



# Mendulang Cuan Dengan Membuka Unit Airbnb di Bangkok

Capstone Project Module 2:  
Airbnb Listings Bangkok  
Fernando Giade, JCDSOL - 013



# Cakupan

Proyek *capstone 2* yang berjudul: **Mendulang Cuan Dengan Membuka Unit Airbnb di Bangkok**, berfokus mengali informasi mengenai unit-unit Airbnb yang telah ada dan peluang untuk membuka unit baru di kota Bangkok.

Adapun beberapa cakupan pada proyek ini yaitu:

- Dataset telah diberikan dimana untuk rentang waktu dari tahun 2012 sampai dengan 2022
- Analisis dilakukan berdasarkan dataset yang telah diberikan dan data terkait lainnya
- Proyek ini ingin menjawab apa yang harus dilakukan oleh seorang investor yang berencana untuk membuka unit baru di kota Bangkok menggunakan layanan Airbnb

Berikut adalah hal – hal yang tidak dicakup pada proyek ini:

- Detail promosi yang dilakukan oleh pemilik unit sebagai pengurang harga yang tertera pada dataset, dalam kaitannya dengan jumlah ulasan yang diperoleh
- informasi jumlah kamar tidur untuk setiap unit pada dataset dalam kaitannya dengan harga
- Informasi waktu unit mulai dipasarkan sampai mendapatkan ulasan pertama.

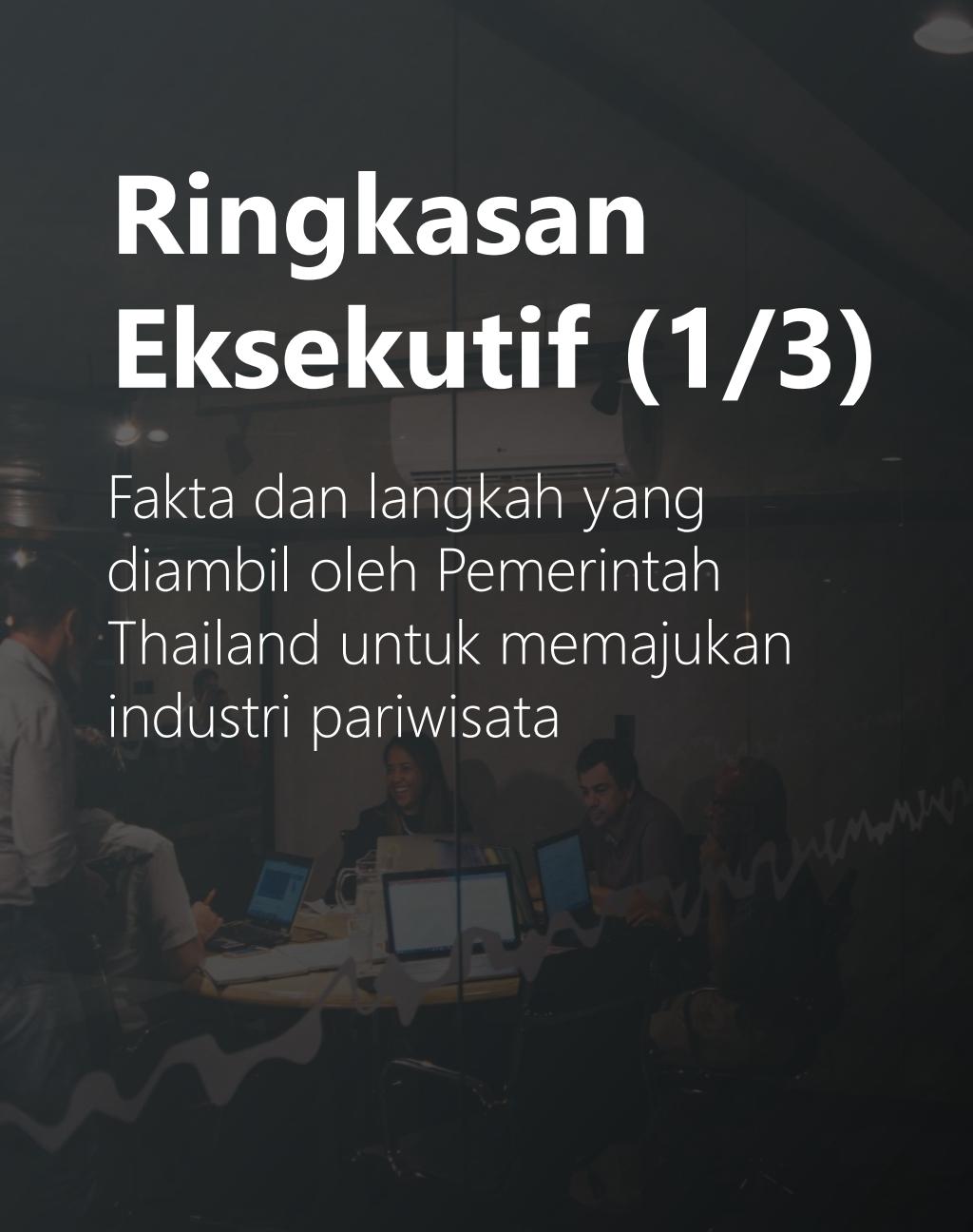
# Daftar Isi



- 1** Ringkasan Eksekutif
- 2** Konteks
- 3** Definisi Masalah
- 4** Angka dan Grafik
- 5** Kesimpulan
- 6** Rekomendasi

# Ringkasan Eksekutif (1/3)

Fakta dan langkah yang diambil oleh Pemerintah Thailand untuk memajukan industri pariwisata



- 1** Sebagai ibu kota Thailand, Bangkok menjadi kota yang paling banyak dikunjungi di dunia dengan total 35,4 juta pengunjung diharapkan datang pada tahun 2024.
- 2** Industri pariwisata Thailand menyumbang sekitar 20% dari Produk Domestik Bruto (PDB) dan menciptakan jutaan lapangan pekerjaan
- 3** Pemerintah Thailand berencana untuk berinvestasi sebesar USD 16,5 juta dalam beberapa inisiatif untuk menghidupkan kembali industri pariwisata
- 4** Pemerintah Thailand memiliki beberapa inisiatif untuk meningkatkan jumlah wisatawan diantara bebas visa dan meningkatkan infrastruktur transportasi
- 5** Komitmen mewujudkan visi pariwisata Thailand tahun 2036

# Ringkasan Eksekutif (2/3)

Tantangan industri pariwisata  
Thailand



- 1** Ketergantungan dengan wisatawan dari China (25% wisatawan internasional Thailand berasal dari Tiongkok sebelum pandemi)
- 2** Distribusi yang tidak merata atas keuntungan finansial (hanya menguntungkan perusahaan-perusahaan besar)
- 3** Dampak lingkungan dari pengembangan pariwisata yang tidak terkendali
- 4** Jumlah rute penerbangan internasional dari dan ke Thailand harus ditingkatkan
- 5** Kondisi global yang kurang kondusif akibat perang di beberapa wilayah

# Ringkasan Eksekutif (3/3)

Peluang investasi di industri pariwisata Thailand

- 
- 1** Jumlah wisatawan yang datang ke Thailand belum kembali sejak pandemi COVID-19. 40 juta pada 2019, 6,7 juta pada 2020, 428 ribu pada 2021 dan 28 juta pada 2023
  - 2** Komitmen serius dari Pemerintah Thailand pada industri pariwisata yang dituangkan pada visi pariwisata Thailand tahun 2036
  - 3** Penguatan ekonomi Thailand, diprediksi pertumbuhan PDB akan mencapai 4,4% pada tahun 2024 dari 1,9% pada tahun 2023 (prediksi International Monetary Fund)
  - 4** Permintaan pariwisata di Thailand bernilai USD 61,323 juta pada tahun 2024. Karena biaya perjalanan yang terjangkau menjadikan Thailand sebagai tujuan wisata yang ramah anggaran

# Objektif Proyek Capstone Ini



Mengali informasi yang dapat diperoleh dari dataset yang diperoleh kemudian merumuskan point-point yang diperlukan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan dari investor mengenai kriteria apa saja yang membuat sebuah unit akan disewa oleh wisatawan yang datang ke kota Bangkok



## Mendefinisikan Masalah

Terdapat banyak unit yang disewakan di Bangkok namun masih banyak unit yang belum tersedia dan mendapat ulasan.



## Angka dan Grafik

Mencari informasi atas data yang ada dan mencari jawaban atas masalah yang muncul.



## Kesimpulan

Memberikan kesimpulan atas informasi yang diperoleh.



## Rekomendasi

Merumuskan point-point yang dibutuhkan oleh investor agar dapat membuka unit baru di kota Bangkok dan mendatangkan keuntungan / cuan.

# Daftar Isi



- 1** Ringkasan Eksekutif
- 2** Konteks
- 3** Definisi Masalah
- 4** Angka dan Grafik
- 5** Kesimpulan
- 6** Rekomendasi

# Sekilas Tentang Airbnb



## Pencapaian

- Pendapatan USD 9,9 miliar pada tahun 2023, meningkat 19,2% dari tahun ke tahun
- Keuntungan bersih USD 4,8 miliar pada tahun 2023, meningkat 153,1% dari tahun ke tahun
- 265 juta pengguna, meskipun jumlah resminya belum diperbarui sejak tahun 2020
- 448 juta pemesanan pada tahun 2023, meningkat 13,9% dari tahun 2022
- 7,7 juta listing di Airbnb, dijalankan oleh 4 juta tuan rumah



## Tentang Airbnb

➤ Diluncurkan 11 Agustus 2008

➤ Kantor pusat di San Fransisco, California, Amerika

➤ Brian Chesky (CEO),  
Joe Gebbia (Ketua),  
Nathan Blecharczyk (CSO)

