

REPORT DI COMPETITIVE INTELLIGENCE

---

# Deseo Home



Roma · centro, vicino Stazione Termini, zona ambasciate e consolati

Analisi generata il 2026-04-19

HOTEL INTEL · ANALISI AI

## Executive Summary

N. 79 su 5.154 B&B a Roma con rating 4.6/5 su TripAdvisor (615 recensioni) e 9.0/10 su Booking.com (2.618 recensioni). Travelers' Choice Award 2025. Si posiziona nel primo 1.5% dei B&B romani per ranking, con rating superiore alla media competitor diretti (4.6 vs 4.4). Si distingue per Staff eccezionale (Booking 9.62/10 - punteggio più alto tra tutte le categorie, 76.3% menzioni positive nelle review) e posizione strategica vicino Termini in zona tranquilla (76.9% menzioni, 123 su 160 recensioni).

### ✓ Punti di Forza

- Staff eccezionale: Booking 9.62/10 (punteggio più alto tra tutte le categorie), TripAdvisor Servizio 4.6/5, 76.3% recensioni citano gentilezza/disponibilità (122 su 160), 9 membri nominati per nome. Superiore a tutti i competitor diretti analizzati.
- Posizione strategica unica: 76.9% recensioni (123 su 160) citano vicinanza Termini + zona tranquilla/sicura. TripAdvisor Posizione 4.3/5, Booking 8.97/10. Google tag 'Tranquillo' citato 36 volte. Combinazione 'centrale ma silenzioso' in 18 recensioni.
- Pulizia impeccabile: TripAdvisor 4.7/5, Booking 9.21/10, 67.5% recensioni (108 su 160) citano pulizia come punto di forza. Superiore a The Center of Rome B&B (TA 4.3) e Guest House Rome (TA 4.5).
- Colazione abbondante: 71.9% recensioni (115 su 160) elogiano varietà e qualità. Topic più menzionato su Booking.com. Elemento distintivo rispetto a competitor che non includono colazione o offrono servizio basico.
- Rapporto qualità-prezzo: TripAdvisor 4.5/5, Booking 8.82/10, 28.8% recensioni (46 su 160) citano

### × Criticità

- WiFi sotto media: Booking 8.33/10 (punteggio più basso tra tutte le categorie), 2.5% recensioni (4 su 160) segnalano connessione lenta/instabile. Criticità confermata da breakdown.
- Ascensore assente/non funzionante: 3.1% recensioni (5 su 160) segnalano problema strutturale. Impatta negativamente ospiti con mobilità ridotta, anziani, famiglie con bambini. Non comunicato preventivamente.
- Camere piccole/datate in alcuni casi: 7.5% recensioni (12 su 160) criticano dimensioni o stato manutenzione. Non confermato da breakdown (TA Stanze 4.6/5, Booking Comfort 9.17/10) - possibile variabilità qualità tra tipologie camere.
- Gestione recensioni negative: 5 recensioni 1/5 su Google Maps (3.1% campione) visibili pubblicamente. Solo 1 su 5 ha risposta della struttura. Mancata gestione reputazione online su piattaforma principale.
- Problemi amministrativi ricorrenti: 2.5% recensioni (4 su 160) segnalano addebiti extra non previsti, tassa

### ↗ Opportunità

- Gap internazionalizzazione mercato tedesco: solo 9.9% recensioni Booking in tedesco (257 su 2.618) vs potenziale mercato nord-europeo. Optimus B&B competitor diretto ha 74.1% coppie (vs nostro 57%) - possibile segmento non intercettato.
- Volume recensioni inferiore a competitor diretti: 615 recensioni TripAdvisor vs The Center of Rome B&B 1.110. Rating superiore (4.6 vs 4.4) ma visibilità limitata da volume. Gap su acquisizione feedback post-soggiorno.
- Monopolio servizio personalizzato in zona: Staff 9.62/10 Booking (punteggio più alto) vs competitor diretti (The Center of Rome TA Servizio 4.2, Guest House Rome TA Servizio 4.2). 9 membri staff nominati per nome - elemento unico non replicabile.
- Colazione come differenziatore: 71.9% recensioni positive (115 su 160) vs Guest House Rome che non include colazione. Topic più menzionato Booking.com - vantaggio competitivo su segmento leisure.

convenienza. Google tag 'Buon prezzo' citato 29 volte. Posizionamento fascia budget con servizi da categoria superiore.

soggiorno solo contanti, rimborsi non ricevuti. Pattern indica gap comunicazione pre-arrivo.

