**EDA EFECTO Airbnb**

**Análisis de la oferta y demanda de apartamentos turísticos en España y su impacto**

**Planteamiento de hipótesis**

La elección de esta temática para el proyecto de EDA surgió tras haber oído hablar en los medios de comunicación del denominado “Efecto Airbnb”, en el que se engloban una serie de fenómenos sociales y estructurales que serían el resultado del auge de las plataformas de alquiler de apartamentos turísticos.

Ya sea en grandes ciudades como en zonas con altas concentraciones de turismo, se achaca a dicho efecto el hecho de la subida de los precios de los alquileres. Pero, ¿qué hay de cierto en dicha conclusión?

Este trabajo parte de la hipótesis de que sí existe correlación entre las variables de oferta y demanda de apartamento turísticos y la variación en los precios de alquiler por m2.

**Obtención de datos**

Para el estudio, obtuve datos tanto del INE Experimental y de INE Base, como de Idealista a través de *web scraping* de sus informes sobre el mercado inmobiliario publicados en su portal.

De la extracción de datos destacaría el hecho de la diferencia de cifras entre los datos obtenidos de INE Experimental, extraídos mediante *scraping* de plataformas dedicadas al alquiler turístico; y los de INE Base, cuyas cifras son trasladadas por los organismos oficiales de cada Comunidad Autónoma.

Mi intención durante este estudio ha sido la de, en base a las primeras conclusiones que fuesen saliendo con los datos de oferta y demanda de apartamentos turísticos, tanto a nivel de Comunidad Autónoma, como de zonas y puntos altamente turísticos, ir sacando informes de históricos de alquiler del portal de Idealista, para su posterior estudio de correlación.

La mayor dificultad vino al hacer *scraping* en dicho portal*,* dado que, tras conseguir una librería que lo hacía y comprobar que funcionaba, comenzaron a implementar nuevos cambios para dificultar el uso de este tipo de librerías, por lo que tuve que ir haciendo llamadas una a una, sin poder utilizar bucles ni nada que acelerara el proceso.

También, como punto final, extraje datos del portal de Airbnb sobre las publicaciones durante el último año para la ciudad de Málaga, dado que se trataba de unas de las localizaciones altamente turísticas con una gran oferta de este tipo de alojamientos. La intención fue la de analizar cómo eran: temporalidad, tipo de apartamento, tipo de anfitrión, localización de las publicaciones y disponibilidad de las mismas.

**Dificultades**

Además de las propias relacionadas con el aprendizaje, creo que la mayor ha sido la relacionada con el tiempo y la dispersión a la hora de extraer y analizar los datos. Aunque desde el principio tenía claro qué datos quería extraer y analizar, según iba avanzando me iban surgiendo nuevas dudas que me hacían dar “palos de ciego” y extraer datos que no estaban relacionados con el hilo argumental y que distraían. Al final, tuve que desechar muchos *datasets* (no incluidos en la carpeta de archivos utilizados) y plantearme la ruta que quería seguir para no desviarme del tema central.

También la inseguridad ha jugado un papel fundamental, que me ha hecho dudar de todo lo que estaba analizando y las conclusiones a las que estaba llegando en todo momento, algo que sigue sucediendo a pesar de haber finalizado el estudio.

Pero creo que, tanto las dificultades técnicas como las personales son parte del proceso, por lo que prefiero centrarme en los logros más que en las dificultades.

**Conclusiones**

A lo largo del *Notebook* y de la presentación se van declarando las conclusiones a las que he ido llegando a través de los datos. Serían las siguientes:

**Datos INE Experimental**

* El ranking de las 5 CCAA con mayor porcentaje de apartamentos turísticos sobre el total de vivienda censada, tomando como referencia el último dato disponible, (febrero 2022) lo componen: **Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana, Andalucía y Cantabria**.
* Si se toma como referencia a agosto de 2021 entra Cataluña en el ranking.
* El ranking se repite en el caso de la oferta de vivienda turística en números totales, tanto en febrero 2022 como en agosto 2021. Estas CCAA intercambian puestos dentro del top 5, pero siempre se repiten.
* En la mayoría de las Comunidades Autónomas la oferta se ha mantenido estable o, incluso, se ha reducido.

