

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

ALGARVE EINBLICKE

VERIFIED 2026-05

---

# Wo an der Algarve Kaufen

Käufer, die ihren Standort an der Algarve eingrenzen

# TL;DR

- Die Algarve ist kein einheitlicher Markt. Es sind über dreißig verschiedene Teilmärkte in sechzehn Gemeinden, mit einem etwa 8-fachen Preisunterschied pro Quadratmeter zwischen dem günstigsten und dem teuersten.
- Die wichtigste Entscheidung, die ein Käufer trifft, ist die Teilregion, nicht das Objekt. Wenn Sie das falsch machen, kann keine Due Diligence am Inserat das Ergebnis retten.
- Misstrauen Sie Durchschnittswerten. Der regionale Median der Algarve ist ein statistisches Artefakt; die einzige Zahl, die zählt, ist der Preis vergleichbarer tatsächlich gehandelter Objekte in denselben 3–5 Straßen in den letzten 12 Monaten.

**Kennzahl 2026.** Median-Transaktionspreis an der Algarve (INE, vollständige Jahresdaten 2025, veröffentlicht im April 2026): **3.139 €/m<sup>2</sup>**. Idealista-Angebotspreis-Snapshot für Quinta do Lago (Februar 2026): **11.170 €/m<sup>2</sup>**, +34,6 % im Jahresvergleich in einem dünnen Segment. Die Differenz vom 3,6-fachen zwischen diesen beiden Zahlen — die eine ein Transaktionsmedian, die andere ein Angebotspreis-Snapshot auf einer Handvoll Markt-Neuauflagen — ist genau das, worum es in diesem ganzen Leitfaden geht.

---

## Die Algarve Ist Kein Einheitlicher Markt

Wenn Sie zehn Leute fragen, wo der „beste“ Ort zum Kauf an der Algarve ist, erhalten Sie zehn verschiedene Antworten — und die meisten können richtig sein. Die Region ist eine 150 Kilometer lange Küstenlinie plus ein erheblicher Binnenstreifen, sechzehn Gemeinden, mehr als dreißig verschiedene Teilmärkte und Preisdifferenzen von rund **8x** zwischen Alcoutim (rund 1.100 €/m<sup>2</sup>) und Villen in Quinta do Lago (8.000–18.000 €/m<sup>2</sup>). Technisch sind beides „Algarve-Immobilien“. Sie haben nichts anderes gemeinsam.

Das Nützlichste, was dieser Leitfaden Ihnen beibringen kann, ist, **Durchschnittswerten zu widerstehen**. Drei Durchschnittswerten, denen man speziell widerstehen sollte:

1. **Dem regionalen Durchschnitt der Algarve.** 3.139 €/m<sup>2</sup> (INE 2025) sagt Ihnen nichts Nützliches über ein Stadthaus in Tavira oder ein Strandapartment in Lagos. Es ist der Mittelpunkt einer so weit gestreuten Verteilung, dass der Mittelpunkt bedeutungslos ist.
2. **Dem portugiesischen Landesmedian.** 2.076 €/m<sup>2</sup> (INE 2025) ist noch weniger nützlich. Landesmediane mischen Lissabon, Porto, den Alentejo und Trás-os-Montes; sie beschreiben nicht die Algarve.
3. **Schlagzeilen-Angebotspreisen auf Stadtebene.** Quinta do Lago mit 11.170 €/m<sup>2</sup> ist ein idealista-Angebotspreis-Snapshot in einem dünnen Segment, in dem zwei oder drei Markt-Neuauflagen (Sutaya, Azuya darunter) den Durchschnitt materiell bewegen. Es ist richtungsweisend, nicht der Preis.

Wählen Sie zuerst die Teilregion. Schauen Sie dann nur die Daten dieser Teilregion an. Innerhalb davon schauen Sie sich die Daten zum spezifischen Objekttyp und Straßensegment an, das Sie tatsächlich

wollen. Alles davor ist Rauschen.

Dieser Leitfaden ist die geografische Master-Referenz im 2nd Haus-Korpus. *Invest in the Algarve* liefert die anlegerorientierte Schicht (AL-Mikromärkte, Rendite nach Gebiet, regulatorische Exponierung) und verweist hierher für Geografie. *The Algarve Beyond the Beaches* ist die Spezialisten-Tiefenanalyse zum Binnenland. *Lifestyle Buyer Guide* mappt die acht Lifestyle-Archetypen auf Teilregionen.

### Eckzahlen 2026, zur Orientierung:

- Median-Transaktionspreis Algarve 2025 (INE): **3.139 €/m<sup>2</sup>**.
- Median Portugal 2025: **2.076 €/m<sup>2</sup>** (+16,8 % im Jahresvergleich).
- Anteil ausländischer Käufer an portugiesischen Transaktionen 2025: **27,6 % (INE)** — unter dem Höchststand von 31 % im Jahr 2023. An der Algarve ist der Anteil weit höher: deutlich über 50 % in Küstenmärkten, 80 %+ in Lagos, 90 %+ in Bereichen von Luxus-Neubauten in Tavira und im Golden Triangle.
- Das Binnenland führte das Wachstum 2025 an: São Brás de Alportel +17,7 %, Silves +11,8 %. Das Günstige bleibt nicht günstig.

---

## Algarve-Geografie IOI

Sieben natürliche Achsen. Prägen Sie sich diese ein, und der Rest des Leitfadens ergibt sofort Sinn.

**1. Westküste / Costa Vicentina.** Atlantikseitig, von Sagres bis Odeceixe. Sagres, Aljezur, Carrapateira, Arrifana, Odeceixe. Surfland, geschützter Naturpark, niedrige Dichte, windiger, kühlere Sommer, rauhe Strände. Lifestyle-Prämie, Immobilienrabatt gegenüber der Südküste.

**2. Westliche Algarve / Barlavento.** Von Lagos bis Portimão. Der Premium-Streifen der Südküste. Lagos, Praia da Luz, Burgau, Salema, Alvor, Portimão, Carvoeiro, Lagoa, Ferragudo. Mildes Klima, englischsprachig, das angelsächsisch geprägte Herz der Algarve. Zwei der drei internationalen Schul-Cluster der Region.

**3. Zentrale Algarve.** Von Albufeira bis Quarteira. Der touristische Kern. Massentourismus ist hier am dichtesten, Hochhaus-Resort-Apartments dominieren, das AL-Volumen ist am höchsten — und die Gemeinden sind am aggressivsten bei der Einschränkung neuer Kurzzeitvermietungslicenzen.

**4. Das Golden Triangle.** Kleine Luxus-Enklave innerhalb der Gemeinde Loulé. Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura, dazu das Verbindungsgewebe um Almancil. Die teuersten Wohnimmobilien Portugals außerhalb von Lissabon und Cascais. Internationale Schulen, Championship-Golf, private Gesundheitsversorgung, Englisch als Arbeitssprache.

**5. Östliche Algarve / Sotavento.** Von Faro bis zur spanischen Grenze. Faro, Olhão, Fuseta, Tavira, Cabanas, Manta Rota, Vila Real de Santo António. Vor dem Atlantikwind geschützt, ganzjährig wärmeres Wasser, sandige Barriereinseln, langsames Tempo, niedrigere Preise, portugiesischer, mehr Rentner, weniger Bautätigkeit. Der sich am schnellsten gentrifizierende Teil der Region.

