

GUIA DE OTIMIZAÇÃO PARA AIRBNB

Como aumentar a visibilidade das suas propriedades no Airbnb



Preparado com cuidado pelos especialistas da Guesty

www.guesty.com

SOLICITAR UMA
DEMONSTRAÇÃO

Índice

01. **Tem companhia** Algumas estatísticas interessantes sobre a sua concorrência no Airbnb

02. **Regras de classificação do Airbnb**

- Mostrar as propriedades corretas para os hóspedes certos
- Prever as reações dos hóspedes
- Priorizar as propriedades comprovadas
- Promover administradores de confiança

03. **Planos de Ação** Como tirar proveito das regras de classificação

04. **Sobre a Guesty** Conheça a derradeira plataforma de gestão de alugueres de curta duração



Tem companhia

Com mais de [4 milhões de propriedades concorrentes no Airbnb](#), pode parecer impossível chamar a atenção de potenciais clientes, especialmente se as suas propriedades estiverem em áreas altamente concentradas.

Tem um unidade para alugar em Londres? Terá de competir com mais de 63.000. Tem uma propriedade em Los Angeles? Outros 19.500 concorrentes!

Números de alugueres por temporada nos destinos populares de férias



Londres
63,000



Los Angeles
19,500



Paris
47,580



Nova Iorque
18,490



Rio de Janeiro
29,420



Roma
26,650



Barcelona
22,220



Sydney
21,580

O Airbnb está repleto de propriedades de alojamento local. **Então como ter a certeza de que os viajantes estão a ver as suas propriedades?**

O primeiro passo é compreender o algoritmo do Airbnb - por outras palavras, como o sistema decide quais propriedades são exibidas aos utilizadores. Uma vez que compreender como funciona o “cérebro” da plataforma, poder utilizar esse conhecimento a seu favor, ajustar o seu anúncio e posicioná-lo com o máximo de exposição.

Regras de classificação do Airbnb:

Mostrar as propriedades certas para os hóspedes certos

O Airbnb ganha dinheiro quando você ganha dinheiro, portanto, faz sentido que eles se esforcem tanto para mostrar a cada hóspede as propriedades que eles provavelmente reservariam. É por isso que os resultados de busca priorizam as preferências dos hóspedes e às características da viagem.

Alguns dos parâmetros sobre os quais você não tem controle:

- A localização do hóspede que realiza a pesquisa
- O perfil de reservas anteriores
- As propriedades visualizadas anteriormente
- As propriedades adicionadas às listas de desejos deles
- Datas: se o seu calendário estiver bloqueado, a classificação da sua propriedade irá cair
- Proximidade da propriedade com o centro da cidade: quanto mais próxima estiver das atrações populares, melhor será a sua classificação



Plano de Ação:

Há algumas atitudes que pode tomar para tornar a sua propriedade relevante nas pesquisas e obter uma melhor classificação e visibilidade



Permita reservas instantâneas: Esta é a melhor forma de melhorar a sua classificação. De acordo com o Airbnb, os hóspedes preferem a opção de reservar o mais rápido possível. O Airbnb recompensa as propriedades que permitem reservas instantâneas e atribui-lhes uma melhor classificação do que aquelas que não o fazem.

17

Aceite reservas para o mesmo dia: As reservas de última hora podem ser mais complicadas de acomodar, mas ao ativar esta opção, ampliará a sua rede e irá atrair um maior número de hóspedes.



Permita reservas de longa duração: Apesar de parecer intuitivo, certifique-se de que a estadia máxima da sua propriedade é longa o suficiente para aparecer nas pesquisas daqueles que estejam a planear férias mais longas.

*Dica da Guesty: A atribuição de preços especiais para estadias semanais e mensais ajuda a atrair utilizadores em viagem de longa duração. O Airbnb exibe o desconto para estadias extensas na sua propriedade, permitindo que os viajantes saibam que podem poupar se permanecerem por períodos extensos



Permita rápida rotatividade: Consegue acomodar reservas consecutivas ou precisa de dar uma pausa? O Airbnb tem em consideração o seu tempo de rotatividade ao decidir como posicionar a sua unidade nos resultados de procura, portanto tente mantê-lo o mais curto possível, permitindo que mais hóspedes vejam o seu anúncio lista e fiquem na sua propriedade!



