

RODRIGO RIBEIRO NUNES

ANÁLISE DE DADOS AIRBNB ORLANDO

18 DE ABRIL DE 2023

REAL STATE - AIRBNB USA

INVESTIMENTO



+63%*

Pros

- Potencial altos lucros
- Menos dependência de inquilinos de longo prazo
- Bom marketing no AIRBNB resultará em facilidade de encontrar inquilinos

Cons

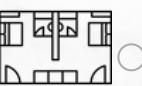
- Alto custo inicial para mobiliar a residência
- Potencial maior custo de manutenção
- Alta demanda de tempo para gerenciar o AIRBNB das acomodações.

HOUVE EM MÉDIA UM CRESCIMENTO
DE 63% NOS ALUGUEIS EM
PROPRIEDADES DE ORLANDO.

*BENCHMARK_OVERVIEW 2010-2018

AIRBNB ORLANDO

DADOS ANALISADOS

- Foram analisados dados de 534 anúncios, de 2 a 5 quartos
- As métricas analisadas foram:
 -  **Preço** médio por noite
 -  **Nº de hóspedes**
 -  **Nº de quartos**
 -  **Nº de camas**
 -  **Quantidade de banheiros**
 -  **Quantidade de reviews** no anúncio
 -  **Rating** no anúncio
 -  **Taxa de ocupação**



AIRBNB ORLANDO

OBJETIVO



Correlação

Entender a relação das métricas estudadas com o sucesso da propriedade em seus anuncios



Recomendação

Definir melhores opções de investimento por perfil de investidor

AIRBNB ORLANDO

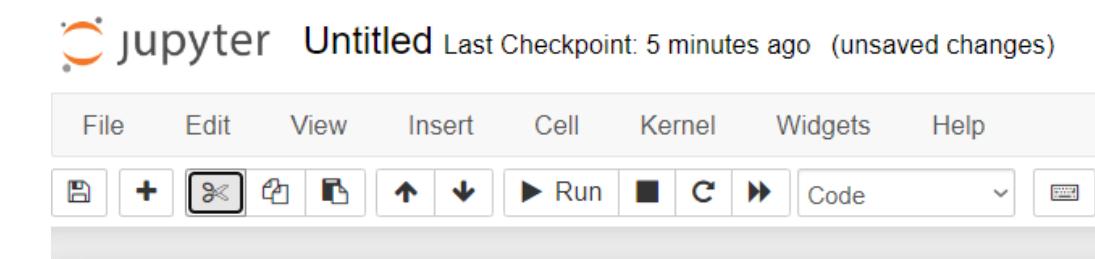
FERRAMENTAS DE ANÁLISE

MS EXCEL

Foi utilizado os dados fornecidos dos anúncios em Orlando no AIRBNB e a partir deles criado nova tabela contendo taxa média de ocupação anual e calculado a renda bruta anual. Além disso foram filtrados apenas dados das propriedades com 2 a 5 quartos

JUPYTER NOTEBOOK

Programando em Python e utilizando bibliotecas como: Pandas, Matplotlib e Seaborn geramos vários insights sobre os dados.



```
In [1]: import pandas as pd
import numpy as np
from sklearn.linear_model import LinearRegression
import seaborn as sns
import matplotlib.pyplot as plt
```

```
In [2]: df = pd.read_csv("c:/Users/rodri/OneDrive/Documentos/airbnb.csv")
```

```
In [3]: df.head()
```

