

Informe Ejecutivo: Recomendaciones de Inversión en Propiedades Aribnb New Orleans, Louisiana, USA

Objetivo

El presente informe tiene como objetivo recomendar a inversionistas un conjunto de sectores, tipos de propiedades, rangos de precios, entre otros factores claves para maximizar el retorno de inversión en propiedades destinadas a alquilar a través de la plataforma Airbnb en New Orleans, Louisiana, USA. Estas recomendaciones se basan en el análisis de datos de propiedades de New Orleans considerando variables de ubicación, tipo de alojamiento, precio, capacidad de alojamiento y disponibilidad anual.

Resumen Ejecutivo

Las propiedades en la plataforma Airbnb ofrecen una oportunidad significativa para los inversores; no obstante, es de gran importancia saber elegir el barrio, el tipo de propiedad/alojamiento y el rango de precios. Por lo anterior, se presentan las recomendaciones más relevantes:

1. Barrios recomendados para inversión

- Central Business District: Este barrio tiene un precio promedio de \$162.04 USD y una alta disponibilidad de 261 días al año aproximadamente. Lo anterior lo hace ideal para inversiones en propiedades de gama alta que estén orientadas al turismo de negocios o viajes premium. Aunque la competencia es alta, las propiedades en esta área tienden a mantener un buen rendimiento a largo plazo.
- Marigny: Tiene un precio promedio de \$162.35 USD y una disponibilidad promedio de 213 días. Este es un barrio ubicado cerca del centro y es ideal para atraer turistas y viajeros de estancias más largas.
- Lower Garden District: Con un precio promedio de \$134.07 USD y una disponibilidad anual de 232 días, este sector combina una ubicación atractiva con una rentabilidad buena y una menor competencia en comparación con barrios más céntricos.
- Mid-City: Este barrio ofrece una combinación de accesibilidad en términos de precios (\$130.57 USD en promedio) y una buena disponibilidad (221 días), lo que lo convierte en una excelente opción para atraer huéspedes con presupuestos medianos.

