

# BÁO CÁO KỸ THUẬT

## DỰ ÁN PHÂN TÍCH DỮ LIỆU AIRBNB

## A. THÔNG TIN CƠ BẢN

■ **Tên dự án:** Inside Airbnb - Phân tích dữ liệu đặt phòng khách sạn theo thời gian / thành phố.

■ **Nhóm thực hiện:** Nhóm 2526-LTXLDL-Project4-AIT2006-2-4.4.

■ **Thành viên:**

1. Lê Việt Phú - 24022426.

2. Hoàng Huy Hoàng - 24022336.

3. Trần Trung Hiếu - 24022330.

■ **Các thành phố được phân tích:**

1. **Brussels**, Belgium.

2. **Berlin**, Germany.

3. **Paris**, France.

■ **Danh sách các snapshot sử dụng:**

1. **Brussels**, Belgium: 22/12/2024, 16/03/2025, 21/06/2025.

2. **Berlin**, Germany: 21/12/2024, 15/03/2025, 20/06/2025, 23/09/2025.

3. **Paris**, France: 06/12/2024, 03/03/2025, 06/06/2025, 12/09/2025.

■ **Nguồn dữ liệu:**

1. Trang tải dữ liệu chính thức: <https://insideairbnb.com/get-the-data/>

2. Trang tải tài liệu khám phá: <https://insideairbnb.com/explore>

■ **Ngày nộp:** 17/12/2025 - 23 giờ 28 phút.

■ **Commit hash:** 10ee34b.

## B. GIỚI THIỆU & DỮ LIỆU

## B.1 Giới thiệu

- Dự án sử dụng dữ liệu từ **Inside Airbnb** - một nền tảng cung cấp các snapshots dữ liệu Airbnb theo thành phố và theo thời điểm thu thập (collection date).
  - **Dữ liệu sau khi được xử lý của các thành phố sẽ được dùng để phân ánh:**
    1. Nguồn cung và giá cho thuê biến động như thế nào theo thời gian?
    2. Khu vực nào đắt đỏ nhất và khu vực nào tập trung nhiều phòng nhất?
    3. Tỷ lệ lấp đầy và hiệu suất doanh thu ra sao?
    4. Mức độ chuyên nghiệp hóa của chủ nhà.
    5. Đánh giá của khách hàng.
    6. Thông tin về vị trí và khu vực.
  - **Mục tiêu:** So sánh sự biến động của thị trường Airbnb theo **thời gian** và **không gian** giữa 3 thành phố: **Brussels, Berlin và Paris**.
- 

## B.2 Dữ liệu

- **Phạm vi dữ liệu:** Dự án sử dụng dữ liệu được thu thập của mỗi thành phố. Mỗi snapshot bao gồm các tệp: `listings.csv.gz`, `calendar.csv.gz`, `reviews.csv.gz`, `neighbourhoods.csv`.
- **Cấu trúc các tệp dữ liệu đầu vào:**
  1. `listings.csv.gz`: Thông tin chổ ở và giá thuê.
  2. `calendar.csv.gz`: Tính sẵn sàng và giá theo ngày.
  3. `reviews.csv.gz`: Đánh giá của khách hàng.
  4. `neighbourhoods.csv`: Ranh giới khu vực GeoJSON/CSV.
- **Các trường chính được sử dụng từ các tệp dữ liệu đầu vào:**
  1. `listings.csv.gz`: `id`, `host_id`, `host_name`, `neighbourhood_cleansed`, `latitude`, `longitude`, `room_type`, `price`, `availability_90`, `host_since`.
  2. `calendar.csv.gz`: `date`, `available`, `price`, `listing_id`.
  3. `reviews.csv.gz`: `date`, `listing_id`, `comments`.
  4. `neighbourhoods.csv`: `neighbourhood`.

## C. QUY TRÌNH QA & LÀM SẠCH DỮ LIỆU

- **Chuẩn hóa giá:**

1. Tách giá trị số từ chuỗi (loại bỏ \$, , ký tự không phải số).
2. Chuyển về dạng số thực `price_numeric`, bản ghi không thể chuyển sẽ thành `Nan`.
3. Áp dụng cho cả `listings.csv.gz` và `calendar.csv.gz`.

- **Loại snapshot lỗi:**

1. Một số snapshot cuối bị lỗi toàn giá = 0 hoặc không parse được.
2. Snapshot không hợp lệ sẽ bị loại khỏi pipeline để tránh sai biểu đồ.

- **Kiểm tra giá bất thường - QA001:**

1. Điều kiện: `price_numeric ≤ 0`, hoặc `price_numeric` bị `Nan` sau parse.
2. Xử lý: Không xoá bản ghi, chỉ **gắn cờ** (`qa_flag_price_zero = True`).

- **Chuẩn hóa thời gian và tọa độ:**

1. Chuẩn hoá định dạng ngày (datetime): `host_since`, `calendar.date`, `reviews.date`.
2. Chuyển `latitude`, `longitude` sang số (float), xử lý lỗi bằng `Nan`.

- **Kiểm tra tọa độ ngoài ranh giới thành phố - QA002:**

1. Áp dụng bounding box cho từng thành phố.
2. Điều kiện: Các bản ghi nằm ngoài vùng quy định của thành phố.
3. Xử lý: Không xoá bản ghi, chỉ **gắn cờ** (`qa_flag_out_of_city = True`).

- **Kiểm tra ID trùng lặp - QA003:**

1. Điều kiện: Phát hiện bản ghi có `id` trùng nhau.
2. Xử lý: Giữ bản đầu tiên, xoá các bản ghi còn lại, số lượng trùng được ghi lại trong báo cáo QA.

- **Làm sạch dữ liệu khu vực - QA004:**

1. Xóa cột thừa `neighbourhood_group`.
2. Lấy danh sách khu vực hợp lệ từ file `neighbourhoods.csv`.
3. Điều kiện: Bản ghi có `neighbourhood_cleansed` không nằm trong danh sách khu vực chuẩn.
4. Xử lý: Không xoá bản ghi, chỉ **gắn cờ** (`qa_flag_invalid_neigh = True`).

- **Làm sạch dữ liệu đánh giá - QA005:**

1. Chuẩn hóa thời gian (`date`).
2. Điều kiện: Các review không có nội dung (`comments = NaN`), hoặc không tồn tại `listing_id` trong các bản ghi đã sạch.
3. Xử lý: Các review sẽ bị xoá bỏ.

▪ **Lưu dữ liệu sạch:**

1. Lưu lại 4 file đã làm sạch trong thư mục: processed/<city\_name>/<snapshot\_date>/
2. Chú thích: <city\_name> - tên thành phố, <snapshot\_date> - ngày thu thập dữ liệu.

▪ **Xuất báo cáo QA tổng hợp:**

1. Xuất file: reports/qa\_summary\_<city\_name>.csv.
2. Ghi lại số bản ghi bị ảnh hưởng bởi từng quy tắc QA.
3. Chú thích: <city\_name> - tên thành phố.

▪ **Tóm tắt kết quả QA:**

City	Snapshot Date	Rule ID	Records Affected	Handling Decision
Brussels	16/03/2025	QA001_price_zero	982	Gắn cờ
	16/03/2025	QA002_coords_out_of_bounds	36	Gắn cờ
	16/03/2025	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	16/03/2025	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	16/03/2025	QA005_orphaned_or_empty_reviews	23	Xoá bỏ
Brussels	21/06/2025	QA001_price_zero	1,020	Gắn cờ
	21/06/2025	QA002_coords_out_of_bounds	39	Gắn cờ
	21/06/2025	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	21/06/2025	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	21/06/2025	QA005_orphaned_or_empty_reviews	23	Xoá bỏ
Brussels	22/12/2024	QA001_price_zero	848	Gắn cờ
	22/12/2024	QA002_coords_out_of_bounds	38	Gắn cờ
	22/12/2024	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	22/12/2024	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	22/12/2024	QA005_orphaned_or_empty_reviews	22	Xoá bỏ
Berlin	15/03/2025	QA001_price_zero	5,047	Gắn cờ
	15/03/2025	QA002_coords_out_of_bounds	0	Gắn cờ
	15/03/2025	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	15/03/2025	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	15/03/2025	QA005_orphaned_or_empty_reviews	40	Xoá bỏ

Global Quality Audit Report - Q3 2024				
City	Snapshot Date	Rule ID	Records Affected	Handling Decision
Berlin	20/06/2025	QA001_price_zero	5,004	Gắn cờ
	20/06/2025	QA002_coords_out_of_bounds	0	Gắn cờ
	20/06/2025	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	20/06/2025	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	20/06/2025	QA005_orphaned_or_empty_reviews	46	Xoá bỏ
Berlin	21/12/2024	QA001_price_zero	4,994	Gắn cờ
	21/12/2024	QA002_coords_out_of_bounds	0	Gắn cờ
	21/12/2024	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	21/12/2024	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	21/12/2024	QA005_orphaned_or_empty_reviews	39	Xoá bỏ
Berlin	23/09/2025	QA001_price_zero	5,010	Gắn cờ
	23/09/2025	QA002_coords_out_of_bounds	0	Gắn cờ
	23/09/2025	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	23/09/2025	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	23/09/2025	QA005_orphaned_or_empty_reviews	50	Xoá bỏ
Paris	03/03/2025	QA001_price_zero	30,409	Gắn cờ
	03/03/2025	QA002_coords_out_of_bounds	78	Gắn cờ
	03/03/2025	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	03/03/2025	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	03/03/2025	QA005_orphaned_or_empty_reviews	125	Xoá bỏ
Paris	06/12/2024	QA001_price_zero	30,938	Gắn cờ
	06/12/2024	QA002_coords_out_of_bounds	63	Gắn cờ
	06/12/2024	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
	06/12/2024	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
	06/12/2024	QA005_orphaned_or_empty_reviews	134	Xoá bỏ
Paris	06/06/2025	QA001_price_zero	30,092	Gắn cờ
	06/06/2025	QA002_coords_out_of_bounds	74	Gắn cờ
	06/06/2025	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng

City	Snapshot Date	Rule ID	Records Affected	Handling Decision
Paris	06/06/2025	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
Paris	06/06/2025	QA005_orphaned_or_empty_reviews	140	Xoá bỏ
<b>Paris</b>	12/09/2025	QA001_price_zero	81,853	Gắn cờ
Paris	12/09/2025	QA002_coords_out_of_bounds	71	Gắn cờ
Paris	12/09/2025	QA003_duplicate_ids	0	Xoá dòng trùng
Paris	12/09/2025	QA004_invalid_neighbourhood	0	Gắn cờ
Paris	12/09/2025	QA005_orphaned_or_empty_reviews	140	Xoá bỏ

## D. QUY TRÌNH TÍNH TOÁN KPI

- **Tổng số listing hợp lệ (Total Listings):**

1. Định nghĩa: Số lượng listings không bị gắn cờ QA (không lỗi giá và không lệch tọa độ).
2. Công thức:

$$\text{TotalListings} = |\text{Listing}_{\text{valid}}|$$

3. Ý nghĩa: Đo lường quy mô thị trường thực tế sau QA.

- **Tỷ lệ chủ nhà có nhiều hơn một căn (Multi-Host Rate):**

1. Định nghĩa: Tỷ lệ listings thuộc về các host có nhiều hơn 2 bất động sản cho thuê.
2. Công thức:

$$\text{MultiHostRate} = \frac{\sum \text{Host}_{\text{có } \geq 2 \text{ listing}}}{\text{TotalListings}} \times 100$$

3. Ý nghĩa: Dựa vào tỷ lệ để biết được thị trường đang thiên hướng chuyên nghiệp hay cá nhân.

- **Giá thuê trung vị toàn thành phố (Median Price):**

1. Định nghĩa: Giá cho thuê trung vị từ cột price\_numeric.
2. Công thức:

$$\text{MedianPrice} = \text{median}(\text{price\_numeric})$$

3. Ý nghĩa: Đại diện cho mặt bằng giá thực, không bị nhiễu bởi outliers.

- **Số ngày trống trong 3 tháng tới (Median Availability 90):**

1. Định nghĩa: Giá trị trung vị của cột availability\_90.
2. Công thức:

$$\text{MedianAvailability90} = \text{median}(\text{availability\_90})$$

3. Ý nghĩa: Dựa vào giá trị để biết được nhu cầu của khách hàng.

- **Tỷ lệ lấp đầy theo ngày (Daily Occupancy Rate):**

1. Định nghĩa: Dựa trên calendar.csv.gz để tính tỷ lệ lấp đầy theo ngày.
2. Công thức:

$$\text{OccRate}(d) = \frac{\text{số listings booked trong ngày } d}{\text{tổng listing hợp lệ}}$$

3. Ý nghĩa: Tạo chuỗi thời gian để phân tích theo mùa.

#### ▪ Tỷ lệ loại phòng (Room Type Distribution):

1. Định nghĩa: Tỷ lệ từng loại phòng (Entire home/apt, Private room, Shared room, Hotel room).
2. Công thức:

$$\text{Pct(room\_type)} = \frac{\text{count(room\_type)}}{\text{TotalListings}} \times 100$$

3. Ý nghĩa: Giúp mô tả cấu trúc lưu trú của mỗi thành phố.

#### ▪ Số lượng listings và giá thuê trung vị theo khu vực của từng thành phố (Neighbourhood Statistics):

1. Định nghĩa: Dùng dữ liệu từ cột neighbourhood\_cleansed (nếu có), hoặc neighbourhood (nếu không) để tính số lượng listings và giá thuê trung vị theo khu vực của từng thành phố.
2. Công thức: Giống công thức tính số lượng listing hợp lệ và giá thuê trung vị.
3. Ý nghĩa: Biết được quy mô thị trường và giá thuê theo từng khu vực của thành phố.

#### ▪ Xu hướng đánh giá của khách hàng (Review Trends):

1. Định nghĩa: Lấy dữ liệu từ reviews\_processed.csv, chuyển date thành datetime để tính toán xu hướng đánh giá của khách hàng.
2. Công thức:

$$\text{ReviewCount}_{\text{month}} = \text{size}(\text{reviews}_{\text{tháng}})$$

3. Ý nghĩa: Phản ánh xu hướng nhu cầu thị trường.

#### ▪ Lưu trữ dữ liệu KPI:

1. Xuất file processed/<city\_name>/kpi\_summary\_general\_<city\_name>.csv (Total Listings, Multi-Host Rate, Median Price, Median Availability 90).
2. Xuất file processed/<city\_name>/kpi\_seasonality\_<city\_name>.csv (Daily Occupancy Rate).
3. Xuất file processed/<city\_name>/kpi\_room\_type\_<city\_name>.csv (Room Type Distribution).
4. Xuất file processed/<city\_name>/kpi\_neighbourhood\_<city\_name>.csv (Neighbourhood Statistics).
5. Xuất file processed/<city\_name>/kpi\_reviews\_trend\_<city\_name>.csv (Review Trends)
6. Chú thích <city\_name> - tên thành phố.

#### ▪ Tóm tắt kết quả KPI:

1. KPI tổng quan (General Summary) - file kpi\_summary\_general\_<city\_name>.csv:

City	Snapshot Date	Total Listings	Multi-host Rate (%)	Median Price (€)	Median Avail 90 (Days)
Brussels	16/03/2025	5,526	52.44%	85.0	44.0
Brussels	21/06/2025	5,664	50.05%	87.0	49.0
Brussels	22/12/2024	5,640	52.43%	95.0	61.0
Berlin	15/03/2025	8,898	52.33%	94.0	46.0
Berlin	20/06/2025	9,183	53.41%	108.0	44.0
Berlin	21/12/2024	8,990	50.46%	97.0	65.0

City	Snapshot Date	Total Listings	Multi-host Rate (%)	Median Price (€)	Median Avail 90 (Days)
Berlin	23/09/2025	9,264	54.75%	104.0	54.0
Paris	03/03/2025	55,601	39.48%	146.0	32.0
Paris	06/12/2024	60,046	38.23%	150.0	59.0
Paris	06/06/2025	53,912	40.29%	161.0	44.0
Paris	12/09/2025	0	0.00%	-	-

2. KPI theo mùa (Seasonality) - file kpi\_seasonality\_<city\_name>.csv:

City	Date	Occupancy Rate	Snapshot Date
Brussels	16/03/2025	80.64%	16/03/2025
Brussels	17/03/2025	79.26%	16/03/2025
Brussels	18/03/2025	77.23%	16/03/2025
Brussels	19/03/2025	74.32%	16/03/2025
Brussels	20/03/2025	73.09%	16/03/2025
Brussels	21/03/2025	77.31%	16/03/2025
Brussels	22/03/2025	77.67%	16/03/2025
Brussels	23/03/2025	58.51%	16/03/2025
Brussels	24/03/2025	55.70%	16/03/2025
...	...	...	...
Berlin	15/03/2025	82.76%	15/03/2025
Berlin	16/03/2025	69.01%	15/03/2025
Berlin	17/03/2025	56.68%	15/03/2025
Berlin	18/03/2025	54.21%	15/03/2025
Berlin	19/03/2025	54.64%	15/03/2025
Berlin	20/03/2025	55.06%	15/03/2025
Berlin	21/03/2025	57.48%	15/03/2025
Berlin	22/03/2025	56.86%	15/03/2025
Berlin	23/03/2025	47.66%	15/03/2025
...	...	...	...

<b>City</b>	<b>Date</b>	<b>Occupancy Rate</b>	<b>Snapshot Date</b>
Paris	03/03/2025	83.82%	03/03/2025
Paris	04/03/2025	76.63%	03/03/2025
Paris	05/03/2025	71.98%	03/03/2025
Paris	06/03/2025	75.82%	03/03/2025
Paris	07/03/2025	77.03%	03/03/2025
Paris	08/03/2025	72.97%	03/03/2025
Paris	09/03/2025	62.86%	03/03/2025
Paris	10/03/2025	61.91%	03/03/2025
Paris	11/03/2025	62.36%	03/03/2025
...	...	...	...

3. KPI theo loại phòng (Room Type Distribution) - file kpi\_room\_type\_<city\_name>.csv:

<b>City</b>	<b>Snapshot Date</b>	<b>Entire home/apt</b>	<b>Private room</b>	<b>Hotel room</b>	<b>Shared room</b>
Brussels	16/03/2025	74.54%	24.77%	0.31%	0.38%
Brussels	21/06/2025	74.06%	25.46%	0.16%	0.32%
Brussels	22/12/2024	74.24%	25.41%	0.27%	0.09%
Berlin	15/03/2025	73.80%	24.39%	1.00%	0.81%
Berlin	20/06/2025	73.59%	24.31%	1.03%	1.07%
Berlin	21/12/2024	74.45%	24.07%	1.03%	0.44%
Berlin	23/09/2025	73.47%	24.40%	1.09%	1.05%
Paris	03/03/2025	90.14%	8.83%	0.81%	0.22%
Paris	06/12/2024	89.96%	8.73%	0.92%	0.39%
Paris	06/06/2025	90.26%	8.64%	0.85%	0.25%

4. KPI theo khu vực (Neighbourhood) - file kpi\_neighbourhood\_<city\_name>.csv:

<b>City</b>	<b>Neighbourhood</b>	<b>Listing Count</b>	<b>Median Price (€)</b>	<b>Snapshot Date</b>
Brussels	Anderlecht	339	79.0	16/03/2025
Brussels	Auderghem	74	85.5	16/03/2025

City	Neighbourhood	Listing Count	Median Price (€)	Snapshot Date
Brussels	Berchem-Sainte-Agathe	34	87.5	16/03/2025
Brussels	Bruxelles (Center)	1,654	95.0	16/03/2025
Brussels	Etterbeek	285	82.0	16/03/2025
Brussels	Evere	72	75.0	16/03/2025
Brussels	Forest	308	81.0	16/03/2025
Brussels	Ganshoren	32	80.5	16/03/2025
Brussels	Ixelles	786	86.0	16/03/2025
...	...	...	...	...
<b>Berlin</b>	Adlershof	25	97.0	15/03/2025
Berlin	Albrechtstr.	48	76.0	15/03/2025
Berlin	Alexanderplatz	674	121.0	15/03/2025
Berlin	Allende-Viertel	3	42.0	15/03/2025
Berlin	Alt Treptow	54	89.5	15/03/2025
Berlin	Alt-Hohenschönhausen Nord	13	60.0	15/03/2025
Berlin	Alt-Hohenschönhausen Süd	17	102.0	15/03/2025
Berlin	Alt-Lichtenberg	29	84.0	15/03/2025
Berlin	Altglienicke	18	60.0	15/03/2025
...	...	...	...	...
<b>Paris</b>	Batignolles-Monceau	3,735	140.0	03/03/2025
Paris	Bourse	2,224	176.0	03/03/2025
Paris	Buttes-Chaumont	2,668	108.0	03/03/2025
Paris	Buttes-Montmartre	5,503	120.0	03/03/2025
Paris	Entrepôt	3,619	135.0	03/03/2025
Paris	Gobelins	1,672	115.0	03/03/2025
Paris	Hôtel-de-Ville	1,951	182.0	03/03/2025
Paris	Louvre	1,459	212.0	03/03/2025
Paris	Luxembourg	1,880	200.0	03/03/2025
...	...	...	...	...

5. KPI theo đánh giá khách hàng (Review Trends) - file kpi\_reviews\_trend\_<city\_name>.csv:

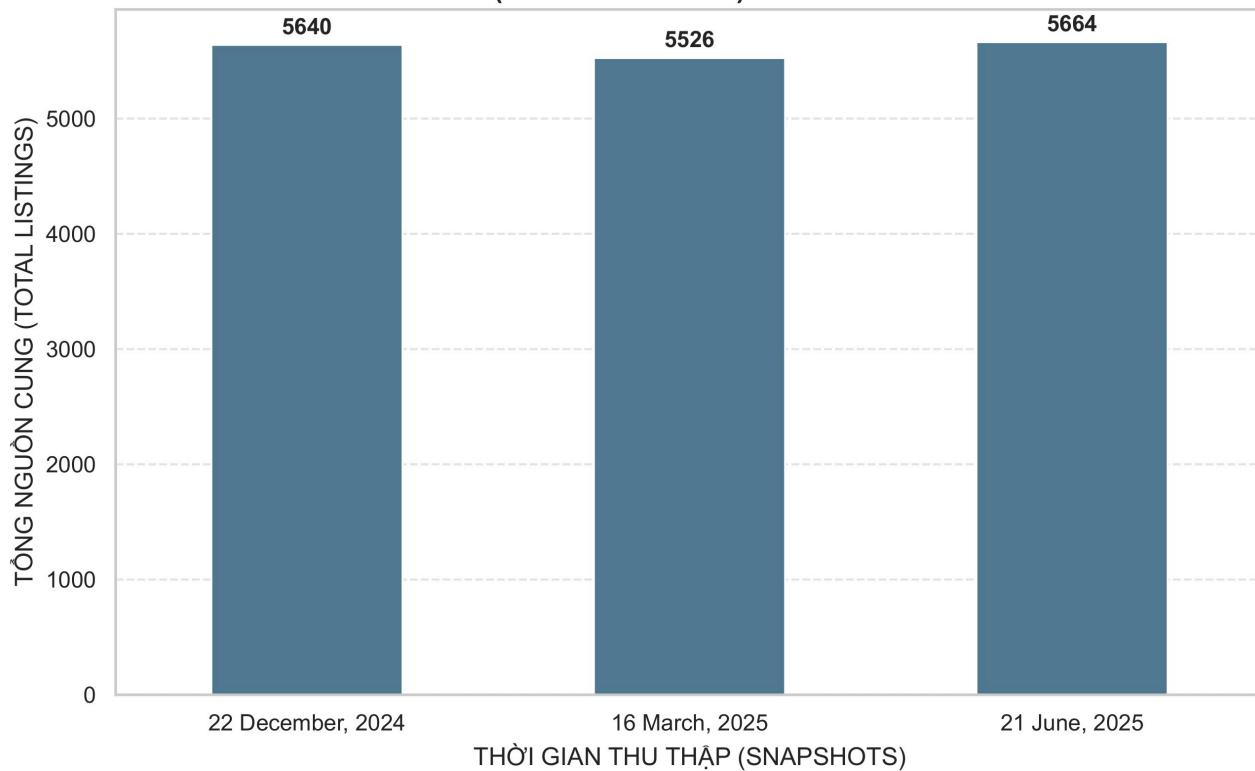
<b>City</b>	<b>Date</b>	<b>Review Count</b>	<b>Snapshot Date</b>
<b>Brussels</b>	30/11/2010	2	16/03/2025
Brussels	31/12/2010	0	16/03/2025
Brussels	31/01/2011	0	16/03/2025
Brussels	28/02/2011	1	16/03/2025
Brussels	31/03/2011	3	16/03/2025
Brussels	30/04/2011	0	16/03/2025
Brussels	31/05/2011	11	16/03/2025
Brussels	30/06/2011	9	16/03/2025
Brussels	31/07/2011	1	16/03/2025
...	...	...	...
<b>Berlin</b>	30/06/2009	1	15/03/2025
Berlin	31/07/2009	0	15/03/2025
Berlin	31/08/2009	0	15/03/2025
Berlin	30/09/2009	0	15/03/2025
Berlin	31/10/2009	0	15/03/2025
Berlin	30/11/2009	0	15/03/2025
Berlin	31/12/2009	0	15/03/2025
Berlin	31/01/2010	0	15/03/2025
Berlin	28/02/2010	1	15/03/2025
...	...	...	...
<b>Paris</b>	30/06/2009	1	03/03/2025
Paris	31/07/2009	2	03/03/2025
Paris	31/08/2009	0	03/03/2025
Paris	30/09/2009	1	03/03/2025
Paris	31/10/2009	0	03/03/2025
Paris	30/11/2009	0	03/03/2025

City	Date	Review Count	Snapshot Date
Paris	31/12/2009	1	03/03/2025
Paris	31/01/2010	1	03/03/2025
Paris	28/02/2010	2	03/03/2025
...	...	...	...

