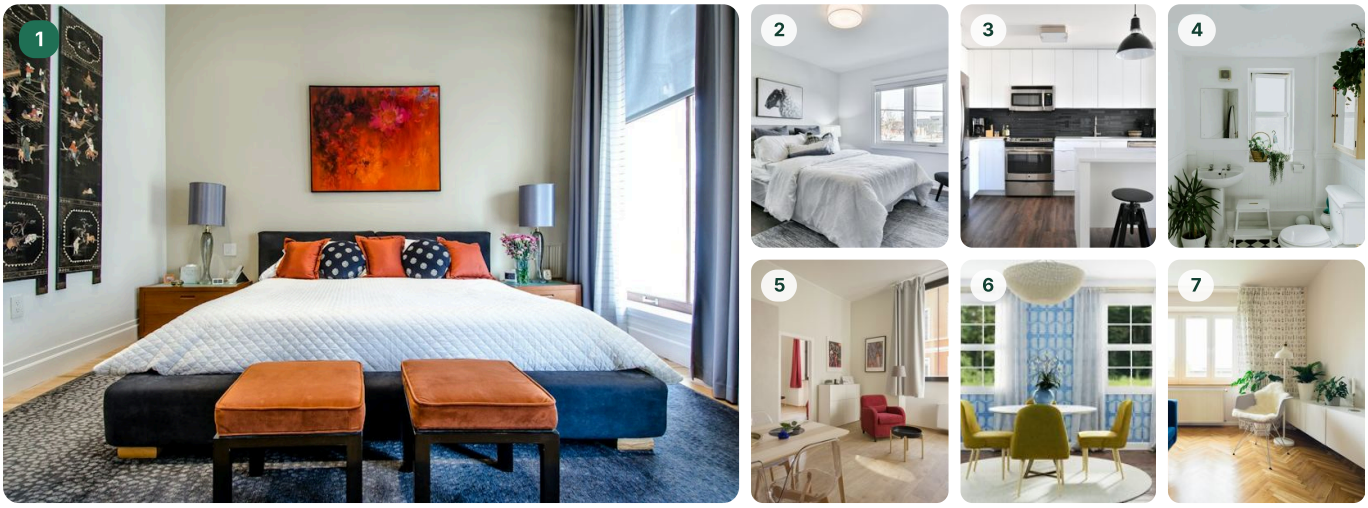
Analisi dell'annuncio

Appartamento intero · 2 camere · fino a 4 ospiti · Centro Storico, Roma

Dati al 28 novembre 2026 · Prezzi in USD, senza pulizia né costi del servizio Airbnb



Le prime 7 foto dell'annuncio, nell'ordine in cui le vede l'ospite: la copertina e le 6 successive. Foto illustrative (Unsplash): non sono di nessun annuncio reale.

P62	P48	60 USD	4,87 ★
OCCUPAZIONE (12 M)	PREZZO (12 M)	PREZZO FUTURO	VALUTAZIONE
Meglio di 62 su 100	A metà del gruppo	P35: sotto la zona	212 recensioni

Riepilogo

Il tuo annuncio si riempie più della maggior parte di quelli simili di Roma, ma per i prossimi mesi chiede meno di loro. Negli ultimi 12 mesi ha avuto un'occupazione più alta di 62 appartamenti comparabili su 100 (P62) e un prezzo a metà del gruppo (P48). Per dicembre, gennaio e febbraio, invece, la tua notte libera è in media a 60 USD: 65 comparabili su 100 chiedono di più (P35).

In sintesi

- La tua occupazione è più alta di quella di 62 annunci simili su 100.
- Nei prossimi 3 mesi le tue notti libere sono sotto la mediana della zona.
- Hai già prenotato il 65% di gennaio; la mediana dei comparabili, il 39%.

