



# NEW YORK CITY

¿Cual localidad sería mejor para emprender en esta plataforma?

José Morillo

***CODER HOUSE***



# INDICE

- 1. Motivación & Audiencia.**
- 2. Metadata.**
- 3. Análisis Exploratorio.**
- 4. Preguntas de interés.**
- 5. Insights & Recomendaciones.**

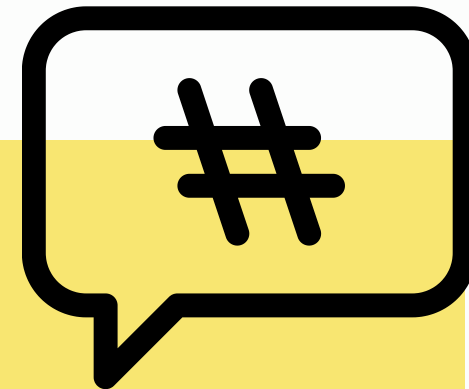
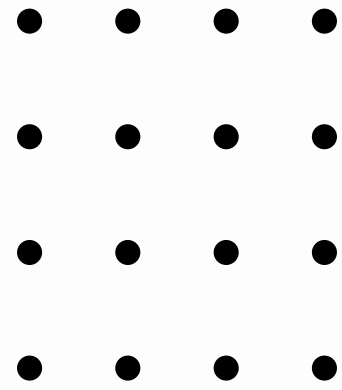
# Motivación & Audiencia

Se dice que una de las capitales del mundo es la ciudad de **Nueva York**, donde grandes emprendimientos han llegado a la cima de sus éxitos. **Airbnb** es una de las apps que más se escucha a nivel mundial, usualmente utilizada para encontrar alojamientos cuando de turismo se trata y no esta demás decir que Nueva York es una de las ciudades más visitadas a nivel mundial todos los años, sin importar la temporada.

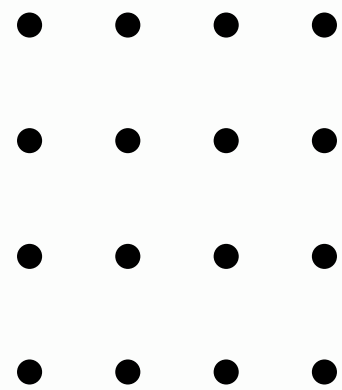
Cuando iniciamos un negocio inmobiliario uno de los procesos principales para determinar nuestro modelo de negocio es el **análisis de los datos**, con el objetivo de encontrar datos como: la localización ideal para la construcción o compra de un inmueble, la ubicación, tipos de alquileres, disponibilidad y precios.

En esta oportunidad analizaremos un dataset que contiene datos y variables de interes. El cual nos permitirá determinar de manera objetiva qué tipos de alojamientos tienen mayor oferta en el mercado segun su ubicación entre otras variables, que nos dará mejor visibilidad para la toma de una acertada **desición** respecto a optar por la **inversión adecuada**.





# Metadata



## LOCALIDADES DE OLOJAMIENTO

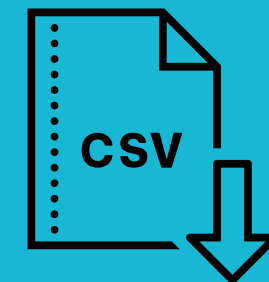
- MANHATTAN
- BROOKLYN
- QUEENS
- BRONX
- STATE ISLAND

*New York City*



## TIPOS DE OLOJAMIENTO

- Alojamiento Entero
- Habitación Privada
- Habitación Compartida
- Habitación de Hotel



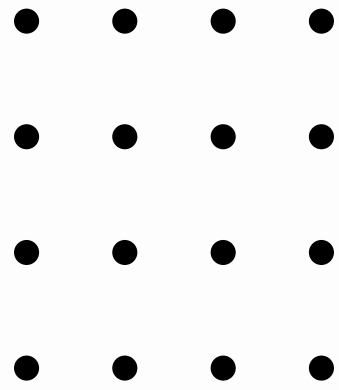
Tamaño  
Dataset: 2456  
interacciones  
x 18 variables

Precio promedio

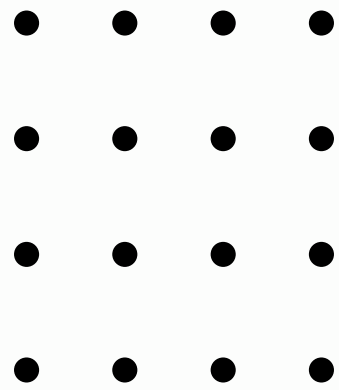
195 **USD**

6.5 K USD

21 USD



# Análisis Exploratorio



# Preguntas de interés.

En pro de encontrar la localización ideal en base a las variables obtenidas, surgen preguntas respecto a cada una de ellas y su relación con el precio, como por ejemplo:

- **¿Qué tipo de alojamientos tienen mayor oferta?**
- **¿Cuales localidades tienen mayor oferta?**
- **¿Que variables tienen relación con el precio?**
- **¿Varía el rango de precios según cada barrio?**



# ¿Qué tipo de alojamientos tienen mayor oferta?

Según los datos provistos podemos observar que existen varios tipos de alquileres, considerados modelos de negocios:

