**Estrategias de Inversión Inmobiliaria en Grecia**

**Javier Gomez (ja.gomez1003@uniandes.edu.co)**

A partir del análisis es posible derivar recomendaciones clave para inversionistas inmobiliarios que buscan oportunidades en las islas más atractivas de Grecia. A partir de un análisis de varianza (ANOVA) y un estudio descriptivo de los datos de AirBnB, se identifican zonas con alto potencial de rentabilidad y se sugieren estrategias óptimas para maximizar el retorno de inversión.

Dentro de los principales hallazgos en cuanto a rentabilidad, las islas de Mykonos, Santorini y Milos destacan por sus precios de propiedad significativamente más altos. Mykonos presenta un incremento en el precio de +93.17, Santorini y Milos +54.92 y +43.83, respectivamente, frente a la media. Estas islas son altamente demandadas por turistas de alto poder adquisitivo, lo que asegura una fuerte rentabilidad a largo plazo.

El interes turístico en las diferentes islas es contante, aunque las propiedades más caras suelen recibir menos reseñas, Mykonos y Santorini mantienen un flujo constante de turistas y muestran las tasas de reseñas mensuales más altas. Esto indica que, a pesar de los altos precios, la demanda turística sigue siendo robusta en estas zonas, lo que asegura una alta ocupación y flujo de ingresos estables.

Respecto a las areas a evitar, se evidencian algunas zonas como: Kos y Syros, que muestran coeficientes negativos en los precios (-20.46 y -18.25, respectivamente), lo que sugiere una rentabilidad más baja, ya que estas áreas pueden parecer atractivas por su menor costo de entrada, aunque no ofrecen el mismo nivel de retorno que las islas más demandadas, al compararse con la ocupacion, entendida como la cantidad de reseñas.

Es clave invertir en alojamientos completos (entire home/apt) como una opción estratégica, ya que estos tienden a atraer a turistas que buscan privacidad y están dispuestos a pagar precios más altos. De manera que se recomienda invertir en propiedades de este tipo, que generan una mayor rentabilidad en comparación con habitaciones privadas o compartidas.

Se presenta la isla de Milos como una opción atractiva con un equilibrio entre precios accesibles y alta popularidad. Con una tasa de reseñas mensuales de 0.571828, Milos muestra un crecimiento constante en la demanda turística, convirtiéndose en una alternativa prometedora para los inversores que buscan maximizar su rentabilidad sin incurrir en los costos elevados de Mykonos o Santorini.

A modo de afinar la estrategia, se concluye que:

* Mykonos, Santorini y Milos emergen como las áreas con un alto potencial de retorno debido a su fuerte demanda turística.
  + Invertir en alojamientos completos en estas zonas es altamente recomendable.
* Mientras que Mykonos y Santorini ofrecen retornos premium, Milos destaca como una excelente opción para inversionistas que buscan maximizar su capital en una zona con crecimiento en popularidad.
* Se recomienda evitar áreas como Kos y Syros, donde la rentabilidad es significativamente menor.