

Recomendaciones de inversión en propiedades de alquiler en Hawaii

1. Objetivo del análisis

El objetivo de este análisis es identificar las mejores oportunidades de inversión inmobiliaria en Hawaii para alquileres a través de plataformas como Airbnb. El análisis se centró en factores clave como el precio por vecindario, la disponibilidad anual de las propiedades y el tipo de habitación, con el fin de proporcionar recomendaciones basadas en datos que maximicen la rentabilidad de la inversión.

2. Resumen de hallazgos

El análisis de los datos reveló información clave sobre los precios de las propiedades, la disponibilidad a lo largo del año, y cómo estos factores varían según el tipo de habitación y la ubicación. Estas conclusiones se basan en las siguientes observaciones:

2.1 Vecindarios con mayor rentabilidad

El análisis de los precios medios por vecindario mostró que las áreas con los precios más altos por noche son:

- **Koloa-Poipu** (\$344.67 por noche).
- **Ewa** (\$342.81 por noche).
- **Waimea-Kekaha** (\$333.41 por noche).

Estas zonas presentan una alta demanda y mayor disposición a pagar precios elevados, lo que las convierte en oportunidades atractivas para la inversión.

En contraste, áreas como **Central Oahu** (\$202.10 por noche) y **North Kona** (\$222.19 por noche) tienen precios más bajos, lo que puede indicar una menor demanda o una mayor oferta de propiedades, y pueden ser menos rentables en términos de precio por noche.

2.2 Disponibilidad de las propiedades por vecindario

El análisis de la disponibilidad promedio de las propiedades a lo largo del año reveló que algunos vecindarios tienen una alta cantidad de días disponibles para reserva:

- **Hanapepe-Eleele** se destaca con una disponibilidad promedio de casi 365 días, lo que indica que las propiedades en esta área están disponibles para reservas durante prácticamente todo el año.
- Otros vecindarios como **Molokai** (272 días) y **Kau** (263 días) también presentan una alta disponibilidad, lo que puede reflejar propiedades con baja demanda que requieren estar abiertas todo el año para atraer turistas.

Por otro lado, vecindarios como **Central Oahu** y **North Hilo** tienen una disponibilidad promedio más baja (menos de 200 días), lo que sugiere una alta ocupación o una gestión más estacional de las propiedades.

2.3 Tipo de habitación y su impacto en el precio

El análisis de los precios por tipo de habitación reveló los siguientes resultados:

- **Entire home/apt (Casa o apartamento completo):** Tiene un precio medio más alto, con una mediana alrededor de \$250. Este tipo de propiedad es generalmente el más rentable, pero también presenta una alta variabilidad en precios.
- **Private room (Habitación privada):** Tiene precios más moderados, con una mediana cerca de \$200, y es una opción popular en áreas de alta demanda, proporcionando una buena relación precio-beneficio.
- **Shared room (Habitación compartida):** Es la opción más económica, con una mediana de precios por debajo de \$100, y una menor demanda en comparación con los otros tipos de habitación.

2.4 Distribución de precios

La distribución de precios muestra que la mayoría de las propiedades tienen precios en el rango de **\$150 a \$300** por noche, siendo este el rango más competitivo para atraer turistas. Los precios superiores a \$400 son menos comunes, lo que sugiere que propiedades en este rango están orientadas a un mercado de lujo.

3. Recomendaciones de inversión

Con base en el análisis de los vecindarios, la disponibilidad y los tipos de habitación, se sugieren las siguientes estrategias para maximizar la rentabilidad en el mercado de alquiler vacacional en Hawaii:

1. **Inversión en propiedades completas en vecindarios de alta demanda:** Áreas como **Koloa-Poipu**, **Ewa** y **Waimea-Kekaha** ofrecen un retorno alto debido a los precios elevados y la demanda constante. Invertir en propiedades completas (casas o apartamentos) en estas zonas es una opción atractiva.
2. **Ajuste de la disponibilidad a la demanda local:** Para áreas con alta demanda y baja disponibilidad, como **North Hilo** y **Central Oahu**, mantener la propiedad disponible entre **200 y 250 días al año** puede ayudar a maximizar la ocupación sin saturar el mercado. En cambio, áreas con alta disponibilidad pero baja demanda, como **Hanapepe-Eleele**, pueden requerir ajustes en el precio para atraer más reservas.
3. **Precios entre \$150 y \$300 por noche:** Este rango es el más común y competitivo en el mercado de Hawaii, lo que sugiere que ajustar las tarifas dentro de este intervalo ayudará a atraer más reservas y mantener una ocupación constante.
4. **Evitar la inversión en habitaciones compartidas:** Aunque son la opción más barata, las habitaciones compartidas presentan una baja demanda en comparación con las propiedades completas y privadas, lo que las convierte en una opción menos rentable para la inversión.

4. Conclusión

Este análisis ha revelado que las áreas con mayor potencial de rentabilidad son aquellas con precios más altos y una demanda constante, mientras que la disponibilidad juega un papel clave en la estrategia de maximización de la ocupación. Invertir en propiedades completas en vecindarios de alta demanda y ajustar los precios para mantener la competitividad son factores clave para garantizar el éxito en el mercado de alquiler vacacional en Hawaii.