

## REPORT DI COMPETITIVE INTELLIGENCE

---

# Hotel Punta Est



Baja Sardinia · Centro di Baja Sardinia, a pochi passi dal mare e dalla spiaggia Cala Battistoni, vicino all'Arcipelago della Maddalena e alle porte della Costa Smeralda

Analisi generata il 2026-04-19

**HOTEL INTEL · ANALISI AI**

## Executive Summary

N.12 su 21 hotel a Baia Sardinia con rating 4.1/5 (TripAdvisor 239 review, Booking 8.4/10 su 249 review), posizionamento medio-basso rispetto ai competitor diretti (media top 5: 4.3/5). Unico vantaggio competitivo distintivo: posizione panoramica con vista mare e arcipelago Maddalena (64.6% menzioni review, 95 su 147, TA Posizione 4.7/5, Booking 9.51/10 sopra media zona 9.28). Gap critico su 4 parametri Booking sotto media zona: Servizi 7.92/10 (zona 8.55, Critico), Pulizia 8.25/10 (zona 8.92, Critico), Comfort 8.6/10 (zona 8.98, Critico), Rapporto qualità-prezzo 7.39/10 (zona 8.39, Critico). Polarizzazione recensioni: 51.7% rating 5 stelle vs 12.2% rating 1-2 stelle, indicando disparità esperienza ospiti.

### ✓ Punti di Forza

- Posizione panoramica eccezionale con vista mare (TA 4.7/5, Booking 9.51/10 sopra media zona 9.28, 64.6% menzioni review - 95 su 147 - con linguaggio superlativo: 'vista mozzafiato', 'impagabile', 'paradiso'). Unico elemento distintivo validato cross-piattaforma.
- Staff cordiale e disponibile (57.1% menzioni positive - 84 su 147 review, Booking Staff 8.87/10, 12 membri citati per nome con aggettivi positivi). Punto di forza confermato nonostante score sotto media zona 9.12.
- Colazione su terrazza vista mare (36.7% menzioni positive - 54 su 147, 'momento saliente', 'qualità eccezionale'). Esperienza distintiva che compensa varietà limitata (12.2% critiche monotonia).
- WiFi eccellente vs zona (Booking 8.55/10 vs media zona 7.65, Eccelle). Unico parametro tecnologico sopra media, contrasta con 5 menzioni negative su instabilità (possibile upgrade recente).

### × Criticità

- Obsolescenza camere e gap standard 4 stelle (23.1% campione - 34 su 147 review, Booking Comfort 8.6/10 critico vs zona 8.98, TA Stanze 4.0/5 score più basso). Criticità strutturale confermata cross-piattaforma.
- Rapporto qualità-prezzo non competitivo (17% campione - 25 su 147 review, TA Qualità/prezzo 3.8/5 score più basso, Booking 7.39/10 critico vs zona 8.39). Gap percepito tra prezzo dichiarato (oltre \$400/notte citati) e standard offerto.
- Pulizia sotto standard zona (10.9% menzioni negative - 16 su 147 con segnalazioni gravi, Booking 8.25/10 vs zona 8.92 Critico). Criticità emergente confermata da breakdown, contrasta con TA 4.6/5.
- Ristorazione polarizzata (15% critiche - 22 su 147 vs 35.4% elogi - 52 su 147). Qualità percepita molto variabile, possibile disparità tra servizio alla carta e menu fisso.
- Servizio polarizzato (12.9% menzioni negative scortesia - 19 su 147 vs 57.1% elogi -

### ↗ Opportunità

- Gap competitivo su volume review: rating 4.1/5 allineato a competitor mid-range (Hotel Pulicinu 4.0/5, 448 review) ma inferiore a top performer (Hotel Cormorano 4.3/5 con 2972 review, Grand Hotel Smeraldo Beach 4.3/5 con 3975 review). Volume review totali 726 (Google 238 + TA 239 + Booking 249) significativamente inferiore a competitor diretti.
- Mercato internazionale sottoutilizzato: 28.5% review inglese (70 su 249 Booking) e 13.8% tedesco (34 su 249) vs competitor top che attraggono mercati nord-europei. Solo 2 menzioni Google Travel 'Adatto ai bambini' vs target famiglie 31% clientela — gap comunicazione servizi family.
- Nessun competitor diretto ha webcam live sulla baia (citata in USP) — elemento tecnologico unico non valorizzato nelle review (0 menzioni spontanee). Escursioni catamarano Lagoon e motoscafo Saxdor 320 Gto citate in USP ma assenti nelle review (0

84 su 147, Booking Staff 8.87/10 sotto media zona 9.12). Disparità di trattamento o episodi con specifici membri staff.

menzioni) — servizi distintivi non percepiti.