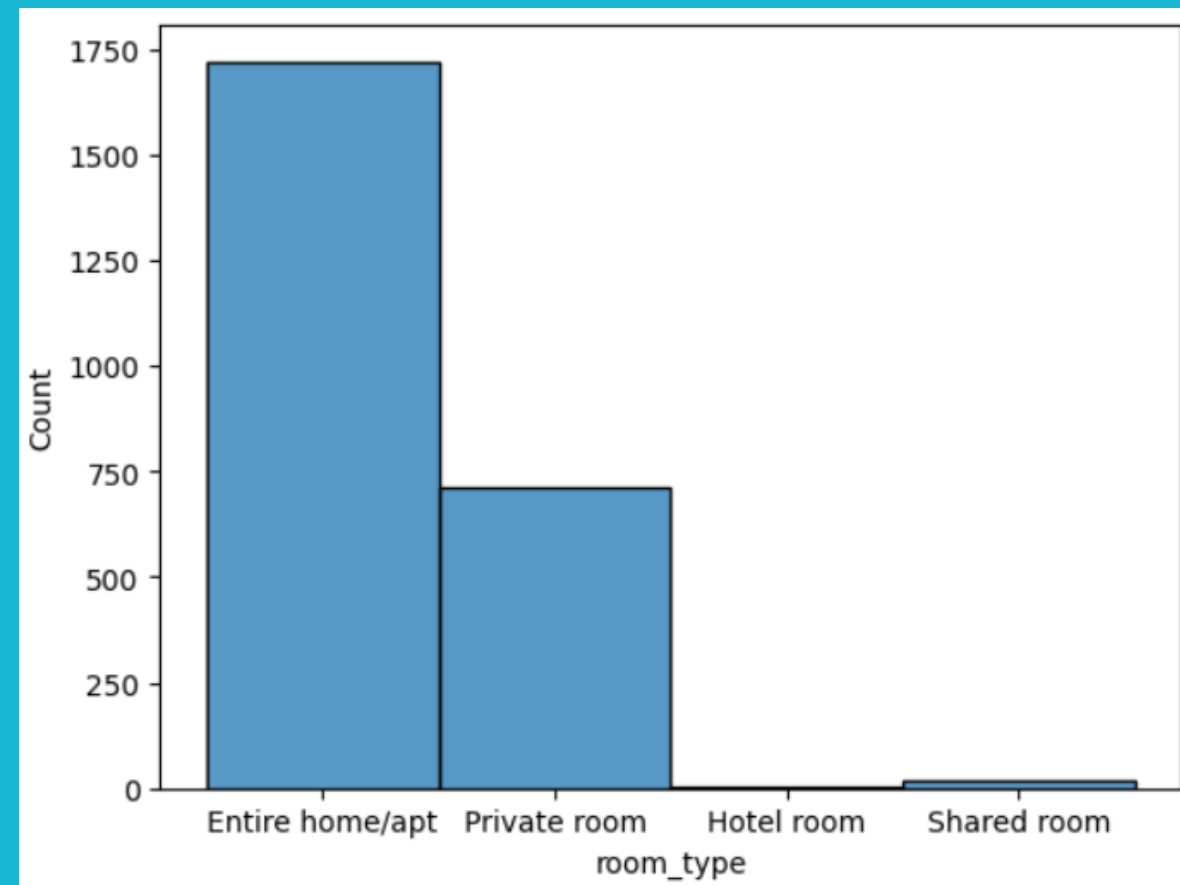
**Entire home/apt:** Alquiler de propiedad completa sea dpto o casa.

