

---

# Lisboa vs Porto vs Algarve — Uma Comparação Lado a Lado

Foreign buyers choosing between Portugal's three major regions

## TL;DR

- A maioria dos compradores estrangeiros formula a escolha como "Lisboa vs Algarve". Esse enquadramento está errado em dois aspetos: o Porto existe, e as três regiões não são substitutas — servem vidas diferentes. A pergunta certa é "qual vida", não "qual cidade".
- Os preços medianos de cabeçalho (Grande Lisboa €3.439/m<sup>2</sup>, Algarve €3.139/m<sup>2</sup>, AM Porto €2.305/m<sup>2</sup> segundo INE 2025) subestimam o quanto os três mercados são diferentes: o Porto é cerca de **33% mais barato do que Lisboa** na mediana, e o diferencial no custo de vida diário é ainda maior.
- Lisboa é para profissionais urbanos e famílias com mobilidade global; o Porto é para compradores conscientes do valor que querem uma cidade a sério sem os preços de Lisboa; o Algarve é para reformados motivados pelo clima, compradores de segunda habitação e investidores focados em rendimento. Cada região tem segmentos onde é a única resposta correta.

**Estatística-chave 2026.** Medianas regionais do INE, dados anuais completos de 2025 publicados em abril de 2026: **Grande Lisboa €3.439/m<sup>2</sup>, Algarve €3.139/m<sup>2</sup>, Área Metropolitana do Porto €2.305/m<sup>2</sup>.** O município de Lisboa em si chega a **€4.813/m<sup>2</sup>** para compradores com domicílio nacional e **€6.026/m<sup>2</sup>** para compradores com domicílio estrangeiro — o maior prémio do comprador estrangeiro no país. A mediana nacional de Portugal situa-se em **€2.076/m<sup>2</sup>** (+16,8% YoY). O Porto, por outras palavras, transaciona pouco acima da mediana nacional; Lisboa e o Algarve situam-se bem acima dela.

---

## O Debate "Lisboa vs Algarve" Ignora o Porto

Se passar algum tempo no canto do mercado imobiliário português dedicado ao comprador estrangeiro, vai ler o mesmo ensaio repetidamente: *Lisboa ou Algarve?* Enquadra Lisboa como a opção urbana, ambiciosa, de valorização do capital, e o Algarve como a escolha de praia, reforma e estilo de vida. O ensaio raramente está errado sobre Lisboa ou o Algarve. Está errado sobre Portugal.

Portugal tem três mercados imobiliários metropolitanos sérios, não dois. O Porto — a segunda cidade, a porta atlântica do norte, lar de um dos centros históricos classificados pela UNESCO mais fotografados da Europa, de duas das universidades mais fortes do país e do terceiro aeroporto mais movimentado do país — é estruturalmente mais barato do que Lisboa e o Algarve, oferecendo densidade urbana, pedonalidade, profundidade cultural e infraestrutura universitária que nenhuma das outras duas regiões consegue igualar. É **aproximadamente um terço mais barato do que Lisboa na mediana regional** e, para o dia-a-dia, mais perto de 40% mais barato.

Os compradores estrangeiros subvalorizam o Porto em parte por inércia histórica (Lisboa domina a cobertura em língua inglesa de Portugal), em parte por razões climáticas (o Porto é significativamente mais húmido e frio do que Lisboa, e *materialmente* mais frio do que o Algarve), e em parte porque os compradores que aterram em Lisboa deixam de procurar. Aqueles que *de facto* procuram mais —

famílias urbanas mais jovens, nómadas digitais conscientes do valor, norte-europeus que preferem ativamente clima mais fresco — escolhem cada vez mais o Porto e relatam maior satisfação do que esperavam. O Porto não é uma Lisboa com desconto. É uma cidade diferente. O portuense dir-lho-á, repetidamente.

O outro problema de enquadramento com "Lisboa vs Algarve" é que os dois não estão realmente a competir pelo mesmo comprador. O comprador genuinamente indeciso entre um apartamento no Príncipe Real e uma moradia na Quinta do Lago é raro; mais comum é o comprador que *pensa* que quer um e descobre, um ano depois, que o outro teria encaixado melhor. Um reformado que compra em Lisboa pelo calendário cultural e acha os invernos deprimentes. Uma família jovem que compra no Algarve pela praia e acha o trajeto para a escola e a oferta gastronómica superficial desgastantes. Um nómada que compra em Lisboa pela energia e decide dezoito meses depois que as rendas mais baratas do Porto e a comunidade mais coesa teriam sido mais inteligentes.

Este guia não tem como missão dizer-lhe que uma região é melhor. Tem como missão dizer-lhe qual região se adequa a qual vida. Leia com a pergunta "*que vida estou realmente a comprar?*" — não "*que cidade está a ganhar?*"

---

## Números de Cabeçalho (2026)

Uma orientação inicial. Desdobramos cada linha nas secções aprofundadas.

Métrica	Grande Lisboa	Área Metropolitana do Porto	Algarve
Mediana €/m <sup>2</sup> (INE 2025)	€3.439	€2.305	€3.139
Município capital €/m <sup>2</sup> (comprador estrangeiro)	€6.026 (cidade de Lisboa)	~€3.800 (cidade do Porto)	€4.500–€8.000 (varia)
Quota de compradores estrangeiros nas transações	Alta (~35–45%)	Moderada (~20–30%)	Muito alta (>50%, 80%+ em bolsas costeiras)
População (área metropolitana)	~3,0M	~1,8M	~0,5M (todo o ano)
Clima (mínima de inverno / máxima de verão)	8°C / 28°C	5°C / 25°C	9°C / 30°C
Horas de sol anuais	~2.800	~2.400	~3.000
Pluviosidade anual	~750mm	~1.150mm	~500mm (costa este)
Índice de custo de vida (Lisboa = 100)	100	~75	~85 (costeiro)
Banda de rendimento AL (T2 bem localizado)	4–6% líquido	5–7% líquido	4–5% LD / 6–9% AL
Liquidez de revenda (dias típicos no mercado)	60–120	90–150	120–240

**Nota metodológica.** Os números do INE são preços medianos de *transação* para o ano completo de 2025, publicados em abril de 2026. Atrasam-se 3–6 meses em relação aos índices de *preços pedidos* do idealista. O prêmio do comprador estrangeiro em Lisboa (€4.813 domicílio nacional vs €6.026 domicílio estrangeiro, segundo o INE) é único de Lisboa nessa magnitude — não aparece tão claramente nas decomposições do INE para o Porto ou o Algarve.

