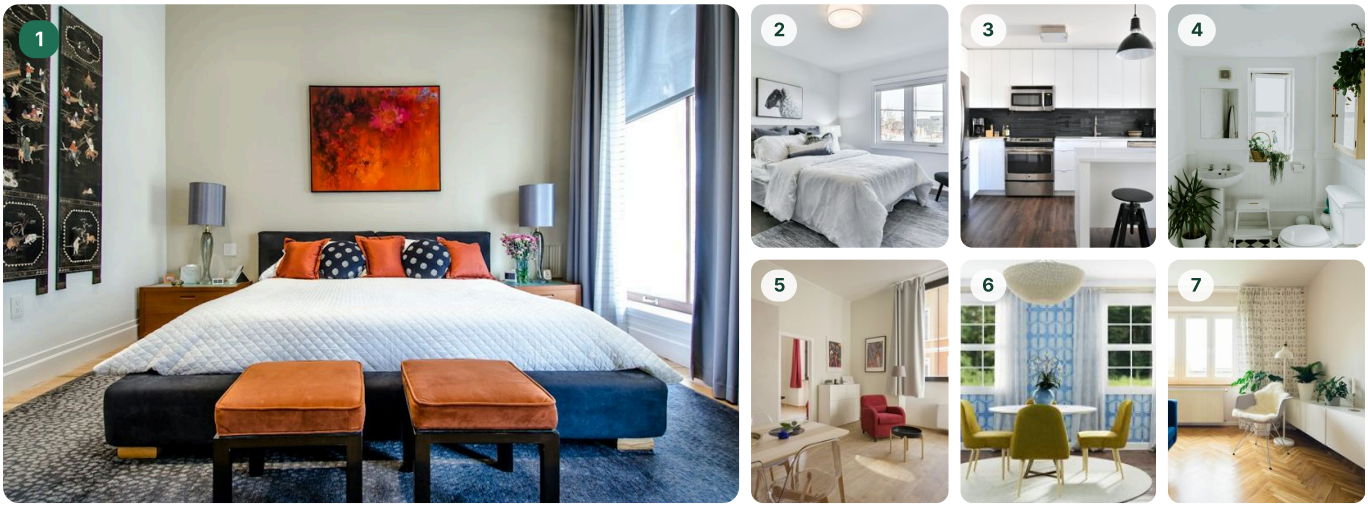
Análisis del anuncio

Departamento entero · 2 dormitorios · hasta 4 huéspedes · Roma Norte, Ciudad de México

Datos del 28 de noviembre de 2026 · Precios en USD, sin limpieza ni comisión de Airbnb



Las primeras 7 fotos del anuncio, en el orden en que las ve el huésped: la portada y las 6 siguientes. Fotos ilustrativas (Unsplash): no son de ningún anuncio real.

P62	P48	USD 60	4,87 ★
OCUPACIÓN (12 M)	PRECIO (12 M)	PRECIO FUTURO	CALIFICACIÓN
Mejor que 62 de cada 100	En la mitad del grupo	P35: por debajo de la zona	212 reseñas

Resumen

Tu anuncio se llena más que la mayoría de los parecidos de Ciudad de México, pero para los próximos meses pide menos que ellos. En los últimos 12 meses tuvo más ocupación que 62 de cada 100 departamentos comparables (P62) y cobró en la mitad del grupo (P48). Para diciembre, enero y febrero, en cambio, tu noche libre está en USD 60 en promedio: 65 de cada 100 comparables cobran más (P35).

Lo más importante

- Tu ocupación es más alta que la de 62 de cada 100 anuncios parecidos.
- En los próximos 3 meses tu noche libre está por debajo de la mediana de la zona.
- Ya tienes reservado el 65% de enero; la mediana de los comparables, el 39%.

Las 3 recomendaciones de mayor impacto

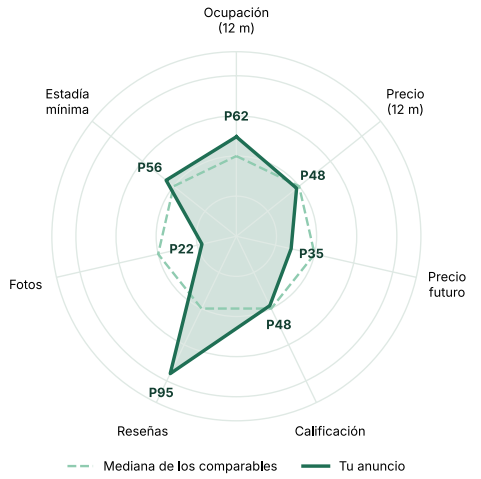
1. **Subir enero al rango sugerido: USD 84–96.** Hoy cobras USD 70; la mediana es USD 84. Ya tienes el 65% reservado, contra el 39% de la mediana.
2. **Usar de portada la foto del living con luz natural.** 8 de los 10 mejores abren con el living; tu portada es el dormitorio.
3. **Sumar un descuento semanal del 10%.** 7 de los 10 mejores lo ofrecen; tú no tienes ninguno.