**6. Spanische Grenze.** Vila Real de Santo António, Castro Marim, Altura, Monte Gordo. Der äußerste Osten. Günstiger als der Rest der Südküste, leichter Zugang zu spanischen Supermärkten und dem Flughafen Sevilla, von den meisten ausländischen Käufern unterbewertet, einfach weil sie nie so weit nach Osten fahren.

**7. Binnenland / Serra und Barrocal.** Monchique, São Brás de Alportel, das Hinterland von Loulé, Alte, Querença, Salir, Silves, Alcoutim. Kühler, grüner, Bergblick, traditionelle Dörfer, die günstigsten Quadratmeter der Region — aber rasch steigend, da Küstenkäufer ins Binnenland überlaufen. Die vollständige Binnenland-Tiefenanalyse findet sich in *The Algarve Beyond the Beaches*.

---

# Teilregionen-Übersichtstabelle (2026)

Teilregion	€/m <sup>2</sup> -Spanne 2026	YoY-Trend	% ausl. Käufer	Profil
Quinta do Lago	8.000–18.000 €	+20–34 %*	95 %+	Ultra-Luxus-Enklave
Vale do Lobo	7.000–15.000 €	+12–18 %	90 %+	Ultra-Luxus, etwas älter
Vilamoura	5.000–8.000 €	+10–12 %	85 %	Marina, Golf, geschlossene Anlage
Almancil	4.500–7.500 €	+12 %	80 %	Hub des Golden Triangle
Lagos	4.500–6.500 €	+10 %	82 %	Anglophone Expat-Hauptstadt
Ferragudo	4.500–6.500 €	+8 %	70 %	Boutique-Fischerdorf
Carvoeiro / Lagoa	4.000–6.000 €	+8 %	75 %	Steilküste, reife Expat-Gemeinde
Praia da Luz	4.000–5.500 €	+7 %	80 %	Familienfreundliches kleines Dorf
Tavira	3.000–5.500 €	+6–8 %	92 % (Luxus)	Charmant, stark rentnergeprägt
Albufeira	3.000–5.000 €	+3–5 %	65 %	Tourist. Kern, AL-beschränkt
Sagres / Aljezur / Salema	3.500–5.500 €	+9 %	60 %	Surf, Lifestyle-Prämie
Olhão	2.500–4.500 €	+25–40 % (3 J.)	55 %	Schnelle Gentrifizierung
Faro	2.500–4.500 €	+5 %	35 %	Hauptstadt, ganzjährig, Universität
Loulé (Stadt)	2.500–4.500 €	+6 %	30 %	Echte portugiesische Stadt
Quarteira	2.500–4.000 €	+4 %	50 %	Günstigere Küste, AL-Volumen
Alvor / Portimão	2.500–4.000 €	+5 %	55 %	Massenmarkt
Cabanas / Manta Rota	2.500–4.000 €	+6 %	45 %	Ruhige Ostküste
VRSA	1.800–3.200 €	+5 %	30 %	Spanische Grenze
Monchique	1.500–3.000 €	+8 %	40 %	Berg, alternativ + Ruhestand

Teilregion	€/m <sup>2</sup> -Spanne 2026	YoY-Trend	% ausl. Käufer	Profil
São Brás / Alte / Binnenl.	1.200–2.750 €	+12–18 %	25 %	Ländlich, traditionell

\*Die +34,6 % YoY für Quinta do Lago (idealista, Februar 2026) sind ein Dünnssegment-Snapshot auf Angebotspreisen, keine Transaktionsmedianen. Die Quinta-Luxusstichprobe ist klein genug, dass eine Handvoll Markt-Neuaufgaben den Durchschnitt materiell verschieben. Behandeln Sie ihn als richtungsweisend, nicht als Evangelium.

**Quellenhinweis.** Die Spannen sind Arbeitsschätzungen, gebildet aus idealista-Angebotspreisdaten, INE-Transaktionsmedianen (regionaler Median Algarve 3.139 €/m<sup>2</sup>, 2025), Confidencial-Imobiliário-Reihen und unserer eigenen transaktionsbasierten Einsicht. Angebotspreise laufen typischerweise 3–6 Monate vor Transaktionspreisen; die INE-Methodik hinkt nach, ist aber die maßgebliche Transaktionsreihe.

## Tiefenanalysen — Die Wichtigsten Städte

Jede Stadt erhält das Wesentliche: Preis, wer kauft, was funktioniert, was nicht, Trend. Die längere Analyse pro Stadt findet sich in *Invest in the Algarve* (Renditeperspektive) und *Lifestyle Buyer Guide* (Lifestyle-Perspektive).

### Lagos

**Preis (2026):** 4.500–6.500 €/m<sup>2</sup> typisch; Premium-Villen an der Küste 5.000–7.000+ €/m<sup>2</sup>. idealista-Stadtdurchschnitte 5.066–5.474 €/m<sup>2</sup>.

Die inoffizielle Hauptstadt der ausländisch-residenten Algarve. Ummauerter historischer Kern, Marina, ganzjährige Restaurants, eine angelsächsische Expat-Infrastruktur, deren Aufbau dreißig Jahre gedauert hat und die anderswo nicht rasch nachgebaut werden kann. Anteil ausländischer Käufer ~82 %, seit 2024 verschoben zu amerikanischer Nachfrage. Renovierte Altstadt-Stadthäuser 500 k€–1,5 Mio. €; 2-Zimmer-Apartments im Marinabereich 350–800 k€; Villenanwesen in Meia Praia und Porto de Mós 800 k€–4 Mio. €+. AL auf der städtischen Beobachtungsliste, aber noch nicht eingeschränkt; Nettorenditen von 4–6 % bei gut gelegenen 2-Zimmer-Wohnungen.

**Ideal für.** Käufer, die eine echte europäische Stadt mit englischsprachiger Unterstützung, einer Ganzjahres-Community und der Bereitschaft wollen, einen Aufpreis dafür zu zahlen, nicht überall hin fahren zu müssen.

**Nachteile.** Premium-Preis; sehr touristisch von Juni bis September; keine internationale Top-Schule innerhalb von Lagos selbst (Vale Verde in Burgau ist 15 Minuten entfernt), was amerikanische Familien überrascht.

**Trend.** Reif mit anhaltendem Aufwärtsdruck, besonders durch US-Käufer am oberen Ende getrieben.

## Praia da Luz

**Preis (2026):** 4.000–5.500 €/m<sup>2</sup> typisch; Villen mit Meerblick schieben sich auf 6.500+ €/m<sup>2</sup>.

Ein kleines, ruhiges Dorf 7 km westlich von Lagos mit flachem Sandstrand und einem Hauptplatz. Familienfreundlich, britisch und niederländisch geprägt — ruhiger als Lagos, leichter mit Kindern.