## Preço por Metro Quadrado por Sub-Região (2026)

Esta é a tabela a memorizar.

## Grande Lisboa

Sub-região	Intervalo €/m <sup>2</sup> 2026	Perfil
Príncipe Real / Chiado / Lapa	€7.500–€12.000	Centro histórico premium
Estrela / Estoril (linha de Cascais)	€6.500–€10.000	Familiar + diplomático
Avenidas Novas / Saldanha	€5.500–€8.000	Classe média consolidada
Centro de Cascais / Estoril	€6.000–€10.000	Polo de residentes estrangeiros
Sintra (histórica)	€3.500–€6.000	Vila UNESCO, romântica
Oeiras / Carcavelos	€4.500–€7.000	Subúrbio familiar
Almada / Costa de Caparica	€3.000–€4.500	Margem sul, praia + commuter
Península de Setúbal	€2.596 (mediana)	Classe trabalhadora + Arrábida
Mafra / Ericeira	€3.500–€5.500	Surf + commuter
Lisboa este (Marvila, Beato)	€3.500–€5.500	Em gentrificação
Lisboa periferia (Olivais, Lumiar)	€3.500–€5.000	Residencial intermédio
Mediana comprador estrangeiro em Lisboa centro	€6.026 (INE)	Todos os segmentos, domicílio estrangeiro

## Área Metropolitana do Porto

Sub-região	Intervalo €/m <sup>2</sup> 2026	Perfil
Cedofeita / Foz Velha / Boavista	€4.500–€7.500	Premium central + rio
Foz do Douro	€4.500–€7.000	Frente atlântica, familiar
Bonfim / Campanhã (em gentrificação)	€2.800–€4.500	O Olhão do Porto
Aliados / Baixa / Sé	€3.500–€6.000	Histórico UNESCO
Paranhos / Antas (polo da Faculdade)	€2.800–€4.000	Adjacente à universidade
Vila Nova de Gaia (ribeirinha)	€3.500–€5.500	Margem sul, caves de vinho do Porto
Vila Nova de Gaia (geral)	€2.500–€3.800	Suburbano
Matosinhos (frente-mar)	€3.500–€5.500	Praia a norte do Porto
Maia / Vila do Conde	€2.200–€3.500	Subúrbios exteriores / costeiros
Mediana AM Porto (INE)	€2.305	Toda a metrópole

## Algarve

Sub-região	Intervalo €/m <sup>2</sup> 2026	Perfil
Quinta do Lago	€8.000–€18.000	Enclave ultra-luxo
Vale do Lobo	€7.000–€15.000	Ultra-luxo, ligeiramente mais antigo
Vilamoura	€5.000–€8.000	Marina + golfe
Almancil	€4.500–€7.500	Polo de serviços do Triângulo Dourado
Lagos	€4.500–€6.500	Capital expat anglófona
Carvoeiro / Lagoa	€4.000–€6.000	Reformado britânico maduro
Tavira	€3.000–€5.500	Este, forte presença de reformados
Albufeira	€3.000–€5.000	Núcleo turístico, AL restringido
Olhão	€2.500–€4.500	A gentrificar rapidamente
Faro	€2.500–€4.500	Capital, todo o ano, universidade
Loulé (vila)	€2.500–€4.500	Vila portuguesa autêntica
Costa Vicentina (Aljezur etc)	€3.500–€5.500	Surf, prémio de estilo de vida
VRSA / Fronteira espanhola	€1.800–€3.200	Costa sul mais barata
Interior do barrocal / Monchique	€1.200–€3.000	Rural, tradicional
Mediana regional do Algarve (INE)	€3.139	Toda a região

Para a geografia completa do Algarve, ver *Onde Comprar no Algarve*.

**Uma observação que vale a pena pausar.** A Foz do Douro — o bairro atlântico premium do Porto, equivalente em prestígio ao Príncipe Real em Lisboa — transaciona a €4.500–€7.000/m<sup>2</sup>. Os equivalentes lisboetas transacionam a €7.500–€12.000/m<sup>2</sup>. Para um produto essencialmente equivalente (apartamento de pé-direito alto, com vista, pedonal, bairro premium), o Porto é **35–45% mais barato do que Lisboa**. Esta não é uma anomalia transitória — manteve-se durante quinze anos e não dá sinais de convergir.

## Perfil de Estilo de Vida

A forma mais clara de pensar nas três regiões é *qual é a textura de um dia normal?*

## Lisboa — Urbana, Rápida, Ambiciosa

Lisboa é uma capital europeia do século XXI com todas as características que isso implica. O metro funciona com fiabilidade das 06:30 à 01:00. Há um distrito de negócios substancial (Saldanha, Marquês de Pombal, Parque das Nações). O calendário cultural é denso — Gulbenkian, CCB, MAAT, quatro orquestras sinfónicas sérias, o LEFFEST, o NOS Alive, o Web Summit. A cena gastronómica é genuinamente internacional (estrelas Michelin, fine dining português regional, oferta completa de cozinhas asiática, brasileira, africana refletindo a diáspora pós-colonial). Os salários e a carga fiscal são mais altos; tudo se move mais depressa.

Um dia normal em Lisboa: ir a pé ou de metro a um espaço de coworking ou escritório na Avenida da Liberdade ou no Príncipe Real, almoço numa tasca, copos à noite no Bairro Alto ou Cais do Sodré, fim-de-semana em Sintra ou nas praias da Comporta. Há agitação genuína todo o ano — a cidade não se desliga em fevereiro como o Algarve.

O custo de tudo isto: Lisboa é barulhenta, cada vez mais saturada de turismo no centro histórico, e o mercado habitacional é o mais caro de Portugal. O trânsito é mau. Alguns bairros centrais (Alfama, Mouraria) perderam grande parte da sua população residente para o Airbnb. O estado de espírito entre os residentes de longa data em 2024–2026 tem sido de crescente fadiga turística.

**Lisboa serve:** profissionais, executivos, famílias com mobilidade global, criativos ambiciosos, qualquer pessoa cujo trabalho dependa de estar numa grande capital, reformados de romance urbano que querem densidade cultural acima de tudo.