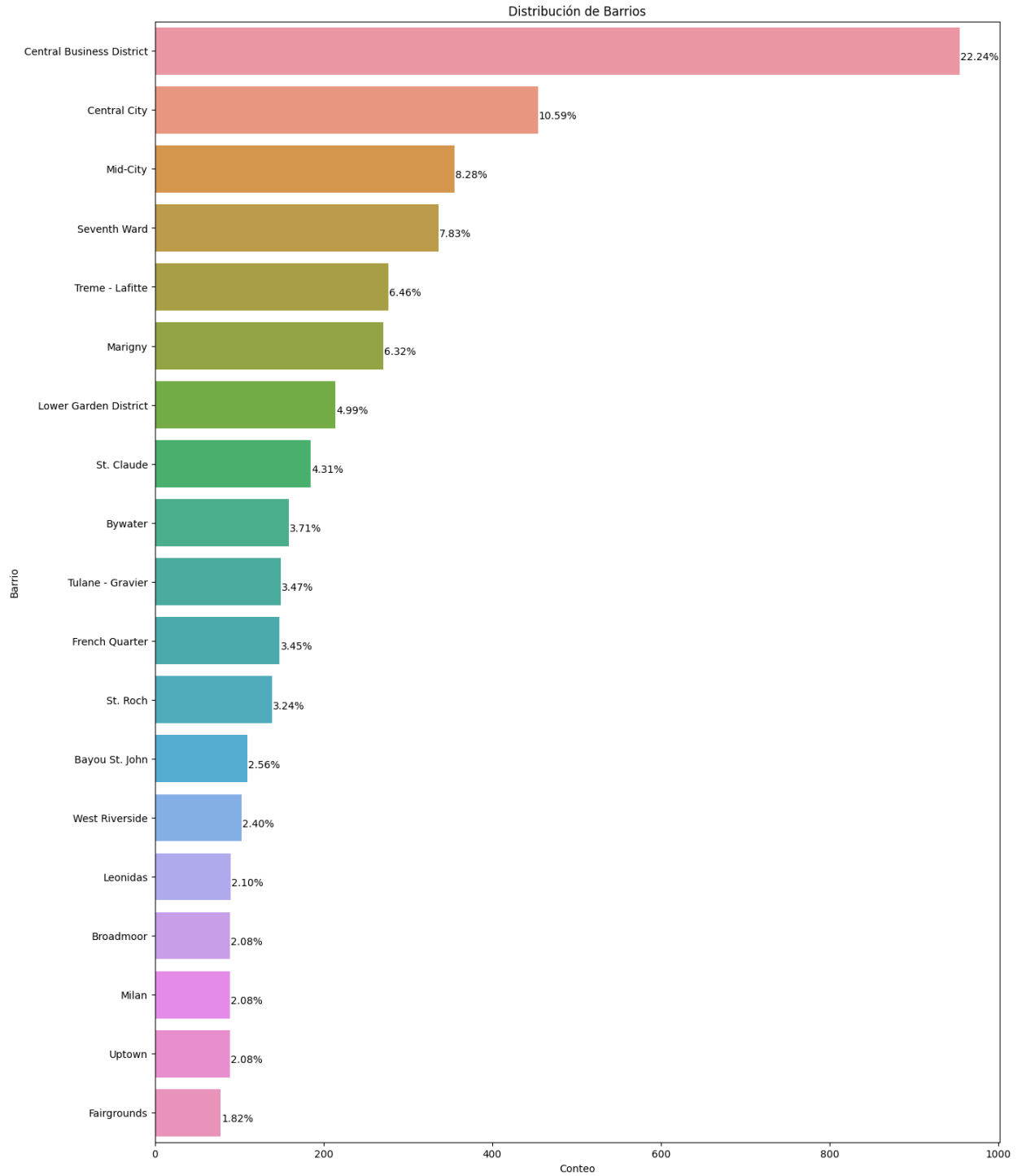


Ilustración 1. Porcentaje de la distribución de las propiedades por barrio

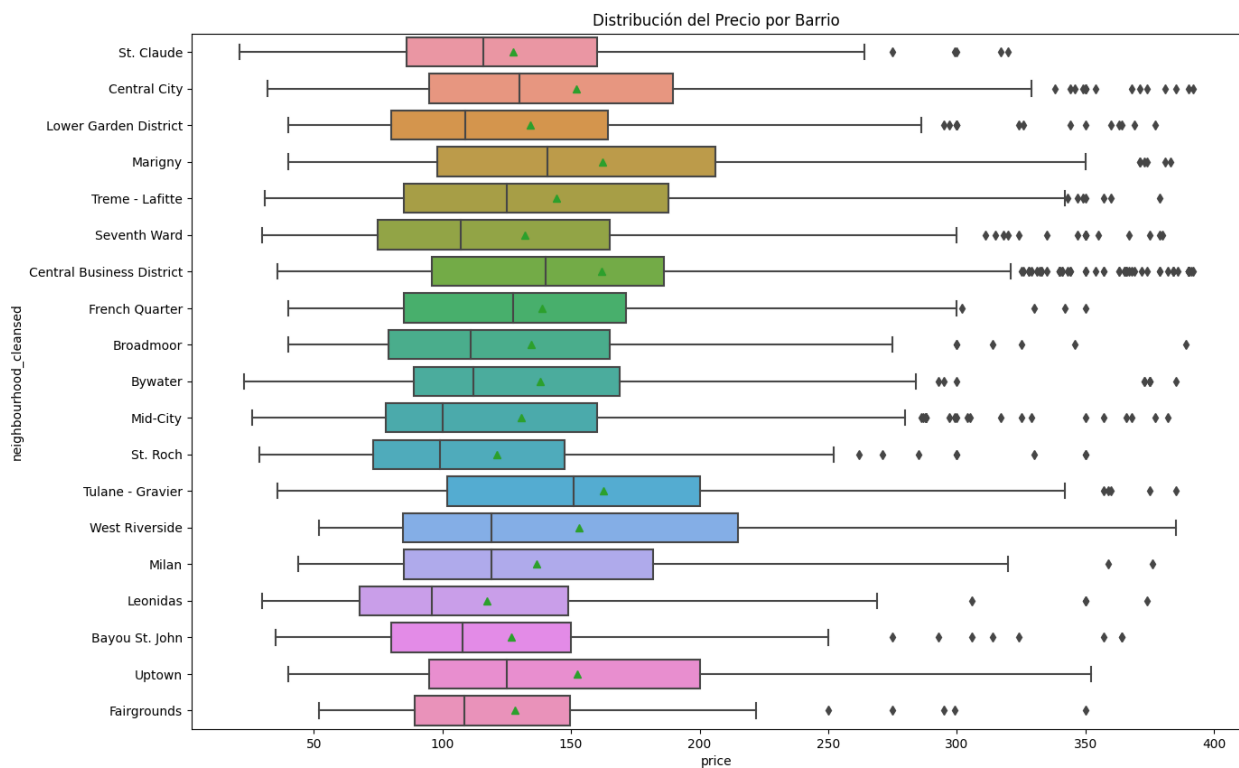


Ilustración 2. Distribución del precio por noche de las propiedades por barrio

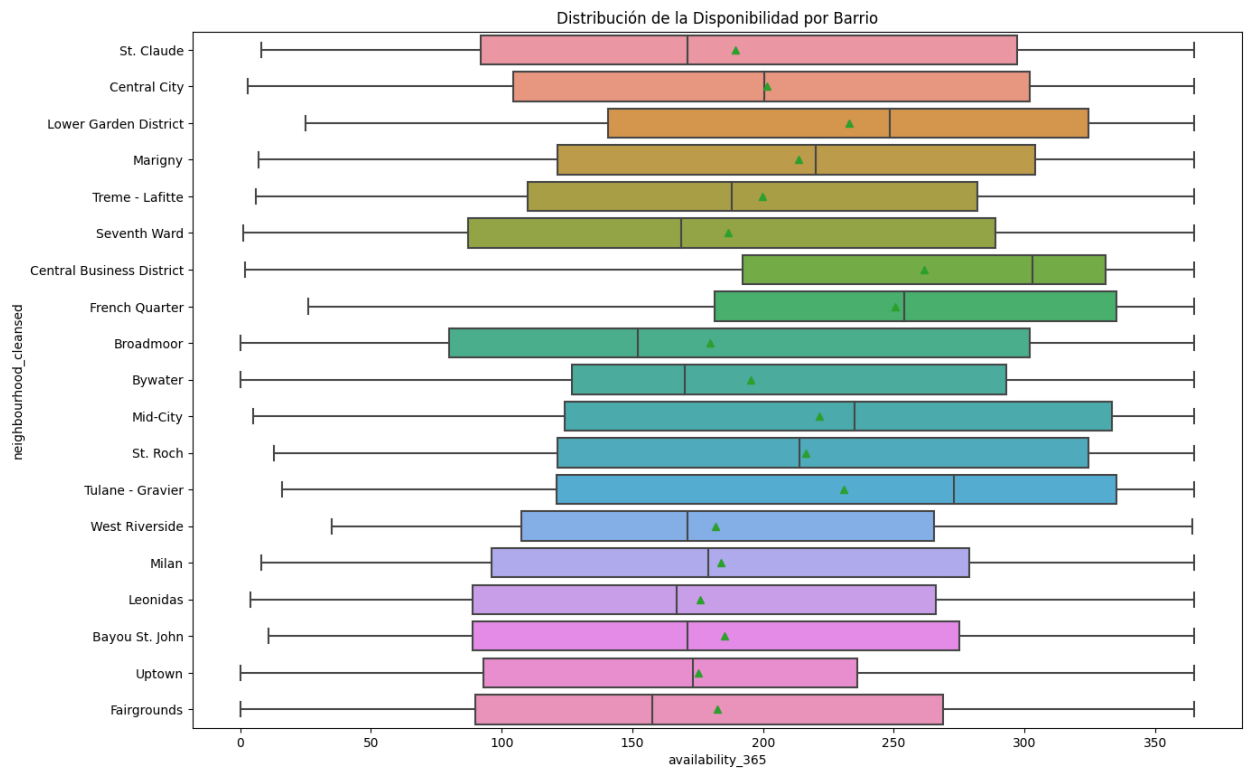


Ilustración 3. Distribución de la disponibilidad anual de las propiedades por barrio

2. Tipos de propiedad

- Entire Home/Apt (casa o apartamento completo): Este tipo de propiedad representa el 89.76% de los listings tenidos en cuenta en el estudio. Lo anterior la convierte en la opción preferida para la mayoría de los huéspedes. Lo que indica que los huéspedes valoran la privacidad y el confort de tener su propio espacio completo, lo que hace que este tipo de propiedades sean más demandadas. Para maximizar la rentabilidad, se recomienda enfocarse en este tipo de propiedades, especialmente en los barrios más demandados.
- Private Room: Aunque las propiedades de tipo Entire Home/Apt son las más comunes, en barrios como Marigny y Tulane - Gravier hay una proporción significativa de “Private room”, lo que sugiere que en estos barrios los huéspedes también están dispuestos a alojarse en habitaciones privadas. La recomendación sería que si desean enfocarse en un público de viajeros solitarios o que busquen habitaciones más asequibles podrían encontrar oportunidades interesantes en estos barrios con este tipo de alojamiento.

