



Haaga-Helia
ammattikorkeakoulu Oy

Asuinhuoneiston muutostyöt hostelliksi ja feasibility study majoitushankkeissa

Sonja Haaksluoto

27.9.2016



Tekijä(t) Sonja Haaksluoto	
Koulutusohjelma YPA15S Palveluliiketoimintojen johtaminen	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Asuinhuoneiston muutostyöt hostelliksi ja feasibility study majoitushankkeissa	Sivu- ja liitesivumäärä 109 + 8
<p>Suomen matkailuelinkeino on viime vuosina kasvanut ja kansainvälistynyt muita toimialoja nopeammin. Matkailusta on tullut kansallisesti merkittävä vientitoimiala ja työllistäjä. Matkailu- ja majoituskysyntä muuttuu entistä nopeammin. Uudet majoituskonseptit, sekä lisääntyvä jo olemassa olevien muiden tilojen muuntaminen majoitustoimintaan sopivaksi muodostavat uusia haasteita lakien, vaatimusten ja rajoitusten puitteissa. Majoitusyritysten on tarkoin harkittava suunniteltujen majoitusprojektien mielekkyyttä kilpaillulla alalla, jolla esiintyy paljon kausivaihtelua ja nopeita muutoksia toimintaympäristössä.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä on tutkittu, onko hostellitoiminnalle edellytyksiä taloudellisesti kannattavasti Suomen Hostellijärjestön omistamassa asuinhuoneistossa Helsingin Yrjönkatu 38:ssä. Huoneisto on järjestön työntekijöiden toimistokäytössä. Suomen Hostellijärjestölle oman hostellitoiminnan laajentaminen ja kehittäminen on tärkeää - näin voidaan mahdollistaa entistä paremmin järjestön jäsenten odotukset täyttävän edullisen, yhteisöllisen ja majoitustarjonnan saatavuus Helsingissä. Uusi hostelli auttaisi myös järjestön hostelliverkoston toiminnan kehittämistä, sekä elävöittäisi majoitustarjontaa Helsingissä.</p> <p>Työn tietoperusta muodostuu kolmesta toisiinsa liittyvästä osa-alueesta. Hostellien syntyhistoria, nykytilanne ja tulevaisuudennäkymät luovat taustaa hostelli-käsitteelle. Feasibility study – käsitettä ja sen menetelmiä on esitelty kuvaamaan, kuinka ammattimainen hanketarkastelu ehdotetulle majoituskohteelle voidaan tehdä. Lait, vaatimukset ja rajoitukset –osio kuvaa asioita, joita tulee ottaa huomioon suunniteltaessa erityisesti asuinhuoneiston muuntoa majoituskäyttöön. Ammattimaista majoitustoimintaa ja ei-ammattimaiseksi luokiteltavaa majoitustoimintaa koskevat eri määräykset.</p> <p>Hostellitoiminnan edellytyksiä tutkitaan feasibility studyn (toteutettavuustutkimus) muodossa, ja tuottamalla tarkastelun kohteena olevalle potentiaaliselle majoituskohteelle feasibility report: toteutettavuustutkimuksen suppeampi muoto. Viiden ensimmäisen toimintavuoden kannattavuutta ennustetaan tuloslaskelmana, jossa on yhdistelty kansainvälisesti käytettyä USA-LI:n mallia, sekä kotimaista suositusta majoitus- ja ravitsemisalan sisäiseksi tuloslaskelmaksi. Työn tavoitteena on myös tuottaa uutta tietoa majoitustoiminnan käynnistämistä aikoville erityisesti, kun aiotaan muuntaa muussa käytössä oleva tila majoitustoimintaan.</p> <p>Kehittämistutkimus suoritettiin tapaustutkimuksen keinoin helmi-syyskuun välisenä aikana 2016. Tutkimustulos oli, että kohdehuoneiston muuttaminen hostelliksi ei olisi taloudellisesti kannattavaa. Lait, vaatimukset ja rajoitukset asettaisivat myös haasteita, joskaan eivät ylityspääsemätöntä estettä hostellisuunnitelmalle. Aiotun laajuusena majoitushanke ei olisi mielekäs. Hostelli olisi liian pieni tuottamaan riittävää liikevaihtoa 24 vuodepaikalla. Jo 30-paikkaisena hostellina viiden vuoden tuloslaskelma osoittaa, että kannattavaan liiketoimintaan olisi mahdollisuuksia. Tilat ovat kuitenkin liian pienet 30 vuodepaikalle.</p>	
Asiasanat Hostelli, majoitus, feasibility study, feasibility report, toteutettavuustutkimus	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tavoitteet ja tutkimusasetelma	3
1.2	Rajaukset.....	6
1.3	Rakenne	7
2	Hostellit	9
2.1	Hostellien historiaa ja retkeilymajojen alkutaival Suomessa	9
2.2.	Kansainvälisyys	13
2.3.	Suomen retkeilymajat hostelleiksi	14
2.4.	Suomen Hostellijärjestö	16
2.5.	Hostellit verrattuna muihin majoitusmuotoihin	17
2.6.	Hostellimajoituksen etuja	22
2.7.	Hostellit tänään ja tulevaisuudessa	26
3	Feasibility study eli toteutettavuustutkimus majoitustoiminnassa	32
3.1.	Feasibility-termejä	32
3.2.	Feasibility studyn tarkoitus ja sen käyttäjät.....	33
3.3.	Feasibility study Suomessa.....	37
3.4.	Hotellien kehitysprojektit	40
3.5.	Hostellien kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä	41
4	Lait, vaatimukset ja rajoitukset muutostöissä hostelliksi	45
4.1	Ammattimainen majoitustoiminta	45
4.2	Rakennusvalvonta	47
4.3	Pelastussuunnitelma.....	49
4.4	Asunto-osakeyhtiö ja majoitustoiminta	51
4.5	Muuta huomioitavaa muutostöissä.....	53
5	Feasibility report kohteelle Yrjönkatu 38.....	56
5.1	Feasibility reportin sisältö.....	58
5.2	Projektin taustatiedot.....	60
5.3	Markkina-alueen analyysi.....	61
5.4	Majoitustarjonnan ja kysynnän analyysi	63
5.5	Tutkimuskohteen perustiedot ja kohteen arviointi.....	68
5.6	Ehdotus hostellitiloiksi.....	69
5.7	Tuloslaskelma 5 vuodeksi	71
5.8	Feasibility reportin tulokset.....	78
6	Johtopäätökset ja pohdinta.....	83
6.1	Käytettyjen menetelmien arviointi.....	85
6.2	Tutkimuksen ja tutkimustulosten suhde viitekehykseen.....	86
6.3	Valideetti ja reliabiliteetti.....	87

6.4 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi.....	89
6.5 Jatkotutkimus- ja kehittämissuhteet.....	93
Lähteet	95
Liitteet.....	109

1 Johdanto

Suomen matkailuelinkeino on viime vuosina kasvanut ja kansainvälistynyt muita toimialoja nopeammin. Matkailuelinkeinosta on tullut kansallisesti merkittävä vientitoimiala ja työllistäjä. Matkailutulo on ollut useamman vuoden yli 13 miljardia euroa vuodessa, ja sillä on mahdollisuuksia kasvaa jopa 20 miljardiin euroon vuoteen 2025 mennessä. Kansainvälisten matkailijoiden määrä on kaksinkertaistunut 2000-luvulla, ja vuonna 2013 kansainvälisten matkailijoiden Suomeen jättämät tulot olivat jo 4,3 miljardia euroa. Matkailualan suora bruttokansantuoteosuus on 2.7%. Matkailualalla on myös hyvin merkittäviä kerrannaisvaikutuksia muille toimialoille, kuten rakennus-, kuljetus- ja kaupan alaan. Kilpailukykyisen ja monipuolisen tarjonnan kehittäminen matkailun ja muiden alojen rajapinnoista on yksi keskeisiä strategisia painopisteitä, joilla haetaan kasvua ja uudistumista Suomen matkailuun. Päämääränä on, että Suomi on vuonna 2025 Pohjois-Euroopan ykkösmatkailukohde. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2015, 2-3, 10.)

Matkailun keskeisimpiä toimialoja ovat majoitus- ja ravitsemispalvelut, henkilöliikennepalvelut, matkatoimisto- ja matkanjärjestäjäpalvelut, kulttuuripalvelut, eläintarhojen ja luonnonpuistojen toiminta, ohjelmapalvelut, hiihtokeskusten ja hivi- ja teemapuistojen toiminta sekä kylpylät (Työ- ja elinkeinoministeriö 2015, 9). Matkailuala työllistää noin 140.000 henkeä Suomessa ja majoitustoiminnan osuus tästä on noin 8% (Tilastokeskus 2016a). Koko alan verotulot ovat valtiolle noin 5,2 miljardia euroa vuodessa. Matkailu on ainoa vientiala, joka maksaa Suomeen myös arvonlisäveron. (Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry 2016). Alan taloudellinen vastuu ja vaikutus ovat siis merkittäviä.

Tilastokeskuksen tilastoimia, yli kahdenkymmenen vuodepaikan majoitusliikkeitä Suomessa oli viime vuonna 1174 kappaletta. Vuoteiden kokonaismäärä oli samana vuonna lähes 111 000, ja kokonaisuudessaan majoitusliikkeiden huonekäyttöaste oli 52,3%. (Tilastokeskus 2016b). Hostelliksi luokiteltavien majoitusyritysten määrä Suomen majoitusliikkeistä on eri laskentatavoista riippuen vain muutaman prosentin luokkaa.

Matkailu- ja majoituskysyntä monimuotoistuu ja muuttuu entistä nopeammin. Mahdollisuuksia on tunnistettu esimerkiksi uusissa majoituskonsepteissa ja jakamistaloudessa (Työ- ja elinkeinoministeriö 2015, 27). Uusia majoitusmuotoja ovat esimerkiksi niin yritysten kuin yksityishenkilöidenkin harjoittama asuntojen lyhytaikainen vuokraus, vastavuoroisuuteen perustuva sohvaurffaus sekä erilaisten majoituskonseptien kehittäminen kilpailukyvyyn parantamiseksi.

Uudet majoitusmuodot, sekä lisääntyvä jo olemassa olevien tilojen muuntaminen ammattimaiseen majoitustoimintaan sopivaksi, muodostavat uusia haasteita lakien, asetusten ja rajoitusten puitteissa. Kilpaillulla alalla, jolla esiintyy paljon kausivaihtelua sekä nopeita muutoksia toimintaympäristössä, majoitusliiketoimintaa suunnittelevien on tarkoin harkittava suunniteltujen majoitusprojektien mielekkyyttä. Strukturoidun tavan tarkastella aiotun majoitushankkeen kannattavuutta tarjoaa feasibility study, joka on kuitenkin vielä suhteellisen tuntematon käsite Suomen majoitusalan ammattilaistenkin keskuudessa. Feasibility study vastaa kysymykseen, onko majoitushanke mielekäs toiminnallisesti, taloudellisesti ja rahoituksellisesti.

Suomen Hostellijärjestön täytyy päättää, mitä tehdä järjestön omistuksessa olevalle asuinhuoneistolle Helsingin Yrjönkatu 38:ssa. Huoneisto on nyt järjestön työntekijöiden toimistokäytössä. Toimistokäyttö ei ole enää tarkoituksenmukaista, koska huoneisto on liian suuri vähentyneelle henkilökunnalle. Vaihtoehtoina on joko huoneiston myyminen tai uuden käyttötarkoituksen löytäminen sille. Suomen Hostellijärjestö joutui äskettäin luopumaan Stadion Hostellin toiminnan pyörittämisestä, koska kiinteistö joutui pitkäaikaiseen remonttiin. Järjestö näkee tarvetta uudelle hostellille Helsingissä, ja heillä on myös halukkuutta uuden hostellin toiminnan operointiin. Näistä lähtökohdista syntyi ajatus: Saisiko tämän huoneiston muunnettua majoituskäyttöön – entäpä jos huoneistosta tehtäisiinkin hostelli?

Suomen Hostellijärjestölle oman hostellitoiminnan laajentaminen ja kehittäminen on tärkeää, sillä näin mahdollistetaan entistä paremmin jäsenten odotukset täyttävän edullisen, yhteisöllisen ja majoitustarjonnan saatavuus. Uusi hostelli auttaisi myös järjestön koko hostelliverkoston toiminnan kehittämisessä. Tutkimusaiheena asuinhuoneiston muunto hostelliksi tarjoaa järjestölle uutta, hyödyllistä tietoa – tähän saakka järjestön operoimat hostellit on rakennettu alusta pitäen majoituskäyttötarkoitukseen. Majoitusmuotojen viimeisimpien trendien tutkiminen tuottaa myös ajantasaista tietoa potentiaalisten asiakkaiden tarpeista hostellitiloja suunniteltaessa.

Majoitusliiketoiminnan kehittäminen on itseäni kiinnostava alue, olen työskennellyt erilaisissa majoitusalan työtehtävissä lähes parikymmentä vuotta. Tähänastinen työkokemukseni on kuitenkin keskittynyt olemassa olevaan liiketoimintaan, eikä niihin vaiheisiin joita ennen liiketoiminnan aloittamista suoritetaan jo rakentamisesta ja hankesuunnittelusta alkaen. Halusinkin lisätä osaamistani tällä alueella, ja opinnäytetyöni aihe rajautui luontevasti tähän aihepiiriin. Matkustan myös paljon, ja olen yöpynyt enimmillään noin 150 yötä vuodessa hotelleissa ja hostelleissa sekä työmatkoilla että vapaa-aikana.

1.1 Työn tavoitteet ja tutkimusasetelma

Tässä opinnäytetyössä tutkin edellytyksiä perustaa hostelli nykyisin toimistokäytössä olevaan asuinhuoneistoon Helsingin Yrjönkadulle. Miten tehdään ammattimainen hanketarkastelu potentiaaliselle majoituskohteelle, ja ennustetaan ensimmäisten vuosien toiminnan kannattavuutta? Tähän kysymykseen pyrin vastaamaan toteutettavuustutkimuksen (feasibility study) teoreettisen esittelyn kautta, ja tuottamalla tarkastelun kohteena olevalle potentiaaliselle majoituskohteelle feasibility report, toteutettavuustutkimuksen suppeampi muoto. Feasibility report –sanaparin voi suomentaa sanoilla ”markkinatutkimus ja taloudelliset laskelmat (Palonperä, a), mutta feasibility report on ytimekkäämpi kuvaus aiheelle, joten käytän sitä muotoa tekstissäni. Kuvaan tarkemmin feasibility study ja feasibility report –käsitteitä luvussa 3.

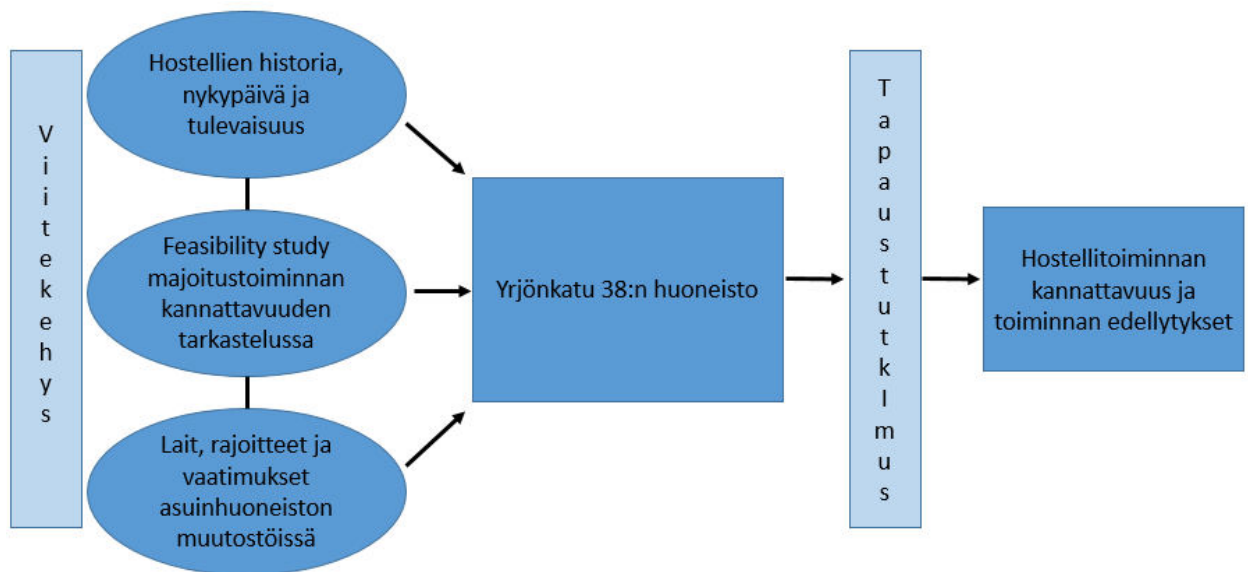
Ylemmän AMK-tutkinnon koulutusohjelmassa painotetaan opinnäytetyön kehittämisenäkökulmaa. Työn tuloksen tulee hyödyttää myös muita kuin kohdeyritystä. (Haaga-Helia ammattikorkeakoulu 2016.) Työni tavoitteena onkin tuottaa uutta tietoa koko alalle, ja erityisesti majoitustoiminnan käynnistämistä aikoville, kun aiotaan muuntaa muussa käytössä oleva tila ammattimaiseen majoitustoimintaan. Pyrin vastaamaan kysymykseen: mitä tulee ottaa huomioon asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muunnossa majoitustoimintaan? Ammattimainen majoitustoiminta on Suomessa hyvin kontrolloitua, huomioonotettavia lakeja ja säädöksiä on paljon.

Kehittämistyöni lähestymistavaksi olen valinnut tapaustutkimuksen. Lähestymistapaa luonnehtii pyrkimys tuottaa syvällistä ja yksityiskohtaista tietoa tutkittavasta tapauksesta monia eri menetelmiä käyttämällä, ja kehittämisen kohteesta kiinnostuneella on usein jotain aiempaa tietoa tutkittavasta ilmiöstä (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 52, 54-55). Kartoittavan tutkimuksen, kuten tapaustutkimuksen, tarkoituksena usein on selvittää vähän tunnettuja ilmiöitä (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 134) eikä tietääkseni valitsemani tutkimusongelmaa olekaan Suomessa juuri tutkittu aiemmin.

Tapaustutkimukselle ominaisia piirteitä ovat teorian ja empirian uutta luova vuoropuhelu keskenään sekä useat eri käytetyt tiedonkeruun ja -analyysin menetelmät (Saarela-Kinnunen & Eskola 2015, 181, 189). Tähän olen työssäni pyrkinyt esimerkiksi historia-analyysin, nykytila-analyysin sekä haastattelujen kautta. Nämä menetelmät painottuivat työni viitekehyksessä. YAMK-opintoihini valitsemani palvelumuotoilun keinoja olen käyttänyt mm. havainnoinnin, markkinasegmentoinnin, mood board -tekniikan ja asiantuntija-arvioinnin muodossa: näitä menetelmiä käytin työn tutkimusosuudessa. Visiointi ja prototypointi tulivat myös tutuiksi tutkimusosuudessa – suunnittelinhan hostellia paperilla, ilman

että lopputulosta näkee valmiina. Läpi työn olen hyödyntänyt runsaasti eri dokumenttilähteitä.

Kuvaan työni tutkimusasetelmaa kuviossa 1:



Kuvio 1. Tutkimusasetelma

Tutkimuskohteeni on Yrjönkatu 38:n huoneisto, jota tutkin tapaustutkimuksen keinoin Suomen Hostellijärjestön toimeksiannosta. Tietoperustaan eli viitekehukseen olen keräänyt tutkimusongelman kannalta olennaista tietoa. Viitekehystä hyödyntämällä ratkaisen tutkimusongelman selvittämällä feasibility reportin muodossa: Onko hostellitoiminnalle edellytyksiä Yrjönkatu 38:n huoneistossa taloudellisesti kannattavasti? Tapaukseni on siis hostellitoiminnan kannattavuus ja toiminnan edellytykset Yrjönkatu 38:n huoneistossa.

Feasibility study –käsite eli toteutettavuustutkimus majoitustoiminnassa Suomessa on suhteellisen tuntematon ammattilaistenkin keskuudessa. Ammattimaisempi ote uuden potentiaalisen majoituskohteen kannattavuuden arviointiin olisi usein suotavaa, kun seuraa alan uutisia vaikkapa hotellien konkurseista tai kuulee uusista suunnitelmista. Feasibility studyn opein hankkeen kannattavuuden arviointi paranee. Hotel feasibility –kurssi on osa Haaga-Helian kansainvälisten AMK-opiskelijoiden opintoja. Opinnäytetyön pre-feasibility studyn eli toteutettavuustutkimuksen astetta suppeamman muodon majoituskohteelle ovat viime vuosina tehneet ainakin Erkkä Hirvonen (2009) ja Jahn Moritz (2011). Laajuudeltaan pre-feasibility study sijoittuu oman feasibility reportini ja täysmittaisen feasibility studyn välimaastoon. Pre-feasibility studyä kutsutaan myös toteutettavuus-selvitykseksi (Palonperä, a).

Theseus.fi-sivuston opinnäytetyöotsikoiden mukaan feasibility studyn menetelmiä on käytetty jonkin verran myös ravintoloihin ja kahviloihin liittyviin opinnäytetöihin. Annina Salakan Aalto-yliopiston diplomityössä 2015 selvitettiin sitä, miksi hotelli kiinteistöt ovat vartenotettavia sijoituskohteita Pohjoismaissa. Hänen työnsä aihe sivuaa jonkin verran feasibility study –teemaa majoituksessa. Myös Lauri Tiensuu on tutkinut 2009 hotellikiinteistöihin sijoittamista Aalto-yliopiston diplomityössään.

Hostelleista löytyy runsaasti viittauksia Theseus.fi:n opinnäytetöissä (syyskuun 2016 alussa 472 kpl sanalle hostel, 164 kpl sanalle hostelli). Työt liittyvät usein esimerkiksi markkinointiin, varausjärjestelmiin, asiakastyytyväisyyteen ja liiketoimintasuunnitelmiin. Viittauksia fyysisiin hostellitiloihin tai asuinhuoneiston muuntosuunnitelmista majoituskäyttöön en ole löytänyt Theseus.fi:stä opinnäytetöiden otsikoista. Kuitenkin arvioin, että liiketoimintasuunnitelmissa jompaakumpaa aihetta voidaan käsitellä. Esimerkiksi Elina Hynninen on tutkinut liiketoimintasuunnitelman sisältävässä opinnäytetyössään tänä vuonna, kannattaisiko hänen muuttaa oma asuntonsa majoituspalveluita tuottavaksi Villa Huldaksi.

Jakamis- ja välitystalouden yleistymisen myötä Suomessa lisääntyvät vaihtoehtoiset majoitusmuodot perinteisen hotellimajoituksen ohella. Sohvasurffaus, oman kodin lyhytaikainen vuokraaminen ja huoneistohotellitoiminnan lisääntyminen ovat tuoreempia majoitusmuotoja. Sohvasurffauksessa majoitutaan entuudestaan vieraiden ihmisten kotona. Sekä isäntä että vieras hyötyvät kokemuksesta: majoittuja saa ilmaisen majapaikan ja voi elää kuin paikallinen, isäntä taas voi tutustua uuden kulttuurin edustajaan ja saa seuraa vierastaan. Parhaassa tapauksessa sohvasurffauksen kautta syntyy uusia ystävyysuhteita.

Airbnb-palvelu on nopeasti noussut yli kahden miljoonan majoituskohteen välittäjäksi maailmanlaajuisesti. Airbnb mahdollistaa oman asunnon vuokraamisen kokonaan tai osittain matkailijoille. Helsingissä Airbnb-majoituskohteita oli viime vuonna jo yli 2 100 (Koivisto 10.3.2016) – tämä vastaa noin neljännestä Helsingin hotellien ja muiden majoitusliikkeiden kapasiteetista (Visit Helsinki 2016a).

Huoneistohotellit voi sijoittaa perinteisen hotellimajoituksen ja oman kodin vuokrauksen välimaastoon: keittiö ja enemmän oleskelutilaa yhdistettynä hotellipalveluihin houkuttelee esimerkiksi yritysasiakkaita, joilla on pitkäaikaisempi majoitustarve. Huoneistohotellitoimintaa on Helsingissä niin yksittäisinä huoneistoina eri osoitteissa, kuin kokonaisen hotelli kiinteistön muodostavina huoneistohotelleinakin.

Sähköisen markkinapaikan tehokkuus ja suosio on luonut myös uuden ilmiön: ammattimaisen ja ei-ammattimaisen majoitustoiminnan raja hämärtyy, kun esimerkiksi yksityis-

henkilö voi pyörittää useampaa omistusasuntoa Airbnb-vuokrauksessa. Tietoa mahdollisuuksista ja rajoituksista kaivataan alalla lisää, varsinkin jos kyseessä on uusi ja kokematon majoitustoiminnasta haaveileva taho. Uskonkin oman opinnäytetyöni tuovan uutta ja hyödyllistä tietoa alalle tältäkin osin.

1.2 Rajaukset

Olen rajannut opinnäytetyöni tutkimuksen muodoksi feasibility reportin laajemman feasibility studyn sijasta. Feasibility study ei ollut tarkoituksenmukainen, koska siinä otetaan kantaa rahoitukseen laajemmin kuin tapauksessamme on tarvetta. Feasibility reportissa ei käsitellä investointitarpeita ja pääoman tuottovaatimuksia. Eri majoitustyyppisiä tarkastellessani olen keskittynyt hostelliin majoitusmuotona, mutta toimintaympäristön ja sen muutosten ymmärtämiseksi olen vertaillut myös muita majoitusmuotoja, kun olen kokenut sen tarpeelliseksi. Työni päättyy tutkimustulosten esittämiseen, eikä käytännön toimenpiteisiin ryhdytä hostellin avaamiseksi kohteeseemme. Tämä on tyyppillistä tapaustutkimukselle: ongelmaan tuotetaan ratkaisu, mutta käytännön työhön ei ryhdytä ongelman poistamiseksi (Kananen 2013, 15).

Lait, vaatimukset ja rajoitukset muutostöissä hostelliksi –luvussa olen käsitellyt huomioitava asioita pääpiirteittäin. Huomioitavia yksityiskohtia on niin runsaasti, että tarkoituksenmukaisempaa on esitellä työn laajuuden huomioon ottaen vain oleelliset asiat.

Tutkimusosuudessa, luvussa viisi olen rajannut tutkimuksen ulkopuolelle markkina-alueen analyysissä Helsingin taloudellisten ja väestön demografisten tekijöiden kuvauksen. Nämä piirteet kuuluvat usein feasibility studyyn tai reportiin. Tällaisten piirteiden esittelyn tarkoitus on kuitenkin esimerkiksi kuvata ulkomaalaiselle sijoittajalle aiottua kohdeympäristöä kokonaisvaltaisen kuvan luomiseksi. Tämä ei hostellikohteessamme ollut tarpeen, koska ulkopuolista sijoittaja- tai rahoittajatahoa ei tarvita itse kiinteistölle. Tarkoituksenmukaisemmaksi koin keskittyä matkailun ja majoituksen kysyntään vaikuttavien tekijöiden kuvaukseen, koska tämä vaikuttaa merkittävästi hostellihankkeemme elinkelpoisuuden arviointiin. Luvun viisi kilpailijatarkastelussa olen rajannut tarkastelun ulkopuolelle muutaman hostelli-nimikettä käyttävän majoitusliikkeen: sellaiset hostellit, jotka eivät myy kapasiteettiaan vuodepaikoittain ja joissa ei ole ryhmähuonemajoitusta.

Olen rajannut tutkimuksen ulkopuolelle myös tarkastelun pääoman sijoitusten tuottovaatimuksille. Tapauksessamme tämä tarkoittaisi Suomen Hostellijärjestön omistaman Yrjönkatu 38:n asuinhuoneiston pääomasijoitusten tuottovaatimuksia, mutta työn laajuuden huomioon ottaen näin tarkoituksenmukaisempaan jättää tämän tarkastelun pois. Tarvitta-

via alkuinvestointeja hostellitoiminnan käynnistämässä – remontti, kalustaminen ja sisustaminen merkittävimpiä investointeina – olen käsitellyt suuntaa-antavasti luvussa viisi.

1.3 Rakenne

Opinnäytetyön viitekehyksessä on kolme toisiinsa kiinteästi liittyvää kokonaisuutta. Hostellien kehityskaari historiasta nykypäivään muodostaa yhden kokonaisuuden toimintaympäristön hahmottamiseksi. Majoitustoiminnan aloittamista suunniteltaessa kriittinen, monipuolinen hanketarkastelu on tarpeen ja feasibility study –osuus muodostaa toisen osan työstä. Koska tutkin asuinhuoneiston muuttamisen mahdollisuuksia ammattimaiseen majoituskäyttöön, oli oleellista huomioida myös millaisia rajoituksia ja vaatimuksia tulee ottaa huomioon tällaisessa projektissa. Tästä aihepiiristä on oma kokonaisuutensa.

Viitekehyksessä olen pyrkinyt käyttämään erilaisia lähteitä monipuolisesti. Hostellien historia sekä kotimaassa että ulkomailla valottuu suomalaisten pitkän linjan majoitusalan ammattilaisten historiikkien ja kokoelmateosten kautta. Sekä Suomen että kansainvälinen hostellijärjestö tarjosivat myös lähteitä tähän. Nykypäivän tilannetta kuvatakseni olen käyttänyt myös tuoreita, epämuodollisiakin lähteitä sanomalehdistä blogikirjoituksiin. Majoitus- ja matkailualan perusteoksista löysin teoriapohjaa eri majoitusmuotojen vertailuun. Lisäksi olen hyödyntänyt tutkimustuloksia alan tieteellisistä julkaisuista Haaga-Helian eri tietokantojen kautta.

Feasibility study –osuuden tietoperustaa tukemaan olen käyttänyt tämän erikoisalueen kirjallisuuslähteitä, kotimaisia asiantuntijoita sekä feasibility study –konsultointi-yhtiöiden materiaaleja. Asuinhuoneiston muutokäyttöä suunniteltaessa hyödyllisiä lähteitä työlleni olivat kotimaiset viranomaiset ja heidän julkaisunsa, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys, tapaukseemme liittyvät lait, sekä majoitusalan edunvalvontajärjestön Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:n materiaali. Kirjallista materiaalia tukemaan olen tarvittaessa käyttänyt henkilökohtaisten haastattelujen tuottamaa syventävää tietoa kaikilta kolmelta työni teoria-alueelta.

Tutkimusraportin alussa analysoin hostellien toimintaympäristöä tutkimalla hostellien syntyhistoriaa: mitkä tekijät ovat vaikuttaneet siihen, mitä hostelli nykypäivänä on. Vertaan hostelleja muihin majoitusmuotoihin, kuten hotelleihin niin Suomessa kuin kansainvälises-
tikin. Tutkin sitä, mitkä menestystekijät saavat matkustajan valitsemaan majoituspaikakseen hostellin. Tutkin myös hostellitrendejä ja hostellien tulevaisuudennäkymiä. Lisäksi esittelen luvussa kaksi kehittämistehtävän toimeksiantajan, Suomen Hostellijärjestön.

Opinnäytetyön luvussa kolme esittelen teoreettisesti ammattimaisen hanketarkastelun muotoja majoitusliiketoiminnassa. Luvussa perehdyn feasibility studyn eri muotoihin ja käsitteisiin. Aihepiiristä löytyy runsaasti kansainvälisiä lähteitä. Suomessa termi feasibility study on kuitenkin tuntemattomampi majoitustoiminnassa, ja tarkastelen syitä tähän. Kotimaisilta asiantuntijoilta olen saanut syventävää tietoa feasibility studyn oppien soveltamisesta erityisesti Suomessa. Luku sisältää myös hostellien kannattavuuteen liittyvää tarkastelua.

Asuinhuoneiston muutostöissä hostelliksi on lukuisia huomioitavia seikkoja. Näistä teki-
jöistä on oma lukunsa, luku neljä. Selvitän, millaisia lakeja, viranomaisvaatimuksia ja muita asioita täytyy huomioida aiotuissa muutostöissä. Lisäksi esitän, mistä saa apua ja hyödyllisiä lisätietoja tapauksemme kaltaiselle majoituskohdesuunnitelmalle. Luku tarjoaa syventävää tietoa feasibility study –osuuden materiaaliin, koska feasibility studyissä tai raporteissa ei laki- ja viranomaisvaatimukseen yleensä oteta kantaa.

Tutkimusosuus alkaa luvusta viisi. Kuvaan aluksi tutkimuksen ja tapaustutkimuksen teoriaa, tutkimusprosessia sekä esittelen tutkimuksen taustatekijöitä. Seuraavaksi tutkin kysyntätekijöitä, markkinatilannetta ja kilpailijoita Helsingissä, esittelen aiotut tilaratkaisut hostellille, sekä tuotan käyttöaste- ja keskihintaennusteet taloudellisen kannattavuusanalyysin pohjaksi. Tutkimustuloksista muodostan viiden vuoden tuloslaskelma-arvion EBITDA-tasolle (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization eli tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja kuoletuksia). Lopuksi otan kantaa siihen, olisiko hanke mielekäs taloudellisesti ja toiminnallisesti.

Johtopäätökset ja pohdinta –luvussa pohdin kehittämistyön tuloksia eli sitä, mitä ne merkitsevät tutkimusongelman kannalta sekä suhteutettuna viitekehukseen. Arvioin työn pätevyyttä ja luotettavuutta (validiteettia ja reliabiliteettia). Arvioin myös opinnäytetyötäni prosessina sekä omaa oppimistani. Lopuksi esitän joitakin jatkotutkimus- ja kehittämissuhteita.

Kehittämistyöhöni liittyvät liitteet löytyvät työn lopusta lähdeluettelon jälkeen. Esittelen kaksi eri mallia feasibility studyn rakenteeksi liitteissä 1 ja 2. Muodostamani viiden vuoden tuloslaskelma on liitteessä 3, ja kaksi eri mallia joihin oma mallini perustuu, löytyvät liitteistä 4 (USALI) ja 5 (kotimainen suositus). Liitteenä 6 on kohdehuoneiston nykyinen pohja-
piirustus.

2 Hostellit

Tässä luvussa kuvaan, kuinka hostellitoiminta on saanut alkunsa Suomessa ja maailmalla. Historia-analyysissä katsotaan palvelun historialliseen kehitykseen tai taustaan. Tutkimalla ja analysoimalla palvelun alkujuuria sekä kehitystä voidaan oppia paljon siitä, miten nykytilanteeseen on päädytty ja mitkä tekijät ovat vaikuttaneet kehityskulkuun. (Moritz 2005, 193.) Havainnollistan sitä, kuinka hostellit ovat kehittyneet erityisesti 1900-luvulta lähtien hostellitoiminnan muokkauksessa Suomessa järjestäytyneeseen muotoonsa. Hostelleilla on nykyäänkin tiettyjä ominaispiirteitä, kuten yhteisöllisyys ja ryhmämajoittuminen – selvitän, miten nämä piirteet ovat syntyneet. Vertailen hostellien ja muiden majoitusmuotojen eroja. Lisäksi tutkin hostellien viimeisimpiä trendejä ja tulevaisuudennäkymiä.

Oxford Dictionary määrittelee sanan hostel vapaasti käännettynä paikaksi, jossa on tarjolla edullista ruokaa ja majoitusta esimerkiksi opiskelijoille, työntekijöille ja matkailijoille (Oxford Advanced Learner's Dictionary 2010, 753). Sanat hostelli ja hotelli ovat johdettu latinan adjektiivista hospitalis – vieraanvarainen – muinaisranskan, ranskan ja ruotsin kielten kautta suomen kieleen. Sana hostel on esiintynyt muinaisranskassa jo aikaisemmin kuin hotel (Kotimaisten kielten tutkimuskeskus 1992, 175). Suomalaisena sanana hotelli on tullut käyttöön 1800-luvun jälkipuoliskolla, ja se mainitaan ainakin jo Ferdinand Ahlmanin sanakirjassa 1865 (Häkkinen 2004, 211). Hostelli-sana suomen kielessä on yleistynyt 1900-luvulla.

Majoituslaitoksia on ollut olemassa jo ajanlaskumme alkuvuosisatoina. Ihminen lienee liikkunut ja matkustanut koko historiansa ajan, ja levähtämiselle on tarvittu yöpymispaikkoja. Matkustamisen syynä on ollut esimerkiksi tiedonhalu, uskonto, valloittamishalu, kaupankäynti tai vapaa-aika. Kaikki nämä ovat vaikuttaneet majoituselinkeinojen syntyyn ja kehittymiseen. (Brännare, Kairamo, Kulusjärvi & Matero 2003, 240.)

2.1 Hostellien historiaa ja retkeilymajojen alkutaival Suomessa

Hostellikonsepti juontaa juurensa 1900-luvun alkuun. Saksalainen opettaja Richard Schirrmann oli retkellä luokkansa kanssa 1909, kun ryhmä joutui myrskyn yllättämäksi (Hostelling International 2015, 7). Suojan he löysivät koulurakennuksesta Bröltalista. Koulun johtaja antoi ryhmälle luokkahuoneen suojaksi, paikallinen maanviljelijä olkia patjoiksi ja maitoa illalliseksi. Schirrmann pohti yöllä myrskyn pauhatessa, miksei koulurakennuksia voisi Saksassa käyttää yleisemminkin majoitukseen koulun lomien aikana. 1900-luvun alussa tervehenkisyys oli muotia. Schirrmann visioikin, että hyvässä vaellusmaastossa voisi

olla nuorisomajoja kävelymatkan päässä toisistaan. Tuona yönä syntyi ajatus nuorisomajoista eli retkeilymajoista, kuten niitä Suomessa aluksi nimitettiin. (Brunila 1985, 9.)

Ensimmäinen nuorisomaja (youth hostel) avattiin Saksan Westfalenissa Altenan linnaan 1912, ja tämän jälkeen hostelliaate levisi nopeasti. Kesällä 1931 Euroopassa oli 12 nuorisomajajärjestöä (Youth Hostel Association), jotka operoivat 2.600 hostellia. Kansainvälinen nuorisomajajärjestö (International Youth Hostel Federation, IYHF) perustettiin 1932, ja Richard Schirrmannista tuli järjestön ensimmäinen presidentti. Vuodesta 2007 alkaen IYHF on toiminut nimellä Hostelling International, HI. (Hostelling International 2015, 7.)

Suomessa hostelleille ja niitä edeltäneille retkeilymajoille löytyy paljon kaukaisempiakin edeltäjiä. Ensimmäiset autiotuvat ja –kodat syntyivät talvikeinojen eli kulkuväylien varrelle 1700-luvulla. 1800-luvulla yöpymistupia rakennettiin viranomaisten toimesta vakiintuneimmille kulkureiteille. (Partanen 2011a, 238.)

Retkeilymaja-aate järjestäytyneemmässä muodossa levisi Suomeen parikymmentä vuotta sen jälkeen, kun ensimmäinen maja Saksassa oli avattu. Suomessa – kuten muuallakin Euroopassa – pääpaino oli aluksi perinteisellä retkeilyllä ja levähtämisellä patikoinnin lomassa. Nuorison terveitä elämäntapoja, luonnon tuntemusta ja retkeilykulttuuria haluttiin edistää (Brännare ym. 2005, 26). Nuoriso onkin ollut kautta aikojen tiedonhaluista, oppivaista ja uteliasta. Se on halunnut nähdä ja kokea, mitä uutta löytyy kotipiirin ulkopuolelta. Näin kuvasi nuorisoa Kalevi Vaara (2011, 116) joka oli Suomen Retkeilymajajärjestön pääsihteeri vuosina 1974-1992.

Aloite Retkeilymajajärjestön perustamiseksi lähti opetusministeriön retkeilylautakunnasta. Suomeen oli 1930-luvun alkuvuosina syntynyt paikallisia opintoretkeilykerhoja ja niiden yhteiselimeksi Suomen Opintoretkeilykerhojen Liitto. Retkeilyn harrastajat törmäsivät Suomessa samaan ongelmaan kuin aiemmin Saksassa oli törmätty – kunnollisia ja halpoja yöpymispaikkoja ei ollut varsinkaan maaseudulla, missä niitä olisi kipeimmin kaivattu. (Brunila 1985, 10-11.)

Retkeilymajalautakunta kutsui koolle 21 suomalaista retkeilyjärjestöä ensimmäistä keskustelutilaisuutta varten. 10.10.1935 pidetyssä kokouksessa valittiin komitea valmistelemaan retkeilymajaverkoston luomista. Komitean ensimmäinen tehtävä oli selvittää, kuka retkeilymajatoimintaa ryhtyisi järjestämään. Toiminta päätettiin pitää erillään valtiosta, ja päätettiin myös perustaa järjestö huolehtimaan retkeilymajatoiminnasta. Perustava kokous pidettiin 11.12.1935 ja hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Akseli Kaskela, joka tuli toimi-

maan Suomen Retkeilymajajärjestön puheenjohtajana 1936-38 sekä 1943-47. (Brunila 1985, 11-14.)

Perustavassa kokouksessa laadittiin myös retkeilymajojen kriteerit. Retkeilymajoissa oli oltava kummallekin sukupuolelle omat majoitushuoneet. Lisäksi majassa oli oltava vähintään sauna, kunnolliset keittomahdollisuudet ja mikäli mahdollista, myös tilaisuus ostaa ruokaa majalta tai sen lähistöltä. Sängyssä oli oltava patja, tyynypussi ja peite. Päätettiin myös, että pelkällä patjalla ei saanut yöpyä. Retkeilijällä oli oltava joko makuupussi tai lakana allaan. Yöpymismaksut määrättiin samoiksi koko maassa, mutta ruoan hinta sai vaihdella paikkakunnan hintatason mukaan. (Brunila 1985, 13-14.)

Retkeilymajajärjestön säännöissä uuden järjestön tarkoituksiksi ilmoitettiin retkeilykulttuurin kehittäminen, ja nuorten retkeilyä edistävien järjestöjen yhdyssiteenä toimiminen. Lisäksi tarkoituksiksi määriteltiin nuorison retkeilymajojen ja -reittien aikaansaaminen ja näiden käytön ja hoidon valvominen. Retkeilymajajärjestö otti tehtäväkseen myös kansainvälisen retkeilytoiminnan kehittämisen ja retkeilyyn liittyvän julkaisutoiminnan. (Brunila 1985, 16.)

Retkeilymajajärjestön majojen käyttäjille selvitettiin järjestyssäännöt ensimmäisessä, vuonna 1937 julkaistussa kirjasessa. Majoilla ei saanut juoda eikä tupakoida. Hiljaisuus säädettiin alkavaksi kello 22, ja sen jälkeen sisälle pääsi vain erillistä korvausta vastaan. Keskiyöstä kello kuuteen retkeilymajan ovet olivat suljetut niin tulijoilta kuin lähtijöiltäkin. Retkeilymajat oli alun perin tarkoitettu ensisijaisesti retkeilijöille, jotka matkasivat jalan, polkupyörillä, kanootilla tai suksilla. Autoilijoita ja moottoripyöräilijöitä otettiin majaan vain, mikäli retkeilijöiltä jäi tilaa. Retkeilymajojen kasvatuksellista tarkoitusta palveli sääntö, jonka mukaan ryhmänjohtajan oli myös yövyttävä majassa – hänhän oli vastuussa ryhmänsä käyttäytymisestä. (Brunila 1985, 29) Jos johtaja valitsi omaksi yöpaikakseen muun majoituspaikan kuten hotellin, ei ryhmäkään päässyt majaan.

Retkeilymajajärjestön hallitus laati kirjalliset ohjeet siitä, millainen retkeilymajan tulisi olla ja mikä olisi ihanteellinen sijainti majalle. Retkeilymajan tuli sijaita järven tai joen rannalla, kuivalla maaperällä ollessaan metsän tai puiston ympäröimänä. Lisäksi majan tuli sijaita lähellä liikenneväylää, mutta rauhallisella paikalla, josta mielellään tulisi avautua kaunis näköala. Majan sijainti veden äärellä oli toivottavaa – tai ainakin lähitienoilla oli hyvä olla uimaranta. Pihalla tai sen välittömässä läheisyydessä tuli olla leikkikentäksi sopiva alue. (Brunila 1985, 29-30.) Majoja ei siis oltu tarkoitettu pelkästään nuorille saksalaisen esikuvan mukaan, vaan myös perhematkailuun soveltuviksi paikoiksi.

Itse retkeilymajaan tuli kuulua asuinrakennus, ulkorakennus ja sauna. Asuinrakennuksessa oli oltava vähintään kaksi makuuhuonetta, naisille ja miehille erikseen. Kummassakin makuuhuoneessa tuli olla tilat vähintään kymmenelle nukkujalle, sekä noin kuution verran ilmatilaa jokaiselle nukkujalle. Sänkyjen ja sänkyvaatteiden lisäksi huoneissa tuli olla juoma- ja pesuvettä, ellei majalla ollut erillistä pesuhuonetta. Jokaiselle yöpyjälle oli varattava oma pesuvati ja astia likavettä varten, sekä sylkyastia. (Brunila 1985, 30-31.)

Sylkyastiat mainitaan myös Suomen Matkailijayhdistyksen majoittajille jakamassa ohjeessa: hoida sylkyastiat joka aamu. Majoittajien viihtymisen takaamiseksi yhdistys ohjeisti myös seuraavasti:

Tuoleissa, pöydissä ja vuoteissa pitää olla niin monta jalkaa, ettei niitä tarvitse tukea seiniin. Hävitä kaikki syöpäläiset äärimmäisellä ankaruudella. Ota pois kaikki papperossitumpit kukkaruukuista. Älä tarjoa matkailijalle härskiintynyttä voita äläkä pilaantuneita kananmunia, ei edes keitetyn tai paistetun ruoan aineksina. (Partanen 2009a, 9.)

Sisävessoja tai juoksevaa vettä ei retkeilymajoissa alkuaikoina ollut. Vertailun vuoksi: hienommissa hotelleissakin vesivessat ja kylpyhuoneet alkoivat vasta yleistyä 1920-1930 – luvuilla. Siihen saakka hotelleissakin käytettiin yöastioita tai pihan perällä sijainneita ulkovessoja. Hotelleissa tosin peseytymiseen tarvittava vesi kannettiin huoneisiin henkilökunnan toimesta. Näin kuvaa Hotelli- ja ravintolamuseon näyttely Helsingissä kesällä 2016.