Le 3 raccomandazioni di maggiore impatto

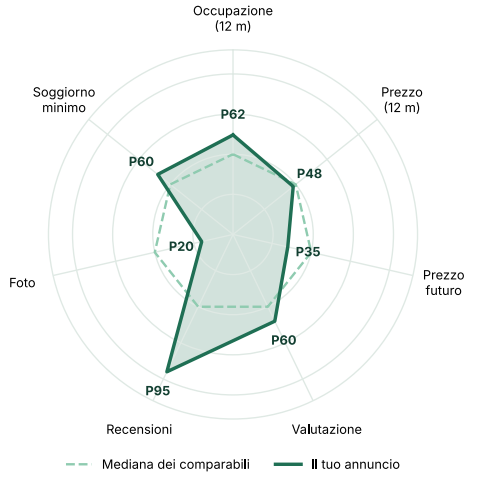
1. **Alzare gennaio nella fascia consigliata: 84–96 USD.** Oggi chiedi 70 USD; la mediana è 84 USD. Hai già il 65% prenotato, contro il 39% della mediana.
2. **Usare come copertina la foto del soggiorno con luce naturale.** 8 dei 10 migliori aprono con il soggiorno; la tua copertina è la camera.
3. **Aggiungere uno sconto settimanale del 10%.** 7 dei 10 migliori lo offrono; tu non ne hai.

Come leggere questo report

- **Comparabili:** 210 appartamenti interi di 2 camere per 4 ospiti a Roma, attivi da 3 mesi o più. Per il passato usiamo i 192 attivi in tutti i 12 mesi. **La città:** i 395 annunci di 2 camere, con qualsiasi capienza.
- **Vicini:** i comparabili da 4 ospiti a 2 km o meno dal tuo annuncio (102).
- **Percentile:** P62 vuol dire che 62 comparabili su 100 hanno un valore più basso del tuo. **Mediana (P50):** metà dei comparabili sta sopra e metà sotto.
- **Dati:** ciò che gli annunci Airbnb mostrano pubblicamente, elaborato con la piattaforma di dati di GuestFavorites, al 28 novembre 2026.
- **Questo è un esempio:** l'annuncio, i comparabili e tutti i numeri sono inventati. La mappa di sfondo è reale.

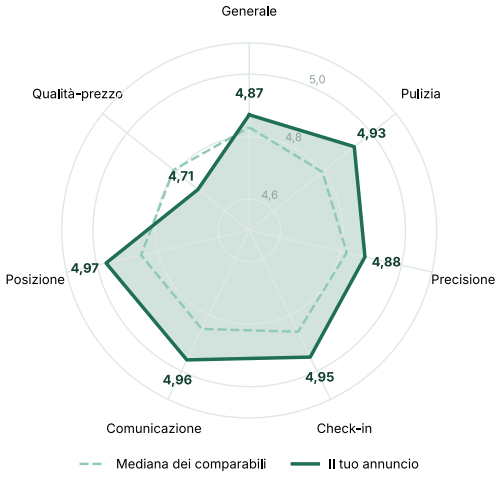
Il tuo annuncio rispetto ai comparabili

Profilo rispetto ai comparabili



Percentile del tuo annuncio tra i comparabili: 0 è il valore più basso e 100 il più alto. La linea tratteggiata è la mediana (P50).

Valutazioni per categoria



La tua categoria migliore rispetto ai comparabili è Pulizia (4,93 contro 4,80); la più bassa, Qualità-prezzo (4,71 contro 4,81).

