

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

COMEÇAR

VERIFIED 2026-05

---

# Investir no Algarve

Investidores imobiliários focados no Algarve

Uma análise 2026 do lado do investidor para o Algarve: o fosso entre as yields de brochura e a realidade líquida, o risco regulatório de cauda longa, e os micro-mercados onde as contas batem certo.

## TL;DR

- Yields brutas de brochura de 7–10% em AL no Algarve colapsam para **2–4% líquidas sobre custo total** depois de carregadas a gestão, impostos, vacância e toda a pilha de custos. Modele sempre o líquido, nunca o bruto.
- O pacote fiscal 2026 (**Lei 9-A/2026, de 6 de março**) introduz um **IMT flat de 7,5%** sobre aquisições residenciais por não residentes — *ainda não operacional* (o decreto-lei tem de ser publicado, previsto para meados de 2026), e com **cinco exceções** incluindo um contrato de arrendamento em renda moderada por 36 meses.
- O AL é **transferível, permanente e isento de CEAL** desde o **DL 76/2024 (1 nov 2024)** — mas a contenção municipal é agora o risco vivo, e o **Reg. UE 2024/1028** obriga as plataformas a remover listagens não licenciadas a partir de **20 de maio de 2026**.

## Número-chave 2026

A brochura: "yields AL Algarve **7–10% brutas**." A realidade depois de uma taxa de gestão de 22%, comissões de canal, limpezas, utilities, IMI, seguro AL, uma ocupação realista misturada de 60%, e o **CGT progressivo com inclusão de 50%** na eventual venda: **2,0–3,5% líquidas sobre custo total**. O fosso entre estes dois números é o tema integral deste guia.

## Introdução

O Algarve é um mercado de compradores estrangeiros há sessenta anos. O caso de investimento é simples no papel — sol, turismo maduro, Estado de Direito europeu, economia de serviços anglófona, mediana regional de **€3.139/m<sup>2</sup>** nos dados INE 2025, +16,8% YoY a nível nacional. A realidade tem mais texturas, sobretudo para o investidor que monta uma folha de cálculo honesta.

Este guia é a **análise do lado do investidor**. Para a geografia do Algarve — que sub-região serve que tipo de comprador, como é cada vila no dia-a-dia, o que €600 mil compram efetivamente em Lagos vs Tavira — leia [where-to-buy-in-the-algarve](#). Este guia assume que já conhece o mapa em traços gerais e foca-se naquilo que os investidores especificamente precisam: matemática de yields, o enquadramento AL pós-DL 76/2024, a pilha fiscal 2026 corrigida, a realidade do financiamento, análises por sub-região, e as formas recorrentes de o investidor estrangeiro perder dinheiro aqui.

Leia com ceticismo. Verifique qualquer número contra o seu próprio caso antes de assinar.

# O panorama de investimento no Algarve, 2026

Três fios enquadram tudo o que se segue.

**Realidade dos preços.** A mediana INE (ano completo 2025, publicada em abril 2026) é de **€3.139/m<sup>2</sup> na região do Algarve** — a mais alta de qualquer região do continente. O índice de preços de oferta do idealista corre mais alto e mais ruidoso (média de oferta no Algarve em torno dos €3.800/m<sup>2</sup>, +9% YoY aproximadamente) porque mede listagens em oferta e não transações concluídas. Use o INE para benchmarks; trate snapshots do idealista como banda superior de pedido. A transação **mediana** no Algarve fecha à volta dos €360.000; a **média** é mais alta, puxada pelo Triângulo Dourado.

**A quota de compradores estrangeiros está a descer, não a subir.** A frase frequentemente citada "um em cada três compradores é estrangeiro" é o pico de 2023. Os números INE 2025 mostram **27,6% de quota estrangeira a nível nacional**, com estrangeiros a pagar um prémio de ~60% por fogo. No Algarve a quota é muito superior nos submercados litorais (60–85% no Triângulo Dourado, centro de Lagos, Carvoeiro) e muito inferior nas vilas de trabalho (Faro, interior de Loulé, ruas traseiras de Olhão). A tendência é *descendente* face a 2023; precifique a procura em conformidade.

**Turismo: o motor da procura.** 2025 fechou com **€1,8 mil milhões de receita turística regional** (+6,5% YoY), 5,3 milhões de hóspedes, ADR €134, RevPAR €78,5. Crucialmente, **apenas 38,1% dos hóspedes se concentram agora em época alta de verão** — o número mais baixo de sempre. A época intermédia (abril–junho, setembro–outubro) é receita real para operadores AL com pricing adequado, não enchimento de estilo de vida.

---

## Seis estratégias de investimento — e o que devolvem realmente

Não existe uma única "jogada Algarve". Seis estratégias coexistem com perfis de risco-retorno muito diferentes.