- 23 recensioni critiche rating  $\leq 2$  stelle (15.6% campione) senza risposta pubblica visibile su Google Maps — danno reputazionale non gestito. Competitor top (Hotel Cormorano, Mon Repos) hanno distribuzione stelle più favorevole (Cormorano: 62.7% rating 5 stelle vs nostro 51.7%).

#### ✓ Ideale per

Coppie in cerca di location panoramica romantica con vista mare eccezionale (64.6% menzioni, target primario 53% clientela), che privilegiano posizione e atmosfera rispetto a standard camere moderni. Famiglie con bambini per vacanza mare in posizione centrale Baja Sardinia (31% clientela). Ospiti che apprezzano gestione familiare e staff cordiale (57.1% menzioni positive, 12 membri citati per nome). Viaggiatori che cercano tranquillità e relax (Google Travel 'Tranquillo' 25 tag) in struttura integrata con paesaggio naturale. Ospiti che valorizzano colazione su terrazza vista mare come esperienza distintiva (36.7% menzioni).

#### × Meno adatto per

Ospiti con aspettative di standard 4 stelle moderni e camere rinnovate (23.1% campione critica obsolescenza, Booking Comfort 8.6/10 sotto media zona). Viaggiatori attenti al rapporto qualità-prezzo che confrontano con competitor zona (17% campione critica prezzi, TA 3.8/5, Booking 7.39/10 critico vs zona 8.39). Ospiti con soggiorni lunghi (oltre 3 notti) sensibili a monotonia colazione (12.2% campione, 'sempre uguale ogni giorno'). Viaggiatori con aspettative di servizio impeccabile e gestione professionale reclami (12.9% campione critica scortesia/indifferenza staff, 3.4% segnala problemi trasparenza addebiti). Ospiti con mobilità ridotta sensibili a scale/pendenze (2 menzioni accessibilità, struttura su pendio con rampe scale).

## Profilo Hotel

### INFORMAZIONI GENERALI

Nome	<b>Hotel Punta Est</b>
Classificazione	<b>4 stelle</b>
Località	<b>Baja Sardinia · Centro di Baja Sardinia, a pochi passi dal mare e dalla spiaggia Cala Battistoni, vicino all'Arcipelago della Maddalena e alle porte della Costa Smeralda</b>
Fascia Prezzo	<b>upper-mid</b>
Stagionalità	<b>seasonal</b>
Atmosfera	<b>elegante, rilassante, panoramico, orientato al benessere e alle esperienze outdoor</b>

### SERVIZI PRINCIPALI

- piscina panoramica con vista mare
- bar terrazza panoramica
- bar interno
- area fitness Technogym
- area benessere e massaggi
- escursioni in catamarano
- noleggio e-bike MTB Cannondale
- area TV per eventi sportivi
- 2 ristoranti
- terrazza panoramica
- colazione in terrazza con vista mare
- parcheggio

### TARGET

- coppie
- famiglie
- amanti del relax
- sportivi e ciclisti
- amanti del mare e della natura

### UNIQUE SELLING POINTS

- ★ Posizione centrale a Baja Sardinia a pochi passi dal mare
- ★ Piscina panoramica con vista mare e centro Baja Sardinia
- ★ Vicinanza all'Arcipelago della Maddalena e Costa Smeralda
- ★ Escursioni in catamarano Lagoon e motoscafo Saxdor 320 Gto
- ★ Terrazza panoramica con vista mare
- ★ E-bike MTB Cannondale per esplorare la Sardegna
- ★ Colonnina ricarica auto elettrica
- ★ Webcam live sulla baia
- ★ Due ristoranti con cucina tipica mediterranea

## ★ Analisi Reputazione

**4.11**

Rating Medio /5

**4**

Google · 238 rec.

**4.1**

TripAdvisor · 239 rec.

**8.4/10**

Booking · 249 rec.

**5.0**

Facebook · 13 rec.

**7.8/10**

Expedia · 41 rec.

### DETTAGLIO PUNTEGGI PER CATEGORIA

#### TripAdvisor

239 recensioni · 4.1/5

Posizione	<b>4.7</b>
Qualità del sonno	<b>4.3</b>
Stanze	<b>4.0</b>
Servizio	<b>4.2</b>
Qualità/prezzo	<b>3.8</b>
Pulizia	<b>4.6</b>

Posizione: N. 12 di 21 hotel

#### Booking

249 recensioni · 8.4/10

Staff	<b>8.87</b>
Servizi	<b>7.92</b>
Pulizia	<b>8.25</b>
Comfort	<b>8.6</b>
Rapporto qualità-prezzo	<b>7.39</b>
Posizione	<b>9.51</b>
WiFi gratuito	<b>8.55</b>

### ⊗ Criticità Identificate

#### Camere e Comfort - Obsolescenza

CRITICA

23.1%

"camera vecchia e datata"

