

Lisa B Majutus ja reisikorraldus

Üldised faktid

- **Eestis tegutsevad ettevõtted:** Booking.com, Nordicrent (OÜ Somnium), EstRent Cottages OÜ, OÜ Like a Local ja Local Guide OÜ; Eesti turul tegutsevad veel: Airbnb, 9Flats, HomeAway, Roomorama, FlipKey, Wimdu, Gloveler, Alterkeys ja mitmed väikese osakaaluga rahvusvahelised reisikorraldusettevõtted, mis ei ole Eestis registreeritud.
- **Majandusnäitajad:** 2015. aastal oli Eestis jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse platvormide käive hinnanguliselt 2,5 miljonit eurot, koos teenusepakkujatega 14-17,5 miljonit eurot. Majutuse valdkonna jagamismajanduse turumaht kogu majutuse valdkonnna müügitulust on ligikaudu 8%.
- **Peamised väljakutsed:** majutusasutustele ja turismiettevõtetele seatud nõuete järgimine, maksude tasumine eraisikutest teenusepakkujate poolt.
- **Peamised positiivsed mõjud:** võimaldab tasandada hooajalisi puudujääke majutuse ja reisikorralduse pakkumises Eestis; mitmekesistab pakkumist ning muudab seeläbi Eesti atraktiivsemaks sihtkohaks enamatele turistidele.
- **Arenguperspektiiv:** majutuse valdkonna jagamismajanduse platvormidel on potentsiaal mahtusid järgmise viie aasta jooksul Eestis kahekordistada, reisikorraldusettevõtted kasvavad stabiilselt teadlikkuse ja huvi suurenedes; kasv võib tekkida ka uute kliendigruppide (nt ärireisijatest ööbijad) arvelt. Sama kasvutrendi järgides võib jagamismajanduse majutuse valdkond (platvormide ja teenusepakkujate müügitulu) aastal 2020 olla kuni 25% majutusturu kogumahust.

Jagamismajanduse praktikate levik reisikorralduse ja majutuse valdkonnas (vt joonis 1) on peamiselt ajendatud üldisest kultuurinihkest soodustatud valdkondlikest muutustest tarbimisharjumustes ning uute tehnoloogiate levikust. OECD 2016. aasta aruandest selgub, et turistid juhivad reisides üha enam teiste turistide või kohalike soovist ning on enam alati iseavastuslikele ilma güidita reisitüüpidele. Enam otsitakse individuaalseid ja autentseid elamusi, kuid samas on majanduskriisi tagajärjel tekkinud surve hindadele.¹ Reisi ostmiseks ja planeerimiseks kasutatakse üha rohkem interneti ja nutiseadmeid ning hotellide ja reisikorraldusfirmade veebipõhiste broneerimissüsteemide teke on vähendanud oluliselt turuletuleku kulusid ning muutnud seeläbi ka eraisikutele majutus- ja reisikorraldusturul osalemise võimalikuks.

Majutuse valdkonnas seisneb jagamismajanduse praktikate kasutamise potentsiaal eeskätt eraisikutelt kasutuseta olevate pindade lühiajalises üürimises ja pindade jagamises. Sellised üüripinnad pakuvad hotellidele unikaalset ja tihtipeale ka soodsamat alternatiivi ning on pinna väljaüürijale hõlbus ja paindlik lisisissetuleku allikas. Jagamismajanduse platvormide eelised traditsiooniliste majutusettevõtete ees on mitmekesisem pakkumine, laiem valik asukohti ja hindade varieeruvus. Need moodustavad olulise osa jagamismajanduse platvormide väärtuspakkumisest².

Jagamismajanduse platvormidel on võrreldes tavamajanduse teenusepakkumisega olulisi ressursiefektiivsusi – platvormi loomise ja ülalpidamise kulud on jagatud mitmete kasutajate vahel, samas kui hotellindusettevõtted on suunatud vaid vähestele klientidele. Koostöömudeli kasutamise efektiivsust loov eelis on informatsiooni asümmeetria vähendamine, mis soodustab nõudluse ja pakkumise sobitamist ning turuefektiivsust (turuosalised käituvad ratsionaalselt ja samale informatsioonile tuginedes). Tekib ressursside jaotamise efektiivsus, mis tähendab, et on lihtsam leida spetsiifilistele eelistustele vastavat pakkumist. Samas on jagamismajanduse platvormide kaudu pakutav majutus tööjõumahukam, sest on vähem võimalusi mastaabisäästuks ning igalt majutajalt oodatakse

¹ OECD, 2016, *OECD Tourism Trends and Policies 2016*.

² European Commission, *Collaborative Business Models and Efficiency. Potential Efficiency Gains in the European Union*, <http://ec.europa.eu/DocsRoom/documents/16954/attachments/1/translations/en/renditions/native>

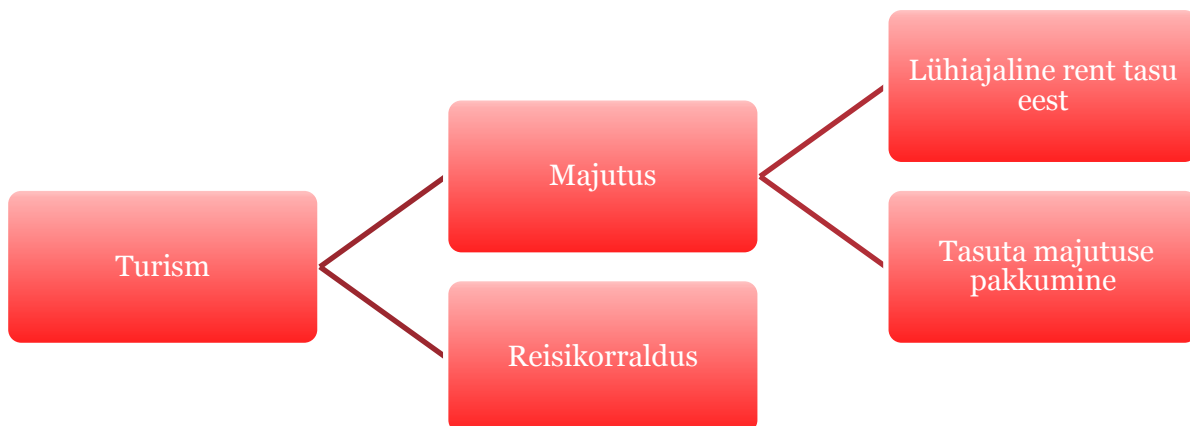
külastajate suhtlemist ja hiljem neile tagasiside andmist. Makrotasandil väljendub jagamismajanduse majutusplatvormide kasutuselevõtt ja kiire kasv alakasutatud vara ning tööjõu rakendumises ning ressursside efektiivsemas jaotumises. Jagamismajandus on paindlikult võimeline absorbeerima nõudluse kasvu ja langust ilma uute hoonete ehitamise kulu ja mõjudeta, samas kui hotelliturg on limiteeritud ja vähem paindlik. Ökonoomne majutusturg võib suurendada sihtkohas viibitud ööde arvu, mis mõjub positiivselt turismile laiemalt³. Kuivõrd jagamismajanduse platvormidel olevad majutuskohad paiknevad hajali, soodustab see turistide ostutegevust ka sellistes piirkondades, mis ei ole traditsiooniliselt turistide peamised sihtkohad⁴.