Cómo leer este informe

- **Comparables:** 200 departamentos enteros de 2 dormitorios para 4 huéspedes en Ciudad de México, con 3 o más meses activos. Para el pasado se usan los 184 que estuvieron activos los 12 meses. **La ciudad:** los 392 de 2 dormitorios, con cualquier capacidad.
- **Cercanos:** los comparables de 4 huéspedes a 2 km o menos de tu anuncio (83).
- **Percentil:** P62 quiere decir que 62 de cada 100 comparables tienen un valor más bajo que el tuyo. **Mediana (P50):** la mitad de los comparables está arriba y la mitad abajo.
- **Datos:** lo que los anuncios de Airbnb muestran públicamente, procesado con la plataforma de datos de GuestFavorites, al 28 de noviembre de 2026.
- **Este es un ejemplo:** el anuncio, los comparables y todos los números son inventados. El mapa de fondo es real.

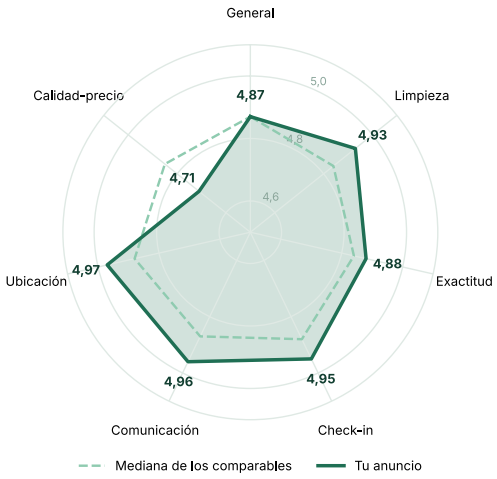
Tu anuncio frente a los comparables

Perfil frente a los comparables



Percentil de tu anuncio entre los comparables: 0 es el valor más bajo y 100 el más alto. La línea punteada es la mediana (P50).

Calificaciones por categoría



Tu mejor categoría frente a los comparables es Limpieza (4,93 contra 4,84); la más baja, Calidad-precio (4,71 contra 4,85).

