

## **Recomendaciones de inversión en el mercado de alquiler vacacional en la ciudad de Buenos Aires, Argentina**

Este informe tiene como objetivo recomendar a los inversionistas un conjunto de sectores, tipos de propiedades, rangos de precios y factores clave para maximizar el retorno en el mercado de alquiler vacacional a través de la plataforma Airbnb. Las decisiones se basan en el análisis de datos sobre número de reseñas, calificaciones totales, comportamientos de los huéspedes para elegir tipo de alojamiento, barrio donde se encuentra el hospedaje y precio.

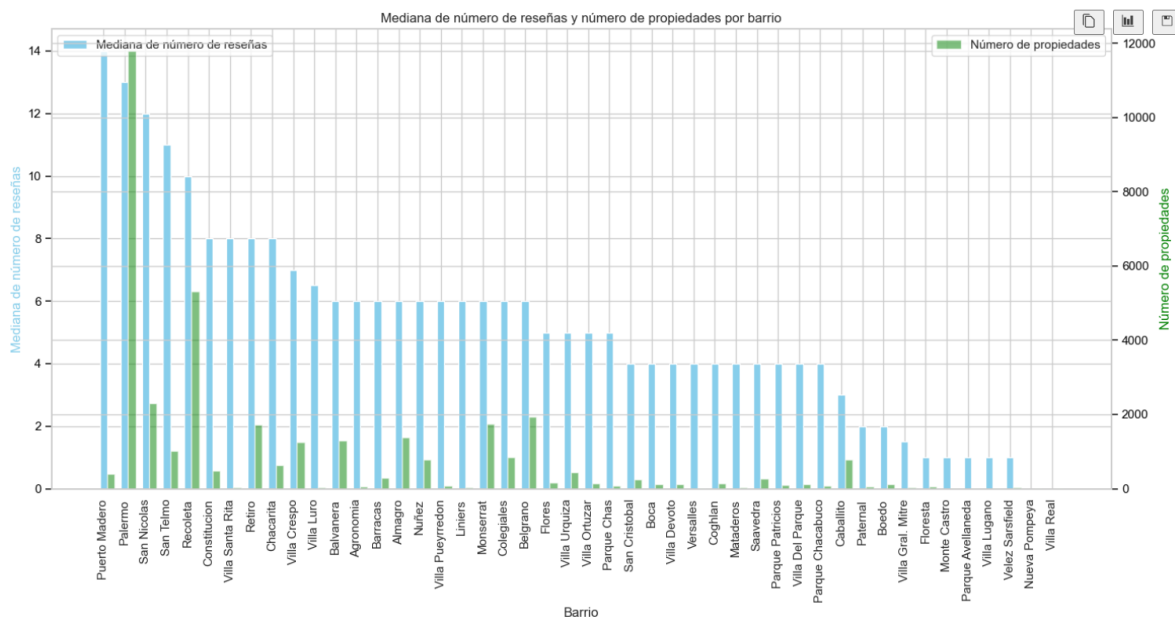
### **1. Sectores recomendados para inversión:**

Recomendaría invertir en los barrios Palermo, San Nicolás, Recoleta y Puerto Madero ya que estos barrios se destacan por su alta demanda, reflejada en un gran número de reseñas y propiedades con ocupación constante.

Muestran una alta mediana de reseñas y un número considerable de propiedades. Especialmente Palermo y San Nicolás, que cuentan con una gran cantidad de propiedades, lo que asegura una alta demanda y ocupación constante.

Puerto Madero tiene un número reducido de propiedades, pero destaca por tener una mediana alta de reseñas, lo que indica que las propiedades en este barrio son altamente demandadas, aunque son más exclusivas.

¿Por qué invertir aquí?: Estos barrios aseguran una alta exposición, una rotación frecuente de huéspedes y presentan un equilibrio entre oferta y demanda, con una alta interacción entre los huéspedes, lo que asegura visibilidad y estabilidad en la ocupación.



## 2. Tipos de propiedades recomendadas:

Recomendaría invertir principalmente en tipos de propiedades como:

- Private rooms (habitaciones privadas) en townhouses, lofts, homes y hostels: El análisis revela que las habitaciones privadas generan más reseñas en comparación con propiedades completas (entire rental units), lo que las hace atractivas para los inversionistas que buscan maximizar la visibilidad y la rotación sin enfrentarse a un mercado saturado.

