**Suposiciones de datos**

**Recursos de datos**

* [Explorar](http://insideairbnb.com/explore) u [Obtener](http://insideairbnb.com/get-the-data) los datos
* Leer [políticas de datos](http://insideairbnb.com/data-policies)
* Hacer una [solicitud de datos](http://insideairbnb.com/data-requests)
* Lectura [de suposiciones de datos](http://insideairbnb.com/data-assumptions)
* Ver el [diccionario de datos](https://docs.google.com/spreadsheets/d/1iWCNJcSutYqpULSQHlNyGInUvHg2BoUGoNRIGa6Szc4/edit?usp=sharing)
* Únase a la [comunidad de datos](http://insideairbnb.com/data-community)

**Descargos de responsabilidad**

* Este sitio no está asociado ni respaldado por Airbnb ni por ninguno de los competidores de Airbnb.
* Los datos utilizan información pública recopilada del sitio web de Airbnb, incluido el calendario de disponibilidad para 365 días en el futuro y las reseñas de cada listado. Los datos se verifican, limpian, analizan y agregan.
* No se utiliza información "privada". Los nombres, las fotografías, los listados y los detalles de las reseñas se muestran públicamente en el sitio de Airbnb.
* Este sitio afirma el "uso justo" de cualquier información compilada en la producción de una derivación no comercial para permitir el análisis público, la discusión y el beneficio de la comunidad.
* La precisión de la información recopilada del sitio de Airbnb no es responsabilidad de Inside Airbnb. Se ha tenido el debido cuidado con cualquier procesamiento y análisis.
* Airbnb anonimiza la información de ubicación de los anuncios.
* En la práctica, esto significa que la ubicación de una publicacion en el mapa o en los datos será de dentro de los 150 metros de la dirección real.
* Airbnb anonimiza individualmente los anuncios en el mismo edificio y, por lo tanto, pueden aparecer "dispersos" dentro del centroide de la dirección real.
* Las publicaciones se pueden eliminar en la plataforma de Airbnb. Los datos presentados aquí son una instantánea de los listados disponibles en un momento determinado.
* El calendario de Airbnb para un anuncio no diferencia entre una noche reservada y una noche no disponible, por lo tanto, estas reservas se cuentan como "no disponibles". Esto sirve para subestimar la métrica de Disponibilidad porque los listados populares serán "reservados" en lugar de ser "bloqueados" por un anfitrión.
* Es posible que algunos anfitriones no mantengan su calendario actualizado o que lo tengan disponible aunque vivan en toda la casa/apartamento.
* Para asegurarse de que solo ven anuncios que tienen "alta disponibilidad" y que se reservan con frecuencia, usar el filtro "Solo alta disponibilidad" con el filtro "Solo recientes y reservados con frecuencia" para seleccionar solo anuncios que se hayan alquilado recientemente (revisados ​​en los últimos 6 meses), y se están alquilando regularmente (número de noches por año mayor que el umbral para esa ciudad).
* Los nombres de los vecindarios para cada listado se compilan comparando las coordenadas geográficas del listado con la definición de vecindario de una ciudad. Los nombres de los vecindarios de Airbnb no se utilizan debido a sus imprecisiones.
* Todos los derechos de autor y marcas registradas siguen siendo propiedad de sus dueños.

**El modelo de ocupación**

Uno de los mayores problemas con Airbnb es si los anfitriones alquilan propiedades residenciales de forma permanente como hoteles, en lugar de compartir la residencia principal en la que viven "ocasionalmente".

Se puede usar un modelo de ocupación para estimar la frecuencia con la que se alquila un listado de Airbnb y también aproximar los ingresos de un listado.

Inside Airbnb utiliza un modelo de ocupación que hemos bautizado como **"Modelo de San Francisco"** en honor a las políticas públicas y urbanistas que trabajan para esa ciudad justa que crearon modelos de ocupación para cuantificar el impacto de Airbnb en la vivienda.

Los dos modelos creados por, respectivamente, Alex Marqusee para el Departamento de Planificación de San Francisco; y la Oficina del Analista Legislativo y de Presupuesto, se detallan a continuación:

* El [Resumen ejecutivo de las enmiendas relacionadas con los alquileres a corto plazo](http://commissions.sfplanning.org/cpcpackets/2014-001033PCA.pdf) hace referencia al **Anexo B: Marqusee Memo Airbnb y San Francisco: Estadísticas descriptivas e investigación académica** en la página 30. Tenga en cuenta que el autor y el Departamento de planificación publicaron una versión actualizada de esta investigación en mayo 2015, pero aún no está disponible en línea.
* [Análisis del impacto de los alquileres temporales en la vivienda](http://www.sfbos.org/Modules/ShowDocument.aspx?documentid=52601) de la Analista Presupuestaria y Legislativa.

**El "Modelo de San Francisco" de Inside Airbnb** utiliza una metodología modificada de la siguiente manera:

* Se utiliza una **tasa de revisión del 50 %** para convertir las **revisiones** en **reservas estimadas.**
* Alex Marqusee usa una tasa de revisión del 72%, sin embargo, esto se atribuye a una fuente poco confiable: el director ejecutivo y cofundador de Airbnb, Brian Chesky.
* La Oficina del Analista Legislativo y de Presupuesto (página 49) también usa un valor del 72 % para su índice de revisión y, además, presenta un modelo de mayor impacto con un índice de revisión del 30,5 %, basado en la comparación de datos públicos de revisiones con The New York Informe del Fiscal General sobre Airbnb publicado en octubre de 2014.
* El análisis interno de Airbnb encontró que el uso de una tasa de revisión del 30,5% se basa más en hechos, aunque probablemente no sea lo suficientemente conservador, dado que la Oficina del Analista Legislativo y de Presupuesto no tuvo en cuenta las revisiones faltantes debido a los listados eliminados. Una tasa de revisión del 72 % no es verificable; por lo tanto, se eligió el 50 % porque se encuentra casi exactamente entre el 72 % y el 30,5 %.
* Se configura **una duración promedio de la estadía** para cada ciudad, cuando esté disponible, y esto, multiplicado por las **reservas estimadas** para cada listado durante un período, da la **tasa de ocupación.**
* Cuando se hicieron declaraciones sobre la duración promedio de la estadía de los huéspedes de Airbnb en una ciudad, se usó esto.
* Por ejemplo, [Airbnb informó 5,5 noches](http://blog.airbnb.com/economic-impact-airbnb/) como la duración promedio de la estadía de los huéspedes que usan Airbnb en San Francisco.
* Cuando no se hicieron declaraciones públicas sobre las estadías promedio, se utilizó un valor de **3 noches por reserva** .
* Si un listado tiene un valor de **noches mínimas más alto** que la duración promedio de la estadía, se usó el valor de noches mínimas en su lugar.
* La **tasa de ocupación** se **limitó al 70%** , un número relativamente alto pero razonable para un "hotel" muy ocupado.
* Esto controla las situaciones en las que un anfitrión de Airbnb puede cambiar sus noches mínimas durante la temporada alta, sin que los datos de revisión tengan la oportunidad de ponerse al día; o para una lista con una tasa de revisión muy alta.
* También asegura que el modelo de ocupación siga siendo conservador.
* **La cantidad de noches** reservadas o disponibles por año para la **alta disponibilidad** y las métricas y filtros de **alquiler frecuente** generalmente se alinearon con las leyes de alquiler a corto plazo de una ciudad diseñadas para **proteger la vivienda residencial** .