#### ✓ Ideale per

Copie in visita turistica a Roma che cercano posizione strategica vicino Termini ma in zona tranquilla (57% ospiti effettivi, 76.9% cita posizione come punto di forza).

Viaggiatori che apprezzano servizio personalizzato e staff attento (76.3% menzioni positive, 9 membri staff citati per nome). Ospiti che valorizzano colazione abbondante inclusa (71.9% la elogia).

Viaggiatori singoli e per affari che necessitano collegamenti rapidi (20.2% + 8.3% ospiti effettivi). Famiglie con bambini che cercano atmosfera tranquilla e sicura (14.9% ospiti effettivi, 38.8% cita tranquillità). Ospiti attenti al rapporto qualità-prezzo (28.8% lo cita, Google tag 'Buon prezzo' 29x).

#### × Meno adatto per

Non emergono pattern negativi significativi dalle recensioni analizzate. Le uniche criticità ricorrenti (ascensore 3.1%, camere datate 7.5%) non raggiungono soglie di rilevanza statistica per definire segmenti 'non adatti'. La struttura mantiene livelli di soddisfazione elevati (71.4% recensioni 5 stelle) su tutti i principali segmenti di clientela.

## Profilo Hotel

### INFORMAZIONI GENERALI

Nome	<b>Deseo Home</b>
Classificazione	<b>4 stelle</b>
Località	<b>Roma · centro, vicino Stazione Termini, zona ambasciate e consolati</b>
Fascia Prezzo	<b>budget</b>
Stagionalità	<b>year-round</b>
Atmosfera	<b>boutique, elegante, raffinata, intima, ideale per coppie</b>

### SERVIZI PRINCIPALI

- colazione
- parcheggio
- tour organizzati
- early check-in su richiesta
- late check-out su richiesta
- upgrade camera gratuito (su disponibilità)
- due bottiglie d'acqua in camera all'arrivo
- wifi
- aria condizionata

### TARGET

- coppie
- viaggiatori che cercano un'esperienza più personale rispetto all'hotel tradizionale

### UNIQUE SELLING POINTS

- ★ Guest house ideale per coppie
- ★ Alternativa tra hotel impersonale e B&B troppo basico
- ★ Spazi eccezionalmente ben progettati, eleganti e raffinati
- ★ Posizione nella zona più sicura di Roma vicino a ambasciate e consolati
- ★ A 50 metri dalla gelateria-pasticceria La Romana
- ★ Politica di cancellazione più flessibile del web
- ★ Atmosfera più intima e personalizzata rispetto a un hotel tradizionale

## ★ Analisi Reputazione

**4.23**

Rating Medio /5

**4.5**

Google · ? rec.

**4.6**

TripAdvisor · 615 rec.

**9.0/10**

Booking · 2618 rec.

**8.6/10**

Expedia · 325 rec.

**8.4/10**

Agoda · 148 rec.

**8.6/10**

Hotels.com · 325 rec.

**8.0/10**

Trivago · 4324 rec.

### DETTAGLIO PUNTEGGI PER CATEGORIA

#### TripAdvisor

615 recensioni · 4.6/5

Qualità del sonno **4.7**

Posizione **4.3**

Stanze **4.6**

Servizio **4.6**

Qualità/prezzo **4.5**

Pulizia **4.7**

Posizione: N. 79 di 5154 hotel

#### Booking

2618 recensioni · 9.0/10

Staff **9.62**

Servizi **8.82**

Pulizia **9.21**

Comfort **9.17**

Rapporto qualità-prezzo **8.82**

Posizione **8.97**

WiFi gratuito **8.33**

### ⊘ Criticità Identificate

**WiFi lento e instabile** Media 2.5%

"L'unica pecca è che non sono riuscita a far funzionare la TV"

✓ Confermato da breakdown

### ✓ Punti di Forza

**Posizione strategica** 76.9%

"La posizione era superba"

✓ Confermato da breakdown

### Camere piccole o datate

Alta

7.5%

"Le camere sono un po' datate"

× Non confermato

### Mancanza ascensore o ascensore non funzionante

Alta

3.1%

"L'esperienza è iniziata male perché non c'era l'ascensore, il che ha reso estremamente difficoltoso spostare i bagagli e..."