**Hotel room:** Habitaciones de hoteles.

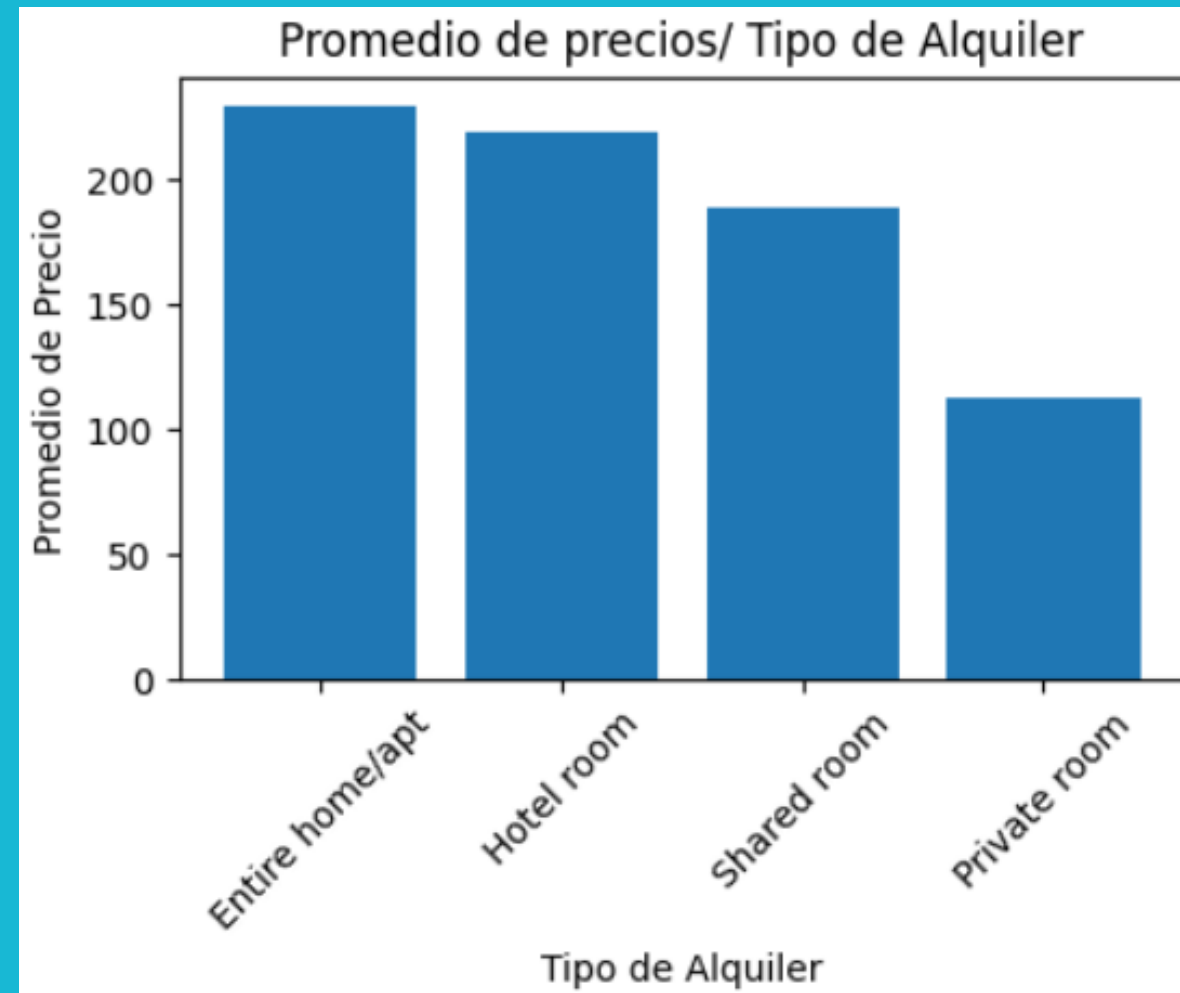
**Shared room:** Habitaciones compartidas.

**Private room:** Habitaciones privadas.

Podemos notar que los alojamientos con mayor oferta corresponden a alojamientos completos y habitaciones privadas.



