

INVERSIONES INMOBILIARIAS PARA ALQUILER VACACIONAL

Ciencia de Datos Aplicada

Taller 1

Caso de estudio: London, England, United Kingdom

Harvy Benítez

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN
2. ANÁLISIS DE DATOS
3. INSIGHTS
4. CONCLUSIONES.

Objetivos

- Ayudar a individuos o empresas que buscan **invertir** en propiedades para **alquilar a través de la plataforma AirBnb**.
- Descubrir **insights** que permitan tomar buenas **decisiones basadas en datos** respecto a los mejores sectores de la ciudad, tipos de propiedad, entre otros factores, para lograr una rentabilidad adecuada a lo largo del tiempo.
- **Sugerir accionables** al negocio.
- **Descubrir patrones, tendencias y oportunidades** que puedan ser de interés para un inversionista.

Mercado inmobiliario actual

Londres, una de las ciudades más dinámicas y vibrantes del mundo, presenta un atractivo continuo para inversores en el sector inmobiliario. Con su mezcla de cultura, historia y oportunidades económicas, la **demanda de alojamiento turístico sigue siendo alta**.

En este contexto, **la plataforma Airbnb ha emergido como una opción viable para maximizar el retorno de inversión a través de alquileres de corto plazo**. Sin embargo, el éxito en este mercado competitivo depende de una toma de decisiones informada y basada en datos.

Analizar tendencias de precios, tasas de ocupación, y preferencias de los viajeros es crucial para identificar propiedades con alto potencial de rentabilidad. Para individuos y empresas que buscan entrar en el mercado de alquileres a corto plazo en Londres, **es esencial adoptar un enfoque analítico**. La información precisa y actualizada no solo ayuda a elegir la propiedad adecuada, sino que también optimiza la estrategia de precios y mejora la experiencia del huésped.

Metodología

Los **datos** fueron **extraídos** del portal web “**Inside Airbnb Adding data to the debate**” para la ciudad de **Londres**, Inglaterra, Reino Unido. Esta base de datos fue actualizada el 06 de septiembre de 2024 y se utilizó el **dataset detallado de listings** (listings.csv).

Se tienen **96.182 registros** en total. Se seleccionaron **5 variables principales: Neighbourhood, Room Type, Minimum Nights, Availability 365 y Calculated Host Listings Count**, las cuales, son una combinación de variables categóricas, numéricas y geográficas que ofrecen una visión rica del mercado de alquileres de propiedades. Las columnas (variables) claves seleccionadas proporcionan **información valiosa sobre la ubicación, tipo de propiedad, restricciones de reserva, y la oferta general de cada anfitrión.**

Estrategia de Análisis

La **estrategia** que se adoptará en este análisis se centrará en la **limpieza y preparación del conjunto de datos** listings_df para garantizar resultados fiables.

Se realizará un **conteo** de los **valores nulos** en cada columna para identificar las áreas con datos faltantes.

A las variables que presenten **valores atípicos** se les asignará la **mediana**, ya que esta medida es menos susceptible a influencias extremas.

