



# Comparativa Pisos en Madrid

By Pedro Lamattina



# Contenido

- 1 Overview
- 2 Proyecto
- 3 Entendiendo el Mercado
- 4 Análisis Anfitrión
- 5 Análisis Apartamentos - Amenities
- 6 Políticas de Cancelación
- 7 Análisis Ratings
- 8 Recomendaciones



# Overview

En la última década, mediante la irrupción en el mercado de la plataforma AirBnB, ha habido un boom de gente publicando sus viviendas para alquileres temporales.

## A Considerar

1

AirBnB es una plataforma donde turistas alquilan pisos de manera directa con los dueños.

2

El ayuntamiento de Madrid regula cada vez más este tipo de alquileres hechos por AirBnB.

3

Los datos utilizados en este análisis son del 2018 ya que AirBnB los hace públicos pasados 5 años. Solo consideramos los apartamentos

4

En el año 2020 hubo una pandemia y eso alteró considerablemente los precios en aquel momento.

# Proyecto

Optimizar el precio de alquiler en Madrid.

Apartamentos de entre 1 a 3 habitaciones.

Precio promedio 100€ la noche.

Apartamentos ubicados en barrios populares.

Barrio popular es aquel donde el precio por m2 es de los más barato de la ciudad.

En este proyecto no se analiza el precio por m2 de dichos barrios.





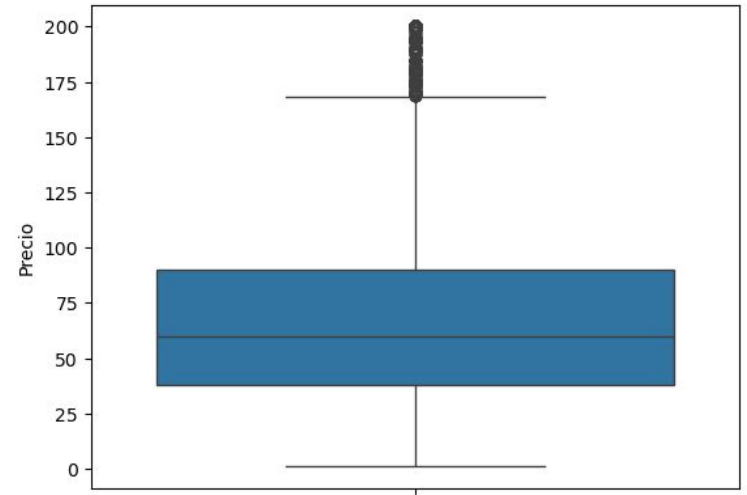
# Entendiendo el Mercado

# Market trends

## # 01

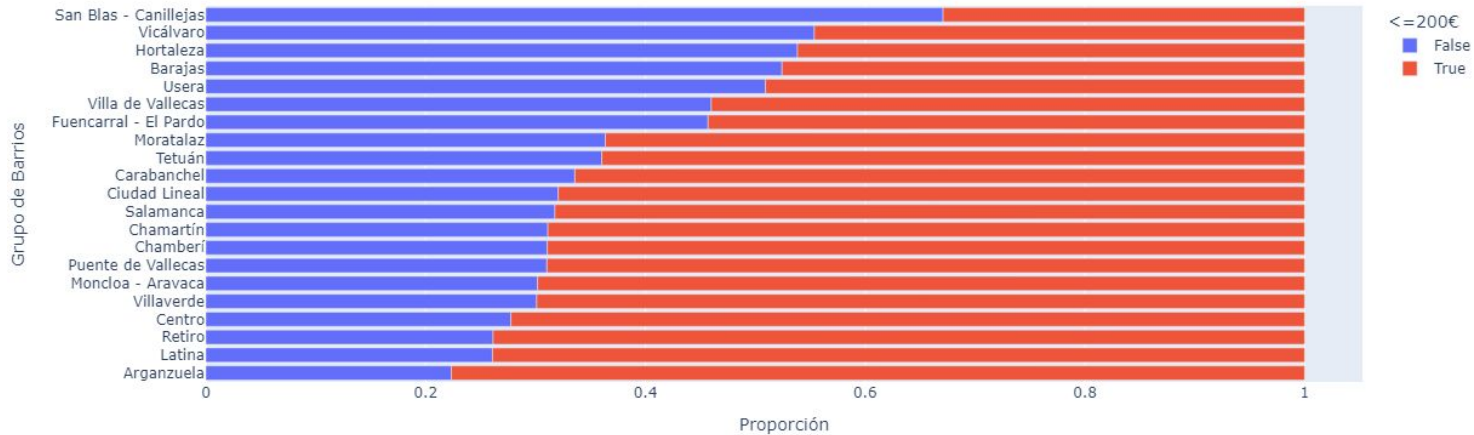
Considerando los precios <200€, observamos que la mayoría se encuentra en 60€