**Entire home/apt:** 1720  
**Private room:** 711  
**Shared room:** 20  
**Hotel room:** 5



**Precios promedios sin importar su localidad:**

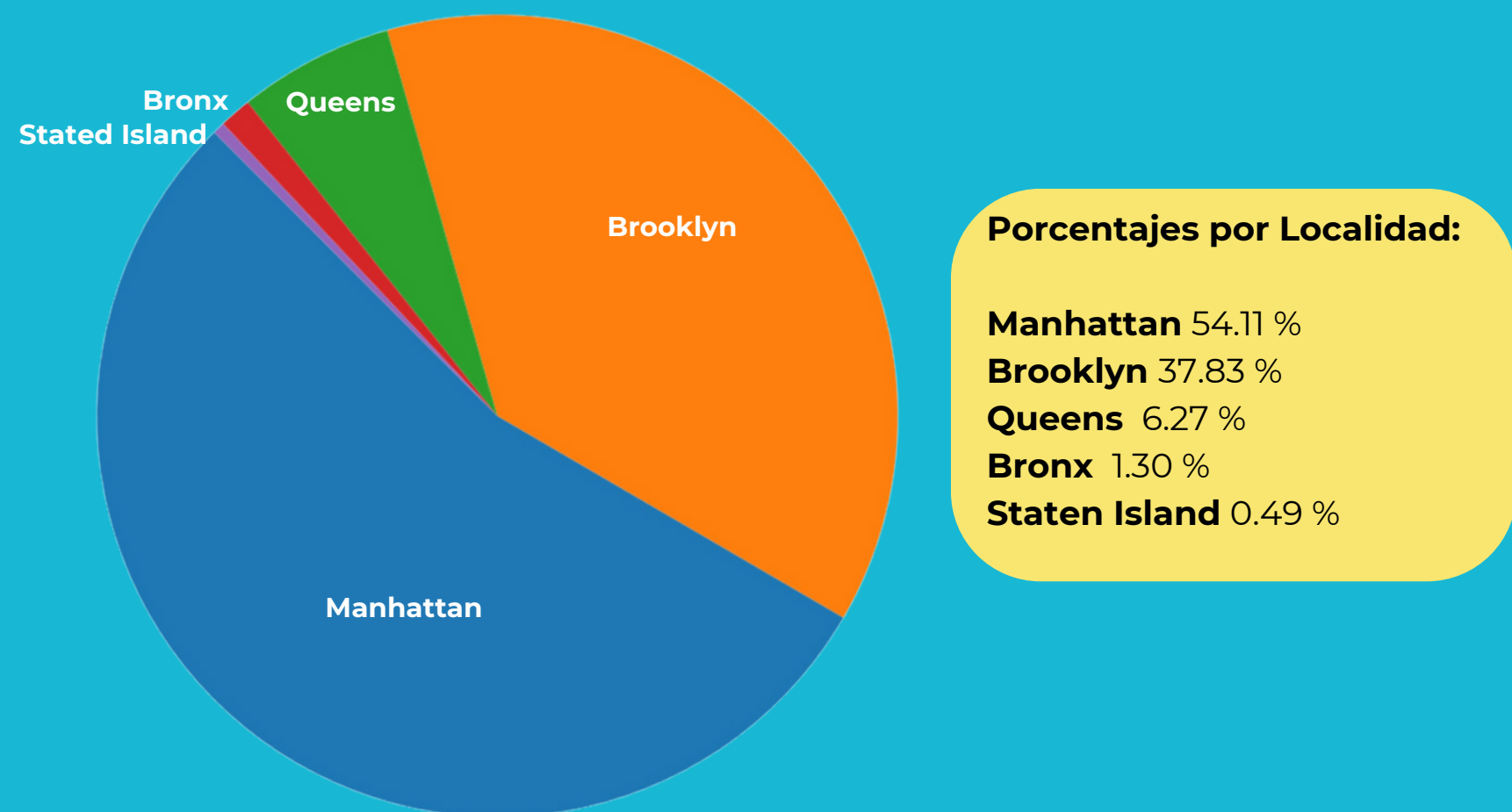
**Entire home/apt:** 229.88 \$

**Hotel room:** 219.00 \$

**Shared room:** 188.60 \$

**Private room:** 112.08 \$

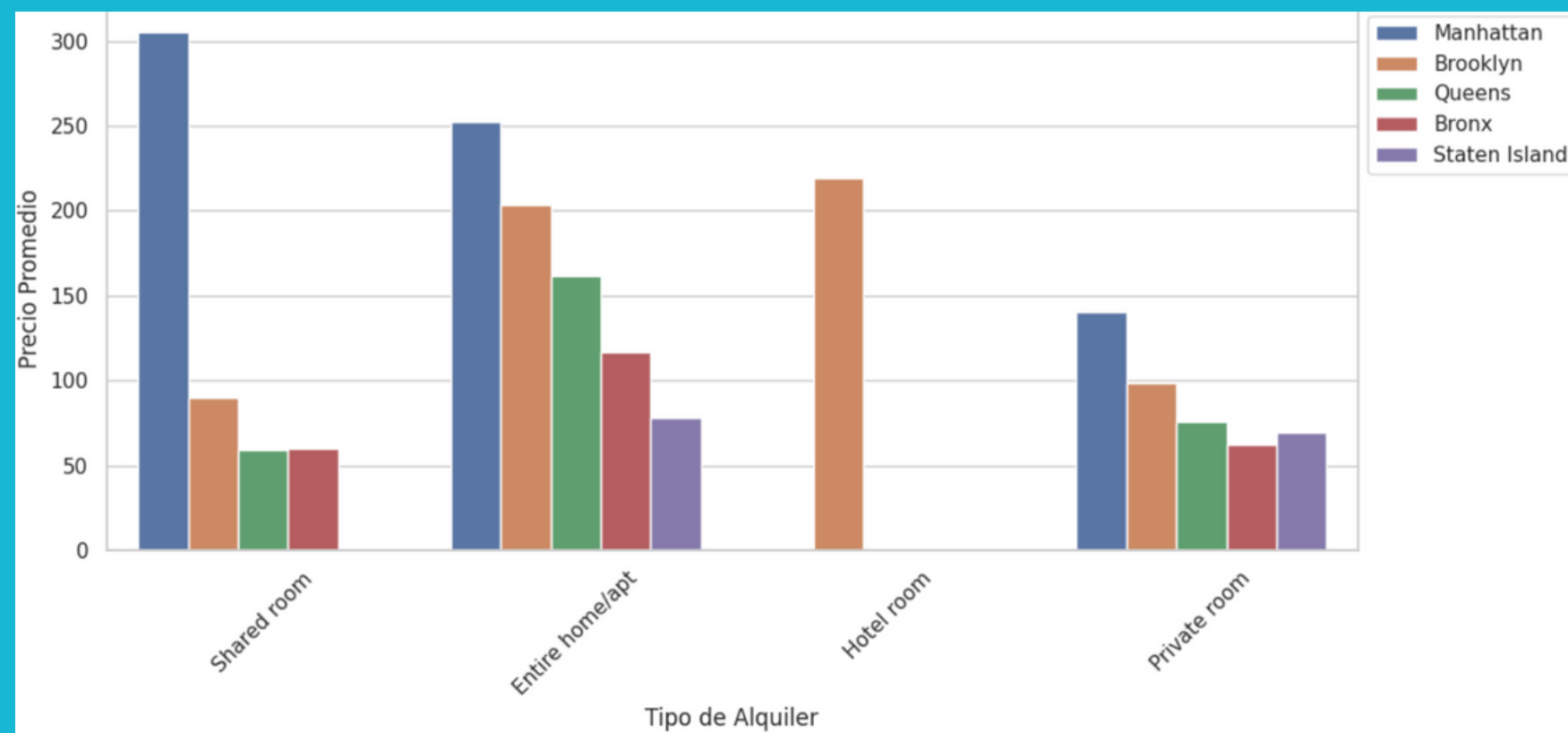
## BARRIOS CON MAYOR OFERTA



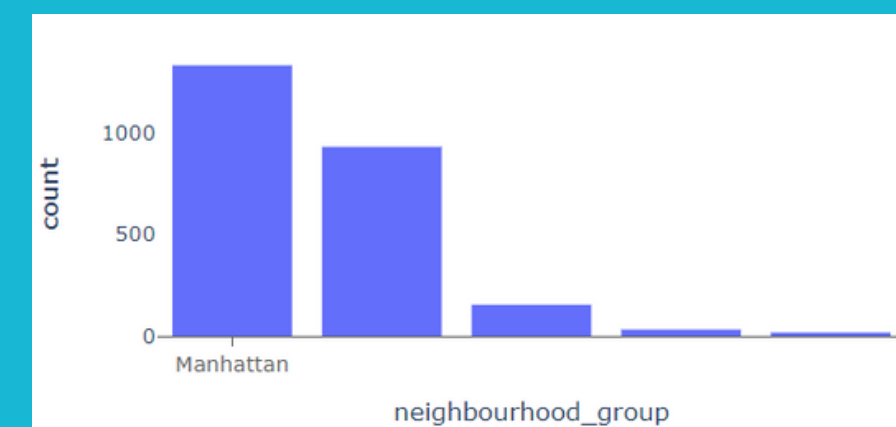
# ¿Cuales localidades tienen mayor oferta?

Luego de conocer los precios promedios según el tipo de alquiler, es necesario conocer