

Recomendaciones a Inversores en Alojamientos en Edimburgo, Escocia, Basadas en analítica de datos.

Realizado por: Daniel Felipe Vargas Ulloa

El presente informe tiene como objetivo proporcionar recomendaciones basadas en un análisis exhaustivo de datos del mercado de alojamiento en Edimburgo. A través de un análisis detallado de precios, tipos de propiedades, y amenidades, se han identificado las mejores oportunidades para los inversionistas interesados en maximizar el retorno de su inversión en este mercado.

Este análisis se realizó a partir del set de datos de propiedades listadas en AirBnb para la ciudad de Edimburgo. Estos datos están actualizados con respecto al 13 de septiembre de 2024, permitiéndonos evaluar las tendencias actuales del mercado de Alojamientos en Edimburgo en este tipo de plataformas digitales.

Sección 1: Análisis de Vecindarios

El análisis de precios por vecindario revela diferencias significativas en los costos de alojamiento en Edimburgo. Los vecindarios con precios promedio altos, como Cramond, Dalmeny, Kirkliston y Newbridge, ofrecen oportunidades lucrativas para inversiones. Estos lugares presentan precios por noche superiores a los 300 USD por noche, considerablemente por encima del promedio general de 150 USD por noche. Esta significancia estadística se determinó mediante una prueba ANOVA, la cual arrojó resultados con una sobresaliente significancia.

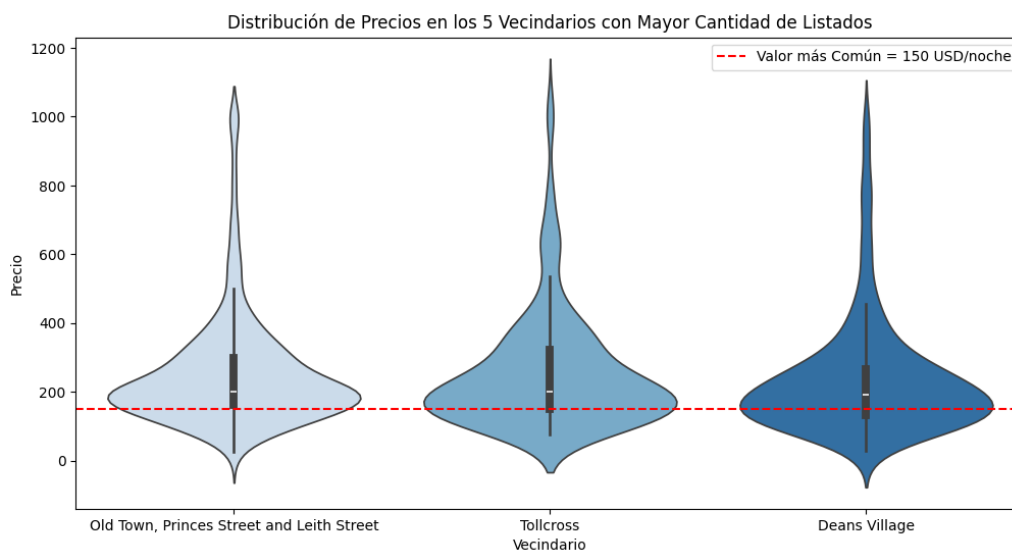


Figura 1. Distribución de precios en los vecindarios con mayor precio por noche promedio.

La alta rentabilidad en estos vecindarios puede deberse sus características distintivas, que incluyen aspectos turísticos, históricos y residenciales, los cuales atraen a una clientela dispuesta a pagar más por la exclusividad y calidad de la ubicación (*Guide of Best Areas, s.f.*)

Sección 2: Tipos de Alojamiento

El análisis de los tipos de alojamiento indica que las propiedades tipo casa o apartamento tienen precios significativamente más altos en comparación con los cuartos privados. Esta conclusión se obtuvo a través de una prueba ANOVA con sobresaliente significancia estadística. Las casas y apartamentos ofrecen más espacio, privacidad y capacidad, lo que se traduce en mayores beneficios económicos. Como se puede ver en la Figura 2, las casas y apartamentos obtienen en promedio \$241.59 USD por noche, mientras que los cuartos privados se quedan por debajo del precio promedio de alojamientos en Edimburgo, recibiendo únicamente 109.28, además de ser menos populares en el mercado actual.