Aún así, tenemos un margen de 35€ para hacer crecer nuestro precio hasta los 95€



# Market Trends

## # 02

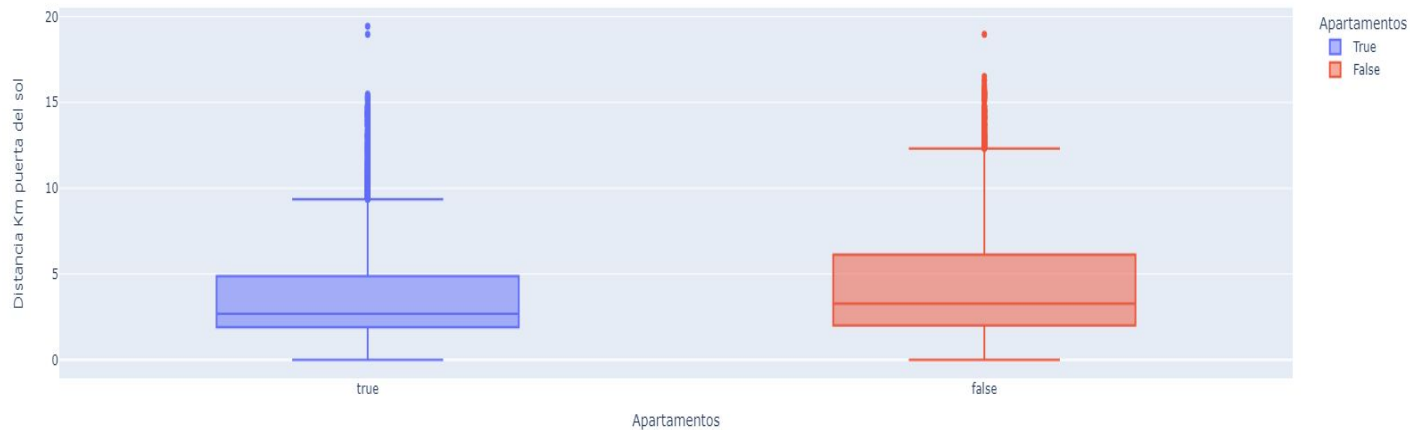


Los barrios más populares, tienen mayor oferta de apartamentos a un precio asequible de alquiler por noche.