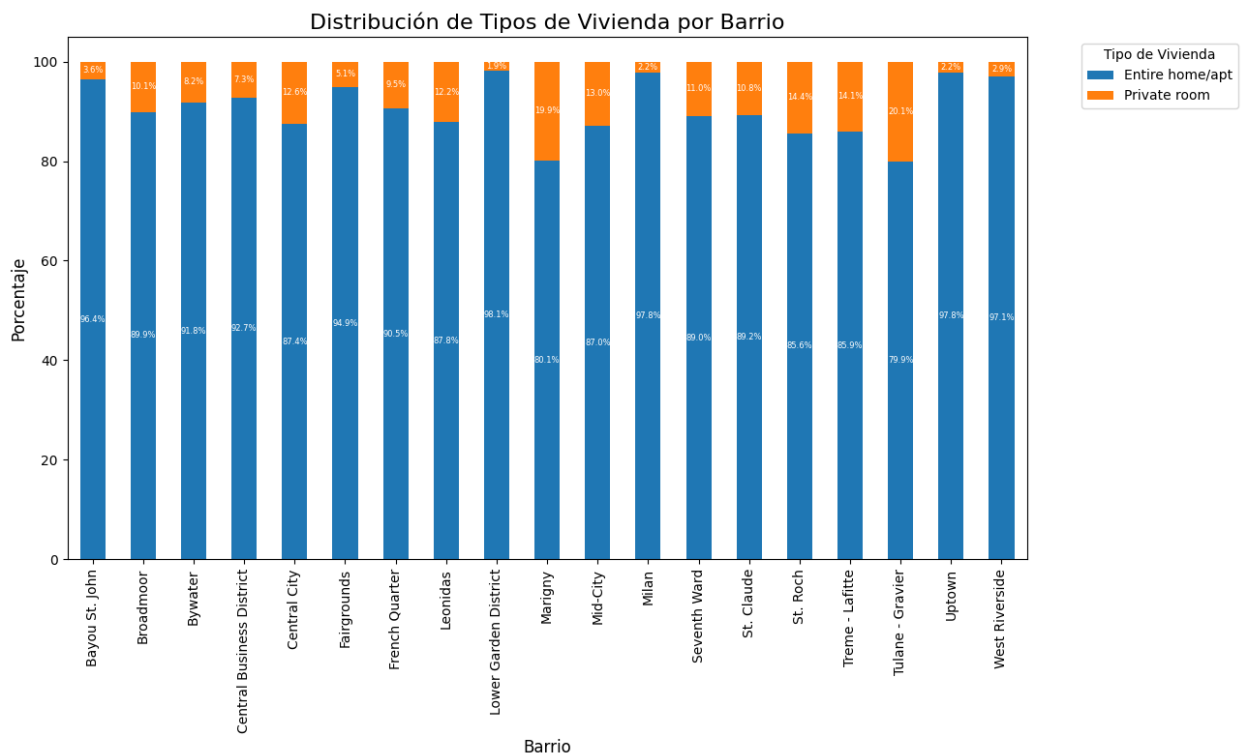


Ilustración 4. Distribución del tipo de alojamiento por barrio

3. Rangos de precio

- Propiedades de gama alta: para aquellos inversores interesados en propiedades de lujo o premium, se recomienda centrarse en precios superiores a los \$150 USD

por noche, sobre todo en los barrios más céntricos y populares como Central Business District.

- Propiedades de gama media: Invertir en propiedades con precios entre \$100 USD y \$150 USD por noche puede ofrecer una alta rotación y ocupación en barrios como Mid-City y Bywater, donde la demanda es alta y la competencia es relativamente menor.

4. Disponibilidad y tasa de ocupación

Los inversores deben enfocarse en barrios con disponibilidad alta, como lo es el barrio Central Business District. Lo anterior, debido a que la alta disponibilidad sugiere que aunque el mercado es competitivo, las propiedades en estos sectores se alquilan de forma constante y permiten una mayor flexibilidad de ocupación.