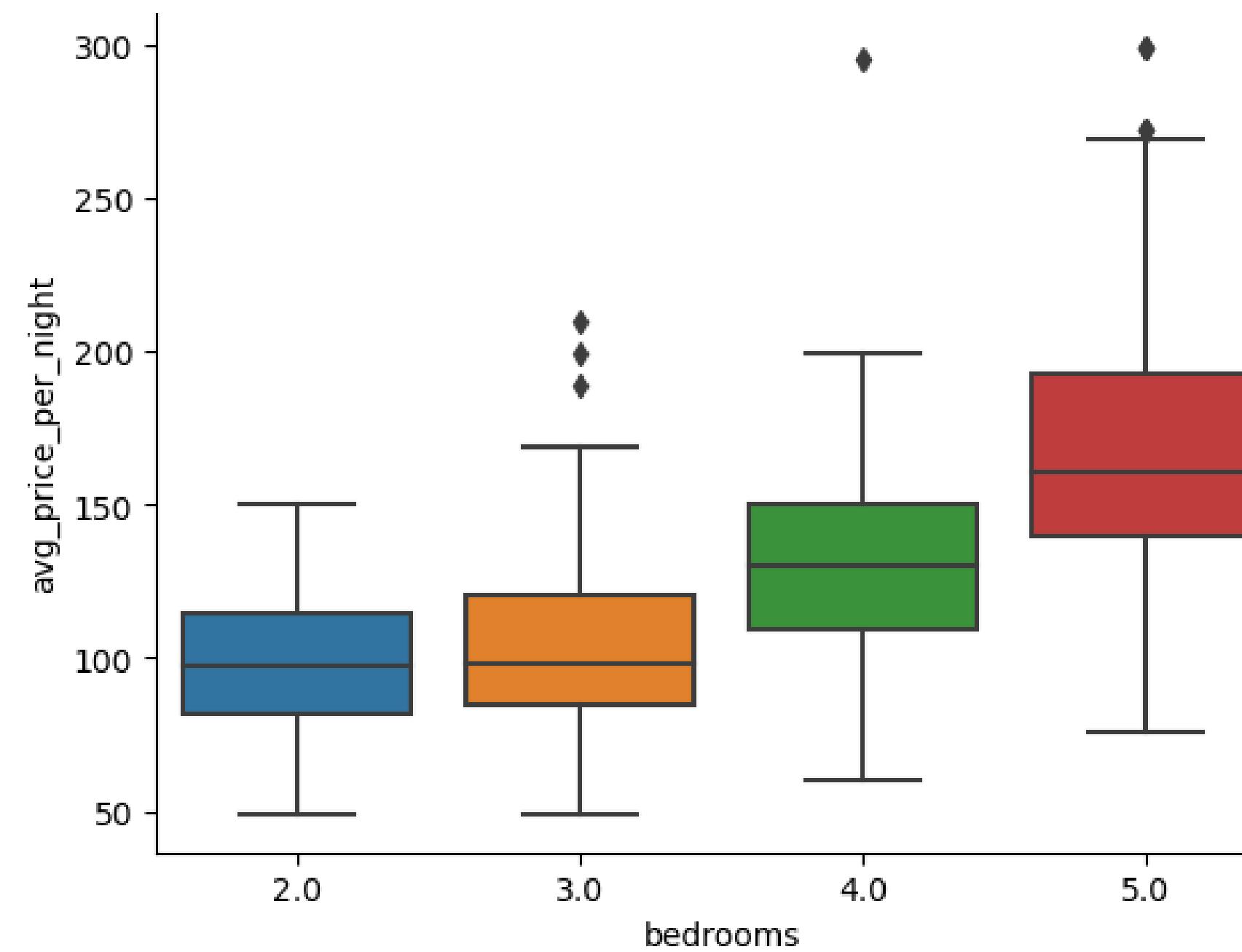
```
Out[3]:
```

	id	property_name	avg_price
0	7158567	Brand new condo with amazing view!!	
1	10549074	Private 2 bedroom Apartment in POOL home	
2	20000007	MyRental Property 41	
3	6629005	Fantasy World 2br, Universal Studio	
4	29000584	Fantasy World Resort - Disney / Universal Studios	

```
In [ ]:
```