# Distancia a puntos clave

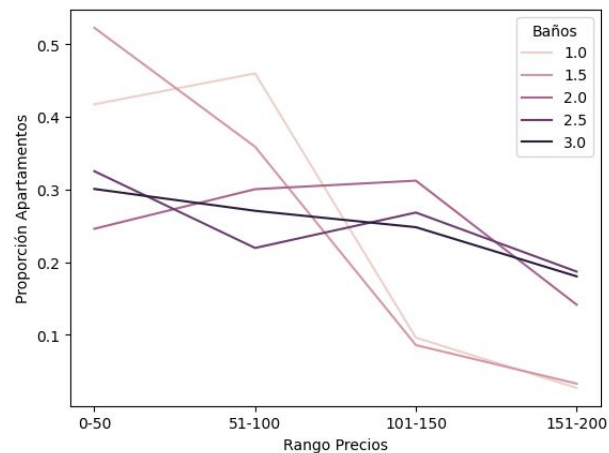
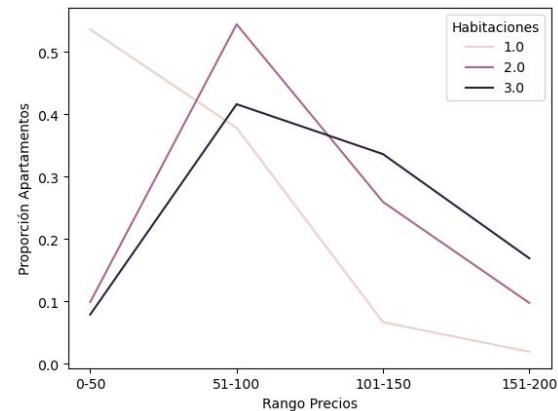
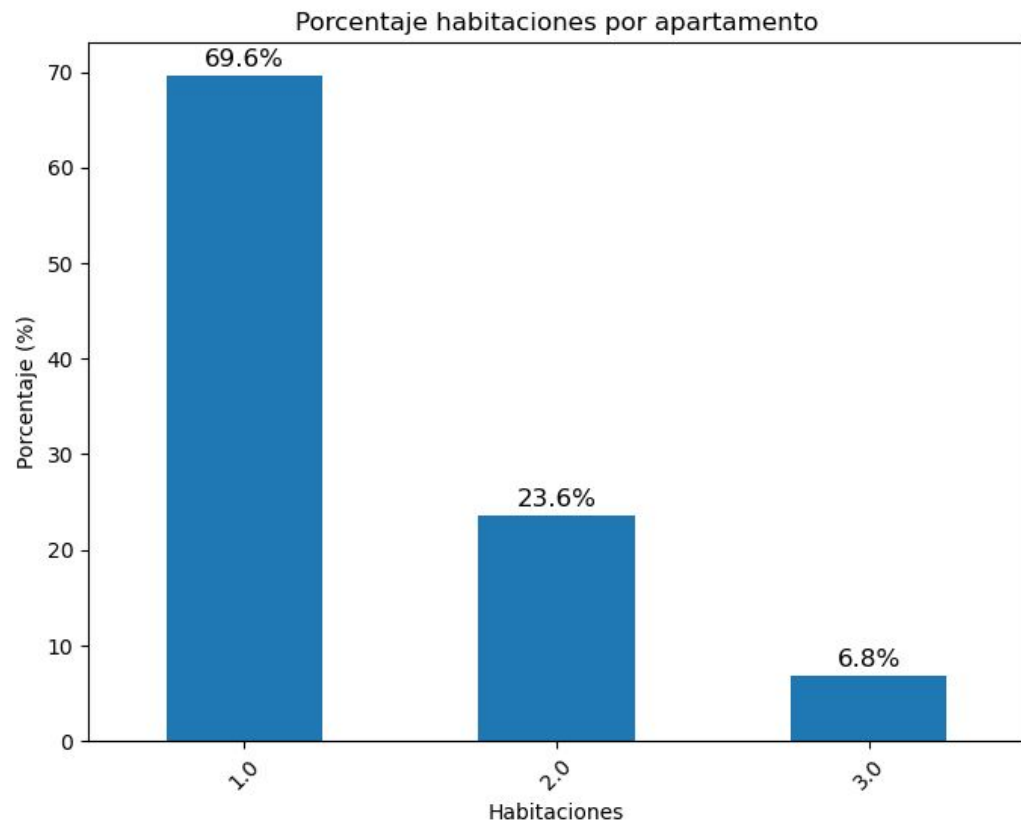


Los apartamentos objetivos se encuentran a mayor distancia del aeropuerto y más cerca de la puerta del sol





