinkaan Suomen markkinoilla. Ennen sitä asuntosijoittamista harjoittivat usein yksityishenkilöt, useat yleishyödylliset toimijat sekä eläkeyhtiöiden, vakuutusyhtiöiden ja ay-liikkeen omistamat sijoitusyhtiöt. Finanssialan lähdettyä asuntosijoittamiseen mukaan on kehitys ollut nopeaa. Erilaisia asuntorahastoja on paljon. Myös bondeja eli velkapohjaisia asuntosijoitustuotteita on tullut markkinoille. Lisäksi monia erilaisia asuntojen indeksisijoittamisen kaltaisia tuotteita on ilmaantunut markkinoille. (Roininen 2018, 88-89)

Roinisen (2018, 89) mukaan asuntosijoitustuotteen muodostaminen on pelkistetyimmillään oman sijoitusasunnon ostaminen, mikä on yksi kustannustehokkaimmista tavoista sijoittaa asuntoihin tai kiinteistöihin. Yleisempänä pulmana asuntosijoittamisessa on ollut sijoitettavan rahamäärän suuruus varsinkin yksityishenkilöillä. Asunto voi olla likviditeettimielessä hitaasti realisoitavissa verrattuna esimerkiksi listattuihin osakkeisiin, ja tätä vielä suurempi haaste

usein on sijoitussalkun painotusta koskeva. Yksikin asunto voi olla useimpien yksityissijoittajien sijoitussalkussa ylisuuri.

Portfolioteorian mukaan sijoittajalla pitäisi olla usean miljoonan varallisuus, jotta oma asunto sijoituskohteena olisi lainkaan perusteltua. Oman asumismuodon valintaan vaikuttavat kuitenkin hyvin monet muutkin kuin sijoitusteoreettiset tekijät, ja tästä syystä ihmiset usein valitsevat juuri omistusasumisen, vaikka se ei sijoitusmielessä olisikaan kovin perusteltua ylisuuren riskikeskittymän vuoksi. Sijoitusasunnon kohdalla voidaan kuitenkin luopua muista kuin sijoitusteoreettisista perusteista. Tässä tapauksessa tullaan siihen johtopäätökseen, että sijoitussalkussa pitäisi olla paljon muitakin sijoituksia, jotta olisi perusteltua sijoittaa sijoitusasuntoon. (Roininen 2018, 89)

2.1.3 Asuntosijoittamisen strategiat

Kiinteistö- ja asuntosijoittamisessa on yleisesti ollut käytössä kolme eri luokkaa sijoitusstrategioissa. Strategioiden tarkoituksena on, että tunnistamalla tavoiteltavan perusstrategian sijoittaja voi organisoida asuntosijoituskohteiden hakemisen sekä asuntojen hoidossa tarvittavat resurssit ja osaamisen johdonmukaisesti. Roininen (2018, 91) on jakanut luokat niiden tuotto- sekä riskiominaisuuksien mukaan. Strategiat ovat:

- 1) Core-strategia
- 2) Opportunistic-strategia
- 3) Value added-strategia

Core-sijoittaja hakee hyvin turvallista tuottoa sijoitukselleen. Core-kohteet ovat usein esimerkiksi hyvän sijainnin omaavat uudehkot asuinkiinteistöt, joissa vuokraus- ja tekninen riski ovat rajalliset ja vastaavasti tuottavuus on usein matala. Core-strategian toimiva toteutus edellyttää sijoittajalta riittävää volyymia ja kärsivällisyyttä. Core-strategioita tyypillisesti soveltavat sellaiset instituutiot, jotka tarvitsevat kassavirtaa ja arvostavat turvallista tuottoa. Säätiöt käyttävät usein core-strategiaa asuntosijoittamisessa. (Roininen 2018, 91)

Yksityishenkilön kannalta core-strategian haasteena on matala tuottavuus. Asuntosijoituksen tuotto riittää usein kattamaan vain vastikkeet ja korot, mutta lainanlyhennyksiin on hyvin vai-

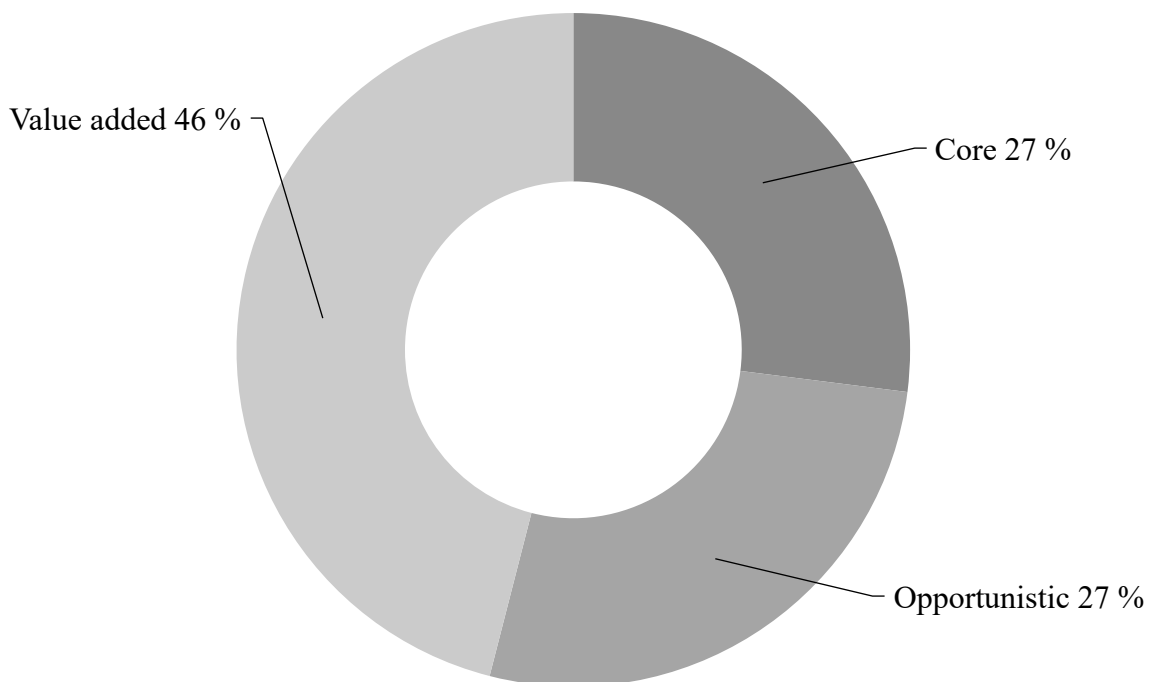
keaa löytää tarvittavaa kassavirtaa. Core-sijoitus kuitenkin tarjoaa turvaa ja asunnon arvon säilymistä niin, että osa lyhennysten kassavirrasta on yksityishenkilölle mielekästä rahoittaa muulla tuotolla tai käyttää todella paljon omaa pääomaa asuntoon. Mikäli sijoittaja pääsee edellä kuvatun positiivisen kassavirran yli, sijoittajalla voi olla hyvät mahdollisuudet matalan korkotason aikaan muita vakuuksia käyttäen rahoittaa core-hankintojaan. Tämän seikan johdosta usein juuri varakkaat yksityishenkilöt näyttävät vaurastuvan sijoituksilla, joita aloittavat sijoittajat eivät pysty tekemään. Edun saa siis se sijoittaja, jolla on rahaa vakuuksien muodossa, erityisesti nollakorkoympäristössä. Kokonaistuoton eli asunnonvuokrauksen nettotuoton ja asunnon arvon muutoksen kannalta ajatellen core-strategia tarjoaa pitkällä aikavälillä maltillisen kassavirran tuoton yhdistettynä arvon säilymiseen tai lievään nousuun. (Roininen 2018, 91-92)

Toinen Roinisen (2018) esittelemistä sijoitusstrategioista on opportunistic-strategia eli opportunistinen asuntosijoitusstrategia. Se on korkean riskin sijoitusstrategia. Tässä strategiassa otetaan riskiä ja tavoitellaan core-strategiaa korkeampaa tuottoa. Riskinotto tapahtuu rakennuttamalla, hankkimalla hyvin pienellä pääomalla vanhoja asuntoja muuttotappiopaikkakunnilta tai sijoittamalla niille paikkakunnille, joissa vuokrausmarkkinan riskiprofiili eroaa core-paikkakunnista. Opportunistic-strategian kannalta tärkeää on se, että hankintahetkellä on olemassa monia toteutuskelpoisia exit-suunnitelmia, eli suunnitelma päästä asunnosta eroon riittävän hyvällä hinnalla. Ilman hyvää exit-suunnitelmaa tavoiteltu tuottavuus ei välttämättä toteudu. Opportunistic-strategia edellyttää sen toteuttajalta kokemusta, osaamista ja pääomasijoittajan mielentilaa.

Parhaimmat opportunistic-strategian soveltamismahdollisuudet ovat avautuneet erilaisista epäjatkuvuuskohdista. Tällaisia ovat sellaiset tilanteet, joissa oppi tai tapa ajatella, tai osapuolten toimintamallit menevät uusiksi. Konkreettisia esimerkkejä epäjatkuvuuskohdista ovat 1990-luvun lopulla tapahtunut asuntolainojen laina-aikojen nopea pidentyminen ja 2000-luvun lopun finanssikriisi. 1990-luvun lopulla tapahtunut asuntolainojen laina-aikojen pidentyminen johti ostokyvyn nopeaa nousuun ja sitä myötä asuntojen hintojen nousuun. Mikäli tämän ajattelutavan muutoksen oivalsi, saattoi aikaisemman opin vallitessa tehdä tuottoisia sijoituksia asunto-markkinoilla, vaikka asuntojen hintapyyntöjä pidettiin silloin korkeina. 2000-luvun lopun finanssikriisi laski hetkellisesti erityisesti tukussa myytävien asuntojen hintoja. Keväällä 2009 oli mahdollista ostaa rakennuttajilta ja rakennusliikkeiltä asuntokokonaisuuksia poikkeuksellisen edullisesti, jos uskoi tulossa olevien toimien tepsivän, niin kuin sitten tapahtuikin. Kokonaistuoton kannalta opportunistic-strategian tulisi tarjota poikkeuksellisen korkea nettotuotto

tai poikkeuksellinen arvonmuutosmahdollisuus, joskus jopa molemmat. (Roininen 2018 92-93)

Kolmas asuntosijoitusstrategia eli value added -strategia yrittää tasapainoilla kahden aikaisemman strategian välillä. Se nimensä mukaisesti hakee aktiivisin toimin core-strategiaa korkeampaa tuottoa, mutta pyrkii samalla välttämään opportunistic-mallin suuret riskit. Value added -strategian haaste kuitenkin on löytää juuri oikea tasapaino. On nimittäin mahdollista, että ilman riskinottoa strategia luisuu core-tyyppiseksi, jolloin tuottavuus jää suunniteltua matalammaksi. Strategiassa on myös riskinä, että riskiä otetaan liikaa, ja se realisoituu tavalla, joka muuttaakin strategian epäonnistuneeksi opportunistic-strategiaksi tavoitteena olleen onnistuneen value added -strategian sijaan. Value added -strategia edellyttää myös enemmän työtä, joka heikentää sijoitusten tuottoa. Tällöin on mahdollista, että työn kustannukset syövät mahdollisen tuottavuuden tai arvonmuutoksen nousun. Kokonaistuoton kannalta value added -strategian tulisi tarjota joko korkeahko nettotuotto ilman merkittävää riskiä arvonmuutoksen alenemisesta tai merkittävää positiivista arvonmuutosta ilman, että nettotuottoon sisältyisi suurta alenemisriskiä. (Roininen 2018, 93-94)



Kuvio 3. Suomalaisen asuntorahastojen sijoitusstrategiat vuonna 2014. (mukaillen Roininen 2018, 95)

Suomalaiset asuntorahastot käyttävät Roinisen (2018, 95) mukaan kaikkia kolmea edellä mainittua sijoitusstrategiaa. Roinisen mukaan value added -pohjaiset strategiat ovat suosituimpia

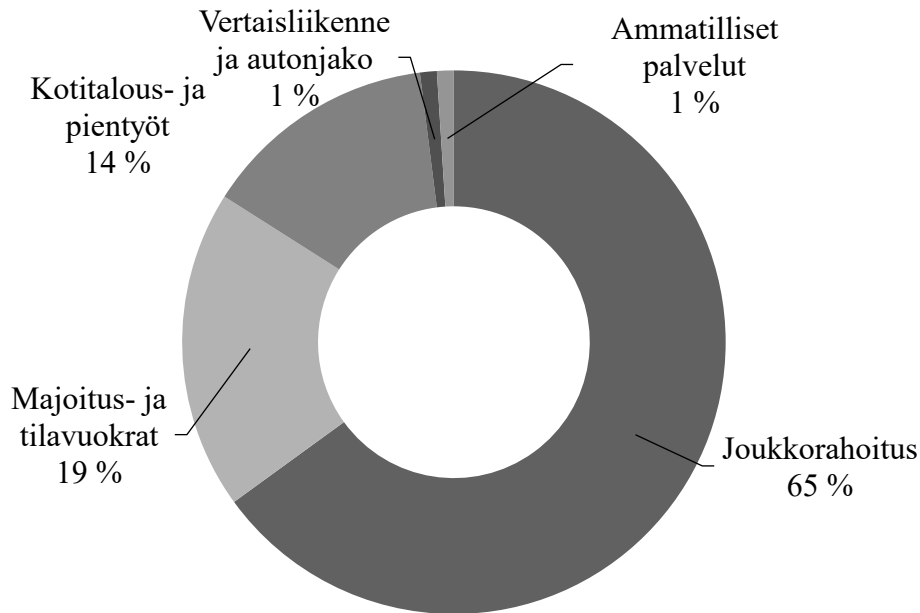
Suomessa. Core- ja opportunistic-strategioita kumpaakin käyttää hieman yli neljäsosa suomalaisista asuntorahastoista.

2.2 Jakamistalous

Jakamistaloudella (*sharing economy*) tarkoitetaan sellaisia ilmiöitä tai asioita, joissa yksityishenkilöt tai muut pienet toimijat, pienyrityksistä mikroyrittäjiin, jakavat eteenpäin heidän olemassa olevia pienellä käytöllä olevia resurssejaan. Näitä resursseja ovat esimerkiksi jaettavat palvelut, tuotteet tai vaikka osaaminen. Jakamistalous tarkoittaa siis edellä mainittujen resursien jakamista muiden käyttöön korvausta vastaan tietyn tai tiettyjen digitaalisten alustojen avulla. Alustalla tarkoitetaan tässä yhteydessä palvelukokonaisuutta, jonka avulla resurssia jakavan palveluntarjoajan ja palvelua etsivän loppukäyttäjän on helppo löytää toisensa. Digitaaliset alustapalvelut välittävät ja yhdistävät helposti palveluntarjoajat ja palveluita tarvitsevat loppukäyttäjät ja helpottavat huomattavasti näiden kahdenvälisiä transaktioita. Tässä yhteydessä transaktioilla tarkoitetaan palveluntarjoajan ja palvelun loppukäyttäjän digitaalisen alustan avulla sovittua yksittäistä tai monia vastikkeellisia kauppoja tai vaihtoja. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017)

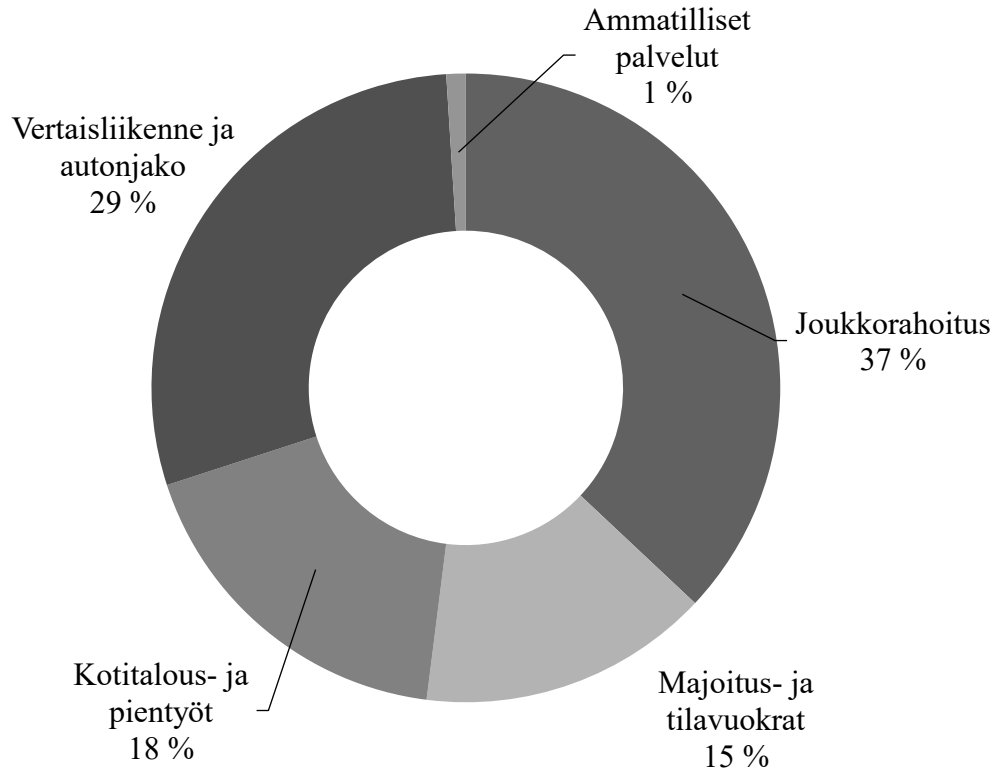
Jakamistalouden taloudellisista hyödyistä on puhuttu jo pitkään. Jakamis- ja alustatalouden ilmiöt ovat kasvaneet todella nopeasti Yhdysvalloissa, mutta Euroopassa kasvu on ollut hitaampaa. Suomessa jakamistalousyritysten määrä on edelleen hyvin vähäinen. (Lahti & Selosmaa 2013, 12-18).

Työ- ja elinkeinoministeriön vuonna 2017 teettämässä raportissa tilintarkastus- ja konsulttiyhtiö PricewaterhouseCoopers (PwC) arvioi Suomen jakamistalouden kokonaismarkkinoiden kooksi jo noin 100 miljoonaa euroa vuosittaisella tasolla. Lisäksi markkinan koon PwC arvioi kasvavan jopa kymmenkertaseksi 2020-luvulle mentäessä. Joukkorahoitus oli vuonna 2016 suurin yksittäinen jakamistalouden sektori, joka kattaa jopa 65 prosenttia jakamistalouden transaktioiden euromääräisestä suuruudesta Suomessa. Majoitus- ja tilavuokrien suuruus oli 19 prosenttia ja kotitalous- ja pientöiden osuus oli 14 prosenttia kaikista transaktioista. Vertaisliikenteen ja auton jakamisen sekä ammatillisten palveluiden osuus transaktioista oli vuonna 2016 yhteensä vain noin kaksi prosenttia. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017)



Kuvio 4. Jakamistalouden transaktioiden markkinaosuudet sektoreittain Suomessa vuonna 2016. (mukaillen Työ- ja elinkeinoministeriö 2017)

PwC arvioi varsinkin vertaisliikenteen sekä autojen jakamisen transaktioiden kasvavan 2020-luvulle mentäessä noin 30 prosenttiin Suomen jakamistalouden markkinasta. Tähän suurimmaksi syyksi todetaan raportissa alustatalouden suuryhtiön Uberin ja muiden uusien pienempien taksiyhtiöiden kasvu Suomen jakamistalousmarkkinoilla. Koko markkinan suuruudeksi arvioidaan noin 1,3 miljardia euroa, mikä tarkoittaa huimaa jakamistalousmarkkinan kasvua myös muilla toimialoilla, vaikka markkinaosuudet pysyvät hyvin samankaltaisina. PwC määrittää raportissaan jakamistalouteen kuuluvaan piiriin muun muassa joukkorahoituksen ja digitaalisia resursseja sekä alustoja hyväksi käyttävät palvelut. Tällaisia ovat Uberin lisäksi esimerkiksi ateriakuljetuksia tarjoava suomalainen Wolt ja kansainvälinen yhtiö Foodora, sekä majoituspalveluita tarjoava monikansallinen suuryhtiö Airbnb. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017)



Kuvio 5. Ennuste jakamistalouden transaktioiden markkinaosuuksista sektoreittain Suomessa vuonna 2020. (mukailien Työ- ja elinkeinoministeriö 2017)

Jakamistalouden voimakas nousu on kuluvaan vuosituhannen aikana ensisijaisesti keskittynyt monille erilaisille teknologisille alustapalveluille, ja siksi se on ollut hyvin riippuvainen alustojen digitaalisesta ja yleensäkin alusta- ja jakamistalouden teknologioiden kehittämisestä. Informaatioteknologian alan hyvin nopea ja voimakas kehittyminen sekä erilaisten tavaroiden ja palveluiden digitalisoituminen, teknologiaan käytettävien tuotteiden halpeneminen ja yhä useamman pääseminen internetiin ovat auttaneet paljon jakamistalouden kasvussa sekä monipuolisempien alustapalveluiden kehittämisessä. Esimerkkeinä näistä digitaalisiin alustoihin perustuvista jakamistalouden palveluista voidaan pitää jo mainittuja jakamistalouden suuryhtiöitä Uberia ja Airbnb:tä. Näiden suurien yhtiöiden uudenlaiset sekä monipuoliset digitaaliset jakamistalouden alustapalvelut perustuvat ajatukseen, että mahdollisimman monilla toisilleen ennalta tuntemattomilla ryhmillä olisi käytettävissään digitaalinen alusta, jonka avulla palvelun tuottajat ja tarjoajat voivat tuottaa toisilleen arvoa. (Kenney & Zysman 2015)