AIRBNB ORLANDO

Nº QUARTOS VS PREÇO MÉDIO

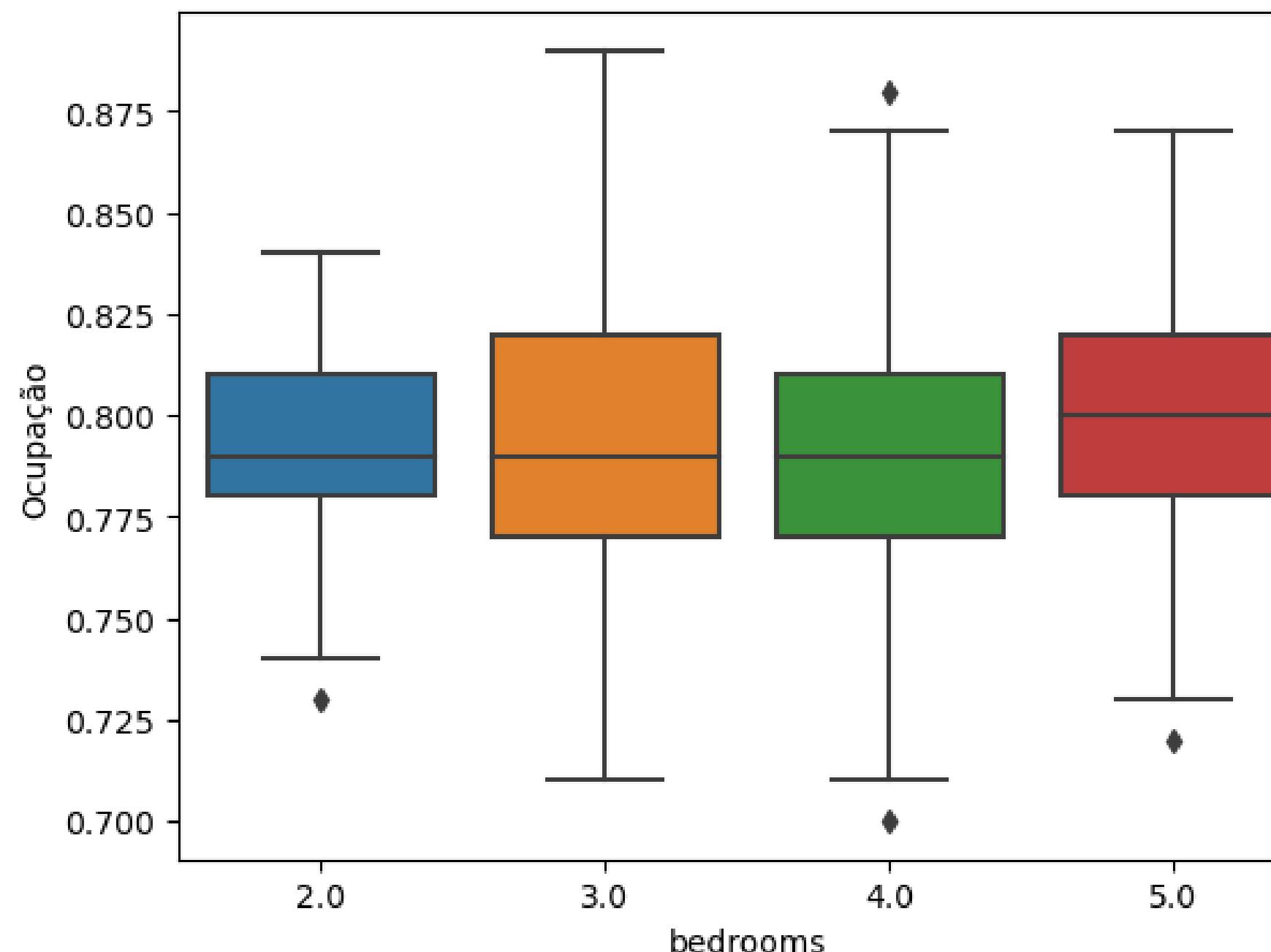


CORRELAÇÃO POSITIVA

- Notamos que sim há uma correção positiva entre nº de quartos na casa e preço cobrado por noite, porém fica claro que os dados apresentam uma grande faixa de preços por categoria.
- Muitas vezes residências com menor tamanho podem ser melhor exploradas devido a outros critérios como lozalização.
- Acomodações maiores possuem maior faixa de preços e apresentam maior número de *Outliers*.