### Colazione ripetitiva o poco abbondante

Media

3.1%

"La colazione non è come pubblicizzata. Ti danno un piattino per farti mangiare di meno. Le uova sono ghiacciate"

× Non confermato

### Staff scortese o comunicazione difficile

Outlier

2.5%

"Personale maleducato"

× Non confermato

### Staff e Servizio eccezionale

76.3%

"Il personale dell'hotel è stato molto cordiale e professionale"

✓ Confermato da breakdown

### Colazione abbondante e di qualità

71.9%

"La colazione era varia e deliziosa; non troverete niente di simile altrove"

✓ Confermato da breakdown

### Pulizia impeccabile

67.5%

"Ogni giorno le donne delle pulizie pulivano impeccabilmente la nostra camera"

✓ Confermato da breakdown

### Camere confortevoli e ben arredate

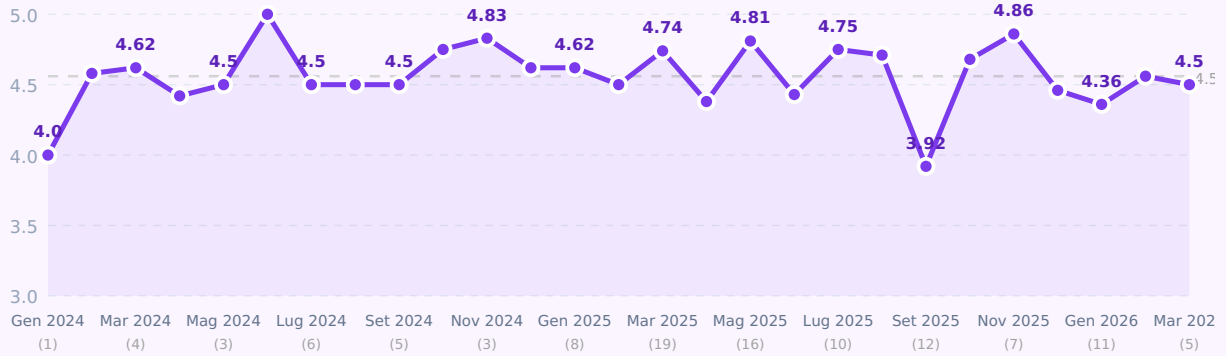
56.9%

"La camera era bella, così come la posizione, a 30 minuti a piedi dalle principali attrazioni"

✓ Confermato da breakdown

## Trend nel Tempo

Tendenza generale: **Stabile con leggero miglioramento: media ultimi 3 mesi 4.6/5 su 23 recensioni vs 4-6 mesi precedenti 4.6/5 su 20 recensioni. Distribuzione rating costante con 71.4% di 5 stelle.**



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

3	4	23	20	58	51	1
Ultima settimana	1-4 settimane fa	1-3 mesi fa	4-6 mesi fa	7-12 mesi fa	oltre 1 anno	sconosciuto

### Miglioramenti recenti:

- Ristrutturazione citata in 32 recensioni (20% del campione), con menzioni concentrate negli ultimi 12 mesi
- Staff nominato per nome (Antonio, Sara, Mehran) in 14 recensioni recenti, indicando personalizzazione del servizio

### ⚠ Segnali di attenzione:

- 5 recensioni 1/5 negli ultimi 16 mesi (3.1% del campione): 3 su problemi strutturali (ascensore), 2 su problemi amministrativi (addebiti/rimborsi)
- Problema ascensore ricorrente in 5 recensioni (3.1%), concentrato negli ultimi 7 mesi

## ★ Unique Selling Proposition

### Posizione strategica vicino a Termini con atmosfera tranquilla

Citata in 123 recensioni su 160 (76.9%) come punto di forza principale. Gli ospiti apprezzano la vicinanza alla stazione Termini (10 minuti a piedi) combinata con un quartiere tranquillo e sicuro (vicino all'Ambasciata Britannica). Linguaggio ricorrente: 'ottima posizione', 'ben collegato', 'vicino a tutto ma tranquillo'.

