

Anna-Pauliina Sutinen

**VERTAISVUOKRAAMISEN VAIKUTUK-
SET PAIKALLISEEN ELINYMPÄRIS-
TÖÖN**
Case Airbnb

Kandidaatintutkielma
Johtamisen ja talouden tiedekunta (MAB)
Tarkastaja: Jussi Valta
Toukokuu 2024

TIIVISTELMÄ

Anna-Pauiina Sutinen: Vertaisvuokraamisen vaikutukset paikalliseen elinympäristöön: Case Airbnb
Kandidaatintutkielma
Tampereen yliopisto
Tuotantotalouden tutkinto-ohjelma
Toukokuu 2024

Jakamistaloutta voidaan pitää yhtenä mahdollisena ratkaisuna kestävyiden edistämiseksi. Eräs varsin tunnettu jakamistalouden periaatteita noudattava yritys on vertaisvuokraamisen palveluita välittävä Airbnb. Airbnb:hin on huomattu liittyvän monimuotoisia ilmiöitä, joilla on tunnistettu olevan vaihtelevia seurauksia yritykseen kytköksissä oleville sidosryhmille. Toisinaan myös Airbnb:n todellista jakamistaloudellista luonnetta on kyseenalaistettu.

Tässä työssä tutkitaan Airbnb:n kautta suoritetun vertaisvuokraamisen vaikutuksia paikalliseen elinympäristöön. Työn tavoitteena on tutkia, millaisia vaikutuksia Airbnb:n kautta toteutettu vertaisvuokraaminen aiheuttaa paikalliselle elinympäristölle. Myös kirjallisuuden tämänhetkistä suhtautumista vaikutuksiin pyritään tarkastelemaan luokittelun ohessa. Vaikutuksia tarkastellaan kestävyiden kolmesta näkökulmasta: sosiaalisesta, taloudellisesta ja ympäristöllisestä näkökulmasta. Vaikutusten tarkastelu on myös rajattu kaupunki- ja rannikkoalueisiin, sillä merkittävä osa Airbnb:n välittämistä kohteista sijaitsee tällaisilla alueilla.

Työ on muodoltaan kirjallisuuskatsaus, jonka tutkimusaineistona käytetyt artikkelilähteet on kerätty Scopus- ja Web of Science -tietokannoista systemaattisten hakujen tuloksena. Työhön valikoituneet artikkelit ovat peräisin julkaisuista, jotka ovat keskittyneet erilaisiin tieteenaloihin. Julkaisujen vaihtelevat näkökulmat mahdollistavat ilmiön monipuolisemman tarkastelun. Valikoidujen artikkeleiden julkaisut käsittelevät pääasiassa turismin, kestävyiden ja liiketoiminnan teemoja, mutta julkaisuja on jossakin määrin myös näiden teemojen ulkopuolelta.

Työssä esitellään yhteensä 13 Airbnb:n aiheuttamaa paikallisen tason vaikutusta. Vaikutukset jaotellaan niitä käsittelevässä osiossa kestävyiden eri näkökulmiin ja näkökulmia käsitellään melko erillisinä kokonaisuuksina. Määrällisesti eniten vaikutuksia löydettiin sosiaalisesta näkökulmasta, toiseksi eniten taloudellisesta näkökulmasta ja vähiten ympäristöllisestä näkökulmasta. Näkökulmien erilainen painotus työssä voi osoittaa lisätutkimuksen tarvetta vähemmän edustetuille kestävyiden osa-alueille, kuten ympäristöllisille teemoille. Myös näkökulmien erillinen käsittely voi rajoittaa eri näkökulmien alle lukeutuvien vaikutusten keskinäisten suhteiden tarkastelua tässä työssä.

Avainsanat: Jakamistalous, vertaisvuokraaminen, kestävyys, Airbnb, vaikutukset, paikallinen.

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

ABSTRACT

Anna-Pauliina Sutinen: The effects of peer-to-peer accommodation on local habitat: Case Airbnb
Bachelor's Thesis
Tampere University
Industrial Engineering and Management
May 2024

The sharing economy (SE) can be perceived as a mean to further causes related to sustainability. A well-known company that follows the principles of the sharing economy, is peer-to-peer accommodation services providing Airbnb. Airbnb has been linked to cause diverse phenomena that cause varying effects for different stakeholders involved with the company. Additionally, there has been occasional questioning if Airbnb even fulfills the requirements of the sharing economy.

This paper examines the effects on local habitat caused by Airbnb-mediated peer-to-peer accommodation. The purpose of this paper is to investigate what type of local level effects arise from Airbnb-mediated peer-to-peer accommodation. Additionally, the examination of how the effects are presented in current literature is an aim of this paper along with the classification of the effects. The effects are investigated via the three perspectives of sustainability: social, economic, and environmental. Additionally, the investigation of the effects is limited to city and coastal areas because most listings on Airbnb reside in such areas.

The form of this paper is a literature review where the articles have been gathered from databases Scopus and Web of Science as a result of systematic searches. The articles that have been selected for this paper have been published in publications concentrating in different disciplines. The alternating perceptions of the publications enable a diverse examination of the phenomenon. The publications of the selected articles focus mainly on themes related to tourism, sustainability and business, however, publications outside of these themes have also been selected.

This paper presents 13 local level effects caused by Airbnb. The effects are divided into the perspectives of sustainability and are considered as rather separate entities in the section that discusses them. From a quantitative perspective, most effects were found from the social perspective, second most from the economic perspective and least from the environmental perspective. The dissimilar emphasis of the perspectives may indicate a demand for additional research regarding the less represented parts of sustainability, such as the environmental perspective. In addition, the separate discussion of the perspectives may restrict the observation of the linkages between perspectives.

Keywords: Sharing economy, peer-to-peer accommodation, sustainability, Airbnb, effects, local.

The originality of this thesis has been checked using the Turnitin OriginalityCheck service.

ALKUSANAT

Airbnb:n kautta toteutetun vertaisvuokraamisen paikallisen tason vaikutukset valikoituivat tämän työn aiheeksi, sillä olen yleisesti varsin kiinnostunut erilaisista kestävyysteemoista, mutta jakamistalouden ja etenkin vertaisvuokraamisen kenttä oli minulle ennen työn aloitusta jokseenkin epäselvää aluetta. Olin ennen tutkielman työstämistä tutustunut Airbnb:n palveluihin lähinnä internetin ja median välityksellä, mutta omakohtaista kokemusta minulla ei ollut ja ei ole vielä kukaan yrityksen välittämistä palveluista. Airbnb:n aiheuttamiin vaikutuksiin olikin mielenkiintoista perehtyä myös henkilökohtaisesta näkökulmasta – onko Airbnb sellainen yritys, jonka palveluita haluaisin itse tulevaisuudessa hyödyntää.

Haluaisin kiittää kandidaatintyön ohjaajaani Jussi Valtaa ja työni sisällön ohjaajaa Jarmo Uusikartanoa arvokkaista kommentteista ja avusta, jotka olivat hyödyllisiä tutkielmani työstämisen kannalta. Haluaisin myös kiittää opponijiani seminaaritalaisuuksissa nostetuista huomioista, jotka saivat minut näkemään työni erilaisesta näkökulmasta ja auttoivat täten minua työni kehittämisessä.

Tampereella, 5.5.2024

Anna-Pauliina Sutinen

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
1.1 Työn tausta.....	1
1.2 Työn tavoitteet ja tutkimuskysymykset	1
1.3 Tutkimusmenetelmät	2
1.4 Työn rakenne	5
2. VERTAISVUOKRAAMINEN JAKAMISTALOUDEN KONTEKSTISSA	6
2.1 Vertaisvuokraaminen Airbnb:n avulla	6
2.2 Jakamistalous.....	10
2.3 Kestävyys	11
3. VERTAISVUOKRAAMISEN TARKASTELU PAIKALLISESTA NÄKÖKULMASTA	
14	
3.1 Sosiaaliset vaikutukset	14
3.2 Taloudelliset vaikutukset	17
3.3 Ympäristölliset vaikutukset	19
4. PÄÄTELMÄT	22
4.1 Airbnb:n aiheuttamat paikallisen tason vaikutukset ja niiden käsittely kirjallisuudessa	22
4.2 Tutkimuksen arviointi ja ehdotukset jatkotutkimukselle.....	25
LÄHTEET	26

LYHENTEET JA MERKINNÄT

SDGs
SE
YK

Sustainable Development Goals
sharing economy
Yhdistyneet kansakunnat

1. JOHDANTO

1.1 Työn tausta

Kestävyys voidaan nähdä merkittävänä teemana nykypäivänä. Tätä implikoivat myös Yhdistyneiden kansakuntien (YK) luomat 17 Sustainable Development Goals (SDGs) eli 17 kestävästä kehityksestä tavoitetta (Dantas et al., 2021). YK:n asettamien tavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan kuitenkin ratkaisuja, jotka todella edistävät kestävästä kehityksestä.

Jakamistalous on ratkaisu, joka voidaan nähdä yhtenä keinona kestävyysedistämiseksi (Räisänen et al., 2021). Jakamistaloudessa yksilöt tai organisaatiot voivat siirtää vapaiden hyödykkeidensä käyttöoikeuden muille kolmannen osapuolen tarjoaman alustan kautta (Zhu & Liu, 2021). Käyttöoikeuden siirto voi olla tilapäinen (Curtis & Mont, 2020). Jakamistalouden osana toimiva vertaisvuokraaminen on varsin tunnettu käytännön sovellus jakamistaloudesta. Vertaisvuokraaminen tarkoittaa yksilöiden välillä tapahtuvaa kaupankäyntiä vuokrattavana olevasta kohteesta (Guttentag, 2015). Vertaisvuokraamisen palveluita tarjoavat lukuisat eri yritykset, mutta usein näistä merkittävimmäksi on luonnehdittu yritystä Airbnb (Cocola-Gant & Gago, 2021). Airbnb mahdollistaa kaupankäynnin lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitetusta kohteesta majoittajan ja mahdollisen majoittujan välillä. Kaupankäynnin on tarkoitus tapahtua vertaisten välillä. (Barron et al., 2021) Airbnb:n kautta tapahtuva vertaisvuokraaminen on kuitenkin herättänyt keskustelua sen todellisesta jakamistaloudellisesta luonteesta, kuten myös Hall et al. (2022) huomauttavat kootessaan eri näkemyksiä aiheeseen liittyen. Airbnb:n liikevaihdon ollessa vuonna 2022 noin 8,4 miljardia dollaria ja sen tarjoamien kohteiden lukumäärän ollessa samana vuonna globaalilla tasolla noin 6,6 miljoonaa (Airbnb, 2023), voidaan todeta, että kyse ei ole myöskään pienestä ja merkityksettömästä tekijästä. Täten onkin siis syytä tutkia, millainen vaikutus Airbnb:llä todellisuudessa on – edesauttaako vai jarruttaako se jakamistalouden sovelluksena kestävästä kehityksestä.

