



GUIDA GRATUITA | 1 DI 3

10 errori che abbassano i tuoi ricavi

La guida pratica per chi affitta casa a breve termine. Dieci cose che vediamo sbagliare più spesso, con la correzione accanto.

Parte 1 di 3

Prima di iniziare

Affittare casa a breve termine può rendere molto. Ma tra un annuncio qualsiasi e uno che lavora al massimo c'è una distanza fatta di dettagli. Questi sono i dieci errori che vediamo più spesso, quelli che lasciano soldi sul tavolo ogni mese.

Per ognuno trovi perché capita, quanto ti costa e come si corregge. Nessuna teoria: cose concrete. Leggi con la tua casa in mente e segna quelli che ti riguardano.

01 Prezzo uguale tutto l'anno

Perché succede: Metti una tariffa e la lasci lì, perché cambiarla ogni settimana è una noia.

Ti costa: Nei ponti e in alta stagione vendi sotto prezzo, nei periodi morti resti vuoto. Due perdite nello stesso anno.

Come si corregge: Un prezzo dinamico che segue domanda, stagione ed eventi locali. Lo aggiorni spesso, guardando cosa fanno gli immobili simili al tuo.

02 Foto che non vendono

Perché succede: Scatti col telefono di fretta, con poca luce e casa in disordine.

Ti costa: La copertina decide in un secondo se l'ospite apre l'annuncio o scorre oltre. Foto deboli tagliano le visite alla radice.

Come si corregge: Servizio fotografico professionale, luce naturale, casa preparata e in ordine, una copertina che fa fermare il pollice. E una sequenza che racconta la casa stanza per stanza.

03 Titolo e descrizione trascurati

Perché succede: Scrivi due righe generiche e passi oltre.

Ti costa: Se non dici subito cosa rende speciale la casa, ti perdi tra mille annunci uguali.

Come si corregge: Titolo con il beneficio chiave e la zona. Descrizione che risponde alle domande vere dell'ospite: numero di letti, distanze, parcheggio, vista.

04 Recensioni lasciate al caso

Perché succede: Aspetti che arrivino da sole e non rispondi a quelle vecchie.

Ti costa: Il punteggio muove la posizione nei risultati. Poche recensioni o un voto basso ti rendono quasi invisibile.

Come si corregge: Chiedi la recensione al momento giusto, rispondi sempre con garbo, e cura l'accoglienza perché ogni soggiorno diventi un cinque stelle.

05 Risposte lente ai messaggi

Perché succede: Rispondi quando puoi, magari solo a fine giornata.

Ti costa: Chi cerca casa scrive a più host insieme. Spesso prenota dal primo che risponde bene.

Come si corregge: Tempi di risposta rapidi, anche con messaggi pronti e curati per le domande frequenti, il check in e le indicazioni pratiche.

06 Soggiorno minimo e calendario a caso

Perché succede: Imposti un minimo una volta e non lo tocchi più.

Ti costa: Minimo troppo alto e perdi notti vendibili. Troppo basso e ti riempi di cambi, pulizie e usura che mangiano il margine.

Come si corregge: Regola minimo e restrizioni per stagione e giorno della settimana. Nei weekend e nei ponti le regole giuste cambiano.

07 Un solo canale di vendita

Perché succede: Apri solo Airbnb o solo Booking perché gestirne due sembra complicato.

Ti costa: Vedi metà del mercato. I due canali hanno pubblici diversi, e chi manca su uno perde quelle prenotazioni.

Come si corregge: Pubblica su più portali con un unico calendario sincronizzato, così riempi più notti senza rischiare doppie prenotazioni.

08 Dotazioni e accoglienza sotto standard

Perché succede: Pensi che basti essere puliti e in ordine.

Ti costa: Un dettaglio mancante abbassa il voto, e un voto più basso abbassa il prezzo che puoi chiedere.

Come si corregge: Kit casa completo, biancheria di qualità, wifi veloce, istruzioni chiare e piccoli extra che gli ospiti ricordano e citano nelle recensioni.

09 Adempimenti presi sottogamba

Perché succede: Parti subito per non perdere prenotazioni e rimandi la burocrazia.

Ti costa: CIN, tassa di soggiorno, requisiti di sicurezza e regime fiscale. Sbagliare significa sanzioni o annuncio bloccato dalla piattaforma.

Come si corregge: Mettiti in regola una volta e tieni tutto in ordine. È la base per lavorare tranquillo e non rischiare lo stop nel momento peggiore.

10

Gestire a intuito, senza numeri

Perché succede: Decidi a sensazione, senza guardare i dati.

Ti costa: Senza report chiari non sai cosa funziona e cosa no. Le decisioni a intuito lasciano ricavi sul tavolo ogni mese.

Come si corregge: Guarda i numeri che contano: occupazione, prezzo medio a notte, provenienza delle prenotazioni, recensioni. Poi correggi con metodo, non a caso.

La checklist rapida

Prima di pubblicare o di rivedere il tuo annuncio, passa questa lista. Se spunti tutto, sei messo bene. Se ti manca qualcosa, sai da dove partire.

- Il prezzo cambia in base a stagione, domanda ed eventi.
- La foto di copertina è professionale e fa fermare lo sguardo.
- Titolo e descrizione dicono subito zona e beneficio.
- Rispondo ai messaggi in fretta, anche con testi pronti.
- Chiedo la recensione a ogni ospite e rispondo sempre.
- Minimo notti e restrizioni cambiano per stagione e weekend.
- Sono presente su più di un canale, con calendario sincronizzato.
- Il kit casa è completo e la biancheria è di qualità.
- CIN, tassa di soggiorno e sicurezza sono in regola.
- Ogni mese guardo occupazione, prezzo medio e recensioni.



Quanti di questi ti riguardano?

Se anche solo tre, stai lasciando ricavi sul tavolo. Nella seconda guida vediamo come si costruisce il prezzo giusto. Intanto scopri quanto può rendere davvero il tuo immobile.

Calcola la rendita	hostsuite.it/quanto-rende-appartamento-airbnb
Valutazione gratuita	hostsuite.it/stima-gratuita-immobile
Scrivici	info@hostsuite.it
WhatsApp	wa.me/393791278375

HostSuite

Property management di affitti brevi di lusso. Siena, Toscana.
hostsuite.it | info@hostsuite.it