

BOSTON AIRBNB



Analise de investimentos em
imóveis do airbnb na cidade de
BOSTON

Objetivo da análise :

Apresentar uma análise de dados que destaca os imóveis com os melhores desempenhos e retornos financeiros, na região de Boston, Massachusetts, nos Estados Unidos.



Dados utilizados para a análise:

Análise feita com base em três arquivos:

- Calendar.csv : Contém dados, datas, preços e id de identificação(2016 a 2017).
- Listings.csv : Conta com conjuntos de dados de informações das propriedades, ID, nome anúncio, localização, preço, quantidade quartos, avaliações e etc.
- Reviews.csv : Possui dados referentes as revisões dos usuários para com as propriedades do airbnb.

Boston Background



Turismo:

- Freedom Trail
- Charles River Esplanade
- Fenway Park
- Museum of Fine Arts
- Boston Common
- Boston Tea Party Ships and Museums
- The New England Holocaust Memorial
- Harvard University
- Boston Public Garden
- Nacional Teams
 - New England Patriots(Futebol americano)
 - Boston Bruins(Hóquei)
 - Boston Celtics(Basquete)
 - Boston Red Sox(beisebol)

Economia:

A economia de Boston é baseada em diversos fatores, alguns como, setores financeiros, setores industriais, educação, turismo e alta tecnologia.

Curiosidades:

Além de ser uma das cidades mais antigas Dos Estados Unidos, Boston foi fundada em 1630 e possui uma população de 654 776 (2021).

A cidade as vezes chamada de “cidade dos bairros”, complementa seu território com 23 bairros, além de ser conhecida por pontos turísticos muito famosos e históricos, também possui vasta gastronomia, muitos comércios e um nível de educação de alta qualidade.





BOSTON AIRBNB OVERVIEW :

3585

- Número de listagens únicas de propriedades no Airbnb.

➤ Listadas por 2181 Hosts diferentes.

Tipos de propriedades analisadas :

- Entire home/apartment
- Private room
- Shared room

\$173,93

- Preço médio por noite, incluindo todo tipo de propriedade.

30 Bairros

- Número total de bairros listados na região de Boston.