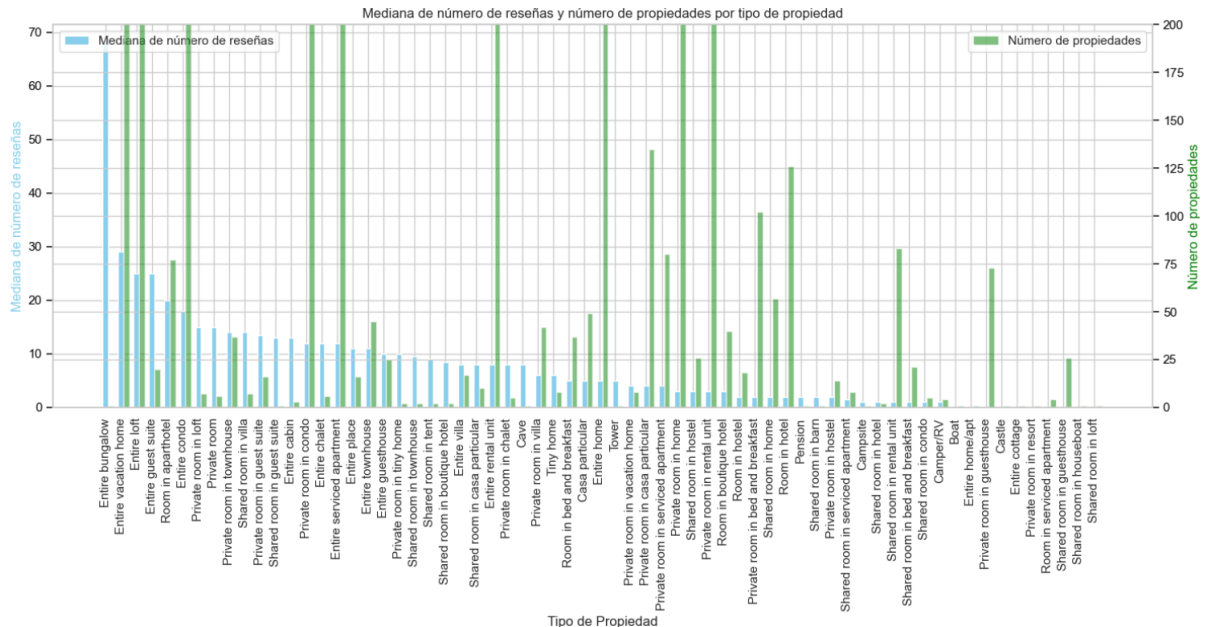
¿Por qué invertir aquí?: Las habitaciones privadas son más accesibles, tienen alta ocupación y proporcionan un equilibrio perfecto entre oferta y demanda. Además, el mercado no está saturado, lo que deja espacio para crecimiento.

- Propiedades completas en zonas exclusivas: En sectores premium como Puerto Madero, las propiedades completas siguen siendo una excelente opción de inversión debido a la exclusividad del mercado. Aunque el número de propiedades es bajo, la interacción de los huéspedes es alta.

¿Por qué invertir aquí?: A pesar de la menor oferta, la demanda es consistente y permite precios más altos, lo que justifica la inversión en propiedades completas.

De igual forma recomendaría evitar invertir en:

- Evitar entire rental units (propiedades completas): A pesar de ser comunes, las entire rental units muestran señales de saturación. A menudo tienen muchas propiedades, pero un bajo número de reseñas, lo que indica que la demanda no es proporcional a la oferta en estas propiedades. Invertir en propiedades saturadas reduce la capacidad de generar reseñas frecuentes, lo que impacta negativamente en la visibilidad y las reservas.