Jagamismajanduse platvormide kasutamine majutuse valdkonnas toob kaasa ka puuduseid ja ebaefektiivsuseid. Kui hotellidele ja teistele traditsioonilistele majutusasutustele kehtivad teatud standardid ja saadav teenus on ootuspärane, siis jagamismajanduse platvormidel pakutav teenus sõltub igast üksikust teenusepakkujast. Kvaliteedi tagamine on üldjuhul lahendatud tagasisidemehhanismi loomisega. Inimeselt inimesele üüriteenuse levimine traditsioonilistes elupiirkondades võib tekitada piirkonnas ka rohkem larmi ning tekib suurem konkurents avalike ressursside järele⁵. Selle tulemusel võivad üürihinnad kasvada, sest lühiajalise üüriobjektide arvu suurenedes väheneb pikaajaliste üüripindade pakkumine.

Turismikorralduses laiemalt on jagamismajanduse platvormide näol tekkinud alternatiiv klassikalistele reisikorraldusettevõtetele. Jagamismajanduse platvormid viivad kokku turismiteenuse pakkujad, näiteks giidid ja ekskursioonikorraldajad, ning annavad seeläbi turistidele võimaluse saada vahetum kogemus sihtriigi kommete ja kultuuriga tutvumisel. Portaalides pakutavad teenused võivad hõlmata ekskursioone, jalgrataste laenutust, matku, paadisõite, kohalikke kombeid järgivaid õhtusööke, saunaõhtuid jne. Sarnaselt majutusega on lisaks eraisikutele platvormidel palju väikeettevõtjatest teenusepakkujaid, kelle klientide hulka kuuluvad alternatiivseid ja huvitavamaid turismiteenuseid otsivad reisijad.

Peamised **probleemid** inimeselt inimesele giiditeenuse ja muude turismiteenuste vahendamises on seotud tööjõumaksude tasumisega, giiditeenuse osutamiseks loodud nõuete täitmise (nt giidiatestistatsiooni omandamise nõue) ning teenuse kvaliteedi tagamisega.

Joonis 1 Majutuse ja reisikorralduse valdkonna taksonoomia



Autorid: Technopolis Group & EY

³ Guttentag, D., 2013, *Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector*, <http://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2013.827159>

⁴ Porges, S., 2013, *The Airbnb effect: Bringing life to quiet neighbourhoods*, Forbes, <http://www.forbes.com/sites/sethporges/2013/01/23/the-airbnb-effect-bringing-life-to-quiet-neighborhoods/#490ff93a178f>

⁵ Gottlieb, C., 2013, *Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the "Industry"?*

1.1 Rahvusvahelised trendid sektoris

Esimesed majutuse valdkonna initsiatiivid jagamismajanduses tekkisid vajadusest leida soodsamaid alternatiive hotellidele või pakkuda suuremat valikut turismihooaja või konverentside tipp-perioodil, kui hotellid on ülebroneeritud. Reisimisel ööbimiskulude minimeerimise vajadusest sai alguse [Couchsurfingu](#) keskkond (asutatud 2003), mis vahendab tasuta ööbimisvõimalusi ning ei võta ka ise vahendustasu. Jagamismajanduse praktikad hakkasid majutuse valdkonnas enam levima Airbnb turuletulekuga 2008. aastal USA-s Californias. Airbnb on platvorm, kuhu eraisikud ja ettevõtted saavad oma vabana seisva majutuspinna lühiajaliseks väljaüürimiseks luua profiili ning mis aitab vahendustasu eest majutust broneerida ja selle eest platvormi vahendusel tasuta. Portaali loodi esialgu eesmärgiga pakkuda alternatiivseid majutusvõimalusi kõrghooajal, kuid kodumajutuse vahendamise idee hakkas peagi kiirelt populaarsust koguma. Esialgselt tagasihoidlikke ööbimiskohti pakkuvast veebileheküljest on kasvanud välja portaali, kus kasutaja võib leida ülemaailmselt hotellidele alternatiivseid majutuskohti igas hinna- ja luksusklassis. 2016. aasta sügisel on Airbnb keskkonnas rohkem kui kaks miljonit kuulutatust enam kui 91 maailma riigist⁶ ning Airbnb on vahendanud enam kui 50 miljonit majutumist.

Esialgu keskendusid jagamismajanduse majutusplatvormid inimeselt inimesele mõeldud lühiajalisele üüriteenusele ning valdavalt üüriti välja ruume isiklikus korteris või majas ehk oma eluruume jagati külalisega. Väiksemad majutusasutused, puhkemajad ja külaliskorterite haldajad on jagamismajanduse platvormide näol leidnud endale soodsa broneeringu- ja turunduskanali ning eraisikutest teenusepakkujaid on platvormidel proportsionaalselt vähemaks jäänud. Airbnb populaarsuse tuules on tekkinud hulgaliselt alternatiivseid platvorme, mis pakuvad sarnast teenust või spetsialiseeruvad kindlale segmendile, näiteks lastega reisijad, ärireisijad, luksuskorterid jne. Populaarsemad neist on näiteks [Kidandcoo](#), [Homeaway](#), [Wimdu](#), [9flats](#), [FlipKey](#) (TripAdvisor'i leheküljel), [Onefinestay](#), [Gloveler](#), [Alterkeys](#). Spetsialiseerunud platvormide teket ja pakumiste mitmekesistumist saab pidada peamiseks trendiks viimastel aastatel. Lisaks võib täheldada, et majutuse valdkonnas domineeriva positsiooni saavutanud jagamismajanduse ettevõtted on hakanud oma teenusevalikut platvormisisest laiendama – Airbnb vahendusel saab edaspidi lisaks majutusele pakkuda ja broneerida ekskursioone ja elamustuure, sarnast võimalust on hakanud pakkuma ka TripAdvisor.

Majutuse valdkonna jagamismajanduse platvormide kiire levik on tekitanud vastumeelsust hotellide ja teiste traditsiooniliste majutusettevõtete hulgas ning mitte asjatult. Hiljutine Bostoni ülikooli uuring tõestas, et iga 10% kasvu kohta Airbnb platvormil väheneb hotellide igakuine sissetulek 0,37%⁷⁸. Perioodil 2008-2014 on uuringu kohaselt hotellide sissetulek vähenenud 8-14%, eriti madalama hinnaklassi ja konverentsiruumideta hotellides. Uuringust selgus, et hotellid on jagamismajanduse majutusplatvormide kiirele arengule reageerinud eeskätt madalamate hindadega. Võib järeldada, et Airbnb pakub traditsioonilisele hotelliturule jätkusuutlikku, kuid mitte täiuslikku alternatiivi. Uuring järeldas, et vastavalt Botsmani (2012)⁹ eeldusele jagamismajandusest tekkivate sotsiaalsete hüvede kohta on Airbnb toonud paljudele inimestele kasu, kuna võimaldab teenida kasutuseta ruumide väljaüürimisega lisatulu, on toonud kaasa madalamad majutushinnad jagamismajanduse platvormide kaudu üüritava tel pindadel ja ka üleüldise hinnalanguse.

Üks olulisemaid **väljakutseid**, millega inimeselt inimesele üüriteenust vahendavad platvormid silmitsi seisavad, on see, et pakumises osalevad korterid ja majad ei allu enamjaolt teistele majutusasutustele kehtivatele reeglitele ja järelevalvele. See on tekitanud mitmetes piirkondades küsimusi, kas platvormid ei ole loomas olulist ebavõrdset konkurentsi traditsioonilistele majutusettevõtetele, mis peavad vastama riiklikele ja kohalike omavalitsuste standarditele. Sarnaselt teistele kasutajapõhistele jagamismajanduse platvormidele garanteerivad ka majutuse valdkonna leheküljed pakutava teenuse kvaliteedi

⁶ <https://www.airbnb.com/about/about-us>

⁷ Uuringus käsitleti Texase osariiki ning tulemused ei pruugi olla üldistatavad teistele piirkondadele.

