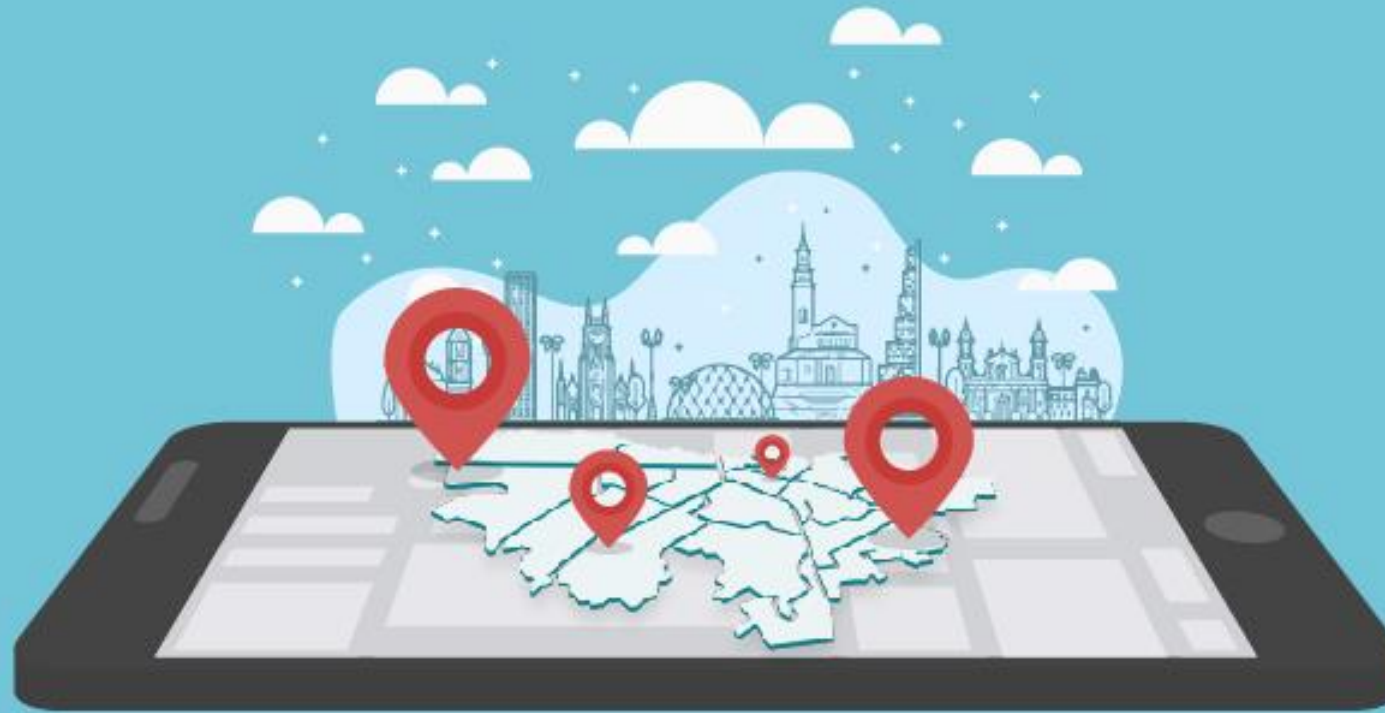


# ESTUDIO OFERTA



BOGOTÁ 2015 - 2019

# OBJETIVO GENERAL

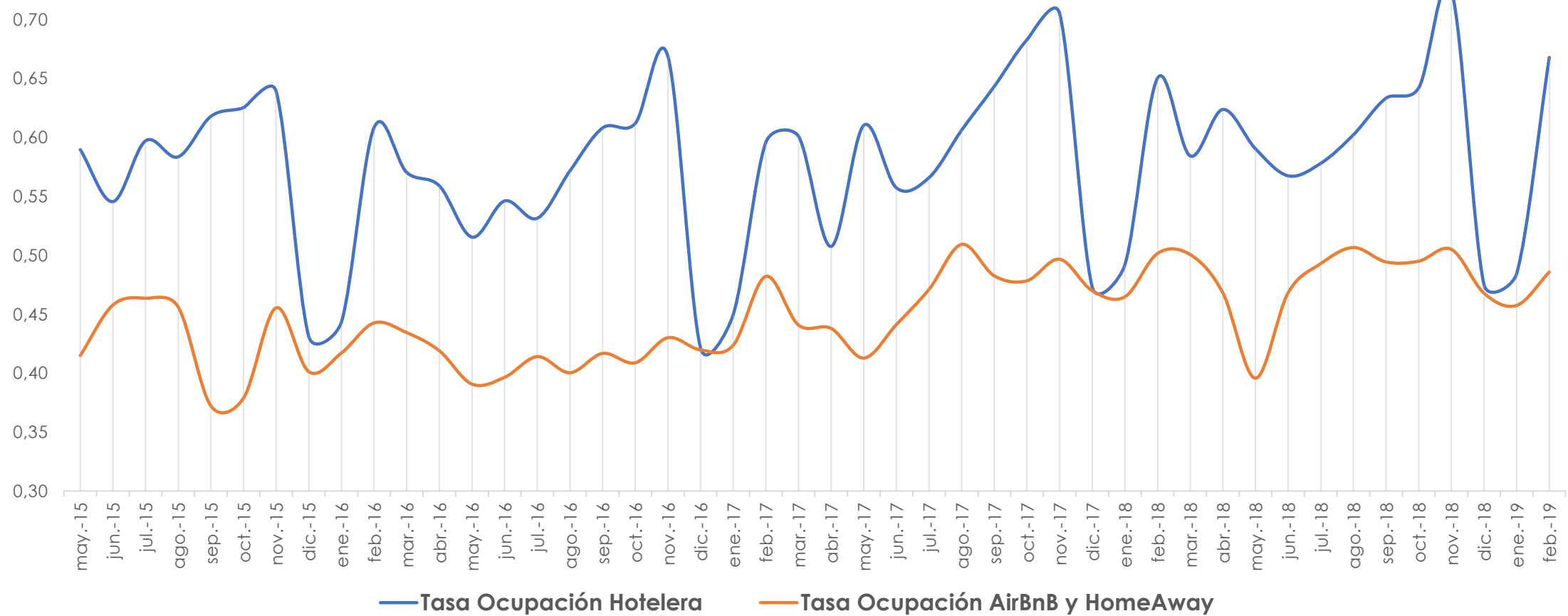
**Caracterizar la oferta de propiedades ubicadas en Bogotá, vinculadas a las plataformas virtuales Airbnb y Homeaway entre 2015 y 2019, identificando las localidades y barrios con mayor desarrollo de esta actividad.**

# Caracterización de la Información Airbnb

<b>Propiedades</b>	En Alquiler Activas e Inactivas (Total Propiedades)	29.513	100%
	En Alquiler Activas Bogotá y Municipios Cercanos	20.689	
	En Alquiler Activas solo en Bogotá, Días Reservados ≠ 0, Ocupación ≠ 0	20.650	70%

Se analizan **20.650** propiedades en alquiler ubicadas en Bogotá, en los cuales el número de días reservados y la tasa de ocupación es diferente a cero; **110.705** registros mensuales en los años evaluados (2015 – 2019)

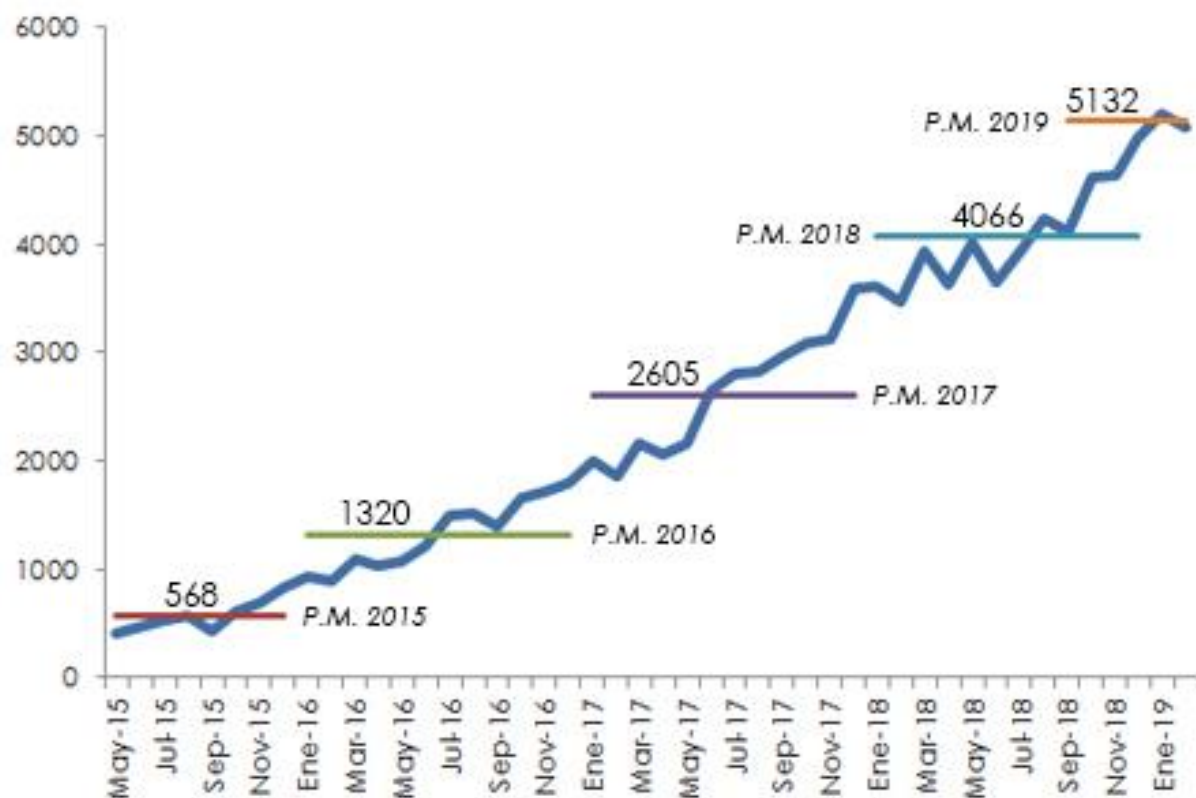
# Tasa de ocupación hotelera en Bogotá y tasa de ocupación AirBnB y HomeAway



Fuente: Observatorio de Turismo – Estudio Oferta Airbnb Bogotá 2015 – 2019 y COTELCO.

# ECIMIENTO DE LA OFERTA AIRBNB 2015 - 2019

# Promedio Mensual y Cantidad Acumulada 2015 – 2019 Airbnb

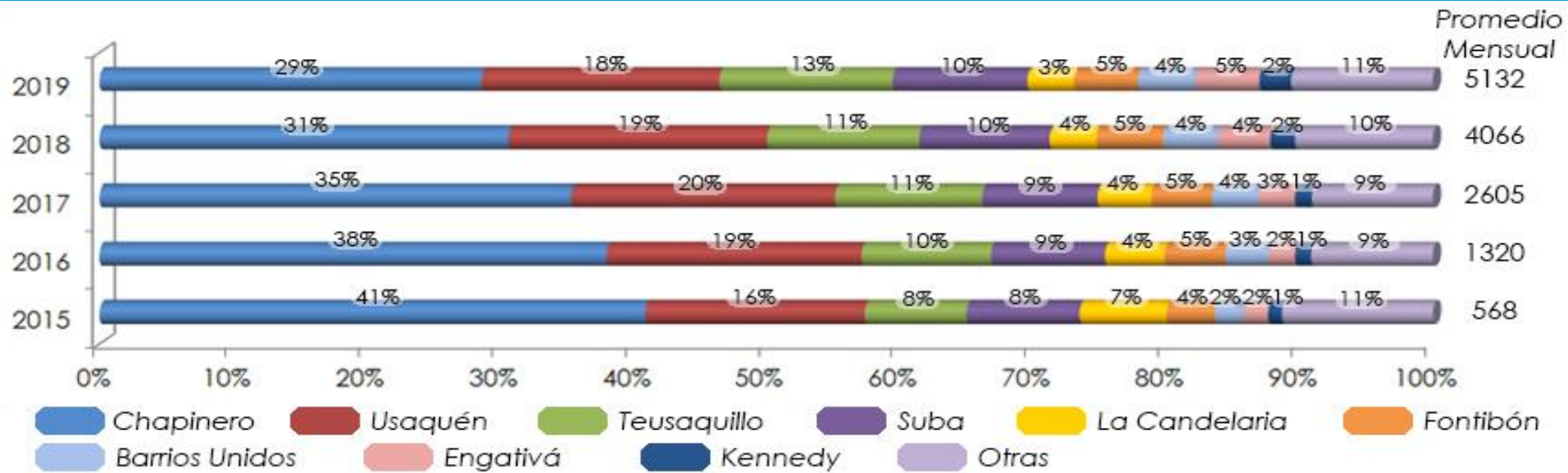


El promedio mensual ilustra la cantidad de propiedades según la variación de la demanda por mes en el año.

