

Dicas do Algoritmo do Airbnb para Anfitriões

As configurações que colocam o seu anúncio em mais buscas, conferidas com o que o Airbnb publicou até outubro de 2026.

01 Como a busca funciona

- O Airbnb cita quatro fatores: **qualidade, popularidade, preço e localização**.
- Filtros e configurações vêm primeiro. Se o seu imóvel não atende às datas, ao número de hóspedes, aos pets ou a um filtro, ele pode nem aparecer.
- Os resultados são personalizados para cada hóspede. Nenhum anúncio tem uma posição fixa.

02 Promoções: mantenha sempre uma ativa

- As próprias páginas do Airbnb para anfitriões dizem que promoções e descontos **podem ajudar a melhorar a posição na busca**.
- Descontos semanais e mensais de **10% ou mais** ganham destaque nos resultados. Deixe-os ativos o ano todo.
- Ative o desconto de última hora (10% ou mais) e o de reserva antecipada (3% ou mais).
- Use promoções personalizadas de **15% ou mais** nas datas mais fracas, em até metade das noites do mês.
- Subir o preço antes de dar o desconto não funciona. O desconto é medido sobre o seu preço mediano dos últimos 60 dias.

03 Filtros: esteja em mais buscas

- Marque todas as comodidades que você oferece. As mais buscadas em 2025: piscina, estacionamento gratuito, wifi, ar-condicionado ou aquecimento, cozinha, jacuzzi, lavadora ou secadora, self check-in, TV e churrasqueira.
- Avalie a Reserva Instantânea, o self check-in e uma política de cancelamento flexível ou moderada.
- **Aceite pets, se puder**. O hóspede informa os pets junto com o número de hóspedes, e quem não aceita some dessas buscas. Faça um teste de 90 dias.

04 Mínimo de noites

- Comece com **1 noite para check-in em dias de semana e 2 noites para sexta e sábado**. Depois ajuste com os dados da sua região.
- Nos 50 maiores mercados dos Estados Unidos, 49% dos check-ins de sexta-feira foram estadias de duas noites (AirDNA, 2025). Um mínimo de três noites nunca vê essas reservas.
- Onde o hóspede fica uma semana, mantenha um mínimo maior na alta temporada e libere estadias curtas para preencher os intervalos.

05 Fotos e detalhes

- Escreva uma legenda em cada foto: o item, um detalhe e para quem serve. Exemplo: "Jacuzzi no deck com vista para o lago, para seis pessoas."
- A primeira foto é a que aparece na busca. Cada cômodo precisa de pelo menos uma foto.
- Preencha todos os campos: título, descrição, camas, comodidades, acessibilidade e regras da casa. A busca com IA lê esses dados.
- Abra o calendário com 12 meses de antecedência.

06 Preço e acompanhamento

- Revise as suas diárias depois da mudança para a taxa única do anfitrião (15,5%; 16% no Brasil e no México).
- Compare o seu preço total, com a taxa de limpeza, com imóveis parecidos para 1, 2 e 7 noites.
- Acompanhe os dados de desempenho gratuitos do Airbnb. Poucas impressões: configurações ou preço. Poucos cliques: foto, título ou total. Poucas reservas: a página do anúncio.
- Use AirDNA ou PriceLabs para ver a duração das estadias e a antecedência das reservas na sua região. Leia os rastreadores de posição como tendência.

07 Plano de 30 dias

Semana 1	Configurações	Diárias, mínimo de noites, pets, comodidades, Reserva Instantânea, cancelamento
Semana 2	Descontos	Semanal, mensal, última hora, antecipada e depois uma promoção personalizada
Semana 3	Fotos e detalhes	Legendas, tour de fotos, título, descrição, calendário
Semana 4	Medir	Impressões, conversão, dados de mercado, ajustes

O guia completo

Leia o guia completo em inglês, com todas as fontes, em cavmir.com/learn/airbnb-algorithm-tips

Dados do Airbnb, da AirDNA e de outras fontes publicadas, conferidos em outubro de 2026. Os resultados variam conforme o mercado. Airbnb é uma marca da Airbnb, Inc. A Cavmir não é afiliada ao Airbnb.