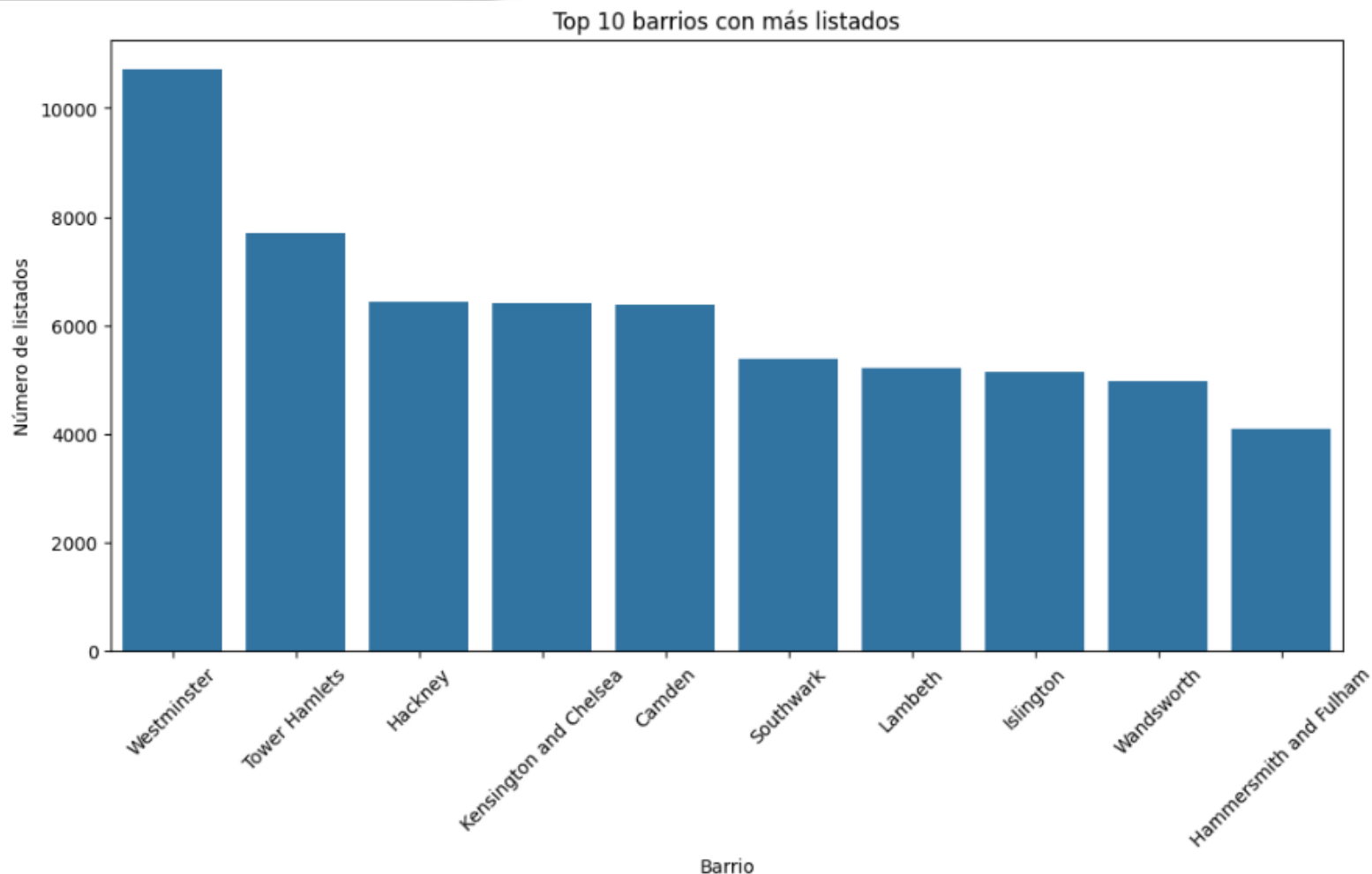
Las **columnas que contengan únicamente valores nulos se eliminarán del análisis**, ya que no aportan información relevante.

Se convertirán las variables de fecha a un formato adecuado para facilitar el análisis temporal.

Adicionalmente, se realizarán dos **pruebas de hipótesis**: Comparación del precio medio por tipo de habitación y prueba de hipótesis por vecindario.

Por último, se efectuará el **análisis** de los siguientes **KPI's**: Precio medio por barrio, tasa de ocupación, promedio de reseñas por propiedad y número total de propiedades por barrio.