➤ Jenis industri biro perjalanan

# Alasan Wisatawan Memilih Airbnb



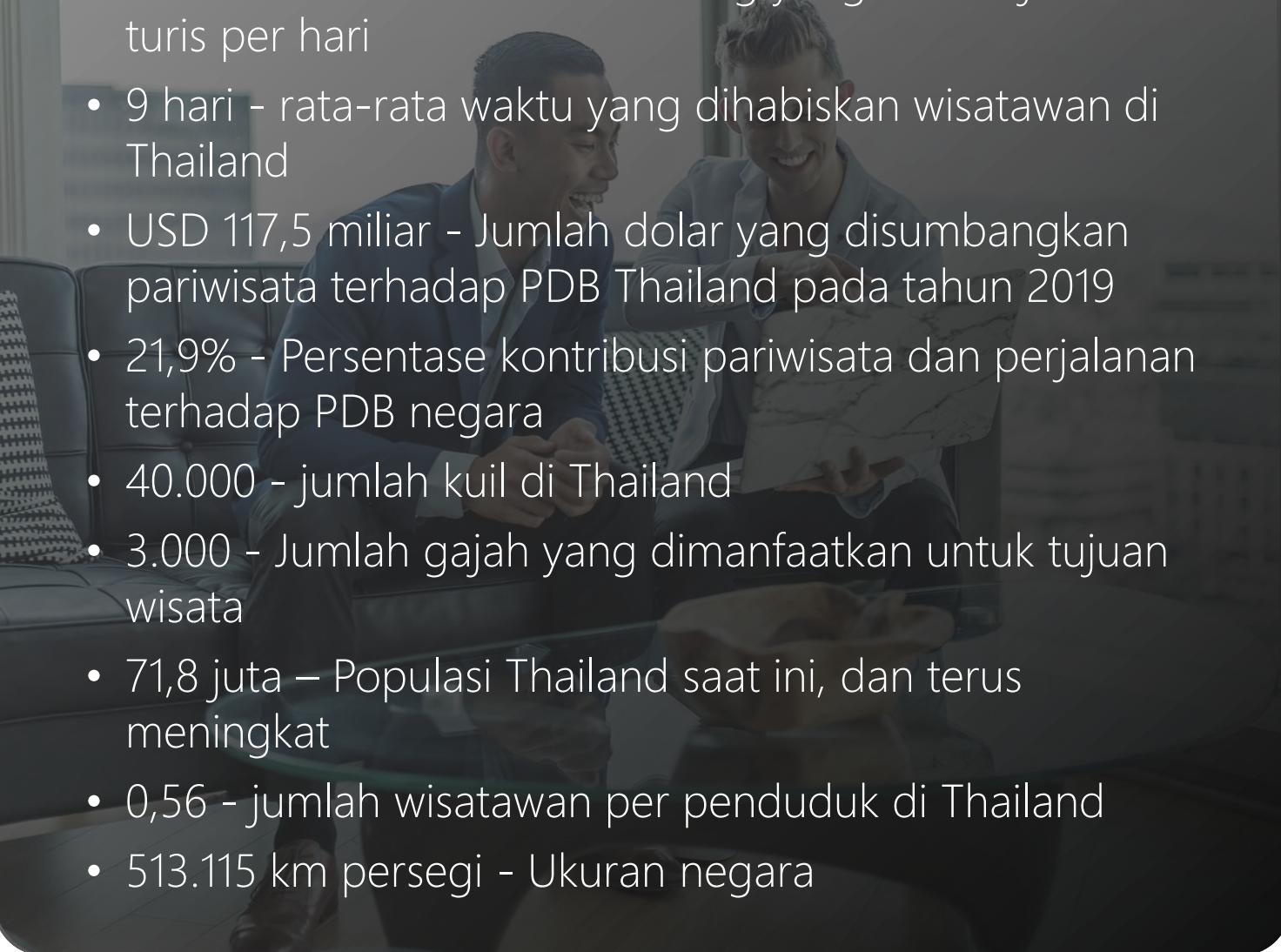
**Berikut beberapa alasan wisatawan memilih Airbnb dibandingkan menginap di hotel sebagai akomodasi menginap**

- ▶ Merasakan pengalaman seperti penduduk lokal
- ▶ Fleksibilitas
- ▶ Lebih banyak ruang dengan lebih sedikit biaya
- ▶ Fasilitas
- ▶ Interaksi dengan pemilik

# Beberapa Fakta Tentang Industri Pariwisata Thailand



- USD 167 - Jumlah rata-rata uang yang dibelanjakan turis per hari
- 9 hari - rata-rata waktu yang dihabiskan wisatawan di Thailand
- USD 117,5 miliar - Jumlah dolar yang disumbangkan pariwisata terhadap PDB Thailand pada tahun 2019
- 21,9% - Persentase kontribusi pariwisata dan perjalanan terhadap PDB negara
- 40.000 - jumlah kuil di Thailand
- 3.000 - Jumlah gajah yang dimanfaatkan untuk tujuan wisata
- 71,8 juta – Populasi Thailand saat ini, dan terus meningkat
- 0,56 - jumlah wisatawan per penduduk di Thailand
- 513.115 km persegi - Ukuran negara

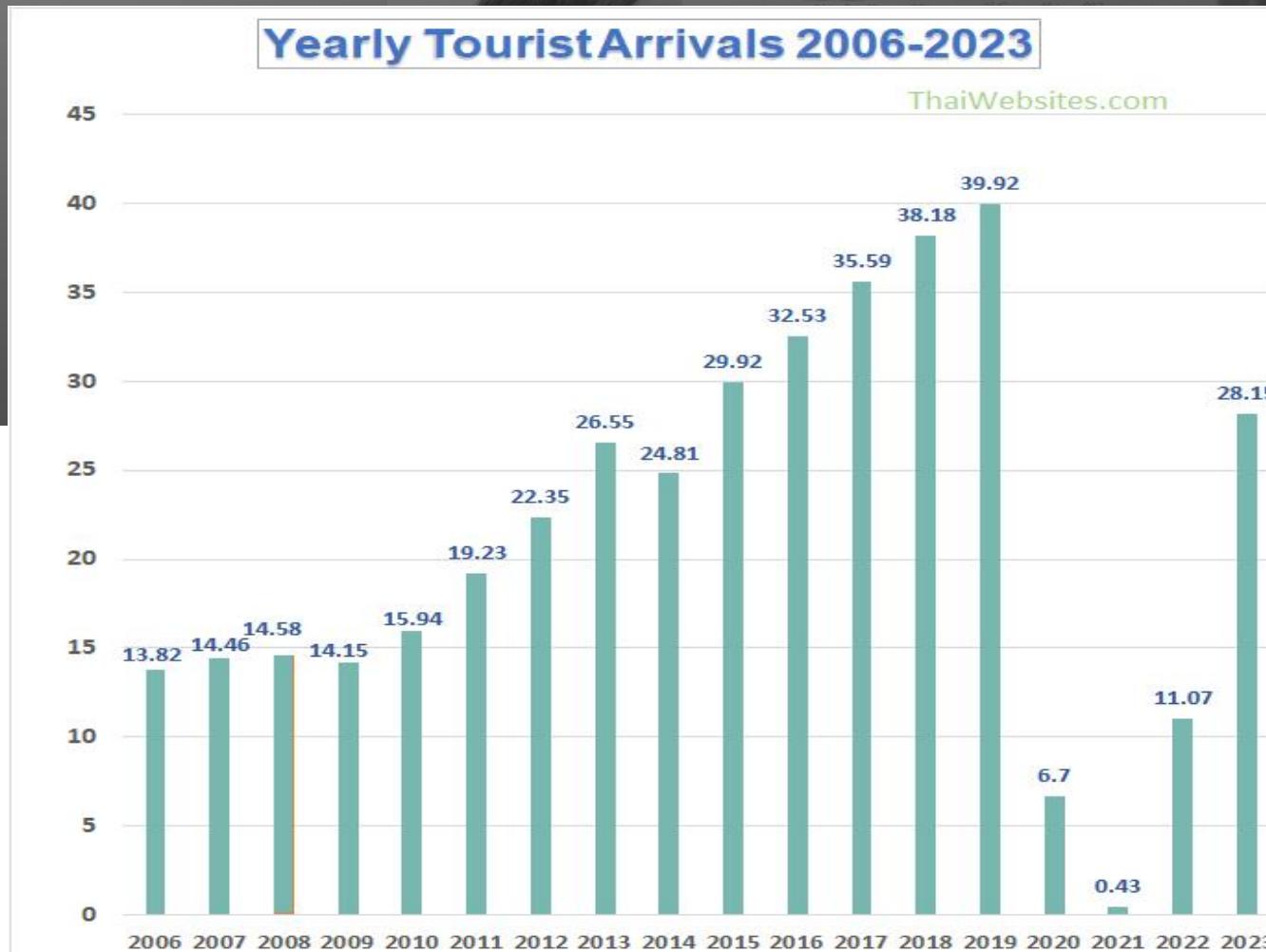


# Kota Bangkok Yang Paling Banyak Dikunjungi di Dunia

Sebagai ibu kota Thailand, Bangkok menjadi kota yang paling banyak dikunjungi di dunia dengan total 22,78 juta pengunjung asing pada tahun 2023

Kota Terpopuler 2023	Jumlah Pengunjung (juta)
Bangkok, Thailand	23
Paris, Prancis	19
London, Inggris	19
Dubai, UAE	16
Singapura, Singapura	15
Kuala Lumpur, Malaysia	14
New York, Amerika	14
Istanbul, Turki	13
Tokyo, Jepang	13
Antalya, Turki	12

# Jumlah Wisatawan Asing Yang Datang Ke Thailand



Pada grafik diperoleh informasi bahwa jumlah wisatawan yang datang pada tahun 2023 belum sebanyak tahun 2019

# Inisiatif Pemerintah Thailand Untuk Industri Pariwisata



Berinvestasi sebesar USD 16,5 juta, 600 juta Baht dialokasikan untuk promosi selama musim liburan, fokus pada *marketing campaign*, festival-festival utama dan perjalanan inter-regional



Menyediakan bebas visa untuk beberapa negara, termasuk untuk warga negara Indonesia dapat tinggal maksimal 30 hari



Upgrade bandara Krabi airport sebesar 2.7 miliar Baht, untuk bandara internasional di distrik Takua Thung dan konstruksi bandara kedua di Phuket, khusus untuk rute internasional.

# Komitmen Pemerintah Thailand untuk Industri Pariwisata



## Visi Pariwisata Pemerintah Thailand

Pada tahun 2036, Thailand akan menjadi tujuan berkualitas terkemuka di dunia, melalui pembangunan yang seimbang sambil memanfaatkan identitas Thai untuk berkontribusi secara signifikan terhadap pembangunan sosial-ekonomi negara dan distribusi kekayaan secara inklusif dan berkelanjutan.