## Porto — Urbano, Mais Lento, Mais Chuvoso, Melhor Valor

O Porto também é uma cidade a sério — centro histórico classificado pela UNESCO, metro a funcionar, duas grandes universidades, frente atlântica, uma indústria vinícola genuinamente de classe mundial. É significativamente mais pequeno do que Lisboa (1,8M na metrópole vs 3,0M), sente-se mais denso no seu núcleo histórico e funciona a um ritmo perceptivelmente mais lento. Os portuenses orgulham-se de ser "a capital do trabalho" — um contraste com aquilo a que (por vezes ironicamente) chamam a vocação burocrática de Lisboa.

Um dia normal no Porto: passear por Cedofeita ou ao longo da frente-mar da Foz, trabalhar num espaço de coworking no Bonfim ou em Cedofeita, almoçar numa casa de Francesinhas, fim de tarde num café à beira-rio na Ribeira, noite num clube de jazz da Boavista ou num dos novos restaurantes do Bonfim. Há infraestrutura cultural significativa (Casa da Música, Serralves, Teatro Nacional São João) — menos do que Lisboa, mas suficiente.

A textura é diferente de Lisboa. É mais chuvoso. Os invernos são visivelmente mais frios. O Atlântico na Foz é refrescante todo o ano. Os restaurantes fecham mais cedo. O ritmo é mais doméstico, menos performativo. As pessoas conhecem os vizinhos.

**O Porto serve:** compradores urbanos conscientes do valor, famílias com filhos em idade universitária, nómadas digitais com preferência apartamento-versus-café inclinada para o apartamento, qualquer pessoa que ache Lisboa sobreaquecida, compradores norte-europeus que *querem* ativamente invernos frescos e húmidos.

## Algarve — Costeiro, Sazonal, Movido pelo Clima

O Algarve não é urbano. Lagos tem 30.000 residentes no inverno e 100.000 em agosto; Faro é uma pequena cidade de 65.000 habitantes; Albufeira é uma máquina turística. O Algarve funciona com base no clima (300+ dias de sol por ano, invernos amenos, clima atlântico-mediterrânico de transição quente), praia e golfe. É o mais próximo que Portugal tem de uma região de propósito único — sendo o propósito uma vida de qualidade movida pelo clima com uma forte camada expat anglófona.

Um dia normal no Algarve depende fortemente da sub-região (ver *Onde Comprar no Algarve* para a geografia). Padrão comum: passeio matinal pela praia ou costa, almoço num restaurante de praia ou tasca de aldeia, golfe ou leitura à tarde, jantar à noite com a comunidade expat ou num restaurante no topo da arriba. São necessários carros para quase tudo fora dos centros históricos das principais vilas.

A sazonalidade é o facto central. Maio-outubro é glorioso; novembro-abril é muito mais calmo, com cerca de 60% dos restaurantes de praia fechados e significativamente menos voos. Para alguns compradores este é o apelo; para outros é o impedimento que não anteciparam.

**O Algarve serve:** reformados, compradores de segunda habitação, entusiastas de golfe e surf, investidores em rendimento de AL, qualquer pessoa cujo primeiro critério seja o clima.

## Clima

A maior diferença física entre as três regiões. Os números são médias climatológicas — a variação local é significativa.

Variável	Lisboa	Porto	Algarve (costa)
Máxima média de verão (jul-ago)	28°C	25°C	28–32°C
Máxima média de inverno (dez-fev)	15°C	14°C	16–18°C
Mínima média de inverno (dez-fev)	8°C	5°C	9–10°C
Horas de sol anuais	~2.800	~2.400	~3.000
Pluviosidade anual (mm)	~750	~1.150	~500 (este) – ~700 (oeste)
Temperatura do mar agosto	19°C	17°C	22–24°C (este)
Temperatura do mar fevereiro	14°C	13°C	16°C (este)

**Três observações que a tabela esconde.** Primeiro, a pluviosidade anual do Porto é aproximadamente 55% superior à de Lisboa e **mais do dobro** da do Algarve oriental. Esta é a variável mais subvalorizada nas matrizes de decisão de muitos compradores estrangeiros. Se recua perante seis meses de tempo fresco e chuvoso, o Porto não é para si. Segundo, a temperatura da água do mar no verão do Algarve varia significativamente ao longo da costa — Tavira e Cabanas aquecem

para 23–24°C em agosto, enquanto Sagres e a Costa Vicentina ficam pelos 18–20°C com ventos mais fortes. Terceiro, o microclima de Lisboa é genuinamente benigno — invernos mais frios do que o Algarve mas materialmente mais quentes do que o Porto, com a menor pluviosidade de qualquer capital europeia continental.

Para decisões de reforma em particular, o diferencial climático entre o Porto e o Algarve em fevereiro é enorme. Um reformado na Foz passa fevereiro com casaco molhado. Um reformado em Tavira passa fevereiro a almoçar ao ar livre.

## Tamanho e Composição da Comunidade Estrangeira

Região	Quota comprador estrangeiro	Nacionalidades dominantes	Textura
Grande Lisboa	~35–45% (prémio urbano superior)	Francesa, brasileira, americana, britânica, alemã	Internacional, profissional, diplomática
Cinturão Cascais / Estoril	~50–60%	Britânica, francesa, brasileira, americana, belga	Familiar premium, escolas inglesas, consolidada
Área Metropolitana do Porto	~20–30%	Francesa, brasileira, britânica, alemã, espanhola	Comunidade estrangeira mais pequena, mais integrada
Algarve (regional)	>50%	Britânica, alemã, neerlandesa, francesa, americana (a crescer)	Movida pelo clima, reformados e segunda habitação pesados
Algarve (Lagos / Triângulo Dourado)	80–95%	Britânica, irlandesa, americana, belga, francesa	Infraestrutura expat pesada, inglês como língua de trabalho

**Contexto a nível nacional (INE, ano completo 2025, publicado a 24 de março de 2026):** os compradores estrangeiros adquiriram 27,6% de toda a habitação do setor familiar em Portugal — em queda face ao pico de 31% em 2023, a menor quota desde 2021. A citação frequente de "um em cada três compradores é estrangeiro" está desatualizada. Os compradores estrangeiros pagaram em média €335.640 por habitação (compradores UE; médias não-UE são superiores) face a €234.120 para compradores com domicílio em Portugal — um prémio por unidade de 43–60% que reflete geografia (os compradores estrangeiros concentram-se em zonas premium) mais do que pagamento excessivo pelo mesmo produto.