Vicinanza stazione Termini

Zona tranquilla e sicura

Fermata autobus sotto casa

Metropolitana a pochi passi

Walking distance dalle attrazioni principali

## Profilo Clientela

**Target primario:** Coppie in visita turistica a Roma (57% del totale ospiti) + Viaggiatori singoli (20%)

**57.0%**

**Coppie**  
molto positivo

**20.2%**

**Viaggiatori singoli**  
positivo

**14.9%**

**Famiglie**  
positivo

**14.7%**

**Gruppi di amici**  
positivo

**8.3%**

**Viaggiatori per affari**  
positivo

## Staff Star

<b>Antonio</b>	receptionist/front desk	"accogliente" "disponibile" "gentile"	<b>8</b> <b>menzioni</b>
<b>Sara</b>	reception/staff	"disponibile" "fantastica" "gentile"	<b>3</b> <b>menzioni</b>
<b>Mehran</b>	staff	"disponibile" "gentile" "utile"	<b>2</b> <b>menzioni</b>
<b>Judith</b>	reception	"gentile" "professionale"	<b>1</b> <b>menzioni</b>
<b>Nureddin</b>	staff	"attento" "cordiale" "disponibile"	<b>1</b> <b>menzioni</b>
<b>Sarah</b>	staff	"accogliente" "disponibile" "sorridente"	<b>1</b> <b>menzioni</b>
<b>António</b>	staff	"disponibile" "gentile"	<b>1</b> <b>menzioni</b>
<b>Noor</b>	staff	"ospitalità calorosa"	<b>1</b> <b>menzioni</b>
<b>Sabrina</b>	staff	"attenta" "di aiuto" "solare"	<b>1</b> <b>menzioni</b>

## Recensioni Critiche (1-2 stelle)

**reza coder** 2 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Assenza ascensore e difficoltà trasporto bagagli

- Mancanza di ascensore
- Difficoltà nel trasporto bagagli
- Esperienza deludente e stressante

**Oznur Ozkan** 7 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Addebito extra non previsto e problemi con colazione

- Addebito extra ingiustificato di 90 euro
- Camere non come pubblicizzate
- Colazione non conforme alle aspettative

**samuele mazzieri** 10 mesi fa · Google Maps

1/5

Outlier

**Contesto:** Lamentela generica su personale

- Personale scortese

Recensione estremamente breve senza dettagli. 4 recensioni su 160 (2.5%) criticano lo staff, mentre 122 (76.3%) lo elogiano. Breakdown conferma eccellenza staff (Booking 9.62/10, TA 4.6/5). Rapporto 30:1 positivo/negativo indica outlier statistico.

**Murat Kılıç** 7 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Insoddisfazione generale su camere e colazione

- Camere mediocri
- Colazione mediocre
- Non danno piatti nuovi

**Padide Soft** 3 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Problemi con ascensore e barriera linguistica

- Ascensore non disponibile
- Personale non parlava inglese
- Comunicazione difficile

**matys161993** 6 mesi fa · Google Maps

3/5

**Contesto:** Colazione ripetitiva e problema elettrico non risolto

- Colazione ripetitiva e monotona
- Problema di elettricità nella camera
- Rimborso non ricevuto dopo un anno

**MERCATI DI PROVENIENZA**

Distribuzione per lingua recensione

gb inglese (796)	<b>30.7% (796)</b>
it italiano (324)	<b>12.5% (324)</b>
de tedesco (257)	<b>9.9% (257)</b>
es spagnolo (218)	<b>8.4% (218)</b>
fr francese (205)	<b>7.9% (205)</b>
pl polacco (115)	<b>4.4% (115)</b>
pt portoghese (111)	<b>4.3% (111)</b>
tr turco (85)	<b>3.3% (85)</b>
ru russo (80)	<b>3.1% (80)</b>
nl olandese (54)	<b>2.1% (54)</b>
gr greco (48)	<b>1.9% (48)</b>
cz ceco (44)	<b>1.7% (44)</b>
hu ungherese (38)	<b>1.5% (38)</b>
ro romeno (31)	<b>1.2% (31)</b>