Jakamistalouden lainsäädäntö on monilta osin vielä hyvin nuori ja kehittymätön. Kehittymättömyyden vuoksi monet yhteiskunnat maailmanlaajuisesti ovat ilmaisseet huolensa esimerkiksi harmaan talouden kasvamisesta, alustoja työkseen käyttävien yksityishenkilöiden oikeuksien

väheneisestä ja syrjinnän lisääntymisestä alustojen ottaessa valtaa työmarkkinoilla ajan mitaan enemmän ja enemmän perinteisiltä talouden säännellyiltä toimijoilta (Das 2017). Hyvänä esimerkkinä lainsäädännön kehittymättömyydestä pidetään yleisesti hotellialaa. Useissa kehittyneissä maissa hotelleilla on lain puolesta velvoite paloturvallisuudesta, vakuutuksista ja verotuksesta. Esimerkiksi Airbnb:n kautta lyhytaikaisesti asuntoaan vuokraavalle yksityishenkilölle ei kaikissa maissa ole saatu määrättyä minkäänlaisia lakeja vuokraustoimintaan liittyen. Tämä tuo suuren riskin yhteiskunnalle, mutta voi tuoda yksityishenkilölle etua hotelleja vastaan kilpailussa. Jakamistalous edustaakin nykyaikana usein modernia liiketoimintaa, jonka ensisijaisena tavoitteena on tuottaa muidenkin osakeyhtiöiden tapaan mahdollisimman paljon tuottoa osakkeenomistajille. Suuri yhteiskunnallinen kysymys jakamistolouteen liittyen onkin nimenomaan siinä, kuinka yhteiskunta ja maailmanlaajuinen talouskulttuuri tulevat reagoimaan jakamistalouden ilmiön kasvuun. Mikäli maailman talous ja yhteiskunta tulevat muuttumaan jakamistalouden merkityksen kasvaessa, on mielenkiintoinen kysymys, kuinka tuleva muutos vaikuttaa vaurauden sekä vallan keskittymiseen maailmaan tulevaisuudessa. (Kenney & Zysman 2015)

2.3 Alustatalous

2.3.1 Digitaalinen alustatalous

Ailisto ym. (2016) viittaavat käsitteellä digitaalinen alustatalous modernien teknologioiden mahdollistamien erilaisten palveluiden ja hyödykkeiden monipuoliseen siirtelyyn digitaalisilla markkinoilla toisilleen tuttujen tai tuntemattomien, yhden tai useampien osapuolien välillä. (Ailisto ym. 2016)

Ailisto ym. (2016) hahmottavat digitaalisen alustatalouden osalta kaksi eri luokkaa, jotka ovat digitaalinen alustatalous ja digitaalinen palvelutalous. Digitaalinen alustatalous määritellään erilliseksi markkinaksi, jossa digitaaliset alustat ja niihin nojautuvat kaupalliset toiminnot ovat saavuttaneet merkittävän ja ratkaisevan markkina-aseman omalla osa-alueellaan. Digitaalisen alustatalouden luokalla tarkoitetaan alustatalouden avulla toimivien yritysten ja niiden ylläpitämien eri alustojen luokkia. Digitaalisen palvelutalouden luokalla tarkoitetaan palvelutaloutta, minkä avulla palveluita tehdään, jaetaan tai käytetään digitaalisten alustojen avulla. Palveluita ei tuota suuri digitaalinen alustayhtiö, vaan yksityishenkilö ammatinharjoittajana. (Ailisto ym. 2016)

Digitaalista palvelutaloutta ei ole vielä määritelty täysin selkeästi, ja sen määritelmä onkin jäänyt usein avoimeksi. Jakamistalouden termillä yritetään monesti selittää digitaalisen palvelutalouden määritelmää, mutta tärkeä ero näiden kahden asian välillä on se, että digitaalisessa palvelutaloudessa toimitaan monien eri digitaalisten alustojen avulla, ja ne liittyvät voimakkaasti muihin alustatalouden toimiin. Merkittävä asia digitaalisessa palvelutaloudessa on työtä ja palveluita elinkeinonaan tekevien yksityishenkilöiden kannalta se, että heillä on nyt mahdollisuus digitaalisten alustojen avulla tuoda kysyntä ja tarjonta aikaisempaa tehokkaammin kiinni toisiinsa. (Ailisto ym. 2016)

Digitaalinen alustatalous on omiaan kasaamaan teknologioiden kehityksen myötä saatu uudenlainen potentiaali ja luomaan tämän mukana huomattavasti lisää kasvua sekä tuottavuutta modernien palvelu- ja alustatalousyhteiskuntien monimuotoisiin vaatimuksiin. Digitaalisessa alustataloudessa yleensä hyvän kasvun ja arvontuoton saavat sellaiset yhtiöt, joissa toteutetaan liiketoimintaa digitaalisen alustatalouden avulla, sekä erittäin suurelta määrin pyritään tuottamaan mahdollisimman tehokkaasti ja pitkäjänteisesti toistuvaa ja kerääntyvää arvoa asiakkaalle. (Loikkanen, Koivistoinen, Paajanen & Viitanen 2017)

Monet tunnistavat yleisesti digitaalisen alustatalouden modernin ajan määrääväksi kaupallisen toiminnan lähestymistavaksi, sillä sen avulla:

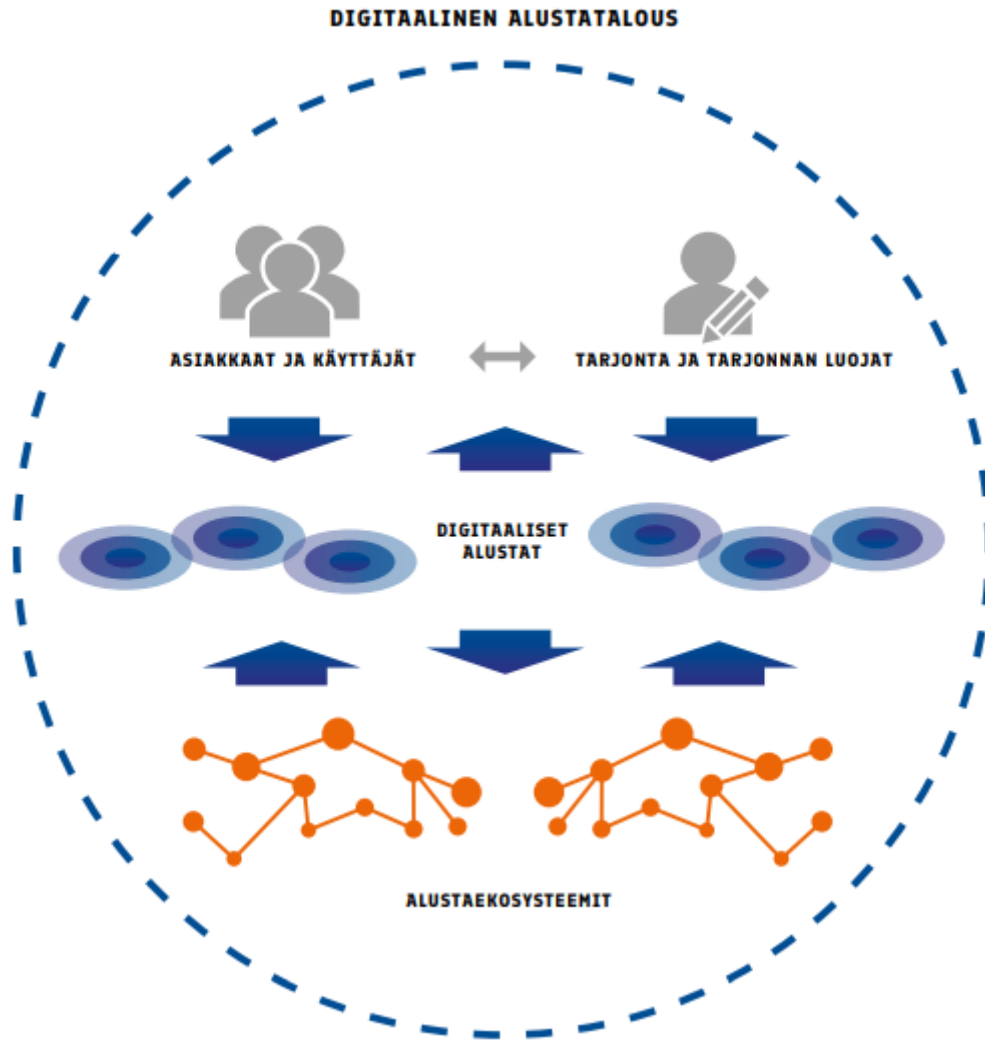
- 1) voidaan muodostaa toiminnallisesti yhteen liittyvä digitaalinen teknologia, jonka avulla voidaan aloittaa välittömästi uusien asioiden hyödyntäminen ja arvonluonti, sekä nostaa tuottavuutta,
- 2) voidaan muuttaa palvelutuotantoa ja sen keinoja luoda uudenlaista kasvua, sekä käyttää hyväksi palvelutuotantoa muokkaamaan jokin hyödyke osaksi palvelua,
- 3) pystytään ohittamaan muut kilpailevat toimijat tarjoamalla loppukäyttäjille mahdollisimman hyvää palvelua, ja näin voittaa markkinaosuutta itselleen myös palvelun nopeudella ja liikkuvuudella. (Loikkanen ym. 2017)

Digitaaliset alustat määritetään usein dynaamisina, monenlaisten eri osapuolien vuorovaikutukseen mukautuvina moderneina markkinoina, joiden avulla on hyvä mahdollisuus toteuttaa

laajojen ja vikkellästi yhdistyvien verkostojen toimintaa sekä niiden vaikutuksia. Tämä innovaatio on satoja vuosia vanha. Periaatteessa tori on eräänlainen vanha markkina-alusta, joka on aikojen saatossa toiminut eri kaupunkien markkinapaikkana. Tori markkinapaikkana loi omia sääntöjä esimerkiksi siitä, mitä sai myydä, ja kuka sai myydä ja kenelle. Torien omistajat yrittivät houkutellessa monin eri keinoin niin paljon asiakkaita kuin mahdollista. Toreja saattoi olla monia erilaisia, lisäksi toreilla kauppiaille ja kuluttajilla oli vapaa oikeus siirtyä alustojen eli eri torien välillä, myydä tai ostaa monilla eri toreilla tai jopa toimia halutessaan yksityisenä toimijana virallisten torialustojen ulkopuolella kauppiaina tai ostajina. Tori oli kuitenkin suosittu vaihtoehto, koska se tarjosi alustan myyjän ja ostajan tapaamiselle samalla tavoin kuin nykymuotoinen digitaalinen alustatalous. (Loikkanen ym. 2017)

Moderni digitaalinen alusta nykyaikana on sekä tulee olemaan myös tulevaisuudessa suuressa roolissa, kun uutta pohjaa arvonluonnille toteutetaan, koska digitaalinen alusta integroi erittäin tehokkaasti markkinapaikan eri palvelun tarjoajat ja ostajat tehokkaasti yhteen saman digitaalisen alustan alle. Lisäksi digitaaliset alustat hämärtävät eri liiketoimintojen selkeitä rajoja, ja ne voivat luoda täysin uusia liiketoimintoja sekä arvonluontia. Vanhojen, kaupungin omistamien torien rinnalle on aikojen saatossa muodostunut kansainvälisiä ympäri vuorokauden toimivia markkina-alustoja. Näitä markkina-alustoja on digitaalinen alustatalous synnyttänyt muun muassa tavaroille, palveluille ja rahoitukselle. Kehitettävääkin kuitenkin vielä riittää, sillä monet kulutus- sekä pääomahyödykkeet ovat jäljessä digitaalisessa alustataloudessa. On kuitenkin todennäköistä, että digitaalinen alustatalous saa erilaisia moderneja muotoja, joilla mahdollisimman moni palvelu pääsee sen piiriin. (Loikkanen ym. 2017)

Digitaalisessa alustataloudessa organisointitavat työn tekemisessä sekä teettämisessä muuttuvat voimakkaasti. Digitaaliset alustat ja niissä piilevä suuri mahdollisuus yhdistää työt ja palvelut sekä kysyntä ja tarjonta aikaisempaa tehokkaammin vaikuttavat myös siihen, kuinka työtä tehdään ja teetetään. Tämän avulla on mahdollista aikaisempaa tehokkaammin ja nopeammin yhdistää työ ja sen tekijä, sekä pilkkoa eri työtehtävät erillisiksi tehtäviksi, joiden suorittaminen pystytään tekemään fyysisesti monissa eri paikoissa sekä eri henkilöiden toimesta. Yksityshenkilöön tämän työn jakautuminen vaikuttaa niin, että entistä useammalle työtä sekä siitä saatava tuotto muodostuvat monesta erilaisesta ja toisistaan riippumattomasta toiminnasta. (Ailisto ym. 2016)



Kuvio 6. Alustatalouden käsitelmä. (Loikkanen ym. 2017)

Loikkanen ym. 2017 ovat tehneet alustatalouden käsitelmän, jossa digitaalinen alustatalous tarkoittaa kuvassa markkinapaikkaa, jonka sisällä eri digitaalisiin alustoihin nojaavat liiketoiminnat ovat saavuttaneet suuren tai jopa enemmistön kautta määräävän aseman markkinoilla. Digitaaliset alustat tarkoittavat kuviossa tietoteknisiä järjestelmiä, joiden avulla monet eri palveluita käyttävät, tarjoavat ja monet muut organisaatioiden ulkopuolella toimivat sidosryhmät tuottavat toisilleen ja muille lisäarvoa yhdessä sovittujen toimintojen ja periaatteiden mukaan. Näitä periaatteita määrittävät hyvin suuresti modernit, kasvavat sekä arvoa jakavat voimavarat, kuten esimerkiksi digitaaliset tiedot, erilaiset datat sekä niiden eteenpäin viemiseen pyrkivät nykyaikaiset teknologiset keksinnöt, kuten erilaiset ohjelmistot sekä automaatiot. Digitaalinen alustaekosysteemi on usein osana monia eri toisistaan riippuvien toimintojen verkostoja, joissa

näiden toimijoiden autonominen tekeminen muodostavat kokonaisuuksia, joiden tuottamat yhteisarvot ovat huomattavasti suurempia kuin osiensa summat. Ekosysteemien avulla palveluntarjoajat sekä heidän yhteistyökumppaninsa kerääntyvät yhteen kehittämään yhdessä kaikkia auttavia erilaisia tuote- sekä palvelukokonaisuuksia ja asiakkaalle arvoa tuottavia kokonaisratkaisuja tiettyjen valittujen teemojen piirissä. (Loikkanen ym. 2017)

Digitaalisen alustatalouden tullessa todella vahvasti osaksi monia liiketoimia on perinteisten toimijoiden ollut vaikeaa ennustaa tilannetta ja varautua uuden liiketoimintamuodon alustatalouden kilpailun alkamiseen. Monilla alustatalousyhtiöillä uudenlainen toiminta ei kuitenkaan ole ollut ongelma. Nämä menestyksekkäät alustatalousyhtiöt siirtyvät hyvin voimakkaasti ja usein onnistuneesti monille niille uusille liiketoiminta-alueille muiden ennakoimatta. Esimerkiksi suurella teknologiayhtiöllä Googlella on toimintoja hyvin monella eri liiketoiminta-alalla aina hakukoneista karttapalveluihin, suoratoistojärjestelmiin, musiikkipalveluihin, mobiilikäyttäjärjestelmiin, itseohjautuviin autoihin ja esimerkiksi kielten kääntämiseen. Tämä alustayhtiöiden jatkuva kehittyminen voi johtaa digitaalisten alustojen totaaliseen muuttumiseen ja muuttaa tuttuja sekä vakiintuneita kilpailija-asetelmiä. (Loikkanen ym. 2017)

Digitaalisessa alustataloudessa uudet erilaiset liiketoimintamuodot ovat aluksi yleensä hyvin pieniä ja suuremmin markkinoihin vaikuttamattomia. Lisäksi nämä liiketoimintamuodot ovat monesti aluksi hitaasti kehittyviä, mutta verkostovaikutuksen avulla ne ovat päässeet kasvaamaan niin huimasti, että niitä on melkein mahdotonta hidastaa. Normaaleja perinteisiä markkinoita monipuolisemmilla idea-alustoilla arvo määrittäytyy usein erilaisissa vuorovaikutuksissa, varsinkin datojen jakamisen kautta myös muiden toimijoiden käytettäväksi. Vuorovaikutuksen syntymiseksi on alustojen kyettävä houkuttelemaan, kytkemään ja osallistamaan alustoihin riittävän paljon kaikkia eri arvontuotannon toimijoita, aina tuottajista käyttäjiin. Aukaisemalla datan näille arvontuotannon muille toimijoille sekä houkuttelemalla niiden avulla uusia käyttäjiä samoille alustoille, on mahdollista toteuttaa monia ekosysteemisiä verkostovaikutuksia, mikä johtaa datan käyttöpiirin laajenemiseen synnyttäen arvon monipuolista kasvua. Monet eri toimijat pystyvät omatoimisesti edelleen kehittämään sekä kaupallistamaan omia uusia innovaatioitaan, ja näin täydentämään jatkuvasti alustojen tarjontaa palveluiden ja tuotteiden osalta. (Loikkanen ym. 2017)

Digitaalisten alustojen avulla luodaan uutta potentiaalia uudelle palveluiden avulla konkretisoituvalla arvonnulle. Näin synnytetään uusia palveluita, joiden avulla voidaan yhdistää, analysoida sekä tulkita alustojen välillä liikkuvaa informaatiota. Uusia teknologioita

käytetään yhtiöiden ja yksityishenkilöiden tarpeiden löytämiseen sekä niiden täyttämiseen. (Loikkanen ym. 2017)

Yleensä digitaalista alustataloutta katsotaan modernina arvonsiirtelyyn viittaavana menetelmänä, jossa dataan sekä sen hyödyntämiseen vaikuttavaa lisäarvoa kontrolloidaan ja muutetaan rahalliseksi arvoksi. Useimmiten kaikki tämä rahallinen arvo ei liiku normaaleilla rahan vaihdannan toiminnoilla. Hyvänä esimerkkinä yksityishenkilöt voivat luopua omasta kerätystä datasta sekä alustojen hyväksi tekemästään työstä korvauksetta, mutta hyvitykseksi saavat palvelun veloituksetta. Alustojen avulla on mahdollista syntyä ennalta arvaamattomia markkina-alueita, ja siten niillä tulee olemaan hyvin merkittävä vaikutus taloudelliselta sekä yhteiskunnalliselta kannalta. (Loikkanen ym. 2017)

Monien eri osapuolien alustoihin liittymisen osallistamiseksi on rakennettu erilaisia alustamalleja, jotta yleisiä sääntöjä sekä palveluita voidaan yhdistellä, analysoida ja tulkita erilaisilla alustoilla jaettavaksi ja lisääntyväksi tiedoksi. Tätä tapahtumaa kutsutaan yleensä rajaresurssitermillä. Rajaresurssit voidaan jakaa yhteistoiminnallisiin ja teknisiin rajaresursseihin. Yhteistoiminnallisia resursseja ovat muun muassa monet erilaiset sopimukset ja alustoilla toimivat säännöt, joissa eri alustaekosysteemien toimijajoukot kontrolloivat alustojensa liiketoimintalogiikkaa, osallistumisen ohjeita, verkostosuhteiden kehittämistä sekä vastavuoroisten vaihtotulojen kehittämistä. Teknisillä rajaresursseilla, esimerkiksi ohjelmointien rajapinnoilla ja ohjelmistokehitysalustoilla, varmistetaan datan niin sanottu tekninen liikkuminen eri ohjelmistososastojen sekä alustojen osajärjestelmien välissä. (Loikkanen ym. 2017)

Digitaalisten alustaekosysteemien sekä tällaisten alustaekosysteemien tekijöiden tehtävänä on datan ja datan liikkeen hallinta, kuten esimerkiksi rajaresurssien tehokas ohjaaminen. Sen lisäksi alustaekosysteemien tekijöiden on pidettävä huoli omasta kyvykkyydestään analysoida sekä hyväksikäyttää data-aineistoja. Tietoja täytyy oppia ja pystyä louhimaan, mallintamaan, yhdistelemään sekä tulkitsemaan samanaikaisesti yhdistelemällä erilaisia data-aineistoja, mikä taas muuttaa normaalin datan älydataksi, ja näin ollen tekee mahdolliseksi datan käyttämisen asiakasarvon kasvattamiseen. (Loikkanen ym. 2017)

2.3.2 Vertaistalous

Vertaistaloutta (*peer-to-peer economy, P2P*) voidaan määritellä monin eri tavoin. Vertaistalous pohjautuu ilmiönä moniin erilaisiin ajatuksiin yksityishenkilöiden välisestä kaupasta toistensa kanssa ja sitä myöten arvonluonnista. Vertaistalouden piirissä olevat yksityishenkilöt ovat ikään kuin pieniä mikroyrittäjiä. Vertaistaloudessa rajanveto mikroyrittäjän tekemän työn ja ammattimaisesti virallisten yritysten nimissä tehdyn työn välillä ei ole aina täysin selvä. Jakamistalouden termiä käytetään usein vertaistalouden ilmiöstä puhuttaessa, ja se kuvaakin hyvin lähellä olevaa asiaa. Jakamistalouden voidaan nähdä kuitenkin usein tarkoittavan yleistä palveluiden ja tuotteiden jakamista eikä niinkään liiketoiminnallista asiaa. Vertaistalouden voidaan sen sijaan määritellä tarkoittavan taloudellisen hyödyn takia muodostuvaa vaihtokauppaa, jossa vaihtokaupan kaikki osalliset ovat samanarvoisia keskenään, mitä itseasiassa vertais-termi vertaistaloudessa tarkoittaakin. Vertaistalouden voidaan siis määritellä viittaavan tapahtumiin, joissa yksityishenkilöt tarjoavat monia erilaisia palveluita ja tuotteita, kuten majoitusta ja kuljetuspalveluita, taloudellisten kannustimien houkuttelemana. (Mauri, Minazzi, Nieto-García & Viglia. 2018)

