

# OPTIMIZACIÓN PRECIO AIRBNB MADRID

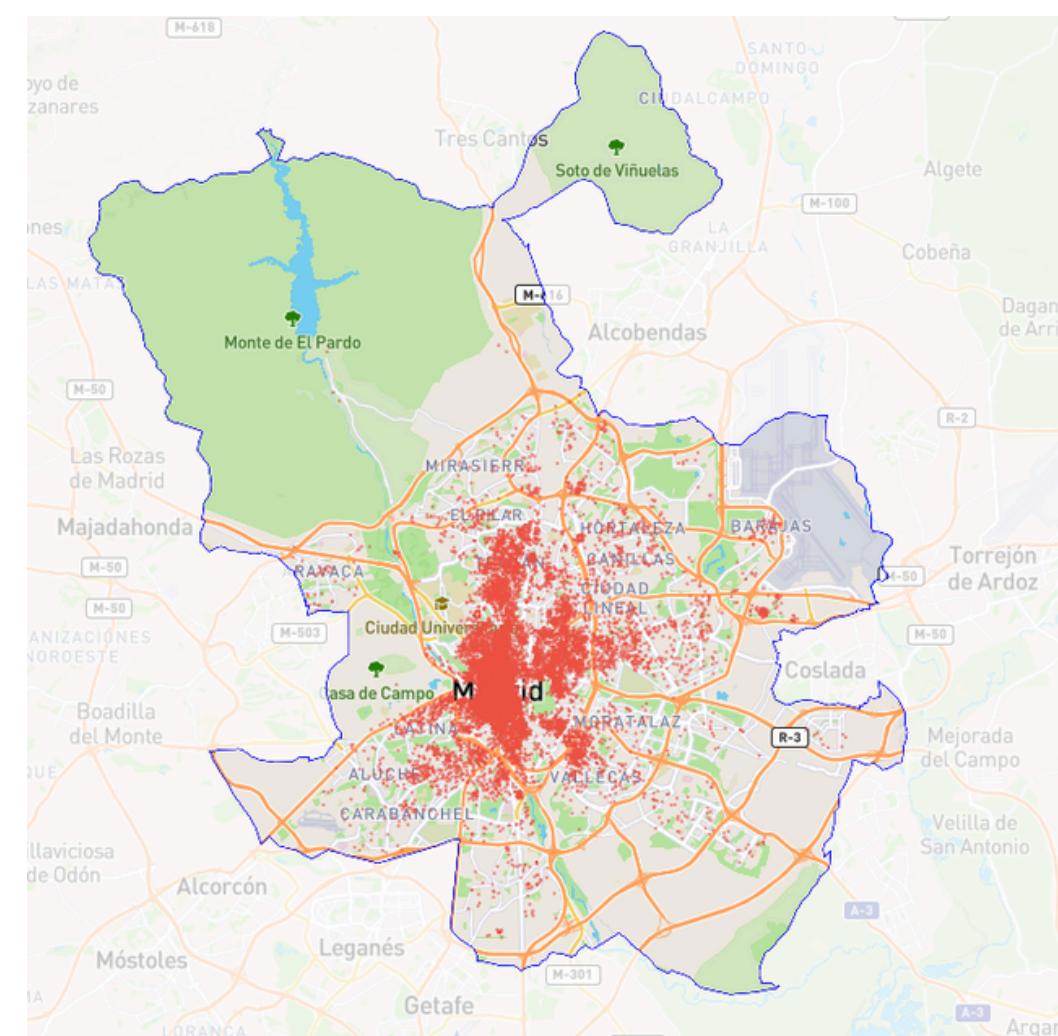