**A diferença de textura.** No Príncipe Real em Lisboa ou no centro de Cascais, o inglês é fiavelmente útil e pode viver uma vida confortável de residente estrangeiro sem aprender português (embora recomendemos fortemente que aprenda). No centro do Porto fora da Boavista e da Foz, vai precisar de português básico para a vida diária — restaurantes, lojas de ferragens, o dentista. Em Lagos,

Carvoeiro, Quinta do Lago, o inglês é a língua de trabalho e o português é opcional. Em Faro, na vila de Loulé, ou no Algarve oriental interior, o português é muito mais útil.

---

## Saúde

Portugal tem um sistema híbrido: SNS (universal público, baixo custo), uma forte rede de hospitais privados, mais seguros privados voluntários. As três regiões estão bem cobertas; a textura difere.

### Lisboa

**Top público:** Hospital de Santa Maria (Lisboa Norte), Hospital São José, Hospital de São Francisco Xavier, Hospital Garcia de Orta (Almada). O Santa Maria é o maior hospital universitário do país e centro de referência terciária.

**Top privado:** Hospital da Luz Lisboa, CUF Tejo, CUF Descobertas, Hospital dos Lusíadas, Hospital da Cruz Vermelha, Atlântico (Cascais). O Hospital da Luz Lisboa é o hospital privado de referência do país.

**Concentração de especialistas:** Lisboa tem a maior concentração de prática privada especializada do país. Oncologia, cardiologia, neurocirurgia — os nomes de topo tendem a consultar em Lisboa.

### Porto

**Top público:** Hospital de São João (hospital universitário, o maior a norte do Tejo), Hospital de Santo António, Hospital de Vila Nova de Gaia/Espinho. O São João é amplamente considerado o equivalente ao Santa Maria para cuidados terciários.

**Top privado:** Hospital da Luz Arrábida, CUF Porto, Hospital da Trindade, Hospital Lusíadas Porto. O investimento recente estreitou significativamente o diferencial hospitalar privado com Lisboa.

**Concentração de especialistas:** forte, particularmente em oncologia (o IPO Porto — Instituto Português de Oncologia — é o maior centro de tratamento de cancro a norte de Madrid) e medicina de investigação ligada à universidade.

### Algarve

**Top público:** Hospital de Faro (hospital terciário regional, parte do CHUA — Centro Hospitalar Universitário do Algarve), Hospital de Portimão, Hospital de Lagos. Faro é o único hospital público de nível 3 da região.

**Top privado:** Hospital Particular do Algarve (grupo com hospitais em Faro, Alvor, Gambelas e Loulé), HPA Saúde, Lusíadas Algarve.

**A realidade da saúde no Algarve.** A cobertura para cuidados de rotina e a maioria dos cuidados especializados é boa, mas os casos terciários de topo (cancros raros, neurocirurgia complexa, transplantes) são encaminhados para Lisboa. Um reformado com condições complexas deve dar mais peso a Lisboa ou ao Porto; um sexagenário saudável obtém cuidados perfeitamente adequados no Algarve, e o grupo HPA tem investido agressivamente na última década.

**Uma heurística prática.** Para compradores saudáveis com menos de 70 anos, o acesso à saúde em qualquer das três regiões é mais do que adequado. Para compradores com mais de 75 anos com condições estabelecidas, o diferencial importa mais — e Lisboa e o Porto têm uma vantagem real sobre o Algarve. As mudanças impulsionadas pela saúde do Algarve de volta para Lisboa acontecem, normalmente na faixa etária dos 78–85 anos.

---

## Escolas Internacionais

Esta é uma das variáveis em que as três regiões divergem fortemente.

### Grande Lisboa — Cluster Internacional Mais Denso de Portugal

- **St Julian's School** (Carcavelos) — currículo britânico, IB, idades 3–18. A escola de currículo britânico de referência. Propinas: €15.000–€25.000/ano consoante o ano letivo.
- **Carlucci American International School of Lisbon (CAISL)** (Sintra) — currículo americano, IB, idades 3–18. €17.000–€26.000/ano.
- **St Dominic's International School** (Outeiro de Polima) — IB, ethos católico, idades 3–18. €13.000–€20.000.
- **International Christian School of Cascais** — €11.000–€17.000.
- **Lycée Français Charles Lepierre** (Lisboa) — currículo francês, idades 3–18. Uma das maiores escolas Lycée Français fora de França. €5.000–€11.000.
- **Deutsche Schule Lissabon** (Lisboa) — currículo alemão, idades 3–18. €7.000–€13.000.
- **Oeiras International School / TASIS Portugal / King's College Lisbon** — entrantes mais recentes, todas premium.

Aproximadamente 15 escolas internacionalmente acreditadas no corredor Lisboa-Cascais-Sintra; o maior cluster do país.

### Porto — Cluster Mais Pequeno Mas de Qualidade

- **Oporto British School** (Foz) — IB, currículo britânico, idades 3–18. €11.000–€18.000.
- **CLIP — Colégio Luso-Internacional do Porto** (Foz) — bilingue português/inglês, IB. €9.000–€16.000.
- **Lycée Français International de Porto** — currículo francês, idades 3–18. €5.000–€10.000.
- **Deutsche Schule zu Porto** — currículo alemão.
- **Greenwood International School / Park International School** — entrantes premium mais pequenos.

Cerca de 5–6 escolas internacionalmente acreditadas, todas razoavelmente acessíveis a partir dos bairros premium da Foz/Boavista. Custos ~20–30% abaixo dos equivalentes de Lisboa.

## Algarve — Três Clusters Significativos

- **Nobel Algarve British International School** — campus na Lagoa e em Almancil. IB, currículo britânico, idades 3–18. €12.000–€22.000.
- **Colégio Internacional de Vilamoura (CIV)** — IB, bilingue, idades 3–18. €10.000–€18.000.
- **Vale Verde International School** (Burgau, perto de Lagos) — IB, currículo britânico, mais pequena, idades 3–18. €11.000–€20.000.

Estes três clusters definem efetivamente as três zonas de "família internacional" no Algarve: Lagoa/Carvoeiro (Nobel Lagoa), Lagos/Burgau (Vale Verde + Nobel Almancil a 30 min a este), e o corredor Triângulo Dourado/Vilamoura (Nobel Almancil, CIV).