Digitaalista alustataloutta pidetään usein yhtenä useista tavoista toimia osana jakamistaloutta. Vertaistaloutta taas pidetään yhtenä suurena osana digitaalista alustataloutta. Euroopan unionissa on tehty rajanvetoja määritelmällisesti digitaalisen alustatalouden ja vertaistalouden välillä muun muassa eri osapuolien roolituksissa, joissa vertaistaloudessa alustan eri osapuolia pidetään yhtä arvokkaina (*peer-to-peer, P2P*). Digitaalista alustataloutta määriteltäessä puolestaan myös yrityksillä on yleisesti mahdollisuus alustojen avulla tarjota palveluitaan sekä tuotteitaan yksityishenkilöille (*business-to-customer, B2C*). Rajanveto on kuitenkin ajoittain vertaistalouden ja digitaalisen alustatalouden välillä hyvin vaikeaa, koska nykyään alun perin vain vertaistalouden toimintoihin tarkoitetuilla alustoilla, kuten esimerkiksi majoituspalveluja tarjoavan Airbnb:n alustalla, on mahdollisesti myös useita liiketoimintaa harjoittavia yrityksiä, mikä on aiheuttanut Airbnb:n alustan muuttumisen alun perin vertaistalouden palvelualustasta myös digitaalisen alustatalouden palvelualustaksi. (Euroopan talous- ja sosiaalikomitea 2016)

2.3.3 Alustatalouden toimijat majoitusliiketoiminnassa

Couchsurfing

Alustatalouden avulla toimivassa majoitusliiketoiminnassa Couchsurfing International on yksi merkittävimmistä majoituspalveluita tarjoavista alustoista. Couchsurfing on internetissä oleva majoituspalvelualusta, jonka alkuperäinen tarkoitus oli auttaa ihmisiä saamaan maksuton majoitus heidän matkoillaan. Lisäksi Couchsurfingin yksi pääasiallinen tavoite alun perin oli auttaa ihmisiä tutustumaan matkoillaan paikallisiin kulttuureihin ja saada lisää paikallisia kontakteja eri puolilta maailmaa. Couchsurfingin alusta pohjautuukin vahvasti kaikkien käyttäjien vastavuoroisuusperiaatteelle, vaikka Couchsurfing ei siihen erikseen pakotetusti velvoitakaan, vaan ihmiset ovat lähteneet siihen itse mukaan. Couchsurfing-majoituspalvelu perustettiin vuonna 2004, ja se on kerännyt vuosien aikana yli 14 miljoonaa käyttäjää yli 150 maassa ympäri maailmaa. (Couchsurfing.com 2019)

Couchsurfing.com yritti aluksi profiloitua tuottoa tavoittelemattomaksi organisaatioksi, kunnes Couchsurfingin rekisteröitymisessä tuli ongelmia Yhdysvaltojen lainsäädännön vuoksi. Yhdysvalloissa laki ei määritellyt lyhytaikaisten majoitusten tarjoamista alustojen avulla hyvän tekeväisyydeksi. Näin Couchsurfingista tuli korporaatio, joka voidaan määritellä pienen tuoton yhtiöksi. Kun tämä muutos saatiin päätökseen, sai Couchsurfing sen haluamat ja tarvitsemat toiminnot, joilla se pystyy kattamaan alustojensa kehityskustannukset. Työntekijöiden rekrytointi tuli helpommaksi, ja lisäksi Couchsurfing pystyy muutoksen myötä helpommin huomiomaan työntekijöidensä, yhteisönsä ja ympäristön tarvitsemat asiat sen päätöksenteossa. Couchsurfingin ylimmän johdon mukaan yhtiön tarkoitus oli esittäytyä ulospäin erityisesti kaikille hyvää tekevänä sekä hyvin tarkoituksiin pyrkivänä yhtiönä, joka erottuu muista alan toimijoista erinomaisella markkinoinnillaan. Couchsurfingin tuotto koostuukin pääosin vain sille annetuista suorista lahjoituksista eikä muiden alustojen tapaan komissioista. Hyvänä esimerkkinä voidaan pitää vuotta 2009, kun Couchsurfingin yli miljoonan euron liikevaihdosta oli vain noin 6000 euroa jostain muualta kuin ihmisten tai yritysten antamista lahjoituksista. Lahjoituksista saaduilla tuotoilla Couchsurfing onkin kattanut täydellisesti alustojen ylläpitämisestä aiheutuneet menonsa aina työntekijöiden palkoista palvelimiin. (Pilz, 2012)

Couchsurfingin liiketoimintoja käsiteltäessä on mahdollista tehdä johtopäätös, että sen tärkein asiakasryhmä on Couchsurfingin alustan käyttäjät, jotka ovat joko majoituspaikan tarjoajia tai

majoittujia. Ylivoimaisesti merkittävin toiminnan edellytys Couchsurfingin alustalle ovat sen palvelun käyttäjät ja näiden yksityishenkilöiden jakamat asunnot. Alustan merkittävin tehtävä taas on yksityishenkilöiden sitouttaminen yhteisön rakentamiseen. Näiden toimien toteutusta Couchsurfing helpottaa tarjoamalla käyttäjilleen varmennuspalvelun, jonka päätarkoituksena on helpottaa turvallisten ja uskottavien majoituksen tarjoajien sekä majoittujien tavoittamista alustalta. Kun majoituksen tarjoajat ja majoittajat vahvistavat osoitteensa, maksutietonsa sekä puhelinnumerosa, saa alustalla toimija lisää luottamusta muilta alustalla toimijoilta, koska alusta suosittelee internetsivuillaan alustaa käyttäessä tutkimaan muiden osapuolten tarjoamat tiedot ennen varaamista. Tämän lisäksi käyttäjillä on mahdollisuus antaa palautetta molemmiin puolin alustan avulla, ja tästä syystä yhteisö pystyy luomaan luottamusta alustalla toimijoiden välille sekä kattamaan samanaikaisesti liiketoimintakentässä olevat asiakkuudet. Couchsurfingin alustan arvolupauksena pidetään yleisesti luotettavasti ja turvallisesti järjestettyjä yöpymisiä sekä niissä onnistumista, henkilöiden tuttavuuksien lisäämistä ja kulttuurinvaihdon mahdollistamista osapuolten välillä (Couchsurfing 2019). Majoituspalvelualustan kanavina toimivat sen internetsivut ja Couchsurfingin kehittämä matkapuhelinsovellus, joiden avulla yöpymisten järjestäminen, peruminen sekä varauskalenterin muuttaminen onnistuu helposti internetin välityksellä. (Couchsurfing 2019)

Alustan ja palvelun tuotto syntyy Couchsurfingin johtajien vuonna 2015 antaman haastattelun mukaan yhtiön tarjoamista varmistuspalveluista, sekä tulevaisuudessa myös alustalla toimijoiden jaottelusta ilmaiskäyttäjiiin sekä maksaviin asiakkaisiin. Samassa Couchsurfingin johtajien haastattelussa todetaan, että tulevaisuudessa ei ole poissuljettua mainokset tai alustan majoittajien ja majoittujien palvelumaksut, mikäli Couchsurfingille tulee tarve lisätuotoille alustan eteenpäin viemiseen. (Couchsurfing 2015)

Alustalla on majoittujien ja majoittajien välillä hyvin yleistä monien erilaisten tapahtumien ja tapaamisten mahdollistaminen, mitkä voivat sisältää muun muassa yhteisiä jälleennäkemisiä, ruokailuhetkiä, paikallisiin tutustumista ja jopa urheilukursseja. Couchsurfing mainostaa internetsivuillaan mahdollistavansa maailmassa olemisen sillä tavalla, mitä rahalla ei voisi saada. Alusta hyödyntääkin monia eri jakamisen tuomia mahdollisuuksia, koska yhteisen kokemuksen luominen tuo ihmisiä yhteen sekä pystyy luomaan käyttäjien välille uusia ystävyksiä. Näissä yhteyksissä rahan merkitys alustan käyttämisessä sekä sitä myöten vaihdannan laskeminen on mitätön. Habibi ym. (2017) toteavatkin jokaisen yöpymisen ja transaktion olevan ainutkertainen elämys, eikä kyseinen ihmisten välinen tapaaminen olisi mahdollista ilman

asuntoaan tai huoneistoaan palvelun kautta tarjoavaa majoittajaa. Näistä syistä alustan toimivuus on hyvin riippuvaista muista sillä toimivista toimijoista sekä heidän omista toimistaan. (Habibi ym. 2017)

Airbnb

Airbnb Inc. on majoituspalveluja tarjoava yhdysvaltalaisyritys. Kuten johdannossa kerrottiin, Airbnb on yksi hyvistä tyyppiesimerkeistä lyhytaikaista asunnonvuokrausta tarjoavasta alustataloudesta, ja se yhtiönä tarjoaa niin yrittäjille kuin yksityisille ihmisille mahdollisuuden vuokrata asuntoaan lyhytaikaisesti ihmisille joka puolelta maapalloa. Sijoittajat pitävät yleisesti 10-15 prosentin sijoitetun pääoman tuottoa hyvänä, ja edellä mainitut yli 100 prosentin tuotot ovatkin suuri syy asuntosijoittajien suureen kiinnostukseen jakamis- ja alustataloutta kohtaan. (HS 2018)

Vuosien aikana majoituspalveluja tarjoava Airbnb on noussut kyytipalvelu Uberin ohella alustatalouden malliesimerkiksi. Airbnb:llä on yli viisi miljoona huonetta, huoneistoa tai taloa 81000 kaupungissa jopa 191 maassa ympäri maailman. Sen markkina-arvoksi arvioidaan ainakin 38 miljardia dollaria. Yhtiö tekee suurimman osan tuloksestaan veloittamalla jokaisesta varauksesta palvelumaksuja kolme prosenttia majoittajalta ja 0-20 prosenttia majoittujalta majoituksen hinnasta. Airbnb ei ole sijoittanut varjoaan kiinteistöihin niin kuin monet hotelli-yhtiöt. Sen kasvu riippuu majoittajien ja majoittujien lukumäärästä Airbnb:n alustalla. (Forbes 2018)

Deepin (2015) näkemyksen mukaan Airbnb:ssä olevat tärkeimmät sidosryhmät ovat Airbnb-alustan asiakkaat, jotka ovat joko lyhytaikaista majoitusta tarjoavia majoittajia tai näitä majoituksia varaavia asiakkaita. Hyvin monessa tapauksessa majoittuja on samalla majoittaja. Vuokrattavia kiinteistöjä ja huoneistoja kuvaavat valokuvaajat ovat myös yksi Airbnb:n sidosryhmistä. Valokuvaajat parantavat Airbnb:n kohteisiin luottamista, ja ne auttavat majoittujien tekemää valintaa majoituksen suhteen, kun jokaisesta Airbnb:ssä vuokrattavasta asunnosta on saatavilla todenmukaisia kuvia. Majoittajien ei tarvitse maksaa valokuvauksesta, vaan Airbnb tarjoaa palvelun ilmaiseksi. Oleellinen sidosryhmä ovat myös sijoittajat sekä muut, esimerkiksi maksuja käsittelevät osapuolet. Palvelun asiakkaita sekä samalla käyttäjiä ovat asuntojen omistajat, joiden pääasiallisena tehtävänä on tehdä tuottoa Airbnb:n alustalla vuokraamalla asuntoja

lyhytaikaisesti ja asuntojen vuokraajat, jotka haluavat hyvää ja halpaa majoittumista kodinomaaisessa ympäristössä eri puolilla maailmaa. Muut tärkeät osatekijät majoittajien ohella ovat heiltä palvelun piiriin saadut asunnot ja alustan käyttäjien luoma yhteisö. Hyvin merkittävässä asemassa ovat myös Airbnb:n henkilöstö ja alustan käyttöön tarvitsemat erilaiset digitaaliset ratkaisut. Alustalla toimivien yhteisöjen lisääminen, majoittajien ja majoittujien kokonaismäärän kasvattaminen sekä palvelun prosessointi parempaan suuntaan ovat alustan päätavoitteita. Alusta toimii monilla eri kanavilla, kuten Airbnb:n kotisivuilla sekä mobiilisovelluksessa, joiden kautta lyhytaikaisen majoituksen tarjoaminen sekä tämän majoituksen varaaminen tapahtuvat. (Airbnb, 2019.)

Airbnb:n majoittujien ja majoittajien väliset kokemukset majoittumisesta saadaan esiin muille käyttäjille Airbnb:ssä olevan palauteominaisuuden avulla. Sen kautta majoittajat sekä majoittajat voivat kertoa erikseen kokemuksensa jokaisesta interaktiosta toisilleen. Myös mainoksilla, sosiaalisella medially ja asiakaspalvelulla voidaan luoda sekä sitouttaa käyttäjien suhdetta alustaa kohtaan. Airbnb antaa arvolupauksena majoittajalle korkean tuottopotentiaalin sekä tarjoaa vakuutuksen majoittajalle jopa 600 000 Yhdysvaltain dollariin asti asuntoa kohden erilaisten vahinkojen varalle, joita Airbnb-asukas voi majoittumisensa aikana aiheuttaa. Asunnoissa majoittuville alusta pystyy tarjoamaan useimmissa tapauksissa hyvin halpaa majoituksen hintaa ja erilaisia vaihtoehtoja hotellimajoituksille sekä hyvin uniikkeja kohteita. Airbnb-palvelun kulut tulevat suurimmaksi määrin teknologian ylläpito- ja kehityskustannuksista sekä henkilöstökuluista. Tuottoja Airbnb taas saa palvelumaksujen avulla, joita Airbnb saa jokaisen asunnon vuokraamiseen johtaneesta varauksesta niin majoittajalta kuin majoittujaltakin yhteensä noin 0-20 prosenttia varauksesta riippuen. (Deep 2015.)

Habibi ym. (2017) kertovat, että Airbnb tavoittelee tuottoa alustapalvelulla. Lisäksi yhtiö yrittää luoda samanaikaisesti monia erilaisia kytköksiä majoittujien ja majoittajien väliin. Airbnb tarvitsee palvelussaan voimavarojen jakoa palvelun käyttäjien välillä, esimerkiksi tässä tapauksessa asunnon, huoneiston tai veneen jakamista. Alustan käyttämisessä on tärkeää majoittajan ja majoittujan yhteistyö laskea majoittumisten pituus sekä majoituksesta tapahtuvat kustannukset ennen kuin majoitusta varataan. Maksu voi tapahtua ennakkoon tai paikan päällä, ja majoituksen osapuolet voivat päättää sen yhdessä parhaaksi näkemällään tavalla. Koska suuret rahamäärät liikkuvat käyttäjiltä toisille alustan avulla on myös erityisen tärkeää, että se on turvattu. Turvallisuuden tunteen tulee välittyä myös käyttäjille, koska jotta alusta toimisi, on palvelun käyttäjien luomalla yhteisöllä sekä yhteisöön kuuluvilla henkilöillä oltava turvallista yhteis-

työtä ja luottamus palveluun. Airbnb:n yksi suurimmista eduista onkin luottamus, jonka se pystyy luomaan alustan avulla majoittajan ja majoittujan välille. (Habibi ym. 2017) Majoittajan sekä majoittujan väliset kanssakäymiset tekevät lisäksi yleisestä majoittumiskokemuksesta monesti ainutkertaista. (Belk, 2014)

Booking.com

Booking.com on vuonna 1996 Amsterdamissa Alankomaissa perustettu matkailualan yritys, joka on noussut hyvin lyhyessä ajassa yhdeksi matkailun mahtavimmista alustatalousyrityksiksi maailmanlaajuisesti. Sen emoyhtiö Booking Holdings Inc:n kautta operoiva Booking.com työllisti vuonna 2019 melkein 20 000 työntekijää yli 70 valtiossa eri puolilla maailmaa. (Booking.com 2019)

Booking.comin tavoitteena on helpottaa sen käyttäjiä toteuttamaan omia elämyksiään missä päin maailmaa alustan käyttäjä onkin. Booking.com kehittää kokoaikaisesti digitaalisia tekniikoitaan, jotta se pystyy tekemään käyttäjille matkustamisesta vaivatonta. Booking.com haluaa yhdistää matkailijat maailman monipuolisimpaan valikoimaan upeita majoituspaikkoja. Se haluaa tarjota monia erilaisia vaihtoehtoja aina halvoista pienistä huoneista täyden palvelun all-inclusive viiden tähden lomahotelleihin, puissa sijaitseviin majoihin sekä jopa jäägluihin. Booking.com-alusta on käytettävissä sen internetsivustolla ja mobiilisovelluksessa. Lisäksi Booking.com toimii melkein 50 kielellä, sekä sillä on ollut yhteensä yli 28 miljoonaa rekisteröintiä sekä noin 150 000 kohdetta 228 maassa ympäri maailmaa. (Booking.com 2019)

Booking.com-alustan avulla varauksia tapahtuu päivittäin melkein kaksi miljoonaa. Booking.com tarjoaa erilaisia kohteita riippumatta siitä, millainen tarve majoitukselle on. Asiakkaan ollessa loma- tai työmatkalla, voivat asiakkaat vuokrata juuri heille tilanteeseen parhaiten käyvän majoituksen nopeasti sekä vaivattomasti Booking.com-majoitusalueen avulla. Booking.com ei veloita mitään varaamiskuluja asiakkaalta sekä lupaa myös hyvittää asiakkaalle majoituksen hinnan erotuksen, jos asiakas löytää saman majoituksen halvemmalla joltain muulta alustalta. Booking.com tarjoaa majoittajien ja asiakkaiden käyttöön oman asiakaspalvelun, joka tukee sen alustan käyttäjiä jokaisena vuorokaudenaikana melkein 50 eri kielellä. Internetsivustollaan "www.booking.com", Booking.com tarjoaa loppukäyttäjälle ilmaisen online-varauspalvelun, jota kaikki majoittajat, kuten asuntojen vuokraajat, hotellinomistajat ja

muut majoittajat, voivat käyttää tuotteidensa ja varauspalveluidensa tarjoamiseen, ja jota sivuston käyttäjät voivat käyttää varausten tekemiseen. Booking.com ei itsessään tarjoa tai myy majoituspalveluita vaan toimii alustana, joka yhdistää majoittajan ja majoittujan. Majoittuja on suorassa sopimussuhteessa majoittajaan tai majoituksen palveluntarjoajaan. Booking.com välittää tietoa majoittujan ja majoittajan välillä. (Booking.com 2019)

Majoittajat, joiden majoituspalvelut ovat näkyvillä Booking.comin internetsivustolla ovat sopimussuhteessa Booking.comiin. Osana tätä sopimussuhdetta Booking.com vastaanottaa komission palveluntarjoajalta sen jälkeen, kun asiakas on yöpynyt palveluntarjoajan majoituksessa tai muuten hyötynyt palvelusta tai tuotteesta. Booking.com veloittaa majoituksen hinnasta vähintään 15 prosenttia majoittajalta. Majoittaja voi halutessaan myös maksaa suurempaa komissiota. Suurempaa komissiota maksaessaan majoittajan kohteet sijoittuvat paremmin algoritmin tekemissä hakutuloksissa. Tämä algoritmi ottaa huomioon useita ehtoja, muun muassa majoittajan arvostelut, hinnat, asiakaspalveluhistorian, tietyt varaustiedot, komissioprosentin ja ajoissa maksetut komissiot. Hakutulossivulla on nähtävillä maan, alueen tai kaupungin mukaan etsittyjen majoituspaikkojen määrä. Majoituspalveluntarjoajat päivittävät hintansa, saataavuutensa ja vaihtoehdonsa itse omien majoittajan hallintasivujensa kautta. (Booking.com 2019)

2.4 Majoituspalvelujen sääntely

Majoituspalvelut kuten Airbnb ja Booking.com ovat tuoneet matkailijat yksityisasuntojen naapureiksi. Matkailijoille tämä on tuonut suuria helpotuksia hotelleja edullisemmän hinnan, kodinomaisen asumisen ja varaamisen helppouden takia. Haitoiksi luokitellaan usein asumisen vuokratason nousu sekä mahdolliset häiriötilanteet. Monet suosittu matkailukaupungit muun muassa New Yorkista Amsterdamiin ovat aloittaneet lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittamisen ja lisänneet sen valvontaa. (Yle 2019)

Haar & Anger julkaisivat vuonna 2018 UnFairbnb-raportin, joka on toteutettu yhdessä yritysten lobbaustoimintaa EU:ssa tarkkailevan Corporate Europe Observatoryn kanssa. Raportin mukaan EU:n komissio suhtautuu välinpitämättömästi lainsäädännössään lyhytaikaisia majoituspalveluita tarjoaviin alustatalouden palveluihin. Monet majoituspalvelut välttävät rajoituksia vetoamalla EU:n sisämarkkinasääntöihin. (Haar & Anger 2018)

EU:n komissio laatikin vuonna 2018 lausunnon jäsenmaille lyhytaikaisen majoitustoiminnan periaatteista sekä hyvistä käytännöistä. Komission lausunnossa todetaan, että yksittäiset kaupungit eivät saa rajoittaa lainvastaisesti markkinoita. Lausunnossa kuitenkin nostetaan esille, että lyhytaikaisen majoitustoiminnan rajoittaminen on mahdollista siinä tapauksessa, kun yleinen etu sitä vaatii. Rajoitukset eivät kuitenkaan saa olla hyvä tavan vastaisia. (Euroopan komissio 2017)

UnFairbnb-raportissa Haar & Anger (2018) kertovat, että majoituspalvelualustat ovat nostaneet monissa kaupungeissa asuntojen hintoja sekä yleistä vuokratasoa. Raportin mukaan erityisesti suosituissa matkailukohteissa asuntojen ja erilaisten huoneistojen lyhytaikainen vuokraaminen matkailijoille on asuntosijoittajalle aina kannattavampaa kuin pitkäaikaiselle vuokralaiselle vuokraaminen. Haar & Anger pitävät tästä näyttönä EU:n komission vuonna 2017 tekemää tutkimusta, jonka mukaan 64,5 prosenttia kohteista on auki koko vuoden. Kaiken kattavia arvioita majoituspalvelualustojen vaikutuksien suuruudesta eri kaupunkien vuokrien hintoihin ei ole saatavilla, mutta muun muassa Barcelonassa majoituspalvelualustojen vaikutuksen arvioidaan olevan erittäin merkittävä.