cuales localidades tienen mayor oferta dichos alquileres, lo que nos permite saber las ubicaciones donde mayor probabilidad de busquedas o interés de alquiler hay. Encontrando que ,tanto en **Manhattan** como **Brooklyn** tienen la mayor cantidad de oferta de alquileres, indiferentemente de su tipo. Siendo los alojamientos con **mayor oferta** los de tipo **Entero y Habitación Privada**.

## PROMEDIO DE PRECIOS / TIPO DE ALOJAMIENTO - SEGÚN LOCALIDAD



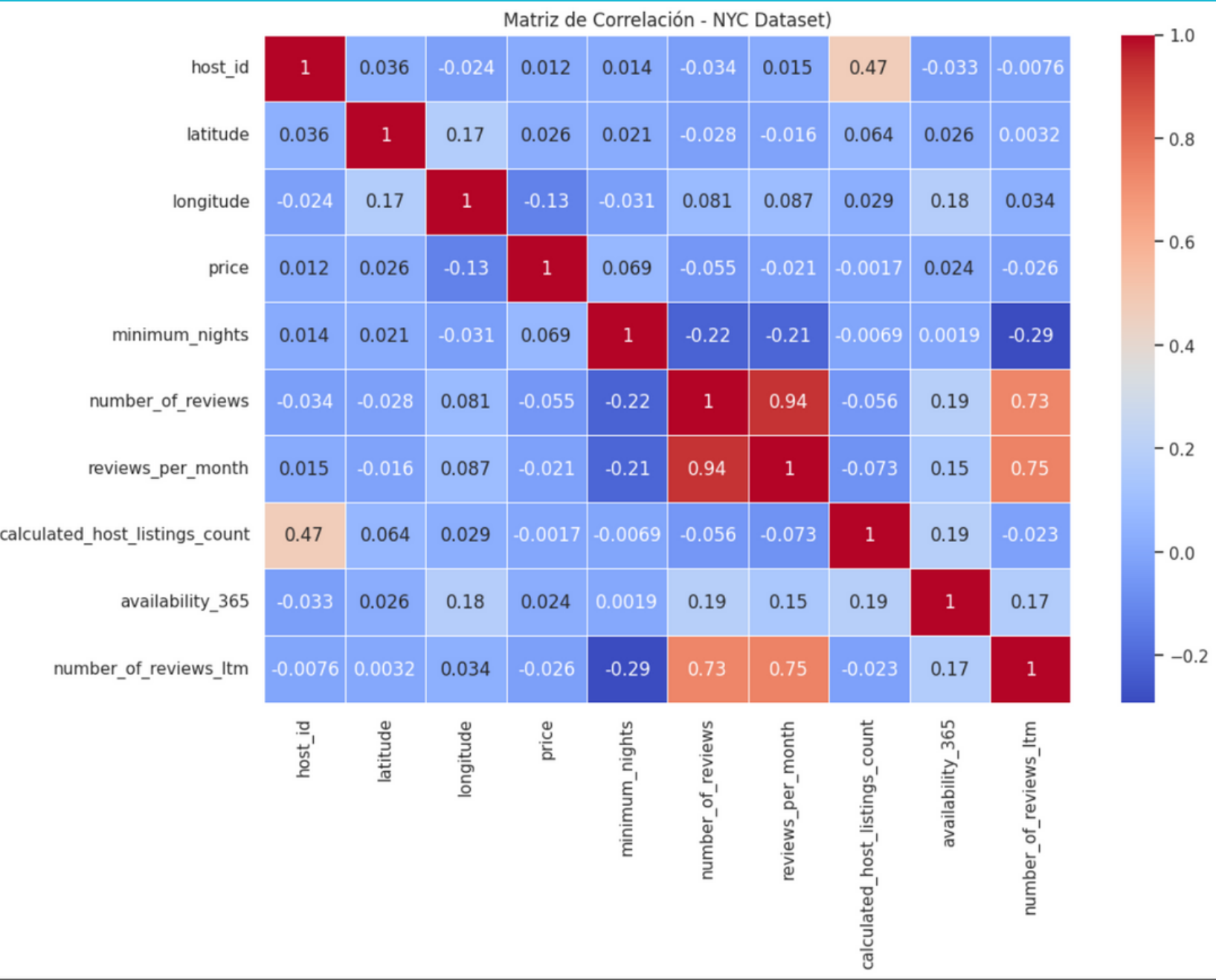
## DISTRIBUCIÓN DE LOJAMIENTOS / LOCALIDAD