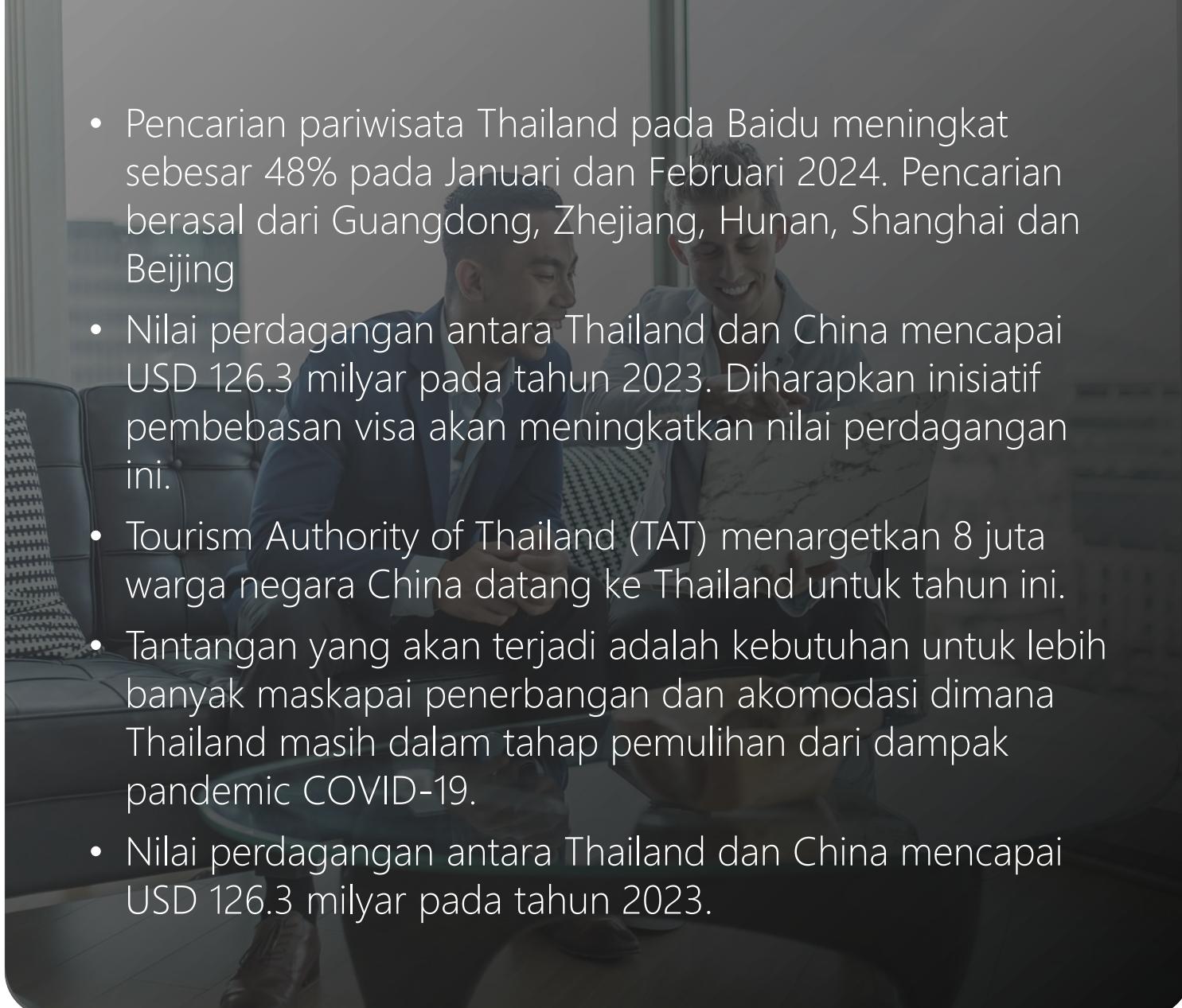
## Esensi visi pariwisata Thailand menuju 2036

- Tujuan berkualitas terkemuka
- Memiliki perkembangan yang seimbang
- Memanfaatkan Thainess (identitas Thai)
- Berkontribusi pada pembangunan sosial ekonomi negara dan distribusi kekayaan secara inklusif
- Berkontribusi secara berkelanjutan

# Dampak Pembebasan Visa untuk Warga Negara China

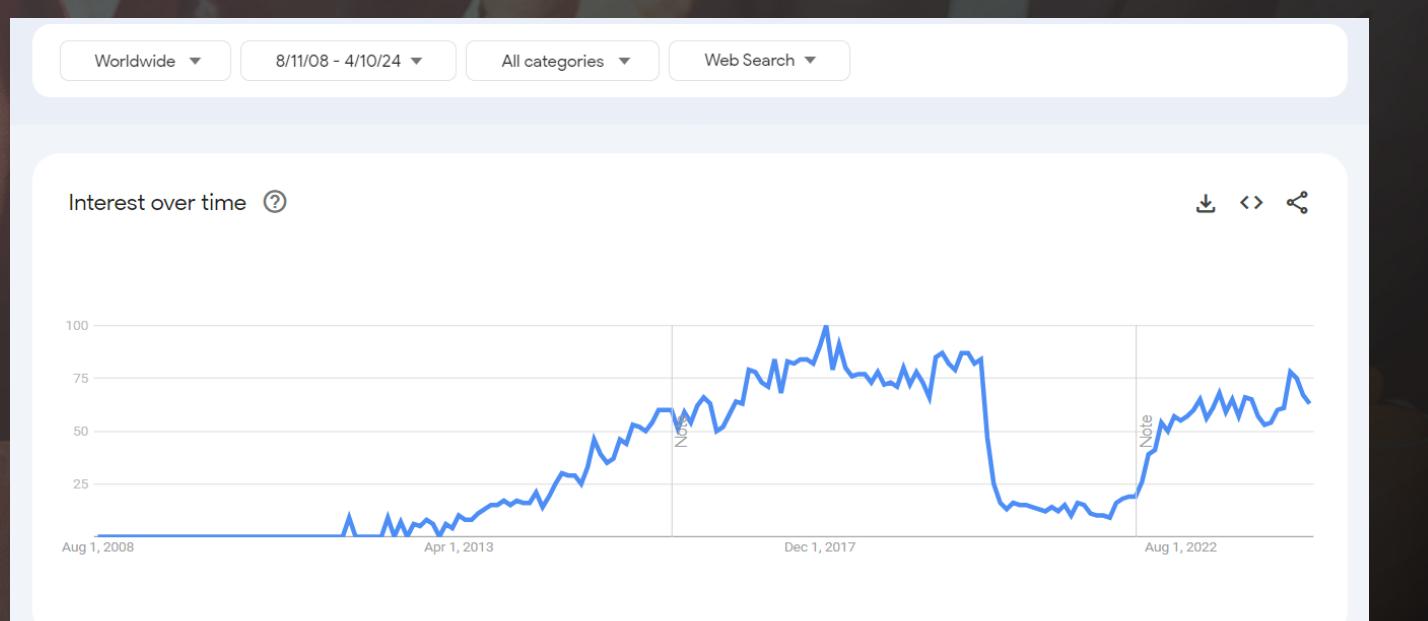


- Pencarian pariwisata Thailand pada Baidu meningkat sebesar 48% pada Januari dan Februari 2024. Pencarian berasal dari Guangdong, Zhejiang, Hunan, Shanghai dan Beijing
- Nilai perdagangan antara Thailand dan China mencapai USD 126.3 miliar pada tahun 2023. Diharapkan inisiatif pembebasan visa akan meningkatkan nilai perdagangan ini.
- Tourism Authority of Thailand (TAT) menargetkan 8 juta warga negara China datang ke Thailand untuk tahun ini.
- Tantangan yang akan terjadi adalah kebutuhan untuk lebih banyak maskapai penerbangan dan akomodasi dimana Thailand masih dalam tahap pemulihan dari dampak pandemic COVID-19.
- Nilai perdagangan antara Thailand dan China mencapai USD 126.3 miliar pada tahun 2023.



# Trend Pencarian “Airbnb Bangkok” pada Google

Berikut adalah grafik trend pencarian keyword “Airbnb Bangkok” pada Google



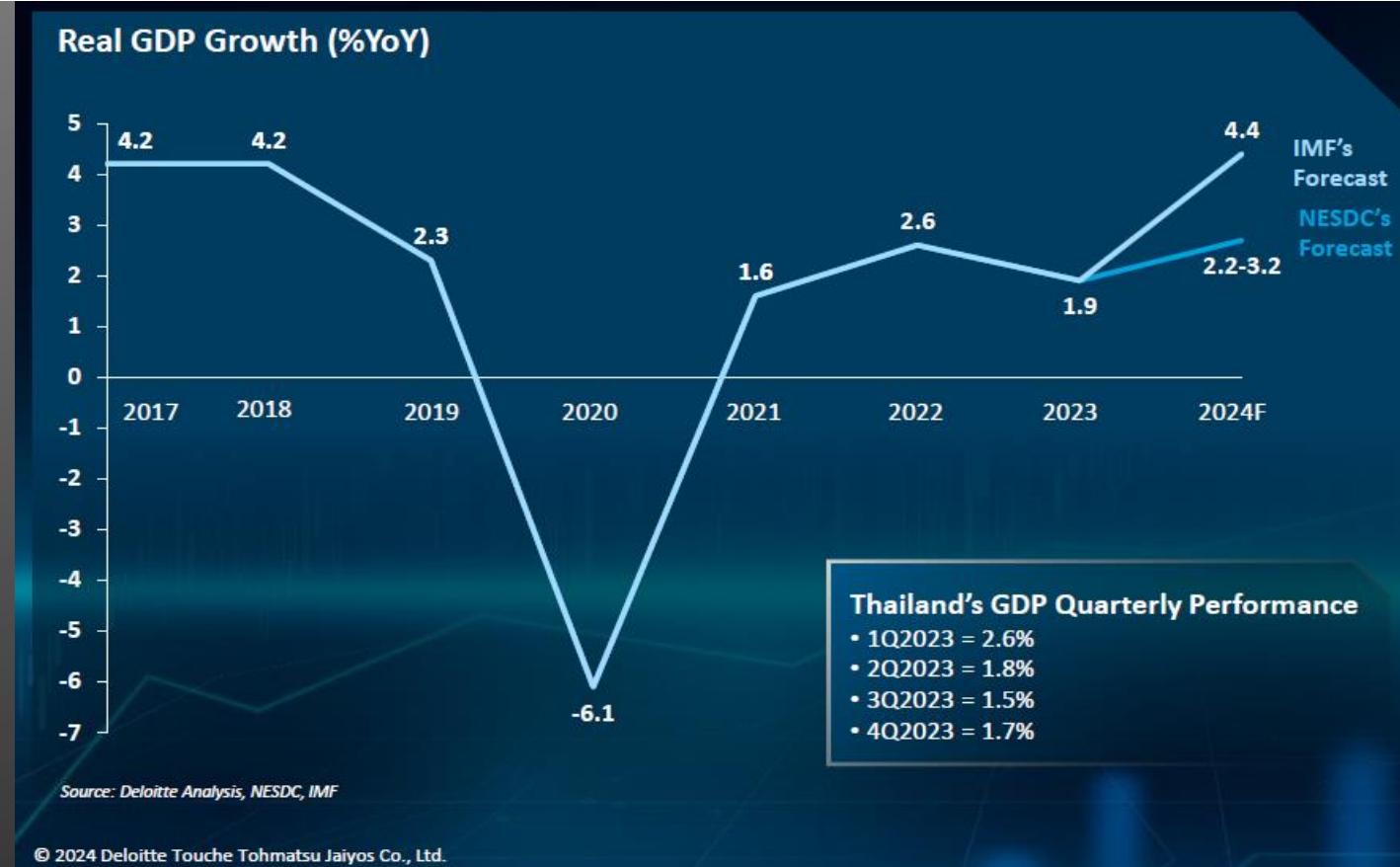
Pada grafik diperoleh informasi bahwa trend pencarian telah mulai naik pada tahun 2022 namun belum mencapai puncak pada Januari 2018

# Perekonomian Thailand



## Pertumbuhan Ekonomi Thailand Yang Positif

Pertumbuhan PDB tahun 2024 diperkirakan terutama didorong oleh ekspansi konsumsi domestik yang berkelanjutan, stabilisasi inflasi pada tingkat yang rendah, peningkatan kepercayaan konsumen, dan pemulihan sektor pariwisata. Pemulihan ini didorong oleh peningkatan kunjungan wisatawan asing dan jumlah wisatawan Thailand, terutama dengan tren penyebaran perjalanan ke kota-kota sekunder.