Retkeilymaja ei ollut vain nukkumista varten. Retkeilijällä tuli olla myös mahdollisuus viihtyä majalla. Vähintään makuuhuoneen kokoiseen päivähuoneeseen tuli sijoittaa ainakin kaksi pöytää ja penkkejä tai jakkaroita jokaiselle yöpyjälle. Keittiön tuli olla vähintään puolet päivähuoneen koosta. Keittiössä tuli myös olla liesi vähintään kymmentä pientä kattilaa varten, astiat puhdasta ja likavettä varten, astiahylly sekä halkolaatikko. Ulkorakennukseen kuului halkovaja sekä suoja polkupyörille ja suksille. (Brunila 1985, 31.)

Retkeilymajajärjestön syntyvuosien aikaan Suomen Matkailijayhdistys toimi matkailualan valtakunnallisena keskusjärjestönä. Yhdistys oli perustettu jo 1887. Tämä myöhemmin Suomen Matkailuliitoksi nimetty järjestö teki paljon työtä luomalla ja kehittämällä laajasti matkailuharrastusta ja –elinkeinoa Suomessa (Syrjänen 2009, 85), luoden pohjan nykyiselle matkailuelinkeinolle ja matkailuharrastukselle. Suomen Matkailijayhdistyksellä on ollut merkittävä rooli myös hostellien syntyhistoriassa. Liikenneyhteyksien ja matkailureitien kehittämisen lisäksi yhdistys on rakennuttanut ja hallinnoinut matkailumajoja, joista osa on ollut Retkeilymajajärjestön toiminnan piirissä (Pelkonen 2012, 29). Toisissa kirjalli-

suuslähteissä puhutaan matkailumajoista ja toisissa lähteissä retkeilymajoista, mutta molemmat ovat Suomen Hostellijärjestön nykyisen pääsihteerin Irja Haneliuksen mukaan käytännössä sama asia (Hanelius 30.6.2016).

Suomen Matkailijayhdistyksellä on ollut ylläpidettävänä Raaseporin maja jo vuonna 1893. Vaalan Uutelassa matkailumaja oli yhdistyksen ylläpitämänä vuodesta 1912 alkaen, ja Korppoon Lohmin maja vuodesta 1916 alkaen. Vuoden 1938 Matkailijayhdistyksen tilaston mukaan matkailumajoja mainittiin olevan avoinna ainakin Kolilla, Ivalossa, Inarissa, Virtaniemellä, Liinahamarissa, Pallastunturilla ja Hetassa. (Partanen 2011b, 183-185.)

Matkailumajoja syntyi 1920-luvulla erityisesti Pohjois-Suomeen. Suomen Matkailuyhdistys kehitti Suomeen Tarton rauhassa liitetyn Petsamon matkailua. Samaan aikaan rakennettiin teitä Lappiin ja Petsamoon. Tienrakentajia varten pysytettiin uusia kämppejä ja majoja, jotka tien valmistuttua luovutettiin suomalaisten matkailijoiden ja retkeilijöiden käyttöön. (Partanen 2009a, 13-14.) Myöhemmin sotavuosina käytännössä kaikki nämä majatalot tuhoituvat polttojen ja pommitusten seurauksena (Partanen 2009b, 19-20). Kilpisjärven rannalle 1937 rakennetulla retkeilymajalla oli vielä erikoisempi kohtalo: saksalaiset sotajoukot olivat purkaneet majan 1945 ja siirtäneet sen Norjan puolelle upseerikanttiiniksi. Retkeilymajan hirret saatiin takaisin Suomen puolelle seuraavana vuonna, ja maja rakennettiin uudestaan. (Kilpisjärven retkeilykeskus 2016.)

2.2. Kansainvälisyys

Alkuvuosikymmeninä retkeilymajojen pääperiaate oli tarjota nuorisolle mahdollisuus liikkua kotimaassa, paikasta toiseen patikoiminen reppu selässä. Pelkkä majoitus ei ole ollut koskaan retkeilymajojen päätarkoitus Retkeilymajajärjestölle (Brunila 1985, 10). Retkeilymaja-aatteen taustalla oli tarkoitus kasvattaa nuoria luonnossa liikkuen ja luontoa kunnioittaen. Järjestön toiminta on ollut alusta asti kansainvälistä, ja Suomen Retkeilymajajärjestö liittyi kansainväliseen International Youth Hostel Federation (IYHF) –järjestöön jo 1938 (Brunila 1985, 16). Yhteistoiminnan tarkoituksena oli auttaa nuoria kansainvälistymään: luomalla suomalaisille mahdollisuuden tavata ulkomaalaisia nuoria Suomen retkeilymajoissa, mutta myös antamalla suomalaisille mahdollisuus yöpyä eurooppalaisissa retkeilymajoissa.

Retkeilyaate väistyi entistä enemmän taka-alalle kansainvälistymisen seurauksena sotien jälkeisinä vuosikymmeninä. Tosin vielä 1950-luvulla erilaiset nuorten retkeilykerhot kukoisivat (Vaara 2011, 116). 1960-luvulla ulkomaalaisten yöpymiset ylittivät ensimmäistä kertaa suomalaisten yöpymiset Suomen retkeilymajoissa (Brunila 1985, 71). Asiakaskunnan

rakenne myös monipuolistui – retkeilymajoissa yöpyi yhä enemmän myös aikuisia, eläkeläisiä ja lapsiperheitä.

Kansainvälistä liikkuvuutta lisäsi vuonna 1971 käyttöönotettu Inter Rail –junamatkailukortti. Pari vuosikymmentä myöhemmin Suomen Retkeilymajajhdistys SRM:n pääsihteeri Kalevi Vaara arvioi, että noin puolet Suomessa liikkuvista ulkomaalaisista retkeilymajojen majoittujista oli liikkeellä reilaten. Vaara kuvasikin retkeilymajojen olevan kansainvälisiä kohtaamis- ja tutustumispaikkoja nuorille sekä nuorenmielisille. (Peltonen 5.5.1990.)

Itä-Euroopan avattua rajojaan ja matkailun helpotuttua 1980-1990 -luvulla Helsingin Sanomissa uutisoitiin jopa tarpeesta avata kausiluonteisia kriisiretkeilymajoja Helsinkiin, koska kesäisin kysyntä oli niin suurta (Malkavaara 1.3.1990). Noin 300 sänkypaikan kapasiteetti Helsingin retkeilymajoissa ei ollut alkuunkaan riittävä, ja Inter Rail –matkailijat joutuivat jatkamaan matkaansa muualle Suomeen, laivalla Ruotsiin tai yöpymään ulkosalla retkeilymajojen ollessa täynnä (Heikkilä & Räisänen 13.7.1991).

2.3. Suomen retkeilymajat hostelleiksi

Retkeilymajat Suomessa olivat varsin eritasoisia ja tyyppisiä jo toiminnan alkuvuosikymmeninä. Joukkoon mahtui maalaistaloja, luokahuoneita, kerrostalohuoneistojakin eli alkuperäisiä Suomen Retkeilymajajärjestön kriteereitä ei aina noudatettu tai kriteerejä väljennettiin myöhemmin. Järjestö pyrki heti toimintansa aluksi suunnittelemaan mallimajan. Majan tarkoitus oli näyttää niin majoittujille kuin muille majoituspalveluita tarjoavillekin, millaiseksi järjestö halusi retkeilymajoja tulevaisuudessa suunniteltavan. Maja toteutui kuitenkin vasta 1970-luvulla Lappeenrannassa. (Brunila 1985, 31.)

SRM:n ja myöhemmin järjestöstä muodostuneen Suomen Hostellijärjestön intresseissä ei pääsääntöisesti ole ollut omistaa tai operoida retkeilymajoja ja hostelleja itse, muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Erityisesti Helsinki on katsottu tärkeäksi kohteeksi ulkomaiden matkailijavirtojenkin vuoksi, ja pääkaupungissa SRM ja myöhemmin Suomen Hostellijärjestö ovat kokonaan tai osittain omistaneet ja operoineet kahta hostellia. Nämä hostellit ovat 1992 avattu ja edelleen toiminnassa oleva Eurohostel, sekä 1962 avattu Stadionin retkeilymaja joka toimi 2015 saakka, viimeiseksi Stadion Hostel –nimisenä.

Kesähotelleja on muodostunut Suomeen erityisesti 1980-luvulla, kun koulujen opiskelija-asuntoja muunnettiin rahallisesti tuottavaan käyttöön koulujen kesälomien ajaksi. Scanhotels-ketjun muodostaneet kesähotellit liittyivät SRM-ketjuun 1989-1991. Lisäksi 1990-luvulla SRM:n jäseniksi liittyi useita hotelleina toimivia majoitusliikkeitä, jotka pitivät SRM-

ympäristöä itselleen sopivimpana ryhmittymänä. (Aalto 1995, 4.) Nämä tapahtumat entisestään monipuolistivat SRM-ketjun majoituskohteiden erityyppistä kirjoa.

International Youth Hostel Federation, IYHF (Kansainvälinen retkeilymajaliitto) otti vuonna 1991 käyttöön uuden tunnuksen, Hostelling International. Suomen Retkeilymajajärjestö seurasi IYHF:n esimerkkiä ja otti 1992 kaikkien järjestön majoituskohteiden yleiskäsitteeksi hostelli-nimikkeen. Siitä lähtien kaikki SRM-ketjun majoituskohteet ovat olleet SRM-hostelleja. Käsittemuutoksella tavoiteltiin myös laadukkaampaa ja nuorekkaampaa mielikuvaa kuin retkeilymaja. 1992 Suomessa tehdyssä tutkimuksessa selvitettiin suuren yleisön mielikuvia hostelli-käsitteestä. Tulosten mukaan sitä pidettiin alalle hyvin sopivana ja tavoitteiden mukaisesti majoitusliikettä kuvaavana. (Aalto 1995, 5.)

Seuraavassa kuviossa (kuvio 2) esitän kunkin vuosikymmenen retkeilymajoihin ja hostelleihin liittyviä trendejä ja merkkipaaluja, Suomen Retkeilymajajärjestön perustamisvuosikymmenestä alkaen. Lähteinä olen käyttänyt Suomen Retkeilymajajärjestön historiikkeja sekä Tunne maasi! Suomen matkailun kehitys ja kehittäjiä –artikkelisarjaa, viimeisiltä vuosikymmeniltä myös omia havaintojani Suomen majoitustoiminnasta.



Kuvio 2. Retkeilymajojen ja hostellien trendejä sekä merkkipaaluja eri vuosikymmeniltä

2.4. Suomen Hostellijärjestö

Hostellitoiminta Suomessa järjestäytyi vuonna 1935 Suomen Retkeilymajajärjestö – nimellä. Järjestö muutti nimensä vuonna 2014 Suomen Hostellijärjestöksi kuvaamaan nykyaikaisemmin edustamaansa majoitustuotetta. Järjestössä työskentelee kolme henkilöä ja järjestön toimisto sijaitsee Helsingin Yrjönkadulla.

Vuonna 2016 Suomen Hostellijärjestön jäsenjärjestöinä on 42 erilaista valtakunnallista nuoriso-, opiskelija-, liikunta-, eläkeläis- ja ammatti- sekä matkailujärjestöä. Lisäksi järjestön jäseniä ovat henkilöjäseniksi liittyneet sekä kansainvälisen hostellikortin hankkineet henkilöt. Ylintä päätäntävaltaa käyttää kaksi kertaa vuodessa kokoontuva edustajisto, jossa jokaisella jäsenjärjestöllä on edustaja. Edustajiston valitsema hallitus on käytännössä toimeenpaneva elin. (Suomen Hostellijärjestö 2016a.)

Kautta historian jäsenjärjestöillä on ollut suuri rooli Suomen Hostellijärjestön ja sen edeltäjän, Suomen Retkeilymajajärjestön toiminnan rahoittamisessa. Jäsenmaksuilla katetaan toiminnan kuluja. Jäsenet saavat 10 % alennuksen majoittumisesta Suomen Hostellijärjestön jäsenhostelleista. Hostellikortilla saa myös muita matkailuun liittyviä etuja, kuten alennuksia autonvuokrauksista ja käyntikohteista. (Suomen Hostellijärjestö 2016a.) Lisäksi järjestön jäsenet voivat hankkia kansainvälisen hostellikortin edullisemmin, jolloin jäsenetuhintaan voi majoittua Hostelling Internationalin yli 3.300 hostellissa 89 maassa (Hostelling International 2016).

Suomen Hostellijärjestö ylläpitää jäsenjärjestöjen puolesta hostellien verkostoa Suomessa. Järjestö vastaa kansainvälisestä yhteistyöstä Hostelling International –hostellien verkoston kanssa jäsenetujen tarjoamiseksi myös ulkomailla. Järjestö pyrkii myös auttamaan kansainvälisten asiakkaiden saamisessa kotimaisille hostelleille, mm. sähköisen varauskanavan kautta. (Suomen Hostellijärjestö 2016a.) Suomen Hostellijärjestö tarjoaa jäsenhostelleilleen myös neuvontaa ja tukipalveluja, kuten markkinointia.

Suomen Hostellijärjestö nimeää arvoikseen yhteisöllisyyden, avoimuuden, edullisuuden ja vastuullisuuden (Suomen Hostellijärjestö 2016b). Ihmisten välille halutaan luoda parempaa keskinäistä ymmärrystä ja sosiaalisen kanssakäymisen lisäämistä. Järjestön jäsenhostellien toimintatavat ja tilat tulee olla suunniteltu siten, että yhteisöllisyys toteutuu tätäkin kautta. Kuka tahansa voi yöpyä hostelleissa, ja majoittuminen on edullista. Vastuullisuuden toteutumiseen taas pyritään siten, että toimintaa kehitetään niin ympäristön, ihmisten kuin taloudenkin näkökulmista vastuullisesti.

2.5. Hostellit verrattuna muihin majoitusmuotoihin

Majoitus- ja matkailualan ammattilaisten keskuudessakin olen kokenut, että yöpyminen hostelleissa on hyvin harvinaista paljon matkustavien joukossa. Hostellit koetaan epäsiiteiksi nuorisopaikoiksi joiden ryhmähuoneissa ei saa rauhallisia yöunia reppureissaajien melskeeltä. Mistä moiset mielikuvat johtuvat – varsinkin kun näiden mielipiteiden esittäjät

eivät välttämättä ikinä ole hostelleissa yöpyneet? Olen havainnut, että hostelli-käsitteellä on toisinaan negatiivinen kaiku. Tosin itse hostelli-sanakin voidaan ymmärtää eri tavoin eri maissa. Réka Somlain tutkimuksessa (2014, 63-64) esimerkiksi yhdysvaltalaiset, saksalaiset ja unkarilaiset mieltävät hostellin nuorisomajoituspaikaksi. Espanjalaiset mielsivät sanan halvaksi hotelliksi, ja venezuelalaiset kodittomien suojapaikaksi. Sanan käytöllä ja mielikuvilla on siis eroja eri kulttuureissa ja maissa.

Kanadalaisessa tutkimuksessa (Hecht & Martin 2006, 70, 74-76) todettiin, että reppureisauksesta on tulossa vähenevässä määrin vain nuorison harrastus, ja enemmänkin tietoinen matkustustavan valinta iästä riippumatta. 25 ikävuoteen saakka reppureissaajat valitsevat hostellin tavatakseen muita reissaajia ja laajentaakseen tietämystään. Yli kolmikymppiselle matkustajalle taas hostellin valinta perustuu elämäntyyliin ja siihen, että hostellissa on tarjolla myös yksityshuoneita. Tutkimuksen kohderyhmän iän myötä kasvoi myös majoitusbudjetti ja valmius maksaa enemmän majoituksesta. Tässäkin tutkimuksessa havaittiin kulttuurierot: australialaiset ja eurooppalaiset majoittuivat hostelleissa enemmän sosiaalisten syiden takia kuin aasialaiset sekä pohjois- ja eteläamerikkalaiset. Jälkimmäisille ryhmille oli myös tärkeämpää palvelujen monipuolisuus, turvallisuustekijät ja hostellin sijainti kuin australialaisille ja eurooppalaisille.

Hecht & Martinin tutkimuksesta nousee esille konseptoinnin ja kohderyhmäajattelun tärkeys: hostellin voi - ja se pitäisi - kohdistaa tietyille kohderyhmälle, eikä potentiaalisia asiakkaita voi ajatella vain yhtenä samanlaisena massana. Myös Musa ja Thirumoorthi (2011, 103) näkevät reppureissaajat/hostelliyöpyjät erittäin otollisena ryhmänä kohdennetulle markkinoinnille. Samoin Mohsin & Ryan painottavat (2003, 124), että reppureissaajat voidaan segmentoida vaikkapa heidän ikänsä mukaan – kaikki eivät ole vain nuoria reissaajia. Tämä avaa hostellien pitäjille mahdollisuuden kehittää uusia tuotteita ja palveluita, ja kohdentaa ne oikeille markkinoille. Russel, Campbell-Trant & Seaton (2011, 48, 53-54) tuovat esiin sen, että reppureissaajat ovat usein uusia kokemuksia etsiviä ja edelläkävijöitä esimerkiksi uusien matkakohteiden löytämisessä ja suosituksi tekemisessä. Ehkäpä taitavalla kohdennetulla markkinoinnilla Helsingistä tulisi suosittu matkakohde kokonaan uusille asiakasryhmille.

Majoituspalveluita voidaan luokitella usein eri tavoin. Esimerkiksi majoituskohteen sijainti, ominaisuudet (jotka voi mieltää myös palveluiksi kuten ravintola, kokoustilat, kuntoilutilat), palvelujen monipuolisuuteen perustuva tasoluokitus, mielikuvat ja hinnoittelupolitiikka ovat tapoja tarkastella majoituskohteen luokittelua. Myöskin liikeidea, majoituskapasiteetti ja tyyli voivat erottaa majoitusliikkeet toisistaan. (Koppinen ym. 2002, 239). Esitän taulukossa 1 kolme majoitustyyppien luokittelua alan oppikirjoista:

Taulukko 1. Kolme eri majoitustyyppien luokittelua

Lominé & Edmunds (2007, 1-2)	Holloway & Humphreys (2012, 328)	Cooper, Fletcher, Fyall, Gilbert & Wanhill (2008, 345-352)
<ul style="list-style-type: none"> - Hotellit, motellit, hostellit - Majatalot, bed & breakfast, maatilamajoitus - Itsepalvelumajoitus: huoneistot, mökit, loma-asunnot - Lomaosakkeet - Retkeily- ja karavaanimajoitus - Terveyspalveluihin liittyvä majoitus - Risteilyalukset ja laivat - Muu majoitus 	<ul style="list-style-type: none"> - Hotellit - Budjettihotellit - Hostellit - Vierasmajoitus - Itsepalvelumajoitus (keittiö, kylpyhuone) - Itsepalveluhuoneistot (keittiö, hotellipalveluita kuten siivous, vahtimestari talossa) - Puistot (palveluita karavaanareille, telttailijoille) - Lomakylät - Yliopistot, kampukset (opiskeluun liittyvä majoituksen tarve) - Asuntovaunut - Hotellilaivat, risteilijät - Mökit - Vaihtoehtoinen majoitus (erikoisuudet kuten safariteltat, jurtat, tiipit, puutalot) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hotellit - Vierastalot, bed & breakfastit, maatilamajoitus, majatalot - Itsepalvelumajoitus: huoneistot, mökit, lomakodit - Kampusmajoitus - Lomaosakkeet - Nuorisomajoitus - Telttailu- ja karavaanarimajoitus - Terveyspalveluihin liittyvä majoitus - Risteilylaivat ja -lautat - Junat, lentokoneet - Ystävien, sukulaisten luona yöpyminen

Edellä esitellyt kategorisoinnit ovat melko tuoreita, alle kymmenen vuotta vanhoja. Kaikkia mainittuja majoitustyyppieä nykypäivänäkin varmasti esiintyy. Mielestäni uusimmat majoitusmuodot olisi jo kuitenkin aika huomioida kategorisoinnissa. Esimerkiksi sohasurffaus, jossa vastavuoroisuusperiaatteella tarjotaan ilmaista yöpymissijaa kotona, sekä Airbnb-palvelu, jossa yksityishenkilöt vuokraavat omia asuntojaan tai tarjoavat majoituspalveluita, ovat osittain vaikeita sijoittaa edellä esiteltyihin kategorioihin. Hostellit puuttuvat kokonaan Cooper ym:n luokituksesta. Toisaalta, majoitusmuodot ovat kokonaisuudessaan erittäin laaja käsite ja luokittelu sekä rajanveto ovat vaikeita. Seuraavaksi esitän kaksi esimerkkiä kotimaasta, Torget Apart Hotelin ja Forenomin.

Yövyin hiljattain Porissa Torget Apart Hotelissa (www.torgethotel.fi), jonka markkinointinimi viittaa huoneistohotelliin. Aikaisemmin kiinteistössä on ollut Sokos Hotel Vaakuna, jonka kaksi kerrosta ovat nykyisin uusien yrittäjien hotellina. Hotellihuoneen varustukseen oli lisätty kahvinkeitin ja mikroaaltouuni. Muuten varustusta oli karsittu, esimerkiksi Sokos-hotelleista tutut minibar-juomat ja pienet purtavat puuttuivat huoneesta. Huoneistohotellisissa on usein oma keittiö, ja yhteinen keittiö olikin majoittujien käytettävissä muualla raken-

nuksessa. Mielestäni sopivampi nimitys hotellille olisi vaikkapa itsepalveluhotelli, avaimetkin noudettiin eri osoitteessa sijaitsevasta toimistosta. Tämä ei nähtävästi ole markkinoinnin näkökulmasta yhtä houkuttelevaa kuin mielikuvan luominen huoneistohotellista, joskaan kahvinkeitin ja mikroaaltouuni huoneessa eivät mielestäni vielä tee hotellista huoneistohotellia.

Kotimaisella Forenom-majoituspalveluyrityksellä on Suomessa elokuussa 2016 yhteensä yhdeksän hostellia. Tarkemmin näitä hostellikohteita tutkimalla havaitsin, että heidän hostelleissaan ei ole ryhmähuoneita, eikä majoitusta myydä vuodepaikoittain vaan 1-3 hengen huoneina. Omasta mielestäni vuodepaikoittain myytävä majoitus ja ryhmämajoitus huoneet ovat oleellisia piirteitä hostellille. Forenomin Hostel Kuusamolle käytetään hostelli-nimikettä, vaikka majoitustilat ovat mökki sekä rivitalojen loma-asuntoja (www.forenom.fi/hostels/kuusamo).

Majoitusmuotojen luokittelun haastavuutta ja monimuotoisuutta lisäävät entisestään varaussivustot. Esimerkiksi Hostelworld-sivustolla on varattavissa niin Hotel Anna kuin Airport Hotel Bonus Innkin pääkaupunkiseudulta. Lienee perusteltua lisätä oma hotelli hostellivaraussivustolle, mikäli oma hotellituote on lähellä hostellituotetta sekä sen hintoja, ja jos asiakaskunta kokee tuotteet samankaltaisiksi. Lisäksi, varaussivustot luokittelevat majoitusmuodot usein itse omilla luokituksillaan. Ebookers.fi:n viiden majoituskategorian luokitus ei ole kovinkaan kattava erityyppisille majoituksille. Booking.com taas on luokitellut kattavammin 11 eri majoitustyyppiä. Varaussivustojen luokittelut saattavat vaikuttaa jopa asiakkaiden mielikuviin itse majoitustuotteesta.

Toisenlaisen, tuoreemman näkökulman majoitusluokitteluun tarjoaa Luxury Accomodations Blog. Nettisivu ja blogikirjoitukset esitelevät erikoisia luksusmajoituskohteiden arkkitehtuurisia ja sisustusratkaisuja. Blogissa listataan 52 eri majoitustyyppiä, joita esitän kuviossa 3 sanapilvenä (joitakin espanjan, portugalin ja ranskankielisiä sanoja poistettu ymmärrettävyyden säilyttämiseksi).



Kuvio 3. Sanapilvi majoitustyypeistä. Lähde: Luxury Accommodation Blog.

Mielenkiintoisina trendeinä Luxury Accommodations Blogin listauksessa näen esimerkiksi pop-up-hotelin, joka on väliaikainen majoitustila esimerkiksi tapahtumien yhteydessä. Poshtel taas on tasokas hostelli, jossa on esimerkiksi designia, taidetta tai high-tech – ratkaisuja. Myös Business Insider (Schmalbruch 2015) mainitsee Poshtelin uudeksi majoitustrendiksi, joka on rantautunut Euroopasta Yhdysvaltoihin. Ryhmähuoneet ovat käytännössä ainoa erottava tekijä Poshtelin ja tasokkaan pienen hotellin välillä Business Insiderin mukaan.

Majoitusta tarjotaan nykyään niin puissa kuin igluissakin. Treehotelissa Pohjois-Ruotsissa voi majoittua puuhun rakennetussa, hyvät näköalat tarjoavassa kylpyhuoneellisessa majassa (www.treehotel.se). Ivalon Kakslauttasessa taas voi säiden salliessa ihailla revontulua 2-4 hengen lasi-iglun vuoteessa maaten (www.kakslauttanen.fi). Tilapäistä majoitustarvetta helpottamaan on tänä kesänä ollut ainakin Provinssi-festivaalissa ja Ilosaarirockissa Snoozy-mobiilihotelleja. Kevytrakenteisessa huoneessa varustus rajoittuu sänkyihin, sähkölukkoon ja usb-virtaan (City.fi 6.5.2016), mutta katto pään päälle lähellä festivaalialuetta riittäneekin hyvin monelle festarikävijälle.

Japanista alun perin lähtöisin olevilla kapselihotelleilla ja hostelleilla yhteistä on tehokas tilankäyttö. Kapselihotelleissa vuoteet sijoitetaan päällekkäin ja vierit viereen, väliseinien rajaten. Omassa kapselissa saattaa olla tv, yleensä latauspistoke ja hieman tilaa pienille tavaroille. Väliseinärakenteilla taataan suurempi yksityisyys kuin perinteisessä hotellin ryhmähuoneessa.

Thaimaan matkallani muutama kuukausi sitten kävin tutustumassa erinomaiset asiakasarviot saaneeseen Mini Boxel Aonangiin. Yksityisyyttä väliseinien ja verhojen rajatuissa vuodekapseleissa oli normaalia hostellin ryhmähuonetta enemmän, vaikkakaan paikka ei itseään kapselihuoneeksi kutsu. Booking.comissa Mini Boxelin luokitus on hostelli. Majoituspaikassa oli rento tunnelma, vastaantulijat tervehtivät toisiaan ja antautuivat juttusille helposti. Kanssamatkustajiin luotettiin, vuodekapseleihin oli jätetty valvomatta henkilökohtaista omaisuutta. Ilmastoinnin hurina peitti pienet äänet tehokkaasti, joten yölläkään toisten liikehdintää ei juuri havainnut. Sisäänkirjautumislomakkeessa kehoitettiin majoittujia hymiön kera elämään yhdessä harmoniassa. Naisille oli oma ryhmähuoneensa, lisäksi toinen ryhmähuone – mixed dorm - oli miesten ja naisten sekamajoitukseen. Yhteisten tilojen käyttöön kattoterassilla kannustettiin koko päivän tarjolla olevan kahvin ja teen ke- ra.



Kuva 1: Mini Boxel Aonang, Krabi, Thaimaa. Naisten ryhmämajoitushuone. Kuva kirjoittajan ottama.

2.6. Hostellimajoituksen etuja

Suomen Hostellijärjestö kuvaa nettisivustollaan hostellimajoituksen Suomessa olevan edullista, viihtyisää ja yhteisöllistä majoitusta kaikille. Uusien paikkojen ja kulttuurien kokeminen, sekä ihmisten kohtaaminen mainitaan sivustolla hostellien eduiksi. Niille, jotka haluavat säästää ateriakuluissa, on hostelleissa yleensä mahdollisuus valmistaa ateriansa itse hostellin keittotiloissa tai keittiössä. (Suomen Hostellijärjestö 2016a.)

Yhdysvaltalainen matkailukirjoittaja Andy Steves (14.4.2016) nostaa hostelleissa yöpymisen hyväksi puoliksi sosiaaliset kohtaamiset, hauskan ilmapiirin ja järjestetyt aktiviteetit.

Samankaltaisten matkaajien kohtaaminen, tarinoiden ja kohdevinkkien jakaminen on hostelleissa majoittumisen parasta antia. Englantilainen Katie Dawes on kirjoittanut lähes 300 blogikirjoitusta hostelleissa yöpymisistään vuodesta 2014 alkaen. Dawes mainitsee hostelliöpyymisten hyväksi puoleksi edullisuuden sekä yöpyjien muodostaman kansainvälisen ja sosiaalisen yhteisön. Lisäksi hän kuvaa hostellien työntekijöiden ja omistajien usein antavan vinkkejä, joita noudattamalla voi tutustua kohteen aitoon paikalliselämään eikä vain suosituimpiin turistinähtävyyksiin. (Dawes 25.2.2014.)

Rovaniemelle marraskuussa 2016 avattavaan Hostel Cafe KOTlin tulee majoitustilojen lisäksi 40-50 –paikkainen kahvila. Yrittäjät Tuulia Repo ja Antti Piiparinen kertovat ideastaan yhdistää paikalliset kahvilakävijät ja majoittujat, luomalla heille kohtauspaikan keskele kaupunkia. (Repo T. & Piiparinen A. 16.6.2016.) Nuoret yrittäjät ovat ideoineet hostellikahvilansa omien matkakokemustensa perusteella, heille itselleen on ollut matkoilla tärkeä tavata paikallisia ihmisiä ja sitä kautta kokea paikallista kulttuuria.

Joskus uuden kulttuurin kokeminen saattaa jäädä vain henkilökunnan ja asiakkaiden välille: Anderskov (2002) oli tutkimuksessaan havainnut, että vuorovaikutus paikallisten kanssa rajoittuu usein vain matkailualan työntekijöihin. Näin siitä huolimatta, että uudet kulttuurikokemukset olivat yksi suurimpia vaikuttimia reppureissaajien matkallelähtöön Anderskovin tutkimuksessa. Maantieteellisiä eroja varmasti kuitenkin on. Esimerkiksi vaarallisempiin matkakohteisiin matkustettaessa on luonnollista, että paikallisväestön kanssa ei synny niin paljon vuorovaikutusta. Samoin kielimuuri saattaa estää tällaista vuorovaikutusta, tällöin voi olla luontevampaa kommunikoida toisten reppureissaajien ja henkilökunnan kanssa.

Yhteisöllisyys nousee usein esille hostellimajoittumisen etuina. Majoitus on myös edullista: mitä useamman hengen ryhmähuoneessa majoittuu, sitä halvempi vuodepaikan hinta yleensä on. Kansainvälisen hostellikortin hankkimalla saa yöpymisen vieläkin edullisemmin kansainvälisen hostellijärjestön jäsenhostelleissa. Hostelleissa on usein myös pyykinpesumahdollisuus. Suvaitsevaisuus on avainsana hostelleissa: Hostelling Internationalin (2016, 2) mukaan järjestön jäsenhostelleihin ovat tervetulleita kaikki rodusta, kansallisuudesta, ihonväristä, uskonnosta, sukupuolesta, luokasta tai poliittisista mielipiteistä riippumatta.

Hostellit ovatkin usein rentoja, mutkattomia paikkoja joissa näkee hyvin erilaista asiakaskuntaa. Nettiyhteyttä ei hostellien majoitushuoneissa aina ole, mutta yleensä se löytyy yhteisistä tiloista. Tälläkin pyritään siihen, että hostellimajoittajat viettävät aikaa yhdessä eivätkä linnottaudu omiin oloihinsa. Yövyin itse hiljattain eräässä hostellissa Melbournes-

sa, Australiassa. Majapaikkani oleskelutilassa näin samaan aikaan nelikymppisen pukumiehen, parikymppisiä nuoria sekä mahdollisesti jo eläkkeellä olevan rouvan käyttämässä nettiyhteyttä. Jos olet matkailemassa tiukalla budjetilla, hostellit saattavat tarjota jopa työntekomahdollisuuksia kuten siivoustyötä vastineeksi yösijasta. Näin tästä ilmoituksen seinällä Melbournen majapaikassani.

Hotelleissa yksin majoittuva usein maksaa suhteessa enemmän per henkilö kuin kahden hengen huoneessa majoittuva, mutta hostellien ryhmähuoneissa majoitus hinnoitellaan per vuodepaikka. Yleensä vuodepaikka on sitä halvempi, mitä suuremmassa ryhmähuoneessa majoittuu. Isojakin makuusaleja löytyy, jopa usean kymmenen hengen huoneita. Hostellit yleensä ovat edullisempia majoituskohteita kuin esimerkiksi hotellit. Kuitenkin sekä hotelleissa että hostelleissa on niin laaja kirjo, että toisinaan hostellimajoitus on hinnoiltaan hotelli-nimikkeen alla toimivan majoituspaikan kanssa samalla tasolla.

Suuremman ryhmän kanssa matkustettaessa hostellien ryhmähuoneet ovat hyvä vaihtoehto, jos halutaan yöpyä samassa huoneessa. Jos hostellissa on hyvin tilaa, ei tyhjäksi jääneitä vuoteita välttämättä anneta muille majoittujille, vaan sama ryhmä voi saada huoneen kokonaan omaan käyttöönsä. Yksinmatkustavalle hostellit tarjoavat mutkattoman vaihtoehdon tavata muita matkustajia ja saada juttukavereita. Ei ole harvinaista, että hostelleissa entuudestaan toisilleen tuntemattomat ihmiset kohtaavat ja lähtevät jatkamaan matkaa yhdessä. Yhteiset keittiötilat ovat paikkoja joissa valmistetaan ruokaa yhdessä, ja jaetaan sitä tuntemattomienkin kesken yhteisen pöydän ääressä nauttien. Matkallani Uudessa Seelannissa maistelin wellingtonilaisen hostellin keittiössä aamuvarkaisella muffinsseja, jotka toiset majoittujat olivat leiponeet edellisenä iltana. Muffinsseihin oli huomaavaisesti liitetty teipille kirjoitetut ilmoitukset niiden sisällöstä.

Toisaalta – jos matkustaa vain yhden ihmisen kanssa, voi jopa tuntea pakkoa jutella matkakumppanin kanssa. Hostellin väkijoukossa yksin majoituessa voi olla hiljaakin, jos haluaa. Näin totesi CheapSleep-hostellissa Helsingissä yöpynyt Lidia Vinnikova. Hän oli valinnut hostellin majapaikakseen, koska oli halunnut jotain uutta – hänen mukaansa matkoilla on hyvä olla vapaa kokemaan kaikkea yllättävää. (Murto 1.7.2013.)

Hotelleissa yövyttäessä yksityisyyden suoja on usein kirjoittamaton sääntö, hotelleihin harvoin tullaan tapaamaan toisia ihmisiä ja hakemaan yhteisöllisyyttä. Hississä mahdollisesti kohteliaasti nyökätään toisille, mutta juttusille ei antauduta. Hotellinjohtajatuttavani Kari Törmä kiteyttikin tämän mielestäni hyvin: ”eihän hotelleissa kukaan ala aamiaisella ventovieraiden kanssa juttelemaan” (Törmä 12.8.2016). Ainakin suomalaiseseen luonteen-

laatuun sopii se, että hotellin aamiaispöydät täytetään tyhjästä alkaen. Vieraan kanssa samaan pöytään mennään vasta, kun tyhjää pöytää ei löydy.

Olen yöpynyt niin tasokkaissa, viihtyisissä hotelleissa kuin hostelleissakin. Olen yöpynyt myös rähjäisissä, likaisissa niin hotelleissa kuin hostelleissakin, joihin en varmasti palaa ikinä. Omalla rahalla matkustaessani on nykyisin todennäköistä, että valitsen hostellin hotellin sijasta – ainakin yksin matkustaessani ja matkustan usein yksin. Muiden kanssa matkustaessa en ole vielä saanut heitä riittävästi vakuutettua hostellien ihanuudesta. Tai ehkä minulla on seikkailunhalua keski-ikäiseksi naiseksi.

Majoituspaikan valintaani vaikuttaa myös kohdepaikkakunnan hintataso, esimerkiksi monessa Aasian kohteessa hyvän hotellimajoituksenkin saa halvalla. Varausvaiheessa konkaisuutta arvioidessani kiinnitän huomiota myös asiakasarviopisteisiin, asiakaspalautteeseen ja sijaintiin. Mitä rajatumalla budjetilla olen liikkeellä, sitä enemmän olen valmis karsimaan myös palvelutasosta. Nettiyhteys ja tv ovat minulle tuolloin tärkeimpiä.

Äänieristys ei hostelleissa toisinaan ole kovin hyvä, mutta matkustankin aina korvatulpat mukaan. Nukkumarauha on minulle niin tärkeä asia, etten yleensä yövy hostellien ryhmähuoneissa, vaan valitsen hostellista yksityishuoneen. Näissä privaattihuoneissa on usein jaetut kylpyhuone- ja wc-tilat muiden majoittujien kanssa yhteisten oleskelu- ja keittiötilojen lisäksi. Tällä tavoin pääsen kokemaan sekä hostellien rentoa, yhteisöllistä ilmapiiriä että yksityisyyttä majoituessani.

Hostelling Internationalin missiossa (Hostelling International 2016) mainitaan, että hostellit eivät ole pelkkiä yöpymispaikkoja, vaan hauskoja, kulttuurillisesti antoisia paikkoja joissa voi tavata uusia ihmisiä. Yhteistyössä kansallisten hostellijärjestöjen kanssa Hostelling International pyrkii siihen, että hostellit sijaitsevat inspiroivissa, erilaisissa ja epätavallissakin paikossa, sekä tarjoavat turvallisen ja ystävällisen yöpymisympäristön ja hyvän vastineen rahalle. Sovittujen laatuvaatimusten täyttäminen ja hyvien yöunien tarjoaminen ovat myös Hostelling Internationalin tavoitteina hostelleille. Suomen Hostellijärjestöltä käyttöni saamassa minimistandardit esittelevässä listauksessa (Suomen Hostellijärjestö 2014) mainitaan, että kaikki ovat tervetulleita hostelliin. Syrjintää tai vahvaa aatteellisuuden esiintuomista ei sallita.

Hostellimajoitukseen viitataan usein pitkäkestoisina, keskimääräiset viipymät ovat hostellimajoittujilla usein pidempiä kuin muilla matkailijaryhmittymillä (mm. Hecht & Martin 2006; Nash, Thyne & Davies 2006; Brochado & Rita 2015). Majoitusyrittäjän kannalta pidemmät viipymät ovat yleensä hyvä asia. Hallinnollista työtä on vähemmän, ponnisteluja vuode-

paikan myymiseksi tarvitaan vähemmän, ja usein liinavaate- ja pyyhekuluissakin säästetään. Kun majoittajat eivät vaihdu niin usein, tämäkin osaltaan helpottanee tuttavuuksien solmimista ja yhteisöllisyyden muodostumista.

2.7. Hostellit tänään ja tulevaisuudessa

Kesäkuussa 2016 Suomessa on hostelleja eri laskentatavoista riippuen joitakin kymmeniä. Suositun ja hyvin kattavasti majoituskohteita sisältävän majoitusvaraussivuston Booking.comin mukaan hostelleiksi luokitellaan heidän sivustollaan 60 majoituskohdetta. Esimerkiksi bed & breakfast –paikat, guesthouset ja motellit on luokiteltu erikseen eivätkä ne kuulu tuohon lukuun. Suomen Hostellijärjestön jäsenhostelleja on 39 kesällä 2016; kaikki hostellit eivät ole järjestön jäseniä. Jäsenhostellien määrä on pudonnut viime vuosikymmeninä. Erityisesti sähköisten varaus- ja jakelukanavien yleistyessä hostellit ovat löytäneet muita varausväyliä kuin hostellijärjestön kanavan.

Vielä vuonna 2006 silloisen Suomen Retkeilymajajärjestön pääsihteeri Ari Aallon mukaan hostelleja oli yhteensä runsaat 100, joista ympärivuotisia noin puolet (Turun Sanomat 6.8.2006). 1995 jäsenhostelleja on ollut vielä 151 kpl, joista noin puolet ympärivuotisia. Huippumäärä hostelliyöpymisissä on koettu vuosina 1988 ja 1989, jolloin kumpanakin vuonna Suomen Retkeilymajajärjestön hostelleissa on yöpymisiä ollut yli 330.000 kpl (Aalto 1995, 4, 15). Retkeilymajajärjestön ja Hostellijärjestön luvuista huomioitakoon, että he ilmoittavat vain omien jäsenhostelliensa lukuja.

Yli 20 vuodepaikan majoituskohteilla on tilastolain mukainen tietojen toimittamisvelvollisuus Tilastokeskukselle (Tilastokeskus 2016c), joka käyttää tietoja matkailun seurantaan ja edistämiseen. Tilastokeskuksen perusluokittelu majoitustyypeille on hotellit, leirintäalueet tai muut majoitusliikkeet. Muita majoitusliikkeitä on Suomessa ollut viime vuonna Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannan mukaan 505 kpl, tämä luku sisältää toki paljon muitakin kuin hostelleja. Myös hostelli-käsitteen väljyys ja muutokset yksittäisten majoitusyri-tysten toiminnassa tekevät mahdolliseksi vertailla tarkkoja hostellien tilastolukuja vuosien saatossa.

Muulla Euroopassakaan ei lukujen vertailu helppoa ole. Johtava hotellien ja muiden majoituskohteiden arviointi- ja konsultointiyritys HVS toteaa hostellisektorin vertailun olevan vaikeaa, koska yhteistä benchmarking-järjestelmää ei ole (HVS 2013). Osaltaan tähän on vahvasti vaikuttanut se, että Euroopan hostellimarkkinat tyypillisesti ovat olleet yrittäjävetoisia tai vahvasti alueellisia pieniä ketjuja. Operationaalinen tieto on näin säilynyt pitkälti luottamuksellisena, mukaan lukien vuodepaikkojen määrä. (HVS 2014.) HVS onkin alka-

nut kerätä itse tiettyjä markkinalukuja kutsumalla suurempia hostellioperoijia mukaan luuttamaan avainlukuja toiminnastaan. Euroopan suurimpia operoijia ovat HVS:n mukaan (2014) A&O 14.000 vuodepaikallaan 25 hostellissa, Meininger 8.000 vuodepaikallaan 17 hostellissa ja Generator 12 hostellin 5.000 vuodepaikallaan.

Koska hostelleissa on ryhmähuoneita, on huonemäärien sijasta tarkoituksenmukaisempaa tarkastella vuodepaikkojen määrää hostellien kokoluokkaa katsottaessa. Suurin Suomen hostelli on Domus Academica Helsingissä. Hostellikäytössä se on vain kesäisin ja toimii muulloin opiskelija-asuntolana, tämä osaltaan selittää suurta kokoa. Domus Academicassa on 325 huonetta ja 600 vuodepaikkaa. Ympärivuotisesti avoinna olevista hostelleista suurin on Turun Laivahostel Borea 290 vuodepaikallaan 130 hytissä. Suomen pienimmän hostellin määrittäminen on vaikeaa: muutaman huoneen ja muutaman kymmenen vuodepaikan hostelleja kuitenkin löytyy useita. Suomen Hostellijärjestön jäsenhostelleista pienin on Vaihelan tila Joutsassa (Hanelius 30.6.2016). Tässä maatilamatkailukohteessa on 14 vuodepaikkaa.

Booking.com –sivuston luokituksen mukaiset hostellit ovat hyvin erityyppisiä. Esimerkiksi Turusta löytyy laivahostelli, Vantaalla entinen avovankila on muunnettu hostelliiksi ja Savonlinnassa vanha pappilarakennus. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on tyypillistä hostelleille Suomessa. Osa on rakennettu käyttötarkoituksenaan alun perinkin hostellitoiminta, mutta usein esimerkiksi kannattamaton hotellitoiminta on päättynyt ja palvelutasoa on muokattu hieman vaatimattommaksi. Vaikkapa sisäänkirjautuminen voidaan hoitaa kokonaan itsepalveluna, tai osittain rajoitettuna vastaanottopalveluina. Näin toimii esimerkiksi majoituspalveluyrittäjä Forenom joissakin kohteissaan.

Uusia hostelleja avataan Suomessa harvakseltaan, mutta Helsinkiin avataan tänä vuonna peräti kaksi hostellia lähes samaan aikaan: Forenom avasi 1.8.2016 Pitäjänmäelle 116 huoneen ja yli 200 vuodepaikan hostellin, jonka asiakaskunnaksi yritys tavoittelee niin yritysasiakkaita kuin asuntoa hakevia opiskelijoitakin (Forenom 2016). Kalevankadulle avataan lokakuussa The Yard Hostel. Lisäksi Rovaniemelle avataan marraskuussa Hostel Café KOTI.

Forenom on muutamassa vuodessa avannut Suomeen yhteensä yhdeksän hostellia; pääkaupunkiseudun lisäksi Keravalle, Ouluun ja Kuusamoon. Kuten luvussa 2.5 esitin, hostelli-nimikkeen sopivuudesta voi Forenomin tapauksessa olla montaa mieltä, mutta Forenom on ainoa hostellien ketjuuntumiseen rinnastettava majoittajayritys Suomessa. Tosin yrityksellä on paljon muitakin majoitusmuotoja palvelutarjonnassaan, eikä yritys varsinaisesti profiloitu hostelliyrittäjäksi.

Matkailualan tutkimusyhtiö Phocuswrite tutki vuonna 2015 globaalia hostellimajoitusmarkkinaa. Tutkimus suoritettiin Hostelworldin, kansainvälisen hostellivarausportaalin toimek-siantona. Merkittävä löydös oli, että yhdeksässä kymmenestä hostellista nykyisin on yksi-tyishuoneita perinteisten jaettujen huoneiden lisäksi. Peräti 57% hostellien huoneista oli viime vuonna yksityishuoneita, ja hostellit investoivat erityisesti huoneiden ja yleisten tilo- jen suunnitteluun, lisäarvoa tuoviin palveluihin sekä myös vuodekapasiteetin lisäämiseen. (Hostelworld group 2016.)

18-34 –vuotiaat asiakkaat olivat Phocuswriten tutkimuksen mukaan suurin kohderyhmä hostelleille. Verrattuna muihin majoittujaryhmiin hostellimajoittajat erottuivat intohimollaan itse matkustamista kohtaan. Online-varaukset muodostivat hostellien huonetuotoista kaksi kolmasosaa vuonna 2014, kun hotelleilla tuo luku oli 40% tutkimuksen mukaan. Pho- cuswright ennustaa 7-8% liikevaihdon kasvua vuoteen 2018 mennessä hostelleille kan- sainvälisesti. (Hostelworld group 2016.)