El acumulado muestra el número de propiedades vinculadas y alquiladas por lo menos una vez entre 2015 - 2019.

PERIODO	PROMEDIO MENSUAL	ACUMULADO	TASA CRECIMIENTO
<b>2015</b>	568	1.532	
<b>2016</b>	1.320	5.158	132%
<b>2017</b>	2.605	11.078	97%
<b>2018</b>	4.066	19.109	56%
<b>feb-19</b>	5.132	20.650	26%

# Número Promedio Mensual Propiedades



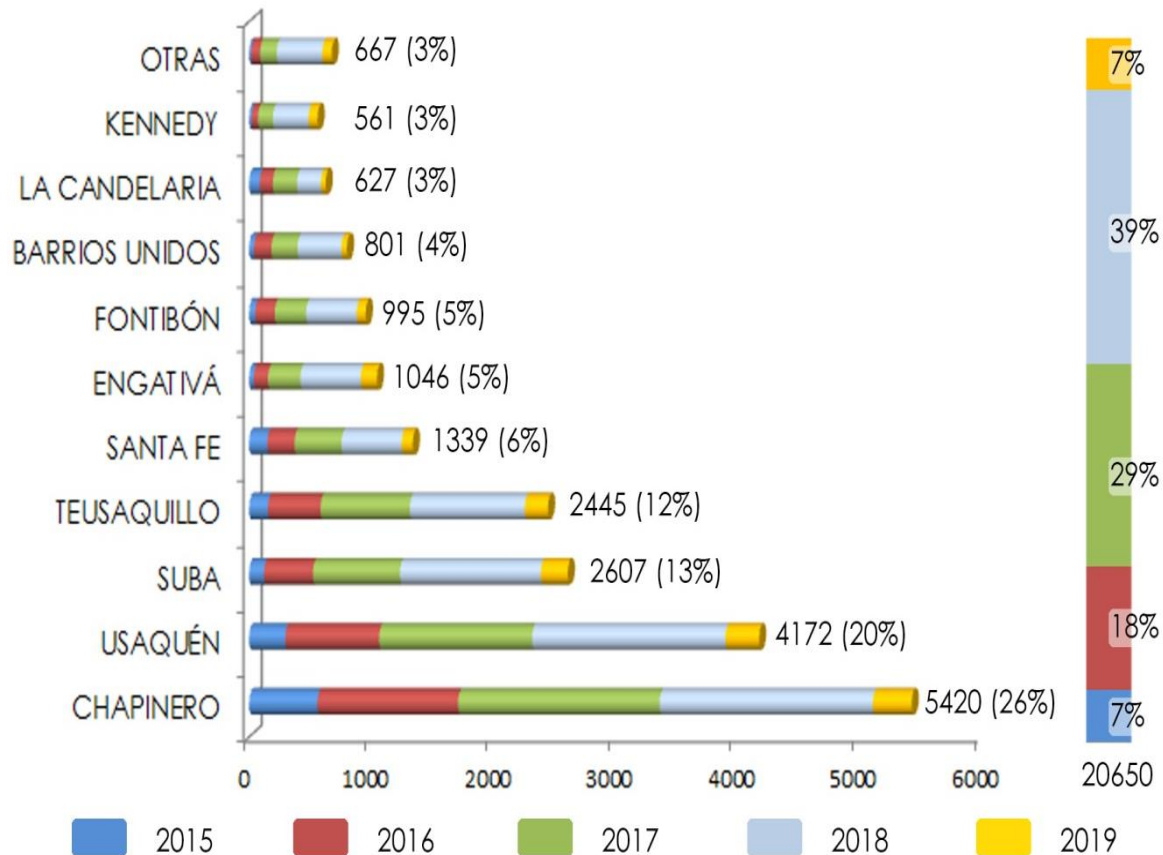
LOCALIDAD	2015	2016	2017	2018	2019
CHAPINERO	233	502	921	1.246	1.471
USAQUÉN	94	253	516	790	915
SUBA	48	113	225	398	518
TEUSAQUILLO	43	128	288	464	668
LA CANDELARIA	37	59	105	144	179
FONTIBÓN	21	60	118	201	247
BARRIOS UNIDOS	12	44	93	168	222
ENGATIVÁ	11	26	70	160	247
KENNEDY	6	16	33	76	122
<b>TOTAL P. M,</b>	<b>568</b>	<b>1.320</b>	<b>2.605</b>	<b>4.066</b>	<b>5.132</b>

Durante el periodo mayo 2015 a febrero de 2019 el número promedio mensual de propiedades es mayor en la localidad de Chapinero.

Todas las localidades presentan un aumento en el número promedio mensual de propiedades entre 2015 y 2019.

# Cantidad Acumulada 2015 -2019 Airbnb

Corresponde a la adición de propiedades nuevas por año las cuales fueron alquiladas por lo menos una vez.



LOCALIDAD\AÑO	2015	2016	2017	2018	2019	ACUMULADO
CHAPINERO	10%	21%	30%	<u>32%</u>	6%	5420
USAQUEN	7%	18%	30%	<u>38%</u>	7%	4172
SUBA	5%	15%	27%	<u>44%</u>	8%	2607
TEUSAQUILLO	6%	18%	30%	<u>38%</u>	8%	2445
SANTA FE	11%	17%	29%	<u>37%</u>	7%	1339
ENGATIVA	4%	11%	25%	<u>47%</u>	13%	1046
FONTIBON	5%	17%	27%	<u>43%</u>	8%	955
BARRIOS UNIDOS	5%	18%	27%	<u>45%</u>	6%	801
CANDELARIA	14%	17%	<u>32%</u>	31%	6%	627
KENNEDY	4%	9%	22%	<u>52%</u>	13%	561
OTRAS	2%	11%	20%	<u>55%</u>	12%	677

Los mayores porcentajes subrayados en la tabla, destacándose el 2018 como el año con mayor crecimiento en (9 de 10) localidades, por otra parte La Candelaria presentó un mayor crecimiento en 2017, vinculándose el 32% del total del propiedades de esta.



# Evolución Histórica de Propiedades en Alquiler Airbnb

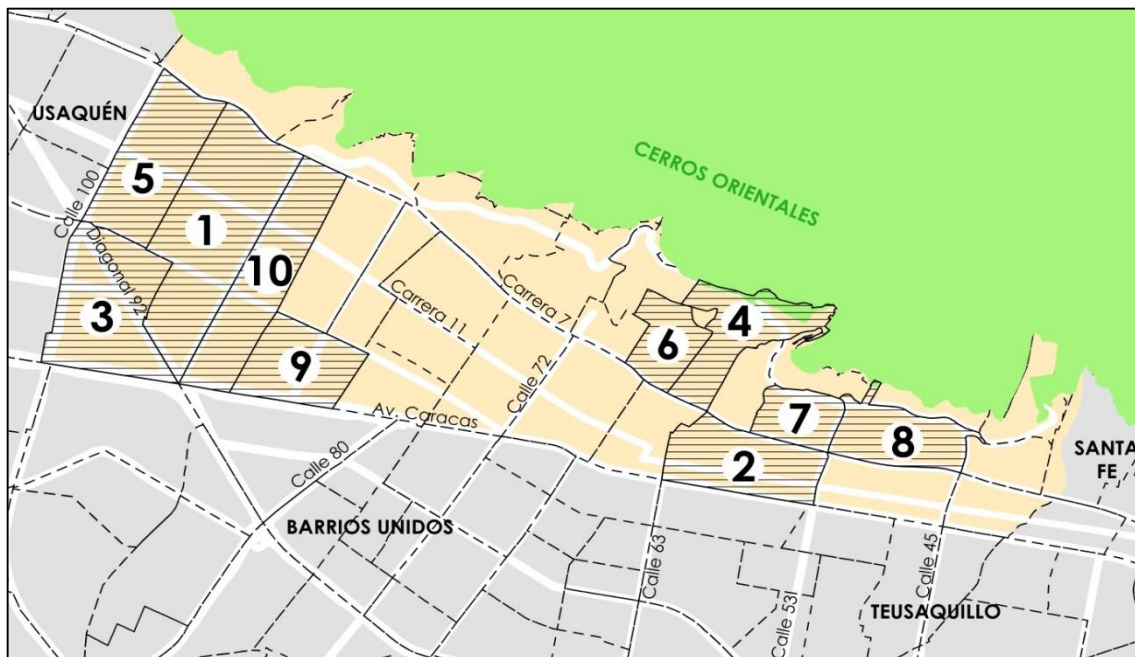


Las localidades La Candelaria, Santa Fe y Chapinero presentan mayor densidad de propiedades en alquiler por unidad de área, actuando como focos de desarrollo para el alquiler durante el periodo 2015 - 2019.

# DISTRIBUCIÓN PRINCIPALES BARRIOS EN CANTIDAD

# Principales Barrios – Según Cantidad Acumulada

## CHAPINERO



ID	BARRIO	CANT	%
1	CHICO NORTE	592	11
2	CHAPINERO CENTRAL	469	9
3	CHICO NORTE III SECTOR	331	6
4	MARIA CRISTINA	287	5
5	CHICO NORTE II SECTOR	282	5
6	GRANADA	275	5
7	BOSQUE CALDERON	271	5
8	PARDO RUBIO	270	5
9	ANTIGUO COUNTRY	268	5
10	EL CHICO	257	5
LOCALIDAD CHAPINERO		5420	100%

### Atractivos Turísticos Dentro o Cerca:

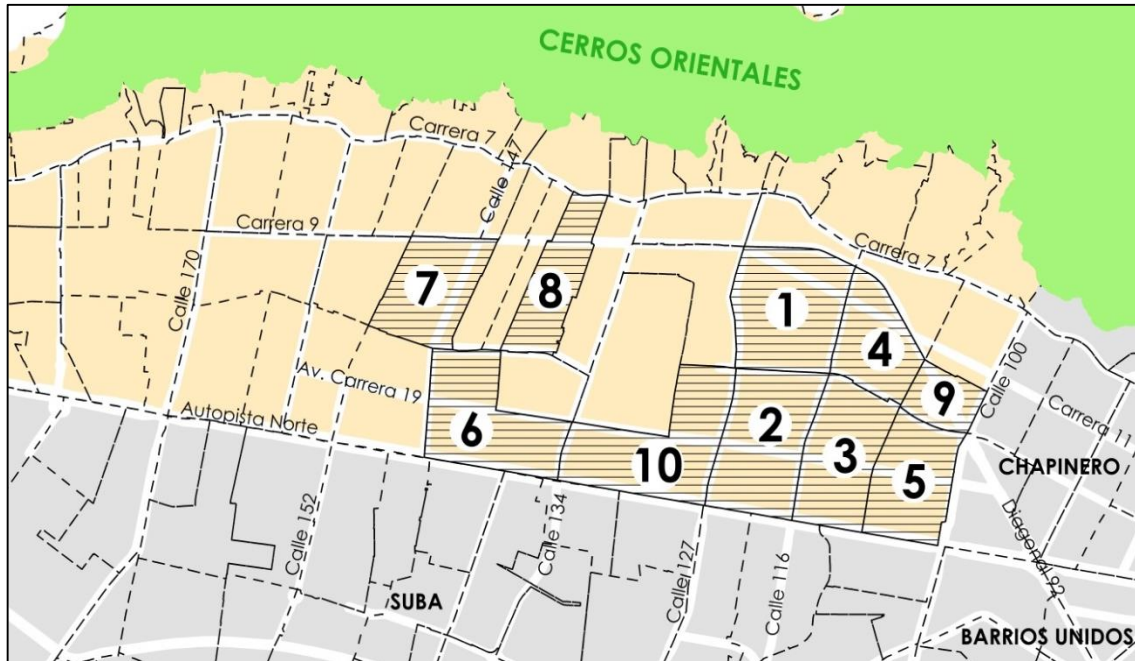
- ✓ Parque de la 93
- ✓ Museo El Chicó
- ✓ Parque El Chicó
- ✓ Parque El Virrey
- ✓ Zona G, Zona T
- ✓ Basílica de Lourdes
- ✓ C.C. Atlantis Plaza
- ✓ C.C. Andino

### Vías principales (Movilidad):

Avenida Caracas, Carrera 7, Carrera 11, Diagonal 92, Calle 92, Calle 94, Calle 53, Calle 63.

