



Optimizando el Precio de Listings de AirBnB

España ha estado en subida, con un aumento de 20 millones de turistas entre 2022 y 2024.

International tourist arrivals (in millions)

	Destination	2024 ^[1]	Change (2023 to 2024) (%)	2023 ^[2]	2022 ^[3]
1	France	102.0	▲ 2	100	79.4
2	Spain	93.8	▲ 10.1	85.2	71.7
3	United States	72.4	▲ 8.3	66.5	50.9
4	Turkey	60.6	▲ 10.5	55.2	50.5
5	Italy	57.8	▲ 1.4	57.2	49.8
6	Mexico	45.0	▲ 6.6	42.2	38.3
7	United Kingdom	41.8	▲ 12.2	37.2	30.7
8	Germany	37.5	▲ 7.8	34.8	28.5
9	Japan	36.9	▲ 47.0	25.1	3.8
10	Greece	36.0	▲ 10.1	32.7	27.8

Source: Wikipedia

The New York Times

ng? Here's the
u'll Need.

FRUGAL TRAVEL
Black Friday Travel Deals on Hotels,
Resorts and Cruises

TRIPPED UP
Help! My Rental Car Died Within a
Mile, and Avis Charged Me \$1,367.

For Victim
Ships, Ju

36 Hours in Madrid

By CHARLY WILDER SEPT. 21, 2017

There has never been a better time to visit the Spanish capital, where the political and economic turmoil of the past decade has helped spur creativity and enterprise. [RELATED ARTICLE](#)

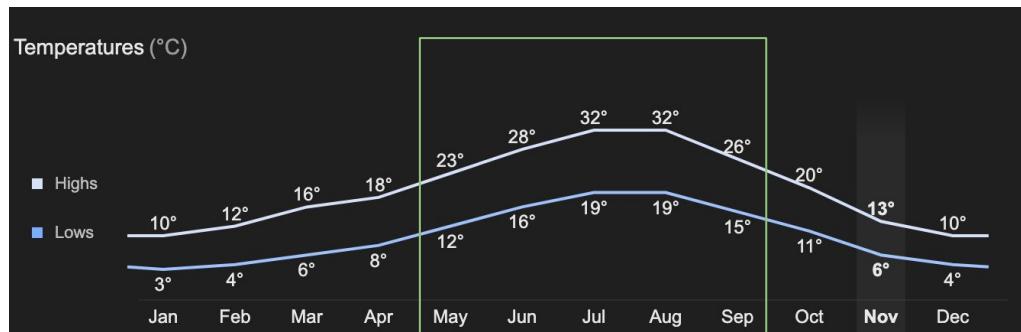
There's arguably never been a better time to visit Madrid. Prices are still relatively low, but the economic and political turmoil of the past decade has helped spur an outpouring of creativity and enterprise in Spain's golden capital. Experimentally minded locals have enlivened the city's aging mercados and turned its derelict factories into thriving art centers. Young culture makers and party people continue to flock to established night life and shopping hubs like Malasaña, even as they invigorate upwardly trending barrios like fashionably chill Conde Duque and multicultural Lavapiés.

Madrid ofrece un rango de actividades y oportunidades para viajeros con diferentes intereses y itinerarios.