✓ Confermato da breakdown

#### Rapporto Qualità- Prezzo

CRITICA

17.0%

"troppo caro per il servizio"

✓ Confermato da breakdown

### ✓ Punti di Forza

#### Posizione

64.6%

"L'Hotel Punta Est è un vero paradiso a Baja Sardinia"

✓ Confermato da breakdown

#### Staff e Servizio

57.1%

"L'accoglienza eccezionale da parte del personale, sempre sorridente e estremamente cordiale"

✓ Confermato da breakdown

### Ristorazione - Qualità e Varietà

Alta

15.0%

"cibo pessimo"

### Staff e Servizio - Scortesia

Alta

12.9%

"personale scortese"

× Non confermato

### Colazione - Monotonia e Qualità

Alta

12.2%

"colazione noiosa"

### Colazione

36.7%

"La colazione è stata uno dei momenti salienti: servita su una terrazza con vista mozzafiato, è molto varia e di qualità ..."

### Ristorazione

35.4%

"Il cibo è eccellente e i ristoranti della zona sono piuttosto costosi"

### Camere e Comfort

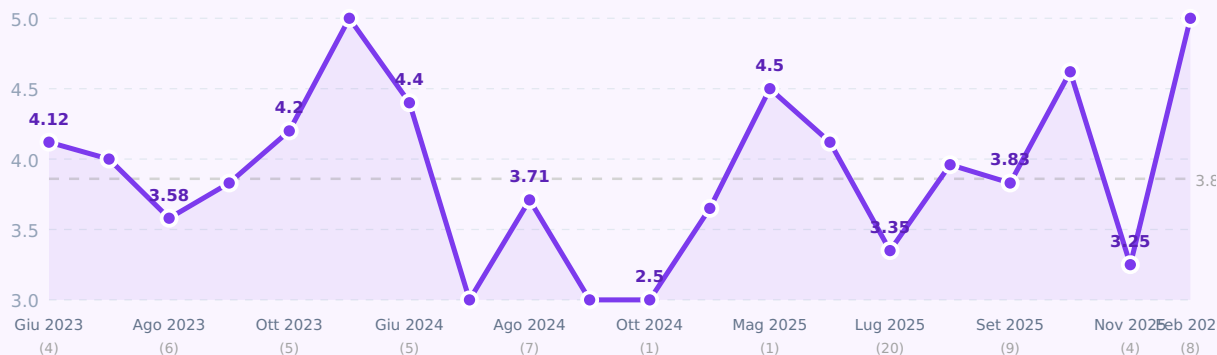
34.0%

"Abbiamo soggiornato in una delle nuove camere, arredate con gusto e con una vista diretta sul mare davvero sensazionale"

✓ Confermato da breakdown

## Trend nel Tempo

Tendenza generale: **Stabile con polarizzazione crescente. Media rating 4.09/5 costante nel periodo analizzato (ultimi 16 mesi). Distribuzione temporale mostra concentrazione recensioni in periodo 4-12 mesi fa (65.3%), con calo recente (ultima settimana 0.7%, 1-4 settimane 3.4%).**



Andamento media rating nel tempo — i numeri tra parentesi indicano le recensioni per mese

<b>1</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>63</b>	<b>31</b>
Ultima settimana	1-4 settimane fa	1-3 mesi fa	4-6 mesi fa	7-12 mesi fa	oltre 1 anno

### Miglioramenti recenti:

- Nessun miglioramento significativo rilevato nelle recensioni recenti (ultimi 3 mesi: 14 recensioni, 9.5% del campione). Distribuzione rating recenti simile a media generale.

### Peggioramenti recenti:

- Nessun peggioramento significativo rilevato. Criticità (camere obsolete, rapporto qualità-prezzo, ristorazione) sono costanti in tutto il periodo analizzato, non concentrate in periodo recente.

### ⚠ Segnali di attenzione:

- Polarizzazione crescente: 51.7% recensioni 5 stelle vs 12.2% recensioni 1-2 stelle. Gap tra ospiti molto soddisfatti (posizione, staff, atmosfera) e molto insoddisfatti (obsolescenza, prezzo, servizio).
- 23 recensioni critiche (rating  $\leq 2$ ) su 147 totali (15.6%) con pattern confermati su problemi strutturali (camere obsolete 23.1%, rapporto qualità-prezzo 17%, ristorazione 15%, servizio 12.9%).
- Booking Comfort 8.6/10, Pulizia 8.25/10, Servizi 7.92/10, Rapporto qualità-prezzo 7.39/10 sono tutti sotto media zona (Critico), confermando gap competitivo vs competitor Baja Sardinia.