# Principales Barrios – Según Cantidad Acumulada

## USAQUÉN



ID	BARRIO	CANT	%
1	SANTA BARBARA CENTRAL	362	9
2	SANTA BARBARA OCCIDENTAL	317	8
3	SAN PATRICIO	291	7
4	MOLINOS NORTE	244	6
5	SANTA BIBIANA	242	6
6	LOS CEDROS	221	5
7	CAOBOS SALAZAR	205	5
8	CEDRITOS	205	5
9	RINCON DEL CHICO	150	4
10	LA CALLEJA	149	4
<b>LOCALIDAD USAQUÉN</b>		<b>4172</b>	<b>100%</b>

### Atractivos Turísticos Dentro o Cerca:

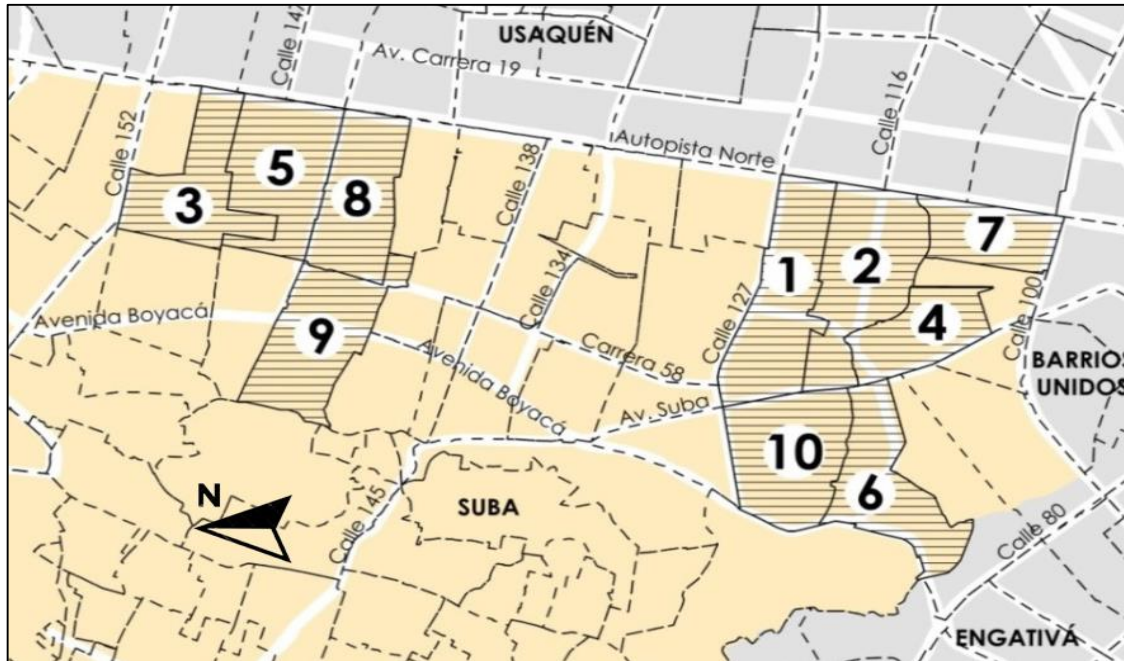
- ✓ C.C. Unicentro Bogotá
- ✓ Estación del Ferrocarril
- ✓ Iglesia Santa Bárbara de Usaquén
- ✓ C.C. Hacienda Santa Bárbara
- ✓ Parque de Usaquén
- ✓ Zona Gastronómica

### Vías principales (Movilidad):

Autopista Norte, Av. Carrera 19, Calle 100, Calle 116, Calle 127, Carrera 9, Av. Carrera 15.

# Principales Barrios – Según Cantidad Acumulada

## SUBA



### Atractivos Turísticos Dentro o Cerca

- ✓ Humedal Córdoba
- ✓ C.C. Bulevar Niza
- ✓ C.C. Iserra 100

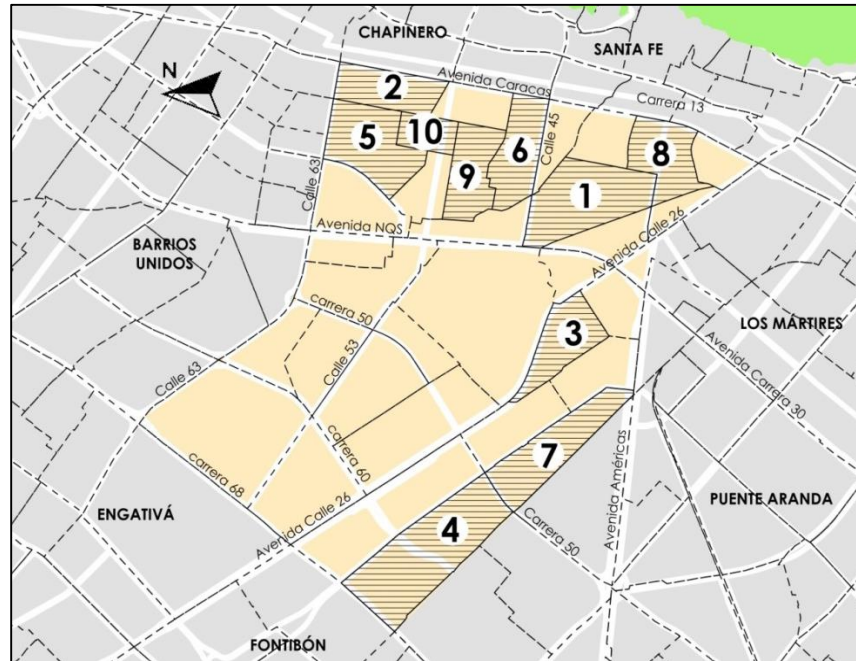
ID	BARRIO	CANTIDAD	PARTICIPACIÓN %
1	BATAN	175	7%
2	MONACO	160	6%
3	BRITALIA	97	4%
4	PUENTE LARGO	97	4%
5	CANTAGALLO	95	4%
6	POTOSI	92	4%
7	ESTORIL	91	3%
8	MAZUREN	85	3%
9	EL PLAN	80	3%
10	NIZA SUR	73	3%
LOCALIDAD SUBA		2607	100%

### Vías principales (Movilidad):

calle 127, avenida suba, avenida Boyacá, la calle 100 y la Autopista Norte, Calle 170, Calle 152, Carrera 76 y Carrera 58.

# Principales Barrios – Según Cantidad Acumulada

## TEUSAQUILLO



ID	BARRIO	CANT	PARTICIPACIÓN %
1	LA SOLEDAD	215	9%
2	CHAPINERO OCCIDENTAL	146	6%
3	EL RECUERDO	141	6%
4	CIUDAD SALITRE SUR-ORIENTAL	132	5%
5	SAN LUIS	126	5%
6	PALERMO	120	5%
7	ORTEZAL	110	4%
8	TEUSAQUILLO	109	4%
9	ALFONSO LOPEZ	93	4%
10	BANCO CENTRAL	92	4%
<b>LOCALIDAD TEUSAQUILLO</b>		<b>2445</b>	<b>100%</b>

### Atractivos Turísticos Dentro o Cerca:

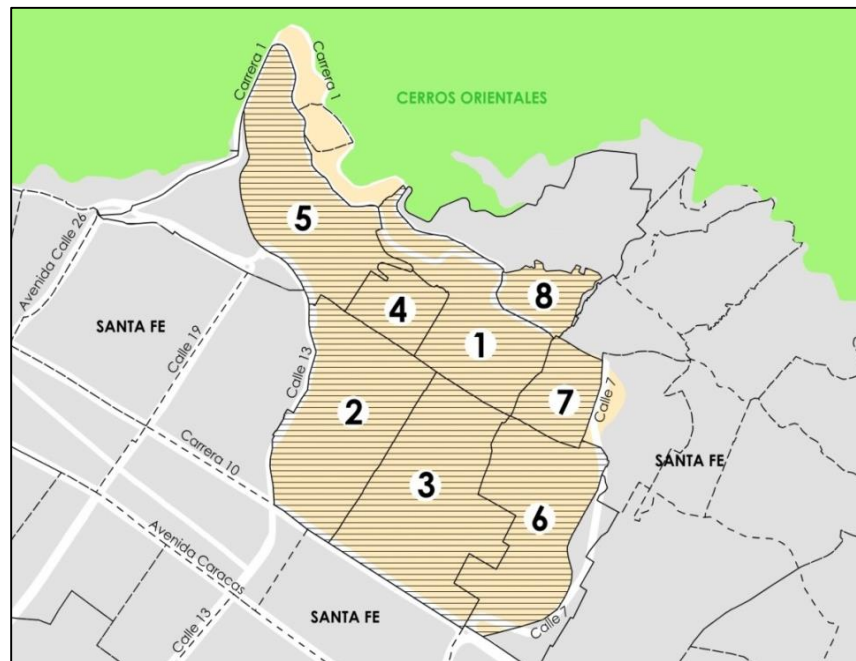
- ✓ Park Way de La Soledad
- ✓ Estadio El Campín
- ✓ Museo Nacional de Geografía y Cartografía
- ✓ Corferias
- ✓ Auditorio León de Greiff
- ✓ Edificios U. Nacional

### Vías principales (Movilidad):

Avenida caracas, avenida carrera 30, avenida calle 26, calle 63, calle 45 y carrera 68 entre otras

# Principales Barrios – Según Cantidad Acumulada

## LA CANDELARIA



ID	BARRIO	CANTIDAD	PARTICIPACIÓN %
1	EGIPTO	183	29%
2	LA CATEDRAL	131	21%
3	CENTRO ADMINISTRATIVO	93	15%
4	LA CONCORDIA	82	13%
5	LAS AGUAS	80	13%
6	SANTA BARBARA	38	6%
7	BELÉN	12	2%
8	SAN FRANCISCO RURAL	4	1%
<b>LOCALIDAD LA CANDELARIA</b>		<b>627</b>	<b>100%</b>

### Atractivos Turísticos Dentro o Cerca

En esta área se encuentran atractivos importantes de la ciudad como los son: plazas, edificios gubernamentales y gran número de museos entre otros atractivos turísticos.

### Vías principales (Movilidad):

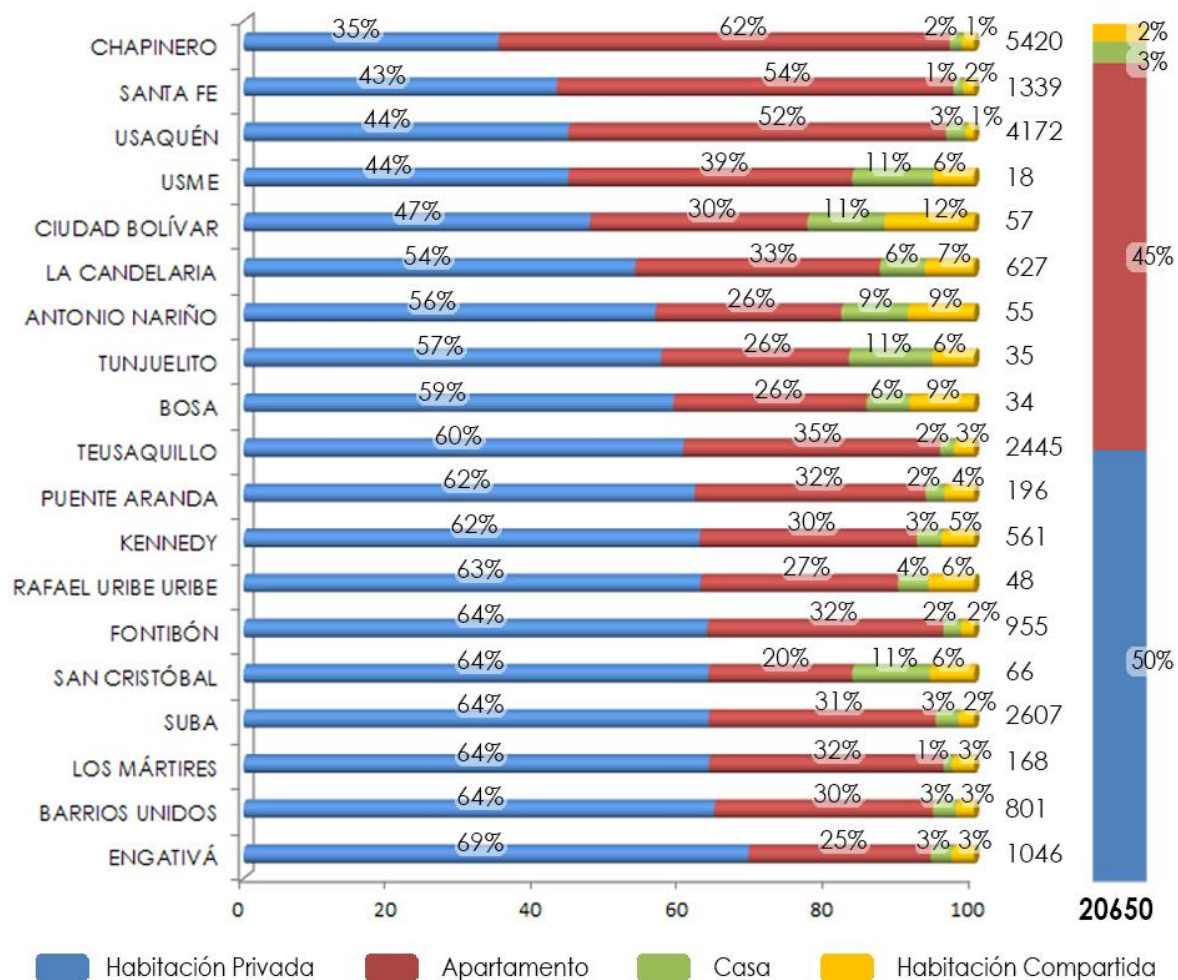
La localidad cuenta con vías como: la carrera 10, calle 13 (avenida Giménez), calle 7 y avenida circunvalar.