### Cantidad de oferta:

**Manhattan: 1329**  
**Brooklyn: 929**  
**Queens: 154**  
**Bronx: 32**  
**Staten Island: 12**



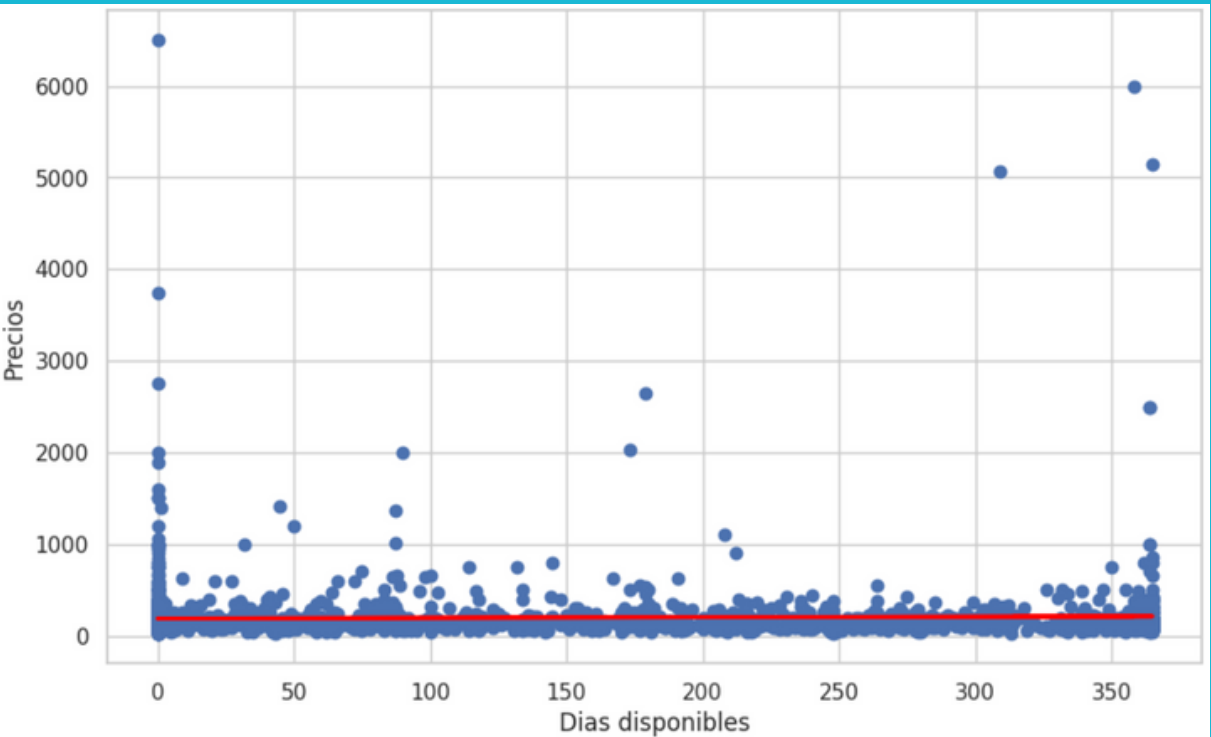


# ¿Que variables tienen relación con el precio?

Sabemos el precio es una de las variables mas importantes del análisis, ya que en conjunto con otros datos futuros de inversión y costos generales, nos permitirán determinar la rentabilidad del negocio según la desición de invertir en la localidad y barrio ideal.

Es por eso que una de las principales variables que mayor relación tiene con el precioes la localidad, donde **Manhattan y Brooklyn** tienen mayor oferta y mayores precios por alojamiento, específicamente los de tipo **Entero y Habitación privada, como ya vimos anteriormente.**

Sin embargo, ¿que otra variable tiene relacion?, **¿tendrá relación los días disponibles al año y el precio?**