Phocuswriten tutkimuksesta kävi ilmi, että hostellimajoitus on siirtymässä ryhmähuoneista yksityishuoneiden suuntaan. Vuodekapasiteetti on myös kasvamassa, joten voitaneen vetää johtopäätös, että hostellien koko on tällöin myös kasvamassa. Pohjoismaisena esi- merkkinä näistä trendeistä mainittakoon Generator-hostelliketju. Muutama vuosi sitten avatussa Kööpenhaminan Generator-hostellissa on 91 yksityishuonetta, ja yhteensä voo- depaikkoja 662. Kesäkuussa 2016 avatussa Tukholman yksikössä on 117 yksityishuonet- ta ja yhteensä 796 vuodepaikkaa.

Toisaalta voi miettiä sitä, mitä hostellien koon kasvamisesta voi seurata. Musa & Thiru- moorthi (2011, 104-105, 108, 112) selvittivät tutkimuksessaan Aasian parhaaksi reppu- reissaajien hostelliksi äänestetyin The Red Palmin menestystekijöitä. Henkilökunnan ja asiakkaiden välinen vuorovaikutus todettiin erittäin tärkeäksi, kodinomaisuus ja tuntuma yksilöllisestä palvelusta samoin. Henkilökunta tunsivat asiakkaat nimeltä ja otti heidät lähes perheenjäsenikseen. Hostellissa oli vain 13 vuodepaikkaa, mutta yhteiset oleskelutilat olivat silti suuret henkilökunnan ja asiakkaiden välisen vuorovaikutuksen lisäämiseksi. Useiden satojen vuodepaikkojen hostellissa näin henkilökohtaiseen vuorovaikutukseen ei liene mahdollisuutta.

Hostellin koolla ei sinänsä näyttäisi olla suurta merkitystä varauspäätöstä tehtäessä. Hecth & Martin (2006, 73) totesivat tutkimuksessaan, että puhtaus, sijainti, henkilökohtai- nen palvelu, turvallisuus ja muut hostellin palvelut kuten pesula ja nettiyhteys ovat tär- keimpiä ominaisuuksia päätöstä tehtäessä. Kun vertailtiin kahta samantapaista hostellia, hinnalla oli tällöin merkitystä varauspäätökseen.

Palkittu matkabloggaaja Kash Bhattacharya on matkustanut viimeiset kuusi vuotta tyylikkäästi, mutta budjettitietoisesti Budgettraveler-sivustonsa luonnehdinnan mukaan. Bhattacharya kirjoittaa blogissaan näkemyksiään siitä, millainen tulevaisuuden hostelli on. Hän mainitsee luksushostellit tärkeänä trendinä: nyt ja lähitulevaisuudessa maailmalla avataan hostelleja, joissa on upeita baareja, uima-altaita katoilla ja elokuvateattereita. Valinnan mahdollisuus ryhmähuoneen ja yksityishuoneen välillä on itsestäänselvyys. Luksushostellit tarjoavat mieleenpainuvan asiakaskokemuksen monella eri tasolla niin designin, mukavuuden, mahtavan henkilökunnan kuin tapahtumatarjonnankin muodossa. Bhattacharya kiteyttää, että luksushostellissa yhdistyvät parhaat elementit eri majoitusmuodoista. (Bhattacharya 2015.)

Luksushostellitrendiä hyödyntää myös tanskalainen ARP Hansen, jolla on entuudestaan 12 hotellia ja huomattava markkinaosuus Kööpenhaminan hotellimajoituksesta. Ensimmäinen ketjun hostelli avataan ensi vuonna niin ikään Kööpenhaminaan. Terästaloksi kutsuttuun entiseen metallityöntekijöiden liiton pääkonttoriin tulee 235 huonetta, ja 2-6 hengen huoneissa on yhteensä peräti 1 154 vuodepaikkaa. Ketju sanoo tiedotteessaan hyödyntävänsä talon historiaan sopivaa industrial chic –teemaa, ja asettavansa hostelleille uuden tason modernilla cityhostellillaan. (ARP Hansen 2016.) Mielenkiintoista on myös se, että ketju on nähnyt markkinaraon hostelleille, vaikka ketjulla on jo kaksi Wakeup-budjettihotellia Kööpenhaminassa.

Bhattacharya mainitsee blogissaan erottautumisen tärkeyden: matkustamisesta tulee entistä personoidumpaa ja oman erikoisalueensa löytäminen on hostelleillekin tärkeää. Sveitsissä on kylpylähostelli, Bulgariassa taidehostelli ja Portugalissa viinihostelli. Synergioita voidaan löytää yhteistyökumppaneista: Generator-hostellissa Berliinissä toimi Urban Outfitters –vaatekauppa. (Bhattacharya 2015.) Generator-ketju ja Urban Outfitters ovat tehneet yhteistyötä myös muualla. Barcelonassa Urban Outfittersin tapahtuma on isännöity Generator-hostellissa ja Urban Outfittersin kilpailupalkintona on voinut saada majoituslahjakortin Generator-hostelliin.

Kestävän kehityksen näkökulmasta vastuullisuus ja ekologisuus ovat tärkeitä huomioida omassa liiketoiminnassaan myös majoitustoiminnassa. Näistä voi muodostaa itselleen kilpailuvaltin ja erottautumistekijän. Myös työ- ja elinkeinoministeriön julkaisemassa matkailun tiekartassa vuosille 2015 – 2025 mainitaan Suomelle tärkeäksi kehityskohteeksi kestävän matkailun periaatteet (Työ- ja elinkeinoministeriö 2015, 27). Vastuullisuus korostuu myös erään ystävyskolmikun suunnitelmissa avata Jyväskylään – viimeisimpien suunnitelmien mukaan Helsinkiin – hostelli, jossa kehitysvammaiset voisivat työllistyä oikealla palkalla (hostellijollaonvalia.blogspot.fi). Hostelling Internationalilla ja sen maakohtaisilla

paikallisjärjestöillä on kestävä kehityksen strategia. Suomen Hostellijärjestö sitoutuu sen mukaisesti vahvistamaan vastuullisuutta ympäristön, ihmisten ja talouden näkökulmista osana toimintansa kehittämistä (Suomen Hostellijärjestö 2016b).

Ekohostelleja löytyy jo eri puolilta maailmaa, mm. Helsingistä (www.ecohostel.fi), Chilestä (www.ecohostel.cl) ja Thaimaasta (www.ecohostelphuket.com). Phuketin Ecohostel mainitsee hostellissa käytettävien kierrätettyjen materiaaleja ja orgaanisia raaka-aineita. Mitä kotimaisen Eco Hostel Inspiralin ekologisuus on konkreettisesti, jää nettisivuston perusteella hieman hämärän peittoon. Chilen EcoHostelissa taas kuvataan tarkasti, kuinka ekologisuus konkretisoituu heidän tapauksessaan: he esimerkiksi myyvät kierrätysmateriaaleista tehtyjä t-paitoja, käyttävät aurinkoenergiaa ja järjestävät matkoja lisätäkseen ihmisten ekologista tiedostavuutta. Uusiokäyttöön voi päätyä heillä vaikkapa vanhasta ovesta tehty pöytä.

Yhteisöllisyys, kokemusten ja seuran jakaminen ovat aina olleet hostelliaatteen kantavia voimia. Vaikka yksityishuoneet yleistyvätkin hostelleissa, ryhmähuoneet eivät uskoakseni katoa hostelleista tulevaisuudessakaan – ryhmähuoneissa majoittuminen on hostellitoiminnan ydintekijöitä. Yhteiset keittiötilat ovat myös tärkeitä, niissä jaetaan niin seuraa, kokemuksia kuin ruokaakin. Koska hostellitoimijat ovat perinteisesti olleet pieniä, yrittäjävetoisia tahoja, hostellituote on säilynyt hyvin monimuotoisena eikä standardituotteena. Päinvastoin, kilpailussa pärjätäkseen hostellit hakevat uusia erottautumistekijöitä mm. erilaisten teemojen kuten designhostellien myötä.

Nopeiden yhteyksien aikana matkailijat jakavat kokemuksensa salamannopeasti, niin hyvässä kuin pahassa. Nopea ja ilmainen nettiyhteys onkin itsestään selvyyttä menestyvälle hostellille. Teknologian kehittyminen on muuttanut reppureissauskulttuuria. Matkan suunnittelua ja muutoksia suunnitelmiin tehdään netissä sekä sosiaalisen median kautta, kaverien olinpaikan ja suositusten mukaan jopa matkalla ollessakin. Positiivisia kokemuksia henkilökunnan ja muiden asiakkaiden kanssa, yllätyksellisyyttä ja odotusten ylittämistä – näillä elementeillä matkailija haluaa jakaa kokemuksensa. Kuten Bhattacharya toteaa, jokainen asiakas on brändisi potentiaalinen lähettiläs, kiitos sosiaalisen median (Bhattacharya 2015).

Muunneltavuus on myös hostellin varteenotettava menestystekijä tulevaisuudessakin. Nopeissa toimintaympäristön ja kilpailun muutoksissa huonekonfiguraatiossa tulee huomioida erilaiset asiakastarpeet – tietysti hostellin segmentointi huomioiden. Neljän hengen ryhmähuonetta voi markkinoida myös perhehuoneena. Samaa huonetta voi myydä niin neljällä vuodepaikalla kuin yhtenä neljän hengen huoneenakin. Tilankäytön tehokkuutta

lisää esimerkiksi se, että osa huoneen vuoteista on pois taittavissa päivän ajaksi. Liikuteltavat kalusteet lisäävät myös huoneen käyttötarkoitumahdollisuuksia.

Uskon, että jatkossa on yhä vaikeampi tehdä eroa eri majoitusmuotojen välillä. Majoitustarjonta monipuolistuu entisestään, ja käsitteet sekä rajanvedot hämärtyvät. Tällöin ei lienekään oleellista erottaa, onko majoituspaikan nimike vaikkapa budjettihotelli vai hostelli, huoneistohotelli vai itsepalveluhotelli. Oleellisempaa lienee, että majoituspaikka löytää itselleen oikean asiakassegmentin kilpailijoista erottautumiseksi, ja toimii johdonmukaisesti oman konseptinsa mukaisesti. Uskon myös, että majoitustarjonnan monipuolistuessa myös hostellien asiakaskunta laajenee entisestään. Reppureissaajat-nimike ei sovi enää kaikkia hostellimajoittujia kuvaamaan. Tasokkaampien hostellien ja yksityishuoneiden määrän lisääntyessä yhä vanhemmat ikäryhmät löytänevät hostellit. Kyse on enemmänkin elämäntavasta ja elämysten etsimisestä. Jakamistalouden aikakaudella halutaan jakaa myös kokemuksia.

3 Feasibility study eli toteutettavuustutkimus majoitustoiminnassa

Tässä luvussa esittelen ammattimaisen hanketarkastelun muotoja majoitustoiminnassa, lähinnä uusien majoitushankkeiden yhteydessä. Opinnäytetyössäni tarkastelen erityisesti sitä, onko Yrjönkatu 38:n huoneisto mahdollista muuttaa toiminnallisesti ja taloudellisesti kannattavaksi hostellitoimintaa varten. Esitän tässä luvussa myös hostellien kannattavuuteen yleisesti vaikuttavia tekijöitä.

3.1. Feasibility-termejä

Englanninkielinen sanapari feasibility study määritellään teoksessa New Oxford Dictionary of English (1998, 670) seuraavasti: ehdotetun suunnitelman tai menetelmän käytännöllisyyden arviointi. Angelo & Vladimir (2011, 190) määrittelevät feasibility study –termin näin: kehittäjien tilaama ja konsulttien valmistama tutkimus, jossa määritellään potentiaalinen menestys ehdotetulle hotellille ehdotetulla paikalla. Hotel & Leisure Advisors (H&LA 2016) mainitsee, että feasibility studyä voidaan käyttää myös olemassaoleviin majoituskiinteistöihin, joihin harkitaan merkittäviä muutoksia.

Yim Gee (2008, 200) taas kuvaa feasibility studyn tarjoavan merkittävää tietoa päätöksentekoa varten siitä, onko (hotelli)suunnitelma pätevä taloudellisin termein. Rushmore & Baumin (2001, 25) näkökulma aiheeseen on laajempi: majoitusosalalla käytetään useita termejä kuvaamaan prosessia, jossa ennustetaan tuottoja ja kuluja majoituskohteelle ja arvioidaan kohteen markkina-arvoa. Feasibility studyn lisäksi Rushmore & Baum listaavat myös mm. termit *market study*, *market studies with financial projections*, *market demand studies*, *economic studies*, *economic feasibility studies*. Heidän mukaansa näiden termien mukaiset tutkimukset muodostavat yleensä samanlaiset lopputulokset.

Kotimaisen asiantuntija Martti Palonperän mukaan (Palonperä, a) lähestymistapoja ja nimekkeitä majoitushanketarkasteluille on kolme: a) markkinatutkimus ja taloudelliset laskelmat (*feasibility report tai market study with financial projections*); b) markkinatutkimus ja arvon arviointi (*market study and valuation*); c) toteutettavuusselvitys ja toteutettavuustutkimus (*pre-feasibility study ja feasibility study*). Feasibility study on Palonperän mukaan laajin käsite, ja feasibility studyssä tarkastellaan majoitushanketta kolmelta kannalta: onko hanke mielekäs toiminnallisesti, taloudellisesti ja rahoituksellisesti. Suppeimmassa feasibility reportissa ei oteta huomioon hankkeen rahoitusta, ja katsotaan hanketta yleensä operaattorin näkökulmasta (Palonperä 28.4.2016).

Yrjönkatu 38 tapauksessamme Palonperän termistön mukaan kyse on feasibility reportista. Laajempi feasibility study ottaisi kantaa kiinteistön rahoitukseen, investointitarpeisiin ja pääoman tuottavuuteen (Palonperä a). Meidän tapauksessamme ei kuitenkaan kiinteistöinvestointeja tehdä, koska kyseessä on Suomen Hostellijärjestön omistuksessa oleva huoneisto asunto-osakeyhtiössä. Selvyyden ja yhtenäisyyden vuoksi käytän omassa opinnäytetyössäni yleisesti päätermiä feasibility study, ja olen valinnut siitä johdannaisia Martti Palonperän käyttämän termistön mukaan. Yhtä ainoaa totuutta ei ole siitä, millainen feasibility studyn rakenteen tulee olla, mutta esitän kaksi esimerkkiä feasibility studyn rakenteesta liitteinä (liitteet 1 ja 2). Ensimmäinen on Martti Palonperän esittelemä malli (Palonperä, 2016) ja toinen majoitusalan konsulttiyhtiö Hotel & Leisure Advisorsin (H&LA) malli.

3.2. Feasibility studyn tarkoitus ja sen käyttäjät

Ensimmäiset kassavirtaperusteiset mallit tarkastella hotelli- ja muiden matkailua palvelevien kiinteistöhankeiden mielekkyyttä saivat alkunsa Pohjois-Amerikassa noin 50 vuotta sitten. Nykyisin niitä sovelletaan kautta maailman (Palonperä, a). 1970-luvulla hotelliprojekteihin oli helposti saatavilla rahoitusta. Muutkin tekijät, kuten verohelpotukset, hallituksen luomat kannusteet ja ylikuumentunut talous johtivat mittavaan hotellien yllirakentamiseen. Tämän seurauksena monia hotelleja meni konkurssiin, tai niitä suljettiin heti avaamisensa jälkeen. (Rushmore & Baum 2001, 24.) Havahduttiin siihen, että hotelliprojekteja on valmisteltava huolellisemmin.

Hospitality Today An Introduction –teoksessa kuvataan feasibility studyn vaiheita (Angelo & Vladimir 2011, 180-182). Hotellin paikan valinnan jälkeen tehdään hanketutkimus. Tämä tutkimus koostuu markkinatutkimuksesta ja taloudellisesta analyysistä, jotta voidaan määrittellä mahdollinen sijoituksen takaisintuotto. Tutkimus voi auttaa sijoittajia päättämään, onko heidän harkitsemansa hotelliprojekti taloudellisesti elinkelpoinen. Hanketutkimus määrittelee potentiaalisen asiakasmarkkinan koon ja laajuuden. Ei ole järkevää rakentaa hotelleja ilman, että ensiksi varmistetaan riittävän markkinan olevan olemassa, myöskin markkinan kokoon ja erityispiirteisiin tutustutaan. Tutkimuksessa pyritään selvittämään, millainen hotelli todennäköisimmin menestyy valitulla paikalla, ja millaisia asiakkaita se todennäköisesti houkuttelee. On tutkittava, kuinka paljon nämä asiakkaat ovat halukkaita maksamaan majoituksesta, ja millaisia huonekäyttöasteita voidaan odottaa. Lisäksi on selvitettävä, millaisia kilpailijoita hotellilla on ja missä ne sijaitsevat, sekä suunnitellaanko alueelle muita hotelleja.

Angelon ja Vladimirin näkökulma on omistajan – he tarkastelevat, kuinka potentiaaliset omistajat voivat hyötyä hanketarkastelusta. Omistajat voivat käyttää hanketarkastelua saadakseen rahoitusta hotelliprojektilleen, sekä neuvotellakseen franchising-sopimuksia hotellin operointia varten, vuokraukseen tai management-sopimukseen. Management-sopimuksessa hotelliyritykselle maksetaan siitä, että se ottaa vastuulleen hotellin päivittäiset operatiiviset toiminnot. Hanketarkastelu voi myös ohjata suunnittelijoiden ja arkkitehtien työtä, samoin se voi auttaa hotellin johtoa muodostamaan operointi- ja markkinointisuunnitelmia. Myös budjetointi ja rahoituksen suunnittelu voi helpottaa. (Angelo & Vladimir 2001, 181-182). Sijoittajat taas yleensä hakevat tuottoa sijoittamalleen pääomalle (Rushmore 2011).

Hanketarkastelut tehdään yleensä luotonantajien, sijoittajien, franchising-operoijien tai management-sopimusyhtiöiden aloitteesta. Usein tarkastelun suorittava henkilö tai henkilöt ovat itsenäisiä konsultteja. Ei kuitenkaan ole epätavallista – ainakaan Yhdysvalloissa – että jokin toinen edellä mainituista aloitteentekijöistä tekee myös oman hanketarkastelunsa vertailun vuoksi. HVS (Hotel Valuation Services) International, PricewaterhouseCoopers ja H&LA ovat eräitä nimekkäimpiä hanketarkastelun kansainvälisiä asiantuntijoita ja feasibility studyn tekijöitä. Feasibility studysssä voi olla myös eri variaatioita majoituskohteen koon ja toteutuksen suhteen, jotta löydettäisiin ihanteellisin ratkaisu (H&LA 2016).

Hanketarkastelun lopputuotos on kirjallinen raportti, jossa yleensä on kuvattuna seuraavat osa-alueet (Angelo & Vladimir 2011, 182-184): markkina-alueen erityispiirteet, paikan ja alueen arviointi, kilpailija- ja kysyntä-analyytit sekä ehdotetut tilaratkaisut ja palvelut. Myös taloudelliset arviot ovat olennainen osa raporttia: tuotot ja kulut perustuen hotellin tyyppiin ja tarjottaviin palveluihin, sekä asiakkaiden kysyntäarvioon.

Angelo ja Vladimir mainitsevat (2011, 184-185), että tuotot ja kulut -kohdassa hanketarkastelujen muodot vaihtelevat. Joskus esitetään vain tulos operatiiviselle katteelle saakka (GOP, gross operating profit). Toisinaan esitetään laajempi malli: kiinteiden kustannusten arvio, jossa huomioidaan esimerkiksi verot, vakuutusten kulut, sekä vieraan pääoman aiheuttamat korkokulut ja arvonalennus. Joskus myös esitetään analyysi odotetusta pääoman tuotosta (return on investment, ROI). Vasta analyysi, joka sisältää ROI-laskelmat, on todellinen feasibility study Angelon ja Vladimirin mukaan.

Oma ratkaisuni tutkimuksessani oli edetä GOP-tasolta vielä eteenpäin: EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ilman kalusto- ja laitereserviä – tuloslaskelman riville saakka. Vuokrat, vastikkeet ja vakuutukset ovat tärkeitä kuluja huomioida tapauksessamme, ilman näitä ei toiminnan tuloksellisuudesta vielä voi vetää riittä-

viä johtopäätöksiä. Lisäksi halusin tuoda esille näkökulman kalusto- ja laitereservistä, jota ei yleensä suomalaisissa tuloslaskelmissa huomioida.

Teoksessa *Developing Hospitality Properties and Facilities* Trevor Wardin kuvaama feasibility-metodologia (2004, 23) on pääpiirteissään samankaltainen kuin Angelon ja Vladimirin:

- paikan arviointi
- markkinatutkimus
- olemassa olevan tiedon tarkastelu
- taloudellinen analyysi: volyymi, hinnat ja tulot, kustannukset, tuotto-odotukset
- raportointi
- johtopäätökset

Ward selventää myös (2004, 24), miksi hotellien kehitysprojekteihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hotellit ja muut majoituskohteet ovat hybridejä, kiinteistön ja liiketoiminnan yhdistelmiä. Hotelli rakennetaan tarkkaan rajattua ja määriteltyä majoitustoimintaa varten, ja rakennuksen suunnittelijan täytyy pitää tämä erityispiirre mielessään koko ajan. Jos kyse olisi toimistorakennuksesta, suunnitteluvaiheessa tuskin kiinnitettäisiin erityisesti huomiota siihen, soveltuvatko tilat erityisesti vaikkapa pankille, vakuutusyhtiölle – tai edes hotelliyrityksen pääkonttorille.

Hotellin suunnittelu voi olla hyvin monimutkaista. Millaisia näkymiä hotellihuoneista avautuu, miten sijoitetaan valokatkaisijat, kuinka tavarantoimitukset suoritetaan ilman että hotelliasiakkaat häiriintyvät? Myöskin itse liiketoiminta on monimutkaista. Suuressa kiinteistössä saatetaan suorittaa tuhansia liiketoimintoja päivittäin, ja yhtä lailla tuhannet ihmiset saattavat liikkua päivän aikana ympäriinsä suurimmissa hotelleissa. Näistä syistä hotellin suunnittelu on hyvin yksityiskohtaista, ja sitä tulee ohjata tarkkojen markkina-analyyysien ja taloudellisten laskelmien muodossa. (Ward 2004, 24.)

Feasibility study on arvio tarjonnasta ja kysynnästä sekä markkinoihin vaikuttavista tekijöistä. Se on myös arvio siitä, kuinka ehdotettu majoitusprojekti sopii markkinoille ja hyödyntää niitä voitollisen liiketoiminnan saavuttamiseksi. Feasibility study on Wardin mukaan (2004, 41-42) 25% tietoa, 25% kokemusta ja päättelyä, 25% maalaisjärkeä ja 25% analysointia. Tarras (1990, 53) nimeää kolme tärkeintä tekijää feasibility studyn tarkkuuden ja oikeellisuuden kannalta: käyttöaste-ennusteen, keskihintaennusteen sekä nettotuottoennusteen. Monet muista feasibility studyn ennusteista ovat muodostettavissa käyttöasteen ja keskihinnan kautta, usein prosenttikertoimilla.

Feasibility studyn tulkitsejan ja käyttäjän täytyy ymmärtää siinä käytetty metodologia, analyttiset tekniikat, sekä se, mitä feasibility studyyn sisältyy ja mitä ei (Raleigh & Roginsky 1999, 137). Tämä ei kuitenkaan yksin riitä, paikallisten markkinoiden erityispiirteiden tunteminen on tärkeää. Pätevän, paikalliset olot tuntevan konsultin käyttö on suotavaa majointusprojektia suunniteltaessa – mitä laajemmasta projektista on kyse, sitä enemmän asiantuntemusta tarvitaan.

Tuotettaessa feasibility studyyn liittyviä laskelmia USALI:n (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) mallit ovat laajalti käytössä maailmalla. USALI standardisoi terminologiaa, kulu- ja tuottolaskelman kirjauksia, avainlukuja ja niiden suhteita, sekä tekee majoitusalan laskelmista kansainvälisesti vertailtavia. Malli eroaa suomalaisesta tuloslaskelmasta ainakin siinä, että Suomessa tuloslaskelmassa ei jaeta hotellin toimintoja osastoittain kuten USALI:n mallissa. USALI:n mallien tuottama tieto helpottaa johdon päätöksentekoa, ja Suomessakin Suomen Hotelli- ja Ravintolayhdistys (HRY) ja Hotelli- ja Ravintolaneuvosto (HRN) – nykyisin Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry – harkitsivat jo 1970-luvulla USALI:n ottamista käyttöön kansalliseksi suositukseksi hotelleille. Aikeesta kuitenkin tuolloin luovuttiin. Hotellit kehittävät edelleen omia sisäisiä raportointisovelluksiaan, vaikka USALI:n mallit ovat jo olemassa ja olisivat hyödynnettävissä. (Palonperä 2016.)

Esitän kuviossa 4 joitakin mahdollisia tahoja, jotka voivat hyötyä Feasibility studyssä tuotetusta materiaalista. Kukaan projekti on erilainen, eivätkä kaikki esittämäni tahot joka majoitusprojektissa esiinny.



Kuvio 4: Feasibility studyn mahdollisia käyttäjiä ja hyödyntäjiä

3.3. Feasibility study Suomessa

Suomessa hotellien ja muiden majoituskohteiden hanketarkasteluja ammattimaisimmin tekevät Hospitality Investment Advisor HIA ja Christie + Co. Hankeosallisia ovat HIA:n mukaan (Palonperä, a) esimerkiksi lainoittajat, takaajat, avustuslähteet, oman pääoman sijoittajat sekä kunnalliset päättäjät. Myös erilaiset kehittäjät, kuten kiinteistökehittäjät ja kehitysyritykset, ovat usein mukana hankkeissa. Majoitusoperaattorit, eli vuokralaiset tai management-yhtiöt, ovat myös oleellinen osa majoitushankkeita.

Selvitin Palonperältä (Palonperä 28.4.2016), miten majoitushankkeet yleensä Suomessa alkavat. Erilaisia tapoja on useita. Kiinteistökehittäjät voivat huomata tilaisuuden olemassa olevassa kiinteistössä, jota lähdetään muuntamaan hotelliksi. Cumulus Meilahti ja Indigo Hotel Helsingissä ovat tuoreimpia esimerkkejä toimistotilojen muuntamisesta hotelliksi. Aloite voi tulla myös kiinteistöjen omistajilta, jotka miettivät kiinteistöjensä jalostamista ja kehittämistä. Majoitushanke voi alkaa myös kunnan ja kaavoittamisen intresseistä, kun halutaan kehittää matkailua. Joskus myös itse hotellioperaattori on kiinnostunut hankkeesta ensimmäisenä, esimerkiksi saadakseen tai ylläpitääkseen markkinaosuuttaan paikalla. Norjalaissijoittaja Arthur Buchardt on ollut aktiivinen hotellihankkeissaan Suo-

meen; huhtikuussa uutisoitiin hänen hankkeensa etenemisestä Helsingin Hakaniemenrantaan (Salmela 14.4.2016). Buchardt on myös lokakuussa Helsingin Jätkäsaareen avattavan Choice-hotellin rakennuttaja.

Suomen matkailuteollisuuden mielenkiinto kassavirtaperusteisia hanketarkastelutapoja on ollut Palonperän mukaan olematonta. Osasyynä tähän lienee kolmen hotelliketjun (S-ryhmä, Restel ja Scandic) erittäin vahva asema Suomen markkinoilla. Näillä ketjuilla on 50% osuus Suomen hotellihuoneiden määrästä, ja Helsingissä noin 70%. Huoneliiketoiminnalla mitaten markkinaosuudet ovat vielä korkeammat joulukuusen tilanteen mukaan vuonna 2015. (Palonperä 2016.) Hanketarkastelu on pysynyt pienten piirien käsissä, ja päällikkötason työntekijätään Suomen hotelleissa eivät omien kokemusteni mukaan juuri tunne feasibility study -käsitettä. Itsellenikin tämä termi tuli tutuksi vasta opinnäytetyötäni aloittaessani. Palveluliiketoimintojen johtamisen YAMK-opinnoissani havaitsin mielenkiintoisena seikkana sen, että muilta aloilta oleville koulutovereilleni feasibility study -käsite tuntui olevan tutumpi kuin majoitusalaalla toimiville.

Kuitenkin, Palonperän (Palonperä, a) mukaan viime aikoina sekä tietoisuus että kiinnostus hanketarkasteluja kohtaan ovat Suomessa lisääntyneet. Finprohon kuuluva Invest in Finland on tehnyt merkittävää työtä ulkomaalaisten yrittäjien houkuttelemiseksi Suomeen. Invest in Finland tuottaa tietoa Suomesta investointikohteena, sekä kehittää ja koordinoi ulkomaisten investointien hankintatyötä (Invest in Finland 2016). Pohjoismaiden, Baltian ja Venäjän johtaja Kimmo Virtanen mainitsee myös (Christie + Co 2016, 20) Christie + Co:n olevan mukana useissa kehityshankkeissa, joissa kansainväliset majoitusoperaattorit etsivät Suomeen hotelleja avattavaksi vuoden 2016 jälkeen.

Matkailualan pääomasijoitusten arvioidaan kasvavan vuoden 2013 1,1 miljardista eurosta 2 miljardiin euroon vuoteen 2025 mennessä Suomessa (Työ- ja elinkeinoministeriö 2015, 57). Kansainvälisten operoijien kiinnostus Suomea kohtaan saattaa lisääntyä myös turvallisuustekijöiden myötä: esimerkiksi Invest in Finland painottaa esittelyssään Suomen turvallisuutta investointikohteena (Invest in Finland 2016). Maailmalla on tehty viime vuosina useita terroristihyökkäyksiä matkailukohteisiin ja jopa hotelleihin, mutta Pohjoismaat ja Suomi koetaan vielä turvallisiksi kohteiksi. Suomea myy myös verrattain tuntemattoman kohteen uutuusarvo, kertoo kongressimarkkinointitoimisto Finland Convention Bureauin vetäjä Mervi Toivonen Helsingin Sanomien haastattelussa (Hakkarainen 26.8.2016).

Palonperä jakaa hotellioperaattorit Suomessa kahteen pääryhmään: merkkituote- eli yksösketjien operaattorit ja riippumattomat eli kakkosketjien operaattorit. Ykkösketjien operaattoreilla on vähintään yksi mutta usein useampi oma hotellibrändi. Esimerkkinä S-

ryhmän Solo, Break ja Original by Sokos Hotels, Restelin Rantasipi- ja Cumulus-ketjut sekä Scandic. Kakkoskehän operaattoreilla voi olla yksittäinen hotelli tai hotelleja, mutta ei selkeää tuotemerkkiä. (Palonperä, b.)

Suomalaisilla kiinteistösijoittajilla ja –omistajilla on ollut suuri vaikutus hotelliteollisuuden rakenteeseen ja kehittymiseen. Kansainvälinen, Suomessakin vuosikymmeniä vaikuttanut trendi on, että hotellien operointi ja omistus eriytyvät. Hotellien operointi on liiketoimintaa, mutta kiinteistöjen omistus on pitkäaikaista sijoitustoimintaa. Sijoittajataho keskittyy rahoitukseen ja hotellisalkkujensa hallinnointiin. Operaattorit siis harvoin omistavat hotellikiinteistöään. Tällöin pääasiallinen vaihtoehto on vuokrasopimus. (Palonperä, b.)

Toimitilakiinteistöjen joukossa hotellit ovat erikoiskiinteistöjä. Ainoana vuokralaisena hotellioperaattori käytännössä maksaa kiinteistöomistajan vieraan pääoman koron ja kuoletuksen, sekä oman pääoman tuoton. Hotellikiinteistöjen erikoisluonteesta huolimatta suomalaiset kiinteistösijoittajat minimoivat riskinsä tarkastelemalla hotelleja kuten muita toimitilakiinteistöjä, ts. solmimalla vain vuokrasopimuksia. Riskin eliminoimiseen – siirtämiseen kokonaisuudessaan vuokralaiselle – kuuluu, että omistajat tekevät sopimuksen vain ammattitaitoisiksi ja erityisen luotettaviksi kokemiansa vuokralaisten kanssa. Hieman kärjistäen Suomessa tähän kategoriaan yltävät vain S-ryhmä, Restel ja Scandic. Muut eli suomalaiset kakkoskehän operaattorit eivät pääse edes neuvottelemaan vuokrasopimuksista. Heille kiinteistön omistuspakko muodostaa korkean alalle tulokynnyksen. Muutama poikkeus on vuokrasopimuskynnyksen ylittänyt, mutta nämä tahot ovat ensin aloittaneet ja menestyneet muussa liiketoiminnassa (esimerkiksi Royal Ravintolat, Kotipizza ja Kämp Group) ja vasta sitten saaneet hotellien vuokrasopimuksia (Palonperä, b.).

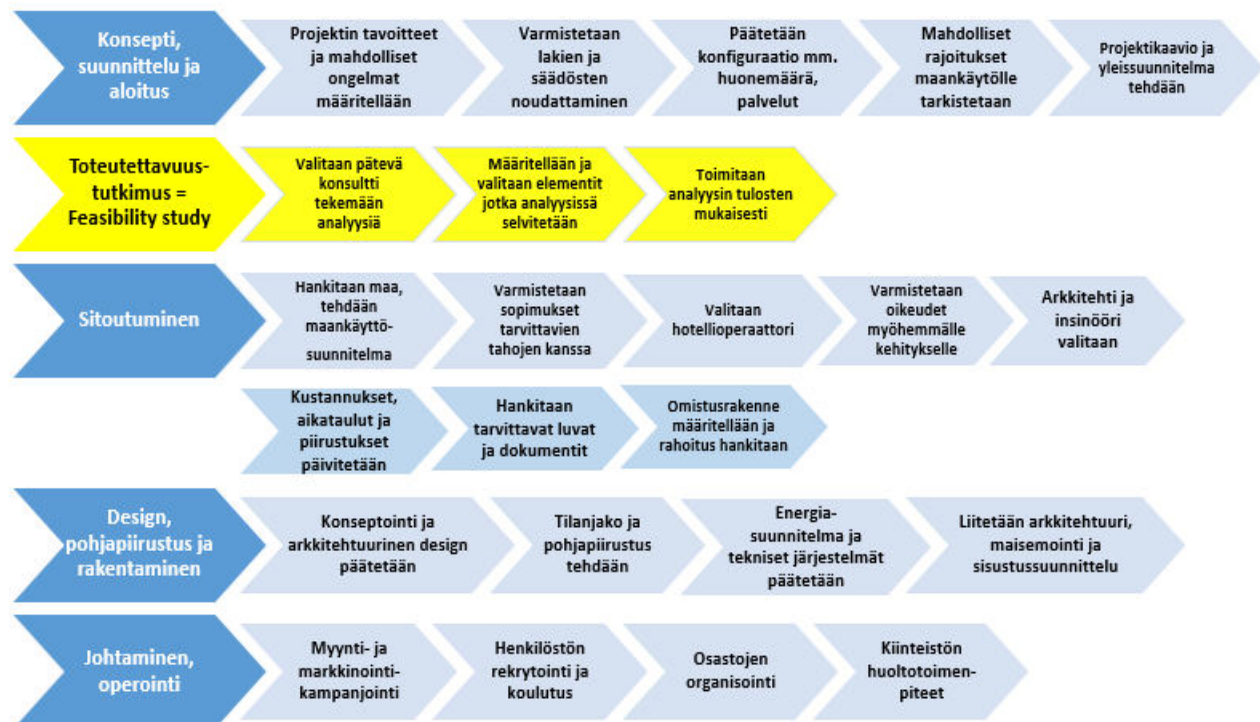
Palonperän mukaan keskittyminen ja hotellioperaattoreiden rajallinen määrä rajoittaa hotelliteollisuutemme monipuolistumista ja kehittymistä. Jos uusi hanke kilpailee ”triopolioperaattorin” eli S-ryhmän, Restelin ja Scandicin nykyisen hotellin kanssa, ei vuokrasopimus kyseistä operaattoria kiinnosta. Sama voi tapahtua kolmikosta seuraavankin kanssa. Näin kolmas ja viimeinen operaattori voi nousta vahvaan asemaan vuokrasopimusneuvottelussa. Tai hanke kuolee, sillä muutkaan eivät vuokrasopimuksia saa eivätkä luototustakaan kiinteistöinvestointia varten (Palonperä, b.). Yksi merkittävä uusi tulokas Suomen hotellimarkkinoille on kuitenkin palaamassa: viime vuosikymmenellä Suomesta vetäytynyt Nordic Choice Hotels –ketju. Loppuvuodesta 2016 avataan Helsinkiin ja Vantaalle Clarion-hotellit.

Kahdella suomalaisella majoituksen hanketarkasteluiden ammattilaisyrityksellä, HIA:lla ja Christie + Co:lla on näkemyksensä siitä, millaisesta majoitustuotteesta Suomessa puuttuu

tarjontaa. Palonperä mainitsee budjettihotellit ja rajoitettujen palvelujen hotellit (Palonperä, b). Christie + Co:n Virtanen näkee eniten mahdollisuuksia joko high-end, full service markkinoilla tai budjettimajoitusmarkkinoilla (Christie + Co 2016, 20).

3.4. Hotellien kehitysprojektit

Jotta feasibility studyn rooli hahmottuu vielä paremmin, tarkastelen seuraavaksi hotelli- tai muun majoitusprojektin kehitysvaiheita. Näitä vaiheita on Yim Geen mukaan viisi kronologisessa järjestyksessä toisiaan seuraavia. Kehitysprosessin tarkoituksena on yhdistää investoijat/omistajat, hotellioperaattorit sekä kehittäjät yhteistyöhön jossa jokaisen osapuolen vaatimukset täyttyvät, ja lopputuloksena syntyy markkinoille sopiva majoituskohde (Yim Gee 2008, 184-185). Kehittäjä edesauttaa sopimusten syntyä konsulttityyppisessä roolissa toimimalla mm. maanhankinnan, lakien, pääoman ja työvoiman ympärille muodostuvissa kysymyksissä. Yim Geen viisivaiheinen prosessi esitetään kuviossa 5:



Kuvio 5. Viisi hotelliprojektin kehitysvaihetta, mukaeltu Yim Geen kuvauksesta (Yim Gee 2008, 184-186)

Feasibility study -vaihe tarjoaa Yim Geen mukaan merkittävää tietoa siitä, onko kokonaisuunnitelma kannattava taloudellisesti. Riskien arviointi on tärkeä osa tätä vaihetta. Yim Gee painottaa potentiaalisen kysynnän selvittämistä, olemassa olevan ja ennustetun kilpailutilanteen selvittämistä sekä ennustettuja tuloslaskelmia, yleensä kymmeneksi vuodeksi arvioidusta avaamispäivästä alkaen. Kun tosiasiat eivät ole tiedossa, täytyy käyttää oletuksia. (Yim Gee 2008, 200.) Vaikka Yim Gee mainitsee viisivaiheisen prosessinsa vaiheiden olevan kronologisesti toisiaan seuraavia, kaikki vaiheet eivät aina seuranne

toisiaan näin täsmällisesti. Jos vaikkapa huonemäärä ja palvelut ovat määritelty ensimmäisessä vaiheessa, saattaa feasibility studyn tulos suositella muunlaista konfiguraatiota. Tai esimerkiksi hotellioperaattori on saattanut olla tiedossa jo aiemmassa vaiheessa prosessia.

Bruce R. Barringer korostaa omassa feasibility-prosessin kuvauksessaan iteroinnin tärkeyttä. Projektin mielekkyyttä on testattava koko ajan. Jos tulokset ovat haluttuja, voidaan jatkaa prosessia. Jos taas eivät, on pysähdyttävä uudelleenarvioimaan ideaa. (Barringer 2015, 72-73.) Barringerin näkökulma on liiketoimintasuunnitelmaan yleensä, ei pelkästään hotelliprojektiin liittyvä. Hän nostaa myös organisatorisen kannattavuuden esille: johdon kyvykkyyden sekä henkilöstöresurssien riittävyyden.

3.5. Hostellien kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä

Palvelualan yritysten tunnusmerkkeinä voidaan pitää toiminnan kiinteää kapasiteettia. Majoitusyrityksessä tämä tarkoittaa sitä, että majoituskapasiteettia ei voida muuttaa tilausten mukaan eikä palvelua voida tuottaa varastoon, kuten esimerkiksi tavaroiden tuotanto-toiminnassa. Kausivaihtelu lisää kannattavuushaasteita majoitusalaalla: myynnin vaihtelu on suurta vilkkaiden ja hiljaisten kausien välillä. (Selander & Valli 2007, 11.) Forgags (2013, 18, 21) lisää alan erityispiirteisiin sen, että toiminnan kulut ovat korkeat ja muuttuvat kulut ovat matalat. Jos kulu ei suoraan liity myynnin määrään, Forgags kutsuu sitä kiinteäksi kuluksi.

Kannattavuudella tarkoitan tässä yritystoiminnan kannattavuutta:

$\text{tulos} = \text{tuotot} - \text{kustannukset}$ (Selander & Valli 2007, 36). Yritystoiminta on siis kannattavaa silloin, kun se tuo voittoa. Majoitusyritykset käyttävät useimmiten kannattavuutensa arvioinnissa alan yleisen käytännön mukaisia tuloslaskelmia. Vertailua alan muihin yrityksiin voi tehdä esimerkiksi seuraamalla tärkeimpiä käsitteitä kuten liikevaihtoa, myyntikatetta, palkkakatetta ja käyttökattetta. Kannattavuuteen voidaan vaikuttaa joko lisäämällä tuotteita tai alentamalla kustannuksia. Tuottoja voidaan lisätä myyntihintaa nostamalla tai myynnin määrää kasvattamalla. Majoitustoiminnassa tämä tarkoittaa nostamalla vuodepaikan tai huoneen hintaa, taikka myymällä useampia vuodepaikkoja tai huoneita.

Majoitusalan keskeisiä operatiivisia tunnuslukuja ovat mm. keskihuonehintaa, käyttöaste ja RevPAR (revenue per available room), jonka voi laskea esimerkiksi kaavalla toteutunut huonehintaa \times käyttöaste (Forgags 2013, 31). RevPAR on pelkkää keskihuonehintaa tai käyttöastetta monipuolisempi tunnusluku, koska se yhdistää niiden molempien tie-

dot. Huonekohtainen kokonaistuotto, GOPPAR (gross operating profit per available room) syventää myös ajatusta hotellin kokonaiskannattavuudesta (Forgags 2013, 35).

Hotellien käyttöastetta mitataan huonetasolla, mutta hostelleissa on tärkeämpi mitata käyttöastetta vuodepaikkatasolla johtuen painottuneisuudesta ryhmähuoneisiin. Samoin keskihintaa hostelleissa mitataan yleensä per vuode eikä per huone. RevPAB (revenue per available bed) on tärkeä tunnusluku hostelleille. HVS:n mukaan Euroopan hostelleissa käyttöasteet usein noudattavat hotellien käyttöasteita, tai jopa ylittävät ne. Kuinka monta vuodetta kussakin ryhmähuoneessa on, riippuu hotellin asiakassegmentoinnista, hotellin koosta ja joskus myös paikallisista suunnittelurajoituksista. Ihanteelliseksi ryhmähuoneen kooksi koetaan usein neljän vuodepaikan huone, koska tällöin hostelli voi reagoida paremmin niin sesonkivaihteluihin kuin yksittäisten asiakkaidenkin toiveisiin. (HVS 2013.) Optimaalisella huone- ja vuodemixillä hostellioperoija voi maksimoida tuottonsa (HVS 2014).

Jakelukustannusten merkitys on kasvanut hostelleille erilaisten sähköisten varauskanavien yleistyessä. Hostelworld Groupille tuotetun Phocuswriten tutkimuksen (Hostelworld Group 2016) mukaan hotellivarauksista jopa yli 70% tehtiin vuonna 2014 online-kanavista. Luku on huomattavasti korkeampi kuin hotellien vastaava luku, joka oli 40% samana vuonna. Hotellivarauksiin erikoistuneilla varauskanavilla (esim. Hostelling International, Suomen Hostellijärjestö, Hostelworld) hostelleilta veloittamat varauspalkkiot ovat Suomessa pääsääntöisesti alempia, noin 6-12%, kun taas laajemman palveluvalikoiman omaavien online-matkatoimistojen (esim. Expedia, Orbitz) varauspalkkiot ovat oman kokemuksen mukaan jopa 25-35% per varaus. Booking.com sijoittuu varauspalkkioidensa määrässä noin 15% tasolle. Ulkopuolisia varauskanavia käyttävän hotellin päätöksentekijöiden onkin syytä tarkasti arvioida hyöty ja kustannukset, jos hostellivuoteet ja -huoneet annetaan muualle kuin omaan välitykseen.

Hostellien yleensä hotelleja edullisempia henkilöhintoja kompensoivat paremmat käyttöasteet. Tilaratkaisut ovat hostelleissa yleensä tehokkaat, näin myös energiakuluissa säästö on mahdollista. Lisäsäästöjä saavutetaan hotelleja pienempien henkilöstökustannusten muodossa. Ravintolapalvelut eivät HVS:n mukaan yleensä hostelleissa muodosta enempää kuin maksimissaan 15% hotellin kokonaistuotoista. (HVS 2013). Muut tulovirrat, kuten kokoustoiminnan tuotot, ovat hyvin vähäisiä hostellitoiminnassa. Mahdollisesti ohjelmapalveluista ja kioskimyynnistä tuloja voi jonkin verran tulla.

Sain käyttööni syksyllä 2015 tehdyn Balance Ranking –raportin, jossa vertaillaan Suomen majoitusliikkeiden tilinpäätöstietoja usealta vuodelta (Balance Consulting 2015). Tiedot

perustuvat 109 yrityksen tai konsernin julkistamiin tilinpäätöstiетoihin, mainittu luku sisältää myös hotelliketjuja. Raportin tunnusluvuilla voi vertailla majoitusliikkeiden kannattavuutta eri tavoin. En voi esittää Haaga-Helian sisäiseen käyttöön tarkoitettua raportin tietoa majoitusliikkeitä yksilöiden, mutta voin esittää muutamia johtopäätöksiä. Hostellit erotuivat edukseen hotelleista muutamassa kohdassa: henkilöstökulut olivat keskimääräistä pienemmät kuin hotelleissa. Liikevaihto per henkilö –kategoriassa hostellit pärjäsivät myös hyvin, samoin kuin nettotulos per henkilö –sarjassa.