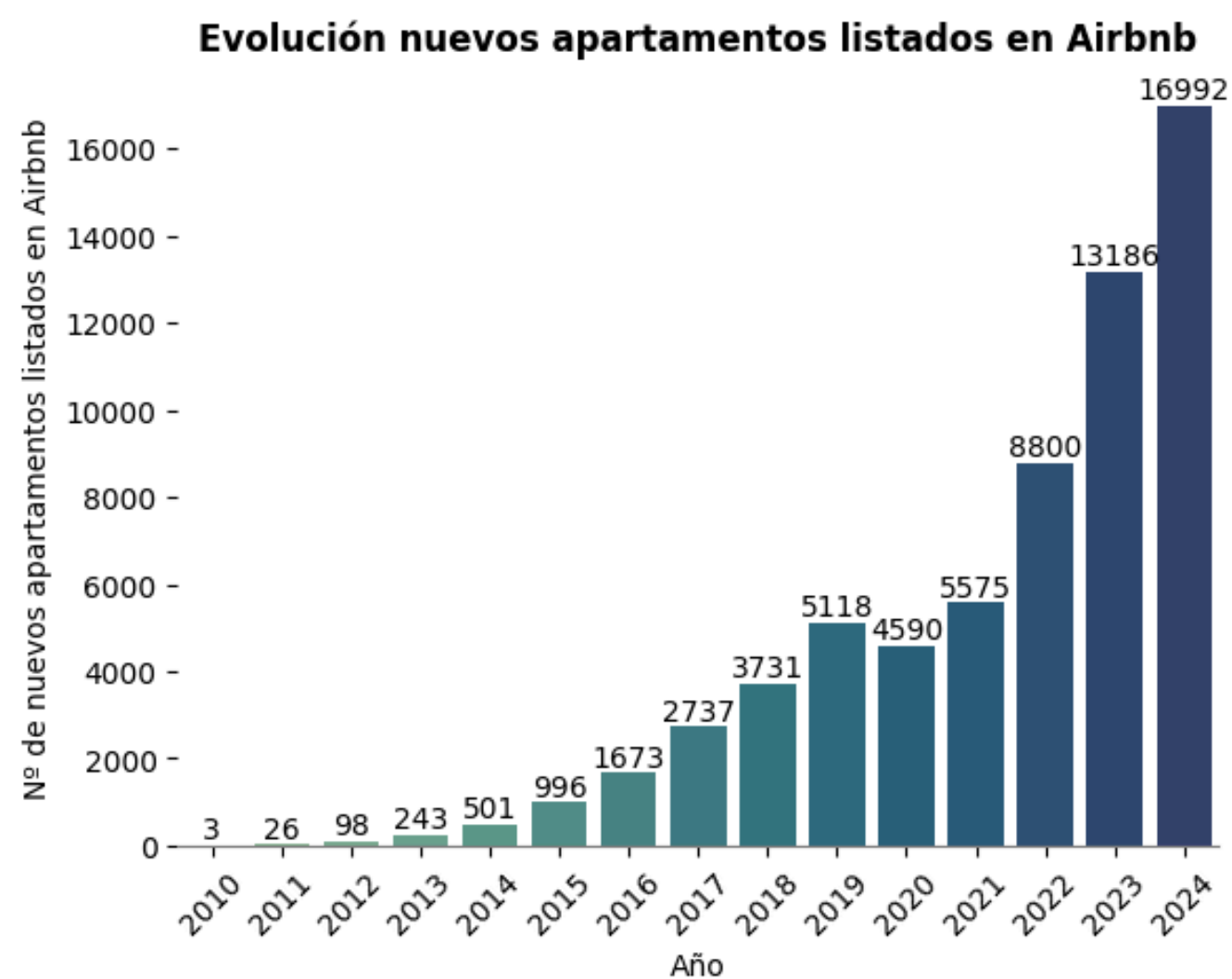