# DESCRIPCIÓN DE VARIABLES



# Descripción de Variables

## Tipo de Alquiler



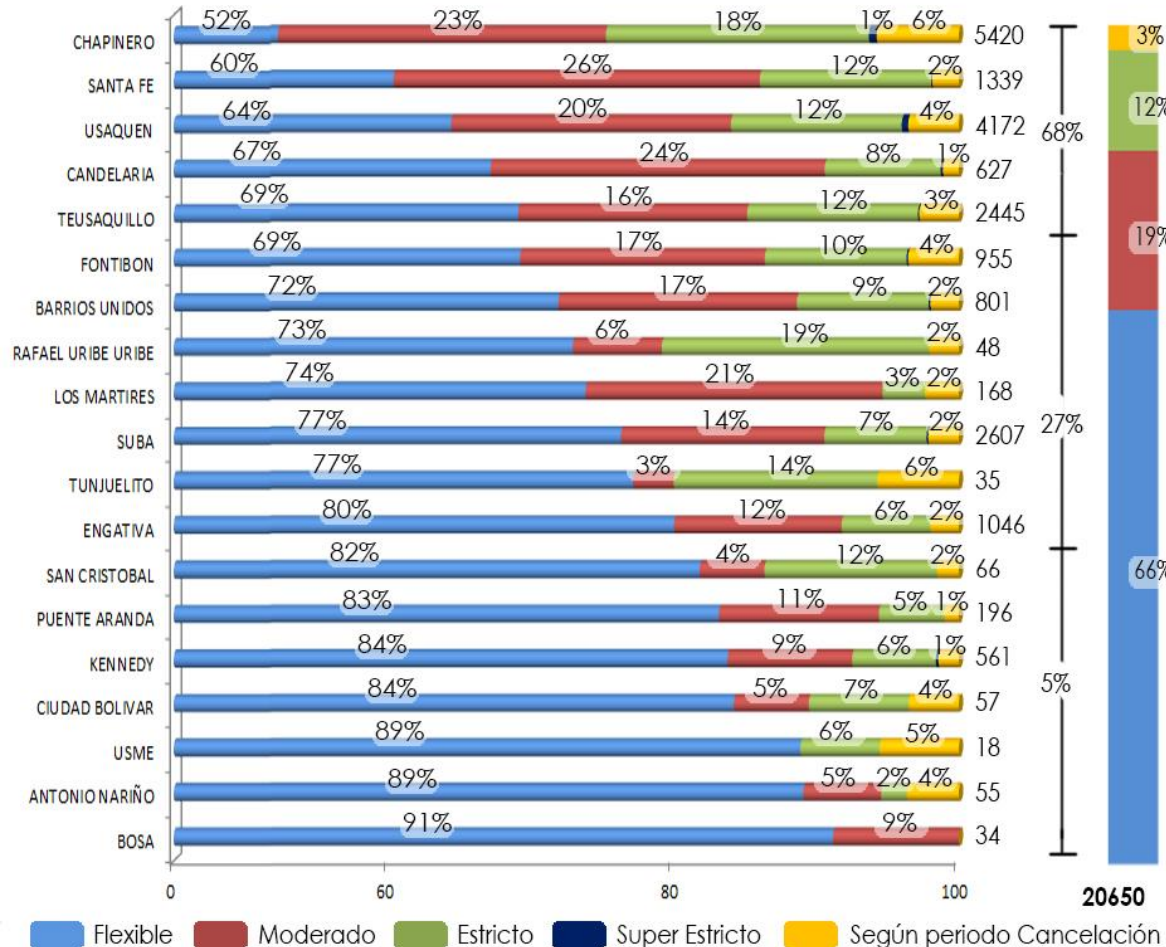
- Habitación privada 50%.
- Apartamento 45%.
- Casa 3%.
- Habitación compartida 2%.

En el oriente de la ciudad, hay mayor número de propiedades tipo apartamento, esto en las localidades: Chapinero (62%), Santa Fe (54%) y Usaquén (52%).

Se alquilan más las habitaciones privadas en: Engativá (69%), Barrios Unidos (64%), Los Mártires (64%), Suba (64%), San Cristóbal (64%) entre otros.

# Descripción de Variables

## Políticas de Cancelación



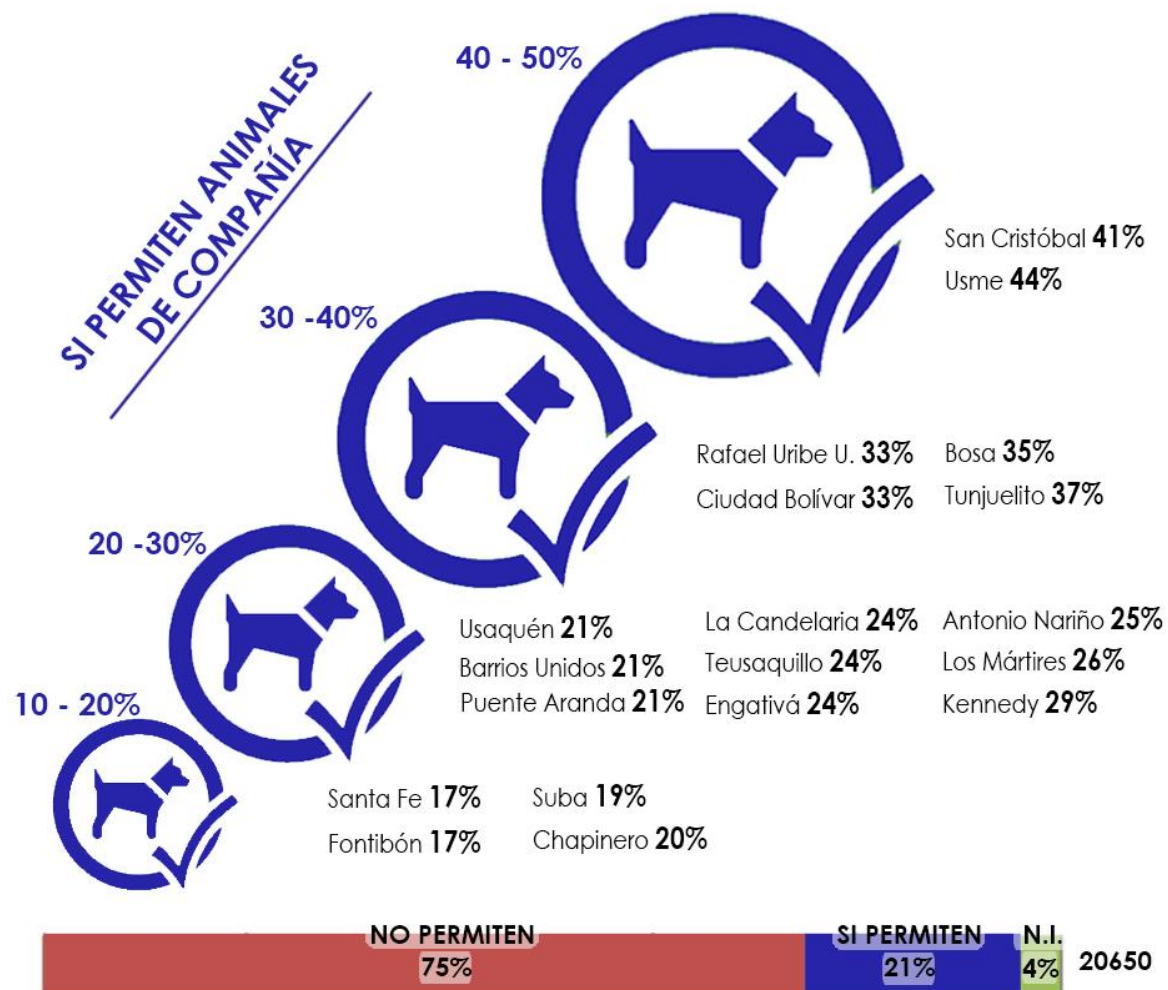
- Flexible 66%. (24 Horas Antes)
- Moderado 19%. (5 Días Antes)
- Estricto 12%. (14 Días Antes)
- Según periodo de cancelación 3%.

Se observa una posible relación entre la demanda existente por localidad frente a la rigurosidad en las políticas de cancelación del alquiler.

Ejemplo: Chapinero, Santa Fe, Usaquén, La Candelaria y Teusaquillo, en las cuales se han ubicado el 68% de las propiedades de la ciudad entre 2015 y 2019, se encuentran porcentajes de políticas de cancelación moderadas y estrictas mayores en comparación con las demás localidades en la ciudad.

# Descripción de Variables

## Acceso de Animales de Compañía



- No permiten acceso 75%.
- Si permiten acceso 21%.
- No informa 4%.

Se observa mayor aceptación de animales de compañía en las localidades: Usme (44%) y San Cristóbal (41%).

Las localidades con menor porcentaje de aceptación de animales de compañía son: Chapinero, Suba, Fontibón y Santa Fe, en donde los porcentajes de aceptación de mascotas se encuentran entre (10 – 20%).

# Descripción de Variables

## Nivel de Satisfacción por Limpieza, Localización y Valor (Costo)



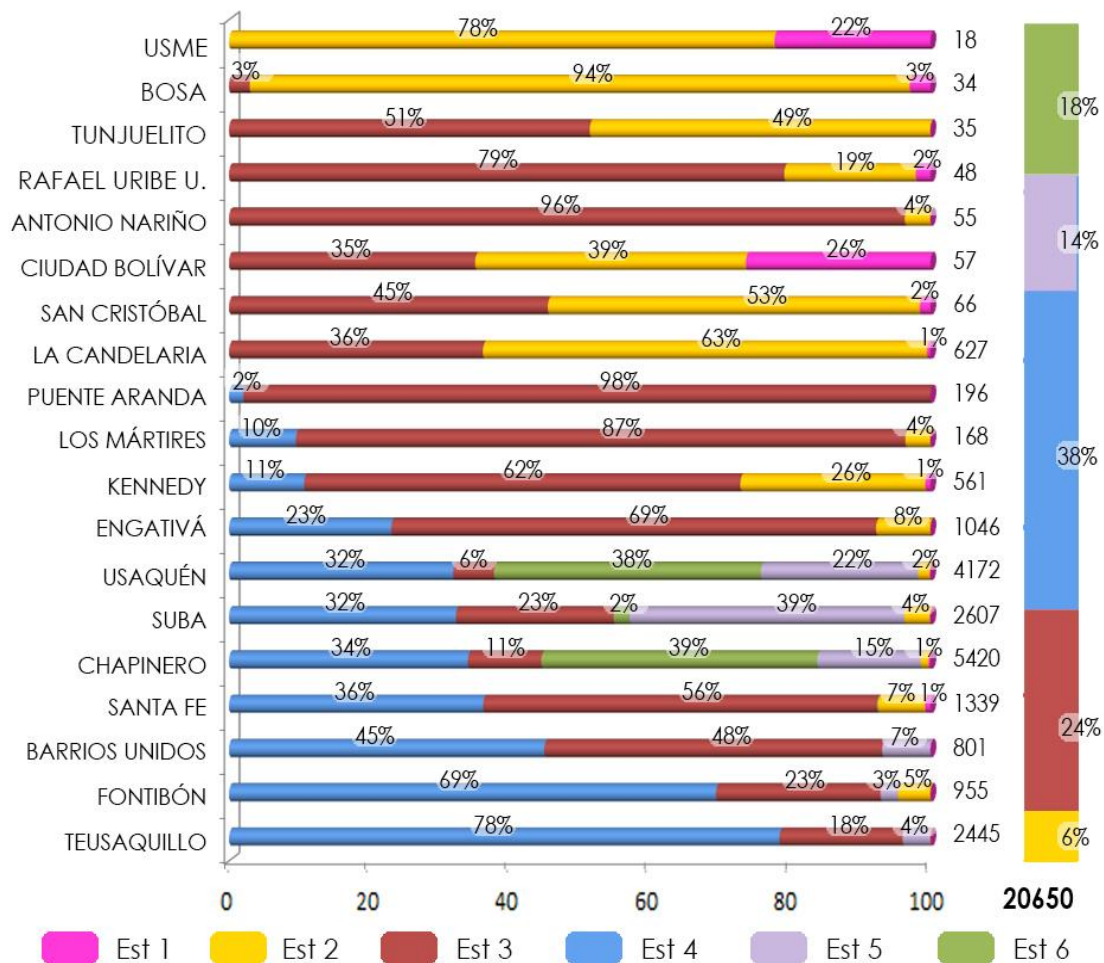
La calificación de las propiedades se presenta en 5 rangos, esto asociando la puntuación con un grado de satisfacción.