⁸ Byers, J.W., Proserpio, D., Zervas, G., 2013, *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*, <http://people.bu.edu/zg/publications/airbnb.pdf>

⁹ Botsman, R., 2012, *The Currency of the New Economy is Trust*, http://www.ted.com/talks/rachel_botsman_the_currency_of_the_new_economy_is_trust

tagasisidemehhanismi kaudu – halva teenuse pakkujad surutakse konkurentsist välja. Erinevalt hotellidest saavad ka majutuse pakkujad oma kliente tagasiside põhjal valida.

Eraisikute pakkumiste seas on leheküljed üha enam hakanud vahendama *de facto* külaliskorterite kuulutusi, mida näitab rohkem kui ühe üürikuulutuse arv ühe kasutaja kohta ning korterite aastaringne saadavus platvormil. Mõnede hinnangute kohaselt on selliseid pakkumisi Airbnb ja teistel sarnastel platvormidel kuni 30% (nt Skowronnek, et al., 2015 andmetel on Airbnb-s Berliinis 1,3 korterit pakkuja kohta). Sellest tulenevalt on tekkinud maailma suurlinnades surve üüriturule, kus ajutiste üüripindade võrra on vähem pikaajalisi pakkumisi.¹⁰

Nende väljakutsete valguses on riikide ja omavalitsuste esialgne äraootav seisukoht asendumas erinevate regulatiivsete sekkumistega. Näiteks Portlandis Ameerika Ühendriikides peab alates 2014. aastast majutuspakkuja olema kohalik, taotlema majutusloa, läbima ohutusinspektsiooni ja teavitama oma naabreid plaanitavast majutustegevusest. Prantsusmaal peavad jagamismajanduse majutusplatvormid oma teenusepakkujatelt makse koguma või seda hõlbustama. Austrias loodi 2015. aastal jagamismajanduse platvormide kaudu majutusteenuse pakkujatele juhised, mis koondavad infot majutuspakkujatele mõeldud kohustuste kohta.¹¹ Berliinis on nüüdseks keelatud korterite lühiajaline üürimine ilma linna loata ning Amsterdamis on keelatud korteri üürimine rohkem kui kaheks kuuks aastas.

Broneerimis- ja makseplatvormide levik ning reisijate muutunud tarbimisharjumused on olnud tõukejõuks ka **reisikorraldusplatvormide** tekkes. Sarnaselt majutuse valdkonna platvormidega saavad eraisikud ja väikeettevõtted luua platvormil konto ja selle kaudu müüa ekskursioone, tuure ja teisi elamuspakkumisi. Mõned näited olulisematest platvormidest on [ToursByLocals](#), [Withlocals](#), [Adventure.com](#), [Adventure Local](#), [Vayable](#), [rent-a-guide](#), [Viator](#), [Whosmyguide](#). Erinevalt majutusest ei ole selles valdkonnas tekkinud ühte või kahte oluliselt domineerivat platvormi. Aktiivset konkurentsi võivad peagi pakkuda aga Airbnb ja TripAdvisor, mis on hakanud samuti nüüdseks kohalike poolt pakutavaid tuure vahendama ja on varasemalt kindlustanud tugeva turupositsiooni.

1.2 Hetkeseis Eestis

Eestis on majutuse ja reisikorralduse valdkonna jagamismajanduse platvormidest suurima turuosa saavutanud rahvusvahelised platvormid, millest valdav osa ei ole Eestis registreeritud ning mis ei oma siin ka esindust. Eestis tegutsevad ettevõtted on kaardistatud joonisel 2.

Joonis 2 Eestis tegutsevad majutuse ja reisikorralduse valdkonna jagamismajanduse ettevõtted (sulgudes ettevõtte Eestis registreerimise aasta)

Eestis registreeritud majutusplatvormid	Rahvusvahelised majutusplatvormid Eesti kuulutustega	Reisikorraldusplatvormid Eesti kuulutustega
<ul style="list-style-type: none"> •EstRent Cottages (2008) •OÜ Somnium (2014) 	<ul style="list-style-type: none"> •Airbnb •Booking.com (2014) •FlipKey •Roomorama •HomeAway •Wimdu •9flats •Gloveler •Alterkeys 	<ul style="list-style-type: none"> •OÜ Like A Local (2010) •Local Guide OÜ (2012) •ToursByLocals •Rent-a-guide •Withlocals •Viator

Autorid: Technopolis Group & EY

¹⁰ <http://insideairbnb.com>

¹¹ OECD, 2016, *OECD Tourism Trends and Policies*, 2016, <http://www.oecd.org/industry/tourism/re-thinkingpoliciesforthetourismshareconomy.htm>

Eestis registreerunud ettevõtetest tegutsevad majutuse valdkonnas EstRent Cottages, Somnium (Nordicrent), Booking.com ning reisikorraldusplatvorm Like A Local Guide (OÜ Like A Local ja Local Guide OÜ).

Estrent Cottages vahendab peamiselt suvemajade kuulutusi Eestis ning on tegutsenud juba aastast 2008, samas kui Nordicrent toimib peamiselt RMK (Riigimetsa Majandamise Keskus) metsamajade broneerimissüsteemina. Segaplatvormidest tasub mainimist ka City24, mis põhiosas on küll kinnisvaraportaal, kuid vahendab ka korterite lühiajalise üüri kuulutusi.

Kui veel mõned aastad tagasi broneeriti Eestis puhkemaju ja kortereid peamiselt otse omanikult ja saades infot ettevõtete kodulehtedelt, siis nüüd on seda tüüpi majutuses otsingu- ja broneerimiskanalina olulisemad jagamismajanduse platvorm Airbnb ja segaplatvorm Booking.com. Kuigi Airbnb-l puudub Eestis ametlik esindus, võib eeldada, et esimesed pakkumised Eestis tekkisid keskkonda umbes 2011. aastal ning pakkumiste arv on aja jooksul näiteks Tallinnas kasvanud umbes 1200 korterini¹². 85% pakkumistest hõlmavad tervet korterit, 13,8% on ühe toa kuulutused ning ülejäänud (1,2%) on majutus jagatud ruumis. Estrent Cottages (sarnaselt kunagi tegutsenud Baltcott portaaliga) on olnud populaarne suvemajade vahendusplatvorm Põhjamaadest pärit külastajate seas, kuid viimastel aastatel on nende turuosa rahvusvaheliste portaalide laienemise tõttu oluliselt vähenenud. Booking.com avas oma esinduse Eestis 2014. aastal ning on sellest ajast alates oma pakkumisse lisaks hotellidele kaasanud aktiivselt ka lühiajalisi üürikuulutusi, seejuures on hinnanguliselt nende lehel Airbnb platvormist enam väljaspool Tallinnat asuvaid objekte, sh maju ja puhkemaju.