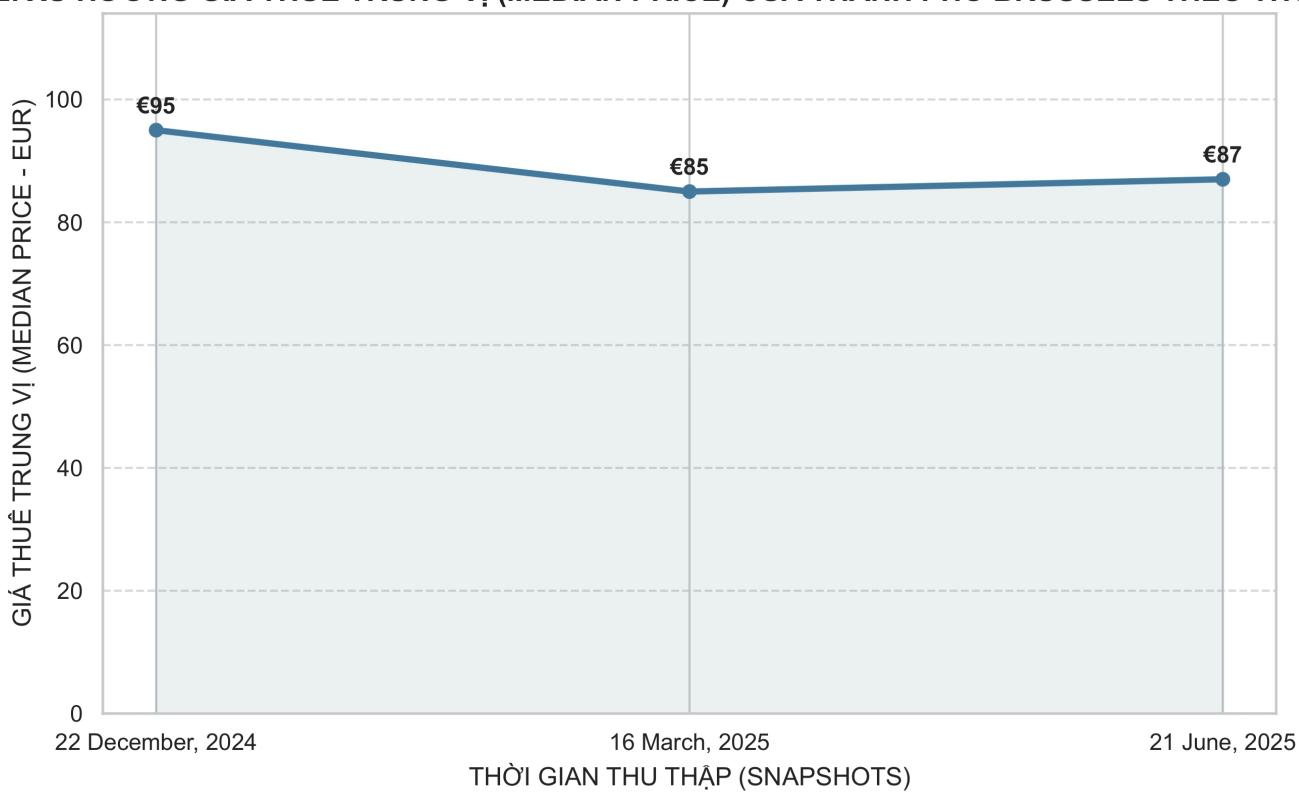
## E. TRỰC QUAN HÓA

### *E.1 Thành phố Brussels*

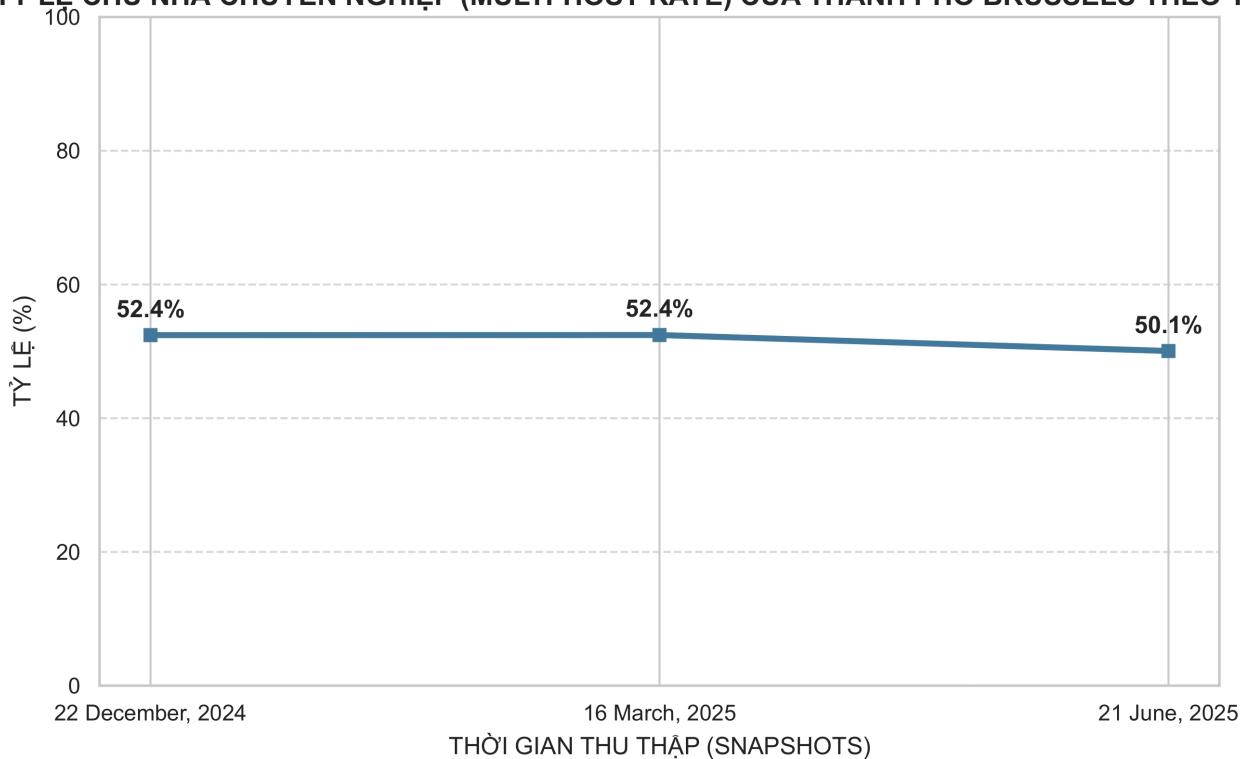
#### H1. XU HƯỚNG TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO THỜI GIAN



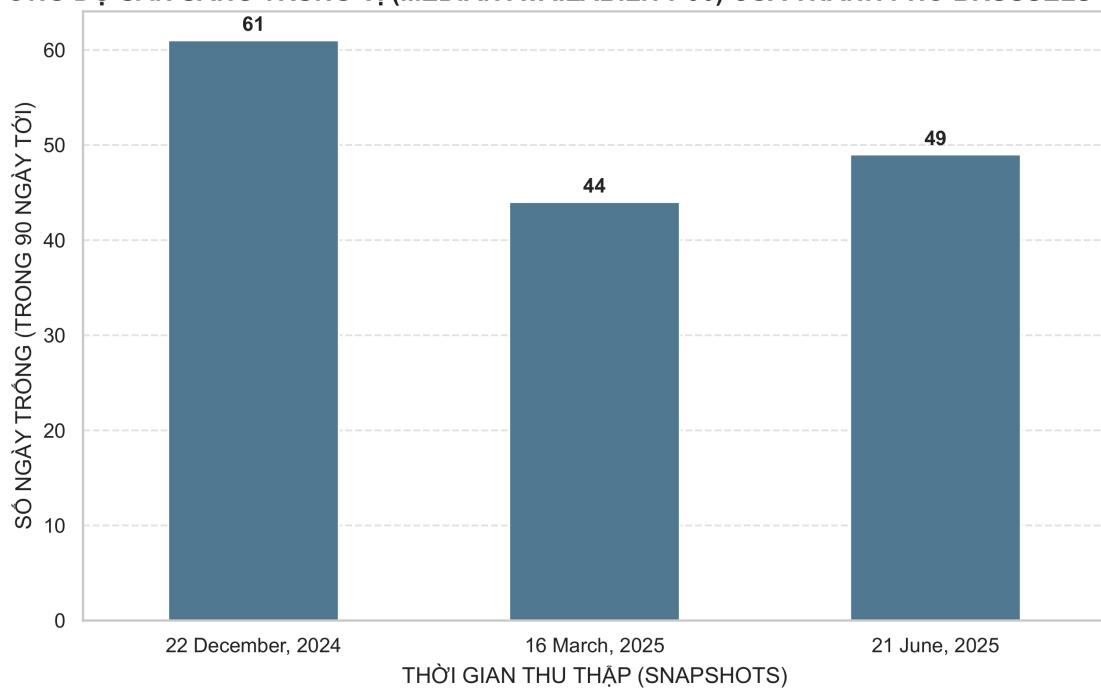
#### H2. XU HƯỚNG GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO THỜI GIAN



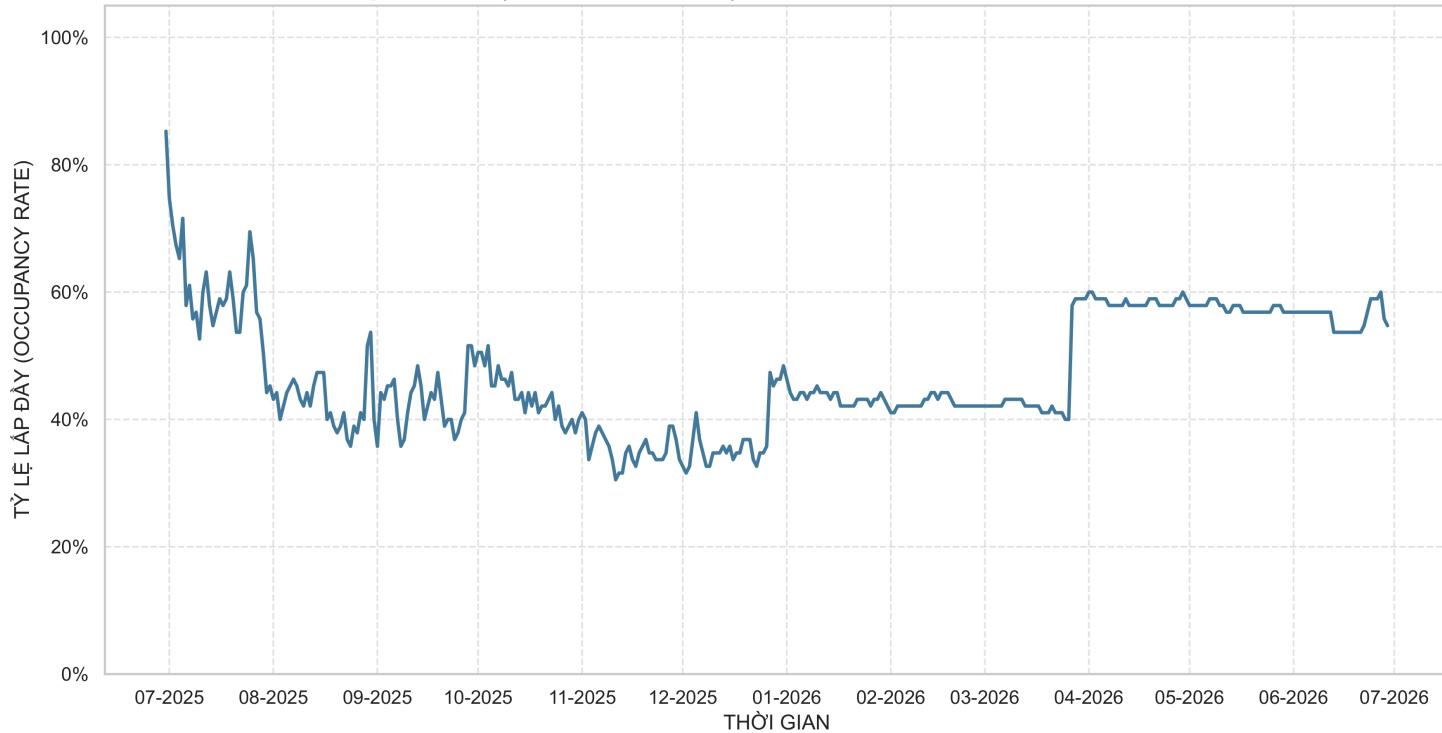
### H3. TỶ LỆ CHỦ NHÀ CHUYÊN NGHIỆP (MULTI-HOST RATE) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO THỜI GIAN



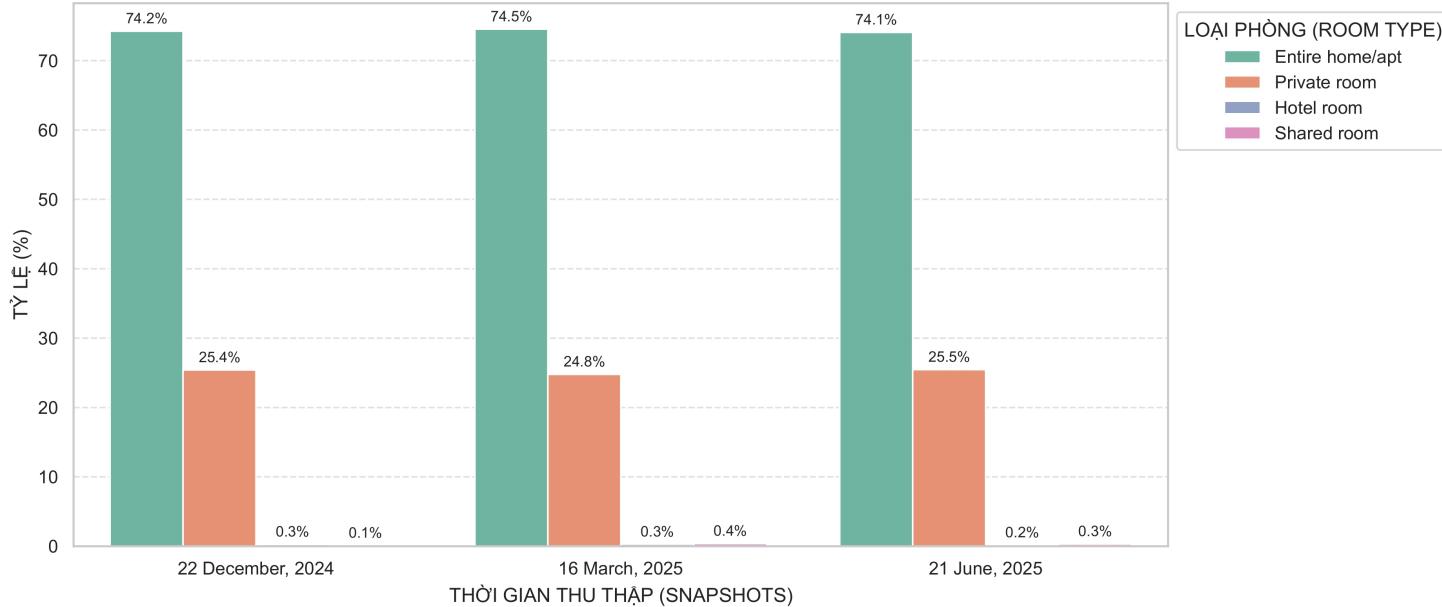
### H4. XU HƯỚNG ĐỘ SẴN SÀNG TRUNG VỊ (MEDIAN AVAILABILITY 90) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO THỜI GIAN



H5. XU HƯỚNG TỶ LỆ LẤP ĐÀY (OCCUPANCY RATE) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



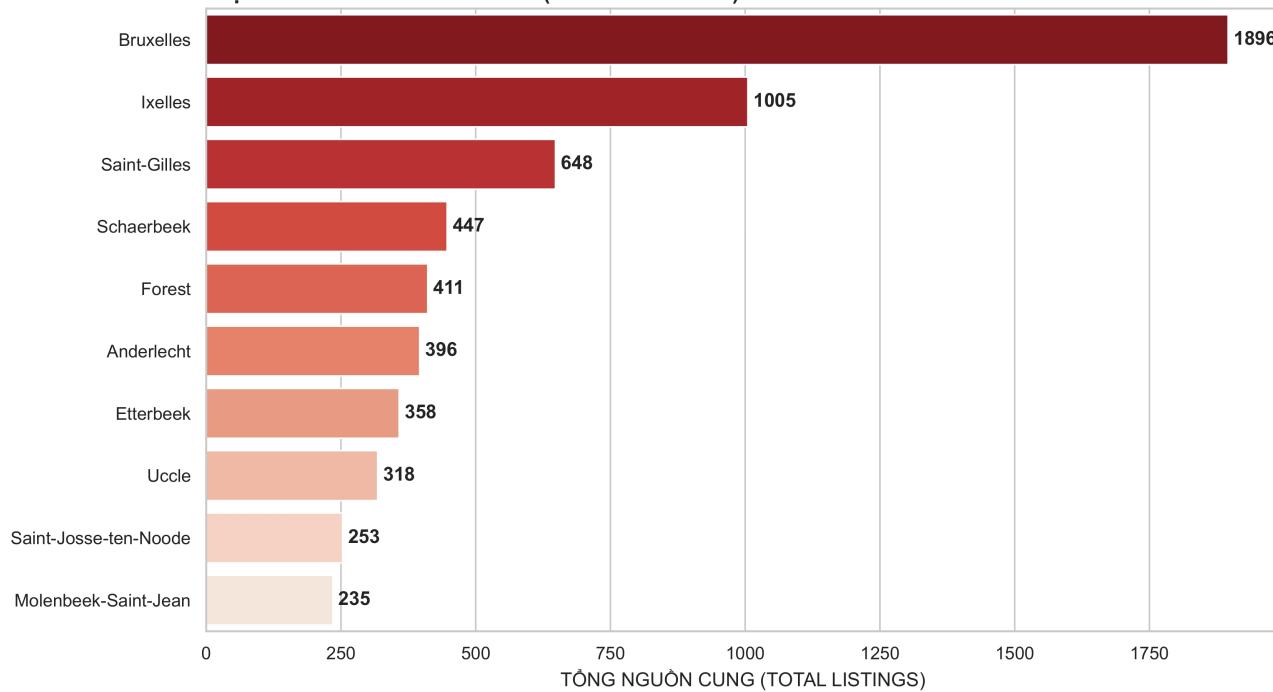
H6. CƠ CẤU LOẠI PHÒNG (ROOM TYPE) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO THỜI GIAN



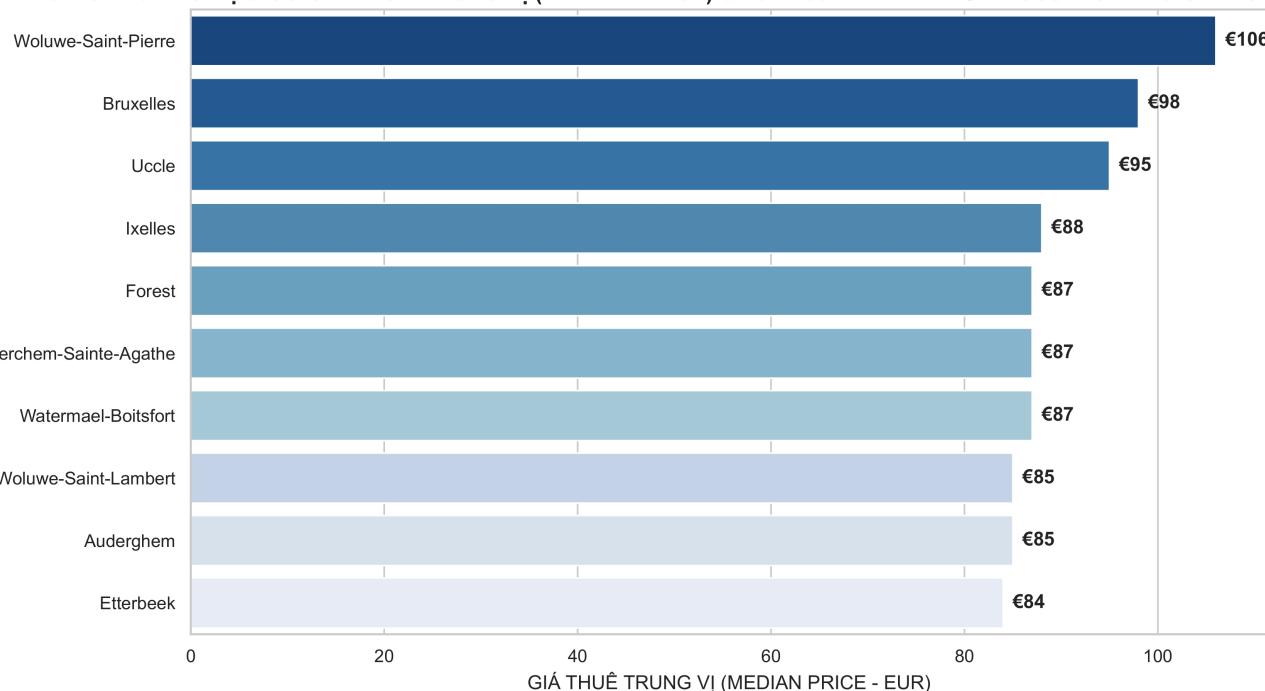
#### H7. BẢN ĐỒ PHÂN BỐ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



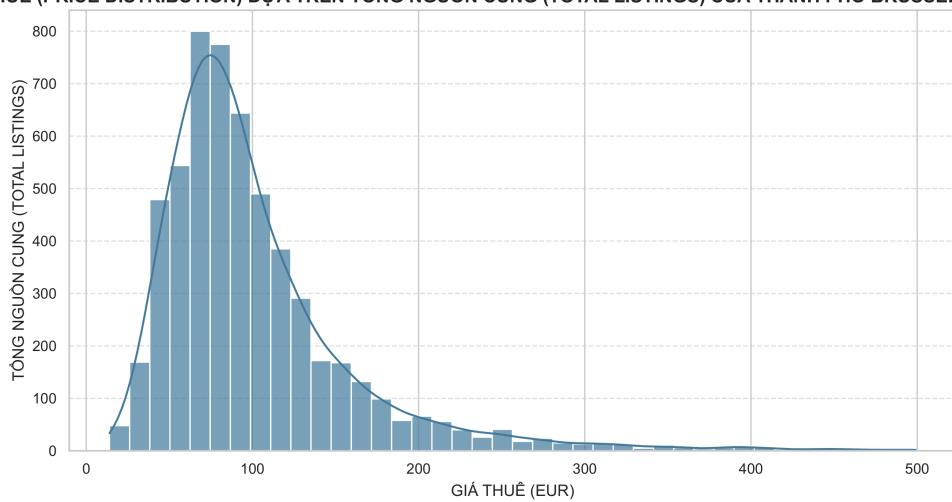
#### H8. TOP 10 KHU VỰC CÓ TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CAO NHẤT THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



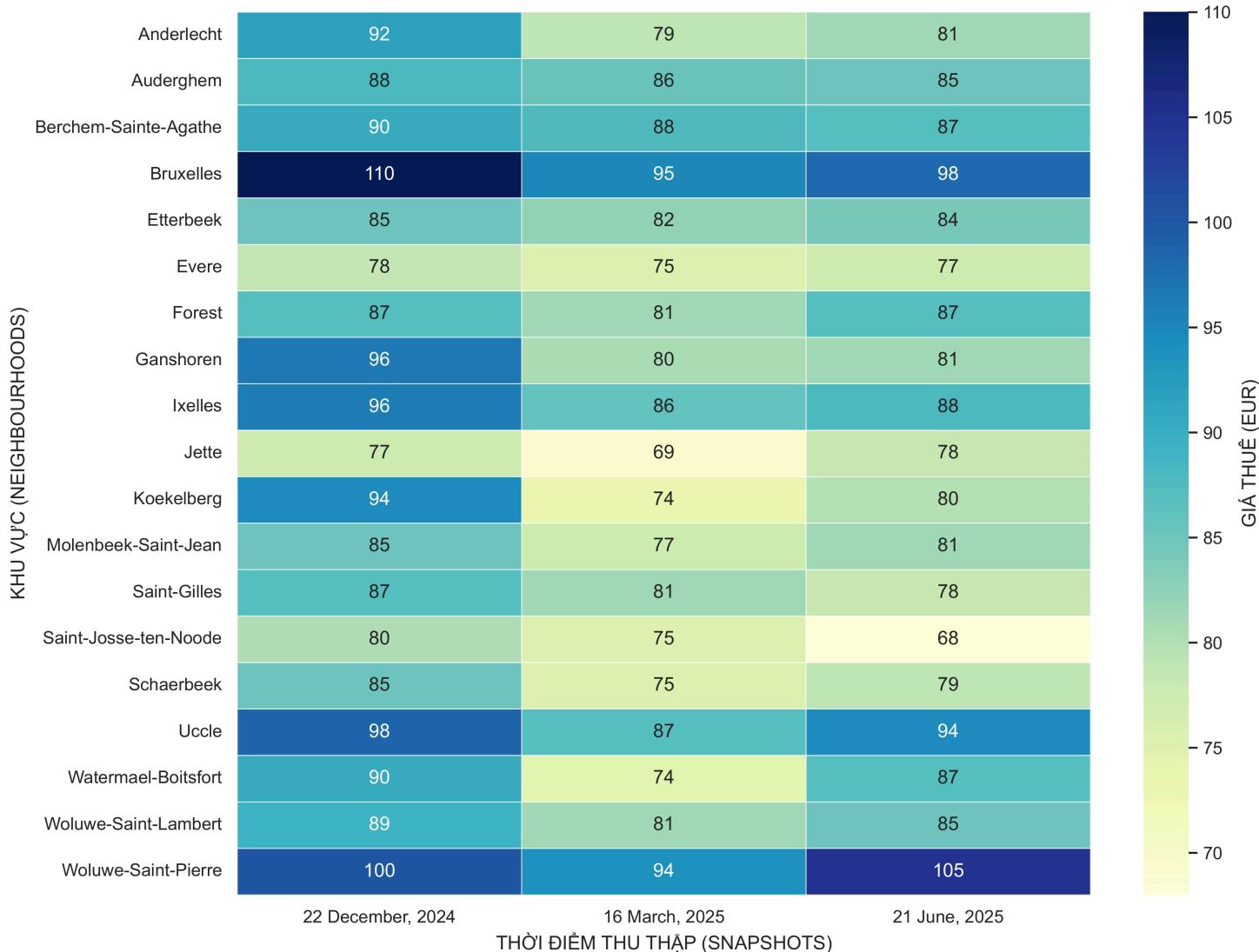
H9. TOP 10 KHU VỰC CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) CAO NHẤT THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