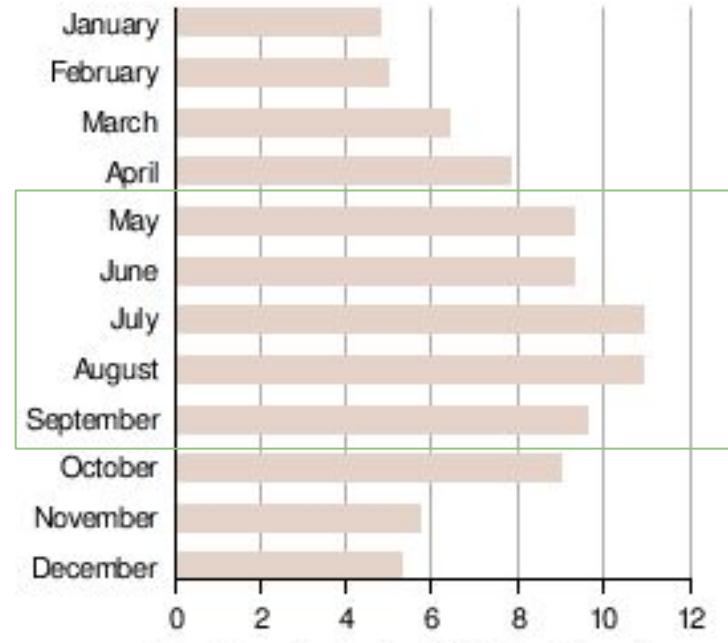
[Source: NYTimes: 36 Hours in Madrid](#)

El tiempo con más turistas comienza en mayo y termina alrededor de septiembre.

Temperatura en Madrid por Mes



Source: Google



Tourist arrivals in 2024 (millions)

Source: Trading Economics /
National Statistics Institute (INE)

Source: Wikipedia

**Cómo podemos optimizar
el precio de una vivienda
de AirBnB en Madrid?**



Cómo podemos optimizar el precio de una
vivienda de AirBnB en Madrid?



**Qué son los factores que distinguen el 25% superior
de viviendas por precio a los demás, y qué tipos
de modificaciones se podrá hacer para aumentar
el precio?**

Qué son los factores que distinguen el 25% superior de viviendas por precio a los demás ?

Comodidades

- Ofrece Wi-Fi.
- Ofrece television.
- Ofrece aire acondicionado.
- Ofrece cocina.
- Ofrece calefacción.
- Cuarto privado vs. apartamento entero.

Calidad de Experiencia

- Anfitrión es Superhost (alta calidad)
- Puntuaciones de ratings (comunicación, registración “check-in”, limpieza, etc.)

Qué son los factores que distinguen el 25% superior de viviendas por precio a los demás ?

Comodidades

- Ofrece Wi-Fi.
- Ofrece television.
- Ofrece aire acondicionado.
- Ofrece cocina.
- Ofrece calefacción.
- Cuarto privado vs. apartamento entero.

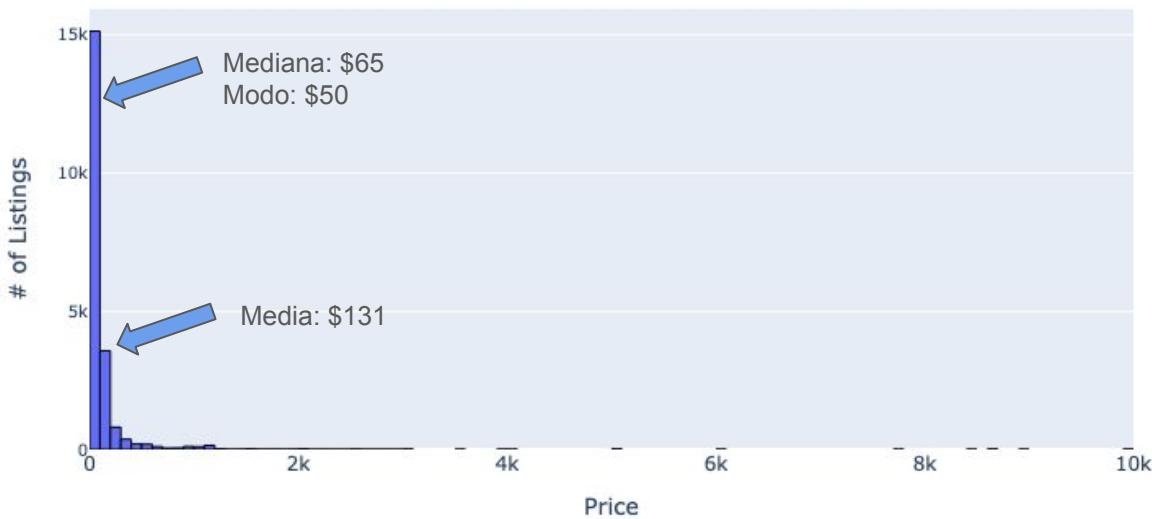
Calidad de Experiencia

- Anfitrión es Superhost (alta calidad)
- Puntuaciones de ratings (comunicación, registración “check-in”, limpieza, etc.)