InsideAirbnb on majoituspalvelualustoista juuri Airbnb:tä analysoiva internetsivusto, joka kertoo varaustilastoja Airbnb:n alustalta. Sivuston mukaan Amsterdamissa oli vuonna 2019 yli 20 000 kohdetta, kun vuonna 2013 Airbnb tarjosi Amsterdamissa vain 4 500 huoneistoa tai asuntoa. Vuonna 2019 Amsterdamissa sai vuokrata majoituspalvelualustojen välityksellä lyhytaikaiseen vuokraukseen korkeintaan 30 päiväksi kalenterivuoden aikana. Amsterdamissa jokaisen majoittajan pitää myös raportoida majoituksista kaupungin viranomaisille. Lisäksi henkilömajotusrajana on neljä aikuista samanaikaisesti. InsideAirbnb-sivusto kuitenkin paljastaa, että Amsterdamin Airbnb-kohteista yli 5 000 on vuokrattavissa yli 60 vuorokaudeksi, ja yli 1 000 kohteessa oli mahdollisuus majoittua yli neljä henkilöä. (InsideAirbnb 2019)

Lyhytaikaisen vuokrauksen valvonta on ollut hyvin haastavaa sille rajoituksia antaneissa kaupungeissa. Monet kaupungit ovat palkanneet valvojia tarkkailemaan lyhytaikaisen vuokrauksen toimintaa ja raportoimaan kaikista kaupungin rajoitusten rikkojista. Valvonta tapahtuu majoituspalvelualustojen internetsivuja seuraamalla ja dataa analysoimalla. Nykyään lyhytaikaista vuokrausta on rajoitettu monissa maissa ja kaupungeissa ympäri maailmaa. Selvää kantaa alustatalouden toiminnan rajoitusten suhteen ei ole vielä saatu selvitettyä valtiokohtaisesti. Syynä tähän ovat muun muassa ilmiön ja ongelmien tuoreus. (Yle 2019)

Pariisissa on InsideAirbnb:n (2019) internetsivun mukaan yli 60 000 lyhytaikaisen vuokrauksen kohteena olevia asuntoja sekä huoneistoja tai niissä olevia erillisiä huoneita. Pariisin keskustassa asuntoa voi kaupungin mukaan vuokrata lyhytaikaisesti matkailijoille neljä kuukautta vuodessa. Asunto pitää rekisteröidä erilliseksi lyhytaikaisen vuokrauksen kohteeksi kaupungille. Kaupunki veloittaa 1,5 euron maksun jokaisesta majoittujasta yötä kohti. Kaupungilla on suuret rangaistukset, mikäli sääntöjä rikkoo. Asunnon lyhytaikaisesti vuokraavalle majoittajalle voidaan antaa korkeimmillaan jopa 25 000 euron rangaistus.

New Yorkissa Yhdysvalloissa lyhytaikaisia vuokrauskohteita oli Airbnb-alustalla vuoden 2019 alussa 47 500. New Yorkissa lyhytaikaista majoitusta ja vuokrausta koskevat säännöt ovat yhdet ankarimmista maailmassa. Mikäli talossa on yli kolme erillistä asuntoa, ei siinä olevan asunnon vuokraaminen alle kuukaudeksi ole sallittua, ellei asunnon vuokraaja asu samassa huoneistossa myös itse. Kokonaista asuntoa ei siis saa kaupungin sääntöjen mukaan vuokrata alle kuukaudeksi. New Yorkin kaupunki on antanut maksimirangaistukseksi 7 500 dollarin suuruisen sakon. InsideAirbnb:n (2019) mukaan melkein puolissa asunnoista tai huoneistoista on varausmahdollisuus yli kahden kuukauden ajaksi kalenterivuodessa. Ainoastaan ”oman kodin” vuokraaminen lyhytaikaisesti on sallittua säännöissä. Monen asunnon lyhytaikaisesti vuokraaminen tuottomielessä on siis New Yorkissa periaatteessa kokonaan kiellettyä. Yksittäisten huoneiden vuokraaminen New Yorkissa on sen sijaan sallittua Airbnb:n sekä muiden lyhytaikaisia majoituspalveluita tarjoavien sivustojen avulla. (Yle 2019)

Lontoossa on maailman eniten tarjolla lyhytaikaisia vuokrauskohteita majoituspalveluiden kautta. Niitä oli tammikuussa vuonna 2019 tarjolla yli 77 000. Lontoossa asuntoa tai huoneistoa saa vuokrata lyhytaikaisesti maksimissaan kolmeksi kuukaudeksi vuodessa. InsideAirbnb kertoo, että melkein puolet Airbnb-kohteista oli tarjolla kaupungin antamaa sallittua kolmen kuukauden aikaa pidemmälle ajalle. (InsideAirbnb 2019)

Mallorcan saarella paikallishallinto vuonna 2018 kielsi suuren osan lyhytaikaisen majoituksen tarjoamisesta saarella. Kieltoon päädyttiin, koska saaren viranomaiset havaitsivat Mallorcalla yli 25 tuhatta lyhytaikaista vuokra-asuntoa tai -huoneistoa, joilta ei löytynyt tarvittavaa lisenssiä. Mallorca on kieltänyt kerrostalojen lyhytaikaismajoituskohteet kokonaan. Mallorcalla taas omakotitaloja on sallittua vuokrata lyhytaikaisesti, mikäli omakotitalo on riittävän kaukana

suojelluista alueista tai on riittävän kaukana lentokentästä. Vaikka Mallorca on asettanut huimasti rajoituksia koskien lyhytaikaista vuokrausta, on siellä silti pelkästään Airbnb:n alustalla noin 15 tuhatta kohdetta. (InsideAirbnb 2019)

Barcelonassa lyhytaikaisten vuokraajien on rekisteröitävä kohteensa viranomaisille, jotta kaupunki voi seurata asuntoja ja verottaa niiden omistajia. Airbnb sekä Barcelonan kaupunki ovat päässeet sopuun siitä, että viranomaisilla on jatkossa mahdollisuus päästä näkemään Airbnb:n tietoja sen alustalla olevien asuntojen sijainnista Barcelonassa ja ketkä niitä vuokraavat. Barcelonassa on ollut vuosien mittaan tasaisesti melkein 20 000 lyhytaikaista asunnon vuokrauskohdetta Airbnb:ssä. (Yle 2019)

Berliinissä lyhytaikainen asunnon vuokraaminen ilman kaupungin lupaa on hyvin useissa tilanteissa lainvastaista. Berliinissä maksimirangaistukseksi lyhytaikainen vuokraaja voi saada jopa 100 000 euron sakon. Berliinissä henkilö voi vuokrata majoituspalvelualustojen kautta ”kakkosasuntoa” kolmeksi kuukaudeksi vuodessa. Asunnon tulee myös olla rekisteröity kaupungin järjestelmään. (Yle 2019)

Japanissa Tokion ja Osakan alueilla lyhytaikaista vuokrausta saa Airbnb:n avulla harjoittaa enimmillään 180 vuorokautta vuoden aikana. Lakeja lyhytaikaisesta vuokraamisesta on kuitenkin kiristetty siltä osin, että Japanissa lyhytaikaisesti asuntoaan vuokraavalla täytyy olla käytössään jokaisella asunnolla oma rekisteröintinumero. Ilman asunnon virallista rekisteröintiä on Japanissa laitonta vuokrata lyhytaikaisesti mitään majoitusta. Vaikka Japanissa lakeja onkin kiristetty, niin niistä huolimatta uudet säännöt sallivat Airbnb-majoituksen temppeleissä historiallisista syistä. (Yle 2019)

Suomessa lyhytaikaisen majoituksen osalta ei ole aina selvää, minkä lainsäädännön piiriin toiminta kuuluu, sillä rajanveto ammattimaisen ja satunnaisen majoitustoiminnan välillä on joissain tilanteissa vaikeaa. Ongelmaa pohditaan työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalouden haasteita käsittelevässä työryhmässä. (Raeste 2018)

Verohallinnon mukaan alustatalouden voimakas kasvu voi aiheuttaa monia uusia tilanteita ja ongelmia, koska ilmiö tulee hyvin todennäköisesti muuttamaan suomalaista yhteiskuntaa sekä verokertymää. Verohallinnon jo entuudestaan käytössä olevien käytäntöjen mukaisesti tämän kaltaisia vaihtokauppoja, joissa muodostuu taloudellista arvoa, tulee myös verottaa sen arvon

mukaan. Verohallinnon esityksen mukaan käytäntöä täytyisi muokata niin, että yksityishenkilöt kokisivat verotuksen mahdollisimman oikeudenmukaisena. Verohallinto tiedostaa, että sääntelyllä ei saisi tukahduttaa uusien teknologioiden mahdollistamaa taloudellista vaikutusta talouskasvuun. (Verohallinto 2018)

Raeste (2018) Helsingin Sanomissa kertoo, että alustatalouden mahdollisia seurauksia voisi olla hotellien maksamien arvonlisäverojen supistuminen ja kansalaisten tulojen ja sitä myöten tuloverojen kasvaminen. Verohallinnolla suuri huolenaihe alustatalouden avulla toimivien toimijoiden verotuksessa on se, että veroja ei välttämättä tilitetä ollenkaan, koska rahat liikkuvat ainoastaan ulkomaisissa verkkopalvelimissa, joiden tietoihin verottajalla ei ole pääsyä. Esimerkiksi Tanskassa Uberia käyttävistä ajajista vain harva ilmoitti saadut tulonsa oikein paikalliselle verottajalle.

Mikäli verojen laiminlyönti yleistyy alustatalouden aloilla, vaikuttaa se olennaisesti kansalaisten yleiseen verojenmaksumoraaliin, ja näin ollen on mahdollista, että muidenkin veronmaksajien motivaatio verojen maksuun laskee. Verohallinto teki vuonna 2018 kyselytutkimuksen, jonka mukaan vain hieman alle puolet kyselyyn vastanneista piti erittäin tai varsin todennäköisenä alustatalouden digialustoilla toimivien toimijoiden hoitavan verojenmaksamisen oikein lain mukaan. (Verohallinto 2018)

Euroopan unionissa on ehdotettu, että valtiot voisivat varautua alustatalouteen muokkaamalla verolakejaan nykypäivän digitalisaation mukaisiksi niin, että yksityishenkilöt voisivat tiettyyn määrättyyn rajaan asti tehdä pienliiketoimintaa ilman merkittäviä verojen lisäyksiä. Lisäksi on ehdotettu, että jäsenvaltiot voisivat vaatia suuria alustatalousyhtiöitä pitämään kirjaa niissä tapahtuvissa kaupankäynneistä ja jopa mahdollisesti määrätä suuret alustatalousyhtiöt keräämään tietoja, sekä olemaan yleisesti tilivelvollisia jokaisen jäsenmaan veroviranomaiselle. (Raeste 2018)

Suomessa verohallinto (2018) on nostanut esille sen oman aktiivisuuden yhdeksi ratkaisuksi alustatalouden verojen hallintaan siten, että verohallinto tekisi verotuksesta jokaiselle taholle niin vaivatonta ja helppoa, että alustatalouden toimijoidenkin olisi helppoa toimia verolakien mukaisesti. Verohallinto kertoo Tanskan esimerkistä, missä Airbnb on päässyt sopuun yhdessä paikallisen verohallinnon kanssa muun muassa rahaliikenteen ja käyttäjätietojen lähettämisestä verohallinnolle. Airbnb voi hyödyntää yhteistyötään verohallinnon kanssa markkinoinnissaan

esimerkkinä vastuullisesta toiminnastaan yhteiskunnassa. Verohallinnon mukaan tietojen luovutus ei kuitenkaan ole välttämättä ongelmatonta. Se näkee tämän avaavan mahdollisuuden jollekin toiselle alustayhtiölle tulla markkinoille ja mainostaa toimintaansa sillä, että alustan palvelun käyttäjien kaikki alustalla olevat tiedot tulevat pysymään salassa. (Raeste 2018)

Verohallinnon pääjohtaja Markku Heikura kertoo, että alustataloudessa toimivat toimijat tarvitsevat maailmanlaajuisia tai vähintään Euroopan unionissa olevien valtioiden välisiä yhteisiä pelisääntöjä. Kaikkein tehokkainta Heikuran mukaan olisi pystyä velvoittamaan yksityishenkilöiden ja yritysten alustatalousyrityksien kautta saama rahaliikenne täsmällisesti verottajille, tai vielä parempi olisi, jos verottaja voisi periä ennakkoveroja heti kun mahdollista. Heikuran mukaan myös Euroopan unionin komissio on aloittanut jo EU-maiden välillä neuvottelut siitä, kuinka tiedonsaanti alustatalousyrityksistä tulisi oikein toteuttaa. Tavoitteena onkin saada alustatalouden verotuksessa yksimielisyys jo lähitulevaisuudessa. Suomessa verohallinto ei ole julkaissut tähän mennessä tarkkaa arviota siitä, täytyisikö alustatalousyritykset velvoittaa alustojen tietojen jakamiseen Suomen omalla lainsäädännöllä vai EU-direktiivien avulla, ja täytyisikö kaikki nämä tiedot saada kerättyä Euroopan unionin vai Suomen tasolla. (Verohallinto 2018)

2.5 Vuokratuottoon vaikuttavat tekijät asunnoissa

Oravan ja Turusen (2016, 63-64, 150-166) mukaan asunnon vuokratuottoon vaikuttavat monet erilaiset tekijät. Sijainti on yksi tärkein tekijä siihen, kuinka korkea vuokratuotto ja vuokra-astetta voi vuokrakohteelta saada. Myös asunnon koko ja huoneluku vaikuttavat merkittävästi asunnon vuokratuottoon ja sen vuokrapotentiaaliin. Pitkäaikaisilla vuokramarkkinoilla pienet, alle 35 neliömetrin kokoiset yksiöt ovat usein olleet hyviä sijoituskohteita. Asuntojen niin kutsuttuihin sisäisiin piirteisiin kuuluvat parveke tai sauna nähdään myös pitkäaikaisessa vuokrauksessa vuokratuottoon positiivisesti vaikuttavana tekijänä. Orava ja Turunen (2016, 176-179) nostavat myös vahvasti esille asunnon kunnan vuokratuottoon vaikuttavana tekijänä. Asunnon ollessa huonossa kunnossa siitä täytyy tavallisesti pyytää matalampaa vuokraa kuin hyväkuntoisesta asunnosta. Hyväkuntoinen asunto taas tuo parempaa ja tasaisempaa hintaa vuokrauksesta ja sitä myöten parempaa vuokratuottoa, koska hyväkuntoisilla asunnoilla on enemmän kysyntää, varsinkin jos asunto on hieman heikommalla sijainnilla.

Tilastokeskuksen (2019) mukaan vapaarahoitteisten uusien vuokrasuhteiden vuokrien hinnoissa näkyy selvästi asunnon sijainnin vaikutus vuokratuottoon. Esimerkiksi vuonna 2018 Helsingissä yksiön keskimääräinen kuukausivuokra neliömetriltä oli 24,21 euroa, ja kaksiossa keskimääräinen kuukausivuokra neliöltä taas oli 18,02 euroa. Tampereella yksiön keskimääräinen neliöhinta oli vuonna 2018 17,30 euroa, ja kaksioiden oli 13,51 euroa. Koko Suomessa yksiön keskimääräinen neliöhinta oli 17,94 euroa, ja kaksioiden taas oli 13,30 euroa.

Suomessa eri paikkakuntien sisällä on nähtävissä selkeitä eroja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräisissä kuukausivuokrissa neliometriä kohden. Tilastokeskus (2019) kertoo, että Helsingin sisällä sijainnilla on suuri merkitys asunnon kuukausivuokraan. Esimerkiksi Helsingin keskustan Helsinki 1 -alueella yksiöiden keskimääräinen kuukausivuokra neliometriä kohden vuonna 2018 oli 26,42 euroa, kun taas kaupungin laidoilla olevien alueiden Helsinki 4 -alueella keskimääräinen kuukausivuokra oli 19,76 euroa neliömetriltä. Kaksioissa erot olivat hiukan pienemmät. Helsinki 1 -alueella keskimääräinen kuukausivuokra neliömetriltä oli 20,14 euroa, ja Helsinki 4 -alueella keskimääräinen kuukausivuokra oli 16,00 euroa neliömetriltä. Myös Tampereella voidaan todeta, että asunnon keskeisellä sijainnilla on merkitystä keskimääräiseen kuukausivuokraan vapaarahoitteisissa vuokraohteissa. Tampereen keskustaa kuvaavalla Tampere 1 -alueella yksiöissä keskimääräinen kuukausivuokra neliömetriltä oli 17,94 euroa. Tampereen keskustan ulkopuolisia alueita kuvaavalla Tampere 2 -alueella yksiöiden keskimääräinen kuukausivuokra oli 16,15 euroa neliometriä kohden. (Tilastokeskus 2019)

2.6 Yhteenveto ja hypoteesit

Tutkielman empiirisessä osiossa tarkastellaan 2.5 kappaleessa mainittuja muuttujia alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa. Keskimääräisiä neliövuokria alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa verrataan vapaarahoitteisiin vuokraohteisiin Helsingin ja Tampereen keskusta-alueilla sijaitsevilla asunnoissa. Aluksi selvitetään, onko alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa vuonna 2018 suurempi neliövuokratuotto kuin vapaarahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa vuonna 2018. Lisäksi vertailulla selvitetään mikä ero vuokratuotossa on yksiöissä ja kaksioissa, sekä Helsingin ja Tampereen alueiden neliövuokratuottojen välillä.

Tutkielman empirian toisessa osiossa testataan alustatalouden avulla vuokrattuja asuntoja tarkemmin regressioanalyysin avulla. Monimuuttujaregressioanalyysissä testataan eri asuntojen

piirteiden vaikutuksia neliövuokratuottoon. Näitä piirteitä ovat asunnon koko, huoneiden lukumäärä, kaupunki, etäisyys kaupungin keskustasta sekä onko asunnossa sauna tai parveke. Monimuuttujaregressioanalyysin tavoitteena on löytää sellainen malli, jossa tietyt asunnon piirteet kuvaavat parhaiten selitettävää muuttujaa eli tässä tutkielmassa neliövuokratuottoa.

Tutkielmassa esitetään neljä hypoteesia alustatalouden vaikutuksista asentosijoittamisessa saatuun vuokratuottoon. Hypoteesit perustuvat alustatalouden asunnoissa listattuihin asuntojen erilaisiin ominaisuuksiin ja niiden vaikutuksiin asunnon vuokratuottoon sekä niiden vertailusta vapaarahoitteisiin vuokramarkkinoihin.

Forbesin vuoden 2016 tilastossa on lista kaupungeista, joissa asentosijoittajat olivat tehneet suurimmat tuotot. Paras sijoitetun pääoman tuotto oli Barcelonassa, jossa paras 10 prosenttia sijoittajista sai sijoittamilleen varoille jopa 278 prosentin tuoton. Muut yli 200 prosentin sijoitetun pääoman tuottoon päässeet kaupungit olivat Praha, Montreal, Osaka ja Los Angeles. Yhteensä jopa 22 kaupungin paras 10 prosenttia ylsi yli 100 prosentin sijoitetun pääoman tuottoon. Tutkimuksessa oli vertailtu kaksioden kuukausivuokria ja laskettu millaisia kuukausituottoja Airbnb-alustalla voi saada vuokraustoiminnassa hyvällä asunnon sijainnilla. Tutkimuksessa ei ollut yhtään kaupunkia Suomesta, ja tästä syystä Suomen kahden majoituslukumäärältään vilkkaamman kaupungin tutkiminen onkin hyvin perusteltua (Barzilay 2016). Tästä päästäänkin tutkielman ensimmäiseen hypoteesiin.

H1: Alustatalouden avulla vuokratuilla asunnoilla saa korkeamman vuokratuoton kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla olevilla asunnoilla.

Tilastokeskuksen (2019) mukaan Helsinki 1 -alueella oli vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa keskimääräinen bruttovuokratuotto neliömetriä kohden 21,40 euroa. Tampere 1 -alueella vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa keskimääräinen bruttovuokratuotto neliömetriltä oli 15,19 euroa. Helsinki 1 -alueella keskimääräinen bruttovuokratuotto per neliömetri oli siis noin 40 prosenttia korkeampi kuin Tampereen vastaavalla alueella. On siis perusteltua olettaa, että kaupungilla on merkitystä asunnon vuokratuoton kannalta.