1.2 Työn tavoitteet ja tutkimuskysymykset

Tutkielman tavoitteena on keskittyä vertaisvuokraamisen aiheuttamiin paikallisen tason vaikutuksiin yrityksen Airbnb tapauksessa. Paikallisella tasolla tarkoitetaan tässä tutkielmassa tasoa, joka tarkastelee jotakin tiettyä rajattua maantieteellistä aluetta. Myös

tämänhetkisen kirjallisuuden näkemystä aiheeseen pyritään tutkimaan vaikutusten luokittelun yhteydessä. Tutkielman tutkimuskysymykset ovat:

- Millaisia kestävyysvaikutuksia Airbnb:n kautta toteutettu vertaamisvuokraaminen aiheuttaa paikalliselle elinympäristölle?
- Miten tämänhetkinen kirjallisuus käsittelee Airbnb:n kautta toteutetun vertaisvuokraamisen vaikutuksia?

Tutkielmassa pyritään laadulliseen näkökulmaan ja tutkielmassa ei pyritäkään yhteen lopulliseen vastaukseen. Tarkastelualue rajataan tutkielmassa kaupunkialueisiin ja rannikkoalueisiin, sillä merkittävä osa Airbnb:n kohteista sijaitsee tämänkaltaisilla alueilla (Hall et al., 2022). Paikallisen tason vaikutuksia käsitellään kestävyuden kolmesta näkökulmasta: sosiaalisesta, taloudellisesta ja ympäristöllisestä näkökulmasta. Stienmetz et al. (2022) mainitsevat, että vaikka vertaisvuokraamisen vaikutuksia on tutkittu useammasta näkökulmasta, kokonaisvaltainen ja useamman näkökulman huomioonottava tutkimus voidaan nähdä puutteelliseksi ja kokonaisvaltaisemmalle tutkimukselle onkin koettu olevan tarvetta. Vertaisvuokraamisen vaikutuksia sosiaalisesta, taloudellisesta ja ympäristöllisestä näkökulmasta tutkiva tutkielma lienee siis olevan myös tarpeellinen, sillä tällaisen tutkimuksen tarjonta on nähty yleisesti puutteelliseksi.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tämä tutkielma on muodoltaan kirjallisuuskatsaus, jossa kirjallisuushaut tehdään Scopusin ja Web of Sciencen kautta. Tarvittaessa Google Scholaria käytetään Scopusista tai Web of Sciencesta löytyneiden maksullisten artikkeleiden lukemiseen, mutta itse kirjallisuushakuja ei tehdä kyseisen tietokannan kautta. Tutkielman hakusanoina käytetään englanninkielisiä käsitteitä, sillä nämä tuottavat laajemman kirjon hakutuloksia verrattuna suomenkielisiin hakusanoihin. Kyseisiä käsitteitä ovat muun muassa ”sharing economy” eli jakamistalous, ”Airbnb”, ”local” eli paikallinen ja ”effect” eli vaikutus. Kyseisiä sanoja yhdistellään pääosin AND-operaattorin avulla. MOT-sanakirjaa hyödynnetään englanninkielisten sanojen suomentamiseen, kun sille on tarvetta. Taulukossa 1 esitellään Scopusin ja Web of Sciencen kautta tehtyjen hakujen tulosten määrä kullakin tutkielmassa hyödynnetyllä hakusanayhdistelmällä. Hakutulosten määrä esitellään taulukossa 1 ennen tulosten suodattamista ja suodattamisen jälkeen. Hakutulosten suodattamisessa kiinnitetään huomiota etenkin julkaisuajankohtiin ja aineistotyyppiin. Julkaisuajankohdaksi rajataan vuodet 2021–2024 ja aineistotyyppi rajataan artikkeleihin sekä katsausartikkeleihin. Kuitenkin tarvittaessa tukeudutaan

artikkeleihin, jotka eivät ole julkaistu aiemmin määriteltyjen vuosien aikana, mikäli laadukkaampia lähteitä on saatavilla näiden ulkopuolella. Ensisijaisesti keskitytään myös eniten viitattuihin teksteihin järjestämällä hakutulokset eniten viitatuista vähiten viitattuihin.

Hakusanayhdistelmä	Ennen suodattamista		Suodattamisen jälkeen	
	Scopus	Web of Science	Scopus	Web of Science
"airbnb" AND business*	531	1046	176	476
"airbnb" AND "business model"	209	131	59	55
"airbnb" AND "crime"	16	24	9	10
"airbnb" AND "effect"	608	350	304	172
"airbnb" AND "gentrification"	94	116	55	56
"airbnb" AND "social"	596	855	213	298
"local" AND "airbnb"	298	316	140	130
"p2p" AND "airbnb"	180	210	88	118
"peer-to-peer accommodation"	365	307	191	146
"sharing economy" AND "airbnb"	1015	1213	360	505
"sharing economy" AND "airbnb" AND "effect"	290	191	130	97
"sharing economy" AND business*	1560	2878	487	1277
sustain* AND ("circular economy" OR "sharing economy")	18426	18694	10197	12291

Taulukko 1. Scopusen ja Web of Sciencen kautta saatujen hakutulosten lukumäärä ennen suodattamista ja suodattamisen jälkeen.

Hakutuloksien joukosta tarkasteltavaksi materiaaliksi valitaan tekstit, joiden otsikoissa ja tiivistelmissä tuodaan esiin tutkimuskysymysten kannalta relevantteja aiheita. Tarkasteltujen tekstien julkaisualustojen laatu tarkistetaan vielä JUFO-portaalin kautta ja näistä valikoidaan seuraavaan vaiheeseen luokituksen 2 tai 3 omaavat tekstit. Tämän jälkeen hakutulokset taulukoidaan ja pohditaan artikkelien suhdetta tutkimuskysymyksiin sekä aiemmin luettuun. Taulukoinnin jälkeen tiivistelmän lisäksi tarkastellaan tekstien yhteenvetoja ja hylätään tutkielman kannalta epäolennaiset tekstit. Toisella kierroksella hyväksytyt tekstit merkitään taulukkoon jatkokäytettäväksi. Tämän jälkeen valittuja tekstejä luetaan pintapuolisesti, minkä jälkeen niihin tutustutaan tarkemmin, jotta tekstien

kokonaisuus hahmottuu. Valikoidun tekstin kokonaisuuden hahmotuksen yhteydessä tehdään huomiota ja merkintöjä tutkielmalle merkityksellisistä seikoista. Tutkielmalle merkityksellisiä seikkoja pohditaan artikkeleiden tarkastelun yhteydessä apukysymysten avulla, joita ovat:

- Mitä artikkeli antaa tutkielmalle?
- Miten artikkeli suhtautuu muihin teksteihin?

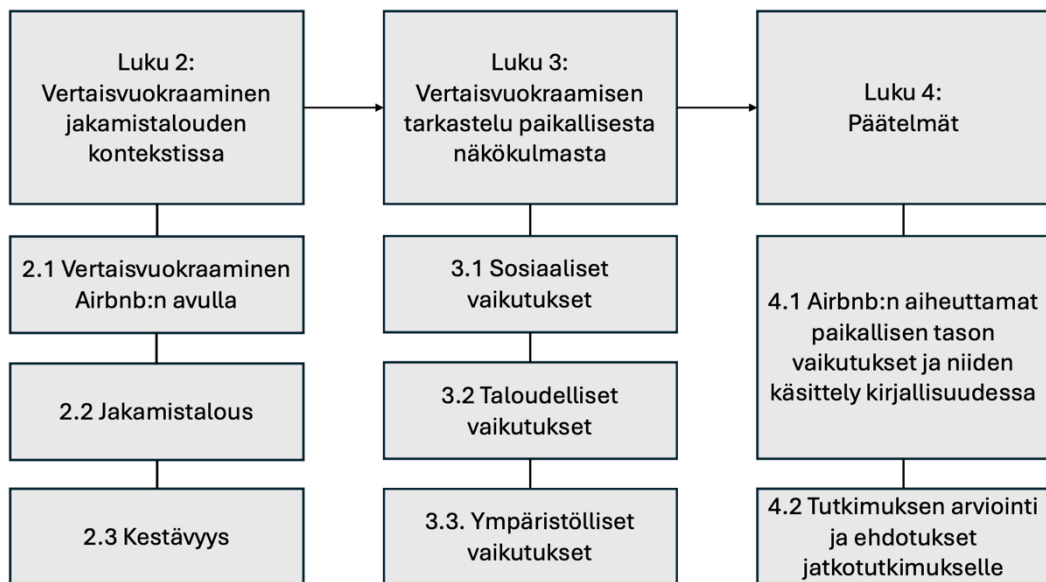
Taulukossa 2 on esitelty prosessin tuloksena tutkielmaan valikoituneet artikkelit ja niiden sisältö tiivistettynä yhteen virkkeeseen.

Lähde	Tiivistelmä sisällöstä
Adamiak (2022)	Airbnb:n tarjooman nykytila ja tulevaisuuden näkymät globaalilla tasolla
Airbnb (2023)	Airbnb:n vuoden 2022 taloudelliset näkymät
Alyakoob & Rahman (2022)	Airbnb:n vaikutus ravintolaliiketoimintaan
Barron et al. (2021)	Airbnb:n vaikutus Yhdysvaltojen vuokratasojen ja asuntojen hintojen nousuun
Benoit et al. (2022)	Käsittelee jakamistalouden innovaatioiden nykytilaa ja tulevaisuuden näkymiä
Cheng et al. (2022)	Airbnb:n vaikutus Queenstownin paikalliseen yhteisöön
Cocola-Gant & Gago (2021)	Airbnb:n sosioekonomiset vaikutukset Lissaboniin
Cocola-Gant et al. (2021)	Lyhytaikaisten vuokraamisen vaikutukset eurooppalaisissa kaupungeissa
Curtis & Mont (2020)	Jakamistalouden liiketoimintamallien tarkastelu kestävyden näkökulmasta
Dantas et al. (2021)	SDG-tavoitteiden saavuttaminen kiertotalouden, innovaatioiden ja teknologian avulla
Franco & Santos (2021)	Airbnb:n vaikutus kiinteistöjen arvoon ja vuokratasoihin Portugalissa
Guttentag (2015)	Airbnb:n kehityskaari disruptiivisesta innovaatiosta matkailualan muuttajaksi
Hall et al. (2022)	Airbnb:n ja jakamistalouden välisen suhteen tarkastelu
Han et al. (2022)	Airbnb:n itsesääntelyn vaikutus rikollisuuteen
Jover & Díaz-Parra (2022)	Vertaisvuokraamisen myötä vahvistuneen turismin sosiaaliset vaikutukset Sevillassa
Kuhzady et al. (2022)	Vertaisvuokraaminen jakamistalouden kontekstissa
Lutz & Newlands (2018)	Asiakassegmentointi Airbnb:n tapauksessa
Mermet (2021)	Airbnb:stä hyötyjien sosioekonomisen aseman ja hyötyjen jakautumisen vertailu
Muschter et al. (2022)	Airbnb:n vaikutukset australialaisen rannikkokaupungin paikalliseen yhteisöön
Petruzzi et al. (2021)	Airbnb:n ja Fairbnb:n jakamisen ja vaihtamisen piirteiden vertailu
Räisänen et al. (2021)	Jakamistalouden ja luottamuksen välinen merkitys nykyisellään ja tulevaisuudessa
Ryan & Ma (2021)	Airbnb:n sosioekonomiset vaikutukset Uudessa Seelannissa sijaitsevaan rannikkokaupunkiin
Shabrina et al. (2022)	Airbnb:n vaikutus Lontoon asuntomarkkinoihin
Stienmetz et al. (2022)	Vertaisvuokraamisen vaikutus paikallisten hyvinvointiin
Velenturf & Purnell (2021)	Kestävyden teemojen käsittely kiertotalouden näkökulmasta
Zhu & Liu (2021)	Jakamistalouden nykytila ja tulevaisuuden näkymät

Taulukko 2. Tutkielmaan valikoituneet artikkelit ja niiden sisältö tiivistettynä.