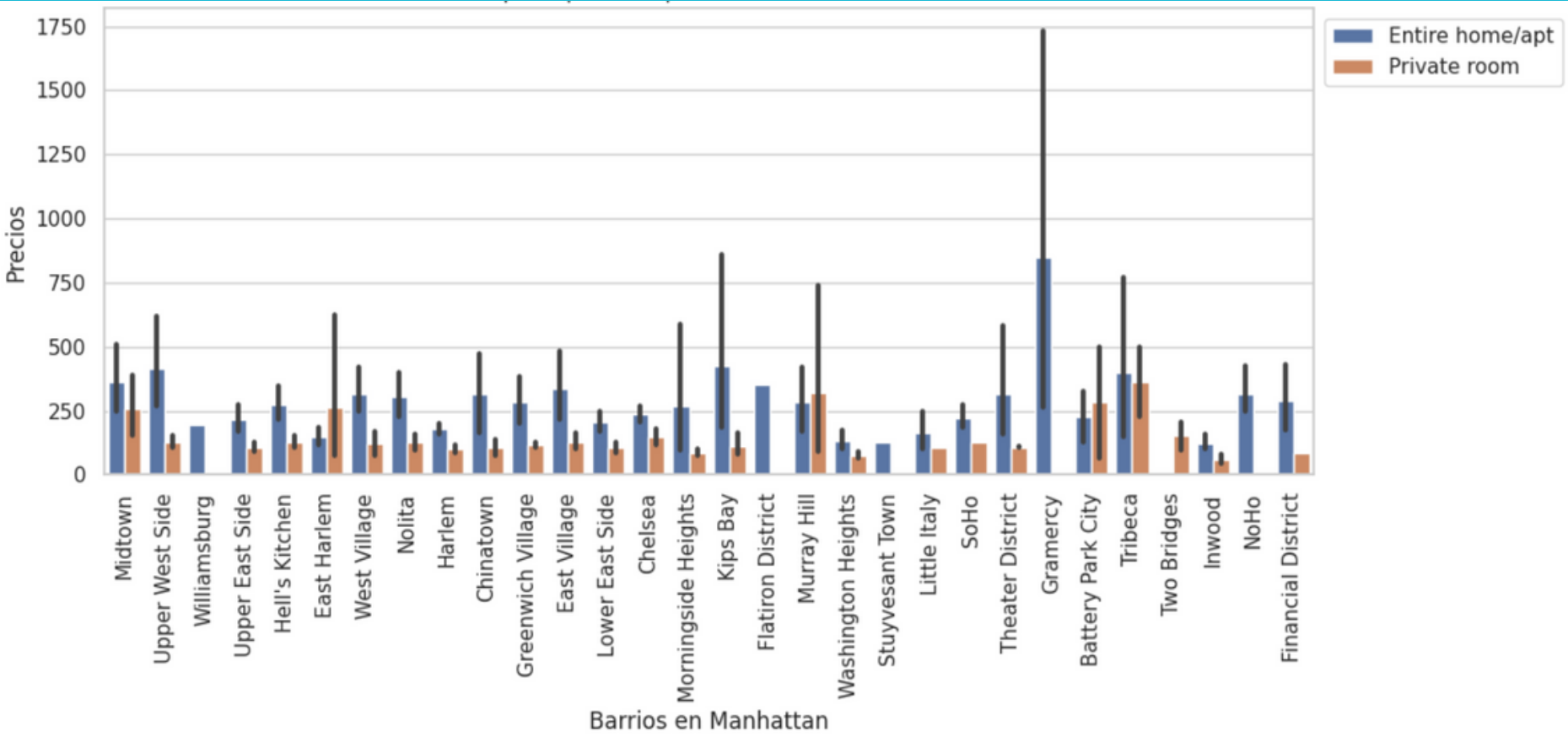
Variación del precio en función a días disponibles al año.

No hay una relación que señale variabilidad del precio conforme los alquileres dispongan de mayor disponibilidad. Por lo que dicha relación no impactaría en la toma de desiciones.

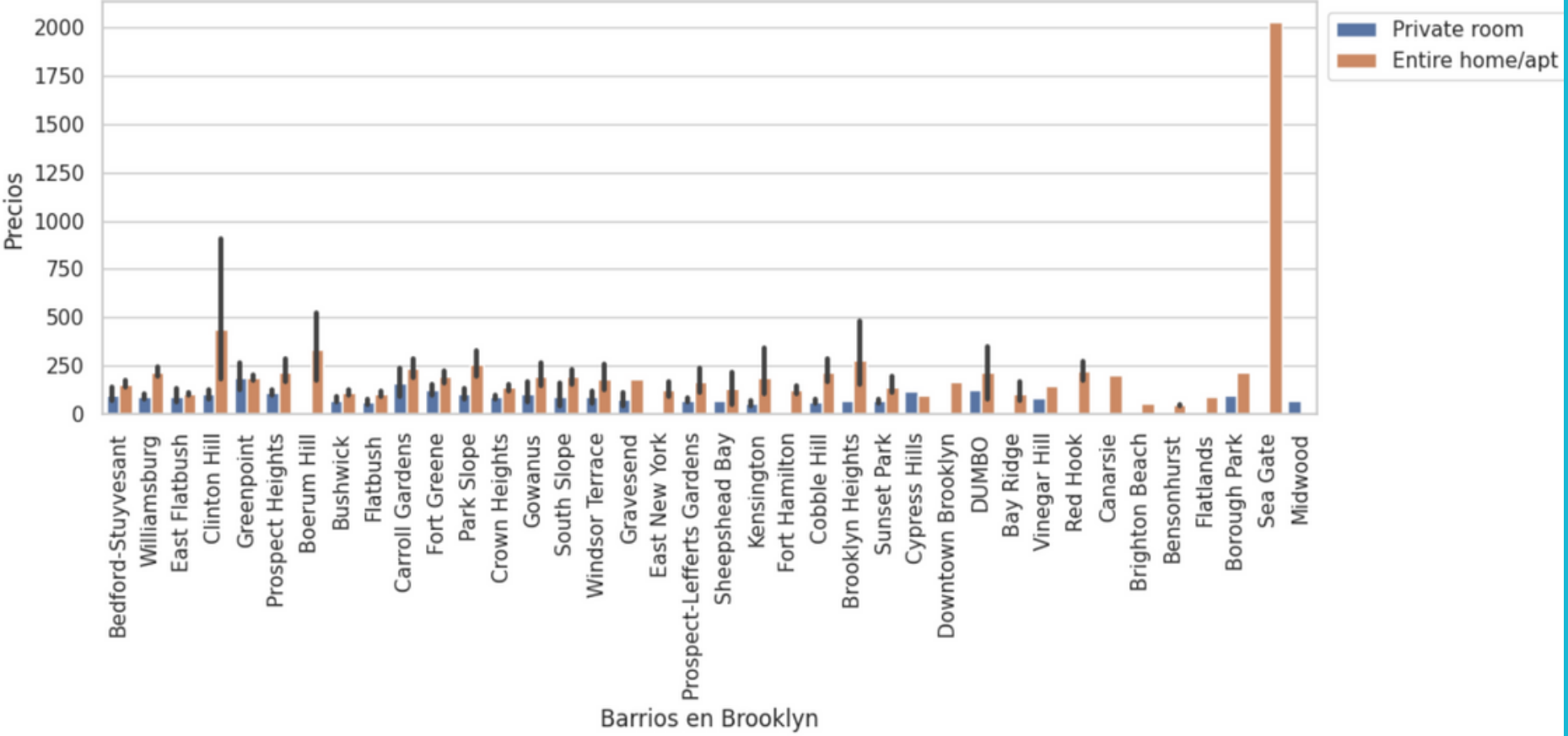
Según la matriz de correlación la mayor relación entre variables corresponden a los **reviews y cantidades**, no obstante, esta relación no incide sobre el precio ya que tiene correlacion negativa.