Hay una gran diferencia entre los listings más caros y baratas. El 50% de viviendas son menos de \$65.

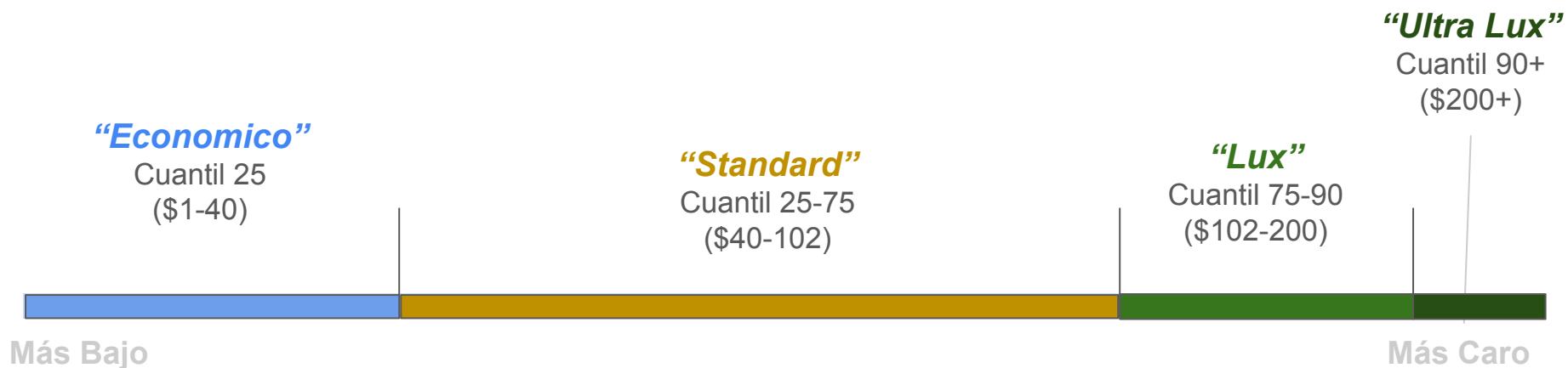
Distribution of Price Among Listings

Price per night (\$ USD)



Cantidad de Listings	21,020
Media	\$131
Mediana	\$65
Modo	\$50

Dividimos las viviendas en 4 categorías para poder analizar variables en común.



Observamos que hay **una relación entre precio y ciertas comodidades**, donde las viviendas con precios más altas suelen tener mayor probabilidad de proveer comodidades que las más bajas.

Las viviendas de que no tienen ciertas comodidades no van a poder exigir precios más altos. Entonces, recomendamos que el propietario incluyen estas comodidades para poder competir con los “listings” de superior precio.

* Relaciones existen hasta que llegamos a las propiedades más caras. Habrá que explorar razones por eso aparte.