H2: Helsinki 1 -alueella sijaitsevilla asunnoilla on korkeampi bruttovuokratuotto neliometriä kohden kuin Tampere 1 -alueen asunnoilla alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa.

Kaupungin sisäisellä sijainnilla on myös vaikutuksia asunnon bruttovuokratuottoon. Muun muassa Helsingin sisällä vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa keskimääräinen bruttovuokratuotto neliometriltä vaihtelee keskusta-alueen käsittävän Helsinki 1 -alueen ja keskustan ulkopuolisten alueiden välillä. Esimerkiksi Helsinki 4 -alueella vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa keskimääräinen bruttovuokratuotto neliometriltä oli 23 prosenttia alhaisempi kuin Helsinki 1 -alueella. Tampereella keskusta-alueen eli Tampere 1 -alueen ja kaupungin laidalla olevan Tampere 3 -alueen välillä oli 13 prosentin ero vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa keskimääräisessä bruttovuokratuotossa neliometriltä.

H3: Asunnon sijainnilla keskustan läheisyydessä on positiivinen vaikutus asunnon bruttovuokratuottoon alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa.

Asunnot tai huoneistot eivät yleensä ole samanlaisia keskenään. Siksi tilastoissa näkyy usein vain yhtiöjärjestykseen merkityt ominaisuudet kuten huoneiden lukumäärä, asunnon koko neliömetreinä sekä muut asuntoon kuuluvat ominaisuudet parvekkeista saunoihin ja kylpyhuone-tiloihin. Tilastokeskuksen (2019) mukaan vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa keskimääräinen bruttoneliövuokratuotto pienenee asunnon koon ja huoneiden lukumäärän kasvaessa. Kuitenkaan tilastoja asunnon muiden ominaisuuksien vaikutuksista bruttoneliövuokraan ei ole tilastoitu Tilastokeskuksen tietokannassa. Esimerkiksi Oravan ja Turusen (2016, 150-166) mukaan parvekkeen tai saunan kuuluminen asuntoon voidaan yleisesti nähdä asunnon arvoa kasvattavana tekijänä, ja näin ollen myös bruttoneliövuokratuoton voidaan olettaa olevan suurempi saunan, parvekkeen tai näiden molempien omaavissa asunnoissa. Näin ollen tutkielman viimeinen hypoteesi liittyy vahvasti asunnon varusteluun ja ominaisuuksiin.

H4: Parvekkeen tai saunan kuuluminen asuntoon kasvattaa asunnon bruttovuokratuottoa alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa.

3 EMPIIRINEN AINEISTO JA SEN ANALYSOINTI

Tutkielman kolmas pääluku käsittelee tutkielman empiiristä aineistoa ja sen analysointia. Tutkielma on kvantitatiivinen tutkimus eli toisin sanoen määrällinen tutkimus, jonka tavoitteena on selvittää lukumääriin ja niiden eri prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Aluksi kerrotaan aineiston keruusta Tilastokeskuksen ja alustatalouden asuntojen osalta. Seuraavaksi käsitellään korrelaatioanalyysiä ja siihen liittyviä korrelaatiokertoimia. Tämän jälkeen tarkastellaan tarkemmin korrelaatioanalyysin pohjalta muodostettavaa regressioanalyysiä ja tutkielmassa käytettävää monimuuttujaregressioanalyysiä. Seuraavaksi määritetään tutkielmassa käytettävät muuttujat ja esitellään tutkielman regressiomalli. Luvun lopuksi tarkastellaan tutkielman validiteettia ja reliabiliteettia

3.1 Aineiston keruu

Tutkielma suoritettiin kvantitatiivisena tutkimuksena, jossa tutkielmaan kuuluva ja sisältyvä aineisto on saatu huoneistojen vuokraajilta Helsingistä ja Tampereelta. Tutkielman aineistoa verrataan Tilastokeskuksen tietokannan tietoihin Helsinki 1 ja Tampere 1 -alueiden keskimääräiseen kuukausivuokraan vapaarahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa vuonna 2018 sekä yksioiden että kaksioiden osalta. Tilastokeskuksen vuokra-asuntojen tilastot ovat peräisin työvoimatutkimuksen yhteydessä kerättävästä neljännesvuosittaisesta vuokratilaston haastatteluaineistosta ja Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteristä. Lisäksi vuosittaisten tilastojen tekemisessä käytetään apuna Väestörekisterikeskuksen rakennus- sekä huoneistorekistereihin perustuvia Tilastokeskuksen piirissä olevia asuntokanta-, muutto- ja väestörakenneaineistoja. Kohdeasunnot sijoittuvat Tilastokeskuksen sekä tutkielman mukaan aineistossa näille samoille Helsingin ja Tampereen alueiden keskustan postinumeroalueille. (Tilastokeskus 2019)

Helsinki 1 -alueeseen kuuluvat Helsingin keskustan postinumerot:

00100, 00120, 00130, 00140, 00150, 00160, 00170, 00180, 00220, 00260

Tampere 1 -alueeseen kuuluvat Tampereen keskustan postinumerot:

33100, 33180, 33200, 33210, 33230, 33240, 33250, 33500, 33540, 33870

Tutkielmaa varten kerätyn aineiston asuntojen kuukausivuokrat vaihtelevat eri kuukausien välillä vuoden kuluessa, joten tutkielmassa aineiston asuntoja tarkastellaan saadun keskimääräisen kuukausivuokran mukaan.

3.2 Korrelaatioanalyysi

Korrelaatioanalyysi mahdollistaa vertailtavien kohteiden sekä niiden valinnan tarkastelun. Korrelaatioanalyysi on usein alustava analyysi pidemmälle menevissä analyyseissä. Korrelaatioanalyysiä käytetään lähtökohtaisesti regressioanalyysin alustavana lähtökohtana (Metsämuuronen 2002, 60). Korrelaatioanalyysi ei kuitenkaan tarkoita käsitteenä samaa asiaa kuin regressioanalyysi. Tavoitteena korrelaatioanalyysissa on muuttujien välisen lineaarisen riippuvuuden mittaaminen, eikä niinkään esittää kausaalista suhdetta muuttujien välillä. Muuttujat saattavat esiintyä samanaikaisesti tai eri aikaan yhdessä ilmiönä vaikkei niiden välillä olisi syy-seuraussuhdetta. Korrelaatiota ei pidetä tarpeeksi kattavana edellytyksenä syy-seuraussuhteelle. Muuttujien välistä suhdetta korrelaatio havainnollistaa ainoastaan keskimäärin sekä ylimalkaisesti. Korrelaatio ei siis ota kantaa suhteen muodostumiseen. (Heikkilä 2008, 203-209)

Tässä tutkielmassa käytetään Pearsonin sekä Spearmanin korrelaatiokerroimia, ja niillä tulkitaan eri muuttujien välistä lineaarista vuorovaikutusta. Korrelaatiokerroin mittaa muuttujien välistä suhdetta korrelaatioanalyysissä. Korrelaatioanalyysissä kertoimet vaihtelevat $+1$:n sekä -1 :n välillä. Jos korrelaatiokerroin on tarpeeksi lähellä $+1$:tä, vallitsee muuttujien välillä korkea positiivinen riippuvuus. Kun korrelaatiokerroin on muuttujien välillä lähellä -1 :tä, vallitsee muuttujien välillä korkea negatiivinen riippuvuus. Mikäli korrelaatiokerroin on 0 , tarkoittaa se sitä, että muuttujien välillä ei ole ollenkaan lineaarista riippuvuutta. Tarkasteltaessa Pearsonin sekä Spearmanin korrelaatiokerroimia on olennaista ymmärtää yksittäisistä korrelaatiokertoimista se, että ne antavat tiedon vain kahden eri tekijän välisestä lineaarisesta yhteydestä ja voimasta. Ne eivät ota huomioon minkään muun tekijän vaikutusta vuorovaikutussuhteeseen. (Heikkilä 2008, 203-204) Tässä tutkielmassa korrelaatiokerroimen tehtävänä on olla regressioanalyysin lähtökohta, sekä todentaa regressioanalyysin perusolettamukset ja luoda mahdollisuus onnistuneelle regressioanalyysille.

3.3 Regressioanalyysi

Tässä tutkielmassa tuloksia tarkastellaan monimuuttujaregressioanalyysin avulla, koska monimuuttujaregressioanalyysin avulla on mahdollista yhdistellä monia eri selitettäviä muuttujia samaan aikaan ennustettaessa yhtä selitettävää muuttujaa. Selittäville muuttujilla oletuksena on, että ne eivät olisi riippuvaisia toisistaan. Selitettävän muuttujan oletetaan taas olevan riippuvainen selittävästä muuttujasta. Monimuuttujaregressioanalyysissä on tarkoituksena löytää paras mahdollinen malli, jossa joidenkin selittävien muuttujien yhdistelmä ennustaa parhaiten selitettävää muuttujaa. (Heikkilä 2008, 237) Lisäksi monimuuttujaregressioanalyysillä on mahdollista tarkastella sitä, voisivatko jotkut muuttujat selittää selitettävää muuttujaa toisia paremmin. (Metsämuuronen 2002, 21)

Regressioanalyysissä Heikkilän (2008, 235-238) mukaan määritetään aluksi siinä sovellettava regressiomalli sekä sen muuttujat. Näiden kahden määrittäminen ovat molemmat riippuvaisia osaltaan. Oikeanlaisessa regressiomallissa määrittäminen vaatii oikeat muuttujat. Kun regressioanalyysia sovelletaan, olisi hyvä tutkia lisäksi muuttujien jakaantuneisuutta. Muuttujien olisi tärkeää seurata normaalijakaumaa. Mikäli muuttuja ei seuraa normaalijakaumaa, on se mahdollista muokata logaritmillä. Normaalijakautuneisuutta tarkastellaan muutamilla eri testeillä, mutta tässä tutkielmassa käytetään *Shapiro-Wilk* -testiä, koska aineiston otoskoko on alle 50. Tutkielmassa tapaukseen käyvät muuttujat voidaan määrittellä suhteasteikkomittarilla. Regressioanalyysi voidaan myös soveltaa ajettavaksi monella selittävällä muuttujalla, jolloin Heikkilä (2008, 251) kertoo regressiosuoran olevan muotoa:

$$(1) y = a + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_n x_n + e$$

Ylhäällä olevassa usean selittäjän regressiomallissa (kaava 1) kirjainta (y) kutsutaan selitettäväksi muuttujaksi, kirjainta (a) kutsutaan vakiotermiksi, kirjainta (b) kutsutaan selittävän muuttujan kertoimeksi, kirjain (x) on selitettävä muuttuja ja viimeiseksi kirjain (e) on residuaali eli jäännöstermi.

3.4 Muuttujien määrittäminen

Heikkilä (2008, 238) toteaa, että mikäli regressioanalyysi voidaan tehdä, on silloin muodostettava selittävää muuttujaa oikein kuvaava regressiosuora. Tutkielmassa käytetään usean selittäjän regressiomallia (kaava 1). Tämä regressiomalli käsittelee asunnon teorialuvussa määritettyjen eri piirteiden vaikutuksia vuokratuottoon. Teoriaosuudessa kerrottiin, että asunnon vuokran suuruuteen vaikuttavat asunnon koko, huoneiden lukumäärä, sijainti sekä se, onko asunnossa parveke tai sauna. Tutkielmassa on lähtökohtaisesti tarkoitus selvittää, mitkä edellä mainituista muuttujista vaikuttavat eniten alustatalouden avulla vuokratuotossa asunnoissa vuokratuottoon. Nämä kaikki muuttujat ovat lähtökohtaisesti tarkasteltavana regressiomallissa:

$$(2) \text{LNVUOKRA} = a + b_1\text{HUONE} + b_2\text{KOKO} + b_3\text{KAUPUNKI} + b_4\text{PARVEKE} + b_5\text{SAUNA} + b_6\text{LNETÄISYYSK} + e$$

	Regressiomallin muuttujien määritelmät
Muuttuja	Selitys
VUOKRA	Asunnon euromääräinen neliövuokra kuukaudessa.
HUONE	1 = yksiö, 2 = kaksio.
KOKO	Asunnon koko neliömetreissä.
ETAISYYSK	Asunnon etäisyys kaupungin keskustasta metreinä.
KAUPUNKI	Dummy-muuttuja. Helsinki = 0, Tampere = 1.
PARVEKE	Dummy-muuttuja. Ei parveketta = 0, parveke = 1.
SAUNA	Dummy-muuttuja. Ei saunaa = 0, sauna = 1.
LNVUOKRA	Asunnon euromääräisen neliövuokran luonnollinen logaritmi.
LNETÄISYYSK	Asunnon etäisyyden luonnollinen logaritmi kaupungin keskustasta metreinä.

TAULUKKO 1: Regressiomallin muuttujien määritelmät.

Muuttujia VUOKRA ja ETAISYYSK on oikaistu luonnollisella logaritmilla, jolloin niistä ovat muodostuneet muuttujat LNVUOKRA ja LNETÄISYYSK. LN -etuliite viittaa siis luonnolliseen logaritmiin. Usein perusolettamana lineaarisessa regressiomallissa pidetään sitä, että selittävä muuttuja, eli tässä tapauksessa LNVUOKRA on normaalisti jakautunut. Ne tapaukset,

joissa ei ole normaalisti jakautuneita muuttujia voidaan oikaista logaritmin avulla. Näin muuttajat ja niiden arvot voidaan saada paremmin lähemmäksi toisiaan. Tällä tavalla pystytään oikaistamaan muuttujien arvot sovellettavaksi lineaariseen regressiomalliin. (Metsämuuronen 2002, 15) Tutkielmassa normaalijakautuneisuutta muuttujien osalta on testattu tilastollisesti.

Muuttujien normaalijakautuneisuuden testaaminen				
<i>Asuntojen lukumäärä (n=34)</i>				
	Kolmogorov-Smirnova		Shapiro-Wilk	
	Statistic	Sig.	Statistic	Sig.
KOKO	0.118	0.200	0.954	0.158
ETÄISYYSK	0.202	0.001	0.924	0.021
VUOKRA	0.142	0.080	0.926	0.023

TAULUKKO 2: Muuttujien normaalijakaantuneisuuden testaus.

Muuttujien osalta tehtyjen normaalijakaantuneisuuden testauksien tuloksia esitellään taulukossa 2. Testauksessa nollahypoteesina on se, että muuttajat noudattaisivat normaalijakaumaa. Taulukossa 2 esitetyssä testauksessa voidaan nähdä, että muuttujien ETÄISYYSK ja VUOKRA Sig. -arvot ovat tämän tutkielman pienen otosmäärän (alle 50) takia käytettävän *Shapiro-Wilk* testin mukaan alle 0,05. Näiden kahden muuttujan osalta voidaan siis nollahypoteesi hylätä. Regressiomallissa oikaistaan muuttajat ETÄISYYSK ja VUOKRA luonnollisella logaritmillä, koska nämä kaksi muuttujaa eivät noudata normaalijakaumaa. Muuttujan KOKO Sig. -arvon ollessa yli 0,05 jää nollahypoteesi voimaan. (Heikkilä 2008, 235-236)

LNVUOKRA (asunnon euromääräisen neliövuokran luonnollinen logaritmi) on valittu selitettäväksi muuttujaksi regressiomallissa. Se kuvaa alustatalouden kautta vuokratun asunnon logaritmin jälkeen otettua keskimääräistä neliövuokraa kuukaudessa euroina. Regressiomallin selittävät muuttajat ovat LNETÄISYYSK (asunnon etäisyyden luonnollinen logaritmi kaupungin keskustasta), HUONE (yksiö tai kaksio), KOKO (asunnon koko neliömetreinä), KAUPUNKI (Helsinki tai Tampere), PARVEKE (on tai ei) ja SAUNA (on tai ei). Näiden muuttujien arvot on saatu alustatalouden eri väylien kautta vuokratuista asunnoista Helsingistä ja Tampereelta. Tutkielmassa ei ole käsitelty muita muuttujia, koska muista asuntojen ominaisuuksista tai piirteistä ei ollut saatavilla tarpeeksi relevanttia tietoa. Esimerkiksi asiakkaiden arvioita oli

tullut vuonna 2018 niin pieni määrä ja joihinkin asuntoihin ei ollenkaan, ja siksi arvioiden vaikutus keskimääräiseen vuokratuottoon kuukaudessa on jätetty tutkielmasta kokonaan pois.

3.5 Validiteetti ja reliabiliteetti

Tutkielman validiteetin tavoitteena on pyrkiä selvittämään, kuinka kattavasti tutkielman tuloksien mittaaminen kuvaa sitä, mitä tutkielman on aluksi määritelty mittaavan. Tutkielman sisäisessä validiteetissa arvioidaan sitä, ovatko tutkielmassa suoritettujen mittausten tulokset sopu-suonnassa tutkielmassa ennalta annettujen keskeisten käsitteiden kanssa. Tutkielmaa voidaan pitää sisäisesti validina silloin, kun tulokset ovat sopu-suonnassa keskeisten käsitteiden kanssa. Tutkielman voi todeta ulkoisesti validiksi taas siinä tapauksessa, mikäli tutkielman tutkimus-tulokset pystytään tulkitsemaan samantalaisesti myös siinä tapauksessa, että kuka muu tahansa tutkija olisi tehnyt tutkielman samanaikaisesti. (Heikkilä 2008, 186)

Tässä tutkielmassa on suoritettu mittauksia Heikkilänkin (2008, 238) esittelemän regressiomallin mukaisesti. Tämä tutkimusote on hyvin yleinen ja hyväksytty yleisesti akateemisissa tutkielmissa. Alustojen kautta vuokrattavien asuntojen bruttovuokratuottojen ja Tilastokeskuksen (2019) tietokannan mukaisten vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla olevien vuokra-asuntojen bruttovuokratuottojen välillä tehtyä vertailua ei ole aikaisemmin tehty. Voidaan siis olettaa, että tutkielman sisäinen validiteetti on regressiomallin osalta hyvä, mutta asuntojen vertailussa heikko. Arvioitaessa tutkielman validiteettia ulkoisesti kysytään, onko tutkielman tuloksia mahdollista toistaa. Tutkielmassa vain Tilastokeskuksen (2019) aineisto on julkista, ja muu aineisto on tutkijan itse keräämää. Näin ollen tutkielman ulkoinen validiteetti ei ole kokonaan tämän pohjalta täysin toistettavissa.

Reliabiliteetti tarkoittaa luotettavuutta, ja käsitteenä se liittyy vahvasti tutkielman tuloksiin. Reliabiliteetin tavoitteena on saada testattua, että tutkielmasta saadut lopulliset tulokset ovat mahdollisimman tarkkoja. Tällä tavalla pyritään saamaan varmuus siitä, että tutkielmasta saadut tulokset ovat tarpeeksi luotettavia. Tämän tarkoituksena on varmistua tutkielman toistettavuudesta, eli vaikka kuka tahansa muu tutkija tekisi samankaltaisen tutkielman, niin silti nämä muut tutkijat päätyisivät samankaltaisiin yhteismitallisiin tuloksiin tässä tutkielmassa saatujen tuloksien kanssa. (Heikkilä 2008, 30)

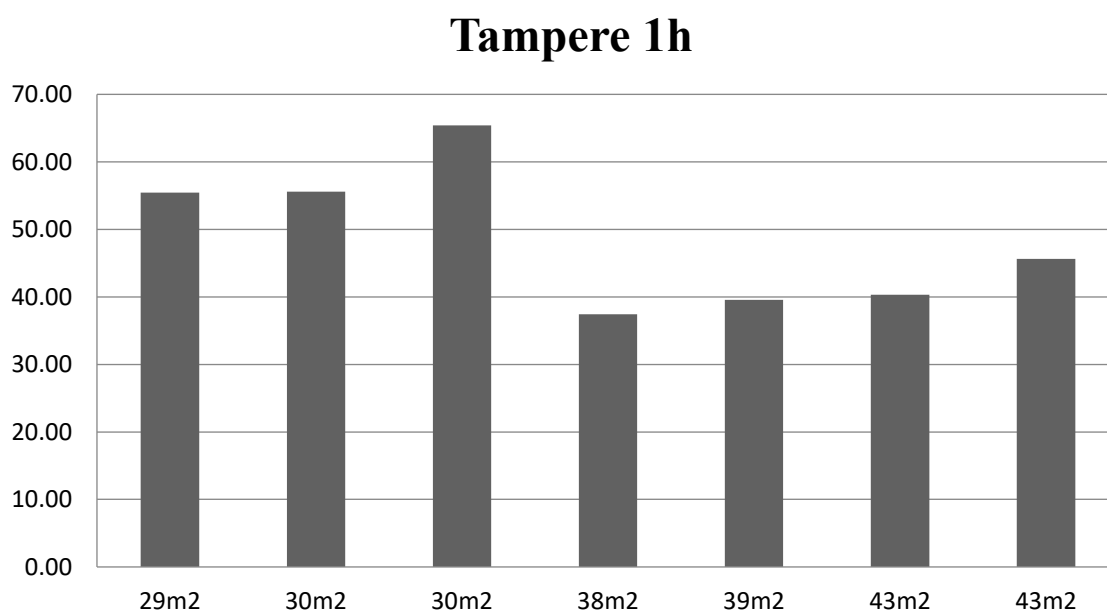
Tässä tutkielmassa kerätyn datan mahdolliset virheet voivat vaikuttaa tutkielman reliabiliteettiin. Kerätyn datan mahdollisilla virheillä viitataan muun muassa Tilastokeskuksen (2019) sivuilta saatujen tulosten mahdollisiin virheisiin ja asuntosijoittajilta saadun datan luotettavuuteen. Kuukausittaiset neliövuokratuotot tutkija on laskenut manuaalisesti, jolloin on mahdollista, että manuaalisessa laskemisessa ja näppäilyssä saattaa esiintyä virheitä, jotka voivat heikentää tutkielman reliabiliteettia. Muita tutkielman luotettavuuteen vaikuttavia tekijöitä voivat olla esimerkiksi datan tallennusvaiheessa esiintyneet virheet. Tutkielman aineiston koko heikentää myös tutkielman reliabiliteettia. Tutkielman asuntojen otoskoko on vain 34 kappaletta, mikä vaikuttaa heikentävästi myös tutkielman normaalijakautuneisuuteen, eikä tutkielman aineiston voida todeta olevan kaiken kaikkiaan normaalijakautunutta.