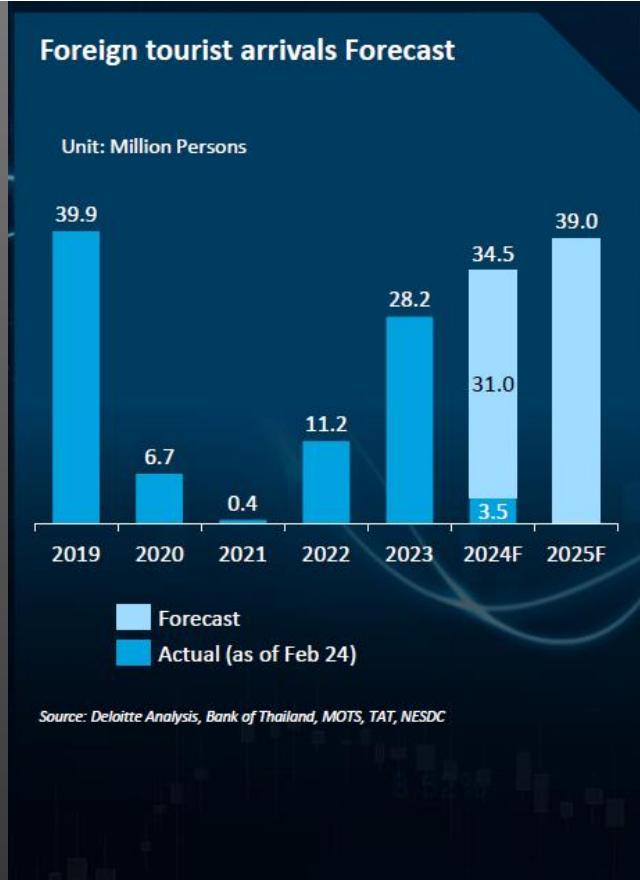
Sumber: Deloitte

# Pertumbuhan Industri Pariwisata Thailand



## Industri Pariwisata Thailand Akan Terus Tumbuh

- Diperkirakan jumlah wisatawan yang akan datang ke Thailand akan mencapai 34,5 juta pada tahun 2024 dan 39,0 juta pada tahun 2025
- Total penerimaan mencapai 2,17 trilyun Baht selama tahun 2023, dimana Bangkok mendapatkan porsi terbanyak sebesar 34,5%



# Daftar Isi



- 1** Ringkasan Eksekutif
- 2** Konteks
- 3** Definisi Masalah
- 4** Angka dan Grafik
- 5** Kesimpulan
- 6** Rekomendasi

# Definisi Masalah

- Kriteria apa saja yang membuat sebuah unit akan disewa oleh wisatawan, kemudian unit tersebut mendapatkan ulasan yang nantinya memperbesar peluang unit tersebut disewa kembali oleh wisatawan lain
- Dari seluruh unit, erdapat 1/3 unit tidak mendapatkan ulasan



## Pemilik Unit (host)

Mencari tahu siapa pemilik terbaik, pemilik dengan trend ulasan terbaik dan Pemilik dengan ulasan terbanyak



## Lokasi (distrik)

Mencari tahu distrik dengan jumlah unit terbanyak, hubungan lokasi dan alasan distrik tersebut mendapat ulasan terbanyak



## Tipe unit (room type)

Mencari tahu unit yang paling banyak tersedia dan paling banyak diulas



## Harga

Mencari tahu apakah terdapat hubungan antara harga dengan ulasan dan jumlah ulasan



## Ketersediaan Unit disewa

Mencari tahu sebaran ketersediaan unit untuk disewa dan hubungan dengan jumlah ulasan

# Daftar Isi

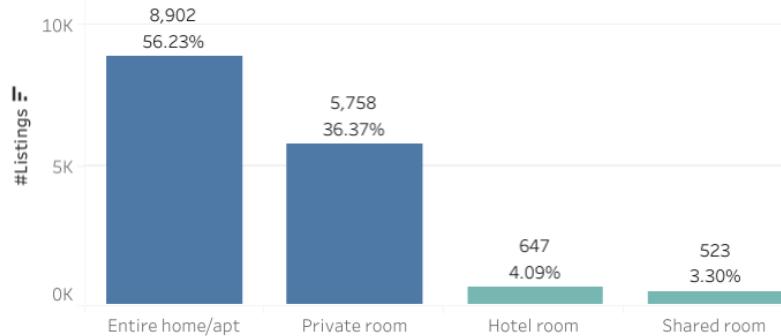


- 1** Ringkasan Eksekutif
- 2** Konteks
- 3** Definisi Masalah
- 4** Angka dan Grafik
- 5** Kesimpulan
- 6** Rekomendasi

# Jumlah Unit Berdasarkan Tipe, Minimum Sewa, Pemilik dan Kepemilikan Unit/Pemilik

Review on Airbnb Listing Bangkok

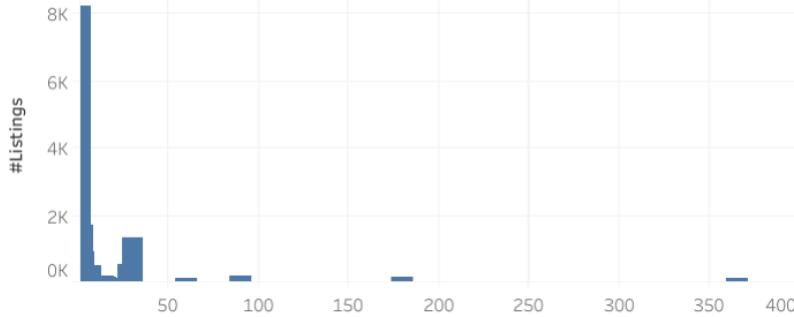
Room Type



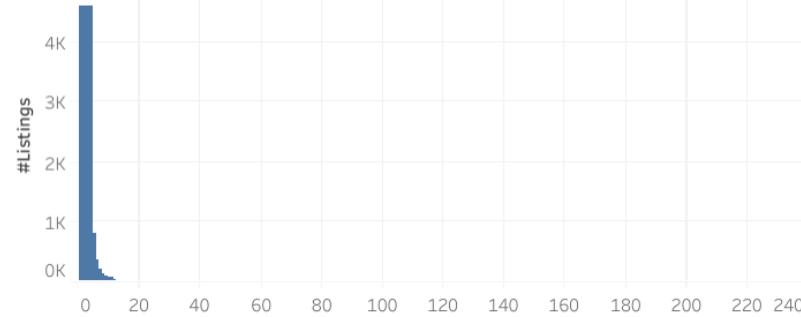
Host Listings

Host Name	Room Type			
	Entire h..	Hotel r..	Private ..	Shared ..
Curry	228		1	
Noons	99			
K	74	15	2	
Pornchai	1			62
Dusadee		35	27	
Bee	54	3	5	
Alex	54	2	6	
Ed	56		4	
Nana	53		4	
Ludoping	54	1	1	
Mike	53		2	

Minimum Nights To Stay



Listing per Host



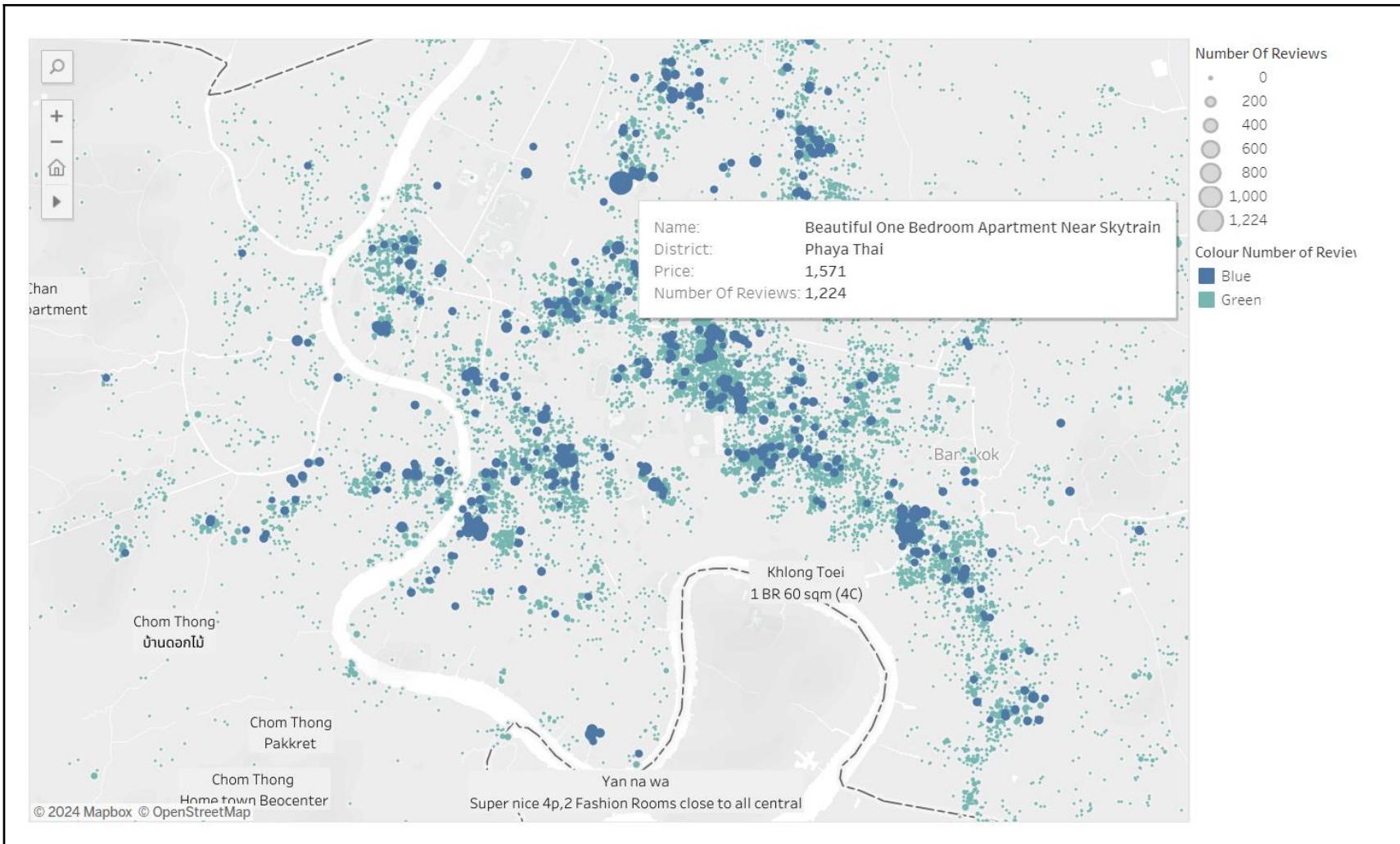
Pada awal story ini kita mendapat informasi bahwa tipe Entire home/apt mendominasi sebesar 56,23% atau sebanyak 8,902 unit. Minimum menginap paling banyak di 1 hari. Curry memiliki unit Airbnb terbanyak sebanyak 229 unit dan paling banyak pemilik memiliki 1 unit untuk disewakan pada Airbnb.