Sijoitetun kokonaispääoman tuottoa on hyvä tarkastella, koska yritysten pääomarakenteet voivat olla hyvin erilaisia. Oman pääoman tuoton tarkastelu tehdään vain oman pääoman sijoittajan näkökulmasta. Molemmissa näissä raportin kategorioissa hostellien tunnusluvut olivat hyvällä tai vähintään keskimääräisellä tasolla. Maksuvalmiudessa hostelleista löytyi eroja: sijoitukset vaihtelivat ensimmäisestä neljänneksestä puolivälin heikommalle puolelle 109 rankingsijoituksen joukosta maksuvalmiutta mittaavilla quick ratio ja current ratio –tunnusluvuilla.

Pienellä henkilöstömäärällä tehdään siis hostelleissa usein hyvää tulosta. Kulurakennetta tarkasteltaessa hostellin kulut ovat yleensä alhaisemmat kuin hotellissa. Huoneiden varustelutasoa on hostelleissa karsittu; esimerkiksi tv, hiustenkuivaaja, kylpyhuonetuotteet ja puhelin todennäköisesti puuttuvat. Pelkistetyimmillään hostellin ryhmähuoneessa on sängyt, eikä juuri muuta. Liinavaatteet ja pyyhkeet eivät välttämättä kuulu majoitushintaan, tällöin syntyy kulusäästöjä. Lisäksi pelkistetyn hostellihuoneen siivous sujuu tehokkaammin kuin hyvin varustellun hotellihuoneen.

Hostellien toimintaa hotelleihin verratessa tulisi analysoida tuottoja per neliometri. Tämä mahdollistaa tarkemman vertaamisen majoitustuottojen ja kokonaistuottojen välillä. (HVS 2014.) Hostellin ryhmähuoneessa voi hyvinkin olla tilaa vain 3 m²/asiakas, kun taas hotellissa 12 - 15 m²/asiakas on tyypillinen suhdeluku. Tuotto/neliometri majoitustiloissa usein siis on hostelleissa parempi kuin hotelleissa.

Tilastokeskuksen mukaan hotellihuoneen keskihinta Helsingissä oli viime vuonna 100 euroa (Tilastokeskus 2016b). Tästä ei pysty päättelemään, millaisia eroja yhden ja kahden hengen huoneiden välillä on. Oletetaan kuitenkin, että 100 euroa olisi kahden hengen huoneen toteutunut keskihinta. Oletetaan lisäksi, että huoneen keskimääräinen koko on 25 m². Jos sama 25 m² olisikin hostellin ryhmähuone, tämänkokoiseen huoneeseen olisi mahdollista sijoittaa 8 vuodepaikkaa tutkimusosuudessa suunnittelemani hostellissa. Tällöin voidaan laskea, että liikevaihtoa kertyisi hostellissa enemmän, mikäli keskimääräinen vuodepaikan hinta olisi yli 12,5 euroa ($100 / 8 = 12,5$).

Tutkimusosiossa tulen esittelemään laskelmiani tarkemmin, mutta keskimääräinen vuodepaikan hinta on Helsingin hostelleissa ollut 28 euroa (sis. alv 10%) vuonna 2015 omien tiedustelujeni mukaan. Edellisen esimerkin valossa hostellimajoituksessa on mahdollista kerryttää majoitustuottoja hotellia enemmän. Huoneala käytettäisiin tehokkaammin hyväksi. Toki myös muita tekijöitä tulee ottaa huomioon, kuten kysyntä ja kustannukset. Lisäksi koko majoituspaikan kapasiteetti vaikuttaa kokonaislaskelmiin; suunnittelemani hostelleissa vain yhteen huoneeseen sopisi niinkin monta vuodepaikkaa, kuin esimerkkilaskelmani 8. Tosin myös pienemmissä ryhmähuoneissa, joita hostelliin suunnittelen, on mahdollisuuksia korkeampaan liikevaihtoon kuin hotelliesimerkissä. 4 hengen huoneesta on mahdollista saada 4 x 28 euron liikevaihto eli 112 eur, ja 6 hengen huoneesta 6 x 28 eur eli 168 eur.

Hinnoittelu hostelleissa ja hotelleissa on monenkirjavaa. Hinnoitteluun voivat vaikuttaa esimerkiksi kysyntä, kilpailutilanne, haluttu asema markkinoilla tai mielikuvien luominen. Omien kokemusteni mukaan hostellit eivät vielä käytä erilaisia hintastrategioita yhtä laajasti kuin hotellit, ainakaan Pohjoismaissa ja Baltiassa. Tässä olisi mahdollisuus tuottavuuden kasvattamiselle. Forgas (2013, 13) kuvaa revenue managementia yhdistelmäksi tuottojen johtamisstrategioita ja operatiivisia toimia, joiden tarkoituksena on yrityksen tuottavuuden kasvattaminen. Työskentelin muutaman vuoden online-matkatoimiston edustajana Pohjoismaiden ja Baltian majoituskohteille. Havaittiin, että moni hostelli oli hinnoitellut kapasiteettinsa täysin kiinteästi, samalla hinnalla ympäri vuoden. Joskus sentään ennustetun vilkkaan ja hiljaisen kysynnän ajan hinnat olivat erotettu. Hotellit taas ovat jo pitkään työskennelleet revenue management –periaatteiden mukaisesti, joiden yhtenä keinona on hintojen joustavuus kysynnän ja tarjonnan mukaan. Tosin jotkut, erityisesti uudemmat hostelliyrittäjät noudattivat havaintojeni mukaan revenue managementin periaatteita hyvinkin edistyksellisesti.

4 Lait, vaatimukset ja rajoitukset muutostöissä hostelliksi

Majoitustoimialalla ei ole Suomessa alalle tuloa estäviä säännöksiä. Hotellin tai hostellin avaaminen ei sinänsä edellytä lupaa viranomaisilta. Viranomaisilla ei myöskään ole oikeutta asettaa toiminnan aloittamista koskevia ehtoja, jos joku haluaa avata hotellin tai hostellin. (Lappi 3.8.2016.) Toimialaa kuitenkin säännellään monin eri tavoin. Vastuuviranomaisia majoitustoiminnassa ovat poliisi ja kunnan terveys- ja elinkeinotoimintaviranomainen (Yrityssuomi.fi 2016).

Liikehuoneistoja muutetaan tyypillisemmin hostelleiksi kuin asuinhuoneistoja: yleensä hostellit ovat kooltaan paljon tilaa vaativia. Meidän tutkimuskohteessamme kyse on kuitenkin asuinhuoneiston muutoksesta pieneksi hostelliksi. Molempia muuntotapoja koskevat Suomessa useat lait, vaatimukset ja rajoitukset. Asuinhuoneiston muutosaikomuksissa erityisesti asunto-osakeyhtiölaki on tärkeä huomioida. Myös sillä on merkitystä, onko majoitustoiminta viranomaisten näkökulmasta ammattimaista vai ei.

Luvussa olen käyttänyt tietoperustana mm. Suomen eri lakeja sekä Työ- ja elinkeinoministeriön, Valviran, Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ja Suomen Hotelli- ja Ravintolaliitto SHR:n materiaaleja. Lisäksi olen syventänyt tietoperustaa haastattelujen kautta.

4.1 Ammattimainen majoitustoiminta

Ammattimaista majoitustoimintaa säätelee laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta. Tämän sääntelyn piirissä majoitustoimintaa harjoittava tahon tulee mm. noudattaa lainsäädäntöä, yleissitovaa työehtosopimusta, sekä tehdä saapuvasta matkustajasta matkustajailmoitus poliisille. Yli 10.000 euron tilikauden liikevaihdon ylittyessä toiminnan harjoittajan on rekisteröidyttävä arvonverolisäverovelvolliseksi. Vielä viime vuonna tuo raja oli 8.500 eur (Verohallinto 2015). Kunnan terveys- ja elinkeinotoimintaviranomaisen tulee hyväksyä tilat, joissa ammattimaista majoitustoimintaa harjoitetaan. Ilmoitus terveystarkastajalle on tehtävä kirjallisesti viimeistään 30 päivää ennen majoitustoiminnan aloittamista (Työ- ja elinkeinoministeriö 2016, 8).

Ammattimaisen majoitustoiminnan rinnalle on erityisesti viime vuosina noussut satunnaisempi majoitustoiminta, kuten kotimajoitus eli asunnon vuokraus lyhytaikaiseen majoitukseen. Sähköisten jakelukanavien yleistymisen myötä yksityishenkilötkin tavoittavat tehokkaasti majoituspaikkaa etsiviä henkilöitä esimerkiksi Airbnb-sivuston kautta. Työ- ja elinkeinoministeriö on kotimajoituksen yleistyttyä laatinut yhdessä viranomaisten kanssa ohjeistuksen kotimajoitusta tarjoaville. Suositusluontoisessa oppaassa (Työ- ja elinkeinomi-

nisteriö 2016, 5-8) muistutetaan tulojen veronalaisuudesta satunnaisessakin majoitustoiminnassa, sekä palo- ja poistumisturvallisuudesta. Myös elintarvikelain vaatimuksia on noudatettava, jos majoitustoimintaan liittyy säännöllistä aterioiden tarjoilua. Pelkällä aamiaistarjoilulla ei elintarvikelain vaatimuksia vielä kuitenkaan tarvitse noudattaa.

Terveydensuojelulain (763/1994) 13 §:n 1 momentin 2 –kohdan mukaan toiminnanharjoittajan on tehtävä viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista kirjallinen ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle majoitushuoneiston perustamisesta ja käyttöönotosta. Ilmoitus on tehtävä myös toiminnan olennaisesta muuttumisesta, sekä toiminnanharjoittajan vaihtumisesta. Terveydensuojelulaissa mainitaan myös, että majoitushuoneistoa koskevasta ilmoituksesta ja mahdollisesta tarkastuskäynnistä huoneistoon on ilmoitettava sen kihlakunnan poliisilaitokselle, jonka toimialueella huoneisto sijaitsee, sekä alueen pelastusviranomaiselle. (Valvira, 3.)

Ammattimaisen ja satunnaisen majoitustoiminnan välinen rajanveto on toisinaan ongelmallista. Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta ei määrittele tätä eroa. Lain perusteluissa (HE 138/2004) todetaan ammattimaisuutta arvioitaessa olennaista olevan, tähdätäänkö toiminnalla taloudelliseen tulokseen. (Valvira, 3.) Merkitystä ei ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Selkeiden rajojen ylittyessä, esimerkiksi arvonlisäverovelvollisuuden määritelmän täytyessä, tämä on helpompaa arvioida. Majoituksen tyyppi ei yksin ratkaise sitä, katsotaanko majoitustoiminta ammattimaiseksi, vaan esimerkiksi aamiaismajoitus, maatilamatkailu ja asunnonvuokraus lyhytaikaiseen yöpymiskäyttöön voivat olla joko ammattimaista tai satunnaista toimintaa.

Soveltamisalan ulkopuolelle jäävät lain 2 §:n mukaan yksityisten sosiaalipalvelujen valvonnasta annetussa lain (603/1996) tarkoittamat yksityisen palveluntuottajan tarjoamat sosiaalihuollon asumispalvelut, kuljetukseen liittyvä majoitus kulkuvälineessä tai yhteisön, säätiön tai laitoksen omalle henkilöstölle tarkoitetun loma-asunnon tai muun majoitustilan tarjoaminen. Lain perustelujen mukaan laki ei myöskään koske toimintaa, joka on satunnaista, jota harjoitetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta, tai on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista huoneenvuokrausta. Toimintaa voidaan pitää satunnaisena, jos se on kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa, esimerkiksi jos yksityishenkilö majoittaa kotiinsa vieraita kesätapahtuman yhteydessä. (Valvira, 4.)

Uudet majoitusvaihtoehdot ammattimaisten ja perinteisten vaihtoehtojen kuten hotellien rinnalle on toki majoituskenttää rikastuttavaa, ja enemmän valinnanvaraa asiakkaille antavaa. Kuitenkin, erityisesti kotimajoituksesta on esiintynyt julkisuudessa kritiikkiä. Esimerkiksi Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry on ilmaissut huolensa (mm. Lappi 17.7.2014;

Massinen 21.5.2014) siitä, että sääntelyn piirissä olevat hotellit ja muut majoitusliikkeet eivät pysty kilpailemaan hinnalla kotimajoituksen kanssa, jos niiden toimijat kiertävät veroja eivätkä noudata lainsäädäntöä ja muita säädöksiä. Tämä uhkaa sääntelyn piirissä olevien majoituskohteiden kannattavuutta. Tuoreessa artikkelissa Lappi konkretisoi ammattimaisuuden ja ei-ammattimaisuuden välistä eroa ja vaikutusta valtiontalouteen majoitus-toiminnassa: jos asiakas varaa hotellihuoneen Suomessa hotellin omista varauskanavista, koko hotellihuoneen hinta verotetaan Suomessa. Airbnb:n tapauksessa taas välitystoiminnan komissio - eli osa majoituksen kokonaishintaa - verotetaan kokonaisuudessaan Suomen ulkopuolella, kun kyse on yksityishenkilöiden tarjoamasta majoituksesta. Myös Airbnb:n liikevoitto verotetaan muualla kuin Suomessa. (Lappi 3.8.2016.) Airbnb:tä kritisoidaan lisäksi siitä, että asuntojen hinnat ja vuokrat voivat nousta palvelun suosion seurauksena. Myös vuokra-asuntotarjonta voi kaventua etenkin turistikaupungeissa. (Vuoripuro 14.8.2016, Salomäki 12.8.2016.)

Kehityskulkuja tästä tilanteesta eteenpäin Suomessa lienevät ainakin nämä mahdollisuudet: lainsäädännölliset ja muut säädökset lisäävät entisestään säädeltyjen majoitusliikkeiden velvollisuuksia ja kustannuksia, kun säätelemätön majoitustoiminta kukoistaa ja kasvaa edelleen. Tai sitten lisätään rajoituksia kotimajoitustoiminnalle, näin on toimittu esimerkiksi Lontoossa, Berliinissä, Barcelonassa ja New Yorkissa. Islannissa hyväksyttiin kesäkuussa laki, jonka mukaan asuntoon saa vuokrata Airbnb:n kautta 90 päivää vuodessa ilman liiketoiminnallista lisenssiä (Vuoripuro 14.8.2016). Hieman erikoiselle tuntuukin nykyinen Suomen tilanne, jossa 15 asuinhuoneistoa eri kerrostaloissa liiketoiminnassaan käyttävän ei tarvitse noudattaa majoitustoimialan lainsäädäntöä, mutta 15-huoneisen hotellin omistajan täytyy (Lappi 3.8.2016).

4.2 Rakennusvalvonta

Rakentamisen kanssa en ole aiemmin juuri ollut tekemisissä, en ammatillisesti enkä vapaa-ajallanikaan. Olikin haastavaa lähteä hahmottamaan sitä, mitä kaikkea asuinhuoneiston muutostöissä ammattimaiseen majoitustoimintaan tulee ottaa huomioon. Ajatuksia esimerkiksi paloturvallisuudesta, esteettömyydestä ja rakennustöiden valvonnasta oli. Näitä ajatuksia oli vaikea jäsentää, kunnes sain hyödyllisiä lisätietoja Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta.

Rakennusvalvonta on Suomessa viranomaistoimintaa. Tämän toiminnan tehtävä on osaltaan varmistaa noudatettavan hyvää rakennustapaa, ja että rakennettu ympäristö on terveellinen, turvallinen ja kestävä. Rakennusvalvonnan työssä yhdistyvät rakentamisen, kaupunkikulttuurin ja rakennuslainsäädännön tietotaito. Valvontaan kuuluvat myös arkisto-

ja tietopalvelut: rakennusvalvonta on asiantuntijaorganisaatio, joka jakaa ja tuottaa tietoa. Rakennusvalvonnan asiakkaita ovat mm. rakennuttajat, suunnittelijat, rakentajat, tilojen käyttäjät, naapurit ja kaduilla liikkuvat kaupunkilaiset rakennuksen koko elinkaaren ajan. (Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto 2016, 3.)

Omin päin hostellimuutostöihimme ei voi ryhtyä. Rakennuslupaa haetaan Suomessa rakennusvalvontaviraston valtakunnallisesta lupapisteestä. Koko maassa lupakäsittely on samanlainen, mutta koska käsittelijät ovat alueellisia ja hakemukset harkitaan tapauskohtaisesti, voi pieniä paikkakuntaakohtaisia eroja esiintyä. Näin kertoi Heli Wahren, rakennusvalvontaviraston palvelupiste Tellingissä tapaamani rakennusmestari. (Wahren 22.6.2016.)

Ennen lupien hakemista majoitusprojekteille on hyvä nimittää ammattimainen suunnittelija, yleensä arkkitehti. Pätevä suunnittelija näkee jo heti alussa, ellei rakennushanke joiltakin osin ole toteuttamiskelpoinen tai ellei rakennuslupaa todennäköisesti tulla myöntämään. Tarvittaessa rakennusvalvontavirasto pyytää lausuntoja eri viranomaisilta luvan myöntämistä harkitessaan. Kaavoitukseen liittyviä lausuntoja saatetaan pyytää kaupunkisuunnitteluvirastolta. Kaupunginmuseolta voidaan pyytää lausuntoja suojelukohteista ja pelastuslaitokselta esimerkiksi poistumisteihin liittyviä lausuntoja. (Wahren 22.6.2016.)

Hostellihankkeessamme Wahren näki, että kriittisiksi tekijöiksi voi jo alussa muodostua asemakaava sekä poistumisteiden järjestäminen hostellista. Asemakaava saattaa kieltää majoitustoiminnan alueella. Yrjönkatu 38 B-rapun porraskäytävästä olisi majoituskäytössä oltava kaksi uloskäyntiä. Asemakaavasta on mahdollista hakea poikkeamispäätöstä tai asemakaavan muuttamista kokonaan. (Wahren 22.6.2016.) Tarkistuskäynnillä Yrjönkadun kiinteistössä havaitsin, että kahden uloskäynnin vaatimus täyttyy. Asemakaavamerkintä tässä osoitteessa on AL, se mahdollistaa majoitusliiketoiminnan käyttöni saamani rakennusvalvontaviraston sisäisen muistion mukaan (Helander 2016). Helsingin asemakaavat löytyvät Helsingin karttapalvelusta. Kuviossa 6 on Yrjönkatu 38:n asemakaavan sisältävä merkintä karttapalvelusta:



Kuva 2. Asemakaavamerkintä, Yrjönkatu 38. Ruutukaappaus <http://kartta.hel.fi/> Kuvaan rajattu Yrjönkatu 38:n kaavamerkintä punaisella.

4.3 Pelastussuunnitelma

Pelastuslain tavoitteena on ihmisten turvallisuuden parantaminen ja onnettomuuksien vähentäminen. Lain tavoitteena on myös, että onnettomuuden uhatessa tai tapahduttua ihmiset pelastetaan, tärkeät toiminnot turvataan ja onnettomuuden seurauksia rajoitetaan. Pelastussuunnitelma on laadittava rakennukseen tai muuhun kohteeseen, joka on poistumisturvallisuuden tai pelastustoiminnan kannalta tavanomaista vaativampi tai jossa henkilö- tai paloturvallisuudelle, ympäristölle tai kulttuuriomaisuudelle aiheutuvan vaaran taikka mahdollisen onnettomuuden aiheuttamien vahinkojen voidaan arvioida olevan vakavat. Pelastussuunnitelman laatimisesta vastaa rakennuksen tai kohteen haltija. Jos rakennuksessa toimii useita toiminnanharjoittajia, rakennuksen haltijan tulee laatia pelastussuunnitelma yhteistyössä toiminnanharjoittajien kanssa. (Pelastuslaki 29.4.2011/379.)

Majoitusyrityksen omistaja ja haltija ovat nykyisen pelastuslain ja -asetuksen mukaan velvollisia ehkäisemään vaaratilanteiden syntymistä, sekä varautumaan henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa. Omatoimisella varautumisella pyritään ehkäisemään ja rajoittamaan vahinkoja. Turvallisuus on osa yrityksen laadukasta toimintaa ja se vaikuttaa myös asiakastyytyvyyteen. (Suomen Hotelli- ja Ravintolaliitto SHR ry 2004, 2.)

Yrityksessä tulee tehdä pelastussuunnitelmatyön alkaessa riskikartoitus, jossa lähtökoh-
tana ovat juuri kyseisen yrityksen riskit. Riskikartoituksen pohjalta muodostetaan pelas-
tussuunnitelma. Kun majoitusliikkeessä on yli 10 majoituspaikkaa, on pelastussuunnitelma
pakollinen. Kirjallisessa pelastussuunnitelmassa on selvitettävä:

1) ennakoitavat vaaratilanteet ja niiden vaikutukset 2) toimenpiteet vaaratilanteiden ehkäi-
semiseksi 3) ohjeet onnettomuus-, vaara- ja vahinkotilanteita varten 4) poistumismahdelli-
suudet, kuten uloskäytävien sijainnit sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyt 5)
nimetty turvallisuushenkilöstö, sen varaaminen ja kouluttaminen sekä muun henkilöstön
perehdyttäminen suunnitelmaan sekä muihin turvallisuusasioihin 6) väestönsuojan sijainti,
varusteet ja suojelehenkilöstön varaaminen 7) miten suunnitelmaan sisältyvät tiedot saa-
tetaan asianomaisten tietoon. Pelastussuunnitelma on pidettävä ajan tasalla ja siitä on
tiedotettava yrityksen työntekijöille. (Pelastuslaki 8§ ja 9§ ja Valtioneuvoston asetus pelas-
tustoimesta 9 § ja 10 §.)

Majoitusliiketoiminnassa on erityisiä riskejä, jotka on otettava huomioon pelastussuunni-
telmaa tehtäessä. Asiakkaat eivät mahdollisesti tunne rakennusta tai poistumisteitä, ja he
mahdollisesti nukkuvat hätätilanteen syntyessä. Huoneiden, tilojen ja paikallaolevien ih-
misten lukumäärä on todennäköisesti suuri. Lisäksi erityistilanteet, kuten juhlatilaisuudet,
voivat ruuhkauttaa poistumisteitä hätätilanteessa. Toimintaohjeiden ja poistumiskartan on
oltava esillä hotellin aulassa ja majoitushuoneissa. Näille luonteva sijoituspaikka majoitus-
huoneessa on oven sisäpuolella. Automaattisten paloilmottimien ja sammutuslaitteiston
asentaminen majoitustiloihin parantaa oleellisesti pelastautumista, samoin palo-
osastoinnin toimivuus sekä palo-ovien varustaminen automaattisilla sulkijalaitteilla. Alku-
sammutusvälineitä tulee olla riittävästi, ja niiden tulee olla helposti käyttöön otettavissa.
Herkästi syttyviä vuodevaatteita, tekstiilejä ja sisustusmateriaaleja on vältettävä. (Suomen
Hotelli- ja Ravintolaliitto SHR ry 2004, 16-17.)

Paloturvallisuuden lisäksi myös asiakasturvallisuuteen on kiinnitettävä huomiota. Yrityk-
sessä on pohdittava, miten esimerkiksi kontrolloidaan ja tunnistetaan henkilöt, jotka pää-
sevät majoitustiloihin. Ulkopuolisten tiloihin pääsy on pystyttävä estämään. Kameraval-
vonta ja ulkoistetut turvapalvelut ovat mahdollisia vaihtoehtoja, ellei majoitusyritys pysty
huolehtimaan riittävästä turvallisuudesta paikan päällä ympäri vuorokauden. (Suomen
Hotelli- ja Ravintolaliitto SHR ry 2004, 17.)

4.4 Asunto-osakeyhtiö ja majoitustoiminta

Yrjönkatu 38 on arvokas, vuonna 1908 valmistunut asuinrakennus Helsingin paraatipaikalla. Kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeenomistat eivät välttämättä ilahdu, jos rakennukseen suunniteltaisiin ammattimaisen majoitustoiminnan aloittamista. Meluhaitat, lisääntynyt liikenne rappukäytävässä, jopa lisääntyneet turvallisuusriskit ovat mahdollisia taloyhtiön rauhaa uhkaavia tekijöitä. Majoitustoiminta voisi vaikuttaa jopa asuntojen myyntihintoihin niitä mahdollisesti heikentävästi. Koska kyseessä on asunto-osakeyhtiö, oli tärkeä tutkia mitä yhtiöjärjestys ja asunto-osakeyhtiölaki sanovat osakkaiden vaikutusmahdollisuuksista hostellisuunnitelmiimme.

Ylintä päätäntävaltaa asunto-osakeyhtiöissä käyttävät taloyhtiön osakkaat yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen toimivalta ilmenee laista ja yhtiöjärjestyksestä. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 265.) Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään lain määräämät asiat, kuten tilinpäätökset, talousarviot, hallituksen ja tilintarkastajien valinnat sekä vastuuvapauksien myöntäminen. Yhtiökokouksissa tehdään muut mittaviksi luokiteltavat taloyhtiötä koskevat päätökset. Taloyhtiön valtakirja tarvitaan rakennuslupahakemukseen, jollainen meidänkin tulisi tehdä hostelliprojektiamme varten.

Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisterijärjestelmän yhtiöjärjestyksessä (2014, 1) mainitaan Asunto-osakeyhtiö Pietolan toimialaksi sen tontin ja asuinrakennuksen hallitseminen, jolla Yrjönkatu 38 sijaitsee. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön pääasiallinen tarkoitus on osakkaiden asuimistarpeiden tyydyttäminen (Jauhiainen ym. 2010, 10.), joten lähtökohtaisesti voidaan olettaa, että hostellitoiminta onnistuu vain, ellei se ole ristiriidassa asunto-osakeyhtiön pääasiallisen tarkoituksen kanssa.

Selvitin kohteenamme olevan kiinteistön yhtiöjärjestyksestä, muodostaako se esteitä suunnitellulle majoituskäytölle. Taloyhtiön isännöitsijä Tom Siljamäki kertoi, ettei esteitä majoituskäytölle ei ole yhtiöjärjestyksessä (Siljamäki 4.2.2016). Kyseisessä taloyhtiössä yli puolet lattiapinta-alasta on oltava osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja, selviää yhtiöjärjestyksestä. Alle puolet lattiapinta-alasta voi siis olla esimerkiksi liikehuoneistoja. Toimeksiantajan, Suomen Hostellijärjestön toisiinsa yhdistetyt kaksi asuinhuoneistoa muodostavat vain pienen osan asunto-osakeyhtiön kokonaislattiapinta-alasta, joten tämä ei muodosta hostellitoiminnalle estettä.

Hostellitoiminnan aloittaminen vaatisi muutostöitä kohdehuoneistossamme. Osakkaalla, eli Suomen Hostellijärjestöllä, on oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossaan. Muutostyötä suunnittelevalla osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa muutostyöstään etukäteen asunto-osakeyhtiölle, jos muutos voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka huoneiston käyttämiseen (Jauhiainen ym. 2010, 217.)

Pintaremontti huoneistossa ei vielä ole ilmoitusta edellyttävä muutostyö. Kuitenkin, Jauhiainen ym. (2010, 232) katsovat käytännössä ilmoitusta vaativiksi töiksi huoneen käyttötarkoituksen muutoksen. Tällaisia muutoksia olisivat esimerkiksi suihkun rakentaminen tilaan jossa sitä ei ole aiemmin ollut, tai keittiön siirtäminen. Hostellisuunnitelmissamme suihkun rakentaminen uuteen tilaan olisi tarpeen.

Tärkeä huomioitava seikka on se, että osakkaan suunnitteleminen muutostöiden on oltava osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaista – eli asumista, eikä suunnittelemaamme majoitusliiketoimintaa. Jos hostellisuunnitelmamme etenisi ja tekisimme muutostöistä ilmoituksen, voi taloyhtiö tai osakkeenomistaja kieltää muutostyön, mikäli tästä aiheutuisi kohtuutonta haittaa. Asunto-osakeyhtiö voi kuitenkin sallia yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen muuttamisen. Jos taloyhtiö tai toinen osakkeenomistaja kieltää huoneiston muutostyön, voi tuomioistuin oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen. Tuomioistuin voi vielä oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan. (Jauhiainen ym. 2010, 220, 224, 235, 248.)

Käyttötarkoituksen muutokseemme tarvitaan viranomaisen lupa. Taloyhtiön hallituksen on sitä haettava, taikka valtuutettava osakkeenomistaja sitä hakemaan. Rakennusvalvontaviraston Wahren kertoi (22.6.2016), että Helsingissä käyttötarkoituksen muutosta majoituskäyttöön haetaan ja käsitellään rakennusvalvontavirastossa säännöllisesti. Suurin osa hakemuksista pystytään Wahrenin mukaan hyväksymään.

Wahrenin mukaan (22.6.2016.) rakennuksen käyttötarkoituksen tulee muuttua hotelliksi, kun porraskäytävässä on enemmän kuin puolet huoneistoista majoituskäytössä. Meidän tapauksessamme ei kyse ole näin laajamittaisesta muutoksesta. Näin voi kuitenkin käydä esimerkiksi, kun huoneistohotelliyrittäjät muuntavat asunto-osakeyhtiöiden huoneistoja yksi kerrallaan ammattimaiseen majoitustoimintaan. Jauhiainen ym. toteavat (2010, 413), että käyttötarkoituksen muutos edellyttää yhtiömuodon muuttamista osakeyhtiöksi. Tähän tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumus. Aivan automaattisesti asunto-osakeyhtiön käyttötarkoitus ei siis voi muuttua hotelliksi, vaan se edellyttäisi osakkaiden hyväksynnän yhtiökokouksessa.

4.5 Muuta huomioitavaa muutostöissä

Suomen Hostellijärjestön minimistandardit esittelevässä listauksessa jäsenhostelleilleen turvallisuudesta on yhdeksän erillistä mainintaa (Suomen Hostellijärjestö 2014). Asiakkaiden arvotavaroille on oltava turvalliset säilytystilat ja henkilökunnalle on järjestettävä turvallisuuskoulutusta. Palosammutusvälineet on oltava. Hätäuloskäynnit on merkittävä selkeästi ja kulku niistä on oltava esteetön. Viihtyisyysvaatimuksissa on määritelty mm. sänkyjen minimikoko (80 x 190 cm), ja majoitushuoneessa on oltava yhtä majoittujaa kohden vähintään 5 m³ tilavuutta ja yhtä sänkyä kohden lattiatailaa vähintään 4 m². Irja Hanelius kertoi (Hanelius 30.6.2016), että 41 kohdan vaatimuslistasta aivan kaikkien kohtien ei välttämättä ole täytyttävä jäsenhostelliksi hyväksymiselle. Turvallisuuteen liittyvät vaatimukset ovat kuitenkin kriittisiä.

Hyödyllistä lisätietoa tapaukseemme sain rakennusvalvontaviraston julkaisemasta rakentamistapaohjeesta Ravintolan tai kahvilan perustaminen. Ohje toimii muistilistana ja yrittäjän apuna ravintolaa tai kahvilaa perustettaessa – ja on hyvänä tukena myös hostellitapauksessamme soveltuvin osin. Huomioitavia asioita jo aiemmin todettujen lisäksi ovat mm. esteettömyysvaatimukset sekä asiakkaiden että työntekijöiden kannalta. Tilaan suunniteltu toiminta ei saa aiheuttaa häiritsevää melua. Muutostyöt myöhemmin hankkeen aikana saattavat olla hankalia ja aikaa vieviä. Esimerkiksi ääneneristäminen tai vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt ovat jälkikäteen vaikeita ja kalliita toteuttaa. (Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto 2016, 2,8.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (5.2.1999/132) säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Lain 16-17 luvut käsittelevät rakentamista koskevia määritelmiä ja rakentamisen yleisiä edellytyksiä esimerkiksi rakennuksen käyttäjien terveellisyyden, käyttöturvallisuuden, energiatehokkuuden kuin lämmitysjärjestelmienkin aihepiireistä. Säädöksiin on hyvä tutustua niin uusrakentajan, korjaus- ja muutosrakentajan kuin rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta hakevankin.

Rakennuslupapäätökseen sisällytetään lupamääräyksiä, joita on muutostöitä tehtäessä noudatettava. Määräykset koskevat useimmiten rakennusvalvontaan toimitettavia teknisiä erityissuunnitelmia, kuten ilmanvaihto-, vesi- ja viemäri- ja rakennepiirustuksia. Lupapäätöksessä myös veloitetaan hakija nimeämään töiden laadusta huolehtiva henkilö tai henkilöt (vastaavat työnjohtajat), sekä kerrotaan hankkeessa pakollisista katselmuksista. (Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto 2012, 7.) Näitä katselmuksia ovat aloitusilmoitus/kokous, rakennekatselmus, kiinteistön vesi- ja viemäri- eli KVV-katselmus, ilmanvaihto- eli IV-katselmus ja loppukatselmus. Tila voidaan ottaa käyttöön vasta loppukat-

selmuksen jälkeen. (NewCo YritysHelsinki 2015, 13.) Vastaava työnjohtaja vastaa käytännössä rakennushankkeen laadusta ja toteutumisesta yhdessä pääsuunnittelijan sekä hankkeeseen ryhtyvän toimeksiantajan kanssa. Sähkö- ja LVI-asennustöihin on kiinnitettävä erityishuomiota hankkimalla asiantunteva asennusliike niiden tekoon. (Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto 2012, 7.)

Hyödyllinen opas tapauksessamme on myös NewCo YritysHelsingin julkaisu Ravintola-alan ABC. Monet julkaisun vinkit toimivat myös majoitustoimintaa suunniteltaessa. Rakennuslupaa varten tarvitaan seuraavat asiakirjat ja suunnitelmat (NewCo YritysHelsinki 2015,13.):

- hakemus
- valtakirja taloyhtiöltä (ellei taloyhtiö hakijana itse allekirjoita hakemusta), hallintoaikeusselvitys ja hallituksen kokouspöytäkirja
- suunnittelijaselvityslomake
- lupapiirustukset kahtena sarjana
- asemapiirustus, johon on merkittävä asemakaavamerkinnot ja –määräykset
- pohjapiirustukset
- leikkauspiirustukset
- julkisivupiirustukset
- valokuva muutettavasta rakennuksesta
- LVI-suunnitelmat ja piirustukset
- rakennepiirustukset, jos tehdään muutoksia rakenteisiin

Kuulemani tapaus kotimaasta (Kokko 16.8.2016) kokoaa hyvin yhteen tässä luvussa mainittuja lakeja, rajoituksia ja huomioon otettavia asioita käytännön kokemusten kautta. Erään suomalaisen hotellin yrittäjät olivat ostaneet hotellin läheltä myös kolme asuinhuoneistoa. Näitä huoneistoja käytettiin hotellin ”jatkeena” ja niitä markkinoitiin myös hotellin kotisivulla. Taloyhtiössä, jossa asunnot sijaitsivat, havahduttiin tähän majoitustoimintaan ja haluttiin estää se. Oleellisiksi tunnuspiirteiksi ammattimaista majoituskäyttöä arvioitaessa nousivat se, että majoitustoiminta laskutettiin arvonlisäverollisena, ja vuokrasopimukset olivat alle kolmen kuukauden pituisia eli lyhytaikaisia. Tontin kaavassa on AO-merkintä, mikä sallii vain 10% huoneistoista olevan liike- tai toimistotilakäytössä ja tämä 10% täyttyi jo muiden katutasossa sijaitsevien liiketilojen myötä. Taloyhtiö on nyt kieltänyt kyseisten kolmen huoneiston vuokraamisen majoituskäyttöön.

Ellei näiden huoneistojen vuokraaja saavuttaisi 10.000 euron vuotuista liikevaihtoa, niitä olisi mahdollista antaa vuokralle yksityishenkilönä vaikkapa Airbnb-sivuston kautta. Tällöin

asemakaavamerkintääkään ei tarvitsisi ottaa huomioon. Esimerkiksi 100 euron keskihintaa käyttämällä vuodessa näitä kolmea huoneistoa saisi vuokrata vain alle sata päivää vuodessa, jotta liikevaihto pysyisi alle 10.000 euron. Huoneistoa kohden tämä tarkoittaisi vain keskimäärin 33 vuorokautta vuodessa, mikä olisi melkoista tyhjäkäyttöä. Ammattimaisuuden raja täytyisi siis pian, ja sitä kautta myös asemakaavamerkintä tulisi huomioida eli edellytyksiä ammattimaiselle majoitustoiminnalle ei enää olisi. Asemakaavasta voi tuki hakea poikkeamispäätöstä tai kaavamutosta, ja tietojeni mukaan nämä majoitusyrittäjät sitä hakevatkin.

Opinnäytetyöni loppuvaiheessa sain tietooni erään ystävykolmikön hostellisuunnitelmista Helsinkiin. Saara Väre kertoi sähköpostitse (Väre 11.9.2016), että he ovat hakeneet hostelliksi muunnettavia sopivia liike- tai toimistotiloja jo pitkään. Projektia on hidastanut se, että sopivaa vuokrattavaa kohdetta ei tunnu löytyvän. Vuokranantajat vetoavat yleensä siihen, että he eivät anna tilojaan vuokralle, koska majoitustoimintaa varten tarvittaisiin käyttötarkoituksen muutos.

Toinen uusi hostelliyrittäjä Matilda Sankamo (Sankamo 13.9.2016) kertoi, että The Yard Hostelien avaamista viivästyttivät Rakennusvalvontaviraston kesälomat. Noin 1,5 kuukauden heidän Helsingin Kalevankadulla sijaitsevan liikehuoneistonsa käyttötarkoituksen muutosta, sekä tähän prosessiin liittyviä ehtoja ja edellytyksiä ei käsitelty Rakennusvalvontaviraston puolelta lomien vuoksi. Itse remonttityöt vievät noin 4-6 viikkoa, mutta hostellin avaamista on nyt siirretty elo-syyskuulta lokakuulle luparuljanssin hidastamana. Yrittäjän näkökulmasta tällaiset viiveet ovat kalliita, koska kustannuksia syntyy koko ajan eikä liikevaihtoa vielä kerry. Sankamon näkemys tukee Väreän kokemuksia: Sankamon kokemusten mukaan liikehuoneiston ostaminen ja sen remontointi majoituskäyttöön on paljon helpompaa, kuin tämän yrittäminen vuokraamisen kautta.

Yhteenvedona lakeja, vaatimuksia ja rajoituksia huomioitaessa totean, että hostellisuunnitelmallemme voisi muodostua hidasteita, mutta ei välittömiä ehdottomia esteitä. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on edistettävä taloyhtiön etua, joko he tai toiset osakkaat saattaisivat nousta suunnitelmiamme vastaan. Toisaalta, taloyhtiöllä olisi myös jopa mahdollisuus lisätuloihin korotetun yhtiövastikkeen myötä. Rakennusvalvontavirasto ottaa muutoslupaa harkitessaan kokonaisuuden huomioon, ja vasta hakemisen jälkeen on mahdollista tietää varmasti, myönnettäisiinkö lupa.

5 Feasibility report kohteelle Yrjönkatu 38

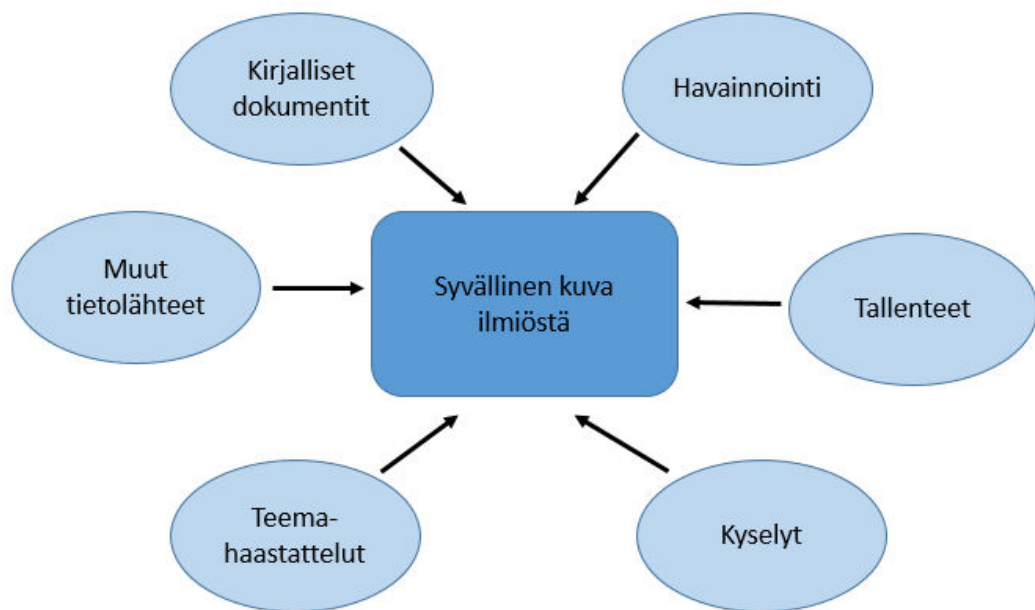
Tässä opinnäytetyöhöni kuuluvassa tutkimuksessa tutkin edellytyksiä perustaa hostelli nykyisin toimistokäytössä olevaan asuinhuoneistoon Helsingin Yrjönkadulle. Tutkimusosiossa tuotan tarkastelun kohteena olevalle potentiaaliselle majoituskohteellemme feasibility reportin: feasibility studyn eli toteutettavuustutkimuksen suppeamman muodon. Ennustan ensimmäisten vuosien toiminnan kannattavuutta sekä vastaan kysymyksen, olisiko hankkeemme taloudellisesti ja toiminnallisesti kannattava.

Tutkimuksessa on aina tutkimusongelma, joka ratkaistaan erilaisilla tutkimusmenetelmillä. Tutkimusongelmana voi olla myös asian kehittäminen tai muutoksen aikaansaaminen. Tutkimusotteiden perusjaottelu perustuu laadulliseen (kvalitatiiviseen) ja määrälliseen (kvantitatiiviseen) tutkimukseen. Omaksi lähestymistavakseni työssäni olen valinnut case- eli tapaustutkimuksen, jonka menetelmät hyödyntävät tarpeen mukaan sekä laadullista että määrällistä tutkimusta. (Kananen 2015, 33-34.) Laadullisen tutkimusotteen piirteitä työssäni edustavat mm. dokumenttien käyttö ja havainnointi, määrällisen tutkimusotteen piirteitä taas tilastojen hyödyntäminen. Tapaustutkimuksessa tuotetaan ongelmaan ratkaisu, mutta tutkija ei ryhdy käytännön työhön ongelman poistamiseksi. Työ jää siihen, että ratkaisu esitetään. (Kananen 2013, 15.) Emme lähde työssäni aloittamaan hostellitoimintaa, vaan esitän, olisiko se taloudellisesti ja toiminnallisesti kannattavaa.

Tutkimukset voi luokitella myös tutkimusstrategian mukaisesti. Hirsjärvi ym. (2007, 130, 131) erottavat kolme tutkimusstrategiaa. Kokeellisessa tutkimuksessa mitataan yhden käsiteltävän muuttujan vaikutusta toiseen muuttujaan. Survey- eli kyselytutkimuksessa kerätään tietoa standardoidussa muodossa joukolta ihmisiä. Tapaustutkimus taas on yksityiskohtaista, intensiivistä tietoa yksittäisestä tapauksesta tai pienestä joukosta toisiinsa suhteessa olevia tapauksia. Tutkimuksen kuluessa erilaiset otteet ja näkökulmat voivat vaihtua ja käydä vuoropuhelua keskenään (Peltola 2008, 113).

Toisinaan myös triangulaatio rinnastetaan tutkimusstrategiaan, vaikka siinä yhdistyvätkin sekä kvalitatiivinen että kvantitatiivinen lähestymistapa. Triangulaatio eli kolmiomittaus on keino lisätä ymmärrystä monimutkaisesta ongelmasta, lisätä tutkimuksen luotettavuutta ja tarkastella ilmiötä mahdollisimman monesta näkökulmasta. Triangulaatiossa aineistoa kerätään monilähteisesti, ja triangulaatio onkin hyvin lähellä tapaustutkimusta – molemmissa pyritään saamaan kohdeilmiöstä mahdollisimman hyvä ymmärrys. (Kananen 2013, 33-34.)

Tapaustutkimuksessa pyritään tuottamaan syvällistä ja yksityiskohtaista tietoa tutkittavasta tapauksesta monia eri menetelmiä käyttämällä, ja kehittämisen kohteesta kiinnostuneella on usein jotain aiempaa tietoa tutkittavasta ilmiöstä (Ojasalo ym. 2014, 52, 54-55). Kartoittavan tutkimuksen, kuten tapaustutkimuksen, tarkoituksena usein on selvittää vähän tunnettuja ilmiöitä (Hirsjärvi ym. 2007, 134). Tietääkseni valitsemaani tutkimusongelmaa ei olekaan Suomessa juuri tutkittu aiemmin. Tapaustutkimuksessa teoria ja empiria ovat uutta luovassa vuoropuhelussa keskenään (Saarela-Kinnunen & Eskola 2015, 189). Keräsin itse työssäni tietoa palanen kerrallaan eri tietolähteistä, ja näitä tietoja yhdistelemällä loin uutta tietoa. Kananen onkin kuvannut tapaustutkimuksen tiedonkeruumenetelmiä palapelin rakentamiseksi (kuvio 7).



Kuvio 6. Case-tutkimuksen tiedonkeruumenetelmät (Kananen 2013, 77)

Tapaustutkimusmetodia on arvosteltu siitä, etteivät sen tulokset ole yleistettäviä (Gomm, Hammersley, Foster 2000, 234). Tutkimuksessani onkin kyse niin uniikista tapauksesta, ettei laskelmia voikaan siirtää suoraan verrannollisesti johonkin toiseen kohteeseen. Käytin kuitenkin selkeää mallia, jota käyttämällä kuka tahansa voi toistaa samat laskelmat omaa majoituskohdettaan suunnitellessa.

