



# Yuri Catramby

Data Analytics

Imóveis em Boston, MA

Vale a pena investir?

# De onde vem os dados?

Listings.csv – Dados dos imóveis a disposição para locação. De 11/11/2011 até 06/09/2016

Calendar.csv – Dados de preços, avaliações e datas dos imóveis exibidos. De 06/09/2016 até 05/09/2017

Reviews.csv – Dados sobre os reviews. De 06/09/2016 até 21/03/2019

# Sobre Boston

Está entre as 30 cidades mais **poderosas economicamente** do mundo.

22º cidade **mais populosa** dos USA.

Universidades que geram impacto de **5 bilhões para economia**.

Recebe cerca de **20 Milhões de turistas por ano**.

# De hoje para o futuro



É esperado que, após a pandemia, a **economia** volte a **crescer** de forma gradativa com a reabertura do comércio.

O **home-office** estará cada vez mais presente na vida de todos.

E dessa forma as pessoas irão **buscar casas** mais confortáveis para alugar ou ter mais flexibilidade para viajar.

# Aluguel em Boston

Entire Home/Apt

30  
Bairros

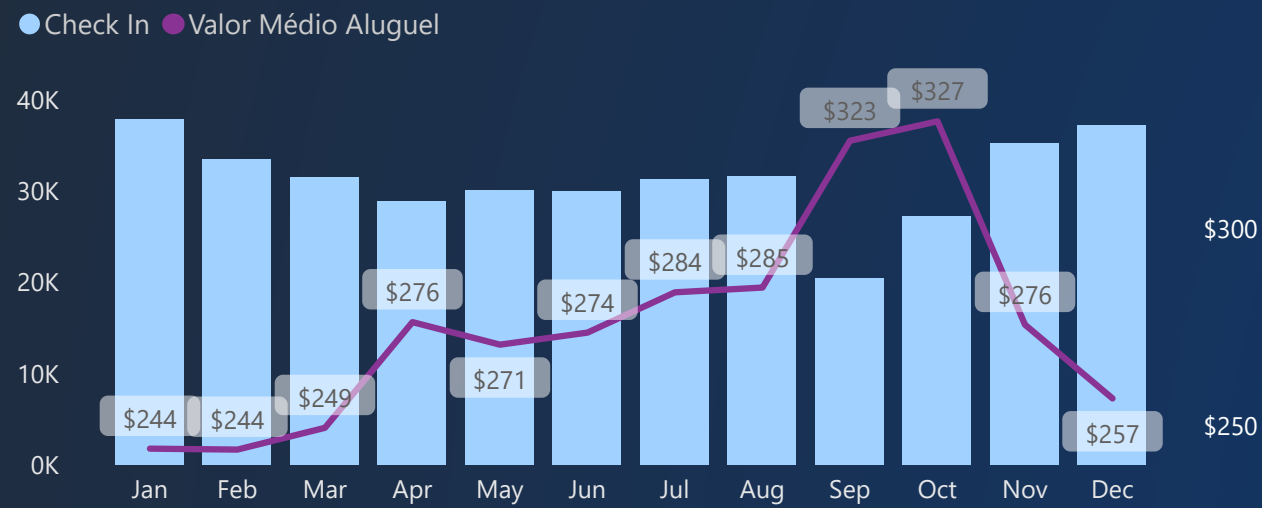
2127  
Propriedades  
Disponíveis

52%  
Occupancy Rate

\$273  
Preço Médio  
por Noite

\$102M  
Movimentados com  
aluguéis entre 2016 e  
2017

Sazonalidade - Check-in X Valor Médio Aluguel



O Outono é o período com menor número de check-ins mas o valor médio do aluguel alcança o maior patamar do ano ficando cerca de 20% acima da média. Isso reduz a diferença da receita gerada em relação aos outros períodos com maior número de check-in.

Para esta análise foi considerado categorias que tenham mais de 3 casas para garantir menor interência de outliers.