## ★ Unique Selling Proposition

### Posizione panoramica eccezionale con vista mare e arcipelago della Maddalena

Citata in 95 recensioni su 147 (64.6%), con linguaggio superlativo ricorrente: 'vista mozzafiato', 'impagabile', 'paradiso', 'location perfetta'. L'integrazione architettonica con le scogliere granitiche di Baja Sardinia è menzionata come elemento unico ('si fonde in modo armonioso con le scogliere').

Terrazza colazione con vista mare (menzionata in 54 recensioni, 36.7%)

Camere con balcone vista mare

Piscina integrata nella roccia

Accesso diretto alla spiaggia

Bar a bordo piscina con vista

## Profilo Clientela

**Target primario:** Coppie in cerca di location panoramica romantica (53% clientela) + Famiglie con bambini per vacanza mare (31% clientela)

**53%**

**Coppie**

molto positivo

**31%**

**Famiglie con bambini**

positivo

**11%**

**Gruppi di amici**

positivo

**3%**

**Viaggiatori singoli**

neutro

**2%**

**Viaggiatori per affari**

neutro

## Staff Star

<b>Andrea</b>	direttore/reception	"attento" "cordiale" "gentile"	<b>4 menzioni</b>
<b>Viola</b>	bar staff	"attenta" "eccellente"	<b>2 menzioni</b>
<b>Michela</b>	direttore	"amicizia" "stima"	<b>1 menzioni</b>
<b>Battista</b>	ristorazione	"grande professionista"	<b>1 menzioni</b>
<b>Roberto</b>	ristorante/colazione	"eccezionale" "professionale"	<b>1 menzioni</b>
<b>Alina</b>	addetta camere/pulizie	"disponibile" "gentile"	<b>1 menzioni</b>
<b>Denarto</b>	bar staff	"attento" "eccellente"	<b>1 menzioni</b>
<b>Antonia</b>	staff	"eccellente gusto" "giovane"	<b>1 menzioni</b>
<b>Ricardo</b>	barista	"cordiale" "disponibile"	<b>1 menzioni</b>
<b>Elise</b>	receptionist	"signora"	<b>1 menzioni</b>
<b>Terenzi</b>	direttore/manager	"disonesto" "non disponibile"	<b>1 menzioni</b>
<b>Gionata</b>	bar staff	"eccellente"	<b>1 menzioni</b>

## Recensioni Critiche (1-2 stelle)

**Nour Hassoun** 6 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Check-in problematico con camera non pronta, nessun parcheggio disponibile, mancanza servizi base

- Camera non pronta al check-in alle 14:00
- Nessun parcheggio disponibile
- Nessun accappatoio fornito

**Rodger Dodger** 7 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Insoddisfazione generale per mancanza vista mare, aria condizionata, personale scortese, pulizia

- Nessuna vista mare come promesso
- Aria condizionata non funzionante
- Personale scortese

**Bettina Springer** 7 mesi fa · Google Maps

1/5

Outlier

**Contesto:** Esperienza negativa generale senza dettagli specifici

- Esperienza negativa generale (nessun dettaglio fornito)

Nessun dettaglio specifico fornito. Impossibile validare con altri pattern. 1 recensione su 147 (0.7%) senza contenuto valutabile.

**Leonardo Liguori** 8 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Critica a ristorante e assistenza reception

- Ristorante pessimo
- Assistenza reception scarsa

**Marco Peduzzi** 8 mesi fa · Google Maps

2/5

**Contesto:** Critica generale a camera, colazione, pulizia e rapporto qualità-prezzo

- Camera piccola e datata
- Bagno squallido con piastrelle rotte
- Colazione monotona

**Atlanta Business** un anno fa · Google Maps

2/5

**Contesto:** Critica a obsolescenza hotel, vista mare ostruita, mancanza servizi base, doccia piccola

- Hotel vecchio, bisogno ristrutturazione
- Vista mare ostruita da piante/alberi
- Nessun ferro da stiro

**adamrE6246CN** 9 mesi fa · TripAdvisor

2/5

**Contesto:** Critica dettagliata a standard 4 stelle non rispettato, mancanza servizi base, colazione semplice

- Camera vecchia e datata
- Nessun telefono in camera
- Nessun ferro da stiro

**Corina Ru** 4 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Accusa grave di frode sistematica con addebiti errati e contabilità doppia

- Frode sistematica
- Addebiti errati
- Contabilità doppia

**Marina Galentovsky** 8 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Critica a sovrapprezzo, mancanza empatia, servizio clienti aggressivo

- Sovrapprezzo
- Mancanza di empatia
- Servizio clienti aggressivo

**Fab Ber** 8 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Critica a servizio pessimo, personale grossolano, reception scortese, ristorante pessimo

- Servizio pessimo
- Personale grossolano e poco attento
- Reception scortese e poco accomodante

**Helmut Rode** un anno fa · Google Maps

1/5

Outlier

**Contesto:** Risposta poco chiara, impossibile valutare problema specifico

- Risposta poco chiara (nessun dettaglio problema originale)

Nessun dettaglio specifico sul problema originale. Impossibile validare con altri pattern. 1 recensione su 147 (0.7%) senza contenuto valutabile.