Calificaciones por Localidad:

- Muy Satisfecho: Usaquén, Chapinero, Fontibón, Santa Fe, Candelaria, Teusaquillo, Suba, Barrios Unidos, Engativá, Los Mártires y Kennedy.
- Satisfecho: Puente Aranda y Antonio Nariño.
- Neutral: Rafael Uribe Uribe, Tunjuelito, Ciudad Bolívar y San Cristóbal.
- Poco Satisfecho: Bosa.
- Nada Satisfecho: Usme.

# Descripción de Variables

## Estratos Socioeconómicos



Estrato 4 (38%)  
 Estrato 3 (24%)  
 Estrato 6 (18%)  
 Estrato 5 (14%)  
 Estratos 1 y 2 (6%)

Se identifica un mayor porcentaje de propiedades en estratos 1 y 2 en: Usme, Bosa, Tunjuelito, Ciudad Bolívar y San Cristóbal.

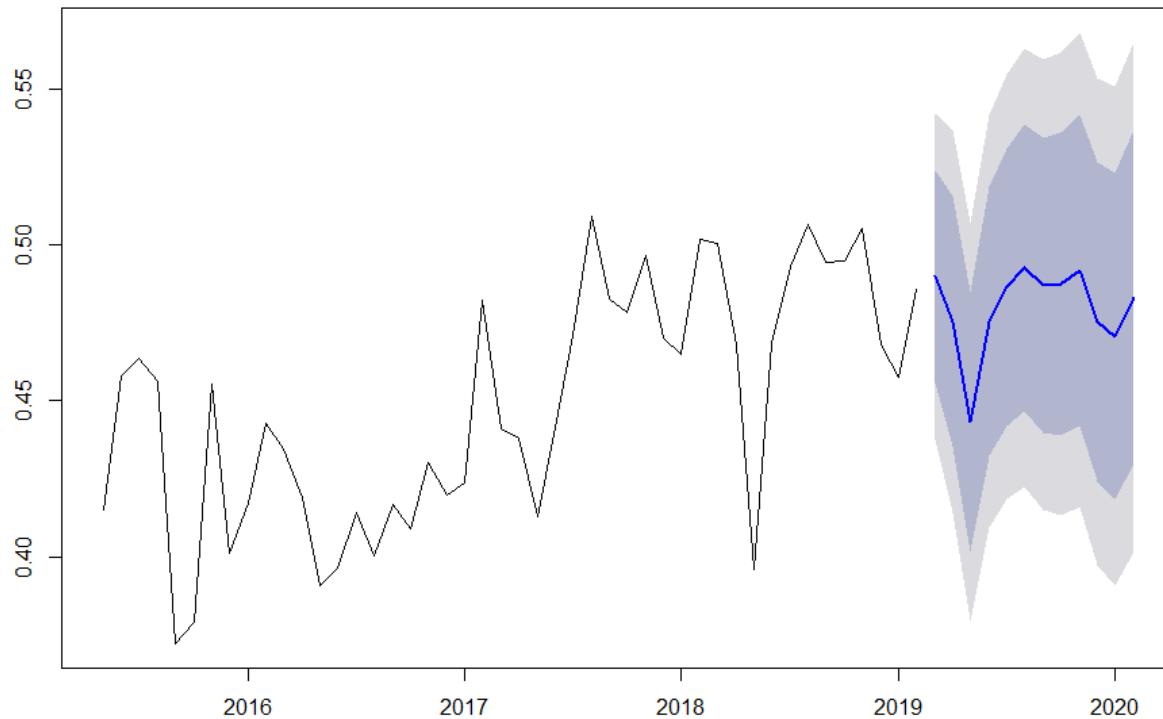
Propiedades en estratos 3 y 4 se ubican en: Teusaquillo, Fontibón, Barrios Unidos y Santa Fe.

Propiedades en estratos 5 y 6 presentan mayor porcentaje en las localidades: Chapinero y Usaquén.

# MODELACIÓN Y ANÁLISIS ESTADÍSTICO

# Modelación Estadística – Pronóstico Tasa de Ocupación

## Modelo SARIMA

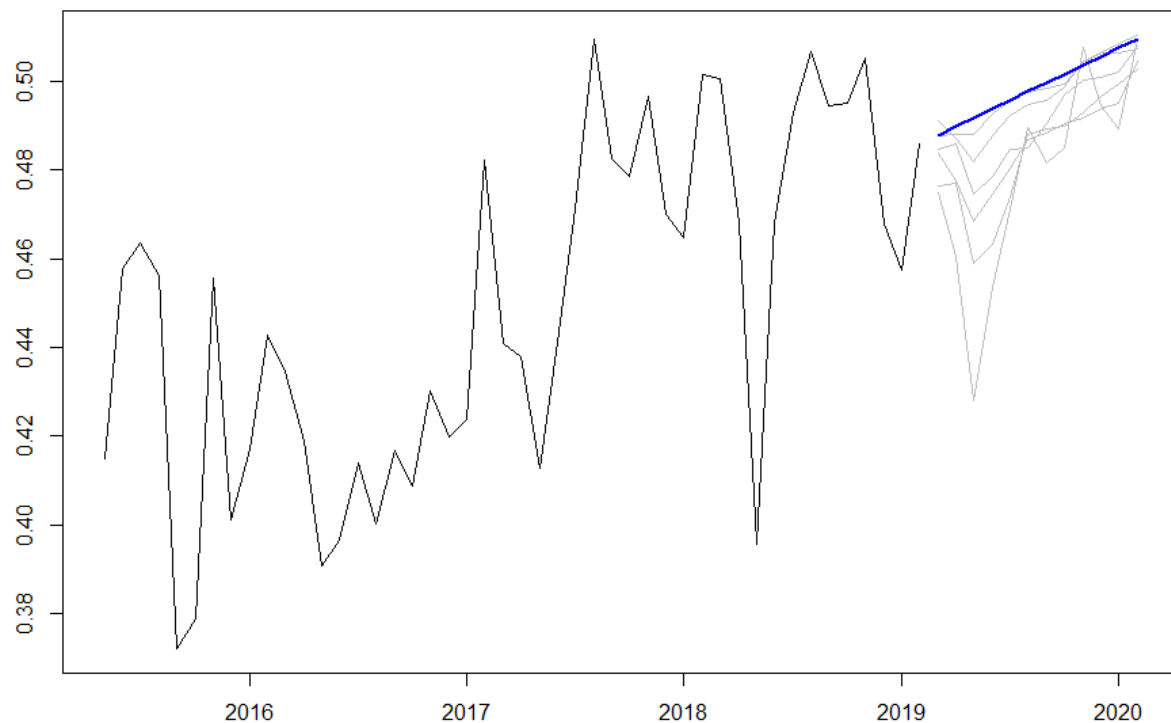


SARIMA(0,1,2)(1,0,0)[12], con 2 rezagos temporales, estacional autorregresivo indica que los valores presentes también están influenciados por el comportamiento cíclico y regular en algunos periodos del año.

La Tasa de ocupación para finales de 2019 e inicios de 2020, podría ubicarse aproximadamente entre el 42% y el 53%, con una media cercana al 48%.

# Modelación Estadística – Pronóstico Tasa de Ocupación

## Modelo Redes Neuronales



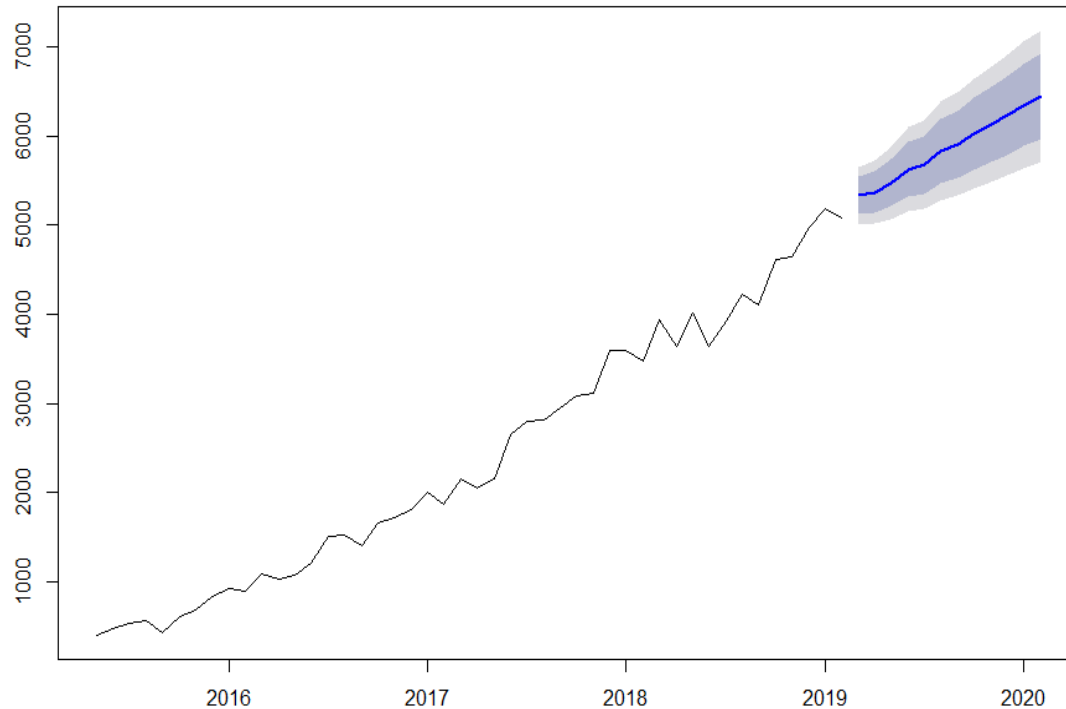
La gráfica muestra el pronóstico resultado de aplicar el modelo de redes neuronales a la serie, en donde se utilizan 32 nodos ocultos y 20 repeticiones, se diferencia una vez, y se incluyen rezagos univariados en los nodos: (1,2,8,9,11), además se incorpora el efecto estacional mencionado con anterioridad.

El pronóstico de la tasa de ocupación se ubica en promedio de 49% para finales de 2019 e inicios de 2020.



# Modelación Estadística – Pronóstico Número de Propiedades Airbnb

## Modelo ARIMA

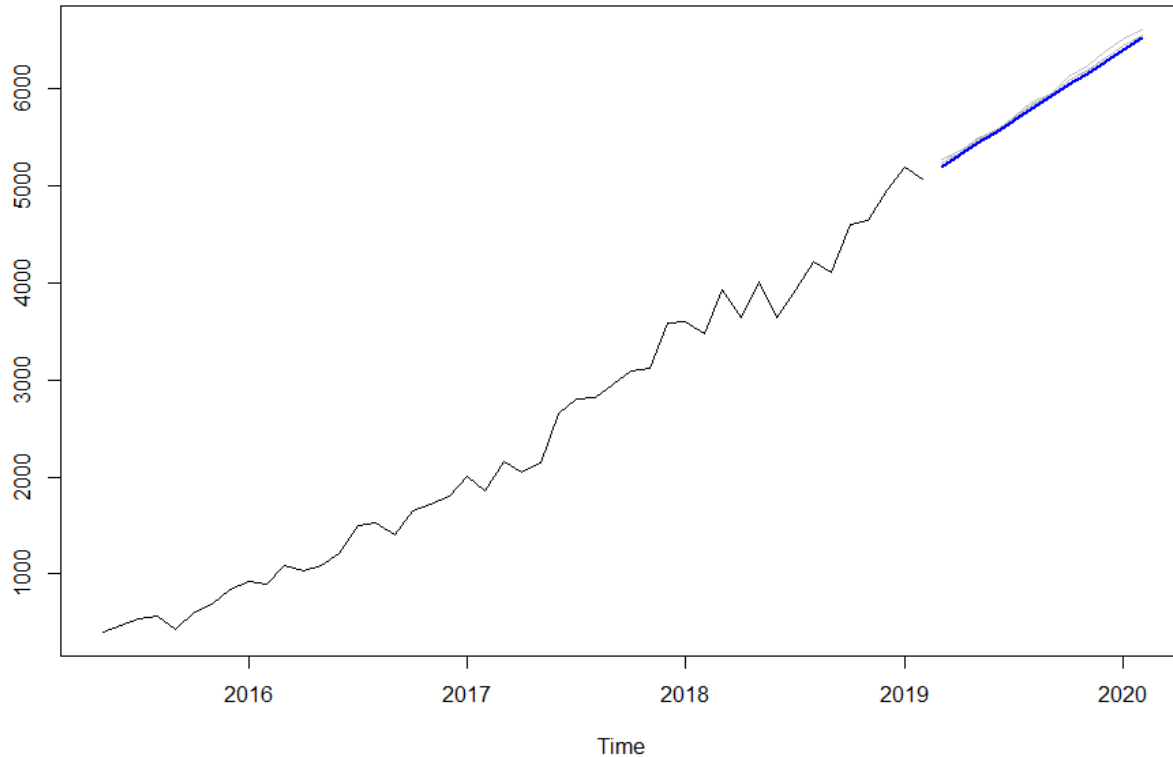


ARIMA (2,1,1), lo que significa que es un proceso autorregresivo de orden 2, esto implica que el número de propiedades en el tiempo "t" están correlacionados con el número de propiedades en el tiempo "t-1" y "t-2", en este caso con el número de propiedades en los dos meses anteriores al mes evaluado.