Aceite estadias de uma noite: Podem não parecer tão rentáveis quanto as reservas longas, mas ao aceitar reservas de apenas uma noite irá aumentar a sua visibilidade e impulsionar as suas reservas. Ativar as reservas de longa duração pode abrir as portas a mais hóspedes mas, na verdade, o Airbnb [favorece](#) as estadias mais curtas quando está a classificar as propriedades.



Torne as reservas mais fáceis: O Airbnb quer oferecer aos hóspedes uma experiência fácil de reserva, por isso, quanto mais restrições tiver, pior será a classificação da sua propriedade. Tente minimizar as suas regras e restrições para atrair mais visibilidade e obter uma classificação melhor.



Ofereça check-in automático: Os hóspedes procuram o máximo de flexibilidade possível e o Airbnb quer proporcionar-lhes isso. Ao permitir que os hóspedes entrem e saiam quando desejam, está a aumentar a visibilidade das suas propriedades nos resultados de pesquisa do Airbnb.



Encha a sua propriedade com as comodidades certas: Os [filtros de comodidades](#) [mais](#) utilizados são piscinas, cozinhas e jacuzzis, mas muitos utilizadores utilizam filtros para encontrar outras comodidades mais acessíveis nas suas pesquisas, como WiFi, TV, ar-condicionado a permissão de animais domésticos. E mesmo que os utilizadores não usem filtros, o [Airbnb atribui automaticamente uma melhor](#) classificação nas pesquisas às propriedades que oferecem comodidades básicas tais como ferros de engomar e secadores de cabelo.

*Dica da Guesty: A adição de algumas comodidades irá tornar a sua propriedade elegível para a classificação "Para Trabalho (negócios)", o que significa que a mesma irá aparecer sempre que esse filtro for utilizado pelos utilizadores que estejam à procura de acomodações para as suas viagens de negócios. Para saber mais, [clique aqui](#).

Regra de classificação do Airbnb: Preveja as Reações dos Hóspedes

O Airbnb tenta antecipar como os utilizadores irão reagir ao seu anúncio e classificam-no de acordo com isso mesmo. **Os dois fatores importantes aqui são:**

- **Taxa de cliques ("click through rate - CTR"):** A taxa CTR tem um papel importante na sua pontuação de classificação no Airbnb. Quanto mais potenciais hóspedes clicarem na sua propriedade, maior a probabilidade de alguém proceder com uma reserva.
- **Pedidos a partir da listagem:** Não basta conseguir esses cliques. A taxa de conversão de visualizações em reservas reais desempenha um papel fundamental na forma como o algoritmo do Airbnb classifica a sua propriedade.



Plano de Ação:

Fazendo com que as suas propriedades se destaquem, receberá mais cliques exclusivos e pedidos de reserva. Aqui estão algumas pequenas sugestões que podem potenciar qualquer anúncio:



Uma foto marcante: Consiga uma ótima primeira impressão, apresentando uma imagem horizontal atraente, brilhante e de alta qualidade que mostre o melhor da sua propriedade.



Fotos adicionais da propriedade: Assim que tiver atraído a atenção de potenciais hóspedes com uma foto espetacular, converta-os em reservas com outras imagens na página da propriedade que transmitam ao espectador uma ideia do que poderão encontrar se ficarem na sua propriedade. Um apartamento impecável, roupa de cama branca e uma cozinha totalmente equipada irão criar uma sensação acolhedora à qual os hóspedes não serão capazes de resistir.



Um título único: Não desperdice espaço no título com informação que os utilizadores já sabem - como o facto da sua propriedade ficar em Boston. Dê um título atrativo que inclua detalhes sedutores sobre a propriedade. Mencione o seu melhor ponto de venda, como atrações próximas, uma varanda com vista para o mar ou uma piscina privativa. Considere usar o [AirDNA](#) para procurar os títulos das propriedades mais concorridas da sua área para ter a certeza de que o seu título é competitivo.



Uma descrição detalhada: Torne a descrição da sua propriedade clara e informativa. Não se esqueça de mencionar aqueles pequenos extras que tornam a sua propriedade única, até mesmo coisas pequeninas como o teto alto ou iluminação natural, especialmente porque o algoritmo do Airbnb [recompensa descrições mais extensas](#).