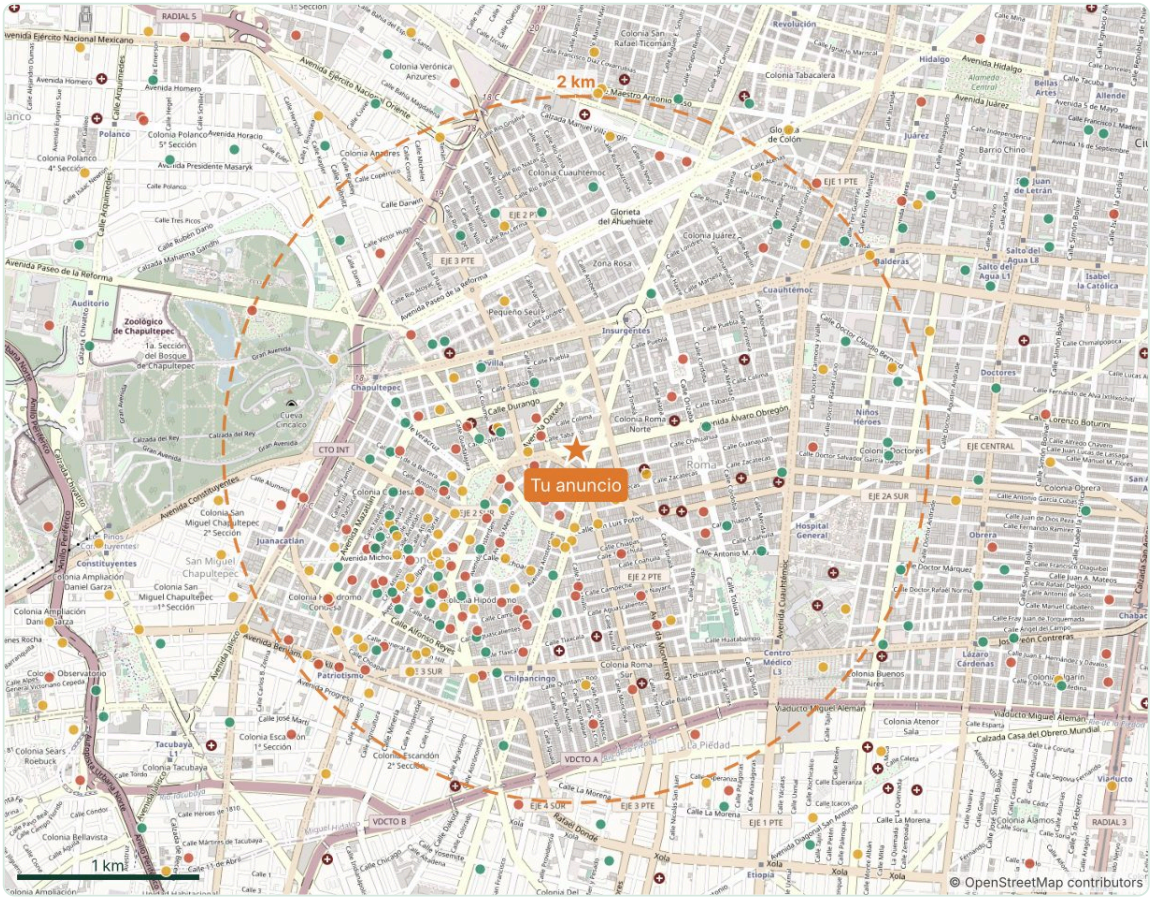
Los últimos 12 meses: dónde quedaste

Noviembre de 2025 a octubre de 2026, los mismos meses para todos. Del pasado mostramos solo tu posición.

Grupo	Comparables	Ocupación	Cuántos tuvieron más	Precio	Cuántos cobraron más
La ciudad	**392**	P67	128 de 392	P46	210 de 392
Comparables (4 huéspedes)	**184**	P62	70 de 184	P48	96 de 184
Cercanos (2 km)	**79**	P63	29 de 79	P39	48 de 79

Tu ocupación quedó en P62: solo 70 de los 184 comparables tuvieron más. Tu precio quedó en la mitad del grupo (P48): 96 cobraron más y el resto, menos.

Precios alrededor de tu anuncio

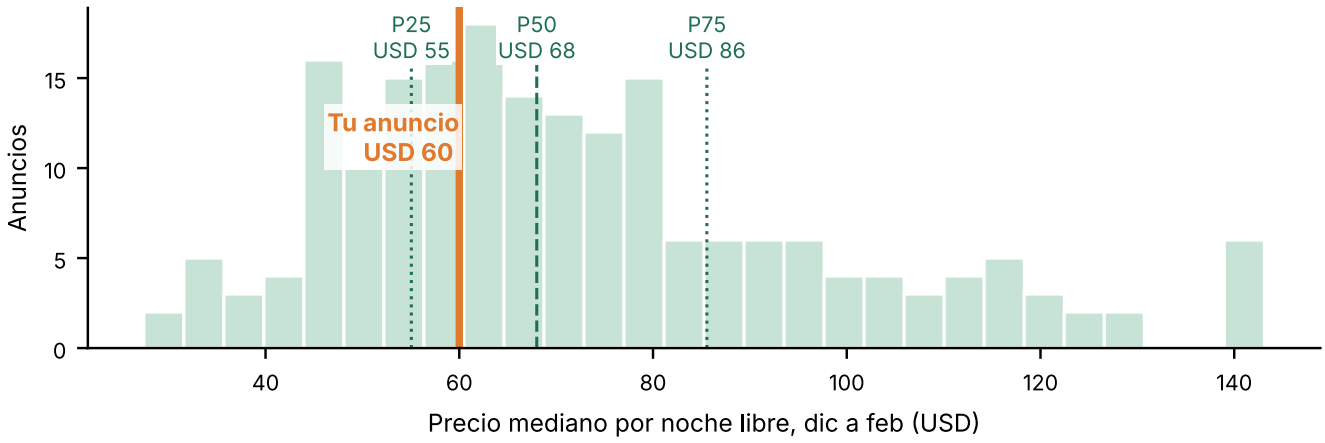


★ Tu anuncio Tercio más barato Tercio del medio Tercio más caro

Aparecen 280 de los 392 anuncios de la ciudad: los que entran en el cuadro. El color es el tercio de precio de los últimos 12 meses. El círculo marca 2 km. Las ubicaciones son las que publica Airbnb, que son aproximadas.