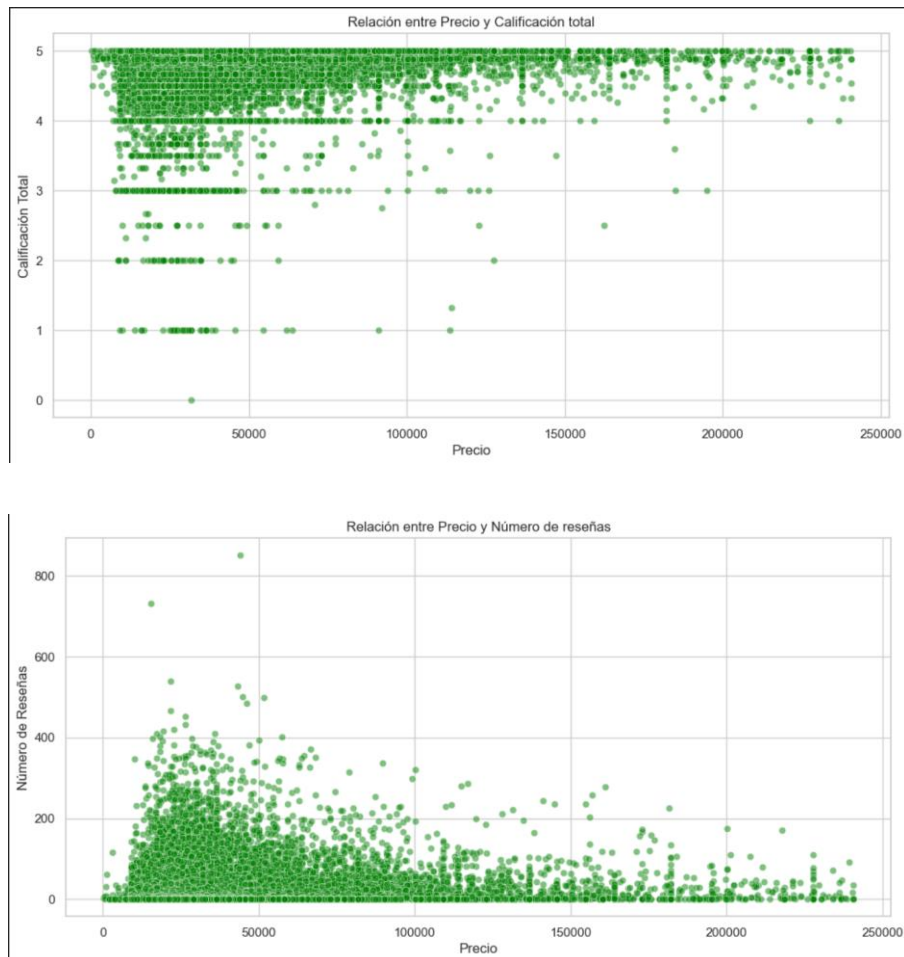


### 3. Rango de precios óptimos

Recomendaría invertir principalmente en propiedades de rangos de precios como:

Propiedades con precios menores a \$1000 por noche: Aunque no hay una correlación significativa entre el precio y las reseñas, las propiedades con precios inferiores a USD\$1000 por noche tienden a recibir más reseñas debido a su mayor accesibilidad para una audiencia amplia. Este rango de precios maximiza la ocupación sin comprometer las reseñas o la visibilidad en Airbnb.

¿Por qué invertir aquí?: Los precios accesibles aseguran más reservas, lo que genera más reseñas y mejora la visibilidad del inmueble. Además, este rango permite una mayor rotación de huéspedes, aumentando los ingresos a largo plazo.



#### 4. Calidad del Alojamiento y Calificaciones

Recomendaría invertir principalmente en tipos de propiedades como:

Propiedades completas y privadas: Los tipos de propiedades completas y privadas, como Entire homes, villas, y private rooms, tienden a recibir las mejores calificaciones, con una mediana cercana a 5. Estas propiedades ofrecen una mejor experiencia de usuario y generan mayor satisfacción.

¿Por qué?: La inversión en propiedades privadas o completas asegura una alta calificación, lo que es crucial para atraer nuevos huéspedes. Los alojamientos con buenas puntuaciones tienen mayor visibilidad y credibilidad.

De igual forma recomendaría evitar invertir alojamientos compartidos, como shared rooms, ya que tienden a tener calificaciones más bajas en comparación con otras propiedades. Esto sugiere que los huéspedes valoran menos este tipo de alojamiento y que si se invirtiera en este tipo de propiedades impactaría negativamente en la reputación de la propiedad, lo que disminuiría la tasa de ocupación y la rentabilidad a largo plazo.