AIRBNB ORLANDO

Nº QUARTOS VS OCUPAÇÃO

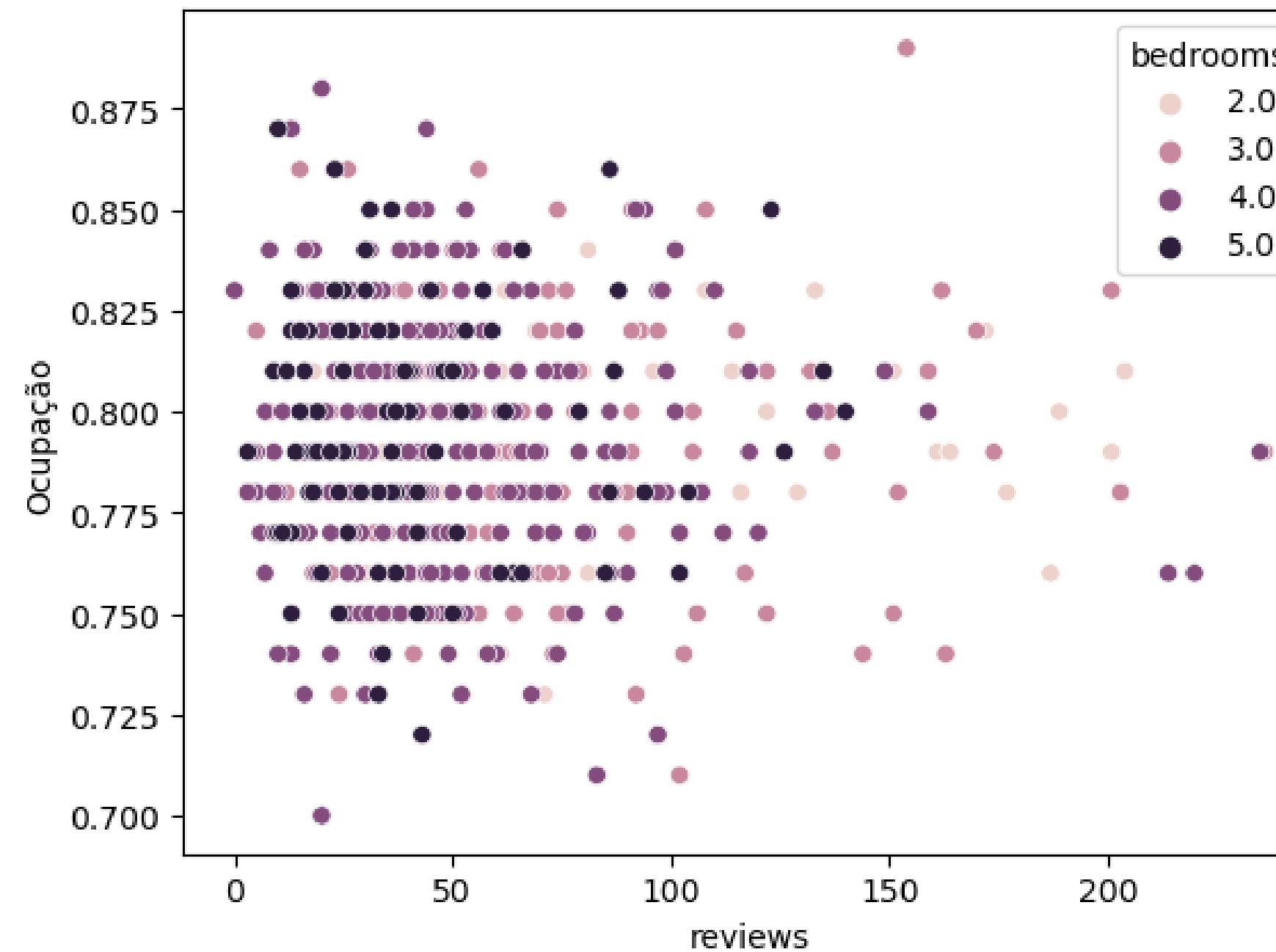


RETORNO X SEGURANÇA

- Vemos que as residências de **2 quartos** trazem uma **maior segurança** ao investidor, já que a faixa de ocupação é mais previsível ao investidor.
- Já as residencias de **3 quartos** tem um **maior potencial de receita**, apresentando os maiores dados de taxa de ocupação.

AIRBNB ORLANDO

OCUPAÇÃO VS REVIEWS



DADOS DISPERSOS

- Não parece haver correlação entre quantidade de reviews e a taxa de ocupação, apesar de empiricamente sabermos que comentários ajudam na confiabilidade do aluguel.
- Um novo estudo classificando os comentários entre positivos e negativos deve ser realizado para obter dados mais precisos sobre essa métrica.