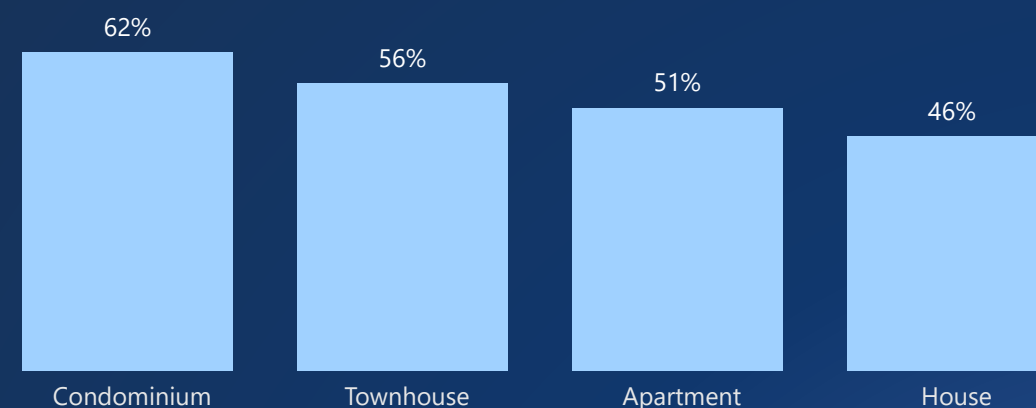
# Tipos de Propriedades

Tipo por # Quartos	0	1	2	3	4	5
Apartment	\$169	\$240	\$318	\$373	\$482	\$313
Condominium	\$210	\$239	\$343	\$277		
House	\$110	\$160	\$302	\$345	\$481	\$712
Townhouse	\$148	\$191				

Os **condomínios** tem a melhor taxa de ocupação e o modelo de 2 quartos apresenta maior valor de aluguel.

Os **apartamentos** se destacam com 3 e 4 quartos que, apesar de ter uma taxa de ocupação um pouco menor, tem o valor do aluguel mais alto que os condomínios.

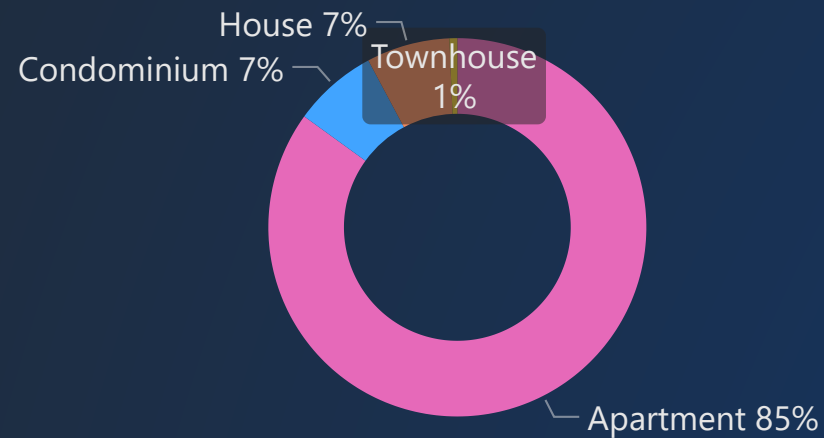
Taxa de Ocupação por Tipo de Propriedade



As **casas** se destacam por terem um alto valor do aluguel nos modelos com 4 e 5 quartos.