# Jumlah Unit Berdasarkan Distrik



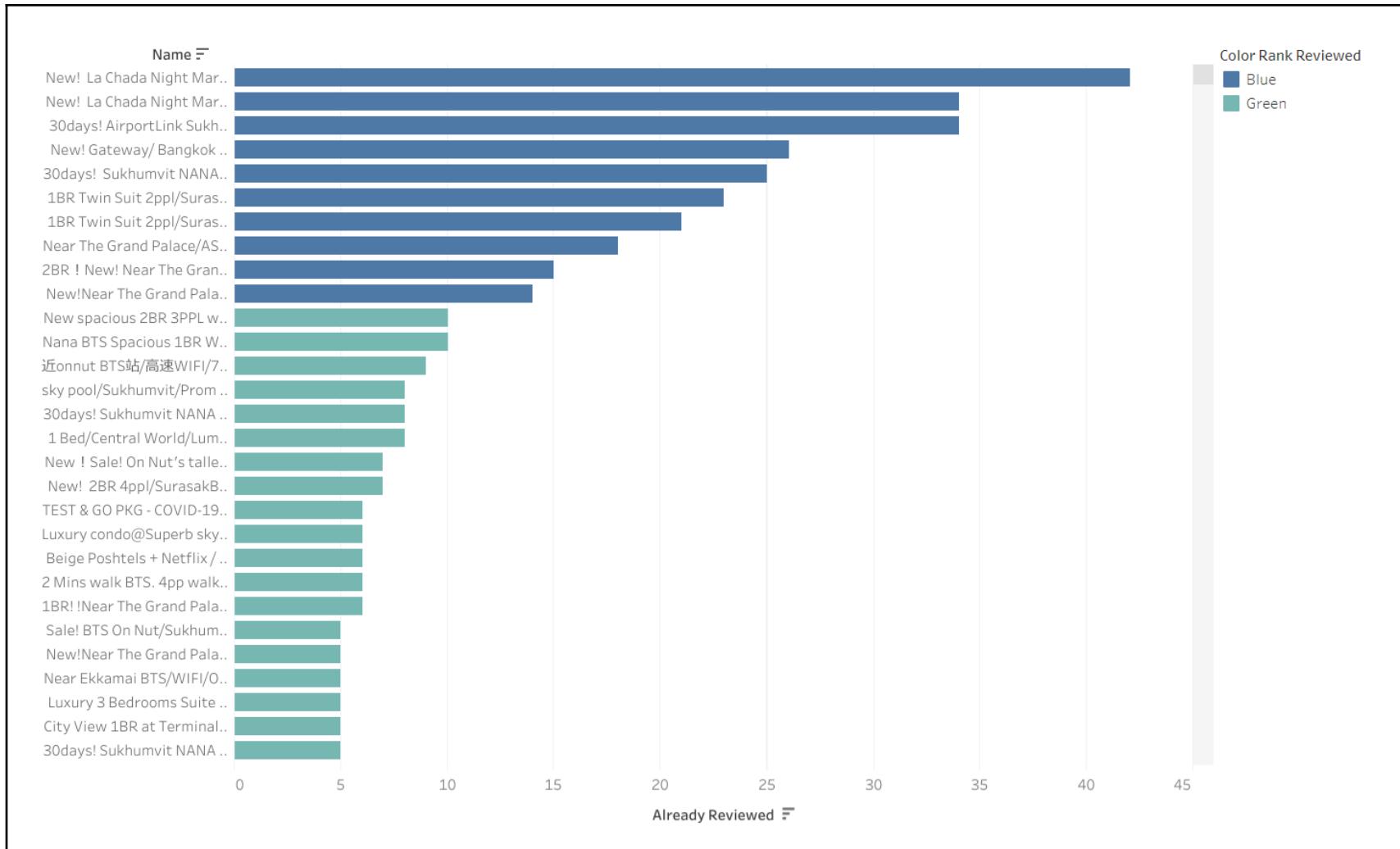
Pada peta sebaran jumlah unit di kota Bangkok di samping, diperoleh informasi bahwa jumlah unit terpusat di distrik **Vadhana** dan **Khlong Toei** diikuti oleh distrik-distrik sekitarnya. Jumlah unit terutama berada di sebelah timur dari sungai Chao Praya yang membelah kota Bangkok.

# Unit Yang Paling Banyak Mendapat Ulasan



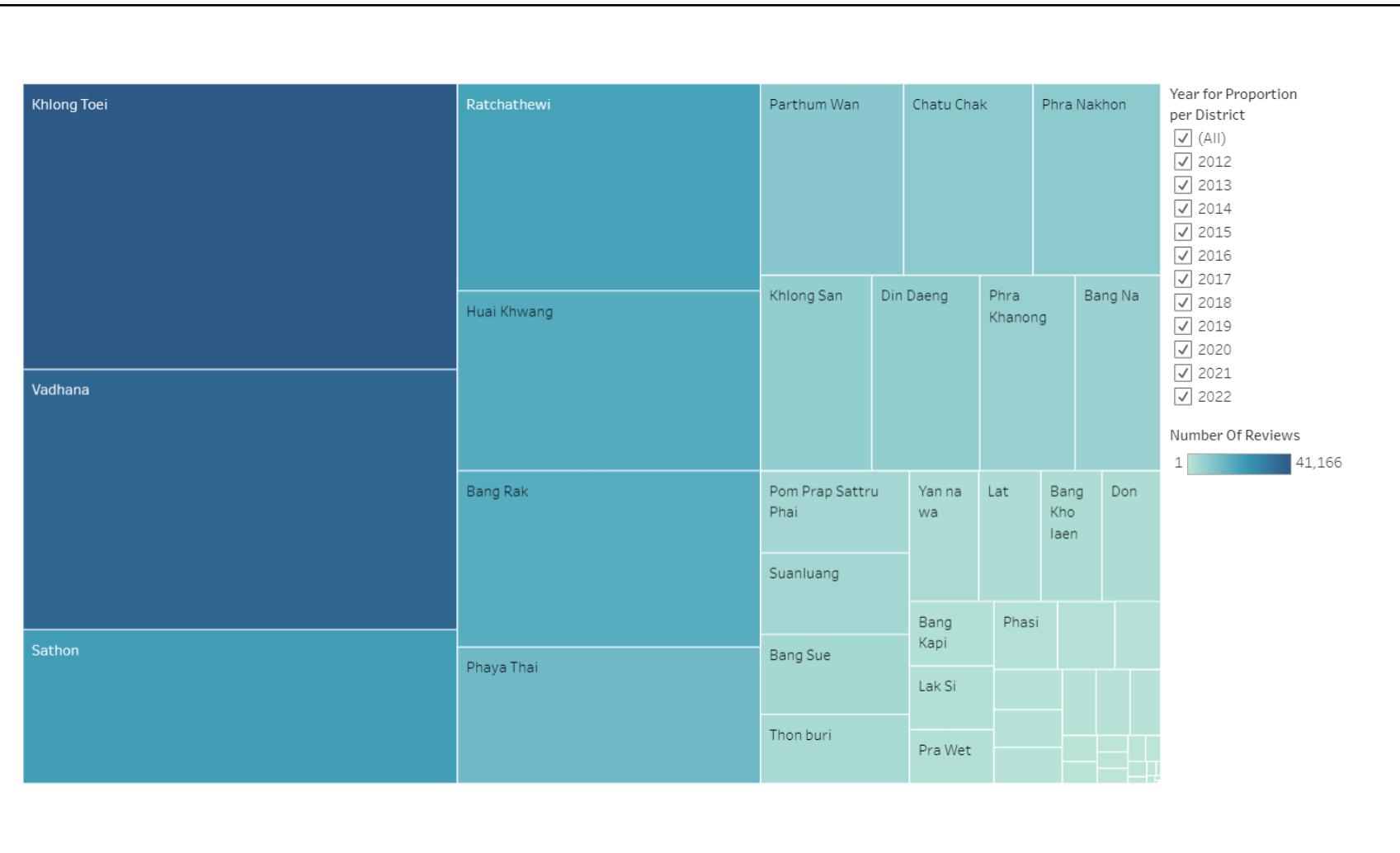
Pada peta di bawah, kami menginformasikan unit-unit mana yang memiliki ulasan terbanyak/unit yang ramai dipesan oleh wisatawan, beserta informasi distrik, harga sewa dan jumlah ulasan.