Yinin (2009, 14) mukaan tutkijapiireissä toisinaan myös ylenkatsotaan tapaustutkimusta metodina, vähempiarvoisena kuin esimerkiksi kokeellista tutkimusta tai survey-tutkimusta. Yin näkee tähän suurimpana selityksenä sen, että tutkija on usein ollut huolimaton tiedonkeruussa, ei ole seurannut systemaattisesti tutkimuksen prosesseja tai on käyttänyt epäselvää todistusaineistoa työssään. Itse taas koin rikkautena sen, että koko ajan uutta tietoa löytäessäni pystyin palaamaan taaksepäin ja tarkastelemaan asioita

uudessa valossa. Olen käyttänyt runsaasti aikaa tiedonkeruuseen yli puolen vuoden aikana, ja pyrkinyt kriittisesti arvioimaan materiaalin uskottavuutta ja luotettavuutta. Tutkimusosuuden suoritin vasta sitten, kun katsoin tietoperustassa olevan riittävästi pohjaa tutkimusosuudelle.

Tapaustutkimuksen luotettavuustarkastelussa unohdetaan usein tapaustutkimukselle luonteenomaisin piirre, eli monilähteisyys. Eri lähteistä kerättävällä todistusaineistolla saadaan vahvistusta esitetyille väitteille. Mitä useampi todiste väitteen taakse saadaan, sitä pitävämmäksi väitteet voidaan osoittaa. (Kananen 2013, 122.) Olen pyrkinyt hankkimaan usean lähteen esittämilleni tiedoille ja johtopäätöksille, mutta tiedostan, että toisinaan tietoni perustuvat vain yhteen lähteeseen.

Oma näkemys ja tulkinta tulee tuoda tekstissä esille, kun siihen vahvasti uskoo (Yin 2009, 160). Tulevaisuutta kukaan ei varmasti tiedä, ja tutkimuksessani kuitenkin ennustetaan tulevia vuosia liiketaloudellisen toiminnan kannalta. Tällöin olen joutunut käyttämään omaa ja myös muiden asiantuntemusta, sekä parhaita arvioita ennusteissani. Tilanne voi kuitenkin muuttua nopeasti, ja tilanteen uudelleenarviointiin voi olla tällöin syytä. Helsingin hostellimarkkinat ovat niin pienet, että yksikin suurempi hostellihanke voi toteutuessaan muuttaa niin kysynnän jakautumista kuin hintojakin. Arvioni ovat tämänhetkisiä arvioita tilanteesta. Tutkijan raportti onkin hänen tulkintansa tapauksesta (Anttila 2000, 253).

5.1 Feasibility reportin sisältö

Feasibility study on monivaiheinen ja aikaa vievä prosessi. Useita näkökulmia ja asioita on otettava huomioon. Näin totesi Erkkä Hirvonen omassa opinnäytetyössään (Hirvonen 2009, 12), jossa hän muodosti pre-feasibility studyn Rutumin kartanon hotellihankkeelle. Pre-feasibility study sijoittuu laajuudessaan täysimittaisen feasibility studyn ja oman feasibility reportini välimaastoon. Yhtä ainoaa, oikeaa muotoa ei feasibility reportille ole, mutta tietyt kokonaisuudet ovat oleellisia sen muodolle. Oma feasibility reportini noudattelee pääpiirteissään kotimaisen asiantuntija Martti Palonperän kuvaaman feasibility studyn rakennetta (liite 1), poislukien rahoitukselliset näkökulmat. Myös Hirvosen (2009) pre-feasibility studyn rakenne antoi hyödyllisiä vinkkejä oman feasibility reportini rakenteen suhteen. Kuvaan seuraavaksi feasibility reportini sisältöä ja tekemiäni ratkaisuja.

Projektin taustatiedoissa (luku 5.2) kerron projektin lähtökohdista: miksi olemme tässä tilanteessa. Kuvaan myös projektissa huomioitavia asioita ja olettamuksia sekä tekemiäni rajuksia. Markkina-alueen analyysissä (5.3) kuvaan kysyntätekijöitä laajasti koko Helsingin alueen huomioiden. On tärkeä ymmärtää matkailun ja majoituksen kysyntää Helsingissä

niin historian valossa kuin tulevaisuutta visioidenkin, myös saavutettavuuden näkökulmasta. Visit Helsingin, Finavian, Finnairin sekä Työ- ja elinkeinoministeriön tilastot ja julkaisut olivat pääasiallisia tietolähteitäni tässä luvussa. Seuraavaksi (5.4) rajaan tarkastelua Helsingin majoituskapasiteettiin, yöpymismäärien kehitykseen, majoittujien perussegmentointiin ja yöpymisten kausivaihteluun. Visit Helsingin ja Tilastokeskuksen materiaalit muodostavat tähän tiedonlähteitä. Lisää suppiloa kaventaen syvennyn seuraavaksi aiotun hostelli-kohteen kilpailu- ja kilpailijaympäristöön. Tässä kohdassa olen hankkinut tietoja suoraan Helsingin hostelleilta; niiden nettisivuilta sekä tarvittaessa suoraan hostellien päälliköiltä, johtajilta ja hostellitoimintaa aloittavilta yrittäjiltä.

Itse aiottuun hostellikohteeseen syvennyn luvusta 5.5 alkaen. Esittelen vielä projektikohteen perustiedot, ja arvioin kohdetta kysynnän muodostajien kuten sijainnin sekä saavutettavuustekijöiden perusteella. Luvussa 5.6 esittelen ehdotuksen fyysisiksi hostellitiloiksi. Yrjönkatu 38:n huoneistoon ja itse rakennukseen tutustuminen oli oleellista tässä kohtaa. Suomen Hostellijärjestön kriteeristö jäsenhostelleilleen ohjasi ja rajasi tilojen suunnittelua. Järjestön pääsihteeri Irja Hanelius oli apunani tilojen suunnittelussa ja visioinnissa. Feasibility reportissa ei välttämättä oteta tarkasti kantaa majoituskohteen sisustusratkaisuihin ja tyyliin, mutta mielestäni kohde ”herää henkiin” ja personoituu paremmin, kun olen visioinut myös tätä puolta.

Varsinaiset kannattavuuslaskelmat ovat liitteessä 3 tuloslaskelman muodossa. Olen verrannut feasibility studyissä usein käytettyä USALI:n (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) mallia (liite 4) kotimaisiin suosituksiin majoitus- ja ravitsemisalansisäiseksi tuloslaskelmiksi (liite 5), ja olen yhdistänyt molempien muotojen etuja uudeksi malliksi. USALI:n mallista esitän Martti Palonperän tuottaman version.

USALI:n malli on hyvä, kansainvälisesti paremmin vertailtava muoto. Mallissa käytetään kuitenkin kustannusten arviointiin toisinaan %-osuuksia toteutuneesta osastokohtaisesta liikevaihdosta, ja tapauksessamme huomasin, että joskus pystyn laskemaan tarkemman arvion kuluista muilla tavoin. USALI:n malli poistaa majoitusmyyntiin kohdistuvat myyntipalkkiot eli komissiot jo laskelman alun majoituksen keskihintaa muodostettaessa (muiden laskelmien osat perustuvat pitkälti keskihintaan). Suomessa ei tyypillisesti näin tehdä, ja uskon suomalaisen käytännön olevan tapauksessamme parempi. USALI:n mallista olen lainannut hyvän lisäyksen suomalaiseen tuloslaskelmaan: kalusto- ja laitereservi antaa realistisemmän kuvan toimintaan kohdistuvista rasitteista. Tässä kohdassa tuloslaskelmaa huomioidaan varaus tilojen, huonekalujen ja laitteiden yleiselle kulumiselle: pyritään siis välttämään kulumisesta johtuva kilpailukyvyyn ja asiakkaiden viihtyvyyden heikentyminen.

Luvussa 5.7 olen pyrkinyt yksityiskohtaisesti kuvaamaan tarkasti niitä seikkoja, jotka ovat välttämättömiä laskelmien ymmärtämiseksi ja tekemieni ratkaisujen taustalla. Toteutettavuustutkimuksen tulokset esittelen luvussa 5.8 Tällöin vastaan kysymykseen, olisiko hankkeemme taloudellisesti ja toiminnallisesti kannattava. Otan tässä luvussa kantaa myös kohteen muutostöiden kuluihin: remontti- ja sisustuskuluihin, jos asuinhuoneisto muutettaisiin hostelliksi.

5.2 Projektin taustatiedot

Projekti kohde - hostelli - suunnitellaan avattavaksi Yrjönkatu 38:ssa sijaitsevaan, tällä hetkellä toimistokäytössä olevaan 128 m² asuinhuoneistoon. Huoneisto on yhdistetty kahdesta aiemmin erillisestä huoneistosta, joiden koot olivat 80 m² ja 48 m². Huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat Suomen Hostellijärjestön omistuksessa. Tämän tutkimuksen tarkoitus on tutkia toiminnallisia ja taloudellisia edellytyksiä hostellin avaamiselle kohdehuoneistoon.

Huoneiston toimistokäyttö ei ole enää tarkoituksenmukaista vähentyneelle henkilökunnalle. Suomen Hostellijärjestö näkee tarvetta uudelle hostellille Helsingissä, ja halukkuutta uuden hostellin toiminnan operointiin järjestöllä myös on. Suomen Hostellijärjestölle oman hostellitoiminnan laajentaminen ja kehittäminen on tärkeää, koska näin mahdollistettaisiin entistä paremmin järjestön jäsenten odotukset täyttävän edullisen, yhteisöllisen ja majoitustarjonnan saatavuus Helsingissä. Uusi hostelli auttaisi myös järjestön koko hostelliverkoston toiminnan kehittämisessä, sekä elävöittäisi majoitustarjontaa Helsingissä. Potentiaaliset asiakkaat saisivat enemmän valinnanvaraa majoitusta varatessaan.

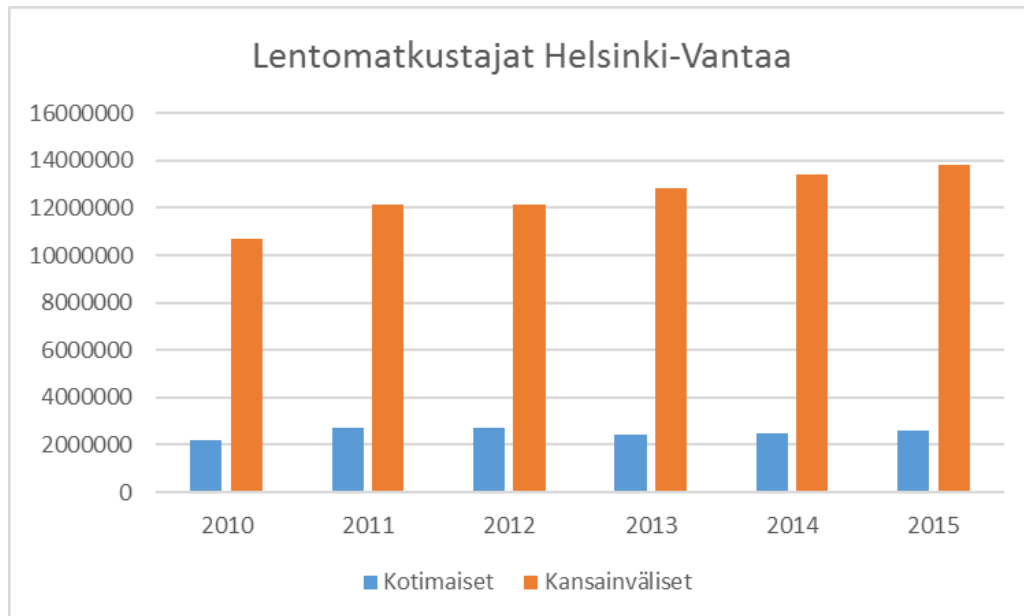
Hostellin avaamista suunniteltaessa on myös huomioitava lainsäädännölliset vaatimukset ja rajoitukset, joita kuvaan luvussa neljä. Lisäksi on huomioitava se mahdollisuus, että Suomen Hostellijärjestö saattaa myydä huoneiston tai sen osat erillisinä (alkuperäisinä 80 m² ja 48 m² huoneistoina). Hostellille ei ole vielä suunniteltua avaamispäivää, tai edes ajankohtaa, milloin toimenpiteet asuinhuoneiston muutostöille hostelliksi aloitettaisiin. Tämä feasibility report tuottaa kuitenkin hyödyllistä tietoa Suomen Hostellijärjestölle siitä, kuinka ammattimainen toteutettavuustutkimus aiotulle majoituskohteelle tehdään. Suomen Hostellijärjestön tavoitteena on aloittaa hostellitoiminta joka tapauksessa, kun sopivat tilat löytyvät. Tällöin tämän feasibility reportin voi laajentaa tarvittaessa täysmittaiseen feasibility studyyn saakka. Tälle on tarvetta esimerkiksi silloin, jos tulevalle hostelliprojektille tarvitaan ulkopuolista rahoitusta. Mahdollinen rahoittaja tulee vakuuttaa siitä, että aiottu projekti on mielekäs, ja että sen operoijaosapuoli on perehtynyt sekä valmistautunut projektiin kunnolla.

Tutkimuksen hostelliprojektissa tulee huomioida seuraavat oletukset:

- laskelmien perustana oleva arvioitu hostellin avaamispäivä on 1.12.2016 (fiktiivinen päivä)
- Suomen Hostellijärjestö on hostellitoiminnan operoija ja hostellitilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja
- henkilökunta on Suomen Hostellijärjestön palkkaamaa henkilökuntaa
- ulkoistettuja palveluita käytetään turvallisuus- ja päivystystyöhön sekä osittain siivoukseen
- tuloslaskelma viidelle vuodelle on tehty arvioimalla kaksi ensimmäistä vuotta erikseen, sitten stabiloimalla käyttöaste- ja keskihintatiedot
- hostelliprojekti voidaan aloittaa, mikäli hankkeelle saadaan Asunto-Osakeyhtiö Pietolan valtakirja rakennuslupahakemusta varten
- tuloslaskelman hinnat ovat muunnettu arvonlisäverottomaksi

5.3 Markkina-alueen analyysi

Suomen pääkaupunki, yli 600.000 asukkaan Helsinki sijaitsee Itämeren rannalla. Laivayhteyksiä on Venäjälle, Ruotsiin, Viroon, Saksaan ja Puolaan. Helsingin satamien kautta kulki viime vuonna 12 miljoonaa laivamatkustajaa. Vielä suurempia matkustajamäärät olivat Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta: 16,4 miljoonaa lentomatkustajaa viime vuonna oli enemmän kuin koskaan aikaisemmin (Visit Helsinki 2016a, 2-3). Tämä oli 3,0 % enemmän kuin edellisvuonna. Kansainvälinen liikenne lisääntyi 2,9 % ja kotimaan liikenne 3,4 %. Kansainvälisen liikenteen matkustajamäärät lisääntyivät vuoden kaikkina kuukausina. (Finavia 2016.) Helsinki on liikenteen solmukohta erityisesti Aasian lentomatkustajille, ja kansallisen lentoyhtiö Finnairin strateginen painopiste onkin kaksinkertaistaa Aasian ja Euroopan välinen matkustajaliikenne vuodesta 2010 vuoteen 2020 (Finnair 2016).



Kuvio 7: Lentomatikustajien määrä Helsinki-Vantaan lentoasemalla 2010 – 2015. Lähde: Finavian liikennetilastot

Kuviosta 8 voidaan havaita, että viimeisten kuuden vuoden aikana Helsinki-Vantaan lentomatikustajien määrä on kasvanut 12,9 miljoonasta 16,4 miljoonaan matkustajaan. Kotimaisten lentomatikustajien määrä on pysynyt melko vakiona tuona aikana. Kansainvälisten matkustajien määrä on kasvanut 10,6 miljoonasta joka vuosi 13,8 miljoonaan matkustajaan vuonna 2015. Tarkasteluajanjaksona kansainvälisten lentomatikustajien määrä on ollut keskimäärin 83,2% kokonaismatikustajamäärästä. Vuoden 2016 luvut tammikuusta heinäkuuhun osoittavat 4,6% kasvua kotimaisten lentomatikustajien määrässä ja kansainvälisten matkustajien määrän kasvu on ollut tammi-heinäkuussa 4,9%. (Finavia 2016.)

Työ- ja elinkeinoministeriön laatimasta Matkailun tiekartasta vuosille 2015 – 2025 ilmenee, että kansainvälisiltä markkinoilta odotetaan noin 5 %:n vuosikasvua Suomen matkailulle. Kotimaan kasvuodotukset ovat noin 2 %:n luokkaa. Tämän kasvun aikaan saamiseksi yhtenä lähivuosien kärkihankkeista on Stopover Finland, jonka kautta pyritään pysäyttämään aasialaiset lentomatikustajat Suomeen Helsingissä tapahtuvat koneen vaihdon yhteydessä. Hankkeessa huomioidaan Suomi myös risteilymatkustajien vaihtopaikkana. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2015, 19-20.)

Ulkomailta saavutaan Suomeen useimmiten ensiksi joko lento- tai meriteitse. Helsingin maantieteellisestä sijainnista johtuen raide- ja maantieliikenteen yhteydet palvelevat parhaiten muualta maasta saapuvia matkustajia. Lisääntynyt kilpailu bussiliikenteessä on alentanut niin bussilla kuin junallakin matkustamisen hintoja, ja entisestään vilkastuttanut Helsinkiin matkailua muualta Suomesta.

Helsingin saavutettavuus eri liikennevälineillä on hyvä. Lentoasemalta ydinkeskustaan pääsee noin puolessa tunnissa niin bussilla, taksilla kuin junayhteydelläkin. Päärautatie-asema sijaitsee ydinkeskustassa. Kaukoliikenteen bussit liikennöivät Kampin terminaaliin, joka niin ikään sijaitsee ydinkeskustassa. Laivalla matkustajat saapuvat johonkin neljästä laivaterminaalista, joista kaikista pääsee ydinkeskustaan noin 15 minuutissa.

Suosituimpia käyntikohteita Helsingissä ovat perinteisesti olleet Messukeskus ja Linnanmäen huvipuisto. Näissä molemmissa tilastoitiin yli miljoona kävijää vuonna 2015. Muita suosittuja kohteita Helsingissä ovat viime vuosina olleet mm. Suomenlinna, Korkeasaaren eläintarha, Temppeliaukion kirkko, Ateneumin taidemuseo ja Uspenskin katedraali. (Visit Helsinki 2016a, 6, Visit Helsinki 2015, 10.)

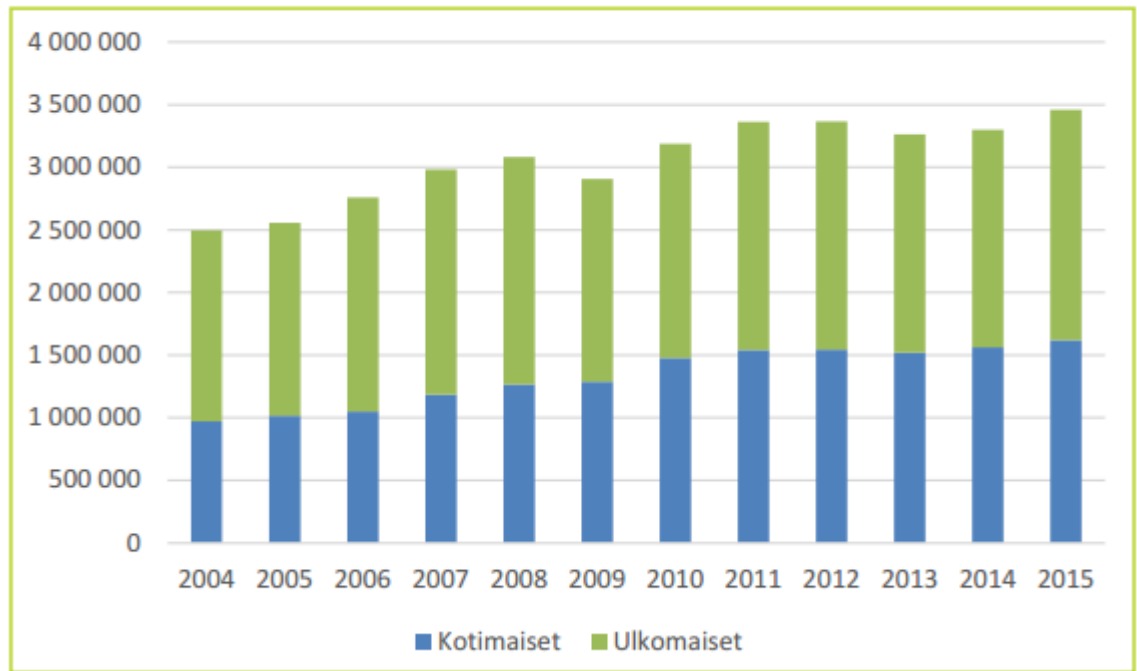
Helsingin matkailua markkinoivan Visit Helsingin strategisten päämäärien mukaan (Visit Helsinki 2016b) Helsinki on ja pysyy Suomen tärkeimpänä matkakohteena, ja matkailulla on vahva painoarvo Helsingin taloudessa ja elinkeinoelämässä. Matkailutulon kasvamiinseen Helsingin seudulla pyritään mm. kansainvälisten tapahtumien avulla ja yhteisellä Helsinki-brändillä. Helsingin halutaan myös olevan ympärivuotinen, vetovoimainen vapaa-ajan matkakohde, sekä Pohjoismaiden johtava ja Euroopan laadukkain kokouskaupunki.

5.4 Majoitustarjonnan ja kysynnän analyysi

Helsingissä oli vuonna 2015 keskimäärin 58 majoitusliikettä, jotka kuuluvat Tilastokeskuksen tilastoinnin piiriin (yli 20 vuodepaikkaa sisältävät majoitusliikkeet). Huoneita oli keskimäärin 8 778 kappaletta, ja näiden käyttöaste oli 69,5%. Käyttöaste lisääntyi 1,6%-yksikköä edellisvuodesta. Keskimääräinen yöpymisen vuorokausihinta oli 68,05 euroa (sis. alv 10%). (Visit Helsinki 2016a.) Uudellamaalla keskimääräinen huonekäyttöaste oli 62,9% ja koko maassa 48,2% (Tilastokeskus 2016b). Tilastokeskuksen ja Visit Helsingin tilastotietoja hyödyntäen havaitsin myös, että edelliset viisi vuotta erot Helsingin, Uudenmaan ja koko Suomen välillä ovat säilyneet samanlaisina: Helsingissä 5-6 %-yksikköä parempana kuin Uudenmaan huonekäyttöasteet ja noin 20 %-yksikköä parempana kuin koko Suomen huonekäyttöasteet. Helsingissä siis on viime vuosina ollut merkittävästi paremmat huonekäyttöasteet kuin lähiympäristössä, ja koko maassa.

Vuodepaikkoja tarkastellen Helsingin rekisteröity majoituskapasiteetti oli vuonna 2015 keskimäärin 17.074 vuodetta. Luku oli 362 vuodepaikkaa suurempi kuin edellisvuonna. Helsingin osuus koko maan rekisteröidystä vuodekapasiteetista oli 11,4 %. (Visit Helsinki 2016a, 2-3.)

YÖPYMISTEN KEHITYS 2004–2015

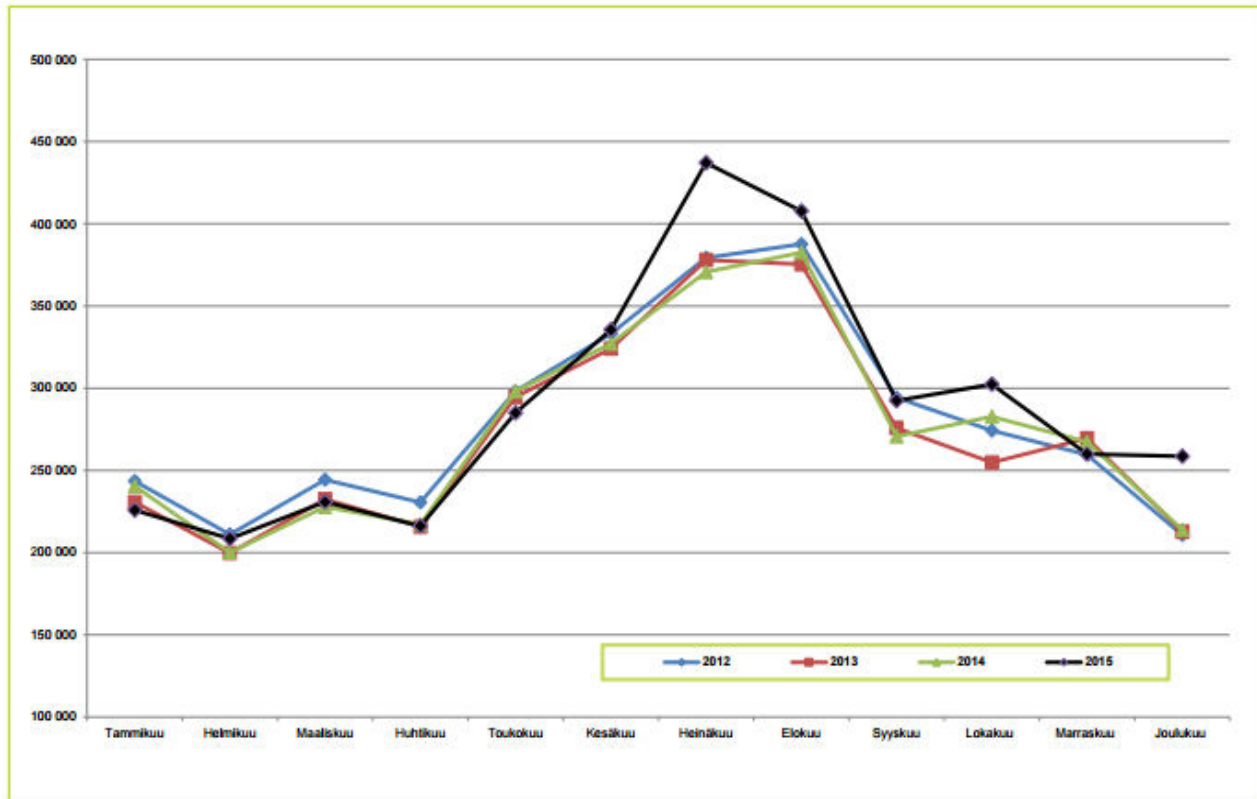


Kuvio 8: Yöpymisten kehitys Helsingissä vuorokausina (kaikki majoitusliikkeet). Lähde: Visit Helsinki, Helsingin matkailun tilastoraportti 2015.

Kuviosta 9 selviää, että yöpymisten määrä kaikissa majoitusliikkeissä nousi vuonna 2015 Helsingissä uuteen ennätykseen, lähes 3,5 miljoonaan yöpymiseen. Kasvu oli Helsingissä noin 4,9 prosenttia, kun koko maassa yöpymiset jäivät edellisvuoden tasolle (-0,2 %). Vapaa-ajan matkailu ja työajan matkailu lisääntyivät molemmat vuonna 2015. Kasvun pääpaino oli vapaa-ajan matkailussa ja sen osuus yöpymismäärästä oli yli puolet kaikista yöpymisistä. Saksa nousi suurimmaksi ulkomaiseksi markkina-alueeksi ohittaen Venäjän. Seuraavina tulivat Iso-Britannia, Ruotsi, Japani, USA ja Kiina. Kotimaisten matkailijoiden yöpymiset lisääntyivät Helsingissä 3,8 prosenttia. Koko Suomessa kotimaisten matkailijoiden yöpymiset lisääntyivät 1,2 prosenttia. (Visit Helsinki 2016a, 2.)

Viimeisen kolmen vuoden Helsingin majoitustilastoja tarkastellessa (Kuvio 10) voi havaita, että kesä-syyskuu ovat suosituimpia yöpymiskuukausia Helsingissä. Lokakuussakin yöpymiset ovat merkittävästi kasvaneet 2014-2015, kuukausi oli molempina vuosina jopa vilkkaampi kuin syyskuu. Hiljaisimpia ajankohtia kuukausitasolla ovat perinteisesti marras-huhtikuu.

YÖPYMISET HELSINGISSÄ KUUKAUSITTAIN 2012–2015



Kuvio 9: Yöpymiset Helsingissä kuukausittain vuorokausina 2012 - 2015. Lähde: Helsingin matkailun tilasto-raportti 2015.

Hostellilukuja vertailtaessa vuodepaikkojen tunnusluvut ovat huonetasoa tärkeämmät, koska hostelleissa on lähes aina ryhmähuoneita ja vuodepaikkoja myydään yksitellen. Hostellilukuja ei voi Suomessa vertailla yleisemmin julkisen tilastotiedon puuttuessa. Tilastokeskus ei luokittele tilastoissaan erikseen hostelleja, eikä julkaistua tietoa Suomen tai Helsingin hostellien määrästä ja tunnusluvuista ole saatavilla kootusti. Tietosuojajohtojen mukaan tieto voidaan julkaista silloin kun majoitusliikkeitä on kunnassa vähintään kolme, joista yksikään ei ole hallitsevassa asemassa yöpymisten määrällä mitattuna. Helsingissä Eurohostelilla on niin suuri osuus ympärivuotisesta hostellikapasiteetista, että hostellilla tulkitaan olevan tämä hallitseva asema. Tällöin julkaistavaa tilastotietoa varten tarvittaisiin vähintään viisi hostellia.

Olen saanut käyttöni tiettyjä tunnuslukuja suoraan Helsingin hostelleilta. Tietoja käyttöni luovuttivat Eurohostel, Hostel Diana Park, Hostel Suomenlinna ja Domus Academica. Viimeksi mainittu toimii hostellina vain kesäisin, muuhun aikaan vuodesta tilat ovat opiskelija-asuntolana. Vertailua vaikeuttaa se, että Helsingin pienessä hostellijoukossa yhdenkin hostellin muutos kokonaisuuteen voi muuttaa tunnuslukujakin merkittävästi. Stadion

Hostel suljettiin syyskuussa 2015. CheapSleep on nykyisin turvapaikanhakijoiden majoituskohteena, ja uusi Park by CheapSleep on avattu vasta tänä kesänä.

Eco Hostel Inspiralin ja Sweet Dream Guesthousen lukuja minulla ei ollut käytettävissäni, mutta heidän vuodepaikkamääränsä edustavat vain noin 8% Helsingin hostellien vuodepaikoista tänä vuonna. Kesäaikaan, kun Domus Academican kapasiteetti huomioidaan, Eco Hostel Inspiral ja SweetDream Guesthouse edustavat vain alle 4% osuutta. Myöskään Park by CheapSleepin tunnuslukuja ei ollut käytettävissäni – siitäkkin yksinkertaisesta syystä, että hostelli aloitti toimintansa vasta tänä kesänä. Domus Academicasta mainittakoon, että olen vuotuista käyttöaste- ja keskihintaa laskiessani huomionut hostellin olevan avoinna vain kesä-elokuussa, ja suhteellisesti painottanut tämän hostellin osuutta sen mukaisesti.

Käyttöaste- ja keskihintatiedot ovat usein luottamuksellisia, enkä voi esittää minkään hostellin saamiani tunnuslukuja yksittäisinä. Viime vuonna toteutunut vuodekäyttöaste vertailujoukossani oli 69 % ja toteutunut keskimääräinen vuodepaikan hinta oli 28 eur (sis. alv 10%). Vertailujoukkoni luvuista muodostamat keskiarvot edustavat yli 90% osuutta Helsingin hostelleista, jotka toimivat sekä viime vuonna, että tänä vuonna.

Kilpailijoiden esittelyssä olen nimennyt seitsemän Helsingin hostellia: Eurohostelin, Hostel Suomenlinnan, Park by CheapSleep Hostel Helsingin, Hostel Diana Parkin, Eco Hostel Inspiralin, SweetDream Guesthousen sekä Hostel Domus Academican. Domus Academia toimii vain kesäisin, mutta sen kapasiteetti Helsingissä on merkittävä – yli puolet hostellien vuodepaikosta kesä-elokuun välisenä aikana. Guesthouse-nimellä toimiva SweetDream on sisällytetty mukaan vertailuun, koska kohteessa on ryhmähuoneita, joihin myydään yksittäisiä vuodepaikkoja. Rajaukseeni sisällytin hostellit, joissa on vähintään 4 hengen huoneita ja majoitusta myydään vuodepaikoittain. Siksi Forenomin hostellikohteet on rajattu tarkastelun ulkopuolelle, näissä hostelli-nimikettä käyttävissä kohteissa myydään majoituskapasiteettia 1-3 hengen huoneina. Myös Hostel Auris on rajattu tarkastelun ulkopuolelle, tämä hostelli myy huoneitaan lapsiperheille ja ryhmille eikä myy yksittäisiä vuodepaikkoja.

Taulukko 2. Helsingin hostelleja. Tiedot on kerätty hostellien nettisivuilta tai soittamalla hostelliin.

Hostelli	Osoite	Etäisyys Yrjönkatu 38:aan	Kuvaus sijainnista	Huoneita	Vuodepaikkoja
Eurohostel	Linnankatu 9, 00160 Helsinki	2,5 km	Hyvä laivamatkustajille. Raitiovaunuyhteys keskustaan. Lähellä keskeisiä nähtävyyksiä kuten kauppatori, Senaatintori.	135	255
The Park by CheapSleep	Inarintie 8, 00550 Helsinki	4 km	Sijainti Vallilassa, jossa on pääasiassa paikallisasutusta ja toimistoja. Linnanmäki lähellä. Vertailltavista lyhin bussi- ja taksisyhteys lentokentälle.	17	130
Hostel Suomenlinna	Suomenlinna C 9, 00190 Helsinki	4,3 km	15 minuutin lauttamatka saareen voi hankaloittaa kulkua hostelliin öiseen aikaan. Toisaalta lauttamatka voi olla elämys. Suomenlinnan alue suosittu matkakohde.	8	39
Hostel Diana Park	Uudenmaankatu 9, 00120 Helsinki	0,8 km	Trendikkäällä ravintola- ja ostosalueella. Alle kilometrin päässä rautatieasemalta, keskeinen sijainti.	15	55
SweetDream Guesthouse	Hämeentie 21 G, 00500 Helsinki	3,4 km	Sörnäisten metroasema lähellä, vilkkaasti liikennöidyllä Hämeentielle. Bussi- ja taksisyhteys lentokentälle nopeampi kuin ydinkeskustasta.	5	26
Eco Hostel Inspiral	Kustaa Vaasantie 35, 00560 Helsinki	5,8 km	Kumpulan/Toukolan asutusalueella, yliopiston kampus lähellä. N. 15 minuutin bussimatka keskustaan.	9	12
Domus Academica (kesä-elokuussa)	Hietaniemenkatu 14, 00100 Helsinki	1,2 km	Keskeinen sijainti Kampissa, lähellä Hietaniemen uimarantaa.	325	600
			Yhteensä Ilman Domus Academicaa	514 189	1117 517

Uusia hostellihankkeita Helsingissä

Olen koonnut taulukkoon 3 tietooni saamiani suunnitelmia uusien hostellien avaamiseksi. Mukana on myös yksi oma arvioni – Forenom on avannut pääkaupunkiseudulle jo kuusi hostellia, ja uskon yrityksellä olevan halukkuutta laajentaa toimintaansa entisestään.

Taulukon kolmesta ensimmäisenä esittämästäni kohteesta totean, että uudet tuulet puhalavat näissä majoitusprojekteissa. Nuoret yrittäjät ideoivat uutta joukkorahoituksen keinoin, eikä taustalla aina välttämättä ole pitkää kokemusta ammattimaisesta majoitustoiminnasta. Mikäli nämä hankkeet toteutuvat, tuovat ne varmasti väriä ja eloa Helsingin majoitustarjontaan.

Taulukko 3. Hostellisuunnitelmia Helsingissä.

Kohde	Toimintaa suunnitteleva taho	Tietoja	Tiedonlähde
The Yard Hostel, Kalevankatu, Helsinki	Matilda Sankamo	Avataan lokakuussa 2016, 49 vuodepaikkaa.	Matilda Sankamo
Myö Hostel, Helsinki	Jenny Närhinen, Maiju Sundvall	Joukkorahoitusta haetaan. Suunnitteilla boutique-hostelli, jossa tuetaan kehitysvammaisten työllistymistä.	myohostel.com, mesenaatti.me, Facebook
XXX Hostel Helsinki	Saara Väre, Tiia Hietanen, Riikka Halenius	Euroopan tasolle yltävä laatuhostelli esikuvana, avaamisen tähtäimenä kevät-kesä 2017.	Pallontallaajat-keskustelupalsta, Saara Väre
Helsinki, suuri kiinteistökohde	Luottamuksellinen tieto	Kaksi tarjoutusta tehty – siis suuremkin hostelliin avaamiseen on kiinnostusta.	Oma tietoni
Helsinki	Forenom	Oma arvioni on, että Forenomilla on kiinnostusta avata lisää hostelleja aikaisemmin avattujen lisäksi.	Oma arvioni

5.5 Tutkimuskohteen perustiedot ja kohteen arviointi

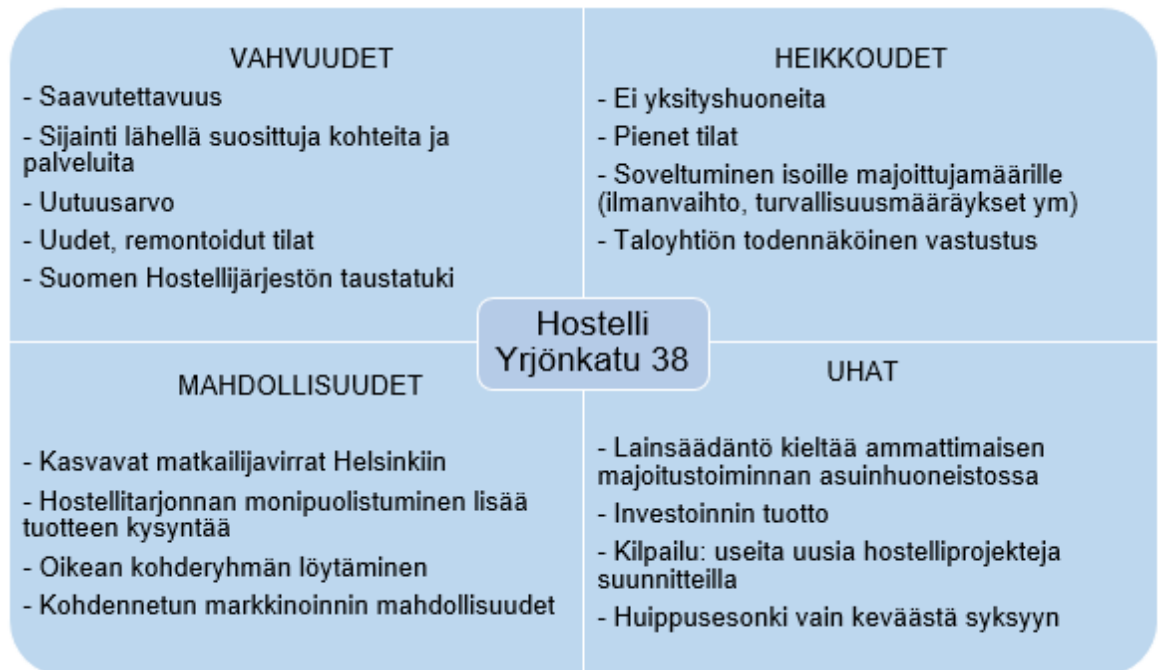
Tutkimuskohteeni on Helsingissä Yrjönkatu 38 B-rapussa sijaitseva 128 m² asuinhuoneisto, joka on nyt kolmen hengen toimistotiloina. Huoneisto hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat olleet Suomen Hostellijärjestön omistuksessa jo useamman vuosikymmenen ajan. Nyt yhden huoneiston ovat alun perin muodostaneet kaksi erillistä huoneistoa, 80 m² ja 48 m² huoneistot, jotka on myöhemmin yhdistetty toisiinsa. Huonejakauma on 5 huonetta, keittiö, aula, wc ja kylpyhuone.

Huoneisto sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa Yrjönkadun ja Simonkadun kulmauksessa, ja huoneiston ikkunoista avautuvat näkymät Hiljaisuuden kappelin ja Lasipalatsin suuntaan. Kauppakeskus Forum on kadun toisella puolella Yrjönkadulla, ja Scandic Hotel Simonkenttä on kadun toisella puolella Simonkadulla. Huoneisto on omistajan edustajan arvion mukaan tyydyttäväkuntoinen: edelliset koko huoneistoon kohdistuneet remontit on tehty todennäköisesti jo ainakin pari vuosikymmentä sitten.

Talo on valmistunut vuonna 1908 ja asunto-osakeyhtiön toiminimi on Asunto-Osakeyhtiö Pietola. Huoneistoja talossa on 71 ja katutasossa on myös kuusi liiketilaa. Yhtiöjärjestyksen mukaan Asunto-Osakeyhtiö Pietolan toimialana on omistaa ja hallita tonttia n:o 7 Helsingin kaupungin IV kaupunginosan korttelissa n:o 68 sekä sillä olevaa asuinrakennusta (Patentti- ja rekisterihallitus 2014,1-3).

SWOT (strengths, weaknesses, opportunities, threats) –analyysi on tehokas tapa tunnistaa palvelun tai yrityksen vahvuudet, heikkoudet, mahdollisuudet ja uhat (Moritz 2005, 223). Tarkastelen taulukossa 4 SWOT-analyysin muodossa näitä neljää tekijää mahdolliselle hostellillemme.

Taulukko 4: Hostelli Yrjönkatu 38:n SWOT-analyysi



5.6 Ehdotus hostellitiloiksi

Yrjönkatu 38:n huoneiston muuntaminen hostellikäyttöön sopivaksi vaatisi perusteellisen remontin. Nykyinen huoneiston pohjapiirros on liitteessä 6. Seinät ja katto tulee maalata, lattiamateriaali uusia. Kaksi oviaukkoa tulee peittää yhtenäisen seinärakenteen luomiseksi. Huoneistossa on kaksi pientä wc:tä, nämä tulee kokonaan pintaremontoida. Toista wc:tä tulee laajentaa viereisestä huoneesta tilaa ottamalla niin, että saadaan kahden suihkun kylpyhuone. Keittiökaluusteet ja varusteet tulee myös uusia. Tilaan tulee rakentaa tavaroiden säilytykseen sopivia lokerikoita, tähän voidaan hyödyntää osittain nykyistä kaappitilaa.

Hostelliin on suunnitteilla neljä majoitushuonetta, keittiö, erillinen wc sekä kylpyhuone jossa on wc ja kaksi suihkua. Lisäksi tiloihin tulisi oleskelutila ja vastaanottotiski. Vuodepaikkoja suunniteltaessa on käytetty Suomen Hostellijärjestön minimistandardeja: yhtä henkilöä kohti tilavuuden tulee olla vähintään 5 kuutiometriä, yhtä sänkyä kohti lattiatilaa vähintään 4 neliometriä (kerrossänky lasketaan yhdeksi sängyksi), ja ylimmän sängyn yllä tilaa

tulee olla vähintään 75 cm. Sänkyjen tulee olla kooltaan vähintään 80 x 190 cm, ja sänkyjen välillä tulee olla tilaa vähintään 75 cm, ellei väliseinä erota sänkyjä toisistaan.

Alimpien sänkyjen alle tulisi jäädä myös säilytystilaa. Sängyn ja patjan paksuuden viemä tila täytyy myös huomioida huoneen korkeuteen verrattuna (huonekorkeus on 3,18 m). Näin ollen kaksikerroksinen sänky on korkein kussakin huoneessa, jotta Suomen Hostelli-järjestön vaatimukset täyttyvät. Huoneisto on mitattu lasermitalla toukokuussa 2016 kunkin huoneen pituuden, leveyden sekä neliö- ja kuutiotilavuuden selvittämiseksi. Kunkin huoneen pituuden ja leveyden huomioon ottaen konfiguraatioksi muodostuu yksi kahdeksan hengen huone, yksi neljän hengen huone ja kaksi kuuden hengen huonetta. Maksimimajoituskapasiteetti on siis 24 henkilöä. Saniteettitilat ovat juuri riittävät Suomen Hostellijärjestön standardien mukaan: vähintään 1 wc/12 henkilöä ja vähintään 1 suihku/15 henkilöä. Suunnitellulla konfiguraatiolla on 24 henkilölle 2 wc:tä ja 2 suihkua.

Hostelleille tyypillisiä piirteitä ovat ryhmämajoitushuoneiden lisäksi yhteisöllisyys ja yhteiset keittiötilat. Siksi suunnitellulla hostellilla onkin noin 19 m² suuruinen oleskelutila, jossa sijaitsee myös vastaanottotiski, sekä noin 11 m² suuruinen keittiö, johon jää myös hieman tilaa pöydille ja tuoleille. Sisääntulotiloihin varataan myös jonkin verran säilytystilaa tavaroitten säilyttämistä varten, esimerkiksi ennen kuin oma vuodepaikka ja sen yhteydessä oleva henkilökohtainen säilytystila ovat käytettävissä aikaisille sisäänkirjautujille. Hostelleissa on usein myös pyykinpesumahdollisuus: aiottu majoituskohteemme on kuitenkin niin pieni tiloiltaan, ettei tähän ole mahdollisuutta tapauksessamme.