**SEGMENTAZIONE VIAGGIATORI**

Tipologia ospiti Booking.com

Coppie (1607)	<b>56.8% (1607)</b>
Viaggiatori singoli (571)	<b>20.2% (571)</b>
Famiglie (237)	<b>8.4% (237)</b>
Viaggiatori per affari (207)	<b>7.3% (207)</b>
Gruppi di amici (206)	<b>7.3% (206)</b>

**PUNTEGGI PER CATEGORIA VS MEDIA ZONA**

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

Staff	<b>9.62</b>		≈ <b>media</b> zona 0
Servizi	<b>8.82</b>		≈ <b>media</b> zona 0
Pulizia	<b>9.21</b>		≈ <b>media</b> zona 0
Comfort	<b>9.17</b>		≈ <b>media</b> zona 0
Rapporto qualità-prezzo	<b>8.82</b>		≈ <b>media</b> zona 0
Posizione	<b>8.97</b>		≈ <b>media</b> zona 0
WiFi gratuito	<b>8.33</b>		≈ <b>media</b> zona 0

### DISTRIBUZIONE PUNTEGGI

Eccellente: 9+ (1768)	1768 (67.5%)
Buono: 7-9 (744)	744 (28.4%)
Passabile: 5-7 (78)	78 (3.0%)
Scarso: 3-5 (26)	26 (1.0%)
Pessimo: 1-3 (5)	5 (0.2%)

### TEMI PIÙ MENZIONATI

Argomenti ricorrenti nelle recensioni

- Colazione
- Posizione
- Camere
- Pulizia
- Letto
- Doccia
- Bagno
- Centro
- Aeroporto
- Vasca
- Asciugamani
- Bagagli
- Rumore
- Lenzuola
- Riscaldamento

### RECENSIONI RECENTI BOOKING.COM

**9.0** Italia · COUPLES · Camera Matrimoniale Economy

+ Posizione ottima e personale molto gentile

– Niente

**9.0** Italia · SOLO\_TRAVELLERS · Camera Matrimoniale Economy

+ La pulizia è la posizione

**8.0** Italia · COUPLES · Camera Queen Standard

+ Deseo Home é localizzata in una zona tranquilla, facilmente raggiungibile a piedi per chi giunge a Roma in treno. Comunicare con la struttura é stato ...

**9.0** Italia · SOLO\_TRAVELLERS · Camera Queen Standard

+ Camera molto grande, posizione buona e molto vicina a Staz. Termini. Ottima colazione, offerta variegata e staff molto gentile.

– Pagare la tassa di soggiorno in contanti, non avevo con me contanti e sono dovuto uscire in cerca di un ATM.

## The Center of Rome B&B

Via Cola di Rienzo 212, 00192 Roma Italia

**Servizi:** Internet, Internet gratis, Connessione Wi-Fi gratuita, Aria condizionata, Servizio in camera, Wi-Fi, Wi-Fi pubblico, Colazione inclusa +4

**Viaggiatori:** Per affari 1.8%, In coppia 53.6%, Da solo 7.1%

**4.4**

1110 rec.

#1816/5154

## Optimus B&B

Via Enrico Cialdini 13, 00185 Roma Italia

**Servizi:** Internet, Internet gratis, Wi-Fi, Connessione Wi-Fi gratuita, Colazione inclusa, Camere per famiglie, Personale multilingue, Acqua in bottiglia +20

**Viaggiatori:** Per affari 0.0%, In coppia 74.1%, Da solo 14.8%

**4.7**

37 rec.

#736/5154

## Guest House Rome

Via Enrico Cialdini 14 scala D - interno 9, 00185 Roma Italia

**Servizi:** Aria condizionata, Internet, Internet gratis, Cucinino, Trasporti per l'aeroporto, Wi-Fi, Connessione Wi-Fi gratuita, Microonde +23

**Viaggiatori:** Per affari 3.3%, In coppia 64.1%, Da solo 3.3%

**4.6**

576 rec.

#2066/5154

## Dafne Monte Mario

Via Matteo Palmieri 29, 00135 Roma Italia

**Servizi:** Attività per bambini, Servizio navetta, Cucinino, Trasporti per l'aeroporto, Connessione Wi-Fi gratuita, Aria condizionata, Camere per famiglie, Hotel non fumatori +12

**Viaggiatori:** Per affari 0.0%, In coppia 33.3%, Da solo 0.0%

**3.9**

51 rec.