Estratégia	Yield bruta	Líquida sobre custo total	Melhores zonas	Risco principal
Arrendamento residencial longo	4,0–5,8%	2,5–3,5%	Faro, Loulé vila, Portimão, Olhão	Lei NRAU (despejos 12–24 meses)
AL (curta duração)	6,5–10,5%	2,5–4,5%	Albufeira, centro Lagos, Carvoeiro, Vilamoura, Quarteira	Contenção municipal + execução do Reg. UE 2024/1028
Renovação para revenda	margem 20–35% (ou zero)	n/a	Faro Vila Adentro, centro de Olhão, Tavira, Silves, Lagos Vila	Escassez de empreiteiros, aprovações patrimoniais, liquidez de saída
Off-plan / nova construção	n/a	Apenas valorização de capital durante a obra	Vilamoura, Almancil, frente-rio Lagos, infill Quinta do Lago	Insolvência do promotor, espera de 18–36 meses
Terreno + construção	n/a	Horizonte 2–4 anos	Interior Loulé, hinterland de Lagos, costa oeste	Revisões PDM, ligações, mão-de-obra
Comercial / agroturismo	5–9% líquidas	5–9% líquidas	Interior Monchique, São Brás; centros Faro/Loulé	Competência do operador, liquidez de nicho

As duas primeiras representam 90% do que os investidores efetivamente fazem. As restantes são reais mas especializadas.

## Análise por sub-região

Leia em conjunto com [where-to-buy-in-the-algarve](#) para o estilo de vida e a geografia. A lente aqui é puramente de investimento: yield, exposição regulatória, realismo de valorização.

### Lagos

- **AL bruta:** 6,5–9%. **Longo prazo bruta:** 4,0–4,8%.
- **Regulatório:** quadro de "zonas de contenção" sinalizado pelo município; contenção plausível 2026–27.
- **Verdicto:** ainda há valorização no arco Meia Praia / Porto de Mós; prémio AL real mas o mercado já está concorrido. A diferenciação (design, fotografia, dynamic pricing) importa mais hoje do que em 2022.

## Carvoeiro / Lagoa

- **AL bruta:** 6–8%. **Longo prazo bruta:** 4,5–5,5%.
- **Regulatório:** Lagoa permissiva, sem contenção ativa.
- **Veredicto:** previsível no melhor sentido. Procura anglófona estabelecida, liquidez madura, regulação leve. Teto baixo, chão alto.

## Albufeira / Olhos de Água

- **AL bruta:** 7–10% no decil superior, mas custos de gestão e desgaste são os mais altos do Algarve. **Longo prazo bruta:** ~4% (sobreoferta).
- **Regulatório:** *primeiro na fila* para regras AL municipais mais estritas — a estudar zonas de contenção ativamente.
- **Veredicto:** ainda gera bom cashflow, mas carrega o maior risco regulatório de cauda longa do Algarve. Compre com isso precificado, não assumido como inexistente.

## Vilamoura (Loulé)

- **AL bruta:** 6–8%. **Longo prazo bruta:** 4,0–4,7%.
- **Regulatório:** contenção possível em núcleos urbanos densos. As regras do condomínio são já o regulador de facto (alguns empreendimentos restringem AL por escritura).
- **Veredicto:** o pipeline premium de nova construção mantém os preços firmes. Vigie a inflação de condomínio nos empreendimentos mais antigos — €4.000+/ano de condomínio é normal, com derramas extraordinárias reais.

## Quinta do Lago / Vale do Lobo (Almancil)

- **AL bruta:** 3,5–5,5%. Os preços ultrapassaram as rendas.
- **Veredicto:** ativo-troféu, não ativo de yield. Compre aqui por valorização, estilo de vida e cobertura cambial. Quinta do Lago mostra um snapshot recente do idealista de ~€11.170/m<sup>2</sup> (+34,6% YoY) — note que este é um segmento fino onde as médias oscilam muito com pequenas contagens de transações; trate como indicativo, não como "o preço". Liquidez: 6–18 meses para vender ao pedido.

## Loulé (vila)

- **AL bruta:** mercado pequeno. **Longo prazo bruta:** 5,0–6,0% — o melhor do Algarve para buy-and-hold residencial.
- **Veredicto:** a escolha contrária. Baixo glamour, alta disciplina de yield. Procura portuguesa todo o ano.

## Quarteira

- **AL bruta:** 7–9%. **Longo prazo bruta:** 4,8–5,5%.
- **Veredicto:** pouco sexy mas funcional. AL orientado a volume funciona. Pricing menos premium significa menos downside se o AL apertar mais.

## Faro

- **AL bruta:** 5–7%. **Longo prazo bruta:** 5,5–6,5%.
- **Regulatório:** ainda sem restrições municipais.
- **Veredicto:** o mercado residencial mais subvalorizado do Algarve. Aeroporto, universidade (~9.000 estudantes), hospital, administração regional — procura não turística todo o ano. Forte aposta de longo prazo. Prémio de renovação na zona histórica para AL boutique.