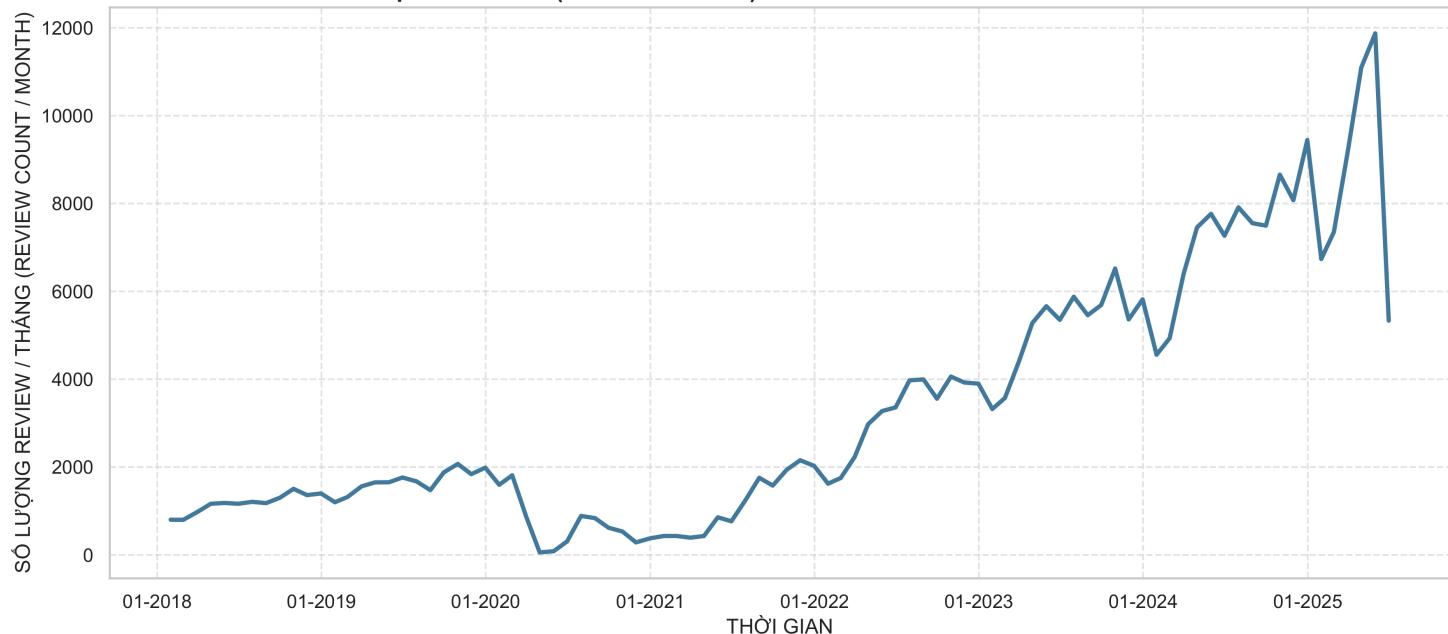
H10. PHÂN PHỐI GIÁ THUÊ (PRICE DISTRIBUTION) DỰA TRÊN TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



## H11. BIẾN ĐỘNG GIÁ THUÊ TRUNG VỊ TẠI CÁC KHU VỰC CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO THỜI GIAN

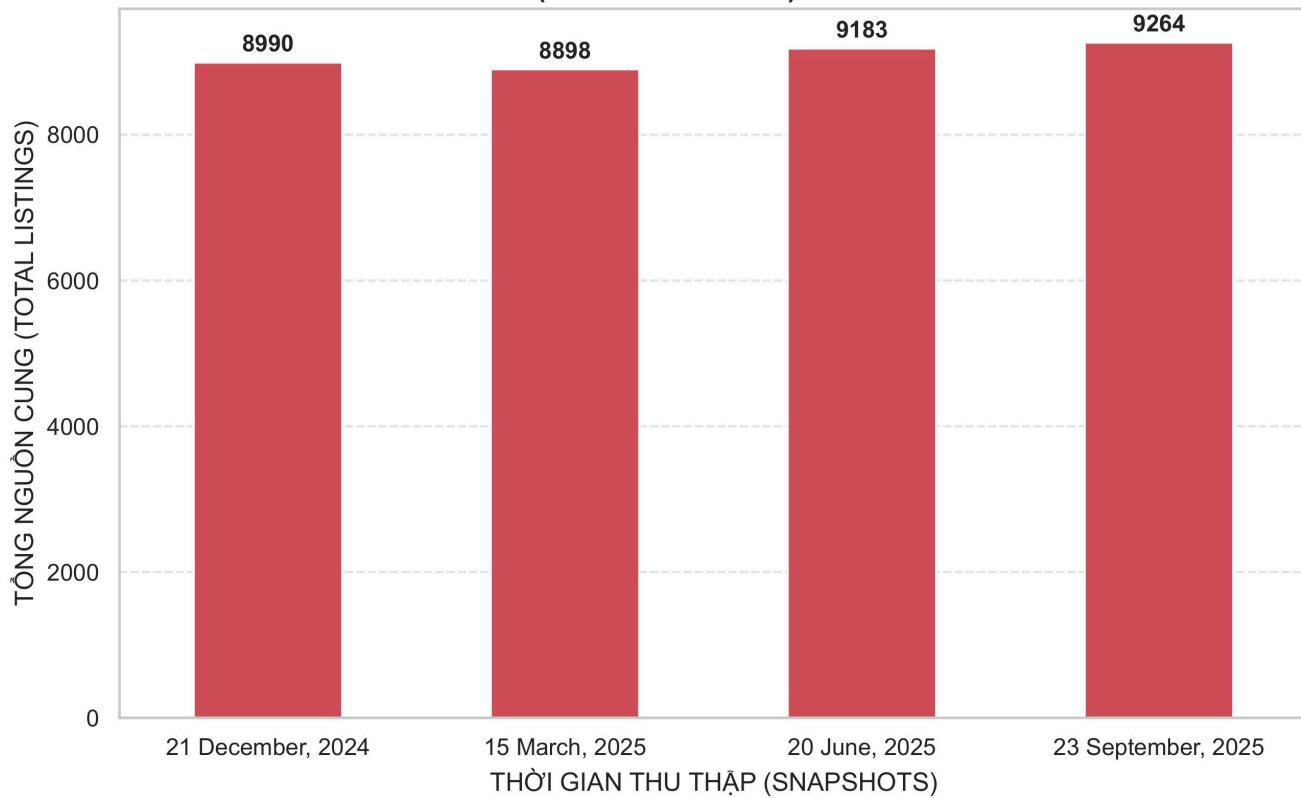


## H12. XU HƯỚNG SỐ LƯỢNG REVIEW (REVIEW COUNT) CỦA THÀNH PHỐ BRUSSELS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

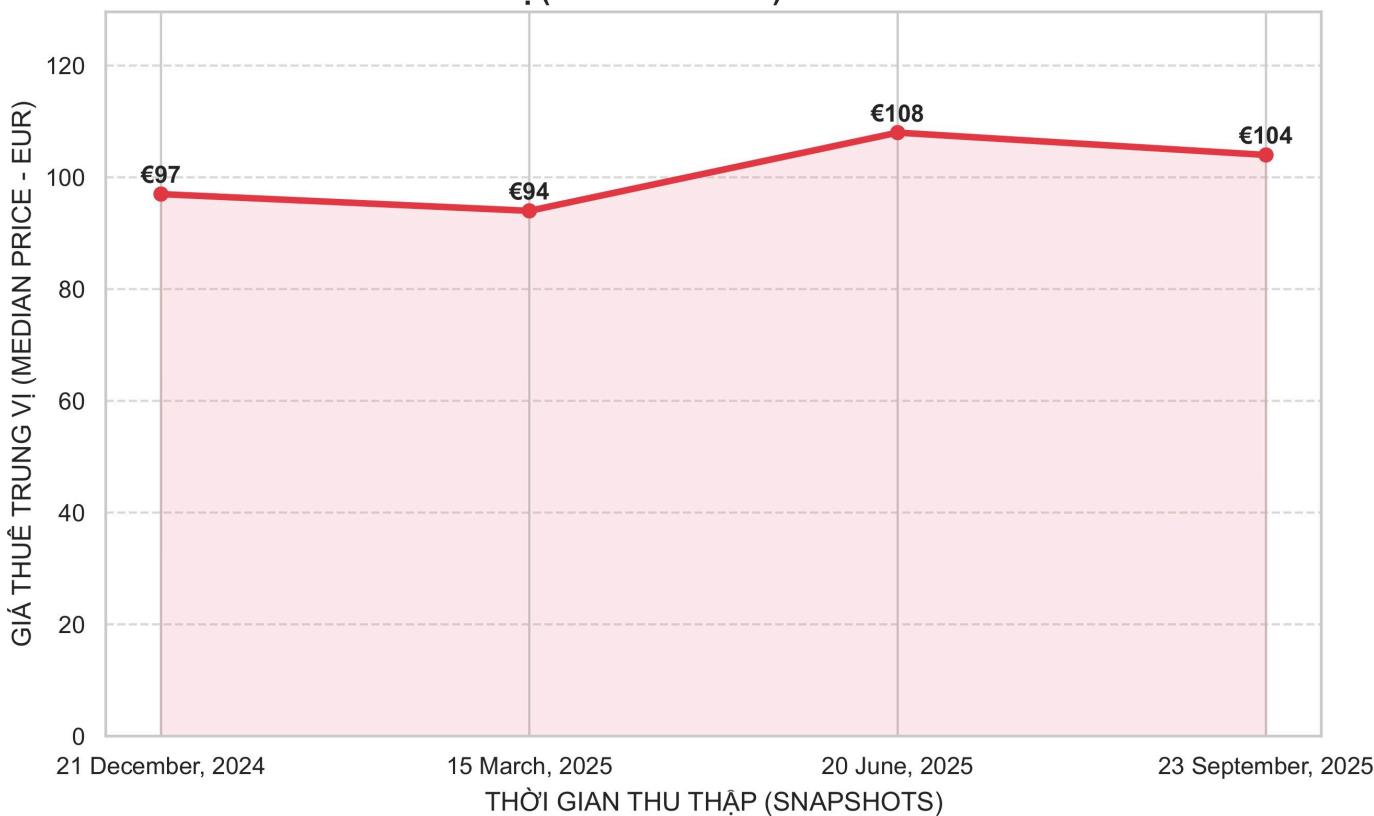


## E.2 Thành phố Berlin

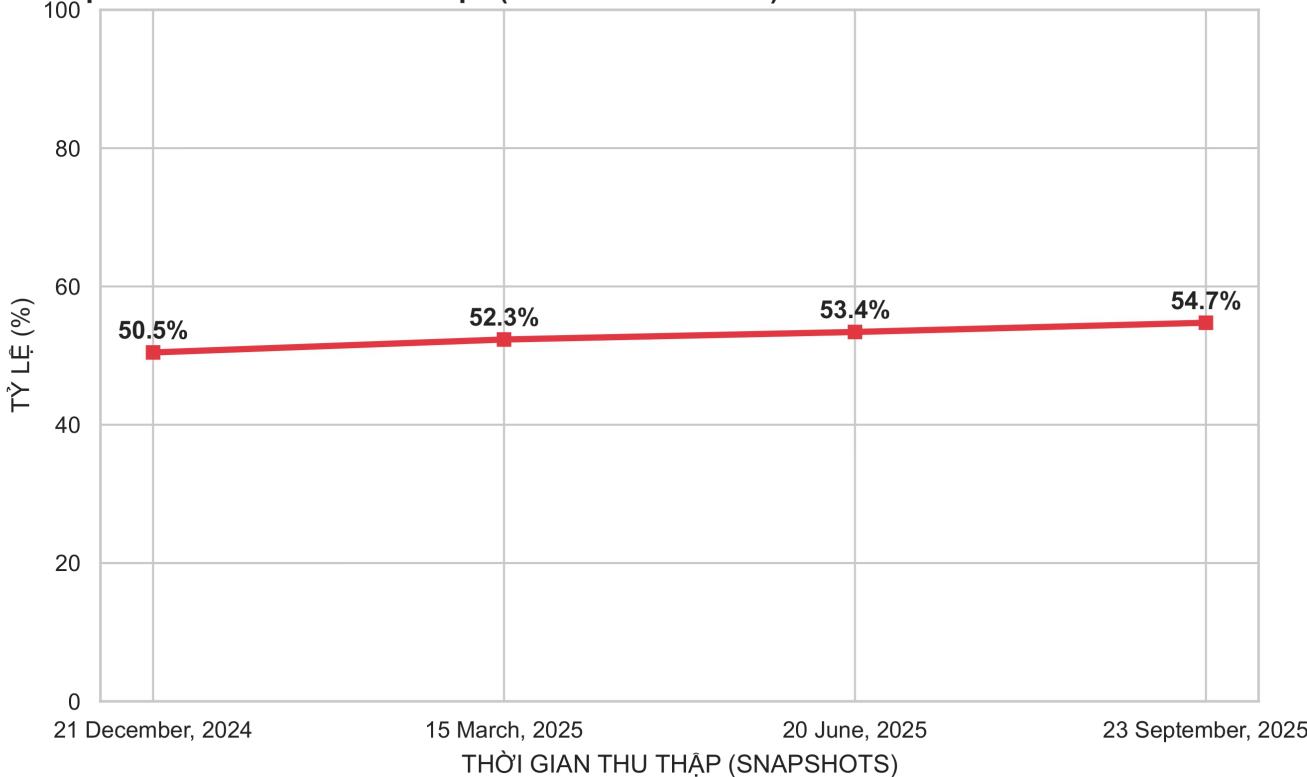
### H1. XU HƯỚNG TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO THỜI GIAN



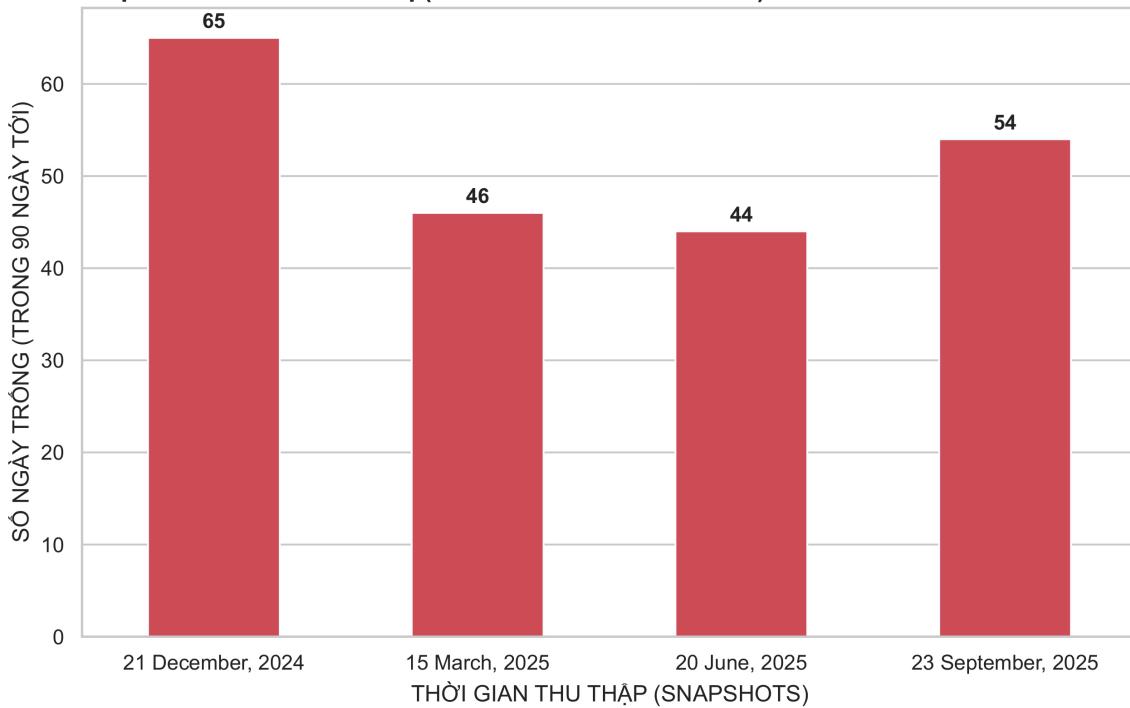
### H2. XU HƯỚNG GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO THỜI GIAN



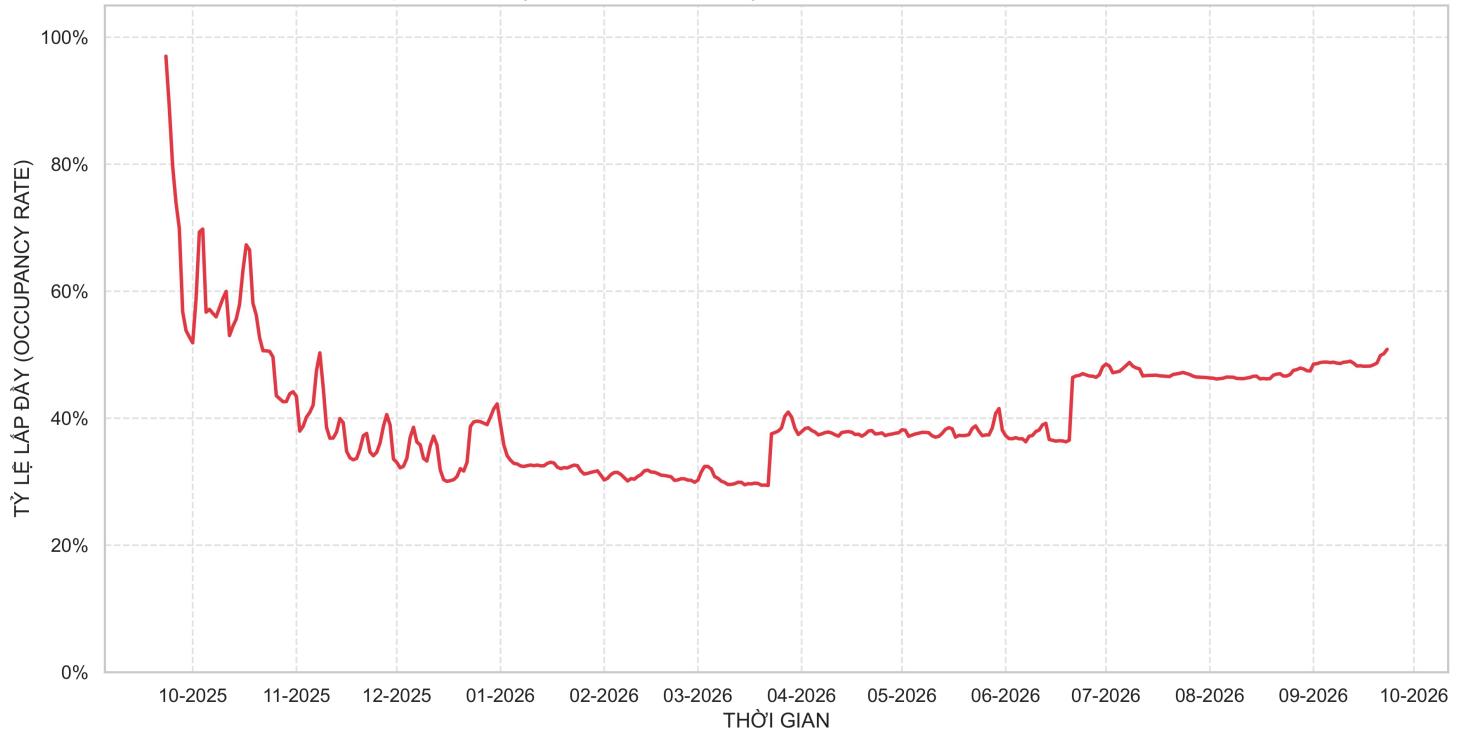
### H3. TỶ LỆ CHỦ NHÀ CHUYÊN NGHIỆP (MULTI-HOST RATE) CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO THỜI GIAN



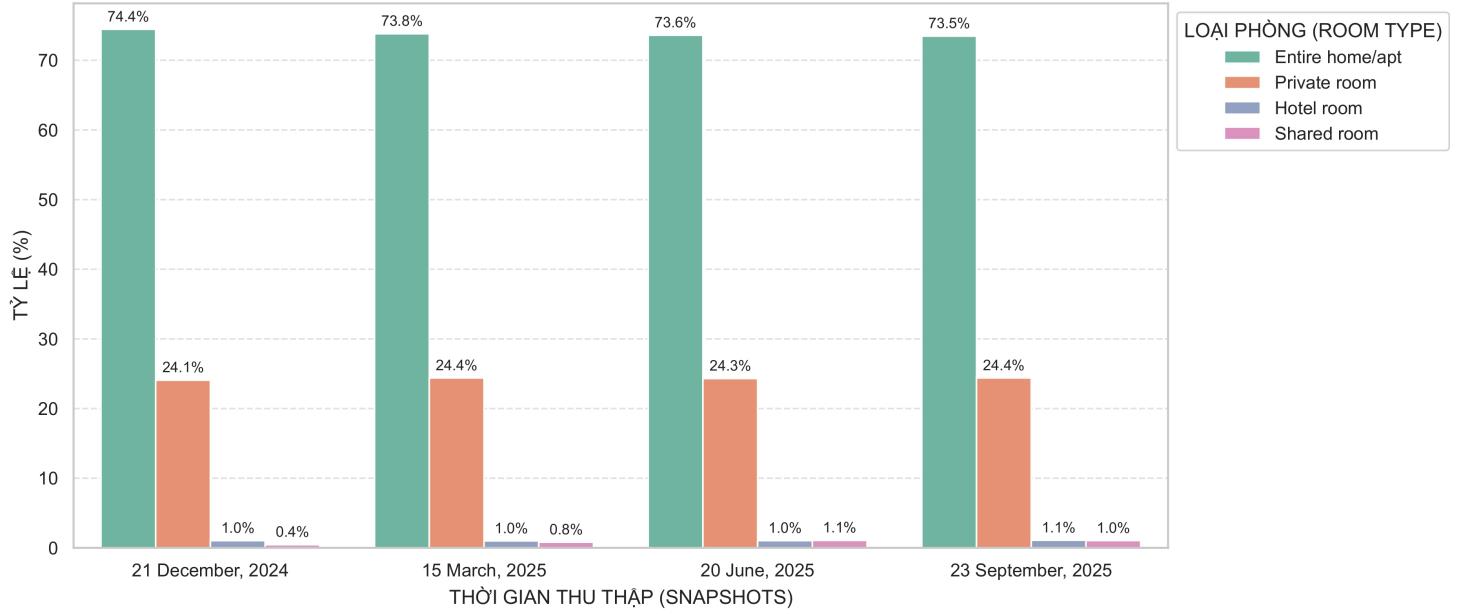
### H4. XU HƯỚNG ĐỘ SẴN SÀNG TRUNG VỊ (MEDIAN AVAILABILITY 90) CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO THỜI GIAN



##### H5. XU HƯỚNG TỶ LỆ LẤP ĐÀY (OCCUPANCY RATE) CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

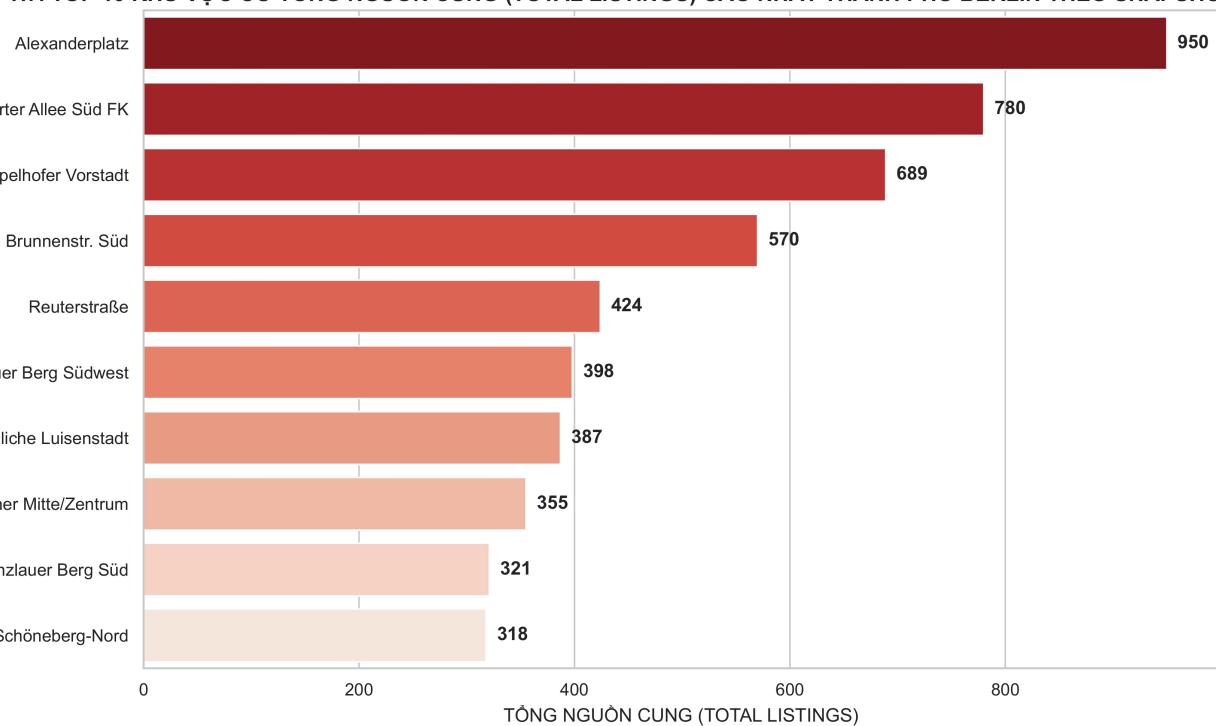


##### H6. CƠ CẤU LOẠI PHÒNG (ROOM TYPE) CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO THỜI GIAN



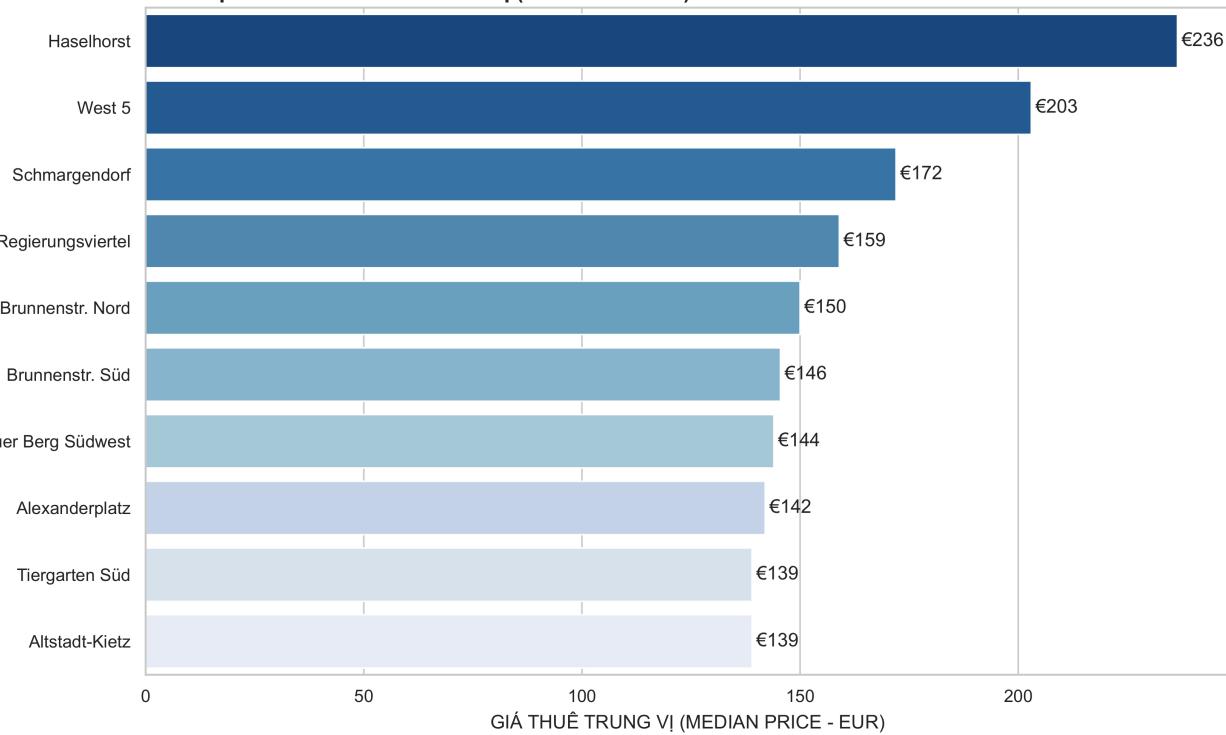
###### H7. TOP 10 KHU VỰC CÓ TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CAO NHẤT THÀNH PHỐ BERLIN THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