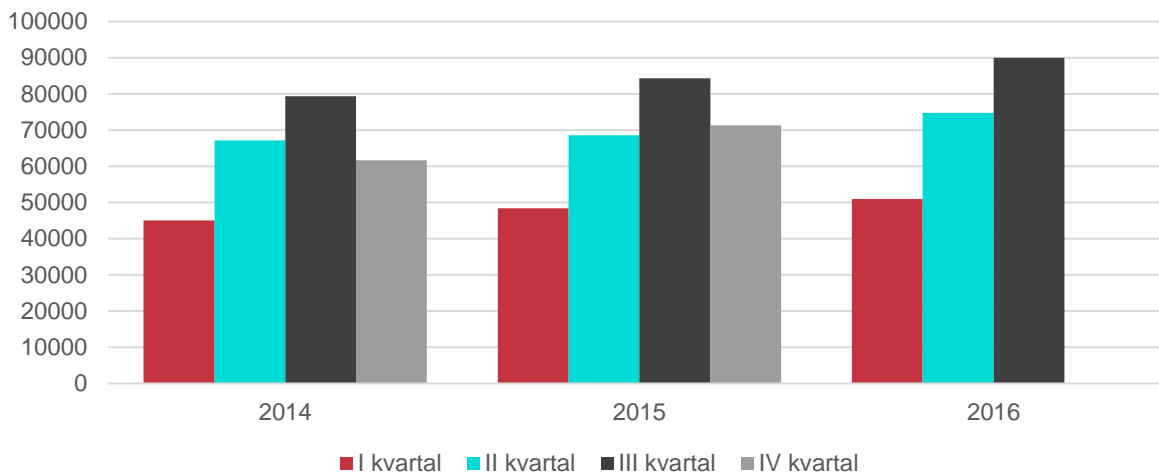
Majutuse ja reisikorralduse mahud jagamismajanduses võrreldes majutussektoriga üldiselt

Kõikidel majutuse valdkonna jagamismajanduse platvormidel Eesti kuulutusi kokku loendades on kuulutuste arv 3 737 (hotellide ja muu traditsioonilise majutusvaldkonna pakkumisi mitte arvestades), kuid tuleb arvestada, et enamik pakkujaid registreerib end erinevates portaalides. Intervjuueeritud valdkondlike ekspertide hinnangul on Eestis aasta keskmisena pidevalt pakkumises 2 000-2 500 korterit, maja või tuba. Hinnanguline keskmine kuulutuste arv ühe pakuja kohta on 1,3. Majutuse ja reisikorralduse jagamismajanduse platvormide hinnanguline käive Eesti kuulutuste vahendamisest 2015. aastal oli €2,53m. Võttes majutuse puhul eelduseks, et majutuskohdade keskmine aastane täituvus on 25-30% ning öö hind on keskmiselt €64,3¹, oleks seega **jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse sektori aastakäive platvormide ja pakkujate puhul 2015. aastal kokku vahemikus €14-17,5m millest reisikorralduse osakaal on hetkel marginaalne.**

Jagamismajanduse arengu seoseid tavamajanduse majutuse valdkonna arengutega ei saa olemasolevate andmete põhjal üheselt välja tuua. Statistikaameti majutussektori müüginumbrid on kõikides kvartalites viimase kolme aasta jooksul (2014 – 2016) ühtlaselt kasvanud – 2014. aastal oli ettevõtete kogukäive €253,3m ning 2015. aastal €272,6m ning prognoositav 2016. aasta majutuse valdkonna käive on €292m (vt joonis 3). **Seega moodustab jagamismajanduse majutuse platvormide ja teenusepakkujate käive 2016. aastal kogu majutuse sektorist ligikaudu 8%.** Samas pole ka välistatud, et jagamismajanduse käibenäitajad kajastuvad juba osaliselt üldnäitajates, kuivõrd võib olla teenusepakkujaid, kes on oma tegevuse majutusasutusena tegutsejana registreerinud, kuid otsustanud oma teenust pakkuda just jagamismajanduse platvormidel.

¹² Arvutuskäik on hinnanguline ning tugineb statistikale portaalist: <https://www.airdna.co/city/ee/tallinn>

Joonis 3 Majutuse tegevusalaga ettevõtete müügitulu Eestis perioodil 2014-2016 kvartalite lõikes, mln €



Allikas: Statistikaamet, 2016

Eestis üüritava korterite ja majade kuulutusi on üleval muuhulgas veel järgmistes portaalides (seisuga oktoober 2016): FlipKey (198 kuulutust), Roomorama (29 kuulutust), HomeAway (37 kuulutust), Wimdu (87 kuulutust), 9flats (16 kuulutust), Gloveler (2 kuulutust) ja Alterkeys (9 kuulutust). Praegu ei ole nendel ettevõtetel Eestis esindust.

Like A Local Guide

OÜ Like A Local portaal ja mobiilirakendus likealocalguide.com vahendab kohalikelt elanikelt turistidele mõeldud elamusi. Portaali on loodud eesmärgiga pakuda tavapärastele reisimarsruutidele ja peamiselt turistidele suunatud elamustele lisaks midagi enamasti ning võimaldab kohalikel elanikel tutvustada oma lemmikkohti ja tegevusi sihtkohas. Pakutavate tegevuste hulka kuuluvad ekskursioonid ja jalutuskäigud, õhtusöögid, väljasõidud, pubituurid jne. Portaali teeb teenuse ostmise lihtsaks, vahendades makseid ning võimaldades teenusepakkujat pärast elamust hinnata. Lisaks kohalike poolt pakutavate elamuste vahendamisele loob ettevõtte turistidele mõeldud paberkaarte, kuhu on kantud kohalike endi lemmikkohad valitud linnades.

Ettevõtte alustas oma tegevust aastal 2012, kui ettevõtte asutajad Kalev Külaase ja Ülane Vilumets leidsid, et turistidele mõeldud reisiraamatud ei võta arvesse kohalike elanike soovitusi ning suunavad peamiselt turistidele mõeldud kohtadesse. Hetkel on likealocalguide.com portaalil valdavalt üleval pakumised Euroopa suurlinnade kohalikele, kuid ettevõtte on suur rahvusvaheline ambitsioon ning tulevikus võiks sellest saada koht, kust leiab kohalike poolt pakutavaid teenuseid üle maailma. Ettevõtte on hetkel kasvustaadiumis ning portaalil on 4798 pakumist kohalikele 338-st maailma eri linnast. See on hea näide jagamismajanduse portaalist, mille pakkujaid ja tarbijaid saab nimetada sarnase mõtteviisiga kogukonnaks.

Vaata lisaks: <https://www.likealocalguide.com/>

Eestis on jagamismajanduse majutusplatvormide laienemisel kerkinud **väljakutsetest** esile peamiselt **maksuküsimused**. Erinevate hinnangute põhjal on Eestis lühiajalisel üüriturul tegutsejatest ligikaudu 30-40% eraisikud ning ülejäänud teenusepakkujad tegutsevad läbi osaühingu. Eraisikutest üürileandjad peaksid maksma 20% tulumaksu, kuid ei pruugi seda teha, kui suunavad tulu näiteks mõne teise riigi pangakontole. Riiklikest maksudest kõrvale hoidmine võimaldab seevastu kortereid välja üürida odavamalt ning loob seeläbi ebaausa konkurentsikonteksti Eesti madalama hinnaklassi hotellidele¹³.

¹³ Eesti Ekspress, 13.07.2016, *Airbnb on Eestis muutunud suureks äriks*, <http://ekspress.delfi.ee/elu/airbnb-on-estis-muutunud-suureks-ariks?id=75036203>

Eesti Hotellide ja Restoranide Liit (EHRL) on 2016. aasta suvel teinud avalduse, milles nõutakse eelmainitud põhjustel Airbnb maksustamist¹⁴.

Teise olulise temaatikana on tõstatatud **majutusasutustele kehtestatud nõuded**, mille järgimist jagamismajanduse platvormil lühiajalist üüriteenust pakkuvate eraisikute puhul ei jälgita. Siinkohal on oluline aspekt tarbijate ja pakkujate teadlikkus riigi maksusüsteemi ja valdkondlike nõuete kohta, mis teoorias peaks jagamismajanduse platvormide levikul iga pakkuja tasandil olema kõrge. Praktikas sõnastavad rahvusvaheliste veebiplatvormide kasutustingimused, et teenusepakkujad on ise vastutavad riiklike maksude tasumise ning nõuetele vastamise eest, edastamata infot nende täpsema sisu kohta. Sarnaselt teiste valdkondade jagamismajanduse platvormidega on ka enamikel majutuse valdkonna platvormidel hästitoimiv tagasisidesüsteem, mis kogub kasutajate kogemusi ning annab üüritava pinnale üldise koondhinde. See tähendab, et platvormid saavad tagada pakkujate kvaliteedi läbi iseregulatsiooni, mis võtab lisaks tavapäraselt riiklikul tasandil kehtestatud ja peamiselt ohutusele suunatud kriteeriumitele arvesse ka teisi kliendikogemuse seisukohast olulisi aspekte, näiteks teeninduse kvaliteeti ja broneerimismugavust.