Según el modelo para finales de 2019 e inicios de 2020 el número mensual de propiedades activas que reportan ocupación estaría entre 5400 y 6400 propiedades.

# Modelación Estadística – Pronóstico Número de Propiedades Airbnb

## Modelo Redes Neuronales

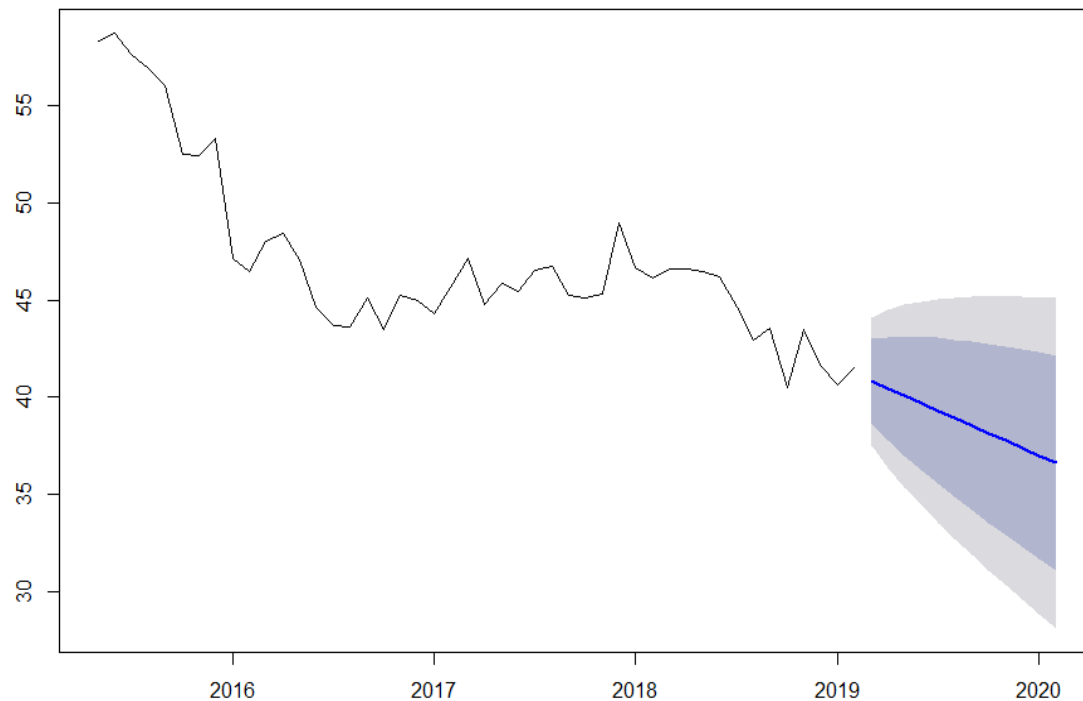


Se observa el modelado de series de tiempo en donde se incluyen retrasos de las variables objetivo y exógenas en los nodos (1, 4, 12). Se identifica automáticamente el pre procesamiento con 20 repeticiones y 31 nodos ocultos.

El pronóstico de este modelo indica que entre el año 2019 e inicios del año 2020, el número mensual de propiedades activas, estaría en promedio entre 5400 y 6200 propiedades

# Modelación Estadística – Pronóstico Promedio Mensual de Ingresos Diarios USD

## Modelo ARIMA

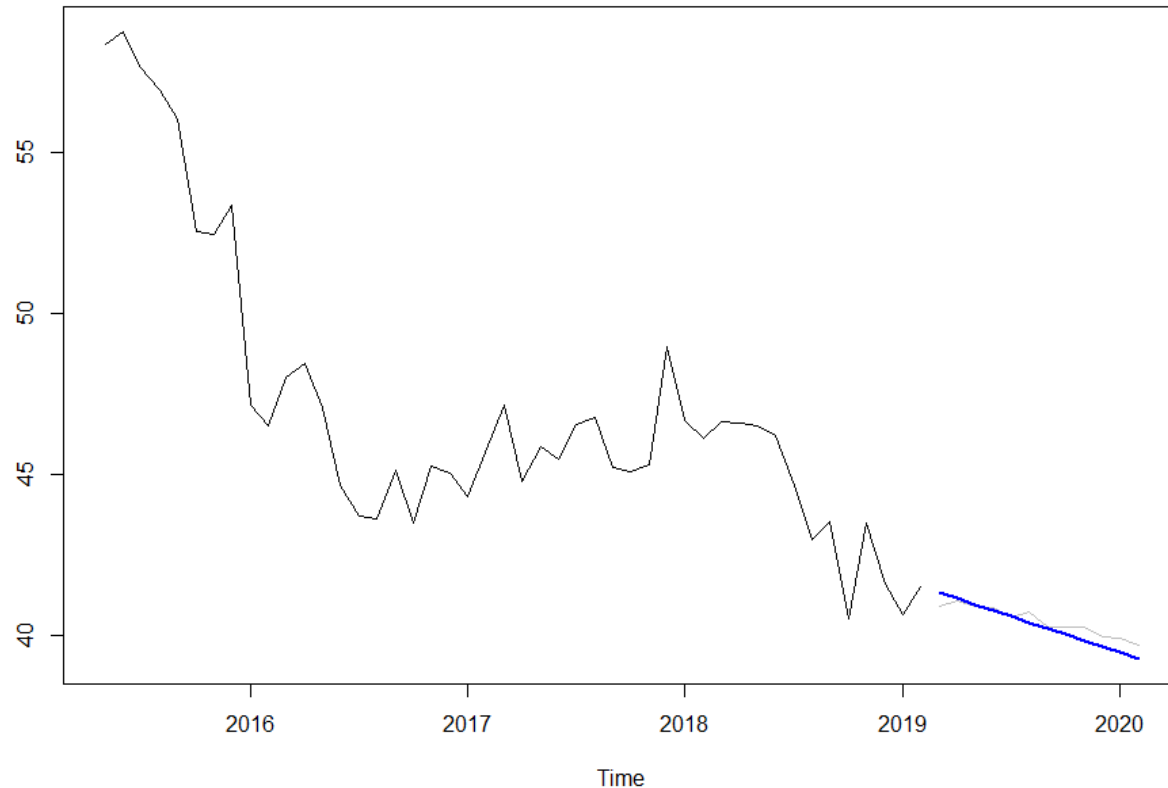


ARIMA (0,1,1), lo que significa que es un proceso de medias móviles de orden 1, lo que significa que la variable “ $Y_t$ ” esta correlacionada con el termino de error de ruido blanco “ $Y_{t-1}$ ”, también esta diferenciado una vez para transformar los datos en una serie estacionaria.

El pronóstico de este modelo indica que entre el año 2019 e inicios del año 2020 que el promedio mensual de los ingresos diarios de las propiedades activas estaría entre 36 y 40 dólares.

# Modelación Estadística – Pronóstico Promedio Mensual de Ingresos Diarios USD

## Modelo Redes Neuronales



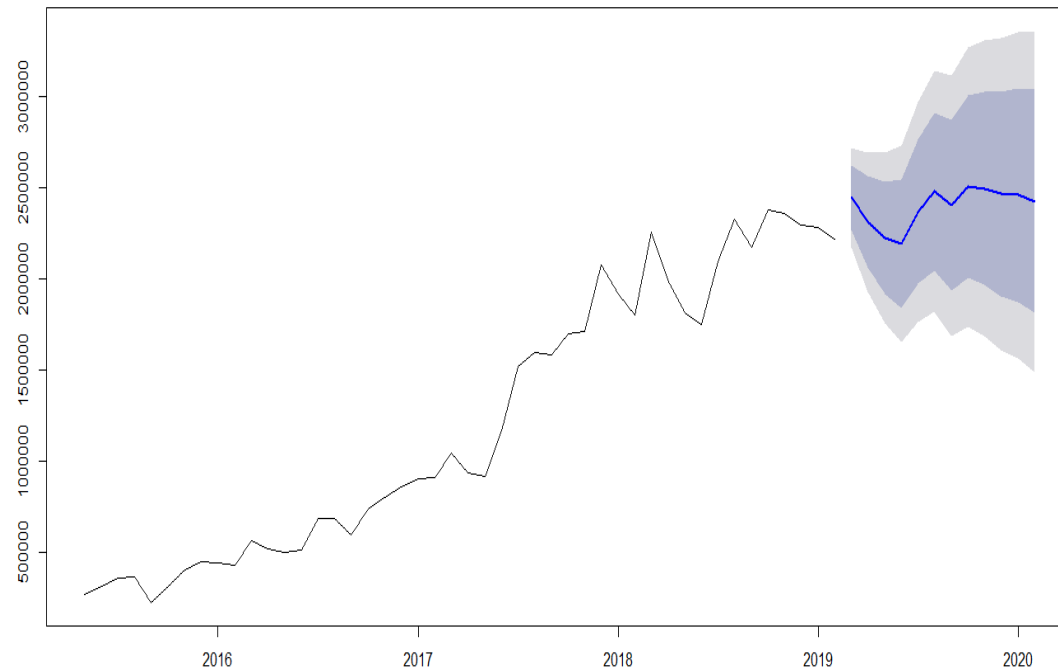
Al emplear el modelo de Redes Neuronales indica que está compuesto por 33 nodos ocultos, y realiza 20 iteraciones para converger en los resultados, se diferencia una vez, y tiene rezagos en los nodos (1,5,6,8,10).

El pronóstico de este modelo indica que entre el año 2019 e inicios del año 2020, el promedio del ingreso diario en el mes de las propiedades activas estaría entre 39 y 41 dólares.

# Modelación Estadística – Pronóstico Ingresos Totales Mensuales USD

## Modelo SARIMA

Forecasts from ARIMA(0,1,0)(1,0,0)[12]

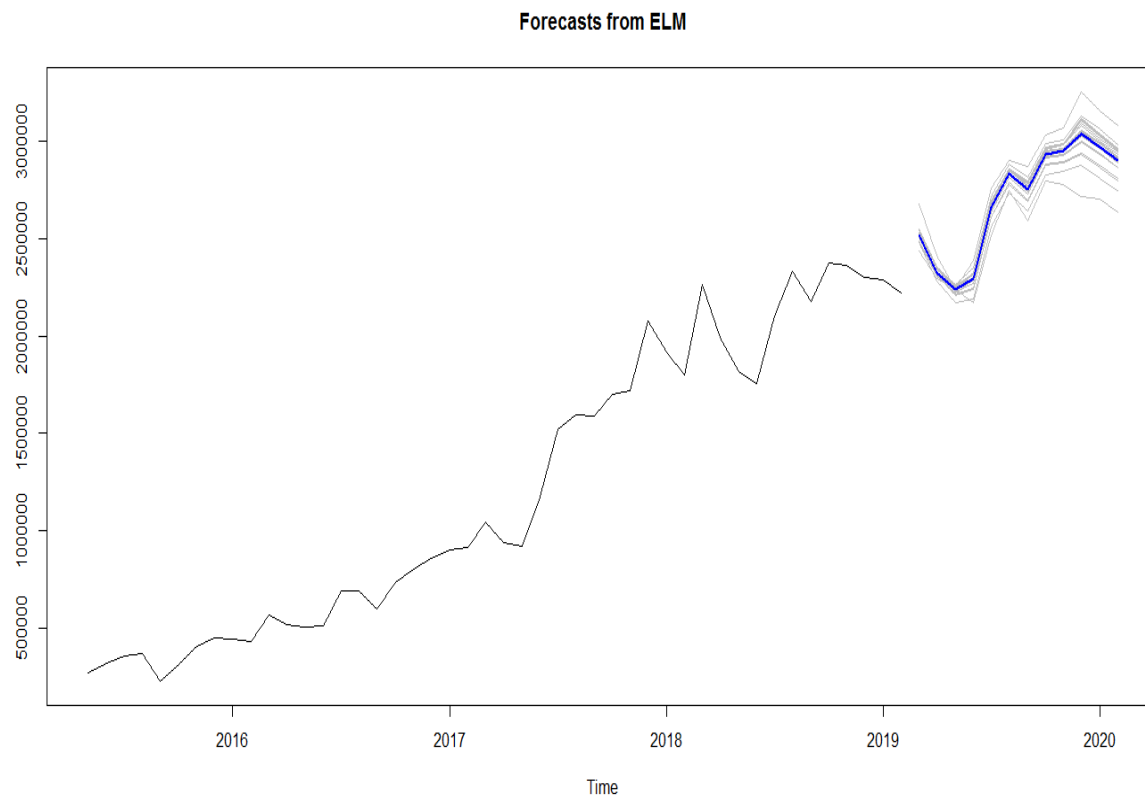


SARIMA (0,1,0)(1,0,0)[12], diferenciado una vez para transformar los datos en una serie estacionaria, sin embargo, solo se modela con el efecto de la estacionalidad a 12 meses, es decir, que en la predicción solo se incluiría el efecto de los ciclos anuales.

