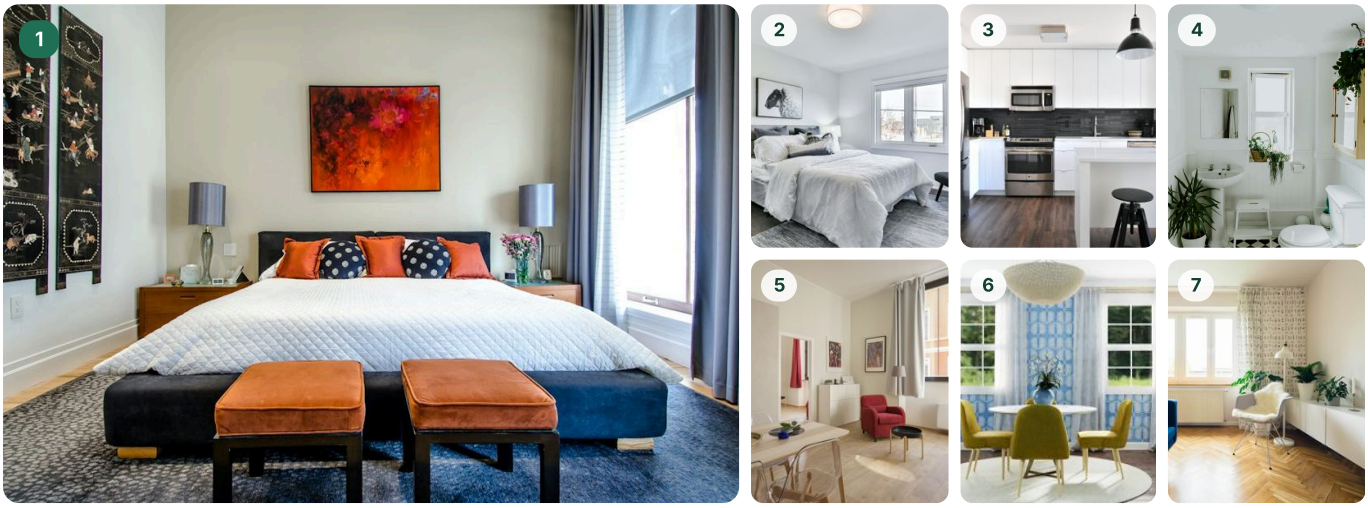
Análise do anúncio

Apartamento inteiro · 2 quartos · até 4 hóspedes · Copacabana, Rio de Janeiro

Dados de 28 de novembro de 2026 · Preços em USD, sem limpeza nem taxa do Airbnb



As 7 primeiras fotos do anúncio, na ordem em que o hóspede as vê: a capa e as 6 seguintes. Fotos ilustrativas (Unsplash): não são de nenhum anúncio real.

P62	P48	USD 60	4,87 ★
OCUPAÇÃO (12 M)	PREÇO (12 M)	PREÇO FUTURO	AVALIAÇÃO
Melhor que 62 de cada 100	Na metade do grupo	P35: abaixo da região	212 avaliações

Resumo

Seu anúncio lota mais do que a maioria dos parecidos no Rio de Janeiro, mas para os próximos meses pede menos do que eles. Nos últimos 12 meses teve mais ocupação que 62 de cada 100 apartamentos comparáveis (P62) e cobrou na metade do grupo (P48). Para dezembro, janeiro e fevereiro, por outro lado, sua noite livre está em USD 60 em média: 65 de cada 100 comparáveis cobram mais (P35).

O mais importante

- Sua ocupação é maior que a de 62 de cada 100 anúncios parecidos.
- Nos próximos 3 meses sua noite livre está abaixo da mediana da região.
- Você já tem 65% de janeiro reservado; a mediana dos comparáveis, 39%.

As 3 recomendações de maior impacto

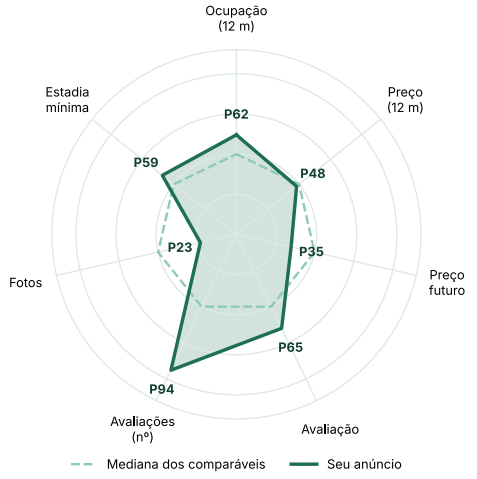
1. **Subir janeiro para a faixa sugerida: USD 84–96.** Hoje você cobra USD 70; a mediana é USD 84. Você já tem 65% reservado, contra 39% da mediana.
2. **Usar como capa a foto da sala com luz natural.** 8 dos 10 melhores abrem com a sala; sua capa é o quarto.
3. **Adicionar um desconto semanal de 10%.** 7 dos 10 melhores oferecem; você não tem nenhum.