**Ideal für.** Rentner, Familien mit kleinen Kindern, Zweitwohnsitzkäufer, die Ruhe statt Trubel wollen.

**Nachteile.** Winterschlaf, begrenzte Restaurantauswahl außerhalb der Saison, ein Supermarkt.

**Trend.** Reif, langsames stetiges Wachstum.

## Alvor und Portimão

**Preis (2026):** Portimão 2.500–3.500 €/m<sup>2</sup>; Praia da Rocha 3.000–4.500 €/m<sup>2</sup>; Alvor 3.000–4.500 €/m<sup>2</sup>.

Portimão ist das zweitgrößte städtische Zentrum der Algarve — Arbeitsstadt mit Krankenhaus, Universitätscampus, Handelshafen, ganzjähriger portugiesischer Bevölkerung. Praia da Rocha ist ihr Hochhaus-Strandviertel. Alvor ist ein charmantes Fischerdorf direkt westlich.

**Ideal für.** Rendite-Käufer, die bereit sind, Commodity-Produkt zu akzeptieren (Praia da Rocha); Einstiegs-Expat-Rentner in Portimão selbst; Alvor für Fischerdorf-Charme mit Großstadtzugang.

**Nachteile.** Praia da Rocha ist veralteter Bestand, starke AL-Konkurrenz, schwache Wertentwicklung.

**Trend.** Praia da Rocha reif und nachlassend; Alvor steigt; Portimão-Zentrum unterbewertet und langsam gentrifiziert sich.

## Carvoeiro und Lagoa

**Preis (2026):** Carvoeiro 4.000–6.000 €/m<sup>2</sup>; Stadt Lagoa 3.000–4.500 €/m<sup>2</sup>. Etwa 910 k€ kaufen typischerweise eine Villa von 220–320 m<sup>2</sup> in gutem Zustand.

Die fotogenste Klippenstadt der Algarve. Ältere britische und irische Expat-Gemeinde, bemerkenswert loyal. Lagoa ist die Verwaltungsstadt im Hinterland von Carvoeiro. Die Nobel Algarve British International School hat ihren Hauptcampus Lagoa hier.

**Ideal für.** Britische Rentner, Zweitwohnsitzkäufer, die fußläufiges Klippen-Leben wollen, Familien, die die Nobel Lagoa nutzen.

**Nachteile.** Sehr britisch im Gefühl — wenn das nicht das ist, was Sie wollen, schauen Sie woanders. Die Topografie bedeutet, dass viele Objekte Treppen und begrenzte Parkmöglichkeiten haben.

**Trend.** Reif, stetige Wertentwicklung, niedriges Risiko.

## Ferragudo

**Preis (2026):** 4.500–6.500 €/m<sup>2</sup> im Dorfkern; renovierte traditionelle Häuser räumen 7.000 €/m<sup>2</sup> ab.

Ein kleines Fischerdorf gegenüber der Arade-Mündung von Portimão. Der historische Kern ist denkmalgeschützt — bewahrt die Atmosphäre, tötet das AL-Renditespiel. Käufer kommen für den

Lebensstil, nicht für die Rendite.

**Ideal für.** Käufer, die ein echtes portugiesisches Dorf mit Nähe zu Portimãos Dienstleistungen und Carvoeiros Stränden wollen.

**Nachteile.** AL-Beschränkungen töten die Rendite; Dorf-Parkplatz; im Hochsommer touristisch.

**Trend.** Reif, Premium, angebotsbeschränkt.

## Albufeira

**Preis (2026):** 3.000–5.000 €/m<sup>2</sup> typisch; Bereiche in Falésia und „Altstadt“ gehen höher.

Das touristische Epizentrum der Algarve. Zwei Gesichter: der chaotische Kern des Massentourismus (Areias de São João, Altstadt-Streifen) und ruhigere Resort-Enklaven (Olhos de Água, Falésia, Sesmarias, Salgados, Galé). Die AL-restriktivste Gemeinde der Algarve — Eindämmungszonen sind in Teilen der Altstadt ausgewiesen, aggressivere Beschränkungen signalisiert. Neue AL-Lizenzen in Kernbereichen werden zunehmend schwierig. Bestehende Lizenzen werden mit der Immobilie übertragen (DL 76/2024) und sind dadurch jetzt wertvoller — aber die Gemeinde kann neue weiterhin schließen.

**Ideal für.** Rendite-Käufer mit bestehender AL-Lizenz am Objekt; Resort-Käufer, die fußläufiges Nachtleben oder markenbasierte Annehmlichkeiten wollen.

**Nachteile.** Abkühlung am Commodity-Ende; AL-Regulierungsrisiko; starke Saisonalität (der Strip ist Nov–März tot).

**Trend.** Abkühlung beim Commodity-Bestand, reif bei Premium/markenbezogen.

## Vilamoura

**Preis (2026):** 5.000–8.000 €/m<sup>2</sup> Standard; Neubau-Premium drückt Richtung 10.000 €/m<sup>2</sup>.

Ein von Grund auf geplantes Resort aus den 1970er Jahren — Marina mit 1.000 Liegeplätzen, vier Championship-Golfplätze, Casino, geschlossene Anlagen. Die „internationalste“ wirkende Stadt der Algarve. Colégio Internacional de Vilamoura vor Ort. Starker AL-Markt mit Nettorenditen von 5–7 % bei gut gelegenen 2-Zimmer-Wohnungen.

**Ideal für.** Golfer, Marina-Leute, ganzjährige Expat-Rentner, Familien, die das CIV nutzen, Käufer von Marken-Neubau.

**Nachteile.** Fehlt die Seele einer organischen portugiesischen Stadt. Wohngeld 200–600 €/Monat (oft mehr) — kalkulieren Sie das ein. Commodity-Neubaurisiko im Marinabereich, wo das Angebot steigt.

**Trend.** Premium, im Aufwind, mit Neubau-Angebot an der Spitze, das Kapazität hinzufügt.

## Quarteira

**Preis (2026):** 2.500–4.000 €/m<sup>2</sup>.

Der bürgerliche Nachbar Vilamouras. Hochhausblöcke säumen die Strandpromenade, Preise ~halb so hoch wie in Vilamoura, AL-Volumen erheblich.

**Ideal für.** Rendite-Käufer, die bereit sind, Commodity-Hochhausbestand zu halten; Einheimische; Einstiegskäufer an der Küste.

**Nachteile.** Überangebotsrisiko in älteren 1980er-Gebäuden mit aufgeschobener Instandhaltung; Massenmarktgefühl.

**Trend.** Stabil; einige ältere Blöcke sind überversorgt.

## Almancil

**Preis (2026):** 4.500–7.500 €/m<sup>2</sup>; umgebende Villen-Zonen (Vale Formoso, Quinta Verde) drücken auf 8.000+ €/m<sup>2</sup>.

Das Dienstleistungs-Hub des Golden Triangle — wo Bewohner von Quinta do Lago und Vale do Lobo einkaufen und ihre Kinder zur Nobel Almancil schicken. Der dichteste Cluster von Luxus-Maklern, Privatbanken und Premium-Dienstleistungen an der Algarve.

**Ideal für.** Familien, die die Nobel Almancil nutzen und nicht innerhalb von Quinta do Lago oder Vale do Lobo wohnen müssen; Käufer, die Golden-Triangle-Dienste ohne Golden-Triangle-Preise wollen.