AIRBNB ORLANDO

NOME DO ANUNCIO



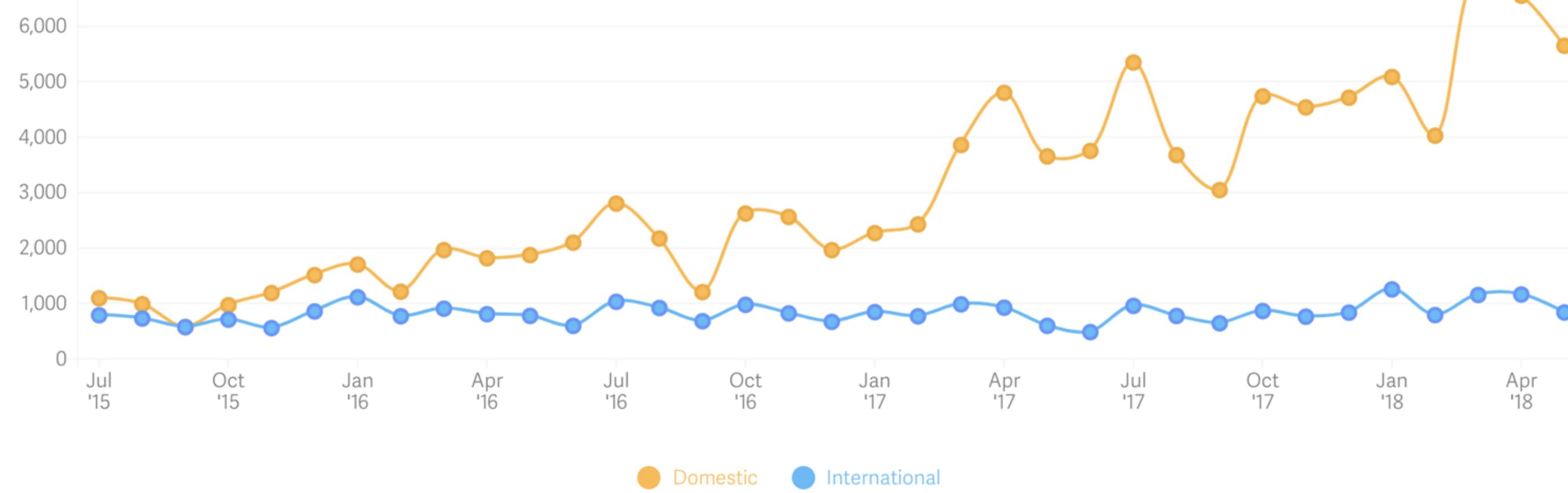
WORD CLOUD

- Vemos que várias palavras se destacam nos anuncios, sinalizando que tem grande potencial de engajamento. São elas:
 - Disney (Disney World)
 - Resort
 - Pool
 - Fantasy
 - Universal
 - New