KHU VỰC (NEIGHBOURHOODS)

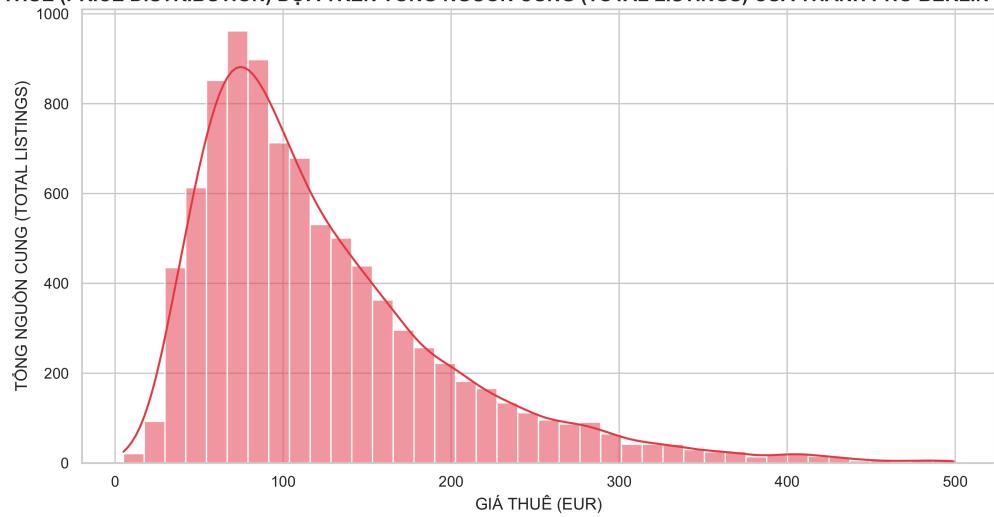


###### H8. TOP 10 KHU VỰC CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VI (MEDIAN PRICE) CAO NHẤT THÀNH PHỐ BERLIN THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

KHU VỰC (NEIGHBOURHOODS)

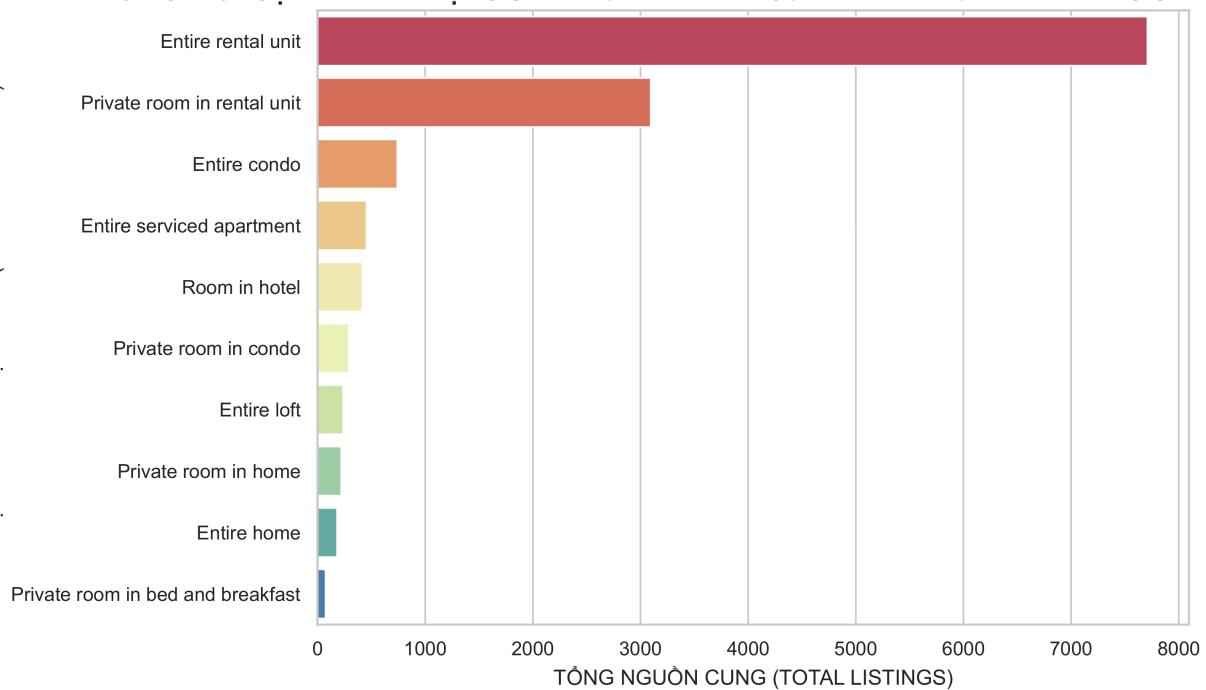


H9. PHÂN PHỐI GIÁ THUÊ (PRICE DISTRIBUTION) DỰA TRÊN TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

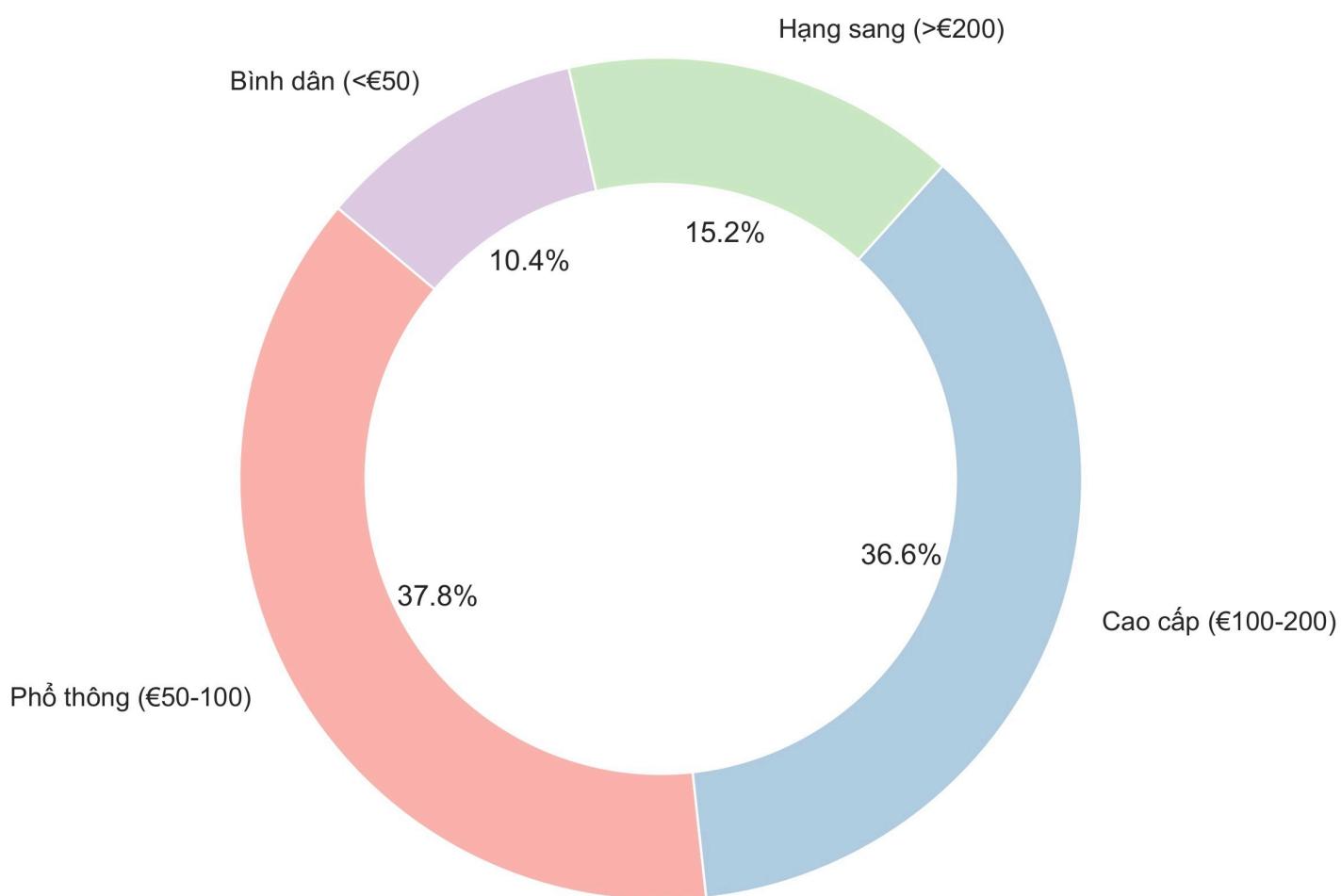


H10. TOP 10 LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN PHỐ BIỂN NHẤT CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

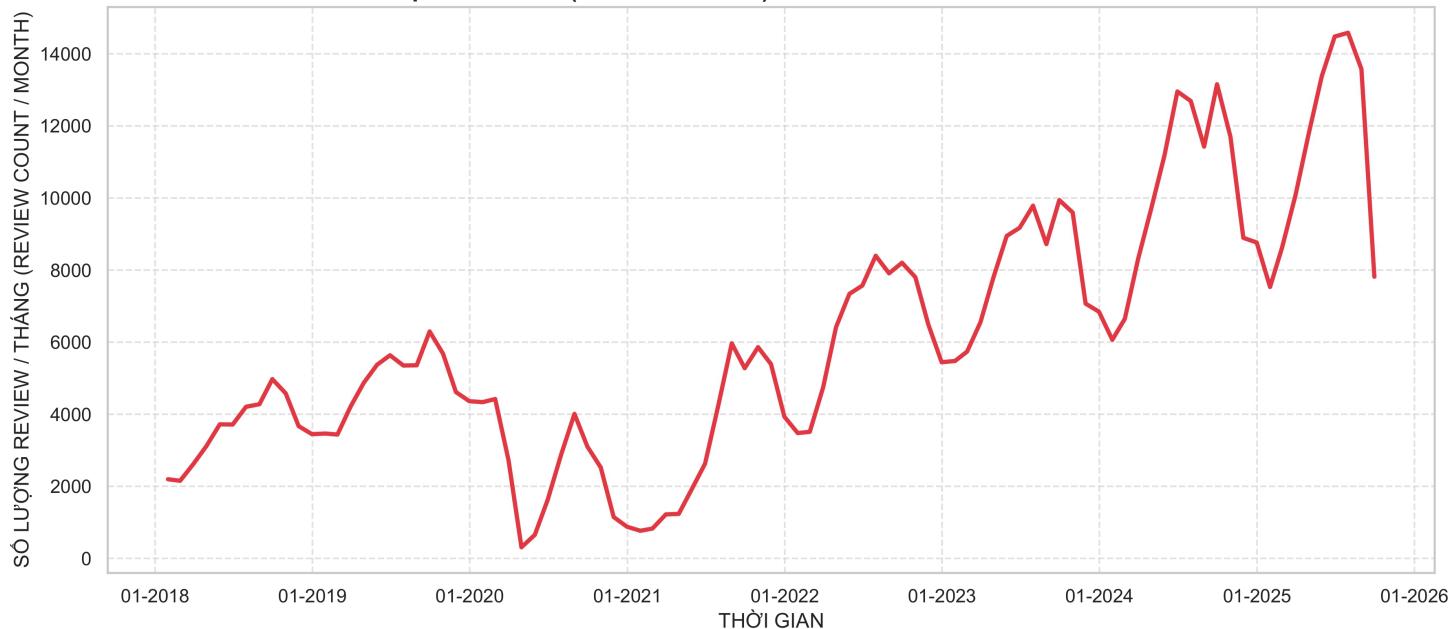
LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN (PROPERTY TYPE)



## H11. PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG GIÁ THUÊ CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

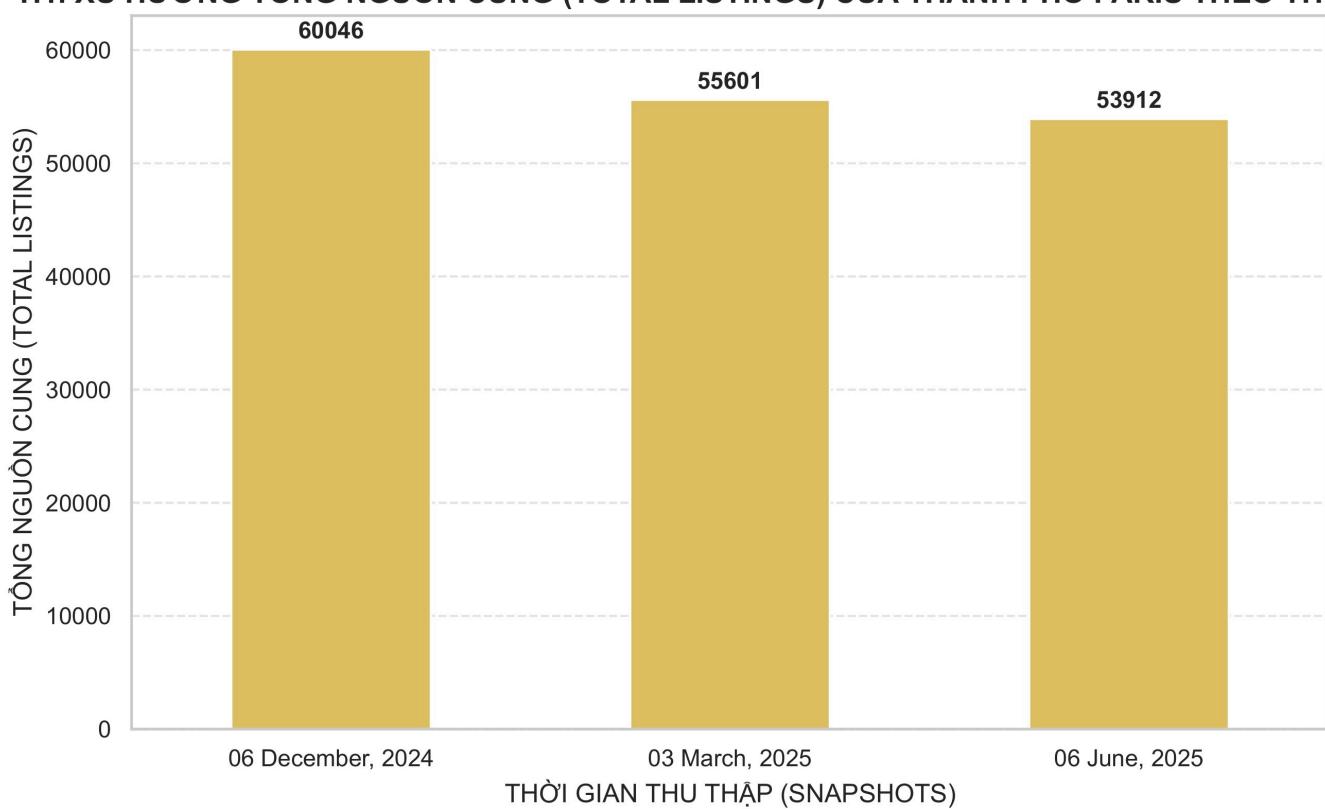


## H12. XU HƯỚNG SỐ LƯỢNG REVIEW (REVIEW COUNT) CỦA THÀNH PHỐ BERLIN THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

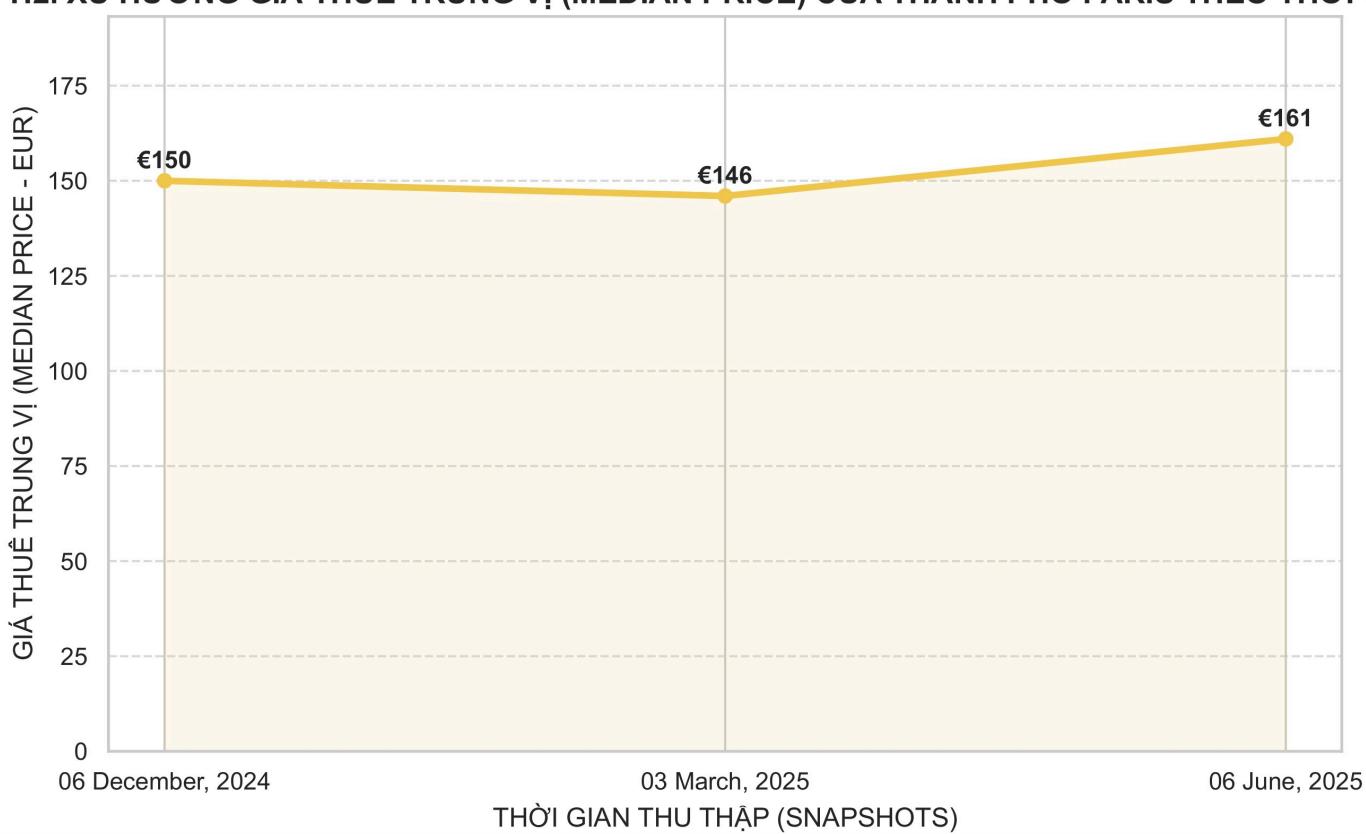


### *E.3 Thành phố Paris*

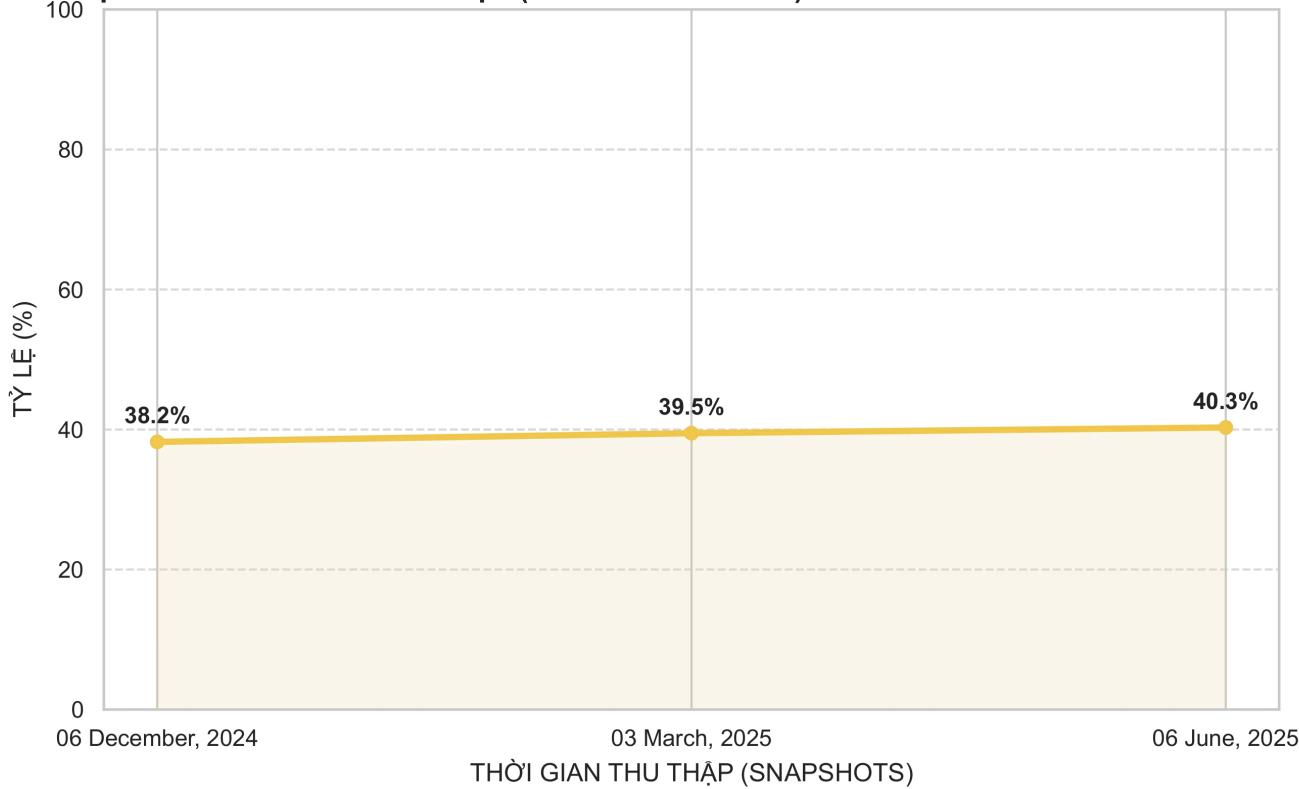
#### H1. XU HƯỚNG TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO THỜI GIAN



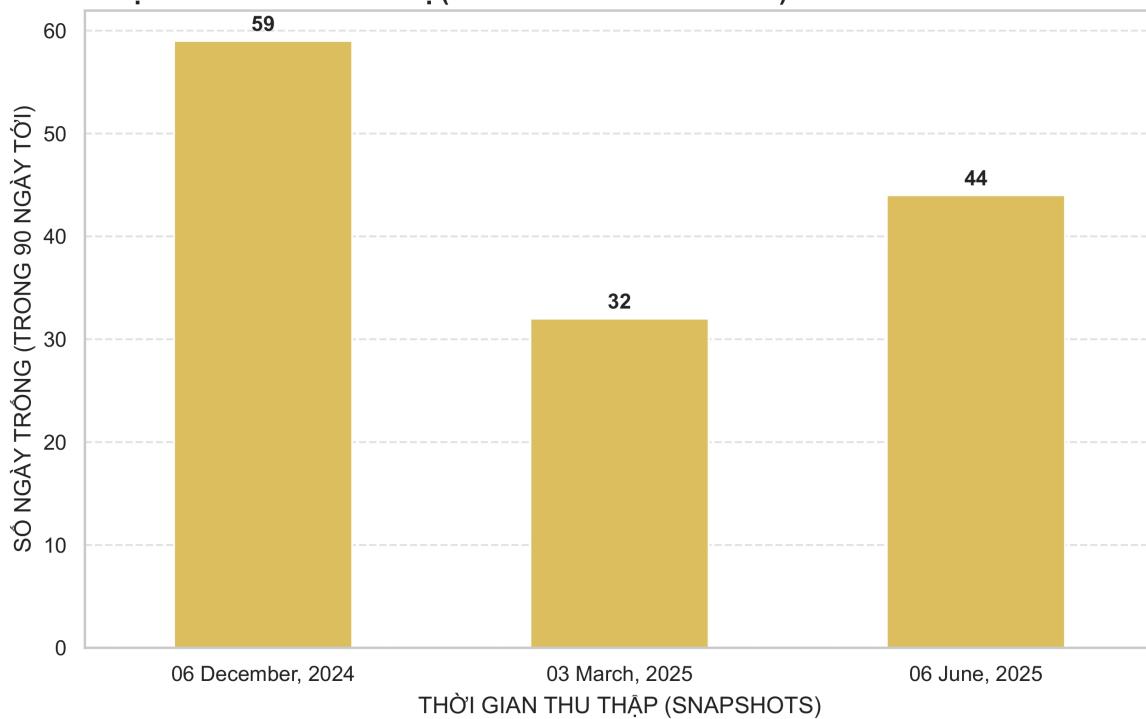
#### H2. XU HƯỚNG GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO THỜI GIAN