#1311/2830

## Analisi SWOT

### ✓ Strengths

#### Staff eccezionale con servizio personalizzato

↳ Booking Staff 9.62/10 (punteggio più alto tra tutte le categorie), TripAdvisor Servizio 4.6/5. 76.3% recensioni (122 su 160) citano gentilezza/disponibilità. 9 membri staff nominati per nome (Antonio 8 menzioni, Sara 3, Mehran 2). Superiore a tutti competitor: The Center of Rome TA Servizio 4.2, Guest House Rome TA Servizio 4.2, Optimus TA Servizio 4.8 (ma solo 37 recensioni vs nostre 615).

#### Posizione strategica unica: centrale ma tranquilla

↳ 76.9% recensioni (123 su 160) citano posizione come punto di forza. TripAdvisor Posizione 4.3/5, Booking 8.97/10. Combinazione 'vicino Termini + zona tranquilla/sicura' citata in 38.8% recensioni (62 su 160). Google tag 'Tranquillo' 36 volte. Superiore a The Center of Rome TA Posizione 4.6 ma con percezione 'rumoroso' in alcune review.

#### Pulizia impeccabile validata cross-platform

↳ TripAdvisor Pulizia 4.7/5, Booking Pulizia 9.21/10. 67.5% recensioni (108 su 160) citano pulizia come eccellente. Superiore a The Center of Rome TA Pulizia 4.3 e Guest House Rome TA Pulizia 4.5. Dafne Monte Mario critico con TA Pulizia 2.0.

#### Colazione abbondante e di qualità

↳ 71.9% recensioni (115 su 160) elogiano colazione. Topic più menzionato su Booking.com. Varietà dolce/salato citata in 45 recensioni. Guest House Rome non include colazione - vantaggio competitivo diretto.

### ↗ Opportunities

#### Gap internazionalizzazione mercato tedesco e nord-europeo

↳ Solo 9.9% recensioni Booking in tedesco (257 su 2.618) vs 30.7% inglese (796) e 12.5% italiano (324). Optimus B&B competitor ha 74.1% coppie vs nostro 57% - possibile segmento coppie tedesche/nord-europee non intercettato. Amenities multilingue presenti (staff parla tedesco secondo TripAdvisor) ma non valorizzate.

#### Monopolio servizio personalizzato con staff nominato

↳ 9 membri staff nominati per nome in recensioni (Antonio 8 menzioni, Sara 3, Mehran 2, altri 6). Nessun

### ✗ Weaknesses

#### WiFi sotto media categoria

↳ Booking WiFi 8.33/10 (punteggio più basso tra tutte le categorie). 2.5% recensioni (4 su 160) segnalano connessione lenta/instabile. Criticità confermata da breakdown - unico parametro sotto 8.5/10.

#### Ascensore assente/non funzionante - barriera strutturale

↳ 3.1% recensioni (5 su 160) segnalano assenza o malfunzionamento ascensore. Problema strutturale non comunicato preventivamente. Esclude/penalizza anziani, famiglie con bambini piccoli, ospiti con mobilità ridotta. Impatta negativamente segmento famiglie (14.9% ospiti effettivi).

#### Volume recensioni inferiore a competitor diretti

↳ 615 recensioni TripAdvisor vs The Center of Rome 1.110 recensioni. Rating superiore (4.6 vs 4.4) ma ranking penalizzato da volume (N.79 vs N.1816). Booking 2.618 recensioni - gap su acquisizione feedback post-soggiorno.

#### Gestione recensioni negative assente su Google Maps

↳ 5 recensioni 1/5 su Google Maps (3.1% campione) visibili pubblicamente. Solo 1 su 5 ha risposta della struttura. Mancata gestione reputazione online su piattaforma principale per ricerca locale.