# Unit Yang Paling Banyak Diulas



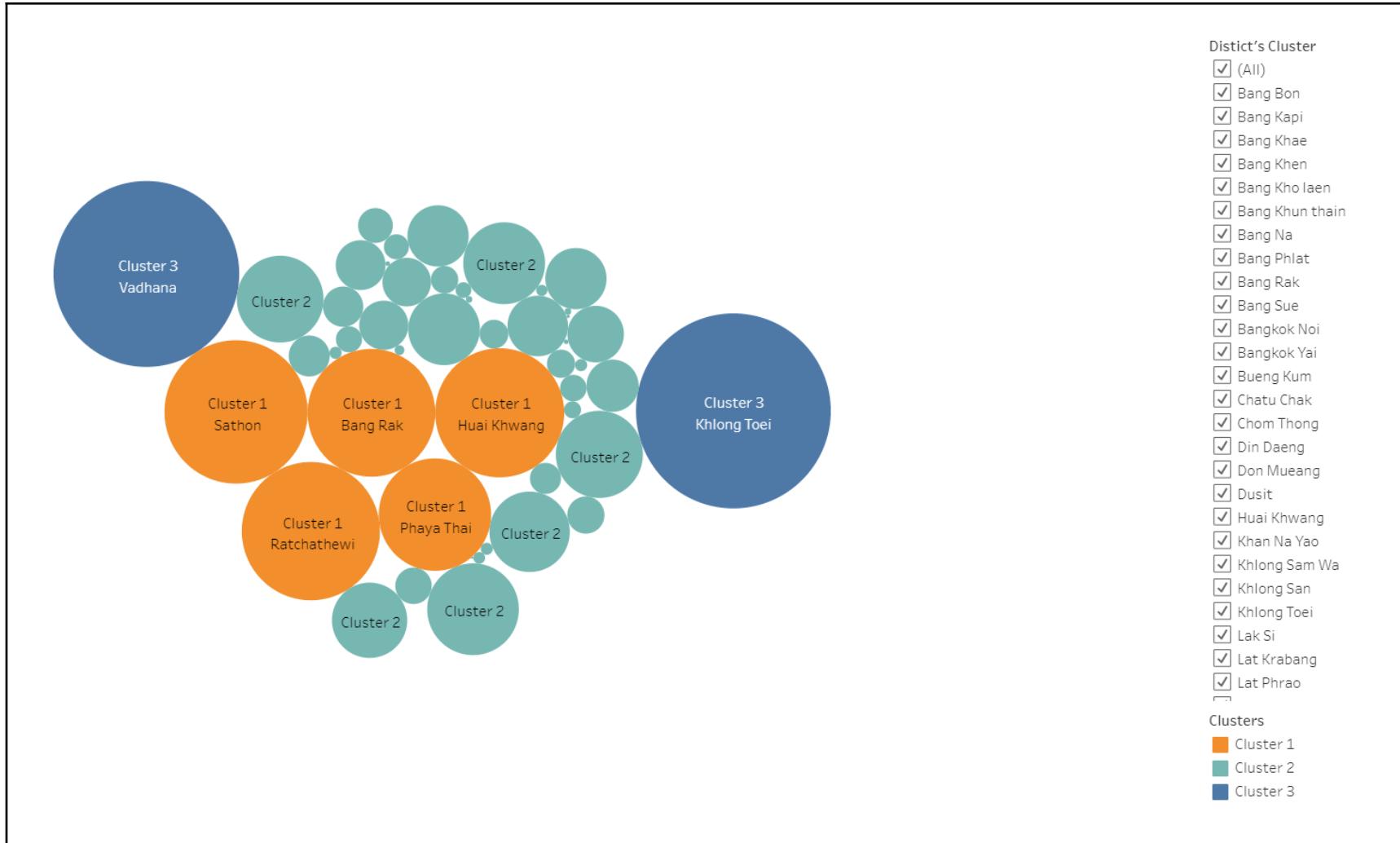
Melanjutkan slide sebelumnya, berikut adalah daftar unit yang paling banyak mendapatkan ulasan di kota Bangkok. Hal ini sebagai referensi untuk studi lebih lanjut mengenai alasan unit - unit di disamping dapat laku disewa oleh wisatawan.

# Heat Map Distrik Yang Paling Banyak Diulas



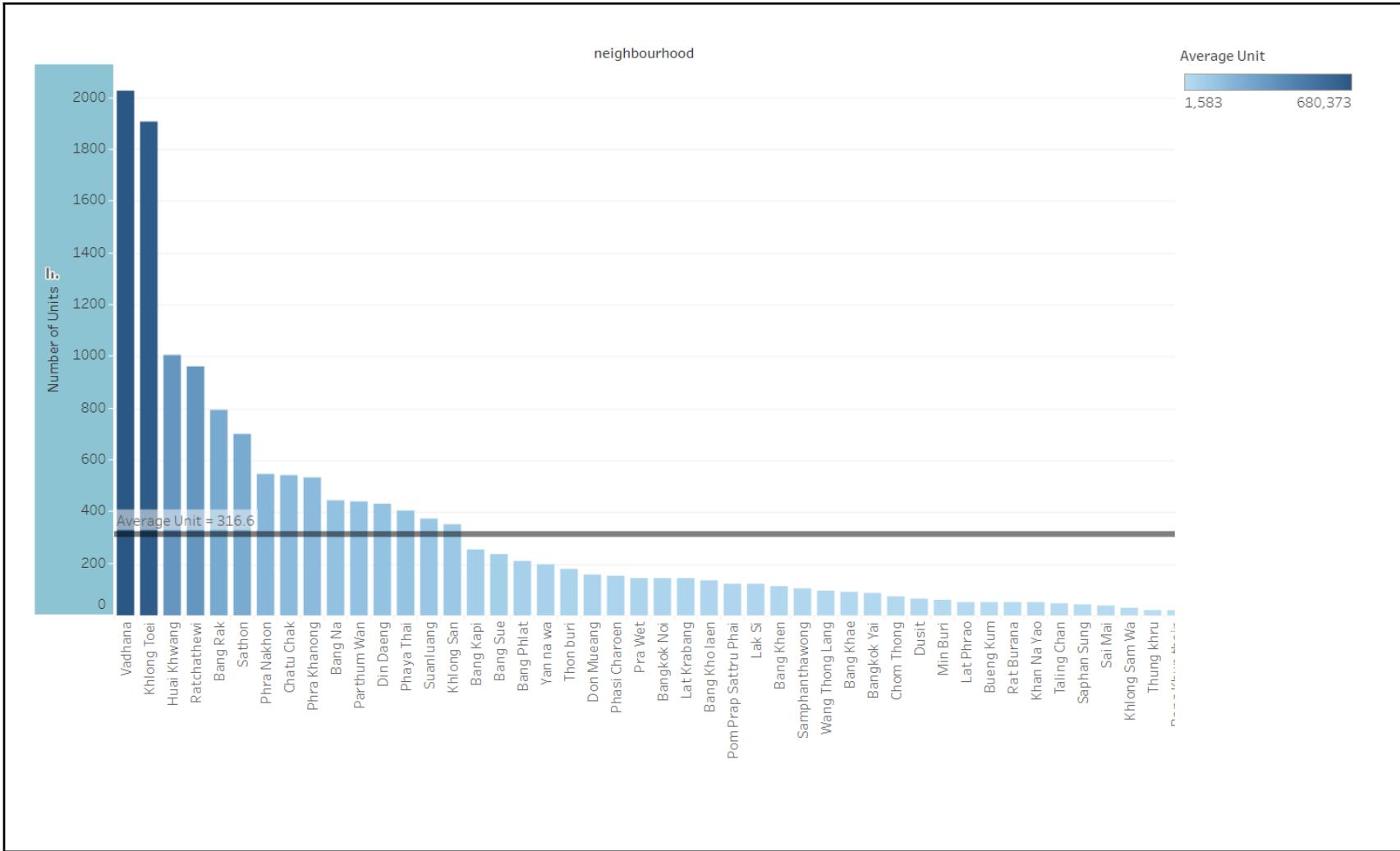
Pada gambar di samping menginformasikan bawah porsi sebaran unit dari masing - masing distrik dari tahun ke tahun yang mendapat ulasan. Pada tahun 2012 hanya terdapat distrik Phaya Thai yang mendapat ulasan sehingga hampir seluruh distrik di Bangkok telah tersedia unit untuk disewa dan mendapatkan ulasan.

# Custer Dari Distrik



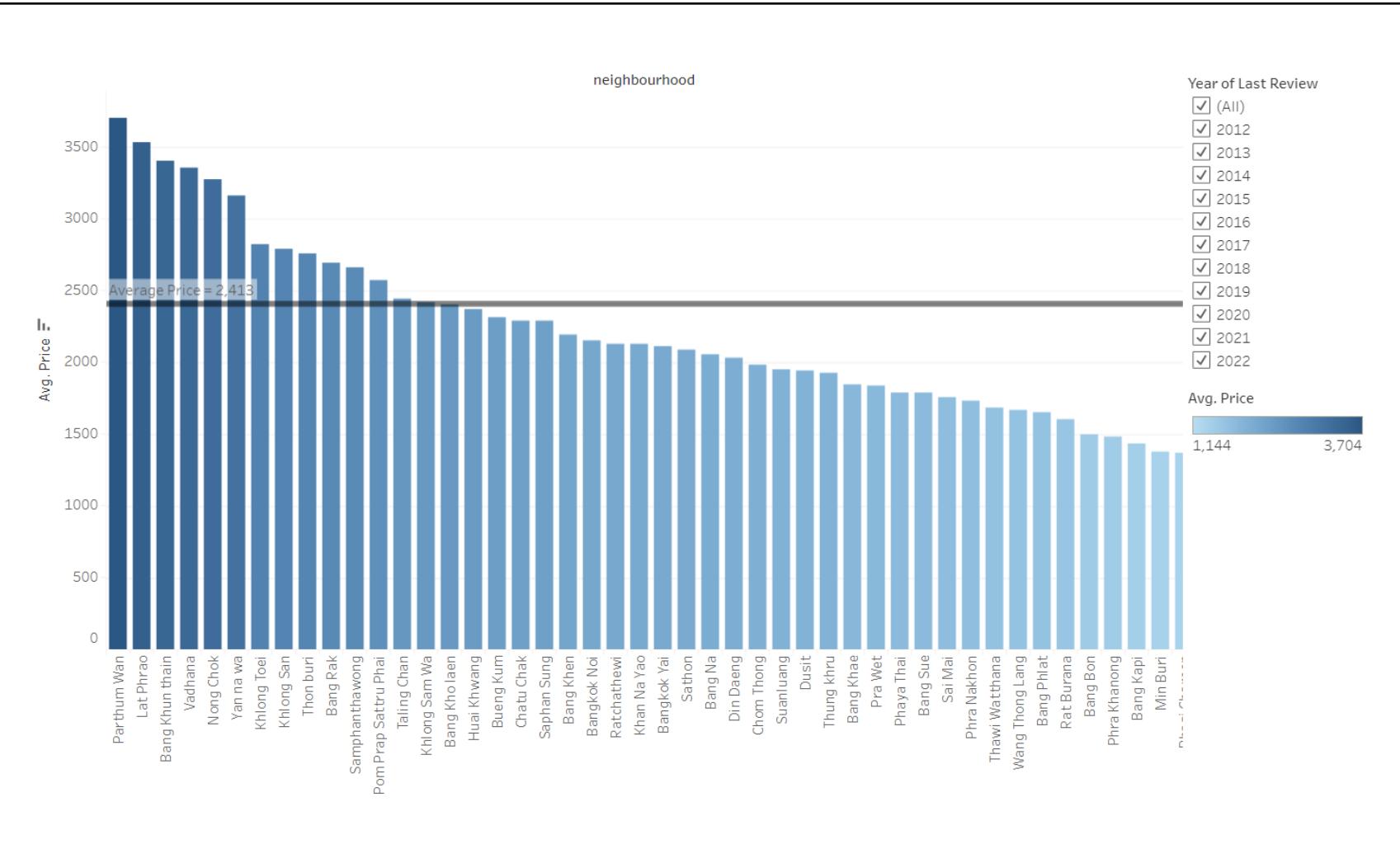
Cluster di bawah bermaksud untuk mengkategorikan distrik - distrik di Bangkok berdasarkan jumlah review, dimana hasilnya terdapat 3 cluster.