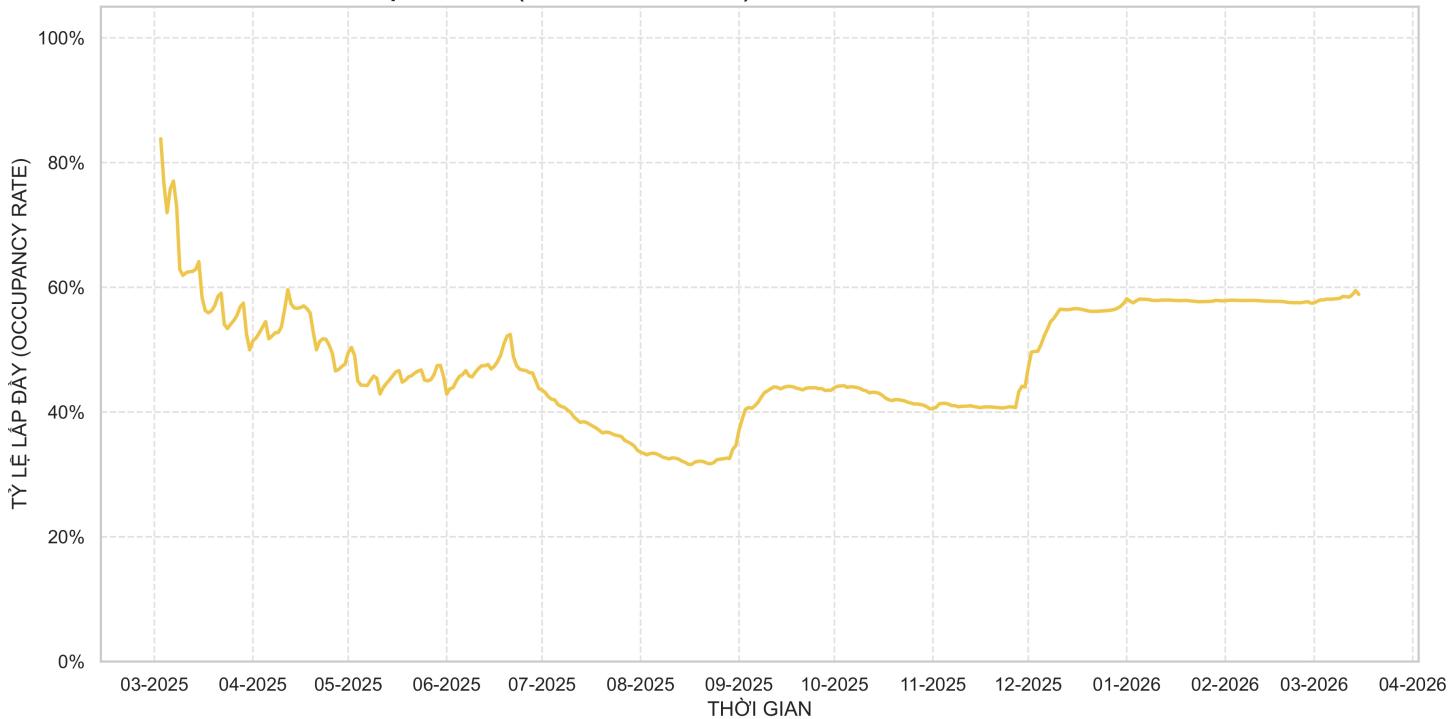
### H3. TỶ LỆ CHỦ NHÀ CHUYÊN NGHIỆP (MULTI-HOST RATE) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO THỜI GIAN



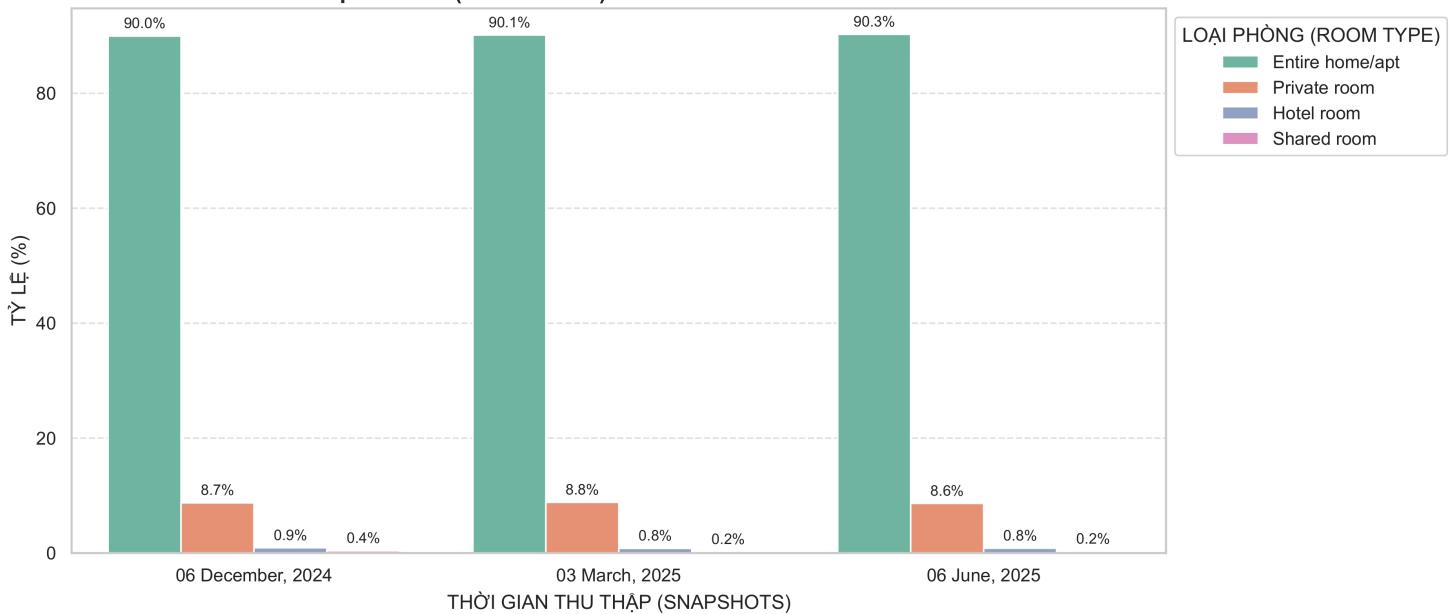
### H4. XU HƯỚNG ĐỘ SẴN SÀNG TRUNG VI (MEDIAN AVAILABILITY 90) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO THỜI GIAN



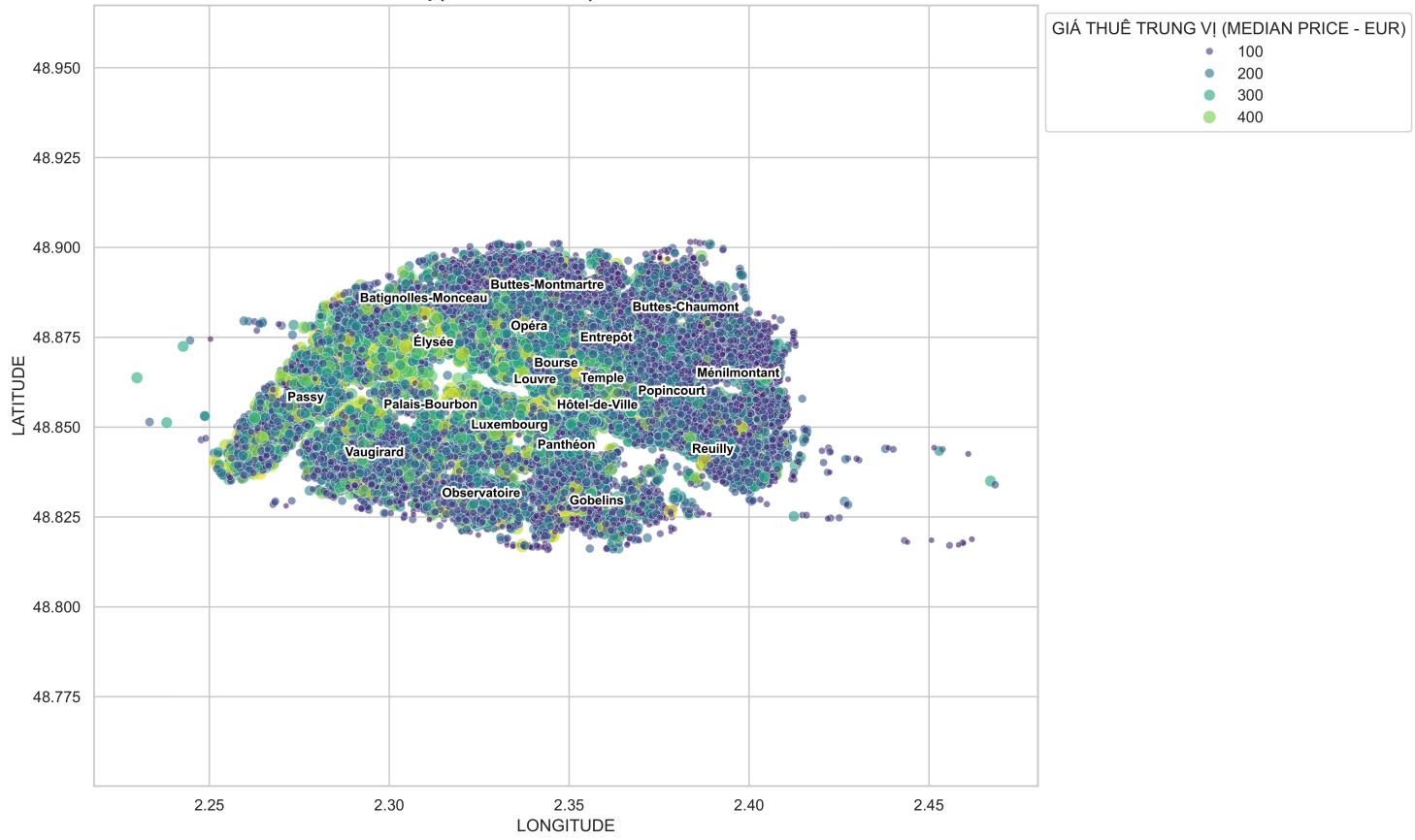
H5. XU HƯỚNG TỶ LỆ LẤP ĐÀY (OCCUPANCY RATE) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



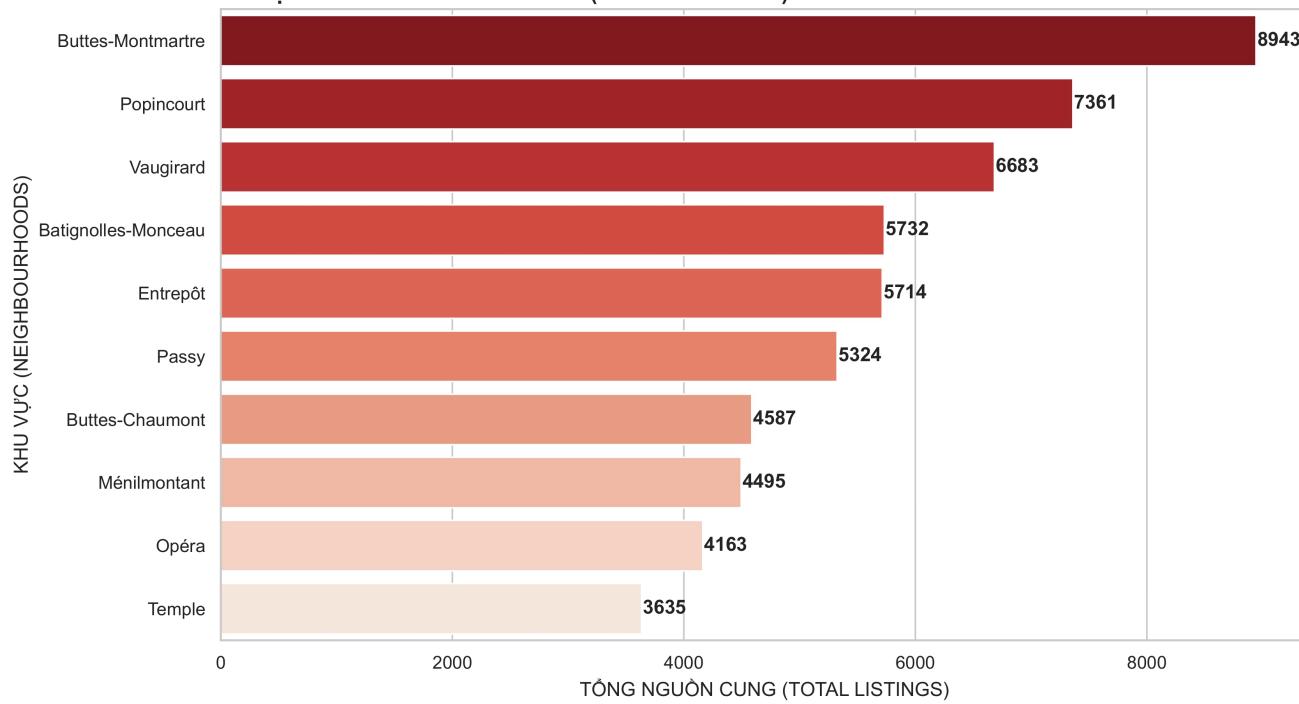
H6. CƠ CẤU LOẠI PHÒNG (ROOM TYPE) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO THỜI GIAN



H7. BẢN ĐỒ PHÂN BỐ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

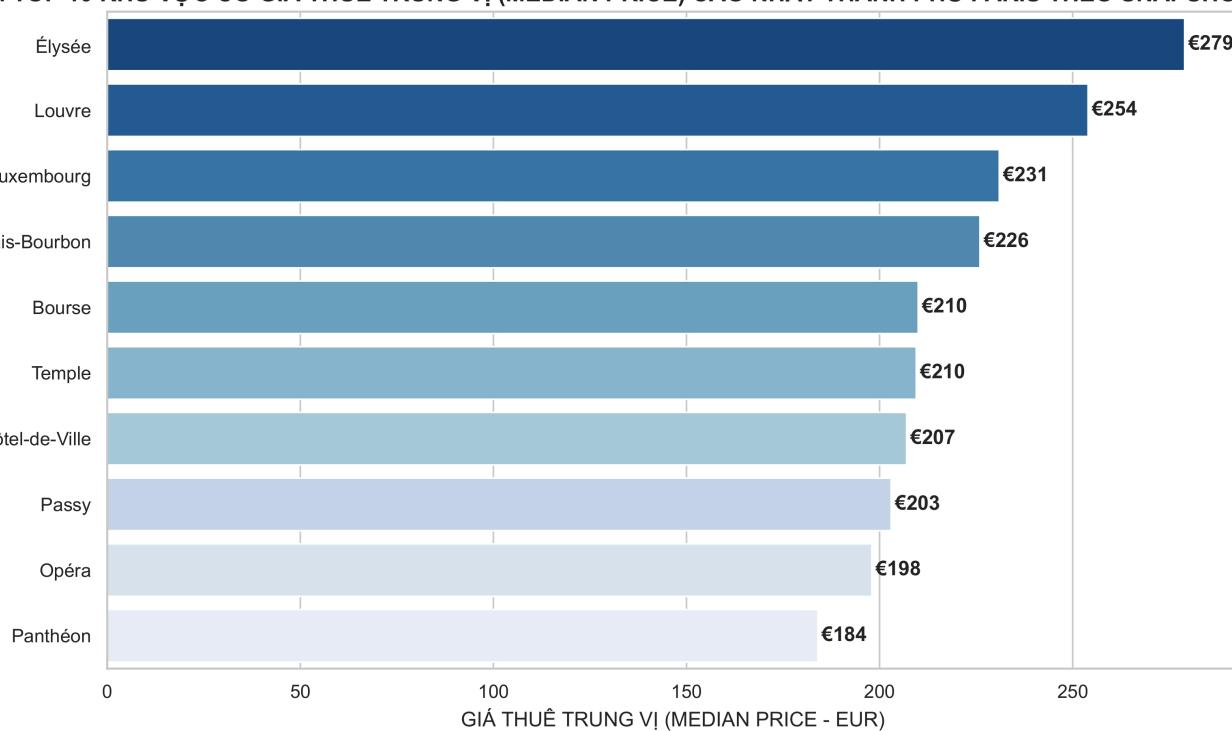


H8. TOP 10 KHU VỰC CÓ TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CAO NHẤT THÀNH PHỐ PARIS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

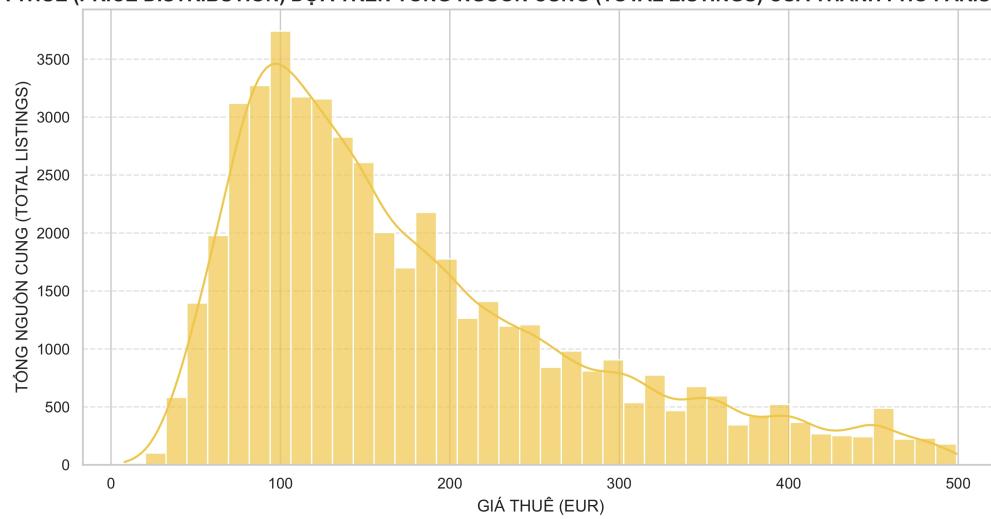


**H9. TOP 10 KHU VỰC CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) CAO NHẤT THÀNH PHỐ PARIS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT**

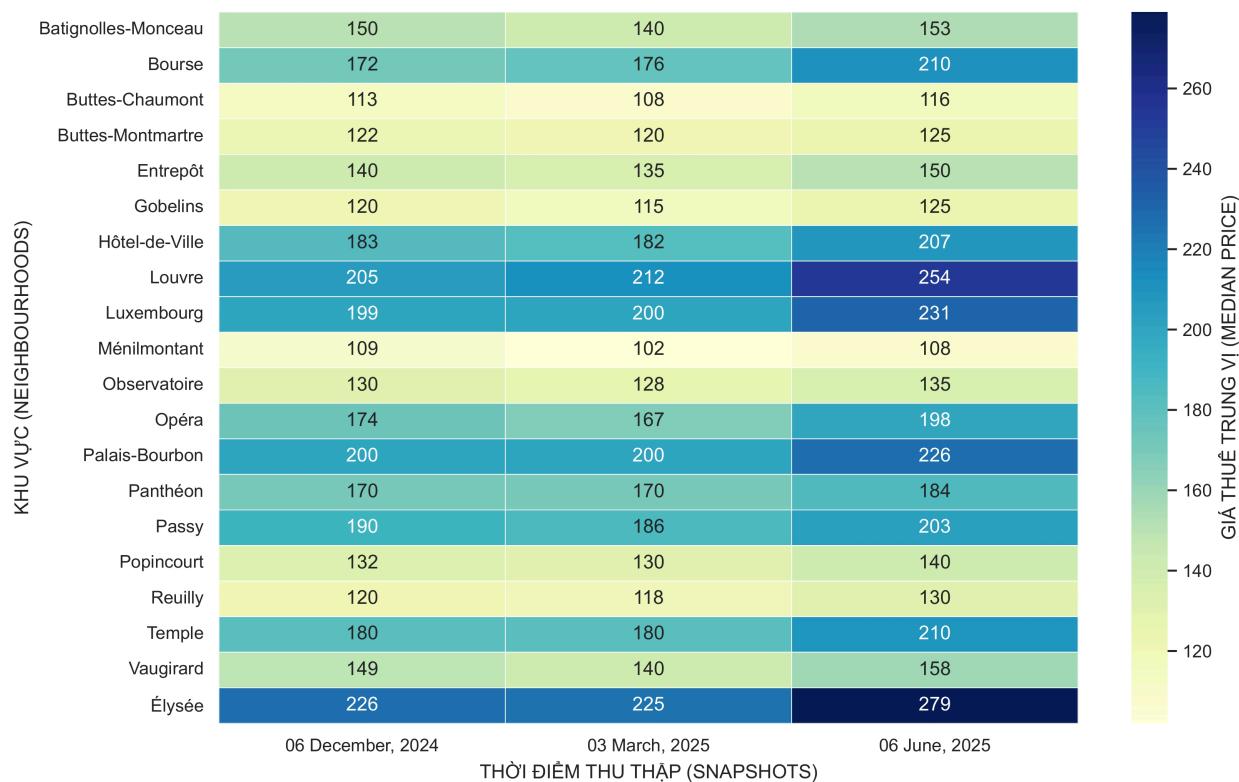
KHU VỰC (NEIGHBOURHOODS)



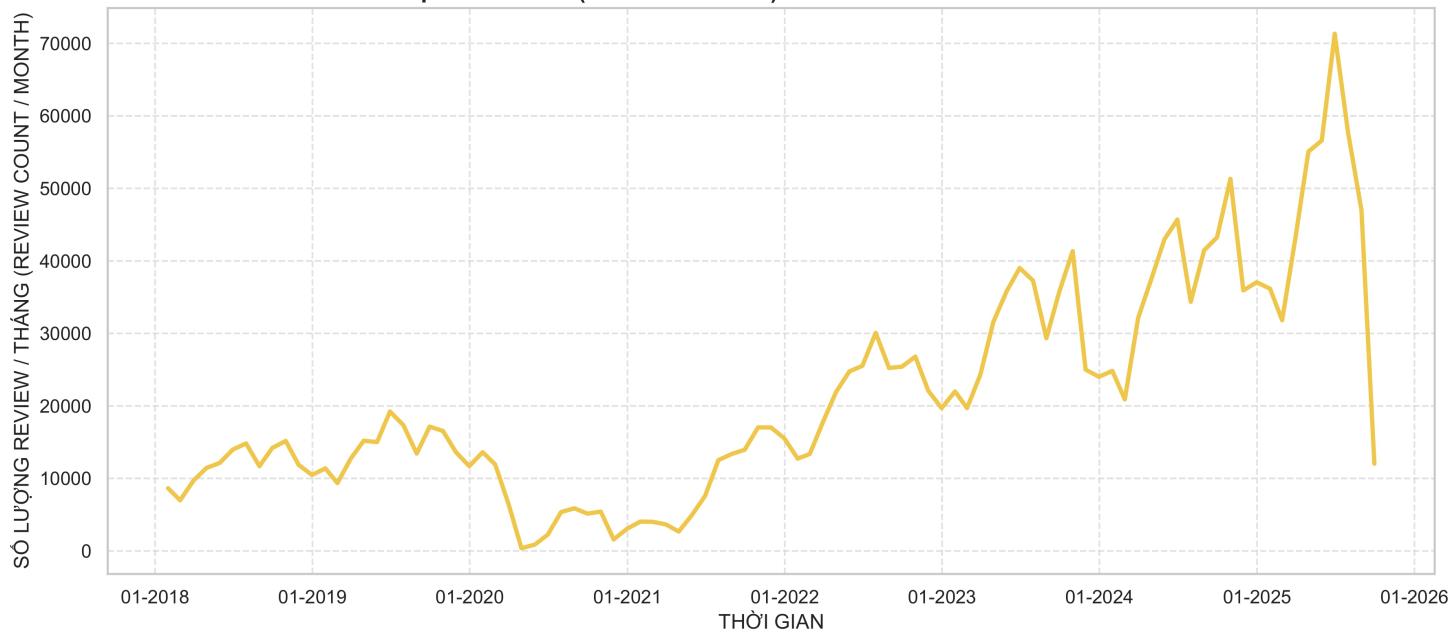
**H10. PHÂN PHỐI GIÁ THUÊ (PRICE DISTRIBUTION) DỰA TRÊN TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT**



## H11. BIẾN ĐỘNG GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) TẠI CÁC KHU VỰC CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO THỜI GIAN



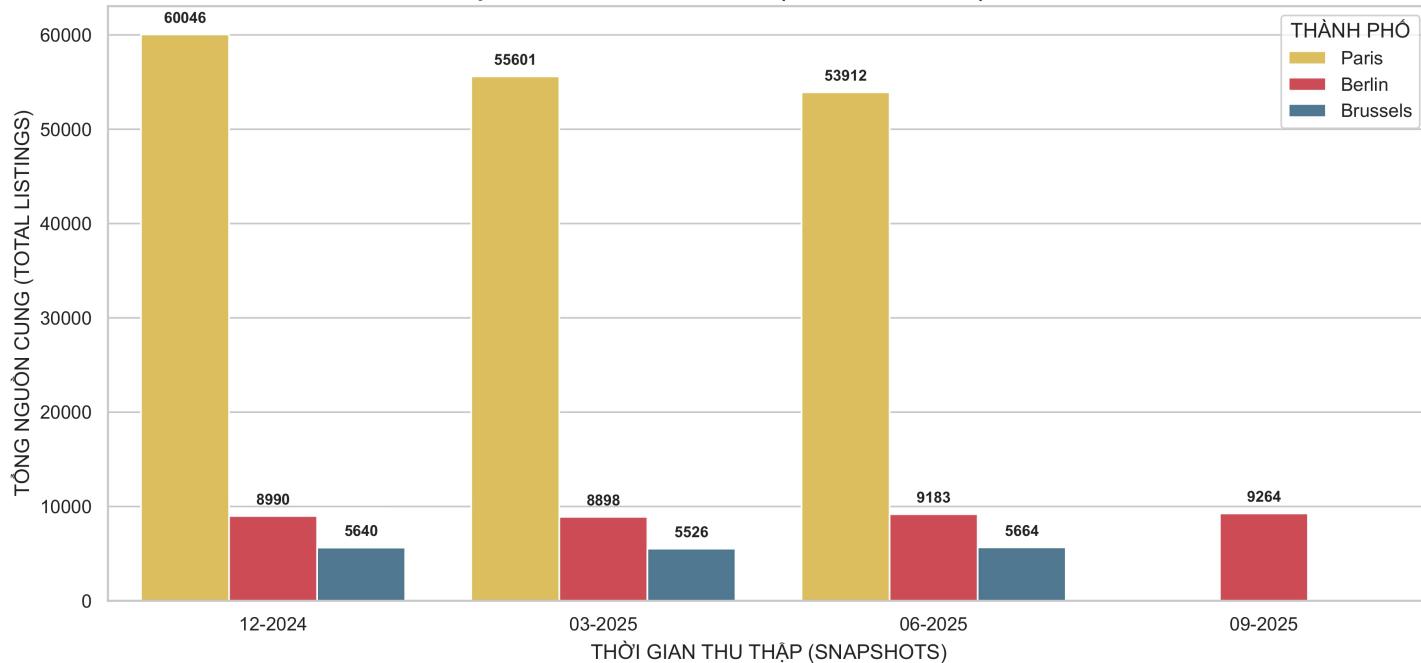
## H12. XU HƯỚNG SỐ LƯỢNG REVIEW (REVIEW COUNT) CỦA THÀNH PHỐ PARIS THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