## Olhão

- **AL bruta:** 7–9% em renovações bem localizadas na zona histórica. **Longo prazo bruta:** 5,0–5,8%.
- **Veredicto:** gentrificação início/meio. Renovação para revenda funciona se tiver empreiteiro. O núcleo histórico vai eventualmente atrair contenção — entre antes disso, não depois.

## Tavira

- **AL bruta:** 6–8%. **Longo prazo bruta:** 4,5–5,5%.
- **Veredicto:** orientado a estilo de vida, valorização modesta, downside protegido. Melhor para perfis "reformado-com-renda".

## Costa oeste (Sagres / Vila do Bispo / Aljezur) e interior

- **AL bruta:** 5–8% (época de verão curta); interior mais fino.
- **Veredicto:** prémio de estilo de vida, não yield. A escassez de terreno e regras estritas de perímetro urbano limitam o downside; o pool de procura é pequeno. O interior (Monchique, Silves, São Brás, Alcoutim) é uma jogada de land-banking ou agroturismo, não uma estratégia de yield.

---

# Matemática de yields: exemplos trabalhados

Todos os números são casos médios realistas para 2026. Resultados reais variam  $\pm 25\%$ . Mais-Valias modeladas a 14–24% efetivo (inclusão de 50% às taxas progressivas IRS conforme §12 de CANONICAL\_FACTS — a tributação plana de 28% sobre 100% da mais-valia foi eliminada para não residentes pós-2023).

## Exemplo A — Apartamento T2 €350k em Albufeira, AL

Item	Valor
Preço de compra	€350.000
IMT — escala progressiva atual, não-HPP (nota: regime flat 7,5% ainda não operacional)	€18.500
Imposto de Selo (0,8%)	€2.800
Jurídico + due diligence	€3.000
Mobiliário + setup AL (RNAL, kit incêndio, fotografia)	€18.000
<b>Custo total in</b>	<b>€392.300</b>
Receita bruta AL (ocupação 60%, ADR €130 misturada)	€28.500
Comissões de canal (Airbnb/Booking ~14% misturada)	-€4.000
Limpezas	-€4.800
Utilities, internet, condomínio	-€3.400
Reserva de manutenção (4% da receita)	-€1.140
Gestão AL (20% do líquido de canal)	-€4.900
Seguro AL + IMI + admin	-€1.250
<b>Líquido antes de impostos</b>	<b>€9.010</b>
IRS (28% flat sobre o líquido, ou Cat. B simplificado — modelado a ~25% efetivo)	-€2.250
<b>Líquido depois de impostos</b>	<b>€6.760</b>
<b>Yield líquida sobre custo in</b>	<b>1,72%</b>
<b>Yield bruta sobre preço de compra</b>	<b>8,1%</b>

Leitura: um "apartamento AL Algarve a 8%" entrega menos de 2% líquidos quando se faz a conta com honestidade. A yield de brochura raramente sobrevive à pilha de custos.

Se o IMT 7,5% para não residentes se tornar operacional antes da escritura (e não se aplicar nenhuma exceção), o IMT desta transação sobe para **€26.250** — retirando cerca de €800/ano adicionais ao retorno efetivo quando amortizado.

## Exemplo B — Moradia €600k em Lagos, AL

Item	Valor
Preço de compra	€600.000
IMT (escala progressiva, não-HPP) + Imposto de Selo	€40.800
Jurídico + due diligence	€4.500
Mobiliário + setup AL	€30.000
<b>Custo total in</b>	<b>€675.300</b>
Receita bruta AL (moradia T3 + piscina, ocupação 60%, ADR €280)	€61.300
Comissões de canal (~14%)	-€8.600
Limpezas, piscina, jardim	-€10.800
Utilities, internet	-€3.800
Reserva de manutenção (5%)	-€3.100
Gestão AL (22%)	-€11.600
Seguro + IMI	-€2.600
<b>Líquido antes de impostos</b>	<b>€20.800</b>
IRS (~25% efetivo)	-€5.200
<b>Líquido depois de impostos</b>	<b>€15.600</b>
<b>Yield líquida sobre custo in</b>	<b>2,31%</b>
<b>Yield bruta sobre preço de compra</b>	<b>10,2%</b>

A moradia em Lagos ilustra por que o AL "parece melhor" em preços mais altos — as percentagens brutas são semelhantes mas o cashflow líquido absoluto é maior, e a valorização contribui mais. Some 4–5% de valorização anual e o IRR total sobe para ~6–7% num horizonte de 5 anos.

Se o IMT 7,5% não residente se tornar operacional: o IMT sobe para **€45.000** — e, a menos que o comprador opte pela exceção da renda moderada de 36 meses ( $\leq$ €2.300/mês, incompatível com AL), o IMT mais alto é permanente.