4 TUTKIELMAN EMPIIRISET TULOKSET

Tutkielman neljäs pääluku käsittelee tutkielman empiirisiä tuloksia. Aluksi luvussa käsitellään aineiston kuvailevaa analyysiä, jossa kerrotaan aineiston asuntojen keskeiset tunnusluvut, sekä vielä tarkemmin asunnon koon ja sijainnin mukaan saatuja bruttoneliövuokralukuja. Seuraavassa alaluvussa esitellään korrelaatioanalyysin tulokset tutkielmassa tehdyn korrelaatiomatriisin avulla. Tämän jälkeen vuorossa on regressioanalyysin tuloksien esittely ja multikollenaarisuuden testaaminen. Pääluvun lopussa käydään läpi yhteenvetoa tuloksista kappaleessa 2.6 esitettyjen hypoteesien mukaan jokainen hypoteesi kerrallaan.

4.1 Aineiston kuvaileva analyysi

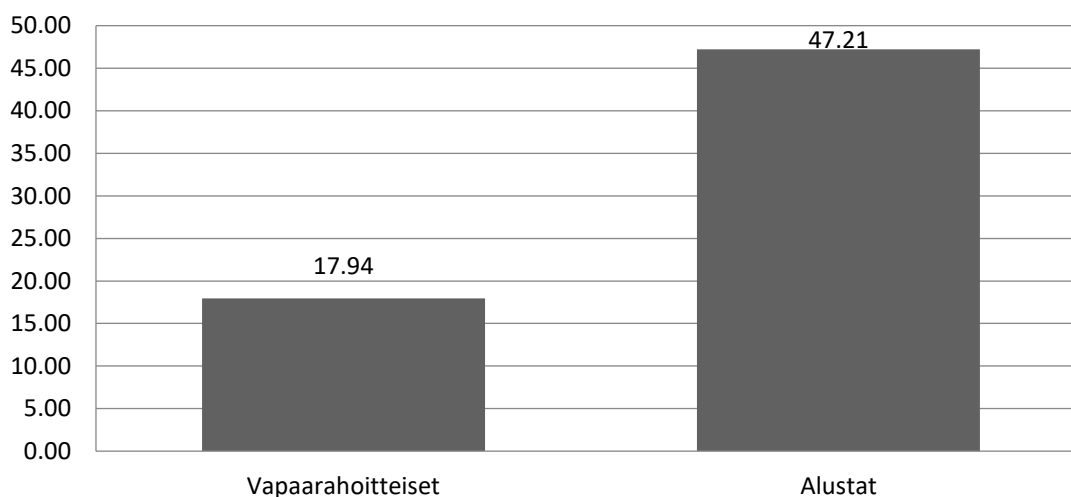
Tutkielman empiiristä aineistoa kuvaillaan luvun alussa kuvioilla. Alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen bruttoneliövuokra näytetään kuvioissa palkeilla asuntokohtaisesti, sekä yksityiskohtaisemmin eri kuvioissa huonelukujen ja kaupunkien perusteella. Lopuksi esitettävässä kuviossa vertaillaan alustatalouden ja vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden bruttoneliövuokria keskenään.



Kuvio 8. Yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto neliömetriltä kuukaudessa asunnon koon mukaan vuonna 2018 Tampere 1 -alueella alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa.

Tampere 1 -alueella yksiöitä tarkastelussa oli seitsemän kappaletta ja niissä neliövuokra vaihtelee 37-65 euron neliövuokran välillä. Suurin neliövuokra on toisessa 30m² asunnossa, jossa se on keskimäärin noin 65 euroa neliömetriltä. Pienin neliövuokra 37 euroa neliömetriltä on taas 38m² asunnossa. Neliövuokria tarkastellessa voidaan todeta, että Tampere 1 -alueen yksiöissä pienimmillä yksiöillä on parempi vuokratuotto. Kaikki kolme 30m² tai alle kokoiset yksiöt pääsivät yli 55 euron keskimääräiseen neliövuokraan kuukaudessa, kun taas suurempien yksiöiden neliövuokrat kuukaudessa keskimäärin alkaen 38m² yksiöstä liikkuvat 37-45 euron välillä. Mediaani asunto neliövuokran osalta on toinen 43m² yksiö, jonka keskimääräiseksi neliövuokratuotoksi muodostui vuonna 2018 noin 45 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Keskimääräinen neliövuokra Tampere 1 -alueen yksiöissä on 47 euroa neliometriä kohden.

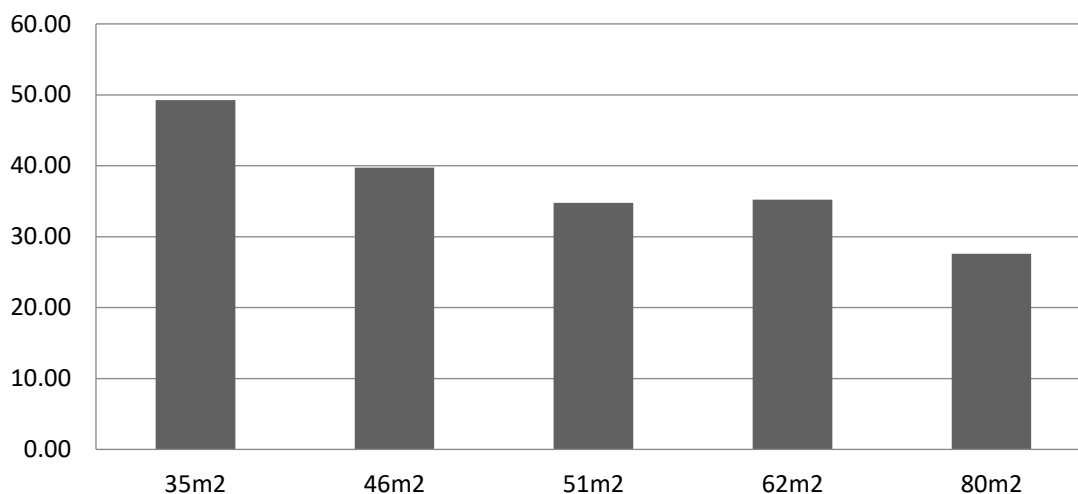
Tampere 1h



Kuvio 9. Yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto neliömetriltä kuukaudessa Tampere 1 -alueella vuonna 2018 uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa ja alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa. (mukaillen Tilastokeskus 2019)

Tampere 1 -alueen yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto per neliometri kuukaudessa vapaarahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa vuonna 2018 oli Tilastokeskuksen (2019) mukaan 17,94 euroa. Tutkielmassa tutkituissa alustojen avulla vuokratuissa yksiöissä Tampere 1 -alueella keskimääräinen vuokratuotto neliometriä kohden kuukaudessa vuonna 2018 oli 47,21 euroa. Tutkielman asunnoista Tampere 1 -alueella alustojen avulla vuokratessa sai siis 2,63 kertaisen vuokratuoton kuukaudessa verrattuna vapaarahoitteisiin vuokramarkkinoihin.

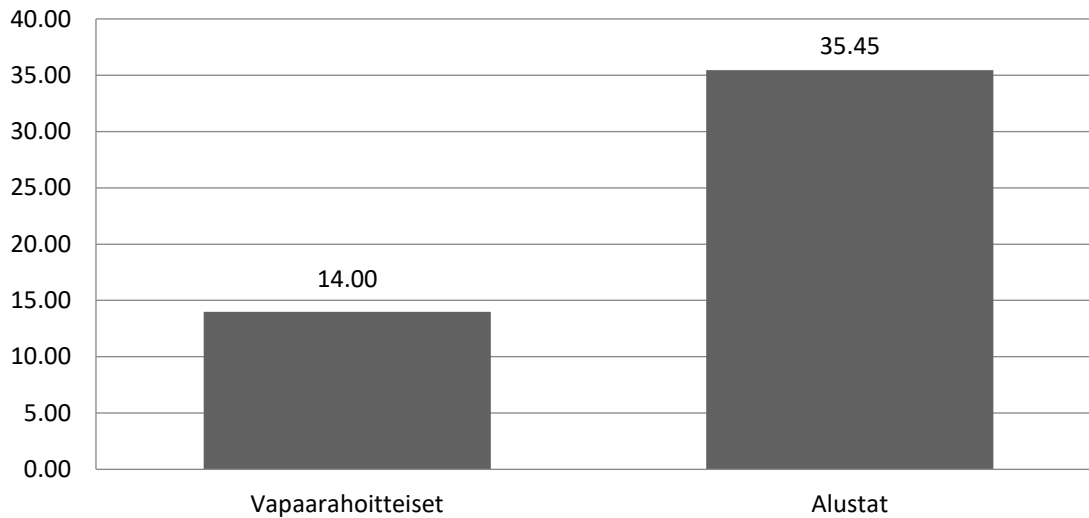
Tampere 2h



Kuvio 10. Kaksioiden keskimääräinen vuokratuotto neliömetriltä kuukaudessa asunnon koon mukaan vuonna 2018 Tampere 1 -alueella alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa.

Tampere 1 -alueen kaksioissa neliövuokra vaihtelee noin 27-50 euron neliövuokran välillä. Suurin neliövuokra on toisessa 35m² asunnossa, jossa se on keskimäärin noin 50 euroa neliömetriltä. Pienin neliövuokra 27 euroa neliömetriltä on taas 80m² asunnossa. Neliövuokria tarkastellessa voidaan todeta, että Tampere 1 -alueen kaksioissa pienimillä kaksioilla on parempi vuokratuotto kuin suuremmilla asunnoilla. Kaksi pienintä kaksiota ylsivät yli 40 euron keskimääräiseen neliövuokratuottoon kuukaudessa, kun taas suurempien yksiöiden neliövuokrat kuukaudessa keskimäärin alkaen 51m² kaksioista vaihtelevat 27-35 euron välillä. Mediaani asunto neliövuokran osalta on 51m² kaksio, jonka keskimääräiseksi neliövuokratuotoksi muodostui vuonna 2018 noin 35 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Keskimääräinen neliövuokra Tampere 1 -alueen kaksioissa on 35 euroa per neliömetri.

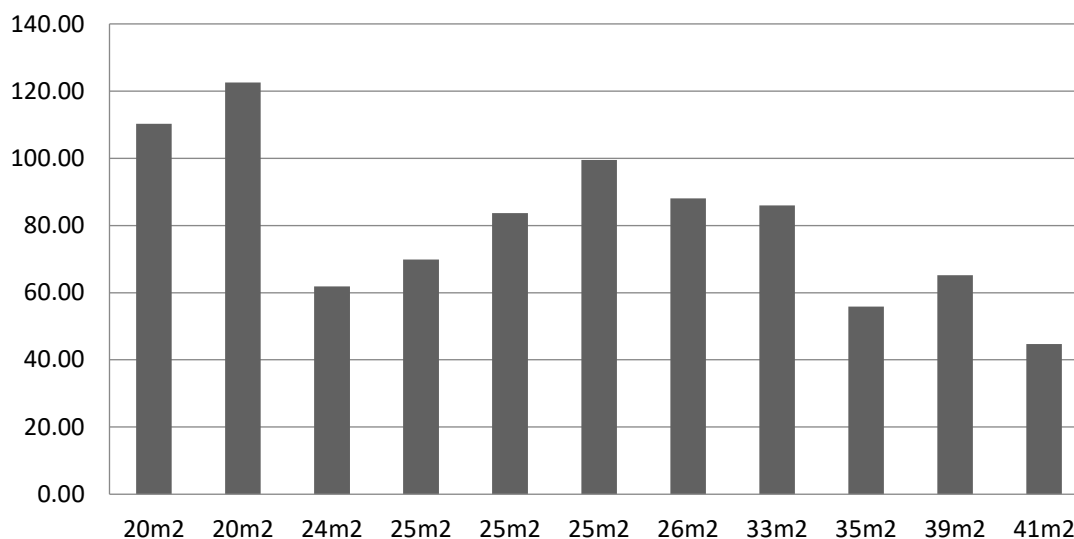
Tampere 2h



Kuvio 11. Kaksioden keskimääräinen vuokratuotto neliömetriltä kuukaudessa Tampere 1 -alueella vuonna 2018 uusissa vaparaohitteisissa vuokrasuhteissa ja alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa. (mukaillen Tilastokeskus 2019)

Tampere 1 -alueen kaksioden keskimääräinen vuokratuotto per neliömetri kuukaudessa vaparaohitteisissa uusissa vuokrasuhteissa vuonna 2018 oli Tilastokeskuksen (2019) mukaan 14 euroa. Tutkielmassa tutkituissa alustojen avulla vuokratuissa kaksioissa Tampere 1 -alueella keskimääräinen vuokratuotto neliometriä kohden kuukaudessa vuonna 2018 oli 35,45 euroa. Tutkielman asunnoista Tampere 1 -alueella alustojen avulla vuokratessa sai siis 2,53 kertaisen vuokratuoton kuukaudessa verrattuna vaparaohitteisiin vuokramarkkinoihin.

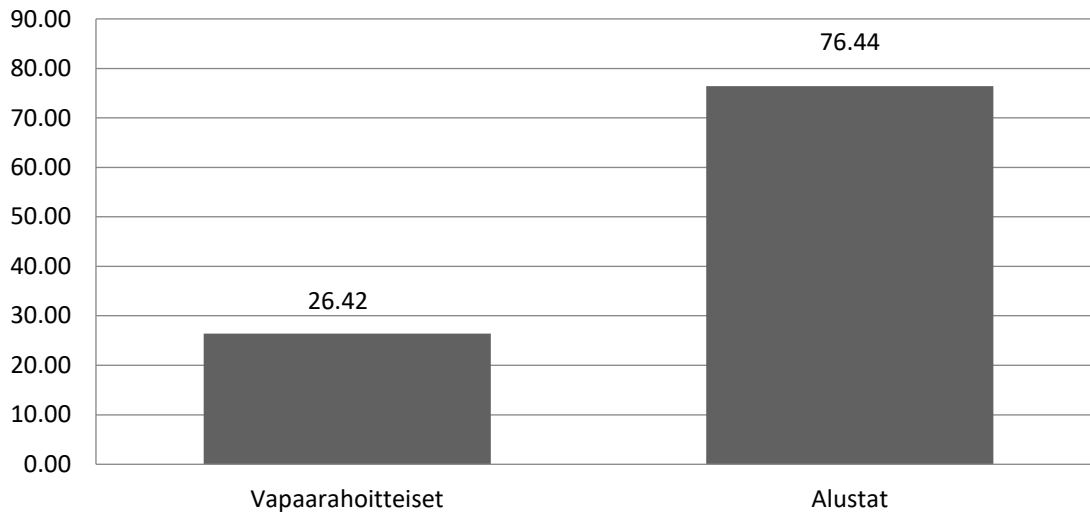
Helsinki 1h



Kuvio 12. Yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto neliömetriltä kuukaudessa asunnon koon mukaan vuonna 2018 Helsinki 1 -alueella alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa.

Helsinki 1 -alueella yksiöitä oli 11 kappaletta ja niissä neliövuokra vaihtelee 44-123 euron neliövuokran välillä. Suurin neliövuokra on toisessa 20m² asunnossa, jossa se on keskimäärin noin 123 euroa neliömetriltä. Pienin neliövuokra 44 euroa neliömetriltä on taas suurimmassa 41m² asunnossa. Neliövuokria tarkastellessa voidaan todeta, että Helsinki 1 -alueen yksiöissä pienimmillä yksiöillä on parempi neliövuokratuotto kuin suuremmilla yksiöillä. Molemmat 20m² yksiöt pääsivät yli 110 euron keskimääräiseen neliövuokratuottoon kuukaudessa, kun taas suurempien yksiöiden keskimääräiset neliövuokratuotot kuukaudessa alkaen 35m² yksiöstä vaihtelevat 44-65 euron välillä. Mediaani asunto neliövuokratuoton osalta on yksi 25m² yksiöstä, jonka keskimääräiseksi neliövuokratuotoksi muodostui vuonna 2018 noin 84 euroa neliömetriä kohden kuukaudessa. Keskimääräinen neliövuokra Helsinki 1 -alueen yksiöissä on 76,44 euroa per neliömetri.

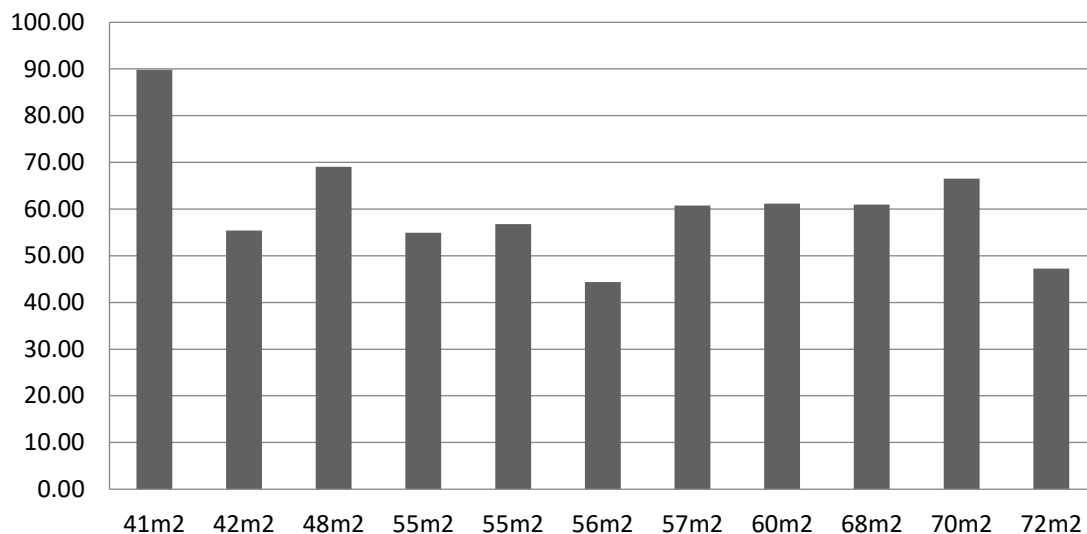
Helsinki 1h



Kuvio 13. Yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto neliömetriltä kuukaudessa Helsinki 1 -alueella vuonna 2018 uusissa vaparahoitteisissa vuokrasuhteissa ja alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa. (mukaillen Tilastokeskus 2019)

Helsinki 1 -alueen yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto per neliömetri kuukaudessa vaparahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa vuonna 2018 oli Tilastokeskuksen (2019) mukaan 26,42 euroa. Tutkielmassa tutkituissa alustojen avulla vuokratuissa yksiöissä Helsinki 1 -alueella keskimääräinen vuokratuotto neliometriä kohden kuukaudessa vuonna 2018 oli 76,44 euroa. Tutkielman asunnoista Helsinki 1 -alueella alustojen avulla vuokratessa sai siis 2,89 kertaisen vuokratuoton kuukaudessa verrattuna vaparahoitteisiin vuokramarkkinoihin.

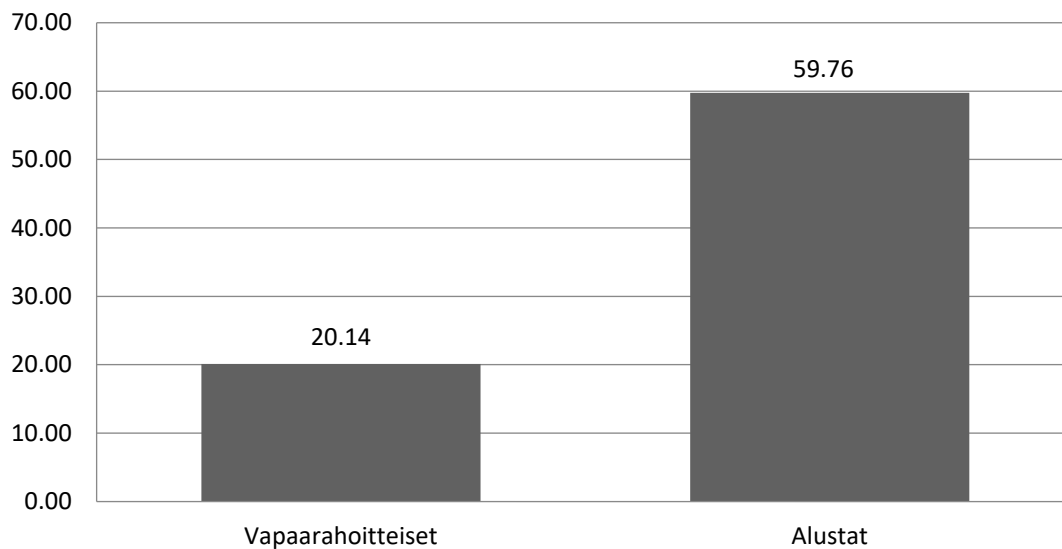
Helsinki 2h



Kuvio 14. Kaksioiden keskimääräinen vuokratuotto neliömetriltä kuukaudessa asunnon koon mukaan vuonna 2018 Helsinki 1 -alueella alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa.