1.4 Työn rakenne

Tutkielman toisessa luvussa käsitellään tutkielman kannalta keskeisiä käsitteitä, jotta tutkielman kannalta olennaiset kokonaisuudet on määritelty myöhempää analyysia varten. Kolmannessa luvussa analysoidaan kerätyn aineiston avulla vertaisvuokraamisen vaikutuksia paikalliseen elinympäristöön kestävyiden eri näkökulmista. Neljännessä ja viimeisessä luvussa käsitellään näkökulmien välisiä suhteita sekä esitellään aineiston myötä merkittävimmiksi nousseet teemat. Viimeisessä luvussa arvioidaan myös toteutettua tutkimusta ja tuodaan esiin mahdollisia jatkotutkimusehdotuksia.



Kuva 1. Kandidaatintyön eteneminen.

2. VERTAISVUOKRAAMINEN JAKAMISTALOU- DEN KONTEKSTISSA

Tutkielman kannalta keskeisiä käsitteitä ovat vertaisvuokraaminen, jakamistalous ja kestävyys. Näihin käsitteisiin perehdytään tässä luvussa. Ensimmäisessä alaluvussa käsitellään vertaisvuokraamista Airbnb:n avulla tarkastelemalla ilmiön periaatteita ja osallisten välisiä suhteita. Toisessa alaluvussa käsitellään jakamistalouden periaatteita lyhyesti, jotta jakamistalouden kokonaiskuva hahmottuu. Tämän jälkeen kolmannessa alaluvussa perehdytään kestävyuden periaatteisiin ja kestävyuden näkökulmien välisiin suhteisiin.

2.1 Vertaisvuokraaminen Airbnb:n avulla

Vertaisvuokraaminen ja vertaisvuokraaminen Airbnb:n kautta käsitellään yhtenäisenä kokonaisuutena tässä tutkielmassa, sillä ilmiötä on varsin haastavaa irrottaa täysin toisistaan Airbnb:n merkittävän markkina-aseman vuoksi. Airbnb:n merkittävän markkina-aseman vuoksi useimmat yleisesti vertaisvuokraamista käsittelevät artikkelit vaikuttavatkin tarkastelevan vertaisvuokraamista joka tapauksessa jossakin määrin Airbnb:n kontekstissa.

Tässä tutkielmassa vertaisvuokraaminen tarkoittaa kaupankäyntiä vuokrattavana olevasta kohteesta ja kyseinen kaupankäynti tapahtuu yksilöiden välillä (Guttentag, 2015). Vertaisvuokraamista tarkastellaan tutkielmassa yrityksen Airbnb kontekstissa. Airbnb ei ole suinkaan ainut vertaisvuokraamisen palveluita tarjoava yritys ja sen lisäksi vertaisvuokraamisen palveluita tarjoavat muun muassa yritykset, kuten Vrbo ja FlipKey (Kuhzady et al., 2022). Airbnb:ta luonnehditaan kuitenkin useimmiten merkittävimmäksi vertaisvuokraamisen palveluiden tarjoajaksi (Cocola-Gant & Gago, 2021).

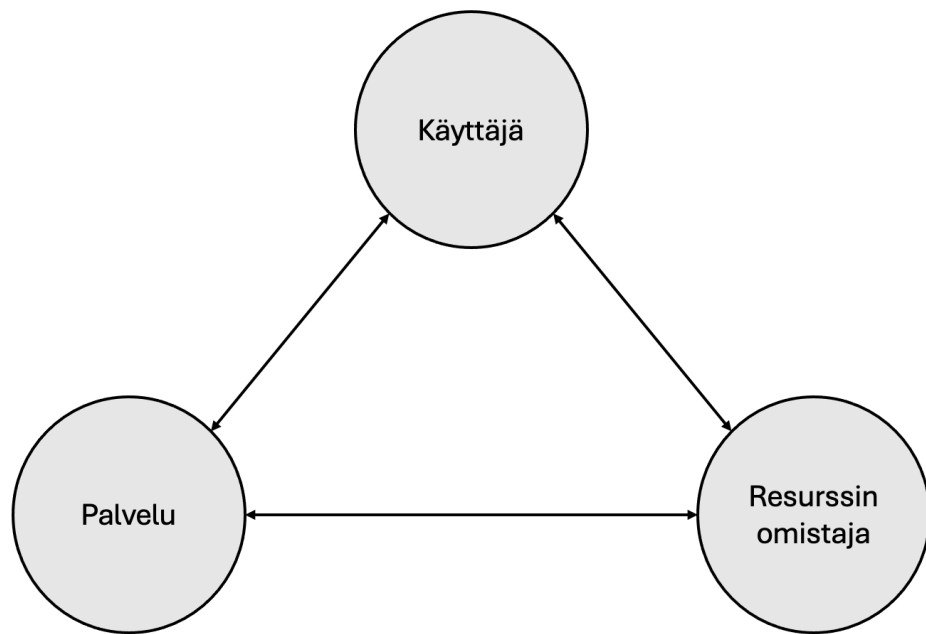
Airbnb on vertaisille tarkoitettu kauppapaikka, jossa majoittajat voivat vuokrata erilaisia kohteita lyhytaikaisesti mahdollisille majoittujille (Barron et al., 2021). Majoittajat eivät rajaudu enää ainoastaan ”tavallisiin yksilöihin” vaan toiminnassa on nykyään mukana myös varsin ammattimaisia toimijoita (Cocola-Gant et al., 2021). Airbnb ei toimi kuitenkaan kauppapaikkana veloituksesta, vaan palvelu toimii maksua vastaan (Cheng et al., 2022). Airbnb veloittaa maksun niin majoittajalta kuin majoittujaltakin ja tällä tavalla Airbnb ansaitsee liikevaihtonsa. Airbnb toimii verkkopohjaisella alustalla, jossa mahdolliset majoittajat voivat etsiä omiin kriteereihinsä sopivia kohteita. Kriteereihin voivat lukeutua esimerkiksi hinta, sijainti ja kohteen tarjoamat palvelut. Mikäli

mahdollinen majoittaja päätyy varaamaan kohteen, varauksen jälkeen majoittaja voi hyväksyä varauspyynnön. Majoittaja ja majoittaja voivat olla kontaktissa keskenään palvelun kautta myös muutenkin kuin varauspyynnön merkeissä. Kohteen varaamisen ja vuokraamiseen vaaditaan Airbnb-profiili. (Guttag, 2015)

Airbnb tarjoaa tavallisesti kolmea erilaista majoitusmuotoa, joihin lukeutuvat jaettu huone, yksityinen huone ja kokonainen asunto (Lutz & Newlands, 2018). Airbnb tarjoaa myös majoituksen lisäksi muita palveluita, kuten kierroksia, paikallisia kokemuksia ja aktiviteetteja (Hall et al., 2022). Airbnb:n muihin palveluihin ei kuitenkaan perehdytä tässä tutkielmassa syvällisemmin, mutta Airbnb:n liiketoiminnan kokonaisvaltaisemman ymmärtämisen kannalta on tärkeää tiedostaa, mitä muita palveluita yritys tarjoaa vertaisvuokraamisen palveluiden lisäksi.

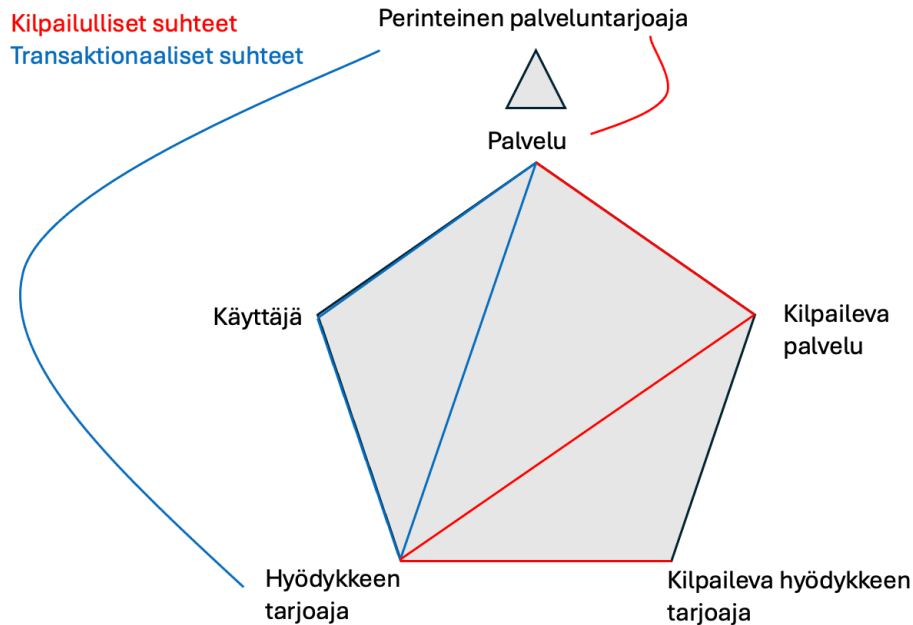
Adamiak (2022) ja Cocola-Gant et al. (2021) huomauttavat, että kirjallisuudessa on huomattu ilmiö, jonka mukaan merkittävä osa Airbnb:hin listatuista kohteista sijaitsee keskeisillä alueilla tai lähellä turistikohteita. Vaikka merkittävä osa Airbnb:n välittämistä kohteista sijaitsee varsin keskeisillä alueilla, nämä keskeiset alueet saattavat sijaita varsin eri tyyppisissä ympäristöissä. Adamiak (2022) jaottelikin kohteiden sijainnit neljään kategoriaan: kaupungit, rannikot, laskettelualueet ja muut alueet, joihin lukeutuvat pienet kaupungit ja maalaisalueet. Noin kolmasosa Airbnb:n kohteista sijaitsee Adamiakin (2022) mukaan kaupungeissa ja kolmasosa rannikkoalueilla, jotka ovat suurempien kaupunkien ulkopuolella. 6,8 %:a kohteista sijaitsee laskettelualueilla ja jäljelle jäävät 27,4 %:a sijaitsevat muilla alueilla (Adamiak, 2022). Tässä tutkielmassa keskitytään kuitenkin Airbnb:n kautta tapahtuvaan vertaisvuokraamiseen kaupunki- ja rannikkoalueilla, sillä kuten Hall et al. (2022) mainitsevat ja kuten Adamiakin (2022) tutkimuksestakin voidaan huomata, merkittävä osa Airbnb:n kohteista sijaitsee juuri tämän kaltaisilla alueilla.

Airbnb:hin kytkeytyneillä sidosryhmillä voidaan mieltää olevan erilaisia suhteita keskenään ja yrityksen kanssa. Jakamistalouden kentässä toimivien palveluiden suhteita sen sidosryhmiin on tyypillisesti kuvailtu kuvan 2 osoittamalla tavalla. Airbnb:n tapauksessa käyttäjä olisi tässä mallissa majoittaja, resurssin omistaja vuokrattavan huoneiston haltija ja palvelu itse Airbnb.



