

Airbnb- toiminta ammattina

Tervetuloa kotiini tuntematon –
ole kuin kotonasi. Tai älä sittenkään!

- Ensimmäiset vieraat vastaanotettu 1990-luvun alussa, kun äitini alkoi vuokrata kahta huonetta.
- Piharakennuksia korjattiin majoituskäyttöön
- Nykyisin 15 majoitusyksikköä, 50 vuodepaikkaa
- Työllistää 6 nuorta kesäisin
- www.tammiston.com

Tammiston tila Ky

- Booking ammattilaisille, AirBnB harrastelijoille -> nykyisin myös AirbnB:ssä voi olla yrityksenä, mutta Bookingissa ei voi olla jos ei ole yritystä
- AirBnB veloittaa suoraan asiakkaalta ja tilittää majoittujalle, Booking ei koskaan veloita mitään vaan aina majapaikka -> Myös Booking alkanut tuomaan vaihtoehtoja tähän.

Airbnb vai Booking?

- Booking veloittaa komission aina (15%) majoituspaikalta, Airbnb pääsääntöisesti asiakkaalta, palvelumaksu majoittajalta muutaman euron.
- Hinnat edullisempia Airbnb:ssä
- Airbnb -alustaan voi syöttää erikoisempia kohteita kuin Bookingiin
- Airbnb toimii tuttavallisemmin, Booking kasvoton
- Alustat helpottaneet kaiken kaikkiaan majoitusyrittäjän elämää!

AirBnb vai Booking?

- Mitä vaan mikä menee kaupaksi (mm. nätisti sisustettu, paikallaan seisova 10m² asuntovaunu)
- Mummonmökki tai suurkaupungin luksuskattohuoneisto
- Kerrostaloissa otettava huomioon että kerrostalo on muille koti.
- Myös vuokrahuoneistoa voi vuokrata asunnonomistajan luvalla
- Muista vakuutukset ja turvallisuus!

Minkälaisia kohteita voi vuokrata

- Panosta kuviin – tärkeintä kuvien laatu sekä informatiivisuus (mm. millaiset vuoteet ja missä huoneessa) Vältä huonolaatuisia ”vessakuvia” .
- Tee heikkouksista vahvuus ”Aikamatka menneeseen” vastaan ” mökki ulkopuuceellä ja pihasaunalla ilman juoksevaa lämmintä vettä”
- Pysy totuudessa, älä lupaa mitään mitä et pysty toteuttamaan –kuvaus mieluummin hieman alitse kuin ylitse
- Täytä jokainen kohta lomakkeesta huolellisesti, helpottaa majoittajana elämääsi
- Myy elämystä, älä majapaikkaa!

Majoituskohteen kuvaus

- Seuraa kuntasi /lähikuntasi hintatasoa
- Airbnb:llä älykäs hinnoittelu/hintavihjeet
- Ns. superviikonloput/päivät kotikunnassasi/lähiseudulla (esim. Ruisrock)
- Arkipäivät / viikonloput hinnoiteltu erikseen
- Juhlapyhät (Juhannus, Joulukuu, Uusi vuosi)
- Lisäpalvelut (siivous, lakanat, nettiyhteys)
- Lisävuoteet, lasten hinnoittelu (ikärajoitteet)
- 1hh, 2hh, perhehuone, mökki, asunto, yritykset
- Minimiyöpymisaika, rajoitukset
- Hinnoittelulla valitset myös asiakaskuntasi.
- Location, location, location!
- Laske työllesi hinta.

Hinnoittelu

- Varaudu olemaan on-line 24/7, mutta tee selkeät säännöt mm. sisäänkirjautumisen kohdalla.
- Mieti oma roolisi – haluatko olla näkyvä vai sähköistätkö kaiken.
- Miten vieraanvarainen haluat olla, mieti omat rajasi.
- Muista kunnioittaa myös vieraan yksityisyyttä , älä tuppaudu
- Älä provosoidu asiakkaan huonosta päivästä

Millainen majoittaja haluat olla?