### ⚠ Threats

#### Optimus B&B con rating superiore e posizionamento premium su coppie

↳ Optimus B&B: TripAdvisor 4.7/5 (vs nostro 4.6), ranking N.736 (vs nostro N.79), 85.2% recensioni 5 stelle (vs nostro 62.1%). Breakdown eccellente: TA Stanze 5.0, Pulizia 5.0, Qualità/prezzo 4.9, Posizione 4.9. Target coppie 74.1% (vs nostro 57%). Solo 37 recensioni totali - vulnerabile su volume ma eccellente su qualità percepita.

#### The Center of Rome B&B con volume recensioni doppio e target famiglie

↳ The Center of Rome: 1.110 recensioni TripAdvisor (vs nostre 615), ranking N.1816 ma visibilità superiore su

competitor diretto ha questo livello di personalizzazione nelle review. Staff 9.62/10 Booking vs The Center of Rome TA Servizio 4.2, Guest House Rome TA Servizio 4.2. Elemento unico non replicabile - vantaggio competitivo sostenibile.

### Colazione come differenziatore vs competitor senza servizio

↳ 71.9% recensioni (115 su 160) elogiano colazione - topic più menzionato Booking.com. Guest House Rome non include colazione (amenities: cucinino, microonde, frigorifero). The Center of Rome include colazione ma senza menzioni qualitative significative nelle review. Gap su segmento leisure che valorizza colazione inclusa.

### Rating superiore a media competitor ma ranking penalizzato da volume

↳ TripAdvisor 4.6/5 superiore a The Center of Rome 4.4/5 e Guest House Rome 4.6/5, ma ranking N.79 vs N. 1816 e N.2066. Volume recensioni 615 vs 1.110 e 576. Booking 9.0/10 con 2.618 recensioni - gap su conversione ospiti in recensori.

volume. Target famiglie 23.2% (vs nostro 14.9%). Amenities: camere per famiglie, servizio in camera. Rating inferiore (4.4 vs 4.6) ma intercetta segmento famiglie che noi perdiamo per problema ascensore.

### Guest House Rome con amenities cucina e target autonomia

↳ Guest House Rome: 576 recensioni TripAdvisor, rating 4.6/5 pari al nostro. Amenities distintivi: cucinino, microonde, frigorifero in camera - intercetta segmento viaggiatori che cercano autonomia. Target coppie 64.1% (vs nostro 57%). Non include colazione - posizionamento diverso.

### Problema WiFi ricorrente in era post-COVID con smart working

↳ Booking WiFi 8.33/10 (punteggio più basso). 2.5% recensioni (4 su 160) segnalano lentezza. Segmento viaggiatori per affari 8.3% (47 recensioni TripAdvisor, 207 Booking) - WiFi critico per questo target. Competitor non hanno dati WiFi ma assenza lamentele suggerisce standard superiore.

## Fonti Dati

### Google Maps

✓ Raccolto

Rating **4.5/5**

Review ?  
piattaforma

Review 100  
estratte

Metodo **Google Reviews**

### TripAdvisor

✓ Tripadvisor API

Rating **4.6/5**

Review 615  
piattaforma

Breakdown ✓

Trip types ✓

Amenities **28**

### Booking.com

✓ Booking.com

Rating **9.0/10**

Review 2618  
piattaforma

Review 100  
estratte

Breakdown ✓

Guest markets ✓

Confronto zona ✗

Review analizzate: **160** (ultimi 16 mesi) su 199 totali estratte

## Conclusione

---

Deseo Home si posiziona nel primo 1.5% dei B&B romani (N.79 su 5.154) con rating 4.6/5 TripAdvisor e 9.0/10 Booking.com, superiore alla media competitor diretti (4.4/5). Il vantaggio competitivo principale è lo Staff eccezionale (Booking 9.62/10 - punteggio più alto, 76.3% menzioni positive, 9 membri nominati per nome) combinato con posizione strategica unica (76.9% menzioni: vicino Termini ma zona tranquilla). Il rischio principale è la minaccia di Optimus B&B con rating superiore (4.7/5, 85.2% recensioni 5 stelle) e posizionamento premium su coppie (74.1% vs nostro 57%), anche se vulnerabile su volume recensioni (37 vs 615). I dati suggeriscono consolidamento del vantaggio su servizio personalizzato e qualità (Staff, Pulizia, Colazione) mentre il gap su volume recensioni e internazionalizzazione mercato tedesco (9.9% vs potenziale non espresso) rappresentano aree di sviluppo.