El pronóstico de este modelo indica que entre el año 2019 e inicios del año 2020, el ingreso total mensual de propiedades activas estaría aproximadamente entre \$USD 2.200.000 y \$USD 2.400.000.

# Modelación Estadística – Pronóstico Ingresos Totales Mensuales USD

## Modelo Redes Neuronales



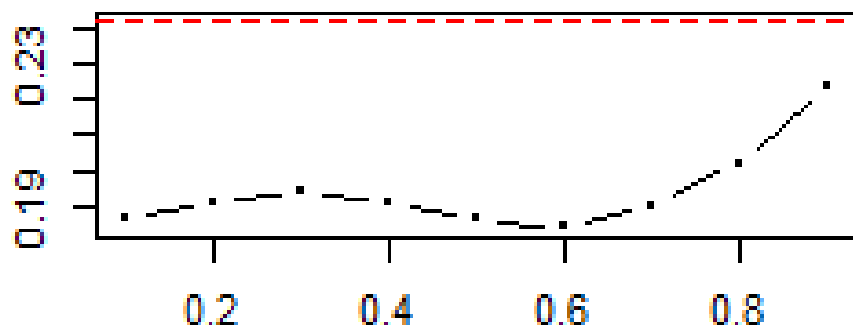
El modelo de Redes Neuronales indica que está compuesto por 19 nodos ocultos, y realiza 20 iteraciones para converger en los resultados, se diferencia una vez, y tiene rezagos en los nodos (12).

El pronóstico de este modelo indica que entre el año 2019 e inicios del año 2020 el ingreso total mensual de propiedades activas estaría aproximadamente entre \$USD 2.500.000 y \$USD 2.800.000.

# Modelación Estadística – Ingresos Totales Mensuales USD (Log Link)

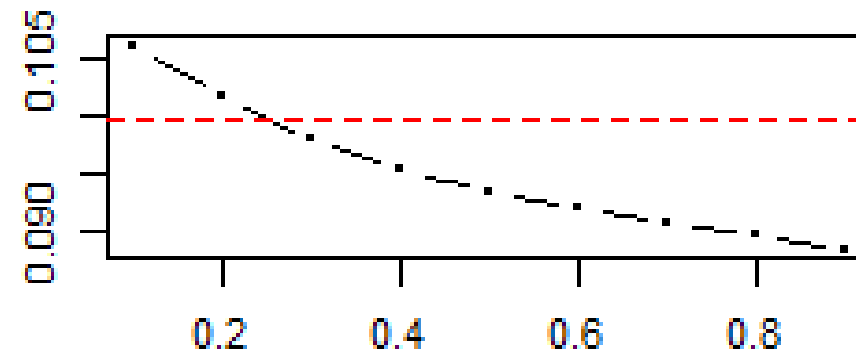
## Regresión Cuantílica

### Habitaciones



- Por cada habitación adicional las propiedades perciben mayores ingresos.
- Las propiedades con ingresos totales inferiores a 650 USD, perciben un impacto parecido al adicionar una habitación.
- En las propiedades con ingresos altos (ultimo cuartil), la adición de una habitación tiene mayor impacto en sus ingresos.

### Días reservados

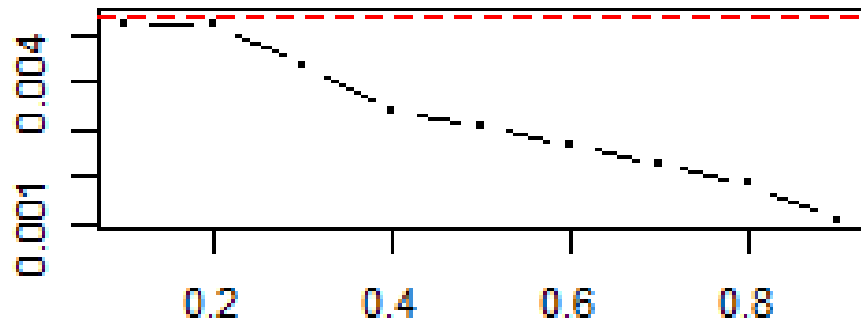


- Un día adicional reservado por los usuarios, tiene un mayor impacto sobre los ingresos en las propiedades de ingresos bajos que en las propiedades de ingresos altos.

# Modelación Estadística – Ingresos Totales Mensuales USD (Log Link)

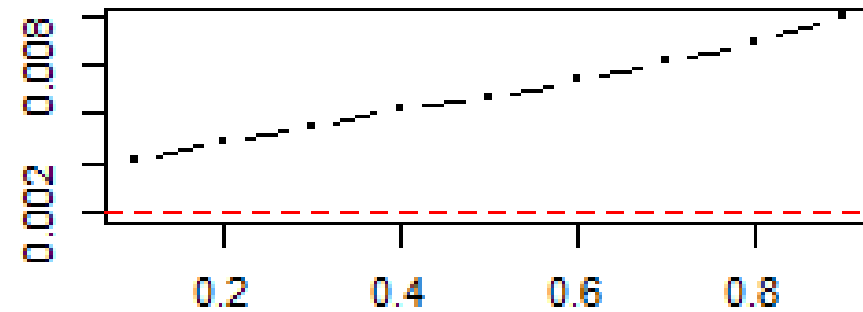
## Regresión Cuantílica

### Número de fotos publicadas



El impacto que tiene según los ingresos de la propiedad es opuesto a la publicidad por fotos.

### Publicidad nocturna



Es más beneficioso para una propiedad de ingresos altos invertir en publicidad nocturna que para una de ingresos bajos.

Ejemplo: Para una propiedad de ingresos altos (tercer cuartil 0,75), con 1 dólar adicional en publicidad nocturna aumenta un 0,9% más de ingresos.

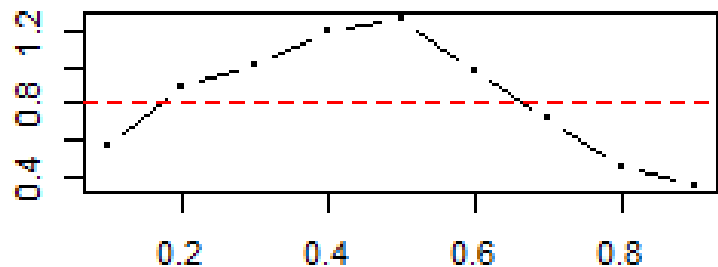


# Modelación Estadística – Ingresos Totales Mensuales USD (Log Link)

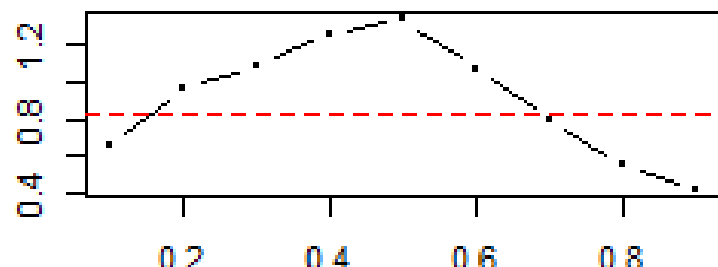
## Regresión Cuantílica

### Localidades

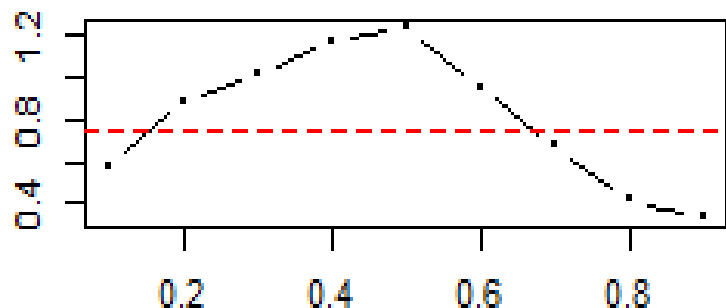
factor(Localidad)CHAPINERO



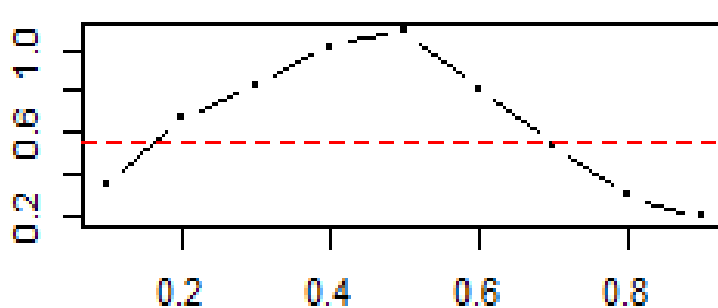
factor(Localidad)CANDELARIA



factor(Localidad)SANTA FE



factor(Localidad)TEUSAQUILLO

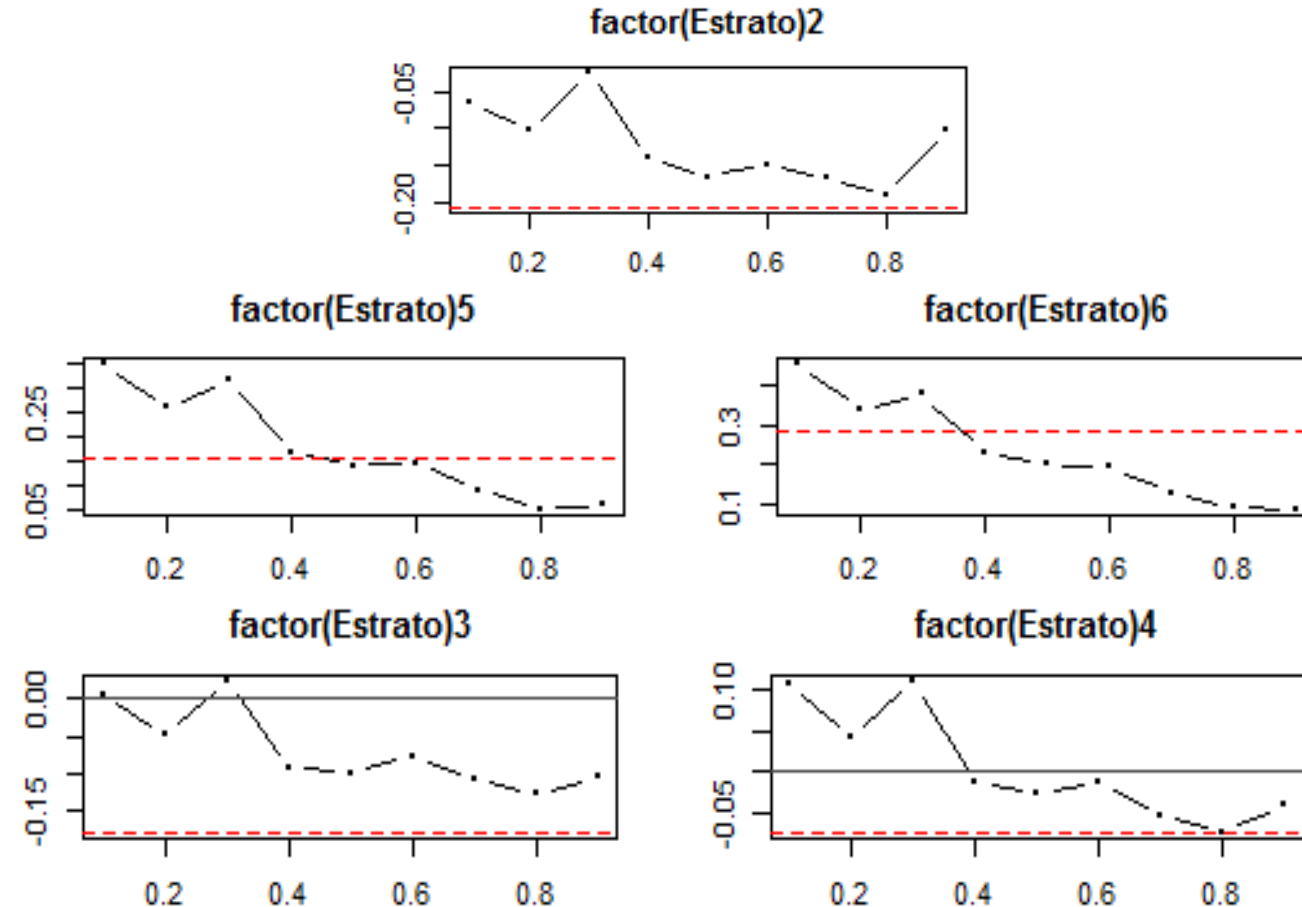


Ejemplo 1: una propiedad con ingresos bajos (cuartil 0.25), ubicada en Chapinero, La Candelaria o Santa Fe, recibirá entre (154% y 171%) más que si estuviera ubicada en Usme.