**Antonia Pulido** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Critica grave a igiene: mancanza aria condizionata, docce rotte, lenzuola sporche, receptionist maleducate

- Niente aria condizionata nelle camere
- Docce rotte che allagano
- Lenzuola sporche causano eruzione cutanea

**lucia nardi** un anno fa · Google Maps

1/5

Outlier

**Contesto:** Nessun testo fornito

- Nessun dettaglio fornito

Nessun testo fornito. Impossibile validare. 1 recensione su 147 (0.7%) senza contenuto.

**Michael Tucci** un anno fa · Google Maps

1/5

Outlier

**Contesto:** Critica esclusiva a check-out anticipato alle 10:00

- Check-out anticipato alle 10:00
- Politica inaccettabile

Check-out alle 10:00 menzionato solo in questa recensione. 1 su 147 (0.7%). Nessun altro ospite segnala questo problema. Probabile aspettativa personale non gestita.

**Alina Pavel** un anno fa · Google Maps

2/5

**Contesto:** Critica a prezzo elevato, colazione monotona, personale scortese, nessuna attività serale

- Prezzo troppo elevato per servizio offerto
- Colazione uguale ogni giorno
- Personale scortese

**bpatryk69** un anno fa · Google Maps

2/5

**Contesto:** Problemi operativi gravi: attesa 4 ore per camera, camera sbagliata, cibo pessimo, rifiuto rimborso

- Attesa 4 ore per camera
- Camera assegnata sbagliata
- Camera piccola

**Marco79PN** un anno fa · TripAdvisor

2/5

**Contesto:** Problemi operativi: nessun aiuto bagagli, camera non adeguata, problemi funzionali, staff poco disponibile

- Nessun aiuto con bagagli
- Camera non adeguata
- Doccia con tenda

**Sam** 7 mesi fa · Booking

2/5

**Contesto:** Critica a standard 3 stelle non 4, staff poco disponibile, cibo basic, prezzi alti, camere datate

- Standard 3 stelle non 4
- Staff poco disponibile
- Cibo basic

**Anthony Stark** 7 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Accusa di inganno: aria condizionata non funziona, vista mare falsa, foto ingannevoli, recensioni false

- Aria condizionata non funziona
- Menzogne sulle camere
- Vista mare falsa

**Andrea** 8 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Sovrapprezzo 160€, comunicazione disonesta, aria condizionata non funziona, colazione pessima

- Sovrapprezzo 160€ per notte extra
- Comunicazione disonesta
- Rifiuto rimborso

**David Krause** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Inganno su tipologia camera, aria condizionata non funziona, camera non pulita, colazione mediocre

- Camera diversa da quella prenotata (Family Room invece di Deluxe Suite)
- Inganno
- Aria condizionata non funziona

**Julie** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Parcheggio incluso non rispettato, sovrapprezzo, comunicazione disonesta, minacce, comportamento aggressivo

- Parcheggio incluso nella prenotazione non rispettato
- Sovrapprezzo parcheggio
- Comunicazione disonesta

**Cl. Wald** 8 mesi fa · Google Maps

2/5

**Contesto:** Camere antiche, rumorose, piccole, colazione monotona, cena troppo lunga, discriminazione ospiti interni

- Camere completamente antiche
- Rumorose
- Troppo piccole

**MERCATI DI PROVENIENZA**

Distribuzione per lingua recensione

gb inglese (70)	<b>28.5% (70)</b>
it italiano (63)	<b>25.6% (63)</b>
de tedesco (34)	<b>13.8% (34)</b>
fr francese (28)	<b>11.4% (28)</b>
nl olandese (12)	<b>4.9% (12)</b>
es spagnolo (11)	<b>4.5% (11)</b>
pt portoghese (6)	<b>2.4% (6)</b>
se svedese (5)	<b>2.0% (5)</b>
pl polacco (3)	<b>1.2% (3)</b>
dk danese (3)	<b>1.2% (3)</b>
no norvegese (3)	<b>1.2% (3)</b>

**SEGMENTAZIONE VIAGGIATORI**

Tipologia ospiti Booking.com

Coppie (142)	<b>55.7% (142)</b>
Famiglie (62)	<b>24.3% (62)</b>
Gruppi di amici (32)	<b>12.5% (32)</b>
Viaggiatori singoli (13)	<b>5.1% (13)</b>
Viaggiatori per affari (6)	<b>2.4% (6)</b>