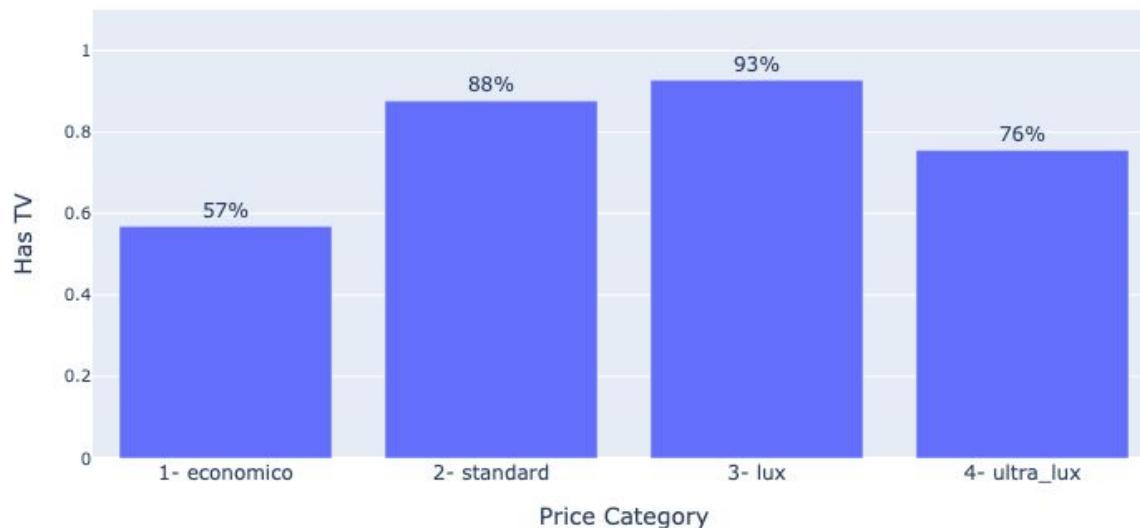
El factor más distintivo en las viviendas superior de precio comparado a los menores es la presencia de aire acondicionado (coincide con la temporada más alta del turismo).



No tan fuerte como el AC, pero listings con una televisión suelen exigir precios más altas.