**Nachteile.** Die Stadt Almancil selbst ist eher funktional als charmant; man braucht ein Auto für alles.

**Trend.** Im Aufwind, dem Golden Triangle folgend.

## Quinta do Lago

**Preis (2026):** 8.000–18.000 €/m<sup>2</sup>. Der idealista-Angebotspreis-Snapshot vom Februar 2026 meldet 11.170 €/m<sup>2</sup>, +34,6 % im Jahresvergleich — aber das ist ein notorisch dünnes Segment, in dem Durchschnitte sich bei einer Handvoll Marken-Neuaufgaben scharf bewegen. **Behandeln Sie es als richtungsweisenden Snapshot, nicht als den Preis.** Der Einstiegspreis für eine Villa liegt jetzt über 2 Mio. €.

Der Höhepunkt des Algarve-Luxus — 2.000-Acre-Anwesen, drei Championship-Golfplätze, See, Country Club, internes Straßennetz, das ihm ein Campus-ähnliches Gefühl verleiht. Die meisten Häuser sind 400–800 m<sup>2</sup> Einzelvillen auf privaten Grundstücken. Anteil ausländischer Käufer 95 %+ (UK, Irland, Belgien, Frankreich, Deutschland, Schweiz, USA).

**AL.** Erlaubt, aber die meisten Eigentümer nutzen es kaum oder gar nicht — sie haben für die Nutzung gekauft, nicht für die Rendite. Wenn kommerziell genutzt, können Premium-Villen 15.000–50.000 €/Woche im Hochsommer vermietet werden.

**Ideal für.** Global mobile Familien, die eine gemanagte Luxus-Enklave wollen; UHNW-Rentner; Trophy-Investoren.

**Nachteile.** Premium-Preisstellung, Anlagengebühren, ästhetische Homogenität. Dünne Liquidität an der Spitze der Preisrange bedeutet, dass der Wiederverkauf Zeit braucht.

**Trend.** Steil ansteigend bei Angebotspreisen; angebotsbeschränkt; das Segment ist klein genug, dass ein ruhiges Quartal die Schlagzeile bewegen kann.

## Vale do Lobo

**Preis (2026):** 7.000–15.000 €/m<sup>2</sup>. idealista meldet Durchschnittswerte um 7.400 €/m<sup>2</sup> – materiell unter Quinta do Lago.

Der ältere, entspanntere Bruder – früher gebaut (ab den 60er Jahren), um zwei Golfplätze (Royal und Ocean) und den ikonischen Praça-Strandplatz angelegt. Lockeres Gefühl als Quinta do Lago.

**Ideal für.** Käufer, die Golden-Triangle-Qualität, Golf und Strandzugang zu etwas niedrigeren Preisen als QdL wollen.

**Nachteile.** Einige ältere Villenbestände brauchen Renovierung; Anlagengebühren fallen an.

**Trend.** Im Aufwind, schmalerer Abstand zu Quinta do Lago als noch vor fünf Jahren.

## Loulé (Stadt)

**Preis (2026):** 2.500–4.500 €/m<sup>2</sup> in der Altstadt, niedriger am Stadtrand.

Eine echte portugiesische Stadt – funktionierende Markthalle, Samstagsmarkt, Kulturkalender (Karneval, Med Festival), Anteil ausländischer Residenten deutlich niedriger als an der Küste (~30 %). Verwaltungssitz der größeren Gemeinde Loulé, zu der das Golden Triangle gehört.

**Ideal für.** Käufer, die authentisches portugiesisches Stadtleben mit Nähe zum Flughafen Faro (20 Min.), zu Almancils Diensten (15 Min.) und zum Hinterland wollen; aus dem Küstenmarkt herausgepreiste Käufer.

**Nachteile.** Kein Strand fußläufig; Restaurantszene verbessert sich, aber immer noch enger als Lagos oder Tavira.

**Trend.** Unterbewertet. Der Abstand zwischen Loulé-Preisen und Almancil-Preisen (15 Minuten südlich) ist eine der auffälligsten Arbitragen der Region.

## Faro

**Preis (2026):** 2.500–4.500 €/m<sup>2</sup>.

Die regionale Hauptstadt, Sitz des internationalen Flughafens, der Universität der Algarve, des regionalen Krankenhauses. Die einzige richtige städtische Infrastruktur im Süden Portugals. Anteil ausländischer Residenten der niedrigste unter den großen Algarve-Städten (~35 %), was genau das ist, was manche Käufer wollen.

**Ideal für.** Ganzjährige Bewohner, Käufer, die Flughafennähe priorisieren (Flughafen Faro 10 Min.), digitale Nomaden, Berufstätige, Universitätsfamilien.

**Nachteile.** Kein richtiger Strand in der Stadt selbst; das Stadtzentrum hat unsanierte Strecken; Touristen verlieben sich selten in Faro so wie in Lagos oder Tavira.

**Trend.** Stabil steigend, unterbewertet gegenüber Küstenstädten ähnlicher Größe.

## Olhão

**Preis (2026):** 2.500–4.500 €/m<sup>2</sup> und schnell steigend. Kumulative Gewinne 2023–2026 im Bereich von 25–40 % — die stärkste Gentrifizierungsgeschichte der Algarve.

Ein arbeitender Fischereihafen, der in fünf Jahren zur modischsten Adresse der östlichen Algarve geworden ist. Das historische Kubisten-Viertel, der arbeitende Fischmarkt, die lange Marginal-Promenade, einfacher Fährzugang zu den Ria-Formosa-Inseln. Aus Lissabon herausgepreiste Lissabonner, französische und belgische Kreative und Käufer, die früher in Lagos kauften, es aber nicht mehr können.

**Ideal für.** Käufer, die Wertsteigerung jagen; lissabonisches urban-dörfliches Leben ohne Lissabon-Preise; ganzjährige Bewohner.

**Nachteile.** Manche Straßen sind noch rau; der arbeitende Hafen ist laut und riecht nach Fisch (Feature, nicht Bug, für den richtigen Käufer); das Angebot an gut renoviertem Bestand ist knapp.

**Trend.** Stärkstes Wachstum an der Algarve. Steigt weiter — aber das leichte Geld ist vorbei.

## Tavira

**Preis (2026):** 3.000–5.500 €/m<sup>2</sup>, Luxus-Neubau schiebt höher.

Weithin als die hübscheste Stadt der östlichen Algarve angesehen — römische Brücke, maurisches Schloss, Kirchen aus dem 17. Jahrhundert, der Gilão-Fluss fließt durch die Mitte. Starke britische und nordeuropäische Rentnergemeinde, ganzjährige Wirtschaft, eleganter und weniger britisch als Carvoeiro. Etwa 92 % der Luxus-Neubau-Transaktionen sind ausländisch — eines der internationalsten Segmente der Algarve.

**Ideal für.** Rentner, Zweitwohnsitzkäufer, die Charme und Kultur wollen, Käufer, die das geschützte Klima im Osten bevorzugen.

**Nachteile.** Begrenzter Strandzugang (Strand auf der Insel Tavira, erreichbar per Fähre); weniger internationale Schulooptionen als in der westlichen Algarve.