**A implicação.** Se a escolaridade internacional é inegociável, a sua geografia efetiva no Algarve reduz-se a três corredores. O Algarve oriental (Tavira, Olhão) não tem uma opção de escola internacional significativa; as famílias normalmente fazem o trajeto diário (45–60 min para Vilamoura) ou recorrem ao ensino doméstico. Lisboa e o Porto têm muito mais opções em todos os escalões de preço, com Lisboa a oferecer os currículos especializados mais profundos (americano, alemão, francês, IB todos bem representados).

**Comparação de custos, em termos gerais:** as escolas premium de Lisboa (St Julian's, CAISL) andam entre €20–26k/ano no secundário. As premium do Porto (OBS, CLIP) andam entre €15–18k. As premium do Algarve (Nobel, CIV) andam entre €18–22k. Lisboa é a mais cara, o Porto a mais barata, o Algarve no meio.

---

# Conectividade Aeroportuária

Variável	Lisboa (LIS / Humberto Delgado)	Porto (OPO / Sá Carneiro)	Algarve (FAO / Faro)
Passageiros anuais (2024)	~33M	~16M	~10M
Voos diários aproximados	600+	300+	130 (pico de verão), 60–80 (inverno)
Voos diretos para os EUA	TAP diariamente para NYC, Boston, Miami, SF, DC; United, Delta	Poucos, sobretudo sazonais	Nenhum
Número de destinos diretos	150+	95+	75 (verão)
Distância ao centro da cidade	7 km / 15 min	11 km / 20 min	7 km (Faro) / 50–60 min (Lagos)
Ligação ferroviária ao aeroporto	Sim (metro linha vermelha)	Sim (metro linha E)	Não (apenas autocarro)
Base de companhias low-cost	Ryanair, easyJet	Base principal da Ryanair	Ryanair, easyJet (sazonal)

**O aeroporto de Lisboa** é o hub do país — voos de longo curso para os EUA, Brasil, África, o Golfo e a Ásia. Os 33 milhões de passageiros anuais fazem dele o aeroporto mais movimentado de Portugal, e o modelo hub da TAP faz com que a maior parte das rotas intra-europeias passe por Lisboa. A desvantagem é o congestionamento (o aeroporto de Lisboa está em capacidade máxima há anos; um novo aeroporto em Alcochete está planeado mas a anos de distância).

**O aeroporto do Porto** é o segundo hub e expandiu-se rapidamente. Voos diretos para a maior parte da Europa, todo o ano, com uma pegada norte-americana crescente (Newark, Toronto da TAP). Para nómadas europeus que trabalham entre Lisboa e qualquer cidade do norte da Europa, o Porto oferece frequentemente voos mais baratos e com tempos equivalentes.

**O aeroporto de Faro** é essencialmente sazonal. Verão: 130+ voos diários, especialmente para Reino Unido, Irlanda, Alemanha, França, Países Baixos. Inverno: 60–80 voos diários, o horário reduz-se severamente entre novembro e março. **Sem voos de longo curso.** Um comprador dos EUA com base em Faro encaminha-se através de Lisboa (voo de ligação de 1 h) ou conduz 2h45 até ao aeroporto de Lisboa. Esta é uma restrição real para compradores de fora da Europa e uma razão real por que alguns compradores americanos escolhem Cascais em vez do Algarve.

**Uma tabela prática de tempo de condução das principais vilas do Algarve para o aeroporto de Faro:** 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.

# Implicações Fiscais e Taxas de IMI

O enquadramento fiscal nacional é igual em todo o lado (IMT, AIMI, IRS, mais-valias, IFICI/NHR 2.0). A variável municipal que muda é a **taxa de IMI** — definida por cada câmara anualmente dentro de uma banda definida pela lei nacional (0,3% a 0,45% sobre propriedade urbana; propriedade rural a uma taxa fixa de 0,8%).

Taxas indicativas de IMI 2026 para os principais municípios relevantes para compradores estrangeiros:

Município	Taxa IMI urbana 2026
Lisboa	0,30% (taxa legal mínima)
Cascais	0,34%
Sintra	0,36%
Oeiras	0,30%
Almada	0,35%
Setúbal	0,45%
Porto	0,30%
Vila Nova de Gaia	0,34%
Matosinhos	0,33%
Maia	0,32%
Faro	0,34%
Loulé	0,30%
Lagos	0,42%
Albufeira	0,40%
Portimão	0,37%
Tavira	0,45% (taxa legal máxima)
Vila Real de Santo António	0,45%
Olhão	0,32%
Monchique	0,45%
São Brás de Alportel	0,45%

**Confirme as taxas junto da câmara municipal antes da compra;** os municípios podem atualizar anualmente. A diferença é significativa: um imóvel com VPT de €600.000 em Lisboa paga €1.800/ano de IMI; o mesmo em Tavira paga €2.700. Ao longo de 20 anos de posse isso são €18.000 de diferencial. Não é a variável decisiva, mas é real.

**Regras nacionais (aplicam-se igualmente a todas as regiões).** Escalões de IMT atualizados +2% para 2026 (primeira isenção HPP €106.346; marginal máximo 7,5% acima de €1.150.853). IMT Jovem (primeiros compradores com menos de 35 anos) isenção total até €330.539, parcial até €660.982. IMT fixo de 7,5% para aquisições residenciais por não residentes ao abrigo da Lei 9-A/2026 (operacional pendente do decreto-lei de execução, esperado até 2 de setembro de 2026). AIMI: 0,7%–1,5% sobre o VPT somado acima de €600.000 individual / €1.200.000 casal — aplica-se independentemente da região. Mais-valias para não residentes tributadas sobre 50% do ganho líquido às taxas progressivas de IRS (o rumor do "28% fixo" está errado desde 2023).

Para a stack fiscal nacional completa, ver *Impostos e Custos de Compra de Imóvel em Portugal*.