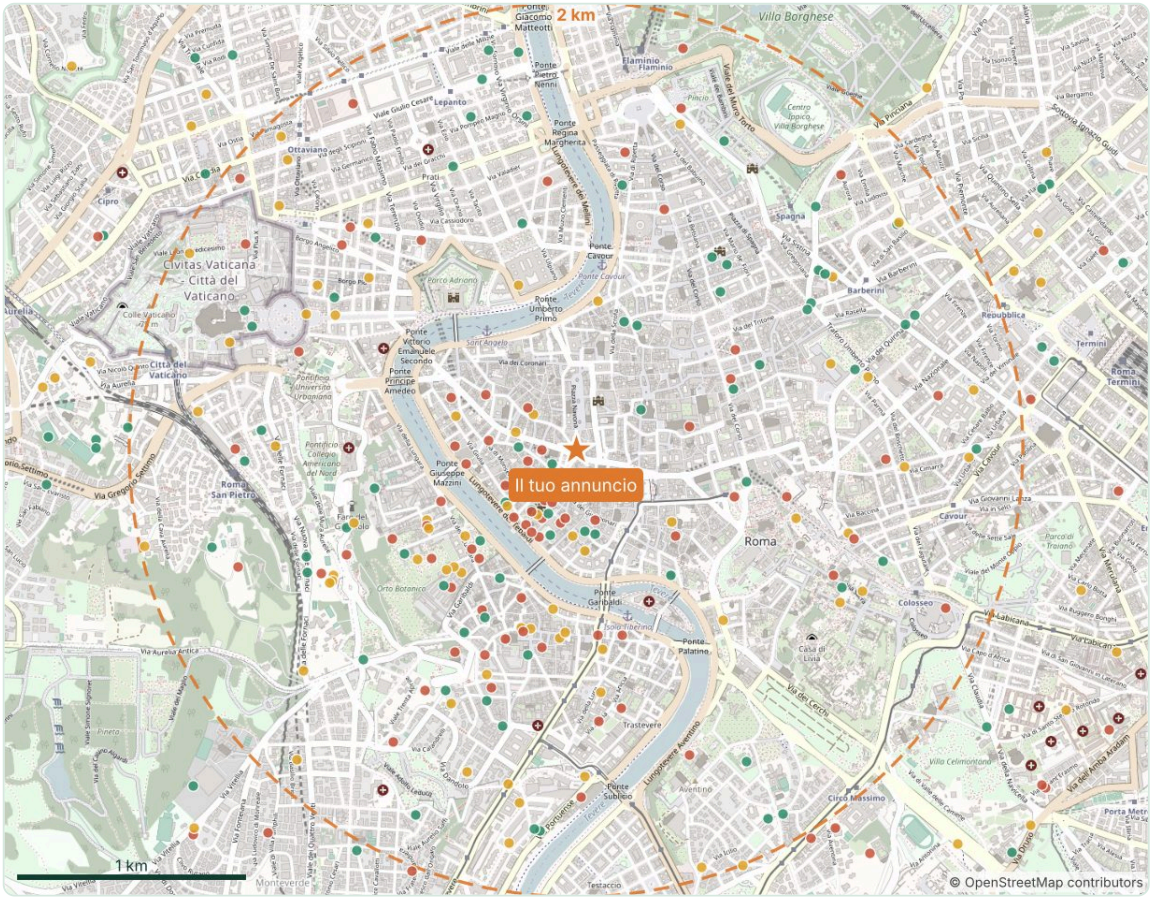
Gli ultimi 12 mesi: dove ti sei collocato

Da novembre 2025 a ottobre 2026, gli stessi mesi per tutti. Del passato mostriamo solo la tua posizione.

Gruppo	Comparabili	Occupazione	Quanti hanno avuto di più	Prezzo	Quanti hanno chiesto di più
La città	**395**	P64	143 su 395	P49	202 su 395
Comparabili (4 ospiti)	**192**	P62	73 su 192	P48	100 su 192
Vicini (2 km)	**91**	P63	34 su 91	P46	49 su 91

La tua occupazione è a P62: solo 73 dei 192 comparabili hanno avuto di più. Il tuo prezzo è a metà del gruppo (P48): 100 hanno chiesto di più e gli altri meno.

