

ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

SIMULACIÓN EMPRESARIAL IT ACADEMY

CRISTINA CUMPLIDO
DILIANA BASTIDAS
EVELYN ANTELO
IVAN BETRIU
RODRIGO GARCÍA
SARA GUTIERREZ





KPI

TASA DE
OCUPACIÓN
MENSUAL

56,62%

CIUDAD CON
MAYOR
OCUPACIÓN
MENSUAL

Madrid
61,01%

SE MANTIENEN LOS VALORES
DE LAS SEMANAS PASADAS

KPI

ÍNDICE DE
SATISFACCIÓN
GENERAL



ÍTEM MAYOR
SATISFACCIÓN
PROMEDIO

Check-in
96,24 / 100



The image shows the interior of The Empire Room at the Waldorf Astoria New York. The room features a high, ornate ceiling with circular medallions and a large, arched entranceway. The walls are decorated with intricate carvings and a large clock face. The room is filled with people, some sitting at tables and others standing, creating a lively atmosphere. The lighting is warm and elegant, highlighting the room's grandeur.

MARKETING Y ESTRATEGIA COMERCIAL

¿Qué ciudades y barrios muestran un potencial de optimización más grande considerando el número de reseñas, la puntualización de la zona y la disponibilidad mínima y máxima de noches?

SIMULACIÓN PROYECTO
IT ACADEMY

DESAFIOS ANTE LA PREGUNTA DE NEGOCIO:

1. Definición Ambigua de "Potencial de Mejora":

En términos de datos, no existe una métrica clara para medir el "potencial de mejora" sin una referencia específica

2. Variables sin un factor de mejora:

Número de reseñas no indica calidad sino cantidad.
Noches mínimas y máximas son condiciones establecidas por el anfitrión según su modelo de negocio.

3. Dificultad en la Comparación entre Barrios

Existen más de 500 barrios, lo que hace inviable un análisis granular de cada uno.

SOLUCIONES PARA ABORDAR LA PREGUNTA:

1. Sustitución de la variable de numero de reseñas por el rating de reseñas generales

2. Justificación de descarte de las variables de noches máximas y mínimas

3. Utilizar las propias variables medibles como referencia:
Presentación de primer análisis exploratorio con un ranking de las peores puntuaciones
(localización y valoración general)

4. Explorar correlaciones a partir de este punto

FRECUENCIAS DE LAS VARIABLES

Frecuencia de City

city	count
barcelona	2825
madrid	2202
mallorca	1644
girona	1533
valencia	528
sevilla	524
malaga	520
menorca	224

Frecuencia de Neighbourhood

neighbourhood_name	count
Centro	336
la Dreta de l'Eixample	312
Embajadores	286
Palma de Mallorca	212
el Raval	212
Universidad	207
Pollença	198
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	188
Alcúdia	178
Palacio	175

Frecuencia de Review Scores Location

review_scores_location	count
100.0	4775.0
95.51	2724.0
90.0	1919.0
80.0	461.0
70.0	62.0
60.0	39.0
40.0	7.0
20.0	7.0
50.0	6.0

Frecuencia de Review Scores Rating

review_scores_rating	count
1000	1514
930	491
960	475
970	474
950	461
980	448
800	446
900	442
940	343
910	303

Frecuencia de Minimum Nights

minimum_nights	count
1	3198
2	2610
3	1487
7	775
4	576
5	551
32	208
6	152
30	151
31	70

Frecuencia de Maximum Nights

maximum_nights	count
1125	6133
30	571
365	281
60	229
28	211
1124	206
90	176
15	173
31	160
7	150

FIGURA 1 FRECUENCIAS VARIABLES. 2025. DATOS INTERNOS

ANÁLISIS

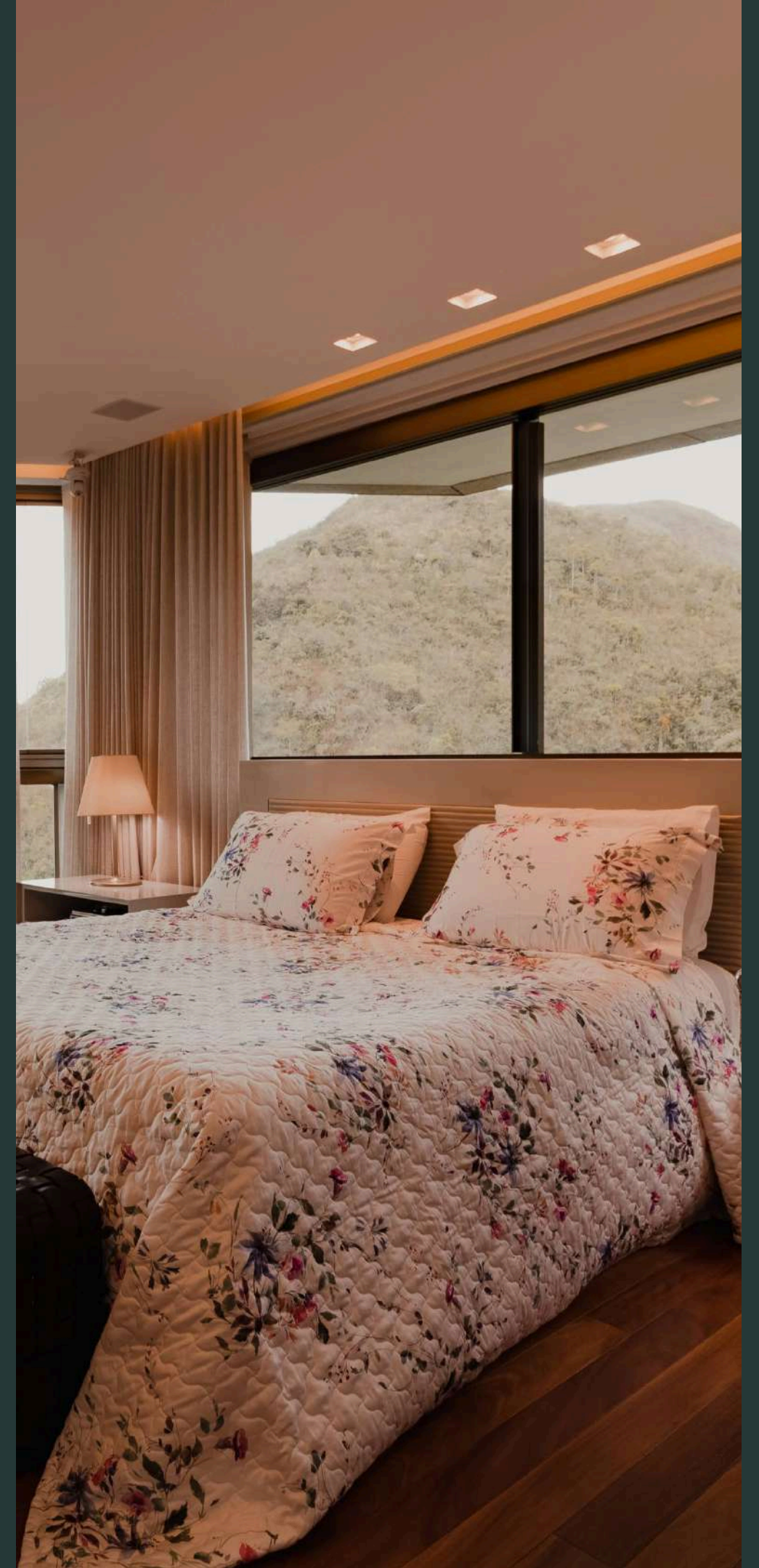
La mayoría de los alojamientos tienen **puntuaciones muy altas** (100-90), con pocas calificaciones intermedias.

Barcelona y Madrid dominan el dataset, mientras que algunas ciudades y barrios tienen muy pocos registros.

Distribución Desbalanceada: Sesgo en las puntuaciones, sobrerrepresentación de ciertas ciudades y falta de variabilidad en las noches de estancia.

Muchos alojamientos tienen la máxima puntuación (1000.0), pero también existen casos con **valoraciones extremadamente bajas**.

La mayoría permite reservas de 1 noche, pero algunos exigen estancias muy largas (hasta 1125 noches).



RELACIÓN NOCHES MÍNIMAS Y MÁXIMAS Y PUNTUACIÓN

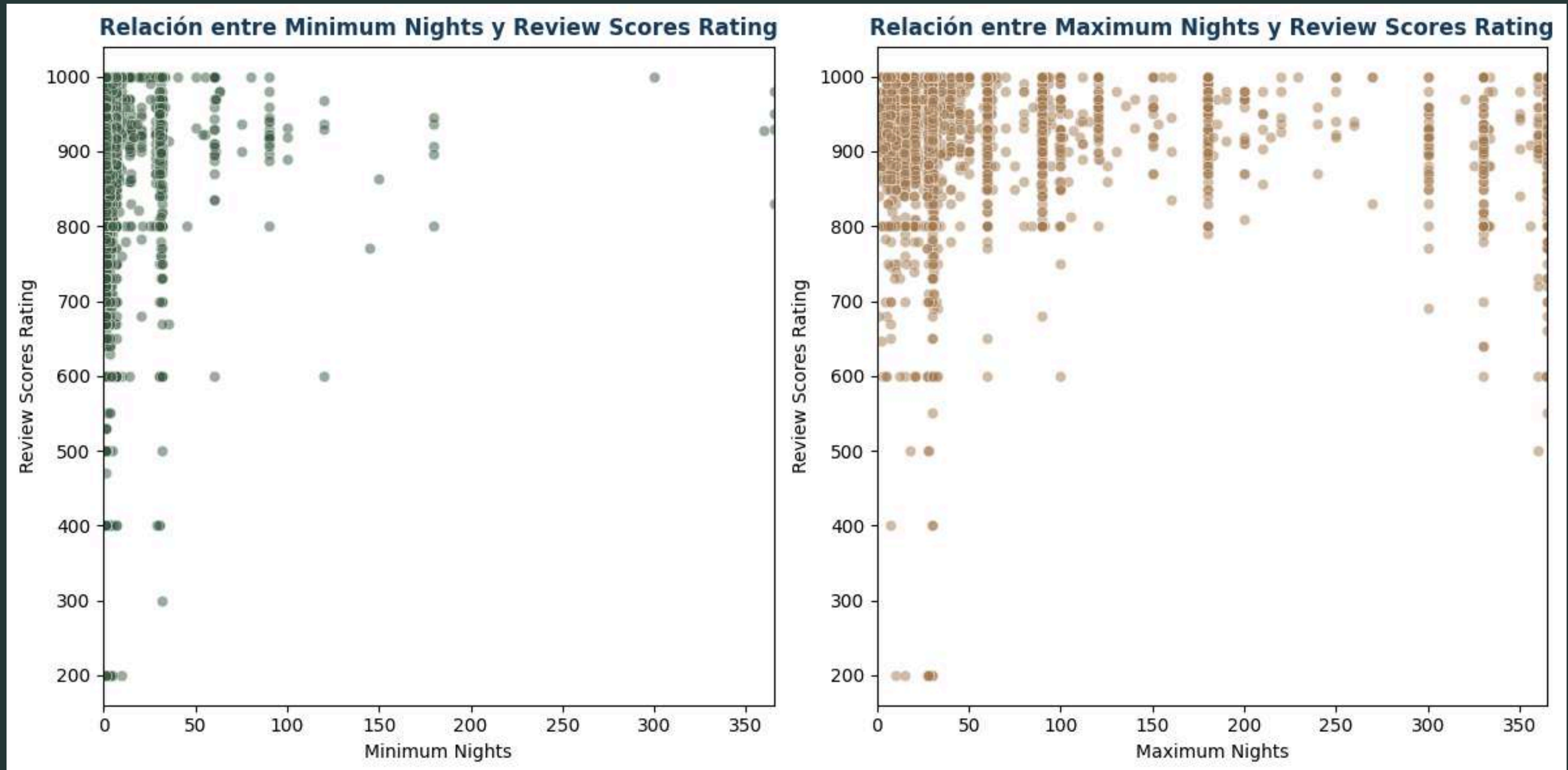


FIGURA 2 REACIÓN NOCHES MÍNIMAS Y MÁXIMAS Y PUNTUACIONES. 2025. DATOS INTERNOS



RAZONES DE DESCARTE DE MIN MAX NIGHTS

1. Correlaciones débiles o insignificantes:

- Mínimo de noches vs. puntuación del alojamiento → Correlación extremadamente baja, sin impacto real.
- Máximo de noches vs. ubicación → No significativa, sin relación con la percepción de la zona.

2. Son condiciones de los propietarios, no un factor de mejora:

- Se basan en el modelo de negocio de cada anfitrión, no en la calidad del barrio.
- No pueden modificarse globalmente para optimizar una ciudad o barrio.

3. Diferencias entre alquiler turístico y de larga duración:

- Solo el 5% tiene minimum_nights > 30, lo que distorsiona el análisis de estancias turísticas.
- Según la LAU, más de 31 días = alquiler de larga duración, con una regulación y actividad financiera diferente.
- Tendríamos que analizarlo por separado

