

Análise de Mercado do Airbnb no Rio de Janeiro: Regiões, Preços, Qualidade e Tendências Sazonais

Caio Toledo, Davi Soares, Leonardo Campos, Ahmad Mahfoud, Lucas Romanato



Dados

Os dados utilizados na análise foram provenientes de uma fonte cedida pelo próprio Airbnb: - <https://insideairbnb.com/get-the-data/>

Onde foram cedidas informações de imóveis com seus preços, localizações, avaliações, disponibilidades entre outros dados.

Dados cedidos de dezembro 2023 até dezembro 2024.

Introdução

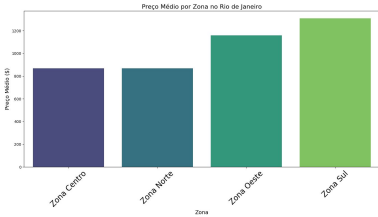
Plataformas como o Airbnb se tornaram populares para acomodações de curta duração, oferecendo aos viajantes uma alternativa aos hotéis tradicionais. Elas oferecem uma grande variedade de acomodações, desde apartamentos e casas até quartos individuais geralmente com preços mais acessíveis do que hotéis, especialmente em cidades turísticas populares. Além disso, Os hóspedes têm mais autonomia e mais privacidade do que em hotéis

Este estudo de Análise Exploratória de Dados (EDA) foca no mercado de Airbnb na cidade do Rio de Janeiro, uma das cidades mais visitadas do Brasil, com o objetivo de verificar padrões sazonais, comparar características de diferentes tipos de anfitriões e explorar a influência de fatores como localização sobre as avaliações e preços.

Ao longo desta análise, são aplicadas diversas ferramentas de manipulação e visualização de dados, como Pandas, Matplotlib e Seaborn. Por meio de técnicas estatísticas e visualizações de dados, espera-se entender melhor o mercado de aluguel de curto prazo no Rio de Janeiro e fatores que afetam o desempenho e preço dos imóveis, fornecendo informações valiosas tanto para anfitriões quanto para hóspedes.

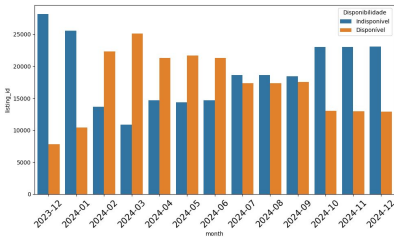
Análise

O preço médio por região no Rio de Janeiro apresentou a Zona Sul com maior valor, ultrapassando R\$1200/diária. Enquanto as zonas de menor custo ficam divididas entre a Zona Norte e Centro

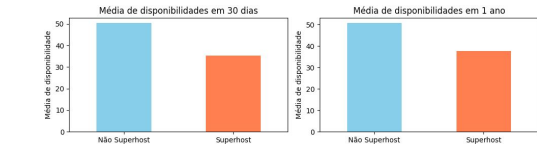
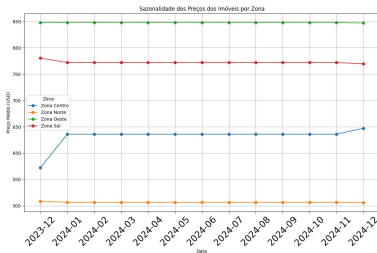


Um motivo a que se deve essa discrepância seja por bairros mais nobres e seguros existentes na Zona Sul, tais como Leblon e Ipanema.

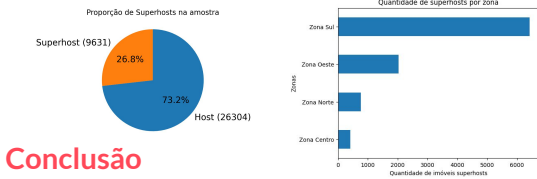
A análise da disponibilidade dos imóveis durante os meses demonstra uma clara variação entre alguns períodos do ano. No início e fim é observado maiores números de reservas enquanto uma baixa temporada no segundo bimestre. Esse era o resultado esperado, pois segue em linha as férias escolares de verão (dez-jan) e inverno (jul). Além disso há uma correlação com as estações do ano, com mais reservas no verão e primavera, já que é uma cidade litorânea e turistas buscam dias ensolarados.



Os preços em média dos imóveis não exibem uma clara sazonalidade, existe uma constância nos preços médio durante os meses e uma diferença clara entre as zonas da cidade. Era esperado em uma cidade turística como o Rio de Janeiro, onde há eventos e temporadas turísticas, uma flutuação maior.



É evidente que a quantidade de Superhosts seja inferior a anúncios normais. Entretanto, é possível dizer que a localização predominante de imóveis Superhosts sejam em lugares mais seguros, dado que existem mais de seis mil anúncios de Superhosts na Zona Sul, esta região que apresentou anteriormente na análise uma avaliação bem superior em relação à localização e exatidão do anúncio comparando com as demais zonas da cidade. Sob a ótica da disponibilidade do anúncio, os anúncios de superhosts tanto a curto prazo (30 dias) quanto a longo prazo (1 ano) possuem uma disponibilidade bem escassa em comparação com anúncios normais.



Conclusão

A análise realizada sobre os imóveis do Airbnb no Rio de Janeiro revelou insights valiosos sobre a dinâmica do mercado e as características dos anfitriões. Superhosts, por exemplo, destacam-se por receberem avaliações mais altas em diversas categorias, como exatidão do anúncio, limpeza e comunicação. A localização dos imóveis também se mostrou um fator crucial para a satisfação dos hóspedes, com certas áreas da cidade recebendo avaliações consistentemente mais altas. Além disso, observou-se uma clara sazonalidade na disponibilidade dos imóveis, refletindo a influência de eventos, temporadas turísticas e estações do ano na demanda. Entretanto, a análise enfrentou algumas limitações. Os dados disponíveis podem não capturar todas as variáveis relevantes, como eventos específicos que impactam a demanda e os preços, e algumas categorias possuem valores ausentes, o que pode afetar a precisão das conclusões.