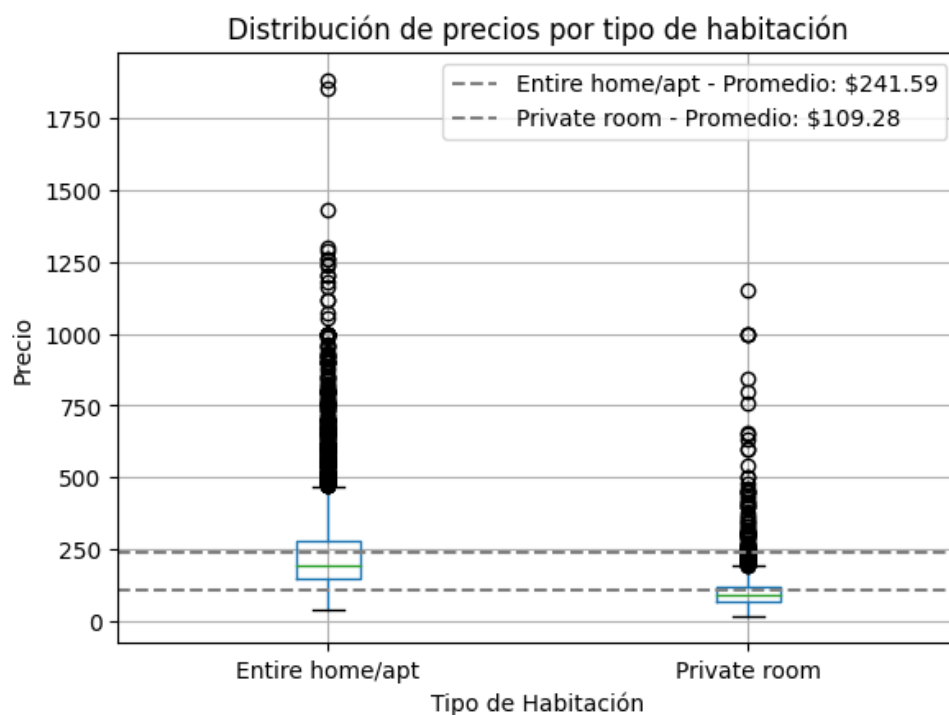


Figura 2. Distribución de precios en los tipos de habitación más comunes.

Además, al realizar una prueba de correlación de Pearson entre la capacidad del alojamiento (número de personas que pueden hospedarse) y el precio por noche, se evidencia una correlación positiva significativa. Esto sugiere que propiedades con tres o más cuartos pueden esperar recibir más del promedio de 150 USD por noche. El gráfico resultante de esta prueba

puede servir como una guía útil para los inversores en la evaluación del precio por noche esperado según el número de cuartos de una propiedad.

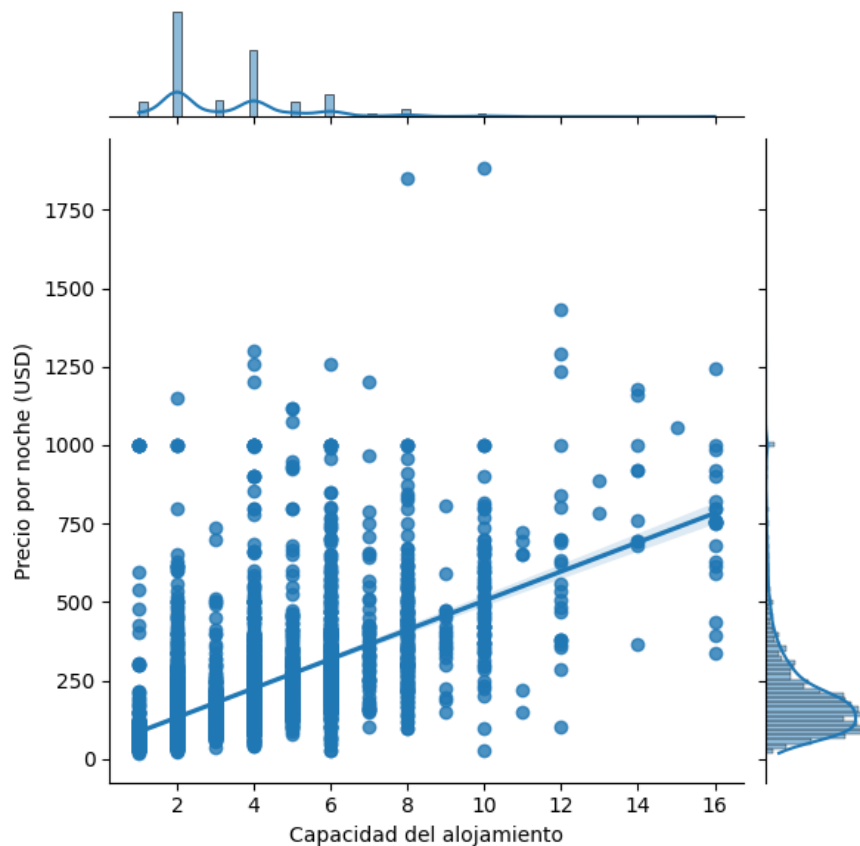


Figura 3. Relación entre la capacidad de alojamiento y su precio por noche promedio