Kuva 2. Jakamistalouden tyypilliset päätekijät (mukaillen Curtis & Mont, 2020).

Kuvan 2 mukainen esitystapa ei kuitenkaan juurikaan huomioi prosessin suhdetta sen ympäristöön. Benoit et al. (2022) ehdottavat SE-viisikulmiota (sharing economy -viisikulmio) vaihtoehtoiseksi kuvaukseksi kuvan 2 kaltaiselle triadiselle mallille, sillä SE-viisikulmio ottaa huomioon kilpailukentän, jossa yritys ja osa siihen linkittyneistä sidosryhmistä toimii. SE-viisikulmio sopii kuvaamaan prosesseja, joissa palveluita tarjoavan yrityksen välittämä hyödyke kuuluu yksilölle. Yksilö voi olla ei-ammattimainen, semiammattimainen tai ammattimainen toimija. (Benoit et al., 2022) SE-viisikulmio soveltuukin Airbnb:n toiminnan kuvaamiseen, sillä vertaisvuokraamisen ja Airbnb:n toiminnan on tarkoitus toimia yksilöiden välillä, oli kyseessä sitten ”tavallinen yksilö” tai ammattilainen. SE-viisikulmio on esitelty kuvassa 3, jossa kilpailullisia suhteita kuvataan punaisella ja transaktionaalisia suhteita sinisellä.



Kuva 3. SE-viisikulmio (mukailten Benoit et al., 2022).

Myös tässä mallissa käyttäjänä voisi toimia Airbnb:n tapauksessa majoittuja, hyödykkeen tarjoajana huoneiston haltija ja palveluna jälleen Airbnb. Puolestaan kilpailevana palveluna voitaisiin pitää esimerkiksi Flipkeyta ja kilpailevana hyödykkeen omistajana toista Airbnb:n tai muun yrityksen kautta toimivaa huoneiston haltijaa. Perinteisiin palveluntarjoajiin voivat lukeutua jo olemassa olevat yritykset, kuten hotellit.

SE-viisikulmion heikkoutena on kuitenkin se, ettei se ota huomioon kilpailullisten suhteiden lisäksi juurikaan muita suhteita. Esimerkiksi lainsäädännön tai sivullisten osallisuus prosesseihin ei tule mallista ilmi. Kyseinen malli kuvaa kuitenkin suhteita kattavammin kuin aiemmin kuvassa 2 esitelty triadinen malli, joka sisältyy myös SE-viisikulmioon (i.e. palvelu, käyttäjä, hyödykkeen omistaja).

Airbnb tarjoaa siihen kytkeytyneille tahoille erilaisia asioita. Majoittujien ja majoittajien kokemat hyödyt eroavatkin todennäköisesti jossakin määrin toisistaan. Airbnb:n suhteellisen alhaiset huoneistojen hinnat ovat merkittävä motivaatio palvelun käyttöön mahdollisille majoittujille (Guttentag, 2015). Käyttäjien motivaatiot Airbnb:n käyttöön eivät ole kuitenkaan pelkästään taloudellisia, tosin Kuhzady et al. (2022) mukaan kyseisiä syitä voidaan luonnehtia pääsyyksi vertaisvuokrauspalveluiden käyttöön. Muihin syihin lukeutuvat muun muassa kohteen tarjoama kotoisuuden tunne, paikallisten kokemusten mahdollisuus ja huoneiston tarjoamat asuinpalvelut, kuten esimerkiksi keittiö ja pesukone (Guttentag, 2015). Majoittajalle usein merkittäväksi nähty intressi on myös taloudellinen. Monet hyödyntävätkin Airbnb:tä siitä saatujen tulojen vuoksi, tosin

syyt tulojen hankintaan voivat vaihdella sosioekonomisesta asemasta riippuen (Mermet, 2021).

2.2 Jakamistalous

Airbnb merkityksen voidaan nähdä olevan varsin suuri jakamistaloudelle (Barron et al., 2021; Hall et al., 2022). Airbnb on saavuttanut myös jotakin monille jakamistalouden alustoille epätavallista, voitollisuuden (Lutz & Newlands, 2018). Merkityksestään huolimatta Airbnb on aiheuttanut keskustelua siitä, noudattaako se enää jakamistalouden periaatteita (Hall et al., 2022). Airbnb:n jakamistaloudellisen luonteen jonkinasteisesta kyseenalaistamisesta huolimatta, tässä tutkielmassa perehdytään jakamistalouden piirteisiin pintapuolisesti, jotta periaatteet vertaisvuokraamisen takana eivät jää epäselviksi tämän tutkielman kontekstissa.

Jakamistaloudelle voidaan löytää kirjallisuudesta jokseenkin vaihtelevia määritelmiä riippuen artikkelin kontekstista. Muun muassa luottamuksen näkökulmasta jakamistaloutta tutkiva artikkeli luokittelee jakamistalouden olevan resurssien jakamista turvallisesti digitaalisen alustan kautta ilman maksua tai maksua vastaan (Räisänen et al., 2021). Puolestaan jakamistalouden jakamisen ja vaihtamisen piirteitä käytännön sovelluksissa, Airbnb:ssä ja Fairbnb:ssä, tutkiva artikkeli määrittelee sen olevan systeemi, joka parantaa tehokkuutta ja sallii pääsyn lyhyeksi ajaksi alhaisesti käytettyihin hyödykkeisiin. Pääsy hyödykkeisiin tapahtuu verkkopohjaisen alustan kautta. (Petruzzi et al., 2021) Petruzzi et al. (2021) mainitsevatkin, että vaikka tutkimuksissa on pyritty löytämään selkeyttä jakamistalouden konseptiin, alalla ei silti ole vielä yhtä vallitsevaa ja hyväksyttyä määritelmää. On kuitenkin huomioitava, että molemmissa esitellyissä määritelmissä esiintyy silti sama teema – resurssien jakaminen digitaalisen alustan kautta. Tässä tutkielmassa aiotaan käyttää määritelmänä Zhun & Liun (2021) sekä Curtis & Mont (2020) määritelmistä koottua jakamistalouden käsitettä. Jakamistalouden käsite kuvaa Zhun & Liun (2021) määritelmän mukaan tilannetta, jossa yksilöt tai organisaatiot voivat siirtää vapaiden hyödykkeidensä käyttöoikeuden muille yksilöille tai organisaatioille. Käyttöoikeus siirretään kolmannen osapuolen tarjoaman palvelun kautta korvausta vastaan ja kolmantena osapuolena voi toimia kaupallinen organisaatio tai valtio (Zhu & Liu, 2021). Curtis & Mont (2020) ottavat määritelmässään huomioon myös käyttöoikeuden siirron tilapäisyyden, johon puolestaan Zhu & Liu (2021) eivät juurikaan ota kantaa. Jakamistalous tarkoittaa siis tässä tutkielmassa tilannetta, jossa vapaan hyödykkeen käyttöoikeuden tilapäinen siirto tapahtuu yksilöiden tai organisaatioiden välillä maksullisen, kolmannen osapuolen tarjoaman, palvelun kautta.

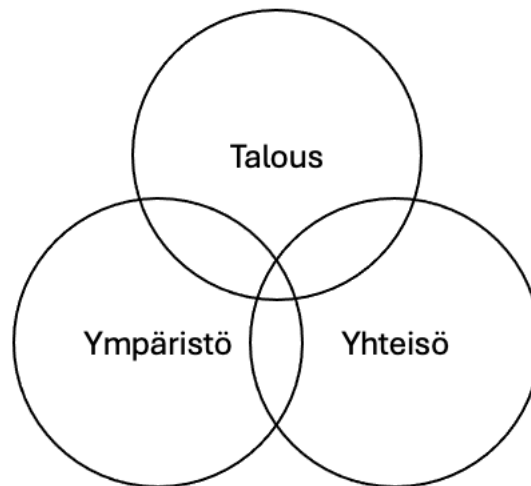
Myös jakamistalouden kentässä toimivien organisaatioiden ominaispiirteet vaihtelevat jossakin määrin määritelmien lisäksi. Tässä tutkielmassa jakamistalouden piirteinä hyödynnetään Benoit et al. (2022) esittelemiä pääteemoja, sillä kyseinen artikkeli käsittelee ilmiötä laadullisesta näkökulmasta ja myös tässä tutkielmassa pyritään laadulliseen näkökulmaan. Keskeisiksi jakamistalouden organisaatioiden ominaispiirteiksi esitellään digitaaliset alustat, hyödykkeiden väliaikainen hyödyntäminen, hyödykkeiden vaihtaminen toista hyödykettä tai maksua vastaan ja asiakkaiden vahvistunut rooli palvelun myötä (Benoit et al., 2022).

2.3 Kestävyys

Kestävyys on tutkielman kannalta olennainen teema, sillä Airbnb:n kautta toteutetun vertaisvuokraamisen aiheuttamia paikallisen tason vaikutuksia tarkastellaan kestävyden eri näkökulmista. Kestävyttä käsitteleviä artikkeleita ei ole rajattu vertaisvuokraamisen tai jakamistalouden kontekstiin tässä tutkielmassa, sillä kyseisillä rajauksilla kestävyttä ei juurikaan tarkastella perustasolla, vaan syvennytään useimmiten yksityiskohtaisemmalle tasolle. Kestävyttä käsittelevät artikkelit on sen sijaan rajattu kiertotalouden kontekstiin, sillä kyseisellä rajauksella aiheesta löytyy runsaasti tietoa tähän työhön soveltuvalla, perusteita käsittelevällä, tarkastelutasolla.

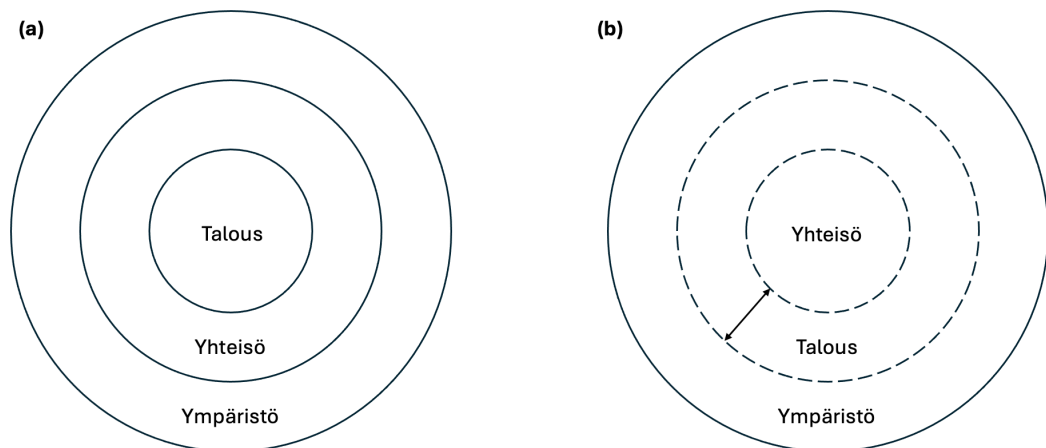
Kestävyyteen kuuluvat kolme näkökulmaa, joita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ympäristöllinen näkökulma. Sosiaalinen kestävyys voidaan nähdä tilanteena, jossa yksilöiden elämänlaatu on sellainen, että ihmisoikeudet toteutuvat kaikille. Ympäristöllinen kestävyys voi tarkoittaa tilannetta, jossa resursseja käytetään luonnon sallimissa rajoissa, jotta myös tulevat sukupolvet voivat hyödyntää resursseja tulevaisuudessa. Taloudellinen kestävyys voidaan puolestaan nähdä kokonaisuutena, joka mahdollistaa tasavertaisen resurssien käytön yli sukupolvien sosiaalisen ja ympäristöllisen kestävyden edistämiseksi. (Velenturf & Purnell, 2021)

Kestävyden näkökulmien välisiä suhteita voidaan havainnollistaa kuvien 4 ja 5 kaltaisilla malleilla. Malleissa "talous" kuvaa kestävyden taloudellista näkökulmaa, "ympäristö" ympäristöllistä näkökulmaa ja "yhteisö" sosiaalista näkökulmaa. Talouden ja ympäristön yhteys niitä kuvaaviin näkökulmiin tulee varsin hyvin ilmi jo itse sanoista, mutta yhteisön käsite ei välttämättä tuo tätä yhtä hyvin esille. Yhteisö-sanana englanninkielinen käännös "society" ottaa paremmin kantaa kestävyden sosiaaliseen aspektiin. Kuvan 4 mukaisessa mallissa kestävyden näkökulmat esitetään tasavertaisina kokonaisuuksina, joiden keskinäinen merkitys on yhtä suuri.