**Trend.** Stetige Wertentwicklung, keine Euphorie, niedriges Abwärtsrisiko.

## Cabanas, Manta Rota, VRSA

**Preis (2026):** Cabanas / Manta Rota 2.500–4.000 €/m<sup>2</sup>; VRSA 1.800–3.200 €/m<sup>2</sup>.

Eine Reihe ruhigerer Dörfer östlich von Tavira plus die spanische Grenze. Cabanas mit seiner Promenade und seiner Fähre zur Lagunen-Insel, Manta Rota mit seinem langen Atlantikstrand, Altura, Monte Gordo. VRSA ist die pombalinisch gerasterte Grenzstadt. Verschlafen, sandig, unterbewertet.

**Ideal für.** Ruhiger Ruhestand, Nebensaison-Residenz, Strandliebhaber, die ohne urbane Energie glücklich sind. VRSA für Käufer, die Wert und Doppelländes-Lebensstil priorisieren (Spanien gegenüber dem Fluss).

**Nachteile.** Ruhig heißt ruhig — minimales Nachtleben, dünne Restaurantszene außerhalb der Saison. VRSA weiter weg vom Flughafen Faro (50 Min.), weniger englischsprachige Dienste.

**Trend.** Langsam steigend, da Tavira Käufer nach Osten schiebt. VRSA ist wohl der beste Wert an der Südküste.

### **Sagres, Aljezur, Salema, Burgau**

**Preis (2026):** Salema und Burgau 4.000–5.500 €/m<sup>2</sup>; Sagres 3.500–5.000 €/m<sup>2</sup>; Aljezur 3.000–4.500 €/m<sup>2</sup>. Ländlicher Premium-Neubau in der Costa Vicentina kann 6.000 €/m<sup>2</sup> überschreiten.

Die Westküste und der westliche Rand der Südküste — Surfland, niedrige Dichte, geschützter Park.

**Ideal für.** Surfer, Familien, die Natur statt Boutique wollen, Lifestyle-Käufer, die gerne nach Lagos zum Einkaufen fahren, Zweitwohnsitzkäufer, die Knappheitsprämie jagen.

**Nachteile.** Windiger als die Südküste, kühlere Sommer, weniger Dienstleistungen, längere Anfahrten zum Flughafen (1h–1h15 von Aljezur nach Faro), begrenzter Zugang zu internationalen Schulen.

**Trend.** Lifestyle-Premium-Preise steigen schneller als Küsten-Commodity-Bestand.

### **Monchique und Inland Barrocal**

Die Inland-Tiefenanalyse lebt in *The Algarve Beyond the Beaches*. Käufer, die Monchique, São Brás, Alte, Querença, Silves oder Alcoutim ernsthaft erwägen, sollten diesen Leitfaden lesen, statt sich auf die komprimierte Version hier zu verlassen. Kurzfassung:

- **Monchique:** 1.500–3.000 €/m<sup>2</sup>. Bergstadt, 600 m Höhe, Mineralquellen, alternative Lifestyle-Gemeinde. Waldbrandrisiko real, aber seit 2018 abgemildert.
- **São Brás de Alportel:** 2.500–3.600 €/m<sup>2</sup>. Führte das Inland-Wachstum 2025 mit +17,7 % an.
- **Alte, Querença, ländliches Loulé:** 1.200–2.200 €/m<sup>2</sup>. Postkarten-Dörfer, Grundstück-und-Bau-Flexibilität, traditionelles portugiesisches Dorfleben.
- **Alcoutim:** ~1.100 €/m<sup>2</sup>, die niedrigste Bevölkerungsdichte des portugiesischen Festlands.

Muster im gesamten Inland: günstig im Vergleich zur Küste, schnell steigend von niedriger Basis, kein Strand fußläufig, Auto absolut notwendig, ausländische Expat-Infrastruktur dünn, aber in Bereichen vorhanden.

---

## **Mikroklimata**

Die Algarve ist klein, aber klimatisch vielfältig.

Teilregion	Wind	Sommertemp.	Winter	Regen
Sagres / Costa Vicentina	Hoch	22–26 °C	Mild, aber luftig	Mäßig
Lagos / Burgau	Mittel	24–29 °C	Mild	Niedrig-mäßig
Carvoeiro / Lagoa	Mittel-niedrig	25–30 °C	Mild	Niedrig
Albufeira / Vilamoura	Niedrig	26–32 °C	Mild	Niedrig
Faro / Olhão	Niedrig	26–32 °C	Mild	Niedrig
Tavira / Cabanas	Am niedrigsten	27–33 °C	Am mildesten	Am niedrigsten
Monchique	Variabel	24–30 °C (kühler)	Kühl	Am höchsten
São Brás / Inland	Niedrig	27–35 °C (heißer)	Kühle Nächte	Niedrig

Drei Faustregeln:

- Gehen Sie nach Osten für wärmeres Wasser und weniger Wind.** Das Wasser in Tavira ist im Sommer 2–4 °C wärmer als in Sagres.
- Gehen Sie nach Westen für kühlere Sommer und frischere Luft.** Sagres überschreitet selbst im August selten 28 °C. Wenn Sie die Algarve-Sommer als drückend empfinden, ist die Antwort Costa Vicentina, nicht Klimaanlage.
- Gehen Sie ins Binnenland für größere Temperaturschwankungen.** Inland Loulé und São Brás haben heißere Sommertage und kühlere Winternächte als die Küste. Monchique bekommt deutlich mehr Regen.

## Matchmaker — Beste Gebiete für Spezifische Ziele

### Beste für AL-Rendite

Rang	Gebiet	Warum
1	Vilamoura	Marina- + Golf-Nachfrage, ganzjährig internationale Mieter
2	Praia da Rocha (Portimão)	Apartments mit Meerblick zu relativ niedrigen Preisen
3	Quarteira	Volumenspiel auf Commodity-Bestand
4	Albufeira (mit bestehender Lizenz)	Starke Nachfrage, regulatorisches Risiko
5	Lagos Altstadt	Premium-Renditen, 12-Monats-Saison

**AL-regulatorischer Kontext.** DL 76/2024 (in Kraft seit 1. November 2024) hat AL-Lizenzen mit der Immobilie übertragbar und Registrierungen dauerhaft gemacht, während die Eindämmung an die

Gemeinden übertragen wurde. EU-Verordnung 2024/1028 gilt ab **20. Mai 2026** und verpflichtet Plattformen, nicht lizenzierte Immobilien auszulisten. Nettoeffekt: bestehende AL-lizenzierte Immobilien sind wertvoller als noch vor zwei Jahren; die offene Frage ist, ob Ihre spezifische Gemeinde sich Richtung Eindämmung bewegt.