*Dica da Guesty: Os hóspedes procuram uma experiência confortável, por isso tenha a certeza que mant um tom amigável, convidativo e profissional. [Clique aqui](#) para saber mais sobre como pode criar uma descrição perfeita para a sua propriedade.



Destaques que funcionam: Se promover alguns destaques na sua descrição poderá fazer toda a diferença. Motive os potenciais hóspedes a fazerem a reserva consigo ao adicionar uma frase incentivadora no final da descrição para ajudá-los a darem o próximo passo, como por exemplo: "Adoraria recebê-lo no meu apartamento! Envie-me uma mensagem com quaisquer dúvidas que possa ter."



Promoção externa: Postar links para as suas propriedades do Airbnb nas suas páginas pessoais ou profissionais das redes sociais pode não ser uma forma garantida de conseguir reservas, mas pelo menos aumentará o número de visualizações e a sua taxa de cliques.

Regra de Classificação do Airbnb: Prioridade às Propriedades Verificadas

O Airbnb irá analisar vários fatores para medir o sucesso de cada propriedade e dará às propriedades mais bem-sucedidas maior exposição nos resultados de pesquisa da plataforma.

Plano de Ação:

Existe uma série de medidas que pode tomar para mostrar ao Airbnb que tem uma propriedade promissora e que eles devem exibi-la ao maior número possível de utilizadores.

- ★★★ **Obtenha avaliações:** Uma avaliação de 5 estrelas indica aos potenciais hóspedes que tem um ótimo espaço e incentiva-os a escolher a sua propriedade de entre milhares de outras similares. Estabeleça uma relação amigável com o hóspede e encoraje-o a deixar uma avaliação depois do check-out. O algoritmo considera tanto a média de estrelas recebidas quanto a quantidade de avaliações.

*Dica da Guesty: Poupe tempo e utilize mensagens automáticas para lembrar os hóspedes de deixar uma avaliação após o check-out. Se ainda não tiver avaliações suficientes, adicionar a palavra NOVA ao título da sua propriedade pode ajudar a ganhar a confiança dos viajantes e levá-los a fazer uma reserva, apesar da falta de avaliações.



Torne-se um favorito: Ser adicionado à Lista de Desejos dos hóspedes, resulta num aumento na visibilidade da sua propriedade. Apesar de não ter muito controlo sobre esta ferramenta, pedindo aos seus amigos, familiares e até mesmo hóspedes anteriores para adicionarem a sua propriedade às suas Listas de Desejos, resultará num bom arranque e uma melhor classificação da sua propriedade.



Atualize o seu calendário: Manter um calendário atualizado é uma obrigação na gestão de anúncios bem-sucedidos. Um calendário atualizado significa menos cancelamentos de reservas, menos reservas duplicadas e mais pedidos de aprovação, que o Airbnb leva em consideração ao determinar a sua confiança como anfitrião. Mais importante ainda, o [Airbnb gosta de administradores ativos](#), por isso, até mesmo a atualização regular dos seus preços é o suficiente para que eles reparem na sua propriedade e lhe atribua prioridade nos resultados das pesquisas.

*Dica da Guesty: Assegure-se de que os seus preços são competitivos ao usar a ferramenta de cálculo de preços em tempo real que se baseia em fatores como os dias da semana, a época ou eventos locais. Confiar num gestor de plataformas é também ideal para garantir que todos os seus calendários nas diferentes plataformas estão sincronizados.

Regra de Classificação do Airbnb: Promover Anfitriões de Confiança

Num esforço para oferecer aos hóspedes experiências positivas, o Airbnb recompensa as boas práticas de acolhimento e garante que os anfitriões de confiança tenham uma maior visibilidade.

Plano de Ação:

Ao provar que és de confiança pode dar às suas propriedades uma vantagem importante. Felizmente, este é um fator que depende inteiramente do seu controlo.



Aceite mais reservas: O Airbnb regista o número de pedidos de reserva que recusa e atribui-lhe uma classificação de acordo com esse parâmetro. Quantas mais reservas aceitar melhor será a sua classificação.