AIRBNB ORLANDO

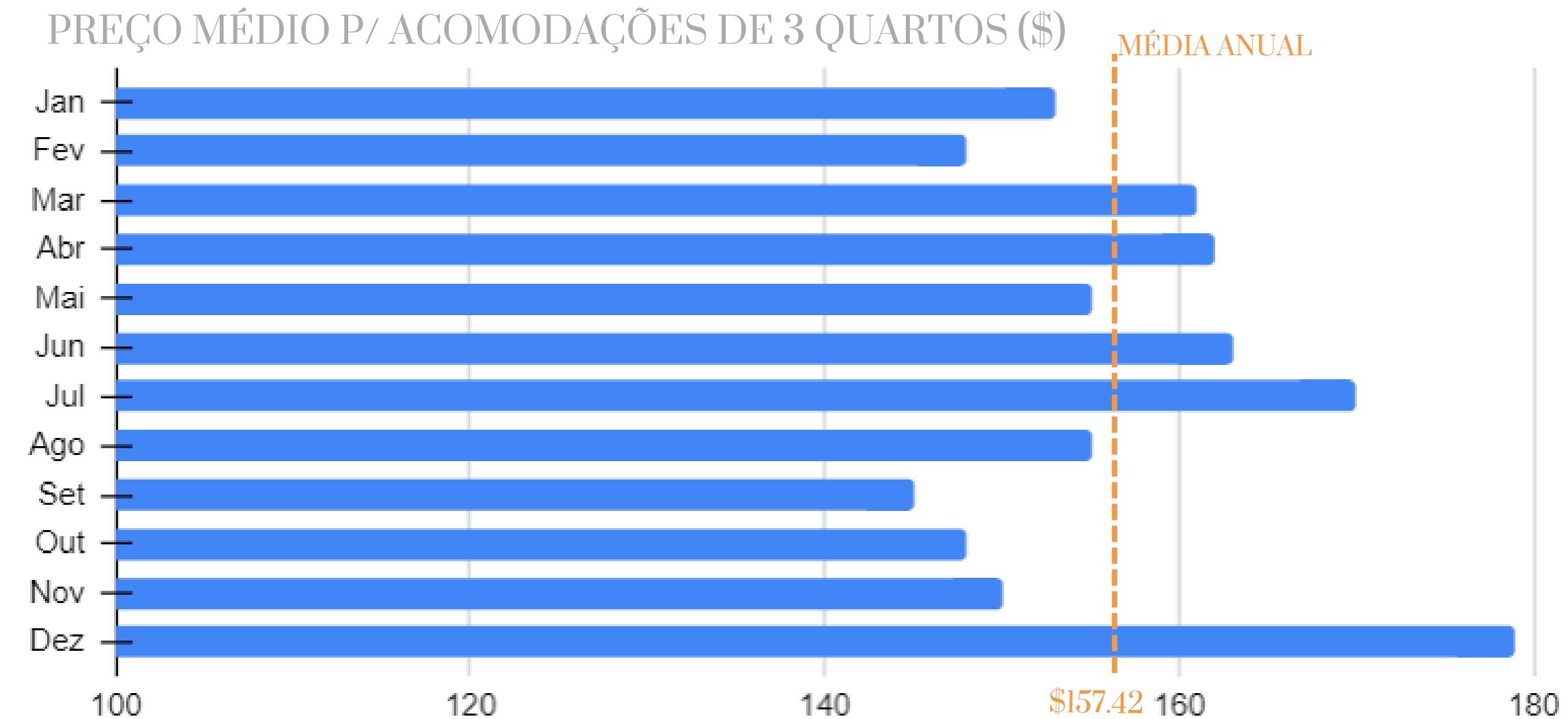
SAZONALIDADE

TAXA DE OCUPAÇÃO PARA ACOMODAÇÕES DE 3 QUARTOS



- Constatamos que a taxa de ocupação **Doméstica** possui uma grande sazonalidade, enquanto ocupantes internacionais não demonstram esse comportamento.
- O pico apresentado no mês de Março é explicado por ser uma época de clima agradável e ser o auge do *Spring Break* no país

SAZONALIDADE



- Percebemos que Março além de possuir um pico de demanda, possui também uma alta média de preço de diária.
- Meses de Julho e Dezembro se destacam com os maiores valores. Dando margem a uma maior exploração das diárias em Março.

AIRBNB ORLANDO

CUSTOS (\$ ANO)

MANUTENÇÃO

- Manutenção técnica
- Propaganda
- Eletricidade
- Associação
- INTERNET E TV
- SEGURO
- GESTOR TERCERIZADO

INVESTIMENTO INICIAL

- Aquisição do imóvel
- Mobiliário



FAUGET CORPORATION

GESTOR TERCEIRIZADO

BENEFÍCIOS

Ao contratar esse serviço o proprietário terá maior tempo livre para se dedicar a sua atividade principal, além de contar com um especialista no assunto.