Kuva 4. Kestävyiden näkökulmien tasavertainen havainnollistaminen (mukailen Velenturf & Purnell, 2021).

Kestävyiden näkökulmien välisten suhteiden havainnollistaminen on kuitenkin muovautunut kuvan 4 mukaisesta suhteiden tasavertaisuutta kuvastavasta mallista kuvan 5 mukaisiin malleihin (Velenturf & Purnell, 2021). Kuvan 5 mukaisissa malleissa (a) ja (b) kestävyiden näkökulmien väliset suhteet havainnollistetaan keskenään eriarvoisina. Malli (a) havainnollistaa talouden yhteisön järjestymänä, jossa talous ja yhteisö ovat riippuvaisia ympäristöstä. Malli (b) puolestaan kuvaa taloutta välineenä resurssien valjastamiseen sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristöllisen hyvinvoinnin eteen. (Velenturf & Purnell, 2021)



Kuva 5. Kestävyiden näkökulmien eriarvoinen havainnollistaminen (mukailen Velenturf & Purnell, 2021).

Kuvan 5 mallit (a) ja (b) painottavat jossakin määrin siis kestävyden taloudellista ulottuvuutta tasapuolisen tarkastelun sijaan. Velenturf & Purnell (2021) huomauttavatkin, että kestävyden ulottuvuuksia käsitellään harvemmin tasapuolisesti ja yleisesti painotuksen on nähty olevan juuri taloudellisessa näkökulmassa.

3. VERTAISVUOKRAAMISEN TARKASTELU PAIKALLISESTA NÄKÖKULMASTA

Tässä luvussa käsitellään Airbnb:n kautta toteutetun vertaisvuokraamisen paikalliselle elinympäristölle aiheuttamia vaikutuksia, joihin keskitytään kunkin kestävyysnäkökulman kautta. Valitut artikkelit tarkastelevat ilmiötä joko yleisesti tai vaihtoehtoisesti kaupunkialueiden tai rannikkoalueiden näkökulmasta. Artikkeleista on pyritty kokoamaan kokonaisuus, joka tarkastelee vaikutuksia kuitenkin yhtenäisesti lähteiden tarkastelukulmasta huolimatta. Artikkeleiden suhtautumista Airbnb:n kautta tapahtuvan vertaisvuokraamisen aiheuttamiin ilmiöihin käsitellään myös tässä luvussa.

3.1 Sosiaaliset vaikutukset

Airbnb:n aiheuttamiksi sosiaalisiksi paikallisen tason vaikutuksiksi on tunnistettu lukuisia erilaisia ilmiöitä. Tässä tutkielmassa tuodaan esiin seuraavat Airbnb:n aikaansaamat sosiaaliset paikallisen tason vaikutukset: (1) palveluiden monipuolistuminen, (2) meluhaitat, (3) elämäntyylin muutos, (4) antisosiaaliseen käytökseen ohjautuminen, (5) asuntojen saatavuusongelmat, (6) gentrifikaatio ja (7) rikollisuus.

Airbnb:n aiheuttamiin paikalliseen elinympäristöön vaikuttaviin, useimmiten positiivisiksi miellettyihin, sosiaalsiin vaikutuksiin voidaan lukea kuuluvan kaupallisten ja vapaa-ajan palveluiden valikoiman lisääntyminen (Muschter et al., 2022). Palveluiden lisääntymisen myötä on kuitenkin syytä pohtia, kenelle palveluita todellisuudessa suunnataan – paikallisille vai turisteille. Muutama haastateltavana toimivista henkilöistä Jover & Díaz-Parra (2022) toteuttamassa kvalitatiivisessa kyselytutkimuksessa toteaaakin, että Airbnb vahvistaman turismin myötä autenttiset yritykset ovat jossakin määrin kadonneet tutkimuksen kohteen olleesta Sevillasta ja korvautuneet isommilla ketjuilla. Jover & Díaz-Parra (2022) tuovat esiin palveluiden muutoksen Airbnb:n vahvistaman turismin myötä, mutta eivät mainitse juurikaan laajempaa näkemystä ilmiöstä, jolloin kyseisen artikkelin kohdalla on tukeuduttava muutaman haastateltavan ilmaisemiin mielipiteisiin.

Airbnb:n myötä syntyneiksi tai vahvistuneiksi negatiivisiksi sosiaalisiksi vaikutuksiksi voidaan mieltää muun muassa lisääntynyt melun määrä, asuinalueen elämäntyylin muuttuminen ja antisosiaaliseen käytökseen ohjautuminen (Muschter et al., 2022). Huomioita meluhaitoista tukevat myös lukuisten artikkeleiden maininnat sen olemassaolosta (Barron et al., 2021; Guttentag, 2015; Ryan & Ma, 2021). Kyseiset artikkelit eivät syvenny kuitenkaan aiheisiin tarkemmin vaan ainoastaan huomioivat

meluun liittyvän ongelman, mutta eivät esimerkiksi sen lieveilmiöitä. Han et al. (2022) mainitsevat puolestaan meluhaittojen mahdollisena provosoijana Airbnb-majoittujiin kohdistuvassa rikollisuudessa. Selkeää ja todettua syy-seuraus-suhdetta Han et al. (2022) eivät kuitenkaan esitä näiden ilmiöiden välillä. Puolestaan antisosiaaliseen käytökseen ohjautumiseen voivat viitata myös Franco & Santos (2021) mainitsevat yhteisöjen vertaisvuokraamisen myötä heikentyneet suhteet. Asuinalueen elämäntyylin muuttumisen ilmiö voidaan huomata muun muassa aiemmin mainitussa palveluiden muutoksessa, josta Jover & Díaz-Parra (2022) mainitsevat tutkimuksensa yhteydessä. Palveluiden muutoksen myötä alueen asukkaat eivät välttämättä pääsekään esimerkiksi ostoksille tuttuun myymälään sen poistuttua asiakkaiden puutteen vuoksi ja joutuvat tukeutumaan vaikkapa suuren ketjun palveluihin (Jover & Díaz-Parra, 2022). Näin ollen elämäntyyliin on tullut ainakin osittainen muutos.

Asuntojen saatavuuteen liittyvä, Airbnb:n myötä vahvistunut, ongelma on myös useimmiten mielletty negatiiviseksi. Vuokranantajien siirtyminen pitkäaikaisen vuokraamisen markkinoilta lyhytaikaisen vuokraamisen markkinoille saa aikaan vajetta pitkäaikaisten vuokra-asuntojen markkinoiden tarjonnassa. Kyseinen asuntojen puute koskettaa tavallisimmin paikallisia asukkaita, jotka ovat yleensä juurikin pitkäaikaisten vuokra-asuntojen markkinoiden kohderyhmää. (Barron et al., 2021) Myös Muschter et al. (2022) tunnistavat asuntojen saatavuuden johtaneen ongelman. Lopulta kyseinen ilmiö saa myös taloudellisia ulottuvuuksia, joihin perehdytään tarkemmin alaluvussa ”Taloudelliset vaikutukset”.

Alueiden gentrifikaatio piirteitä on myös havaittu Airbnb:n läsnäolon myötä (Cocola-Gant & Gago, 2021; Franco & Santos, 2021). Aihetta on käsitelty kirjallisuudessa useimmiten neutraaliin tai negatiiviseen sävyyn. Gentrifikaatiota voidaan nähdä tapahtuvan erilaisten prosessien tuloksena.

Gentrifikaation piirteisiin voidaan lukea pitkäaikaisten vuokralaisten, useimmiten paikallisten, poistuminen vuokrattavasta kohteesta, jonka jälkeen heidät korvataan lyhytaikaisilla vuokralaisilla. Pitkäaikaisten vuokralaisten poistuminen on tunnistettu tapahtuvan joko vapaaehtoisesti tai vuokranantajien painostamana. Vapaaehtoinen poistuminen tapahtuu useimmiten joko turismin aiheuttamien alueellisten haittavaikutusten myötä tai puolestaan henkilökohtaisten syiden vuoksi. Vuokranantajien painostus voidaan huomata ilmenevän kiinteistöjen selektiivisenä kunnostamisena, jonka myötä lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitetut asunnot kunnostetaan, mutta pitkäaikaisessa vuokrauskäytössä olevat asunnot säilytetään sellaisenaan mahdollisine ongelmineen. (Cocola-Gant & Gago, 2021) Myös suoria pitkäaikaisten vuokralaisten irtisanomisia ja vaihtamisia lyhytaikaisiin vuokralaisiin, kuten Airbnb-majoittujiin, on

todettu (Guttentag, 2015). Gentrifikaation prosesseja on kuitenkin olemassa myös muitakin pitkäaikaisten asukkaiden poistumisen lisäksi. Airbnb gentrifioi alueita myös Airbnb-tulojen myötä. Airbnb-tulojen on huomattu siirtyvän enimmäkseen gentrifioituville tai jo gentrifioituneille asuinalueille (Shabrina et al., 2022). Mermet (2021) huomauttaakin, että Airbnb-tulojen jakautuminen noudattaa sosiaalisen epätasa-arvon klassisia piirteitä. Airbnb:n riippuvuus kiinteistöalasta voidaan nähdä merkittävänä tekijänä sosiaalisen epätasa-arvoisuuden vahvistamisessa. Airbnb-markkinoiden voidaankin huomata heijastelevan kiinteistöalaan liittyvän saatavuuden ongelmia. (Mermet, 2021) Täten Airbnb:n katalysoiman gentrifikaation myötä sosiaalisen eriarvoisuuden kuilu vaikuttaa levenevän entisestään.