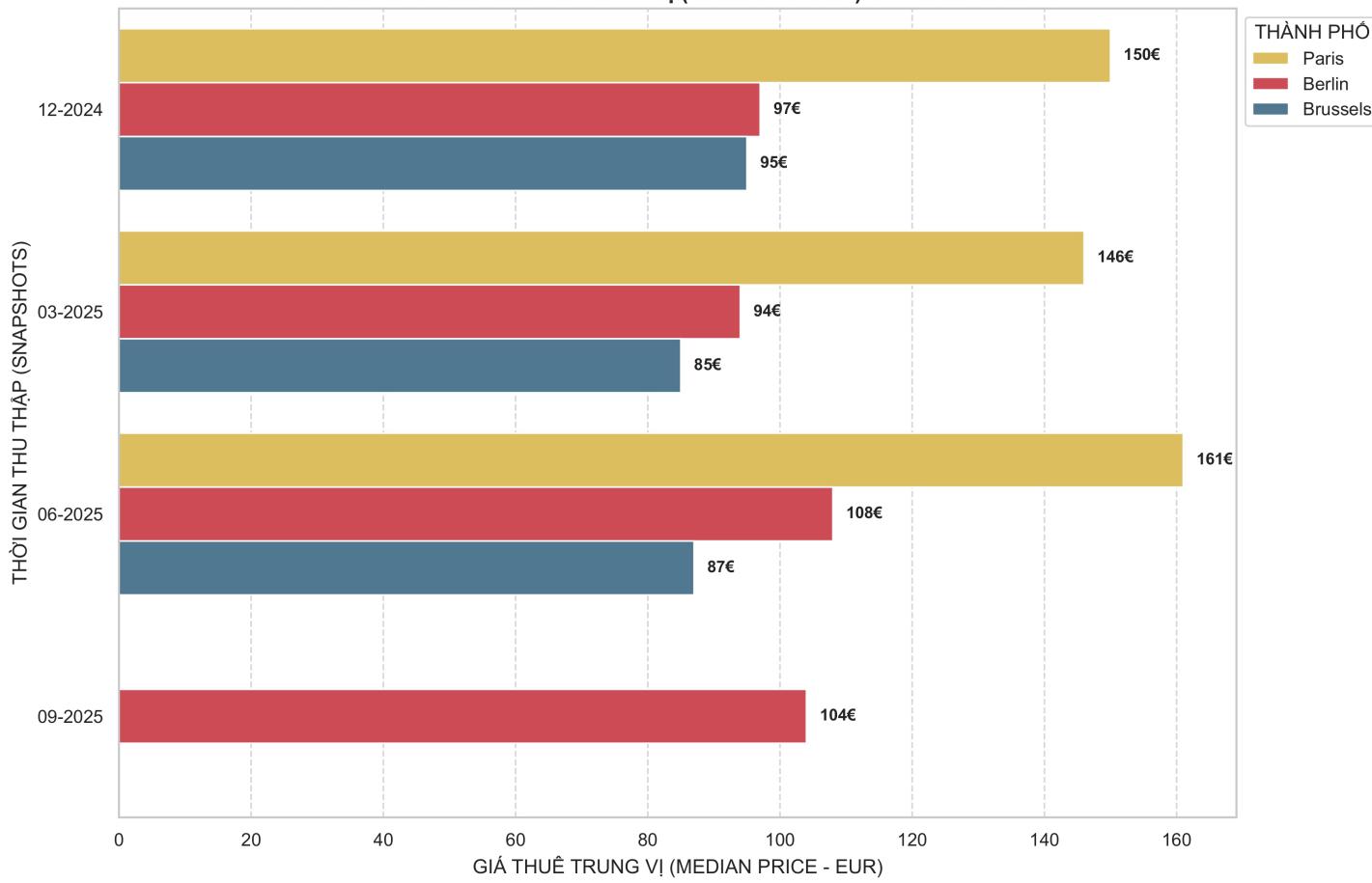
## F. SO SÁNH

---

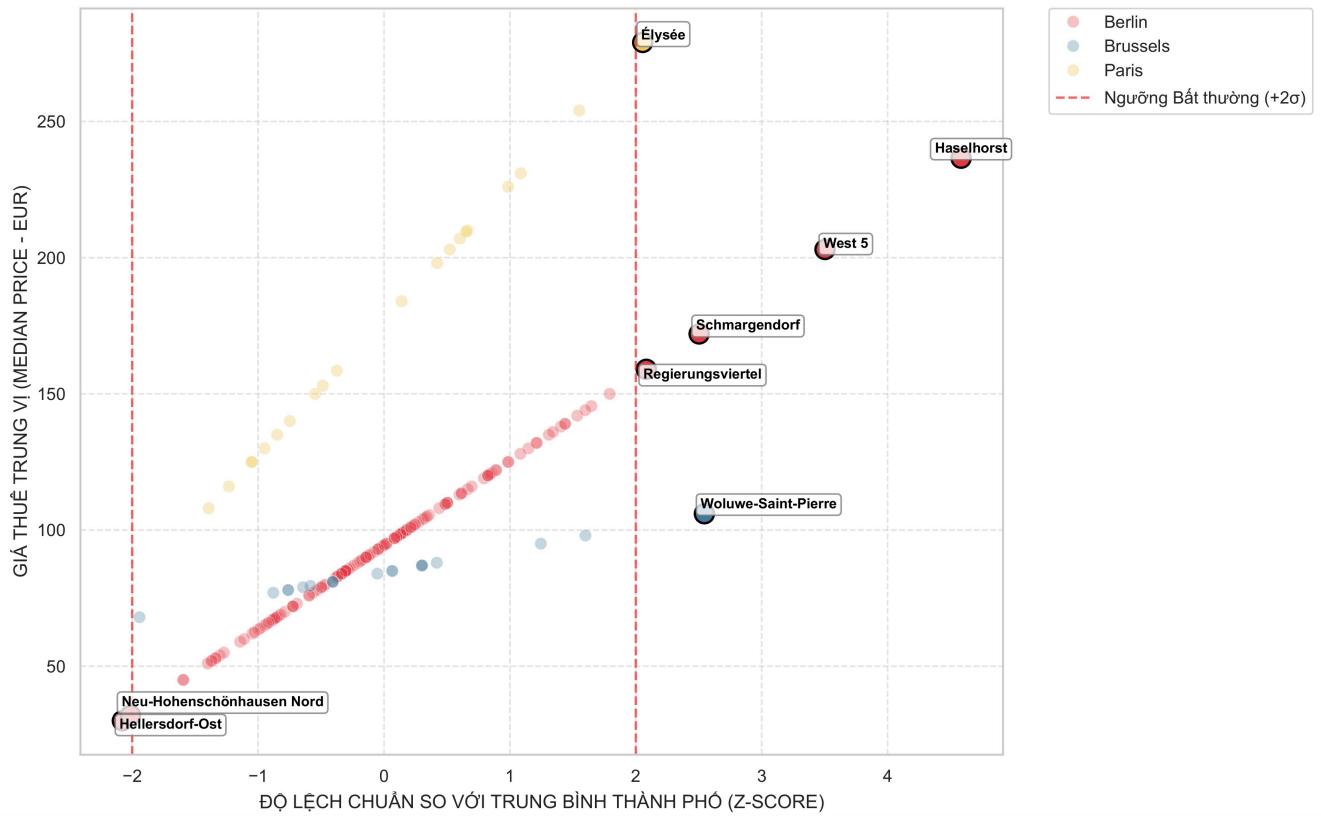
## H1. BIẾN ĐỘNG TỔNG NGUỒN CUNG (TOTAL LISTINGS) THEO THỜI GIAN



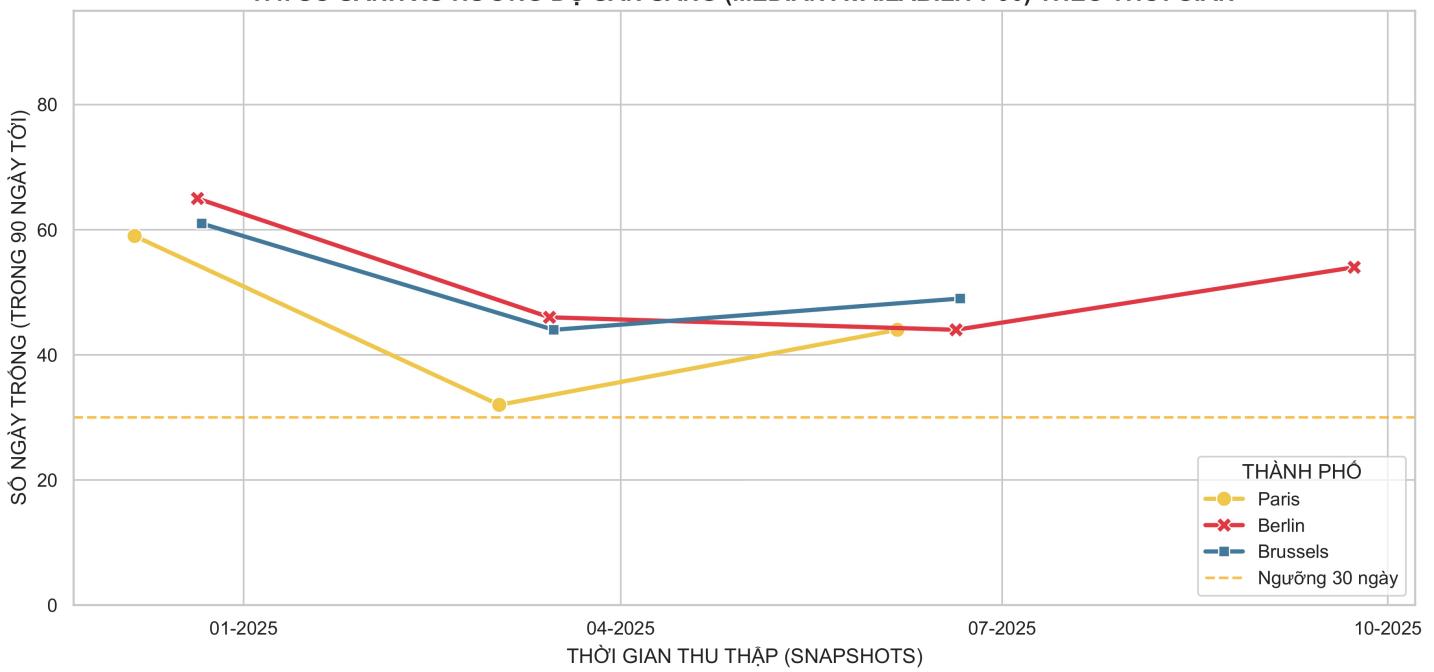
## H2. SO SÁNH GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) THEO THỜI GIAN



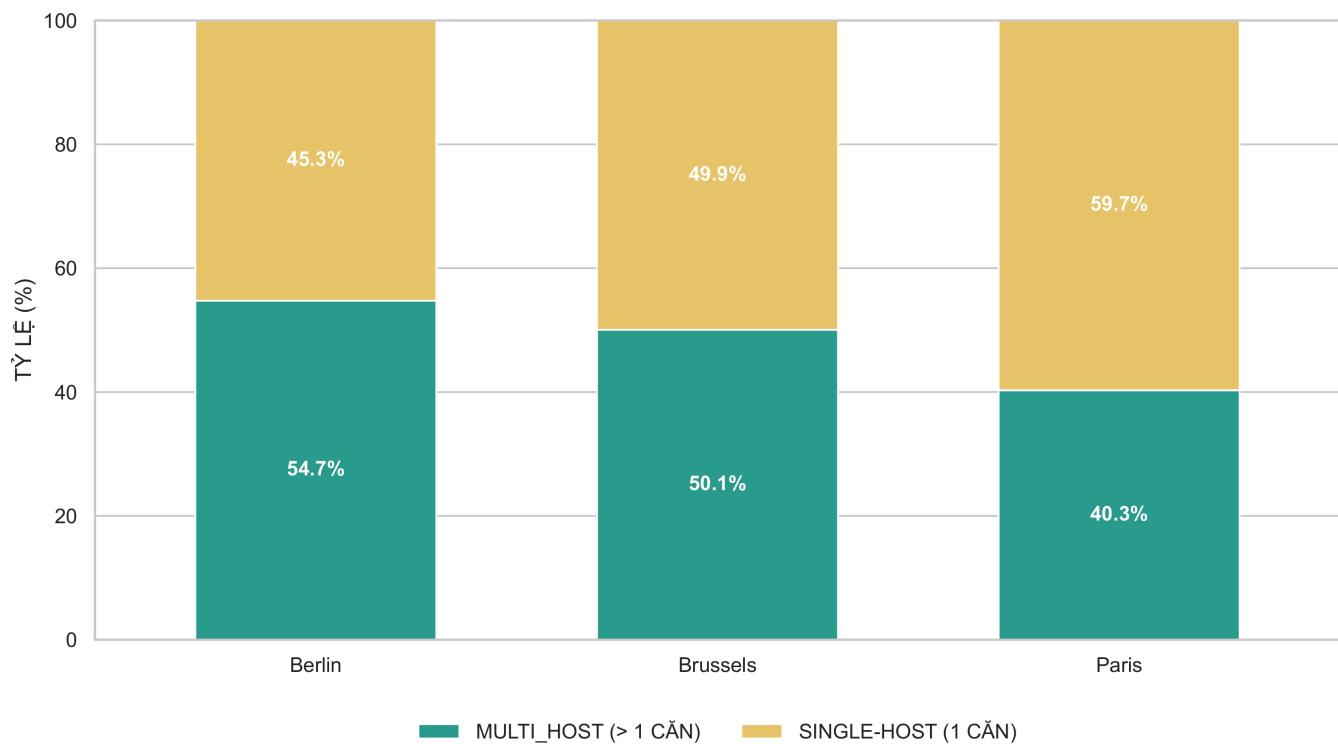
### H3. PHÁT HIỆN KHU VỰC CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) BẤT THƯỞNG THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



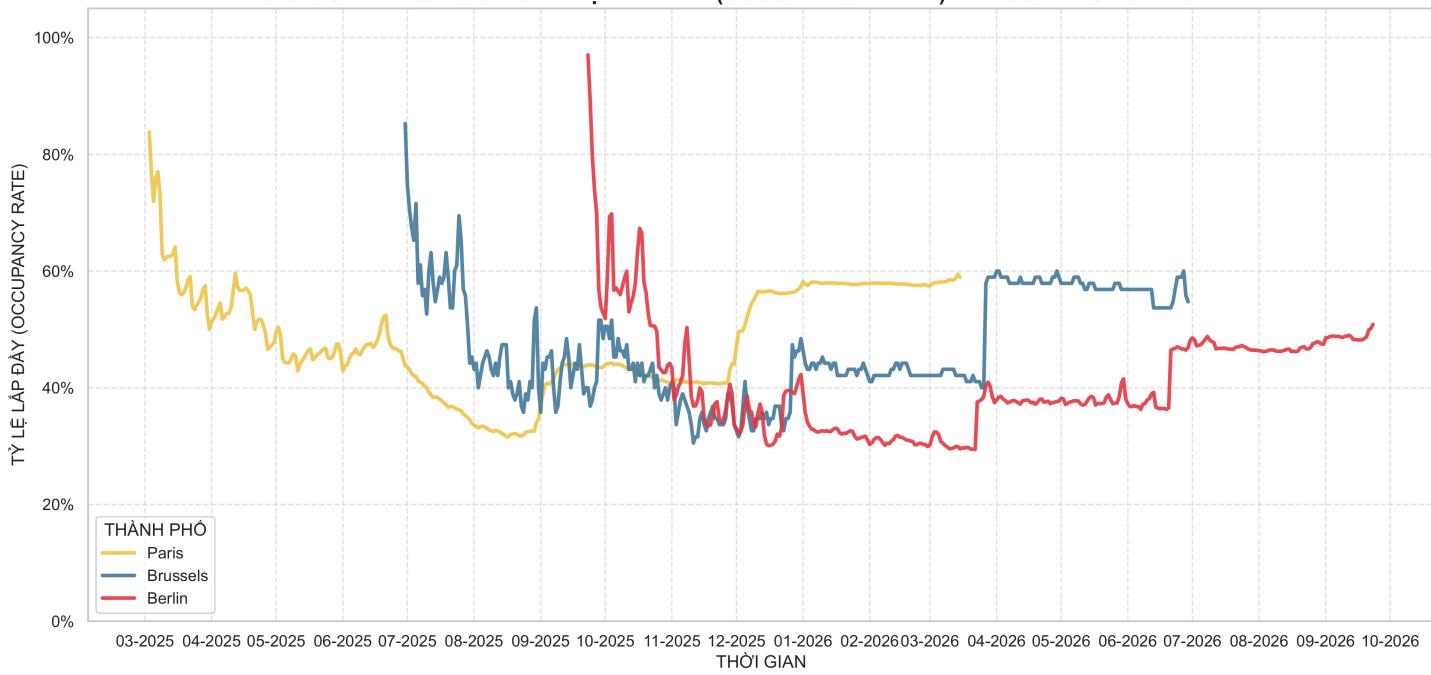
#### H4. SO SÁNH XU HƯỚNG ĐỘ SẴN SÀNG (MEDIAN AVAILABILITY 90) THEO THỜI GIAN



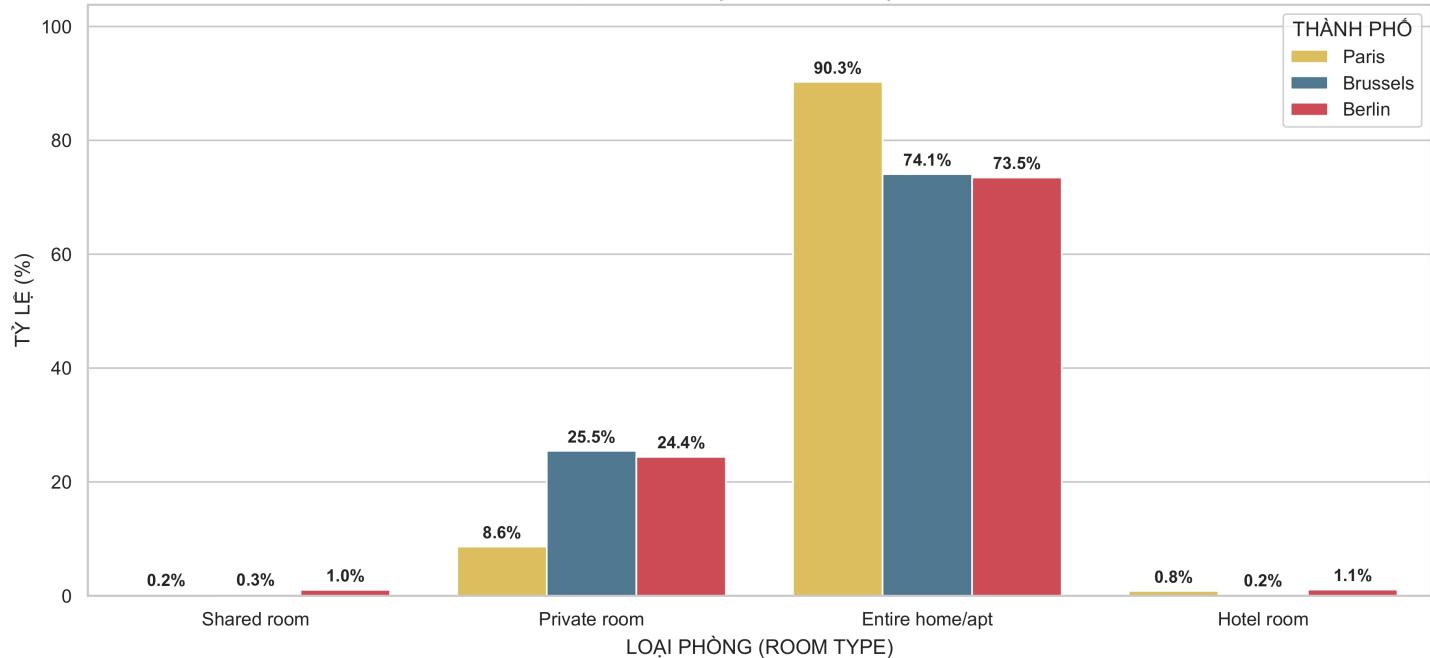
##### H5. SO SÁNH TỶ LỆ MULTI-HOST VS SINGLE-HOST THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



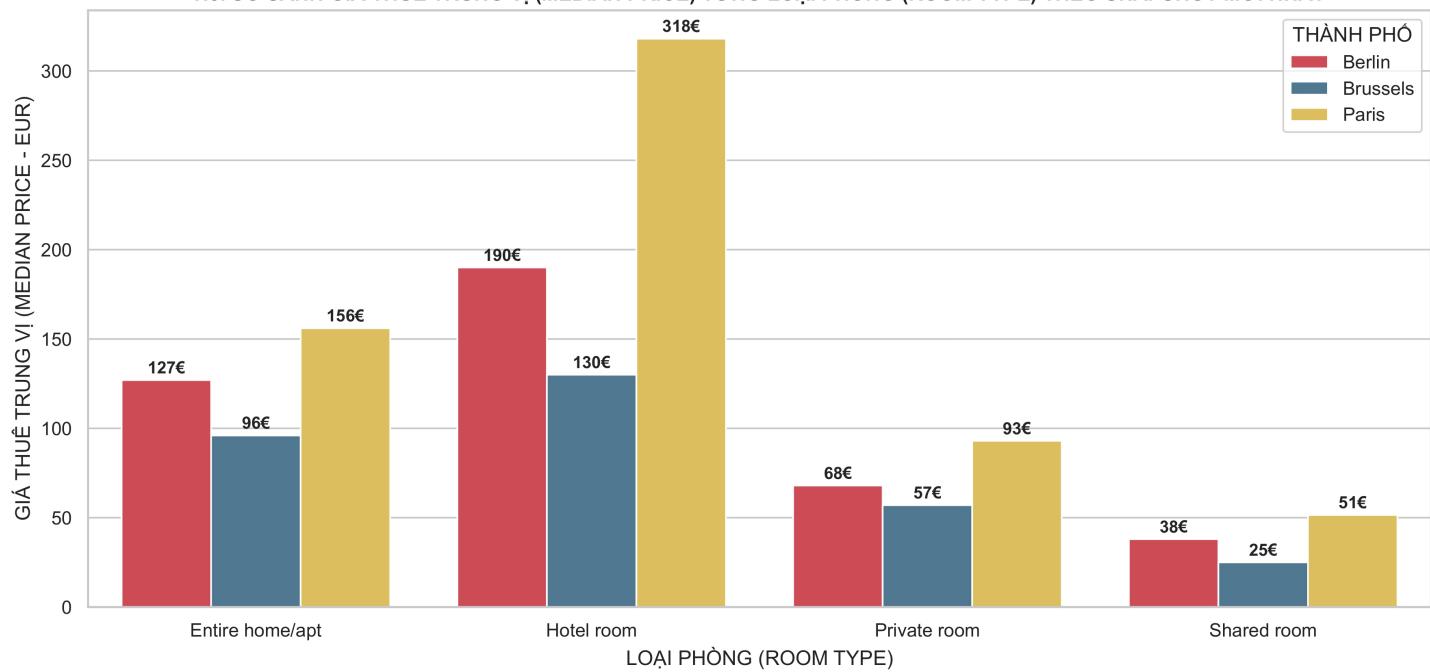
##### H6. SO SÁNH XU HƯỚNG TỶ LỆ LẤP ĐÀY (OCCUPANCY RATE) THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



