

МАКСИМИЗИРАЙТЕ ДОХОДИТЕ СИ ОТ AIRBNB

Тайните на успеха – директно от местен експерт



+359882850764

info@homemanager.website

Bulgaria



ДОБРЕ ДОШЛИ

Здравейте,
Ако сте домакин в Airbnb в България, или
обмисляте да станете, този наръчник
съдържа изпитани стратегии за
увеличаване на доходите и намаляване на
стреса от управлението на имота.

Като местни мениджъри на имоти сме
помогнали на много домакини да подобрят
ценообразуването, гостоприемството и
резервациите си чрез няколко ключови
промени.

В този наръчник ще намерите полезни
съвети, специално за пазара в България, и
лесни стъпки, които можете да
предприемете още днес.

Готови ли сте да оставите управлението в
наши ръце? Поканата за безплатна
консултация е на последната страница.



Отличете обявата си от останалите

Снимките продават престоя

Хората резервират с очите си. Инвестирайте в добре осветени, висококачествени снимки, които показват естествената светлина, уютните детайли и уникалния характер на вашето пространство.

Бърз списък за проверка:

- Снимайте през деня с отворени завеси
- Включете 2-3 снимки на външната част (вход, балкон, гледка)
- Покажете ключовите помещения: дневна, кухня, баня, спални
- Подчертайте допълнителни удобства: кафе машина, работно място, паркомясто

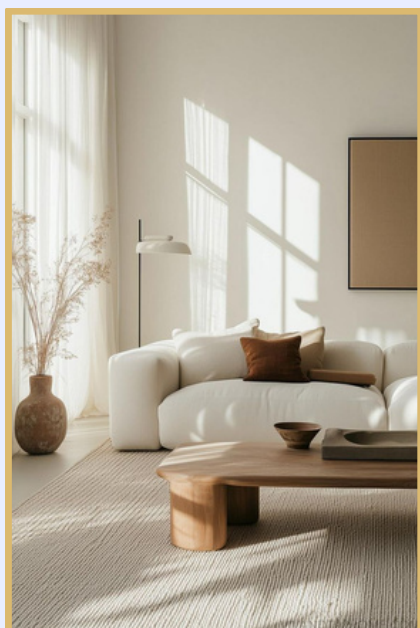
Пиши, за да продаваш

Без излишни приказки. Акцентирай на ползите, не само на характеристиките.

„Събудете се с утринна светлина в този светъл студио, само на 10 минути от Витошка”.

Използвайте булети, за да откриете:

- Безплатен паркинг или бърз Wi-Fi
- Близост до важни локации
- Самостоятелно настаняване или други удобства



ЦЕНА С УМ, НЕ НА СИГУРНО

**Голяма грешка, която много домакини
допускат?**

Поставят една цена и я оставят непроменена с
месеци.

Ето как да го направите по-добре:

- Използвайте динамични инструменти за ценообразуване като PriceLabs, Beyond или Airbnb Smart Pricing
 - Вдигайте цените през уикенди, празници и по време на местни събития (например София Филм Фест, мачове на националния отбор, Фестивал на светлините)
 - Леко намалявайте цените за резервации в последния момент или за по-бавни седмици
- Съвет: Ако цената е твърде висока – резервациите намаляват. Ако е твърде ниска – губите пари.

Ценообразуването, базирано на данни, носи повече приходи и запълва календара с по-добри гости.



ПЕТЗВЕЗДЕН УСПЕХ:

**Повече петзвездни отзиви
означават:**

- По-високи позиции в търсенето
- По-добри нива на резервации
- По-голяма възможност за ценообразуване

**Вашият петзвезден контролен
списък:**

- Самостоятелно настаняване с ясни инструкции
- Бързи отговори (в рамките на 5-10 минути)
- Малки лични детайли (напр. кафе капсули, поздравителна картичка, карта с любими места)
- Безупречно чисто пространство (без косми, без миризми, свежо спално бельо)





БОНУС



Винаги изпращайте съобщение
на госта след настаняване с
въпроса:

„Всичко наред ли е с
апартамента? Пишете, ако
имате нужда от нещо!“

Това едно съобщение решава
90% от проблемите, преди да се
превърнат в негативни отзиви.

АВТОМАТИЗАЦИЯ = СВОБОДА ЗА ТЕБ

Не е нужно да сте залепени за телефона си, за да бъдете отличен домакин.

Използвайте технологиите във ваша полза:

- Автоматизирани съобщения:
инструменти като Airbnb, Hospitable, Host Tools
- Организация на почистванията:
TurnoverBnB
- Безключов достъп: смарт ключалки или кодови кутии
- Синхронизация на календара: за да избегнете двойни резервации при няколко платформи

След като всичко е настроено, имотът ви почти сам управлява – особено ако имате мениджър, който следи всичко.



ОТВЪД AIRBNB: РАЗШИРЕТЕ ВЪЗМОЖНОСТИТЕ СИ

Повече платформи = повече резервации.

*Да, Airbnb е доминиращ, но гостите
резервират и чрез:*

- Booking.com (популярен в ЕС)*
- VRBO (подходящ за по-дълги престои и семейства)*
- Ваш собствен уебсайт за директни резервации*

*Използвайте channel manager за
автоматична синхронизация на
календарите.*

Профи съвет:

*Предлагайте малка отстъпка или бонус
за повторни гости, които резервират
директно – така избягвате комисионни.*



СПАЗВАЙТЕ ЗАКОНИТЕ В БЪЛГАРИЯ

Много домакини пренебрегват това – и в крайна сметка се сблъскват с глоби или забрани.

Бъдете сигурни по отношение на:

- Местни разрешителни (проверете в общината)
- Регистрация на обявата (в някои зони е задължителна)
 - Максимален брой гости
- Правилно събиране и отчитане на туристическия данък

Искате ли помощ? Аз следя всички местни промени и помагам на клиентите си да бъдат 100% легални.



КОГА Е ВРЕМЕ ЗА ПОДКРЕПЛЕНИЕ

Попитайте себе си:

- Наистина ли ми доставя удоволствие да управлявам имота си в Airbnb?
- Отговарям ли на гости в 10 вечерта?
- Чистенето вече ми идва в повече?
- Не съм сигурен как да повиша приходите си?

Ако дори един от тези въпроси ви звучи познато, може би е време да делегирате. Добрият мениджър на имот не просто поема работата – той прави наема ви по-печеливш.

**Печелите повече. Работите по-малко.
Гостите си тръгват доволни. Печелят
ВСИЧКИ.**



БЕЗПЛАТНА КОНСУЛТАЦИЯ – СВЪРЖЕТЕ СЕ С НАС

Ако този наръчник ви даде идеи или си казахте „Да, това ми трябва“ – нека поговорим.

Предлагам безплатна 15-минутна консултация, в която ще прегледаме обявата ви, ще отговоря на въпросите ви и ще обсъдим как да постигнете по-добри резултати с по-малко усилия.

Свържете се с мен:

Магдалена Нешкова

 +359 882 850 764

 info@homemanager.website

 homemanager.website

„Вие печелите. Ние управляваме.“

**Нека направим хостването по-лесно —
и по-печелившо.**