# Habitaciones por apartamentos

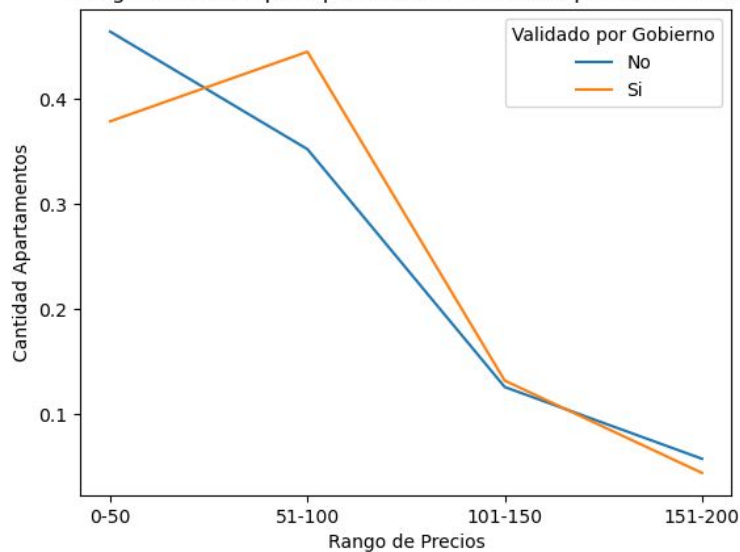




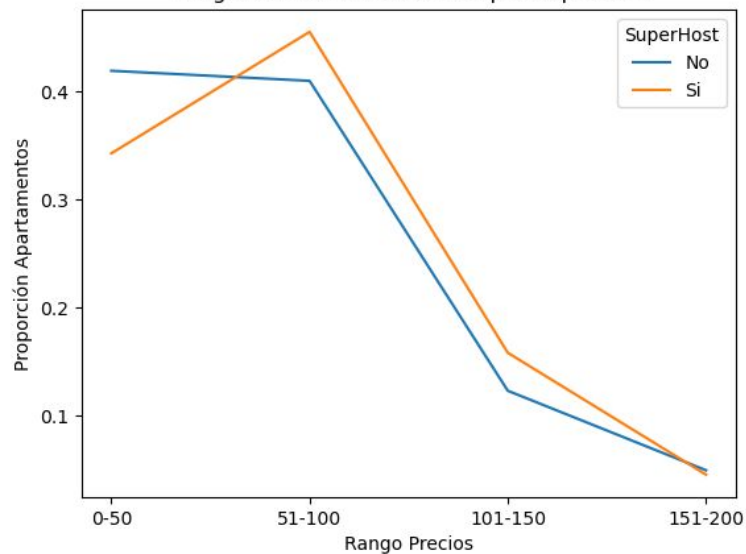
# Análisis Anfitrión

# Tendencias de los Apartamentos en relación a verificaciones

Rango de Precios por Apartamento Verificado por el Gobierno



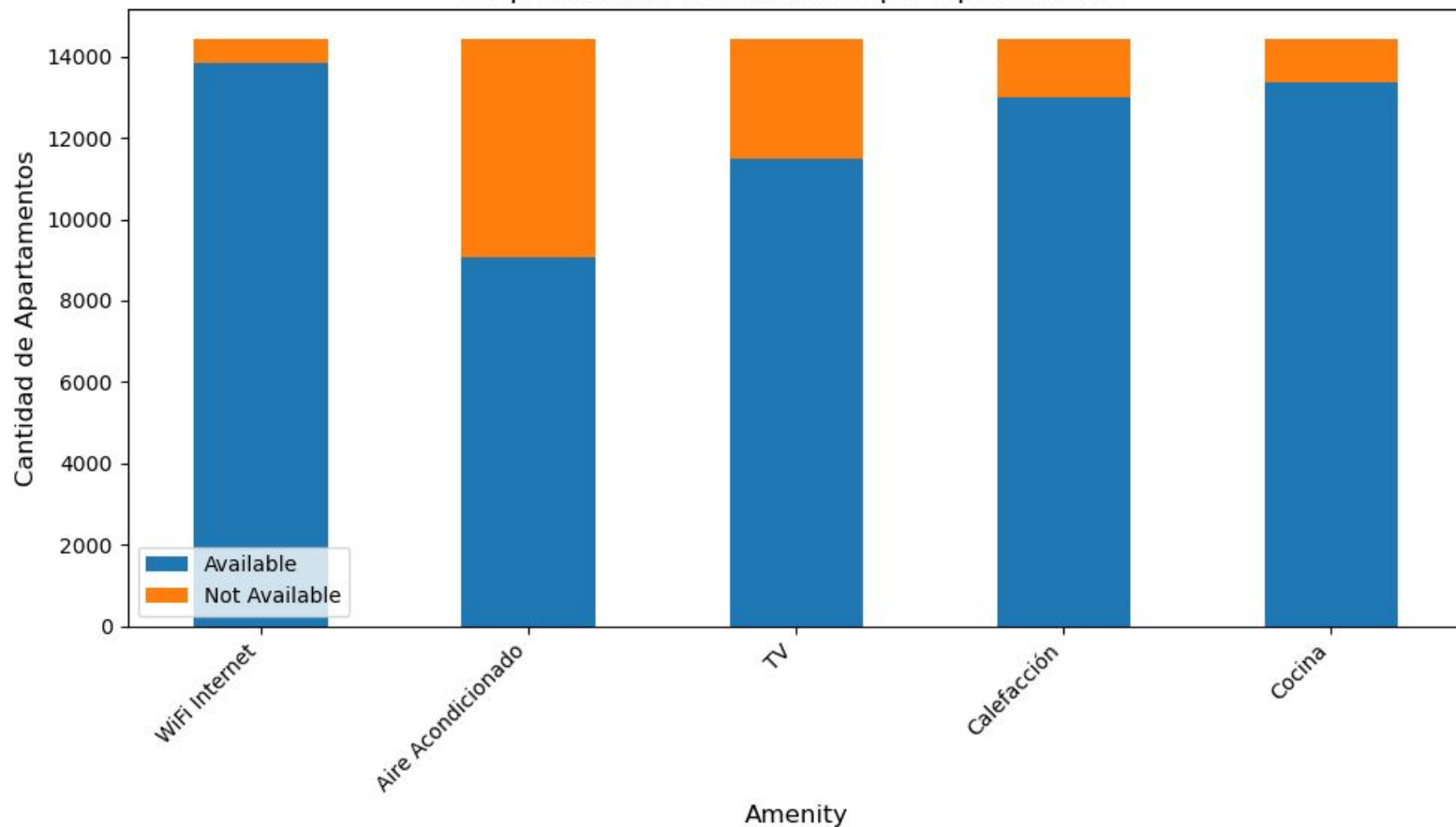
Rango de Precios distribuido por SuperHost