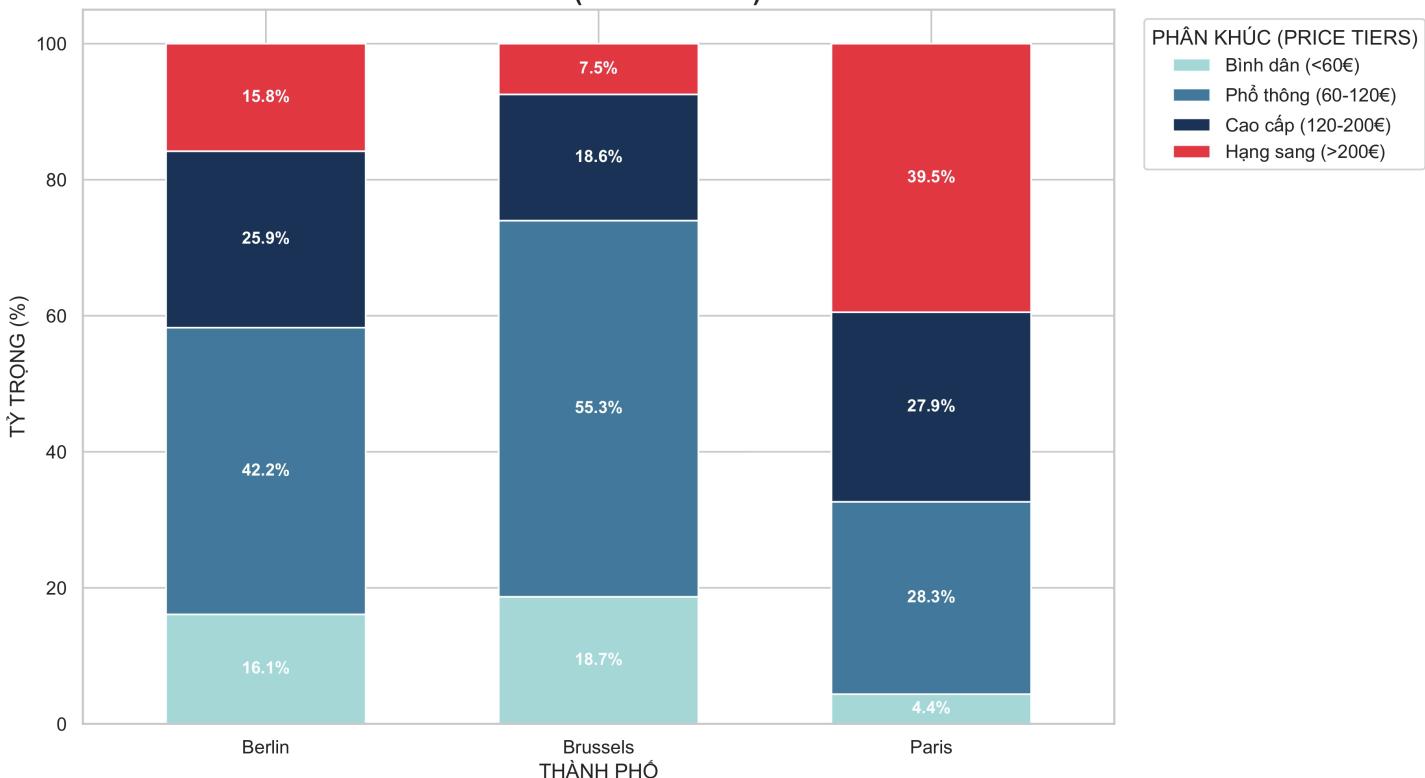
H7. SO SÁNH CƠ CẤU LOẠI PHÒNG (ROOM TYPE) THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



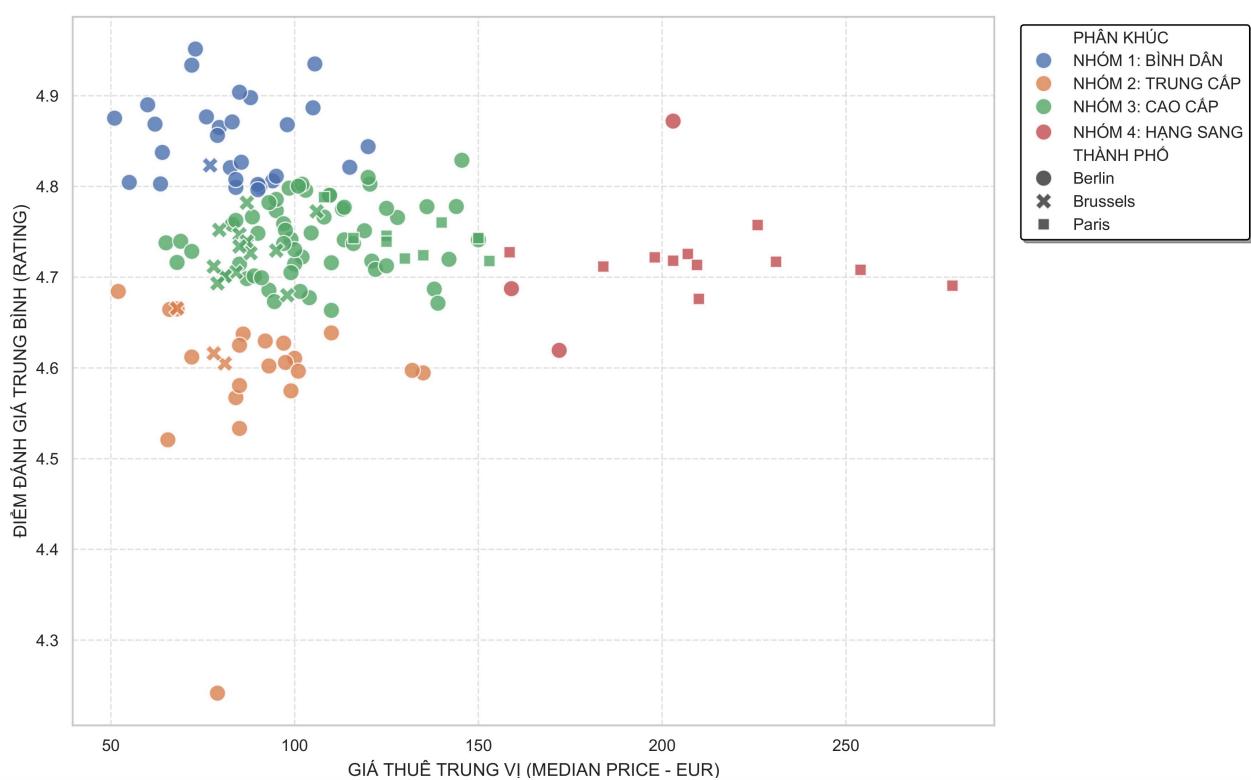
H8. SO SÁNH GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) TỪNG LOẠI PHÒNG (ROOM TYPE) THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



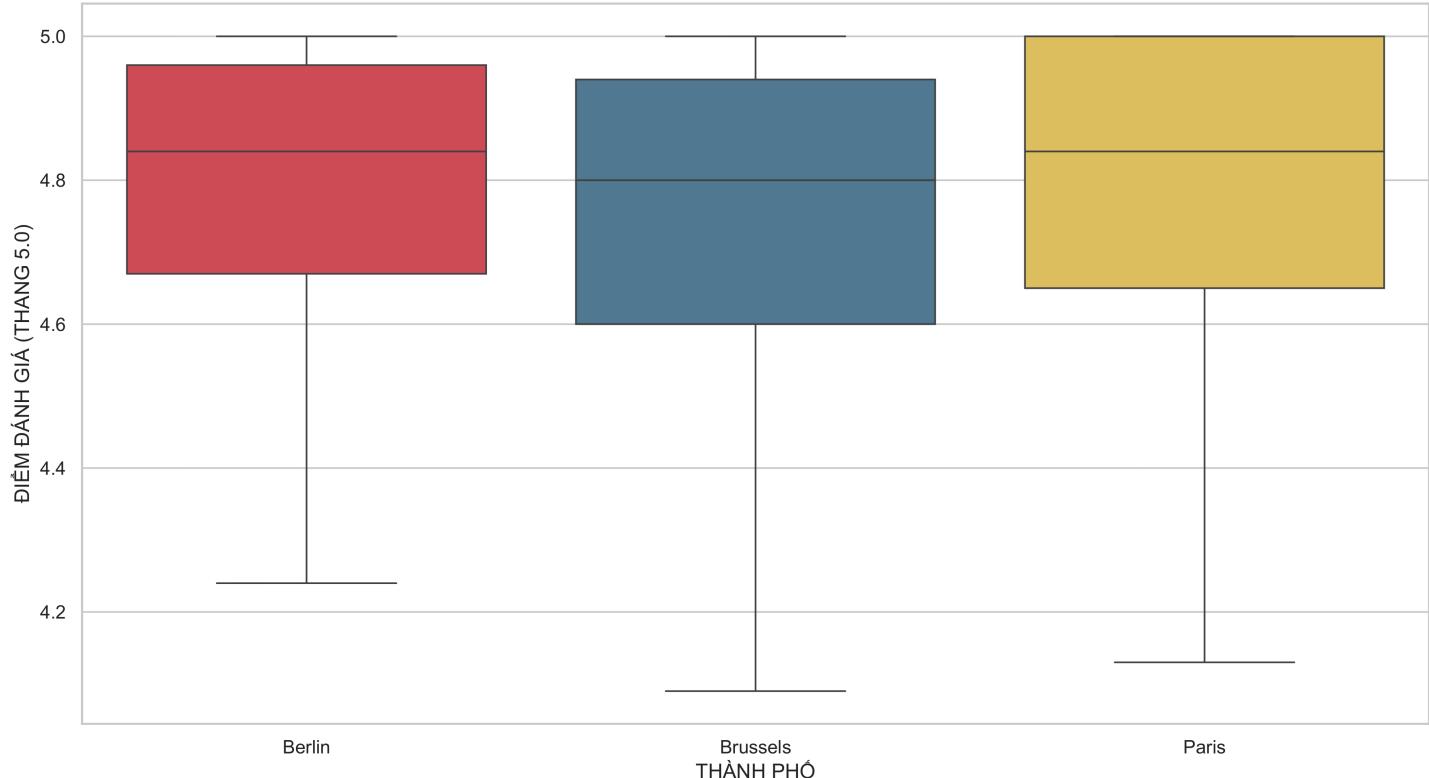
### H9. SO SÁNH CƠ CẤU PHÂN KHÚC GIÁ (PRICE TIERS) THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



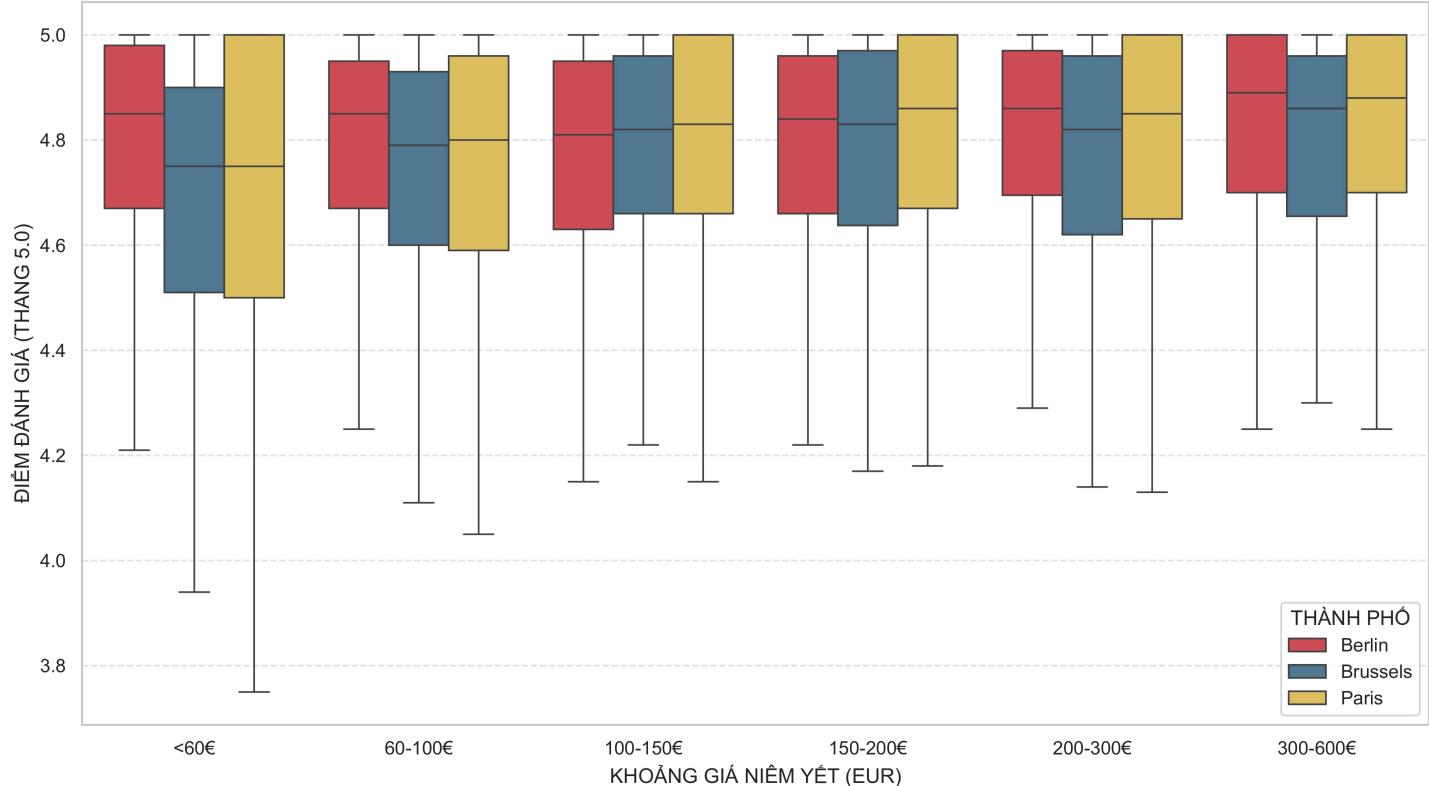
### H10. PHÂN CỤM THỊ TRƯỜNG: GIÁ THUÊ TRUNG VỊ (MEDIAN PRICE) VÀ CHẤT LƯỢNG (RATING) THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



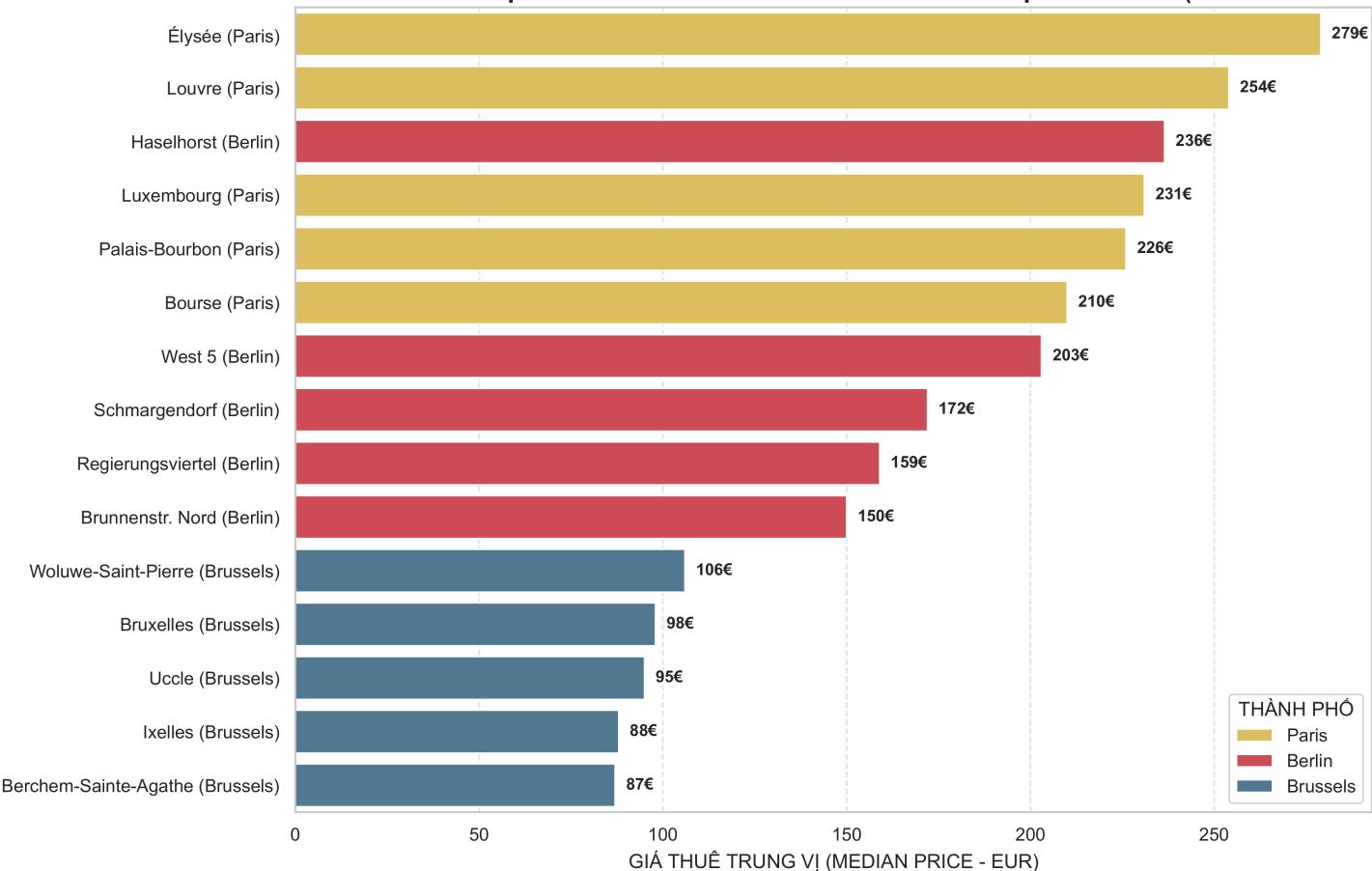
H11. SO SÁNH CHẤT LƯỢNG ĐIỂM ĐÁNH GIÁ (REVIEW SCORES) THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



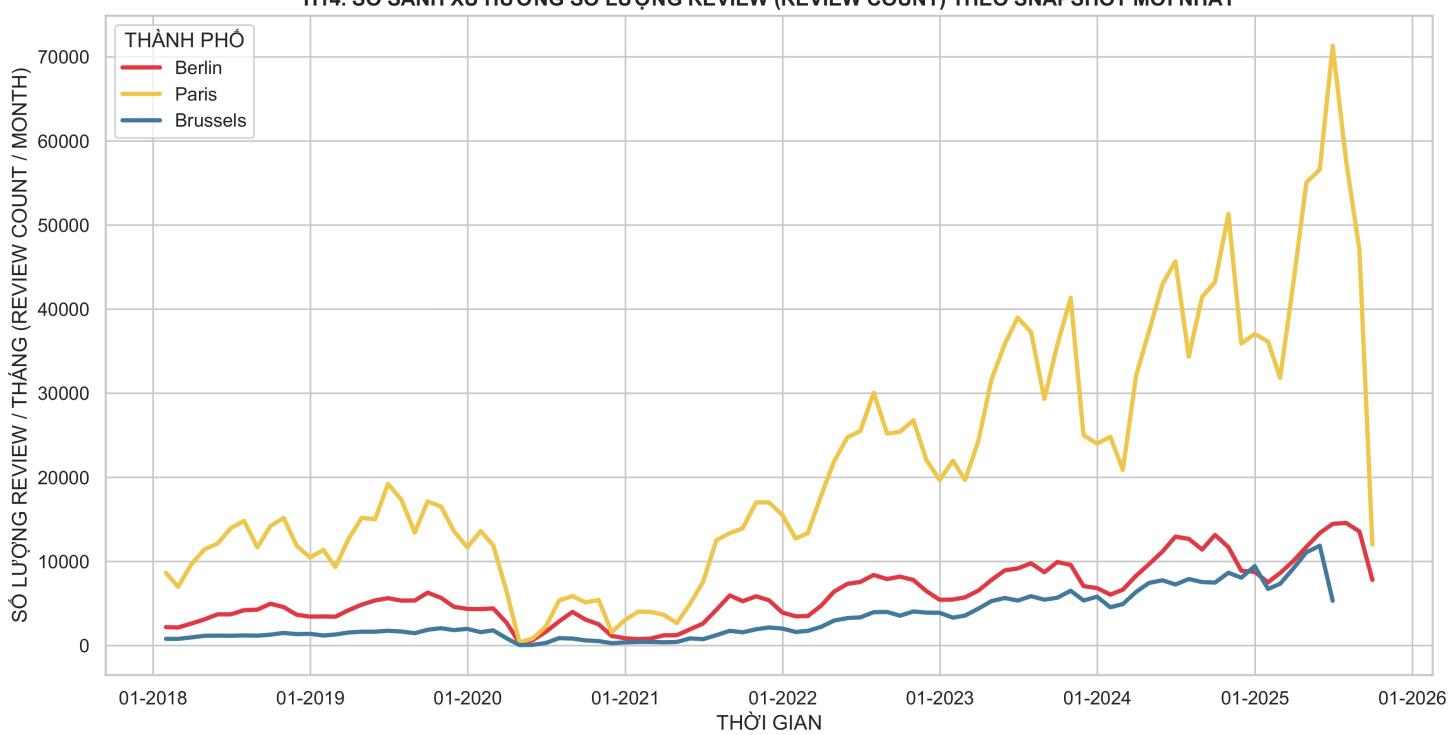
H12. TƯƠNG QUAN GIỮA GIÁ THUÊ VÀ ĐÁNH GIÁ THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



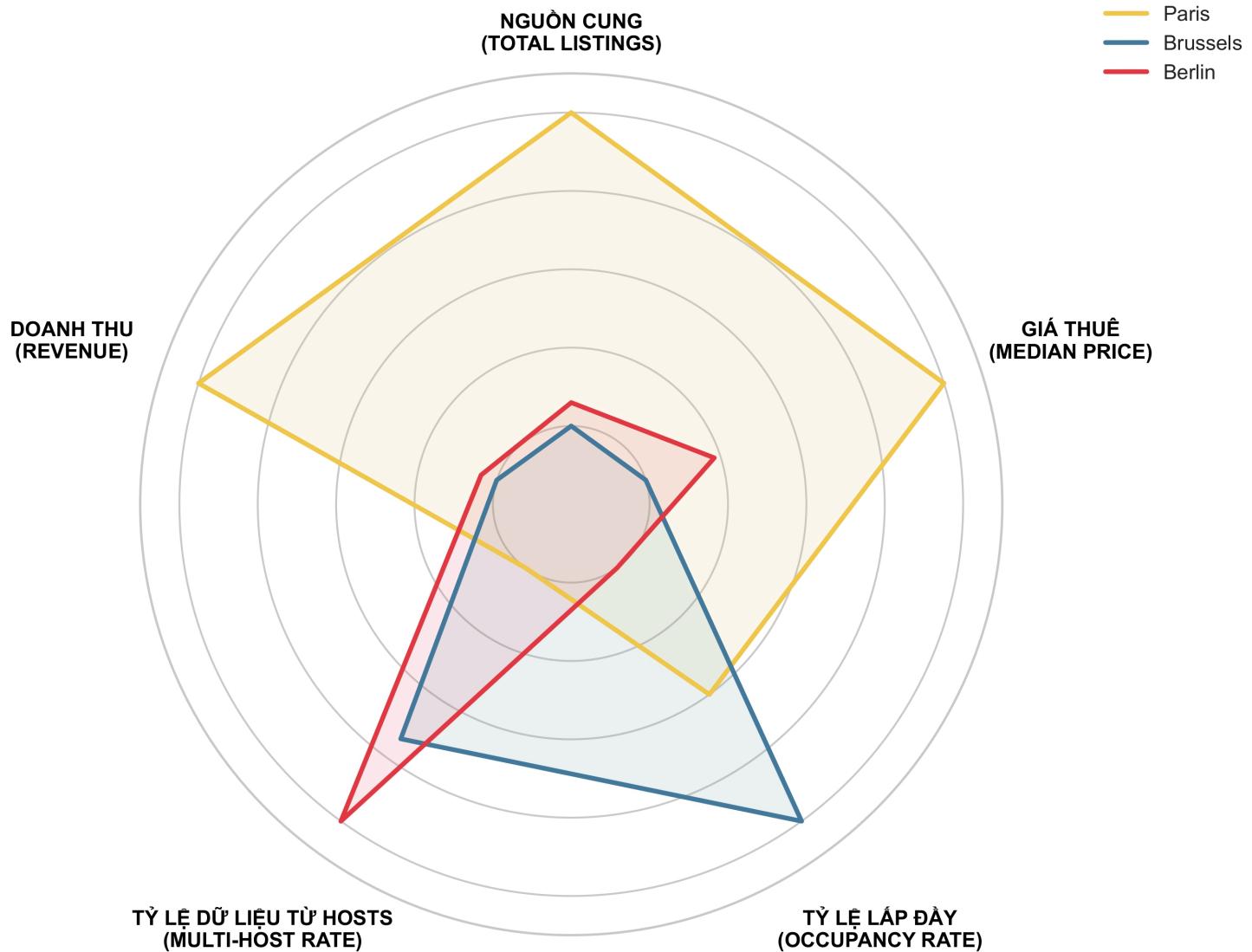
### H13. TOP 5 KHU VỰC / THÀNH PHỐ CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ CAO NHẤT (MEDIAN PRICE)



