

Torres Cacheda, Alberto

Análisis de Alojamiento Urbano: Insights de Airbnb en Barcelona, Madrid y Sevilla.



Contenido	
Contexto.....	3
Objetivos del análisis:.....	3
Hipótesis.....	3
Análisis Univariante.....	3
Distribución de precios:.....	3
Reseñas y disponibilidad:	4
Impacto de las temporadas:.....	4
Análisis Bivariante	4
Precio vs. Ciudad:	4
Precio vs. Tipo de alojamiento:	5
Popularidad de barrios:.....	5
Análisis Multivariante	5
Regresión lineal (factores del precio):.....	5
Análisis de clusters:.....	6
Impacto de Airbnb en los precios de alquileres tradicionales.....	6
Reducción de la oferta habitacional:.....	6
Incremento de precios:	6
Desplazamiento de residentes locales:	6
Comparación global:.....	6
Visualizaciones relevantes	7
Conclusiones	7
Recomendaciones.....	7
Para anfitriones:	7
Para turistas:.....	8
Para reguladores locales:.....	8
Perspectivas futuras.....	8

Contexto

Airbnb ha transformado el mercado de alojamiento a nivel global, generando tanto oportunidades como retos. En el ámbito local, su impacto es particularmente visible en ciudades turísticas como Barcelona, Madrid y Sevilla. Este informe analiza datos de Airbnb en estas ciudades, con el objetivo de identificar patrones de precios, demanda y estacionalidad, así como evaluar cómo Airbnb afecta los precios de los alquileres tradicionales y la oferta de vivienda.

Objetivos del análisis:

1. Comprender los patrones de precios y demanda en diferentes temporadas.
 2. Identificar diferencias entre ciudades y barrios.
 3. Evaluar los factores determinantes del precio en Airbnb.
 4. Investigar el impacto de Airbnb en el mercado inmobiliario tradicional.
 5. Proporcionar recomendaciones para reguladores, anfitriones y turistas.
-

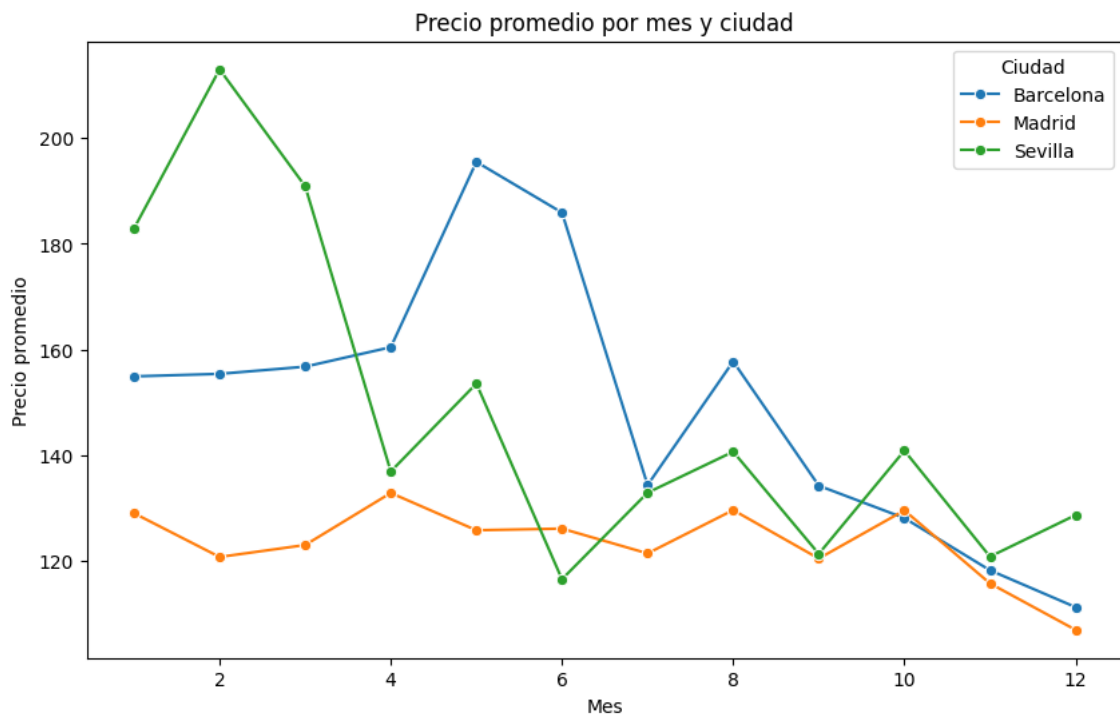
Hipótesis

1. Los precios promedio de Airbnb varían significativamente entre ciudades.
 2. Existe una marcada estacionalidad, con precios más altos en verano y diciembre.
 3. Los apartamentos completos tienen precios significativamente más altos que otros tipos de alojamiento.
 4. Los barrios más populares (céntricos y turísticos) tienen mayor demanda y precios.
 5. Airbnb contribuye al aumento de los precios de alquileres tradicionales, especialmente en barrios de alta demanda.
-