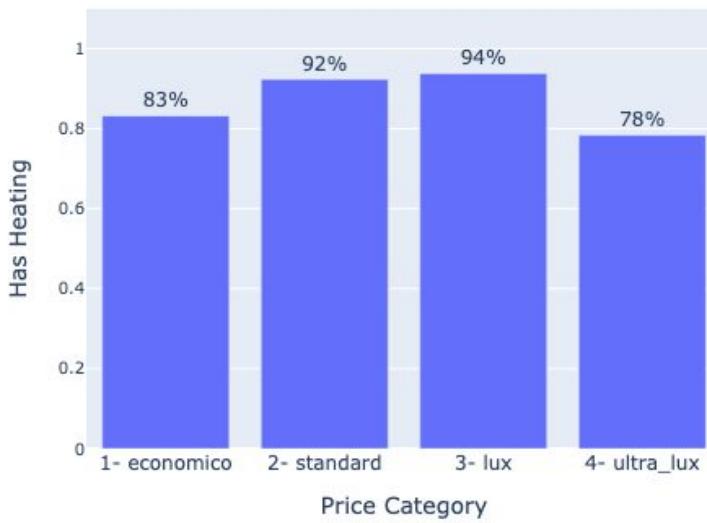
How Likely a Listing Provides TV

Divided Among Price Categories

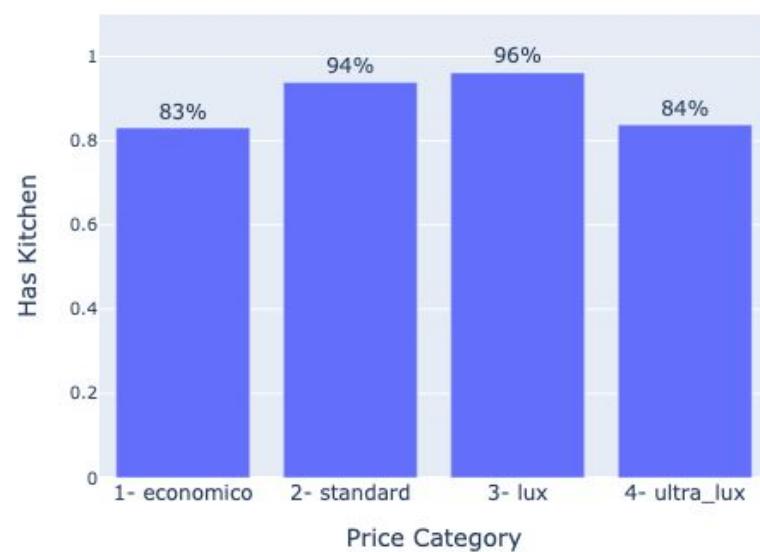


Viviendas con comodidades como calefacción y cocina pueden exigir precios más altos que los económicos, pero no parece hacer mucha diferencia para mejorar de las viviendas “standard.”

Con Calefacción



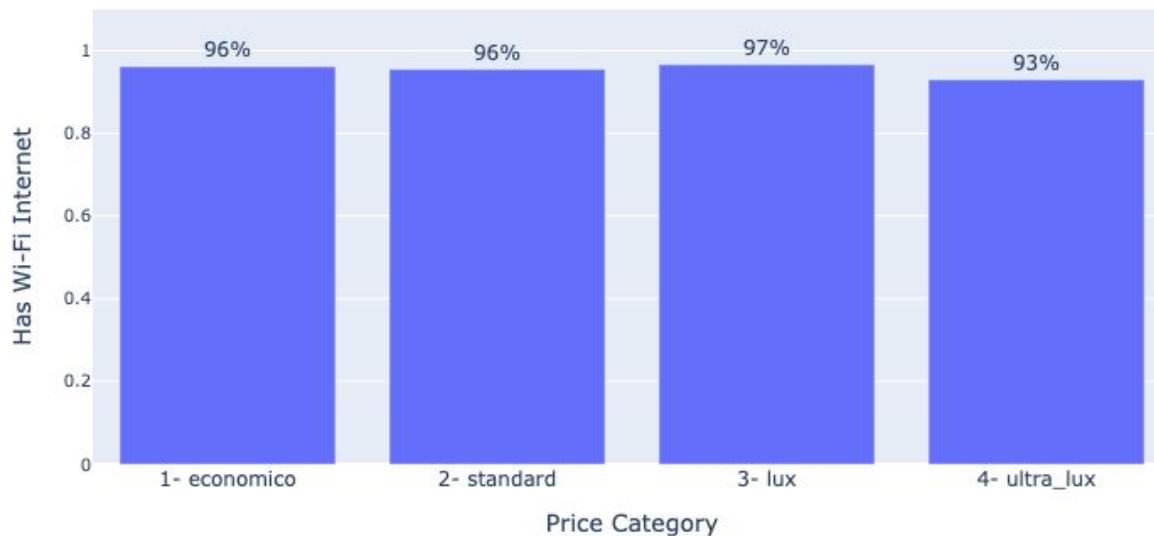
Con Cocina



Wi-Fi es la única comodidad que no parece tener efecto al precio. Razones incluyen quizás los inquilinos ya dan por hecho que un hogar tiene conexión Wi-Fi.

How Likely a Listing Provides Wi-Fi Internet

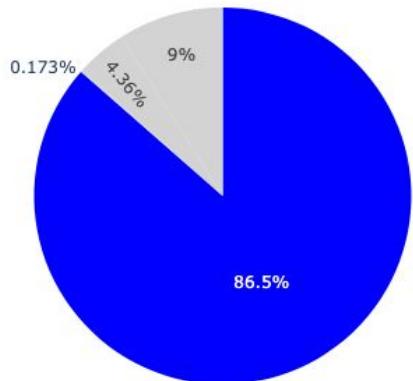
Divided Among Price Categories



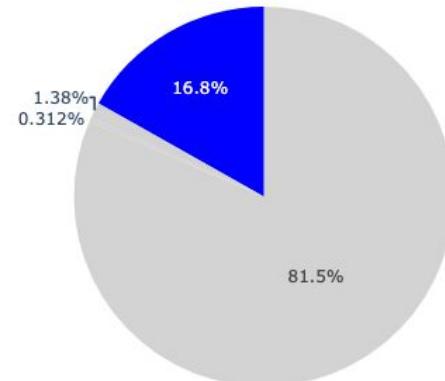
Además de comodidades como AC y tele, las viviendas que solo ofrecen un cuarto privado no suelen exigir precios altos. Constan de la gran mayoría de las propiedades “económicos”