### Beste für Langfristige Wohnvermietung

Rang	Gebiet	Warum
1	Faro	Ganzjährige Wirtschaft, Universität, Krankenhaus
2	Olhão	Stärkste LT-Nachfrage in der östlichen Algarve
3	Portimão-Zentrum	Berufstätige Bevölkerung, Krankenhaus
4	Loulé-Stadt	Ganzjährige portugiesische Wirtschaft
5	Lagos	Ganzjährige Expat-Residenten

### Beste für Ruhestand

Rang	Gebiet	Warum
1	Carvoeiro / Lagoa	Reife britisch-irische Rentnergemeinde
2	Tavira	Charme + Klima + Gesundheitszugang
3	Praia da Luz	Ruhig, fußläufig, familienfreundlich
4	Vilamoura	Dienstleistungen + ganzjährig + Golf
5	Cabanas / Manta Rota	Verschlafen, warm, erschwinglich

### Beste für Familien mit Kindern

Rang	Gebiet	Warum
1	Almancil	Nobel Almancil + Dienstleistungen
2	Lagoa / Carvoeiro	Nobel Lagoa + fußläufiges Dorf
3	Vilamoura	CIV + sichere geschlossene Umgebung
4	Lagos (mit Vale Verde)	Vale Verde 15 Min., Stadtleben
5	Faro	Internationale Schulen + städtische Dienste

## Beste für Surfer

Rang	Gebiet	Warum
1	Aljezur / Carrapateira	Bester Atlantik-Surf, niedrigste Dichte
2	Sagres	Mehrere Breaks in 15 Min.
3	Westliches Lagos (Porto de Mós, Luz)	Surf + Stadtleben-Balance
4	Salema / Burgau	Ruhigerer Surf, engere Gemeinde

## Beste für Golfer

Rang	Gebiet	Warum
1	Vilamoura	Vier Championship-Plätze im Resort
2	Quinta do Lago / Vale do Lobo	Fünf Plätze im Golden Triangle
3	Carvoeiro (Pestana, Vale da Pinta)	Mehrere Plätze in 15 Min.
4	Lagos (Espiche, Boavista, Palmares)	Vier Plätze in 20 Min.

## Beste für 5-Jahres-Wertsteigerung

Rang	Gebiet	Warum
1	Olhão	Gentrifizierung läuft weiter
2	Inland (São Brás, Silves)	Überlauf-Nachfrage, niedrige Basis
3	Loulé-Stadt	Unterbewertet gegenüber Almancil
4	Aljezur / Costa Vicentina	Lifestyle-Prämie expandiert
5	VRSA / Grenze	Günstigste Südküste holt auf

## Beste für Kapitalerhalt

Rang	Gebiet	Warum
1	Quinta do Lago	Angebotsbeschränkter Luxus
2	Lagos Altstadt	Denkmalgeschützt, Knappheit
3	Carvoeiro Klippenvillen	Topografie begrenzt neues Angebot
4	Ferragudo-Kern	AL-Beschränkungen + Denkmalschutz
5	Tavira historisches Zentrum	Charme + niedriges Abwärtsrisiko

## Beste Einstiegsklasse (unter 300 k€)

Rang	Gebiet	Was Sie bekommen
1	Inland (Alte, Querença, Salir)	Steindorfhaus, sanierungsbedürftig
2	Portimão-Zentrum	2-Zimmer-Apartment in arbeitender Stadt
3	VRSA / Monte Gordo	2-Zimmer-Apartment in Strandnähe
4	Quarteira (älterer Block)	2-Zimmer-Apartment in Strandnähe
5	Olhão (wird schwieriger)	Sanierungsbedürftiges Stadthaus

## Beste Ultra-Luxus (3 Mio. €+)

Rang	Gebiet	Warum
1	Quinta do Lago	Apex des Marktes
2	Vale do Lobo	Etwas entspannterer Luxus
3	Lagos (Meia Praia, Porto de Mós)	Premium-Strandvillen
4	Vilamoura Marken-Neubau	Marina-Front-Apartments
5	Carvoeiro Klippenvilla	Trophy durch Knappheit

## Hot Trends 2026

**Olhão.** Kumulative Gewinne von 25–40 % über 2023–2026. Steigt weiter, Tempo mäßigt sich. Das Narrativ der zu Kreativen gewordenen Fischer ist real; das historische Zentrum ist endlich; gut renovierter Bestand ist jetzt wirklich knapp.

**Loulé-Stadt.** Die Arbitrage zwischen Loulé-Stadt (2.500–4.500 €/m<sup>2</sup>) und Almancil (4.500–7.500 €/m<sup>2</sup>) ist nicht nachhaltig. Ganzjährige portugiesische Stadt mit 15-minütigem Küstenzugang und 20-minütigem Flughafenzugang.

**Aljezur und Costa Vicentina.** Lifestyle-Premium-Preisstellung ist real und beschleunigt sich. Käufer, die Natur und Surf wollen, sind zunehmend bereit, Küstenpreise für inlands-küstennahe Immobilien zu zahlen, weil das Angebot durch den Naturpark begrenzt ist.

**São Brás de Alportel und Inland-Barrocal.** +17,7 % im Jahr 2025. Aus dem Küstenmarkt herausgepreiste Käufer finden 20 Minuten nördlich echten Wert.

**Östliche Algarve allgemein.** Der gesamte Streifen von Faro bis VRSA wird neu bepreist, da Lagos und Quinta do Lago an Raum verlieren.

# Gesättigte und Abkühlende Gebiete

**Albufeira-Commodity-Bestand.** Hohes Angebot an mittelhohen Apartments im Streifen Areias de São João und ähnlichen Gebieten, AL-Regulierungsrisiko, abkühlende Kapitalwerte. Premium-Bereiche (Falésia, Markenresorts) halten den Wert; Commodity nicht.

**Quarteira ältere Hochhäuser.** Einige 1980er-Blöcke mit aufgeschobener Instandhaltung sehen sich Überangebot gegenüber. Preisdifferenzen gegenüber modernem Bestand weiten sich aus.

**Praia da Rocha Mittelklasse.** Starke AL-Konkurrenz, veralteter Bestand, schwache Wertentwicklung. Renditen existieren, aber die Anlageklasse ist nicht der Ort, an dem Sie aufzinsen wollen.

**Ein Teil des Quinta-do-Lago-Commodity-Neubaus.** Ein Teil des jüngsten Neubaus ist aggressiv gegenüber historischen Quinta-Benchmarks bepreist. Echter Luxus performt weiter; Volumen-Neubau an der Spitze des Marktes verdient die Frage „Wie sieht der Wiederverkauf 2031 aus?“.

---

## Budget-Bänder (2026)

Schnelle Orientierung. Für eine detaillierte Preis-pro-Produkt-Analyse nach Stadt siehe die obigen Stadt-Tiefenanalysen und *The Real Cost of Owning*.