- Kellonajat – pidä niistä kiinni.
- Suunnittele etukäteen miten kirjautuminen tapahtuu kellonaikojen ulkopuolella.
- Jos olet vastassa, esitele tärkeimmät ja erikoisuudet, mutta älä aliarvioi asiakasta
- Mieti avaimen paikka (esim. koodilla aukeava laatikko) , myös mihin asiakas jättää avaimen lähtiessä.
- Selkeät viitat/ajo-ohjeet/talon osoitenumero
- Majoittujan on saatava kiinni majoittaja mihin vuorokauden aikaan tahansa puhelimitse (vastaaja)

Sisäänkirjautuminen

- AirBnb:ssä sekä majoittuja että majoittaja voivat arvostella toisensa
- Pyri Supermajoittajaksi!
- Hyvät arvostelut ovat ilmaista markkinointia
- Jos vuokraat kotiasi, asennoidu siihen että kotiasi arvioivat vieraat ihmiset, jotka eivät tiedä sinusta mitään
- Arviot ovat ohjekirjasi , asiakas ei aina ole väärässä!
- Kasvata paksu nahka.

Arvostelut ja miten ne sietää

- Välttämättömät perusasiat huoneessa
 - Sänky, kannattaa panostaa
 - Yöpöydät/tasot
 - Lukuvalot, huom. valoteho
 - Lisävuoteet jos on tarjolla
 - Naulakko tai vaatekaappi
 - Roska-astia
 - Pimennysverhot
 - Tuoli/t ja pöytä jos mahtuu
 - Koriste-esineet (muutama harkittu voi olla) tai huonekalut ilman funktiota ovat turhia!

Mitä majoitustilalta vaaditaan

- Kahvin/teenkeittomahdollisuus
- Pullonavaaja/korkkiruuvi
- Laseja (viini- ja kuohuviinilasit)
- Keittiössä niin monta aterinsettiä kuin on vuodepaikkojakin
- Muutama kulho ja kattila, paistinpannu, lasta jne.
- Sokeri, suola ja suodatinpaperi
- Keittiöpöytä
- Käsitiskiaine ja harja/konetiskiaine
- Roska-astia, lajittelu jos mahdollista
- Mikro
- Jääkaappi
- Keittotaso
- (Hiustenkuivaaja)
- Käsisaippua
- siivouskomero, jossa perussiivousvälineet

Yleinen varustelu majoitustilassa

Jos on...

- Uuni
- Puusauna/takka
- Tiskikone

Pitää olla...

- Patahanskoja, pelti sekä ainakin yksi uuninkestävä vuoka, ehkä leivinpaperia
- Sytytystarvikkeet, puut tai tieto pitääkö tuoda omat
- Tiskiaine, ohjeet jos hana pitää sulkea

Mieti varustelu huolellisesti

- Asiakkaat arvostavat erittäin korkealle siistiä ympäristöä sekä majoitustiloja!
 - Tee vähintään kerran vuodessa vuosihuolto, jossa pestään kaikki mahdolliset kankaat ja pinnat sekä tarkista varustetaso (tavaroita häviää ja laatikoihin kertyy ylimääräistä tavaraa)
 - Siivoatko itse vai ulkoistatko?
 - Mieti kauanko perussiivoukseen saa mennä aikaa
 - Lakana- ja pyyherumba, onnea siihen!
 - Vaihtopäiväpeitot ym. (tahrat kesken majoitussesongin)
 - Laadi kirjalliset siivousohjeet, jolloin siivouksen taso pysyy samana riippumatta siitä kuka siivoaa
 - Hanki ammattilaispesuaineet – kalliimpia mutta riittoisuus omaa luokkaansa
-
- Ainakin Tallinnassa toimii jo yrityksiä, jotka hoitavat kaiken puolestasi, ei pelkästään siivousta.

Siivous

- Asiakkaat ovat vieraitasi, mutta he eivät ole ystäviäsi
- Jos asut samalla tontilla/ rakennuksessa rajaa asiakastilat selkeästi, jotta oma yksityisyytesi säilyy
- Asiakkaat osaavat pyytää mitä erilaisimpia asioita, on ok pyytää joistain asioista hintaa/kieltäytyä/ opastaa muualle
- Talouspaperit, kahvit ym. ylimääräinen vuositasolla?

Vieraanvaraisuus ja mihin vedetään raja

Airbnb kääntää tekstit automaattisesti ainakin englanniksi

- Varaudu vieraisiin ympäri maailmaa
- Opettele perustiedot muista kulttuureista
- Meille tuttu voi olla heille ennen kokematon (soutaminen, ulkovessa)
- Varaa muutama turistilehtinen omalta/lähiseudun paikkakunnalta ainakin englanniksi
- Nauti siitä että maailma tulee kylään!

Kansainvälisyys