SEO HUNGARY

Apartman-árazás átvilágítás

MINTARIPORT · KITALÁLT SZÁLLÁSHELY, SZEMLÉLTETŐ ADATOK

Nádtető Apartmanok · Balatonszemes · 3 apartman · Booking, Airbnb és szállás.hu · a 2027-es év



Árazási állapot: javításra vár

A szállás 34 értékesíthető napon egyáltalán nem foglalható, és ennek két külön oka van. A három csatorna 96 napon más árat mutat ugyanarra a dátumra, a kedvezmények pedig halmozódnak, így a tényleges legnagyobb engedmény 31 százalék a szándékolt 15 helyett. Egyik állapotot sem jelzi hibaként a kezelőfelület.

VIZSGÁLT NAP	CSATORNA	APARTMAN	KEMÉNY HIBA
365	3	3	5

Mutatók

Foglalhatóság	91%	! Javítandó
Csatornák közötti árparitás	74%	✕ Hibás
Létszámlépcső	35%	✕ Lapos
Kedvezménykontroll	28%	✕ Halmozódik
Szezonstruktúra	62%	! Durva felbontás

Az index a foglalhatóság, az árparitás, a létszámlépcső, a kedvezménykontroll és a szezonstruktúra súlyozott összesítése, 0–100 skálán.

A három legdrágább megállapítás

Nem foglalható nap főszezonban
34

Nap, ahol eltér a csatornák ára
96

Tényleges legnagyobb kedvezmény
31%

FOGLALHATÓSÁG

Mely napokon nem foglalható a szállás?

Mindhárom csatornát vendégként kérdeztük le, a teljes évre, apartmanonként. A táblázat azt mutatja, a hónap napjainak hány százalékán jött vissza foglalható ajánlat.

HÓNAP	SZÁLLÁS.HU	BOOKING	AIRBNB
Április Szezonnyitás	87%	100%	100%
Május Hosszú hétvégék	74%	100%	100%
Június Előszezon	100%	83%	100%
Július Főszezon	61%	71%	100%
Augusztus Főszezon	58%	74%	100%
Szeptember Utószezon	100%	100%	100%

Kevés — Sok

Nulla kapacitás ✕ 18 nap

Júliusban és augusztusban a kiadható egységek száma nulla volt a Bookingon, nem foglalás miatt. A szállás ezeken a napokon nem jelent meg a keresésben, miközben az ártáblában minden napon szerepelt ár.

Érintett dátumok: 07.06–07.12, 07.27–08.02, 08.17–08.20

Árterv-érvényességi rés ✕ 16 nap

A szállás.hu-n az árterv sávja az érkezés vagy a távozás napján nem volt érvényes, így a szállás foglalhatatlan volt ezekre a dátumokra. Az ártáblában viszont minden napon látszott ár.

Érintett dátumok: 05.08–05.16, 07.14–07.20

Miért fontos a kettőt szétválasztani?

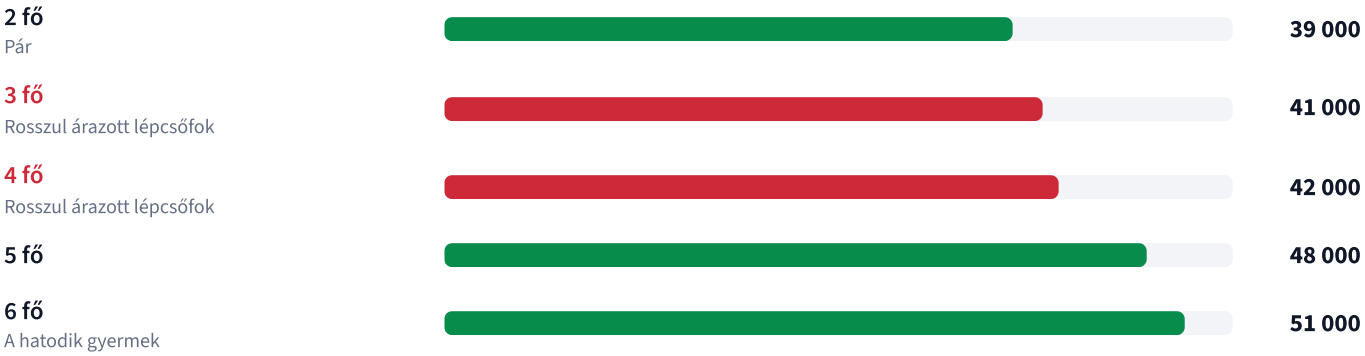
A tünet mindkét esetben ugyanaz: a szállás nem jelenik meg. Az oka és a javítása viszont teljesen különböző. A kapacitást a naptárban kell visszaállítani, az érvényességi rést pedig az árterv sávjainál. A tünetből nem lehet visszafelé kitalálni, melyikről van szó, ezért ellenőrizzük mindkettőt, napi bontásban.