## Exemplo C — Apartamento €280k em Faro, arrendamento longo

Item	Valor
Preço de compra	€280.000
IMT (progressivo não-HPP) + imposto de selo	€11.800
Jurídico + mobiliário leve	€6.400
<b>Custo total in</b>	<b>€298.200</b>
Renda bruta (€1.150/mês × 12)	€13.800
Reserva de vacância	-€380
Gestão (8%), manutenção, seguro, IMI, condomínio	-€3.080
<b>Líquido antes de impostos</b>	<b>€10.340</b>
IRS — nota: <b>taxa de 10%</b> ao abrigo da Lei 9-A/2026 se o contrato for ≥3 anos e ≤€2.300/mês (regime de renda moderada), caso contrário 25% Cat. F	-€1.030
<b>Líquido depois de impostos (renda moderada)</b>	<b>€9.310</b>
<b>Yield líquida sobre custo in</b>	<b>3,12%</b>
<b>Yield bruta sobre preço de compra</b>	<b>4,93%</b>

O caso de Faro a longo prazo parece de cabeçalho baixo mas tem **yield líquida superior ao AL de Albufeira** acima — e com um vigésimo do encargo operacional. A taxa de IRS de 10% da renda moderada 2026 (Lei 9-A/2026, válida até 2029) melhora materialmente a economia do arrendamento longo pela primeira vez numa década.

## Exemplo D — Moradia €1,2M na Quinta do Lago, caso de valorização

Não é uma jogada de yield. AL bruta 3–4%; arrendamentos longos rígidos a ~2,5–3,5% bruto. O caso é a valorização: a um CAGR conservador de 4%, €1,2M hoje são ~€1,78M em 10 anos. Líquido de custos de venda (5–6%), Mais-Valias (inclusão de 50% à escala progressiva, ~14–24% efetivo) e cambial, o IRR pré-arrendamento ronda os 4,5–6% — mais 50–80 noites/ano de uso pessoal que o comprador valoriza privadamente. A liquidez é real mas lenta: 6–18 meses para vender ao pedido.

## Pilha fiscal para investidores, 2026 (corrigida)

Os números abaixo correspondem ao CANONICAL\_FACTS.md. Verifique com um consultor fiscal português antes de assinar.

## IMT (imposto de transmissão)

Regras em vigor a maio 2026:

- **HPP e não-HPP residencial, escala progressiva** — veja [taxes-and-costs](#) para os escalões completos. Marginal de topo a 7,5% acima de €1.150.853.
- **Flat 7,5% para não residentes (Lei 9-A/2026): aprovada a 6 de março de 2026, decreto-lei autorizado promulgado a 12 de maio de 2026, AINDA NÃO OPERACIONAL** a aguardar publicação em DR do DL (prevista para meados de 2026). Uma vez em vigor, aplica-se a *qualquer* aquisição por não residente de prédio urbano residencial, independentemente do preço.
- **Cinco exceções** ao flat de 7,5%: (1) comprador já residente fiscal em PT; (2) comprador torna-se residente nos 2 anos seguintes (reembolso do IMT); (3) emigrante português a adquirir habitação; (4) imóvel arrendado em "renda moderada" ( $\leq$ €2.300/mês) durante pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos; (5) comprador em serviço oficial do Estado português no estrangeiro.
- **Prédios rústicos:** 5% flat. **Terrenos para construção / comercial:** 6,5% flat.

Para investidores, a exceção que importa é o arrendamento em renda moderada — incompatível com AL, possível com um inquilino de longo prazo a renda inferior a €2.300/mês. Faça as contas: no Algarve litoral de preço médio (€350–€600k), uma obrigação de renda moderada corta o rendimento bruto mas poupa IMT suficiente para valer a pena modelar.

## Imposto de Selo

0,8% sobre o preço de compra. Adicional de 0,6% sobre o valor da hipoteca, se financiado.

## IMI (anual)

0,3–0,45% do VPT para prédios urbanos; rústicos a 0,8%. Concelhos litorais do Algarve tipicamente 0,30–0,38%. O VPT é normalmente 50–70% do valor de mercado, pelo que o IMI efetivo sobre o valor de mercado fica em 0,15–0,30%.

## AIMI (adicional de riqueza)

Titular	Isenção	Taxas
Individual	€600.000 VPT	0,7% / 1,0% / 1,5% (escalões a €1M, €2M)
Casal, conjunta	€1.200.000 VPT	0,7% / 1,0% / 1,5% (escalões a €2M, €4M)
Sociedade portuguesa	Nenhuma — 0,4% desde €1	1,0% acima de €1M VPT; 7,5% se em paraíso fiscal

A estruturação societária raramente bate a propriedade pessoal abaixo de ~€2M de carteira porque a isenção AIMI de €600k é perdida desde o primeiro euro.