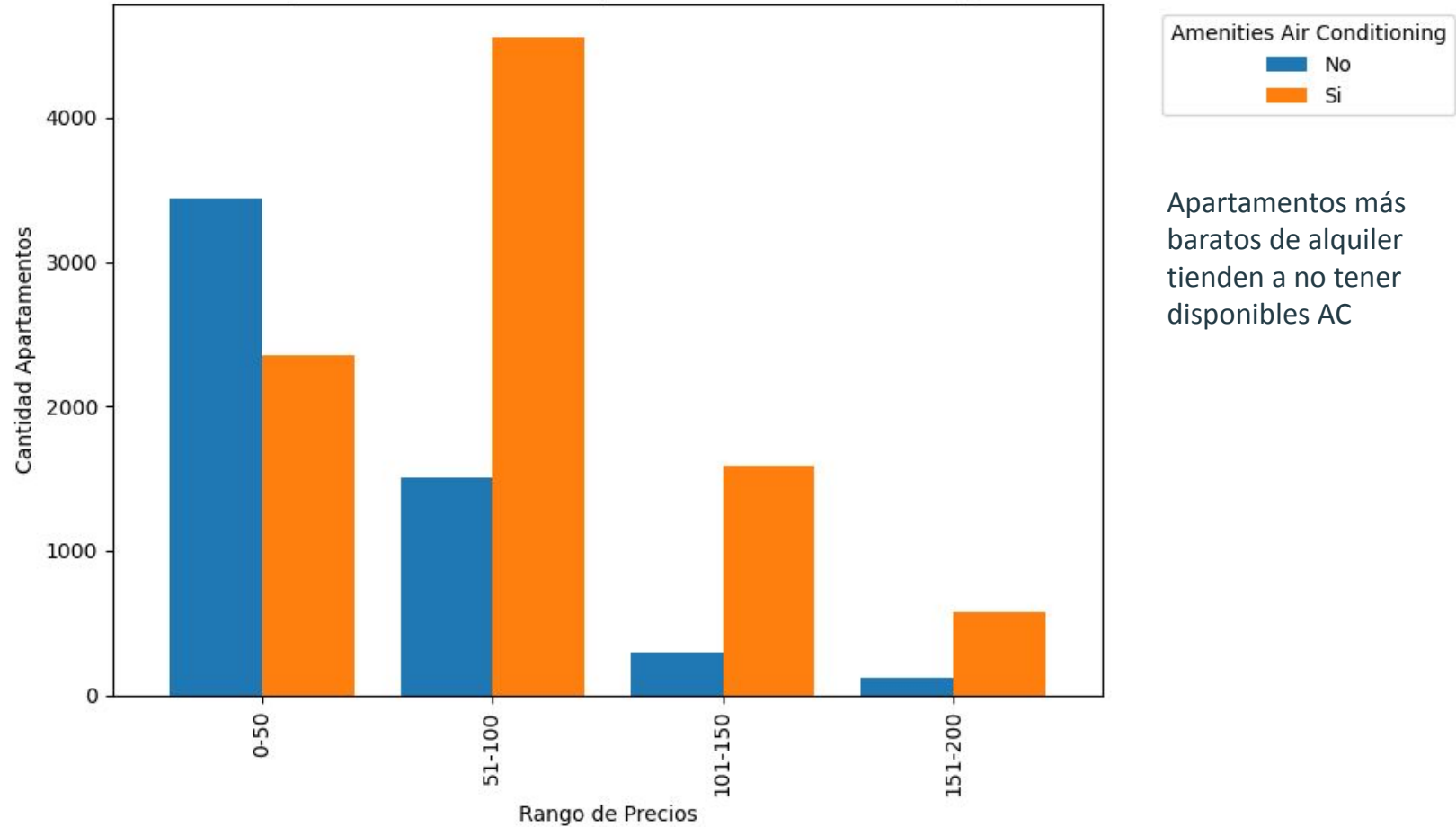
# Análisis de Amenities Apartamentos

Disponibilidad de Amenities por Apartamento