Intervjuudest valdkonna esindajatega selgus, et üldjuhul on füüsilist laadi nõuded rendikorteritele siiski täidetud, isegi kui teadlikkus nende kohta on madal. Seda seetõttu, et nõuded külaliskorteritele ja kodumajutusele on minimaalsed ning üldjuhul ka tavalises kodus täidetud. Samuti kehtivad kõikidele kodudele ehitusseadusest tulenevad nõuded, mis tagavad ehitiste üldise ohutuse, sh elementaarse tuleohutuse. Samas ei ole jagamismajanduse platvormidel teenust pakkuvatel eraisikutel kohustus koguda ja edastada andmeid majutajate kohta – aspekt, mis võib luua turvariski näiteks rahvusvaheliselt tagaotsitava majutamisel. Siiski on ka eraisikuna üürilepingu sõlmimisel kohustus kontrollida välismaalast üürilevõtja Eestis viibimise seaduslikkust (välismaalaste seaduse § 289 lg 1), kuid teadlikkus sellest nõudest võib olla madal.

Oluline nõue, mida jagamismajanduse platvormide teenusepakkujad võrreldes suuremate ehk enam kui viie voodikohaga majutusasutustega järgima ei pea, on ülevaate esitamine Statistikaametile. Pikas perspektiivis võib see väikeste majutusasutuste arvu kasvades tähendada valdkonna mõjude üle- või alahindamist ning riigipoolset võimetust valdkondlikele muutustele adekvaatselt reageerida.

Üldiselt nähakse, et majutuse valdkonna jagamismajanduse ettevõtete kaudne mõju on Eestis turismindusele positiivne, sest kõrghooajal on Eesti hotellides kohapuudus ning paindlikud lühiajaliseks üüriks mõeldud korterid aitavad seda leevendada ning kohanduda kasvava turistide arvuga. Nähakse ka seda, et jagamismajanduse praktikate levik ei ole turisminduse valdkonnas toonud kaasa radikaalset muutust, kuivõrd puhkemajade ja üürikorterite turg oli olemas ka eelnevalt. Pigem on platvormide levik sellist tüüpi majutuse vahendamist lihtsustanud ning hõlbustanud ka teiste pakkujate turuletulekut (vt tabel 1).

¹⁴ Postimees, 07.07.2016, Eesti Hotellide Liit ootab Airbnb-lt maksude tasumist, <http://majandus24.postimees.ee/v2/3756545/eesti-hotellide-liit-ootab-airbnb-lt-maksude-tasumist>

Tabel 1 Jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse valdkonda mõjutavad tegurid Eestis

	Tarbijad	Veebiplatvormid	Pakkujad	Riik
Ajendavad tegurid	Tarbimiseelistuste muutused (isikupära otsimine).	Turuebakõlad (alateenindatud piirkondade rõhkus); tehnoloogia üldine kättesaadavus.	Alakasutatud ressursside olemasolu (suvekodud ja korterid, mis on kasutamata).	
Tugevused	Odavus; mugavus; lihtsus; mitmekesisem valik (alateenindatud piirkondades); uued kogemused.	Testitud ärimudelite laiendamise võimalus uutele turgudele; väikesed püsikulud.	Täiendav sissetulek; tühjana seisvate pindade kasutamine; uued kogemused; ettevõtlusvõimalus ilma suurte alginvesteeringuteta (investeeringud madalad, nt täiendavad padjad, tekid).	Ettevõtluse innustamine; uute majutuspiirkondade kasutuselevõtt; turismi soodustamine.
Väljakutsed	Pakutava teenuse varieeruvus; standardite ebaselgus; turvalisus.	Suurte alginvesteeringute vajadus kriitilise massi saavutamiseks; usaldusväärsuse saavutamine ja tagamine; regulatsiooni muutlikkus piirab investeeringuid; ebaselgus vastutuse osas.	Ebaselgus vastutuse osas; kõrged komisjonitasud; nõrk läbirääkimispositsioon võrreldes tarbijate ja veebiplatvormidega.	Rendihindade ja elukalliduse tõus populaarsemates piirkondades; pikaajalise rendituru kahanemine.

Autorid: Technopolis Group & EY

1.3 Õiguskeskkond

Eesti õigussüsteemis on majutusteenuse osutamist võimalik laias laastus jagada kaheks:

- 1) majandus- ja kutsetegevuse käigus majutusteenuse pakkumine ja
- 2) väljaspool majandus- ja kutsetegevust eluruumi väljaüürimine.

Esimest valdkonda reguleerib **Eestis turismiseadus** (TurS). Turismiseaduse alusel kehtestab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõuded majutusettevõttele (TurS § 19 lg 4) ning järgu (s.o majutusettevõtte poolt pakutava teenuse tase) andmisele ja vastaval järgul majutusettevõttena tegutsemisele (TurS § 21 lg 4). TurS-i § 17 lg 1 kohaselt on majutusettevõtte majandusüksus, mille kaudu osutab ettevõtja oma majandus- või kutsetegevuse raames majutusteenust. TurS-i § 21 lg 1 kohaselt näitab majutusettevõtte järk (edaspidi järk) majutusettevõtte ja majutusettevõttes pakutavate teenuste taset.

Jagamismajanduse raames on aga tihtipeale eelduseks, et inimesed tegelevad eelkõige alakasutatud ressursi jagamisega väljaspool majandus- ja kutsetegevust, mis juhul võib majutusteenust vaadelda eluruumi väljaüürimisena. Eluruumi väljaüürimisel väljaspool majandus- ja kutsetegevust kohaldub üürilepingu kohta VÕS-is sätestatud regulatsioon (s.o VÕS-i 3. osa „Kasutuslepingud“ – § 271 jj paragrahvid reguleerivad üürilepinguga seonduvat).

Juhul, kui väljaüüritav eluruum on pakettreisi osa (näiteks majutusteenus või majutusteenus koos toitlustamisega), siis kohaldub ka pakettreisilepingute regulatsioon, mis on VÕS-is eraldi reguleeritud (44. peatükis, § 866 jj paragrahvid) ning mille erinõuded tulenevad TurS-ist (sh pakettreisilepingute tagatisega seonduv). Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 90/314/EMÜ näeb reisipakettide, puhkusepakettide ja ekskursioonipakettide kohta artiklis 7 ette, et (pakettreisi) lepingut korraldab ja/või vahendab pool peab suutma piisavalt tõendada tagatise olemasolu. TurS-i § 15 lg 1 kohaselt on reisiettevõtja kohustatud tõendama tagatise olemasolu piisavate rahaliste vahendite näol. Sama paragrahvi lõikes 3 on sätestatud tagatise miinimummäärad, kuid tegeliku tagatise vajaduse ja tagatise suuruse hindamine toimub reisiettevõtja poolt tarbijatelt laekunud ettemaksude suuruse hindamise ja tagatise suurendamise teel selliselt, et vahendid oleksid piisavad TurS-i § 15 lg 1 punktides 1–4 toodud eelduste täitmiseks ja seda igal ajahetkel. Tagatise miinimummäärad võivad olla vahemikus 1300–32 000 eurot või isegi rohkem. Oluline on siinkohal rõhutada, et juhul, kui tegemist ei ole pakettreisiga, ei teki ka tagatise kohustust.