## IRS sobre rendimento de arrendamento

- **Cat. F (residencial) por defeito:** 25% flat sobre rendimento líquido de arrendamento.

- **Renda moderada ( $\leq \text{€}2.300/\text{mês}$ , contrato  $\geq 3$  anos): taxa de 10%** ao abrigo da Lei 9-A/2026, válida até 2029. Melhoria material para a economia do arrendamento longo.
- **Prazos fixos mais longos** (5+, 10+, 20+ anos): reduções adicionais de taxa — veja [traditional-long-term-rental](#).
- **AL (Cat. B):** o regime simplificado tributa 35% da receita bruta (65% presumido como despesa). A contabilidade organizada permite dedução de despesa real, incluindo juros de empréstimo.

### Mais-Valias na alienação

- **Residentes:** 50% da mais-valia às taxas progressivas IRS (13–48%). Correção pela inflação após 24 meses. Reinvestimento isento para HPP.
- **Não residentes (pós-2023, ainda em vigor 2026):** a tributação plana de 28% sobre 100% da mais-valia foi eliminada. O tratamento por defeito é agora **inclusão de 50% às taxas progressivas IRS**, com rendimentos estrangeiros mundiais contados apenas para determinação da taxa (não como base tributável portuguesa). A taxa efetiva para a maioria dos não residentes fica em 14–24% misturada.
- A antiga taxa plana de 28% sobre 100% da mais-valia continua nominalmente optável mas raramente é a melhor escolha.

### IFICI / NHR 2.0

O NHR clássico fechou a novas adesões em 31 de dezembro de 2023. O IFICI substituiu-o desde 1 de janeiro de 2024 — 20% flat sobre rendimento português qualificado, elegibilidade restrita (profissões altamente qualificadas em investigação/ inovação/saúde/tecnologia). **As pensões estrangeiras NÃO são isentas no IFICI** (esta é a quebra mais material face ao antigo NHR). **Rendimento passivo de arrendamento não qualifica** para os benefícios do IFICI. Aplicam-se as regras gerais à maioria dos investidores que chegam.

## Alojamento Local — estado regulatório, 2026

O quadro após o **DL 76/2024** (em vigor desde 1 de novembro de 2024):

- Moratória nacional a novas licenças: **levantada**.
- Licenças **transferíveis na venda** novamente — restaurou a maior parte do valor de capital pré-2023 no stock AL licenciado.
- **CEAL** (contribuição extraordinária AL): **revogada**.
- **Reautorização quinzenal: revogada**. Os registos são agora permanentes a nível nacional.
- **Contenção municipal** é agora a questão regulatória viva — os municípios podem redigir o seu próprio RMAL com zonas de contenção, limites de densidade, limites temporais.

### Regulamento UE 2024/1028 — efetivo a 20 de maio de 2026

Este é o segundo sapato a cair. A partir de 20 de maio de 2026, o Regulamento UE 2024/1028 obriga as plataformas de arrendamento de curta duração (Airbnb, Booking, VRBO) a:

- Recolher e exibir um número de registo único por anfitrião em cada listagem.
- Partilhar dados mensais de atividade dos anfitriões com os Estados-Membros através de um ponto único de entrada digital.
- **Remover listagens não conformes.**

O ato de transposição português e o regime sancionatório não foram publicados até meados de maio de 2026. Implicação prática: se o registo AL do seu imóvel não estiver limpo — incluindo para compradores de stock com licenciamento em zona cinzenta — o risco de listagem é agora estrutural, não teórico.

## Panorama município a município, Algarve, meados de 2026

Município	Postura	Estado de contenção
Albufeira	Restritivo — a estudar zonas de contenção	Contenção formal provável 2026–27
Loulé (Vilamoura, Quarteira)	Cauteloso	Possível em núcleos densos
Lagos	Quadro de zonas de contenção sinalizado	Possível 2026–27
Lagoa (Carvoeiro)	Permissivo	Nenhuma ativa
Portimão	Misto — Praia da Rocha vigiada	A estudar
Faro	Permissivo	Nenhuma ativa
Olhão	Permissivo	Nenhuma ativa
Tavira	Permissivo	Nenhuma ativa
Vila Real Sto. António	Permissivo	Nenhuma ativa
Aljezur, Vila do Bispo	Permissivo (inventário diminuto)	Nenhuma

## Linha de base operacional

- **Confirme que o AL é permitido antes do CPCV.** Leia o RMAL do município e o mapa de contenção. Este é o passo de due diligence mais importante.
- **Habitabilidade:** licença de utilização em vigor. Stock "para reabilitar" não pode ser registado até reemitida a licença de utilização.
- **Registo via RNAL** (Balcão do Empreendedor). Número provisório em ~10 dias úteis; o município tem 60 dias para se opor.
- **Obrigatório:** livro de reclamações físico e online, kit de segurança contra incêndio (extintor por 100m<sup>2</sup>, detetores de fumo, plano de evacuação), seguro multirriscos AL (€250–€500/ano), kit de primeiros socorros, placa de identificação.