I prezzi intorno al tuo annuncio

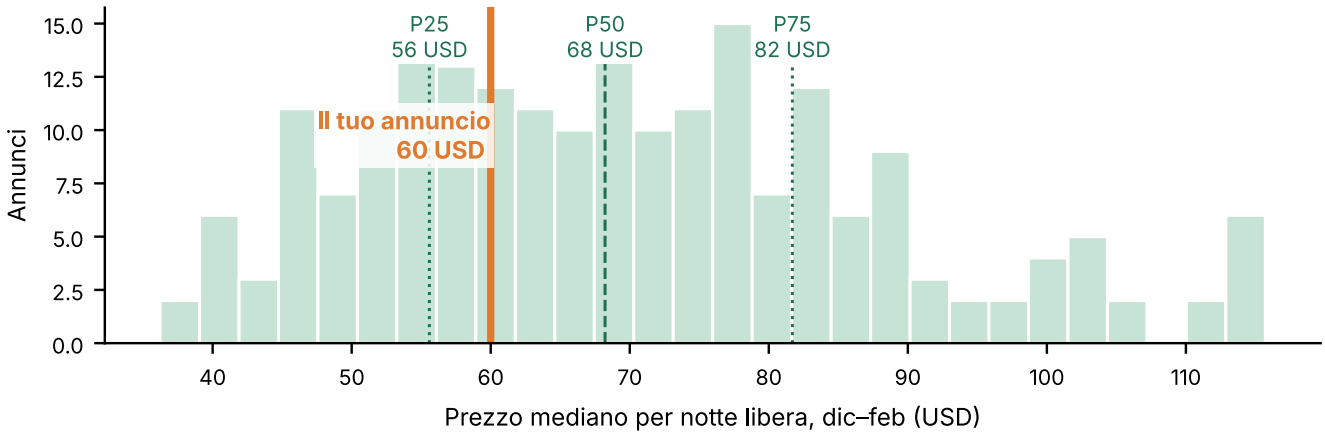


★ Il tuo annuncio Terzo più economico Terzo di mezzo Terzo più caro

Compaiono 262 dei 395 annunci della città: quelli che entrano nel riquadro. Il colore è il terzo di prezzo degli ultimi 12 mesi. Il cerchio segna 2 km. Le posizioni sono quelle, approssimative, pubblicate da Airbnb.

A 2 km o meno ci sono 91 comparabili da 4 ospiti. Rispetto a loro la tua occupazione è a P63 e il tuo prezzo a P46: 49 su 91 hanno chiesto di più.

Dove si colloca il tuo prezzo futuro



Media delle mediane di dicembre, gennaio e febbraio dei 210 comparabili. Il tuo annuncio, a 60 USD, è a P35: 136 su 210 chiedono di più. La mediana è 68 USD.

I prossimi 3 mesi

Prezzo di ogni notte libera del calendario, senza pulizia. Comparabili: notti libere di quelli da 4 ospiti; vicini: quelli da 4 ospiti a 2 km o meno.

Mese	La tua notte libera (mediana)	Comparabili P25 / P50 / P75	Vicini P50	Chiedono più di te	Fascia consigliata
Dic/26	**58 USD**	54 / 66 / 79	62	139 su 210	66–74 USD
Gen/27	**70 USD**	69 / 84 / 100	81	154 su 210	84–96 USD
Feb/27	**52 USD**	45 / 55 / 66	52	119 su 210	55–62 USD

- A dicembre la tua notte libera è a 58 USD. La mediana dei comparabili è 66 USD: metà chiede di più e metà di meno. 139 su 210 chiedono più di te.
- A gennaio la tua notte libera è a 70 USD. La mediana dei comparabili è 84 USD: metà chiede di più e metà di meno. 154 su 210 chiedono più di te.
- A febbraio la tua notte libera è a 52 USD. La mediana dei comparabili è 55 USD: metà chiede di più e metà di meno. 119 su 210 chiedono più di te.