LÉTSZÁMLÉPCSŐ

Jól áll a kétfős ár a hatfőshez képest?

Minden létszámra külön kérdeztük le ugyanazt a dátumot. A lépcső akkor jó, ha azt a foglalástípust juttatja előnyhöz, amelyiket a szállásadó szeretné. Itt a lépcső a párokat hozza előnybe, miközben a cél a családos foglalás.

Főszezoni ár létszám szerint, egy apartmanra, egy éjszakára



A sávok hossza a hatfős árhoz képest értendő. A piros sorok ott vannak, ahol a lépcsőfok a szándékolttól eltér.

LÉTSZÁM	JELENLEGI ÁR	JAVASOLT ÁR	ELTÉRÉS	MEGJEGYZÉS
2 fő	39 000	36 000	−3 000	Főszezonban relatíve magasabban hagyva, holtszezonban alacsonyabban
3 fő	41 000	42 500	+1 500	Fix összegű lépcsőfok, nem százalék
4 fő	42 000	46 000	+4 000	A családos foglalás itt kezdődik
5 fő	48 000	49 500	+1 500	Százalékos lépcsőfok a csúcsáraknál
6 fő	51 000	52 500	+1 500	Gyermekkedvezmény a fő terelőeszköz

Fedezet éjszakánként, 2 fő

17 400 Ft

Kedvezmény, jutalék és váltás után

Fedezet éjszakánként, 6 fő

29 200 Ft

Kedvezmény, jutalék és váltás után

Költségkülönbség 2 és 6 fő között

3 600 Ft

Mosatás és takarítás

A lépcső üzleti döntés, nem technikai beállítás

A létszám alig számít a költségben, de sokat az árban. Ezért érdemes a családos foglalást árral terelni, a kétfős árat pedig szezonban relatíve magasabban tartani. A lépcső iránya ügyfelenként más lehet, ezért ezt megkérdezzük, és nem levezetjük.

KEDVEZMÉNYEK ÉS VÉGÁR

Mennyi kedvezmény megy el valójában?

A Bookingon a kedvezmények kategóriákba vannak sorolva. Ugyanazon kategórián belül nem halmozódnak, különböző kategóriák között viszont igen. Így három ártatlannak tűnő akció együtt kétszer annyit engedhet, mint amennyit a szállásadó szánt.

AKTÍV KEDVEZMÉNY	KATEGÓRIA	MÉRTÉK	HALMOZÓDIK
Genius	Premium Programmes	10%	✕ Igen
Mobilár	Targeting	10%	✕ Igen
Nyár eleji akció	Campaign deals	15%	✕ Igen
Ország-specifikus ár	Targeting	8%	✓ Nem
Hosszú tartózkodás	Deep deals	12%	✓ Nem

Az ország-specifikus ár a mobilárral egy kategóriában van, ezért közülük csak a nagyobb érvényesül. A Deep deals soha nem halmozódik.

Egy főszezoni éjszaka, 2 fő

AMIT A VENDÉG FIZET

37 200 Ft, vagyis 31 százalék engedmény a listaárból. Három kedvezmény hatása adódott össze.

AMIT A SZÁLLÁSADÓ SZÁNT

45 900 Ft, vagyis 15 százalék engedmény. A különbség 8 700 Ft éjszakánként.

LÉPÉS	ÁR	VÁLTOZÁS
Listaár	54 000 Ft	–
Genius után	48 600 Ft	−10%
Mobilár után	43 740 Ft	−10%
Nyár eleji akció után, tényleges végár	**37 200 Ft**	**−15%**
Javasolt listaár ugyanerre a végárcélra	66 500 Ft	+23%

A vonzó kedvezményt nem kikapcsoljuk, hanem beárazzuk

A mobilár és a Genius valódi forgalmat hoz, ezért nem javasoljuk a kikapcsolásukat. Helyette a listaárat tervezzük hozzájuk úgy, hogy a kedvezmények utáni ár ott legyen, ahol a szállásadó akarja. A sorrend tehát ez: eldöntjük, hol akarunk állni a végárral, megmérjük a halmozódást, és ebből visszaszorítjuk a listaárat.

A tényleges legnagyobb engedményt a Booking Simulate max discount funkciója mutatja meg. Ez az átvilágítás legkevesebb munkával járó, legnagyobb hatású lépése.