Myös lisääntynyt rikollisuus on yksi Airbnb:n myötä paikalliseen elinympäristöön ilmennyt sosiaalinen, usein negatiiviseksi mielletty, vaikutus (Han et al., 2022). Rikollisuuden vaikutukset eivät kuitenkaan jakaudu tasaisesti erilaisten asuinalueiden välillä. Han et al. (2022) huomauttavatkin, että Airbnb:n myötä rikollisuus on lisääntynyt alueilla, joissa mediaanitulot ja asuntojen hinnat ovat korkeampia sekä työttömyystasot matalampia. Puolestaan alueilla, joissa asukasluku on matala ja asukkaat ovat pienituloisia, rikollisuus on vähentynyt. Artikkelin ei kuitenkaan tarkastele rikoksiin liittyvien osallisten väestötietoja tarkemmin, jolloin vaikutusten kohdistumisen tarkastelu jää lähinnä alueellisen tarkastelun tasolle. (Han et al., 2022) Täten artikkeli jättääkin jokseenkin epäselväksi, keitä lisääntyneen rikollisuuden vaikutukset voivat koskea.

Sosiaalisten vaikutusten kirjosta huolimatta, paikallisten asukkaiden yleiset näkemykset liittyen vertaisvuokraamisen sosiaalisiin vaikutuksiin voidaan nähdä painottuvan enemmän positiivisiin kuin negatiivisiin tulkintoihin (Stienmetz et al., 2022). Tulos on mielenkiintoinen, sillä merkittävä osa esitellyistä sosiaalisista vaikutuksista ilmaistaan yleisesti neutraaleiksi tai negatiivisiksi. Stienmetz et al. (2022) eivät ota kuitenkaan kantaa sosiaalisten vaikutusten kokemisen kohdalla siihen, millainen suhde paikallisella asukkaalla on vertaisvuokraamisen kanssa, vaikka tutkimuksessa onkin yleisesti otettu huomioon kyselyyn osallistujan suhde vertaisvuokrauspalveluihin. Lukijalle jääkin jokseenkin epäselväksi, millainen ja kuinka merkittävä vaikutus asukkaan suhteella vertaisvuokraamiseen on lopullisiin tuloksiin. Asukkaiden kokemukset voivat olla varsin erilaisia riippuen siitä, onko paikallinen asukas ollut ikinä yrityksen kanssa kontaktissa verrattaessa asukkaaseen, joka toimii esimerkiksi Airbnb-majoittajana. Muschter et al. (2022) huomauttavatkin, että yleisesti paikalliset asukkaat, jotka toimivat juurikin Airbnb-majoittajina, näkevät positiiviset vaikutukset ei-majoittajia entistä positiivisempina ja puolestaan negatiiviset vaikutukset vähemmän negatiivisinä verrattuna ei-majoittajiin. On myös huomioitava, että Stienmetz et al. (2022) tarkastelevat vertaisvuokraamista

yleisemmällä tasolla, eivät ainoastaan Airbnb:n kontekstissa, vaikka he mainitsevatkin artikkelissaan Airbnb:n olevan merkittävä tekijä vertaisvuokraamisen alalla. Artikkelissa ei perehdytäkään sen tarkemmin siihen, minkä palvelun kautta vertaisvuokraamista tarkastellaan.

Sosiaaliset Airbnb:n aiheuttamat paikallisen tason vaikutukset vaikuttavat olevan kohtuullisen hyvin edustettuna kirjallisuudessa. Monet tutkimuksessa käytetyistä artikkeleista käsittelevät kuitenkin ilmiötä joko yhtenä osana tutkimustaan tai sivuavat sosiaalisia teemoja pääteemojen (e.g. taloudelliset teemat) ohessa. Kyseinen seikka voinee vaikuttaa tämän tutkielman sosiaalisen näkökulman syvällisyyteen.

Yhteenvedona voidaan todeta, että Airbnb:n aiheuttamia sosiaalisia paikallisen tason vaikutuksia on huomattu olevan lukuisia erilaisia ja yleinen näkemys niistä painottuu neutraaleihin tai negatiivisiin tulkintoihin. Paikallisten yleisen näkemyksen voidaan nähdä olevan kuitenkin positiivinen sosiaalisten vaikutusten kohdalla.

3.2 Taloudelliset vaikutukset

Airbnb:n aiheuttamiksi paikallisen tason taloudellisiksi vaikutuksiksi on tunnistettu erilaisia ilmiöitä. Tässä tutkielmassa havainnollistetaan seuraavia Airbnb:n aiheuttamia taloudellisia vaikutuksia: (1) paikallisten yritysten kasvanut liikevaihto, (2) työllisyyden lisääntyminen, (3) lisääntyneet verotulot ja (4) vuokrien sekä asuntojen hintojen nousu.

Airbnb:n paikalliselle elinympäristölle aiheuttamiin positiivisiin taloudellisiin vaikutuksiin voidaan lukea paikallisten yritysten kasvanut liikevaihto, työmahdollisuuksien parantuminen ja paikallisten verotulojen lisääntyminen (Muschter et al., 2022). Paikallisten yritysten liikevaihdon mahdollista lisääntymistä Airbnb:n läsnäolon myötä tukevat myös Barron et al. (2021), joiden mukaan vertaisvuokraaminen voi houkutella turisteja ja heidän varojaan asuinalueille. Jotkin artikkelit tukevat väitettä työllisyysmahdollisuuksien lisääntymistä Airbnb:n läsnäolon myötä. Muun muassa Alyakoob & Rahman (2022) päätyivät Airbnb:n ja paikallisten ravintoloiden työllisyyden yhteyttä tarkastelevassa tutkimuksessaan tulokseen, jonka mukaan ravintoloiden työllisyys lisääntyisi 3% Airbnb:n alueellisen intensiteetin kasvaessa 2%. On kuitenkin huomioitava, että kyseinen artikkeli käsittelee vaikutusta ainoastaan ravintola-alan näkökulmasta ja ei huomioi vaikutusta muihin palveluihin. Muschter et al. (2022) eivät mainitse verotulojen lisääntymisen yhteydessä millaisten kanavien kautta verotulot lisääntyvät. Airbnb ei esimerkiksi yleisesti veloita majoitukseen liittyviä veroja, joita puolestaan perinteisiltä majoittajilta voidaan periä (Guttentag, 2015). On kuitenkin huomioitava, että kyseinen tilanne on saattanut muuttua vuosien kuluessa ja myös

alueellista vaihtelua saattaa ilmetä. Esimerkiksi Amsterdamissa on kerätty jo vuonna 2015 majoitukseen liittyvä veroja myös Airbnb:n tapauksessa (Guttentag, 2015).

Vertaisvuokraamisen aiheuttamaksi merkittäväksi taloudelliseksi, usein neutraaliksi tai negatiiviseksi mielletyksi, vaikutukseksi paikalliseen elinympäristöön voidaan tunnistaa asuntojen ja vuokraamisen hintatasojen nousu, sillä vaikutus on varsin edustettu kirjallisuudessa. Ainoastaan vertaisvuokraamisen vaikutusta asuntomarkkinoiden hintatasoon tutkivia artikkeleita on saatavilla lukuisia (e.g. Barron et al., 2021; Franco & Santos, 2021; Shabrina et al., 2022). Vertaisvuokraamisen myötä sekä asuntojen hinnat että pitkäaikaisten asuntojen vuokratasot ovat yleisesti nousseet (Barron et al., 2021). Etenkin suurissa kansainvälisissä kaupungeissa on huomattu trendejä hintojen nousun ja Airbnb:n läsnäolon välillä (Shabrina et al., 2022). Myös rannikkoalueilla Airbnb:n läsnäolon voidaan huomata nostavan asumisen yleistä hintatasoa (Muschter et al., 2022; Ryan & Ma, 2021). Hintojen nousua voidaan katsoa tapahtuvan kahden eri prosessin tuloksena. Ensimmäisessä prosessissa hintojen nousu tapahtuu vuokraajien siirtyessä pitkäaikaisvuokrauksen markkinoilta lyhytaikaisen vuokraamisen markkinoille. Tällöin vuokratasojen nousu pääomitetaan asuntojen hintoihin. Toisessa prosessissa hintojen nousu kohdistuu asunnon hintaan, sillä omistaja saa tuloa vapaana olevasta hyödykkeestään, Airbnb:n tapauksessa asumiskapasiteetista, jolloin omistamisen arvo kasvaa suhteessa vuokraamiseen. (Barron et al., 2021)

Asuntojen hintojen ja vuokratasojen nousu ei kuitenkaan tapahdu välttämättä aina yhtenäisesti vaan poikkeuksia on myös olemassa. Franco & Santos (2021) toteavat tutkimuksessaan, että Portugalin suurimmissa kaupungeissa, Lissabonissa ja Portossa, sekä näiden ulkopuolisilla alueilla ei ole huomattu merkittävää nousua pitkäaikaisten asuntojen vuokrissa Airbnb:n myötä, vaikka vertaisvuokraaminen on puolestaan aiheuttanut nousua asuntojen hinnoissa. Franco & Santos (2021) huomauttavat kuitenkin, että kyseiselle ilmiölle voinee löytyä selitys vuokratarkoitettujen asuntojen kontrollin vapautumisesta, joka tapahtui samoihin aikoihin tutkimuksen toteutuksen kanssa.

On myös huomioitava, että Airbnb saattaa läsnäolollaan vaikeuttaa jo lähtökohtaisesti haastavia asuntomarkkinoita. Airbnb:n ollaankin uskottu vaikuttavan entisestään asuntojen saatavuuteen ja edullisuuteen monissa suurissa kaupungeissa, jossa Airbnb:llä on merkittävä läsnäolo. Esimerkiksi Lontoon asuntomarkkinoita luonnehditaan varsin kompleksisiksi ja Airbnb:n uskotaankin tekevän kyseisistä markkinoista entistä kompleksisemmän. (Shabrina et al., 2022) On kuitenkin huomioitava, että Shabrina et al. (2022) mainitsevat ilmiön vallitsevan suurkaupungeissa, eivätkä tuo esille onko samanlainen ongelma havaittavissa myös esimerkiksi rannikkoalueilla.

Asuntojen hintojen nousun myötä alunperin taloudellinen ongelma voi saada myös sosiaalisia vivahteita, kun Airbnb:n myötä kohonneen hintatason vuoksi alueen alkuperäiset matala- ja keskituloiset asukkaat joutuvat poistumaan, jonka jälkeen tilalle saapuu uusia, useimmiten parempaa ostovoimaa nauttavia henkilöitä. Prosessin tuloksena alue gentrifioituu. (Jover & Díaz-Parra, 2022)

Erilaisten taloudellisten vaikutusten olemassaolosta huolimatta, paikalliset asukkaat kokevat yleisesti taloudelliset vaikutukset enemmän positiivisina kuin negatiivisina (Stienmetz et al., 2022). Taloudellisten vaikutusten kokemisen kohdalla Stienmetz et al. (2022) eivät suoraan huomioi Airbnb-majoittajina toimivien asukkaiden vaikutusta tulosten positiivisuuteen. Artikkelissa otetaan kuitenkin kantaa siihen, että omistusasunnon omaavat asukkaat näkevät usein Airbnb:n aiheuttaman hintojen nousun positiivisena, kun puolestaan vuokraajina toimivat näkevät ilmiön negatiivisena. Huoli ei ole todennäköisesti aiheeton, sillä Shabrina et al. (2022) mainitsevatkin, että vuokraajina toimivat henkilöt saattavat todennäköisemmin joutua epävarmoille vuokramarkkinoille verrattuna asunnonomistajiin.