TOP 7

Bairros com mais propriedades em Boston

1

364

Allston-Brighton

2

314

Jamaica Plain

3

298

South End

4

291

Back Bay

5

249

Fenway/Kenmore

6

216

South Boston

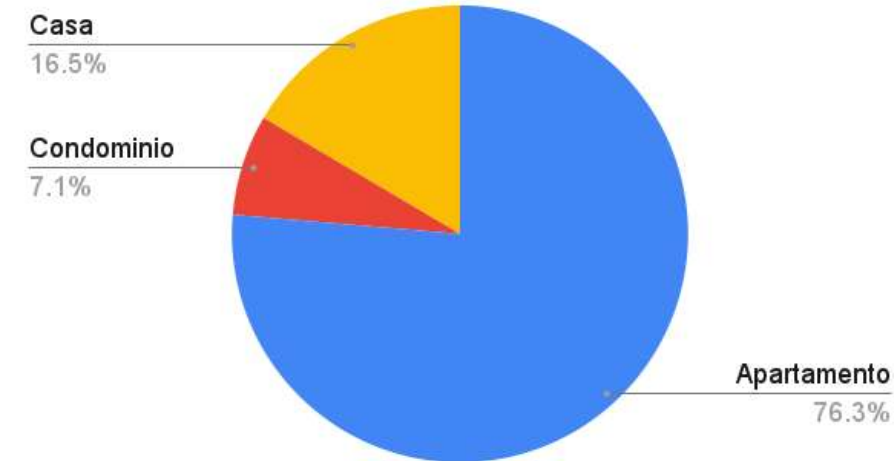
7

195

Dorchester

Tipos de propriedades

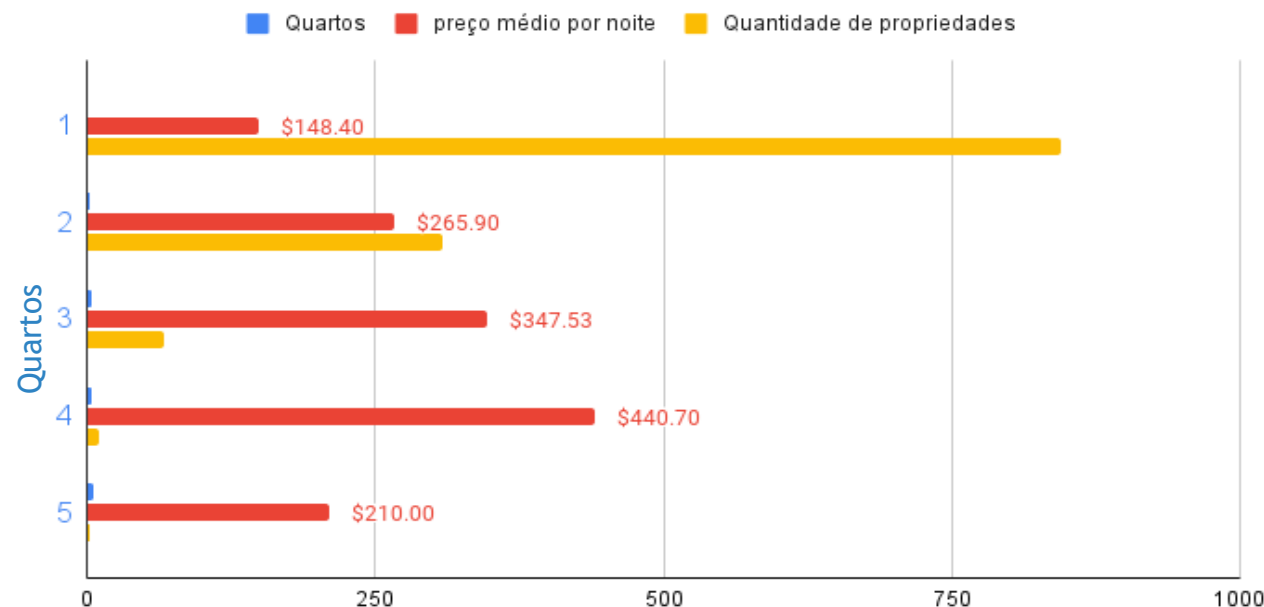
Tipos de propriedades



Vemos que as propriedades do tipo “apartamento” são as maiores