Ejemplo 2: una propiedad con ingresos medios, ubicada en Chapinero, La Candelaria o Santa Fe, recibirá entre (246% y 279%) más que si estuviera ubicada en Usme.

# Modelación Estadística – Ingresos Totales Mensuales USD (Log Link)

## Regresión Cuantílica



## Estratos socioeconómicos

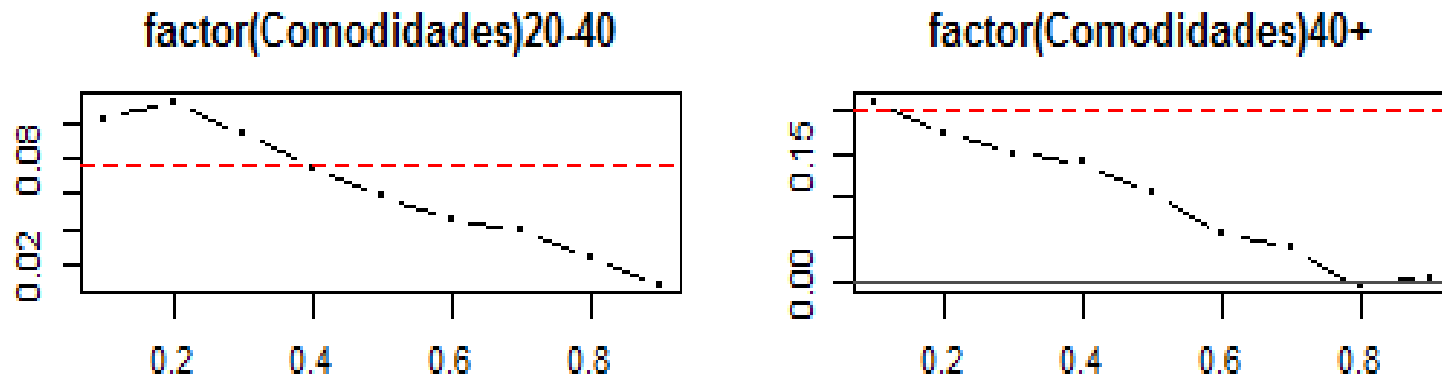
Se observa que las propiedades ubicadas con ingresos bajos ubicadas en estratos altos perciben mayores ingresos que si estuvieran ubicadas en estratos bajos.

Sin importar el estrato, si la propiedad se encuentra en un percentil de ingresos altos, no recibirá ingresos significativamente más altos.

# Modelación Estadística – Ingresos Totales Mensuales USD (Log Link)

## Regresión Cuantílica

### Comodidades o Servicios Complementarios



Se observa que, en los deciles bajos, inferiores al 0.25, las propiedades de estrato 1 tienen ingresos muy similares a los estratos 2 y 3, pero a medida que aumenta el estrato (4, 5 y 6), los ingresos crecen si se compara con el estrato 1.

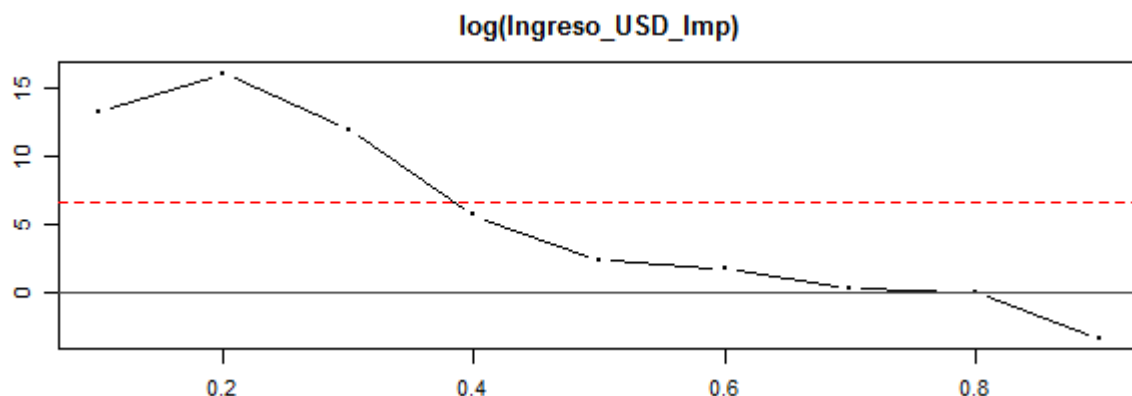
# Modelación Estadística – Ingresos Totales Mensuales USD (Log Link)

Coefficients:	Cuartil 0.25		Media		Cuartil 0.75	
	Value	Pr(> t )	Value	Pr(> t )	Value	Pr(> t )
(Intercept)	\$ 14,69	0.00000	\$ 17,98	0.00000	\$ 44,31	0.00000
factor(Tipo.Alquiler)Casa	-19,4%	0.00000	-20,7%	0.00000	-17,1%	0.00000
factor(Tipo.Alquiler)Private Room	-47,9%	0.00000	-44,2%	0.00000	-36,6%	0.00000
factor(Tipo.Alquiler)Shared room	-68,0%	0.00000	-60,5%	0.00000	-50,8%	0.00000
Habitaciones	21,7%	0.00000	20,5%	0.00000	21,4%	0.00000
Public_Noct_USD	0,5%	0.00000	0,7%	0.00000	0,9%	0.00000
Fotos	0,5%	0.00000	0,3%	0.00000	0,2%	0.00000
factor(Localidad)ANTONIO NARIÑO	41,4%	0.03035	96,2%	0.00424	22,6%	0.01220
factor(Localidad)BARRIOS UNIDOS	103,4%	0.00000	191,7%	0.00000	53,5%	0.00000
factor(Localidad)BOSA	5,8%	0.80537	80,3%	0.01645	11,2%	0.07275
factor(Localidad)CANDELARIA	171,0%	0.00000	279,5%	0.00000	103,9%	0.00000
factor(Localidad)CHAPINERO	154,0%	0.00000	253,6%	0.00000	87,2%	0.00000
factor(Localidad)CIUDAD BOLIVAR	60,7%	0.00153	126,8%	0.00161	32,5%	0.00000
factor(Localidad)ENGATIVA	71,9%	0.00030	157,2%	0.00002	30,6%	0.00000
factor(Localidad)FONTIBON	106,7%	0.00000	200,2%	0.00000	57,7%	0.00000
factor(Localidad)KENNEDY	64,3%	0.00098	140,5%	0.00008	27,3%	0.00000
factor(Localidad)LOS MARTIRES	51,6%	0.00858	133,5%	0.00015	24,6%	0.00000
factor(Localidad)PUENTE ARANDA	82,5%	0.00016	170,6%	0.00001	42,5%	0.00000
factor(Localidad)RAFAEL URIBE URIBE	53,6%	0.00682	113,6%	0.00083	23,8%	0.00000
factor(Localidad)SAN CRISTOBAL	31,2%	0.13475	98,6%	0.00592	23,0%	0.00169
factor(Localidad)SANTA FE	155,0%	0.00000	246,8%	0.00000	80,0%	0.00000
factor(Localidad)SUBA	74,8%	0.00019	158,2%	0.00002	38,9%	0.00000
factor(Localidad)TEUSAQUILLO	109,6%	0.00000	199,5%	0.00000	57,9%	0.00000
factor(Localidad)TUNJUELITO	52,5%	0.00553	101,8%	0.00167	26,9%	0.00000
factor(Localidad)USAQUEN	106,0%	0.00000	197,9%	0.00000	59,2%	0.00000
factor(Estrato)2	-5,3%	0.02339	-15,3%	0.00380	-17,9%	0.00000
factor(Estrato)3	-0,7%	0.79025	-9,3%	0.08379	-12,9%	0.00000
factor(Estrato)4	8,6%	0.00106	-2,8%	0.60992	-8,1%	0.00000
factor(Estrato)5	34,4%	0.00000	15,1%	0.01329	5,3%	0.00258
factor(Estrato)6	44,2%	0.00000	22,1%	0.00042	9,3%	0.00000
Días_Reservados	10,5%	0.00000	9,8%	0.00000	9,4%	0.00000
factor(Mascotas)TRUE	-2,5%	0.00008	-0,8%	0.07190	1,7%	0.00002
factor(Comodidades)20-40	10,7%	0.00000	6,1%	0.00000	2,9%	0.00000
factor(Comodidades)40+	15,9%	0.00000	10,9%	0.00000	1,8%	0.07390

# Modelación Estadística – Arriendo Medio de Propiedades Residenciales por Barrio (USD)

## Regresión Cuantílica

### Arriendo Medio



El impacto generado por los Airbnb sobre el arriendo en las propiedades residenciales es mínimo, a pesar de ser significativo en el modelo.

Ejemplo: para el caso de las propiedades con un nivel de arriendo en el decil 2, un aumento del ingreso total mensual en los Airbnb del 1% está asociado a un crecimiento de aproximadamente \$1.500 pesos colombianos en los arriendos.

#### Cuartil: 0.25

Coefficients:				
	Value	Std. Error	t value	Pr(> t )
log(PredialUSD)	44.43835	0.17702	251.04196	0.00000
log(Ingreso_USD_Imp)	14.45517	0.15713	91.99244	0.00000

#### Mediana

Coefficients:				
	Value	Std. Error	t value	Pr(> t )
log(PredialUSD)	56.23482	0.07339	766.25627	0.00000
log(Ingreso_USD_Imp)	8.82955	0.05784	152.66034	0.00000

#### Cuartil: 0.75

Coefficients:				
	Value	Std. Error	t value	Pr(> t )
log(PredialUSD)	64.07310	0.13346	480.07986	0.00000
log(Ingreso_USD_Imp)	6.96333	0.16098	43.25468	0.00000

# Conclusiones

- ✓ Las localidades de Bogotá con mayor número de propiedades en alquiler a través de las plataformas virtuales son: Chapinero (26%), Usaquén (20%), Suba (13%) y Teusaquillo (12%), de las propiedades en la ciudad.
- ✓ De los 10 barrios con mayor cantidad de propiedades en alquiler 7 se encuentran en Chapinero y 3 en Usaquén.
- ✓ Las localidades La Candelaria, Santa Fe y Chapinero presentan mayor densidad de propiedades Airbnb por unidad de área, en el histórico 2015 - 2019.
- ✓ Los tipos de alquiler más usados en Bogotá son las habitaciones privadas (50%), con mayor oferta en Engativá, Barrios Unidos, Los Mártires, Suba, San Cristóbal entre otros, y los apartamentos enteros (45%), principalmente en Chapinero, Santa Fe y Usaquén.
- ✓ El 21% de las propiedades en alquiler en Bogotá permiten el acceso de animales de compañía, las localidades con mayor aceptación son Usme y San Cristóbal.
- ✓ El pronóstico de la tasa de ocupación de propiedades Airbnb para finales de 2019 e inicios del año 2020 estará entre 48 y 49%.

# Conclusiones

- ✓ El pronóstico del número promedio de propiedades Airbnb para finales de 2019 e inicios de 2020 estará entre 5.400 y 6.400.
- ✓ Para finales de 2019 e inicios de 2020 el pronóstico del promedio mensual de ingresos diarios entre 36 y 41 USD para propiedades activas Airbnb.
- ✓ Para finales del año 2019 e inicios del 2020, el ingreso total mensual de propiedades activas Airbnb, estaría aproximadamente entre \$USD 2.200.000 y \$USD 2.400.000.
- ✓ La adición de una habitación tiene mayor impacto en los ingresos de las propiedades que perciben ingresos altos.
- ✓ Es más beneficioso para una propiedad Airbnb de ingresos altos invertir en publicidad nocturna que para una propiedad de ingresos bajos.
- ✓ El impacto generado por las propiedades en alquiler Airbnb, sobre el arriendo medio de las propiedades residenciales es mínimo.



# GRACIAS



@Bogota\_Turismo



@IDTBogota  
@nacalderon



@IDTBogota



Instituto Distrital de Turismo

<http://www.sitbog.gov.co>

Andrés Calderón Guzmán  
**Director General (E)**  
**INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO**  
*andres.calderon@idt.gov.co*