BARRIOS EN MANHATTAN



BARRIOS EN BROOKLYN



# ¿Varía el rango de precios según cada barrio?

Ya hemos determinado que las localidades de **Manhattan y Brooklyn** son aquellas con mayor oferta para los tipos de **alojamiento entero y habitación privada**, ahora es necesario conocer el rango de precios segun cada **barrio** para estas localidades seleccionadas.

El rango de precios entre barrios de Brooklyn se concentran entre 100-250 usd, mientras que en Manhattan presenta mayor variacion de precios en alojamientos de tipo Entero.

¿Cuales son los barrios con mas oferta en ambas localidades?

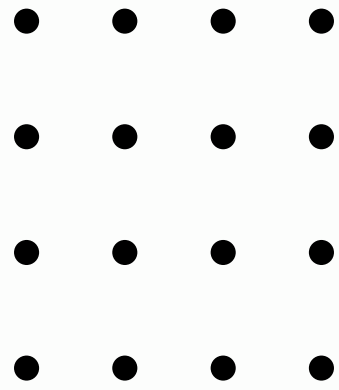
Dentro de la localidad de Manhattan & Brooklyn los barrios con mayor oferta de alquiler igual o por encima de 50 ofertas son:

**BROOKLYN**

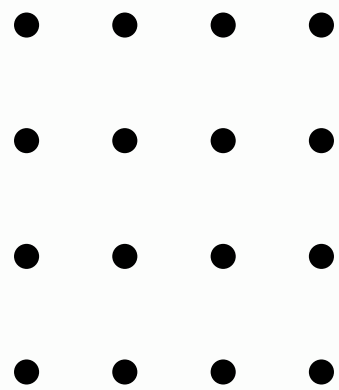
- Williamsburg:** 185 Ofertas
- Bedford-Stuyvesant:** 155 Ofertas
- Greenpoint:** 80 Ofertas
- Crown Heights:** 68 Ofertas
- Bushwick:** 50 Ofertas

**MANHATTAN**

- Harlem:** 157 Ofertas
- Upper West Side:** 103 Ofertas
- East Village:** 97 Ofertas
- Upper East Side:** 82 Ofertas
- Chelsea:** 55 Ofertas
- Hell's Kitchen:** 54 Ofertas
- East Harlem:** 50 Ofertas



# Insights & Recomendaciones



# Insights

- Entre todas las localidades observadas en la ciudad de New York, Manhattan y Brooklyn son los que mayor variedad de alojamientos hay.
- Los alojamientos de tipo Entero y Habitación privada son los que mayor oferta en estas localidades.
- Más allá de encontrar la relación entre el precio y la localidd en función a la cantidad de ofertas, no se encontraron otras relaciones en función del precio.
- La mayor variación del precio por barrio se vio en Manhattan, donde el precio variaba para alojamientos de tipo Entero.

# Recomendaciones

- Sí bien el análisis contiene datos de ofertas en la plataforma, se puede complementar con datos turísticos de la ciudad, que permitan ajustar coordenadas específicas e ideales para optar por una mejor locación.
- Siendo los alojamientos de tipo Entero y Habitación privada los de mayor interés de inversión, es posible comprar propiedades y remodelar en función a ofrecer alojamientos de este tipo, abriendo la posibilidad de diverificar la unidad de negocio.
- Se recomienda enlistar alojamientos en esta plataforma que no se posicionen como outliers según el barrio donde se adquiera la propiedad, con el objetivo de participar dentro del rango de competencia.



# Recomendaciones para el modelo ML

En pro de tener mejores resultados en las métricas para el modelo de Machine Learning y obtener mejores resultados predictivos, es menester agregar datos de interés relacionados a las unidades listadas en el dataset de AirBnb. Una de las alternativas es la obtención de datos de la plataforma de manera paga, al igual que la version comercial paga de Google Maps, que mediante el aporte de datos de zonas comerciales de interés cercanas a las áreas de los alquileres, podrían aportar al modelo mayor detalle en atributos para determinar con mejor objetividad y acertividad los precios de manera predictiva.

