



# Alojamientos en Buenos Aires, Argentina

Danilo Andrés Alfonso Bohórquez.



# Cuestiones a Analizar



## Ubicación de los Alojamientos

Cuáles son los barrios con mayores alojamientos y donde se encuentran ubicados.



## Comportamiento de los precios

Cuáles son los barrios con los precios medios más altos



## Tipos de Alojamiento

Distribución de los tipos de Alojamiento y sus costos



## Evolución del precio Vs la disponibilidad

Cómo se ha comportado el precio y la disponibilidad mes a mes



## Reseñas

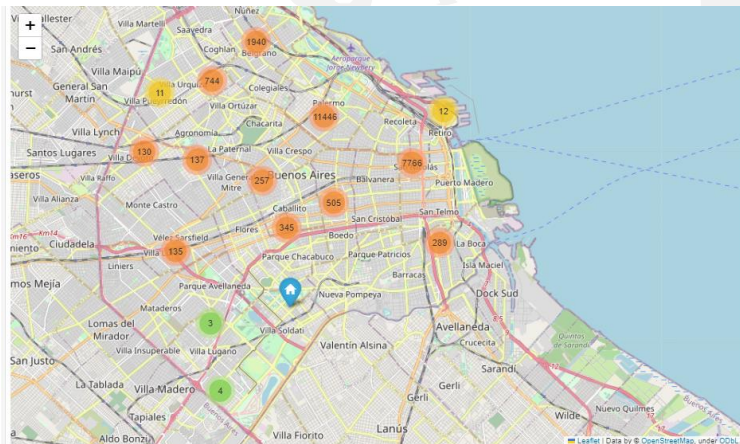
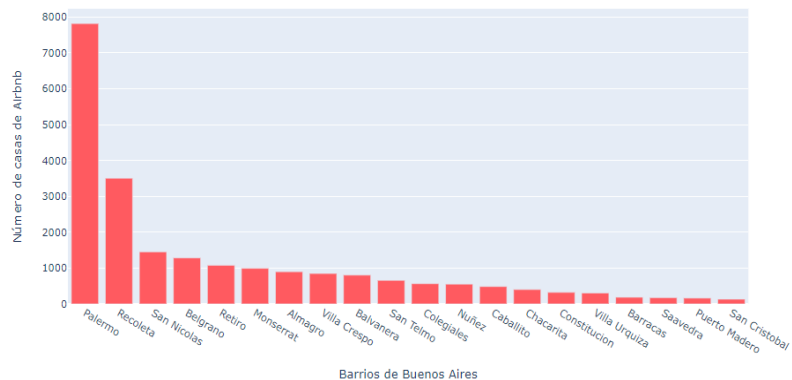
Comportamiento de las reseñas de los clientes y su relación con el precio y las habitaciones



## Servicios Adicionales y estatus de los anfitriones

Servicios ofrecidos por los alojamientos y calificación de los anfitriones.