propriedades em quantidade, e além disso, também são os mais escolhidos pelos proprietários na cidade de Boston.

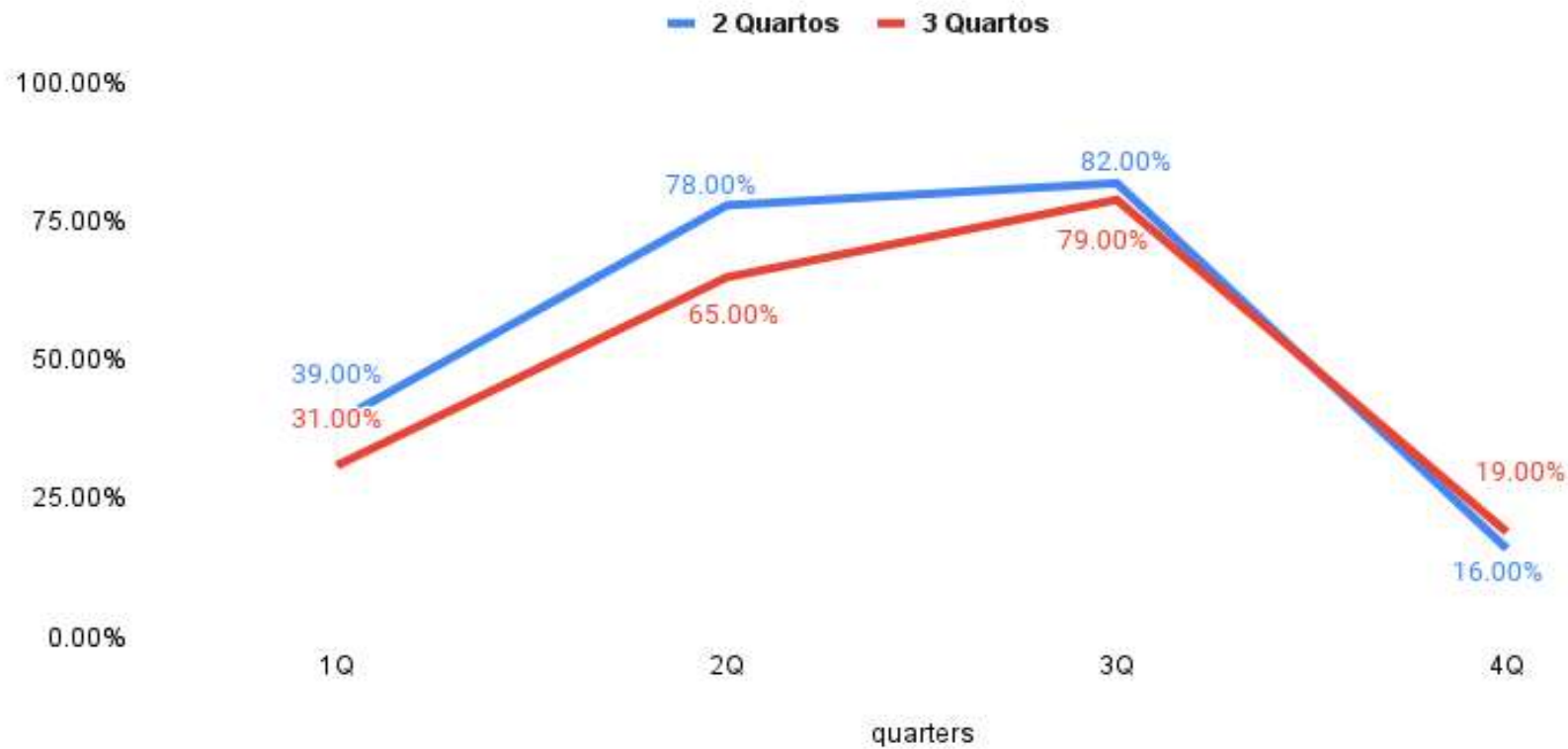
Nas propriedades do tipo “apartamento”, verificamos que o preço médio em relação a quantidade do total de propriedades, são melhores nos casos que temos apartamentos de um ou dois quartos, pois são os mais procurados pelos clientes.