Análisis Univariante

Distribución de precios:

- La mayoría de los alojamientos se concentran en un rango de precios entre **50 y 150 euros por noche**, con una mediana alrededor de los 100 euros.
- **Barcelona** muestra una distribución sesgada hacia precios altos, con más del 25% de los alojamientos superando los 200 euros por noche.
- En **Madrid y Sevilla**, la mayoría de los alojamientos se encuentran en rangos de precios más moderados (70-120 euros).



Reseñas y disponibilidad:

- Alojamientos con más de **50 reseñas** tienden a tener mejores calificaciones y precios más altos debido a su popularidad.
- La disponibilidad promedio es de **180 días al año**, siendo más alta en Sevilla (220 días), lo que refleja una oferta constante.

Impacto de las temporadas:

- Los precios aumentan significativamente en **verano (junio-agosto)** y **diciembre**, con picos del **40% en Barcelona** y **25% en Madrid**.
- En Sevilla, los precios también suben en **abril**, debido a la Feria de Abril, con aumentos del **50% respecto a meses normales**.

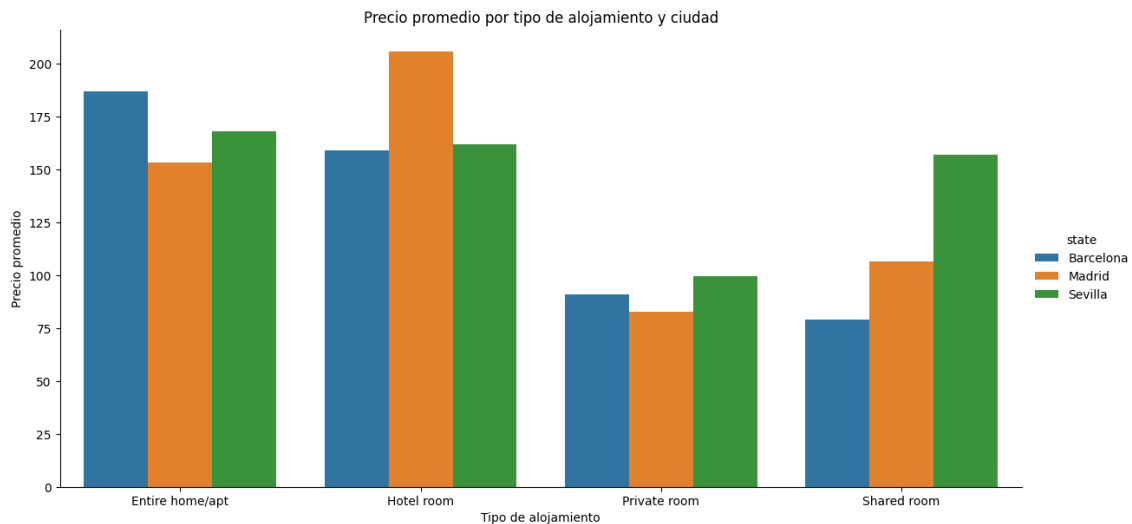
Análisis Bivariante

Precio v.s Ciudad:

- **Barcelona** tiene precios promedio un **20-30% más altos** que Madrid y Sevilla, incluso en temporadas bajas.
- **Sevilla** es la ciudad más económica, con precios promedio un **50% menores** en temporadas bajas comparada con Barcelona.

Precio v.s Tipo de alojamiento:

- Los **apartamentos completos** tienen precios promedio un **40% más altos** que habitaciones privadas o compartidas.
- Durante la temporada alta, los apartamentos completos pueden duplicar su precio promedio, especialmente en Barcelona.



Popularidad de barrios:

- En **Barcelona**, los barrios como **Ciutat Vella y Eixample** concentran los precios más altos, con una media de **150-250 euros por noche**.
- En **Madrid**, **Centro y Salamanca** lideran con precios promedio de **120-180 euros por noche**.
- En **Sevilla**, **Casco Antiguo** domina, con precios más altos en temporada alta debido a eventos locales.

Análisis Multivariante

Regresión lineal (factores del precio):

Variables independientes:

- Ciudad.
- Tipo de alojamiento.
- Número de reseñas.
- Disponibilidad.