Sergi Escandell Ferrer



# Evolución apartamentos turísticos

El creciente número de apartamentos turísticos en Madrid hace que sea un mercado cada vez más competitivo. Con el aumento de la oferta, es fundamental identificar las características que tienen aquellos apartamentos con mayor ocupación y precio. Conocer que factores son clave para optimizar el precio marcará la diferencia entre destacar en el mercado o quedar rezagado frente a la competencia.



Mapa Actualidad Airbnb Madrid



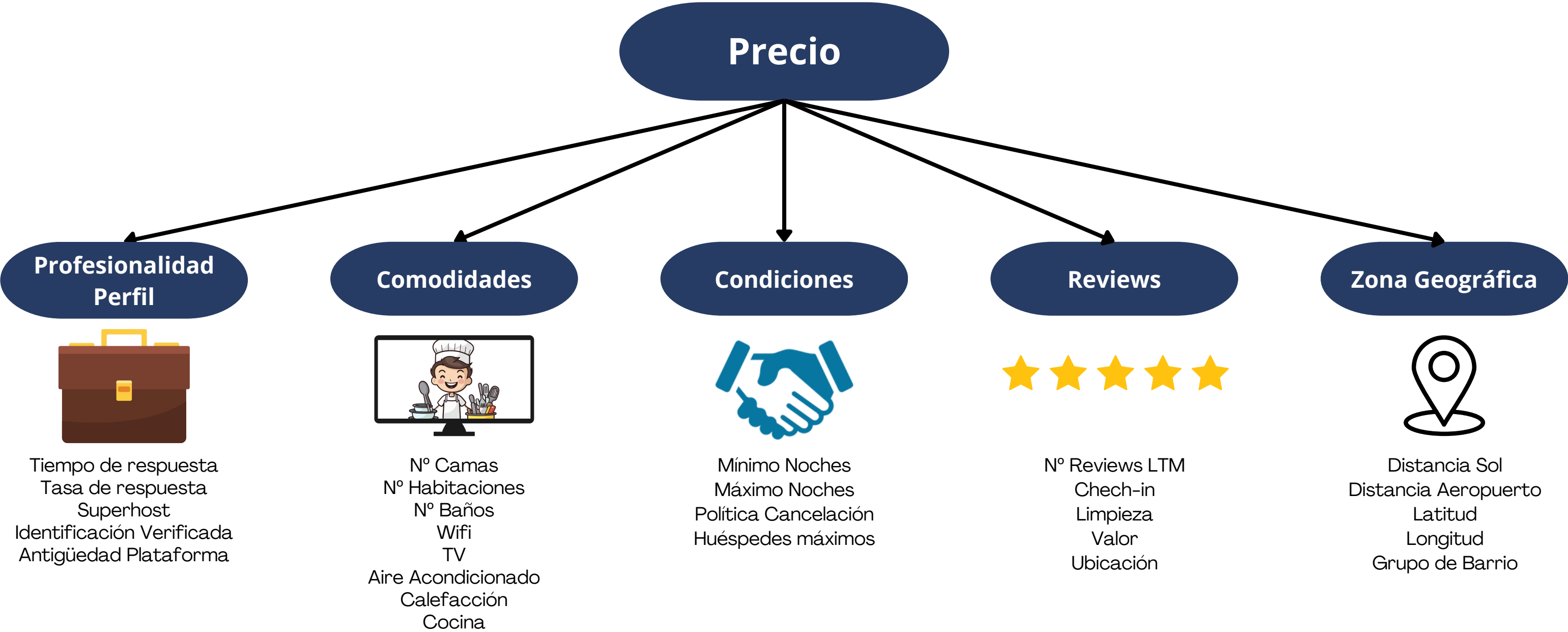
# Análisis Realizado

¿Qué características o variables tienen un mayor impacto en las diferencias de precio por noche en apartamentos que tienen entre 1 y 3 habitaciones y entre 1 y 3 baños en la ciudad de Madrid, con un precio máximo de 200€?