- **150–250 k€:** Steindorfhaus mit Renovierungsbedarf im Binnenland (Alte, Querença, Salir, Alcoutim); ältere 1-Zimmer-Wohnung in Portimão, Quarteira, VRSA oder Monte Gordo. Dieses Budget kauft nichts mehr in Lagos, Carvoeiro oder im Golden Triangle.
- **250–450 k€:** 2-Zimmer-Apartment in Lagos-Peripherie, Carvoeiro-Peripherie oder Tavira-Zentrum; renoviertes 2-Zimmer-Stadthaus in Olhão, Faro, Loulé-Stadt; Villa im Binnenland.
- **450–750 k€:** Stadthaus oder kleinere Villa mit Pool im Bereich Lagos, Carvoeiro, Albufeira; 3-Zimmer-Wohnung in Vilamoura oder zentralem Lagos; größere Villa mit Grundstück in Aljezur, Sagres, Inland-Barrocal; renoviertes traditionelles Haus im Ferragudo-Kern.
- **750 k€–1,5 Mio. €:** Moderne Villa mit Pool in Almancil-Peripherie, Lagos-Vororten, Carvoeiro-Hügeln; Premium-Wohnung in der Marina von Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo; 3-Zimmer am Strand in Praia da Luz, Salema, Tavira.
- **1,5–5 Mio. €:** Einstiegs-3- bis 4-Zimmer-Villa in Quinta do Lago und Vale do Lobo; Premium-Villa in Lagos Meia Praia, Porto de Mós, Carvoeiro-Klippen; Apartment in Marken-Projekt.
- **5 Mio. €+:** Frontline-Golf- oder See-Villa in Quinta do Lago; Strandvilla in Vale do Lobo, Lagos; ländliche Quinta auf Anwesensgröße.

**Rechnen Sie 7–10 %** für IMT, Stempelsteuer, Rechts- und Eintragungskosten hinzu. Für nicht ansässige Käufer gilt der pauschale IMT-Satz von 7,5 % gemäß Lei 9-A/2026 (verkündet am 2. März 2026; *decreto-lei autorizado* verkündet am 12. Mai 2026) auf Wohnerwerbungen, mit fünf Ausnahmen (bestehende PT-Residenten, Käufer, die innerhalb von 2 Jahren ansässig werden, zurückkehrende portugiesische Auswanderer, Vermietungsverpflichtungen zu moderaten Mieten, Staatsdienst im Ausland). Bestätigen Sie den operativen Status bei der Beurkundung — der Durchführungs-DL muss bis zum 2. September 2026 erlassen werden.

---

# Entscheidungsrahmen

Die Reihenfolge zählt. Gehen Sie in dieser Reihenfolge vor.

**Schritt 1 – Definieren Sie das Ziel.** Rendite, Lifestyle, Ruhestand, Familie, Wertsteigerung, Kapitalerhalt, Trophy. Sie können zwei davon in einer Immobilie haben; Sie können nicht alle haben. Wählen Sie das dominante.

**Schritt 2 – Definieren Sie die Lifestyle-Nicht-Verhandelbaren.** Fußläufig / überall-hinfahren. Internationale Schule innerhalb von 15 Minuten / nicht nötig. Ganzjährige Community / OK mit saisonal. Strand zu Fuß / OK mit 5–10 Minuten Fahrt. Portugiesisch fließend / nur Englisch. Ruhig / urbane Energie.

**Schritt 3 – Setzen Sie das Budget ehrlich.** Kauf + 7–10 % Steuern und Gebühren, plus Möbel, eventuelle Renovierung, plus jährliche Haltekosten (IMI, Wohngeld, Versicherung, AL-Verwaltung falls zutreffend). *The Real Cost of Owning* quantifiziert den vollständigen Stack.

**Schritt 4 – Eliminieren Sie Teilregionen.** Verwenden Sie die obigen Matchmaker-Tabellen. Die meisten Käufer können 70 % der Algarve in 30 Minuten ausschließen, sobald die Schritte 1–3 klar sind.

**Schritt 5 – Besuchen Sie die verbleibenden Teilregionen in der Nebensaison.** Februar und November sagen Ihnen die Wahrheit über eine Stadt. August nicht. Praia da Luz im Februar ist ein anderer Ort als Praia da Luz im August. Dasselbe gilt für Lagos. Dasselbe für Albufeira. Der Nebensaison-Besuch ist der einzige prädiktivste Due-Diligence-Schritt, den Sie unternehmen können.

**Schritt 6 – Dann erst schauen Sie sich Objekte an.** Die Objektauswahl innerhalb einer Teilregion ist der *einfache* Teil. Die Teilregionswahl entscheidet, ob Sie glücklich sind und ob der Vermögenswert performt.

---

## FAQs

**Westliche oder östliche Algarve 2026?** Unterschiedliche Wetten. Der Westen (Lagos, Carvoeiro, Golden Triangle) ist reif mit stetiger Wertentwicklung und begrenztem Abwärtsrisiko – ein Kapitalerhaltungsspiel. Der Osten (Olhão, Tavira, Faro) hatte 2023–2026 stärkere Gewinne und wohl mehr Luft, weil er günstiger startete – ein Wertsteigerungsspiel. Das Inland ist das Spiel mit dem höchsten Wachstum bei niedriger Basis.

**Wohin gehen britische Käufer jetzt?** Lagos, Carvoeiro/Lagoa, Praia da Luz, Tavira bleiben dominant. Die neuere Kohorte britischer Käufer nach 2024 (mit amerikanischem Budget) landet zunehmend im Golden Triangle und im Premium-Produkt in Lagos.

**Wo kaufen Amerikaner?** Lagos sah nach 2024 das stärkste Wachstum des US-Anteils, gefolgt vom Golden Triangle. Amerikaner neigen zu höherwertigen Immobilien mit Meerblick und englischsprachigen Diensten.

**Wo finde ich noch echte Schnäppchen?** Inland-Barrocal (Alte, Querença, Salir, ländliches São Brás), Alcoutim und das Guadiana-Tal, VRSA und der unmittelbare Grenzstreifen, ältere Apartments in Monte Gordo, Portimão-Stadtkern. Keines ist mehr ein Geheimnis — aber sie sind weiterhin deutlich günstiger als die Küstenstreifen.

**Ist Olhão schon zu spät?** Die einfachsten 25–40 % Gewinne sind vorbei. Die nächsten 5 Jahre werden langsamer sein, aber das Gentrifizierungsnarrativ ist real und der historische Kern ist endlich. Käufer, die rein auf Wertsteigerung fokussiert sind, sollten selektiver sein; Käufer, die auf Lifestyle-plus-Wertsteigerung fokussiert sind, können noch gut bepreisten Bestand finden.

**Wo sollte ich vermeiden?** Nirgendwo universell. Untersegmente, bei denen Vorsicht geboten ist: 1980er-Commodity-Hochhäuser in Quarteira und Praia da Rocha mit aufgeschobener Instandhaltung; AL-abhängiger Bestand in Albufeira angesichts des regulatorischen Risikos; Neubau ganz oben in der Quinta-do-Lago-Range, wo sich die Preise bei dünnem Volumen am schnellsten bewegt haben. Keines ist pauschal zu vermeiden; alle erfordern engere Due Diligence.

**Wie ist die Flughafenzugangs-Realität?** Faro ist der einzige Verkehrsflughafen. Fahrtzeiten: Lagos 50–60 Min., Carvoeiro 35 Min., Vilamoura 25 Min., Quinta do Lago 15 Min., Faro 5 Min., Tavira 30 Min., VRSA 50 Min., Aljezur 70 Min., Monchique 60 Min.