**PUNTEGGI PER CATEGORIA VS MEDIA ZONA**

Scala /10 · Confronto con la media zona Booking.com

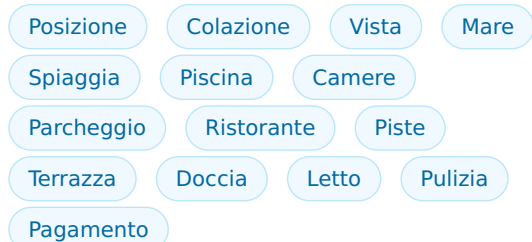
Staff	<b>8.87</b>		<b>Debole</b> zona 9.12
Servizi	<b>7.92</b>		<b>Critico</b> zona 8.55
Pulizia	<b>8.25</b>		<b>Critico</b> zona 8.92
Comfort	<b>8.6</b>		<b>Critico</b> zona 8.98
Rapporto qualità-prezzo	<b>7.39</b>		<b>Critico</b> zona 8.39
Posizione	<b>9.51</b>		<b>Buono</b> zona 9.28
WiFi gratuito	<b>8.55</b>		<b>Eccelle</b> zona 7.65

### DISTRIBUZIONE PUNTEGGI

Eccellente: 9+ (115)	115 (46.2%)
Buono: 7-9 (97)	97 (39.0%)
Passabile: 5-7 (26)	26 (10.4%)
Scarso: 3-5 (8)	8 (3.2%)
Pessimo: 1-3 (3)	3 (1.2%)

### TEMI PIÙ MENZIONATI

Argomenti ricorrenti nelle recensioni



### RECENSIONI RECENTI BOOKING.COM

**8.0** Italia · COUPLES · Camera Matrimoniale con Vista Mare

+ La posizione ottimale, l'accoglienza, la professionalità dello staff.

- Il parcheggio a pagamento, e le bevande escluse dalla mezza pensione

**8.0** Italia · FAMILIES · Suite Familiare

+ Posizione, paese di Baja Sardinia molto piacevole, vista dalla camera sulla baia molto bella (si trattava della junior suite). Personale del ristorante...

- Pulizia buona ma non ottima. Palestra piccola e non condizionata. Camera in buono stato manutentivo ma da rinfrescare. No aiuto per bagagli al check-...

**9.0** Italia · COUPLES · Camera Matrimoniale con Vista Mare

+ Posizione incredibile, terrazza panoramica

- Il bagno decisamente datato, poco in linea con la struttura. La colazione potrebbe essere più funzionale, difficile in Sardegna non trovare prodotti f...

**9.0** Italia · FAMILIES · Suite Familiare

+ Posizione Pulizia Cordialità

## Grand Hotel Smeraldo Beach

**4.3**

Via I Tre Monti, 07021 Baia Sardinia, Arzachena, Sardegna Italia

3975 rec.

Classico

Per famiglie

#6/21

**Servizi:** Piscina, Internet, Sulla spiaggia, Suite, Servizio in camera, Internet gratis, Parcheggio gratuito, Ristorante +42

Travelers Choice 2025

**Viaggiatori:** Per affari 0.9%, In coppia 61.9%, Da solo 2.8%

## Hotel Cormorano

**4.3**

Via Cala Battistoni, 07021 Baia Sardinia, Arzachena, Sardegna Italia

2972 rec.

Classico

Di tendenza

#5/21

**Servizi:** Piscina, Servizio in camera, Bar/Lounge, Trasporti per l'aeroporto, Lavaggio a secco, Camere non fumatori, Campo da tennis, Servizio lavanderia +51

Travelers Choice 2025

**Viaggiatori:** Per affari 1.3%, In coppia 54.3%, Da solo 1.3%

## Hotel Pulicinu

**4.0**

Località Pulicinu, 07021, Arzachena, Sardegna Italia

448 rec.

Incantevole

Per famiglie

#55/84

**Servizi:** Piscina, Ristorante, Parcheggio gratuito, Internet, Suite, Internet gratis, Bar/Lounge, Connessione Wi-Fi gratuita +48

**Viaggiatori:** Per affari 1.2%, In coppia 64.0%, Da solo 0.0%

## Pedra Santa Resort

**3.6**

Località Pulicinu, 07021, Arzachena, Sardegna Italia

343 rec.

Incantevole

Affari

#63/84

**Servizi:** Piscina, Bar/Lounge, Aria condizionata, Asciugacapelli, Servizio navetta, Servizio in camera, Parcheggio gratuito, Ristorante +25

**Viaggiatori:** Per affari 2.6%, In coppia 41.0%, Da solo 2.6%

## Hotel Mon Repos hermitage

Via Tre Monti, 07021 Baia Sardinia, Arzachena, Sardegna Italia

Per famiglie

Tranquillo

# 4.5

352 rec.