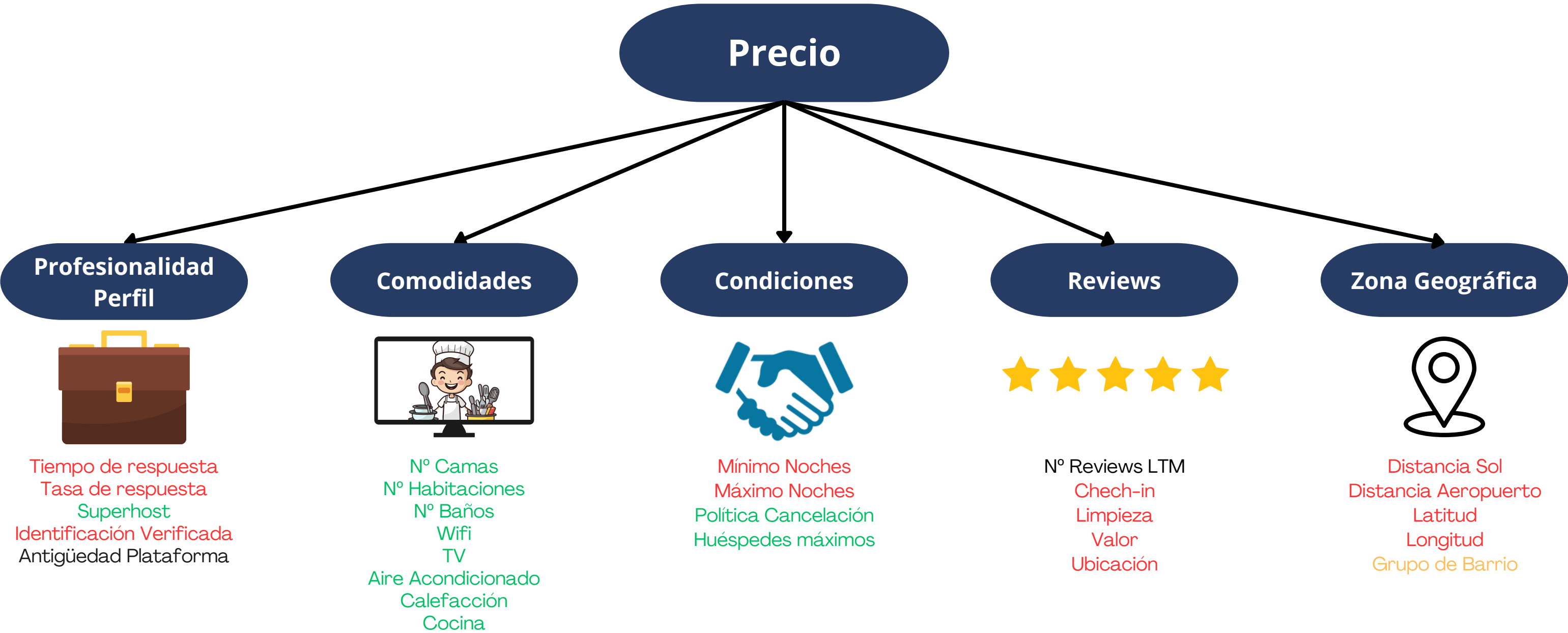
# Análisis Realizado

Se han analizado **27 características** distribuidas en **5 hipótesis** en busca de evidencias estadísticas que discriminen el precio por noche de los apartamentos



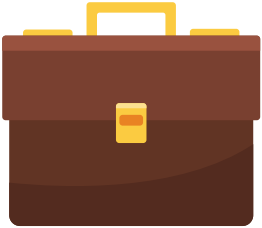
# Análisis Realizado

Podemos observar mediante los colores que variables son **significativas** y **no significativas** para aumentar el precio por noche del Airbnb.

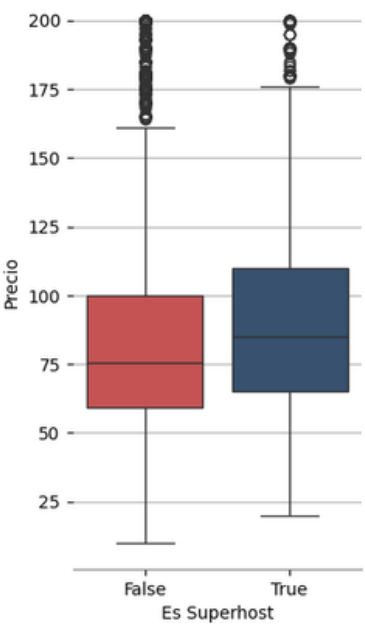
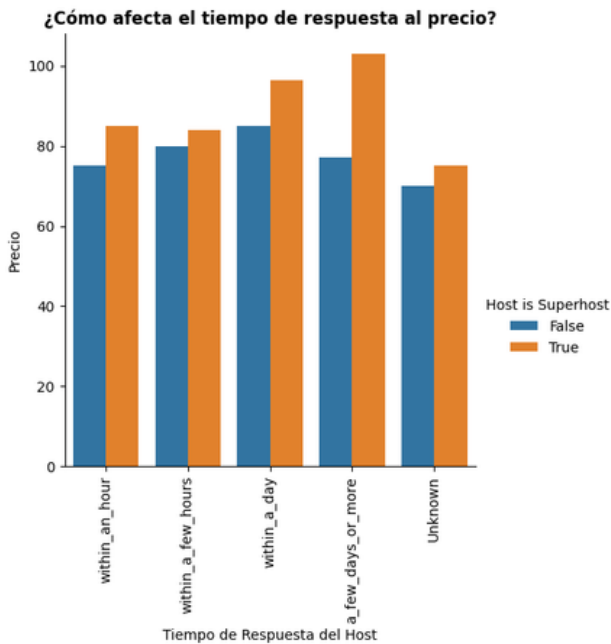


