

# ■ Storytelling del Dashboard Airbnb – Análisis de Mercado

## Inicio – El panorama general

El análisis contempla más de 23.700 propiedades y alrededor de 387 mil reviews, lo que nos da un universo sólido para evaluar la oferta y demanda del mercado de Airbnb. El precio promedio por noche es de \$4.014 y la ocupación promedio se ubica en 41,9%.

## Desarrollo – Lo que revelan los datos

- Top barrios: Palermo y Recoleta lideran con amplia diferencia, concentrando gran parte de la oferta y la demanda.
- Evolución temporal: La cantidad de reviews y la ocupación muestran caídas en los meses de invierno y repuntes hacia la primavera y fin de año, marcando una clara estacionalidad.
- Tipos de alojamiento: El 77% de las propiedades son departamentos enteros, lo que indica que los usuarios priorizan privacidad y comodidad. Las habitaciones privadas y compartidas representan una porción menor del mercado.
- Distribución geográfica y concentración: La oferta se concentra en zonas turísticas, lo que refuerza la conexión entre atractivo cultural y demanda de hospedaje.

## Insights – Lo que descubrimos

- Palermo y Recoleta no solo concentran más propiedades, sino que también sostienen los mayores volúmenes de reviews, confirmando su centralidad en el mercado.
- El precio promedio no garantiza mayor ocupación: las reviews y la reputación del anfitrión pesan más en la decisión del huésped.
- La baja de ocupación a mitad de año coincide con temporadas de menor flujo turístico.

## Cierre – Conclusión

El dashboard nos permite entender que el mercado está dominado por departamentos enteros en zonas clave de la ciudad, con fuerte estacionalidad en la demanda. Esto abre oportunidades para diversificar la oferta en barrios emergentes y para que anfitriones ajusten estrategias de precios y reputación. En definitiva, el análisis aporta una visión integral para optimizar la toma de decisiones tanto de anfitriones como de actores turísticos.