CSATORNAPARITÁS

Ugyanaz az ár mindhárom csatornán?

Ugyanarra a dátumra és ugyanarra a létszámra kérdeztünk le mindhárom csatornán, vendégként, a kedvezmények utáni végárat rögzítve. A teljes évben 96 olyan nap volt, ahol a három ár érdemben eltért.

DÁTUM	FŐ	SZÁLLÁS.HU	BOOKING	AIRBNB	RÉS	ÁLLAPOT
2027.05.22	2	32 000	32 000	36 500	4 500	! Airbnb drágább
2027.07.10	2	**46 400**	41 000	43 500	5 400	✕ Szabályba ütköző
2027.07.17	4	**51 400**	44 000	47 500	7 400	✕ Szabályba ütköző
2027.07.24	6	**57 000**	51 000	54 000	6 000	✕ Szabályba ütköző
2027.08.14	4	49 900	46 000	47 000	3 900	✕ Szabályba ütköző
2027.09.11	2	34 000	34 000	34 000	0	✓ Rendben

Nap, ahol eltér a három ár

96

Legnagyobb rés egy éjszakán

7 400 Ft

Nap, ahol a szállás.hu a legdrágább

61

✕ Szerződéses kockázat

Ez nem csak elhagyott bevétel

A szállás.hu feltételei szerint az ár meghatározása a szállásadó döntése, de nem lehet magasabb, mint bármelyik más szállásfoglalási portálon az adott időpontban elérhető megfelelő szoba- vagy csomagár. Az általános szerződési feltételek a szállásadó saját weboldalára is kiterjednek. Ahol tehát a szállás.hu a legdrágább, ott a szállás szerződéses feltételbe ütközik, és erről a legtöbb szállásadó nem tud.

A rés a három csatorna legnagyobb és legkisebb végára közötti különbség, azonos dátumra és létszámra.

JAVÍTÁS ÉS UTÁNKÖVETÉS

Mit javítunk, és milyen sorrendben?

A sorrendet az dönti el, mennyi bevétel múlik rajta, és mennyi munkával javítható. Az első két tétel azonnali, mert addig a szállás egyes napokon egyáltalán nem foglalható.

SORREND	TEENDŐ	HOL	HATÁS
1	**Kapacitás visszaállítása 18 napon**	Booking naptár	✕ Nagy
2	**Árterv-érvényességi sávok kiegészítése**	szállás.hu csomagok	✕ Nagy
3	Kedvezmények visszaszámolása, listaár tervezése	Booking, mindhárom csatorna	✕ Nagy
4	Csatornaparitás helyreállítása 96 napon	Mindhárom csatorna	! Közepes
5	Létszámlépcső újraállítása szezononként	Booking, szállás.hu	! Közepes
6	Szezonperiódusok felbontása 12-ről 28-ra	Mindhárom csatorna	! Közepes
7	Gyermekkorsávok egységesítése	Mindhárom csatorna	✓ Kis
8	Minimum éjszaka felülvizsgálata a váltási költség alapján	Mindhárom csatorna	✓ Kis

Üzemeltetési költségmodell

A váltási költség az egyetlen abszolút szám a rendszerben, minden más egy versenytárs-halmazhoz relatív. Ezért ebből indul a minimum éjszaka és a létszámlépcső is.

LÉTSZÁM	MOSANDÓ	EGY VÁLTÁS NETTÓ KÖLTSÉGE
2 fő	4,6 kg	10 570 Ft
4 fő	8,6 kg	12 370 Ft
6 fő	12,6 kg	14 170 Ft

A váltási költség foglalásra esik, nem éjszakára

Egy hatfős váltás nettó költsége 14 170 Ft. Egyéjszakás foglalásnál ez a teljes összeg egy éjszakára jut, kétéjszakásnál már csak 7 085 Ft. Ez számszerű indoklás a kétéjszakás minimumra, és olyan érv, amit a szállásadók többsége soha nem számolt ki.

Mosatás 450 Ft nettó kilogrammonként, takarítás 8 500 Ft nettó alkalmanként, apartmanonként. A textilsúlyok becsült értékek, ezért az első átvilágításnál egyszer lemérjük őket.

Így ellenőrizd le a saját szállásodat

Az ingyenes foglalhatósági ellenőrzésben három dátumot és két létszámot kérdezünk le mindhárom csatornán, és megmutatjuk, van-e kemény hiba a szállásnál. Jelszót nem kérünk, a mérés a nyilvános adatlapokról történik.

seohun.hu/hu_hu/apartman-arazas-booking-airbnb-szallas-hu/ · seo@seohun.hu · +36 50 123 7000