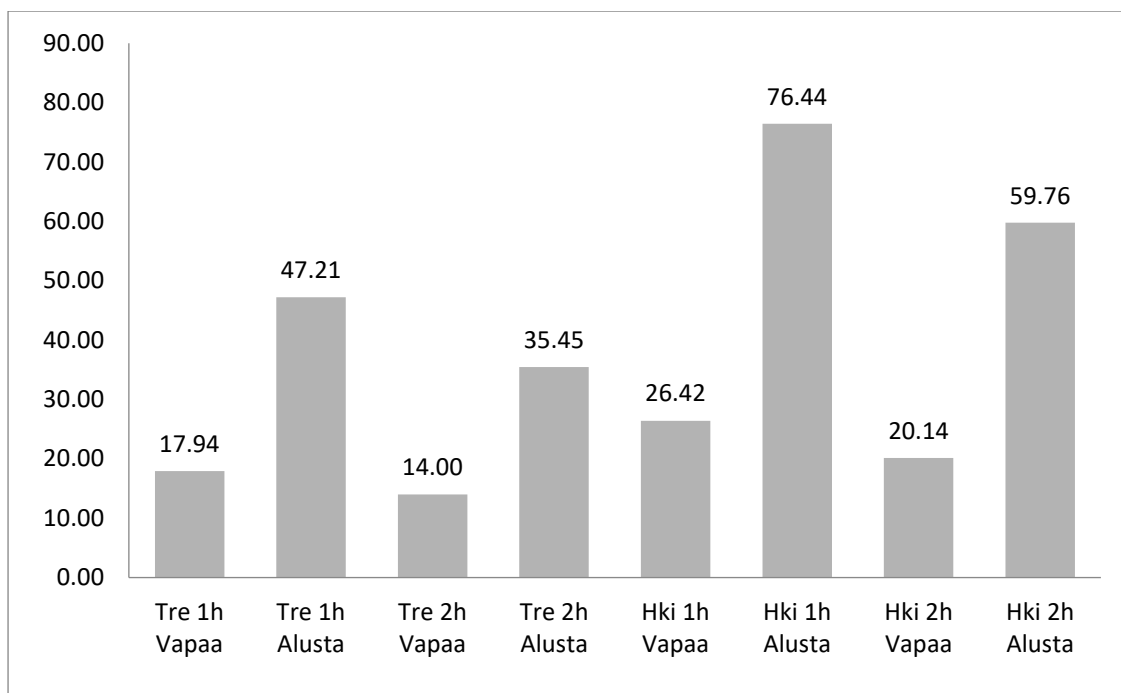
Helsinki 1 -alueella kaksioita oli 11 kappaletta ja niissä neliövuokra vaihtelee noin 44-90 euron neliövuokran välillä. Suurin neliövuokra on 41m² kaksiossa, jossa se on keskimäärin noin 90 euroa neliömetriltä. Pienin neliövuokra 44 euroa neliömetriltä on taas 56m² asunnossa. Neliövuokria tarkastellessa voidaan todeta, että pienintä 41m² asunota lukuun ottamatta Helsinki 1 -alueen kaksioissa vuokratuotto neliömetriä kohden pysyy melko samankaltaisena, oli kaksio sitten pienempi tai isompi. Mediaani asunto neliövuokran osalta on 57m² kaksio, jonka keskimääräiseksi neliövuokratuotoksi muodostui vuonna 2018 noin 60 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Keskimääräinen neliövuokra Helsinki 1 -alueen yksiöissä on 59,76 euroa per neliömetri.

Helsinki 2h



Kuvio 15. Kaksioden keskimääräinen vuokratuotto neliömetriltä kuukaudessa Helsinki 2 -alueella vuonna 2018 uusissa vaparaohitteisissa vuokrasuhteissa ja alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa. (mukaillen Tilastokeskus 2019)

Helsinki 1 -alueella kaksioden keskimääräinen vuokratuotto per neliömetri kuukaudessa vaparaohitteisissa uusissa vuokrasuhteissa vuonna 2018 oli Tilastokeskuksen (2019) mukaan 20,14 euroa. Tutkielmassa tutkituissa alustojen avulla vuokratuissa kaksioissa Helsinki 1 -alueella keskimääräinen vuokratuotto neliometriä kohden kuukaudessa vuonna 2018 oli 59,76 euroa. Tutkielman asunnoista Helsinki 1 -alueella alustojen avulla vuokratessa sai siis 2,97 kertaisen vuokratuoton kuukaudessa verrattuna vaparaohitteisiin vuokramarkkinoihin.



Kuvio 16. Keskimääräiset neliövuookrat vapaarahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa ja alustatalouden kautta vuokratuissa yksiöissä ja kaksioissa Tampere 1 ja Helsinki 1 -alueilla vuonna 2018. (mukaillen Tilastokeskus 2019)

Kokonaisuudessaan keskimääräinen vuokratuotto neliometriä kohden kuukaudessa oli tutkielman mukaan kummallakin alueella ja sekä yksiöillä että kaksioilla korkeampi alustojen avulla vuokratuissa asunnoissa kuin vapaarahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa vuonna 2018. Molemmilla vertailussa olleilla alueilla ja sekä yksiöillä että kaksioilla oli yli 2,5- mutta alle kolminkertainen bruttovuokratuotto alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa verrattuna vapaarahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa vuokrattavilla asunnoilla. Suurin ero oli Helsinki 1 -alueen kaksioilla, joilla oli tutkielman mukaan 2,97 kertainen bruttovuokratuotto verrattuna vapaarahoitteisiin uusien vuokrasuhteiden kaksioihin samalla alueella. Pienin bruttovuokratuotto verrattuna verrokkialueeseen oli Tampere 1 -alueen kaksioilla, joilla päästiin 2,53 kertaiseen tuottoon suhteessa vapaarahoitteisiin uusien vuokrasuhteiden kaksioihin samalla alueella.

Aineiston keskeiset tunnusluvut				
<i>Otos: Asuntojen lukumäärä (n = 34)</i>				
Muuttuja	Minimi	Maksimi	Keskiarvo	Keskihajonta
VUOKRA	27.59	122.52	61.19	22.19
HUONE	1	2	1.47	0.51
KOKO	20	80	43.03	16.02
ETÄISYYSK	300	1600	872.06	329.87
KAUPUNKI	0	1	0.35	0.49
PARVEKE	0	1	0.35	0.49
SAUNA	0	1	0.18	0.39
LNVUOKRA	3.32	4.81	4.05	0.35

TAULUKKO 3: Aineiston keskeiset tunnusluvut.

Aineistossa olevia keskeisiä tunnuslukuja on esitelty taulukossa 3. Taulukko kertoo mielenkiintoisia tietoja alustatalouden avulla vuokrattuihin asuntoihin liittyvistä muuttujista. Taulukosta voidaan havaita, että alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen neliövuokra vaihtelee 27,59 ja 122,52 euron välillä, keskiarvon ollessa 61,19 euroa. Näistä luvuista voidaan havaita, että keskimääräinen alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen bruttoneliövuokratuotto on merkittävästi vapaarahoitteisia vuokramarkkinoita suurempi. Taulukosta nähdään myös, että muuttujilla VUOKRA, KOKO JA ETÄISYYSK on melko suuri eroavaisuus minimi- sekä maksimiarvojen välillä. Myös keskihajonta näissä muuttujissa on suhteellisen suuri. Asuntojen koko vaihtelee 20 ja 80 neliömetrin välillä, ja niiden keskiarvo on 43,03 neliömetriä. Asuntojen etäisyys kaupungin keskustasta on 300 ja 1600 metrin välillä, keskiarvon ollessa 872,06 metriä. Asunnoista 65 prosenttia sijaitsee Helsingissä ja 35 prosenttia Tampereella. Parvekkeita on myös 35 prosentissa asunnoista. Asunnoista 18 prosentilla on oma sauna. Taulukossa 3 on esitelty myös muuttuja LNVUOKRA, jonka tuloksia tarkastellaan tarkemmin regressioanalyysissä, jossa muuttujan luvut ovat relevantteja.

Aineiston keskeiset tunnusluvut ennakoivat alustavasti hypoteesin numero yksi väitteen toteutumista. Hypoteesissa väittämänä oli, että alustatalouden avulla vuokratuilla asunnoilla saa korkeamman vuokratuoton kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla olevilla asunnoilla. Taulukossa nähdään muuttujan VUOKRA keskiarvon olevan 61,19, joka kuvastaa keskimääräistä

neliövuokraa alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa. Alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen neliövuokran keskiarvon voidaan siis olettaa olevan korkeampi kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla.

4.2 Korrelaatioanalyysin tulokset

Tutkielmassa korrelaatioanalyysia käytetään kahteen eri tarkoitukseen. Tämän tutkielman korrelaatioanalyysissä ei ole pyrkimystä löytää erilaisia vastauksia tai tehdä johtopäätöksiä tutkielman propositioihin ja tutkimuskysymyksiin. Aluksi korrelaatioanalyysillä yritetään saada selville kontrollimuuttujien sekä selittävien muuttujien välillä olevaa yhteyttä selitettävään muuttujaan. Toiseksi korrelaatioanalyysia tutkielmassa käytetään lähtökohtana regressioanalyysille. Korrelaatioanalyysin avulla on tutkielmassa mahdollisuus kontrolloida sitä, ettei selittävien muuttujien välillä vallitsisi likaa voimakasta korrelaatiota. Tämä voimakas korrelaatio voisi aiheuttaa monia multikollienaaraisia ongelmia liittyen regressiomalliin.

Taulukko neljä esittää tutkielman korrelaatiomatriisin. Kuten taulukon alaviitteissä todetaan, korrelaatio on merkitsevä sen ollessa joko yli yhden prosentin tai yli viiden prosentin muuttajasta riippuen. Taulukossa Pearsonin korrelaatiokertoimet on esitetty alhaalla vasemmalla ja Spearmanin korrelaatiokertoimet ylhäällä oikealla. Korrelaatioanalyysin otoksen suuruus on 34 asuntoa ($n=34$). Korrelaatiomatriisia tarkasteltaessa voidaan havaita, että kaikkien muuttujien välillä esiintyy jonkinasteisia korrelaatioita. Korrelaatiot voidaan todeta merkitseviksi muuttujien arvojen ollessa edellä kerrottuja arvoja (yksi tai viisi prosenttia) suurempia sekä Pearsonin että Spearmanin korrelaatioissa.

Korrelaatiomatriisia tarkastellessa voidaan huomata muuttujan LNVUOKRA korreloivan voimakkaammin keskenään Pearsonin (-0,649) ja Spearmanin (-0,659) korrelaatioissa muuttujan KAUPUNKI kanssa kuin muiden muuttujien. Myös muuttujien etumerkit näyttävät oikeaa miinus-merkkiä (-) tarkoittaen dummy-muuttujassa Helsingin ollessa 0 ja Tampereen 1. Tämän perusteella voisi olettaa kaupungilla olevan merkitystä neliövuokratuottoon. Vaikka kaikki muuttujat korreloivatkin muuttujan LNVUOKRA kanssa, niin myös muuttujat HUONE, KOKO ja LNETÄISYYSK korreloivat muuttujan KAUPUNKI lisäksi voimakkaasti yli 0,3 korrelaatiokertoimen arvoisesti molemmissa Pearsonin ja Spearmanin korrelaatioissa.

Pienintä korrelaatiokerrointa keskimäärin esiintyy muuttujan KAUPUNKI osalta muihin muuttujiin. Muuttujalla KAUPUNKI korrelaatiokerroin alittaa arvon 0,1 muuttujien HUONE, KOKO ja PARVEKE kanssa. Nämä arvot ovat oletuksien mukaisia, johtuen Tampereen ja Helsingin asuntokantojen olevan suhteellisen samanlaisia kokojen, huoneiden ja parvekkeiden osalta.

Taulukon neljä korrelaatiomatriisissa esille nousee muuttujien HUONE ja KOKO osalta korkea Spearmanin korrelaatiokerroin, joka ylittää haitalliseen raja-arvoon 0,8 (Field 2009, 224). Tämä vaikuttaa merkittävästi regressioanalyysin tuloksiin niitä heikentävästi. Koska haitallinen raja-arvo ylittyy, tulisi toinen muuttujista HUONE ja KOKO poistaa regressioanalyysistä. Kuitenkin näiden kahden muuttujan välinen erittäin suuri korrelaatio on odotettavissa johtuen siitä, että yleensä asuntojen koon kasvaessa huoneiden lukumääräkin kasvaa. Toisaalta suuri korrelaatio voi herättää epäilyjä regressioanalyysin sopivuudesta asuntojen piirteiden tarkasteltavuudelle.

Korrelaatiomatriisi									
Otos: Asuntojen lukumäärä (n=34)									
	HUONE	KOKO	LNETÄISYYSK	KAUPUNKI	PARVEKE	SAUNA	LNVUOKRA		
HUONE	1	0,800**	-0,504**	-0,080	0,660**	0,491**	-0,300		
KOKO	0,782**	1	-0,522**	0,063	0,574**	0,354*	-0,545**		
LNETÄISYYSK	-0,465**	-0,558**	1	-0,476**	-0,514**	-0,278	0,439**		
KAUPUNKI	-0,080	0,038	-0,377*	1	0,098	-0,180	-0,659**		
PARVEKE	0,660**	0,595**	-0,489**	0,098	1	0,304	-0,069		
SAUNA	0,491**	0,317	-0,320	-0,180	0,304	1	0,102		
LNVUOKRA	-0,326	-0,570**	0,406*	-0,649**	-0,161	0,049	1		

Taulukossa on Pearsonin korrelaatiokertoimet esitetty alhaalla vasemmalla ja Spearmanin korrelaatiokertoimet ylhäällä oikealla. Muuttujien tilastollinen merkitsevyys: että *Korrelaatio on merkitsevä tasolla 0,05 ja ** Korrelaatio on merkitsevä tasolla 0,01.

TAULUKKO 4: Korrelaatiomatriisi.

4.3 Regressioanalyysin tulokset

Tutkielman regressioanalyysia ja sen tuloksia käsitellään kahdessa eri osiossa. Aluksi regressioanalyysissa käsitellään mallissa esitettyjen eri muuttujien vaikutuksia neliövuokratuottoon. Toisena käsitellään regressiomallin multikollienaarisuutta ja sen testausta, sekä vaikutuksia tutkielman luotettavuuteen.

Aiemmin käsitellyissä korrelaatioanalyysin tuloksissa todettiin muuttujien HUONE ja KOKO korkean korrelaatiokertoimen vaikutuksen olevan heikentävä regressioanalyysissa. Näin ollen muuttuja HUONE eliminoidaan regressioanalyysin regressiomallista. Muuttuja eliminoidaan, koska sen ja muuttujan KOKO välillä oleva korrelaatiokerroin ylittää haitallisen korrelaatiokertoimen raja-arvot. Muuttuja HUONE on myös perusteltua eliminoida regressiomallista, sillä regressiomallissa käsitellään juuri neliövuokratuottoa, joten asunnon kokoa määrittävä muuttuja KOKO voidaan luokitella tärkeäksi ja riittäväksi muuttujaksi regressiomalliin.

$$(3) \text{LNVUOKRA} = a + b_1\text{KOKO} + b_2\text{KAUPUNKI} + b_3\text{PARVEKE} + b_4\text{SAUNA} + b_5\text{LNETÄISYYSK} + e$$

Regressiomallin tulokset näkyvät taulukossa viisi. Regressiomallin otoskoko on 34, mikä on tutkielman asuntojen lukumäärä. Regressiomallissa on oikaistu muuttujat ETÄISYYSK ja VUOKRA luonnollisella logaritmillä, koska kuten aiemmin on kerrottu, nämä kaksi muuttujaa eivät noudata normaalijakaumaa.

Hypoteesissa numero 2 oletetaan, että Helsinki 1 -alueella sijaitsevilla asunnoilla on korkeampi bruttovuokratuotto neliömetriä kohden kuin Tampere 1 -alueen asunnoilla alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa. Regressiomallissa testataan hypoteesia numero 2 muuttujan KAUPUNKI avulla. Jotta hypoteesi numero 2 toteutuisi, olisi regressiomallissa muuttujan KAUPUNKI yhteys oltava selittävään muuttujaan LNVUOKRA negatiivinen, koska dummy-muuttujassa KAUPUNKI Helsingin oletusarvo oli 0 ja Tampereen 1. Taulukossa neljä regressiomallissa nähdään muuttujan KAUPUNKI regressiokertoimen olevan -0,502, joka on huomattavasti suurempi regressiokerroin kuin muilla muuttujilla. Regressiokertoimen perusteella

voidaan arvioida, että muuttuja LNVUOKRA olisi suurilta määrin selitettävissä KAUPUNKI muuttujan muuttumisella.

Hypoteeseissa 3 ja 4 oletetaan asunnon läheisen sijainnin kaupungin keskustassa ja asunnon ominaisuuksien, kuten parvekkeen ja saunan olevan merkityksellisiä asunnon bruttoneliövuokratuottoon alustatalouden avulla vuokrattaessa. Näitä kaikkia arvoja kuvaavat muuttujat LNETÄISYYK, PARVEKE ja SAUNA. Muuttujien regressiokerroimet olivat regressiomallissa LNETÄISYYSK (-0,127), PARVEKE (0,225) ja SAUNA (0,037). Muuttujien regressiokerroimet kertovat siitä, että näillä kaikilla asioilla olisi vaikutusta muuttujaan LNVUOKRA. Muuttujalla PARVEKE olisi suurin vaikutus bruttoneliövuokratuottoon näistä kolmesta muuttujasta. Muuttujalla SAUNA on taas hyvin pieni vaikutus bruttoneliövuokratuottoon sen kerroimen ollessa lähimpänä nollaa. Muuttujan SAUNA Sig. -arvo taas on kaikista muuttujista korkein, mikä taas kertoo siitä, että muuttuja ei ole yhtä merkitsevä kuin muut muuttujat. Kaikista muuttujista muuttujalla KAUPUNKI on kuitenkin keskeisin vaikutus muuttujaan LNVUOKRA, koska sillä on suurin regressiokerroin (-0,502).

Regressioanalyysin tulokset			
<i>Otos: asuntojen lukumäärä (n=34)</i>			
Regressiomalli	Kerroin	t-arvo	Sig. -arvo
Selitettävä muuttuja LNVUOKRA			
Vakio	5.769	8.228	0.000
KOKO	-0.018	-7.553	0.000
KAUPUNKI	-0.502	-7.379	0.000
PARVEKE	0.225	3.001	0.006
SAUNA	0.037	0.444	0.66
LNETÄISYYSK	-0.127	-1.336	0.192
R ²	0.816		
Korjattu R ²	0.783		
F-arvo	24.822		0.000
Estimaattinen keskivirhe	0.162		

TAULUKKO 5: Regressioanalyysin tulokset.

Regressiomallin estimaattinen keskivirhe saa taulukossa viisi arvon 0,162. Estimaattinen keskivirhe ei suoraan kerro regressiomallin laskennallisesta hyvyydestä. Hyvyyttä voidaan kuitenkin vertailla taulukon kolme LNVUOKRA muuttujan keskihajontaan, jolla arvo on 0,35. Tämän seurauksena voidaan todeta regressiomallin antavan paremman arvion bruttoneliövuokratuotosta kuin pelkkä bruttoneliövuokran keskiarvo. T-arvo kertoo, voiko muuttujien kertoimia pitää suurempina kuin nolla tilastollisten määräysten mukaan. Muuttujien t-arvojen ollessa yli merkitsevän tason (0,05) indikoi se sitä, että asuntojen bruttoneliövuokratuottojen muutokset ovat regressiomallissa selitettävissä mallin muuttujien vaihteluilla.

Regressiomallissa R^2 -arvo on 0,816 sekä korjattu R^2 -arvo on 0,783. Regressiomallissa mallin hyvyyden mukaan korjattu R^2 -arvo. Tässä regressiomallissa se kertoo, että bruttoneliövuokratuoton vaihtelut ovat 78,3 prosenttisesti selitettävissä tutkielman regressiomallilla. Regressiomallissa Sig.-arvo kertoo mallin muuttujien merkitsevyydestä. Sig. -arvon ollessa mahdollisimman pieni, sitä merkitsevempi muuttuja on regressiomallissa. Taulukon neljä perusteella voidaan nähdä, että muut arvot ovat hyvin merkitseviä muuttujia SAUNA ja ETÄISYYSK lukuun ottamatta. Regressiomallissa korkea F-arvo (24,822) sekä pieni Sig. -arvo kertovat regressiomallin hyvästä luotettavuudesta. Näistä voidaan todeta, että regressiomalli selittää onnistuneesti alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen bruttoneliövuokratuottoa.