## Rentabilidades de Arrendamento

Região	Rendimento residencial de longa duração (líquido)	Rendimento de curta duração / AL (líquido)	Dinâmicas que definem o rendimento
Grande Lisboa	4–5%	5–7%	Forte procura LD todo o ano; AL restringido em zonas de contenção
Área Metropolitana do Porto	5–6%	6–8%	Preço de entrada mais barato puxa o rendimento; procura LD forte, zonas-contendor de AL no centro
Algarve (costa)	4–5%	6–9% (áreas premium superiores)	AL sazonal puxa rendimento premium onde licenciado; procura LD mais fina
Algarve (urbano — Faro, Olhão)	4–5%	5–7%	Economia LD todo o ano; prémio AL mais fraco

**Lisboa.** Forte procura de longa duração todo o ano por parte de profissionais e da população universitária, mais um mercado AL profundo que agora opera sob zonas de contenção. As áreas de contenção de AL foram aprovadas pela câmara de Lisboa em dezembro de 2025 e aplicam-se à maior parte do centro histórico (Alfama, Bairro Alto, Mouraria, Príncipe Real, partes de Estrela). As licenças emitidas antes da contenção são salvaguardadas e transferem-se com o imóvel ao abrigo do DL 76/2024 — o que significa que os imóveis com licença AL existente são agora estruturalmente mais valiosos do que eram há dois anos. Novo AL nas áreas centrais é cada vez mais difícil.

**Porto.** Os rendimentos correm estruturalmente 1 pp acima de Lisboa porque o preço de entrada é inferior enquanto as rendas não o são proporcionalmente. Um T2 de €350.000 no Bonfim arrenda

em longa duração por €1.300–€1.500/mês; o equivalente em Lisboa (€500.000+) arrenda por €1.500–€1.800. O Porto tem as suas próprias zonas de contenção (designadas 2023–2024 para o centro histórico e partes do Bonfim); aplica-se o mesmo enquadramento do DL 76/2024.

**Algarve.** Esta é a região com maior variabilidade de rendimento. AL costeiro em T2 bem localizados pode render 6–9% líquidos em Vilamoura, Lagos e nas bolsas melhor geridas de Albufeira. Os rendimentos de longa duração são inferiores (4–5%) porque a procura LD é mais fina fora das principais vilas. **Sazonalidade forte:** um T2 em Lagos pode faturar €1.800/semana em julho e €450/semana em novembro. Rendimentos LD todo o ano (Faro, Olhão, centro de Portimão) são mais estáveis mas mais baixos em termos absolutos.

**O Regulamento UE 2024/1028 aplica-se a partir de 20 de maio de 2026** em todas as regiões, obrigando as plataformas (Airbnb, Booking, Vrbo) a retirar imóveis não licenciados. Efeito líquido: os imóveis com licença AL existente tornam-se mais valiosos; o aluguer informal de curta duração não licenciado está a ser espremido.

Para o enquadramento regulatório completo do arrendamento de curta duração, ver *Erros a Evitar ao Investir no Algarve* e o guia master do Algarve.

---

## Permissões de AL (Alojamento Local) por Cidade e Freguesia

Um resumo a meio de 2026. **Confirme sempre o estado atual junto da câmara relevante antes de comprar com um business case de AL** — as zonas de contenção mudam trimestralmente.

Município	Novas licenças AL no núcleo	Transferência de licença existente	Perspetiva
Lisboa	Contenção no centro histórico (dez 2025)	Sim, com o imóvel	Novo AL em zonas de contenção efetivamente fechado
Cascais	Aberto na maioria das freguesias, monitorizado	Sim	Provável aberto 2026–2027
Sintra	Aberto, monitorizado	Sim	Algumas freguesias turísticas em revisão
Oeiras	Aberto	Sim	Baixo risco de contenção
Porto	Contenção no centro histórico (2023–2024)	Sim	Novo AL em Cedofeita/Bonfim/Ribeira restringido
Vila Nova de Gaia	Aberto com controlos	Sim	Lista de observação
Matosinhos	Aberto	Sim	Baixo risco de contenção
Albufeira	Contenção ativa	Sim	O mais agressivo do Algarve
Lagos	Aberto, monitorizado	Sim	Lista de observação, câmara em revisão em 2026
Loulé	Aberto na maioria das freguesias (incl. Vilamoura, Almancil); monitorizado em Quarteira	Sim	Lista de observação
Portimão	Aberto	Sim	Baixa restrição até agora
Faro	Aberto	Sim	Baixa restrição
Olhão	Aberto	Sim	Baixa restrição (por agora)
Tavira	Aberto com alguma monitorização do centro histórico	Sim	Lista de observação

**Duas coisas a interiorizar.** Primeiro, o DL 76/2024 (em vigor desde 1 de novembro de 2024) tornou os registos de AL *permanentes* — já não expiram ao fim de cinco anos — e **tornou-os transferíveis com o imóvel**. Uma unidade com licença AL existente numa zona de contenção é agora significativamente mais valiosa do que uma unidade não licenciada, porque não podem ser criadas novas licenças. Segundo, o regime de contenção é **município a município**. Não há proibição nacional de AL; cada câmara designa as suas próprias áreas. É por isto que Albufeira pode estar altamente restringida enquanto o vizinho Loulé está maioritariamente aberto.

---

## Trajetória de Valorização do Capital 2020–2026

Valorização cumulativa aproximada por região (medianas de transação ou séries de tracker representativas; 2026 completo ainda não divulgado em maio).

Região	2020 → 2026 (cumulativo)	Motor
Grande Lisboa	+55–65%	Procura internacional + escassez habitacional
Município de Lisboa (comprador estrangeiro)	+75–90%	Prémio do comprador estrangeiro disparou
Área Metropolitana do Porto	+60–80%	Partiu de baixo, a recuperar mais depressa
Algarve (mediana regional)	+60–75%	Concentração do comprador estrangeiro
Algarve (luxo Triângulo Dourado)	+90–120% (segmento fino)	Branded new-build, procura americana
Algarve (Olhão)	+90–100% (cumulativo 2020–2026)	Narrativa de gentrificação
Mediana nacional de Portugal	+55%	Onda nacional

**Ressalva metodológica do INE.** A mediana nacional subiu de ~€1.340/m<sup>2</sup> (2020) para **€2.076/m<sup>2</sup> (2025)** — um aumento nominal de 55% em cinco anos. Os movimentos específicos por região são em parte efeitos de composição (mais transações em segmentos caros) e em parte valorização real de preço. Receba qualquer manchete de "+95% em cinco anos" com cautela: a base 2020 para muitos sub-mercados é fina.