A 2 km o menos hay 79 comparables de 4 huéspedes. Frente a ellos tu ocupación queda en P63 y tu precio en P39: 48 de los 79 cobraron más.

Dónde queda tu precio futuro



Promedio de las medianas de diciembre, enero y febrero de los 200 comparables. Tu anuncio, USD 60, queda en P35: 130 de 200 cobran más. La mediana es USD 68.

Los próximos 3 meses

Precio de cada noche libre del calendario, sin limpieza. Comparables: noches libres de los de 4 huéspedes; cercanos: los de 4 huéspedes a 2 km o menos.

Mes	Tu noche libre (mediana)	Comparables P25 / P50 / P75	Cercanos P50	Cobran más que tú	Rango sugerido
Dic/26	**USD 58**	53 / 66 / 81	59	130 de 200	USD 66–74
Ene/27	**USD 70**	67 / 84 / 104	78	143 de 200	USD 84–96
Feb/27	**USD 52**	45 / 55 / 69	50	111 de 200	USD 55–62

- En diciembre tu noche libre está en USD 58. La mediana de los comparables es USD 66: la mitad cobra más y la mitad menos. 130 de 200 cobran más que tú.
- En enero tu noche libre está en USD 70. La mediana de los comparables es USD 84: la mitad cobra más y la mitad menos. 143 de 200 cobran más que tú.
- En febrero tu noche libre está en USD 52. La mediana de los comparables es USD 55: la mitad cobra más y la mitad menos. 111 de 200 cobran más que tú.

Cómo leer el rango sugerido. Va de la mediana de los comparables al P75 de los cercanos. Es un criterio de GuestFavorites para no quedar por debajo de la zona, no una previsión.

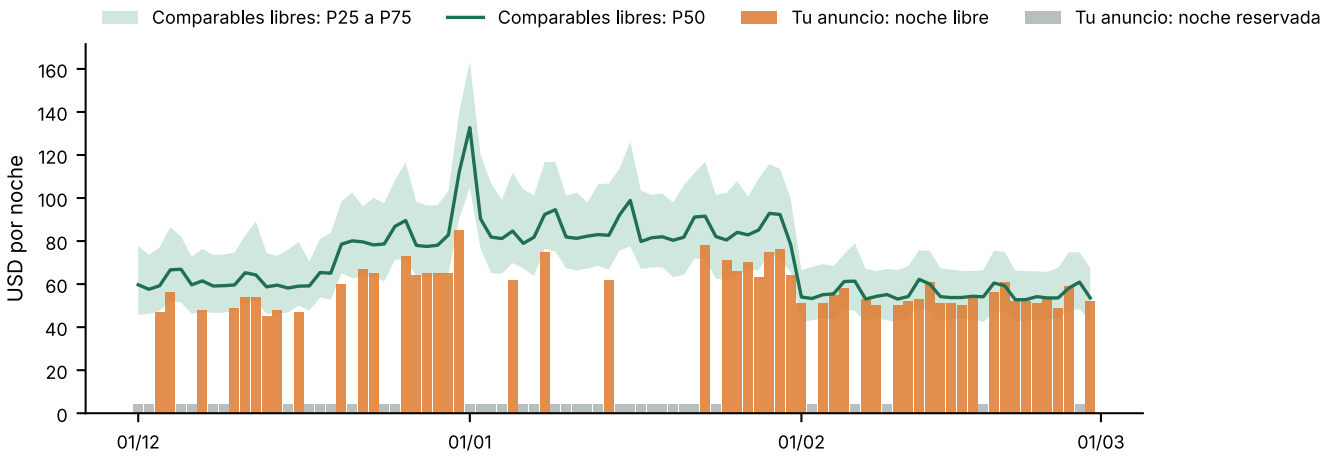
Lo que ya tienes reservado

Ocupación sobre todos los días del mes. Lo reservado se valora con el precio de cada noche y no incluye la limpieza.