Numero de quartos por propriedade x preço médio



Número de quartos preferenciais

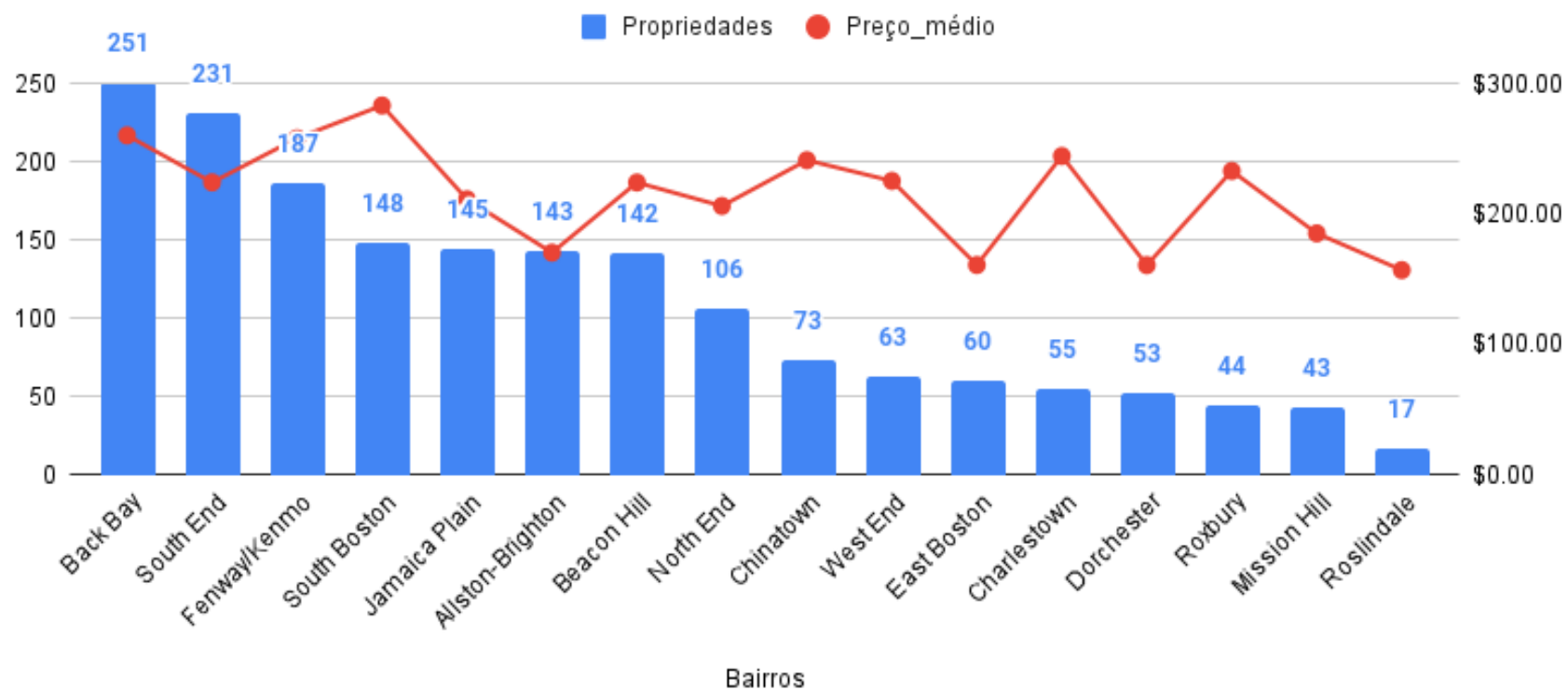
Numero_quartos x oc_rate_ quarters



O gráfico acima revela uma demanda maior dos turistas por casas com 2 quartos em comparação com aquelas com 3 quartos, o que pode ser justificado pela taxa de ocupação apresentada para cada tipo de propriedade. Olhando isso, temos a conclusão de que “apartamentos inteiros” com 2 quartos, são os maiores preferenciais dos turistas que visitam Boston.