Come leggere la fascia consigliata. Va dalla mediana dei comparabili al P75 dei vicini. È un criterio di GuestFavorites per non restare sotto la zona, non una previsione.

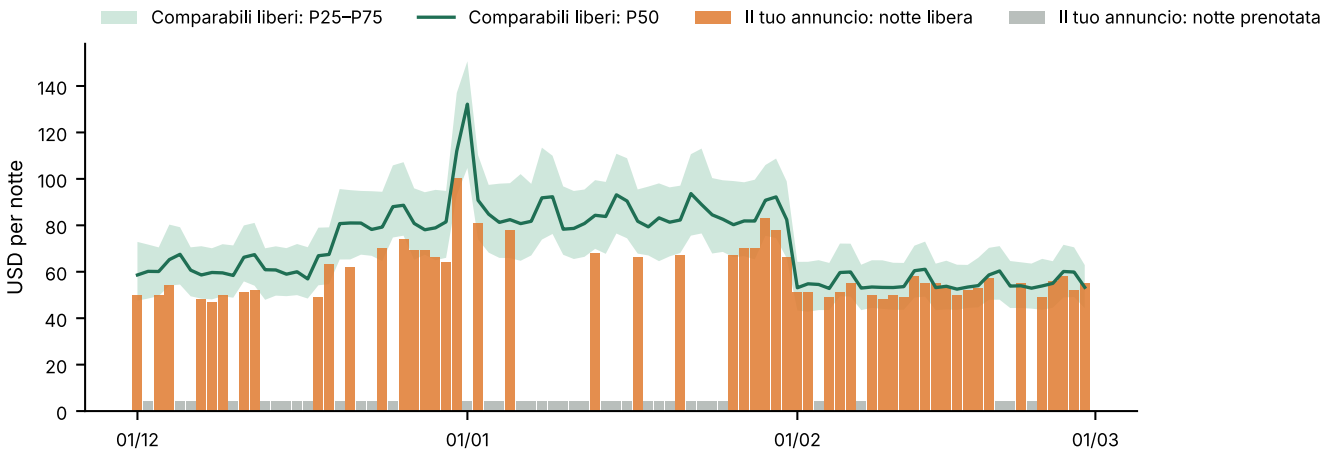
Quello che hai già prenotato

Occupazione su tutti i giorni del mese. Il prenotato è valutato al prezzo di ogni notte e non include la pulizia.

Mese	Notti prenotate: tu	Comparabili: mediana / media	Prenotato: tu	Comparabili P25 / P50 / P75 / P90	Posizione
Dic/26	**13 (42%)**	29% / 32%	680 USD	384 / 646 / 889 / 1.284	P55
Gen/27	**20 (65%)**	39% / 40%	1.410 USD	657 / 1.040 / 1.470 / 1.889	P70
Feb/27	**5 (18%)**	11% / 13%	230 USD	103 / 170 / 277 / 387	P66

- Hai già prenotato il 42% di dicembre; la mediana dei comparabili, il 29%.
- Hai già prenotato il 65% di gennaio; la mediana dei comparabili, il 39%.
- Hai già prenotato il 18% di febbraio; la mediana dei comparabili, il 11%.
- Quello che hai già prenotato per gennaio arriva a 1.410 USD senza pulizia, più di 70 comparabili su 100.

Notte per notte



Prezzo di ogni notte libera del tuo annuncio dal 1/12 al 28/02, rispetto alle notti ancora libere dei comparabili. Le feste fanno salire tutti.