# Análisis Realizado

## Profesionalidad Perfil



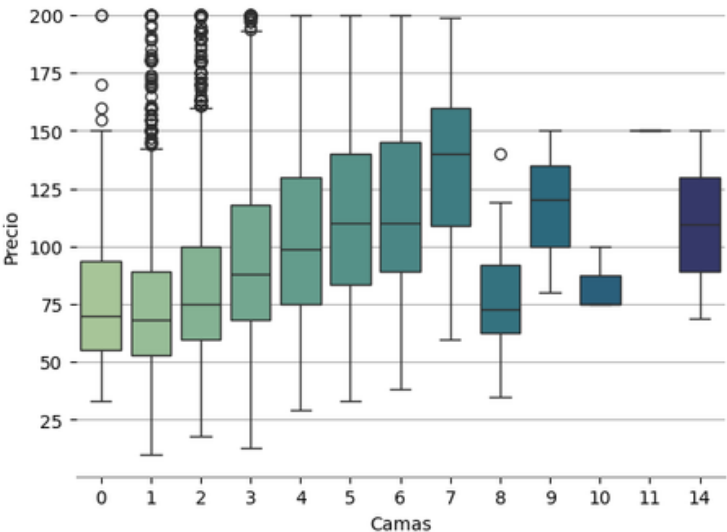
Los apartamentos gestionados por **superhosts** tienen precios más elevados que aquellos que no lo son



## Comodidades

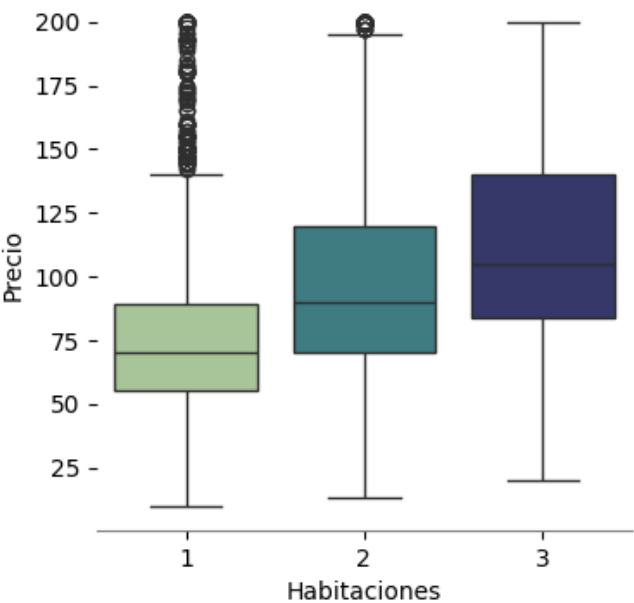


Relación entre el nº de camas y el precio de los apartamentos

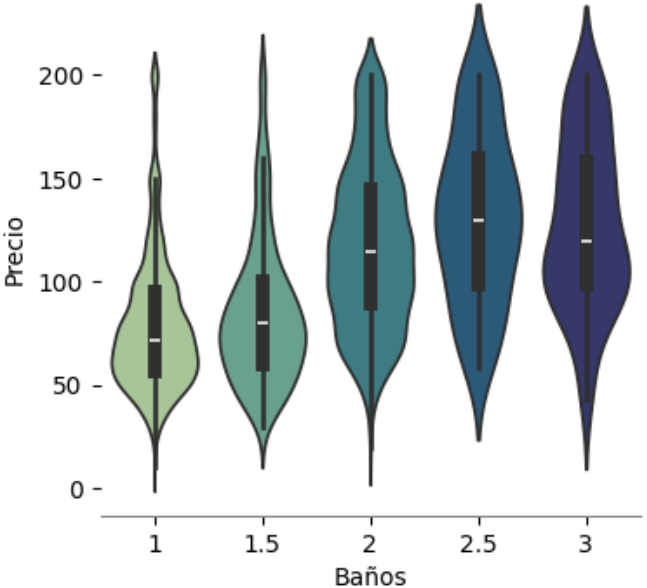


El precio por noche incrementa a medida que aumenta la cantidad de **habitaciones**, **baños** y **camas**. Sin embargo, este efecto deja de ser significativo cuando el número de camas supera las **7**