TurS reguleerib Eestis ka reisikorralduse raames pakutavaid tegevusi. TurS-i § 2 lg 2 punktis 6 loetleb eraldi turismiteenusena ka giiditeenuse, giid-tõlgiteenuse ja reisisaatjateenuse osutamise ning TurS § 3 punkti 10 järgi reisieetevõtja poolt giiditeenuse, giid-tõlgiteenuse ja reisisaatjateenuse vahendamise teenuse. TurS-i § 16 lg 3 sätestab, et giid ja giid-tõlk peavad oma tööalast kompetentsust tõendama. Eesti õiguse järgi on giidi kutsetunnistuse omamine (mis väljastatakse vastava kutsekoja poolt) vabatahtlik ning ei ole TurS-i kohaselt töötamise eeltingimus.

1.3.1 Veebiplatvormi keskkonnale ei pruugi kohalduda Eesti õigus

Mõningad veebiplatvormid ei pea kohaldatavaks õiguseks Eesti õigust (nt Airbnb puhul kohaldatakse Euroopas Iirimaa õigust). See tekitab praktikas olukorra, kus veebiplatvormi kasutajad / teenuse osutajad peavad esmalt tegema selgeks kohalduva õiguse, et oleks selge, millise riigi seadust ja millises ulatuses tuleb kohaldada, st millisel õiguslikul alusel, kellelt ja mida saab nõuda. Kuigi rahvusvahelise eraõiguse seaduse (REÕS) § 32 lg 1 järgi kohaldatakse lepingule selle riigi õigust, mille kohaldamises pooled on kokku leppinud, siis sama paragrahvi lg 2 kohaselt tuleb kohalduva õiguse valikul muuhulgas arvesse võtta ka nn imperatiivseid sätteid ehk sätteid, millest ei ole võimalik ka teise riigi õiguse kohaldamisel mööda minna.

Veebiplatvormi keskkond majutuse ja reisikorralduse sektoris ei anna Eesti õiguse seisukohast veebiplatvormi vahendusel teenuse osutajale ega saajale edasi TurS-is sätestatud eriregulatsiooni (s.o pakettreisilepingule turismiseaduses sätestatud erinõudeid). Samuti ei kajasta veebiplatvorm siseriikliku õiguse järgi teenuse pakkuja ja saaja õiguskaitsevahendite ning kahju hüvitamise korda.

1.3.2 Majutusteenuse kvaliteedi, ohutuse ja turvalisuse küsimus

Veebiplatvormi vahendusel majutusteenuse ostmisel tekib küsimus, kas teenuse saaja saab majutusteenust oodatud **kvaliteediga, ohutult ja turvaliselt**, samuti tingimustel, mis on veebikeskkonnas välja pakutud. Kuivõrd uuringu käigus vaadeldavad veebiplatvormid ei tee osutatava teenuse osas taustakontrolli, siis iseregulatsioon (s.o kasutajate tagasiside põhjal) ei pruugi olla usaldusväärse teenuse saamiseks piisav.

TurS-i § 19 lg 4 alusel on küll kehtestatud nõuded majutusettevõttele (MKM-i poolt 23.05.2012 vastu võetud määrus nr 43), mis hõlmab hotellide ja motellide kõrval nõudeid ka kodumajutusele, puhkemajadele, külaliskorteritele ja külaliskodudele, kuid vastavad nõuded on kohaldatavad ainult juhul, kui teenust osutatakse majandus- ja kutsetegevuse raames (TurS-i § 17 lg 1: majutusettevõtte on majandusüksus, mille kaudu osutab ettevõtja oma majandus- või kutsetegevuse raames majutusteenust¹⁵). Seega olukorras, kus teenuse pakkuja tegutseb väljaspool majandus- ja kutsetegevust ehk teenuse osutaja ei ole majutusettevõtja, teenuse pakkujale TurS-i alusel kehtestatud nõuded ei kehti.

1.3.3 Õiguslik hinnang

Majutuse ja reisikorralduse valdkonnas soodustaks jagamismajanduse seisukohast majandustegevust see, kui **veebiplatvormid** (nt Airbnb) annaksid teenuse pakkujale ja teenuse saajale ülevaate kehtivast siseriiklikust regulatsioonist (sh hõlmaks pakettreisilepingutele kohalduvaid nõudeid), poolte õiguste ja kohustustega seonduvalt õigustest õiguskaitsevahendite osas (sh kahju hüvitamise, hinna alandamise, taganemise osas) ning kaebuste esitamise korrast (sh teavitaks võimalusest pöörduda tarbijakaitseameti või Euroopa Liidu tarbija nõustamiskeskuse poole). Läbi teadlikkuse tõstmise väheneks ka õiguste rikkumise risk.

Teenuse pakkuja ja saaja seisukohast võiks kaaluda veebiplatvormile kohalduvate tingimuste reguleerimist (nt läbi hea tava, suuniste, juhiste), tõstes seeläbi pakutava teenuse läbipaistvust ja usaldusväärset.

Üheks täiendavaks võimaluseks on kehtestada ka veebiplatvormide üle riiklik kontroll, nt veebiportaali heakskiitmise osas. Siinjuures tuleks aga arvesse võtta seda, et vastav regulatsioon peab

¹⁵ Ääremärkusena toome välja, et erinevalt TurS-ist ei kirjuta näiteks ühistranspordiseadus (ÜTS) lahti „taksoettevõtte“ mõistet nii, nagu on TurS-i § 17 lg 1 sätestanud mõiste „majutusettevõtte“. Seetõttu ongi oluline läheneda jagamismajanduse sektorite erinevatele valdkondadele erinevalt.

olema sobiv, vajalik ja proportsionaalne iga majandussektori lõikes. Riikliku kontrolli kehtestamine eelpool toodud arvesse võtmata võib pigem jagamismajandust pärssida.

Üldjoontes ei esine majutuse ja reisikorralduse valdkonnas teravaid õiguslikke vastuolusid. Riigi seisukohast on peamiseks tähelepanukohaks üüri pealt maksude laekumine, mida on analüüsitud Eesti hetkeolukorda käsitlevas peatükis.

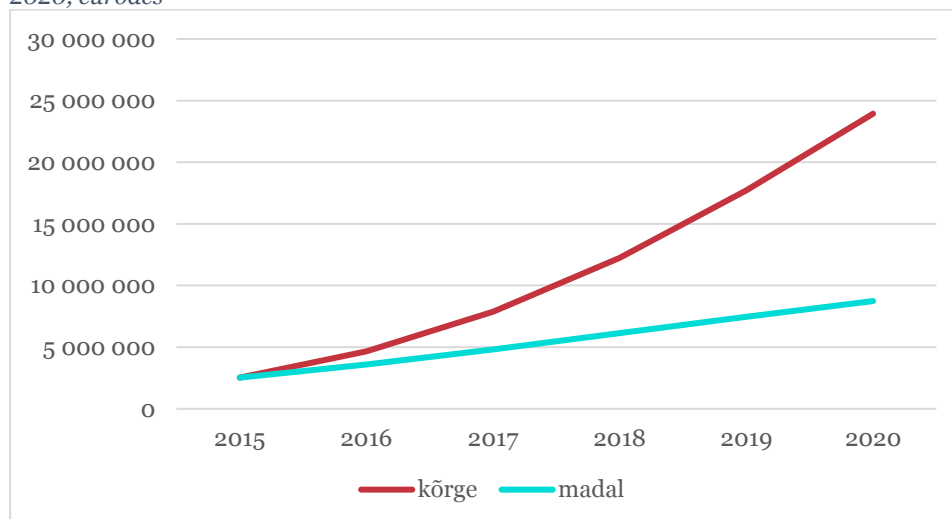
1.4 Sektori kasvupotentsiaal

1.4.1 Mõju majandusele ja tarbijatele

Majutuse ja reisikorralduse jagamismajanduse platvormidest vähemalt 13 on Eestiga seotud – kolm ettevõtet on Eestis registreeritud ning ülejäänud on rahvusvahelised platvormid, mis vahendavad Eesti kuulutusi. Ei saa välistada, et Eesti kuulutusi on veel mõnel väiksemal rahvusvahelisel jagamismajanduse platvormil. Nendel platvormidel on jagamismajanduse tüüpi majutuse või reisikorraldusteenuse pakkujaid Eestis hinnanguliselt kokku kuni 2500, kelle aastane kogukäive 2015. aastal koos platvormide kogukäibega oli hinnanguliselt kuni 17 miljonit eurot.