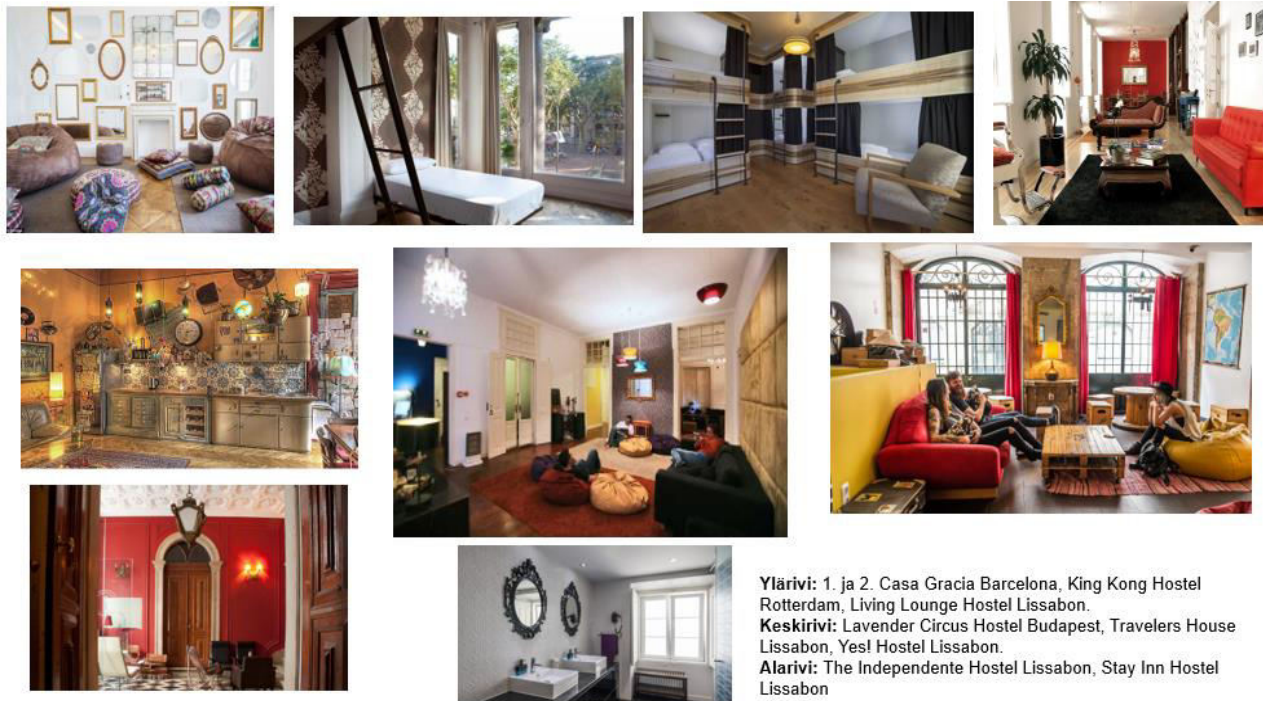
Feasibility studyssä tai -reportissa ei tarvitse syventyä aiotun majoituskohteen sisustusratkaisuihin ja tyyliin. Toimintakonseptia, tyyliä tai miljööä voi kuitenkin käsitellä yleisellä tasolla. Mielestäni työni olisikin jäänyt vaillinaiseksi, ellen olisi ottanut ollenkaan kantaa siihen, millainen suunnittelemastani hostellista tulisi. Millainen tunnelma, sisustus ja tyyli tai teema siellä olisi? Hostellitrendejä tutkiessani törmäsin koko ajan luksus-käsitteeseen suosittuna trendinä. Tästä muodostuikin perusta hostellini miljöölle, jota kuvaan seuraavaksi muutamalla lauseella ja kuvalla.

Luksushostelli-teema voisi olla yksi erottautumistekijä kilpailijoista, trendikkyuden lisäksi. Toista luksushostellia ei Helsingissä vielä ole. Vuodepaikan hintaa määriteltäessä uskon, että luksushostellin vuodepaikan hinnan voi asettaa hieman korkeammalle kuin muiden kaupungin hostellien ryhmähuoneiden vuodepaikan hinnan.

Otin huomioon myös kierrätyksen ja vastuullisuuden hostellitrendinä. Huonekaluja kierrättämällä ja käyttämällä edullisia materiaaleja, kuten virkattuja lattiatyynyjä, sisustamisen

kustannuksia saadaan pienennettyä. Pienetkin yksityiskohdat luovat luksuksen tunnelmaa, esimerkiksi kattokruunut, tehosteseinät tai vaikkapa kullan ja hopean värit. Lisäksi peilejä käyttämällä saadaan pieniin tiloihin avarampi vaikutelma. Kirkkaita tehostevärejä voidaan myös käyttää. Tunnelma voi olla myös hieman boheemi. En näe, että hostelliympäristössä luksus ja kierrätys olisivat toisensa poissulkevia ominaisuuksia.

Tutkin hakusanaparilla ”luxury hostel”, millaisia kuvia ja sivustoja luksushostelli-teemalla netistä löytyy. Muodostin kuvakollaasin (kuvio 8) niistä kuvista, jotka puhuttelivat minua eniten ja jotka edustivat hakemaani tyyliä parhaiten. Palvelumuotoilusta tutulla keinolla, mood boardilla voidaan kuvata yleisesti palvelukokemuksen ilmapiiriä tai ympäristöä, jossa palvelu tulee tapahtumaan. Kuvakollaasia voidaan käyttää kuvaamaan mielialaa tai ilmapiiriä palvelun suunnitteluvaiheessa. (Moritz 2005, 227.) Se helpottaa kuvaamaan aineettomia arvoja - ja meidän tapauksessamme hostellin fyysisiä tiloja, joita ei vielä ole.



Yläriivi: 1. ja 2. Casa Gracia Barcelona, King Kong Hostel Rotterdam, Living Lounge Hostel Lissabon.
Keskiriivi: Lavender Circus Hostel Budapest, Travelers House Lissabon, Yes! Hostel Lissabon.
Alariivi: The Independente Hostel Lissabon, Stay Inn Hostel Lissabon

Kuva 3: kuvakooste luksushostellien kuvista. Kuvakaappaukset kunkin hostellin nettisivuilta, hostellien nimet oma lisäykseni.

5.7 Tuloslaskelma 5 vuodeksi

Tuloslaskelmaa muodostaessani olen hyödyntänyt USALI:n (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) mallia, mutta luonut oman mallini joka yhdistää suomalaisen majoitus- ja ravitsemisalalan sisäisen tuloslaskelman USALI:n mallin parhaisiin puoliin. Feasibility studyssä käytetään laajalti USALI:n mallia, tämä tekee laskelmista helpommin kansainvälisesti vertailtavia. Suomessa USALI:n mallia käyttävät tietojeni mukaan niin Hospi-

tality Investment Advisor HIA kuin Christie + Co:kin, ammattimaiset majoitusalan hanketarkastelujen tekijät. Tuloslaskelma on liitteessä 3.

Kustannuksia ja tuottoja arvioidessani olen saanut apua Eurohostel Oy:n toimitusjohtaja Kyösti Karjarinnalta, Dream Hostelien yrittäjä Ville Virkiltä, Arctic Light Hotelin hotellinjohtaja Timo Kärjeltä sekä nykyisistä Yrjönkatu 38:n huoneiston kustannuksista Suomen Hostellijärjestön Irja Haneliukselta. Olen myös hyödyntänyt omaa operatiivista tietämystäni ajalta, jolloin toimin kahden huoneistohotellin vastaanottopäällikkönä. HIA:n Martti Palonperä sekä opinnäytetyötä ohjaavat opettajani Mariitta Rauhala (laskentatoimen lehtori) ja Juuso Kokko (yrittäjyyden lehtori) kävivät läpi tuloslaskelmani kanssani, ja heiltä saamani arvokkaan palautteen perusteella korjasin alkuperäisiä laskelmiani ja tuloslaskelman rakennetta hieman.

Hirsjärvi ym. ovat todenneet (2007, 255), että tutkimusmenetelmistä on selostettava yksityiskohtaisesti ja tarkasti kaikki ne seikat, jotka ovat välttämättömiä tutkimuksen kulun ymmärtämiseksi ja mahdollisen uusintatutkimuksen tekemiseksi. Avaankin seuraavaksi tuloslaskelman muodostamisen prosessia, taustatekijöitä ratkaisulleni, USALI:n mallin pääperiaatteita, sekä myös suomalaisen sisäisen tuloslaskelman periaatteita majoitusalan tuloslaskelmalle.

Vuodepaikat, vuodekäyttöasteet ja keskimääräiset vuodepaikan hinnat

Luvusta 5.6 käy ilmi suunnittelemani majoituskapasiteetti, 24 vuodetta jaettuna neljään huoneeseen. Hostellia suunniteltaessa huonemääriä tärkeämpi on tarkastella vuoteiden määriä, koska kapasiteetti myydään vuodepaikkoina eikä huoneina – ainakin esimerkiksi hostellissamme. Julkistettua tilastotietoa hostelleiden keskimääräisistä vuodekäyttöasteista (OCC, occupancy) ja vuodepaikkahinnoista (ABR, average bed rate) ei Helsingissä ole, koska tietojen toimittamisvelvollisia hostelleja on niin vähän. Tietosuojasyiden vuoksi Tilastokeskus voisi tehdä räätälöidyn, maksullisen raportin vähintään viidelle hostellille, mutta luvussa 5.4 esittämistäni seitsemästä hostellista Tilastokeskus ilmoitti vain neljän hotellin toimittavan lukujaan tilastointia varten (Nurmi 16.8.2016). Tilasto olisi voitu toimittaa lisäämällä yksi hotelli tarkasteltavien hostellien joukkoon, mutta tämä olisi vääristänyt sekä keskihintaa että käyttöastetta. Erityisesti keskihinta olisi uskoakseni muodostunut liian korkeaksi, jos joukossa olisi ollut jokin hotelli.

Kuten aikaisemmin mainitsin, olen saanut vuoden 2015 vuodekäyttötietoja ja keskimääräisiä vuodepaikan hintatietoja. Oma keskihintaani arvioidessani olen huomionut, että kaikki vuodepaikat aiotussa hostellissa olisivat ryhmähuoneissa. Huomattava osa

Helsingin hostellien vuodepaikoista myydään pienempiin 1-3 hengen huoneisiin, joissa vuodepaikan hinnan voi hinnoitella hieman korkeammaksi kuin suuressa ryhmähuoneessa. Toisaalta, uusi hostelli erinomaisella sijainnilla voisi tavoitella hieman parempia hintoja kuin vanhemmat kilpailijahostellit. Näistä syistä yhdistettynä olen päättänyt käyttämään laskelmissani samaa keskimääräistä vuodepaikan hintaa vuosille 1-2, kuin viime vuoden Helsingissä toteutunut 28 eur (laskelmissa arvonlisäverottomana). Kolmannesta vuodesta alkaen uskon pieneen hinnankorotukseen, 29 euron keskimääräiseen vuodepaikan hintaan.

Keskimääräinen vuodepaikan hinta on stabiloitu kolmannesta vuodesta eteenpäin. Tämä tarkoittaa sitä, että vuodepaikkojen hintojen kehittymistä on mahdotonta arvioida koko aiotun hostellin elinkaaren ajalle. Hinnat voivat nousta tai laskea esimerkiksi kysynnästä ja tarjonnasta johtuen tulevien vuosien aikana, ja siksi stabiloitu taso edustaa realistisinta keskiarvoa, jonka tällä hetkellä pystyn esittämään.

Vertailujoukkoni toteutunut keskimääräinen vuodekäyttöaste oli viime vuonna 69%. Ensimmäisen vuoden käyttöasteen arvioin hostellissamme olevan kohteen tuntemattomuudesta johtuen hieman alempi (66%), mutta jo toisena vuonna uskon päästävän kaupungin keskimääräiseen tasoon, (69%). Ennustan markkinoiden kysynnälle lievästi positiivisempaa trendiä verrattuna Helsingin kaikkien majoituspaikkojen viimevuotiseen käyttöasteeseen (68%), perustuen esimerkiksi Työ- ja elinkeinoministeriön, Finavian ja Visit Helsingin tilastoihin ja ennusteisiin. Kolmannesta vuodesta alkaen ennusteeni on 71%. Lisäksi pienen kapasiteetin, 24 vuodepaikan täyttämiseksi uskon pienempien ponnistelujen riittävän kuin esimerkiksi useiden satojen vuodepaikkojen hostellin. Myös käyttöaste on stabiloitu kolmannesta vuodesta eteenpäin, samoista syistä kuin keskimääräinen vuodepaikan hintakin.

Liikevaihto (osastokohtaiset tuotot)

Liikevaihto, eli osastokohtaiset tuotot koostuvat lähes kokonaan majoitusmyynnistä hostellissamme. Muodostamalla vuodekäyttöaste- sekä keskihintaennusteet saadaan tuotettua majoituksen odotettu liikevaihto vuosittain. Näillä kahdella ennusteella voidaan myös laskea Revenue per available bed, RevPAB. Hostellissa ei suunnitella olevan aamiais- tai muuta ravintolapalveluita rajallisen tilankin vuoksi, joten liikevaihtoa ruoka- tai juomatuotteista ei kerry. Pienimuotoista kioskimyyntitoimintaa olisi esimerkiksi virvokkeiden, makeisten ja snacksien muodossa. Olen arvioinut kioskimyyntituotoiksi 3 eur/asiakas/päivä (alv 0%).

USALI:n mallissa muita tulonlähteitä voivat olla esimerkiksi paikoitustuotot, pesulapalvelut, maksu-tv ja elokuvat, puhelin- ja nettiyhteystuotot sekä tilavuokrat (Hotel Association of New York City, Inc. 2014, 5, 80-81). Meidän tapauksessamme näitä ei ole; majoittujilla on nykypäivänä omat matkapuhelimet mukanaan, ja nettiyhteyden tulee kasvavien asiakasvaatimusten mukaan olla ilmainen. Parkkipaikkoja tai pesulapalveluita ei ole, eikä hostellien ryhmähuoneissa tarvita välttämättä edes tv:tä. Sekalaisia tuottoja hostellikohteessamme voi kuitenkin olla vähäisissä määrin, esimerkiksi pääsylippujen välitystä majoittujasiakkaille. Olen arvioinut näille tuottoja 110 eur/kk (alv 0%).

Osastokohtaiset kulut

Osastokohtaisissa kuluissa USALI:n mallissa huomioidaan myynnin kustannukset, muiden tulolähteiden kustannukset, työvoima ja siihen liittyvät kustannukset, sekä muut kustannukset (Hotel Association of New York City, Inc. 2014, 5). Meidän tapauksessamme muita tulolähteitä ei ole. Ellei tarkempaa toteumatietoa historiasta ole, osastokohtaisia kuluja arvioidaan USALI:n mallissa tyypillisesti prosenttiperusteisesti siten kuin kyseinen kulu yleensä projektikohteena olevan hotellityypin kohdalla toteutuu. Esimerkiksi luksushotellin työvoimakustannusten voi lähtökohtaisesti olettaa olevan suuremmat kuin vaatimattomamman hotellin. Yrjönkadun tapauksessamme uskon, että käyttämällä majoitus- ja ravitsemisalan taulukkopalkkoja ja laskemalla tarvittavien työtuntien määrän, pääsen tarkimpaan lopputulokseen työvoimakustannuksissa.

Henkilöstökustannukset muodostavat merkittävän osan kustannuksista työvoimavaltaisella majoitusalaalla. Pienissä majoitusliikkeissä henkilöstökustannuksia säästetään usein rajoittamalla vastaanottopalvelujen saatavuutta hiljaiseen aikaan, esimerkiksi öisin. Rajoittamalla tai automatisoimalla sisäänkirjoittautumista henkilökuntaa ei tarvitsekaan olla paikalla 24 tuntia, 7 päivää viikossa. Majoittujien avainten katoamistapauksessa voidaan uusi avainkortti koodata etänäkin, esimerkiksi vartiointiliikkeen palveluna.

24 asiakkaan majoituskapasiteettia ajatellen en pidä järkevänä ympärivuorokautista henkilökunnan paikallaoloa. Olen käyttänyt oletuksena sitä, että hostellissamme olisi henkilökuntaa paikalla klo 8 – 22 välisenä aikana jokaisena viikonpäivänä. Muina aikoina päivystys on ulkoistettu vartiointiliikkeelle. Vartiointiliikkeen päivystys- ja hälytyspalvelun kulut olen arvioinut kolmen alustavan tarjouksen mukaan, jotka sain alan yrityksiltä kuvattuani palvelutarpeemme.

Majoitus- ja ravitsemisalan työehtosopimuksen mukaan viikoittainen säännöllinen työaika voi olla enintään 111 tuntia kolmessa viikossa, niin esimiehillä kuin suorittavan tason työn-

tekijöilläkin. Viikkotyöajaksi tulee työehtosopimuksen mukaisesti enintään 37 tuntia/henkilö, tästä kertyy vuodessa 1.924 tuntia. Aukioloajoillamme hostellin aukiolotunteja vuodessa kertyy 5.110. Ottaen huomioon työehtosopimuksen juhlapyhälyhennykset, mahdolliset sairastapaukset ja kertyvät lomiat arvioin, että kolme henkilön palkkakulut vuodessa ovat realistinen toteuma, vaikka työehtosopimuksen tunneilla laskettuna kolmen henkilön vuotuiset 5.772 tuntia ylittävätkin aukiolotuntien mukaiset 5.110 tuntia.

Yksi kolmesta työntekijästä olisi esimiesasemassa. Työehtosopimuksen palkkataulukoista olen käyttänyt yhdelle vastaanottopäällikölle viiden vuoden työkokemuksella kuukausipalkkaa 2.147 eur, ja kahdelle vastaanottovirkailijalle kahden vuoden työkokemuksella kuukausipalkkaa 1.862 eur kummallekin. (Palvelualojen ammattiliitto PAM ry 2014, a & b.) Iltta- ja pyhäpäivät olen laskenut aukioloaikojen mukaan olettaen, että kaikki kolme henkilöä tekevät kaikkia vuoroja; esimies 1/3 sunnuntaipäivistä ja vastaanottovirkailijat 2/3. Varmistin Palvelualojen ammattiliitto PAMin työsuhdeneuvonnasta kuukausipalkan jakajan (159), jolla sain laskettua tuntipalkat ja lisät.

Henkilöstön kokonaiskustannuksia voi arvioida Suomessa kertoimilla. Palkan päälle tulevat sivukulut ovat Suomessa tyyppillisesti 1,5 – 1,8 välillä. Lakisääteinen kerroin on hieman pienempi, mutta käytettävää kerrointa voidaan korottaa huomioimalla esimerkiksi sairauslomia ja loma-ajan palkkoja realistisemmin. Palkkakustannuksiin vaikuttaa myös se, kuinka pitkään yritys on toiminut. (Kokko 16.8.2016.) Meidän tapauksessamme kaikki työntekijät olisivat uusia työntekijöitä, joilla lomakertymä on vasta alussa eli palkkakustannukset ovat pienemmät. Ensimmäiselle vuodelle olen päättänyt käyttämään kerrointa 1,6 ja seuraaville vuosille kerrointa 1,7.

Tuloslaskelman majoituskuluihin on huomioitu myös majoitustoiminnan välityspalkkiot, komissiot sähköisille varaus- ja jakelukanaville. Tässä ratkaisuni poikkeaa USALI:n mallista, jossa välityspalkkiot vähennetään jo huoneen tai vuoteen keskihintaa muodostettaessa. Suomessa näin ei kuitenkaan perinteisesti menetellä. Hostellimme toiminnan alussa välityspalkkioiden määrä olisi suurempi, koska ulkopuolisia varauskanavia tarvittaisiin nostamaan uusi, tuntematon hostelli potentiaalisten asiakkaiden tietoisuuteen. Toteutuvaksi komissioksi per varaus olen arvioinut 13%. Ensimmäisenä vuonna arvioin komissiollisen majoitustoiminnan osuudeksi 65%. Toisena vuonna olen arvioinut komissiollisen majoitustoiminnan osuuden huomattavasti pienemmäksi (50%) kuin ensimmäisenä vuonna, hostellin tunnettuus olisi tuolloin uskoakseni noussut ja näin myös suorien varausten osuus hostelliin, ilman välikäsiä ja välityspalkkiota. Kolmannesta vuodesta eteenpäin uskon komissiollisen majoitustoiminnan osuuden edelleen laskevan, tosin lievemmin (3. vuosi 47%, 4. vuosi 43%, 5. vuosi 40%).

Liinavaatteet ja pyyhkeet muodostavat yhden kuluerän aiotulle hostellille. Arvioin yhden liinavaate- ja pyyheseitin pesulakuluiksi 2 eur/kpl (alv 0%). Keskimääräiseksi asiakkaan viipymäksi olen arvioinut 2 vuorokautta, jonka aikana yksi asiakas kuluttaisi siis yhden liinavaate- ja pyyheseitin. Siivouskuluissa on huomioitu se, että vastaanoton henkilökunta voi suorittaa paljon perussiisteyteen kuuluvia siivoustöitä – siivottavia tilojahan pienessä hostellissa ei edes paljoa ole. Kaksi kertaa kuukaudessa toistuva tehosiivous on laskettu suoritettavaksi ulkopuolisena palveluna. Netistä löytyi runsaasti hintatietoa siivouspalvelu- ja tarjoavien yritysten tuntihinnoista. Vaihtelua oli paljon, mutta tyypillinen tapaukseemme sovellettava tuntihinta liikkui 32 euron (alv 0%) tuntumassa, joten olen käyttänyt tätä arvoa ja neljän tunnin pituista siivousaikaa kahdesti kuussa.

Osastokohtaisiin kuluihin kuuluvat myös kioskimyyntin kulut, koska liikevaihto-kohdasakin kioskimyynti erotellaan erikseen. Olen soveltanut 65% katetuottoa kioskimyyntiin. Ravintolan tuotteiden tyypillinen kate Suomessa on noin 70 – 75%, mutta hostellissamme kioskituotteet ovat lähinnä lisäpalvelun asemassa. Tällä myynnillä ei myöskään tavoitella suurta voittoa, joten tuotteiden ulosmyyntihinnat voisivat olla maltillisella tasolla. Majoitustoimintaan kohdistuvia osastokohtaisia kuluja ovat myös siivoustarvikkeet, wc-paperit, saippuat ja shampoot. Näiden osuudeksi olen arvioinut kiinteän 150 eur/kk (alv 0%).

Jakamattomat operatiiviset kulut

Jakamattomat operatiiviset kulut koskevat koko yrityksen kuluja, eikä niitä jaotella osastoittain. USALI:n luokituksessa jakamattomat kulut erotellaan viiteen eri ryhmään: hallinnolliset ja yleiskulut; it- ja telekommunikaatiojärjestelmät; myynti ja markkinointi; kiinteistön korjaus- ja kunnostuskulut; viides ryhmä on hankalasti käännettävä ”utilities”. Tämä ryhmä tyypillisesti sisältää sähkön, kaasun, öljyn, jäteveden, höyryn ja muiden polttoaineiden käytön. (Hotel Association of New York City, Inc. 2014, 5-6.) Meidän tapauksessamme utilities tarkoittaa käytännössä energia- ja vesikuluja. Kiinteistön korjaus- ja kunnostuskuluissa tulee tapauksessamme huomioida, että osuus niistä rajoittuu lähinnä hostellina toimivaan huoneistoon eikä koko rakennukseen.

Hallinnolliset ja yleiskulut sisältävät tyypillisesti esimerkiksi pankin veloitusmaksuja, tuloskustannuksia, turvapalveluita sekä kirjanpidollisia kuluja. Olen käyttänyt hallinnollisille ja yleiskuluille arviona 3% osuutta vuotuisesta liikevaihdosta.

Haaga-Helian Hotel feasibility study –kurssimateriaalin joukossa on Martti Palonperän listaus suuntaa-antavista prosenttiosuuksista, joita voi käyttää jakamattomia kuluja arvioitaessa. Myynti- ja markkinointikulut ovat Palonperän mukaan (Palonperä 2016) hotelleissa

3-7% luokkaa, hallinnolliset kulut 4,5 – 7% luokkaa, korjaus- ja kunnostuskulut noin 4-5% sekä energia- ja vesikulut 3-5% (Palonperällä ”utilities” yhteensä 3-5%).

IT- ja telecom –kuluja muodostaisivat hostellissamme lähinnä käytettävät järjestelmät, sekä netti- ja puhelinyhteys. Ns. täyden palvelun PMS–hotellijärjestelmiä (kuten Opera, Hotellinx) edullisempiakin nettipohjaisia hotellijärjestelmiä löytyy, ja olen arvioinut tällaisen järjestelmän sekä netti- ja puhelinkulujen yhteissummaksi kiinteään 400 eur/kk (alv 0%).

Omassa tuloslaskelmassani olen arvioinut myynti- ja markkinointikulut vain 2% arvoiksi, koska majoitustoiminnan kulujen kohdassa on jo huomioitu huonemyynnin välityspalkkiot. Myynti- ja markkinointitoimenpiteet voisivat kohdistua paljon sosiaaliseen mediaan, jonka kanavista löytyy paljon kustannustehokkaita vaihtoehtoja. Korjaus- ja kunnostuskulut arvioin hotellitoimintaa vähäisemmäksi: hostellissa on vähemmän korjattavia laitteita ja kalustusta, joten olen käyttänyt tapauksessamme korjauksiin ja kunnostuksiin 2% arviota tuotoista. Toisin kuin hotellihuoneessa, hotellin majoittujille on käytössä vain yhteiset suihku- ja wc-tilat, ja olen arvioinut energia- ja vesikuluiksi vain 1,5% tuotoista. Vertasin vuotuista lopputulosta myös nykyisiin kuluihin, jotka sain tietooni Suomen Hostellijärjestöltä. Huomioiden nykyiset kulut uskon 1,5% olevan lähempänä toteumaa tapauksessamme, vaikka energia- ja vesikulut huomattavasti kasvaisivatkin.

Operatiivinen kate

Operatiivinen kate (GOP, gross operating profit) muodostuu USALI:n mallissa jakamattomien kulujen jälkeen vähentämällä osastokohtaisista tuotoista osastokohtaiset kulut ja jakamattomat operatiiviset kulut (Hotel Association of New York City, Inc. 2014, 3). Mikäli management fee –palkkioita annettaisiin, ne vähennettäisiin tässä kohdassa. Aiotussa hotellitoiminnassamme näitä palkkioita ei kuitenkaan ole – hostellillamme ei ole erillistä, ulkopuolista tahoja, joka veloittaisi johtamispalkkioita.

Muut kuin operatiiviset tuotot ja kulut

Palonperä (2016) on suomentanut tuloslaskelman kohdan ”income before non-operating income and expenses” sanoilla muut kuin operatiiviset tuotot ja kulut. Tämä ei ole aivan sama asia kuin suomalaisesta tuloslaskelmasta tutumpi kiinteät kustannukset, jossa kustannusten rakenne on osittain erilainen. Osa Suomen kiinteistä kustannuksista otetaan USALI:n mallissa huomioon jo jakamattomissa kuluissa. Muita kuin operatiivisia tuottoja tapauksessamme ei ole. Muihin kuin operatiivisiin kuluihin luetaan kuuluviksi esimerkiksi

toiminnan vakuutukset, vuokrat ja vastikkeet sekä kiinteistövero. Vakuutuksille on käyttänyt 0,5% osuutta tuotoista Palonperän suuntaa-antavan arvion mukaan, koska parempaakaan tietoa ei ole. Nykyisten vakuutusten kustannuksia ei voi verrata tilanteeseen, jossa huoneistossa olisi ammattimaista majoitustoimintaa ja yhtäaikaisesti paikalla mahdollisesti yli kaksikymmentä ihmistä.

Suomen Hostellijärjestö maksaa nyt yhtiövastiketta Yrjönkatu 38:n huoneistosta yhtiöjärjestyksen perusteiden mukaisesti. Jos hostellitoimintaa päästäisiin Yrjönkatu 38:n huoneistossa aloittamaan, Asunto-Osakeyhtiö Pietolalla on mahdollisuus määrätä muukin maksuvelvoite, jos se yksilöidään riittävän seikkaperäisesti (Jauhiainen ym. 2010, 112-113). Arvioni mukaan yhtiövastiketta korotettaisiinkin tai Suomen Hostellijärjestölle määrättäisiin tuo muu maksuvelvoite, aiheutuisihan hostellikäytöstä esimerkiksi lisääntyntä veden ja energian kulutusta, jätteitä sekä suurempien ihmismäärien aiheuttamaa ulkoveen ja rappukäytävään kohdistuvaa kulutusta. Tästä syystä olen arvioinut nykyisen vastikkeen kolminkertaiseksi tuloslaskelmassa. Kiinteistövero ei maksuun tulisi, koska Suomen Hostellijärjestö ei omista kiinteistöä.

Käyttökate (EBITDA) sekä kalusto- ja laitereservi

Muiden kuin operatiivisten tuottojen ja kulujen huomioinnin jälkeen tuloslaskelmassa muodostetaan käyttökaterivi, EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization eli tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja kuoletuksia). Kalusto- ja laitereservissä huomioidaan varaus tilojen, huonekalujen ja laitteiden yleiselle kulumiselle eli pyritään välttämään hostellin kulumisesta johtuva kilpailukyvyyn ja asiakkaiden viihtyvyyden heikentyminen. Tämä reservi on tyypillisesti 0-3% luokkaa (Palonperä 2016); ensimmäisenä vuonna ei vielä tarvitse varautua kulumiseen niin mittavasti kuin myöhempinä vuosina. Olen käyttänyt ensimmäiselle vuodelle laskelmissani 0%, ja sen jälkeisille vuosille maltillista 1,5% tasoa. Ryhmähuoneissa ei ole niin paljon kulumiselle alttiita elementtejä, että olisin nähnyt tarkoituksenmukaiseksi korkeamman prosentin reserville.

5.8 Feasibility reportin tulokset

Feasibility studyssä eli toteutettavuustutkimuksessa tarkastellaan majoitushanketta kolmelta kannalta: onko hanke mielekäs toiminnallisesti, taloudellisesti ja rahoituksellisesti (Palonperä 28.4.2016). Suppeammassa feasibility reportissani kiinteistön rahoitukselliseen näkökulmaan ei tarvitse ottaa kantaa, koska Suomen Hostellijärjestö omistaa kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Taloudellisia näkökulmia tarkastellessa vastaus on yksiselitteinen: tuloslaskelmaennusteeni mukaan kaikki viisi ensimmäistä toiminnan vuotta olisivat tappiollisia. Ensimmäisenä vuonna tappiota kertyisi 34.360 euroa. Pienimmillään tappio olisi viidentenä vuonna: 25.754 euroa. Yhteensä tappiota kertyisi 150.150 euroa viidessä vuodessa. Tässä summassa ei ole vielä edes huomioitu kuluja, jotka aiheutuisivat ennen ensimmäisten asiakkaiden vastaanottamista. Esimerkiksi henkilökunta olisi palkattava jo ennen aloituspäivää, jotta kaikki olisi valmiina majoitustoiminnan alkaessa.

Tarkastelin, minkälaisilla muutoksilla liiketoiminnan tulokseen voisi vaikuttaa. Mikäli kioskimyynti kaksinkertaistuisi arvioimastani 3 eur/henkilö/vrk liikevaihdosta, tappio pienenesi noin kolmanneksella 100.047 euroon viidessä vuodessa. Vaihtoehtoisesti kolme prosenttiyksikköä paremmat käyttöasteet jokaisena vuotena vähentäisi tappiota 120.802 euroon viidessä vuodessa. Toteutunut keskimääräinen vuodepaikan hinta 3 euroa parempana pienentäisi viiden vuoden tappion 81.074 euroon.

Mikäli liinavaatteet ja pyyhkeet eivät sisältyisi majoitushintaan, tulos paranisi 30.485 euroa viidessä vuodessa. Jos henkilökunta hoitaisi kaiken siivouksen yksin, eikä tehosiivousta olisi kahta kertaa kuukaudessa, tämä vähentäisi kuluja 15.360 eurolla.

Mikään edellä mainituista muutoksista ei yksinään muuttaisi viiden vuoden liikevaihtoa positiiviseksi. Jos sekä keskihinta nousisi 3 eur/vuosi, että käyttöaste paranisi 3%-yksikköä per vuosi, ja lisäksi kioskimyynti kasvaisi 6 euroon/henkilö/päivä, päästäisiin lähes nollatulokseen viidessä vuodessa (tappio -1.019 eur). Tämä olisi hyvin optimistinen skenaario, ja perustuisi myynnin lisäykseen. Laskelmissa on helppo esittää tällainen skenaario, mutta en usko keskihinnan ja käyttöasteen kasvamiseen noin suuressa määrin.

Kuluista karsimalla on vaikea edes esittää skenaariota, jolla liiketoiminnan tappio saataisiin voitolliseksi. Kaikki jakamattomat operatiiviset kulut yhteensä olen arvioinut 99.724 euron arvoiseksi viidessä vuodessa. Näitä kuluja olisivat mm. hallinnolliset, markkinointi-, it-, energia- ja vesikulut. Niistäkään ei voisi karsia niin paljon pois, että 150.150 euron tappio muuttuisi voitolliseksi. Myyntipalkkiot eli komissiot olen arvioinut 50.140 euron arvoiseksi viidessä vuodessa. En usko, että komissioiden määrääkään pystyisi paljoo pudottamaan. Majoitusliikkeet saavat merkittävän osan varauksistaan eri varauskanavilta.

Merkittävin kuluerä on henkilöstö. Palkat sivukuluineen muodostaisivat lähes 80% kaikkien tuottojen osuudesta viidessä vuodessa. Vartiointi- ja päivystysliikkeiden antamien tarjousten perusteella palkkakustannuksista voisi säästää paljonkin siirtämällä vielä enemmän henkilöstön työtunteja vartiointi- ja päivystysliikkeelle. Huomioiden kuitenkin

sen, että hostellin kaikki majoitustilat olisivat ryhmähuoneissa, en usko tämän olevan realistista. Esimerkiksi huoneistohotellissa, jossa majoittuvat yöpyvät omissa huoneissaan, päivystyspalvelut ovat mahdollinen vaihtoehto jopa ympäri vuorokauden. Tämän olen itse kokenut työskennellessäni huoneistohotelliyrityksessä. Mutta ryhmähuoneissa, joissa ihmiset ovat tuntemattomia toisilleen, viihtyvyyden ja turvallisuuden kärsimättä ei arvioimiani oman henkilökunnan työtunteja mielestäni voi vähentää.

Jos vuodepaikkojen määrän voisi kasvattaa 30:en muiden tekijöiden muuttumatta, nousisi viiden vuoden tulos lievästi voitolliseksi 20.164 eurolla. Kaksi ensimmäistä vuotta olisivat tällöin negatiivisia (-3.011 eur ja -3.516 eur), ja kolmannesta vuodesta alkaen tulos olisi positiivinen (7.920 eur, 8.986 eur ja 9.785 eur). En kuitenkaan usko, että vuodepaikkoja voisi kuitenkaan kasvattaa 24:sta asiakasviihtyvyyden kärsimättä. Tällöin myöskään vaatimukset Suomen Hostellijärjestön minimistandardien mukaisesti eivät täytyisi tilavuuden ja wc-tilojen riittävyyden suhteen.

Olisikin aika erikoista, ellei Suomen Hostellijärjestö noudattaisi itse kriteeristöään hostelli-toiminnassa, jos vaatisi sen noudattamista jäsenhostelleiltaan. Asiakkaat mahdollisesti kokisivat tilat liian ahtaaksi, tämä vaikuttaisi helposti asiakastyytyväisyyteen ja asiakasarviointeihin – mikä puolestaan pian voisi johtaa kysynnän vähentymiseen ja käyttöasteiden pientymiseen. Vuodepaikkojen määrän kasvattaminen ei olisi vaihtoehto. Toiminnallista näkökulmaa pohtiessa 24 vuodepaikkaa olisi uskoakseni maksimimäärä. Toisaalta, pieni hostellin koko toimisi myös etuna. Kodikkaampi, yhteisöllisempi tunnelma olisi helpommin saavutettavissa kuin hyvin suuressa hostellissa.

Suomalaisessa alan tuloslaskelmassa kriittisen pisteen liikevaihto saavutetaan silloin, kun katetuotto = kiinteät kulut (Heikkilä, Saranpää 2008, 55). Omassa laskelmassani kuluja arvioidaan %-osuutena liikevaihdosta vielä käyttökatteeseen saakka, joten kriittisen pisteen liikevaihto ei muodostu aivan samalla tavalla. Kuitenkin, laskin tuloslaskelman viimeiselle riville liikevaihdon, jolla liiketoiminnan kulut peitettäisiin ja päästäisiin ns. nollatulokseen. 24 vuodepaikalla tuo summa olisi ensimmäisenä vuonna 200.166 euroa, kun liikevaihdon mukaiset tulot ovat laskelmassani vain 165.807 euroa. Viidessä vuodessa liikevaihdon tulisi olla 1.030.046 euroa, jotta kulut peitettäisiin. Liikevaihdon mukaiset tulot ovat kuitenkin vain 890.872 euroa. Kalusto- ja laitereservi ei ole varsinainen kulu (Palonperä, a) vaan sen mukainen summa tulisi esimerkiksi siirtää toiselle tilille, josta liiketoimintaan myöhemmin palautetaan rahaa korvaamaan kaluston ja laitteiden kulumista. Tämän vuoksi en ole laskenut kalusto- ja laitereserviä mukaan liikevaihdon nollatulolaskelmaani.

Tarkasteltaessa toiminnallisia vahvuuksia hostellille, tällainen olisi ehdottomasti sen sijainti. Nopeat yhteydet eri liikennevälineillä sekä keskeinen sijainti nähtävyyksien ja palvelujen lähellä olisivat etuja hostellitoiminnassa. Toiminnalla olisi myös uutuusarvoa. Uusi hostelli kiinnostaisi asiakkaita ja sidosryhmiä, sekä nostaisi mahdollisesti Suomen Hostellijärjestön ja hostellien profiilia. Kaupungissa olisi entistä enemmän valinnan varaa majoitukseen.

Toiminnallisesti tulee huomioida myös edellytykset hostellitoimintaan asuinhuoneistossa. Olen luvussa 4 esittänyt, mitä tulisi huomioida lakien, asetusten ja määräysten puitteissa suunniteltaessa hostellitoimintaa Yrjönkatu 38:n huoneistoon. Teoriassa hostellitoiminta olisi mahdollista, mikään vaatimus ei ehdottomasti estä sitä. Kriittisesti arvioitaessa pidän kuitenkin todennäköisenä, että muut taloyhtiön osakkaat ja hallitus eivät pitäisi hostellisuunnitelmista, sekä ryhtyisivät toimenpiteisiin estääkseen sen. 24 vuodepaikan hostellin asiakkaat aiheuttaisivat huomattavasti liikehdintää talon ympäristössä ja porraskäytävässä – melu- ja siisteyshaitat olisivat mahdollisia. Yksin ilmanvaihto asettaisi todennäköisesti haasteita näin suuren asiakasmäärän ollessa kyseessä. Keittiö olisi kovassa käytössä, ja ruoan käry voisi mahdollisesti aiheuttaa palohälytyksiä.

Prosessi hostellin avaamiseksi olisi joka tapauksessa aikaa vievä. Mikäli taloyhtiö vastustaisi hostellisuunnitelmia, voitaisiin joutua pitkään valituskierteeseen. Jos lopputuloksena olisikin se, ettei hostellitoiminnalle enää olisikaan esteitä, seuraavaksi olisi edessä prosessi asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muutoksen hakemisesta.

Tuloslaskelmassa ei oteta huomioon tarvittavia muutostöitä Yrjönkatu 38:n huoneistoon. Tarkasteltaessa hankkeen mielekkyyttä kokonaisuutena muutostöiden aiheuttamat kulut tulee kuitenkin huomioida: remontti-, kalustus- ja sisustuskustannukset olisivat huomattava menoerä. Luvussa 5.6 kuvaan tarvittavia muutostöitä. Pyysin tämän mukaisesti alustavaa tarjousta neljältä remonttiyritykseltä, joiden yhteystiedot löysin remontti- ja tarjouspyyntöpalvelu Dooxesta. Tarjoukset vaihtelivat 20.000 – 39.000 euron välillä. Materiaalivalinnoilla ja lopullisilla tilaratkaisuilla voi toki paljonkin vaikuttaa kustannuksiin. Remonttoimisvaiheessa voisi lisäksi paljastua yllätyksiä vaikkapa asbestilöydösten muodossa, joiden poistaminen nostaisi kustannuksia merkittävästi. Suuntaa-antavana remonttikustannuksena pidän lähempänä 39.000 euron summaa, jonka lähelle kolme saamaani hinta-arviota sijoittui.

Hostellin sisustuksen ja kalustamisen aiheuttamien kustannuksien arviointiin sain apua Dream Hostelin yrittäjä Ville Virkiltä (Virkki 30.8.2016). Lopullinen majoituskonsepti, materiaali- ja kalustevalinnat voivat merkittävästi muuttaa näidenkin kustannusten määrää, mutta mahdollisena tunnuslukuna voisi pitää 1.000 euron kustannusta/vuodepaikka Virkin

mukaan, jolloin sisustusta ja kalustusta varten tulisi varata tapauksessamme noin 24.000 euroa.

Yhteensä remontti-, sisustus- ja kalustuskustannuksia voi siis karkeasti arvioida olevan noin 63.000 euroa. Ottaen huomioon viiden vuoden tuloslaskelma-arvion tappiollisuuden, ei näitä kuluja saisi kuoletettua pois toiminnassa, ei vielä optimistisemmalla 30 vuodepajan skenaariollakaan. Tämä tulee myös huomioida arvioitaessa hankkeemme taloudellista ja toiminnallista mielekkyyttä. Remontti-, sisustus- ja kalustuskustannukset voisi toki rahoittaa muullakin tavoin, mutta rajattakoon sen tutkiminen pois tästä yhteydestä.

6 Johtopäätökset ja pohdinta

Opinnäytetyön alussa olen esittänyt tutkimusongelman, jonka olen luvannut ratkaista. Nyt vedän johtopäätöksiä siitä, olenko tavoitteessani onnistunut. Kananen toteaa (2013, 135) vastauksen tutkimusongelmaan löytyvän käytetystä aineistosta kerätyllä tiedolla, ja aineiston pitää tukea johtopäätöksiä. Tutkimustulosten analysointi ei riitä, vaan tuloksia tulee selittää ja tulkita. Tutkijan tulee pohtia analyysin tuloksia ja tehdä niistä omia johtopäätöksiä. Tuloksista on pyrittävä vielä laatimaan synteesejä. Synteetit kokoavat yhteen pääseikat ja antavat vastaukset asetettuihin ongelmiin. (Hirsjärvi ym. 2007, 224-225.)

Tutkimusongelma on tutkimuksen lähtökohta: se sisältää kysymyksen tai kysymyksiä, joihin tutkimuksella haetaan vastauksia (Uusitalo 1991, 50). Minun tutkimuksessani pääasiallinen tutkimusongelma oli, onko hostellitoiminnalle edellytyksiä Yrjönkatu 38:n huoneistossa taloudellisesti kannattavasti. Hain vastausta myös kysymykseen, millaisia rajoitteita lait, vaatimukset ja rajoitukset voivat aiheuttaa mahdolliselle hostellitoiminnalle asuinhuoneistossa.

Tutkimukseni tavoitteena oli siis selvittää, onko hostellitoiminnalle *edellytyksiä* Yrjönkatu 38:n huoneistossa *taloudellisesti kannattavasti*. Tutkimukseni viitekehys muodostui kolmesta osa-alueesta: hostellien historiasta, nykypäivästä ja tulevaisuudesta; feasibility studyn käytöstä majoitustoiminnan kannattavuuden tarkastelussa, sekä kolmantena osa-alueena olivat huomioitavat lait, vaatimukset ja rajoitukset asuinhuoneiston muutostöissä majoitustarkoitukseen. Luvun 5 liiketaloudelliset laskelmat osoittivat, että hostellitoiminnasta ei annetuissa puitteissa mitään todennäköisimmin saisi kannattavaa liiketoimintaa. Lakien, vaatimusten ja rajoitusten puitteissa hostellitoiminta olisi vielä teoreettisesti mahdollista, mutta käytännössä kriittisesti arvioiden pidän kuitenkin todennäköisenä, että muut taloyhtiön osakkaat ja hallitus estäisivät tai ainakin hidastaisivat hostellisuunnitelmien toteuttamista.

Kun pohdin tutkimustuloksia tutkimusongelman kannalta, voin vetää johtopäätöksen, että hostellitoiminnan aloittamista edistäviä toimenpiteitä ei kannata aloittaa kyseisessä huoneistossa. Ei löydy niin päteviä perusteluita, että taloudellisista tappioista huolimatta hankkeeseen kannattaisi ryhtyä. Toinen, majoituskäytölle soveltuvampi liiketila olisi parempi vaihtoehto Suomen Hostellijärjestön pyrkimyksille aloittaa hostellitoiminta.

Tutkimuksen alussa en halunnut asettaa itselleni ennakko-odotuksia tutkimustulosten suhteen. Arvioin kuitenkin jo projektin alussa, että 128 m² huoneisto voisi lähtökohtaisesti olla haasteellinen saada liiketoiminnallisesti kannattavaksi hostelliksi; vuodepaikkoja ei välttä-

mättä saataisi tilaan riittävästi, jotta tuottoja majoitustoiminnasta kertyisi riittävästi. Tulok-
sista voikin vetää tämän johtopäätöksen. Majoittujien ja muiden talon asukkaiden viihty-
vyyden kannalta, eikä myöskään Suomen Hostellijärjestön standardien puitteissa voi ma-
joituskapasiteettia kasvattaa laskelmien 24 vuodepaikkaa suuremmaksi.

Tutkimustuloksista oli nähtävissä, että jo muutaman vuodepaikan suurempi hostelli voi
kannattaa taloudellisesti. Jos keittiötila jätettäisiin pois, tuohon tilaan mahtuisi kuusi vuo-
depaikkaa lisää. Viitekehukseen keräämästäni aineistosta nousi esiin tärkeä piirre hostelli-
toiminnassa: yhteisöllisyys. Yhteiset oleskelu- ja keittiötilat, henkilökunnan ja toisten asi-
akkaiden kanssa kommunikointi ovat tärkeitä tekijöitä hostellissa viihtymiselle. Yhteisölli-
syy on myös yksi Suomen Hostellijärjestön arvoista (Suomen Hostellijärjestö 2016b). Itse
majoitushuoneissa sosiaalinen kanssakäyminen ei ole aina niin suotavaa, majoittujilla on
erilaisia nukkumisrytmejä ja toisten unirauhaa tulee kunnioittaa. Siksi näenkin keittiötilan
säilyttämisen oleellisen tärkeänä.

Mikä laajempi merkitys tutkimustuloksilla voi sitten olla? Ensinnäkin uskon, että tutkimus-
tulokseni avaavat mahdollisuuksia hostellitoimintaa suunnitteleville. Asuinhuoneistoonkin
on mahdollista avata hostelli, joskaan helppoa se ei varmasti ole. Toiseksi, toivon että
esittämäni tuloslaskelman malli voi hyödyttää jota kuta majoitustoimintaa suunnittelevaa.
Kolmanneksi, toivon että erityisesti luvun 2 hostelleihin liittyvä teoriapohja antaa Suomen
Hostellijärjestöllekin mielenkiintoista ja uutta tietoa alasta. Kysyntä- ja tarjonta-analyysini
mukaisesti uskon, että Helsingin majoitustarjonnan joukkoon sopisi hyvin uusi hostelli tai
useampikin. Tarjonta voi lisätä myös kysyntää. Uusia hostelliprojekteja onkin meneillään,
kuten kuvaan luvussa 5.