BARRIOS CON PEOR PUNTUACIÓN DE ZONA

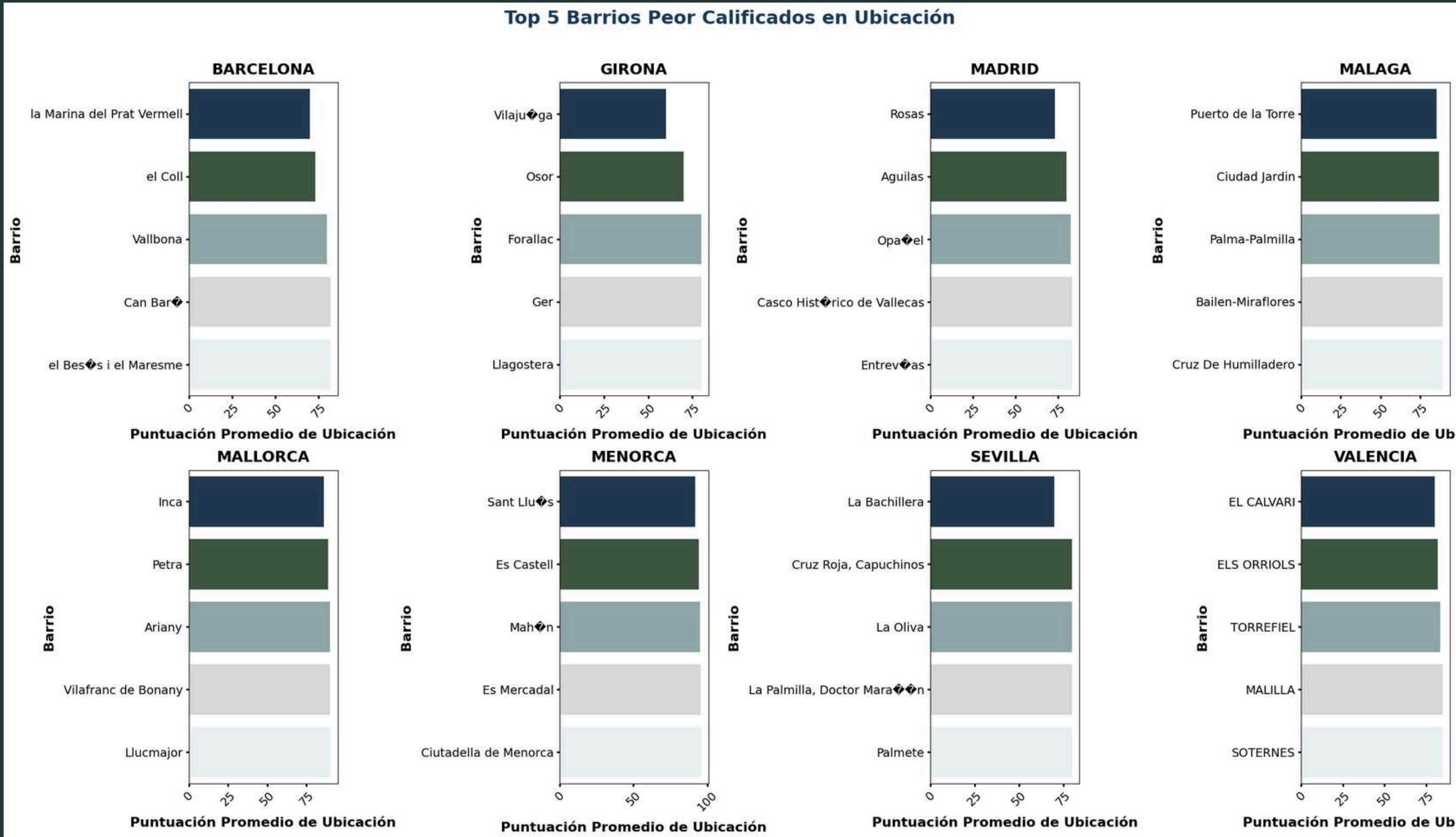


FIGURA 3.TOP 20 BARRIOS PEOR UBICACIÓN Y CIUDAD..2025. DATOS INTERNOS

CONTAJE DE ALOJAMIENTOS MEJORABLES POR PUNTUACIÓN DE UBICACIÓN

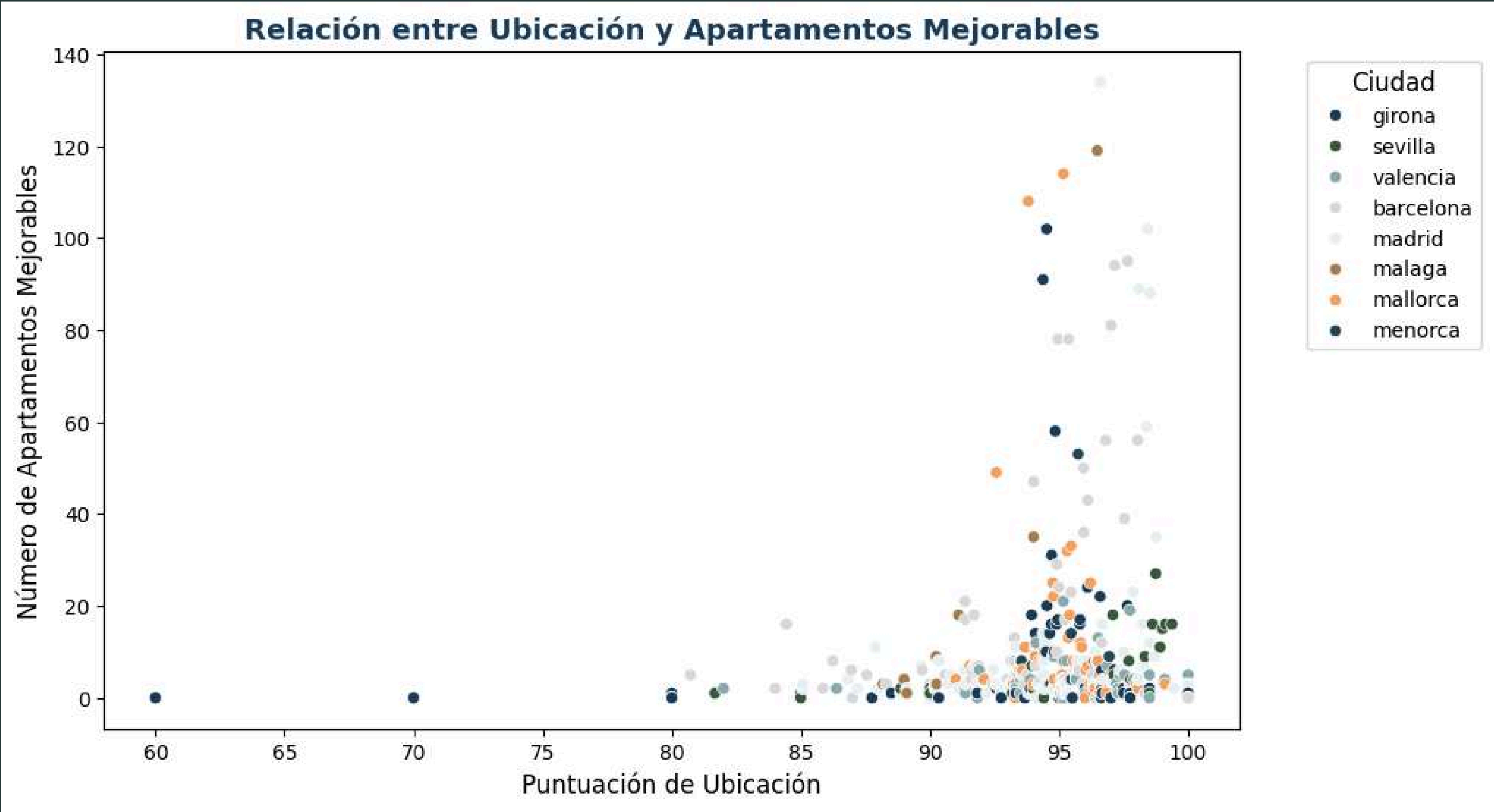


FIGURA 4. NUM ALOJAMIENTOS MEJORABLES POR PUNTUACIÓN DE UBICACIÓN..2025. DATOS INTERNOS

BARRIOS CON PEOR PUNTUACIÓN DE ZONA Y RATINGS MEJORABLES

Tabla de Puntuaciones y Apartamentos Mejorables			
Barrios	girona - Vilajuïga	60.00	0.00
	sevilla - La Bachillera	70.00	0.00
	girona - Osor	70.00	0.00
	sevilla - Palmete	80.00	0.00
	sevilla - La Oliva	80.00	0.00
	sevilla - Prado, Parque María Luisa	80.00	0.00
	sevilla - La Palmilla, Doctor Marañón	80.00	0.00
	valencia - EL CALVARI	80.00	0.00
	girona - Ger	80.00	1.00
	sevilla - Tablada	80.00	0.00
	girona - Sant Ferriol	80.00	0.00
	sevilla - Cruz Roja, Capuchinos	80.00	0.00
	barcelona - Vallbona	80.00	0.00
	girona - Sant Climent Sescebes	80.00	0.00
	barcelona - el Coll	80.72	5.00
	sevilla - an Roque	81.67	1.00
	valencia - ELS ORRIOLS	82.00	2.00
	barcelona - les Roquetes	84.00	2.00
	barcelona - el Besòs i el Maresme	84.44	16.00
	girona - Ultramort	85.00	1.00
Puntuación_zona		apartamento_mejorable	

FIGURA 5. BARRIOS PEOR PUNTUACIÓN Y RATINGS MEJORABLES..2025. DATOS INTERNOS

ANÁLISIS

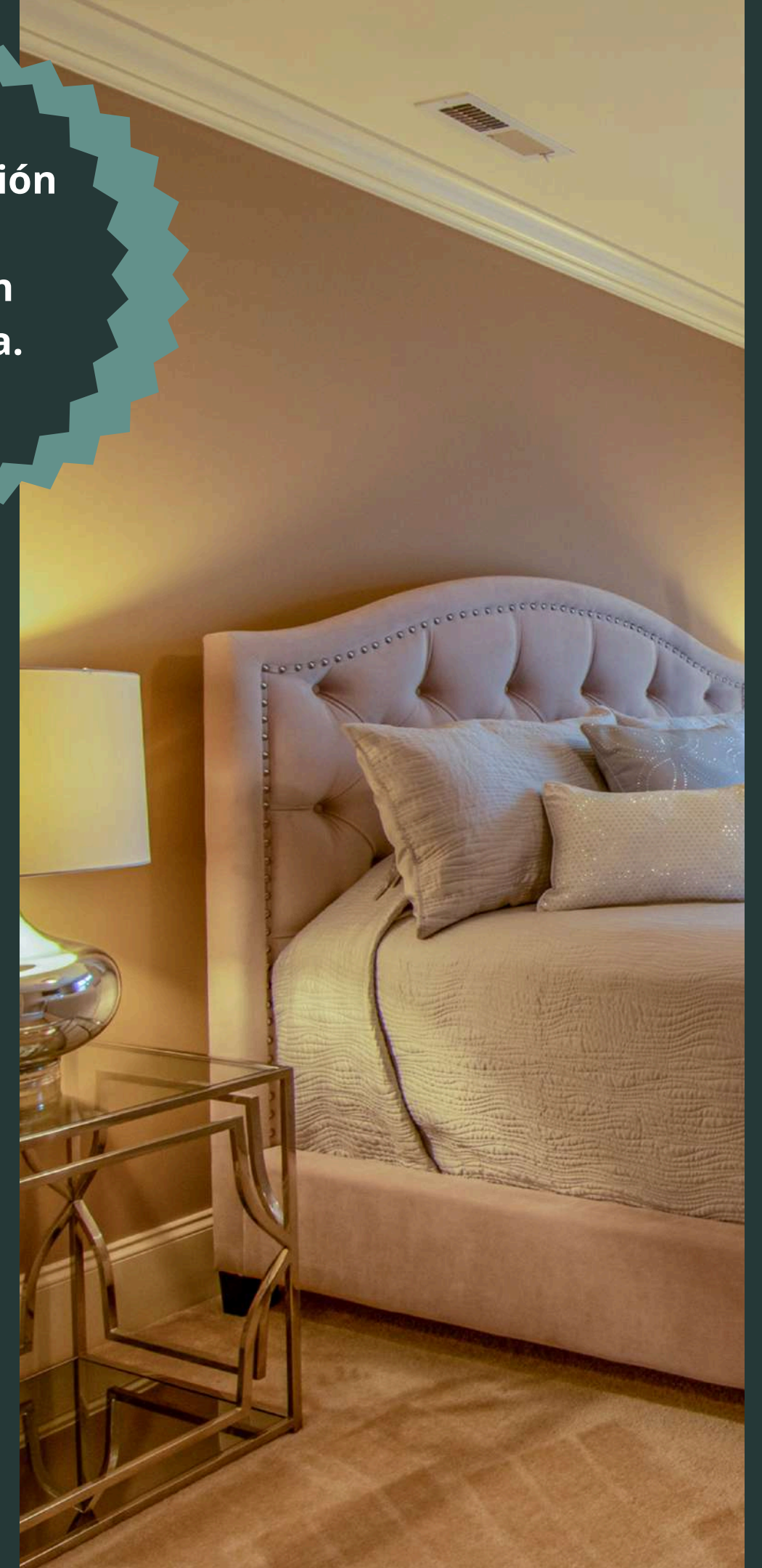
CIUDADES CON BARRIOS MAL VALORADOS Y APARTAMENTOS PROBLEMÁTICOS

Málaga, Barcelona y Mallorca → Son pocos los barrios que combinan una baja valoración en ubicación con apartamentos de puntuaciones bajas.

CIUDADES CON PERCEPCIÓN NEGATIVA DE UBICACIÓN, PERO MENOS ALOJAMIENTOS PROBLEMÁTICOS

Sevilla, Girona y Valencia → Algunos barrios tienen baja valoración en ubicación, pero con menos apartamentos con problemas de valoración.

Débil correlación
en algunas
ciudades, en
otras es nula.



CORRELACIONES POR CIUDAD

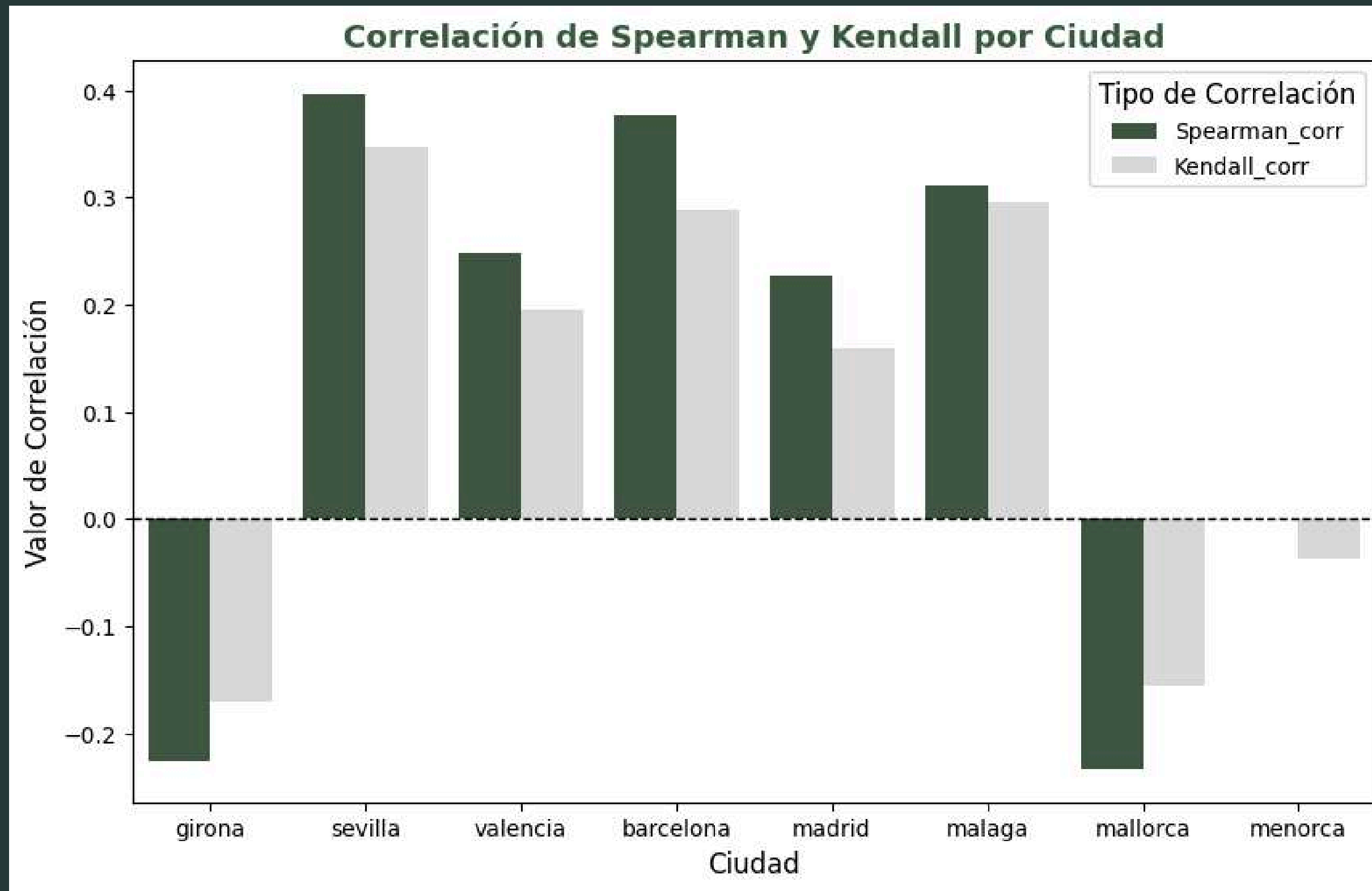


FIGURA 6. CORRELACIONES POR CIUDAD. 2025. DATOS INTERNOS

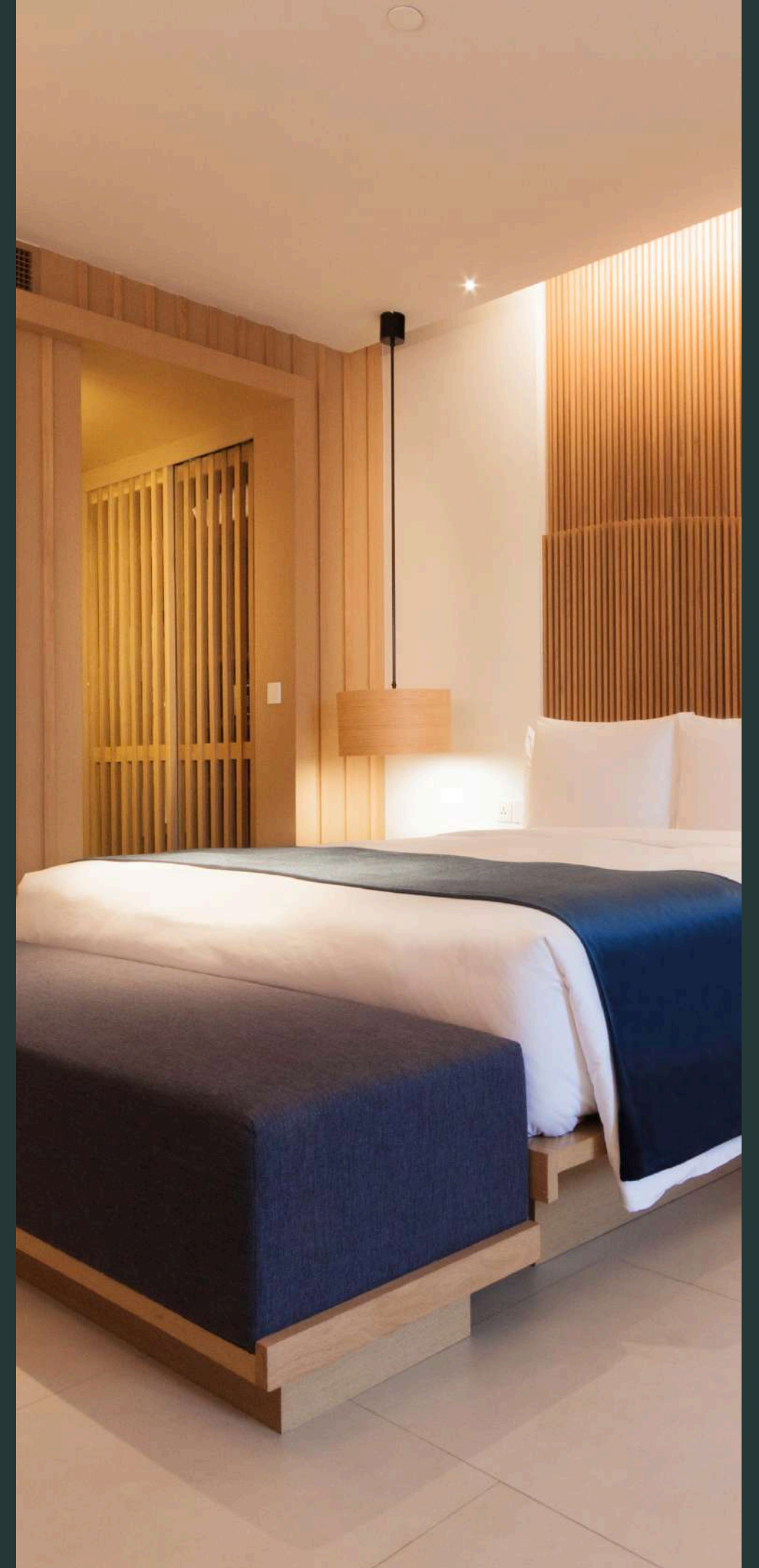
ANÁLISIS

Sevilla y Barcelona tienen la relación más fuerte: barrios con peor ubicación tienden a tener más alojamientos problemáticos.

Girona y Mallorca muestran correlaciones negativas, indicando que la ubicación no influye tanto en la valoración.

Madrid y Valencia tienen una relación positiva pero débil, con una ligera tendencia similar a Sevilla y Barcelona.

Málaga y Menorca no muestran relación significativa entre ubicación y valoración del alojamiento.





PROPUESTAS DE NEGOCIO



POSICIONAMIENTO Y COMUNICACIÓN

- ✓ Cambiar la percepción de barrios con baja puntuación: transporte, tranquilidad, cultura.
- ✓ Uso de contenido visual atractivo.
- ✓ Incentivar reseñas positivas y feedback.
- ✓ Enfocar en viajeros con presupuesto ajustado.
- ✓ Colaboraciones con influencers y comercios locales.



MEJORAR EXPERIENCIA DEL CLIENTE

- ✓ Check-ins automatizados o transporte gratuito.
- ✓ Mejoras en fotos y descripciones.
- ✓ Ofertas y fidelización en barrios con baja reputación.
- ✓ Paquetes con experiencias locales para aumentar atractivo.



PRICING Y DIFERENCIACIÓN

- ✓ Ajuste de precios basado en ubicación y reputación.
- ✓ Ofertas exclusivas para incentivar ocupación.
- ✓ Categorías diferenciadas: “Mejor relación calidad-precio”, “Explora más”.
- ✓ Políticas de reembolso flexibles para generar confianza.

A vertical photograph of a hotel lobby. It features a curved balcony with a decorative metal railing and a wooden entrance with a small sign above the door. The walls are covered in light blue tiles.

OPERACIONES Y GESTIÓN DE INVENTARIO

¿Como afecta el número de habitaciones, baños y camas disponibles en la disponibilidad media de los alojamientos? Difiere entre ciudades?