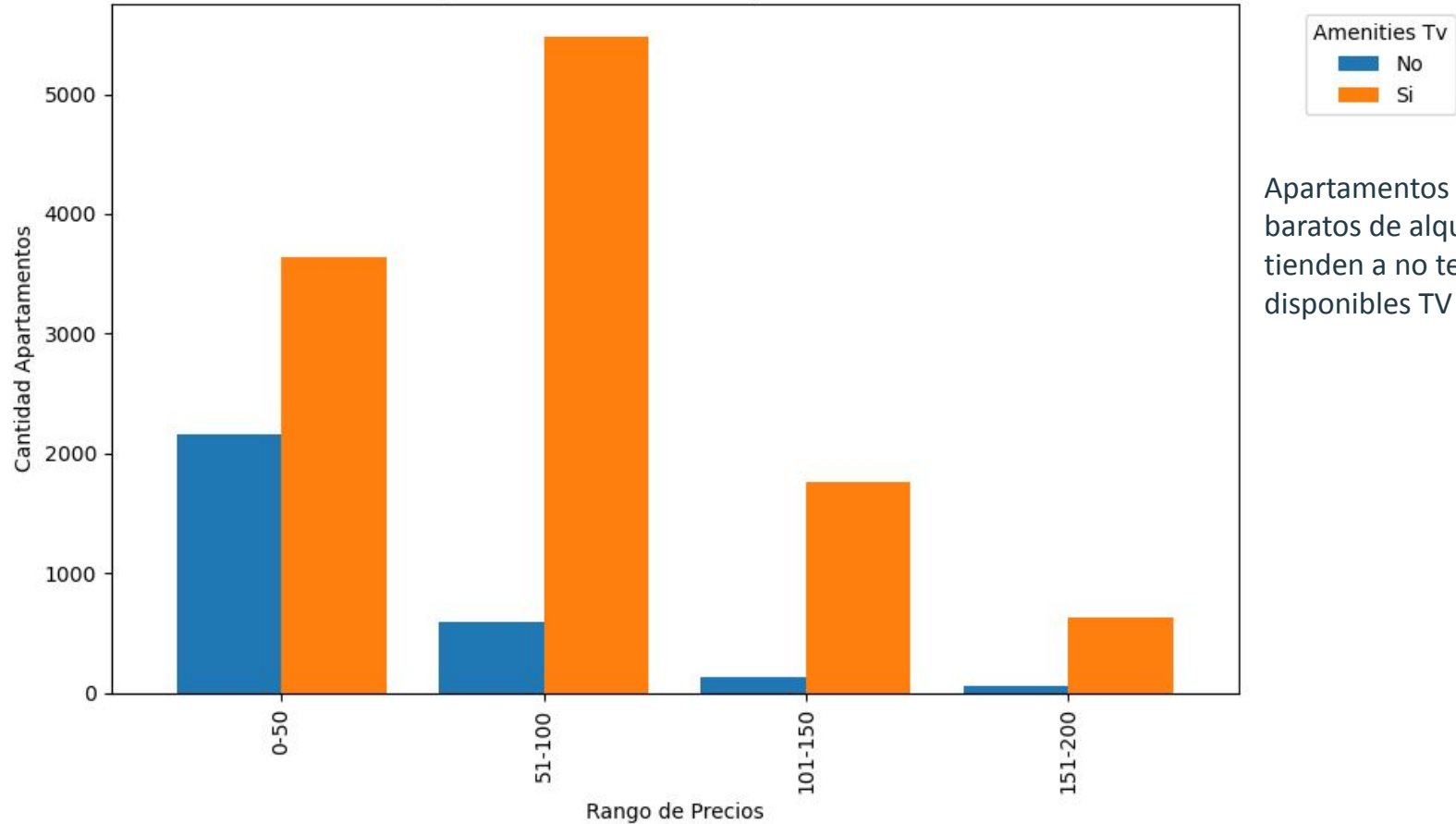
Amenity AC y TV necesitan de un análisis mayor, para sacar conclusiones