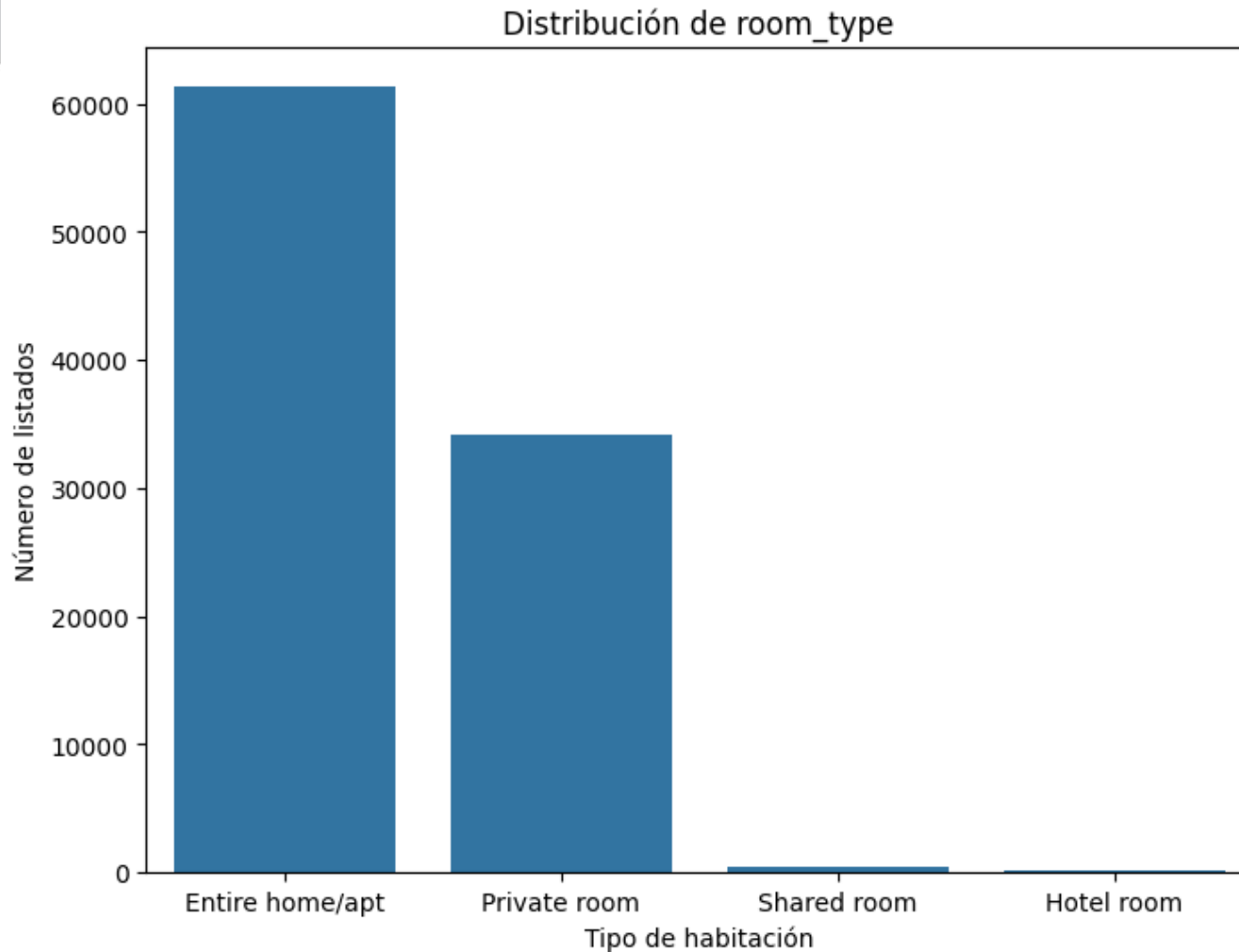
Sectores a considerar



A excepción de la zona Westminster, los nueve restantes zonas principales presentan en promedio 6.000 locaciones listadas.

Fuente: Elaboración propia.