SIMULACIÓN PROYECTO
IT ACADEMY

OBSERVACIONES POR CIUDAD

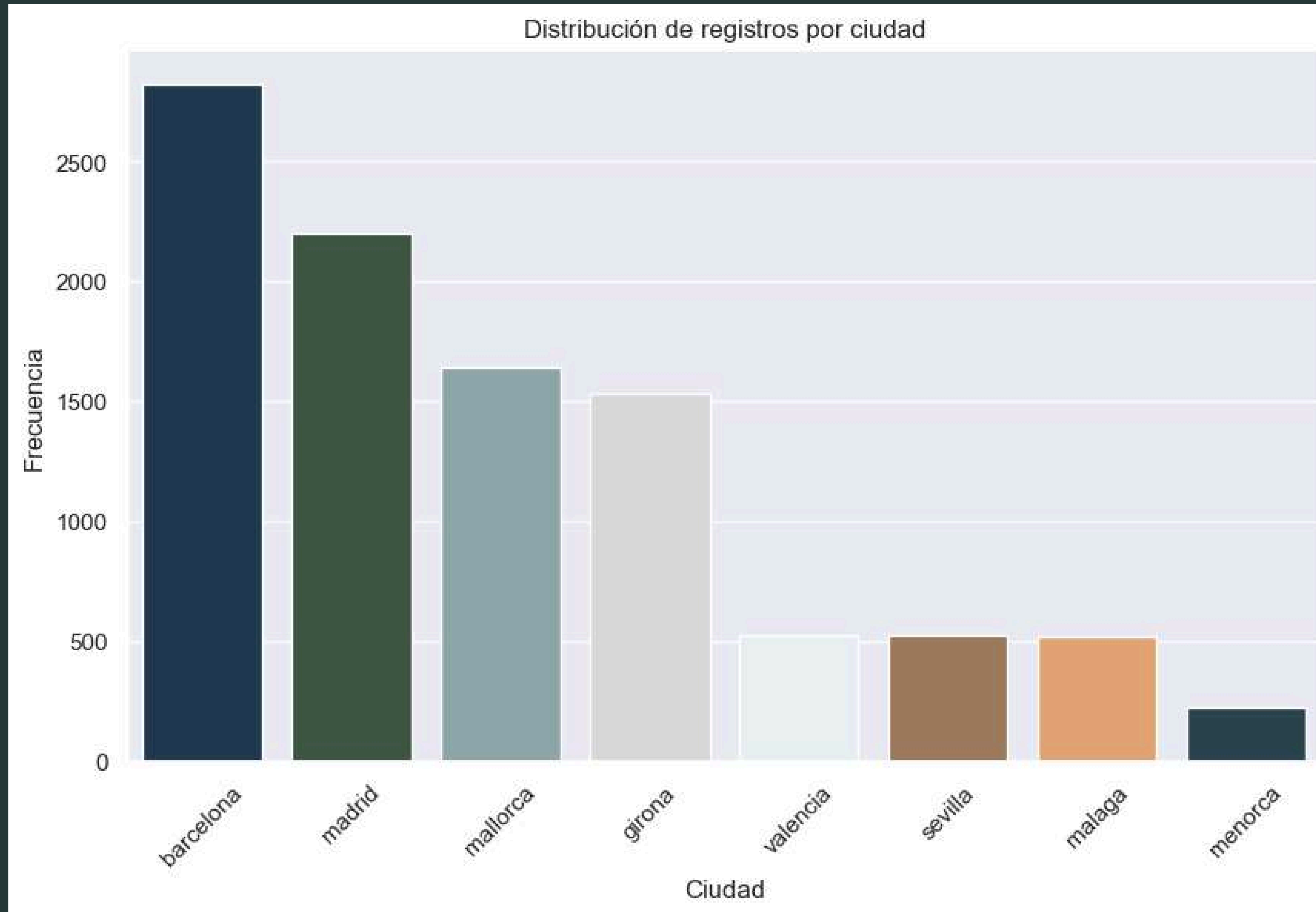


FIGURA 7. 20-03-2025. DATOS INTERNOS





DISPONIBILIDAD Y OCUPACIÓN POLARIZADAS EN LOS EXTREMOS

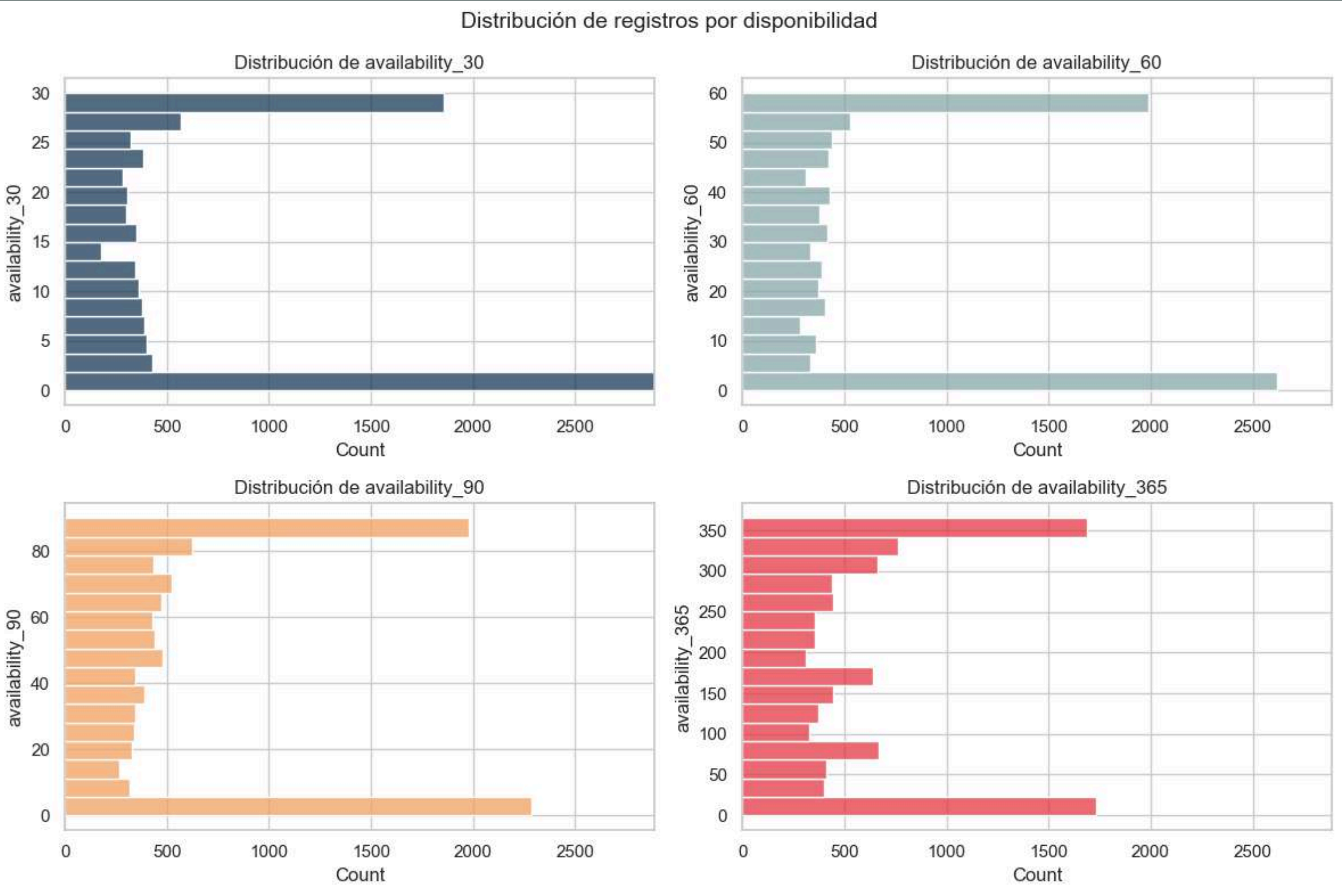


FIGURA 8. DISTRIBUCIÓN DISPONIBILIDAD 17-03-2025. DATOS INTERNOS



DISPERSIÓN DE HABITACIONES, BAÑOS Y CAMAS

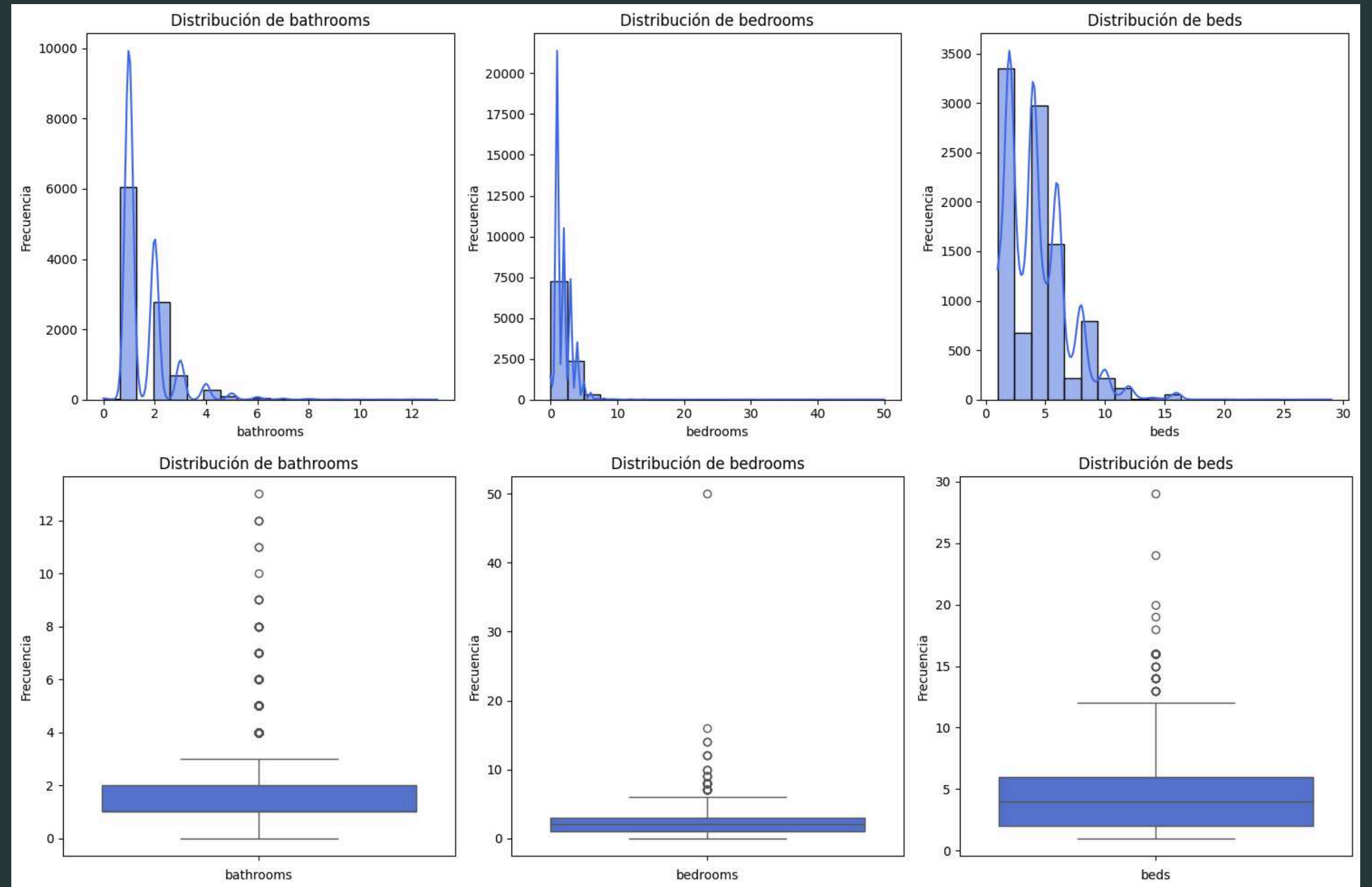


FIGURA 9. 20-03-2025. DATOS INTERNOS



DISPONIBILIDAD MEDIA SEGÚN EL NÚMERO DE HABITACIONES

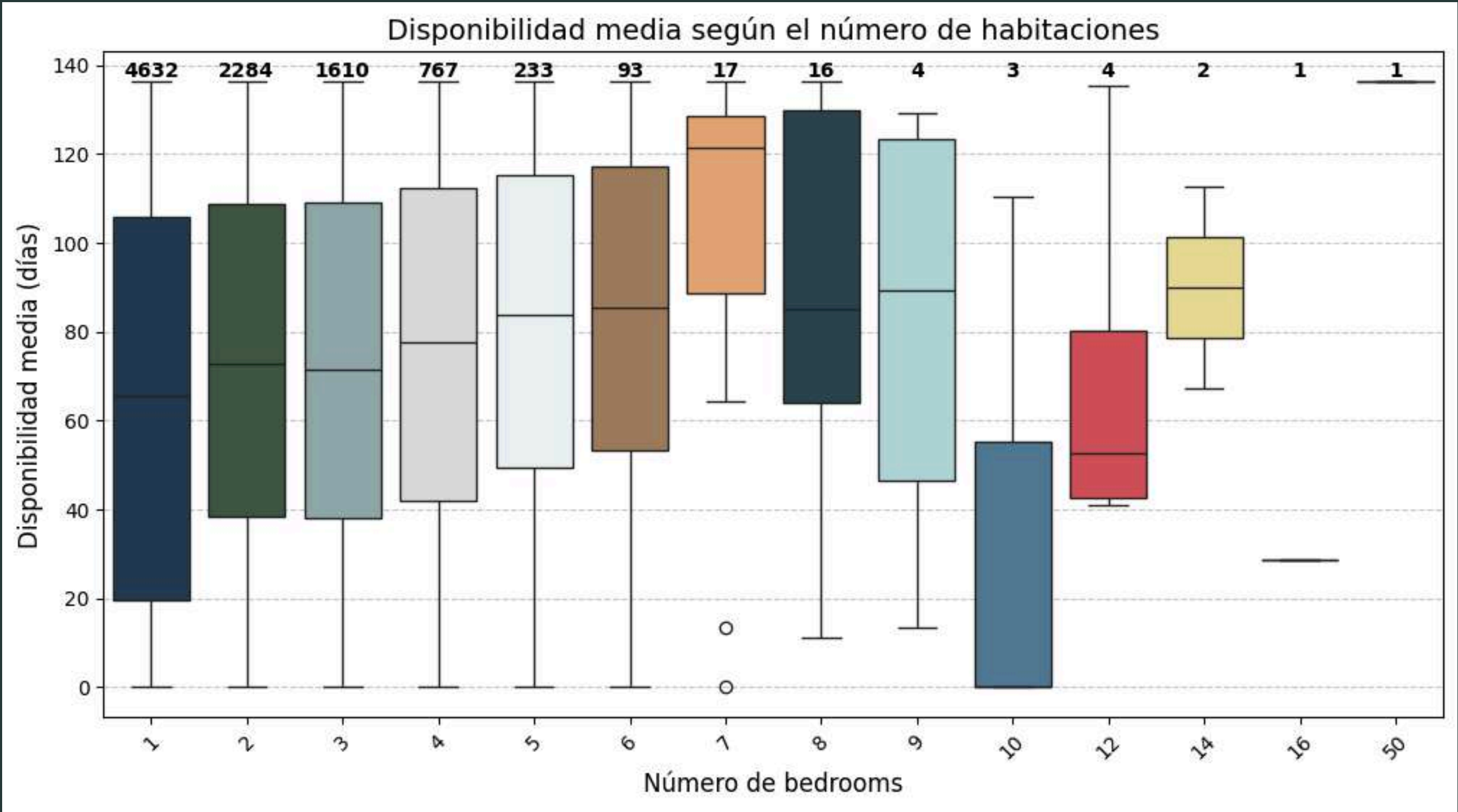


FIGURA 10. 20-03-2025. DATOS INTERNOS



DISPONIBILIDAD MEDIA SEGÚN EL NÚMERO DE BAÑOS

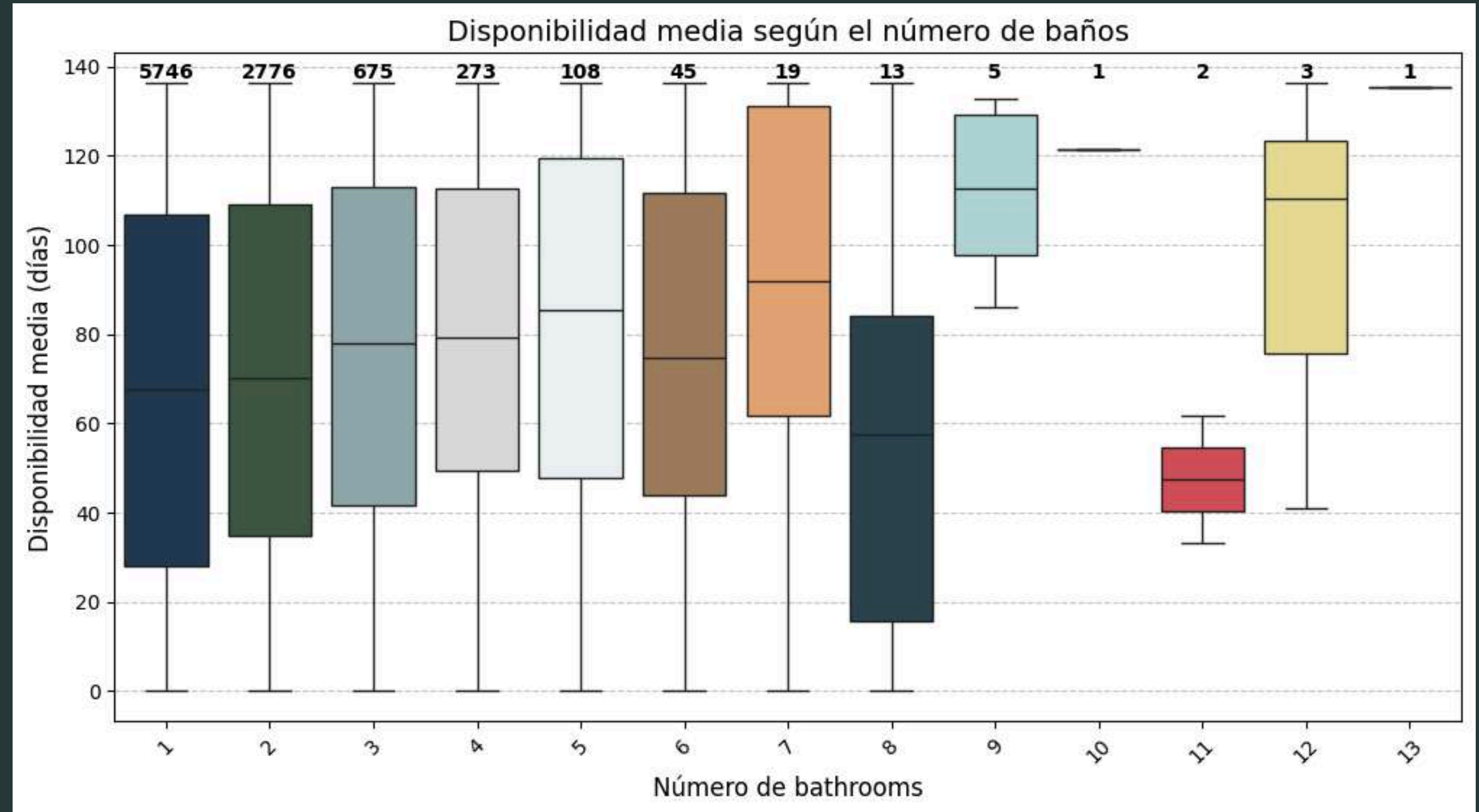


FIGURA 11. 20-03-2025. DATOS INTERNOS



DISPONIBILIDAD MEDIA SEGÚN EL NÚMERO DE CAMAS

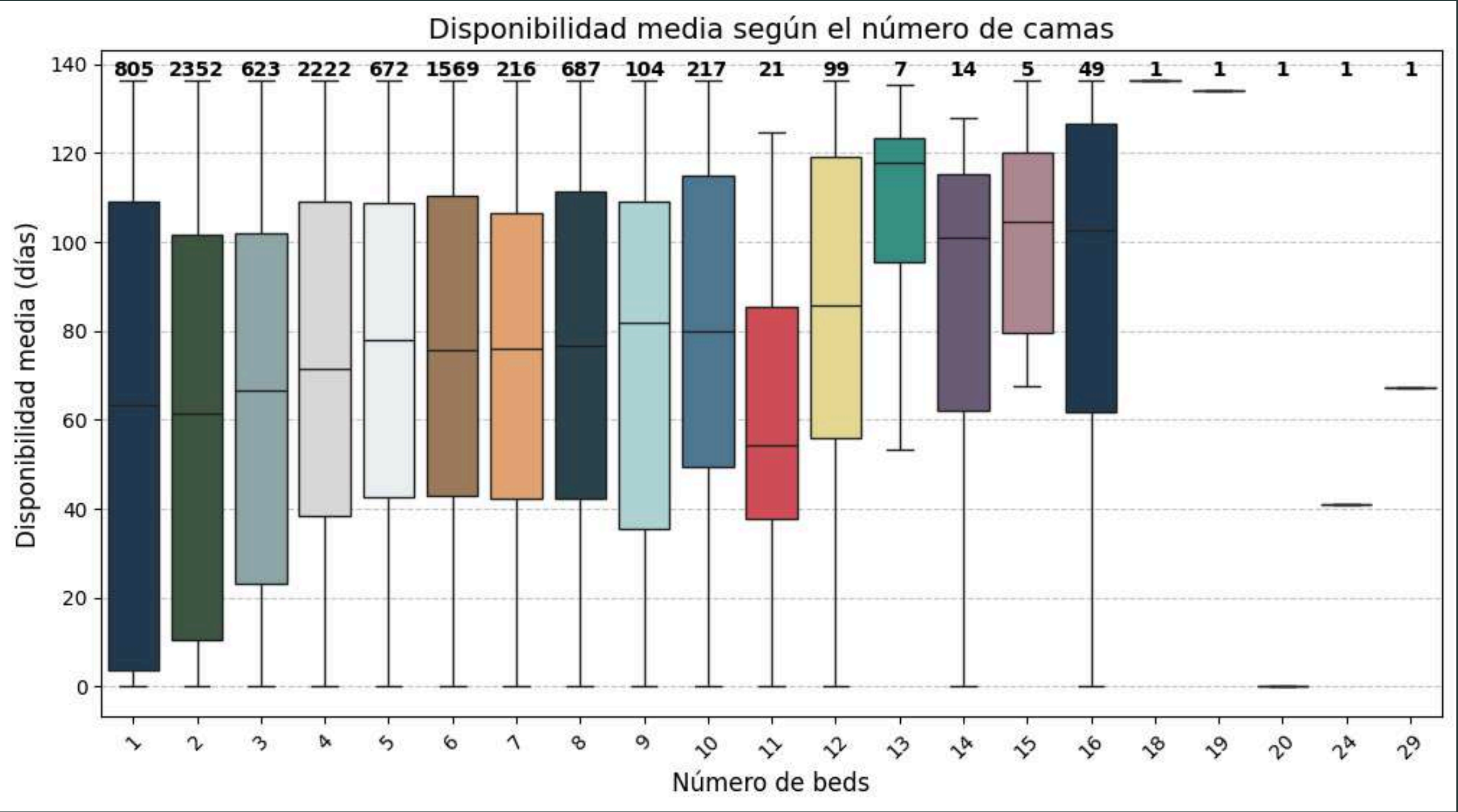


FIGURA 12. 20-03-2025. DATOS INTERNOS

OUTLIERS DE HABITACIONES, BAÑOS O CAMAS, POR CIUDAD

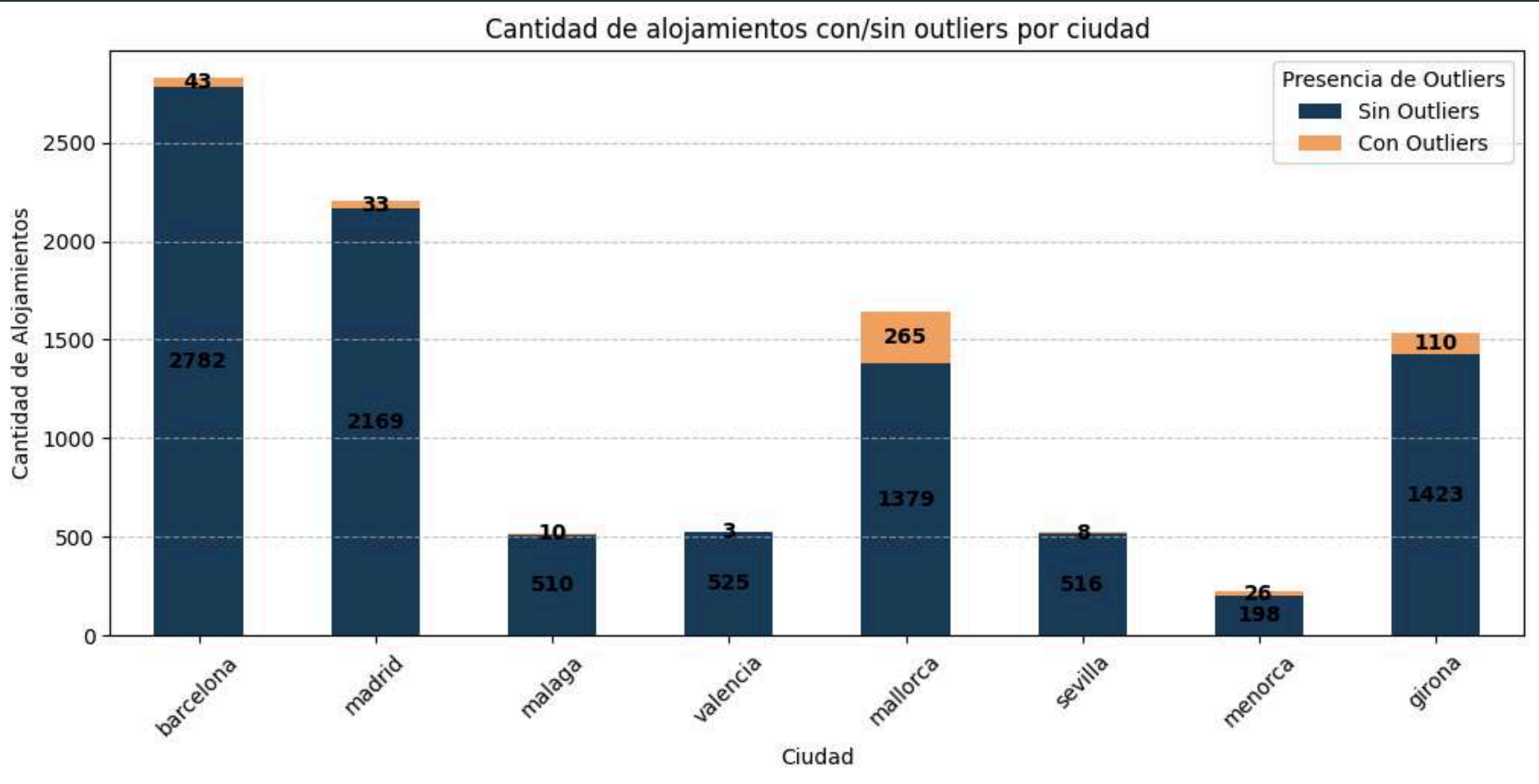
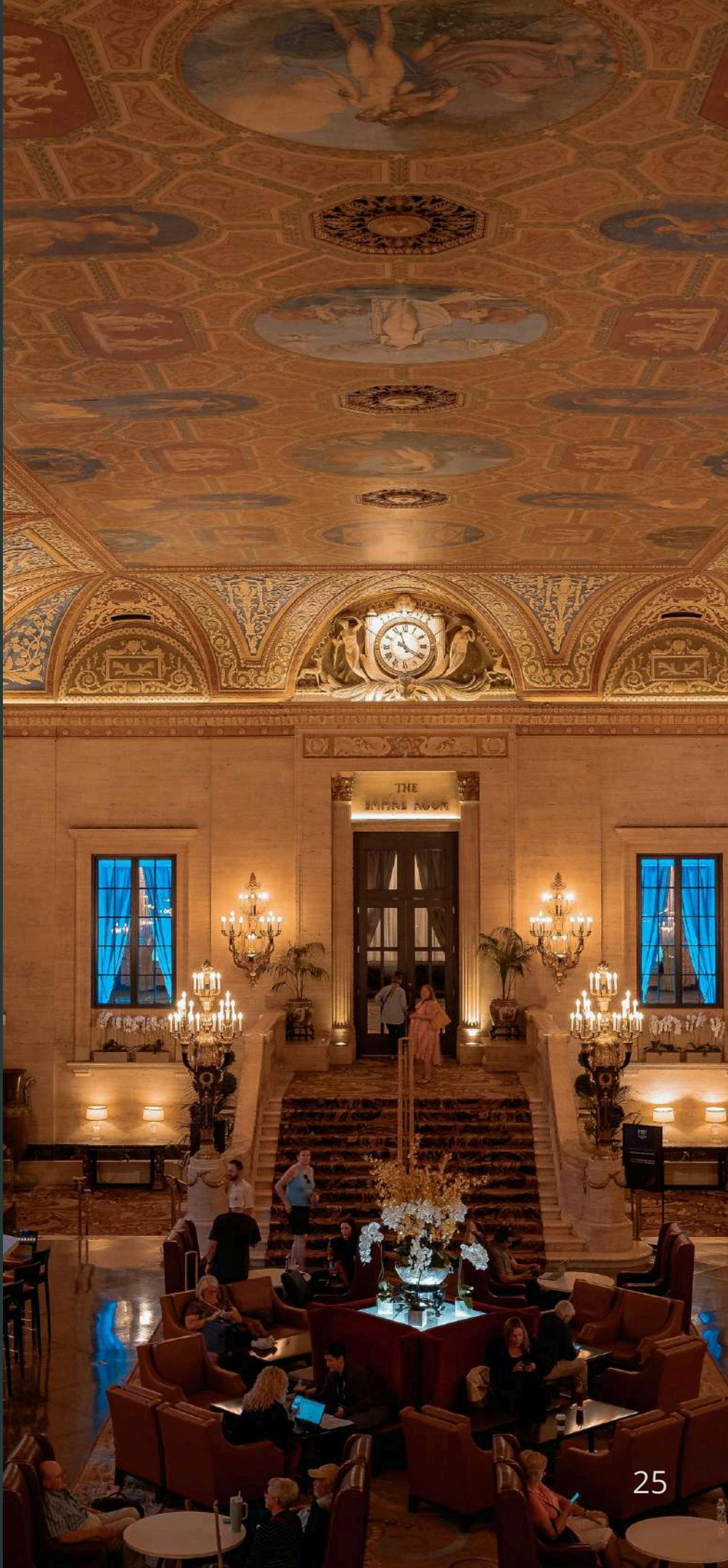