Resultados:

- El tipo de alojamiento y la ciudad explican el **60% de la variabilidad en los precios**.
- Cada **reseña adicional** está asociada con un aumento promedio del **2% en el precio**.
- La disponibilidad tiene un efecto negativo: alojamientos disponibles más de 300 días suelen tener precios más bajos.

Análisis de clusters:

Se identificaron **3 clústers principales**:

1. **Premium**: precios altos (200+ euros), baja disponibilidad y localización céntrica.
2. **Económico**: precios bajos (50-80 euros), alta disponibilidad y ubicación periférica.
3. **Estacional**: precios y disponibilidad variables según la temporada, especialmente en Sevilla.

Impacto de Airbnb en los precios de alquileres tradicionales

Reducción de la oferta habitacional:

- Propietarios convierten viviendas de alquiler tradicional en alojamientos de Airbnb, especialmente en barrios céntricos.
- **Ciutat Vella** en Barcelona ha reportado una reducción del **30% en la oferta de alquileres tradicionales** en la última década.

Incremento de precios:

- Estudios locales sugieren un aumento promedio del **7-15% en precios de alquiler tradicional** en zonas con alta densidad de Airbnb.
- En barrios como **Eixample** (Barcelona) y **Centro** (Madrid), el aumento puede superar el **20%**.

Desplazamiento de residentes locales:

- Familias locales son desplazadas hacia periferias debido al aumento de precios en el centro.
- En Sevilla, barrios como **Casco Antiguo** han perdido un **15% de su población local** en los últimos cinco años.

Comparación global:

- Ciudades como **Lisboa** y **París** han enfrentado retos similares, con regulaciones estrictas que limitan el número de días que una propiedad puede estar listada en Airbnb.

Visualizaciones relevantes

1. **Histogramas:** distribuciones de precios por ciudad y tipo de alojamiento.
2. **Series temporales:** evolución de precios por mes, mostrando patrones estacionales claros.
3. **Boxplots:** comparativa de precios entre ciudades y tipos de alojamiento.
4. **Mapas interactivos:** concentración geográfica de precios altos y barrios populares.
5. **Clusters:** visualizaciones 3D para representar grupos de alojamientos según estacionalidad, precio y disponibilidad.
6. **Gráfico de correlación:** interacción entre variables clave como reseñas, precios y disponibilidad.
7. **Análisis de outliers:** propiedades que se desmarcan significativamente del rango promedio.

Conclusiones

1. **Barcelona** lidera en precios altos debido a su atractivo turístico y oferta limitada en barrios céntricos como Ciutat Vella.
2. **Sevilla** ofrece opciones más económicas, pero su mercado es extremadamente sensible a eventos locales como la Feria de Abril.
3. El tipo de alojamiento es el factor más determinante del precio, con apartamentos completos liderando en demanda y costo.
4. Airbnb contribuye significativamente al aumento de precios de alquiler tradicional, afectando especialmente a residentes locales en barrios céntricos.
5. Regulaciones más estrictas en otras ciudades europeas podrían servir como modelo para mitigar los efectos negativos.
6. Los nuevos análisis permiten identificar patrones específicos en barrios periféricos que ofrecen oportunidades para inversión y desarrollo.

Recomendaciones

Para anfitriones:

1. Implementar **precios dinámicos** según temporada y eventos locales para maximizar ingresos.

2. Mejorar la calidad y descripción del alojamiento, destacando reseñas positivas y proximidad a atracciones turísticas.
3. Fidelizar huéspedes recurrentes con descuentos por estadias prolongadas o promociones en temporadas bajas.

Para turistas:

1. Reservar con **anticipación** en temporadas altas para evitar precios altos y garantizar disponibilidad.
2. Explorar barrios periféricos o menos populares para opciones más económicas sin sacrificar comodidad.
3. Comparar precios entre diferentes tipos de alojamiento según necesidades y presupuesto.

Para reguladores locales:

1. Establecer **límites** en la cantidad de propiedades listadas en Airbnb por anfitrión, especialmente en zonas con alta densidad de turismo.
2. Implementar **impuestos adicionales** para propiedades usadas exclusivamente como alquiler turístico.
3. Diseñar programas de vivienda asequible para mitigar el desplazamiento de residentes locales en barrios afectados.
4. Fomentar el uso de datos para monitorear el impacto de Airbnb en el mercado inmobiliario y ajustar políticas según las necesidades locales.

Perspectivas futuras

El impacto de Airbnb en ciudades como Barcelona, Madrid y Sevilla refleja un desafío común en los principales destinos turísticos. Si bien plataformas como Airbnb pueden generar beneficios económicos significativos, es crucial equilibrar estos beneficios con las necesidades de los residentes locales y garantizar la sostenibilidad del mercado inmobiliario.