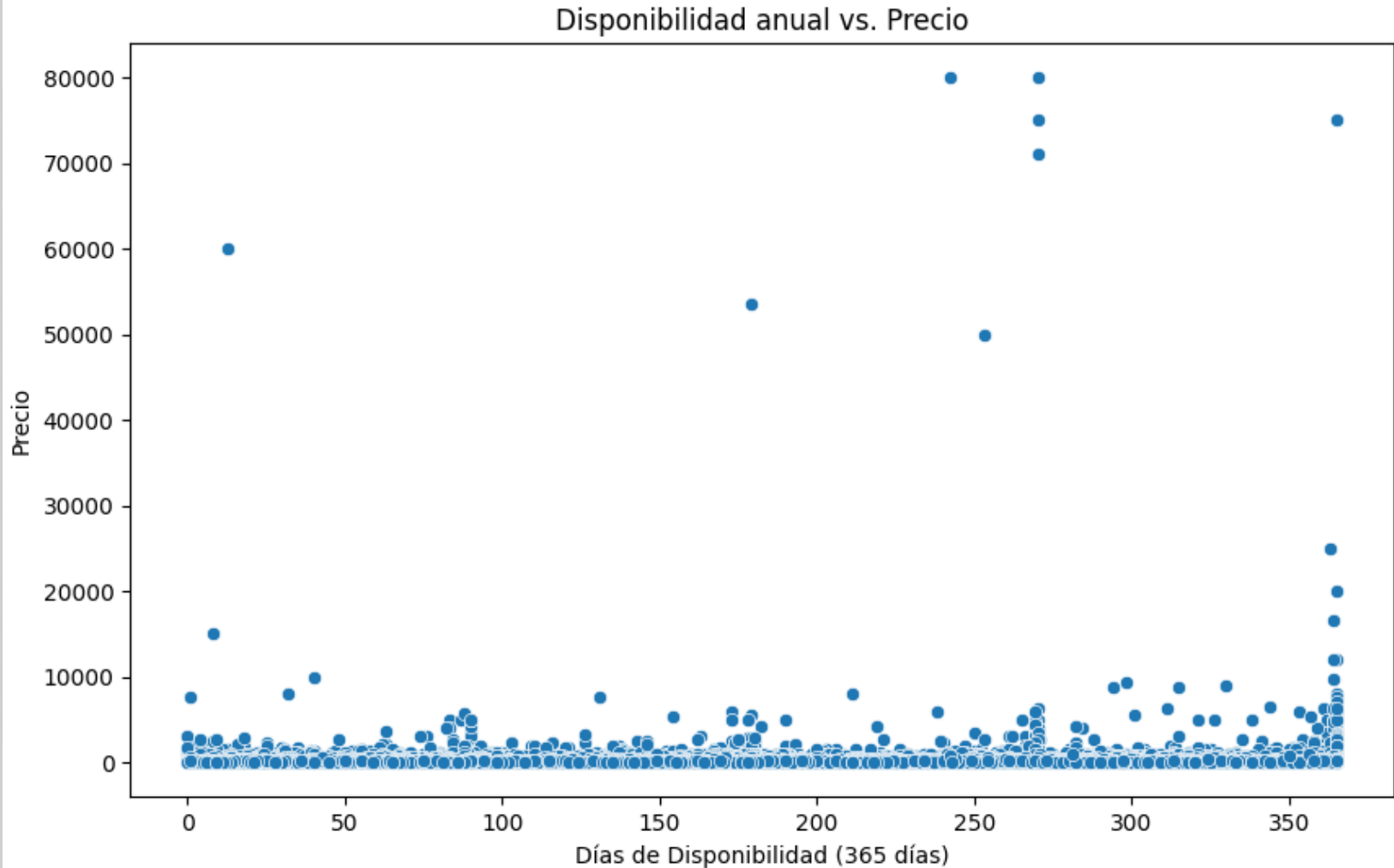
Tipos de propiedades



Aproximadamente existe el doble de casas/apartamentos listados que opciones de cuarto privado.