FIGURA 13. 20-03-2025. DATOS INTERNOS





DISPONIBILIDAD MENSUAL SEGÚN OUTLIERS

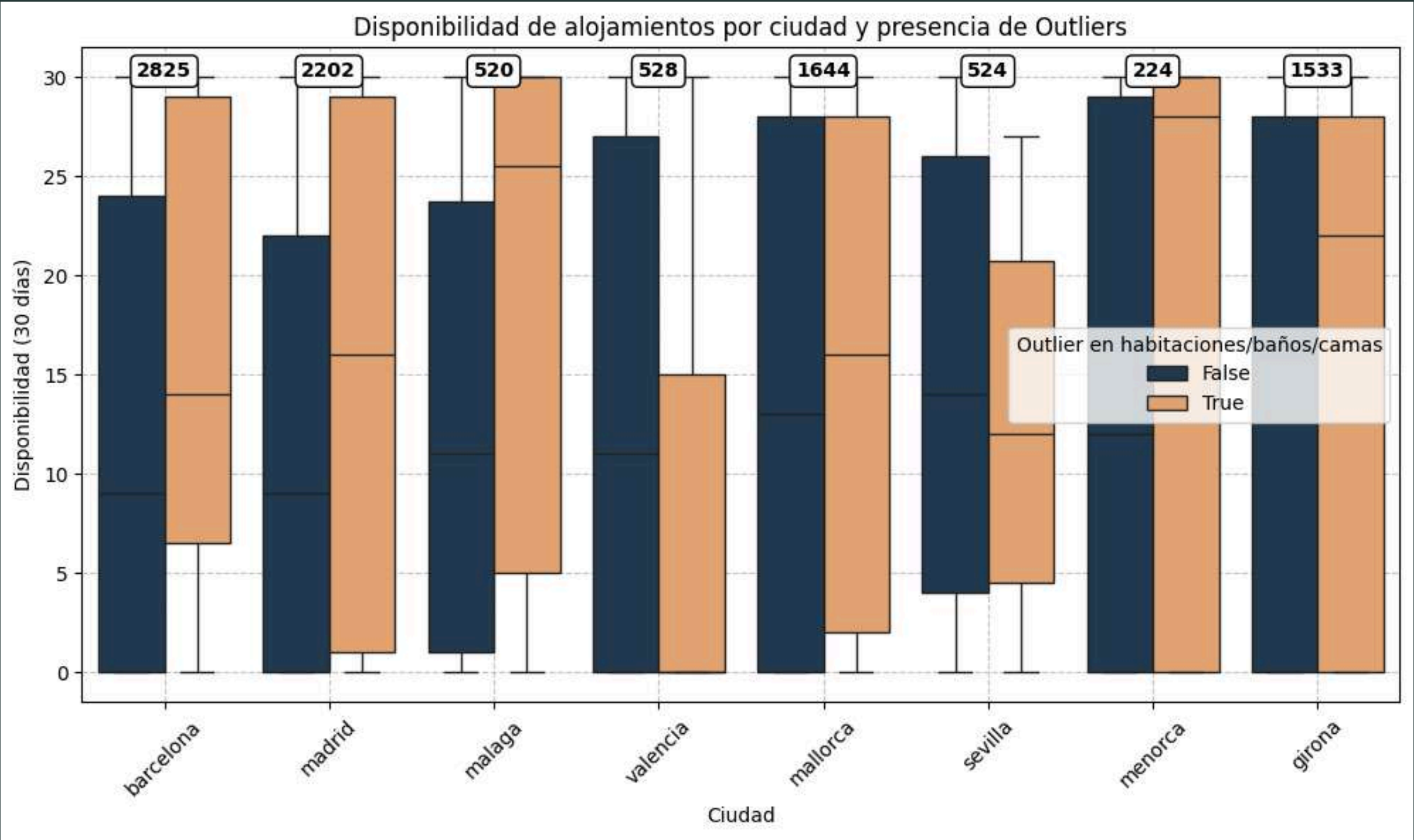


FIGURA 14. 20-03-2025. DATOS INTERNOS

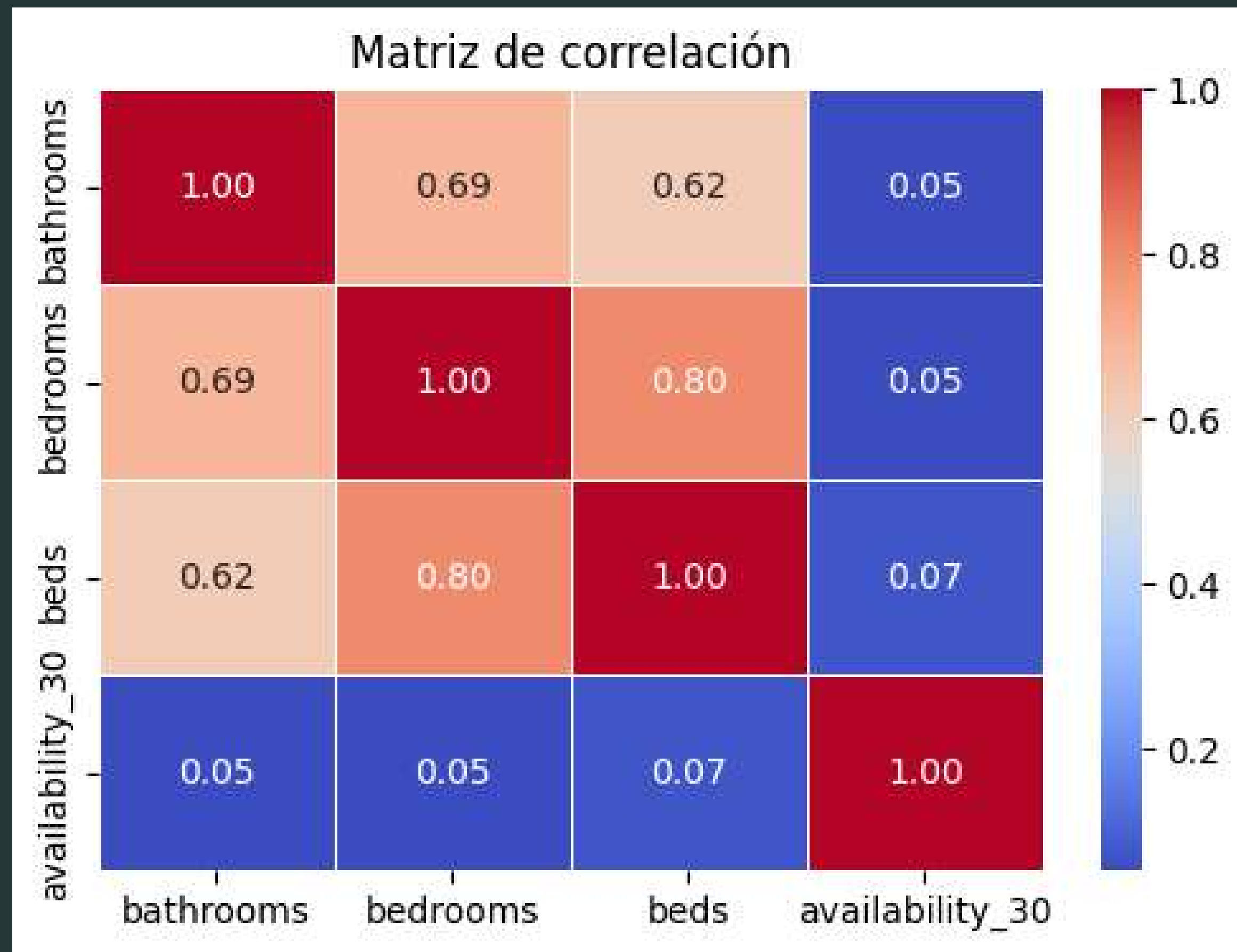
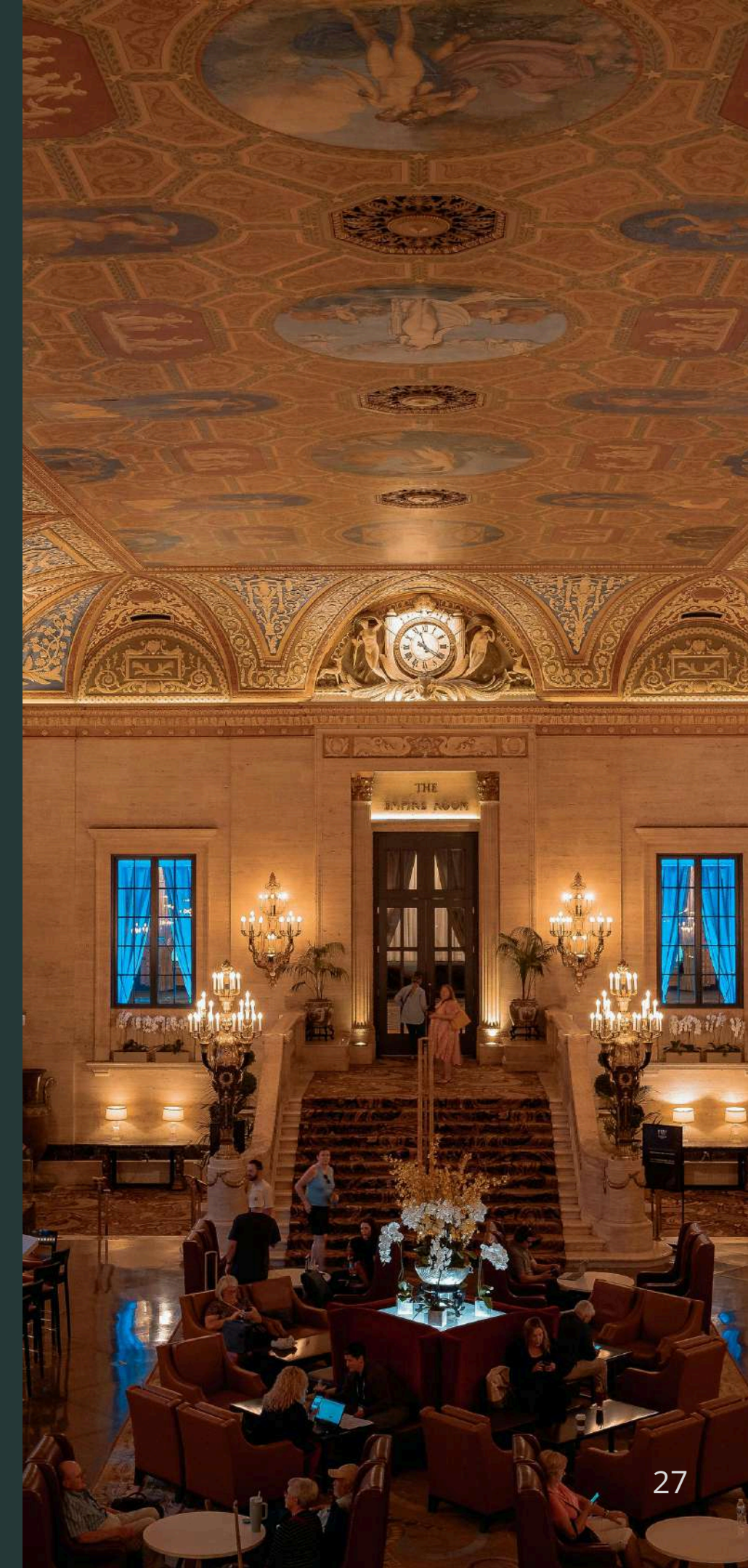


FIGURA 15. 20-03-2025. DATOS INTERNOS



RELACIÓN ENTRE DISPONIBILIDAD Y N° DE HABITACIONES

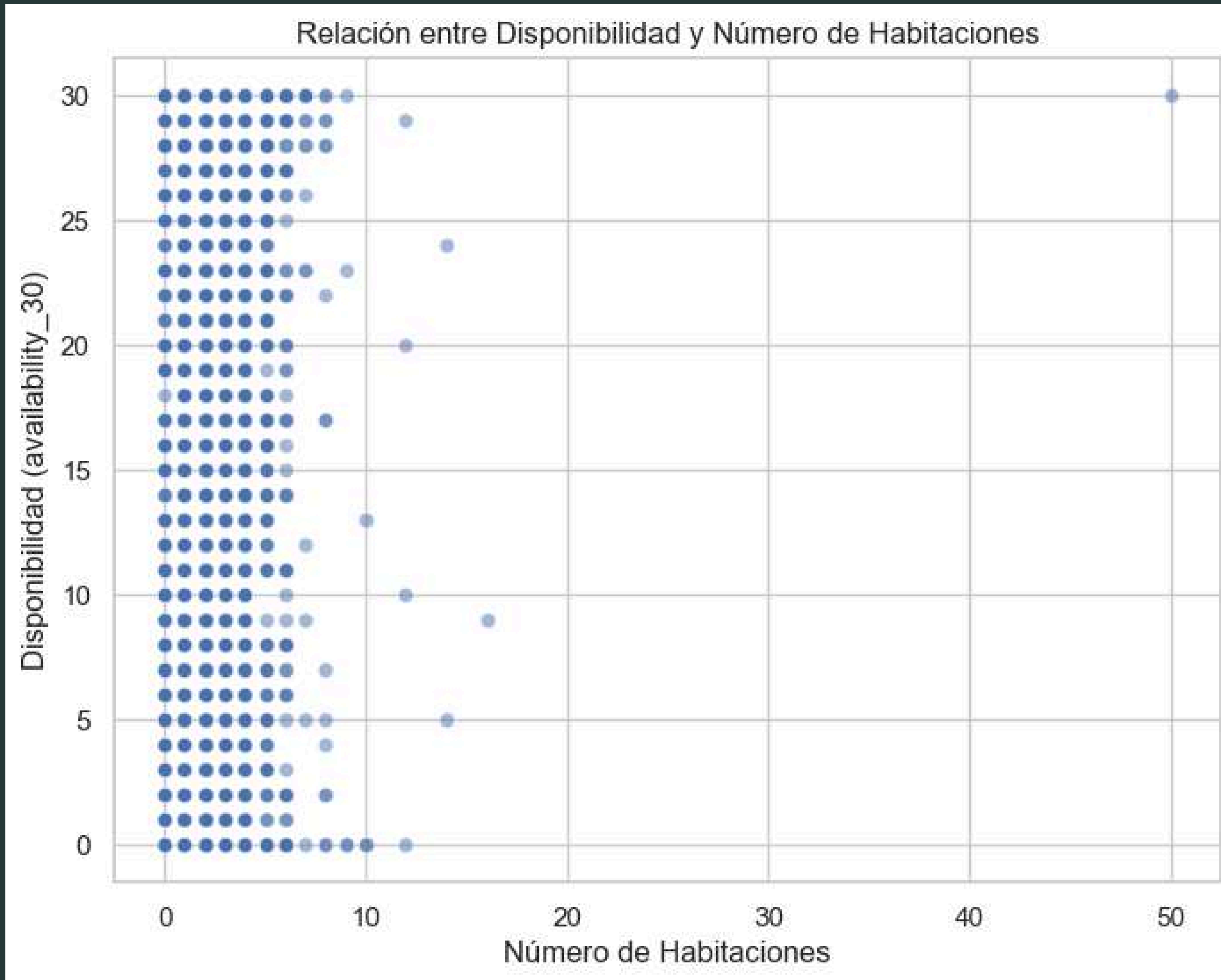
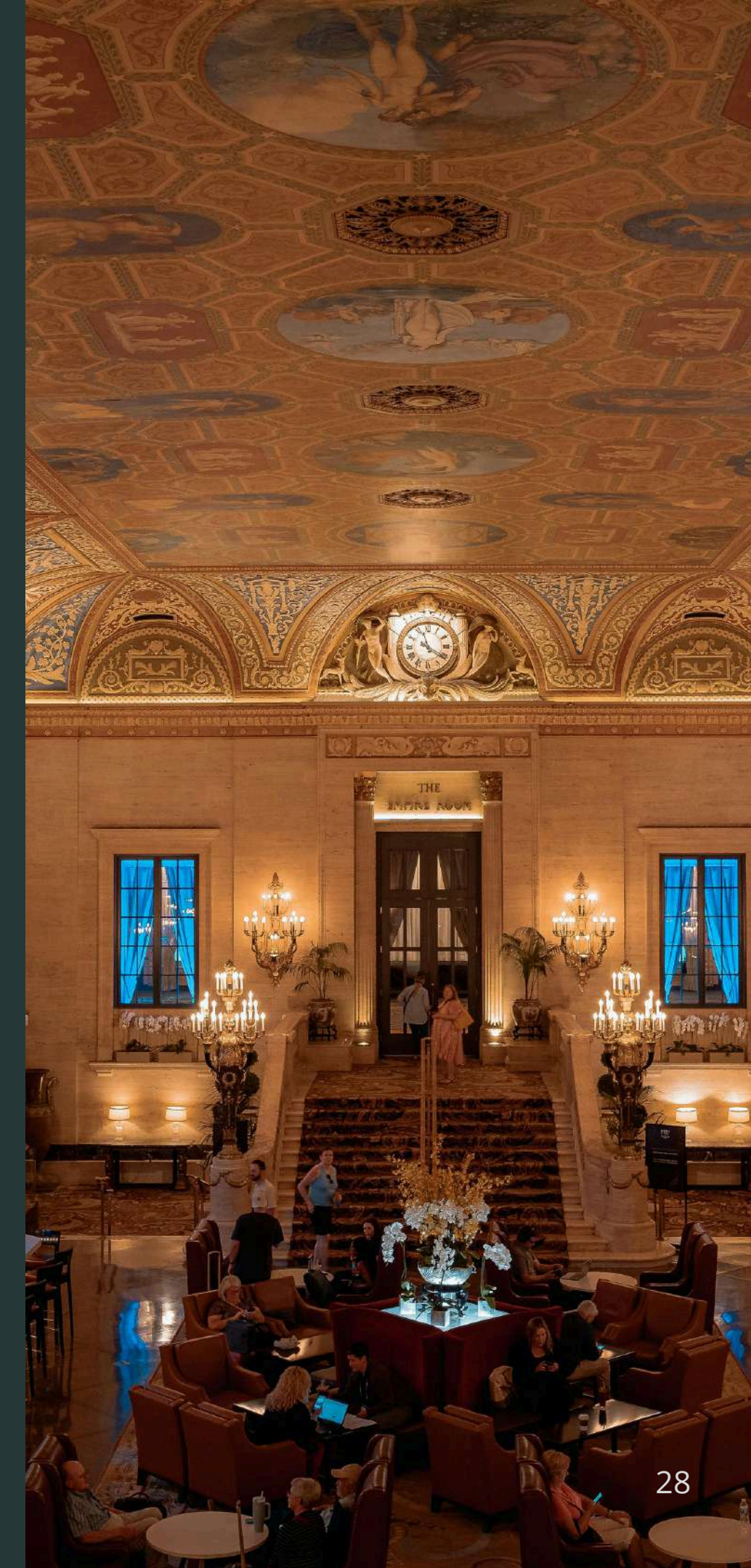