Como ler este relatório

- **Comparáveis:** 181 apartamentos inteiros de 2 quartos para 4 hóspedes no Rio de Janeiro, com 3 ou mais meses ativos. Para o passado usamos os 171 que estiveram ativos os 12 meses. **A cidade:** os 389 de 2 quartos, com qualquer capacidade.
- **Próximos:** os comparáveis de 4 hóspedes a 2 km ou menos do seu anúncio (64).
- **Percentil:** P62 quer dizer que 62 de cada 100 comparáveis têm um valor mais baixo que o seu. **Mediana (P50):** metade dos comparáveis está acima e metade abaixo.
- **Dados:** o que os anúncios do Airbnb mostram publicamente, processado com a plataforma de dados da GuestFavorites, em 28 de novembro de 2026.
- **Este é um exemplo:** o anúncio, os comparáveis e todos os números são inventados. O mapa de fundo é real.

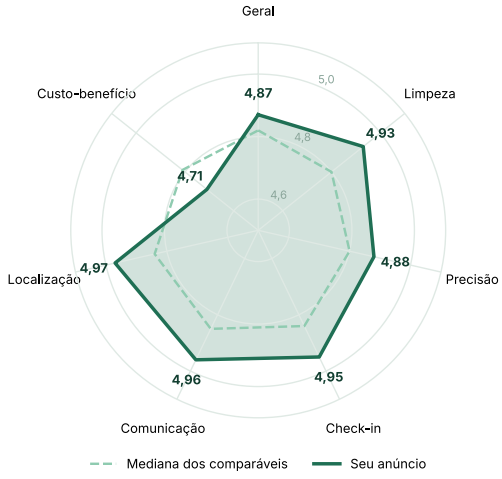
Seu anúncio frente aos comparáveis

Perfil frente aos comparáveis



Percentil do seu anúncio entre os comparáveis: 0 é o valor mais baixo e 100 o mais alto. A linha tracejada é a mediana (P50).

Avaliações por categoria



Sua melhor categoria frente aos comparáveis é Limpeza (4,93 contra 4,80); a mais baixa, Custo-benefício (4,71 contra 4,81).

Os últimos 12 meses: onde você ficou

Novembro de 2025 a outubro de 2026, os mesmos meses para todos. Do passado mostramos só a sua posição.

Grupo	Comparáveis	Ocupação	Quantos tiveram mais	Preço	Quantos cobraram mais
A cidade	**389**	P62	147 de 389	P49	200 de 389
Comparáveis (4 hóspedes)	**171**	P62	65 de 171	P48	89 de 171
Próximos (2 km)	**62**	P65	22 de 62	P45	34 de 62

Sua ocupação ficou em P62: só 65 dos 171 comparáveis tiveram mais. Seu preço ficou na metade do grupo (P48): 89 cobraram mais e o resto, menos.

