**AirBNB**

Datos disponibles (fuente: insideairbnb)

**Ciudades de España**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ciudad** | **Datos disponibles** | **Total de meses** | **# airBnbs** | **Comentarios** |
| **Barcelona** | Abr 2015  Jul 2015  Sep – oct 2015  Ene 2016  Nov 2016 – feb 2018  Abr 2018 – feb 2019 | 20 | 18 346 | * Normas de Cataluña obligan a que los pisos estén registrados antes de poder usarse como airbnbs. Un análisis de la página (inside Airbnb) estima que en enero de 2016, 78% de los alquileres son ilegales * En julio de 2014, airbnb fue multado por no cumplir con las leyes locales |
| **Euskadi** | Abr 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 8 | 4 569 |  |
| **Girona** | Abr 2018  Jul – dic 2018 | 7 | 15 937 |  |
| **Madrid** | Jul 2015  Sep - oct 2015  Mar – abr 2017  Ene 2018  Abr – may 2018  Jul 2018 – feb 2019 | 16 | 17 301 |  |
| **Málaga** | Nov 2017  Abr – may 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 10 | 4 787 | En pleno boom turístico. Málaga fue en el primer semestre de 2017 el destino urbano de España en el que más creció el número de viajeros alojados en apartamentos turísticos, con un crecimiento del 190% respecto al año anterior. Sin duda, esto ha provocado una crisis en la oferta y el precio del alquiler de viviendas de primera residencia (más de un 20% de aumento en lo que va de 2017) y ha generado un proceso de fuerte deterioro social |
| **Mallorca** | Jan 2016  Mar 2017  Abr 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 10 | 14 271 | Actividad turística en viviendas está regulada |
| **Menorca** | Abr 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 8 | 2 159 |  |
| **Sevilla** | Abr 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 8 | s/d |  |
| **Valencia** | Feb 2019 | 1 | 6 552 |  |

**Capitales europeas**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ciudad** | **Datos disponibles** | **Total de meses** | **# airBNBs** | **Comentarios** |
| **Amsterdam** | Abr 2015  Ago 2015 – feb 2016  Abr – sep 2016  Nov 2016 - ene 2019 | 17 | 20 010 | Primera ciudad del mundo en crear una ley para aibnb aunque no está claro que se siga la ley |
| **Atenas** | Jul 2015  May 2017  Abr – may 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 11 | 9 122 | Legislación aplicable a los airbnbs com varias condiciones |
| **Berlin** | Oct 2015 – feb 2016  Abr 2016 – may 2017  Abr 2018 – ene 2019 | 17 | 22 552 | Tuvo de las legislaciones más fuertes en relación a airbnb pero se han quitado |
| **Bruselas** | Oct 2015  May 2017  Abr – may 2018  Jul 2018 – jan 2019 | 11 | 7 420 |  |
| **Copenhague** | Jun 2016  Jun 2017  Abr 2018  Jul 2018 – feb 2019 | 11 | 26 016 | Se considera ilegal el uso de aibnb |
| **Dublin** | Ene 2016  Ago 2016  Feb 2017  Abr – may 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 12 | 9 530 |  |
| **Lisboa** | Abr – may 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 9 | 22 242 |  |
| **Londres** | Abr 2015  Sep 2015  Feb 2016  Jun 2016  Oct 2016  Mar 2017  Abr – may 2018  Jul 2018 – feb 2019 | 16 | 77 096 | Se aplican reglas y muchas de las propiedades son alquiladas de forma ilegal |
| **Oslo** | Abr 2018  Jul 2018 – jan 2019 | 8 | s/d |  |
| **Paris** | May 2015  Sep 2015  Nov 2015  Ene – feb 2016  Abr – sep 2016  Nov 2016 – feb 2019 | 39 | 59 881 | Solo se puede alquilar la residencia principal y es necesario que el propietario viva en ella más de 4 meses al año  Se estima que mitad de las propiedades listadas no sean residencias primarias y que solo una pequeña parte de los propietarios las registre como propiedades comerciales (para estar de acuerdo con la legislación)  Hay multas de 25k € para los alquileres ilegales |
| **Praga** | Abr 2018  Jul 2018 – ene 2019 | 8 | 13 591 |  |
| **Roma** | May 2017  Abr 2018 – jan 2019 | 11 | 29 436 | La mayoría de los alquileres están en el centro de la ciudad. El alquiler en zonas suburbanas está aumentando debido al incremento de los precios. La ciudad tiene un número elevado de desahucios.  Se estima una evasión fiscal en esta área de cerca de 35 millones de euros al año. |
| **Estocolmo** | Abr 2018  Jul 2018  Ago 2018 – ene 2019 | 8 | 7 158 |  |
| **Viena** | Jul 2015  Nov 2015  Ene - feb 2016  Abr 2016 – sep 2017  Abr 2018 – ene 2019 | 31 | 7 893 (2017)  10 714 |  |

**Análisis descriptivo**

Ejemplo (<http://airbnbvsberlin.com/#otherCities>)

* **Indicadores interesantes:**

Número de propiedades por propietario: hay legislación en algunas ciudades que obliga a que los propietarios alquilen solo su residencia principal, por lo que no pueden alquilar más de una.

Evolución del número de airbnbs a lo largo del tiempo

Concentración de propiedades por zonas de la ciudad

**Análisis predictivo**

* Predictor de precios:
  + <https://www.mango-solutions.com/blog/modeling-airbnb-prices>
  + <https://github.com/HareeshBahuleyan/airbnb-analysis>
* Encontrar la mejor propiedad (clientes):

<https://blog.dataiku.com/finding-the-best-airbnb-in-paris-with-data-science>

* Cumplimiento de leyes
* Número de propiedades en airbnb vs número de propiedades

---------

TFM

1. Análisis descriptivo (incluir las ciudades que vamos a analizar para luego poder sacar conclusiones más fundamentadas)
2. Análisis predictivo

* Predictor de precios:
  + Ventajas: fácil de hacer, hay código disponible. Puede ser interesante ver como se diferencian las variables dependientes entre ciudades, si lo que influye en unas influye en otras
  + Inconvenientes: está muy hecho, puede ser difícil agregar valor. Puede ser difícil replicar entre ciudades. Puede ser difícil considerar factores externos y ser necesario otras bases de datos (ej: transportes)
* Encontrar la mejor propiedad (clientes)
  + Ventajas: si está bien hecho y es aplicable a varias ciudades, puede ser útil no solo para airbnb pero para alojamiento turístico en general, puede ser interesante ver las diferencias entre ciudades, se puede crear una interfaz que permita al usuario final valorar los factores que influyen en la definición de mejor propiedad (ej: cuanto valora la accesibilidad, la proximidad a puntos de interés, el precio) y según eso que el modelo se adapte a distintos perfiles de clientes.
  + Incovenientes: puede ser necesario usar varias bases de datos (ej: transportes, puntos de interés)
* Cumplimiento de leyes + número de propiedades de larga estancia (estos de alguna forma van juntos)
  + Ventajas: si está bien hecho, puede ser una herramienta útil para el gobierno, para saber el número de airbnbs no legales
  + Inconvenientes: es difícil de replicar, la legislación puede cambiar mucho de unas ciudades a otras y es necesario conocer bien las leyes y estar al tanto de los cambios en las leyes para que sea una herramienta actual