# Tipos de Propriedades

## Listados



## Receita por Tipo de Propriedade

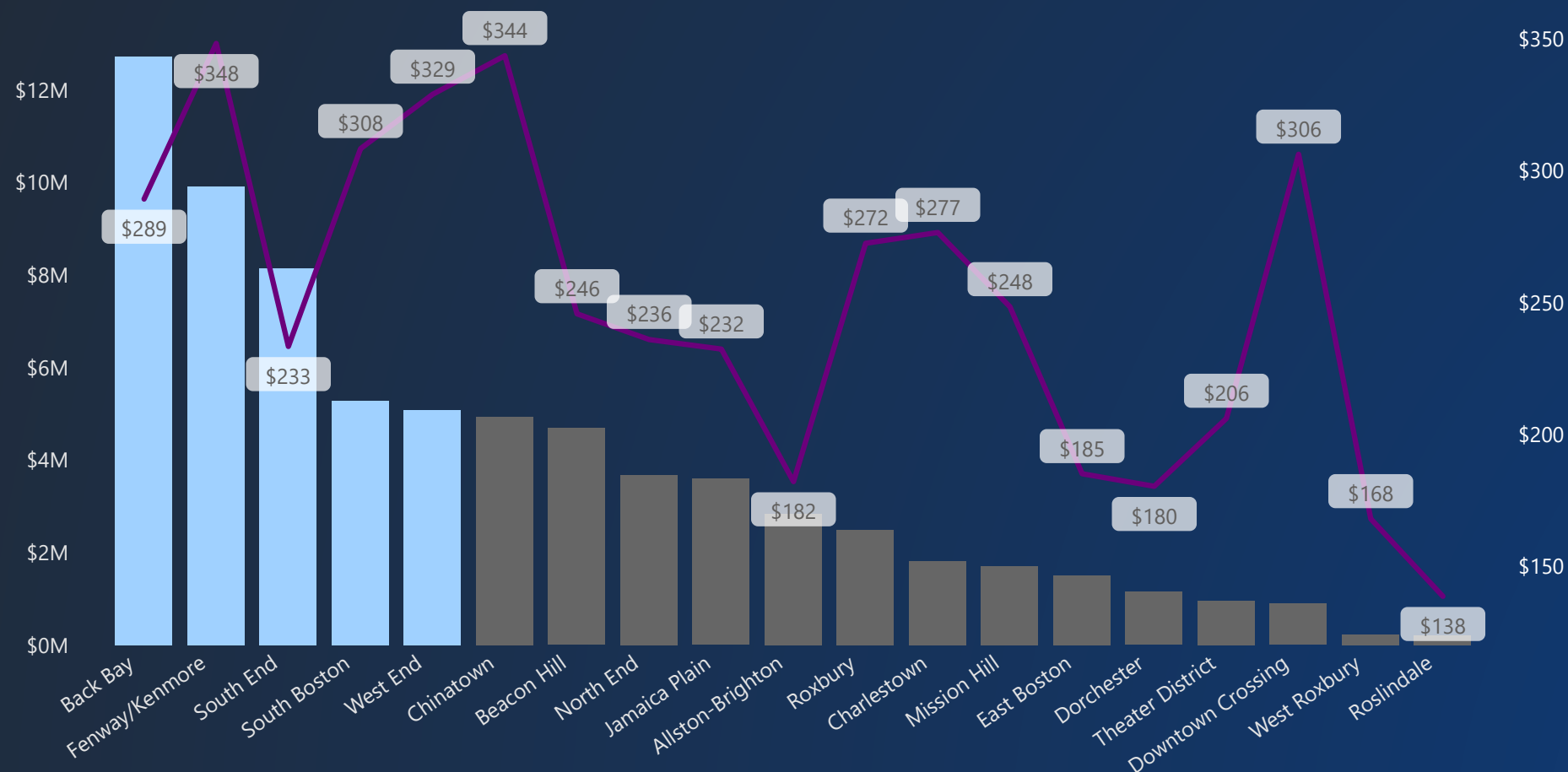


Os **apartamentos** podem ser os mais indicados para investimento pois representam 85% do mercado (dentro os 4 tipos apresentados) e geraram uma receita de \$84 Milhões.

# Bairros

## Total Receita por Valor Médio Aluguel

● Total Receita ● Valor Médio Aluguel



Os 5 bairros que tiveram melhor receita para Apartamentos foram **Banco Bay, Fenway/Kenmore, South End, South Boston e West End.**

Apesar receita alta não significar lucro alto esses bairros merecem atenção.



# Bairros

- ☒ Apartment
- ☐ Condominium
- ☐ House
- ☐ Townhouse

Para esta análise foi considerado categorias que tenham mais de 5 casas para garantir menor interência de outliers.

# Check-in por Bairros e # Quartos	0	1	2	3	4
Allston-Brighton	3002	7308	3723	1078	148
Back Bay	9878	16736	14610	2774	
Beacon Hill	7044	9614	1719	279	331
Charlestown	317	2854	2423	967	
Chinatown	527	5657	7510	342	328
Dorchester		408	3294	2364	
Downtown Crossing	437	813	1432	236	
East Boston	631	2848	4116	511	55
Fenway/Kenmore	2765	14714	10986		
Jamaica Plain	804	3956	6251	2440	2014
Mission Hill	672	3346	2460	323	29
North End	531	8931	6104		
Roxbury	2008	3406	1200	2391	111
South Boston	622	6625	6171	3077	643
South End	12051	14425	7190	1228	
Theater District	1864	2082	673		
West End	238	5642	8512	1052	
West Roxbury	312	328	341	337	

Preço Médio por Bairros por # Quartos	0	1	2	3	4
Allston-Brighton	\$188	\$146	\$216	\$260	
Back Bay	\$173	\$253	\$371	\$495	
Beacon Hill	\$165	\$223	\$426		
Charlestown		\$190	\$369	\$335	
Chinatown		\$300	\$376		
Dorchester		\$112	\$151	\$226	
Downtown Crossing		\$274	\$341		
East Boston	\$174	\$136	\$225		
Fenway/Kenmore	\$139	\$355	\$392		
Jamaica Plain	\$122	\$123	\$205	\$343	\$443
Mission Hill	\$96	\$246	\$288		
North End	\$124	\$205	\$291		
Roxbury	\$215	\$210	\$306	\$378	
South Boston	\$231	\$257	\$297	\$403	
South End	\$170	\$222	\$299	\$610	
Theater District	\$156	\$210	\$330		
West End		\$271	\$357	\$441	
West Roxbury			\$169		