Soggiorno minimo, sconti e valutazioni

Impostazione	Il tuo annuncio	Comparabili
Soggiorno minimo	**3 notti**	46% chiedono 2 · 25% chiedono 3 · 14% chiedono 1 · 15% chiedono 4 o più
Sconto settimanale	**0%**	58% lo offrono; mediana 10%
Sconto mensile	**10%**	57% lo offrono; mediana 20%
Costo di pulizia	**32 USD**	P25 31 USD · P50 37 USD · P75 48 USD
Foto	**22**	P25 22 · P50 28 · P75 38
Recensioni	**212**	P25 26 · P50 50 · P75 90
Valutazione	**4,87**	P25 4,74 · P50 4,83 · P75 4,92

Finestra di prenotazione

Il 85% dei comparabili con date libere accetta prenotazioni a più di 3 mesi (8 dei 10 migliori). Il tuo calendario non ha notti libere né a marzo né ad aprile: se non è voluto, controlla la finestra di disponibilità. Airbnb permette di scegliere 3, 6, 9, 12 o 24 mesi (articolo del Centro assistenza 3611).

Servizi di chi combina meglio occupazione e prezzo

Quartile superiore: i 85 annunci della città sopra la mediana sia per occupazione sia per prezzo.

Servizio	Quartile superiore	Altri	Dei 10	Il tuo annuncio
Check-in autonomo	**76%**	40%	9/10	No
Tende oscuranti	**87%**	56%	9/10	No
Tavolo da pranzo	**82%**	59%	7/10	Sì
Spazio di lavoro	**76%**	53%	9/10	Sì
Culla	**35%**	15%	6/10	No
Soggiorni lunghi consentiti	**55%**	37%	6/10	No
Macchina del caffè	**84%**	68%	9/10	Sì
Lavastoviglie	**41%**	28%	4/10	No

I 10 che combinano meglio occupazione e prezzo

Comparabili della città con più occupazione di te senza chiedere più del 10% in meno, o che chiedono di più senza avere più del 10% di occupazione in meno. Annunci inventati: in un report reale compaiono con il nome pubblico su Airbnb e il link.

#	Annuncio	Distanza	Occupazione	Prezzo (12 m)	Prezzo futuro	Min.	Valutazione	Foto
1	**Appartamento con balcone e aria condizionata nel Centro Storico**	**1,1 km**	**P99**	**P56**	**69 USD**	**2**	**4,77 (35)**	**48**
2	Balcone soleggiato, A/C e wifi veloce	1,9 km	P98	P47	73 USD	2	4,63 (75)	36
3	Loft con balcone e A/C, per 4	0,9 km	P98	P35	60 USD	1	4,98 (129)	33
4	Appartamento di design con balcone e A/C	1,4 km	P96	P62	67 USD	2	4,91 (32)	38
5	Luminoso, con balcone e aria condizionata	6,1 km	P96	P94	112 USD	2	4,84 (105)	29
6	Balcone su strada alberata, A/C	0,7 km	P96	P53	65 USD	3	4,86 (66)	45
7	Appartamento per famiglie vicino a tutto, Centro Storico	8,3 km	P96	P76	78 USD	2	4,82 (131)	38
8	Moderno e silenzioso, 2 camere	0,4 km	P95	P83	92 USD	1	5,00 (54)	38
9	Appartamento con terrazza nel Centro Storico	9,5 km	P95	P34	60 USD	2	4,93 (43)	47
10	Ampio e luminoso vicino al centro	1,9 km	P94	P70	68 USD	3	4,72 (30)	40

Cosa fanno di diverso

- 8 dei 10 aprono con la foto del soggiorno; la tua copertina è la camera.
- 7 dei 10 hanno uno sconto settimanale; tu no.
- 6 dei 10 citano il balcone e l'aria condizionata nel titolo.
- 8 dei 10 chiedono 2 notti o meno; tu ne chiedi 3.
- Hanno una mediana di 38 foto; tu ne hai 22.

Revisione dell'annuncio

Titolo

«Appartamento luminoso nel Centro Storico» usa 40 dei 50 caratteri e cita solo la zona. Non dice ciò che gli ospiti della zona cercano di più: il balcone e l'aria condizionata, che il tuo annuncio ha. Proposte: «Luminoso con balcone e A/C nel Centro Storico» o «Balcone, aria condizionata e 2 camere».