CUSTOS

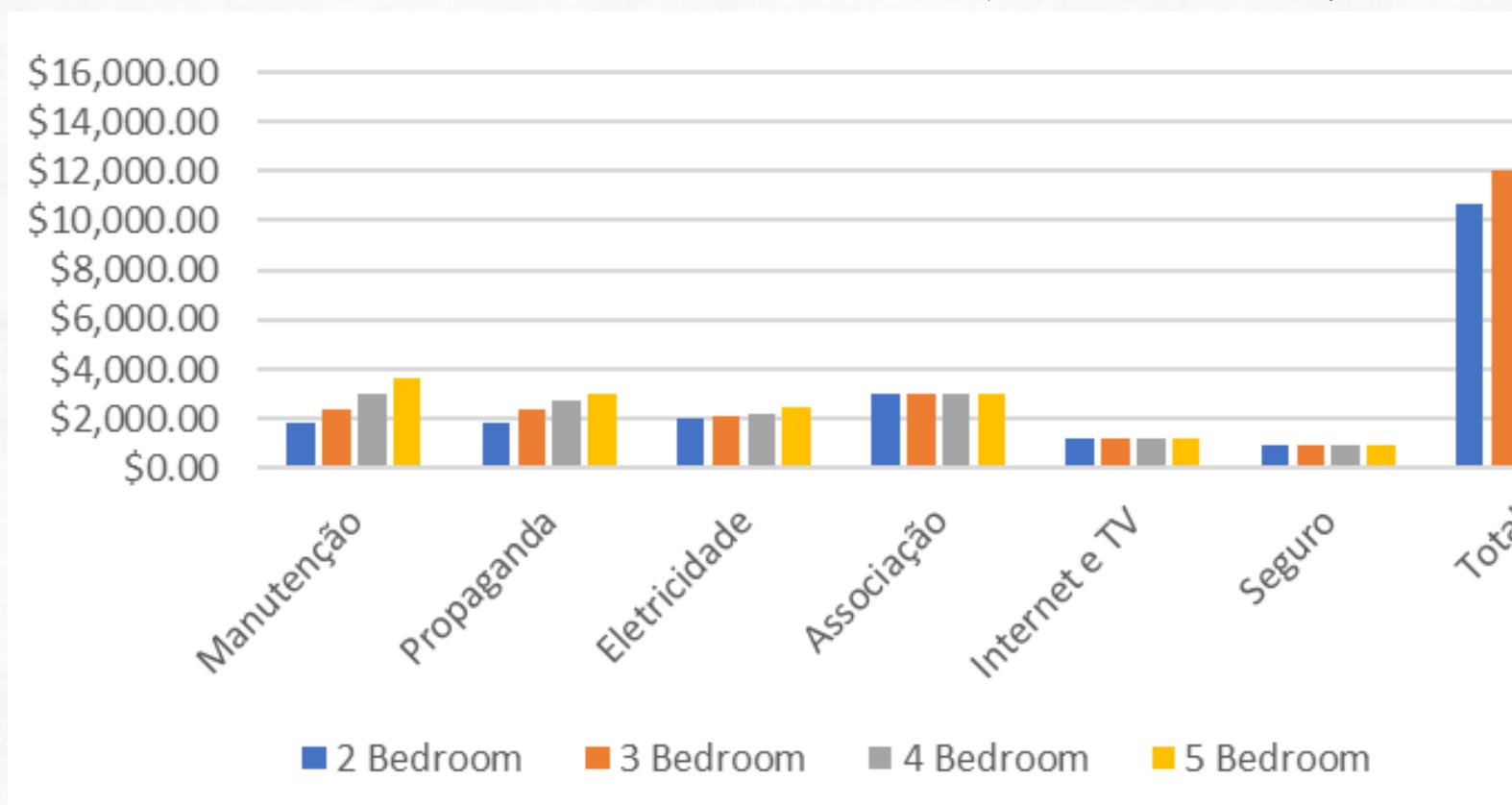
Em média um gestor cobra **20% de comissão sobre o faturamento**. Para nossa análise consideramos a taxa de ocupação e preço cobrado por noite médio. Os dados foram segmentados por quantidade de quartos na casa.