Por otro lado, áreas como Mid-City y Lower Garden District muestran un equilibrio ideal entre disponibilidad y precio, lo que las convierte en sectores muy prometedores para garantizar un retorno continuo.

5. Amenidades y factores adicionales

- Accesibilidad: Propiedades que estén cerca a zonas turísticas o conectadas con el transporte público tienden a tener una mayor ocupación.
- Capacidad: Propiedades con capacidad para 4 a 6 huéspedes suelen ser las más rentables, porque pueden atender tanto a grupos pequeños como a familias.
- Comodidades clave: Los huéspedes suelen valorar servicios como wifi, aire acondicionado, tv. Incluir estas amenidades podría aumentar significativamente las tasas de ocupación.

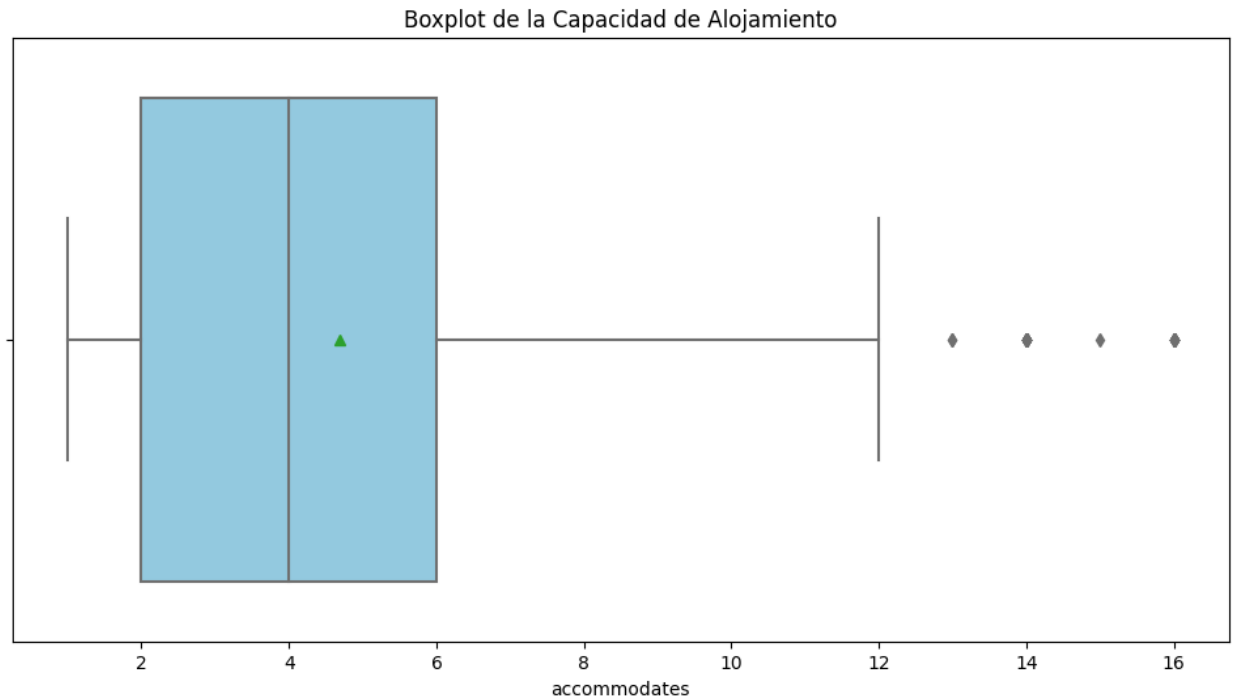


Ilustración 5. Distribución de la capacidad de alojamiento de las viviendas.

Conclusión

Las propiedades que se encuentran ubicadas en barrios como Central Business District, Marigny y Lower Garden District ofrecen oportunidades óptimas para inversores que busquen maximizar tanto la ocupación como los ingresos por noche. La inversión en propiedades que serán ofrecidas como Entire Home/Apt es ventajosa, debido a que hay una alta demanda para este tipo de alojamiento. Adicionalmente, el rango de precios debe ajustarse al mercado local lo que oscilará entre \$100 USD y \$160 USD por noche, dependiendo del barrio y tipo de alojamiento.

Considerar la disponibilidad y el tipo de alojamiento a ofrecer aumenta las probabilidades de éxito al seleccionar adecuadamente el barrio, ajustar los precios y proporcionar comodidades valoradas por los huéspedes.