Rango de Precios distribuido por Amenities Air Conditioning



Apartamentos más  
baratos de alquiler  
tienden a no tener  
disponibles AC

Rango de Precios distribuido por Amenities Tv



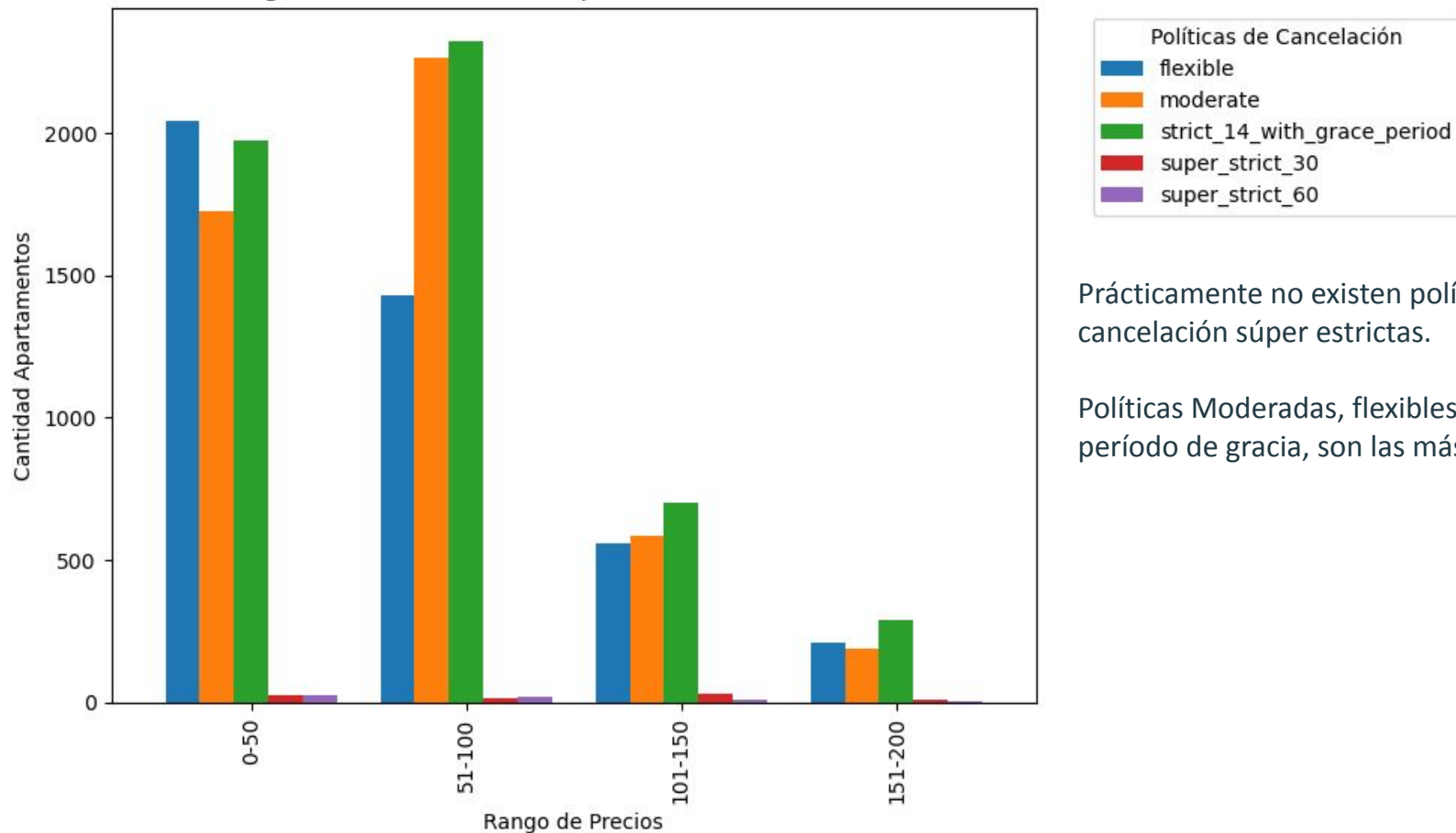
Apartamentos más  
baratos de alquiler  
tienden a no tener  
disponibles TV