Aiheeni tuntuu olevan ajankohtainen. Useampi majoitustoimintaa aloittava, tai siitä haavei-
leva on joutunut tutustumaan samoihin asioihin, joita itse kohtasin kehittämistyössäni.
Esimerkiksi Väre (11.9.2016) ja Sankamo (13.9.2016) kertoivat käyttötarkoituksen muu-
toksen haasteista omissa hostelliprojekteissaan, kuten luvun 4 lopussa kuvasin. Huomaan
myös tehneeni työssäni samoja löydöksiä hostelleista kuin Väre. Hän kertoi minulle säh-
köpostissaan hänen ja ystäviensä missiona olevan yhteisöllisen, tyylikkään ja laadukkaan
hostellin perustaminen Helsinkiin. Ekologisuus on heille tärkeä arvo. Väre totesi myös,
että kotimaisille matkailijoille hostelli on vielä melko tuntematon käsite, ja he haluavat nos-
taa hostellien profiilia ja tunnettuutta Suomessa.

Elokuun lopussa luin artikkelin Espoon Marriott-hotellihankkeesta (Palmén 31.8.2016).
Teemu Selänteenkin projektina tunnettu hanke kaatui, koska Nokia lähti lähistöltä Keila-
niemestä eikä hotellille ollut enää tarvetta. Rakennustöiden aloittaminen viivästyi vuosia,

koska hotelliin kaavasta ja rakennusluvasta valitettiin. Entäpä, jos hotelli olisi ehtinyt valmistua ennen Nokian lähtöä? Olisiko toiminta ollut alusta lähtien kannattamatonta, jos hotellia suunniteltiin Nokian ja sen sidosryhmien tarpeisiin – ja mitä tiloille olisi sitten tapahtunut? Nykyisin lisääntynyt tilojen muuntokäyttö toimii majoituksessa yleensä niin, että tyhjilleen jääneitä toimistotiloja muutetaan ammattimaiseen majoitustoimintaan. Tai sitten asuinhuoneistoissa aloitetaan lyhytaikainen majoitustoiminta, oli se sitten ammattimaista tai ei-ammattimaista. Marriott-esimerkin valossa voi ajatella, että helposti muunneltavat ratkaisut majoitustoiminnassa ovat yhä tärkeämpiä.

Tosin toimistojen ja liiketilojen muuntamisen majoituskäyttöön soisi olevan helpompaa. Sankamo kertoi puhelimitse (13.9.2016) Helsingin menettävän isoja kongresseja ja tapahtumia, koska kaupungin majoituskapasiteetti ei riitä. Kaupungissa on kuitenkin runsaasti tyhjää liike- ja toimistotilaa, joita voisi hyödyntää majoituskysyntään. Käyttötarkoituksen muutos näyttää kuitenkin muodostavan jonkinlaisia esteitä, tai ainakin hidasteita tilojen muuntamiseen majoitustoimintaan.

6.1 Käytettyjen menetelmien arviointi

Kehittämistyössä käyttämiäni menetelmiä arvioidessani uskon, että erilaisia menetelmiä esiintyy työssäni monipuolisesti. Tämä on tapaustutkimukselle luontaista ja suotavaa (mm. Hirsjärvi ym. 2007, 130-131; Saarela-Kinnunen & Eskola 2015, 181, 189). Viitekehityksessä tutkin historia-analyysin keinoin niitä seikkoja, jotka ovat vaikuttaneet siihen, mitä hostelli nykypäivänä on. Nykypäivän tilannetta kuvatakseni käytin myös tuoreita, epämuodollisiakin lähteitä sanomalehdistä blogikirjoituksiin. Vertailllessani eri majoitusmuotoja käytin majoitus- ja matkailualan perusteoksia teoriapohjakseni. Hyödynsin myös tutkimustuloksia alan tieteellisistä julkaisuista Haaga-Helian tietokantojen kautta.

Jokaisessa viitekehyksen luvussa (luvut 2-4) käytin henkilökohtaisia haastatteluja syventämään tietopohjaani tarvittaessa. Näin sain myös itselleni paremmin selvennettyä kirjallista materiaalia eri asiantuntijoiden näkemysten kautta. Feasibility study –osuudessa lähdemateriaalini on pitkälti kansainvälistä, koska Suomessa aiheesta ei materiaalia kovin runsaasti löydy. Martti Palonperän aineisto olikin suomalaisessa osuudessa keskeisessä roolissa.

YAMK-opintoihini valitsemani palvelumuotoilun keinoja sain hyödynnettyä mm. havainnoinnin, markkinasegmentoinnin, mood board -tekniikan ja asiantuntija-arvioinnin muodossa. Näitä menetelmiä käytin työn tutkimusosuudessa sekä myös viitekehityksessä. Omat kokemukseni hostelleissa yöpymisestä antoivat mielestäni lisäperspektiiviä työlleni.

Visiointi ja prototyypointi olivat myös hyödyllisiä menetelmiä – suunnittelinhan hostellia paperilla, ilman että lopputulosta näkee valmiina.

Oman innostukseni myötä aineistoa ja käytettyjä menetelmiä alkoi työn kuluessa kertyä työn laajuuden kannalta hieman liikaakin. Feasibility studyn loppuraporteissa ei asiakasnäkökulmaa yleensä korosteta. Halusinkin ottaa myös asiakasnäkökulman huomioon, ja laadin palvelun prosessikuvauksen blueprinting-menetelmää käyttäen, sekä business model canvasin (BMC) hostellillemme. Ohjaajieni palautteen myötä jätin nämä kuitenkin pois lopullisesta kehittämistyöstäni.

Opinnäytetöissä yleistä kyselymenetelmää en kehittämistyöni käyttänyt, vaikka tämä on Kanasen mukaan (2013, 77) yksi tapaustutkimuksen keinoista. Kyselyillä lähestytään yleensä laajaa joukkoa, ja menetelmän eräänä heikkoutena on mahdollinen pinnallisuus eikä ole edes varmuutta siitä, kuinka hyvin vastaajat ovat selvillä aihealueesta (Hirsjärvi ym. 2007, 190). Pysin työssäni syvällisempään tiedonkeruuseen haastattelujen kautta. Koin yksittäisten asiantuntijoiden tarjoaman tiedon sopivammaksi kehittämistyössäni. Kyselymenetelmä voisi sopia tapaukseemme toisissa olosuhteissa hyvin esimerkiksi markkinatutkimuksen muodossa, oikeaa kohderyhmää haettaessa tai selvitetessä hostellituotteen kysyntää tarkemmin tietyltä kohderyhmältä.

Näin jälkikäteen arvioituna, miellekarttatyöskentely olisi voinut olla hyvä menetelmä heti työni alussa. En menetelmää käyttänyt, mutta tämä olisi mahdollisesti auttanut hahmotamaan kokonaisuuksia ja niiden välisiä yhteyksiä paremmin.

6.2 Tutkimuksen ja tutkimustulosten suhde viitekehykseen

Hostelleille ominainen piirre on jo historiasta lähtöisin oleva yhteisöllisyys. Hostellit ovat syntyneet retkeilymaja-aatteen ympärille jo lähes sata vuotta sitten. Kokemusten vaihto, uusien ihmisten tapaaminen ja kansainvälistyminen ovat hostelleissa majoittumisen ydintä. Hostellit eivät kuitenkaan nykypäivänä ole enää vain nuorisomajoituspaikkoja. Hostellien koon kasvaminen, yksityishuoneet ja erilaiset teemat yleistyvät. Luksus on vahvasti esillä hostellien teemoissa maailmalla nykyisin. Tämä voisi olla menestystekijä Yrjönkatu 38:n hostellillekin, kuten tutkimusosuudessaani ideoin - tai jollekin muulle uudelle hostellille Helsingissä.

Hostellit ovat kohtaamispaikkoja, joissa jaetaan kokemuksia, tarinoita ja kohdevinkkejä. Tutkimusosuudessa halusin sisällyttää tämän ideologian varmistamalla, että yhteisten tilojen kautta kohtaamiselle on mahdollisuuksia. Yrjönkatu 38:n hostellin pieni koko osal-

taan vahvistaisi tämän henkilökohtaisen vuorovaikutuksen mahdollisuutta. Myös henkilökunnalla olisi suuri rooli tunnelman luomisessa.

Viitekehyksessä tarkastelin feasibility study –käsitettä eri lähteiden kautta. Omassa tutkimusosuudessa päädyin muodostamaan oman mallini tuloslaskelmalle, yhdistelemällä niin suomalaista sisäistä alan tuloslaskelmaa kuin USALI:n malliakin. Feasibility studyn muodoista käytin Martti Palonperän johdannaista feasibility report omalle tuotokselleni. Teoriapohjasta huomioin myös sen, että feasibility studyssä voi olla eri variaatioita majoituskohteen koon ja toteutuksen suhteen, jotta löydettäisiin ihanteellisin ratkaisu (H&LA 2016). Tarkastelinkin, minkälaisilla muutoksilla hostellikohteestamme mahdollisesti saisi kannattavaa liiketoimintaa.

Luvun 4 löydökset auttoivat hahmottamaan ammattimaisen ja ei-ammattimaisen majoitustoiminnan välisiä eroja. Hostellitapauksessamme kyse olisi ammattimaisesta majoitustoiminnasta, joka on säädellympää kuin ei-ammattimainen majoitustoiminta. Tämä taas mahdollisesti vaikeuttaisi majoitusprojektimme aloittamista, esimerkiksi taloyhtiön vastustuksen kautta. Lainsäädännöllisten näkökulmien tarkastelu mahdollisti johtopäätösten tekemisen siitä, olisiko hostellitoiminta ylipäänsä mahdollista Yrjönkatu 38:ssa. Tosin kuten tutkimustulokset osoittivat, hanke ei olisi taloudellisesti mielekäs.

Olen tyytyväinen siihen, että käytin viitekehysten rakentamiseen niin runsaasti aikaa. Tämä varmisti sen, että minulla oli riittävästi tietoperustaa tutkimusosuuteen siirtyessäni. Jos olisin yrittänyt tehdä tutkimusosuutta aikaisemmin, olisin joutunut todennäköisesti korjailemaan työtäni monta kertaa myöhemmin, saamieni uusien tietojen valossa.

6.3 Valideetti ja reliabiliteetti

Hyvän tutkimuksen perusvaatimuksena voidaan pitää sen validiteettia (pätevyyttä) ja reliabiliteettia (luotettavuutta). Validius tarkoittaa mittarin tai tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä on tarkoituskin mitata (Hirsjärvi ym. 2007, 226). Reliabiliteetistä Heikkilä toteaa (2008, 29-30), että tutkijan on oltava koko tutkimuksen ajan tarkka ja kriittinen. Tutkijan tulee suorittaa tutkimus rehellisesti ja puolueettomasti.

Pohtiessani tutkimukseni valideettia uskon, että olen mitannut sitä mitä oli tarkoituskin mitata: ennustanut hostellitoiminnan kannattavuutta ensimmäiseksi viideksi toimintavuodeksi. Tiedostan sen, että omat ratkaisuni ovat vaikuttaneet lopputuloksiin. Jos esimerkiksi olisin arvioinut toteutuvan keskimääräisen vuodepaikkahinnan korkeammaksi, olisi tämä parantanut kannattavuutta merkittävästi. Tulevaisuutta ei kuitenkaan kukaan varmasti

tiedä, ja ennusteeni ovat parhaita ennusteita joihin pystyin käytettävissä olevia tietoja hyödyntäen.

Pohdin myös, miten hyvin tutkimusmenetelmäni sopivat ilmiölle, jota halusin tutkia. Mielestäni lähestymistapani eli tapaustutkimus soveltui erittäin hyvin tutkimuskohteelleni. Pyrin tuottamaan syvällistä ja yksityiskohtaista tietoa tutkittavasta tapauksesta monia eri menetelmiä käyttämällä, ja itselläni oli jo jotain aiempaa tietoa tutkittavasta ilmiöstä. Kananen on todennut (2013, 56-57), että tapaustutkimuksen tutkimusongelmaa ei pystytäkään ratkaisemaan yhdellä tutkimusmenetelmällä. Tiedonkeruussa ja aineiston analyysissä tarvitaan useita eri menetelmiä. Minun on helppo olla tästä samaa mieltä.

Reliabiliteetistä eli luotettavuudesta totean, että uskon suhtautuneeni tutkimusasetelmaan neutraalisti. Minulla ei ollut mitään paineita todistaa, että hostellitoiminnasta saisi kannattavaa liiketoimintaa Yrjönkatu 38:ssa. Reliabiliteetti tarkoittaa myös sitä, että tutkimustulokset ovat toistettavissa (Uusitalo 1991, 84). Hirsjärvi ym. ovat todenneet (2007, 255), että tutkimusmenetelmistä on selostettava yksityiskohtaisesti ja tarkasti seikat, jotka ovat välttämättömiä tutkimuksen kulun ymmärtämiseksi sekä mahdollisen uusintatutkimuksen tekemiseksi. Olenkin pyrkinyt esittelemään tutkimuksessa käyttämäni mallin yksityiskohtaisesti, kuten myös kuvannut tekemäni ratkaisut ja valinnat luvussa 5.

Käytännön liike-elämässä ei yleensä kannata lähteä kokeilemaan tai kehittämään sellaista, josta ei ole odotettavissa jotain hyötyä (Kananen 2015, 21). Sain kuitenkin tehdä Suomen Hostellijärjestön puolesta tämän tutkimuksen. Jos ja kun Suomen Hostellijärjestö on myöhemmin aloittamassa majoitustoimintaa löydettyään sopivan kohteen, uskon tämän tutkimuksen olevan toistettavissa tutkimuksen rakenteen kannalta hyvinkin. Eri tunnuslukuja, kapasiteettia, tilaratkaisuja ym. täytyy arvioida senhetkisen tapauksen ja tilanteen mukaan.

Kananen toteaa, että opinnäytetyön luotettavuutta voidaan tarkastella opinnäytetyöprosessin vaiheiden avulla, ja näkee myös dokumentaation tärkeänä osana luotettavuutta tarkastellessa (2013, 115-116). Pidin päiväkirjaa opinnäytetyöni edistymisestä ja sen eri vaiheista. Lähteet merkitsin saman tien ylös, kun tein muistiinpanoja kiinnostavasta materiaalista. Olen myös tarkistanut lähdeluettelomerkinnyt työni loppuvaiheessa. Feasibility study –osuudessa olen pyrkinyt tarkasti kuvaamaan tekemiäni ratkaisuja, jotta lukija ymmärtäisi tutkimuksen kulun, ja jotta tutkimuksen voisi tarvittaessa toistaa.

Tapaustutkimuksen luotettavuustarkastelussa tulee huomioida tapaustutkimukselle luonteenomaisin piirre, eli monilähteisyys (Kananen 2013, 122). Keräsin eri lähteistä evidens-

siä eli todistusaineistoa arvioni mukaan riittävästi. Tietoperustaa varten lähdeaineistoa oli runsaasti saatavilla jokaiselle osa-alueelle. Esimerkiksi tuloslaskelmaani varten sain kustannuksia arvioidessani useamman asiantuntijan arvion, ja muodostin eri arvioiden perusteella lopulliset johtopäätökseni. Lakeja, vaatimuksia ja rajoituksia majoitustoiminnalle asuinhuoneistossa –osuudessa keräsin tietoa useasta eri lähteestä. Käytin esimerkiksi Suomen eri lakitekstien sisältöä, Työ- ja elinkeinoministeriön, Valviran, Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ja Suomen Hotelli- ja Ravintolaliitto SHR:n materiaaleja.

Luotettavuutta tutkimuksessani olisi parantanut se, jos minulla olisi ollut käytettävissäni Helsingin hostellien toteutuneita keskihinta- ja käyttöastetietoja useamman vuoden ajalta. Perustin arvioini nyt viime vuoden toteutuneisiin lukuihin, ja yleisempiin keskusteluihin menneiden vuosien toteutumista ja ennusteista. Toisaalta, tuloslaskelman tappiot olivat niin merkittävät, että laskelmien perustana käytettyjen keskihinta- ja käyttöastearvioiden suuretkaan muutokset eivät olisi nostaneet tulosta voitolliseksi 24 vuodepaikalla.

Tuloslaskelmani laskelmissa olisi voinut ottaa huomioon inflaation eli yleisen hintojen nousun. Yleensä inflaatio huomioidaan siten, että kaikkia tuottoja ja kuluja - tai ainakin tuloksia - korjataan nykyhetken rahaan korkotekijän avulla (Rauhala 7.9.2016). Jätin pois inflaatiotekijän huomioinnin laskelmissani, koska arvioni mukaan inflaatiolla olisi hyvin vähäiset vaikutukset laskelmien lopputuloksiin. Heinäkuussa 2016 inflaatio verrattuna vuoden takaiseen oli Suomessa vain 0,5%. Viimeisen viiden vuoden aikana inflaatio on vaihdellut -0,2% ja 2,8% välillä vuositasolla (Tilastokeskus 2016d).

Työni pätevyystarkasteluun voi liittää myös YAMK-opinnäytetyön kriteerejä kehittämistehtävälle: sen tulee olla liike-elämään kohdistuva tutkimus- tai kehittämishanke, ja työn tuloksen tulee hyödyttää myös muita kuin kohdeyritystä. Lisäksi kehittämishankkeen raportoinnin tavoitteena on välittää perustietoa, hankkia uutta tietoa asiasta, sekä oppia soveltamaan. (Rajakangas-Tolsa 3.2.2016.) Näitä kriteerejä pohtiessani koen onnistuneeni työssäni hyvin. Oma ammattitaitoni kasvoi, ja koen tuottaneeni koko alaa hyödyttävää uutta tietoa.

6.4 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi

Toimeksiantona tehty kehittämistehtävä itselleni kiinnostavasta aiheesta oli minulle erittäin sopiva tapa tehdä opinnäytetyö. Motivaationi säilyi hyvänä koko ajan, ja mielenkiintoista aineistoa löytyi koko ajan lisää. Varsinaista aikataulua ei toimeksiantaja työlleni vaatinut. Itse tähtäsin alusta lähtien työn esittämiseen ensimmäisenä mahdollisena esittämisspäivänä syksyllä 2016, ja tämä toteutuikin.

Aloitin opiskelun Palveluliiketoimintojen johtamisen YAMK-opinnoissa syksyllä 2015. Olin jo ennen opiskelujen alkua päättänyt suoriutuvani niin teoriaopinnoista kuin opinnäytetyönkin teosta riipeästi, valmistuen viimeistään jouluna 2016. Yllätyksiä tai viiveitä kohdalleni ei sattunutkaan, joten kaikki sujui suunnitelmieni mukaan. Pystyin keskittymään täysipainoisesti opintoihin, koska määräaikainen työsuhteeni oli juuri päättynyt.

Jo syksyllä 2015 opinnäytetyön kohteeksi ainakin jossakin muodossa oli valikoitunut hostelliympäristö. Otin yhteyttä Suomen Hostellijärjestön pääsihteeri Irja Haneliukseen, ja tarjouduin opinnäytetyön tekijäksi. Irja Hanelius suhtautui yhteistyöhömmä alusta lähtien kannustavasti ja kiinnostuneesti opinnäytetyöprojektiini, ja hän oli avoin ehdotuksille. Tammi-helmikuussa 2016 pallottelimmekin vielä useampaa ideaa. Koin suorastaan valinnan vaikeutta siitä, mihin aihe täsmälleen haarukoituisi. Eräältä tapaamiselta poistuessani muistin ulko-ovella mainita huomanneeni heidän toimistokäytössään olevan asuinhuoneiston olevan myynnissä. Tokaisin, että miksette tee tästä hostellia.

Ensimmäisessä tapaamisessa toisen opinnäytetyön ohjaajani Mariitta Rauhalan kanssa esittelin vielä kolme erilaista aihiota. Salaa toivoin, että hänenkin mielestään aihe hostellista Yrjönkatu 38:an olisi paras eri vaihtoehdoistani. Saamani palautteen perusteella minun oli helppo tehdä päätös ja keskittyä tähän aiheeseen. Onnekseni sain vielä lisäresurssiksi toisenkin ohjaajan työlleni, Juuso Kokon. Tapasimme ohjaajieni kanssa kevään aikana kolme kertaa, sekä loppukesän ja syksyn välillä vielä kaksi kertaa ennen opinnäytetyöni esitystä. Sähköpostiviestit täydensivät kommunikointiamme. Vielä maaliskuussa työn rakenteen kanssa oli ongelmia. Opinnäytetyön tekemistä ohjaa tietty kriteeristö, enkä ollut varma, miten jäsenän omaa työtäni sen puitteissa. Tein päiväkirjamerkintöjä opinnäytetyöprosessin aikana, ja maaliskuun lopun päivitykseni kuvanneekin ongelmia, joiden kanssa tuolloin kamppailin:

27.3. Edellinen kuukausi mennyt lähinnä pätkäillä. Tutustuin kehittämistutkimuksen kirjoittamisen oppaaseen ja sen jälkeen olinkin hakusessa. Mitä tulee teoriaosuuteeni ja mitä käytännön? Viikko sitten kävin Maritan ja Juuson ohjauksessa ja he kehottivat minua kirjoittamaan johdantoluvun. Sen olen nyt tehnyt ja odotan heiltä palautetta. Arvelen, että työni saattaa olla vieläkin liian laaja. (Oma päiväkirjamerkintä.)

Johdannon kirjoittamisen ja etenkin sisällysluettelon laadinnan jälkeen työ alkoi jäsentyä. Näytti selvältä, että tutkimusosuus koskisi lakeja, vaatimuksia ja rajoituksia joita täytyy huomioida, kun suunnitellaan ammattimaisen majoitustoiminnan aloittamista asuinhuo-

neistossa. Teoriaosuudessa keskittyisin kuvaamaan sitä, miksi hostellit ovat sitä mitä nykyisin ovat ja miltä tulevaisuus niille näyttää. Feasibility study -käsite alkoi kuitenkin kiinnostaa, ja kävin Martti Palonperän Hotel Feasibility -kurssia huhti-toukokuussa omien koulutusohjelmaani kuuluvien kurssien lisänä. Ohjaajani pyysivät minua keväällä arvioimaan, kumpiko hyödyttäisi itseäni enemmän: keskittyä lakeihin, vaatimuksiin ja rajoituksiin vaiko Feasibility studyyn. Kunnianhimoisena, ja koska aikaa oli, päätin sisällyttää molemmat opinnäytetyöhöni. Vaikka eri osioiden toisiinsa sitominen aiheutti aluksi päänvaivaa, lopputuloksena mielestäni on kokonaisuus, jonka eri osat täydentävät sopivasti toisiaan.

Huhtikuun lopussa kuulin Irja Haneliukselta, että pienempi osa heidän huoneistostaan oli myyty. 128 m² huoneisto oli aikoinaan yhdistetty 80 m² ja 48 m² huoneistoista, joista siis 48 m² huoneisto oli myyty. Oli melko selvää, että hostellia ei kannattavasti saisi toimimaan vain 80 m² tiloissa, ja tiedustelin Irja Haneliukselta, olisiko minun syytä muuttaa aihettani. Hän kuitenkin suositteli minua jatkamaan, koska molemmista näkökulmista on hyötyä järjestölle. Lait, vaatimukset ja rajoitukset ovat ajankohtainen aihe, koska niin asuin- kuin liikehuoneistojakin muunnetaan majoituskäyttöön kasvavissa määrin. Sekä ammattimainen että ei-ammattimainen majoitustoiminta lisääntyy muuallakin kuin perinteisissä hotelleissa. Irja Hanelius kertoi esimerkkinä, että isoja huoneistoja saadaan perintönä ja sen jälkeen mahdollisesti mietitään, mitä huoneistoille tehdään. Jos enemmän tietoa mahdollisuuksista olisi olemassa, perikunta saattaisi haluta aloittaa vaikkapa hostellitoiminnan huoneistossa.

Feasibility studyn osalta järjestöä kiinnostava seikka on ainakin se, että järjestö suunnittelee hostellitoiminnan aloittamista joka tapauksessa, kunhan sopiva kohde löytyy. Mitä suuremmasta kohteesta on kyse, sitä todennäköisemmin tarvitaan ulkopuolista rahoitusta. Feasibility study antaa järjestölle mallin siitä, miten ammattimaisia hanketarkasteluja majoituskohteelle tehdään. Nyt tekemääni suppeampaa feasibility reportia voi tulevaisuudessa tarvittaessa laajentaa täysimittaiseksi feasibility studyksi.

Kuukauden matkustelun jälkeen aloin toden teolla kirjoitustyöhön kesäkuun puolessa välissä. Tähän mennessä lopputyöhön oli kertynyt 17 sivua neljän kuukauden aikana. Heinäkuun puolessa välissä sivumäärä oli 50. Tällöin alkoi myös epäily, epätoivo ja ahdistus: pohdin, onko tässä mitään järkeä. Olin melko tyytyväinen teoriaosuuteeni, mutta mietin, saanko tutkimusosuutta kunnolla tehtyä. Oman matkusteluni ja ohjaajien kesälomien takia kului kolme kuukautta, ilman että sain palautetta heiltä työstäni. Kesällä myös omat opiskelutoverit tuntuivat - aiheellisesti - keskittyvän kesän viettoon, enkä halunnut vaivata heitä pyytämällä tutustumaan työhöni ja antamaan palautetta. Tavatessani ohjaajat elokuun alussa he kuitenkin kannustivat minua etenemään suunnitelmieni mukaisesti. Näin tein, ja

tutkimusosuus valmistui syyskuun alussa. Muokkasin työtäni vielä siihen saakka, kunnes esitysversio tuli palauttaa viikkoa ennen esitystä. Työni esityspäivä oli Haaga-Heliassa 22.9.

Kiinnostuksestani majoitusliiketoimintaan ja omasta työtaustastani alalla oli paljon hyötyä opinnäytetyötä tehdessäni. Sain syventyä aiheeseen, joka kiinnostaa itseäni ja opin paljon uuttakin. Hostellituotteen moninaisuus ja trendikkyys maailmalla oli itselleni yllättävää tietoa. Feasibility study –kokonaisuus oli itseäni kiehtova alue. Vaikka oma feasibility reportini ei toki ole kokeneen feasibility-ammattilaisen tuotos, koin kuitenkin oppineeni paljon aiheesta. Tiedän myös, kuinka paljon huomioon otettavia asioita on, jos itselläni olisi jonnain päivänä suunnitelmia aloittaa majoitustoiminta.

YAMK-opintojeni kurssit tukivat monin tavoin opinnäytetyöni tekemistä. Talouden hallinnan kurssilla sain ensimmäisen kipinän liiketoiminnallisten laskelmien sisällyttämiseen opinnäytetyöhönkin. Palvelumuotoilukurssin sisällöstä ammensin paljon työhöni, niin asiakasnäkökulman huomioidussa kuin monien eri käyttämieni menetelmienkin muodossa. Ennakointi ja toimintaympäristön menetelmät –kurssi auttoi visioimaan ja ideoimaan villistikin, tuo kurssi opetti myös tutkimusmenetelmien hallintaa. Sain myös pallotella ideoita ja näkökulmia usean opettajan ja opiskelijatoverin kanssa. Tieteellinen kirjoittaminen muodostui itselläni rutiiniksi vasta viimeisinä opinnäytetyön kirjoittamisen kuukausina. Kun nyt tarkastelen opintojeni alun kirjallisia tuotoksiani, huomaan itsessäni paljon kehitystä. Esimerkiksi lähteiden merkitsemisen tarkka muoto ei todellakaan ollut opintojeni alussa vielä hallussa, ja tekstin sujuva tuottaminenkin lienee nyt paremmalla tasolla.

Lähteiden käytössä kuvaisin tyyliäni luonnehdinnalla ”kerää materiaalia ja katso sitten, mistä on hyötyä”. Viimeistellessäni tätä työtä törmäsin Saarela-Kinnusen & Eskolan ajatuksen (2015, 181-182), että tapaustutkimus sopiikin aineistolähtöiseen analyysiin hyvin: kerätystä aineistosta lähdetään rakentamaan jotain yleisemminkin kiinnostavaa. Tutkimuksen tekeminen on pitkälti valintojen tekemistä. Huomasin myös, että noin puoli vuotta kestäneen kirjoitustyön tuloksena vanhatkin lähteet avautuivat uudella tavalla työn loppuvaiheessa. Oppiessani aihepiireistä lisää jokin asia saattoi hahmottua aivan eri tavalla, tai sain uuden näkökulman.

Uskon oppineeni opinnäytetyöprosessissani enemmän kriittistä tarkastelua. Onko lähde luotettava, onko sillä tarpeeksi painoarvoa? Mitä johtopäätöksiä aineistosta voi vetää ilman, että tarvitsee sanataarkasti lainata? Opin järjestelmällisemmäksi asioiden suuruusluokkia arvioitaessa, johdonmukaista on aloittaa suuremmista kokonaisuuksista ja sitten siirtyä asteittain pienempiin. Jouduin kuitenkin monta kertaa muistuttamaan itseäni, mitkä

tutkimukseni tavoitteet olivatkaan ja etenenkö niiden mukaisesti. Oma ääneni kuuluu työssäni paikoitellen, koska uskon oman ammattikokemukseni tuovan erilaista näkökulmaa ja syvyyttä työhöni. Tämä on sallittua tapaustutkimuksessa - Saarela-Kinnunen & Eskola toteavatkin (2015, 185), että tutkija on tapaustutkimuksessa osallinen eikä ulkopuolinen.

Olen tyytyväinen, että valitsin tapaustutkimuksen lähestymistavakseni opinnäytetyössäni. Monia tietolähteitä hyödyntävä kokonaisvaltainen ja syvälinen metodi toi itselleni kaivattua vaihtelua kirjoitustyöhön. Tapaustutkimus oli luonteva työskentelytapa itselleni, koska kiinnostuin itsekin aiheestani koko ajan syvämmällä. Uutta tietoa löytäessäni pystyin palaamaan taaksepäin ja tarkastelemaan asioita uudessa valossa. Aikaa vievä tapa tämä toki oli. Erilaiset tutkimusotteet ja näkökulmat vaihtuivat työn aikana useinkin. Joskus tähän oli syynä myös käytännön sanelema pakko. Esimerkiksi hostellien käyttöaste- ja keskihintatietojen julkaistujen tietojen puuttuminen asetti minut uuden haasteen eteen, ja jouduin muuttamaan strategiaani.

Toimeksiantajan palaute opinnäytetyöstä

Suomen Hostellijärjestön Irja Hanelius totetaa kirjallisessa palautteessaan (Hanelius 21.9.2016) seuraavaa: Opinnäytetyö perustui todelliseen Hostellijärjestön tilanteeseen, ja taustalla oli järjestön hallituksessa käyty keskustelu tarpeettomaksi jääneen toimistotilan taloudellisesti kannattavimmasta jatkokäytöstä. Vaikka järjestö myi osan huoneistosta jo ennen tämän opinnäytetyön valmistumista, on hallituksen näkökulmasta silti mielenkiintoista nähdä, että myös opinnäytetyön Feasibility reportin tulokset tukevat tehtyä päätöstä. Ainakaan spekulatioille jälkikäteen ei jää merkittävästi tilaa.

Opinnäytetyö on käytännönläheinen, kattava opas ja yhteenveto siitä, mitä uutta hostellia perustettaessa tulee huomioida. Lisäksi työ kuvaa, miten hostellisuunnitelman voi esittää selkeästi rahoittajille ja muille sidosryhmille. Työ vastaa sekä Hostellijärjestön, että muiden hostellin perustamista suunnittelevien tarpeisiin. Koko opinnäytetyö on itsessään hyvä käytännön työkalu. Yhteistyö opinnäytetyön tekemisessä sujui toimeksiantajan näkökulmasta hyvin, tärkeimpinä syinä tähän olivat opinnäytetyön tekijän itsenäinen ja ammattimainen ote yhdistettynä alan osaamiseen sekä positiiviseen asenteeseen.

6.5 Jatkotutkimus- ja kehittämisehdotukset

Kuten tutkimustulokset osoittivat, Suomen Hostellijärjestön ei kannata pyrkiä aloittamaan hostellitoimintaa Yrjönkatu 38:n tiloissa. Toki edellytykset siihen poistuivat myös sen myötä, kun huoneiston pienempi osa myytiin pois. Jatkotutkimuksen aihe Suomen Hostellijär-

jestölle tarjoutuu kuitenkin, jos järjestö löytää sopivan uuden tilan tulevalle hostellilleen. Tällöin täysimittaisen Feasibility studyn tekeminen voi olla hyvinkin ajankohtaista.

Suomen Hostellijärjestö toivoakseni huomioi löydökseni hostellituotteesta ja sen trendeistä, ja hyödyntää niitä tulevaisuudessa mahdollisissa hostelliprojekteissaan. Järjestön arvoja ovat yhteisöllisyys, avoimuus, edullisuus ja vastuullisuus (Suomen Hostellijärjestö 2016b). Arvojen mukaisesti tulevissa hostelliprojekteissa voisi hyödyntää yhteisöllisyyttä ja avoimuutta yhteiskehittämällä. Esimerkiksi alan oppilaitosten opiskelijat voisivat olla mukana ideoimassa uutta hostellia, tai aiheesta kiinnostuneista hostelliasiakkaista voisi koota työryhmän ideoimaan.

Opinnäytetyöprosessini aikana itseäni alkoi kiinnostaa yhä enemmän rajanveto ammattimaisen ja ei-ammattimaisen majoitustoiminnan välillä. Ammattimaisen majoitustoiminnan rinnalle on erityisesti viime vuosina noussut satunnaisempi majoitustoiminta, esimerkiksi asunnonvuokraus lyhytaikaiseen majoitukseen. On kiehtovaa, että asuinhuoneistoa voi pyörittää esimerkiksi Airbnb -palvelun kautta yksityishenkilönä ongelmitta ja hyvin tuottavasti. Mutta jos toiminta katsotaan ammattimaiseksi, sitä kohtaavat aivan uudet rajoitteet. Olisi mielenkiintoista, jos aihetta tutkittaisiin kokonaisvaltaisesti ja selvitettäisiin vaikkapa kokonaisvaikutukset aina valtiontalouteen saakka.

Jäin pohtimaan myös sitä, millaisia etuja saavutettaisiin hostellien ketjuuntumisella Suomessa – tai laajemmin maailmalla. Tämä voisi olla eräs tutkimusaihe. Yhtään maailmanlaajuista hostelliketjua ei nyt ole. Ketjuuntuminen voisi toimia joko löyhänä markkinointiyhteistyöketjuna, kuten esimerkiksi Best Western –ketju toimii hotelleille, tai operoija- tai omistus pohjaan saakka. Koko Euroopan laajuudessaakin hostellimarkkinat ovat tyypillisesti olleet yrittäjävetoisia tai vahvasti alueellisia pieniä ketjuja. Tunnettuja brändejä ei juuri ole syntynyt, ja koska pienet operoijat haluavat usein pitää tietonsa luottamuksellisena itsellään, ei myöskään hyödyllistä tiedon vaihtoa juuri tapahdu.

Lähteet

Aalto, A. (toim.) 1995. Suomen Retkeilymajajärjestö-SRM ry 1986-1995. Suomen Retkeilymajajärjestön julkaisu. Helsinki.

Anderskov, C. 2002. Backpacker Culture. Meaning and Identity Making Processes in the Backpacker Culture among Backpackers in Central America. University of Aarhus. Luetta-
vissa: http://www.anthrobase.com/Txt/A/Anderskov_C_01.htm Luettu: 25.7.2016.

Angelo, R.M. & Vladimir, A.N. 2011. Hospitality Today An Introduction. Seventh Edition. American Hotel & Lodging Educational Institute. Michigan.

Anttila, P. 2000. Tutkimisen taito ja tiedon hankinta. Kolmas painos. Akatiimi Oy. Hamina.

ARP Hansen 2016. Steel House – new luxury hostel opens summer 2017. Luettavissa:
<http://www.arp-hansen.com/hotels/news/steel-house/> Luettu: 17.8.2016.

Balance Consulting 2015. Balance Ranking Hotellit. Raportti Haaga-Helian opettajien ja opiskelijoiden sisäiseen käyttöön, tietoja ei luovuteta koulun ulkopuolelle.

Barringer, B.R. 2015. Preparing Effective Business Plans An Entrepreneurial Approach. Second Edition, Global Edition. Pearson Education Limited. Essex.

Bhattacharya, K. 2015. What will the hostel and budget hotel of the future look like. Luet-
tavissa: <http://budgettraveller.org/what-will-the-hostel-and-budget-hotel-of-the-future-look-like/> Luettu: 10.8.2016.

Brochado, A., R.P & Gameiro, C. 2015. Exploring backpackers' perceptions of the hostel service quality. International Journal of Contemporary Hospitality Management, 27, 8, s. 1839 – 1855. Luettavissa: <http://ezproxy.haaga-helia.fi:2104/doi/pdfplus/10.1108/IJCHM-03-2014-0145> Luettu: 25.7.2016.

Brunila, M. 1985. Suomen Retkeilymajajärjestö 1935-1985. Gummerus Oy. Jyväskylä.

Brännare, R., Kairamo, H., Kulusjärvi, T. & Matero, S. 2005. Majoitus- ja matkailupalvelu. Neljäs painos. Werner Söderström Osakeyhtiö. Helsinki.

Christie + Co 2016. Business Outlook '16. The Future of Business Revealed. Luettavissa: <https://www.christie.com/christieMediaLibraries/christie/PDFs-Publications/Christie-Co-BO2016.pdf?ext=.pdf> Luettu: 3.5.2016

City.fi 6.5.2016. Provinssissa ja Ilosaarirockissa majoitutaan mobiilihotellissa. Luettavissa: <http://www.city.fi/ilmiot/provinssissa+ja+ilosaarirockissa+majoitutaan+mobiilihotellissa/9728> Luettu: 9.8.2016

Cooper, C., Fletcher, J., Fyall, A., Gilbert, D. & Wanhill, S. 2008. Tourism Principles and Practice. Fourth edition. Pearson Education Limited. Essex.

Dawes, K. 2014. What Is A Hostel? The Ultimate Hostel Guide. Luettavissa: <http://thehostelgirl.com/what-is-a-hostel-the-ultimate-hostel-guide-to-hostels-in-europe/> Luettu: 19.4.2016

Finavia 2016. Finavian liikennetilastot 2010-2016. Luettavissa: <http://www.finavia.fi/fi/tietoa-finaviasta/tilastot/> Luettu: 26.8.2016.

Finnair Oyj 2016. Strategia. Luettavissa: http://www.finnairgroup.com/konserni/konserni_2.html Luettu: 26.8.2016.

Forenom 2016. Ajankohtaista. Maanantaina Forenom ratkaisee Helsingin hostellipulan – ”Tästä tulikin Suomen isoin”. Luettavissa: http://forenom.fi/forenom/ajankohtaista/Maanantaina-Forenom-ratkaisee-Helsingin-hostellipulan----Tasta-tulikin-Suomen-isoin--249.php?utm_campaign=54337cb863d2b2194a0003b8&utm_content=5799fd9ed4dbac34480002cb&utm_medium=smarpshare&utm_source=linkedin Luettu: 1.8.2016.

Forgags, G. 2013. Revenue management – tuottojen johtaminen hotellielinkeinossa. American Hotel & Lodging Educational Institute. Suomenkielinen laitos: Haaga-Helia Ammattikorkeakoulu. Michigan.

Gomm, R., Hammersley, M & Foster, P. 2000. Case Study Method. SAGE Publications Ltd. London.

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu 2016. Koulutusohjelman rakenne, sisältö ja laajuus. Luettavissa: <http://www.haaga-helia.fi/fi/opinto->

opas/koulutusohjelmat/palveluliiketoiminnan-koulutusohjelma-helsinki-ylempi-amk-tutkinto-0?userLang=fi Luettu: 7.9.2016.

Hakkarainen, K. 2016. Helsingin Sanomat 26.8.2016. Terrori-iskut ja zikavirus ajavat ulkomaalaisia matkaajia Helsinkiin – hotellit pullistelevat ratkeamispisteessä. Luettavissa: <http://www.hs.fi/kaupunki/a1472102429000?ref=hs-etusivub-luetuimmat-#8> luettu: 26.8.2016.

Hanelius, I. 30.6.2016. Pääsihteeri. Suomen Hostellijärjestö ry. Haastattelu. Helsinki.

Hanelius, I. 21.9.2016. Pääsihteeri. Suomen Hostellijärjestö ry. Sähköposti. Helsinki.

Hecht, J-A. & Martin, D. 2006. Backpacking and hostel-picking: an analysis from Canada. International Journal of Contemporary Hospitality Management. 18, 1, s. 69 – 77. Luettavissa: <http://ezproxy.haaga-helia.fi:2104/doi/pdfplus/10.1108/09596110610641993> Luettu: 6.7.2016

Heikkilä, P. & Saranpää, T. 2009. Hotelli- ja ravintola-alan sisäinen laskentatoimi. Toinen, tarkistettu painos. Restamark Oy, Helsinki.

Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. Seitsemäs painos. Edita Prima Oy. Helsinki.

Heikkilä, M & Räisänen, K. 1991. Helsingin Sanomat 13.7.1991. Pula halvoista majoituspaikoista häätää interreilaajia Helsingistä. Reppu selässä matkaaville kelpaa vaatimatonta yösija. Luettavissa: <https://ezproxy.haaga-helia.fi:2110/article/910713105/SFNJU1RTRVNfPj0xOTkwMDEwMV9fXzFfcmV0a2VpbHltYWphX1dFSUdIVCwtUFZN> Luettu: 20.4.2016

Helander, H. 2016. Asunnot, asuntolat ja hotellit. Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto. 30.5.2016 päivätty sisäinen muistio.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto 2012. Ravintolan tai kahvilan perustaminen. Rakentamistapaohje. 2012. Helsinki. Luettavissa: http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Ravintola_kahvila_perustaminen_2012-05.pdf Luettu: 22.6.2016

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto 2016. Rakennusvalvonnan toimintakertomus 2015. Helsinki. Luettavissa:
http://www.hel.fi/static/rakvv/toimintakertomus/Rakvv_toimintakertomus_2015.pdf Luettu: 5.7.2016.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. 13. osin uudistettu painos. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Helsinki.

Hirvonen, E. 2009. Rutumi Manor pre-feasibility study for hotel development. Haaga-Helia University of Applied Sciences. Opinnäytetyö. Hotelli- ja ravintola-alan liikkeenjohdon koulutusohjelma.

H&LA 2016. Market & Financial Feasibility Study. Luettavissa:
<http://www.hladvisors.com/services/ffas/market-financial-feasibility-study> Luettu: 29.7.2016.

Holloway, J.C. & Humphreys, C. 2012. The Business of Tourism. Ninth Edition. Pearson Education Limited. Essex.

hostellijollaonvalia.blogspot.fi 2016. Hostelli jolla on väliä. Luettavissa:
<http://hostellijollaonvalia.blogspot.fi/> Luettu: 10.8.2016.

Hostelling International 2015. Annual Report 2014. Herefordshire. Luettavissa:
http://res.cloudinary.com/hostelling-international/image/upload/v1439365226/HI_Annual_Report_2014_ufeds.pdf Luettu: 20.4.2016

Hostelling International 2016. Our mission. Luettavissa:
<https://www.hihostels.com/pages/our-mission> Luettu: 6.7.2016

Hostelworld Group 2016. Annual Report 2015. Luettavissa:
<http://www.hostelworldgroup.com/~media/Files/H/Hostelworld/reports-and-presentations/ar-2015.pdf> Luettu: 10.7.2016

Hotel Association of New York City, Inc. 2014. Uniform System of Accounts for the Lodging Industry. Eleventh Revised Edition. American Hotel & Lodging Educational Institute. Michigan.

HVS 2013. In Focus – The Hostel And Budget Traveller Market in Europe – Gaining Momentum. Luettavissa: <http://www.hvs.com/article/7145/in-focus-the-hostel-and-budget-traveller-market-in-europe/> Luettu: 13.7.2016

HVS 2014. The Sharing Market. Commercial Hostels in Europe. Luettavissa: <https://www.wysetc.org/wp-content/uploads/2013/07/hvs-the-sharing-market-e28093-commercial-hostels-in-europe-1.pdf> Luettu: 13.7.2016

Häkkinen, K. 2004. Nykysuomen etymologinen sanakirja. Kotimaisten kielten tutkimuskeskus. Helsinki.

Invest In Finland 2016. Invest in Finland. Luettavissa: <http://www.investinfinland.fi/home/suomeksi/65> Luettu: 27.7.2016.

Jauhiainen, K., Järvinen, T.A. & Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Talentum Media Oy. Helsinki.

Kananen, J. 2013. Case-tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 143. Jyväskylä.

Kananen, J. 2015. Kehittämistutkimuksen kirjoittamisen käytännön opas. Miten kirjoitan kehittämistutkimuksen vaihe vaiheelta. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 212. Jyväskylä.

Kilpisjärven retkeilykeskus 2016. Mielenkiintoinen historia. Luettavissa: <http://www.kilpisjarvi.info/FI/historia.html> Luettu: 17.6.2016

Koivisto, M. 2016. Yle uutiset. 10.3.2016. AirBnb:n suosio Helsingissä rajussa kasvussa – jo neljännes kaupungin hotellikapasiteetista löytyy kotisohvilta. Luettavissa: http://yle.fi/uutiset/airbnbn_suosio_helsingissa_rajussa_kasvussa__jo_neljannes_kaupungin_hotellikapasiteetista_loytyy_kotisohvilta/8731613 Luettu: 28.8.2016

Kokko, J. 16.8.2016. Lehtori. Haaga-Helian ammattikorkeakoulu. Puhelinhaastattelu. Helsinki.

Koppinen, S., Kumpulainen, E., Lehto, M., Manninen, L., Mustonen, P., Niskanen, N., Pettilä, L., Salmi, K. & Viitala, M. 2002. Peti & safka Hotelli- ja ravintola-alan perusteet. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Helsinki.

Lappi, T. 2014. Helsingin Sanomat 17.7.2014. Yksityinen majoitus saa epäreilua kilpailuetua. Mieli­pidekirjoitus. Luettavissa: <http://www.hs.fi/mielipide/a1405481028358> Luettu: 29.6.2016

Lappi, T. 2016. Helsingin Sanomat 3.8.2016. Lainsäätäjän on turvattava kilpailun tasapuo­lisuus. Mieli­pidekirjoitus. Luettavissa: <http://www.hs.fi/mielipide/a1470105721450> Luettu: 3.8.2016.

Lominé L. & Edmunds J. 2007. Key Concepts in Tourism. Palgrave Macmillan. Hampshire & New York.