**Datos histórico INE Base**

* A pesar de las diferencias numéricas en la contabilización, los datos oficiales de **oferta** de apartamentos turísticos por CCAA muestra el mismo top 5: **Canarias, Comunidad Valenciana, Baleares, Andalucía y Cataluña.**
* Al analizar los puntos y zonas altamente turísticas con mayor oferta, se observa que la mayoría de estos puntos se encuentran dentro de las CCAA del ranking, sobre todo en las Islas Canarias. Destaca el caso de San Bartolomé de Tirajana. Suelen ser zonas costeras.
* Al analizar la demanda de apartamentos turísticos, observamos que, aparentemente, la oferta está acorde a la demanda. Vuelve a repetirse el ranking: **Canarias, Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña y Baleares.**
* En el caso de los *Outliers* en las Islas Canarias, se corresponden a los meses de pandemia y posteriores, hasta el mes de julio de 2021, en el que se llegaron a recuperar cifras de ocupación cercanas al periodo de prepandemia. Para el resto de Comunidades, observamos que los *outliers* se corresponden con los meses de julio y agosto de este año 2022, superando por encima.
* Al igual que ocurría en la oferta, las zonas y puntos altamente turísticos se encuentran en las CCAA con mayor demanda de este tipo de alojamiento. En su mayoría, se corresponden con zonas costeras.
* Existe correlación lineal positiva entre oferta y demanda a nivel nacional. Destacan *Outliers* producidos por la pandemia en ambas variables.
* La oferta de apartamentos turísticos es más elevada en los meses de primavera y verano, sobre todo en agosto (a excepción del año 2020). La oferta más elevada se registró en agosto de 2017. La demanda siempre en más alta en los meses de verano, sobre todo, también, en agosto. Se observa que en agosto de 2022 casi se han alcanzado cifras previas a la pandemia.
* El número de viajeros que elige alojarse en hoteles es mucho mayor. Por CCAA el ranking, en cuanto a número de viajeros se refiere, se configura de manera diferente dependiendo del tipo de alojamiento elegido para alojarse.
* En el caso del número de viajeros que eligieron hoteles para alojarse, observamos que los *outliers*, a diferencia del caso de los apartamentos turísticos, solo se encuentran por debajo (son cifras inferiores). Destacan de nuevo las Islas Canarias y la Comunidad de Madrid, y desde marzo de 2020 hasta los meses de primavera-verano de 2021.

**Datos Idealista**

* Se observa la subida del precio del metro cuadrado en alquileres tras la caída sufrida durante los meses de pandemia.
* No se observa una correlación directa y exclusiva entre la oferta y demanda de viviendas turísticas con el precio por metro cuadrado histórico de las viviendas en alquiler como vivienda habitual.
* Los periodos de crisis económicas se perciben claramente en cada una de las líneas temporales que representan los precios de alquileres por metro cuadrado, sea la localización que sea.

**Datos Airbnb (caso Málaga)**

* Airbnb nació, dentro del marco de la denominada economía colaborativa, como una plataforma que permitía a turistas hospedarse en viviendas particulares con dos objetivos primordiales: abaratar costes y ofrecer el poder vivir una experiencia local.
* Casi el 88% de la oferta corresponde a apartamentos completos, seguido del 12% que se corresponden con la oferta de habitaciones privadas. El 60% se encuentra en el centro.
* Casi el 70% el de los anfitriones ofertan más de una sola estancia. En el top 10, se observa que la mayoría son empresas.
* Prima la temporalidad, más del 95% de las estancias publicadas tiene una estancia mínima exigida entre 1 y 7 días. El 80% de las mismas tienen una disponibilidad anual de más de 60 días. El 65% tienen una disponibilidad de más de 120 días.