Relação propriedades por preço médio

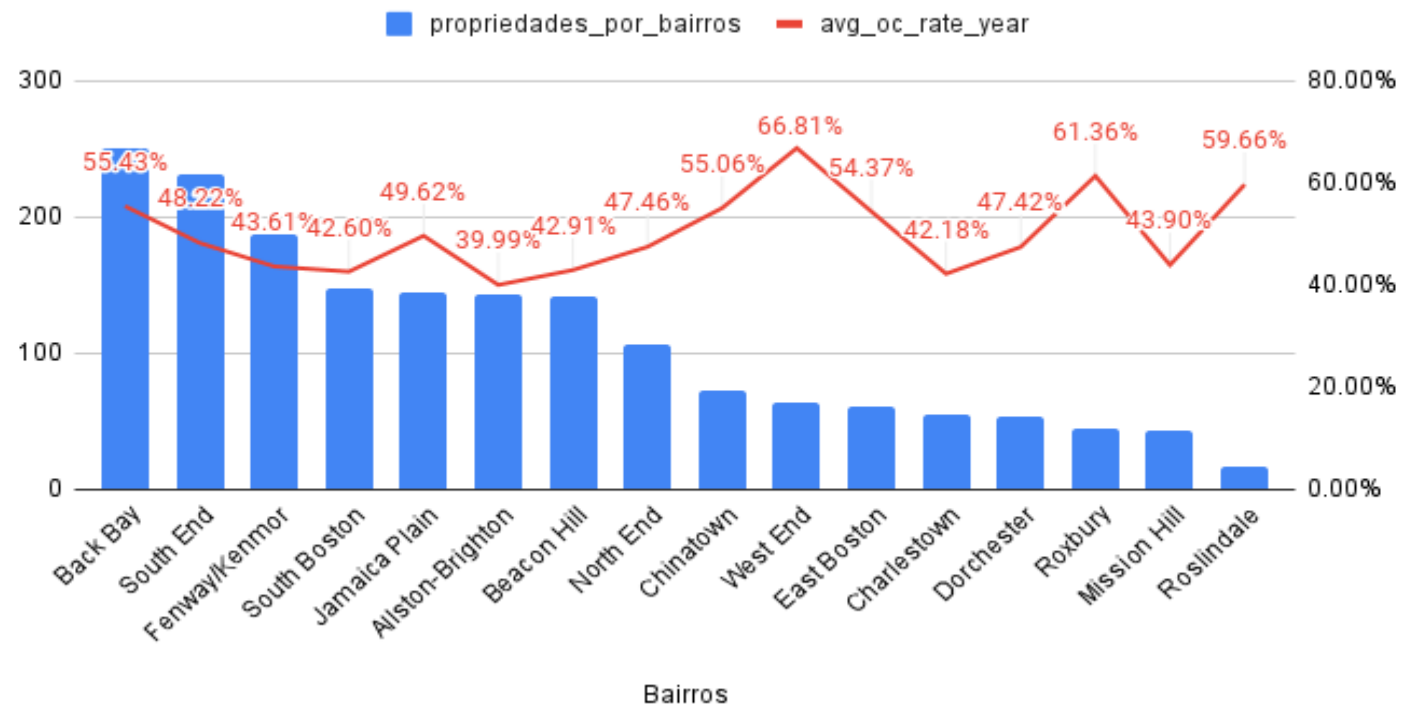
Propriedades and Preço_médio



Ao analisar o gráfico acima e descartar alguns outliers, podemos observar que os bairros de Back Bay, South End e Fenway/Kenmore em Boston, se destacam pelo número significativo de propriedades em relação ao preço médio. Essas áreas apresentam uma relação mais favorável entre a quantidade de propriedades disponíveis e o valor médio de aluguel, em comparação com outras regiões da cidade.

Taxa de ocupação média anual por bairros

propriedades x avg_oc_rate_year



Vizualizando a taxa por bairros, podemos concluir, que mesmo com taxas de ocupação altas em bairros como West End, Roxbury e Rosindale, implica que a quantidade de propriedades não influencia na taxa de ocupação.

Mas também devemos destacar que, bairros com mais propriedades como Back Bay, South End e Fenway/Kenmore, que possuem um maior número de propriedades, apresentam boas taxas de ocupação em relação à sua quantidade de imóveis.

Além disso, outros fatores a serem considerados são a proximidade desses bairros com muitas propriedades em relação ao centro de Boston, em comparação com bairros como West End, Roxbury e Rosindale, mencionados anteriormente, que estão localizados a uma distância maior do centro.

Temperatura em Boston

Uma questão que tem que ser destacada também, é sobre a questão do clima em Boston, em questão do ano todo, e levar em conta a sazonalidade, para ter uma maior assertividade nas recomendações.

- Primavera: ocorre entre março e maio.
- Verão: ocorre entre junho e agosto.
- Outono: ocorre entre setembro e novembro.
- Inverno: ocorre entre dezembro e fevereiro.