FIGURA 16.17-03-2025. DATOS INTERNOS





DISPONIBILIDAD MENSUAL POR CIUDAD SEGÚN HABITACIONES

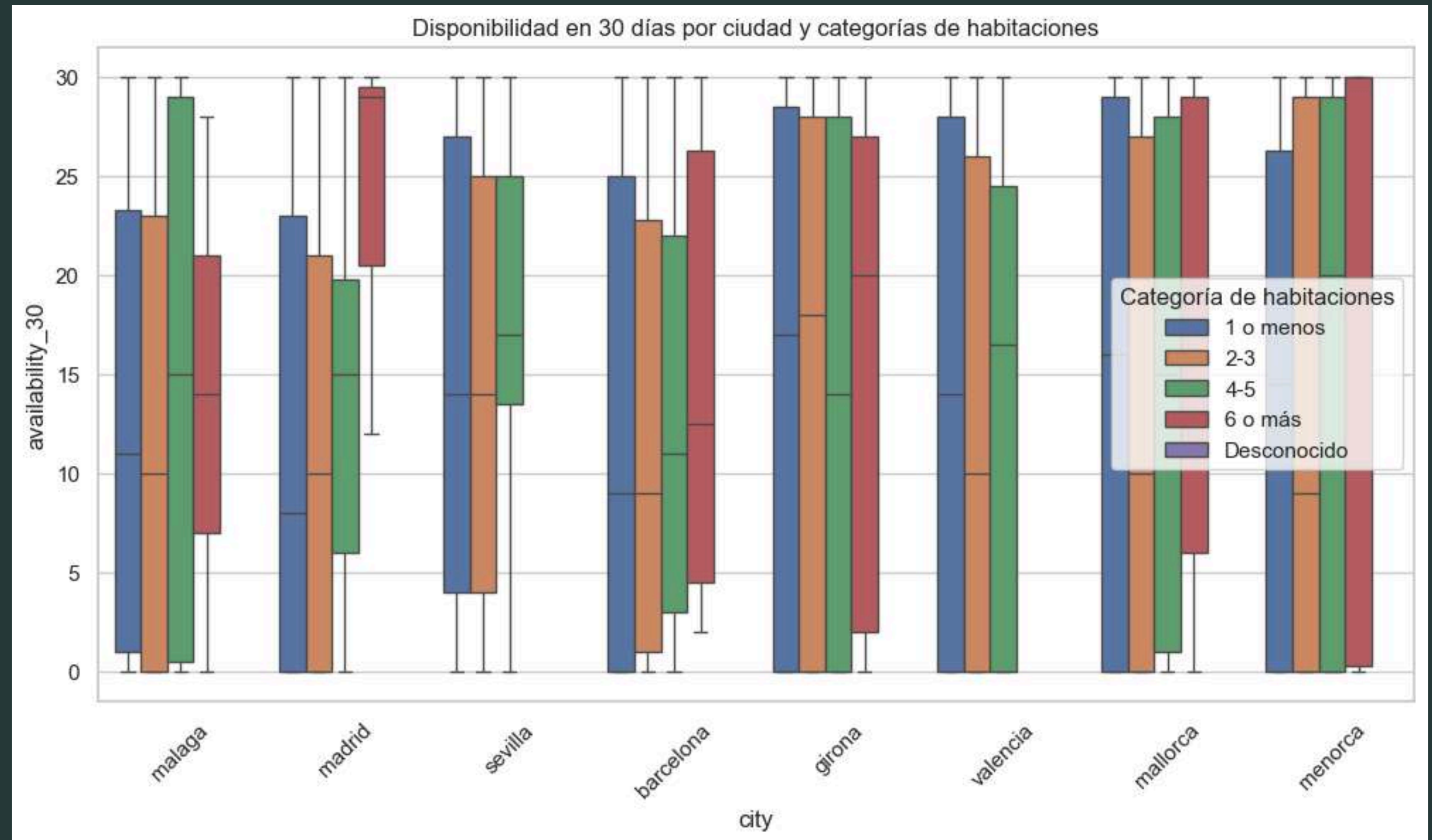


FIGURA 17. 20-03-2025. DATOS INTERNOS

DISPONIBILIDAD MENSUAL POR CIUDAD SEGÚN BAÑOS

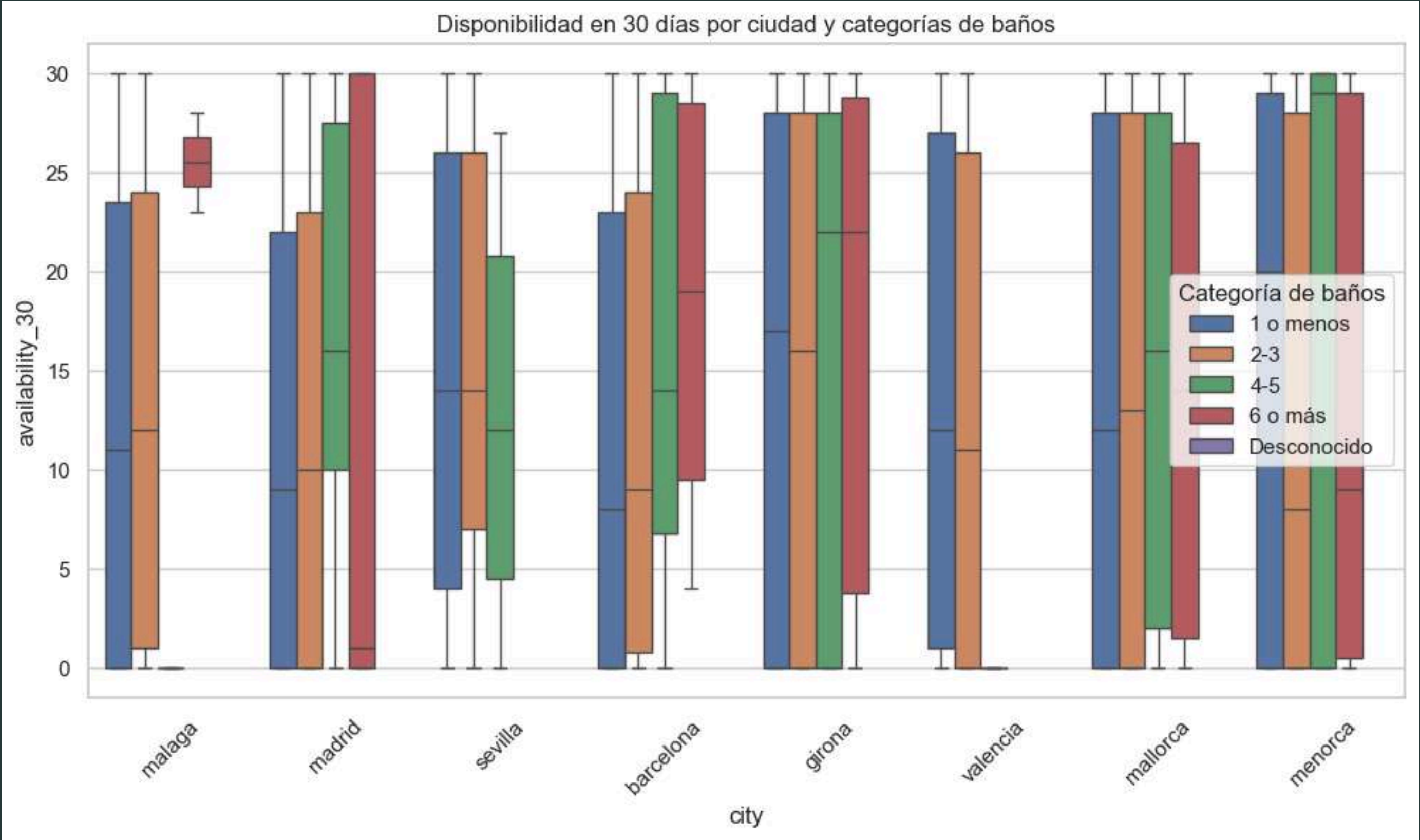
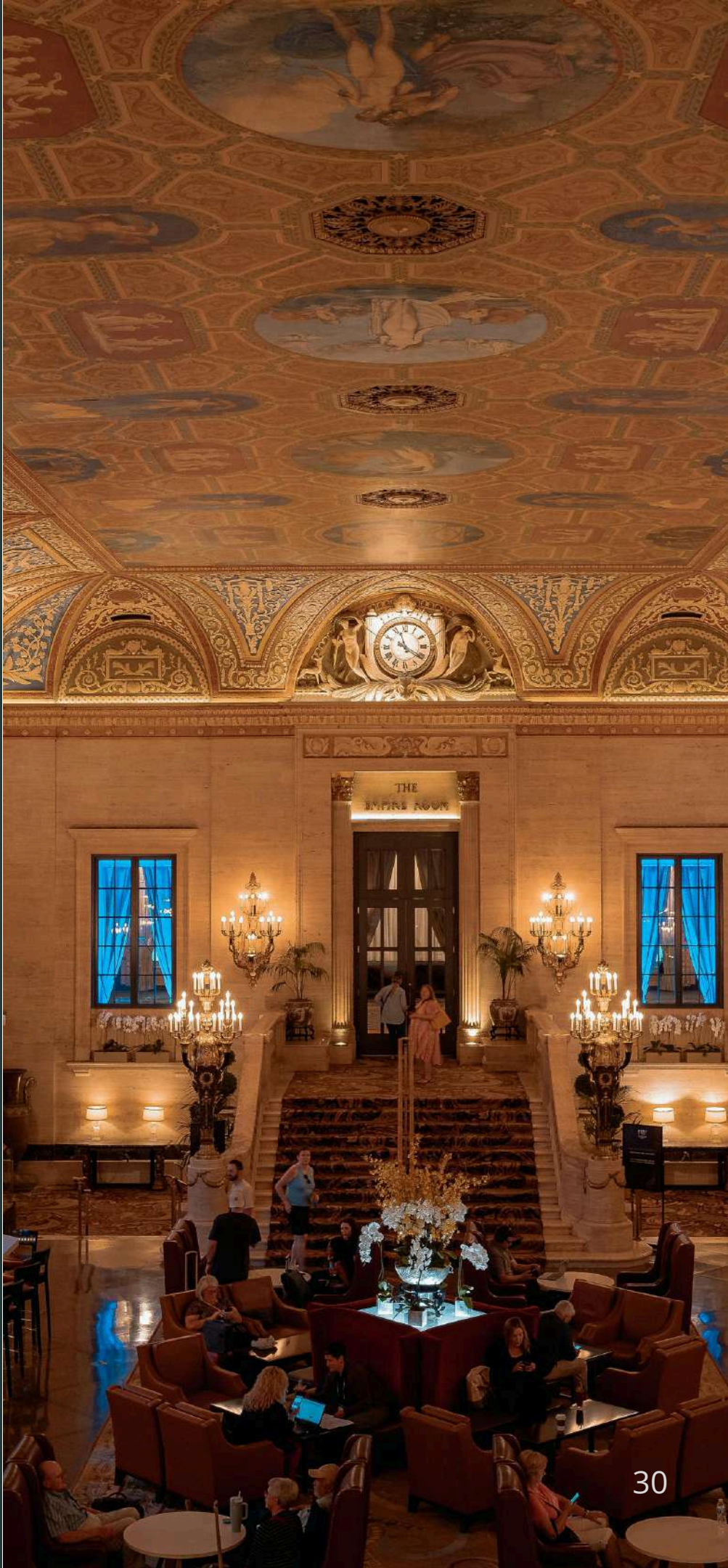