Distribución de Cuartos por Price Category

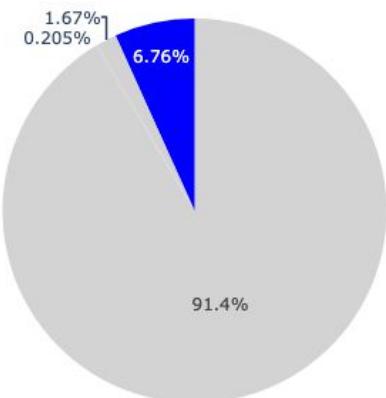
1- ECONOMICO



2- STANDARD



3- LUX

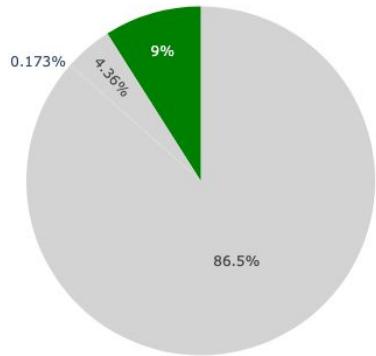


Room Type = “Private Room”

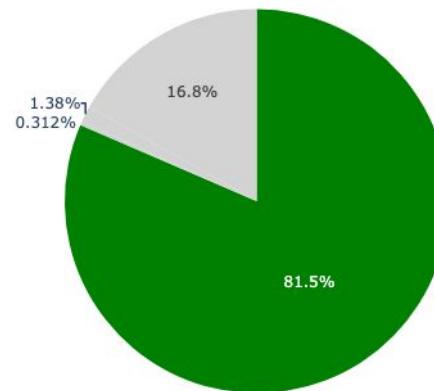
Comparados a las propiedades que ofrecen un apartamento completo privado.

Distribución de Cuartos por Price Category

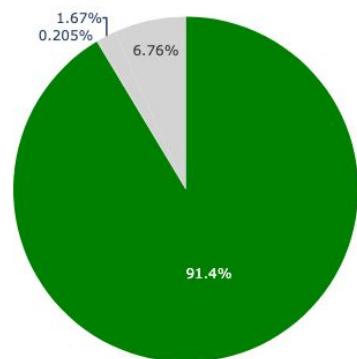
1- ECONOMICO



2- STANDARD



3- LUX



Room Type = "Entire Home Apartment"

Las propiedades con mejor rendimiento del anfitrión pueden exigir un precio más alto. Cuando un anfitrión no es tan bien visto por los inquilinos, después el perfil de la vivienda tiene que tener un precio más bajo para poder compensar. Para poder alzar el precio de un listing, hay que buscar mejorar las puntuaciones y rendimiento del anfitrión.

Las viviendas de precios más altas suelen tener más frecuencia de anfitriones que son de status “Superhost”.

Price Category	Proporción
1- economico (hasta cuantil 25)	19%
2- standard (hasta el cuantil 75)	23%
3- lux (hasta el cuantil 90)	26%
4- ultra_lux (hasta el cuantil 99)	8%

Una marca de distinción para los anfitriones por parte de AirBnB es el status de “Superhost”.

A Superhost is a host who goes above and beyond to provide excellent hospitality. Guests can easily identify a Superhost from the badge 🏌 that appears on their Airbnb listing and profile.



Una marca de distinción para los anfitriones por parte de AirBnB es el status de “Superhost”.