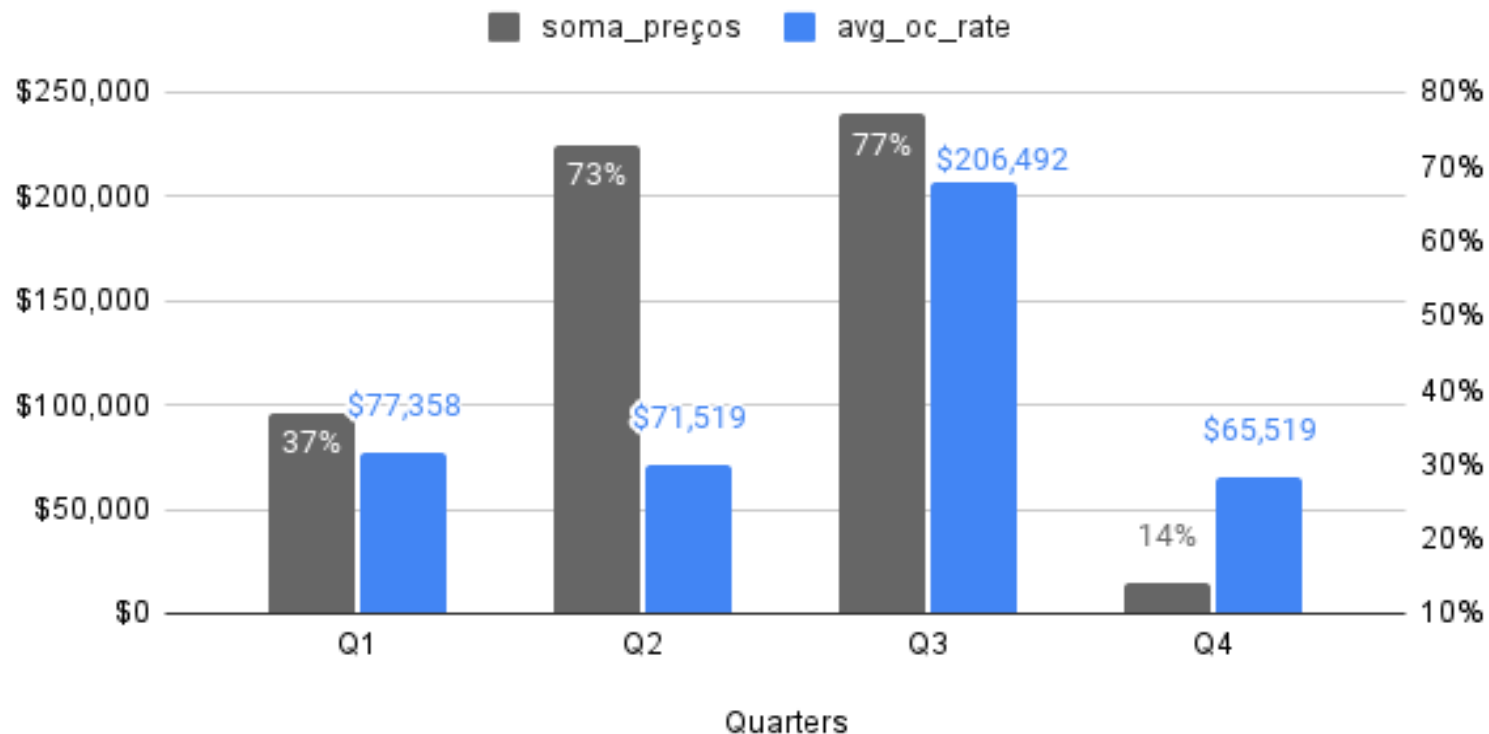


Podemos pontuar que as temporadas de maior procura em casas de temporada, são nos meses entre o verão e o outono, devido à temperatura geralmente mais agradável nesses períodos do ano.

Sazonalidade

O gráfico abaixo apresenta a variação trimestral da taxa de ocupação e do retorno financeiro na cidade de Boston. É importante ressaltar que o 3º trimestre se destaca, apresentando a melhor relação entre taxa de ocupação e retorno financeiro. Esse trimestre compreende os meses de julho, agosto e setembro, que são considerados meses de verão e alta temporada em Boston, quando a região recebe o maior número de turistas.

soma_preços and avg_oc_rate



No entanto, é importante mencionar que o 2º trimestre, embora apresente uma taxa de ocupação satisfatória, registra um retorno financeiro significativamente menor em comparação com o 3º trimestre. Isso acontece pela questão do clima, ainda não estar tão interessante para os turistas que visitam Boston.

Conclusões finais



Sugestões para investimentos.

Boston é um ótimo lugar para fazer investimentos para casas de alta temporada.

- Apartamento inteiro: Ao analisar os dados, fica evidente que a prioridade dos clientes está em alugar propriedades inteiras, especialmente aquelas com 1 ou 2 quartos. Entre essas opções, as propriedades com 2 quartos são as mais procuradas, apresentando a taxa de ocupação mais alta e um retorno financeiro melhor, se comparado as propriedades com 3 quartos, que apesar de serem na mesma região não alcançam o mesmo nível de demanda.
- Melhores bairros para investimentos: Com relação aos melhores bairros para investimentos, se destacam três bairros, Back Bay, South End e Fenway/Kenmore, que além de possuírem uma taxa de ocupação interessante em relação ao número de propriedades, também são muito procurados, por estarem a poucos minutos do grande centro de Boston.
- Sazonalidade : Podemos ressaltar que os meses que abrangem o final do verão e o início do outono, de agosto a outubro, destacam-se como os melhores períodos para investimentos, levando em consideração a sazonalidade. Esses meses apresentam as melhores taxas de ocupação e maiores retornos financeiros.



Conclusão final

Com base nos estudos e nos dados, chegamos à conclusão de que as melhores opções de investimento são apartamentos inteiros com 2 quartos, localizados nas áreas de Back Bay, South End e Fenway/Kenmore, pois são os bairros que possuem alto fluxo de visitantes, o que aumenta significativamente a demanda por acomodações. Contando com o conjunto desses fatores, obtemos uma grande probabilidade de conseguir uma excelente taxa de ocupação, e consequentemente um retorno financeiro satisfatório.