**Internationale Schulen — wie ist das echte Bild?** Drei bedeutsame Cluster: Nobel Algarve (Campus Lagoa + Almancil), Colégio Internacional de Vilamoura, Vale Verde (Burgau, nahe Lagos). Wenn Schulen nicht verhandelbar sind, haben Sie effektiv drei Wohnzonen: Lagos/Burgau, Lagoa/Carvoeiro und den Korridor Golden Triangle/Almancil/Vilamoura. Optionen in der östlichen Algarve sind dünner.

**Wie groß ist das AL-Regulierungsrisiko?** Real, aber beherrschbar. Mitte 2026 gibt es kein algarveweites Verbot; Gemeinden können Eindämmungszonen gemäß DL 76/2024 ausweisen. Albufeira ist am aktivsten; Lagos und Loulé beobachten. Bestehende Lizenzen sind jetzt mit der Immobilie übertragbar und verfallen nicht. Die EU-Verordnung 2024/1028 ab 20. Mai 2026 zwingt Plattformen, nicht lizenzierte Immobilien auszulisten — was bedeutet, dass eine bestehende lizenzierte Immobilie mehr wert ist, nicht weniger, als noch vor zwei Jahren.

**Ist die Algarve 2026 überteuert?** Im Vergleich zu ihrer eigenen Geschichte, ja. Im Vergleich zu vergleichbaren Mittelmeerküsten (Costa-del-Sol-Prämie, Côte d'Azur, Toskana), nein — die Algarve ist immer noch 20–40 % günstiger als ein vergleichbares Produkt in Spanien oder Frankreich. Die Premium-Segmente preisen aggressiv; die Inland- und Ost-Segmente bieten noch echten Wert. Es gibt keine einzelne Antwort, weil es keinen einzelnen Algarve-Markt gibt.

---

## Schlussfolgerung

Wählen Sie zuerst die Teilregion. Dann die Immobilie. Die Algarve belohnt Käufer, die diese Arbeit in der richtigen Reihenfolge erledigen; sie bestraft Käufer, die sich in ein Inserat in einer Stadt verlieben, die sie nie im Februar besucht haben.

Der größte Fehler, den wir in der Käuferberatung sehen, ist, dass Käufer sich am regionalen Durchschnitt verankern (3.139 €/m<sup>2</sup> laut INE) oder, schlimmer, an einer viralen Angebotspreis-

Schlagzeile (11.170 €/m<sup>2</sup> für Quinta do Lago) und eine dieser Zahlen verwenden, um zu beurteilen, ob ein spezifisches Tavira-Stadthaus oder ein spezifisches Lagos-Apartment „fair bepreist“ ist. Der Algarve-Durchschnitt ist ein statistisches Artefakt. Der Preis, gegen den Sie benchmarken sollten, ist der Preis vergleichbarer tatsächlich gehandelter Objekte in denselben 3–5 Straßen über die letzten 12 Monate. Alles andere ist Rauschen.

Entscheiden Sie, was Sie wollen. Besuchen Sie im Februar. Dann kaufen Sie.

---

## Verwandte Lektüre

- **The Algarve Beyond the Beaches** — die Inland-Spezialisten-Tiefenanalyse: Monchique, São Brás, Alte, Querença, Silves, Alcoutim.
  - **Invest in the Algarve** — anlegerorientierte Schicht: AL-Mikromärkte, Rendite nach Gebiet, regulatorische Exponierung. Verweist hierher für Geografie.
  - **Lifestyle Buyer Guide** — die 8 Lifestyle-Archetypen und wie sich jeder auf Teilregionen abbildet.
  - **Retirement in Portugal** — für Rentner: Gesundheit, Fußläufigkeit, steuerliche Reihenfolge.
  - **First Home in Portugal** — Einstiegskäufer: HPP-Befreiung, IMT Jovem, steuerlicher Grundstack.
- 

## Wie 2nd Haus helfen kann

Wir sind eine käuferseitige Beratung. Wir listen keine Immobilien; wir vertreten Käufer. Für Algarve-Geografieentscheidungen speziell:

- **Teilregions-Briefing-Gespräch (90 Min., 350 €)**. Sie bringen Ziel + Budget + Nicht-Verhandelbares mit; wir führen Sie durch die 3–5 Teilregionen, die tatsächlich passen, und die 25+, die nicht passen. Spart etwa 40 Stunden Eigenrecherche und viele verschwendete Erkundungsreisen.
- **Immobilienuche-Mandat (vollständige Buyer's-Agent-Vertretung)**. Honorar abhängig von Budgetband und Umfang. Wir beschaffen, präselektieren, besichtigen, verhandeln und betreuen den Rechts-/Steuer-/Strukturierungs-Stack.
- **Einzelobjekt-Audit (600 €)**. Sie haben ein bestimmtes Objekt im Blick; wir prüfen Straßenvergleiche, Titel, AL-Status, strukturelle Risiken und wahrscheinliche Wiederverkaufsliquidität.

Buchen Sie ein unverbindliches 20-minütiges Erstgespräch unter [2ndhaus.pt](https://2ndhaus.pt).

---

## Quellen

Primärquellen:

- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local (Jahresdaten 2025, veröffentlicht April 2026; Median Algarve 3.139 €/m<sup>2</sup>, Landesmedian 2.076 €/m<sup>2</sup>, ausländischer Käuferanteil 27,6 %).
- DL n.º 76/2024, vom 23. Oktober — aktueller AL-Rahmen, in Kraft seit 1. November 2024.
- Verordnung (EU) 2024/1028 — EUR-Lex — Datenaustausch zur Kurzzeitvermietung, gilt ab 20. Mai 2026.
- Lei n.º 9-A/2026, vom 6. März — DR — Wohnsteuergesetz, einschließlich pauschaler 7,5 % IMT für Nichtansässige (operativ vorbehaltlich des DL bis 2. September 2026).

**Weiterführende Lektüre (Sekundärquellen, Angebotspreis- und Marktkommentar):**

- Idealista — Quinta do Lago luxury living and property prices 2026 (Quelle der Zahl 11.170 €/m<sup>2</sup> Feb. 2026 in Angebotspreisen; dünnes Segment, richtungsweisend).
- Idealista — House prices rise 16.8% to €2,076 per m<sup>2</sup>
- Investropa — Housing Prices in the Algarve 2026
- Compass Property Sales — Tavira market predictions 2026
- Properstar — Olhão housing price

**Erwähnte Schulen:** Nobel Algarve British International School, Vale Verde International School, Colégio Internacional de Vilamoura.

---

*Zuletzt aktualisiert: 15. Mai 2026. Geprüft gegen CANONICAL\_FACTS.md (2026-05-15). Dies ist die geografische Master-Referenz der Algarve im 2nd Haus-Korpus; vierteljährlich oder bei wesentlichen Gesetzesänderungen aktualisiert.*

## Möchten Sie einen käuferseitigen Berater für Ihren konkreten Fall?

2nd Haus ist eine käuferseitige Immobilienberatung mit Spezialisierung auf die Algarve. Wir sagen Ihnen, wenn ein Kauf für Sie keinen Sinn ergibt.

[2nd Haus kontaktieren](#)

© 2nd Haus Real Estate · AMI-Lizenz 15284 · Dieser Leitfaden ist allgemeine Information und kein Rechts- oder Steuerberatung. Vor jeder Unterschrift mit eigenen Fachleuten prüfen.