Seuraavassa taulukossa tarkastellaan regressiomallin multikollienaarisuutta. Multikollienaarisuutta tarkastellaan muuttujilla toleranssi ja VIF (*variance inflation factor*). Näiden kahden muuttujien arvot on esitetty seuraavassa taulukossa viisi. Metsämuuronen (2002, 18) kertoo, että multikollienaarisuutta pystytään tutkimaan SMC-arvolla (*square multiple correlation*) eli multipelikorrelaation neliön arvolla. SMC-arvosta ilmaistaan muuttujien toleranssiarvot vähentämällä arvosta yksi SMC-arvo. VIF on toleranssin vastakkainen mittari, ja sen arvo kasvaa toleranssin pienentyessä. Näiden perusteella voidaan todeta, että toleranssin ollessa lähempänä arvoa nolla kuin yksi ja VIF-arvon ollessa lähellä arvoa 10, vallitsee muuttujien välillä multikollienaarisuutta. Multikollienaarisuuden tarkastelu ja testaaminen on tärkeä tapa tutkittaessa tuloksia, koska kuten korrelaatioanalyysissä todettiin, muuttujien HUONE ja KOKO välillä nähtiin korkea positiivinen korrelaatio, jolla voisi olla heikentävä vaikutus regressioanalyysin tuloksiin.

Taulukossa kuusi voidaan nähdä, että regressiomallissa ei esiinny vahvaa multikollienaarisuutta, koska muuttujien toleranssiarvot ovat kaikki paitsi LNETÄISYYSK (0,494) lähempänä

lukua yksi kuin nolla. Lisäksi VIF-arvo on muuttujien osalta hyvin pieni asteikolla 1 - 10. Multikollienaarisuuden ollessa regressiomallissa niin heikkoa voidaan todeta, että regressiomallia ei häiritse multikollienaarisuus, ja näin ollen regressiomalli voidaan nähdä luotettavana.

Regressioanalyysin multikollienaarisuuden testaaminen		
<i>Otos: Asuntojen lukumäärä (n = 34)</i>		
Selittävä muuttuja: LNVUOKRA		
	Toleranssi	VIF
KOKO	0.529	1.89
KAUPUNKI	0.732	1.367
PARVEKE	0.602	1.662
SAUNA	0.771	1.296
LNVETÄISYYSK	0.494	2.024

TAULUKKO 6: Regressioanalyysin multikollienaarisuuden testaaminen.

4.4 Yhteenveto tuloksista

Tutkielman ensimmäisessä hypoteesissa väite käsitteli alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen vuokratuottoa verrattuna vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla saatuihin vuokratuottoihin. Väittäjä oli, että alustatalouden avulla vuokratuilla asunnoilla saa korkeamman vuokratuoton kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla olevilla asunnoilla. Tämä väittäjä osoittautui kuvailevan analyysin perusteella todennetuksi. Aineiston kuvaileva analyysi osoitti, että väittäjä toteutui ja ylitti reilusti Tilastokeskuksen (2019) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen saadut keskimääräiset neliövuokrat niin Helsingin kuin Tampereenkin asuntojen kohdalla kaikkien tutkittujen asuntotyyppien suhteen, ja kuten kuviossa numero 16 nähdään, neliövuokrat olivat alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa tasaisesti 2,5-3 kertaa korkeammat koon ja alueen mukaan kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla.

Hypoteesi numero kaksi käsitteli kaupunkien välillä olevia eroja alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen vuokratuottojen välillä. Hypoteesin väite oli, että Helsinki 1 -alueella sijaitsevilla asunnoilla on korkeampi bruttovuokratuotto neliömetriä kohden kuin Tampere 1 -alueen asunnoilla alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa. Tilastokeskuksen (2019) mukaan vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla Helsinki 1 -alueella oli korkeampi keskimääräinen neliövuokra kuin Tampere 1 -alueella ja oletettiin, että myös alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa Helsinki 1 -alueella on korkeampi neliövuokra kuin Tampere 1 -alueella. Aineiston kuvailevan analyysin mukaan väite pitää paikkansa, ja kuvion 16 mukaan Helsinki 1 -alueella on noin 1,65 kertainen neliövuokra verrattuna Tampere 1 -alueeseen alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa. Luku on hieman korkeampi kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla, joilla vastaavasti Helsinki 1 -alueella oli noin 1,45 kertaa korkeampi neliövuokra kuin Tampere 1 -alueella.

Kolmannen hypoteesin väittäminen oli, että asunnon sijainnilla keskustan läheisyydessä on positiivinen vaikutus asunnon bruttovuokratuottoon alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa. Tutkielman regressioanalyysin perusteella asunnon etäisyydellä keskustan läheisyydessä oli positiivinen vaikutus asunnon bruttoneliövuokraan. Muuttujan Sig. -arvo oli kuitenkin melkein 0,2, joten kovinkaan merkittävä vaikutus asunnon sijainnilla kaupungin keskustassa ei ollut verrattuna muihin muuttujiin.

Neljännessä hypoteesissa väitettiin, että parvekkeen tai saunan kuuluminen asuntoon kasvattaa asunnon bruttovuokratuottoa alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa. Regressioanalyysin tulosten pohjalta voidaan todeta, että parvekkeen kuulumisella asuntoon oli suurempi merkitys bruttoneliövuokratuottoon alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa kuin saunan kuulumisella asuntoon. Saunan osalta regressioanalyysi näytti pientä merkitsevyyttä, mutta Sig. -arvon ollessa korkea (0,66), saunaa ei voida pitää kovinkaan merkittävänä muuttujana bruttoneliövuokratuottoon. Viimeisen hypoteesin voidaan siis todeta toteutuvan ainakin parvekkeen osalta, mutta koska saunan merkitys jää pieneksi, niin hypoteesi toteutuu vain osittain.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 Tutkielman keskeiset tulokset

Tässä tutkielmassa tavoitteena oli selvittää asuntosijoittamisen kannattavuutta alustatalouden tarjoamien uusien mahdollisuuksien avulla ja vertailla alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen bruttoneliövuokratuottoa vapaarahoitteisten vuokramarkkinoiden bruttoneliövuokratuottoon. Tarkastelussa päädyttiin juuri neliövuokratuottoon, jotta vertailu olisi riittävä sekä tarpeeksi havainnollistava. Tutkielmassa pyrittiin myös esittämään ne tietyt eri tekijät, jotka vaikuttavat asunnon vuokratuottoon. Asunnon piirteiden osalta tarkasteltiin asunnon sijaintia, kokoa sekä sitä, onko asunnossa sauna tai parveke.

Tutkielman teoreettinen osuus käsitteli asuntosijoittamista ja sen eri strategioita. Teoreettisessa osuudessa tarkasteltiin myös alustatalouden eri muotoja ja majoituspalveluliiketoiminnan alustoja ja niiden eroja. Lisäksi tutkielmassa käsiteltiin majoituspalvelualustojen sääntelyä Suomessa ja maailmalla, sekä sääntelyn kehittymistä yleisesti uudella liiketoiminnan alalla. Sääntely onkin hyvin erilaista eri puolella maailmaa, ja se tulee todennäköisesti vielä muokkaamaan alustatalouden avulla toimivien asuntosijoittajien alaa tulevaisuudessa.

Tutkielman tavoitteiden mukaan muodostettiin tutkimuskysymykset, joiden pohjalta onnistuttiin johtamaan neljä hypoteesia perustuen tutkielman teoreettiseen osuuteen. Tutkielman tuloksissa käsiteltiin hypoteeseja. Aineiston kuvailevassa analyysissä käsiteltiin hypoteeseja yksi ja kaksi. Ensimmäisessä hypoteesissa väitettiin, että alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen bruttovuokratuotto olisi korkeampi kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla saadut vuokratuotot. Hypoteesi pystyttiin osoittamaan todeksi vertailemalla Tilastokeskuksen (2019) ja tutkielman empiirisessä osiossa saatuja tuloksia. Tulokset osoittivat, että bruttoneliövuokrat olivat alustatalouden kautta vuokratuissa asunnoissa 2,5-3 kertaa korkeammat kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla.

Toisessa hypoteesissa käsiteltiin kaupunkien välillä olevia eroja alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen vuokratuottojen välillä. Hypoteesin väite oli, että Helsinki 1 -alueella sijaitsevilla asunnoilla on korkeampi bruttovuokratuotto neliömetriä kohden kuin Tampere 1 -alueen

asunnoilla alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa. Oletuksen perusteena oli Tilastokeskuksen (2019) tilasto, jonka mukaan vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla Helsinki 1 -alueella oli korkeampi keskimääräinen neliövuokra kuin Tampere 1 -alueella ja oletama oli, että myös alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa Helsinki 1 -alueella on korkeampi neliövuokra kuin Tampere 1 -alueella. Aineiston kuvailevan analyysin ja regressioanalyysin tulokset kertovat väitteen pitävän paikkansa. Tutkielman mukaan Helsinki 1 -alueella onkin noin 1,65 kertainen neliövuokra verrattuna Tampere 1 -alueeseen alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa. Luku on hieman korkeampi kuin vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla, joilla vastaavasti Helsinki 1 -alueella oli noin 1,45 kertaa korkeampi neliövuokra verrattuna Tampereen vastaavaan alueeseen.

Hypoteeseja kolme ja neljä testattiin tutkielmassa regressioanalyysin avulla. Hypoteesit väittivät asunnon läheisen sijainnin kaupungin keskustassa ja asunnon ominaisuuksien, kuten parvekkeen ja saunan, vaikuttavan asunnon bruttoneliövuokratuottoon alustatalouden avulla vuokrattaessa. Hypoteesit pitivät tutkielman mukaan melkein kokonaan paikkansa. Tutkielman regressioanalyysissä todettiin, että parvekkeella on hyvin positiivinen vaikutus bruttoneliövuokratuottoon alustojen avulla vuokratuissa asunnoissa. Asunnon sijainnilla keskustan läheisyydessä nähtiin olevan pienempi vaikutus bruttoneliövuokraan. Sen sijaan saunalla ei regressioanalyysin tulosten mukaan ole kovinkaan suurta vaikutusta bruttoneliövuokraan. Toisaalta sen merkitsevyys oli hyvin alhaisella tasolla, joten saunan vaikutusta ei voitu pitää regressioanalyysissä kovinkaan vaikuttavana.

Tutkielman tulokset ovat uusia, koska aikaisempia tutkimuksia täysin samasta aiheesta ei ole tehty. Tulokset ovat merkittäviä siten, että niistä voidaan todeta bruttoneliövuokran suuruus alustatalouden avulla vuokratuissa asunnoissa Helsingin ja Tampereen keskustoissa verrattuna vapaarahoitteisten vuokramarkkinoiden tarjoamaan bruttoneliövuokraan. Tutkielman tuloksissa näkyy myös asunnon kaupungin ja kaupungin sisäisen keskeisen sijainnin sekä parvekkeen olemassaolon vaikutus positiivisesti bruttoneliövuokratuottoon alustatalouden avulla vuokrattaessa.

5.2 Tutkielman rajoitukset

Tutkielmaa tarkasteltaessa on hyvä muistaa, että kuten moneen muuhunkin tutkielmaan, myös tähän tutkielmaan sisältyy rajoituksia. Rajoituksissa on mielekästä tarkastella tutkielman keskeisiä tuloksia ja johtopäätöksiä, sekä arvioida niiden merkitystä. Tutkielman ollessa kvantitatiivinen tutkimus, nähdään tutkielman rajoituksina tuloksien sisäinen sekä ulkoinen validiteetti ja tuloksien reliabiliteetti. Tutkielman sisäisellä validiteetilla tarkoitetaan tutkielman pätevyyttä. Tutkielman ollessa uusi tutkimus on olennaista huomioida tutkielmassa käytetyt tutkimusmenetelmät sekä niiden sopivuus alustatalouden avulla saatujen bruttoneliövuokrien mittaamiseen. Tutkielmassa testattiin regressioanalyysillä tutkielman hypoteeseja. Kuitenkin tutkielmassa olisi voitu käyttää myös muitakin mittaustapoja, joiden paremmuudesta tutkielmassa ei ole selvyttä. Tutkielmassa esimerkiksi regressiomalli huomioi muuttujia vain niiden numeeristen arvojen osalta. Tutkielman regressiomallin selitysasteen osoittautuessa riittävän korkeaksi voidaan todeta mallin olevan riittävä. On kuitenkin olennaista olla kriittinen lähtökohdille, joiden varaan regressiomalli on tutkielmassa rakentunut.

Ulkoinen validiteetti tutkielmassa pohjautuu voimakkaasti tutkimusotokseen ja sen muodostumiseen. Tutkielman otos ja sen muodostuminen keskittyivät siihen, että se olisi riittävän laaja sekä ajankohtainen. Tutkielman otos käsitteli asuntoja yhdeltä vuodelta kahdessa Suomen kaupungissa. Täten voidaan pitää epäselvänä sitä, miten tutkielman tuloksia voidaan yleistää muissa maissa tai kaupungeissa. Lisäksi alustojen avulla tehty lyhytaikainen vuokraus vaatii enemmän omaa aikaa ja panostusta, joten tuotto on riippuvainen siitä, millaisen arvon omalle työlle tai jonkun muun asuntoja hoitavan henkilön työlle laskee (Sijoitusovi.com 2016). Tätä työn arvoa ei ole otettu tutkielmassa huomioon. Näitä kaikkia tekijöitä on tuloksia yleistettäessä otettava esille ja huomioitava.

Reliabiliteetti eli luotettavuus on myös huomioitava tutkielman tuloksia tarkasteltaessa. Tutkielman empiirinen aineisto kerättiin virallisista tietolähteistä, kuten Tilastokeskuksen (2019) tietokannasta, jonka tietojen luotettavuutta sekä tarkkuutta voidaan yleisesti pitää korkeana. Lisäksi tietoja kerättiin manuaalisesti asuntosijoittajien omista kassavirtalaskelmista ja muista datoista. Nämä tiedot tarkastettiin useampaan otteeseen mahdollisten virheiden minimoimiseksi. Tällä on pyritty minimoimaan mahdolliset tiedonsiirrosta johtuvat virheellisuuden riskit. Nämä kaikki edellä mainitut seikat tekevät tutkielman reliabiliteetista mahdollisimman hyvän ja riittävän.

5.3 Jatkotutkimusaiheet

Tutkielman tuloksista voidaan nostaa esille monia eri jatkotutkimusaiheita. Tutkielmassa tutkittiin alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen bruttovuokratuottoa Helsingissä ja Tampereella. Jatkotutkimuksena tarkastelua voisi laajentaa muualle Suomen tai Pohjoismaiden kaupunkeihin. Se tarjoaisi tuloksien laajemman yleistettävyyden ja löytäisi yhtäläisyyksiä ja eroja alalla laajemmassa mittakaavassa. Myös maakohtaisia eroja olisi mahdollista tarkastella suurella kontekstissa.

Tutkielmassa ei käsitelty alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen lyhytaikaisen vuokrauksen kuluja, kuten esimerkiksi kalusteiden hankinta, huoneiston siivous ja muu ylläpito. Täten toisena mahdollisena jatkotutkimusaiheena voidaan nostaa esille alustojen avulla vuokrattujen asuntojen kulurakenteen selvittämisen. Kulurakenteen selvittämällä olisi mahdollista saada selville asuntojen nettovuokratuotto. Nettovuokratuoton selvittäminen mahdollistaisi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratuoton tarkemman vertailun alustatalouden avulla vuokrattujen asuntojen vuokratuottojen kanssa.

LÄHTEET

Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T., & Vuori, L. (2018). Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. *Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018*.

Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190.

Barzilay, O. (2016) These Are The Cities Where You Can Make The Most Money Renting Properties On Airbnb, saatavilla: <https://www.forbes.com/sites/omribarzilay/2016/11/22/these-are-the-cities-where-you-can-make-the-most-money-renting-properties-on-airbnb/#7f75c751219f> (viitattu 12.5.2019)

Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595-1600.

Coachsurfing.com (2019). <https://www.couchsurfing.com/> (viitattu 16.5.2019).

Couchsurfing.com (2015). Ask the CEO: Revenue at Couchsurfing, saatavilla: <https://blog.couchsurfing.com/ask-the-ceo-revenue-atcouchsurfing/> (viitattu 16.5.2019).

Das, S. (2017). The sharing economy creates a Dickensian world for workers – it masks a dark problem in the labour market. *The Independent*, 12.

Deep, A. (2015). How Airbnb Works—Insight into Business & Revenue Model. *Juggernaut*, 2015.

Euroopan Komissio (2017). Alustatalouden toimijoiden kuuleminen majoituspalvelualalla, saatavilla: https://www.tmi.org.uk/files/documents/resources/Eu-Commission-2017-evaluation_collaborative_economy_survey.pdf (viitattu 21.11.2018)

Euroopan talous- ja sosiaalikomitea, (2016). Jakamistalous ja itsesääntely. *Euroopan unionin virallinen lehti*, valmistelevala lausunto.

Field, A. (2009). *Discovering Statistics Using SPSS*, Thrid Edition.

- Forbes (2018). As A Rare Profitable Unicorn, Airbnb Appears To Be Worth At Least \$38 Billion, saatavilla: <https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/05/11/as-a-rare-profitable-unicorn-airbnb-appears-to-be-worth-at-least-38-billion/#179a5efc2741> (viitattu 12.5.2019)
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.
- Haar, K. & Ainger, K. (2018). Unfairbnb: How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures. *Corporate Europe Observatory*.
- Habibi, M. R., Davidson, A., & Laroche, M. (2017). What managers should know about the sharing economy. *Business Horizons*, 60(1), 113-121.
- Heikkilä, T. (2008). Tilastollinen tutkimus. 7. uudistettu painos. *Helsinki: Edita*, 57.
- Hämäläinen, K. (2014). Sijoittaminen – opas utelaille. *Helsinki: Suomen Pörssisäätiö*.
- InsideAirbnb (2019). insideairbnb.com (viitattu 5.3.2019)
- Kenney, M. & Zysman, J. (2015). Choosing a Future in the Platform Economy: The Implications and Consequences of Digital Platforms. *Kauffman Foundation New Entrepreneurial Growth Conference*.
- Kovalainen, A. (2017). Alustatalous ja työn murros. *Työn Tuuli*, 2(2017), 7-16.
- Lahti, V. M., & Selosmaa, J. (2013). Kaikki Jakoon! Kohti Uutta Yhteisöllistä Taloutta. *Jyväskylä: Atena*.
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604.
- Loikkanen, V., Koivistoinen, A., Paajanen, R., Viitanen, J. (2017). Digitaalisen Alustatalouden Tiekartasto, *Työ- ja elinkeinoministeriö*, Helsinki.
- Lukka, K. (1991). Laskentatoimen tutkimuksen epistemologiset perusteet. *Liiketaloudellinen aikakauskirja*, 40(2), 161–186.
- Mauri, A. G., Minazzi, R., Nieto-García, M., & Viglia, G. (2018). Humanize your business. The role of personal reputation in the sharing economy. *International Journal of Hospitality Management*, 73, 36-43.

- Metsämuuronen, J. (2002). Monimuuttujamenetelmien perusteet SPSS-ympäristössä. Faktorianalyysi. Metodologia-sarja 7A. *International Methelp Ky*.
- Neilimo, K., & Näsi, J. (1980). *Nomoteettinen tutkimusote ja suomalainen yrityksen taloustiede: tutkimus positivismin soveltamisesta*. Tampereen yliopisto.
- Pilz, G. (2012). The Business Model of Couchsurfing.org, saatavilla: https://issuu.com/gergi084/docs/businessmodel_couchsurfing (viitattu 18.5.2019).
- PTT ja Suomen Vuokranantajat ry. (2017). Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot – tuottotutkimus 2017, saatavilla: https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuotto_tutkimus/#1467294150827-560d09c4-c019 (viitattu 16.4.2019).
- Raeste, J. (2018). Airbnb-talous kasvaa vauhdilla, ja verottaja huolestui – valtiolla on kolme tapaa valmistautua muutokseen, saatavilla: <https://www.hs.fi/talous/art-2000005786012.html?share=%208cbe76918697524b6cb4fab609b7ea8f> (viitattu 25.2.2019).
- Rakennusteollisuus RT. (2017). Rakennusteollisuus RT:n teemakatsaus: *Asuntomarkkinat kevät 2017*.
- Sijoitusovi (2018). Airbnb:n kaltaisten palvelujen hyödyntäminen osa 3: Asuntosijoittajien kokemukset, saatavilla: (<https://sijoitusovi.com/airbnbn-kaltaisten-palvelujen-hyodyntaminen-osa-3-asuntosijoittajien-kokemukset/>) (viitattu 15.6.2019)
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkajulkaisu]. ISSN=2323-878X. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu:4.4.2019]. Saatavilla: http://www.stat.fi/til/ashi/ashi_2018-05-02_luo_001_fi.html
- Suomen Vuokranantajat ry. (2017) Vuokranantaja 2017, kyselytutkimus, saatavilla: <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja-2017/> (viitattu 15.4.2019)
- The Balance. (2017). A Beginner's guide to investing in real estate, saatavilla: <https://www.thebalance.com/investing-in-real-estate-4073643> (viitattu 9.11.2018)
- Tilastokeskus (2019) Asuntojen vuokrat 2018, saatavilla: https://www.stat.fi/til/asvu/2018/asvu_2018_2019-03-07_fi.pdf (viitattu 4.4.2019)

Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM) (2017). Jakamistalous Suomessa 2016 – Nykytila ja kasvunäkymät. *PricewaterhouseCoopers*.

Verohallinto (2018). Alustatalous luo haasteita verokertymälle, saatavilla: <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/lehdist%C3%B6tiedotteet/2018/Alustatalous-luo-haasteita-verokertymalle/> (viitattu 30.11.2018)

Vuori, L. & Karikallio, H. (2018). PTT-ennuste: Asuntomarkkinat 2018. Saatavilla: <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html> *Pellervon taloustutkimus*, Helsinki.

Yle (2019). Airbnb nostaa vuokria ja lisää remuamista rapuissa – Kaupungit lisääisivät vastatoimia, mutta EU:n syytetään olevan jarruna, saatavilla: <https://yle.fi/uutiset/3-10646060> (viitattu 4.3.2019)