Preços ao redor do seu anúncio

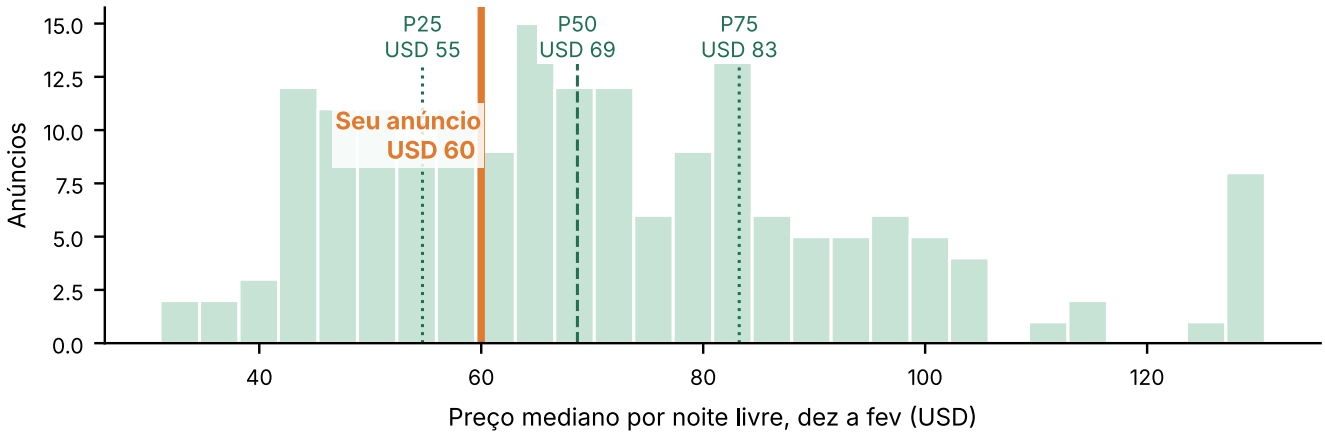


★ Seu anúncio Terço mais barato Terço do meio Terço mais caro

Aparecem 189 dos 389 anúncios da cidade: os que cabem no quadro. A cor é o terço de preço dos últimos 12 meses. O círculo marca 2 km. As localizações são as que o Airbnb publica, que são aproximadas.

A 2 km ou menos há 62 comparáveis de 4 hóspedes. Frente a eles sua ocupação fica em P65 e seu preço em P45: 34 dos 62 cobraram mais.

Onde fica seu preço futuro



Média das medianas de dezembro, janeiro e fevereiro dos 181 comparáveis. Seu anúncio, USD 60, fica em P35: 117 de 181 cobram mais. A mediana é USD 69.

Os próximos 3 meses

Preço de cada noite livre do calendário, sem limpeza. Comparáveis: noites livres dos de 4 hóspedes; próximos: os de 4 hóspedes a 2 km ou menos.

Mês	Sua noite livre (mediana)	Comparáveis P25 / P50 / P75	Próximos P50	Cobram mais que você	Faixa sugerida
Dez/26	**USD 58**	53 / 66 / 83	58	121 de 181	USD 66–74
Jan/27	**USD 70**	67 / 84 / 101	75	128 de 181	USD 84–96
Fev/27	**USD 52**	44 / 55 / 67	49	106 de 181	USD 55–62

- Em dezembro sua noite livre está em USD 58. A mediana dos comparáveis é USD 66: metade cobra mais e metade menos. 121 de 181 cobram mais que você.
- Em janeiro sua noite livre está em USD 70. A mediana dos comparáveis é USD 84: metade cobra mais e metade menos. 128 de 181 cobram mais que você.
- Em fevereiro sua noite livre está em USD 52. A mediana dos comparáveis é USD 55: metade cobra mais e metade menos. 106 de 181 cobram mais que você.

Como ler a faixa sugerida. Vai da mediana dos comparáveis ao P75 dos próximos. É um critério da GuestFavorites para não ficar abaixo da região, não uma previsão.

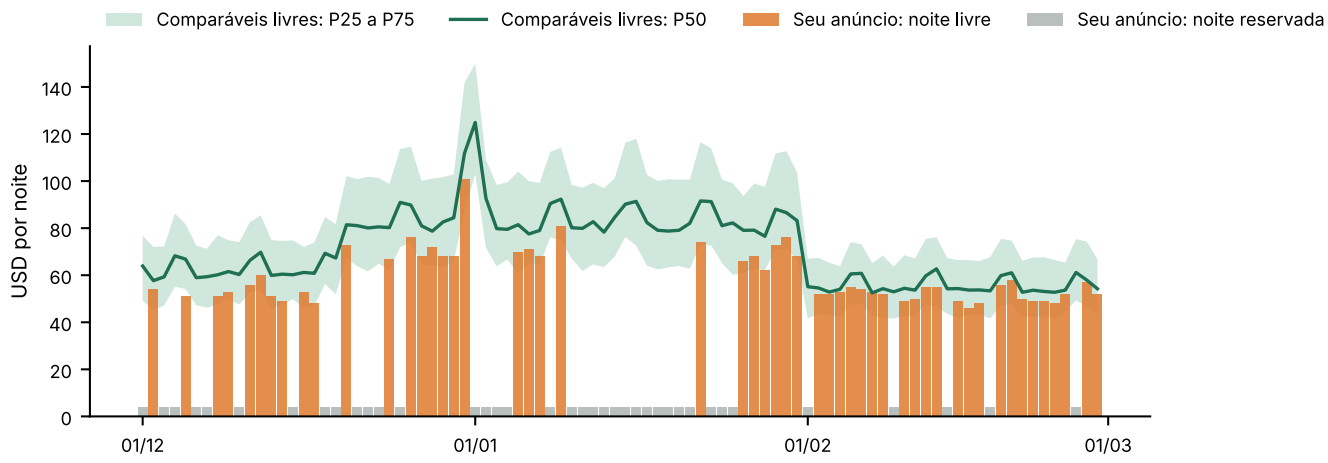
O que você já tem reservado

Ocupação sobre todos os dias do mês. O reservado é valorado com o preço de cada noite e não inclui a limpeza.