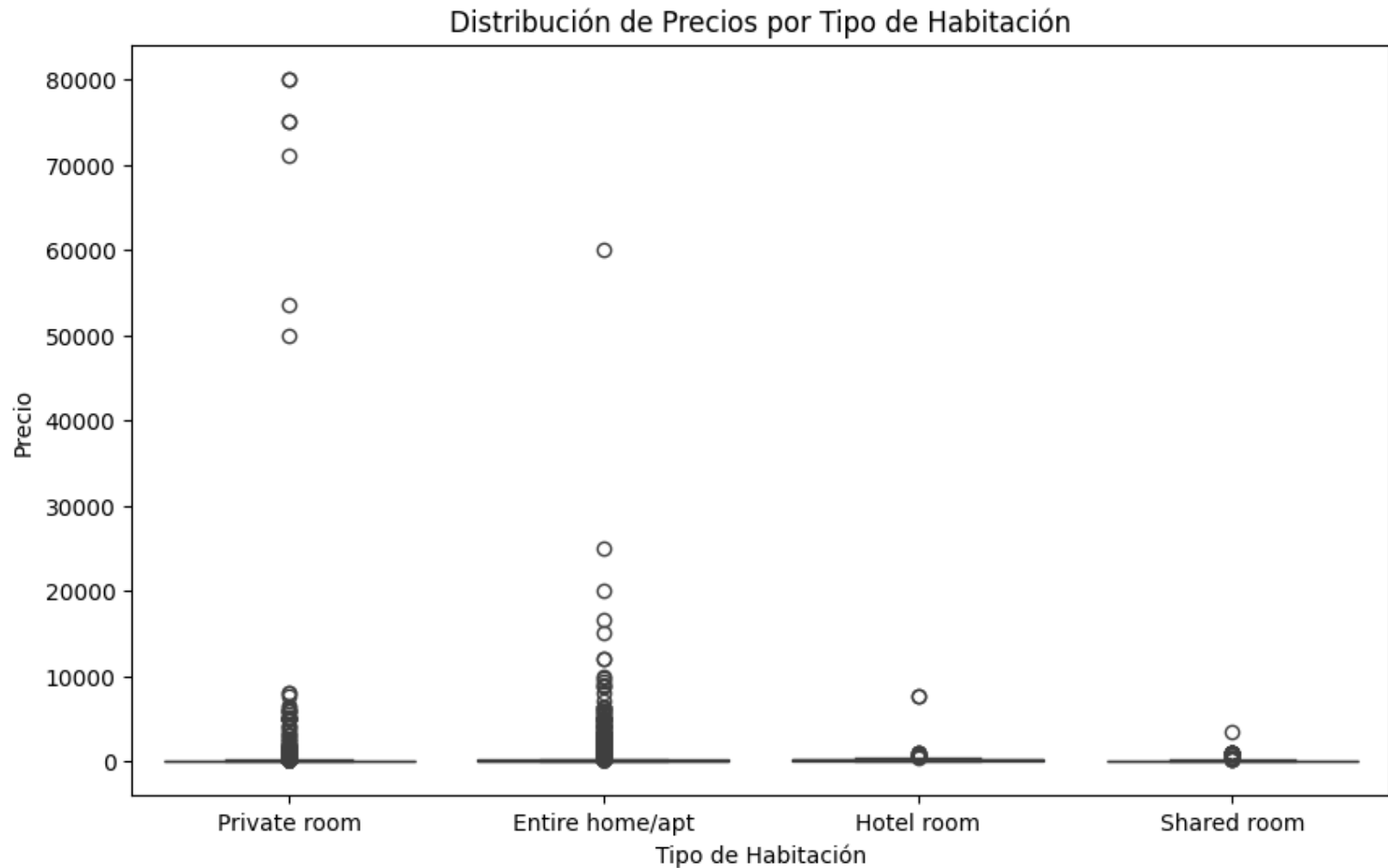
Fuente: Elaboración propia.

Disponibilidad anual vs Precio



El precio de alquiler del inmueble no se ve afectado por la disponibilidad anual del mismo.