FIGURA 18. 20-03-2025. DATOS INTERNOS





DISPONIBILIDAD MENSUAL POR CIUDAD SEGÚN CAMAS

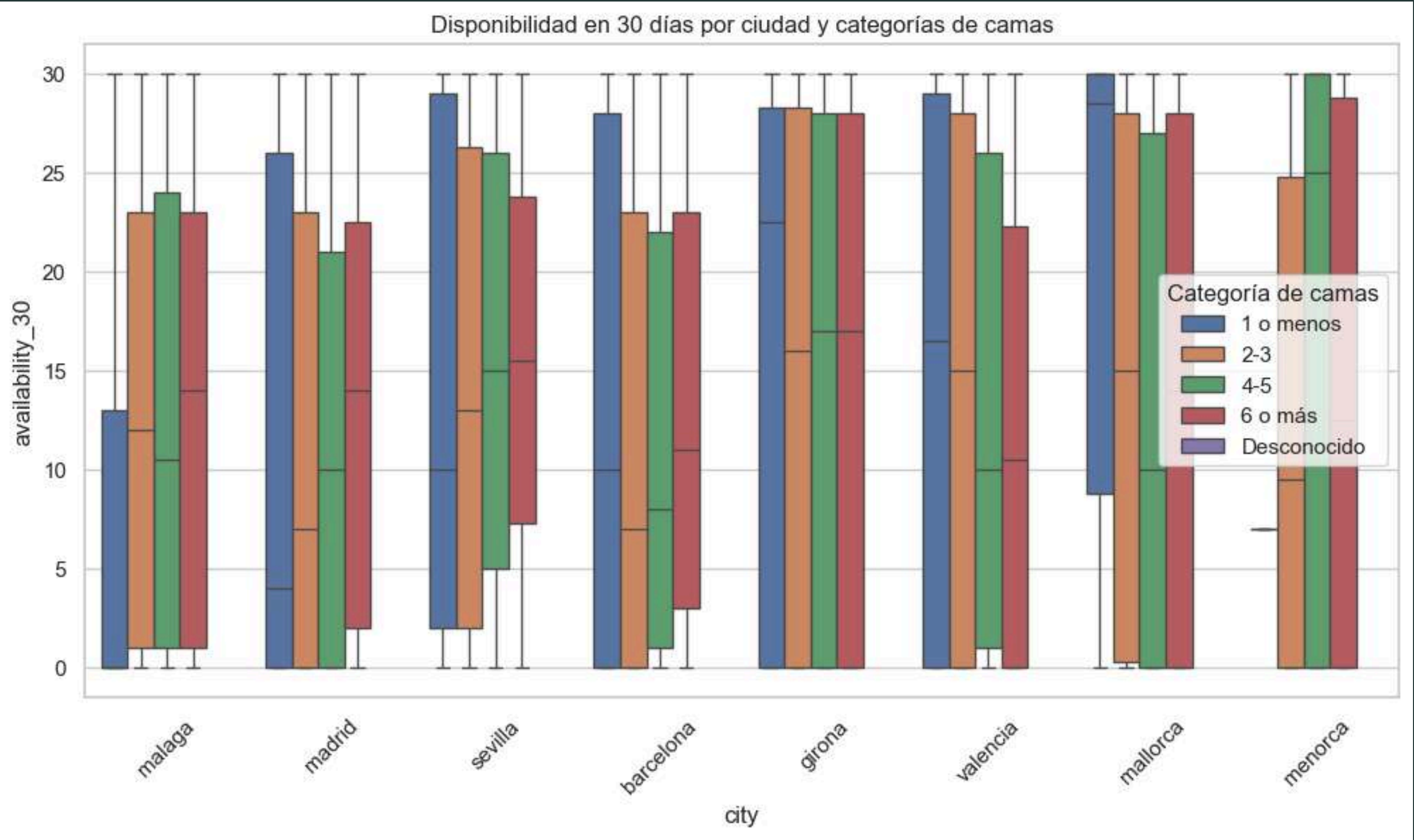


FIGURA 19. 20-03-2025. DATOS INTERNOS



DIFERENCIA EN EL N° DE HABITACIONES ENTRE CIUDADES

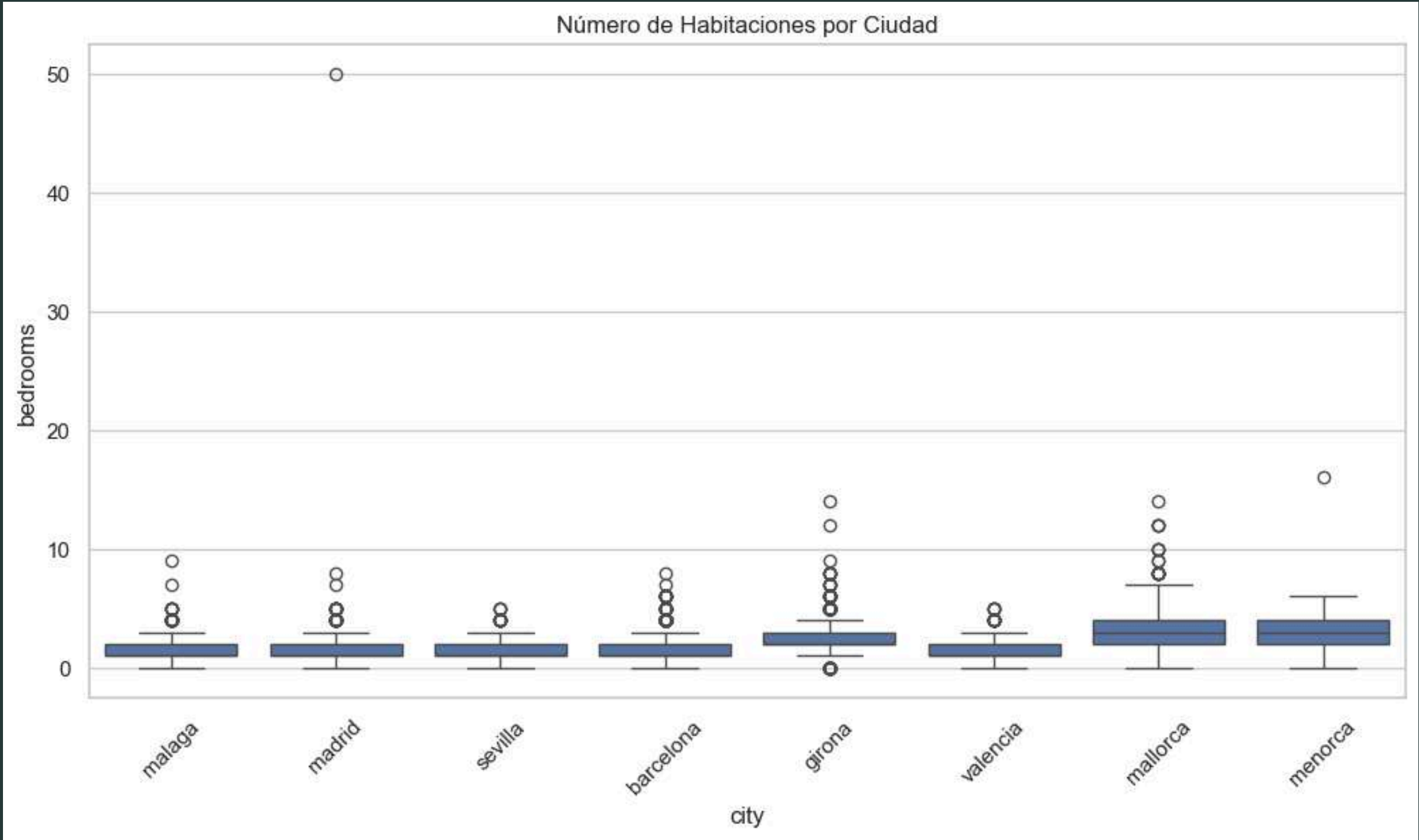


FIGURA 20. DISTRIBUCIÓN TIPO DE RESERVA 17-03-2025. DATOS INTERNOS



DISTRIBUCIÓN CARACTERÍSTICAS POR GRADO DE DISPONIBILIDAD

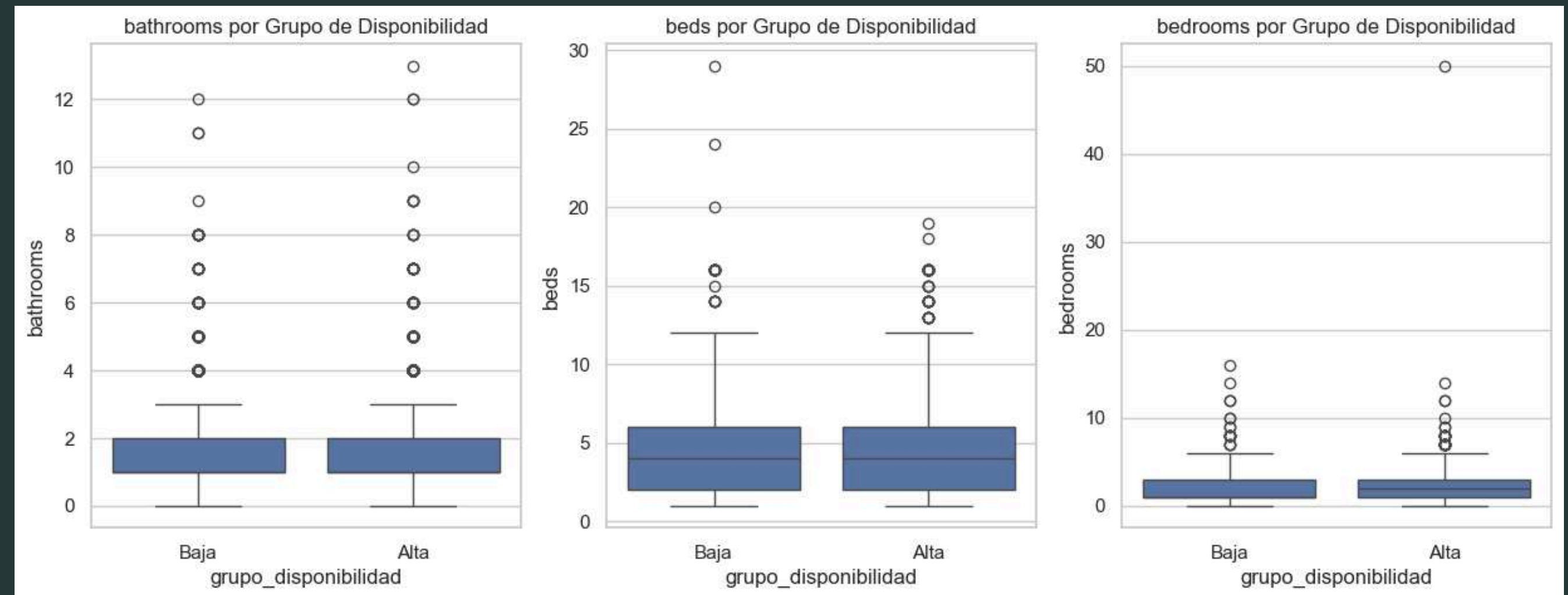


FIGURA 21. DISTRIBUCIÓN TIPO DE RESERVA 17-03-2025. DATOS INTERNOS

PROMEDIO CARACTERÍSTICAS POR GRADO DE DISPONIBILIDAD

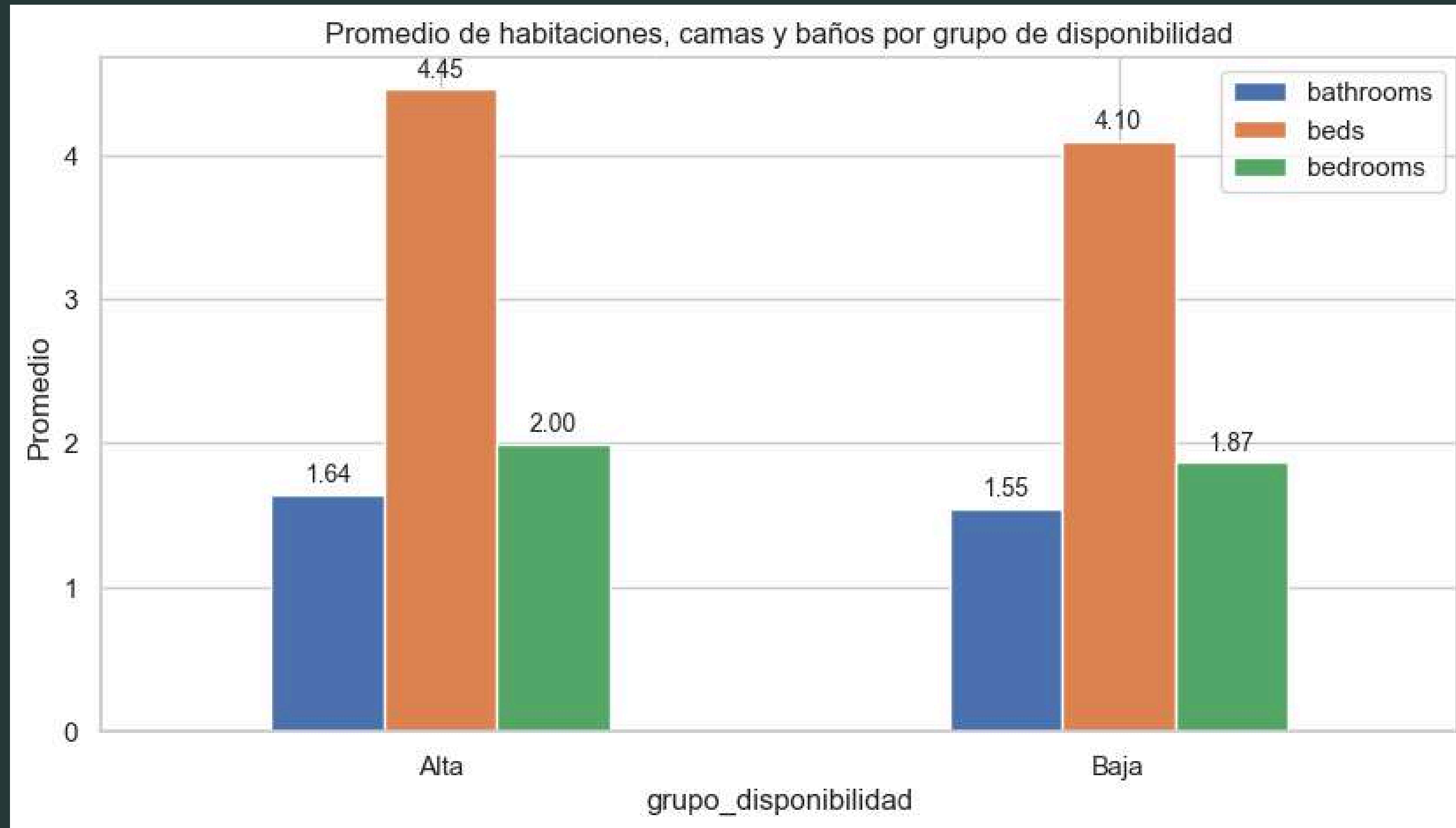
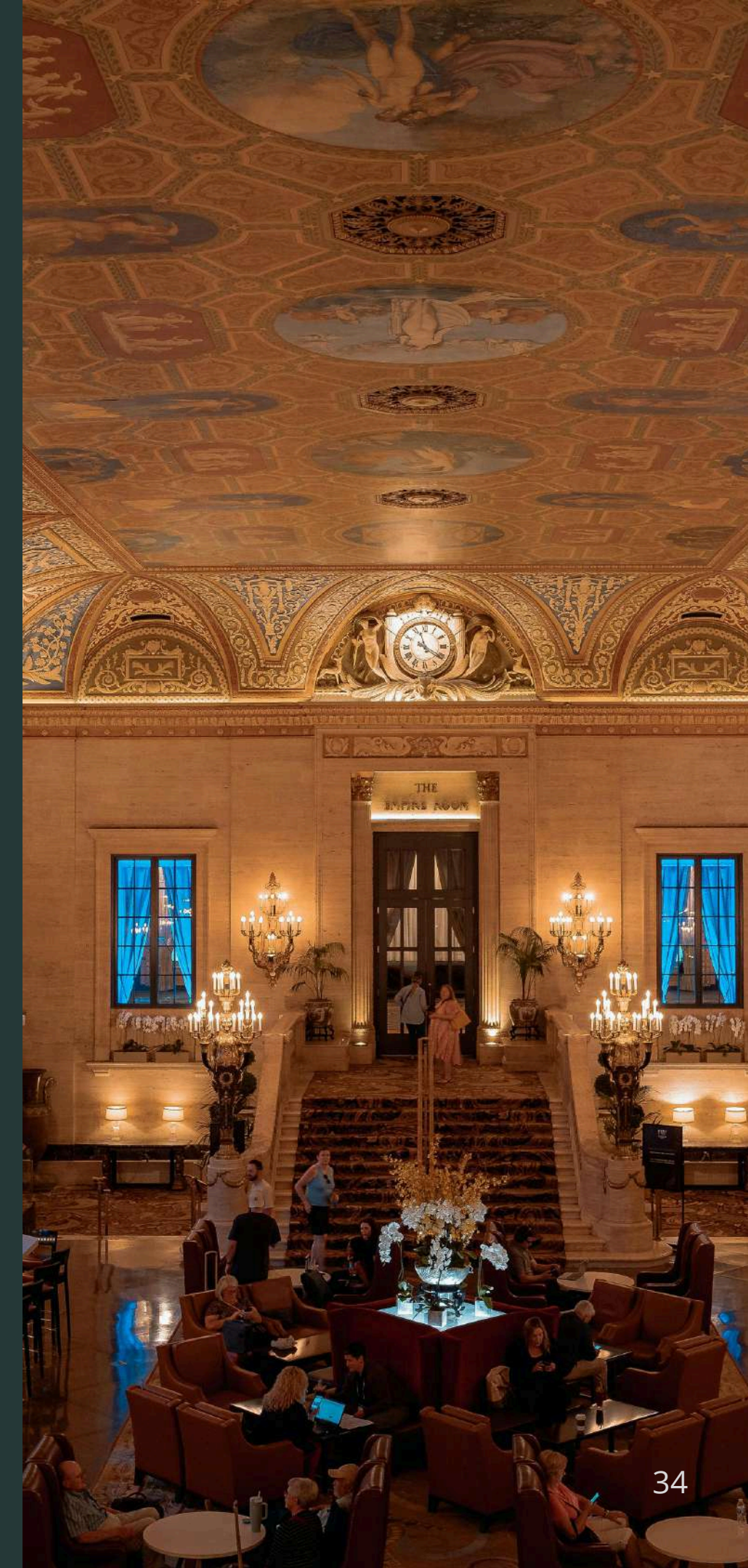


FIGURA 22. 17-03-2025. DATOS INTERNOS





DISTRIBUCIÓN CARACTERÍSTICAS POR GRADO DE DISPONIBILIDAD

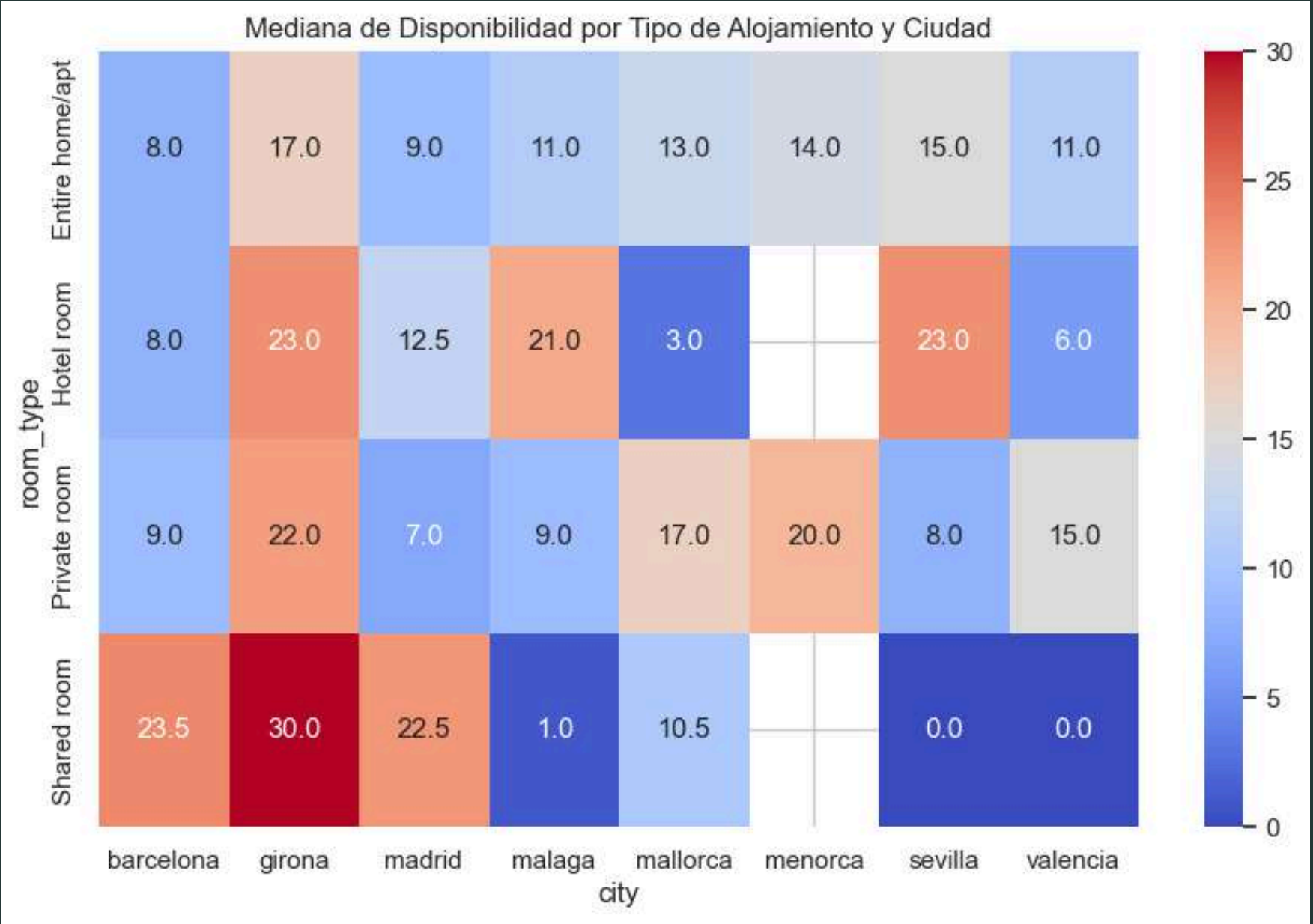


FIGURA 23. DISTRIBUCIÓN TIPO DE RESERVA 17-03-2025. DATOS INTERNOS

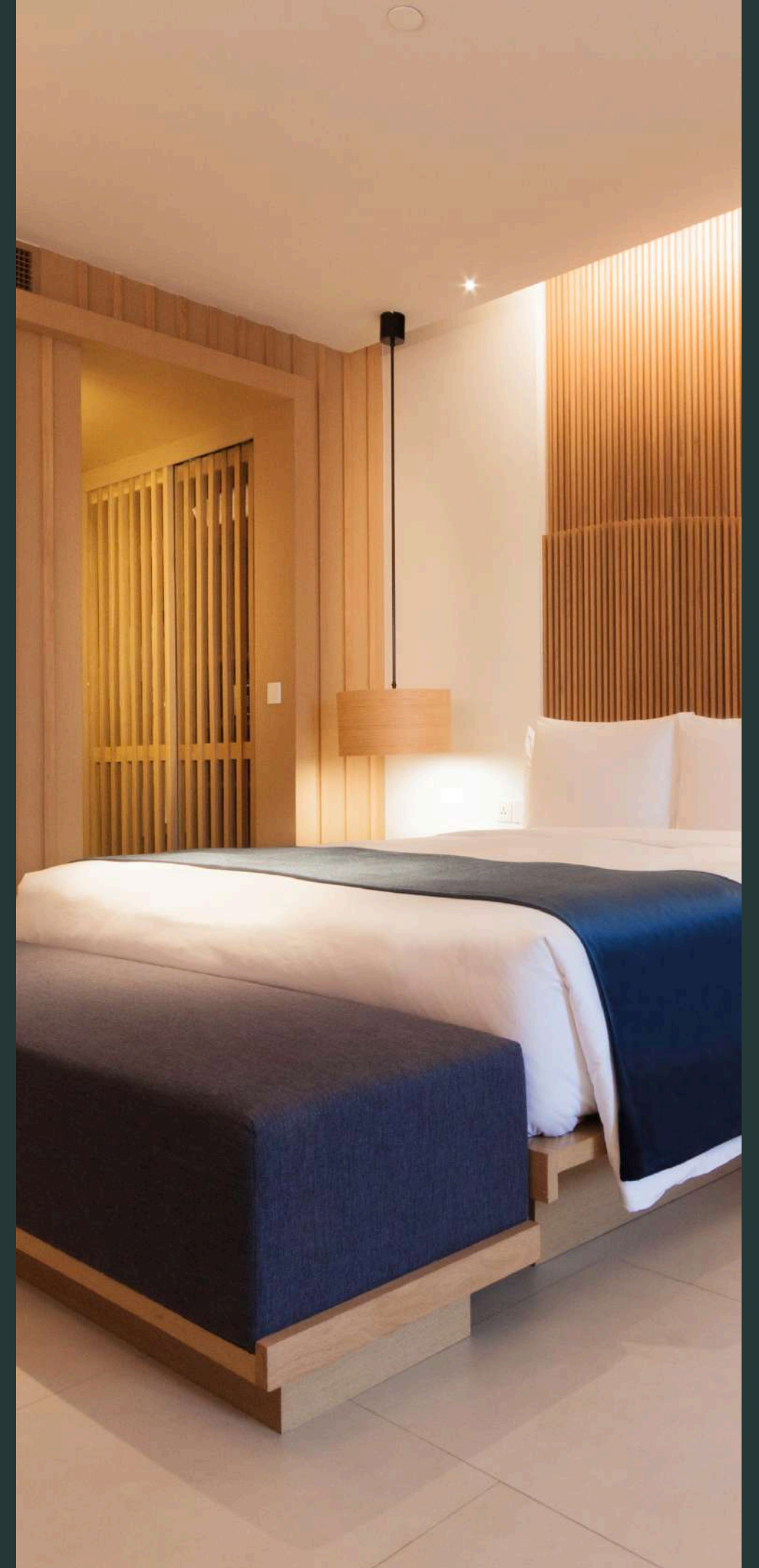
ANÁLISIS

Distribución asimétrica: La mayoría de las propiedades tienen pocas habitaciones, baños y camas, con valores extremos en la parte superior.

Outliers relevantes: Existen alojamientos con un número inusualmente alto de habitaciones, baños y camas, lo que sugiere propiedades premium o mal categorizadas.