Airbnb:n paikallisen tason taloudellisia vaikutuksia käsitteleviä artikkeleita vaikuttaa olevan olemassa varsin hyvin. Tässä tutkielmassa hyödynnettiin artikkeleita, jotka käsittelevät taloudellisia vaikutuksia yhtenä osana tutkimustaan tai merkittävänä osana tutkimustaan. Spesifimmän kirjallisuuden saatavuus voi siis tarjota mahdollisuudet syvällisempään pohdintaan taloudellisten vaikutusten kohdalla.

Yhteenvedon avulla voidaan todeta, että Airbnb:n myötä ilmenneet taloudelliset vaikutukset ovat vaihtelevia. Olemassa oleva kirjallisuus käsittelee kuitenkin Airbnb:n aiheuttamia taloudellisia vaikutuksia varsin positiivisesta näkökulmasta, lukuunottamatta vuokrien ja hintojen nousua. Myös paikallisten asukkaiden yleinen näkemys Airbnb:n taloudellisiin vaikutuksiin liittyen on varsin positiivinen.

3.3 Ympäristölliset vaikutukset

Airbnb:n kautta tapahtuvan vertaisvuokraamisen aiheuttamiksi ympäristöllisiksi vaikutuksiksi on esitetty erilaisia ilmiöitä. Tässä tutkielmassa esitellään Airbnb:n aiheuttamiksi ympäristövaikutuksiksi (1) jätteenhuollon kuormittuminen ja (2) alueiden kunnostus.

Airbnb:llä ei ole juurikaan huomattu olevan positiivisia vaikutuksia ympäristölle (Muschter et al., 2022). Stienmetz et al. (2022) mainitsee alueiden kunnostuksen yhtenä mahdollisena, yleisesti neutraalina tai positiivisena pidettynä, ympäristöllisenä vaikutuksena paikalliselle elinympäristölle. Kyseinen huomio on jokseenkin ristiriidassa

Muschter et al. (2022) osoittaman positiivisten vaikutusten puuttellisuuden kanssa. On toisaalta syytä pohtia, onko alueiden kunnostus todella ympäristöllinen ilmiö vai mukaileeko se enemmän sosiaalisen näkökulman raameja. Airbnb:n läsnäolon myötä alueiden kunnostukseen on kuitenkin investoitu herkemmin (Cocola-Gant & Gago, 2021; Franco & Santos, 2021). Franco & Santos (2021) käsittelevät kunnostuksia ja siihen liittyviä lieveilmiöitä (e.g. gentrifikaatio) yleisemmällä tasolla, mutta Cocola-Gant & Gago (2021) tuovat esiin myös selektiivisten kunnostuksien mahdollisuuden, joista paikallisten asukkaiden ei voida yleisesti nähdä hyötyvän.

Joitakin negatiivisia vaikutuksia on sen sijaan huomattu ympäristöllisten paikallisen tason vaikutusten kohdalla. Eräs vertaisvuokraamisen liittyvä ympäristöllinen huoli koskee jätteenhuollon kasvanutta raskautta, joka voi johtaa ongelmiin sen hallinnassa. (Muschter et al., 2022) Kyseisestä vaikutuksesta oli kuitenkin haastavaa löytää sitä tukevaa materiaalia ympäristöllisen näkökulman yleisen puuttellisuuden vuoksi, jolloin kyseinen vaikutus ja sen ilmeneminen pohjautuu vain yhden lähteen varaan.

Vaikka Airbnb:n aiheuttamia ympäristöllisiä paikallisen tason vaikutuksia käsitellään kirjallisuudessa vaihtelevaan sävyyn, paikallisten asukkaiden näkemysten voidaan tulkita painottuvan enemmän positiivisiin kuin negatiivisiin tulkintoihin ympäristöllisten vaikutusten kohdalla (Stienmetz et al., 2022). Tulos on mielenkiintoinen etenkin pohdittaessa Muschter et al. (2022) mainitsemaa positiivisten vaikutusten yleistä puutteellisuutta. On myös huomioitava, että Stienmetz et al. (2022) eivät mainitse ympäristöllisten vaikutusten yhteydessä, kuten eivät myöskään sosiaalisten vaikutusten kohdalla, millainen asukkaiden suhde vertaisvuokraamiseen on.

Airbnb:n kautta tapahtuvan vertaisvuokraamisen aiheuttamia paikallisen tason vaikutuksia tutkittaessa ympäristölliset vaikutukset vaikuttivat olevan heikoimmin edustettuna, sillä useimmat hauissa ilmenneet artikkelit käsittelevät aihetta joko yhtenä osana tutkimustaan tai eivät lainkaan. Joissakin artikkeleissa saatetaan mainita, että ympäristöllisiä vaikutuksia on olemassa, mutta näihin ei juurikaan syvennyttä myöhemmin (e.g. Hall et al., 2022). Ainoastaan ympäristöllistä näkökulmaa syvällisemmin käsitteleviä mainittiin artikkeleita ei tullut juurikaan hauissa esiin. Ympäristöllisen näkökulman niukkuudella saattaa olla siis merkitystä siihen, kuinka syvällisesti ympäristöllisiä vaikutuksia voidaan analysoida tässä tutkielmassa.

Yhteenvetona Airbnb:n aiheuttamien ympäristöllisten vaikutusten kohdalla voidaan todeta, että vaikutuksia ei ole tunnistettu varsin runsaasti puutteellisesta kirjallisuudesta päätellen. Yleinen näkemys kirjallisuudessa vaihtelee myös ympäristöllisten vaikutusten kohdalla jossakin määrin, eikä niistä voida juurikaan päätellä ovatko yleiset näkemykset

enemmän positiivisia, negatiivisia vai neutraaleja. Paikallisten asukkaiden näkemys Airbnb:n ympäristöllisten vaikutusten kohdalla voidaan nähdä olevan kuitenkin yleisesti positiivinen.

4. PÄÄTELMÄT

4.1 Airbnb:n aiheuttamat paikallisen tason vaikutukset ja niiden käsittely kirjallisuudessa

Artikkeleiden pohjalta voitiin koota lukuisia erilaisia Airbnb:n aiheuttamia vaikutuksia paikalliselle elinympäristölle. Kyseisillä vaikutuksilla pyrittiin vastaamaan tutkielman ensimmäiseen tutkimuskysymykseen ”Millaisia kestävyysvaikutuksia Airbnb:n kautta toteutettu vertaamisvuokraaminen aiheuttaa paikalliselle elinympäristölle?”. Tutkielman toisena tutkimuskysymyksenä toimi ”Miten tämänhetkinen kirjallisuus käsittelee Airbnb:n kautta toteutetun vertaisvuokraamisen aiheuttamia vaikutuksia?”. Toiseen tutkimuskysymykseen pyrittiin vastaamaan vaikutusten luokittelun ohessa, tuoden esiin artikkeleiden näkemyksiä aiheeseen liittyen sekä ilmaisemalla artikkeleiden vahvuuksia ja heikkouksia. Taulukkoon 3 on koottu tässä tutkielmassa esiin tulleita vaikutuksia kestävyden näkökulmiin jaoteltuna. Vaikutukset on kuvattu taulukon 3 toiseen sarakkeeseen, kolmanteen sarakkeeseen on merkitty valitun kirjallisuuden suhtautuminen vaikutuksiin ja neljänteen sarakkeeseen on merkitty kutakin vaikutusta tukevat lähteet.

Näkökulma	Vaikutus	Onko vaikutusta käsitelty positiivisesti, negatiivisesti vai/ja neutraalisti?	Vaikutusta tukevat lähteet
Sosiaalinen	Palveluiden monopolistuminen	Positiivinen	Muschter et al. (2022)
	Meluhaitat	Neutraali Negatiivinen	Barron et al. (2021); Guttentag (2015); Muschter et al. (2022); Ryan & Ma (2021)
	Elämäntyylin muutos	Negatiivinen	Jover & Díaz-Parra (2022); Muschter et al. (2022)
	Antisosiaaliseen käytökseen ohjautuminen	Negatiivinen	Franco & Santos (2021); Muschter et al. (2022)
	Asuntojen saatavuusongelmat	Negatiivinen	Barron et al. (2021); Muschter et al. (2022)
	Gentrifikaatio	Neutraali Negatiivinen	Cocola-Gant & Gago, (2021); Franco & Santos, (2021); Mermet (2021); Shabrina et al. (2022)
	Rikollisuus	Negatiivinen	Han et al. (2022)

Taloudellinen	Paikallisten yritysten kasvanut liikevaihto	Positiivinen	Barron et al. (2021); Muschter et al. (2022)
	Työllisyyden lisääntyminen	Positiivinen	Alyakoob & Rahman, (2022); Muschter et al. (2022)
	Lisääntyneet verotulot	Positiivinen	Muschter et al. (2022)
	Kohonneet vuokrat ja asuntojen hinnat	Negatiivinen Neutraali	Barron et al. (2021); Muschter et al. (2022); Ryan & Ma (2021); Shabrina et al. (2022)
Ympäristöllinen	Alueiden kunnostus	Positiivinen Neutraali	Cocola-Gant & Gago, (2021); Franco & Santos, (2021); Stienmetz et al. (2022)
	Jätehuollon raskautuminen	Negatiivinen	Muschter et al. (2022)

Taulukko 3. Airbnb:n toteutetun vertaisvuokraamisen aiheuttamat vaikutukset paikalliselle elinympäristölle.

Vaikka useita erilaisia vaikutuksia löydettiin artikkeleiden pohjalta, kestävyiden näkökulmien painotuksissa voidaan huomata eroja. Tässä tutkielmassa tuotiin määrällisesti eniten esiin sosiaalisia vaikutuksia, toiseksi eniten taloudellisia vaikutuksia ja viimeisimpänä ympäristöllisiä vaikutuksia. Airbnb:n mahdollisuus edistää tai jarruttaa kestävyttä jakamistalouden sovelluksena ei siis jakaudu ainakaan tasapuolisesti kestävyiden eri näkökulmien kesken. Toisaalta, Velenturf & Purnell (2021) toteavatkin kestävyiden näkökulmien olevan keskenään eriarvoisessa asemassa, vaikka aiemmin ne ovatkin mallinnettu tasapuolisina.

Näkökulmien erilainen painotus näkyi myös kirjallisuushauissa, tosin kärkisijaa vaikuttaisi pitävän tällöin sosiaalisen näkökulman sijasta taloudellinen näkökulma. Vertaisvuokraamista taloudellisesta näkökulmasta käsitteleviä artikkeleita oli vaivattomampaa löytää tutkielmaa varten, sillä niiden saatavuus vaikuttaisi olevan korkeammalla tasolla verrattuna muihin kestävyiden näkökulmiin. Kuhzady et al. (2022) huomauttavatkin, että vertaisvuokraamista taloudellisesta näkökulmasta tarkastelevaa tutkimusta on olemassa jo runsaasti. Sosiaalista näkökulmaa käsitteleviä artikkeleita vaikutti myös olevan olemassa jossakin määrin, mutta useimmiten kirjallisuus tutki sosiaalisia ilmiötä vain yksittäisenä osana tutkimusta tai lieveilmiönä jollekin toiselle kestävyiden näkökulmalle (i.e. taloudellinen näkökulma). Ympäristöllinen näkökulma ei juurikaan noussut esiin hakujen yhteydessä ja ympäristölliset vaikutukset ovatkin kerätty tässä tutkielmassa kokonaisvaltaisista tutkimuksista, jotka käsittelevät vertaisvuokraamista kestävyiden kaikista näkökulmista.