- **Reporte de hóspedes:** todo o hóspede não português via SIBA em 3 dias úteis (tratado automaticamente pelo Airbnb / Booking com integração ativada).
  - **Reporte fiscal:** a AT recebe dados de receita da plataforma diretamente ao abrigo do DAC7. Subdeclarar já não é viável.
  - **Sanções:** operação AL sem registo: coimas de €2.500 a €44.890. As inspeções ASAE e GNR existem.
- 

## Realidade do arrendamento longo

Investidores oriundos de sistemas jurídicos anglo-saxónicos subestimam consistentemente a lei portuguesa do arrendamento.

- **Contratos NRAU:** prazos fixos de 1–5 anos; renovação automática se nenhuma das partes denunciar dentro da janela legal. Um contrato de 5 anos que renove uma vez torna-se uma ocupação de facto de 10 anos.
- **Atualizações de renda:** anuais, limitadas pelo coeficiente estatal (~2,0–2,4% nos últimos anos).
- **Despejo por incumprimento:** 12–24 meses via Balcão Nacional do Arrendamento, mais longo se o inquilino for vulnerável. Sem via rápida.
- **Despejo por uso próprio do senhorio:** restrito, 6 meses de aviso prévio, risco de impugnação judicial.
- **Cauções:** 2 meses tipicamente, sem escrow — fica na conta do senhorio.
- **Regime de renda moderada (Lei 9-A/2026):** renda  $\leq$  €2.300/mês + prazo  $\geq$  3 anos desbloqueia IRS a 10%, exceção IMT, e dedução IRS do lado do inquilino. Incentivo económico real, mas com bloqueio real.

Filtre inquilinos brutalmente: 2 meses de caução + 2 meses de adiantamento + referência do empregador + fiador para inquilinos estrangeiros sem histórico de crédito local. Um mau inquilino português é um problema de 24 meses, não de 60 dias.

---

# Gestão de propriedade — o que 22% efetivamente compra

Nível	Honorário	Inclui
Longo prazo, light-touch	5–8% da renda	Procura de inquilino, contrato, cobrança
Longo prazo, serviço completo	8–12% da renda	Acima + manutenção, contas, relatório anual
AL só plataforma (híbrido DIY)	10–15% da receita	Channel manager + dynamic pricing apenas
AL serviço completo	18–25% da receita	Canal, pricing, limpezas, check-in, comunicação com hóspedes, manutenção
AL moradia premium	22–30% + custo-acrescido	Tudo acima + concierge, jardineiros, técnicos de piscina

Autogerir AL no Algarve continua a custar €4.500–€7.500/ano em despesas reais antes de contar o tempo do proprietário (consumíveis de limpeza, software como PriceLabs ou Hospitable, refresh fotográfico, comissões de canal 14–17%, processamento de pagamentos 1,5–3%, rider de seguro AL, conformidade anual de kit de incêndio e livro de reclamações).

Faça sempre verificação de referências entrevistando 2–3 proprietários atuais. Volumes de receita pouco significam; o que importa é o que é reportado de volta e quão transparente é a contabilidade de limpezas, comissões de canal e danos.

## Financiamento para investidores, 2026 (corrigido)

### Taxas — em meados de maio 2026

- **Euribor 3M:** 2,283%
- **Euribor 6M:** 2,548% (o índice dominante no stock português a taxa variável, segundo o BdP de março de 2026)
- **Euribor 12M:** 2,860%

Fonte: fixings EMMI, BPstat. Cite com data e ressalva "à data de" — estes valores movem-se semanalmente.

### Spreads e produto

- **Spreads não residentes:** tipicamente Euribor + 1,0% a +1,5%.
- **Spreads residentes:** tipicamente Euribor + 0,5% a +1,2%.
- **Ofertas mistas** (3–5 anos fixos a 3,0–3,8% e depois indexado à Euribor 6M) amplamente disponíveis.

- **Stress test:** o BdP exige que os bancos testem a capacidade do mutuário ao índice **+3 pp** (em revisão em 2026 — possivelmente mais alto). Modele a sua DSTI com Euribor +300 pb no mínimo.

## LTV por perfil de comprador (prática de mercado, não regulação)

Perfil	LTV típico
Residente, habitação própria	80–90%
Residente, segunda casa / investimento	70–80%
Não residente UE/EEE	65–75%
Não residente Reino Unido / não-UE	60–70%
Não residente corporativo	50–65%

O quadro macroprudencial do BdP limita formalmente o LTV em 90% (HPP residentes), 80% (residência secundária) e 70% (não-HPP/investimento). Para não residentes especificamente, os bancos aplicam LTVs de prática de mercado de 60–75% — convenção comercial, não lei, e varia banco a banco.