Mantenha um número baixo de cancelamentos: Não cancele uma reserva confirmada a não ser que seja absolutamente necessário. O Airbnb irá penalizar a sua classificação se tiver uma taxa alta de cancelamentos.



Aumente a sua janela de reservas: Manter o seu calendário bloqueado por vários meses consecutivos irá afetar negativamente a classificação da sua propriedade. A Guesty recomenda deixar aberta, se possível, uma janela de reservas durante pelo menos seis meses.



Mantenha uma rápida taxa de respostas: O Airbnb quer oferecer aos hóspedes a mesma conveniência que têm quando reservam um hotel. Poucas coisas são mais frustrantes para os utilizadores do que ficarem dias à espera de uma resposta. É por isso que o Airbnb leva em consideração a velocidade de resposta e se responde ou não a todas as mensagens. Mesmo uma resposta negativa a reserva será contabilizada.



Torne-se um utilizador verificado: Os anfitriões podem verificar as suas contas ao fornecer links para os seus perfis online (tais como LinkedIn e Facebook), bem como apresentar documentação offline que confirme as suas informações pessoais. Verificar a sua conta ajuda a ganhar a confiança dos potenciais hóspedes e a marcar pontos com o Airbnb.



Alcance o estatuto de Superhost: Embora a distinção em si não impulse diretamente uma propriedade, os detalhes que o levam a ganhar o título de Superhost - tais como zero cancelamentos e uma taxa de resposta de 90% - proporcionam esse impulso. Além disso, hóspedes tendem a sentir-se mais seguros ao fazer uma reserva de uma propriedade de um Superhost.

*Dica da Guesty: Para tornar as coisas justas, o Airbnb assegura-se de que as novas propriedades recebam um impulso nos resultados de pesquisa da plataforma. Recomendamos que publique os seus anúncios apenas quando estiverem 100% prontos para que possa aproveitar ao máximo este período de visibilidade.

Quanto mais for visto...

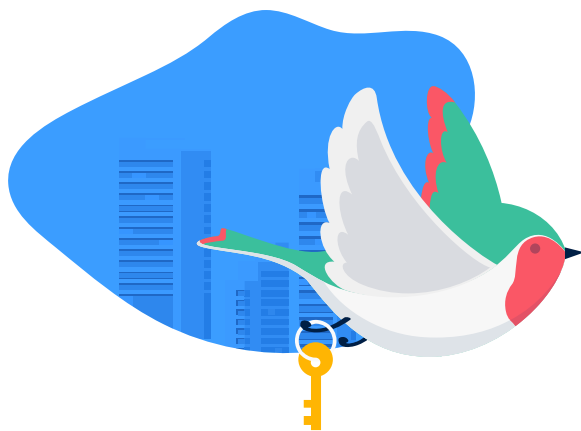
Sim, existe uma longa lista de anúncios no Airbnb e ter uma feroz concorrência, mas aqui vai outro pequeno segredo - a maioria dos gestores de propriedades no Airbnb não está a fazer tudo o que pode para maximizar a sua exposição.

É bastante simples implementar as dicas que leu aqui e conseguir destacar-se dos restantes em termos de visibilidade. E como sabe, quanto mais for visto - mais reservas ter.



Sobre a Guesty

A [Guesty](#) fornece aos gestores de propriedades e às empresas de gestão, uma solução de ponta a ponta para simplificar as complexas necessidades operacionais da gestão de alugueres de curta duração. Com a Guesty, os utilizadores podem gerir propriedades anunciadas em múltiplas plataformas de viagens online, incluindo Airbnb, Booking.com, Agoda, TripAdvisor entre outras, como também beneficiar das ferramentas da empresa centradas no hóspede, tais como: Caixa de mensagens Unificada, Ferramentas de Automatização, Serviços de comunicação com hóspedes 24 horas, Processamento de Pagamentos e mais.



Gostaria de aprender mais sobre esta completa plataforma de gestão de propriedades para alugueres de curta duração? [Solicite uma demonstração](#) gratuita e desfrute dos benefícios.

Os clientes que usam a Guesty relatam...

 **100%**

Aumento Anual Nos Anúncios

 **150%**

Aumento Anual na Receita

 **50+**

Média De Hora Pougadas por semana



www.guesty.com