Relación entre el nº de habitaciones y el precio



Relación entre el nº de baños y el precio

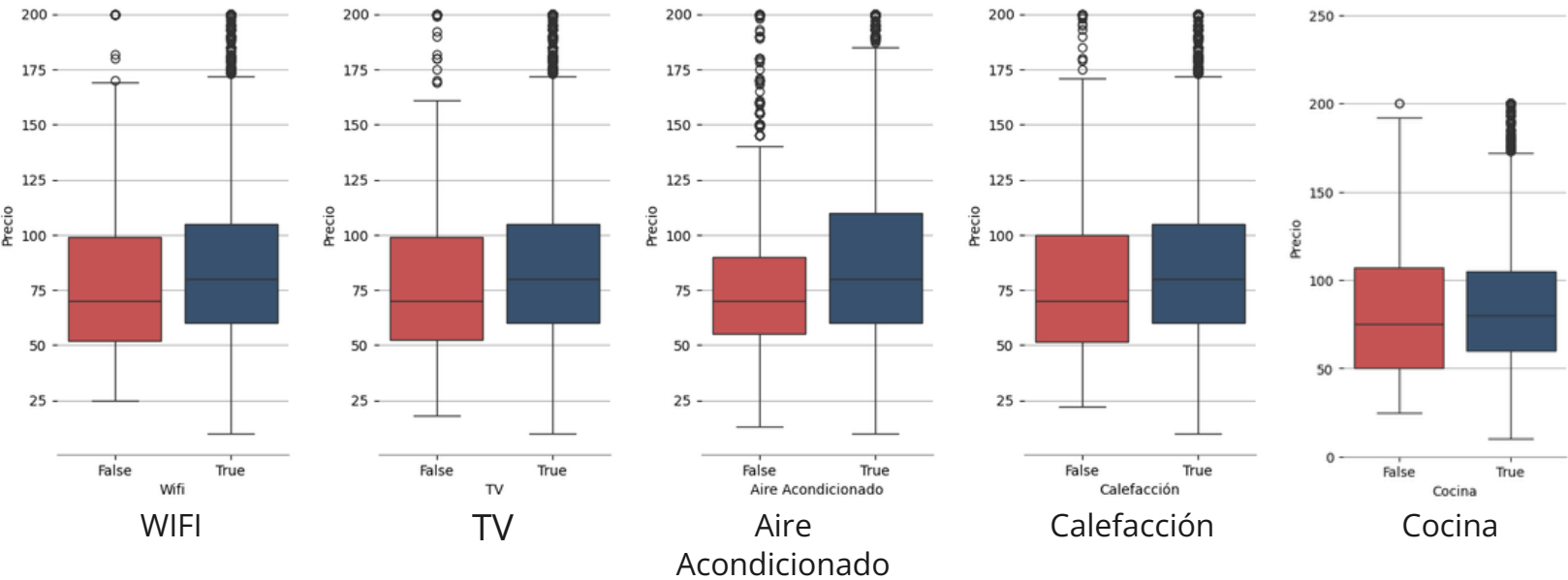


# Análisis Realizado

Comodidades



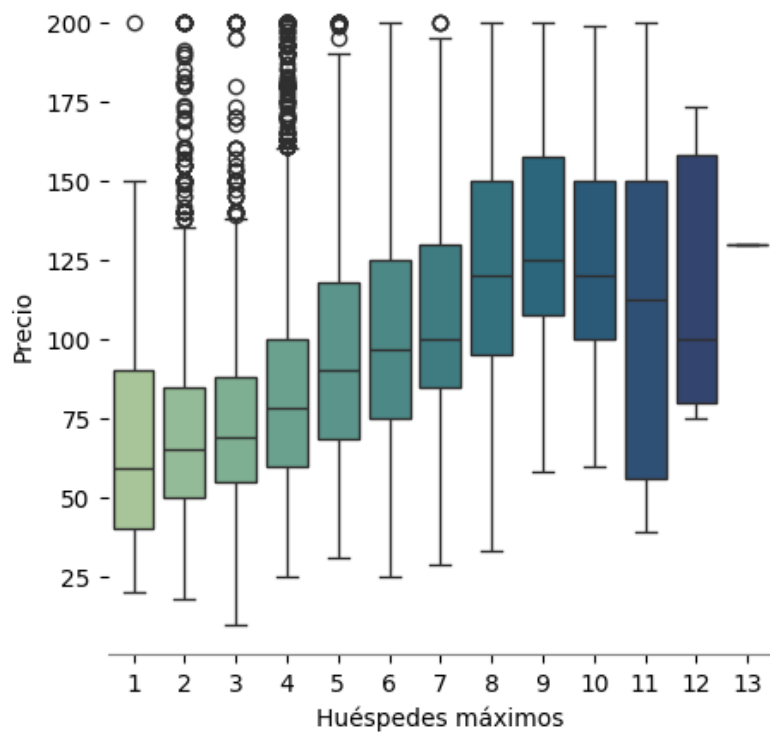
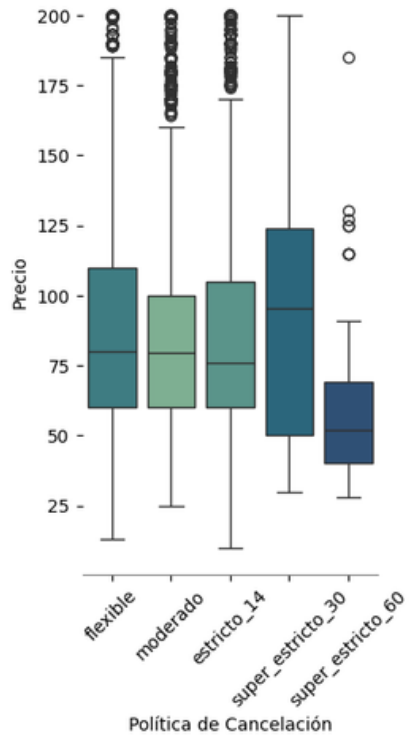
Los apartamentos que **tienen ciertas comodidades** se asocian con precios medianos más elevados. La mayoría en torno a los **10€**, excepto en el caso de la cocina donde el aumento es de 5



