

### **(Slide1)**

Olá, bem-vindo à nossa apresentação sobre o projeto "Análise das Listagens e Reservas do Airbnb em Nova York(2019): Tendências de Hospedagem e Impacto no Mercado Imobiliário".

Nosso objetivo principal é identificar padrões de preços, ocupação e avaliações dos hóspedes, além de explorar possíveis correlações com o mercado imobiliário local. Vamos mergulhar nesses dados para entender melhor como funciona o mercado de locação de curto prazo na cidade.

### **(Slide2)**

O projeto foi desenvolvido pelos seguintes membros:

WAGNER DE MENDONÇA TRINDADE

TIAGO UEDA

ALEX JUNIOR MOURA DA SILVA

LARISSA SAYURI ITIMURA

DANILO BRITO DA SILVA

### **(Slide3)**

Este estudo busca compreender as dinâmicas deste mercado, dado que o Airbnb tem se tornado uma parte significativa do setor de hospedagem na cidade. Entender seu impacto é crucial para profissionais do ramo imobiliário, turismo e políticas urbanas.

O Airbnb é uma plataforma online que conecta pessoas que procuram acomodações temporárias com anfitriões que oferecem suas propriedades para locação. Fundado em 2008, o Airbnb permite que os usuários reservem uma ampla variedade de espaços, desde quartos individuais e apartamentos completos até casas, vilas e experiências únicas. A plataforma opera globalmente, presente em mais de 220 países e regiões, facilitando hospedagens acessíveis e diversificadas.

Os dados utilizados neste estudo foram coletados e disponibilizados pelo próprio Airbnb. A empresa fornece regularmente conjuntos de dados abertos para pesquisadores e profissionais interessados em realizar análises sobre suas operações e impacto.

### **(Slide4)**

Para começar, realizamos uma limpeza dos dados. Removemos 17.533 unidades que não estavam disponíveis para locação do dataset original de 48.895 registros. Isso nos permitiu focar apenas nas unidades ativas, aprimorando assim a compreensão dos dados e garantindo uma análise mais precisa e relevante.

### **(Slide5)**

Em seguida, agrupamos os dados por distrito e tipo de locação. Essa abordagem facilitou a obtenção de valores médios específicos para cada categoria de locação. Com isso, podemos comparar diferentes áreas da cidade e identificar padrões regionais de preços e ocupação de maneira mais clara e detalhada.

#### **(Slide6)**

Analizamos também a frequência de propriedades por locatário. Isso nos forneceu insights valiosos sobre os padrões de investimento imobiliário e a densidade de locadores em áreas específicas.

Ao explorar a distribuição do tipo de locação em cada distrito, destacou-se o distrito de Brooklyn como um caso particular. Aqui, encontramos uma distribuição equilibrada entre locações completas e apenas quartos disponíveis, sugerindo uma dinâmica de mercado única nessa região específica.

Outro aspecto examinado foi a frequência de propriedades por locatário, analisando sua distribuição geográfica por distrito. Essa análise pode fornecer insights valiosos sobre padrões de investimento imobiliário e a densidade de locadores em áreas específicas da cidade.

#### **(Slide7)**

Em Manhattan, observamos que o potencial de faturamento máximo por anfitrião é excepcionalmente alto. Isso se deve à demanda constante por hospedagem na região central da cidade. A alta rotatividade e os preços elevados das diárias fazem de Manhattan um local muito lucrativo para os anfitriões.

#### **(Slide8)**

Quando analisamos as correlações entre as variáveis, não identificamos relações significativas. No entanto, essa análise nos forneceu insights sobre a natureza dos dados e possíveis interações entre as variáveis. Mesmo sem correlações fortes, entendemos melhor como diferentes fatores podem influenciar as tendências de hospedagem.

#### **(Slide9)**

Para visualizar melhor nossos dados, plotamos os tipos de locação no mapa de Nova York. Destacamos áreas de alta concentração e demanda por hospedagem na região metropolitana. Essa visualização nos ajudou a identificar os hotspots da cidade e a compreender a distribuição espacial das locações.

#### **(Slide10)**

Propusemos usar a regressão linear para sugerir precificação para novos empreendimentos com base na localidade e tipo de locação. A ideia era fornecer uma ferramenta útil para novos anfitriões determinarem o valor das suas diárias de maneira competitiva e baseada em dados.

#### **(Slide11)**

Embora a regressão linear não tenha fornecido resultados satisfatórios, o processo nos proporcionou insights valiosos sobre os desafios e complexidades da modelagem de preços no Airbnb.

Primeiramente, identificamos tendências de preços ao longo de 2019. Descobrimos que os preços variam significativamente entre os distritos. Áreas como Manhattan apresentam preços médios muito mais altos em comparação a bairros periféricos, refletindo a demanda e o valor agregado dessas localidades.

Em seguida, analisamos os padrões de ocupação. Observamos que a taxa de ocupação é consistentemente alta em regiões centrais e turísticas, enquanto distritos mais afastados têm uma ocupação mais irregular.

No que diz respeito às avaliações dos hóspedes, verificamos que a satisfação varia conforme o tipo de locação e a localização. Propriedades bem localizadas e com anfitriões proativos tendem a receber melhores avaliações. Essa informação é crucial para anfitriões que desejam melhorar a experiência do usuário e, conseqüentemente, suas avaliações.