Luxury Accommodations Blog 2016. Luettavissa: <http://www.luxuryaccommodationsblog.com/post/114961446726/different-types-accommodation-tourism> Luettu: 19.6.2016

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Luettavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L16> Luettu: 1.8.2016.

Malkavaara, L. 1990. Helsingin Sanomat 1.3.1990. Itäturisteille kesäksi kriisimaja Töölöön - Pääkaupunkiseudun kolme retkeilymajaa ovat olleet täysiä jo useina kesinä. Luettavissa: <https://ezproxy.haaga-he-lia.fi:2110/article/900301028/SFNJU1RTRVNFpJ0xOTkwMDEwMV9fXzFfcmV0a2VpbHlYWphX1dFSUdIVCwtUFZN> Luettu: 20.4.2016

Malmberg, L. 2016. Helsingin Sanomat 29.5.2016. Norjalaissijoittajan Hakaniemenrannan hotellihaave etenee – Helsinki aikoo täyttää osan Siltavuorensalmesta. Luettavissa: <http://www.hs.fi/kaupunki/a1464485950569> Luettu: 29.7.2016.

Massinen, T. 2014. Vantaan Sanomat 21.5.2014. Ammattimainen asunnonvuokraus uhkaa hotellien toimintaa. Luettavissa: <http://www.vantaansanomat.fi/artikkeli/218173-ammattimainen-asunnonvuokraus-uhkaa-hotellien-toimintaa> Luettu: 29.6.2016

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry 2016. Matkailu- ja ravintola-ala toimialana. Luettavissa: <http://www.mara.fi/toimiala/matkailu-ja-ravintola-ala-lyhyesti> Luettu: 2.8.2016.

Mohsin, A. & Ryan, C. 2003. Backpackers in the Northern Territory of Australia – Motives, Behaviours and Satisfactions. International Journal of Tourism Research, 5, s. 113-131.

Luettavissa: <http://ezproxy.haaga->

helia.fi:2181/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=8&sid=d90450fb-1929-4adc-a4a8-0474f3c650ca%40sessionmgr4009&hid=4104 Luettu: 13.7.2016.

Moritz, S. 2005. Service Design Practical Access To An Evolving Field. Luettavissa: <http://hci.liacs.nl/files/PracticalAccess2ServiceDesign.pdf> . Luettu: 8.9.2016

Murto, R. 2013. Helsingin Sanomat 1.7.2013. Reppureissaajat löysivät tiensä Helsinkiin. Luettavissa: <https://ezproxy.haaga->

he-

[lia.fi:2110/article/HS20130701SI1KA01b1c/SFNJU1RTRVNfPj0xOTkwMDEwMV9fXzEwX2hvc3RlbGxpXy1QVvk0](http://helia.fi:2110/article/HS20130701SI1KA01b1c/SFNJU1RTRVNfPj0xOTkwMDEwMV9fXzEwX2hvc3RlbGxpXy1QVvk0) Luettu: 19.6.2016

Musa, G. & Thirumoorthi, T. 2011. Red Palm: exploring service quality and servicescape of the best backpacker hostel in Asia. *Current Issues in Tourism*, 14, 2, s. 103-120. Luettavissa: <http://ezproxy.haaga->

helia.fi:2181/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=10&sid=d90450fb-1929-4adc-a4a8-0474f3c650ca%40sessionmgr4009&hid=4104 Luettu: 25.7.2016.

Nash, R., Thyne, M. & Davies, S. 2006. An investigation into customer satisfaction levels in the budget accommodation sector in Scotland: a case study of backpacker tourists and the Scottish Youth Hostels Association. *Tourism Management*, 27, 3, s. 525-532. Luettavissa: [http://ac.els-cdn.com/S0261517705000154/1-s2.0-S0261517705000154-main.pdf?_tid=ba46a27a-531a-11e6-bb49-](http://ac.els-cdn.com/S0261517705000154/1-s2.0-S0261517705000154-main.pdf?_tid=ba46a27a-531a-11e6-bb49-00000aab0f27&acdnat=1469528674_c8544a31006b585e4e8ef8cc1fca9597)

[00000aab0f27&acdnat=1469528674_c8544a31006b585e4e8ef8cc1fca9597](http://ac.els-cdn.com/S0261517705000154/1-s2.0-S0261517705000154-main.pdf?_tid=ba46a27a-531a-11e6-bb49-00000aab0f27&acdnat=1469528674_c8544a31006b585e4e8ef8cc1fca9597) Luettu: 26.7.2016.

NewCo YritysHelsinki 2015. Ravintola-alan ABC. Ohjeita kahvilan tai ravintolan perustajalle. Helsinki. Luettavissa:

http://www.newcohelsinki.fi/application/files/8514/4525/3148/Ravintolaopas_2015_08.pdf Luettu: 22.6.2016

New Oxford Dictionary of English. 1998. Oxford University Press. Oxford.

Nurmi, O. 16.8.2016. Yliaktuaari. Tilastokeskus, yritystilastot. Sähköposti. Helsinki.

Ojasalo, K, Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kolmas painos. Kehittämistyön menetelmät Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. Sanoma Pro Oy. Helsinki.

Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English. 2010. Eight edition. Oxford University Press. Oxford.

Palmén, T. 2016. Iltalehti 31.8.2016. Teemu Selänteen hotellihanke kuopattiin – tilalle halutaan 18-kerroksinen asuintalo. Luettavissa:
http://www.iltalehti.fi/uutiset/2016083022242354_uu.shtml Luettu: 31.8.2016.

Palonperä, M. 2016. Feasibility. Kurssimateriaali kurssilta SMB3RB013D-6 21.1.-21.3.2016, Haaga-Helia. Hospitality Investment Advisor HIA julkaisu. Helsinki.

Palonperä, M. 28.4.2016. Hospitality Investment Advisor HIA. Haastattelu. Helsinki.

Palonperä, M. a. Matkailuteollisuuden hanketarkastelut – ostajan opas. Luettavissa:
<http://hia.fi/en/wp-content/uploads/sites/2/2015/11/Matkailuteollisuuden-hanketarkastelut.pdf> Luettu: 3.5.2016

Palonperä, M. b. Suomen Hotelliteollisuus: Yksipuolinen ja oligopolistinen. Luettavissa:
<http://hia.fi/en/wp-content/uploads/sites/2/2015/11/Suomen-hotelliteollisuus.pdf> Luettu: 3.5.2016

Palvelualojen ammattiliitto PAM ry, a. 2016. Matkailu-, ravintola- ja vapaa-ajan palveluita koskeva työehtosopimus 1.5.2014 – 31.1.2017 (työntekijät). Luettavissa:
<http://kampanjapalvelu.fi/epam/maravates/index.aspx> Luettu: 27.8.2016.

Palvelualojen ammattiliitto PAM ry, b. 2016. Matkailu-, ravintola- ja vapaa-ajan palveluita koskeva työehtosopimus 1.5.2014 – 31.1.2017 (esimiehet). Luettavissa:
<http://kampanjapalvelu.fi/epam/maravaemtes/index.aspx> Luettu: 27.8.2016.

Partanen, S.J. 2009a. Kun Suomi etsi itseään viertoteiltä ja matkailureiteiltä. Teoksessa Tunne maasi! Suomen matkailun kehitys ja kehittäjiä, s. 9 - 15. Hipputeos Oy. Luettavissa: <http://matkailijayhdistys.com/PDF%20UUSI/1partanen.pdf> Luettu: 17.6.2016

Partanen, S.J. 2009b. Unelmia ja unelmien raunioita: Lapin matkailun perusta valettiin Petsamon tiellä. Teoksessa Tunne maasi! Suomen matkailun kehitys ja kehittäjiä, s. 16-20. Hipputeos Oy. Luettavissa: <http://matkailijayhdistys.com/PDF%20UUSI/1partanen.pdf> Luettu: 17.6.2016

- Partanen, S.J. 2011a. Autiotuvilla ja retkireiteillä vuosisataiset perinteet. Teoksessa Lomasuuntana Suomi Näin teimme Suomesta matkailumaan, s. 238-243. Hipputeos Oy. Tallinna.
- Partanen, S.J. 2011b. SMY:n pioneerityö – matkailun perusta valettiin 30-luvulla. Teoksessa Lomasuuntana Suomi Näin teimme Suomesta matkailumaan, s. 183-187. Hipputeos Oy.
- Patentti- ja rekisterihallitus. Kaupparekisterijärjestelmä. Yhtiöjärjestys, Asunto-Osakeyhtiö Pietola. 12.3.2014. Helsinki.
- Pelastuslaki 29.4.2011/379. Luettavissa:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110379> Luettu: 25.7.2016.
- Pelkonen, A. 2012. SMY – 125 vuotta matkailun edistämistä Suomessa. Hotelli- ja ravintolamuseon julkaisussa Palveluksessanne! Folger Art As.
- Peltola, T. 2008. Empirian ja teorian vuoropuhelu. Teoksessa Tapaustutkimuksen taito, s. 111 – 129. Gaudeamus Helsinki University Press. Helsinki.
- Peltonen, M-L 1990. Helsingin Sanomat 5.5.1990. Retkeilymajailijan ei tarvitse hintoja harmitella. Luettavissa: <https://ezproxy.haaga-helia.fi:2110/article/900505101/SFNJU1RTRVNfPj0xOTkwMDEwMV9fXzFfUmV0a2VpbHltYWphaWxpamFuIGVpIHRhcnZpdHNIIGhpbnRvamFfLVBWTQ> Luettu: 20.4.2016
- Rajakangas-Tolsa, J. 2016. Yliopettaja. Haaga-Helia ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyön prosessi ja raportointi. ONT Workshop 3.2.2016.
- Rauhala, M. 7.9.2016. Lehtori. Haaga-Helia ammattikorkeakoulu. Sähköposti. Helsinki.
- Raleigh, L.E. & Roginsky, R.J. 1999. Hotel Investments: Issues and perspectives. Second edition. Educational Institute of the American Hotel & Motel Association. Michigan.
- Repo, T. & Piiparinen, A. 2016. Pohjolan Sanomat 16.6.2016. Yrittäjän oma juttu osa 5 – Rovaniemelle nousee Hostel Cafe Koti. Video. Katsottavissa:
<http://www.lapinkansa.fi/videot/yrittajan-oma-juttu-osa-5-rovaniemelle-nousee-hostel-cafe-koti/C0F923EA> Katsottu: 30.6.2016.

- Rushmore, S. 2011. HVS. How to Test Hotel Feasibility. Luettavissa: <http://www.hvs.com/article/5456/how-to-test-hotel-feasibility/> Luettu: 29.7.2016.
- Rushmore, S. & Baum, E. 2001. Hotels & Motels Valuations and Market Studies. Appraisal Institute. Illinois.
- Russell, R.C., Campbell-Trant, T. & Seaton, S. 2011. Joining the in-crowd: symbols for backpacker identity. International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research, 5, 1, s. 47 – 56. Luettavissa: <http://ezproxy.haaga-helia.fi:2104/doi/pdfplus/10.1108/17506181111111753> Luettu: 28.7.2016.
- Saarela-Kinnunen, M. & Eskola, J. 2015. Tapaus ja tutkimus = tapaustutkimus? Teoksessa Valli, R. & Aaltola, J. (toim.). Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1. Metodien valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalla tutkijalla, s. 180-190. PS-kustannus. Jyväskylä.
- Salmela, M. 2016. Helsingin Sanomat 14.4.2016. Helsingin aitiopaikalle suunnitellaan isoa hotellia – Norjalaissijoittaja: Hakaniemenranta tuntuu nyt kuolleelta. Luettavissa: <http://www.hs.fi/kaupunki/a1460521717752> Luettu: 20.8.2016
- Salomäki, A. 2016. Helsingin Sanomat 12.8.2016. Selvitys: Airbnb pahentaa Lontoon asuntokriisiä entisestään – yhtiön toimintaa on rajoitettu useissa kaupungeissa. Luettavissa: <http://www.hs.fi/ulkomaat/a1470976187204> Luettu: 14.8.2016.
- Sankamo, M. 13.9.2016. Yrittäjä, The Yard Hostel. Puhelinhaastattelu. Helsinki.
- Schmalbruch, S. 2015. Business Insider 15.7.2015. Poshtels are the new hot trend in the travel industry – here’s what they are. Luettavissa: <http://www.businessinsider.com/poshtels-are-the-new-travel-trend-2015-7?r=US&IR=T&IR=T> Luettu: 13.7.2016
- Selander, K & Valli, V. 2007. Hinnottelu ja kannattavuus matkailu- ja ravitsemisalalla. WSOY Oppimateriaalit Oy. Helsinki.
- Siljamäki, T. 4.2.2016. Isännöitsijä. Isännöitsijätoimisto Westersträhle & Co Oy Ab. Puhelinhaastattelu. Helsinki.
- Somlai, R. 2014. Conceptions and misconceptions of hostels worldwide. APSTRACT, 8, 2-3, s. 61-67. Luettavissa: <http://purl.umn.edu/202880> Luettu: 15.7.2016.

Steves, A. 2016. The Huffington Post 14.4.2016. Cheap Sleeps: Hostels vs. Airbnb. Luettavissa: http://www.huffingtonpost.com/andy-steves/cheap-sleeps-booking-a-ho_b_9688780.html Luettu: 20.4.2016.

Suomen Hostellijärjestö 2014. Hostelling Internationalin minimistandardit HI-hostelleille. Järjestön sisäinen asiakirja.

Suomen Hostellijärjestö 2016a. Edullista, viihtyisää ja yhteisöllistä majoitusta kaikille. Luettavissa: <http://www.hostellit.fi/varaa-hostelli/hostellimajoitus/> Luettu: 26.4.2016

Suomen Hostellijärjestö 2016b. Keitä me olemme. Luettavissa: <http://www.hostellit.fi/keita-me-olemme/> Luettu: 10.8.2016.

Suomen Hotelli- ja Ravintolaliitto SHR ry 2004. Turvallisuus. Hotellien ja ravintoloiden turvallisuusohje. Luettavissa: <http://www.tukes.fi/Tiedostot/Tuoteturva/Kuluttajavirasto/2.%20Hotellien%20ja%20ravintoloiden%20turvallisuusohje.pdf> Luettu: 30.6.2016

Suomen sanojen alkuperä Etymologinen sanakirja A-K. 1992. Kotimaisten kielten tutkimuskeskus. Helsinki.

Syrjänen, O. 2009. Suomen Matkailuliiton muutoksen vuodet. Teoksessa Tunne maasi! Suomen matkailun kehitys ja kehittäjiä, s. 84-91. Hipputeos Oy. Luettavissa: <http://matkailijayhdistys.com/PDF%20UUSI/17syrjanen.pdf> Luettu: 17.6.2016.

Tarras, J.M. 1990. Accuracy of Hotel Feasibility Study Projections. Hospitality Review 8, 1, s. 51-59. Luettavissa: http://digitalcommons.fiu.edu/hospitalityreview/vol8/iss1/7/?utm_source=digitalcommons.fiu.edu%2Fhospitalityreview%2Fvol8%2Fiss1%2F7&utm_medium=PDF&utm_campaign=PDFCoverPages Luettu: 27.7.2016

Tilastokeskus 2016a. Toimipaikat toimialoittain ja henkilöstön suuruusluokittain 2013-2014. Tilastokeskuksen PX Web-tietokannat. Luettavissa: http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__yri__alyr/005_alyr_tau_050.px/table/tableViewLayout1/?rxid=254981a6-45be-4c98-a664-37a855fc390a Luettu: 9.8.2016.

Tilastokeskus 2016b. Majoitusliikkeiden kapasiteetti ja sen käyttö. Tilastokeskuksen PX Web-tietokannat. Luettavissa:

http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__lii__matk/030_matk_tau_103_fi.px/?rxid=6694fe2f-d100-4d88-b26d-57430f2273e7 Luettu: 26.8.2016.

Tilastokeskus 2016c. Majoitustilasto. Luettavissa: <http://www.stat.fi/meta/til/matk.html> Luettu: 10.8.2016

Tilastokeskus 2016d. Kuluttajahintaindeksin vuosimuutokset, prosenttia. Luettavissa: http://www.stat.fi/til/khi/2016/07/khi_2016_07_2016-08-15_tau_004_fi.html Luettu: 27.8.2016

Turun Sanomat 6.8.2006 (STT). Hostellien kävijämäärät Suomessa huipussaan. Luettavissa: <http://www.ts.fi/uutiset/kotimaa/1074138371/Hostellit+houkuttelevat+vieraita+loppukesasta> Luettu: 19.6.2016

Työ- ja elinkeinoministeriö 2016. Ohjeita kotimajoitusta tarjoaville. TEM oppaat ja muut julkaisut 3/2016. Helsinki. Luettavissa: http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/74945/3_2016_ohjeita_kotimajoitusta_tarjoavalle_25042016_WEB.pdf?sequence=1 Luettu: 29.6.2016

Työ- ja elinkeinoministeriö 2015. Yhdessä enemmän – kasvua ja uudistumista Suomen matkailuun. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja TEM-raportteja 4/2015. Helsinki. Luettavissa: http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75083/TEMrap_4_2015_16012011.pdf?sequence=1 Luettu: 2.8.2016.

Törmä, K. 12.8.2016. Hotellinjohtaja. Hotel Anna. Puhelinhaastattelu. Helsinki.

Uusitalo, H. Tiede, tutkimus ja tutkielma Johdatus tutkielman maailmaan. WSOY. Helsinki.

Vaara, K. 2011. Nuoriso matkailee. Teoksessa Lomasuuntana Suomi Näin teimme Suomesta matkailumaan, s. 116-120. Hipputeos Oy. Tallinna.

Valvira. Terveysturvallisuuslain 13 §:n mukaisen ilmoitusmenettelyn soveltamisohje. Julkiset hivi-, kokoontumis- ja majoitushuoneistot. Päivämäärätön. Luettavissa: https://www.valvira.fi/documents/14444/22511/ilmoitusmenettelyn_soveltamisohje.pdf Luettu: 30.6.2016

- Verohallinto 2015. Arvonlisäverottoman vähäisen toiminnan raja 10 000 euroa. Luettavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Arvonlisaverottoman_vahaisen_toiminnan_r\(39017\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Arvonlisaverottoman_vahaisen_toiminnan_r(39017))) Luettu: 9.8.2016
- Virkki, V. 30.8.2016. Yrittäjä. Dream Hostel. Puhelinhaastattelu. Tampere.
- Visit Helsinki 2016a. Helsingin matkailu 2015. Luettavissa: http://www.visithelsinki.fi/sites/default/files/legacy_files/files/Tilastot/FI/helsinginmatkailuntilastoraportti2015.pdf Luettu: 26.8.2016
- Visit Helsinki 2016b. Helsingin matkailustrategia. Luettavissa: <http://www.visithelsinki.fi/fi/ammattilainen/miksi-helsinki/faktoja-ja-tilastoja/helsinginmatkailustrategia> Luettu: 26.8.2016.
- Visit Helsinki 2015. Helsingin matkailu 2014. Luettavissa: http://www.visithelsinki.fi/sites/default/files/legacy_files/files/Tilastot/FI/helsinginmatkailuntilastoraportti2014.pdf Luettu: 26.8.2016.
- Vuoripuro, V. 2016. Helsingin Sanomat 14.8.2016. Airbnb:n ja Uberin suosio kasvaa, mutta niiden menestys jakaa Eurooppaa – ovatko villit vuodet nyt takana? Luettavissa: <http://www.hs.fi/talous/a1471058290316> Luettu: 14.8.2016.
- Väre, S. 11.9.2016. Uuden hostellin toimintaa suunnitteleva. Sähköposti. Turku.
- Wahren, H. 22.6.2016. Rakennusmestari. Helsingin kaupunki Rakennusvalvontavirasto. Haastattelu. Helsinki.
- Ward, T. 2004. Feasibility. Teoksessa Ransley, J. & Ingram, H. Developing Hospitality Properties and Facilities, Second Edition, s. 23-42. Routledge. Oxford.
- Yim Gee, C. 2008. International Hotels Development and Management. Second Edition. American Hotel & Lodging Educational Institute. Michigan.
- Yin, R.K. 2009. Case Study Research Design and Methods. Fourth Edition. SAGE Publications, Inc. California.

Yrityssuomi.fi 2016. Työ- ja elinkeinoministeriö. Majoitus (hotellit, hostellit ym.) Luettavissa: www.yrityssuomi.fi/lupa/-/julkaisu/majoitus-hotellit-hostellit-ym Luettu: 4.8.2016.

Liitteet

Liite 1 Feasibility study/HIA (Palonperä)

Liite 2 Feasibility study/H&LA

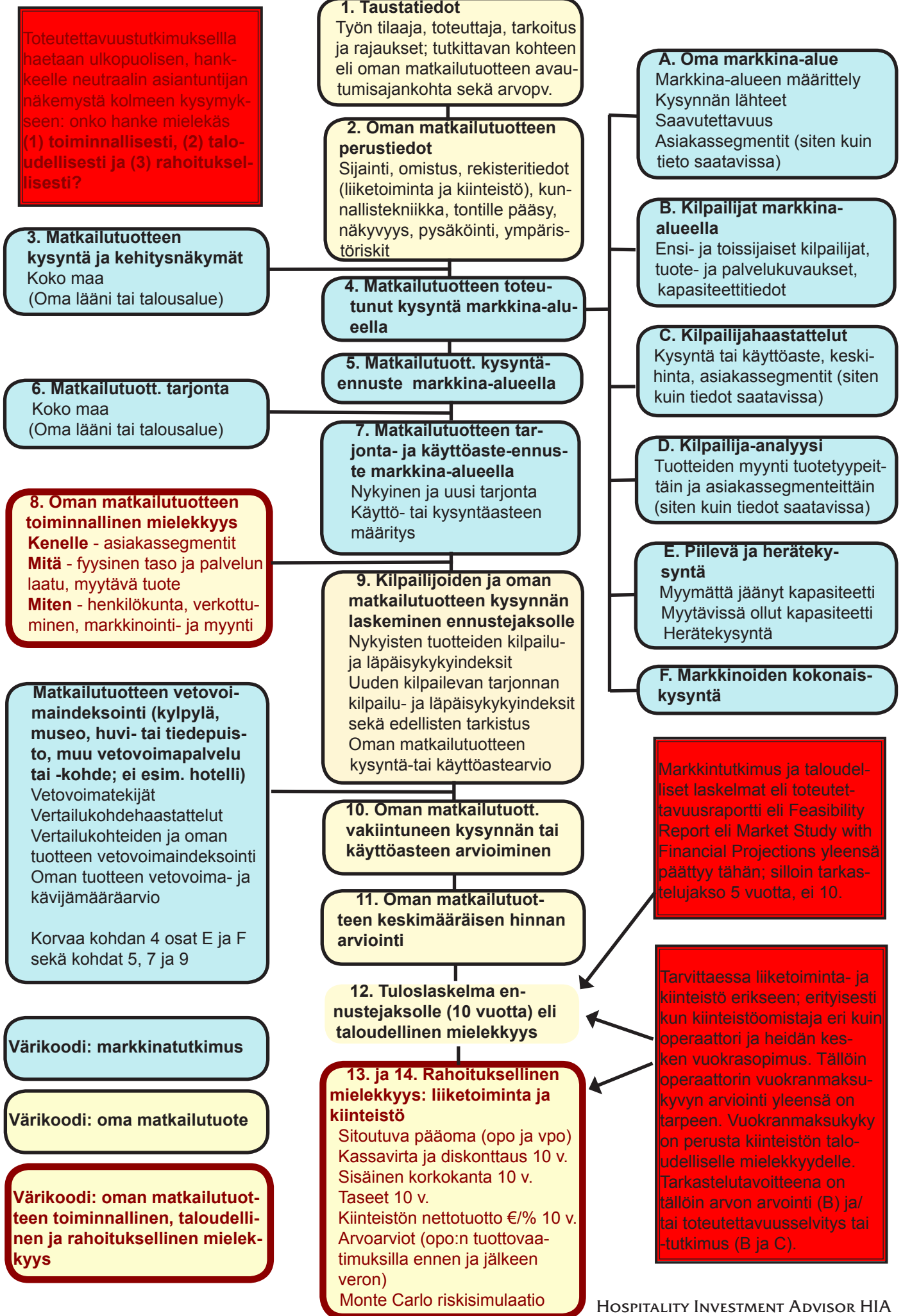
Liite 3 Tuloslaskelma 5 vuodeksi; 24 vuodepaikkaa sekä 30 vuodepaikkaa

Liite 4 USALI:n mallin mukainen tuloslaskelma/HIA (Palonperä) kuvaus

Liite 5 Kotimainen suositus majoitus- ja ravitsemisalan sisäiseksi tuloslaskelmaksi

Liite 6 Kohdehuoneiston pohjapiirros, Yrjönkatu 38 B

TOTEUTETTAVUUSTUTKIMUS ELI FEASIBILITY STUDY



**SAMPLE TABLE OF CONTENTS FOR MARKET FEASIBILITY STUDY
OF THE
PROPOSED RESORT OR HOTEL
ADDRESS
CITY, COUNTY, STATE
TABLE OF CONTENTS**

A.	INTRODUCTION	
	Executive Summary	A-1
	Scope of Assignment	A-4
	Standard Conditions and Extraordinary Assumptions	A-6
	Competency of Consultants	A-8
B.	DESCRIPTIVE DATA	
	Area Review	B-1
	Demographic Analysis of Proposed Location	B-10
	Neighborhood Analysis	B-15
	Demographic Comparison	B-10
	Description of Existing/Recommended Improvements	B-18
	Franchise Affiliation	B-22
	Management Company Analysis	B-22
	Municipal Incentives	B-22
C.	MARKET ANALYSIS	
	National Lodging Market Overview	C-1
	Analysis of Indoor Waterpark Resorts (or other property type)	C-5
	Regional Lodging Market Analysis	C-17
	Competitive Lodging Market Analysis	C-17
	Projected Market Occupancy	C-28
	Demand Interviews	C-29
D.	SUBJECT OCCUPANCY AND AVERAGE DAILY RATE PROJECTIONS	
	Competitive Advantages and Disadvantages of Subject Property	D-1
	Projected Subject Occupancy	D-3
	Projected Subject Average Daily Rate	D-7
	Indoor Waterpark Analysis (if applicable)	D-10
E.	FINANCIAL ANALYSIS	
	Basis for Prospective Financial Analysis	E-1
	Account Classification	E-3
	Prospective Financial Analysis	E-13
F.	CERTIFICATION	F-1
	ADDENDA	
	Qualifications of Consultants	Addendum A
	Brochures of Comparable Resorts (if applicable)	Addendum B
	Smith Travel Research Report	Addendum C
	Demand Interviews Survey Form	Addendum D
	Management Companies List	Addendum E
	Franchise Fact File Report	Addendum F

Olettamuksia: laskelmien rahayksikkö on euro. Kaikki luvut ovat arvonlisäverottomia.

Tuloslaskelmaennuste Yrjönkatu 38,
24 vuodepaikkaa

			Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5		
Vuosi									
Avoinnaolopäivät			365	365	365	365	365		
Vuodepaikkoja			24	24	24	24	24		
Vuodekäyttöaste	taso stabiloitu 3. vuodesta alkaen		66 %	69 %	71 %	71 %	71 %		
Myytyjä vuodepaikkoja vuodessa			5782	6044	6220	6219,6	6219,6		
Vuodepaikan hinta	taso stabiloitu 3. vuodesta alkaen		25,45	25,45	26,36	26,36	26,36		
RevPAB			16,80	17,56	18,72	18,72	18,72		
LIKEVAIHTO (OSASTOKOHTAISET TUOTOT)									
Majoitusmyynti	Myydyt vuodepaikat x vuodepaikan hinta		147 142	153 830	163 949	163 949	163 949		
Kioskimyynti	virvokkeet, snacksit ym 3 eur/hlö/päivä		17 345	18 133	18 659	18 659	18 659		
Muu myynti	pääsylippujen ym. välityspalkkiot		1 320	1 320	1 320	1 320	1 320		
LIKEVAIHTO (OSASTOKOHTAISET TUOTOT) YHTEENSÄ			165 807	173 283	183 927	183 927	183 927	5 vuotta yhteensä:	890 872
OSASTOKOHTAISET KULUT									
Majoitustoiminta	palkat 3 hlöä yht. 14 h/päivä		130 166	138 302	138 302	138 302	138 302		
Majoitustoiminta	myyntipalkkiot		12 433	9 999	10 017	9 165	8 525		
Majoitustoiminta	vartiointi ja päivystys 800 eur/kk		9 600	9 600	9 600	9 600	9 600		
Kioskimyynti	raaka-aineet, tarvikkeet 65% katteella		6 071	6 347	6 531	6 531	6 531		
Majoitustoiminta	pyyhe- ja liinavaatekulut 2 eur/2 yötä		5 782	6 044	6 220	6 220	6 220		
Majoitustoiminta	tehoisuus 2 krt/kk á 4 h		3 072	3 072	3 072	3 072	3 072		
Majoitustoiminta	siivoustarvikkeet, shampoot, saippua 150 eur/kk		1 800	1 800	1 800	1 800	1 800		
OSASTOKOHTAISET KULUT YHTEENSÄ			168 924	175 164	175 541	174 689	174 050	5 vuotta yhteensä:	868 368
JAKAMATTOMAT OPERATIIVISET KULUT									
Hallinnolliset ja yleiset	3% liikevaihdosta	3 %	4 974	5 198	5 518	5 518	5 518		
IT & Telecom	400 eur/kk		4 800	4 800	4 800	4 800	4 800		
Myynti ja markkinointi	2% liikevaihdosta	2 %	3 316	3 466	3 679	3 679	3 679		
POM property operation and maintenance	2% liikevaihdosta	2 %	3 316	3 466	3 679	3 679	3 679		
Energia, vesi	1,5% liikevaihdosta	1,5 %	2 487	2 599	2 759	2 759	2 759		
JAKAMATTOMAT OPERATIIVISET KULUT YHTEENSÄ			18 894	19 529	20 434	20 434	20 434	5 vuotta yhteensä:	99 724
GOP = OPERATIIVINEN KATE			-22 011	-21 410	-12 048	-11 195	-10 556	5 vuotta yhteensä:	-77 220
MUUT KUIN OPERATIIVISET KULUT									
Vuokrat ja vastikkeet	nykyinen vastike kolminkertaisena		11 520	11 520	11 520	11 520	11 520		
Vakuutukset	0,5% liikevaihdosta	0,5 %	829	866	920	920	920		
MUUT KUIN OPERATIIVISET KULUT YHTEENSÄ			12 349	12 386	12 440	12 440	12 440	5 vuotta yhteensä:	62 054
EBITDA = KÄYTTÖKATE			-34 360	-33 796	-24 487	-23 635	-22 996		
Kalusto- ja laitereservi	1,5% toisesta vuodesta alkaen	1,5 %	0	2 599	2 759	2 759	2 759		
EBITDA, KÄYTTÖKATE ILMAN KALUSTO- JA LAITERESERVIÄ			-34 360	-36 396	-27 246	-26 394	-25 754	5 vuotta yhteensä:	-150 150
Kulut yhteensä = tarvittava liikevaihto, jolla kulut peitettäisiin			200 166	207 079	208 415	207 562	206 923	5 vuotta yhteensä:	1 030 146

Olettamuksia: laskelmien rahayksikkö on euro. Kaikki luvut ovat arvonlisäverottomia.

Tuloslaskelmaennuste Yrjönkatu 38,
30 vuodepaikkaa

			Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5		
Vuosi									
Avoinnaolopäivät			365	365	365	365	365		
Vuodepaikkoja			30	30	30	30	30		
Vuodekäyttöaste	taso stabiloitu 3. vuodesta alkaen		66 %	69 %	71 %	71 %	71 %		
Myytyjä vuodepaikkoja vuodessa			7227	7556	7775	7775	7775		
Vuodepaikan hinta	taso stabiloitu 3. vuodesta alkaen		25,45	25,45	26,36	26,36	26,36		
RevPAB			16,80	17,56	18,72	18,72	18,72		
LIKEVAIHTO (OSASTOKOHTAISET TUOTOT)									
Majoitusmyynti	Myydyt vuodepaikat x vuodepaikan hinta		183 927	192 287	204 936	204 936	204 936		
Kioskimyynti	virvokkeet, snacksit ym 3 eur/hlö/päivä		21 681	22 667	23 324	23 324	23 324		
Muu myynti	pääsylippujen ym. välityspalkkiot		1 320	1 320	1 320	1 320	1 320		
LIKEVAIHTO (OSASTOKOHTAISET TUOTOT) YHTEENSÄ			206 928	216 274	229 579	229 579	229 579	5 vuotta yhteensä:	1 111 940
OSASTOKOHTAISET KULUT									
Majoitustoiminta	palkat 3 hlöä yht. 14 h/päivä		130 166	138 302	138 302	138 302	138 302		
Majoitustoiminta	myyntipalkkiot		15 542	12 499	12 522	11 456	10 657		
Majoitustoiminta	vartiointi ja päivystys 800 eur/kk		9 600	9 600	9 600	9 600	9 600		
Kioskimyynti	raaka-aineet, tarvikkeet 65% katteella		7 588	7 933	8 163	8 163	8 163		
Majoitustoiminta	pyyhe- ja liinavaatekulut 2 eur/2 yötä		7 227	7 556	7 775	7 775	7 775		
Majoitustoiminta	tehoisuus 2 krt/kk á 4 h		3 072	3 072	3 072	3 072	3 072		
Majoitustoiminta	siivoustarvikkeet, shampoot, saippua 150 eur/kk		1 800	1 800	1 800	1 800	1 800		
OSASTOKOHTAISET KULUT YHTEENSÄ			174 995	180 761	181 233	180 168	179 368	5 vuotta yhteensä:	896 526
JAKAMATTOMAT OPERATIIVISET KULUT									
Hallinnolliset ja yleiset	3% liikevaihdosta	3%	6 208	6 488	6 887	6 887	6 887		
IT & Telecom	400 eur/kk		4 800	4 800	4 800	4 800	4 800		
Myynti ja markkinointi	2% liikevaihdosta	2%	4 139	4 325	4 592	4 592	4 592		
POM property operation and maintenance	2% liikevaihdosta	2%	4 139	4 325	4 592	4 592	4 592		
Energia, vesi	1,5% liikevaihdosta	1,5%	3 104	3 244	3 444	3 444	3 444		
JAKAMATTOMAT OPERATIIVISET KULUT YHTEENSÄ			22 389	23 183	24 314	24 314	24 314	5 vuotta yhteensä:	118 515
GOP = OPERATIIVINEN KATE			9 544	12 329	24 032	25 097	25 897	5 vuotta yhteensä:	96 899
MUUT KUIN OPERATIIVISET KULUT									
Vuokrat ja vastikkeet	nykyinen vastike kolminkertaisena		11 520	11 520	11 520	11 520	11 520		
Vakuutukset	0,5% liikevaihdosta	0,5%	1 035	1 081	1 148	1 148	1 148		
MUUT KUIN OPERATIIVISET KULUT YHTEENSÄ			12 555	12 601	12 668	12 668	12 668	5 vuotta yhteensä:	63 160
EBITDA = KÄYTTÖKATE			-3 011	-272	11 364	12 430	13 229		
Kalusto- ja laitereservi	1,5% toisesta vuodesta alkaen	1,5%	0	3 244	3 444	3 444	3 444		
EBITDA, KÄYTTÖKATE ILMAN KALUSTO- JA LAITERESERVIÄ			-3 011	-3 516	7 920	8 986	9 785	5 vuotta yhteensä:	20 164
	Kulut yhteensä = tarvittava liikevaihto, jolla kulut peitettäisiin		209 939	216 546	218 215	217 150	216 351	5 vuotta yhteensä:	1 078 201

STRUCTURE OF THE UNIFORM SYSTEM OF ACCOUNTS FOR THE LODGING INDUSTRY (USALI) - USALI:n RAKENNE

Fixed format for USALI Schedules if used for external reporting. No substitution or addition of new revenue and expense line items. Irrelevant ones may be deleted, however. If more detail needed for a particular revenue or expense item, a new sub-schedule is to be developed and then rolled into the proper line item of the departmental schedule or Summary Operating Statement.

- BASIC SIMILARITIES BY THE COUNTRY**
- ACCOUNTING MATERIAL:**
- Operating Activities
 - Revenues
 - Expenses
 - Financing Activities
 - Equity, Debt, Net Income/Loss
 - Acc. Categories & Accounts
 - Expense Dictionary
 - Journal and General Ledger
 - Posting
- PERUSTEKIJÄT MAASTA RIIPPUMATTA**
- KIRJANPITOAINIESTO:**
- Jakson liiketapahtumat
 - Tulot
 - Menot
 - Rahoitustapahtumat
 - Opo, vpo, voitto/tappio
 - Tiliryhmät ja tilit
 - Tilikartta
 - Päiväkirja ja pääkirja
 - Tiliöinti

USALI FOR EXTERNAL USE
Taxation, passive owners, potential investors, creditors

Official Financial Statements are always country specific, and must be prepared accordingly. In addition, there is the USALI-format is available if serving the purpose.

Balance Sheet / Tase

**Statement of Income
Tuloslaskelma**

Statement of Owners' Equity
(not needed if only Net Income or Loss has changed)
Oman pääoman erät
(Suomessa suoraan taseessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa eli tase-erittelyssä)

**Statement of Cash Flows
Rahoituslaskelma**
(Suomessa ns. suuret yritykset*)

**Notes to the Financial Statements
Tilinpäätöksen liitetiedot**

*Jos kaksi kolmesta raja-arvosta ylittyy: liikevaihto €7,3 M; tase €1,65 M ja/tai henkilökunnan määrä keskim. 50.

USALI FOR INTERNAL USE

**Summary Operating Statement
Tuloslaskelman yhteenveto**

**Rooms - Schedule 1
Majoitusosasto - Liite 1**

**Food & Beverage - Schedule 2
Ravintolaosasto - Liite 2**

**Other Operated Departments. - Schedule 3
Muut osastot - Liite 3**

**Golf Course & Pro Shop - Sub-Schedule 3-1
Golf-kenttä ja pro shop - Alaliite 3-1**

**Health Club/Spa - Sub-Schedule 3-2
Kuntosali ja kylpyläosasto - Alaliite 3-2**

**Parking - Sub-Schedule 3-3
Pysäköinti - Alaliite 3-3**

**Other Operated Departments - Sub-Schedule 3-X
Muut osastot - Alaliite 3-X**

**Minor Operated Departments - Sub-Schedule 3-XX
Pienosastot - Alaliite 3-XX**

**Miscellaneous Income. - Schedule 4
Sekalaiset tuotot - Liite 4**

**Administrative & General - Schedule 5
Hallinto - Liite 5**

**Information and Telecommunications Systems - Schedule 6
Informaatio- ja tietoliikennekulut - Liite 6**

**Sales & Marketing - Schedule 7
Myynti ja markkinointi - Liite 7**

**Utilities - Schedule 9
Energia ja vesi - Liite 9**

**Non-Operating Income and Expenses - Sch. 11
Vuokrat, veroluonteiset maksut, vakuutukset - Liite 11**

**Staff Dining - Schedule 13
Henkilökunnan ruokailu - Liite 13**

**Property Operations & Maint. - Schedule 8
Korjaus ja kunnossapito - Liite 8**

**Management Fees - Schedule 10
Johtamispalkkiot - Liite 10**

**House Laundry - Schedule 12
Hotellipesula - Liite 12**

**Payroll-Related Expenses - Schedule 14
Henkilösivukulut - Liite 14**

Must combine all Schedules! Versions
- Operators
- Owners

Suositus majoitus- ja ravitsemisalalan sisäiseksi tulosraportiksi, ns. perusmalli

(Lähde: Heikkilä & Saranpää 2009, 26-27)

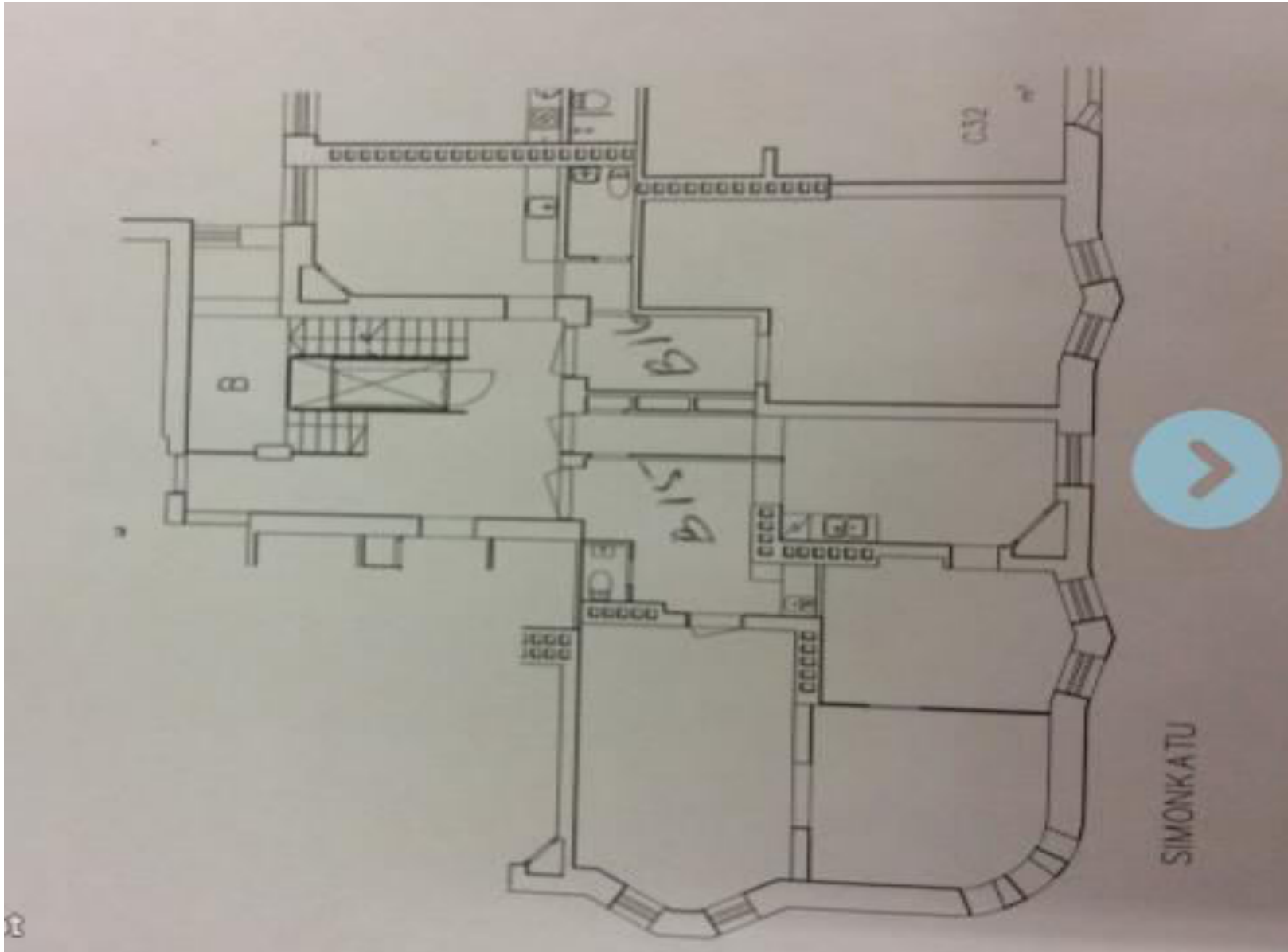
Jakauma (%)

Majoitusmyynti	
Ravitsemismyynti	
Muu myynti	
<hr/>	
MYYNTITUOTOT	
./. Myynnin oikaisuerät (myynnin alv)	
LIIKEVAIHTO	100%
./. Aine- ja tarvikekäyttö	
<hr/>	
MYYNTIKATE	
./. Työvoimakulut	
Työajan palkat	
Muut kuin työajan palkat	
Henkilösivukulut (lakisääteiset)	
Henkilösivukulut (vapaaehtoiset)	
Työvoiman vuokraus	
<hr/>	
PALKKAKATE	
./. Muut toimintakulut	
Puhtaanapitokulut	
Käyttötarvikekulut	
Musiikki- ja viihdekulut	
Markkinointikulut	
Korjaus- ja kunnossapitokulut	
Koneiden ja kaluston leasing- ja vuokratkulut	
Hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	
<hr/>	
VASTUUKATE/TOIMINTAKATE	
./. Kiinteistön vuokratkulut	
./. Muut kiinteistökulut	
<hr/>	
KÄYTTÖKATE	
./. Poistot suunnitelman mukaan	
Rakennuksista ja rakennelmista	
Koneista ja kalustosta	
Aineettomista oikeuksista	
Muista pitkävaikutteisista menoista	
<hr/>	
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	
Rahoitustuotot ja -kulut	
+ Korkotuotot	
+ Osinkotuotot	
+ Muut rahoitustuotot	
./.. Korkokulut	
./.. Muut vieraan pääoman kulut	
<hr/>	
Voitto (tappio) rahoituserien jälkeen	
Muut tuotot ja kulut	
+ Muut tuotot	
./.. Muut kulut	
<hr/>	
Voitto (tappio) ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja	
./.. Välittömät verot	
<hr/>	
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja	

Suositus majoitus- ja ravitsemisalan sisäiseksi tulosraportiksi, ns. lyhyt versio
(Lähde: Heikkilä & Saranpää 2009, 27)

Jakauma (%)

Majoitusmyynti	
Ravitsemismyynti	
Muu myynti	
MYYNNTITUOTOT	
./. Myynnin oikaisuerät (myynnin alv)	
LIIKEVAIHTO	100%
./. Aine- ja tarvikekäyttö	
MYYNNTIKATE	
./. Työvoimakulut (ml. henkilöstövuokraus)	
PALKKAKATE	
./. Muut toimintakulut	
VASTUUKATE/TOIMINTAKATE	
./. Kiinteistö- ja kiinteistön vuokratulot	
KÄYTTÖKATE	
./. Poistot suunnitelman mukaan	
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	
+ Rahoitustuotot	
./. Rahoituskulut	
Voitto (tappio) rahoituserien jälkeen	
+ Muut tuotot	
./. Muut kulut	
Voitto (tappio) ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja	
./. Välittömät verot	
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja	



Lähde: Huoneiston myynti-ilmoitus Oikotie.fi-palvelussa 20.4.2016/Suomen Hostellijärjestö