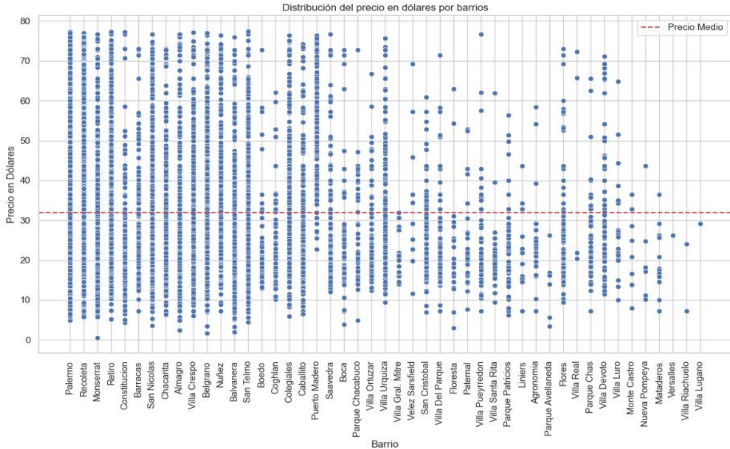
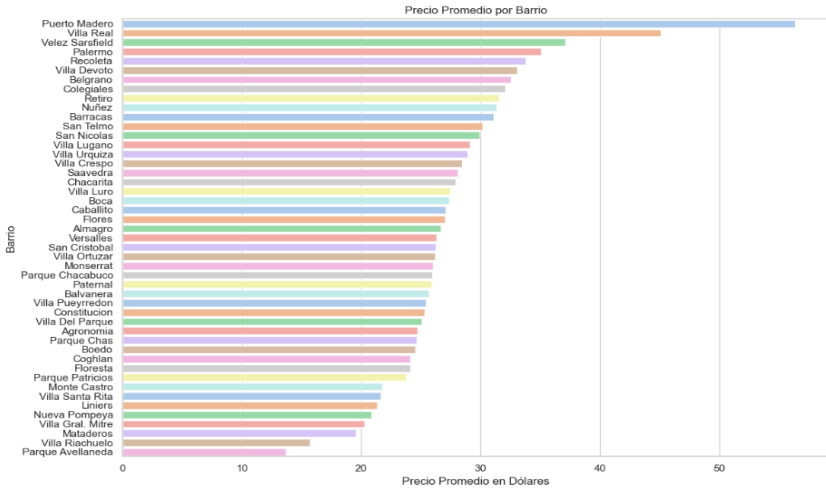
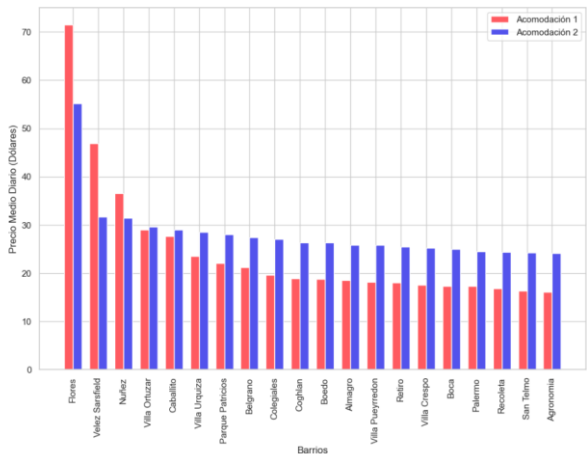
# Ubicación de los alojamientos



La mayor cantidad de alojamientos se concentran en tres barrios principales que ocupan el 52% del total de barrios de la ciudad los cuales son Palermo, Recoleta y San Nicolás. Estos barrios se encuentran ubicados geográficamente cercanos a la zona costera de la ciudad.

Palermo tiene gran cantidad de alojamientos porque es considerado uno de los barrios más seguros de la ciudad y tiene una oferta cultural más diversa que otros barrios.

# Precio Medio

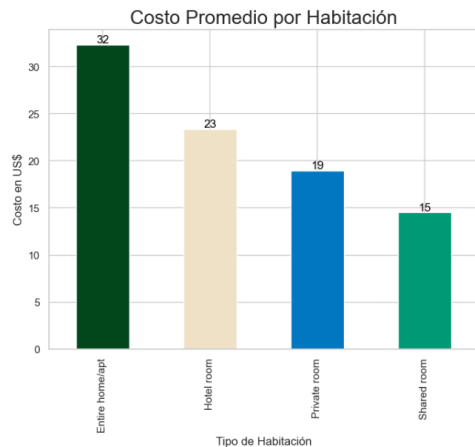
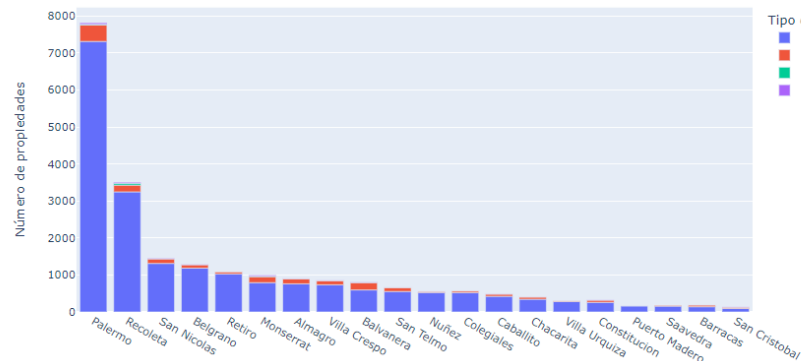