## Pontos de subscrição

- **DSTI  $\leq$  50%** por recomendação do BdP, com exceções limitadas até 60%. Os bancos visam 35–40% sobre rendimento mensal líquido documentado.
- **Rendimento estrangeiro** aceite mas convertido a taxas conservadoras e parcialmente descontado.
- **Rendimento de arrendamento** da propriedade-alvo contado a 60–70% do bruto projetado.
- **Avaliação do imóvel** por avaliador registado na CMVM determina o LTV — não o preço de compra. A avaliação bancária vem frequentemente 5–15% abaixo do preço em produto premium.
- **Dedutibilidade de juros:** para arrendamento residencial Cat. F, os juros do empréstimo são dedutíveis. Para AL Cat. B em regime simplificado (35% presumidamente tributável), não há dedução separada de juros; a contabilidade organizada permite-a.

Veja [how-to-get-a-mortgage-in-portugal-using-foreign-income](#) para a textura banco a banco.

# Análise de risco

## Regulatório

- **Probabilidade alta 2026–28:** Albufeira, Lagos e Loulé escrevem contenção municipal AL para zonas definidas.
- **Probabilidade média:** limiar AIMI baixado ou taxa aumentada na propriedade individual acima de €1M.

- **Risco ativo agora:** remoção de plataforma do Reg. UE 2024/1028 a partir de 20 de maio de 2026 — o seu dossier de registo tem de estar limpo.
- **Probabilidade baixa:** reversão nacional do DL 76/2024 (exigiria novo ciclo político e maioria).

## Clima

- **Seca / racionamento de água** é o risco mais material. 2023–2024 viram restrições municipais ao enchimento de piscinas e rega de jardim. A central de dessalinização de Albufeira continua em avaliação ambiental. Prefira propriedades com captação de água da chuva ou furo; evite moradias com relvados muito grandes.
- **Incêndios florestais** concentram-se no interior (Monchique, São Brás, norte de Silves). Propriedades urbanas no litoral têm exposição mínima.
- **Subida do nível do mar / erosão costeira:** material em troços de Vale do Lobo, Quarteira, Praia de Faro (Ilha de Faro) — estudos da APA sinalizaram o recuo das dunas. Evite primeira linha de praia onde o recuo está documentado, a menos que aceite risco de cauda muito longa.

## Saturação

- Albufeira / Praia da Rocha: discutivelmente já saturadas para AL. Crescimento de preço mais fino, mais concorrência, mais pressão política.
- Lagos, Carvoeiro, Vilamoura: ainda há margem antes da saturação mas o novo pipeline (especialmente Vilamoura) é significativo.
- Faro, Olhão, Tavira, Loulé: claramente sub-ofertadas face à procura.

## Cambial

- Movimentos GBP/EUR de 8–15% num ano são rotineiros pós-Brexit.
- O EUR/USD correu 1,10–1,18 ao longo de 2025–2026 com afrouxamento tanto da Fed como do BCE.
- Fixe pelo menos 50% do preço de compra via forward FX (forward a 12 meses tipicamente 0,5–1,0% do spot) assim que o CPCV estiver assinado.

## Liquidez

- Sub-€500k bem localizado litoral: 60–120 dias mediana.
- €500k–€1M moradias: 4–9 meses.
- €1M–€3M moradias: 6–18 meses.
- €3M+: 9–24 meses, mais longo com qualquer defeito (orientação, estado, disputa de condomínio).

---

# Os erros que os investidores continuam a cometer

Para o inventário completo veja [mistakes-to-avoid-when-investing-in-the-algarve](#). Os cinco que mais doem:

1. **Comprar apartamentos turísticos sem verificar a permissão AL.** Verifique sempre o RMAL e mapa de contenção do município *antes* do CPCV.
  2. **Confundir yield de brochura com yield líquida.** Um bruto de 7% torna-se 3% líquido depois de 22% de gestão + limpezas + utilities + IRS + IMI + seguro carregados honestamente.
  3. **Ocupação / ADR otimistas.** Os agentes vendedores citam ADR de semana de pico × 365 noites. A realidade é 55–70% de ocupação misturada, ADR de pico atingida 6–10 semanas/ano.
  4. **Usar o advogado preferido do vendedor.** Conflito de interesses de manual. Contrate o seu, anglófono, com especialização imobiliária.
  5. **Esquecer o AIMI.** Duas propriedades de €700k em pessoa singular cruzam €1,2M cumulativo de VPT → o AIMI morde. Planeie a estrutura de propriedade antes, não depois.
- 

## Conclusão

O Algarve em 2026 é um mercado a duas velocidades. Ativos-troféu no Triângulo Dourado compostos rapidamente em pequenos volumes de transação (trate os snapshots como indicativos, não como "o preço"). A costa turística saturada gera cashflow sob regras a apertar. Mercados de trabalho fora do radar — Faro, Olhão, vila de Loulé — entregam as melhores yields ajustadas ao risco se conseguir tolerar valorização mais lenta.