**O padrão direcional é claro.** As três regiões valorizaram fortemente. O Porto acelerou tarde, estreitando o diferencial com Lisboa. As bolsas de luxo e gentrificação do Algarve foram as mais quentes; a mediana regional é mais comedida. O ritmo de 2024–2026 moderou-se em todo o lado à medida que a Euribor normalizou e o ambiente macroprudencial apertou, mas o crescimento dos preços de transação manteve-se em dois dígitos ao longo de 2025.

---

## Melhor para... — A Grelha do Matchmaker

Referência cruzada. Para cada perfil, melhor ajuste primeiro.

Perfil	Melhor ajuste	Segundo melhor	Terceiro
Profissional urbano	Lisboa (Príncipe Real, Avenidas Novas)	Porto (Cedofeita, Boavista)	—
Executivo com mobilidade global	Lisboa (Cascais, Estoril)	Porto (Foz)	—
Família com filhos em idade escolar	Lisboa (corredor de Cascais)	Porto (Foz/Boavista)	Algarve (Almancil/Lagoa)
Família com orçamento de valor	Porto (Foz/Boavista)	Lisboa (Oeiras/arredores de Sintra)	Algarve (Lagos/Lagoa)
Reformado, movido pelo clima	Algarve (Tavira/Carvoeiro/Lagos)	Lisboa (Cascais)	—
Reformado, movido pela cultura	Lisboa (centro)	Porto (centro)	—
Reformado, movido pelo valor	Porto (arredores/Gaia)	Algarve (este/interior)	—
Nómada digital	Lisboa (energia + infraestrutura nómada)	Porto (mais barato, mais lento)	Algarve (Lagos, sazonal)
Surfista	Costa oeste do Algarve (Aljezur, Sagres)	Zona Porto/Matosinhos	Lisboa (Ericeira)
Golfista	Algarve (Vilamoura, Triângulo Dourado)	Lisboa (Estoril, Quinta da Marinha)	Porto (Estela, Vidago)
Investidor em rendimento AL	Algarve (Vilamoura, Lagos, central)	Porto (Bonfim, Cedofeita licenças pré-contenção)	Lisboa (apenas licenças existentes)
Investidor em rendimento LD	Porto	Lisboa	Algarve (Faro, Olhão)
Comprador trophy (€3M+)	Lisboa (Príncipe Real, Cascais)	Algarve (Quinta do Lago, Vale do Lobo)	Porto (moradias da Foz)
Preservação de capital	Centro premium de Lisboa	Algarve Quinta do Lago	Porto Foz
Aposta de valorização a 5 anos	Algarve (Olhão, interior)	Porto (Bonfim, Campanhã)	Lisboa (Marvila, Beato)
Entusiasta de vinho / gastronomia	Porto (proximidade ao Douro)	Lisboa (hub nacional)	Algarve (o menos)
Velejador	Algarve (Vilamoura, Lagos)	Lisboa (Tejo / Cascais)	Porto (Leixões)

Perfil	Melhor ajuste	Segundo melhor	Terceiro
Procurador de comunidade todo o ano	Lisboa ou Porto	Algarve (Faro, vila de Loulé)	Vilas costeiras do Algarve (sazonal)
Norte-europeu avesso ao calor	Porto	Lisboa	Costa oeste do Algarve
Reformado avesso ao frio	Algarve (Tavira)	Lisboa	Porto (menor ajuste)

**Nenhuma região ganha tudo.** Esse é todo o ponto da tabela.

## Custo de Vida — Comparação de Orçamento Mensal

Orçamento mensal indicativo para um casal de residentes estrangeiros, gama média (apartamento próprio, comer fora 2–3x/semana, um carro, seguro privado de saúde, sem filhos). Exclui hipoteca/renda.

Item	Lisboa (central)	Porto (central)	Algarve (Lagos/Tavira)
Serviços (eletricidade, água, gás)	€150	€140	€170 (mais AC no verão)
Internet + telemóvel (2 pessoas)	€70	€70	€70
Mercearia (casal)	€600	€500	€550
Comer fora (3x/semana, gama média)	€450	€350	€400
Transportes públicos (2 passes mensais)	€80	€60	n/a (dependente de carro)
Carro (combustível, seguro, manutenção)	€250	€220	€350 (mais condução)
Seguro privado de saúde (casal, 50 anos)	€180	€170	€180
Ginásio + lazer	€100	€80	€100 (o golfe acrescenta significativamente)
Casa / limpeza	€120	€110	€120
Diversos	€200	€180	€200
<b>Total aproximado</b>	<b>€2.200</b>	<b>€1.880</b>	<b>€2.140</b>

**O desconto do Porto é real mas mais pequeno do que o diferencial de renda e imobiliário sugere.** A mercearia custa aproximadamente o mesmo a nível nacional (a comida é uma das categorias com preços mais uniformes em Portugal). O que é genuinamente mais barato no Porto: renda, comer fora, serviços (limpeza, cabeleireiros, dentistas), escolas, mensalidades de ginásio.

**Especificidades do Algarve.** Um carro é inegociável; os transportes públicos são fracos. As faturas de eletricidade do verão são superiores devido ao ar condicionado. As mensalidades de golfe acrescentam €1.000–€5.000/ano se relevante. Comer fora é mais barato do que no centro de Lisboa na gama média mas os restaurantes premium de frente-mar têm preços ao nível de Lisboa. Fora de época o Algarve torna-se significativamente mais barato (muitos restaurantes baixam preços de novembro a março).

Para orçamentos de luxo ou de famílias com filhos, o quadro muda. Com filhos em escolas internacionais (€18–25k por filho por ano), os orçamentos premium de Lisboa e do Algarve convergem; o Porto mantém-se ~15% mais barato ao nível do orçamento familiar largamente porque as propinas escolares aí são ~25–30% mais baixas.

---

## Liquidez de Revenda — Tempo no Mercado

A liquidez de um imóvel importa quando eventualmente vender. Dias-no-mercado típicos aproximados para um imóvel bem precificado em 2026:

Segmento	Lisboa	Porto	Algarve
Centro premium (€500k–€1M)	60–90 dias	90–120 dias	120–180 dias
Mid-market (€300k–€500k)	60–90 dias	90–120 dias	150–240 dias
Entrada (abaixo de €300k)	30–60 dias	60–90 dias	120–180 dias
Luxo (€1M–€3M)	90–180 dias	120–240 dias	180–365 dias
Ultra-luxo (€3M+)	180–365+ dias	240–360+ dias	180–730+ dias

**Lisboa é o mercado mais líquido de Portugal** em quase todos os escalões de preço. Imóveis com preços corretos vendem normalmente em menos de três meses; o universo de compradores é o mais amplo, incluindo profissionais nacionais, compradores internacionais e investidores.