Mayor disponibilidad con más espacio: En general, la disponibilidad media aumenta con el número de habitaciones, baños y camas, lo que indica que propiedades más grandes pueden tener menor demanda o más flexibilidad en reservas.

Diferencia por ciudad: Se observan algunas particularidades o diferencias en la demanda según las características de los alojamientos.



PROPUESTAS DE NEGOCIO



ESTRATEGIA PARA PROPIEDADES GRANDES:

Desarrollar incentivos o campañas específicas para atraer más reservas a alojamientos con muchas habitaciones y camas.



ESTRATEGIA PARA GIRONA:

Incentivar la reserva con antelación para poder prever mejor la demanda.



Experiencia del cliente

¿Existe relación entre el precio del alojamiento y la satisfacción general de los clientes?

¿Cómo varía esta relación en función de las diferentes ciudades donde se ubican los alojamientos?

SIMULACIÓN PROYECTO
IT ACADEMY

En en análisis de la experiencia del cliente se trabaja con una fracción del dataset, solo los registros con calificaciones de los clientes

REGISTROS TOTALES
DEL DATASET

9650

REGISTROS
CON CALIFICACIONES

7025

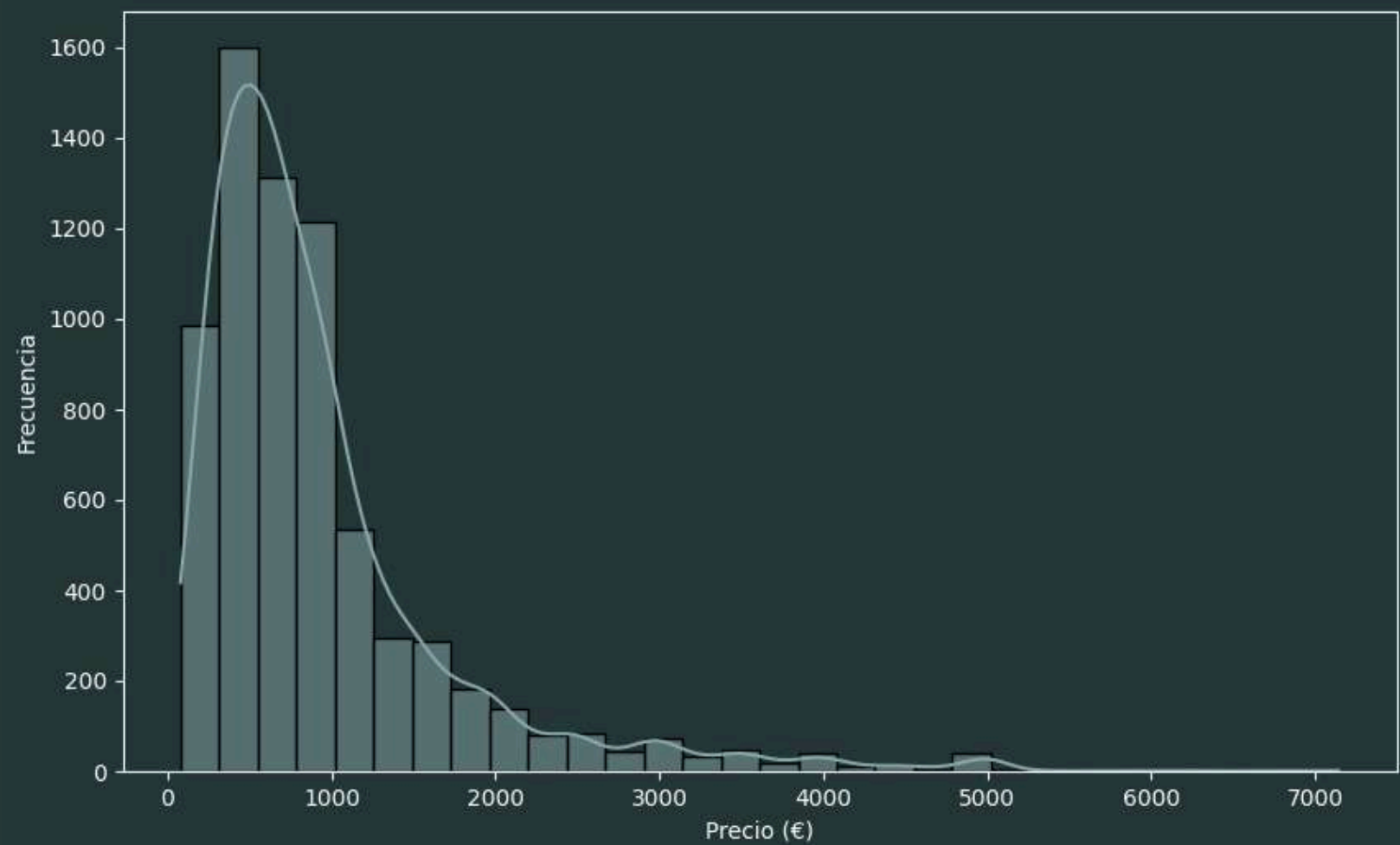
PORCENTAJE DEL DATASET
CON EL QUE SE TRABAJA