Kasvuprojektsioonide põhjal saab väita, et tõenäoliselt kasvab lähiaastatel jagamismajanduse ärimudelite osakaal majutuse ja reisikorralduse valdkonnas võrreldes tavamajandusega kiires tempos. Kui jagamismajanduse platvormid jätkavad oma kiiret kasvu, võib nende käive 2020. aastaks olla ligikaudu 25 miljonit eurot. Miinimumprognoosi kohaselt jäävad valdkonnas tegutsevate vahendajate käibed 2020. aastal veidi alla 10 miljoni euro (vt joonis 4). Kuivõrd kogu jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse valdkonna kasvu saab kõige tõesemalt hinnata läbi platvormide käibe kasvu, saab eeldada, et keskmiselt võib kogu valdkonna (platvormid ja teenusepakkujad) käive aastaks 2020 samas kasvutempos jätkates olla ligikaudu 90 miljonit eurot. Sellesse hinnangusse tuleks aga suhtuda reservatsiooniga, kuivõrd varasematele kasvutrendidele tuginev projektsioon ei võta arvesse uute tulijate tekke võimalust, turu küllastumise piiri ega muid muutujaid.

Joonis 4 Jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse platvormide käibe kasvuprojektsioon perioodil 2015-2020, eurodes



Allikas: Äriregister, 2016

Intervjuudest ja veebipõhisest fookusgrupist selgus, et majutuse valdkonnas jagamismajanduse platvormidel pakutavate teenuste **peamised tarbijad on nooremajaloolised puhkajad**, kellele meeldib mõte alternatiivsest majutuskohast ning kohaliku kultuuri avastamisest. Oluline faktor on ka hind – jagamismajanduse platvormid konkureerivad üldjuhul madalama hinnaklassi majutusasutustega ning varem kodumajutuse nime all pakutud teenustega. Lisaks pakuvad jagamismajanduse platvormid enam võimalusi sõpruskondadele ja peredele, kellele seavad hotellide hinnatase ja ruumilahendus enam

piiranguid. Üldjuhul valivad ärikliendid ja konverentsituristid ööbimiskohaks jätkuvalt hotellid, kuigi selle kliendigrupi hulgas nähakse suurt potentsiaali jagamismajanduse teenustele üleminekul.

Majutuse valdkonna **jagamismajanduse ettevõtete eripära on see**, et valdavalt on teenusepakkujad välismaist päritolu ning Eesti pakkumiste tekkimine platvormidele on n-ö isetekkeline. Sõltuvalt platvormide käekäigust, külastatavusest ning väärtuspakkumisest oma teenusepakkujatele, võivad kuulutused vahetada kiiresti platvormi või võib üks pakkuja olla esindatud mitmel platvormil. Hetkel on peamised teenusepakkujad Eestis Airbnb ja Booking.com ning nendesarnased platvormid, kuhu saab lisada erinevat tüüpi majutuspakkumisi. Maailmas on aga tekkimas trend spetsialiseerunud majutusplatvormide leviku suunas – näiteks ainult peremajutuseks mõeldud kodud, loomadega reisimiseks mõeldud kodud või luksuskorterid. Hetkel on sellistel platvormidel Eesti kuulutused veel vähelevinud või ei saa neid veel lisada, kuid suure tõenäosusega võivad spetsialiseerunud majutusplatvormid siseneda ka Eesti turule.

Oluline aspekt edasistes arengutes on majutuse valdkonna platvormide **tarbijate teadlikkus**. Majutus- ja reisikorraldusteenust vahendavate platvormide huvides on oma kasutajaskonda võimalikult vähe piirata ning samas jätta teenuse osutamise seotud vastutus teenusepakkuja ja tarbija endi kanda. Platvormid ei ole kohustatud oma vahendusteenuse tarbijaid teavitama kohalikest seadusandlikest nõuetest ega tagama maksukohustuse täitmist ning hetkel ei tee seda ka ükski platvorm. Võib eeldada, et paljud Eestis jagamismajanduse majutuse valdkonna turuosalisel ei ole seega teadlikud, kuidas korraldada näiteks maksude tasumine või milline tegutsemisvorm oleks kõige mõistlikum. Sarnane olukord on ka reisikorralduse valdkonnas, kus traditsiooniliselt on tegutsenud reisikorraldusfirmad ja giidid, kuid jagamismajanduse praktikate levikuga on tekkinud võimalus teenust osutada ka kogemuseta eraisikutel. Kuivõrd jagamismajanduse praktikad on Eestis levinud vaid mõned aastad ning majutuse ja reisikorralduse valdkondades ei ole esinenud markantseid negatiivseid näiteid halvast teenusepakkumisest, ei ole valdav osa tarbijaid teadlikud, mil määral ja kuidas erineb jagamismajanduse platvormidel vahendatavate teenuste pakkumine ja nendega seotud tarbijakaitse tavamajandusest. Riigipoolne tegevus nii maksuküsimustes kui tarbijate teadlikkuse tõstmise suunas võib järgnevatel aastatel seega valdkonna kasvu oluliselt mõjutada.

1.4.2 Sotsiaalsed mõjud ja mõju tööjõuturule

Majutuse ja reisikorralduse jagamismajanduse ettevõtete levikuga Eestis kaasnevad sarnaselt muu maailmaga sotsiaalsed mõjud ja mõju tööjõuturule. Sõltuvalt arengutest võivad need mõjud olla kas negatiivsed või positiivsed ning neid saab tõlgendada ohtude või võimalustena.