# Jumlah Rata-Rata Unit per Distrik



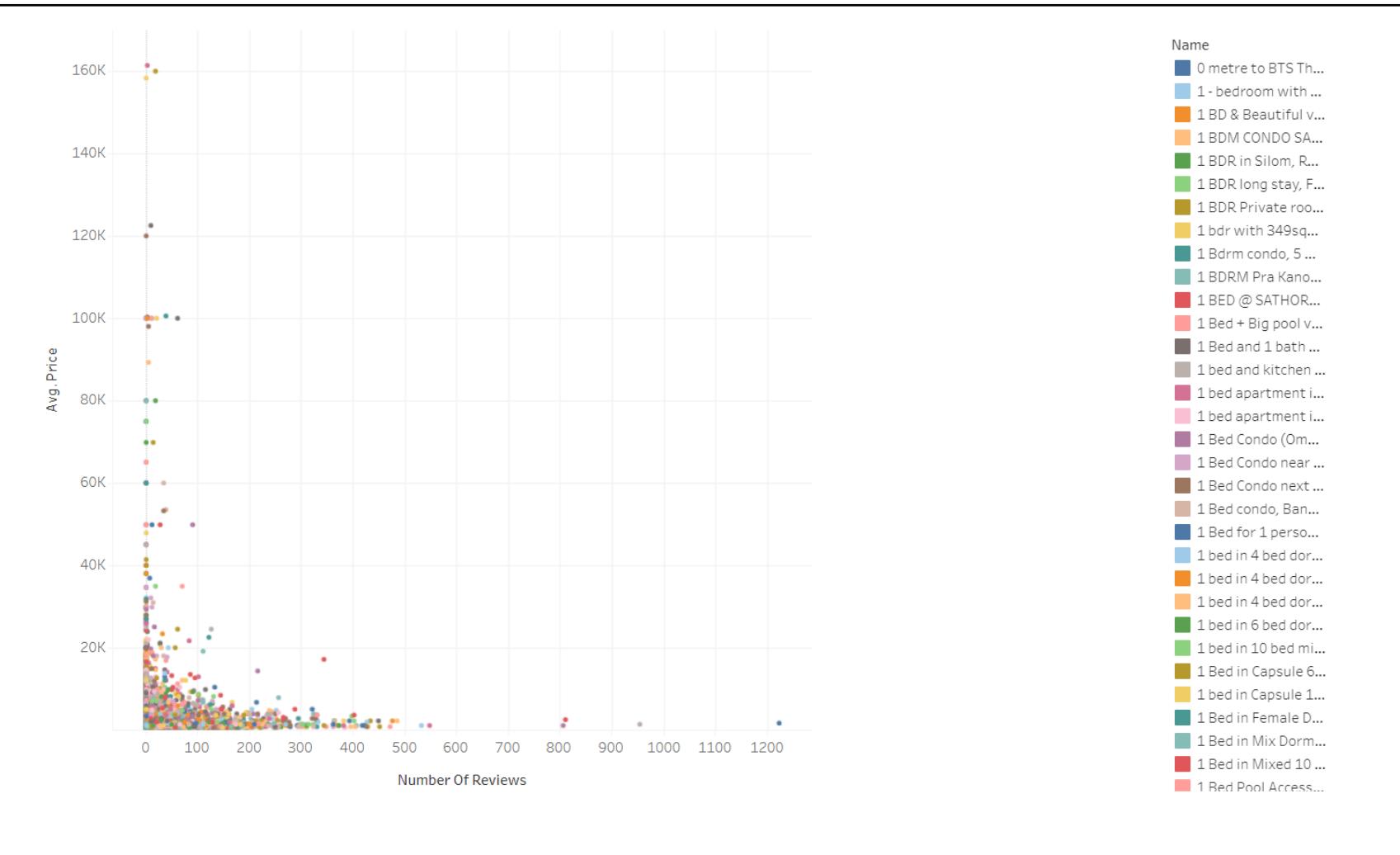
Pada grafik di samping, diperoleh informasi bahwa jumlah unit rata-rata per setiap distrik adalah 317 unit dimana total jumlah unit di distrik Vadhana dan Khlong Toei yaitu total 3,928 unit (12.4x dari jumlah unit rata-rata).

# Rata-Rata Harga Sewa per Unit



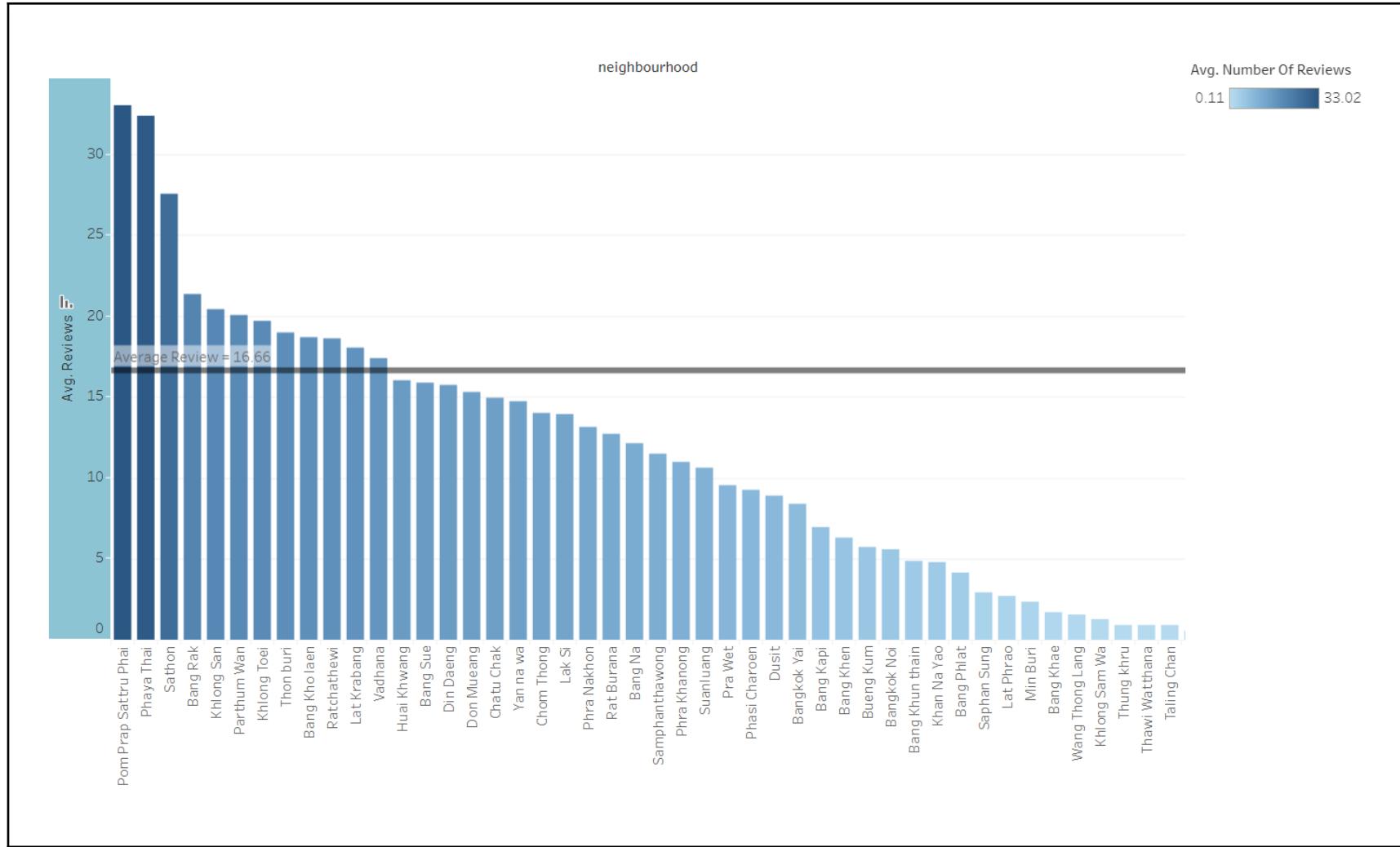
Rata-rata harga sewa per unit adalah 2,413 Baht dengan rata-rata harga sewa tertinggi berada di distrik Parthum Wan, Lat Phrao dan Bang Khun Thain dikarenakan terdapat beberapa unit eksklusif dengan harga tinggi disewakan pada distrik ini.

# Hubungan Antara Harga dan Jumlah Ulasan



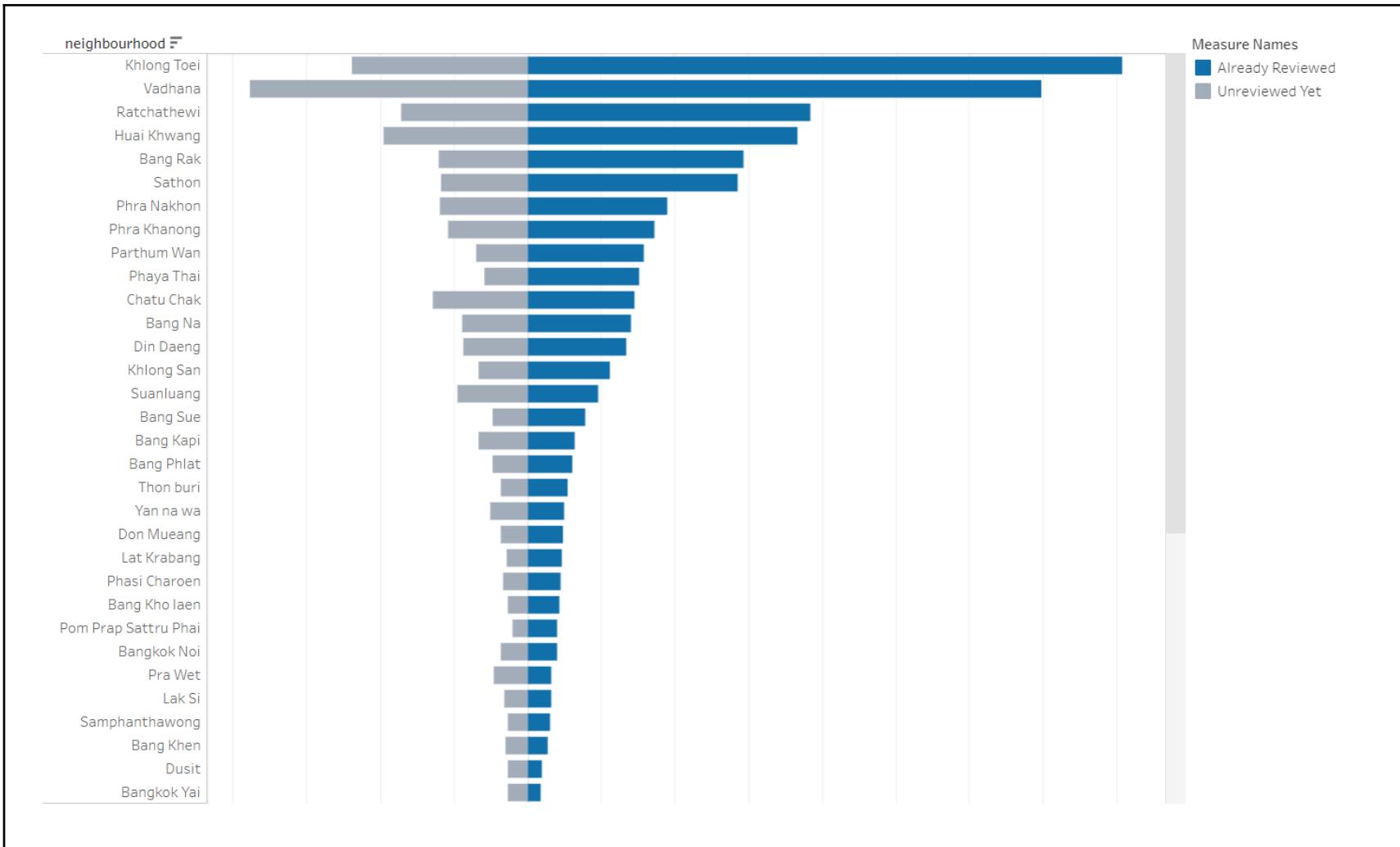
Dari scatter plot antara harga dan jumlah review di samping, diperoleh informasi bahwa harga mempengaruhi jumlah ulasan. Semakin rendah harga kemungkinan akan mendapat peluang diulas lebih besar. Dimana mendapat ulasan dipengaruhi oleh beberapa faktor lain seperti lokasi unit, foto, kebersihan dan respon dari pemilik saat unit akan disewa.