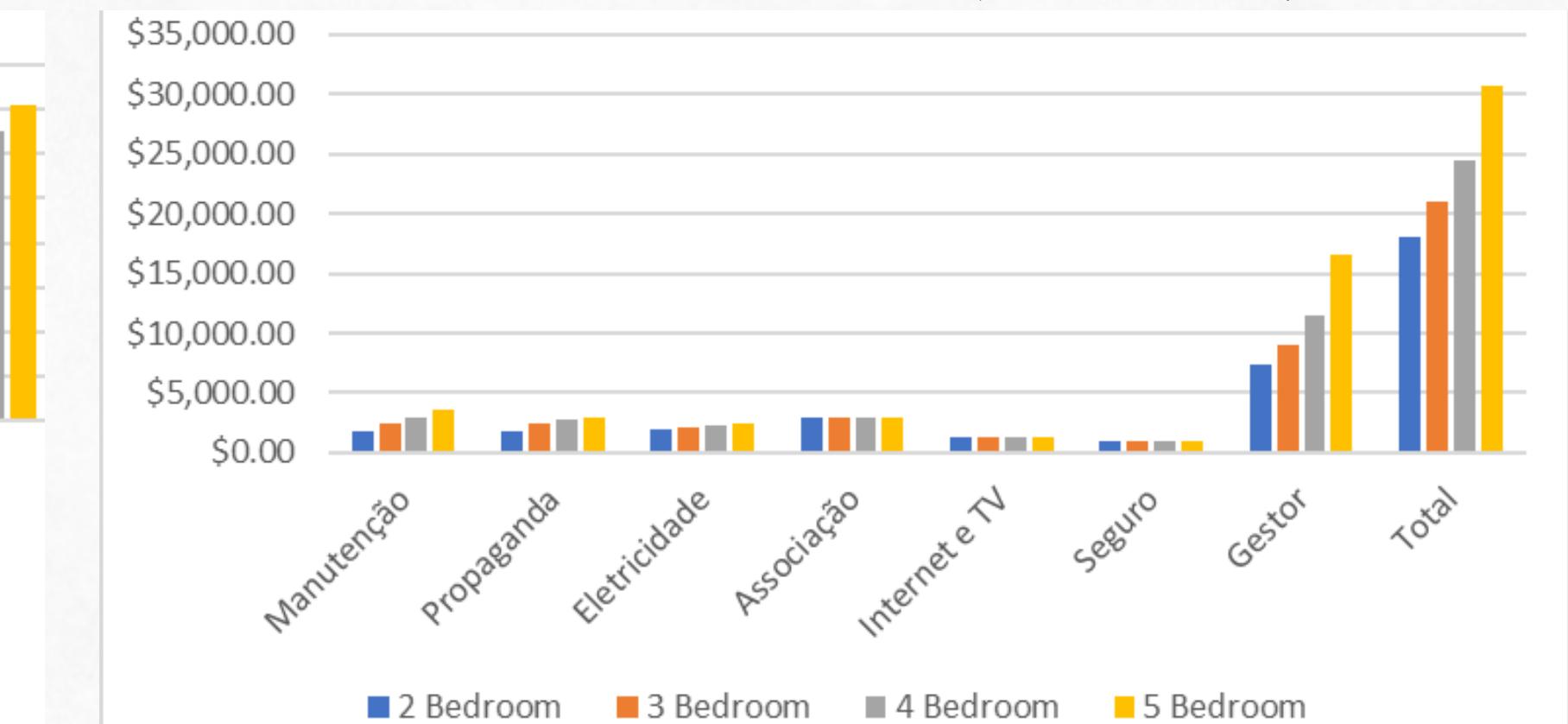
AIRBNB ORLANDO

GERENTE TERCEIRIZADO

CUSTO S/ GESTOR (\$ ANUAL)



CUSTO C/ GESTOR (\$ ANUAL)



- Há um grande aumento no custo anual de manutenção do imóvel ao contratar um gestor terceirizado.

- Com um aumento de até 116% para casas de 5 quartos, pode inviabilizar o investimento.

AIRBNB ORLANDO

AQUISIÇÃO

Propriedades em Kissimmee

- A fim de análise simplificada consideramos uma aquisição de imóvel à vista. Dessa forma foram desconsiderados custos de financiamento.

Segmentação por nº quartos

Através de anúncios de venda em Orlando foram considerados seguintes valores de imóveis.

Kissimi Apartment Storey Lake	\$211,100.00	2 Quartos
4664 Tribute Trl Kissimmee, FL 34746	\$234,490.00	3 Quartos
Beach Th Palm Plan Storey Lake The Cove Resort Townhomes	\$338,990.00	4 Quartos
Royale Palm Plan Storey Lake The Cove Resort Townhomes	\$366,990.00	5 Quartos

AIRBNB ORLANDO

INVESTIMENTO INICIAL



Vemos que os investimentos de **2 e 3 quartos** são bem atraentes por necessitar de um valor **até 42% menor** para se iniciar as atividades de aluguel

AIRBNB ORLANDO

CONCLUSÃO



Vimos que pode ser muito lucrativo o investimento na cidade de Orlando por possuir uma alta demanda de turistas, refletindo em alta taxa de ocupação por todo ano.

RECOMENDAÇÃO

Apartamentos de 2 e 3 quartos trazem uma maior confiabilidade e menor investimento inicial ao empreendimento.

O investidor deve ficar atento à contratação do administrador pois sua taxa tem forte impacto nas despesas recorrentes.

MELHORIAS

Os dados estão desatualizados com a situação atual pós pandemia, o que reflete a uma maior desconfiança ao investidor pelas altas taxas de juros atuais.

Para uma consultoria mais apropriada deve ser feito novamente o Scapping e Data Cleaning no site AIRBNB e uma pesquisa mais minuciosa dos custos de aquisição e manutenção de imóveis na cidade de Orlando.