Taulukosta 3 voidaan huomata, että Airbnb:n sosiaaliset paikallisen tason vaikutukset nähdään varsin usein neutraaleina tai negatiivisina. Toisaalta sosiaalisten vaikutusten joukosta löytyy myös laajuudeltaan varsin erilaisia vaikutuksia, kuten meluhaitat ja gentrifikaatio, joiden mahdollisen negatiivisen vaikutuksen voidaan mieltää olevan merkitykseltään erisuuruinen. Esimerkiksi meluhaittoihin liittyvä ongelma on varsin rajautuneelle alueelle keskittynyt, kun puolestaan gentrifikaatio voi koskettaa kokonaista asuinalueita. Taulukosta 3 voidaan myös huomata, että etenkin taloudelliset vaikutukset ovat painottuneet vahvasti positiivisiin vaikutuksiin verrattaessa muihin kestävyysnäkökulmiin. Muschter et al. (2022) mainitsevatkin, että useimmiten positiivisia vaikutuksia löydetäänkin enemmän taloudellisesta näkökulmasta verrattaessa kestävyysnäkökulmiin. Taloudellisten vaikutusten laajuus vaihtelee jossakin määrin, mutta vaihtelun ei voida nähdä olevan yhtä suurta kuin sosiaalisissa vaikutuksissa. Taloudellisten vaikutusten kirjo painottuu jossakin määrin suurempiin kokonaisuuksiin, kuten verotuloihin sekä vuokrien ja hintatasojen nousuun. Molemmat vaikutukset koskettavat todennäköisesti laajempaa joukkoa. Ympäristöllisten vaikutusten niukkuuden takia ei voida juurikaan päätellä kokonaisuudesta, onko niiden käsittely painottunut enemmän positiivisiin, negatiivisiin vai neutraaleihin tulkintoihin. Ympäristöllisten vaikutusten voidaan mieltää olevan kuitenkin laajuudeltaan ja merkitykseltään keskenään varsin samaa mittaluokkaa, kun verrataan puolestaan vaihteluihin sosiaalisissa vaikutuksissa.

Etenkin taloudellisen näkökulman painottuminen tässä tutkielmassa ei ole varsin yllättävää, mikäli pohditaan kestävyysnäkökulmien välisiä suhteita. Talousmallinnettäkin varsin keskeiseksi osaksi kestävyyttä kuvan 5 mukaisissa malleissa ja Velenturf & Purnell (2021) mukaan talous onkin usein mielletty keskeiseksi näkökulmaksi kestävyudessa. Myös taloudelliset intressit ovat usein keskiössä Airbnb:n käyttöön liittyen. Tutkielman tulokset ovat siis yhtenäisiä kestävyysnäkökulman ja Airbnb:n käyttöön ohjaavien motivaattoreiden kanssa.

Tutkielman myötä esiin tulleilla vaikutuksilla voinee olla myös käytännön merkitystä muun muassa jakamistalouden palveluntarjoajien ja paikallisten päättäjien ratkaisuihin. Paikallisia vaikutuksia käsittelevän tutkimuksen lisääntyessä myös päättäjille kerääntyy lisää, valmiiksi koottua, informaatiota ilmiöistä, jotka ovat kytkeytyneet Airbnb:hin. Airbnb:n kautta toteutetun vertaisvuokraamisen aiheuttamia vaikutuksia ja niiden pohjalta tehtyjä päätöksiä on jo jossakin määrin tutkittu. Esimerkiksi Han et al. (2022) tutkivat artikkelissaan Airbnb:n myötä lisääntyneen rikollisuuden vähentämistä Airbnb-alustan itsesääntelyn keinoin. Paikallisen tason päättäjien toimiin ei kuitenkaan tässä tutkielmassa juurikaan syvennytty.

4.2 Tutkimuksen arviointi ja ehdotukset jatkotutkimukselle

Tutkielmassa saavutettiin sille asetetut tavoitteet, eli Airbnb:n paikallisen tason vaikutusten tutkiminen ja niiden käsittelyn tarkastelu kirjallisuudessa. Tutkielmassa pyrittiin myös tarkastelemaan enimmäkseen tuoretta kirjallisuutta, vaarantamatta kuitenkaan julkaisulähteiden laatua. Tutkielmalla on kuitenkin myös omat rajoitteensa. On esimerkiksi huomioitava, että tutkielmassa esille tuodut vaikutukset eivät kuvaa todellisuutta kokonaisuudessaan. Työssä kuvattujen vaikutusten lisäksi onkin olemassa myös muita tunnistettuja tai tunnistamattomia vaikutuksia.

Vaikutusten jako kestävyden näkökulmiin voi jossakin määrin myös rajoittaa vaikutusten keskinäisten suhteiden syvällisempää tarkastelua tässä tutkielmassa. Vaikutusten eriyttäminen sosiaalisiin, taloudellisiin ja ympäristöllisiin vaikutuksiin tuo jossakin määrin selkeyttä aiheiden käsittelyyn, mutta toisaalta myös vaikeuttaa näiden keskinäistä tarkastelua siten, että kokonaisuus säilyisi eheänä. Tutkielmassa tuotiin tästä huolimatta jossakin määrin ilmi sosiaalisen ja taloudellisen näkökulmien yhteyksiä (i.e. asuntojen saatavuus, gentrifikaatio). Ympäristöllisen näkökulman suhde muihin kestävyden näkökulmiin jäi kuitenkin tässä tutkielmassa puutteelliseksi.

Kirjallisuuden näkemysten kategorisointi negatiivisiin, positiivisiin ja neutraaleihin on osittain tehty tulkinnanvaraisesti, mikäli artikkelissa ei ole ollut selkeää mainintaa näkemyksestä. Onkin siis hyvä huomioida, että tulkinnanvaraisuudella voi olla vaikutusta siihen, millaisena kirjallisuuden näkemykset esitetään tässä tutkielmassa.

Tutkielman myötä aihepiirin kannalta olennaisia jatkotutkimusehdotuksia nousi myös esiin. Selkeä jatkotutkimusehdotus liittyy kestävyden ympäristölliseen näkökulmaan. Airbnb:n ympäristöllisten vaikutusten vähäinen määrä verrattuna muihin näkökulmiin tässä tutkielmassa voi indikoida tarvetta lisätutkimukseen tästä näkökulmasta. Kuhzady et al. (2022) mainitsevatkin, että muun muassa ympäristölliseen näkökulmaan keskittyvä vertaisvuokraamisen tutkimus on rajallista. Myös Stienmetz et al. (2022) mainitsema kokonaisvaltaisemman tutkimuksen tarve terävöityi entisestään tutkielman työstämisen yhteydessä, sillä kokonaisvaltaisen tutkimuksen olemassaolo vaikutti varsin niukalta.

LÄHTEET

- Adamiak, C. (2022). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3131–3149.
- Airbnb. (2023). Airbnb Q4 2022 and full-year financial results. *Airbnb Newsroom*. Päivitetty 14.2.2023. Saatavilla (viitattu 8.2.2024): <https://news.airbnb.com/airbnb-q4-2022-and-full-year-financial-results/>
- Alyakoob, M., & Rahman, M. S. (2022). Shared Prosperity (or Lack Thereof) in the Sharing Economy. *Information Systems Research*, 33(2), 638–658.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23–47.
- Benoit, S., Wang, Y., Teng, L., Hampson, D. P., & Li, X. (2022). Innovation in the sharing economy: A framework and future research agenda. *Journal of Business Research*, 149, 207–216.
- Cheng, M., Houge Mackenzie, S., & Degarege, G. A. (2022). Airbnb impacts on host communities in a tourism destination: An exploratory study of stakeholder perspectives in Queenstown, New Zealand. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 1122–1140.
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A*, 53(7), 1671–1688.
- Cocola-Gant, A., Hof, A., Smigiel, C., & Yrigoy, I. (2021). Short-term rentals as a new urban frontier – evidence from European cities. *Environment and Planning A*, 53(7), 1601–1608.
- Curtis, S. K., & Mont, O. (2020). Sharing economy business models for sustainability. *Journal of Cleaner Production*, 266.

- Dantas, T. E. T., de-Souza, E. D., Destro, I. R., Hammes, G., Rodriguez, C. M. T., & Soares, S. R. (2021). How the combination of Circular Economy and Industry 4.0 can contribute towards achieving the Sustainable Development Goals. In *Sustainable Production and Consumption*, 26, 213–227.
- Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.
- Hall, C. M., Prayag, G., Safonov, A., Coles, T., Gossling, S., & Koupaei, S. N. (2022). Airbnb and the sharing economy Introduction. *Current Issues in Tourism*, 25(19, SI), 3057–3067.
- Han, W., Wang, X., Ahsen, M. E., & Wattal, S. (2022). The Societal Impact of Sharing Economy Platform Self-Regulations-An Empirical Investigation. *Information Systems Research*, 33(4), 1303–1323.
- Jover, J., & Díaz-Parra, I. (2022). Who is the city for? Overtourism, lifestyle migration and social sustainability. *Tourism Geographies*, 24(1), 9–32.
- Kuhzady, S., Seyfi, S., & Beal, L. (2022). Peer-to-peer (P2P) accommodation in the sharing economy: A review. *Current Issues in Tourism*, 25(19, SI), 3115–3130.
- Lutz, C., & Newlands, G. (2018). Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb. *Journal of Business Research*, 88, 187–196.
- Mermet, A.-C. (2021). Who Is Benefiting from Airbnb? Assessing the Redistributive Power of Peer-to-Peer Short-Term Rentals. *Professional Geographer*, 73(3), 553–566.
- Muschter, S., Caldicott, R. W., von der Heidt, T., & Che, D. (2022). Third-party impacts of short-term rental accommodation: A community survey to inform government responses. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 102–1121.

- Petruzzi, M. A., Marques, C., & Sheppard, V. (2021). To share or to Exchange: An analysis of the sharing economy characteristics of Airbnb and Fairbnb.coop. *International Journal of Hospitality Management*, 92.
- Räisänen, J., Ojala, A., & Tuovinen, T. (2021). Building trust in the sharing economy: Current approaches and future considerations. *Journal of Cleaner Production*, 279.
- Ryan, C., & Ma, L. (2021). Social consequences of airbnb—A New Zealand case study of cause and effect. *Journal of Sustainable Tourism*, 29(10), 1565–1585.
- Shabrina, Z., Arcaute, E., & Batty, M. (2022). Airbnb and its potential impact on the London housing market. *Urban Studies*, 59(1), 197–221.
- Stienmetz, J. L., Liu, A., & Tussyadiah, I. P. (2022). Impact of perceived peer to peer accommodation development on community residents' well-being. *Current Issues in Tourism*, 25(21), 3481–3499.
- Velenturf, A. P. M., & Purnell, P. (2021). Principles for a sustainable circular economy. *Sustainable Production and Consumption*, 27, 1437–1457.
- Zhu, X., & Liu, K. (2021). A systematic review and future directions of the sharing economy: Business models, operational insights and environment-based utilities. *Journal of Cleaner Production*, 290.