#7/21

**Servizi:** Piscina, Parcheggio gratuito, Ristorante, Bar/Lounge, Centro fitness, Internet, Suite, Internet gratis +40

**Viaggiatori:** Per affari 1.4%, In coppia 66.5%, Da solo 1.8%

## Analisi SWOT

### ✓ Strengths

#### Posizione panoramica eccezionale con vista mare e arcipelago Maddalena - unico vero elemento distintivo validato

↳ TA Posizione 4.7/5, Booking Posizione 9.51/10 (media zona: 9.28, Sopra media). 64.6% review (95 su 147) menzionano posizione con linguaggio superlativo: 'vista mozzafiato' (ricorrente), 'impagabile', 'paradiso', 'location perfetta'. Google Travel 'Ottima vista' 37 menzioni. Integrazione architettonica con scogliere granitiche citata come elemento unico ('si fonde in modo armonioso'). Convergenza cross-piattaforma conferma USP.

#### Staff cordiale e disponibile con gestione personalizzata

↳ Booking Staff 8.87/10 (media zona: 9.12, Sotto media) ma 57.1% review (84 su 147) menzionano cordialità positivamente. 12 membri staff citati per nome con aggettivi positivi (Andrea direttore 4 menzioni 'attento/cordiale/professionale', Viola bar 2 menzioni 'eccellente'). TA Servizio 4.2/5. Pattern confermato nonostante score sotto media zona.

#### Colazione su terrazza panoramica vista mare - esperienza distintiva

↳ 36.7% review (54 su 147) citano colazione positivamente con enfasi su terrazza: 'momento saliente', 'vista mozzafiato', 'qualità eccezionale'. Compensa varietà limitata (12.2% critiche monotonia - 18 su 147). Non presente come categoria specifica nei breakdown ma Booking indica 'Colazione' tra topic più menzionati.

#### WiFi eccellente rispetto a zona - unico parametro tecnologico sopra media

↳ Booking WiFi gratuito 8.55/10 (media zona: 7.65, Eccelle). Unico parametro tecnologico sopra media zona. Contrasta con 5 menzioni negative (3.4% campione) su instabilità concentrate in periodo 7-12 mesi fa — possibile upgrade infrastruttura recente non ancora riflesso in tutte le review.

### ↗ Opportunities

#### Gap volume review vs competitor top - potenziale crescita visibilità organica

↳ Volume review totali 726 (Google 238 + TA 239 + Booking 249) vs competitor diretti: Grand Hotel Smeraldo Beach 3975 review, Hotel Cormorano 2972 review. Rating 4.1/5 allineato a mid-range ma volume

### ✗ Weaknesses

#### Obsolescenza camere e gap standard 4 stelle - criticità strutturale confermata

↳ 23.1% campione (34 su 147 review) segnala camere datate/piccole/problemi funzionali. Booking Comfort 8.6/10 (media zona: 8.98, Critico), TA Stanze 4.0/5 (score più basso tra categorie). Pattern ricorrente: 'camera vecchia e datata', 'arredamento vecchio', 'doccia minuscola', 'aria condizionata non funziona'. Alcune review menzionano 'nuove camere rinnovate' molto apprezzate — disparità tra tipologie camera.

#### Rapporto qualità-prezzo non competitivo - gap percepito vs competitor zona

↳ 17% campione (25 su 147 review) critica prezzo eccessivo. TA Qualità/prezzo 3.8/5 (score più basso), Booking Rapporto qualità-prezzo 7.39/10 (media zona: 8.39, Critico). Menzioni prezzi: oltre \$400/notte, €2500 per 5 notti. Solo 9.5% review (14 su 147) menziona positivamente rapporto qualità-prezzo. Convergenza cross-piattaforma conferma criticità strutturale.

#### Pulizia sotto standard zona - criticità emergente confermata da breakdown

↳ Booking Pulizia 8.25/10 (media zona: 8.92, Critico) vs TA Pulizia 4.6/5 (punto di forza). 10.9% review (16 su 147) segnala problemi pulizia con segnalazioni gravi: 'lenzuola sporche causano eruzione cutanea', 'bagno non pulito', 'doccia intasata'. Divergenza tra piattaforme suggerisce deterioramento recente o standard zona molto elevati.

#### Servizi insufficienti rispetto a competitor zona

↳ Booking Servizi 7.92/10 (media zona: 8.55, Critico). 9.5% review (14 su 147) segnala necessità ristrutturazione generale. Competitor diretti hanno amenities superiori: Hotel Cormorano ha campo da tennis (assente in Hotel Punta Est), Grand Hotel Smeraldo Beach ha parcheggio gratuito (vs nostro a pagamento criticato in 7.5% review - 11 su 147).