# Rata-Rata Ulasan Tertinggi per Distrik



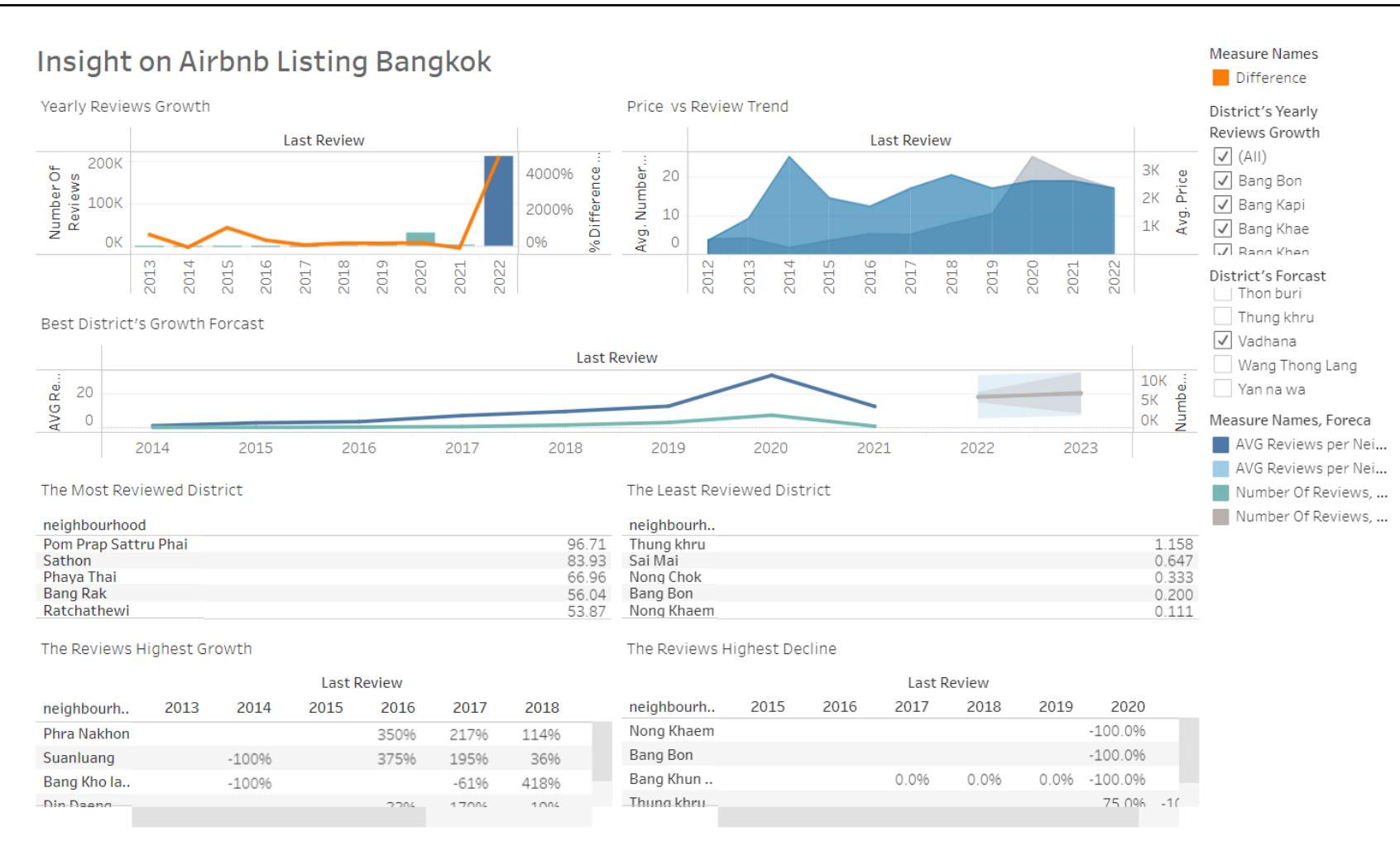
Berikut adalah grafik yang menunjukkan distrik-distrik mana yang jumlah rata-rata ulasannya tinggi (disebelah kiri) hingga paling rendah (disebelah kanan). Nilai ini diperoleh dari jumlah ulasan per distrik dibagi dengan jumlah unit per distrik. Diperoleh hasil bahwa **distrik Pom Prap Sattru Phai, Phaya Thai dan Sathon** merupakan distrik yang memiliki unit yang baik sehingga mendapat ulasan terbanyak.

# Jumlah Unit Yang Mendapat Ulasan dan Yang Tidak per Distrik



Grafik di samping menginformasikan per distrik, berapa jumlah unit yang sudah mendapat ulasan dan berapa unit yang belum mendapatkan ulasan. Diperoleh informasi bahwa walaupun distrik Vadhana memiliki jumlah unit terbanyak, jumlah unit yang belum mendapatkan ulasan lebih tinggi daripada distrik Khlong Toei. Hal ini dapat dimungkinkan bahwa pertumbuhan jumlah unit baru di Vadhana tumbuh dengan pesat dimana unit-unit baru ini belum disewa dan mendapatkan ulasan.

# Insight dan Prediksi (1/2)



# Insight dan Prediksi (2/2)



Tahun 2022 jumlah ulasan meningkat tajam dibandingkan tahun 2021 yaitu hampir 50 kali. Hal ini dikarenakan Pemerintah Thailand mulai membuka pintu bagi wisatawan untuk datang.



Rata-rata harga sewa dari tahun 2020 ke tahun 2022 relatif stabil, namun rata-rata ulasan pada periode yang sama cenderung turun. Hal ini menginformasikan bahwa jumlah unit baru semakin bertambah dan belum disewa diulas sehingga menurunkan rata-rata ulasan. Hal ini merupakan tantangan karena tingkat persaingan semakin tinggi.



Dari grafik menggunakan fitur Tableau Analytics diperoleh informasi prediksi bahwa secara keseluruhan pertumbuhan rata-rata dan jumlah akan stabil, namun khusus untuk distrik Vadhana nilai keduanya akan naik. Sehingga unit-unit di distrik Vadhana memiliki peluang besar untuk disewa dan mendapatkan ulasan.



Pada Tabel The Reviews Hight Growth menginformasikan bahwa distrik Phra Nakhon, Suanluang dan Bang Kho Lean merupakan distrik-distrik yang berhasil meningkatkan jumlah ulasan dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

# Daftar Isi



- 1** Ringkasan Eksekutif
- 2** Konteks
- 3** Definisi Masalah
- 4** Angka dan Grafik
- 5** Kesimpulan
- 6** Rekomendasi

# Kesimpulan (1/2)



Dari 15,830 unit, hanya 10,050 unit yang telah mendapatkan ulasan. Artinya untuk mendapatkan ulasan diperlukan usaha yang lebih karena 1 dari 3 unit yang ada, kemungkinan tidak mendapat ulasan



Terdapat 6,652 pemilik yang bersaing satu sama lain agar unitnya disewa dan mendapatkan ulasan



Telah tersedia unit yang disewa untuk seluruh 50 distrik di kota Bangkok

# Kesimpulan (2/2)



Harga rata-rata sewa adalah 2.413,44 Baht sedangkan nilai tengahnya adalah 1.426,00 Baht. Semakin tinggi harga semakin kecil peluang unit disewa dan mendapatkan ulasan



Distrik yang mendapat banyak ulasan berada di distrik Vadhana dan Khoing Toei



Unit yang mendapat ulasan terbanyak berasal dari tipe unit Entire home/apt

# Daftar Isi



- 1** Ringkasan Eksekutif
- 2** Konteks
- 3** Definisi Masalah
- 4** Angka dan Grafik
- 5** Kesimpulan
- 6** Rekomendasi

# Rekomendasi



Investor disarankan untuk melakukan *research* lebih detail terkait unit-unit yang miliki oleh Suchada, Pim dan Bua sebagai pemilik terbaik serta Evan, Curry dan Tony yang berhasil meningkatkan jumlah ulasan terbanyak dibandingkan tahun sebelumnya

Disarankan investor membuka unit baru di sebelah tenggara atau timur sungai Chao Praya di distrik yang dekat dengan pusat wisata dan stasiun mrt seperti distrik Vadhana dan Khiong Toei

Lengkapi unit dengan fasilitas wifi, air conditioner dan dapur ringkas pada unit Entire home/apt

Lengkapi unit dengan fasilitas wifi, air conditioner dan dapur ringkas pada unit Entire home/apt

Rentan harga yang disarankan dari 1.461 Baht (harga rata-rata tipe unit Entire home/apt) sampai dengan 2.227 Baht (harga rata-rata unit mendapatkan ulasan)

Usahakan untuk segera mendapatkan badge Superhosts jika unit sudah mulai tersewa untuk meningkatkan peluang unit muncul di website Airbnb

Pengisian `availability\_365` oleh pemilik pada aplikasi Airbnb disarankan dimaksimalkan di nilai 365 yang artinya unit dapat bebas disewa untuk 1 tahun kedepan

Pengisian `minimal\_nights` oleh pemilik pada aplikasi Airbnb disarankan 1 hari, kecuali pemilik ingin memberikan promo pengurangan harga sewa jika penyewa sewa unit dalam jangka waktu yang lama



Terima  
kasih

---