To be a Superhost, hosts must be the listing owner of a homes listing with an account in good standing and need to have met the following criteria:

- Hosted at least 10 reservations, or 3 reservations that total at least 100 nights
- Maintained a 90% or higher response rate
- Maintained a less than 1% cancellation rate, with exceptions for cancellations due to Major Disruptive Events or other valid reasons
- Maintained a 4.8 or higher overall rating (A review counts towards Superhost status when either both the guest and the host have submitted a review, or the 14-day window for reviews is over, whichever comes first.)



Los Superhosts tienen casi 100% de tasa de respuesta - mucho más alla del requerido “90% or higher response rate”

Response Rate of Superhosts vs. Non-Superhosts



Los perfiles de los Superhosts suelen tener los detalles más completos, quizás ofreciendo un sentido de seguridad para los que están buscando viviendas.

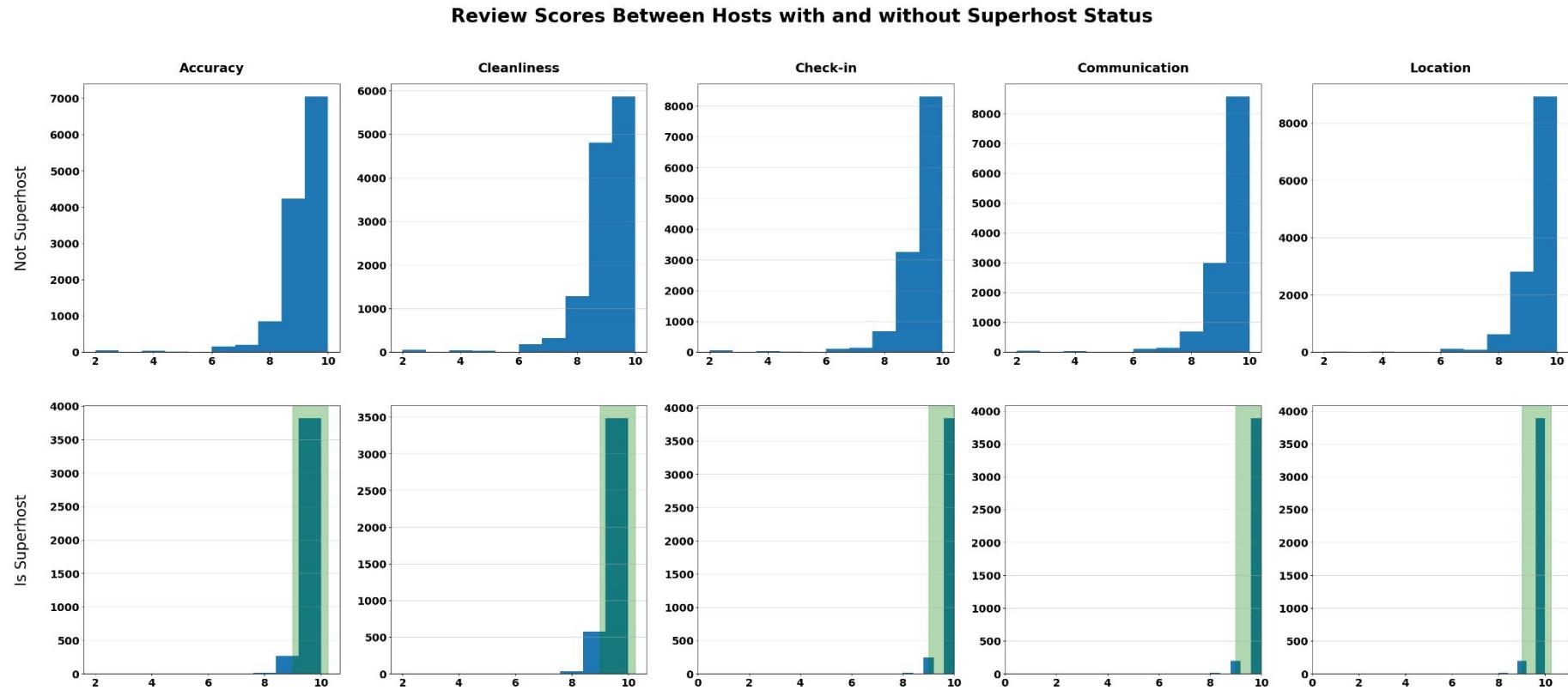
Host Atributos

Comparando Superhosts vs. Non-Superhosts

Puntuación de 100 puntos

Atributo	Not Superhost	Superhost
host_has_profile_pic	99.59	99.91
host_identity_verified	27.69	39.01
host_verifications_email	93.01	96.08
host_verifications_phone	99.35	99.79
host_verifications_reviews	56.57	70.91
host_verifications_facebook	14.34	13.21
host_verifications_government_id	66.32	80.37

En las diferentes categorías de reseñas, los Superhosts son más consistentes en sacar el máximo valor.



Lo mismo se refleja en las puntuaciones total de los Superhosts.



Recomendaciones

Comodidades

Para poder exigir un precio más alto, como los que se ven en las viviendas hasta el cuantil 90:

- Ofrece televisión.
- Ofrece aire acondicionado.
- Ofrece cocina.
- Ofrece calefacción.
- Más espacio que un cuarto privado.

Más allá del cuantil 90, parece que hay otros factores que influyen precio que no son basados en comodidades.

Recomendaciones