### H14. SO SÁNH XU HƯỚNG SỐ LƯỢNG REVIEW (REVIEW COUNT) THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



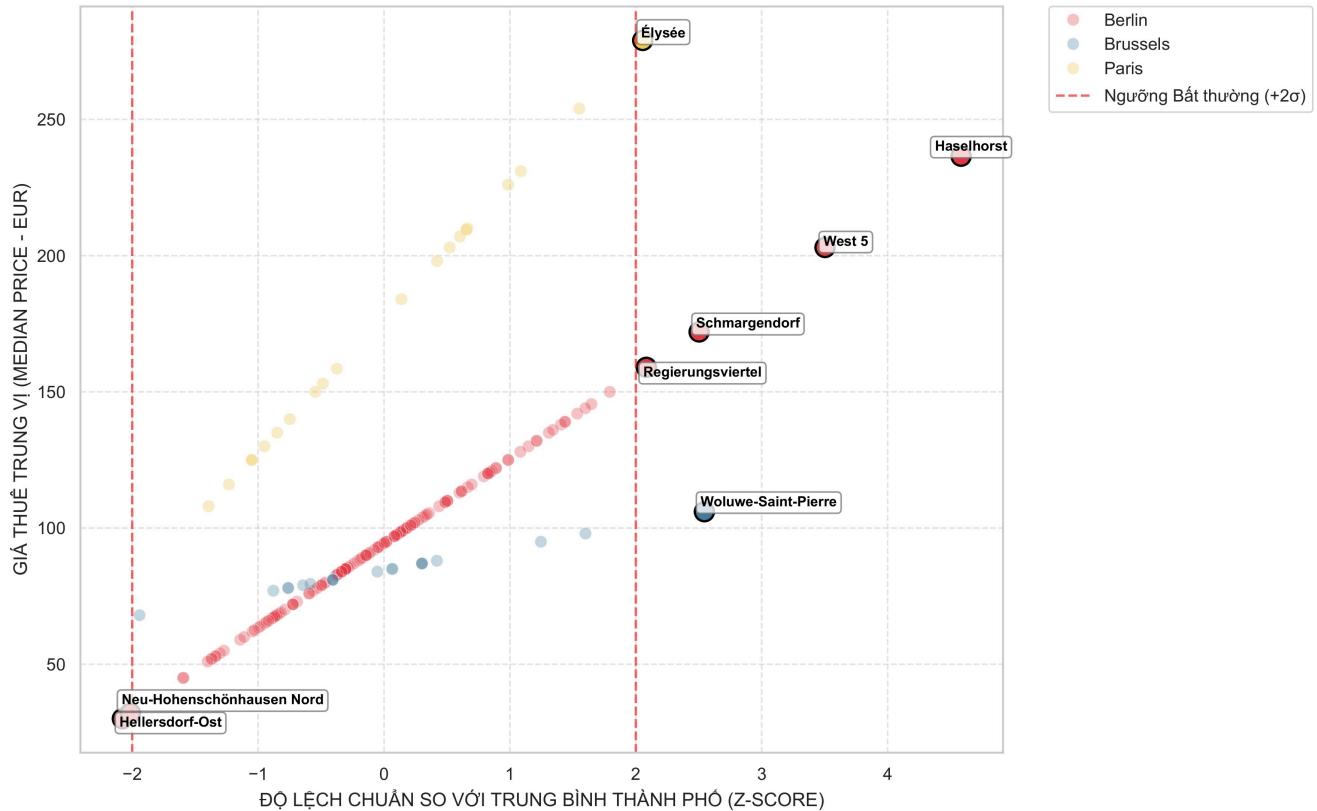
## H15. SO SÁNH TỔNG HỢP CÁC THÀNH PHỐ



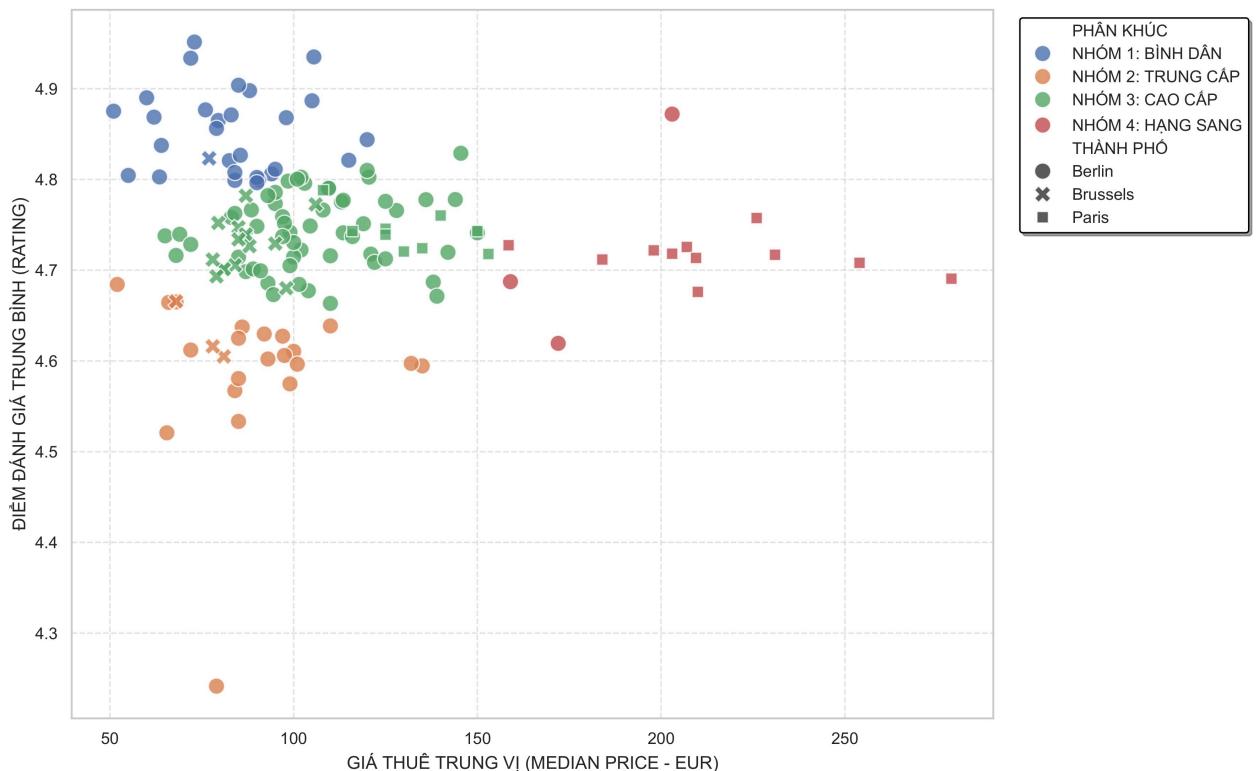
G. NÂNG CAO

## G.1 Biểu đồ nâng cao

### H3. PHÁT HIỆN KHU VỰC CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VI (MEDIAN PRICE) BẤT THƯỜNG THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



### H10. PHÂN CỤM THỊ TRƯỜNG: GIÁ THUÊ TRUNG VI (MEDIAN PRICE) VÀ CHẤT LƯỢNG (RATING) THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT



## G.2 Mục tiêu

### ■ H3: PHÁT HIỆN KHU VỰC CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ BẤT THƯỜNG THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

1. Nhận diện "Điểm nóng", xác định các khu vực (neighbourhoods) có mức giá thuê trung vị "ngoại lai" (outliers) - tức là đắt hoặc rẻ một cách bất thường so với mặt bằng chung của chính thành phố đó.
2. So sánh tương đối: Thay vì so sánh giá tuyệt đối (vì Paris luôn đắt hơn Berlin, Brussels), mục tiêu là so sánh độ lệch chuẩn.
3. Hỗ trợ ra quyết định: Giúp nhà đầu tư nhận diện các khu vực tiềm năng (giá rẻ bất thường) hoặc các khu vực rủi ro cao (giá đắt bất thường).

### ■ H10: PHÂN CỤM THỊ TRƯỜNG THEO GIÁ THUÊ TRUNG VỊ, CHẤT LƯỢNG THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

1. Định vị thị trường: Không nhìn thị trường Airbnb như một khối đồng nhất, mà chia nhỏ thành các phân khúc rõ rệt (Bình dân, Trung cấp, Cao cấp, Hạng sang) dựa trên dữ liệu thực tế.
2. Tìm kiếm môi trường quan Giá - Chất lượng: Trả lời câu hỏi: "Liệu trả tiền nhiều hơn có thực sự nhận được chất lượng tốt hơn không?" hay "Đâu là những khu vực 'ngon-bổ-re' (giá thấp nhưng review cao)?".
3. Hỗ trợ chiến lược giá: Giúp chủ nhà (Host) biết khu vực của mình thuộc phân khúc nào để đặt giá phù hợp, tránh việc đặt giá "Hạng sang" cho một khu vực "Bình dân".

## G.3 Phương pháp

### ■ H3: PHÁT HIỆN KHU VỰC CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ BẤT THƯỜNG THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

1. Gom nhóm & Trung vị (Aggregation): Sử dụng Trung vị (Median) thay vì Trung bình (Mean) để đại diện giá cho mỗi khu vực. Do giá thuê nhà thường bị lệch bởi một vài căn hộ siêu sang, Trung vị (Median) giúp loại bỏ nhiễu, phản ánh mức giá thực tế của đa số căn hộ trong khu vực đó.
2. Chuẩn hóa theo ngữ cảnh (Contextual Normalization): Z-score được tính riêng cho từng thành phố ( $x$ : giá thuê trung vị của khu vực,  $\mu$ : giá thuê trung bình của các khu vực trong cùng thành phố,  $\sigma$ : độ lệch chuẩn của giá thuê trong thành phố đó) với công thức

$$Z = \frac{x - \mu}{\sigma}$$

3. Nguồn phát hiện (Thresholding): Áp dụng quy tắc thực nghiệm, ngưỡng  $\pm 2\sigma$  - theo lý thuyết thống kê, khoảng 95% dữ liệu sẽ nằm trong khoảng này. Bất kỳ khu vực nào nằm ngoài ( $|Z| \geq 2$ ) đều được xem là dị biệt đáng kể về mặt thống kê.

### ■ H10: PHÂN CỤM THỊ TRƯỜNG THEO GIÁ THUÊ TRUNG VỊ, CHẤT LƯỢNG THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

1. Giảm nhiễu (Noise Reduction): Sử dụng groupby theo khu vực (neighbourhoods) thay vì chạy trên từng listings riêng lẻ, lọc bỏ các khu vực nhỏ (count  $> 10$ ) để giúp biểu đồ không bị rối và kết quả phân cụm đại diện chính xác cho "mặt bằng chung" của khu vực đó.
2. Chuẩn hóa dữ liệu (Feature Scaling): Đây là bước quan trọng nhất, vì giá thuê trung vị và Điểm đánh giá có thang đo quá chênh lệch. Nếu không scale, thuật toán K-Means sẽ chỉ gom nhóm theo giá thuê trung vị mà bỏ qua hoàn toàn chất lượng.
3. Thuật toán K-Means: Phân cụm các khu vực dựa trên vector đặc trưng gồm giá thuê trung vị và điểm đánh giá trung bình. Trong

nghiên cứu này, số cụm được cố định ở  $K = 4$  nhằm tạo ra một phân khúc thị trường dễ diễn giải và có ý nghĩa thực tiễn. Cách phân cụm này giúp làm rõ cấu trúc thị trường thuê nhà, hỗ trợ việc so sánh và đánh giá vị thế của từng khu vực trong bức tranh tổng thể của thành phố.

---

## G.4 Đánh giá

### ■ H3: PHÁT HIỆN KHU VỰC CÓ GIÁ THUÊ TRUNG VỊ BẤT THƯỜNG THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

1. Hiệu quả phân loại: Mô hình Z-score đã tách biệt thành công các khu vực "siêu sang" ra khỏi đám đông.
2. Độ phân hóa thị trường: Độ dốc của các đường xu hướng cho thấy độ biến thiên của dữ liệu. Nếu đường của **Paris** dốc hơn hoặc trái dài hơn (Z-score lên tới 4 - 5), điều đó chứng tỏ **Paris** có sự chênh lệch giàu nghèo khốc liệt hơn **Berlin** và **Brussels**.
3. Hạn chế: Z-score giả định dữ liệu phân phối chuẩn (hình chuông). Tuy nhiên, giá bất động sản thực tế thường lệch phai. Do đó, việc phát hiện các outlier giá thấp có thể khó khăn hơn so với outlier giá cao.

### ■ H10: PHÂN CỤM THỊ TRƯỜNG THEO GIÁ THUÊ TRUNG VỊ, CHẤT LƯỢNG THEO SNAPSHOT MỚI NHẤT

1. Xu hướng chung: Thông thường, các điểm sẽ phân bố theo đường chéo từ góc dưới trái lên góc trên phải. Điều này khẳng định quy luật: Giá càng cao thì kỳ vọng chất lượng càng cao.
2. Nhận diện cơ hội: Có các điểm thuộc nhóm "Bình dân" hoặc "Trung cấp" nhưng lại nằm ở vị trí cao bất thường trên trục Y. Đây là những khu vực có hiệu suất hoạt động tuyệt vời, khách hàng rất hài lòng dù giá không cao, do đó đây có thể là khu vực đáng để đầu tư hoặc thuê ở.
3. Cảnh báo rủi ro: Ngược lại, có những điểm thuộc nhóm "Hạng sang" nhưng lại nằm thấp trên trục Y. Đây là những khu vực "ảo giá", đắt đỏ nhưng chất lượng trải nghiệm không tương xứng.

## H. DIỄN GIẢI VÀ KẾT LUẬN

## *H.1 Các phát hiện chính dựa trên kết quả phân tích dữ liệu từ 3 thành phố*

### **■ Sự phân cực rõ rệt về quy mô, giá cả và sức hấp dẫn:**

1. **Paris** là thị trường vượt trội với quy mô khổng lồ (~55.000 - 60.000 listings), gấp hơn 6 lần **Berlin** (~9.000 - 9.300 listings) và 10 lần **Brussels** (~5.000 - 5.700 listings). ([H1](#))
2. **Paris** đồng thời cũng là thị trường đắt đỏ nhất với giá thuê trung vị (Median Price) dao động từ 146€ - 161€/đêm, cao gấp rưỡi so với **Berlin** (97€ - 104€/đêm) và **Brussels** (85€ - 95€/đêm). ([H2](#))
3. Tuy nhiên, thị trường của **Paris** đắt đỏ nhưng lại cực kỳ đắt khách, điều đáng chú ý là trong mùa cao điểm (Tháng 3), độ sẵn sàng trung vị (Median Availability 90) của **Paris** lại thấp nhất (32 ngày), so với 2 thành phố **Berlin** và **Brussels** (~45 ngày). ([H4](#))

⇒ Kết luận: Điều này cho thấy **Paris** là một "Thị trường của người bán" (Seller's Market) - nơi nhu cầu du lịch khổng lồ chấp nhận mức giá cao, giúp người bán có lợi thế định giá. Trong khi đó, **Brussels** – với vai trò là thị trường chính – thể hiện trạng thái cân bằng hơn giữa cung và cầu, trái ngược với **Paris** là thị trường người bán rõ rệt và **Berlin** là thị trường có mức độ biến động cao hơn.

### **■ Mức độ chuyên nghiệp hóa và cấu trúc thị trường:**

1. Một điểm tương phản đáng chú ý là dù **Paris** có quy mô lớn nhất, tỷ lệ chuyên nghiệp hóa (Multi-Host Rate - tỷ lệ chủ nhà quản lý từ 2 căn trở lên) lại thấp nhất (~38.2% - 40.3%). Điều này gợi ý rằng phần lớn nguồn cung tại **Paris** đến từ các cá nhân hoặc hộ gia đình tận dụng căn hộ trống. Trong khi đó, **Berlin** và **Brussels** có tỷ lệ chuyên nghiệp hóa cao hơn hẳn (Berlin: ~50.5% - 54.8%, Brussels: ~50.05% - 52.4%), cho thấy sự tham gia mạnh mẽ và chi phối của các đơn vị quản lý bất động sản chuyên nghiệp hoặc các nhà đầu tư tại 2 thành phố này. ([H5](#))
2. Tỷ lệ chuyên nghiệp hóa ở 2 thành phố **Berlin** và **Brussels** cao cho thấy thị trường tại nơi đây đã dịch chuyển sang mô hình "Khách sạn hóa". Nguồn cung không chỉ đến từ người dân chia sẻ nhà thửa mà còn bị chi phối bởi các công ty quản lý bất động sản hoặc các nhà đầu tư chuyên nghiệp. Ngược lại, tỷ lệ chuyên nghiệp hóa thấp tại **Paris** phản ánh một thị trường vẫn giữ được bản chất của một "Nền kinh tế chia sẻ" (Sharing Economy). Điều này có thể là hệ quả của các quy định pháp lý chặt chẽ tại **Paris** khiến các cá nhân, tổ chức thâu tóm nhiều căn hộ để kinh doanh ngắn hạn trở nên khó khăn hơn.

⇒ Kết luận: Người thuê tại **Berlin** và **Brussels** có xác suất cao gấp các "Chủ nhà công nghiệp" vận hành bài bản như doanh nghiệp, trong khi tại **Paris**, cơ hội trải nghiệm ở tại nhà của người dân địa phương vẫn chiếm đa số.

### **■ Xu hướng tỷ lệ lắp đầy:**

1. Tại **Paris**, tỷ lệ lắp đầy duy trì ở mức cao và ổn định nhất trong 3 thành phố. Sau giai đoạn giảm nhẹ vào giữa năm, tỷ lệ lắp đầy của **Paris** phục hồi rõ rệt từ cuối năm 2025 và ổn định quanh mức 55% - 60%, cho thấy nhu cầu lưu trú mạnh và mang tính bền vững. Bên cạnh đó, **Brussels** lại thể hiện mức lắp đầy trung bình, với biến động vừa phải theo mùa. Giai đoạn đầu có dao động tương đối lớn, sau đó xu hướng trở nên ổn định hơn, đặc biệt từ đầu năm 2026 khi tỷ lệ lắp đầy duy trì quanh 50% - 55%. Điều này cho thấy thị trường có quy mô nhỏ hơn nhưng tương đối ổn định. Ngoài ra, **Berlin** là thành phố có biến động mạnh nhất. Tỷ lệ lắp đầy ban đầu khá cao nhưng giảm đáng kể vào cuối năm 2025, sau đó phục hồi dần trong năm 2026. Mức lắp đầy của **Berlin** nhìn chung thấp hơn **Paris** và **Brussels**, phản ánh sự bất ổn hoặc ảnh hưởng từ các yếu tố chính sách và cung và cầu. ([H6](#))
2. Điểm chung ở 3 thành phố là đều khởi đầu với tỷ lệ lắp đầy rất cao (> 80%) rồi trượt dần xuống và ổn định ở mức 50% - 60%.

⇒ Kết luận: Dữ liệu lắp đầy cũng cố nhận định rằng **Paris** thể hiện hiệu suất cao nhất và ổn định nhất. **Berlin** cho thấy mức độ biến động lớn hơn, thị trường này nhạy cảm hơn trước các yếu tố bên ngoài như chính sách quản lý, tính mùa vụ hoặc các điều chỉnh của thị trường. Đối với **Brussels**, dữ liệu cho thấy mặc dù không đạt mức lắp đầy cao như **Paris**, thị trường này lại duy trì được sự ổn định theo thời gian, đặc biệt từ đầu năm 2026. Điều này phản ánh một cấu trúc cầu tương đối bền vững, ít bị sốc mạnh bởi các yếu tố bên ngoài so với **Berlin**.

- Cấu trúc loại phòng đặc thù và phân khúc khách hàng mục tiêu:

1. Tại **Paris**, loại hình "Entire home/apt" (Căn hộ nguyên căn) chiếm ưu thế tuyệt đối (~90%), trong khi "Private room" (Phòng riêng) chỉ chiếm chưa đầy 9%. Ngược lại, **Berlin** và **Brussels** có cơ cấu tương đồng nhau, duy trì khoảng 73% - 74% thị phần cho "Entire home/apt" và 24% - 25% thị phần cho "Private room". Đặc biệt, điểm chung của 3 thành phố này là đều dành rất ít thị phần cho 2 loại hình còn lại là "Shared room" (Phòng chung) và "Hotel room" (Phòng khách sạn). ([H7](#))
2. Sự chênh lệch này định hình phân khúc khách hàng rõ rệt: **Paris** tập trung vào khách du lịch nhóm, gia đình hoặc phân khúc cao cấp để cao sự riêng tư. Trong khi đó, **Berlin** và **Brussels** vẫn duy trì được phân khúc giá rẻ, phổ thông phục vụ tốt cho đối tượng khách hàng du lịch bụi (backpackers), sinh viên hoặc người đi công tác đơn lẻ muốn tiết kiệm chi phí. ([H9](#))

⇒ Kết luận: Airbnb tại **Paris** dường như đang cạnh tranh trực tiếp với thị trường khách sạn truyền thống (về tính riêng tư và giá cả), trong khi tại **Berlin** và **Brussels**, nó đóng vai trò bổ trợ quan trọng cho thị trường lưu trú giá rẻ.

- Xu hướng phản hồi từ khách hàng:

1. **Paris** ghi nhận số lượng review cao vượt trội và tăng trưởng mạnh theo thời gian (đạt đỉnh > 70.000 review / tháng vào giữa năm 2025), phản ánh quy mô thị trường lớn và mức độ hoạt động cao của các listings Airbnb. **Berlin** thể hiện mức tăng ổn định hơn (đạt đỉnh ~15.000 review / tháng vào giữa năm 2025), với số lượng review thấp hơn **Paris** nhưng cao hơn **Brussels** trong hầu hết các giai đoạn. Trong khi đó, **Brussels** có quy mô nhỏ nhất (đạt đỉnh ~12.000 review / tháng vào giữa năm 2025), với số lượng review thấp hơn đáng kể, mặc dù vẫn cho thấy xu hướng tăng dần theo thời gian. ([H14](#))
2. Đáng chú ý, cả ba thành phố đều ghi nhận sự sụt giảm mạnh số lượng review vào giai đoạn 2020–2021, nhiều khả năng liên quan đến tác động của đại dịch COVID-19. Sau giai đoạn này, số lượng review phục hồi rõ rệt, đặc biệt tại **Paris**, cho thấy sự quay trở lại mạnh mẽ của nhu cầu du lịch và lưu trú ngắn hạn.

⇒ Kết luận: **Paris** luôn dẫn đầu về số lượng review, tiếp theo là **Berlin** và **Brussels**. Giai đoạn 2020–2021 ghi nhận sự sụt giảm mạnh của cả 3 thành phố, nhưng sau đó là quá trình phục hồi rõ rệt, mạnh mẽ.

- **Tổng kết:** **Brussels** thể hiện đặc điểm của một thị trường Airbnb có quy mô vừa phải, mức giá trung bình thấp hơn **Paris** nhưng ổn định hơn **Berlin**. Mặc dù không có lợi thế về quy mô hay mức độ đắt khách như **Paris**, **Brussels** duy trì được sự cân bằng tương đối giữa cung – cầu, mức độ chuyên nghiệp hóa cao và tỷ lệ lấp đầy ổn định. Điều này cho thấy **Brussels** là một thị trường trưởng thành, ít biến động, phù hợp với các nhà đầu tư hoặc đơn vị quản lý hướng đến hiệu suất ổn định hơn là tăng trưởng nóng. ([H15](#))

## H.2 Dánh giá tác động của quy trình QA

- Ngăn chặn sai lệch thống kê quan trọng:

1. Quy tắc QA001\_price\_zero đã phát hiện sự cố bất thường trong snapshot ngày 12/09/2025 tại **Paris**, với 81.853 bản ghi bị lỗi giá (price = 0 hoặc null).
2. Tác động: Việc kiên quyết loại bỏ các bản ghi này dẫn đến việc snapshot **Paris** tháng 9/2025 không còn dữ liệu để phân tích (Total Listing = 0). Thay vào đó, ta coi snapshot mới nhất của thành phố **Paris** là snapshot gần nhất trước snapshot lỗi (6/6/2025). Việc loại bỏ snapshot lỗi là quyết định đánh đổi cần thiết, nếu giữ lại các chỉ số cơ bản sẽ bị kéo xuống thấp một cách sai lệch.

- Tăng độ chính xác về không gian địa lý:

1. Quy tắc QA002\_coords\_out\_of\_bounds đã lọc bỏ các listings nằm ngoài ranh giới hành chính thực tế của thành phố.
2. Tác động: Giúp biểu đồ phân bố hiển thị chính xác mật độ phòng tại các quận trung tâm, loại bỏ các điểm nhiễu (outliers).

#### ▪ **Tối ưu hóa hiệu suất xử lý:**

1. Quy tắc QA003\_duplicate\_ids, QA005\_orphaned\_or\_empty\_reviews đã lọc bỏ các listings có id trùng và các review của các listings không tồn tại.
  2. Tác động: Giúp giảm kích thước bộ dữ liệu, tăng tốc độ tính toán KPI mà không ảnh hưởng đến bức tranh tổng thể.
- 

### *H.3 Hạn chế*

- **Khoảng trống dữ liệu:** Do sự cố tại nguồn dữ liệu đầu vào, toàn bộ dữ liệu của Paris vào tháng 9/2025 bị khuyết thiếu. Điều này gây khó khăn cho việc phân tích chuỗi thời gian liên tục và làm mất đi cái nhìn về giai đoạn chuyển giao giữa mùa hè và mùa thu tại thị trường quan trọng nhất.
  - **Thiếu chỉ số doanh thu thực:** Các phân tích hiện tại về "Giá" và "Doanh thu ước tính" hoàn toàn dựa trên giá niêm yết (Listing Price) và lịch trống/bận. Do không có dữ liệu giao dịch thực tế từ Airbnb, chúng ta không thể biết chính xác giá cuối cùng khách hàng phải trả (sau khi áp mã giảm giá, đàm phán) hay liệu một ngày "bận" trên lịch là do khách đặt hay do chủ nhà tự khóa phòng.
  - **Dữ liệu đánh giá có độ trễ:** Số lượng review phản ánh những khách hàng đã hoàn thành chuyến đi và viết đánh giá, do đó chỉ số này luôn có độ trễ so với nhu cầu đặt phòng thực tế.
- 

### *H.4 Đề xuất cải tiến*

- **Cải thiện quy trình thu thập dữ liệu:** Thiết lập cơ chế cảnh báo sớm: Nếu tỷ lệ dữ liệu lỗi trong một snapshot vượt quá ngưỡng an toàn, hệ thống cần gửi cảnh báo ngay lập tức để các kỹ sư có thể kiểm tra lại nguồn thu thập, tránh tình trạng mất dữ liệu.
- **Xây dựng KPI nâng cao:**
  1. Phát triển chỉ số RevPAR (Revenue Per Available Room - Doanh thu trên mỗi phòng có sẵn) ước tính. Bằng cách kết hợp Giá niêm yết và Tỷ lệ lấp đầy, ta có thể đo lường hiệu quả kinh doanh của từng khu vực tốt hơn là chỉ nhìn vào giá cao hay thấp.
  2. Phân tích Superhost vs. Regular Host: Đánh giá xem danh hiệu "Superhost" có thực sự mang lại tỷ lệ lấp đầy và mức giá cao hơn đáng kể hay không.
- **Tích hợp dữ liệu sự kiện:** Kết hợp dữ liệu Airbnb với lịch sự kiện địa phương (thể vận hội, tuần lễ thời trang, hội nghị thương định...). Điều này sẽ giúp giải thích các đợt tăng giá đột biến (Spikes) một cách thuyết phục hơn và hỗ trợ dự báo nhu cầu (Demand Forecasting) chính xác hơn.

## I. TÀI LIỆU THAM KHẢO & CÔNG CỤ SỬ DỤNG

- **Nguồn dữ liệu và tài liệu tham khảo, khám phá:** Nguồn dữ liệu chính được sử dụng trong dự án lấy từ **Inside Airbnb**, bao gồm các tập dữ liệu Listings, Calendar, Reviews, Neighbourhoods của **Brussels, Berlin** và **Paris**.
  1. Trang tải dữ liệu chính thức: <https://insideairbnb.com/get-the-data/>
  2. Trang tải tài liệu khám phá: <https://insideairbnb.com/explore>
  3. Từ điển dữ liệu: [https://insideairbnb.com/data\\_dictionary](https://insideairbnb.com/data_dictionary)
- **Thư viện và ngôn ngữ lập trình:** Dự án được thực hiện trên ngôn ngữ Python, sử dụng môi trường Jupyter Notebook cùng các thư viện mã nguồn mở.
  1. Xử lý dữ liệu: Numpy, Pandas.
  2. Trực quan hóa: Matplotlib, Seaborn.
  3. Tiện ích khác: Glob / OS, Gzip.