Mes	Noches reservadas: tú	Comparables: mediana / promedio	Lo reservado: tú	Comparables P25 / P50 / P75 / P90	Posición
Dic/26	**13 (42%)**	29% / 31%	USD 680	391 / 604 / 963 / 1.392	P57
Ene/27	**20 (65%)**	39% / 41%	USD 1.390	657 / 1.097 / 1.506 / 2.051	P70
Feb/27	**5 (18%)**	11% / 14%	USD 230	113 / 195 / 308 / 448	P57

- Ya tienes reservado el 42% de diciembre; la mediana de los comparables, el 29%.
- Ya tienes reservado el 65% de enero; la mediana de los comparables, el 39%.
- Ya tienes reservado el 18% de febrero; la mediana de los comparables, el 11%.
- Lo ya reservado para enero suma USD 1.390 sin limpieza, más que 70 de cada 100 comparables.

Noche a noche



Precio de cada noche libre de tu anuncio del 1/dic al 28/feb, frente a las noches todavía libres de los comparables. Fin de año sube para todos.

Estadía mínima, descuentos y calificaciones

Configuración	Tu anuncio	Comparables
Estadía mínima	**3 noches**	42% piden 2 · 24% piden 3 · 15% piden 1 · 19% piden 4 o más
Descuento semanal	**0%**	59% lo ofrecen; mediana 10%
Descuento mensual	**10%**	57% lo ofrecen; mediana 20%
Limpieza	**USD 32**	P25 USD 31 · P50 USD 38 · P75 USD 46
Fotos	**22**	P25 23 · P50 29 · P75 38
Reseñas	**212**	P25 23 · P50 49 · P75 89
Calificación	**4,87**	P25 4,79 · P50 4,87 · P75 4,95

Ventana de reservas

86% de los comparables con fechas libres acepta reservas a más de 3 meses (8 de los 10 mejores). Tu calendario no tiene noches libres en marzo ni en abril: si no lo hiciste a propósito, revisa la ventana de disponibilidad. Airbnb deja elegir 3, 6, 9, 12 o 24 meses (artículo de ayuda 3611).

Comodidades de los que mejor combinan ocupación y precio

Cuartil de arriba: los 98 anuncios de la ciudad que están arriba de la mediana en ocupación y en precio.

Comodidad	Cuartil de arriba	Resto	De los 10	Tu anuncio
Cortinas blackout	**83%**	57%	10/10	No
Mesa de comedor	**82%**	57%	9/10	Sí
Check-in autónomo	**72%**	48%	8/10	No
Estadías largas habilitadas	**62%**	40%	4/10	No
Cuna	**41%**	18%	5/10	No
Almohadas y mantas extra	**61%**	40%	7/10	No
Espacio de trabajo	**72%**	52%	7/10	Sí
Cafetera	**85%**	69%	8/10	Sí

Los 10 que mejor combinan ocupación y precio

Comparables de la ciudad con más ocupación que tú sin cobrar más de 10% menos, o que cobran más sin tener más de 10% menos de ocupación. Anuncios inventados: en un informe real van con su nombre público de Airbnb y el link.

#	Anuncio	Distancia	Ocupación	Precio (12 m)	Precio futuro	Mínimo	Calificación	Fotos
1	**Depto. con balcón y aire acondicionado en Roma Norte**	**1,7 km**	**P99**	**P66**	**USD 76**	**2**	**4,76 (31)**	**41**
2	Balcón soleado, A/A y wifi rápido	11,8 km	P99	P83	USD 115	2	4,66 (94)	36
3	Loft con balcón y aire, ideal para 4	5,0 km	P98	P64	USD 89	1	4,75 (18)	33
4	Depto. de diseño con balcón y A/A en Roma Norte	1,1 km	P97	P55	USD 54	2	4,75 (80)	38
5	Luminoso, con balcón y aire acondicionado	2,4 km	P97	P57	USD 93	2	4,63 (81)	52
6	Balcón a la calle arbolada, A/A	1,9 km	P97	P41	USD 57	3	4,93 (8)	45
7	Depto. familiar a pasos de todo en Roma Norte	1,2 km	P96	P74	USD 87	2	4,72 (50)	51
8	Moderno y silencioso, 2 dormitorios	2,2 km	P96	P48	USD 65	1	4,70 (5)	35
9	Depto. con terraza en Roma Norte	0,5 km	P96	P77	USD 105	2	4,84 (46)	38
10	Amplio y luminoso cerca del centro	0,4 km	P96	P52	USD 81	3	4,92 (21)	40

Qué hacen distinto

- 8 de los 10 abren con la foto del living; tu portada es el dormitorio.
- 7 de los 10 tienen descuento semanal; tú no tienes.
- 6 de los 10 nombran el balcón y el aire acondicionado en el título.
- 8 de los 10 piden 2 noches o menos; tú pides 3.
- Tienen una mediana de 39 fotos; tú tienes 22.