1 2 3 4

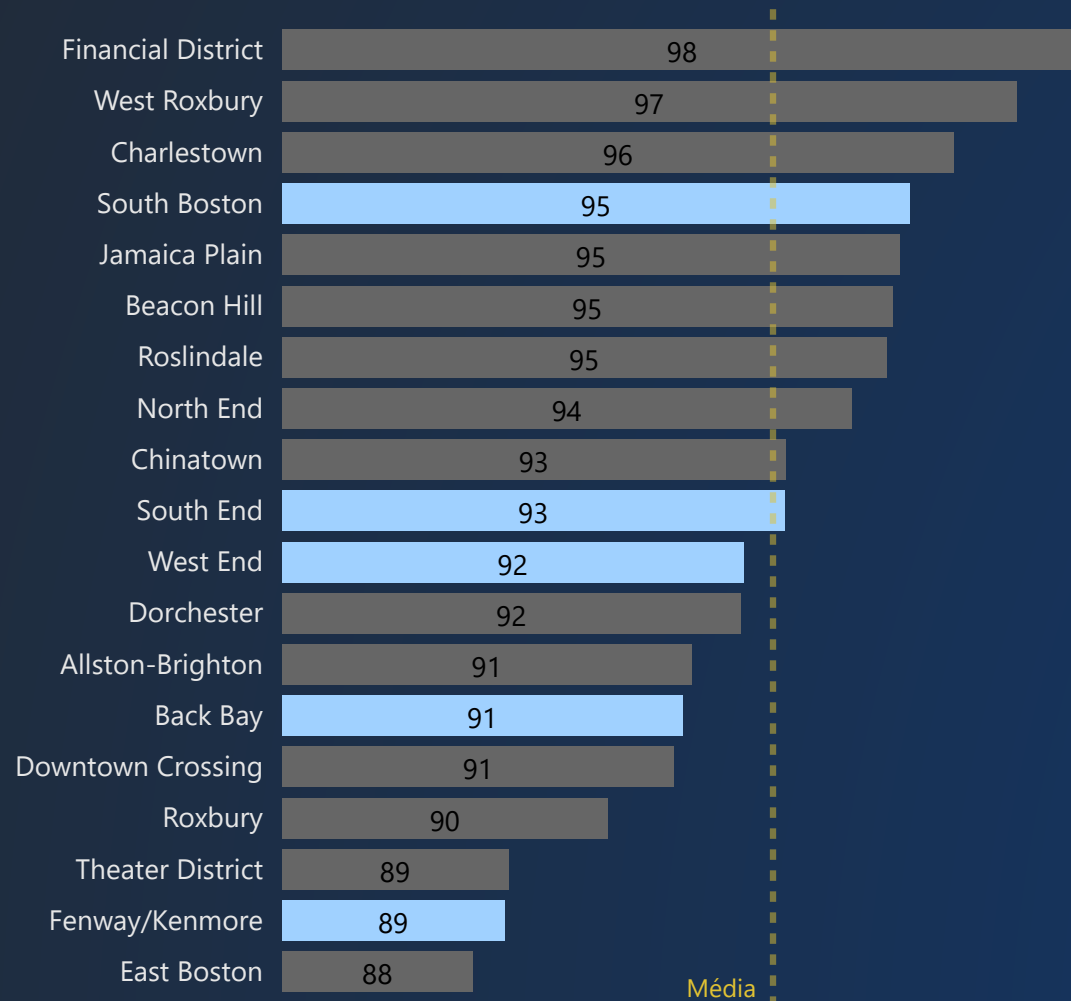
Quartos

Analisando os Apartamentos é possível destacar:

- Back Bay: 1 e 2 quartos.
- Fenway / Kenmore: 1 e 2 quartos.
- South Boston: 1 e 2 quartos.
- South End: 1 e 2 quartos.
- West End: 1 e 2 quartos.

# Reviews Apartamentos

## Reviews Por Bairros



Os bairros que tiveram relevância no valor do aluguel e número de check-ins também tiveram boas Reviews.

Sendo que West End, Back Bay e Fenway / Kenmore ficaram um pouco abaixo da média.

# Conclusões e Recomendações

Os apartamentos representam 85% das propriedades listadas.

Apartamentos

Apartamentos de 1 ou 2 quartos tem a melhor relação de Check-ins X Valor Médio do Aluguel

1 ou 2 quartos

Apartamentos dos Top 5 bairros geram cerca de 57% da receita entre todos os bairros.

Back Bay

Fenway/Kenmore

South End

South Boston

West End