Mês	Noites reservadas: você	Comparáveis: mediana / média	Reservado: você	Comparáveis P25 / P50 / P75 / P90	Posição
Dez/26	**13 (42%)**	29% / 31%	USD 680	384 / 609 / 981 / 1.355	P57
Jan/27	**20 (65%)**	39% / 40%	USD 1.370	606 / 970 / 1.448 / 2.058	P70
Fev/27	**5 (18%)**	11% / 13%	USD 230	108 / 184 / 272 / 424	P65

- Você já tem 42% de dezembro reservado; a mediana dos comparáveis, 29%.
- Você já tem 65% de janeiro reservado; a mediana dos comparáveis, 39%.
- Você já tem 18% de fevereiro reservado; a mediana dos comparáveis, 11%.
- O que já está reservado para janeiro soma USD 1.370 sem limpeza, mais que 70 de cada 100 comparáveis.

Noite a noite



Preço de cada noite livre do seu anúncio de 1/dez a 28/fev, frente às noites ainda livres dos comparáveis. O fim de ano sobe para todos.

Estadia mínima, descontos e avaliações

Configuração	Seu anúncio	Comparáveis
Estadia mínima	**3 noites**	45% pedem 2 · 22% pedem 3 · 14% pedem 1 · 19% pedem 4 ou mais
Desconto semanal	**0%**	54% oferecem; mediana 10%
Desconto mensal	**10%**	59% oferecem; mediana 20%
Taxa de limpeza	**USD 32**	P25 USD 29 · P50 USD 37 · P75 USD 47
Fotos	**22**	P25 22 · P50 28 · P75 38
Avaliações (nº)	**212**	P25 27 · P50 45 · P75 80
Avaliação	**4,87**	P25 4,75 · P50 4,82 · P75 4,91

Janela de reservas

86% dos comparáveis com datas livres aceita reservas com mais de 3 meses (8 dos 10 melhores). Seu calendário não tem noites livres em março nem em abril: se não foi de propósito, revise a janela de disponibilidade. O Airbnb deixa escolher 3, 6, 9, 12 ou 24 meses (artigo de ajuda 3611).

Comodidades dos que melhor combinam ocupação e preço

Quartil superior: os 85 anúncios da cidade acima da mediana em ocupação e em preço.

Comodidade	Quartil superior	Demais	Dos 10	Seu anúncio
Estadias longas habilitadas	**71%**	38%	7/10	Não
Self check-in	**76%**	47%	7/10	Não
Berço	**44%**	16%	3/10	Não
Mesa de jantar	**86%**	59%	9/10	Sim
Cortinas blackout	**82%**	57%	9/10	Não
Travesseiros e cobertores extras	**62%**	39%	6/10	Não
Lava-louças	**48%**	31%	8/10	Não
Espaço de trabalho	**67%**	53%	8/10	Sim

Os 10 que melhor combinam ocupação e preço

Comparáveis da cidade com mais ocupação que você sem cobrar mais de 10% menos, ou que cobram mais sem ter mais de 10% menos de ocupação. Anúncios inventados: num relatório real vão com o nome público do Airbnb e o link.

#	Anúncio	Distância	Ocupação	Preço (12 m)	Preço futuro	Mínima	Avaliação	Fotos
1	**Apartamento com varanda e ar em Copacabana**	**1,2 km**	**P99**	**P42**	**USD 59**	**2**	**4,79 (53)**	**41**
2	Varanda ensolarada, ar e wi-fi rápido	8,3 km	P98	P44	USD 69	2	4,78 (51)	36
3	Loft com varanda e ar, para 4	5,0 km	P98	P42	USD 67	1	4,72 (56)	33
4	Apê de design com varanda e ar em Copacabana	9,5 km	P98	P58	USD 78	2	4,79 (61)	38
5	Iluminado, com varanda e ar-condicionado	10,3 km	P97	P79	USD 103	2	5,00 (93)	29
6	Varanda para rua arborizada, ar	8,3 km	P97	P42	USD 67	3	4,89 (168)	45
7	Apê familiar perto de tudo em Copacabana	0,4 km	P97	P77	USD 106	2	4,71 (14)	31
8	Moderno e silencioso, 2 quartos	3,8 km	P96	P49	USD 76	1	4,70 (70)	49
9	Apartamento com terraço em Copacabana	8,7 km	P95	P54	USD 75	2	4,67 (23)	35
10	Amplo e iluminado perto do centro	6,3 km	P95	P51	USD 82	3	4,83 (55)	53

O que fazem diferente

- 8 dos 10 abrem com a foto da sala; sua capa é o quarto.
- 7 dos 10 têm desconto semanal; você não tem.
- 6 dos 10 citam a varanda e o ar-condicionado no título.
- 8 dos 10 pedem 2 noites ou menos; você pede 3.
- Têm uma mediana de 37 fotos; você tem 22.