Los barrios más costosos de Buenos Aires para una persona y para parejas es Flores ya que su precio medio es de 71 dólares y 55 dólares (c/u) respectivamente. Por su parte Palermo que es uno de los barrios con más alojamientos ofrece un precio medio de 17 y 24 dólares.

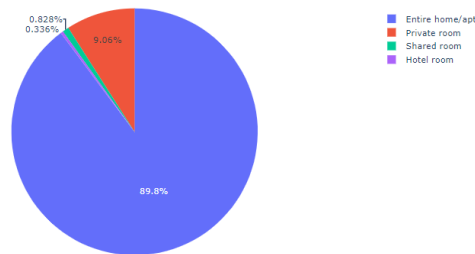
En otro enfoque, Puerto Madero es el barrio más costoso de Buenos Aires ya que sin importar las acomodaciones su precio promedio es de 55 dólares, seguido de Villa Real con 45 dólares, no obstante, el primero de ellos tiene mayor cantidad de alojamientos que el segundo.

# Tipos de Alojamiento

Distribución de los tipos de habitación en los 20 barrios con más propiedades



Distribución de tipos de habitación



El tipo de alojamiento preferido son los apartamentos o casas completos, ya que representan el 90% de los alojamientos en la ciudad de Buenos Aires, esto implica una alta competencia frente a los hoteles, ya que los usuarios no suelen reservar este tipo de habitación a través de la aplicación como se puede observar en la distribución que corresponde solo al 3%.

Los barrios con mayor cantidad de alojamientos completos son Palermo, Recoleta y San Nicolás. Por su parte el costo promedio por tipo de habitación es de 32 dólares para este tipo de arrendamientos siendo la categoría más costosa, frente a las habitaciones de hotel, que cuesta 9 dólares menos pero que la cantidad de acomodaciones promedio es menor.

# Evolución del precio y la disponibilidad

Evolución del precio por mes



Promedio de disponibilidad por mes



Los meses en los cuales los precios promedio son mayores son los meses vacacionales y de temporadas, como lo son enero, febrero, noviembre y diciembre, mientras que desde abril hasta julio existe una disminución en los precios la cual se vuelve a recuperar a partir de agosto.

No obstante, otra de las teorías es que el mes de julio es un mes con alta demanda y por ende la disponibilidad de fechas para reservar disminuye sin embargo, esta relación es muy débil.