72.8%



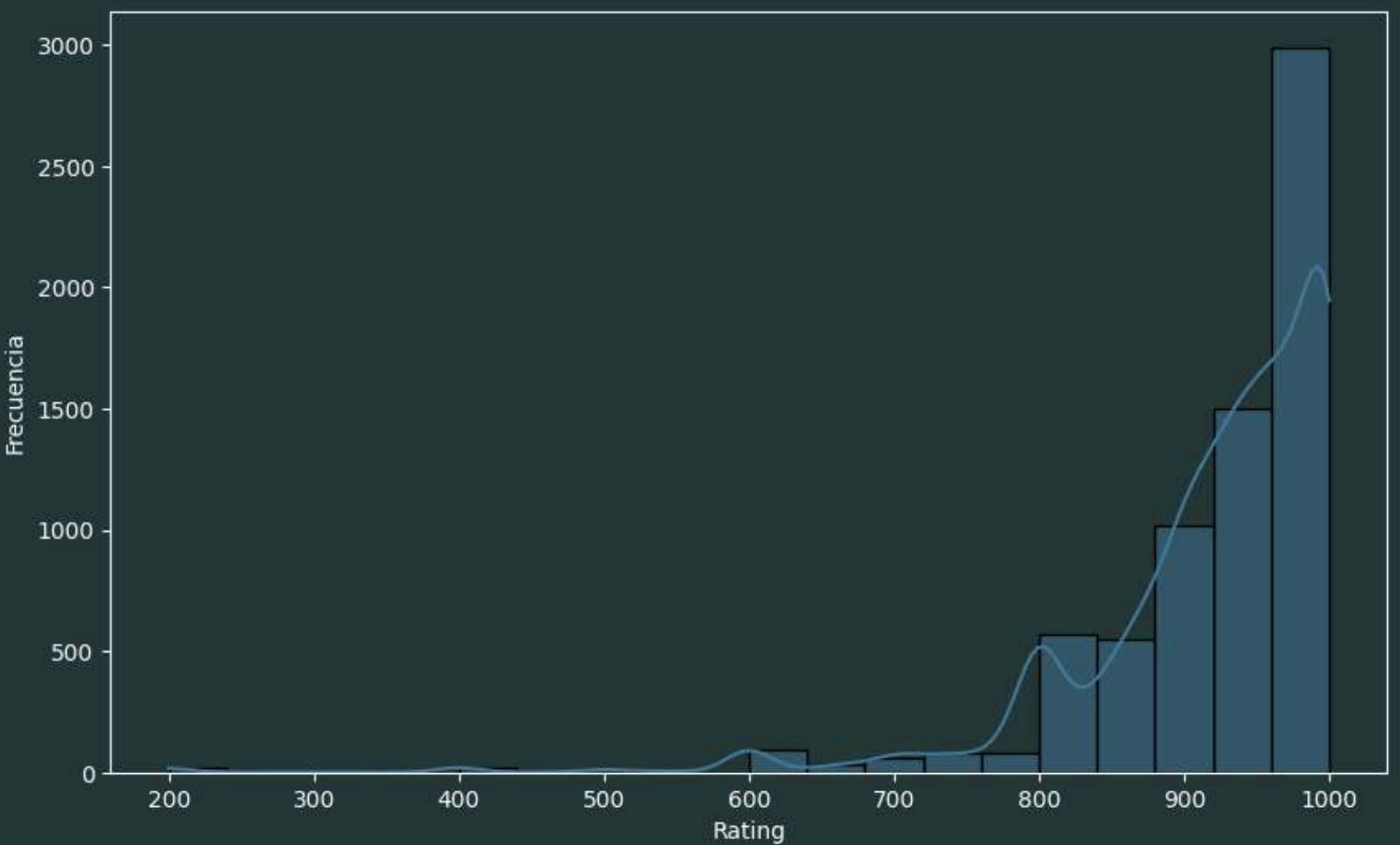
Distribución de los valores DE LAS VARIABLES ANALIZADAS

FIGURA 24 - DISTRIBUCIÓN DE PRECIO



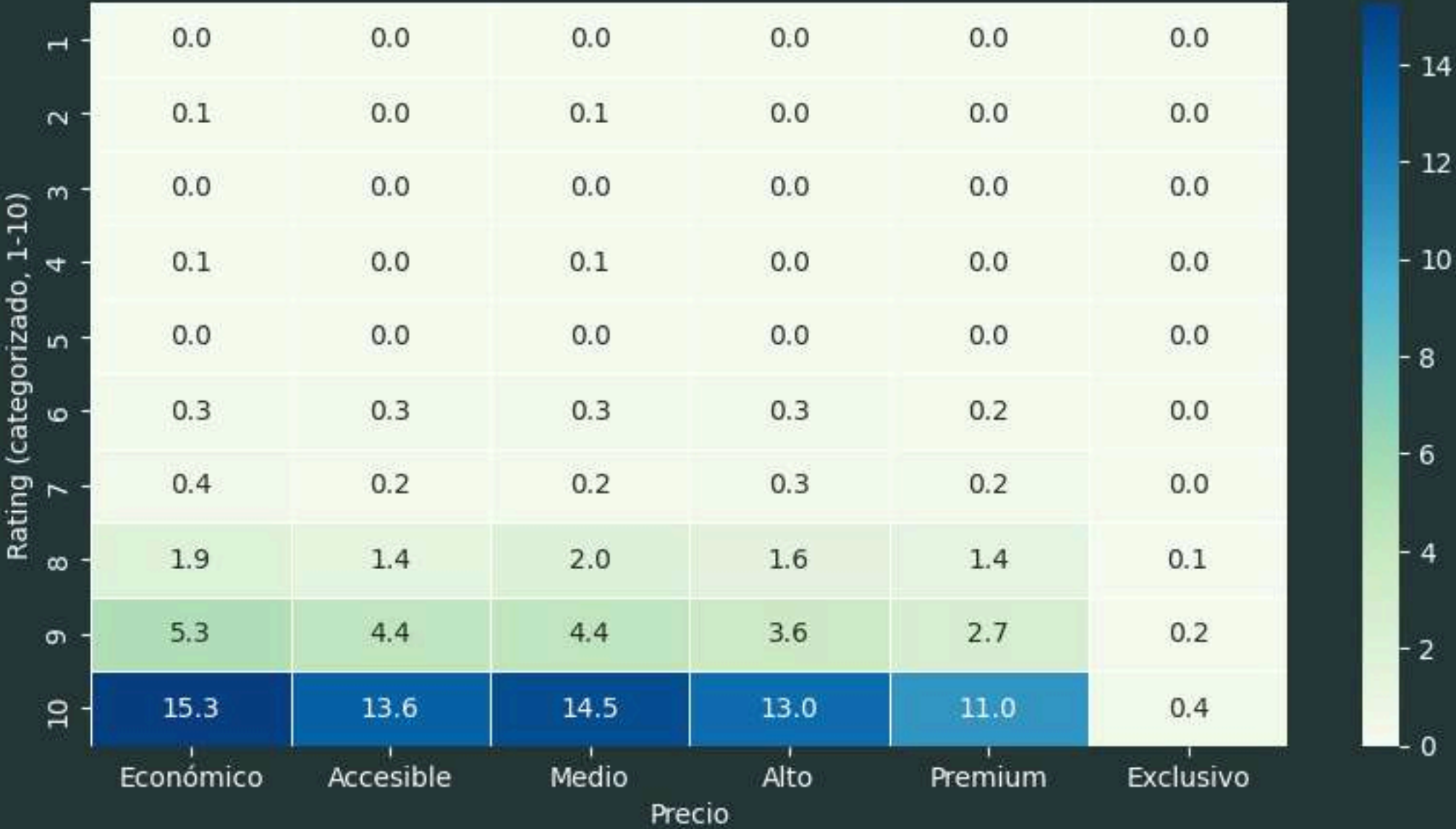
20-03-2025. FUENTE: DATOS INTERNOS

FIGURA 25 - DISTRIBUCIÓN DE RATING



20-03-2025. FUENTE: DATOS INTERNOS

FIGURA 26 -FRECUENCIA RATING-PRECIO (%)

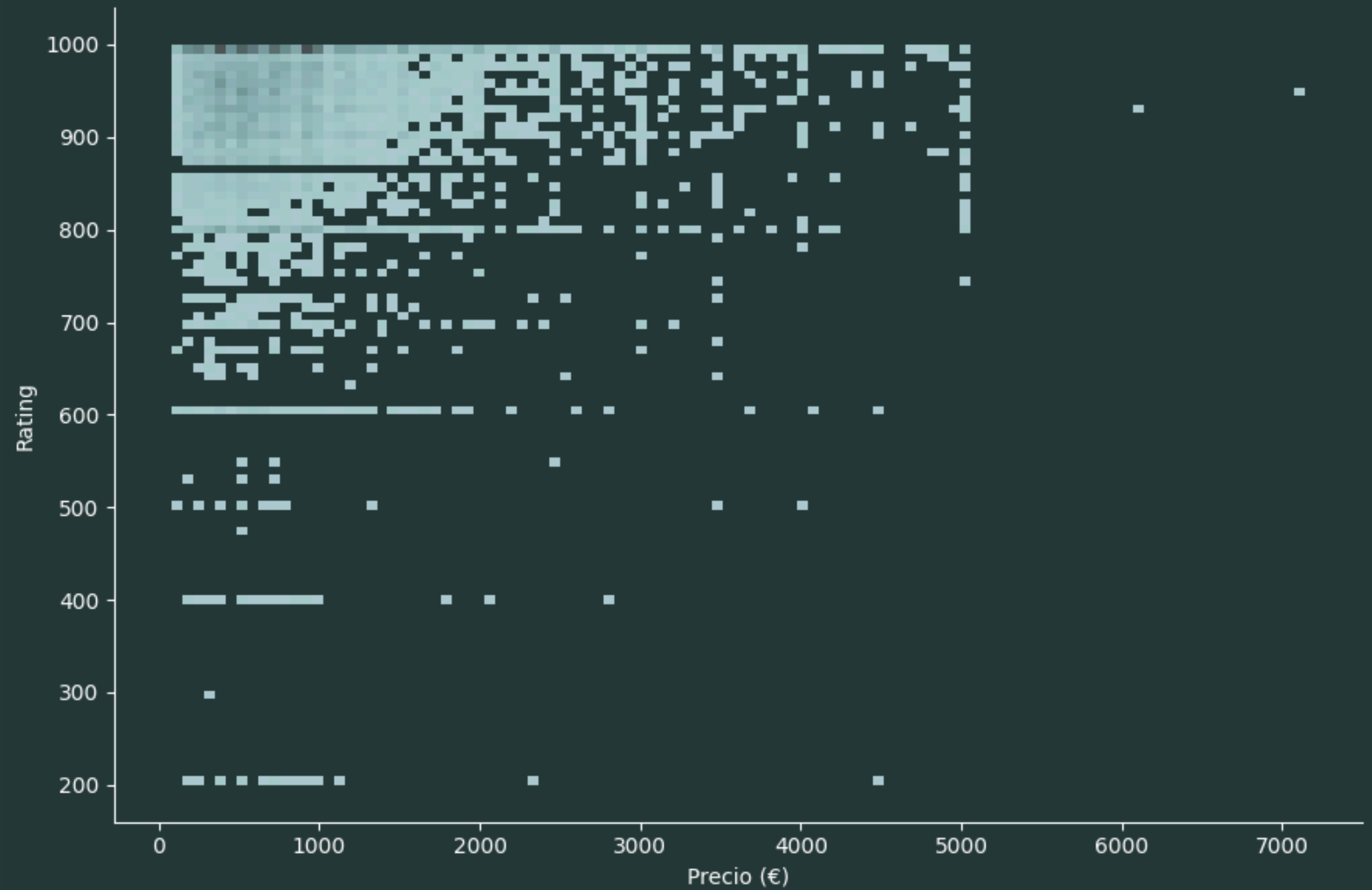


20-03-2025. FUENTE: DATOS INTERNOS

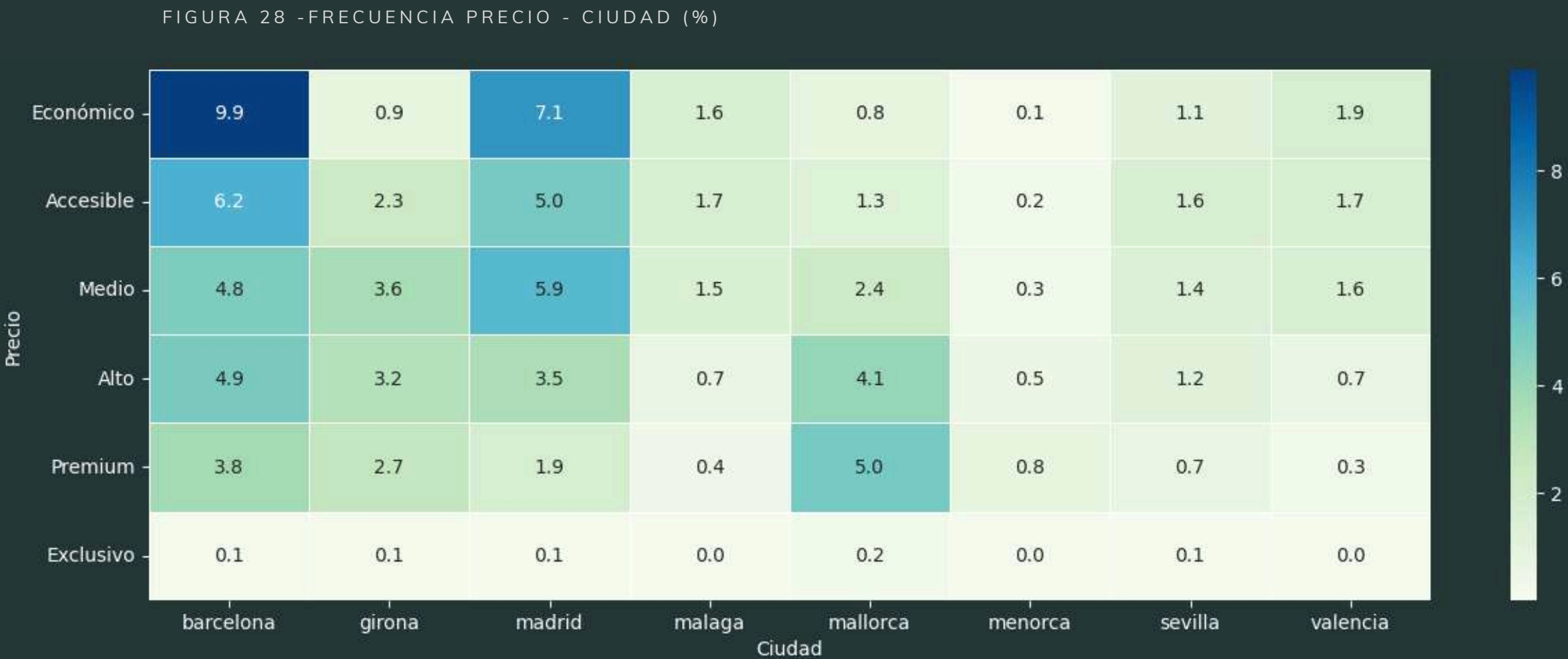
FIGURA 27 - RELACIÓN ENTRE RATING Y PRECIO

0.042

CORRELACIÓN POSITIVA
PERO MUY DÉBIL
ENTRE RATING Y PRECIO



Distribución DE PRECIO POR CIUDAD



20-03-2025. FUENTE: DATOS INTERNOS

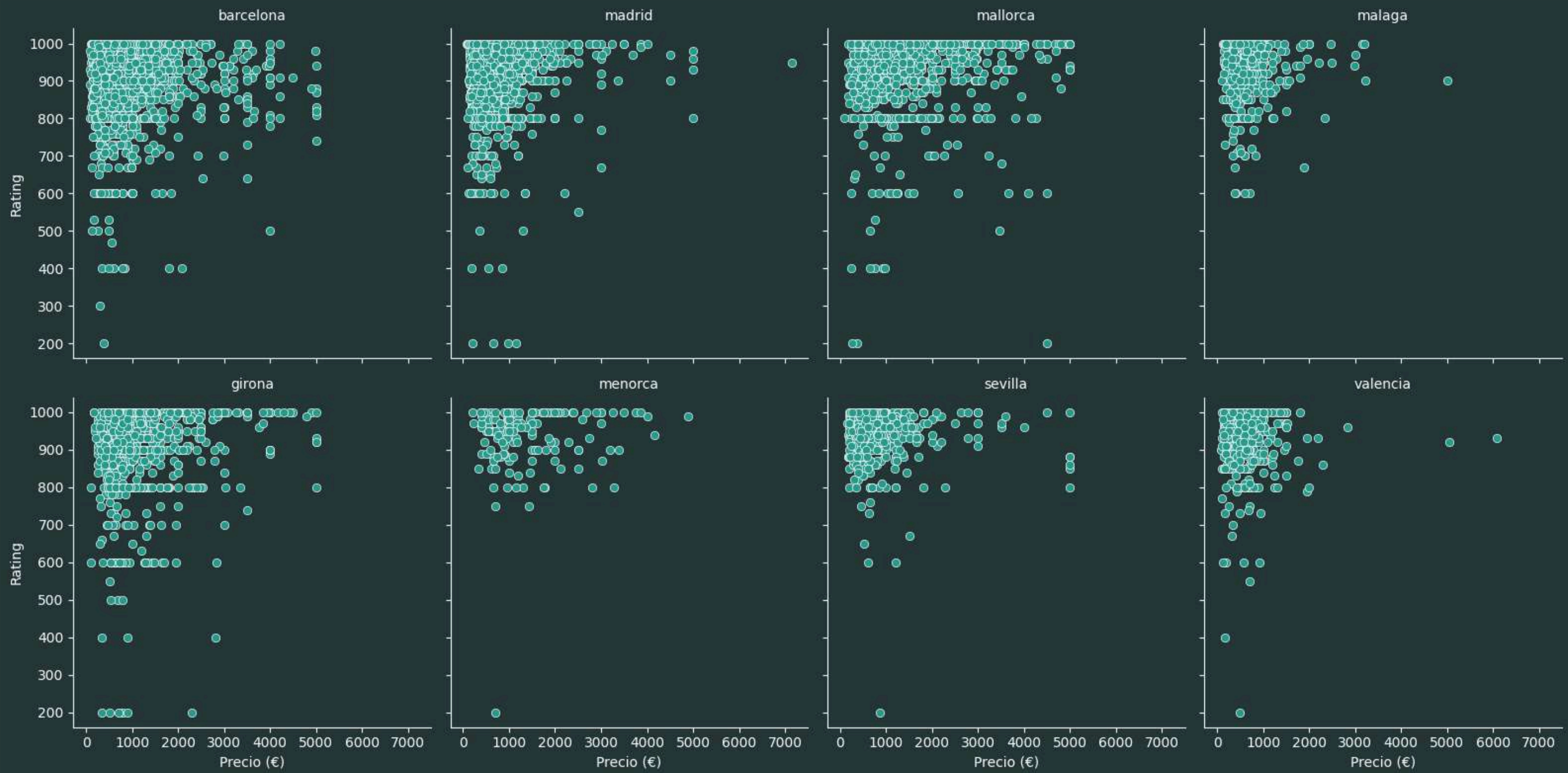
TABLA 1 -CORRELACIÓN PRECIO - CIUDAD

ciudad		
Barcelona	precio	-0.05
Girona	precio	0.11
Madrid	precio	0.06
Málaga	precio	0.10
Mallorca	precio	0.07
Menorca	precio	0.08
Sevilla	precio	0.01
Valencia	precio	0.05

BARCELONA ES LA ÚNICA CON
CORRELACIÓN NEGATIVA,
PERO MUY LEVE

GIRONA TIENE LA CORRELACIÓN MÁS ALTA,
PERO NO DEJA DE SER BAJA

FIGURA29 -RELACIÓN RATING-PRECIO POR CIUDAD



Propuestas de negocio



UNA EXPERIENCIA DE CALIDAD

Asegurar que los alojamientos con precios altos ofrezcan una experiencia de calidad para justificar el costo.



ALOJAMIENTOS ECONÓMICOS

La mayoría de los alojamientos (sobre todo en ciudades grandes) se encuentran en este rango de precio. Mejorar sus servicios adicionales y las características como limpieza y precisión de descripción elevaría nuestras métricas de satisfacción.

MUCHAS GRACIAS

SIMULACIÓN PROYECTO
IT ACADEMY