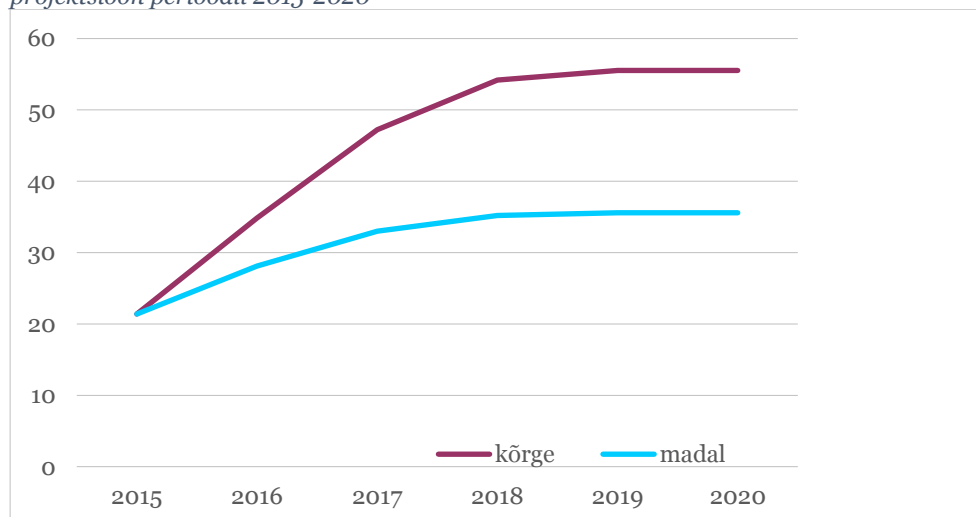
Eestis tegutsevates jagamismajanduse ja reisikorralduse platvormi-ettevõtetes on hetkel tööl ligikaudu 20 inimest. On selge, et vaadates majutuse valdkonna jagamismajanduse platvormidel töötavate inimeste arvu, ei saa me täit pilti jagamismajanduses hõivatute koguarvust, sest lisaks on platvormide kaudu valdkonnas kaudselt hõivatud ka teenusepakkujad. Kasutamata ruumide väljaüürimine pakub lississetulekut ning on oluline ajakulu üürimisega tegelevale inimesele – kuulutuse haldamine ja kirjadele vastamine, külaliste vastuvõtt ja hilisem koristamine on ajamahukad tegevused. Nii võib eeldada, et kaudselt on üüritulu sisse arvestatud ka tööjõukulu komponent, kuigi mingit töösuhet ja kaasnevaid sotsiaalseid garantiisid tihtipeale paraku ei teki. See võib aga osutada ohuks, kui inimene tegeleb näiteks mitme korteri väljaüürimisega ning tal puudub muu põhisissetulek, mis looks talle ka sotsiaalsed garantiid. Sarnane probleem võib tekkida tööjõuga ka reisikorralduse valdkonnas. Kui tuuride korraldamine ja giiditeenuse pakkumine jagamismajanduse platvormide kaudu muutub füüsilise isiku põhisissetulekuks, tekib küsimus, kes loob talle sotsiaalsed garantiid.

Täpset hõivatute arvu jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse valdkonnas Eestis ei saa hinnata, sest selle kohta puudub andmestik. Võib vaid eeldada, et kui arvestada jagamismajanduse majutuse valdkonna aastaseid hinnangulisi müügitulunumbreid (aastal 2015 kuni 17 miljonit eurot) ning võrrelda neid traditsioonilise majutusvaldkonnaga, kus oli hõivatuid 2014. aastal veidi üle 6000 inimese (samal ajal oli valdkonna müügitulu 253 miljonit eurot), oleks sarnaste tegutsemispõhimõtete ning töömahtude juures proportsionaalne jagamismajanduse majutuse valdkonna tööhõive ligikaudu 730 täisajaga töötavat inimest ehk umbes 3,4 majutusobjekti ühe täistööajaga hõivatud inimese kohta. Paraku ei pruugi see peegeldada reaalselt palgasaaajate arvu, sest paljude inimeste jaoks võib olla jagamismajanduses osalemine väikese koormusega lississetuleku allikas ning nad ei maksa endale oma ettevõtlustuludelt palka.

Vaadeldes tööhõivet traditsioonilises majutussektoris, näeme, et perioodil 2010-2014 kasvas töötajate arv stabiilselt 5297 inimeselt 6233 inimeseni (samal ajal kasvas ettevõtete arv 597-lt 754-ni). Selle kasvu täpseid põhjuseid ja seoseid jagamismajanduse praktikate levikuga ei saa üheselt selgitada. Ühest küljest hoogustus turism majanduskriisist taastumise ajal ning on jätkuvalt tõusuteel. Võib ka olla, et osa loodud ettevõtetest kasutab oma tegevuseks jagamismajanduse platvorme.

Seniste kasvutrendide põhjal tehtud tulevikuprojektsioon jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse ettevõtete kohta näitab, et hõivatute arv sektori tegutsevatel platvormidel võib tõusvas tempos kasvada 2018. aastani ja jääda seejärel 50-60 hõivatute vahele (nagu näitab joonis 5). Arvestades valdkonna käibekasvu projektsiooni, ei saa me eeldada, et jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse valdkonna üldise turumahu kasvul jääks platvormide kaudu kaudselt hõivatud teenusepakkujate arv sarnaselt platvormidel töötavate inimeste arvuga teatud tasemele pidama. Selline kasvukõver on seotud platvormide skaleeritavuse ja efektiivsusega – rohkemate objektide lisandumisel ei pea platvorm ilmingimata uusi inimesi tööle võtma. Pigem võib eeldada, et kui valdkonna jagamismajanduse pakkumise maht on kasvamas, kasvab kaudselt hõivatud jagamismajanduse teenusepakkujate arv sarnases tempos, sest objektide väljaüürimise ja hooldamisega või reisikorraldusteenuse pakkumisega seotud kogutöömaht kasvab võrdeliselt üürivate objektide arvuga.

Joonis 5 Jagamismajanduse majutuse valdkonna platvorme omavates ettevõtetes hõivatute muutuse projektsioon perioodil 2015-2020



Allikas: Äriregister, 2016

Muudest jagamismajanduse majutusvaldkonna sotsiaalsetest mõjudest võib tuua välja muutused elupiirkondades. Uuringu käigus intervjueritud mainisid, et Eestis on juba täheldatud olukordi, kus majaanike tekib rahulolematust lühiajaliselt väljaüürivate korterite arvu kasvuga seonduv lärm ja vähenenud turvalisus. Mingil määral on sellised küsimused reguleeritavad kogukonnatasandil ja koostöös korteriühistutega.

1.5 Kokkuvõte

Peamised tegevused	Antud valdkonnas on alakasutatud ressursideks aeg ja elamispiinad.
Peamised ärimudelid	Kõige laiemal levikuga on P2P ärimudelid (veebiplatvorm vahendab inimeselt inimesele üürikuulutusi või teenusepakkumisi). Samuti on platvormidel teenusepakkujatena palju väikeettevõtteid (B2C ärimudel).
Avalik huvi	Jagamismajanduse majutuse ja turismikorralduse ettevõtted loovad ühiskondlikku kasu. Ühest küljest võimaldavad need võtta kasutusele kasutusega elamispiindu ning teiselt poolt pakuvad paindlikke töövõimalusi valdkonna teenusepakkujatele.
Peamised riskid	Peamised riskid on seotud õiglase konkurentsi tagamisega maksude ja nõuetele vastamise küsimustes ning paindlike töösuhetega.
Peamised positiivsed mõjud	Jagamismajanduse majutuse ja reisikorralduse pakumiste teke loob turul paindlikkuse kõrghooajal ja võimaldab niimoodi vastu võtta rohkem turiste. Pakumine on mitmekesisestunud ning sobiva majutuspakumise või reisikorraldusteenuse leiavad ka eripärasema eelistuse ja vajadusega tarbijad.
Praegune õiguslik raamistik	Turismiseaduse (TurS) alusel kehtestab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõuded majutusettevõttele ning järgu (s.o majutusettevõtte poolt pakutava teenuse tase) andmisele ja vastaval järgul majutusettevõttena tegutsemisele. TurS-i § 17 lg 1 kohaselt on majutusettevõtte majandusüksus, mille kaudu osutab ettevõtja oma majandus- või kutsetegevuse raames majutusteenust. TurS-i § 21 lg 1 kohaselt näitab majutusettevõtte järk (edaspidi järk) majutusettevõtte ja majutusettevõttes pakutavate teenuste taset.
Mis on ajale jalgu jäänud?	Põhimõtteliselt ei esine majutuse ja reisikorralduse valdkonnas teravaid õiguslikke vastuolusid. Riigi seisukohast on peamiseks tähelepanukohaks maksude laekumine.
Mis on puudu?	Lihtsam ja selgem riiklike maksude tasumise süsteem eraisikust üürileandjatele.

Autorid: Technopolis Group & EY