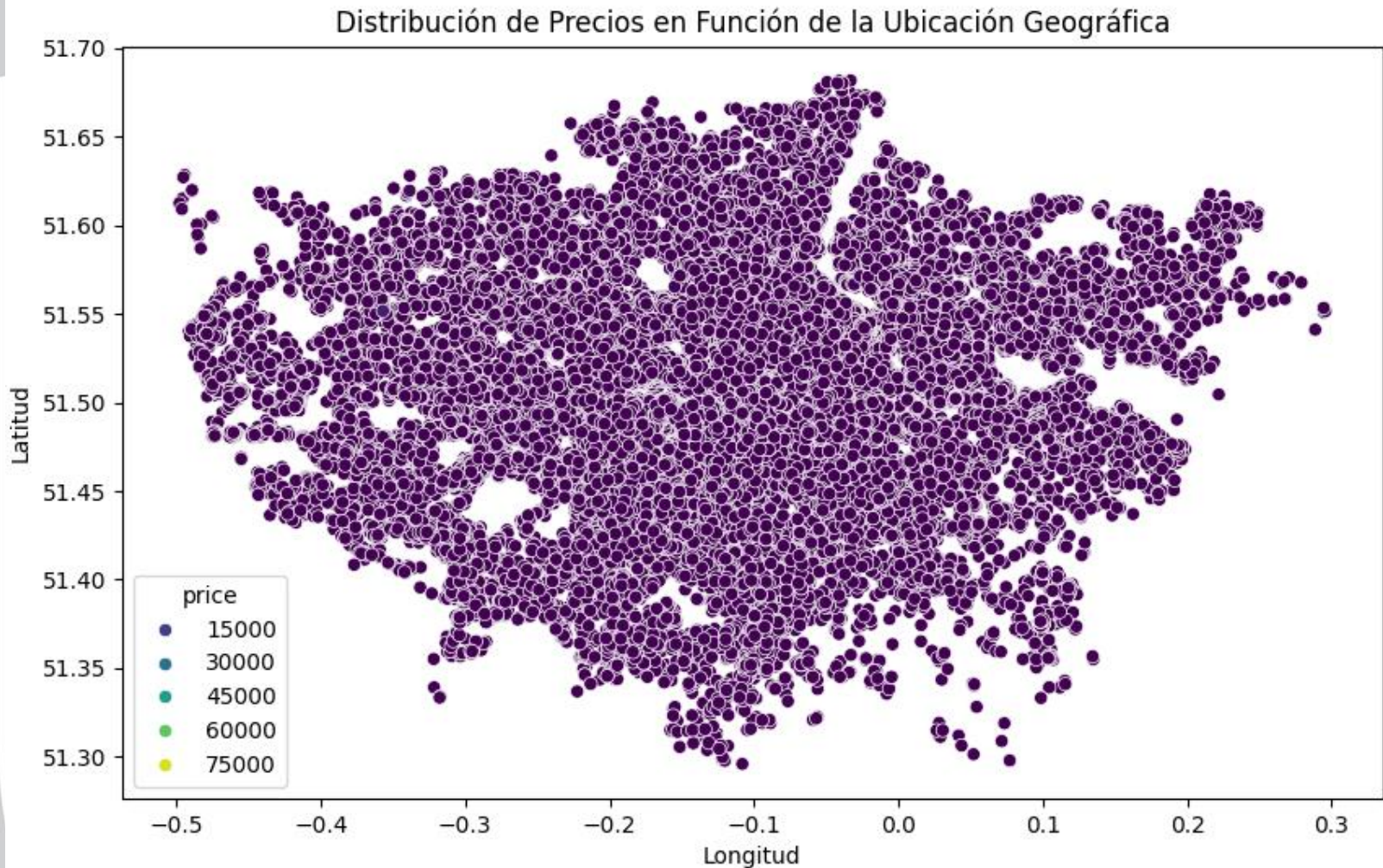
Distribución de precios por tipo de propiedad



Para los dos tipos de habitación ofrecidos “Private room” y “Entire home/apt” no existe una variación significativa en el precio de alquiler.

Fuente: Elaboración propia.

Distribución de precios en función de la ubicación geográfica



En términos generales los precios no varían según la ubicación del inmueble en la ciudad de Londres.

Fuente: Elaboración propia.

CONCLUSIONES

- Puesto que las zonas más listadas presentan un número propiedades “constante” y su precio de alquiler no varía según la ubicación del inmueble, es importante invertir en sectores donde el precio medio por zona es más alto. Siendo en este caso Kensington and Chelsea, City of London, Lambeth, Camden y Southwark las zonas con mejor retorno de inversión (2172 £ - 224 £) y una competencia de oferta “igualada”.
- A pesar de que hay aproximadamente el doble de "casas/apartamentos" que de "cuartos privados" disponibles, sus precios de alquiler son similares. El 75% de las opciones requieren estancias mínimas de 1 a 4 días, lo que favorece a los "cuartos privados" debido a la demanda por estancias cortas, lo que seguramente en algún punto llevó a reducir los precios de las casas/apartamentos. Por lo tanto, se recomienda invertir en "cuartos privados" por su menor costo de adquisición y un retorno de inversión comparable al de las “casas/apartamentos”.
- Debido a que el precio de alquiler del inmueble no se ve afectado por la disponibilidad anual del mismo, se recomienda ofertar estas propiedades en periodos de renta cortos (1 a 4 días) para ampliar la cantidad de posibles clientes.
- Teniendo en cuenta que la tasa de ocupación promedio es del 36% y que la mayoría de las zonas ofrece una disponibilidad por estancias cortas (1 a 4 días) podrían implementarse otras estrategias de negocio para incrementar el retorno de inversión, tales como, optimizar la experiencia del huésped, ofertas y descuentos y, marketing digital efectivo.