Descrizione

Inizia con le regole della casa e parla del balcone solo al terzo paragrafo. Meglio aprire con ciò che l'ospite cerca (posizione, balcone, letti di ogni camera) e lasciare le regole alla fine.

Foto (22)

Sono chiare e ordinate, ma sono poche (mediana dei comparabili: 28) e la copertina è la camera. Il soggiorno con luce naturale e il balcone compaiono solo nelle foto 7 e 12.

La tua copertina rispetto a quelle dei 10

La prima foto di ogni annuncio, quella che compare nei risultati di ricerca.


Tu


#1


#2


#3


#4


#5


#6


#7

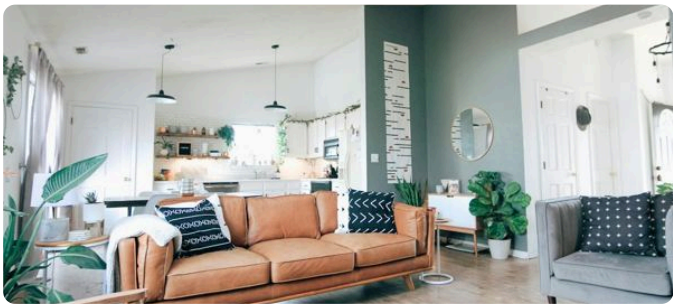

#8


#9


#10

Fianco a fianco


La tua copertina: la camera


N. 1: apre con il soggiorno


La tua foto 7: il soggiorno con luce naturale


N. 2: il soggiorno come copertina

Foto illustrative (Unsplash): non sono di nessun annuncio reale.

Cosa potresti aggiungere

Tende oscuranti, check-in autonomo e cuscini e coperte extra: molto più comuni tra chi funziona meglio, ed economici da aggiungere.

Raccomandazioni per impatto

#	Raccomandazione	Perché	Impegno
1	**Alzare gennaio nella fascia consigliata: 84–96 USD.**	Oggi chiedi 70 USD; la mediana è 84 USD. Hai già il 65% prenotato, contro il 39% della mediana.	Basso
2	**Usare come copertina la foto del soggiorno con luce naturale.**	8 dei 10 migliori aprono con il soggiorno; la tua copertina è la camera.	Basso
3	**Aggiungere uno sconto settimanale del 10%.**	7 dei 10 migliori lo offrono; tu non ne hai.	Basso
4	**Citare il balcone e l'aria condizionata nel titolo.**	6 dei 10 migliori li citano; il tuo titolo non ne menziona nessuno.	Basso
5	**Ridurre il soggiorno minimo di febbraio da 3 a 2 notti.**	Febbraio è prenotato al 18% e la maggior parte dei comparabili (60%) chiede 2 notti o meno.	Basso
6	**Alzare dicembre verso 66–74 USD.**	La tua notte libera è a 58 USD, con la mediana a 66 USD, e hai già il 42% prenotato.	Basso
7	**Aprire il calendario a più di 3 mesi.**	Il 85% dei comparabili accetta prenotazioni per marzo e aprile; tu no.	Basso
8	**Aggiungere foto del soggiorno, del balcone e della cucina.**	Hai 22 foto (P20); la mediana è 28.	Medio

Il report non stima quante prenotazioni porta ogni modifica.

Metodologia e limiti

- Dati pubblici degli annunci Airbnb (prezzi, calendari e recensioni), elaborati con la piattaforma di dati di GuestFavorites.
- Occupazione: notti prenotate su tutti i giorni del mese.
- Passato: da novembre 2025 a ottobre 2026, gli stessi mesi per tutti. Futuro: da dicembre a febbraio.
- Percentili: posizione tra i comparabili (P50 = la mediana).
- Prezzi in USD per notte, senza pulizia né costi del servizio Airbnb. Il prenotato non include la pulizia.
- Esempio: annuncio e numeri inventati.