# Políticas de Cancelación



Rango de Precios distribuido por Políticas de Cancelación

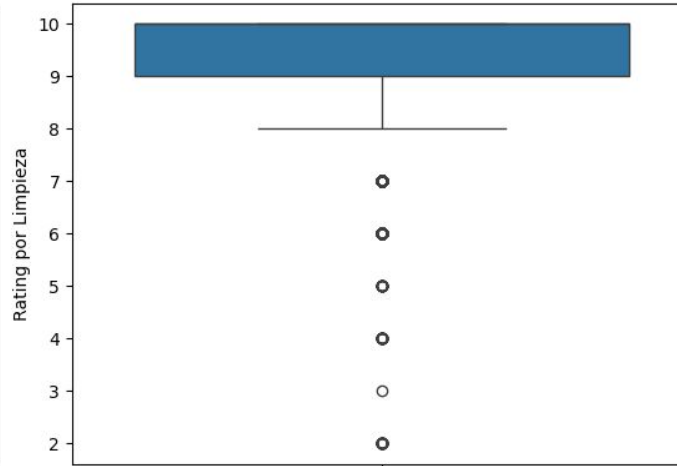
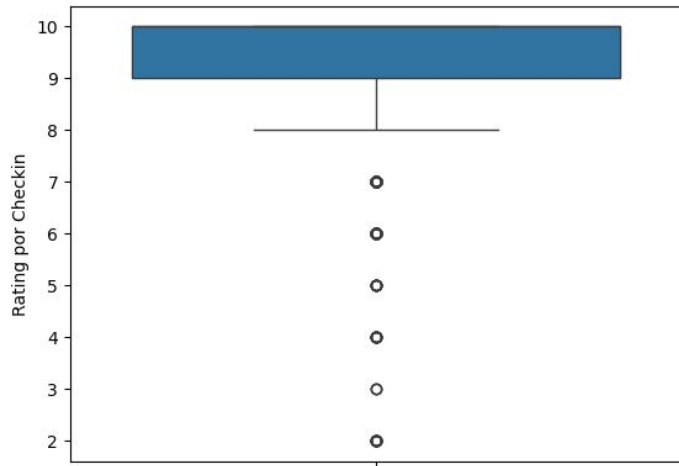
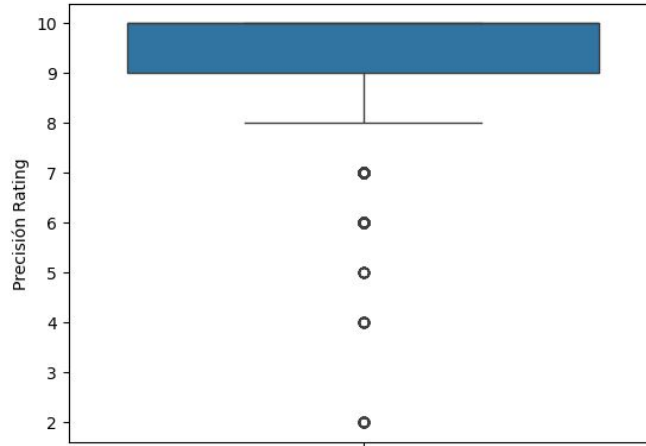
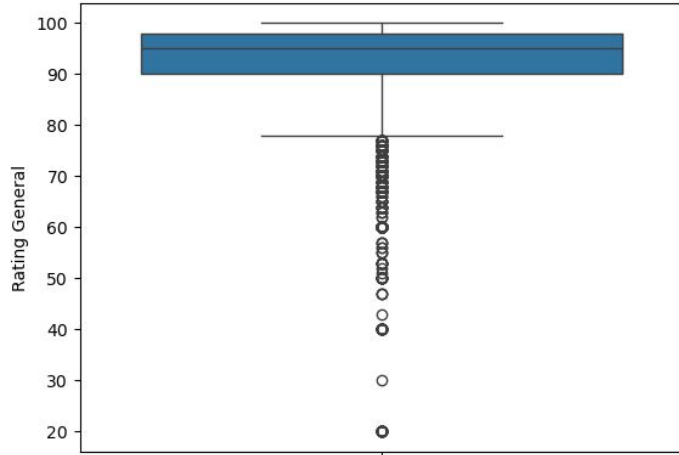


Prácticamente no existen políticas de cancelación súper estrictas.

Políticas Moderadas, flexibles y con período de gracia, son las más comunes



# Análisis Ratings



En general los turistas suelen valorar positivamente su estadía de alquiler durante sus vacaciones.

Los ratings se centran en torno a 9 puntos de valoración

# Conclusión/Recomendación

- 1 A mayor cantidad de habitaciones y baños, mayor será el precio a ofrecer.
- 2 Validar el apartamento por el Gobierno permite tener mayor seguridad fiscal.
- 3 Ser Superhost permite generar mayor confianza con el turista, dispuestos a pagar un precio mayor.
- 4 Es importante ser claros con las políticas de cancelación, y frente a cualquier imprevisto recurrir a AirBnB.
- 5 La limpieza y un checkin sencillo generan una experiencia de usuario superior.
- 6 El Aire Acondicionado genera mayor bienestar, sobretodo en verano, y el turista evalúa esa condición.
- 7 Si bien el turista recorre la ciudad, al volver al apartamento, le gustará descansar viendo la TV.