Os investidores que se saem bem partilham quatro hábitos: verificam regras AL município a município antes de assinar; modelam líquido, não bruto; fazem stress-test a Euribor +300 pb e receita -25%; e contratam aconselhamento independente do vendedor. Os que não o fazem pagam uma "propina" de 15–25% — por vezes mais.

Este guia é informação, não aconselhamento. O pacote fiscal 2026 ainda está a ser implementado; o regulamento europeu do arrendamento de curta duração entra em vigor este mês; a contenção municipal está fluida. Confirme os pontos regulatórios e fiscais com um consultor português qualificado antes de assinar.

---

## Leitura relacionada

- [where-to-buy-in-the-algarve](#) — o mapa-mestre por sub-região para estilo de vida e geografia. Leia em conjunto com este guia.
  - [taxes-and-costs-of-buying-property-in-portugal](#) — referência completa IMT/IMI/AIMI/Mais-Valias para 2026.
  - [mistakes-to-avoid-when-investing-in-the-algarve](#) — o companheiro de 25 erros deste guia.
  - [traditional-long-term-rental](#) — mecânica NRAU e regime de renda moderada 2026 em profundidade.
  - [passive-property-investor-guide](#) — o espectro de passividade entre SIGI/FII/AL/longo prazo, para investidores que querem exposição sem carga operacional.
-

# Como a 2nd Haus pode ajudar

Operamos **aconselhamento ao investidor do lado do comprador** no Algarve. Significa uma contratação paga a representá-lo, não ao vendedor — triagem por sub-região contra o seu objetivo de yield, verificação de viabilidade AL (RMAL, zonas de contenção, restrições de escritura), modelação completa da pilha de custos incluindo os cenários do IMT a 7,5%, due diligence estrutural e jurídica com aconselhamento independente, e negociação. Cobramos um honorário fixo por contratação, divulgado à partida; não recebemos comissões de vendedores, promotores ou bancos.

Se está a pesar um imóvel: uma **auditoria de propriedade** paga (~€1.200) dá-lhe o mesmo pacote de yield/risco que produziríamos para a nossa própria compra. Se está a pesar o mercado em geral: uma **chamada estratégica de 45 minutos** tipicamente resolve qual das seis estratégias acima encaixa no seu capital, prazo e tolerância à carga operacional.

Marque em [2ndhaus.pt](https://2ndhaus.pt) — ou envie o link do imóvel e dizemos-lhe se vale a pena a auditoria antes de pagar.

---

## Fontes

### Primárias

- **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** — DR (pacote fiscal da habitação; regime IMT 7,5% para não residentes)
- **Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro** — DR (quadro AL)
- **Regulamento UE 2024/1028** — EUR-Lex (partilha de dados de arrendamento de curta duração; efetivo 20 de maio de 2026)
- **Banco de Portugal — limites LTV, DSTI e maturidade** — [bportugal.pt](https://bportugal.pt)
- **BPstat — Euribor por prazo** — [bpstat.bportugal.pt](https://bpstat.bportugal.pt)
- **INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local** — [ine.pt](https://ine.pt) (mediana Algarve €3.139/m<sup>2</sup>, ano completo 2025)
- **Ofício Circulado AT n.º 40129/2026** — tabelas IMT 2026
- **Portaria n.º 352/2024/1 e 52-A/2025/1** — quadro IFICI

### Leitura adicional

- PwC Portugal — [Impostos sobre imóveis 2026, Tabelas IMT 2026](#)
  - Cuatrecasas — [IVA reduzido e benefícios fiscais à habitação](#)
  - Idealista — [Explicador IMT 7,5% para não residentes](#)
  - ECO — [Promulgação do pacote fiscal da habitação, 12-05-2026](#)
  - Essencial Algarve — [€1,8B em turismo 2025](#)
-

*Última atualização 15 de maio de 2026. Verificado contra CANONICAL\_FACTS.md em 2026-05-15.  
Este guia é atualizado trimestralmente; o estado operacional do IMT 7,5% para não residentes e a  
textura da execução do Reg. UE 2024/1028 serão atualizados assim que o decreto-lei autorizado for  
publicado e o ato de transposição português entrar em vigor.*

## Quer um consultor do lado do comprador para o seu caso?

A 2nd Haus é uma consultoria imobiliária do lado do comprador especializada no Algarve. Dizemos-lhe para não comprar se essa for a resposta honesta.

[Falar com a 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licença AMI 15284 · Este guia é informação geral, não constitui aconselhamento jurídico ou fiscal. Confirme com os seus profissionais antes de assinar.