Calidad de Experiencia

El éxito de la plataforma de AirBnB se basa en las recomendaciones entre inquilinos - el perfil de una vivienda es la primera impresión, y las reseñas son un reflejo de la última impresión. Requiere más tiempo, pero mejorando el servicio y sacando mejores reseñas puede ayudar con exigiendo un precio más alto.

Anfitrión es Superhost (alta calidad)

- Puntuaciones de ratings: comunicación, registración “check-in”, limpieza, ubicación, exactitud.

Notas

price_category	1- economico	2- standard	3- lux	4- ultra_lux
number_of_reviews	0.00	0.00	0.00	0.00
number_of_reviews_ltm	0.00	0.00	0.00	0.00
review_scores_rating	18.42	13.75	18.49	58.15
review_scores_accuracy	18.48	13.73	18.49	58.15
review_scores_cleanliness	18.46	13.72	18.49	58.15
review_scores_checkin	18.44	13.72	18.49	58.15
review_scores_communication	18.44	13.72	18.49	58.15
review_scores_location	18.46	13.72	18.53	58.15
review_scores_value	18.46	13.73	18.53	58.15

Hay una gran cantidad de nulos en las reseñas de las viviendas “ultra lux”, entonces hay que ver si esa información existe en otro lado.

Notas

	minimum_nights	price
0	1	147.57
1	2	97.06
2	3	90.15
3	4	85.60
4	5	76.00
...
71	366	60.00
72	700	500.00
73	999	65.00
74	1124	22.00
75	1125	22.00

Algunas viviendas parecen que no son para turistas, sino para gente que se queda por algunos meses (o años). Hay que ver cómo cambiaría el análisis si las excluimos.

Notas

price_category	1- economico	2- standard	3- lux	4- ultra_lux
bed_type				
airbed	0	2	0	1
couch	1	5	0	0
futon	9	5	0	0
pull_out_sofa	39	87	5	6
real_bed	5140	9848	2926	1926

No tenía mucho sentido mirar a tipos de cama porque casi todas son “real beds”.

Notas

price_category	1- economico	2- standard	3- lux	4- ultra_lux
beds				
0.0	204	214	33	17
1.0	3966	3860	562	722
2.0	752	3411	817	428
3.0	133	1542	691	287
4.0	56	614	439	185
5.0	15	191	216	118
6.0	21	71	100	68

Qué significa cuando hay “0” camas?