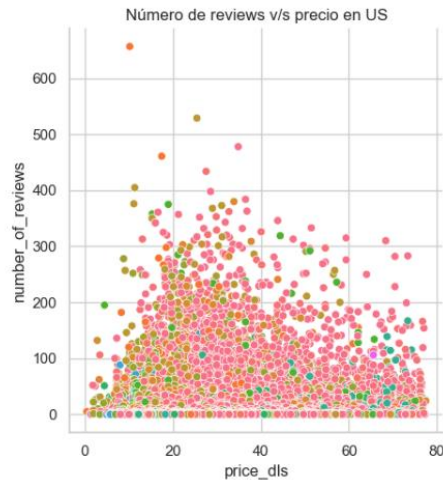
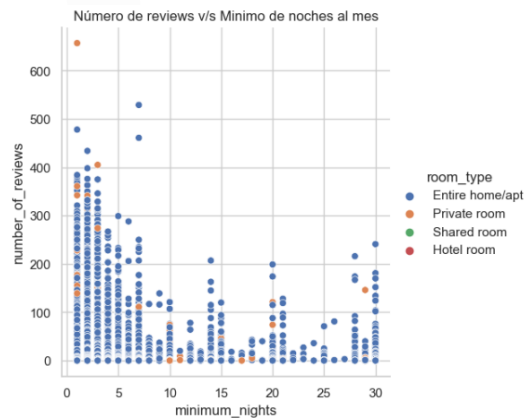
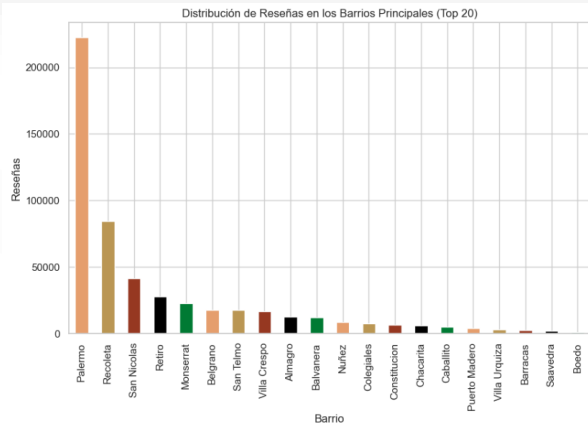


Una gran cantidad de alojamientos no tienen disponibilidad en todo el año, ya que se reservan rápidamente, mientras que hay una gran mayoría que tiene disponibilidad todo el año, lo que nos lleva a hacernos la pregunta, ¿No suelen venderse? ó ¿No suelen venderse todas las habitaciones en los alojamientos diferentes a los completos?





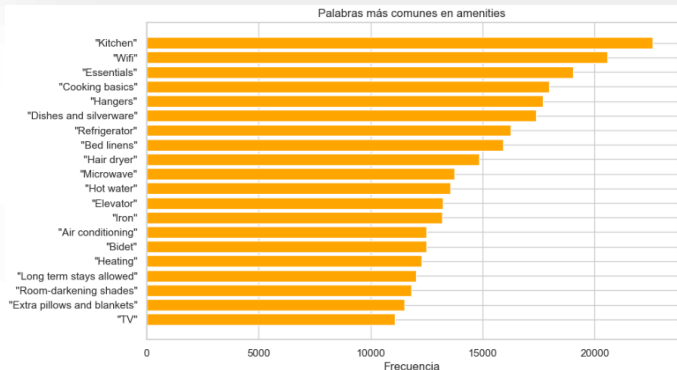
# Análisis de Reseñas



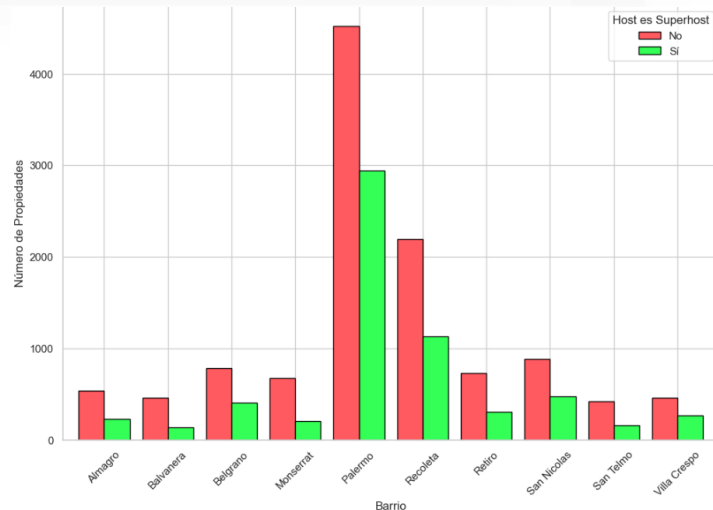
Podemos observar que cuando el precio es muy bajo la cantidad de reseñas es menor ya que estas van aumentando a medida que el precio aumenta hasta cierto punto. Los barrios con mayor cantidad de reseñas son los que tienen mayor cantidad de alojamientos. La mayor parte de estos reviews corresponden a alojamientos enteros y habitaciones privadas en donde a medida que aumentan la cantidad de noches el número de estas calificaciones disminuye.