Revisão do anúncio

Título

“Apartamento iluminado em Copacabana” usa 35 dos 50 caracteres e só cita o bairro. Não diz o que os hóspedes da região mais procuram: a varanda e o ar-condicionado, que seu anúncio tem. Sugestões: “Apê iluminado com varanda e ar em Copacabana” ou “Varanda, ar-condicionado e 2 quartos”.

Descrição

Começa pelas regras da casa e só no terceiro parágrafo fala da varanda. Vale abrir com o que o hóspede procura (localização, varanda, camas de cada quarto) e deixar as regras para o final.

Fotos (22)

São claras e organizadas, mas são poucas (mediana dos comparáveis: 28) e a capa é o quarto. A sala com luz natural e a varanda só aparecem nas fotos 7 e 12.

Sua capa frente à dos 10

A primeira foto de cada anúncio, a que aparece nos resultados de busca.


Você


#1


#2


#3


#4


#5


#6


#7

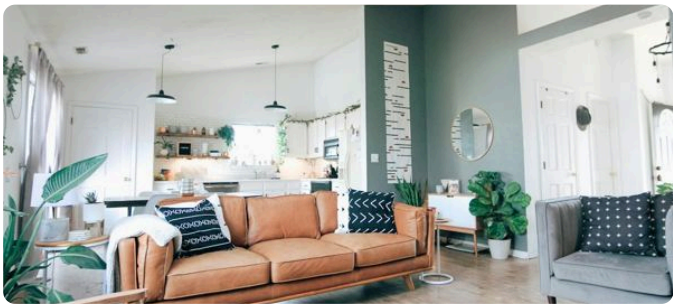

#8


#9


#10

Lado a lado


Sua capa: o quarto


Nº 1: abre com a sala


Sua foto 7: a sala com luz natural


Nº 2: a sala como capa

Fotos ilustrativas (Unsplash): não são de nenhum anúncio real.

O que você poderia adicionar

Cortinas blackout, self check-in e travesseiros e cobertores extras: são muito mais comuns entre os que melhor funcionam e são baratos de adicionar.

Recomendações por impacto

#	Recomendação	Por quê	Esforço
1	**Subir janeiro para a faixa sugerida: USD 84–96.**	Hoje você cobra USD 70; a mediana é USD 84. Você já tem 65% reservado, contra 39% da mediana.	Baixo
2	**Usar como capa a foto da sala com luz natural.**	8 dos 10 melhores abrem com a sala; sua capa é o quarto.	Baixo
3	**Adicionar um desconto semanal de 10%.**	7 dos 10 melhores oferecem; você não tem nenhum.	Baixo
4	**Citar a varanda e o ar-condicionado no título.**	6 dos 10 melhores citam; seu título não menciona nenhum.	Baixo
5	**Baixar a estadia mínima de fevereiro de 3 para 2 noites.**	Fevereiro tem 18% reservado e a maioria dos comparáveis (59%) pede 2 noites ou menos.	Baixo
6	**Subir dezembro para perto de USD 66–74.**	Sua noite livre está em USD 58, com a mediana em USD 66, e você já tem 42% reservado.	Baixo
7	**Abrir o calendário para mais de 3 meses.**	86% dos comparáveis aceita reservas para março e abril; você não.	Baixo
8	**Adicionar fotos da sala, da varanda e da cozinha.**	Você tem 22 fotos (P23); a mediana é 28.	Médio

O relatório não estima quantas reservas cada mudança traz.

Metodologia e limites

- Dados públicos dos anúncios do Airbnb (preços, calendários e avaliações), processados com a plataforma de dados da GuestFavorites.
- Ocupação: noites reservadas sobre todos os dias do mês.
- Passado: novembro de 2025 a outubro de 2026, os mesmos meses para todos. Futuro: dezembro a fevereiro.
- Percentis: posição entre os comparáveis (P50 = a mediana).
- Preços em USD por noite, sem limpeza nem taxa do Airbnb. O reservado não inclui a limpeza.
- Exemplo: anúncio e números inventados.