Revisión del anuncio

Título

«Depto. luminoso en Roma Norte» usa 29 de los 50 caracteres y solo nombra el barrio. No dice lo que más piden los huéspedes de la zona: el balcón y el aire acondicionado, que tu anuncio tiene. Propuestas: «Depto. luminoso con balcón y A/A en Roma Norte» o «Balcón, aire acondicionado y 2 dormitorios».

Descripción

Empieza por las reglas de la casa y recién en el tercer párrafo cuenta el balcón. Conviene abrir con lo que el huésped busca (ubicación, balcón, camas de cada dormitorio) y dejar las reglas para el final.

Fotos (22)

Son claras y ordenadas, pero son pocas (mediana de los comparables: 29) y la portada es el dormitorio. El living con luz natural y el balcón aparecen recién en las fotos 7 y 12.

Tu portada frente a la de los 10

La primera foto de cada anuncio, la que aparece en los resultados de búsqueda.


Tú


#1


#2


#3


#4


#5


#6


#7

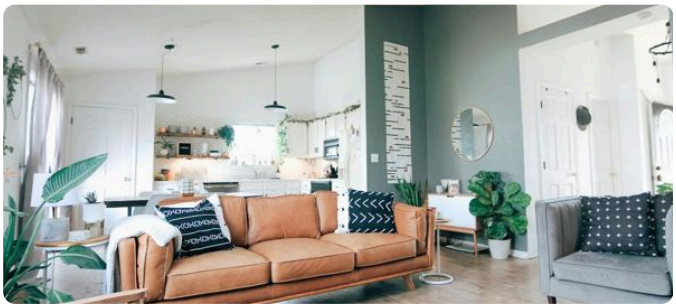

#8


#9


#10

Lado a lado


Tu portada: el dormitorio


N.º 1: abre con el living


Tu foto 7: el living con luz natural


N.º 2: el living como portada

Fotos ilustrativas (Unsplash): no son de ningún anuncio real.

Lo que podrías agregar

Cortinas blackout, check-in autónomo y almohadas y mantas extra: son mucho más comunes entre los que mejor funcionan y son baratos de sumar.

Recomendaciones por impacto

#	Recomendación	Por qué	Esfuerzo
1	**Subir enero al rango sugerido: USD 84–96.**	Hoy cobras USD 70; la mediana es USD 84. Ya tienes el 65% reservado, contra el 39% de la mediana.	Bajo
2	**Usar de portada la foto del living con luz natural.**	8 de los 10 mejores abren con el living; tu portada es el dormitorio.	Bajo
3	**Sumar un descuento semanal del 10%.**	7 de los 10 mejores lo ofrecen; tú no tienes ninguno.	Bajo
4	**Nombrar el balcón y el aire acondicionado en el título.**	6 de los 10 mejores los nombran; tu título no menciona ninguno.	Bajo
5	**Bajar la estadía mínima de febrero de 3 a 2 noches.**	Febrero tiene 18% reservado y la mayoría de los comparables (56%) pide 2 noches o menos.	Bajo
6	**Subir diciembre hacia USD 66–74.**	Tu noche libre está en USD 58, con la mediana en USD 66, y ya tienes el 42% reservado.	Bajo
7	**Abrir el calendario a más de 3 meses.**	86% de los comparables acepta reservas para marzo y abril; tú no.	Bajo
8	**Sumar fotos del living, el balcón y la cocina.**	Tienes 22 fotos (P22); la mediana es 29.	Medio

El informe no estima cuántas reservas trae cada cambio.

Metodología y límites

- Datos públicos de los anuncios de Airbnb (precios, calendarios y reseñas), procesados con la plataforma de datos de GuestFavorites.
- Ocupación: noches reservadas sobre todos los días del mes.
- Pasado: noviembre de 2025 a octubre de 2026, los mismos meses para todos. Futuro: diciembre a febrero.
- Percentiles: posición entre los comparables (P50 = la mediana).
- Precios en USD por noche, sin limpieza ni comisión de Airbnb. Lo reservado no incluye la limpieza.
- Ejemplo: anuncio y números inventados.