# Servicios Adicionales y Estatus de los Anfitriones



Se puede observar que los principales servicios que ofrecen los alojamientos son aquellos como la cocina, Wifi, aquellos servicios esenciales (toalla, jabón, papel higiénico, artículos de limpieza, entre otros) y servicios de lavado, al igual que utensilios indispensables en la cocina.



Los barrios con mayores hospedadores que están calificados como superhost son Palermo y Recoleta a la vez San Nicolás, sin embargo, de igual forma, son los barrios que tienen mayor cantidad de hospedadores que no tienen dicha calificación.





## Conclusiones Generales



Las ubicaciones predilectas por los usuarios son Palermo, Recoleta y San Nicolás, por lo cual es viable invertir en estos barrios ya que la mayoría de sus alojamientos son apartamentos completos y/o casas y a su vez este tipo de reservas ofrecen el mayor precio.

Si lo que se desea es obtener un precio alto por reservación la ubicación estratégica para esto es Puerto Madero ya que tiene el precio promedio más alto de acomodación y a su vez se ubica estratégicamente cerca de los barrios Palermo y Recoleta los cuales son los de mayores alojamientos y por ende, mayores reservaciones.

Debido a que el precio medio es de 30 dólares, es viable cobrar un precio mayor por noche si nos encontramos ubicados en los barrios con mayores alojamientos como Palermo, Recoleta, San Nicolás, Monserrate y el Retiro, ya que la demanda en este sector es superior a los de las demás zonas de la ciudad.

A pesar de que Flores, Velez y Nuñez cobran un precio alto cuando se trata de personas solas o parejas, no es recomendable invertir en este tipo de sectores ya que sus entradas promedio no superan las 600 por lo cual el ingreso esperado no sería el más eficiente.

No es recomendable invertir en hoteles o residencias con habitaciones compartidas ya que la cantidad de entradas no son significativas, adicional a esto, los usuarios de Airbnb no suelen reservar habitaciones de hotel debido a la propuesta de valor que ofrece la empresa.

Los meses en los cuales el precio aumenta son los meses en temporadas vacacionales por ende, se puede invertir en sectores que están cerca de la zona costera, como lo es Puerto Madero, asimismo, la disponibilidad para reservar en el mes de septiembre es mayor ya que lo más probable es que los anfitriones se anticipen a la temporada de fin de año.



## Conclusiones Generales



Los barrios con mayor cantidad de reseñas son los barrios que tienen mayor cantidad de alojamientos (Palermo, Recoleta, San Nicolás, Belgrano, Retiro) y a su vez son los barrios en los cuales los anfitriones tienen una proporción más alta del estatus de superhost lo cual implica, que han tenido buenas calificaciones, reservas exitosas, bajos porcentajes de cancelación y tiempos de respuesta acertados.

Si lo que se desea es obtener una reseña en el alojamiento los precios bajos no suelen dejar reseñas, mientras que un precio medio alto si suele hacerlo, siempre y cuando el numero de noches no sea mayor a 5 ya que en estos casos la mayor parte de los huéspedes no suele dejar reviews.

La mayoría de los alojamientos ofrecen utensilios de cocina y elementos esenciales para los huéspedes, sin embargo, solo la mitad de estos ofrecen servicios de entretenimiento como la television y elementos extras, por ende sería relevante ofrecer este tipo de servicios en los alojamientos para obtener mejores reseñas.