Sección 3: Influencia de Amenidades

La presencia de amenidades específicas puede incrementar significativamente el precio de un alojamiento. Las amenidades más influyentes incluyen la cocina, el lavavajillas, y lujos como TV y mesa de billar. Además, características como el estacionamiento gratuito y diversos electrónicos del hogar son altamente valoradas por los huéspedes. Invertir en propiedades que incluyan estas amenidades puede justificar precios más altos y mejorar el retorno económico. La inclusión de estas características en las propiedades puede incrementar el valor percibido y atraer a una clientela dispuesta a pagar una prima por estos lujos. De estas, las amenidades recreacionales como mesas de pool parecen sobresalir por encima de todas las demás, destacándose como un ítem de lujo que afecta significativamente el precio por noche de los alojamientos.

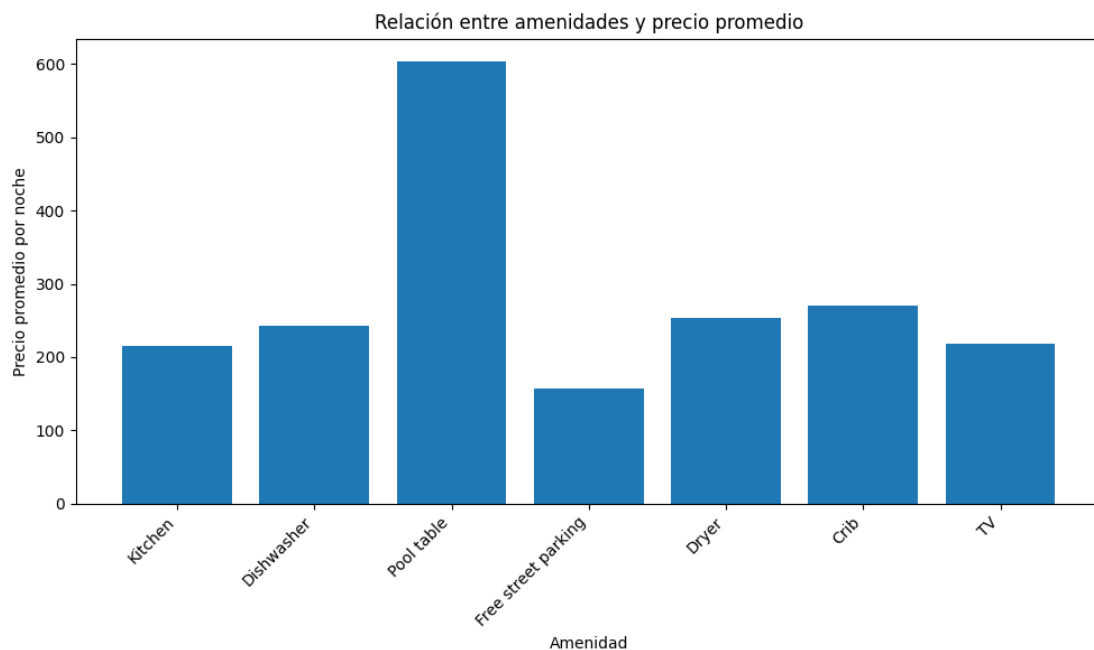


Figura 4. Precio promedio de los alojamientos con las amenidades que más influyen en el precio por noche.

Sección 4: Conclusiones puntuales

En base al análisis realizado, se recomienda a los inversionistas:

1. **Focalizar las inversiones en los vecindarios de alto precio:** Cramond, Dalmeny, Kirkliston y Newbridge, debido a su alta rentabilidad potencial.
2. **Invertir en propiedades tipo casa o apartamento:** Estas propiedades ofrecen mayores retornos económicos comparados con los cuartos privados, especialmente aquellas con capacidad para tres o más personas.
3. **Incluir amenidades valoradas por los huéspedes:** Como cocina, lavavajillas, TV y mesa de billar, además de estacionamiento gratuito y electrónicos del hogar, para maximizar el valor y la demanda del alojamiento.

Referencias Adicionales:

Where To Stay in Edinburgh - Guide of Best Areas - GPSmyCity. (s. f.).
<https://www.gpsmycity.com/where-to-stay/edinburgh-520.html>