### ⚠ Threats

#### Hotel Cormorano (N.5 su 21, rating 4.3/5, 2972 review) e Grand Hotel Smeraldo Beach (N.6 su 21, rating 4.3/5, 3975 review, Travelers Choice 2025) dominano segmento upper-mid con volume review e breakdown superiori

significativamente inferiore. Distribuzione temporale mostra calo recente: ultima settimana 0.7% (1 review), 1-4 settimane 3.4% (5 review) vs concentrazione 4-12 mesi fa 65.3% (96 review).

### **Mercato internazionale nord-europeo sottoutilizzato - gap vs potenziale destinazione Sardegna**

↳ Booking review: 28.5% inglese (70 su 249), 13.8% tedesco (34 su 249), 4.9% olandese (12 su 249) vs competitor top che attraggono mercati nord-europei. TA trip\_types: solo 1.5% viaggiatori singoli (3 su 203) vs potenziale segmento business/leisure blend. Google Travel solo 2 menzioni 'Adatto ai bambini' vs target famiglie 31% clientela (TA 38.4%, Booking 24.3%) — gap comunicazione servizi family.

### **Servizi distintivi non percepiti - webcam live, escursioni catamarano, e-bike non valorizzati**

↳ USP dichiarati: webcam live sulla baia (0 menzioni spontanee in 147 review), escursioni catamarano Lagoon e motoscafo Saxdor 320 Gto (0 menzioni), e-bike MTB Cannondale (0 menzioni). Competitor non hanno webcam live — elemento tecnologico unico. Servizi distintivi presenti ma non percepiti come valore aggiunto dagli ospiti.

### **Polarizzazione recensioni indica disparità esperienza - potenziale standardizzazione qualità**

↳ 51.7% rating 5 stelle (76 su 147) vs 12.2% rating 1-2 stelle (18 su 147). Pattern confermati: 57.1% elogia staff vs 12.9% critica scortesia; 36.7% elogia colazione vs 12.2% critica monotonia; 35.4% elogia ristorazione vs 15% critica qualità. Disparità tra tipologie camera (nuove rinnovate vs datate), servizio (staff specifici), menu (alla carta vs fisso). Competitor top hanno distribuzione più omogenea: Hotel Cormorano 62.7% rating 5 stelle con solo 2.0% rating 1 stella.

**Hotel Mon Repos hermitage (N.7 su 21, rating 4.5/5, 352 review) ha rating superiore e distribuzione stelle più favorevole (69.8% rating 5 stelle vs nostro 51.7%)**

**23 recensioni critiche rating ≤2 stelle (15.6% campione) senza risposta pubblica visibile su Google Maps - danno reputazionale non gestito**

**Gap competitivo su 4 parametri Booking sotto media zona (Servizi, Pulizia, Comfort, Rapporto qualità-prezzo) vs competitor che eccellono su questi parametri**

## Fonti Dati

Google Maps	✓ Raccolto	TripAdvisor	✓ Content API	Booking.com	✓ Fox data service
Rating	4.1/5	Rating	4.1/5	Rating	8.4/10
Review piattaforma	238	Review piattaforma	239	Review piattaforma	249
Review estratte	100	Breakdown	✓	Review estratte	100
Metodo	<b>Fox batchexecute (Google Travel)</b>	Trip types	✓	Breakdown	✓
		Amenities	83	Guest markets	✓
				Confronto zona	✓

Review analizzate: **147** (ultimi 16 mesi) su 200 totali estratte

## Conclusione

Hotel Punta Est occupa posizione medio-bassa (N.12 su 21, rating 4.1/5) nel mercato Baia Sardinia con unico vantaggio competitivo distintivo validato: posizione panoramica eccezionale (64.6% menzioni review, Booking 9.51/10 sopra media zona). Gap critico su 4 parametri Booking sotto media zona (Servizi 7.92/10, Pulizia 8.25/10, Comfort 8.6/10, Rapporto qualità-prezzo 7.39/10) vs competitor top (Hotel Cormorano 4.3/5 con 2972 review, Grand Hotel Smeraldo Beach 4.3/5 con 3975 review Travelers Choice 2025) che dominano segmento con breakdown superiori e volume review significativamente maggiore. Polarizzazione recensioni (51.7% rating 5 stelle vs 12.2% rating 1-2 stelle) indica disparità esperienza ospiti su camere (23.1% critiche obsolescenza), servizio (12.9% critiche scortesia vs 57.1% elogi), e ristorazione (15% critiche vs 35.4% elogi). Principale rischio: 23 recensioni critiche rating  $\leq 2$  stelle (15.6% campione) senza risposta pubblica su Google Maps confermano pattern strutturali non gestiti, amplificando danno reputazionale vs competitor che gestiscono attivamente feedback negativo.