Condiciones



Ser muy **estricto** tiene una relación con **precios menores**. Por otro lado, el precio tiende a aumentar con cada **huésped adicional**, hasta un máximo de **9**





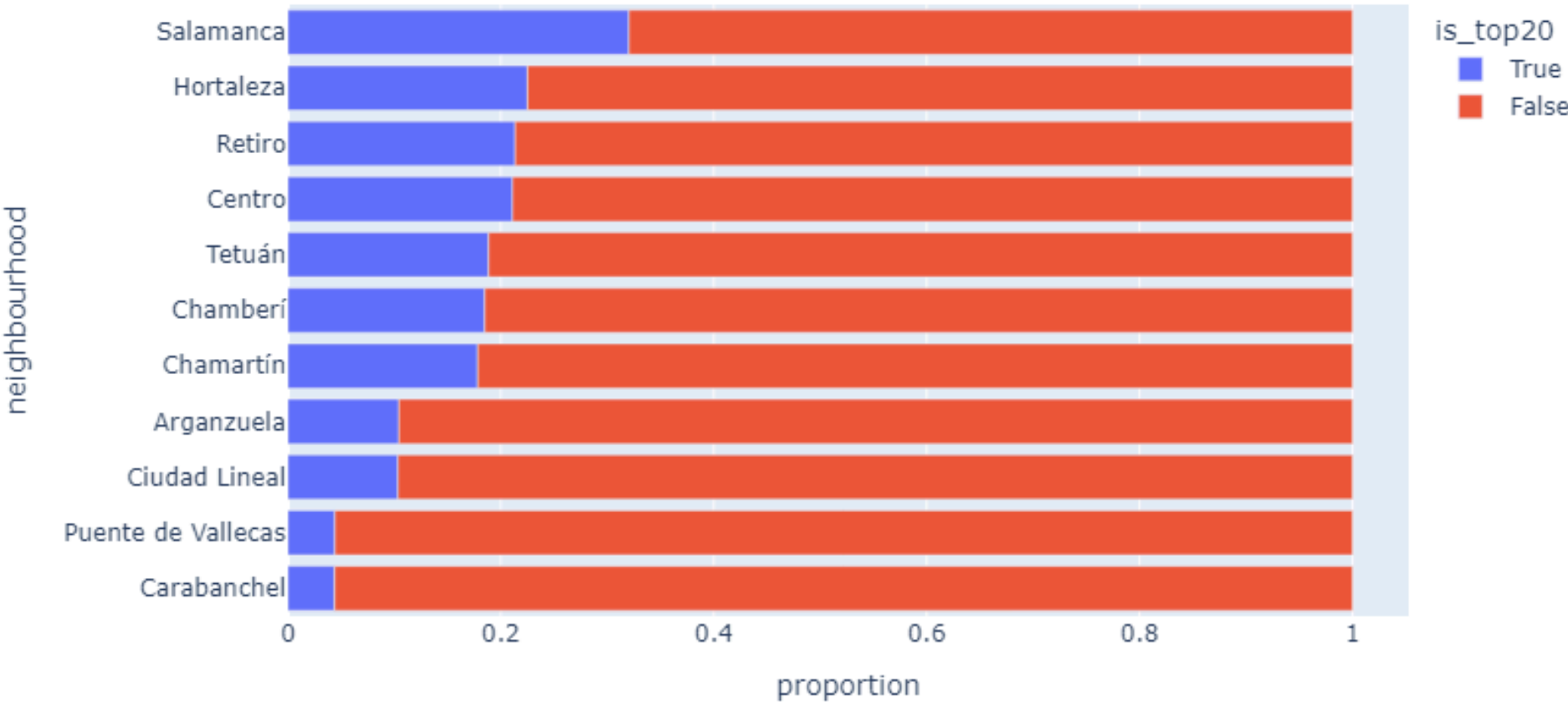
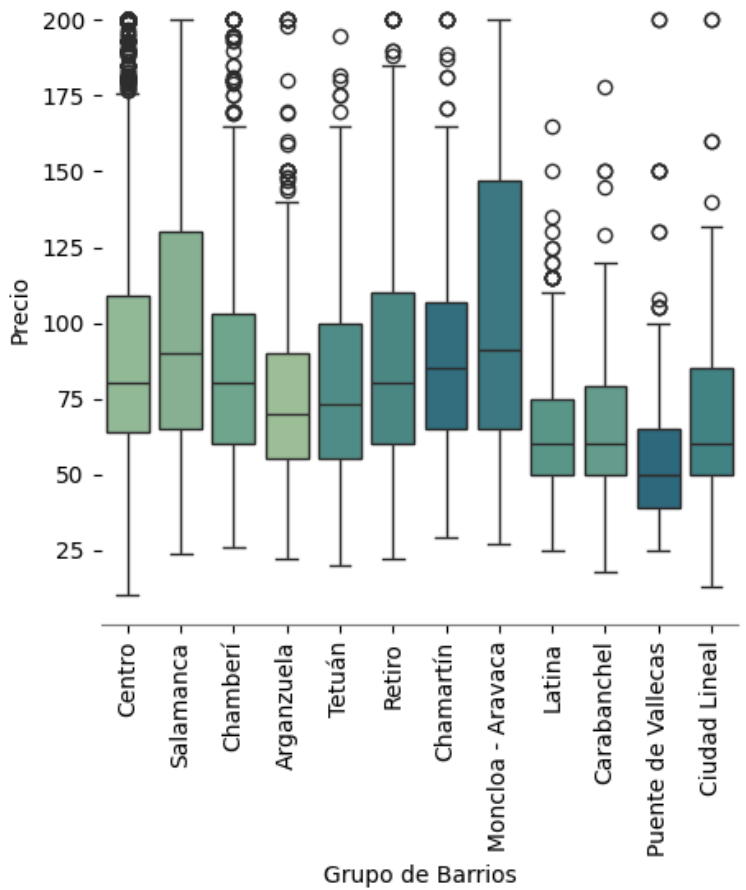
# Análisis Realizado

Zona Geográfica



**Salamanca** y **Mocloa-Aravaca** destacan por tener los precios más elevados entre los grupos de barrios con + 100 apartamentos

El **barrio de Salamanca** es el barrio con + 50 apartamentos publicados con mayor proporción (**32%**) de apartamentos top





# Recomendaciones

Si bien es importante considerar más variables, como el retorno de la inversión adicional y el impacto de cada variable en los diferentes barrios, con la información que dispongo, presento unas recomendaciones:

- 1 El mercado valora más los apartamentos gestionados por superhosts que aquellos que no lo están
- 2 Los turistas están dispuestos a pagar más por alojamientos con un mayor número de camas, aunque este efecto se detiene al alcanzar el límite de 7 camas
- 3 Incluir las comodidades de las que disponemos información aumenta el precio medio (10€), excepto la cocina que aumenta en 5€.
- 4 A medida que aumenta el número de huéspedes permitidos, también se incrementa el precio que se puede solicitar, con un máximo de 9
- 5 El mercado valora negativamente a los hosts muy estrictos.
- 6 Un apartamento en el barrio de Salamanca tiene mayor probabilidad de estar entre los apartamentos más caros.
- 7 Salamanca y Moncloa-Aravaca son los barrios más prometedores, con precios más elevados y mayor oferta.

