

# Ok il prezzo é giusto

Danilo Perrini

28 Gennaio 2018

Uno studio sui potenziali fattori casuali dei prezzi di affitto di Airbnb

# Introduzione

*“ Airbnb é un portale online che mette in contatto persone in cerca di un alloggio o di una camera per brevi periodi, con persone che dispongono di uno spazio extra da affittare, generalmente privati. Il sito fu aperto nell' ottobre del 2007 da Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk. Al giugno 2012 contava alloggi in oltre 26.000 città in 192 paesi e raggiunse 10 milioni di notti prenotate in tutto il mondo. Gli annunci includono sistemazioni quali stanze private, interi appartamenti, castelli e ville, ma anche barche, baite, case sugli alberi, igloo, isole private e qualsiasi altro tipo di alloggio.”*

# Introduzione

In questo lavoro il mio obbiettivo sarà quello di cercare di capire quali siano i fattori che influenzano i prezzi di affitto di questo sito; questo perché sicuramente può essere utile in termini di risparmio, ed in secondo luogo se interessanti le informazioni che ne usciranno potrebbero essere utilizzate dagli attuali profili attivi per apportare semplici miglorie che sarebbero però in grado di permettere ai propietari di regolare il proprio prezzo.

# I dati

I dati raccolti sono relativi a circa 70.000 annunci, diramati nelle città di Chicago, Boston, Washington DC, Los Angeles, San Francisco e New York. Per ogni annuncio sono state raccolte 29 variabili tra le quali:

- alcune contengono informazioni basilari; il numero di stanze, il tipo di posto letto che si affitta e la posizione.

# I dati

I dati raccolti sono relativi a circa 70.000 annunci, diramati nelle città di Chicago, Boston, Washington DC, Los Angeles, San Francisco e New York. Per ogni annuncio sono state raccolte 29 variabili tra le quali:

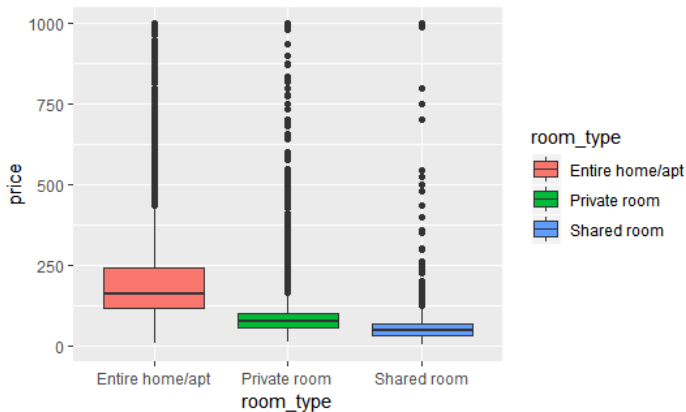
- alcune contengono informazioni basilari; il numero di stanze, il tipo di posto letto che si affitta e la posizione.
- altre sono più in linea con il profilo dell'utente che ha pubblicato l'annuncio; da quando è attivo il profilo, se possiede o meno un'immagine o se è un profilo verificato o meno.

# I dati

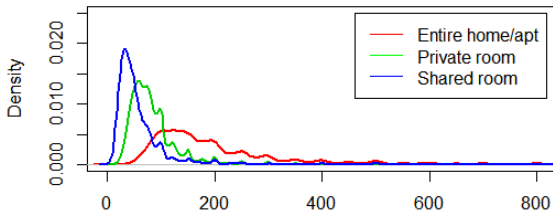
I dati raccolti sono relativi a circa 70.000 annunci, diramati nelle città di Chicago, Boston, Washington DC, Los Angeles, San Francisco e New York. Per ogni annuncio sono state raccolte 29 variabili tra le quali:

- alcune contengono informazioni basilari; il numero di stanze, il tipo di posto letto che si affitta e la posizione.
- altre sono più in linea con il profilo dell'utente che ha pubblicato l'annuncio; da quando è attivo il profilo, se possiede o meno un'immagine o se è un profilo verificato o meno.
- le ultime infine contengono date; il giorno della prima e dell'ultima recensione ricevuta, ovviamente se ci sono.

# Una prima analisi



### Density: Price | Type room



Si nota immediatamente che prima di tutto le mode sono collocate in tre prezzi diversi, inoltre le densità condizionate a shared room e private room sono già praticamente spente in corrispondenza di 200 dollari, ovvero quasi non esistono stanze singole o condivise che siano a più di 200 dollari.



Decido di concentrarmi su altre variabili meno standard:

- servizi disponibili

Decido di concentrarmi su altre variabili meno standard:

- servizi disponibili
- descrizione del locale proposta dal proprietario

Decido di concentrarmi su altre variabili meno standard:

- servizi disponibili
- descrizione del locale proposta dal proprietario
- variabili contenenti date

# Text mining



## Dataset finale

Replico lo stesso lavoro anche per le parole riguardanti le descrizioni e per le variabili contenenti date, ovvero "host since", "last review" e "first review". Mettendo insieme i dati iniziali, le variabili create partendo dai servizi e dalle descrizioni e quelle create dalle informazioni temporali, sono passato da 30 variabili ad averne circa 800 finali di cui valutare l'importanza.

# Risultati

Le variabili risultati importanti sono:

- "neighborood", "room type", "bed type", "accomodoties" ecc

# Risultati

Le variabili risultati importanti sono:

- "neighborood", "room type", "bed type", "accomodoties" ecc
- "Dryer", "Cable TV", "Buzzer/Weirless intercom",  
"Elevator", "Indoor fireplaces" (camino interno), "Gym",  
"Doorman", "heart"

# Risultati

Le variabili risultati importanti sono:

- "neighborood", "room type", "bed type", "accomodoties" ecc
- "Dryer", "Cable TV", "Buzzer/Weirless intercom",  
"Elevator", "Indoor fireplaces" (camino interno), "Gym",  
"Doorman", "heart"
- "ultima recensione na" e "ultima recensione 2017"



# Conclusioni

Se dovessi quindi dare un consiglio a chi vuole fare un investimento sulla proprietà, per accrescerne il valore e quindi il prezzo di affitto, gli direi di investire in asciugatrici, tv via cavo e citofono con fotocamera o al limite in un portinaio, considerato che mi sembrano tutte opzioni pi realistiche rispetto ad esempio spostare la proprietà, e ovviamente di contro a chi vuole risparmiare consiglierai assolutamente di evitarli.