**O Porto é líquido no centro e na Foz**, menos líquido mais afastado. O universo de compradores é mais estreito do que o de Lisboa, mais pesado em compradores nacionais e franceses/brasileiros, com interesse americano crescente.

**O Algarve é o menos líquido dos três** em todos os escalões de preço exceto branded new-build ultra-prime na Quinta do Lago (que pode vender em lançamento). Porquê: mercado sazonal (a maioria das visitas acontece de maio a outubro), universo de compradores mais estreito, e uma longa cauda de imóveis com preços acima do mercado que ficam parados durante anos. Definir o preço de

forma realista desde o primeiro dia é a coisa mais importante que um vendedor no Algarve pode fazer — stock sobrevalorizado no Algarve pode ficar parado mais de 24 meses.

---

## Casos Reais

Estas vinhetas são compostas — baseadas em padrões e resultados reais de clientes do trabalho de buyer-advisory da 2nd Haus, com detalhes identificativos alterados.

### Caso 1 — Família Que Escolheu Cascais em Vez de Lagos pela Escola Internacional

Anna e David, um casal dinamarquês-americano na casa dos 40 com filhas de 9 e 13 anos. Começaram com a certeza de que queriam o Algarve — estilo de vida de praia, contrato de trabalho remoto da Anna, sonho de filhos costeiros.

Visitaram Lagos, Praia da Luz, Carvoeiro. As miúdas adoraram a praia; as escolas complicaram as coisas. A Vale Verde em Burgau ficava a 15 minutos de Lagos mas era mais pequena do que a filha mais velha queria; a Nobel Almancil oferecia profundidade mas era um trajeto de 35 minutos de carro a partir de Lagos. Visitaram então Cascais e a St Julian's. A filha mais velha preferiu imediatamente a rede social de 600+ alunos do secundário e a profundidade do IB. Uma caminhada de 25 minutos para a escola batia um trajeto de carro de 35 minutos. Compraram um T4 no centro de Cascais.

**Trade-offs:** menos praia, dia-a-dia mais urbano. Em troca: escola pedonal, comboio de 30 minutos para Lisboa para cultura, aeroporto de Lisboa a 25 minutos para viagens universitárias futuras. Dois anos depois, sem arrependimentos. A sua retrospectiva: *"Confundimos 'estilo de vida de praia' com 'estilo de vida familiar'. Não são a mesma coisa quando os filhos são adolescentes."*

### Caso 2 — Investidor Que Escolheu Bonfim no Porto em Vez da Costa do Algarve pelo Rendimento

Marc, 51 anos, francês, com um portefólio de arrendamento existente em França. Orçamento €400.000 a pronto, objetivo rendimento líquido de 5%+.

O pitch comercial do Algarve (rendimentos AL de 6–9% em T2 costeiros) levou-o a Vilamoura, Lagos, Albufeira. Vilamoura cumpria os números de rendimento mas estava acima do orçamento com €650k+ para o produto certo. Lagos era semelhante. Albufeira encaixava no orçamento mas com risco de contenção AL e um excesso de stock-mercadoria.

O seu broker sugeriu o Porto. Bonfim — em gentrificação, adjacente à universidade, €2.800–€4.500/m<sup>2</sup> — encaixou. Comprou uma casa de 90 m<sup>2</sup> renovada T2 por €380.000 com inquilino de longa duração instalado a €1.400/mês, e uma licença AL no processo (emitida pré-contenção, transferível ao abrigo do DL 76/2024). Rendimento bruto LD 4,4%; manteve o inquilino dois anos, depois converteu para AL para aproximadamente 7,5% bruto / 5,8% líquido.

**Porque o Porto venceu:** melhor preço de entrada, procura todo o ano, sem risco de sazonalidade, e uma licença AL salvaguardada numa zona de contenção — valor de escassez que não poderia ter

criado em Vilamoura. Trade-off: menor pico de valorização do capital do que as bolsas quentes do Algarve, sem picos de verão de €4.000/semana. Valorizou a estabilidade sobre o upside.

### Caso 3 — Reformados Que Tentaram Lisboa, Mudaram-se para o Algarve por Invernos Mais Quentes

Helen e Robert, reformados ingleses no final dos 60 anos, venderam a sua casa em Surrey em 2022 e compraram na Estrela em Lisboa. Tinham visitado Lisboa durante anos; cultura, pedonalidade, a Gulbenkian, o aeroporto — tudo encaixava.

O primeiro fevereiro bateu mais forte do que esperado: 8–15°C, ar húmido, escuro pelas 17:30 e aquecimento normalmente fraco em prédios antigos de Lisboa. O segundo fevereiro passaram seis semanas a arrendar em Tavira. Voltaram resolvidos. Verão de 2024 venderam o apartamento de Lisboa (+25% de ganho) e compraram uma casa T3 no centro histórico de Tavira. O seu primeiro inverno em Tavira fechou a questão: almoços ao ar livre em dezembro, passeios na praia em janeiro.

**O que mantiveram de Lisboa:** voam para LIS para viagens ao Reino Unido (melhor horário do que FAO) e visitam para fins-de-semana culturais prolongados 2–3 vezes por ano. A sua retrospectiva: *"Lisboa era a cidade certa. Não era o clima certo. Confundimos 'adoramos esta cidade' com 'queremos viver aqui os doze meses'."*

### Caso 4 — Nómada Digital Que Se Baseou no Porto por Renda ~50% Mais Baixa do Que Lisboa

Liam, 32 anos, engenheiro de software irlandês, €110k remoto. Passou três meses em Alfama em 2023, adorou Lisboa, mas T1 decentes não mobilados no Príncipe Real/Estrela tinham passado dos €1.800/mês. A matemática do compromisso de dois anos deixava-o desconfortável.

Passou seis semanas no Porto no início de 2024. Encontrou um T1 em Cedofeita por €850/mês — metade do equivalente em Lisboa. Maior, mais silencioso, dez minutos a pé do Porto i/o, vinte minutos ao longo do rio até à Ribeira, quinze minutos de metro até à Foz. Três anos depois comprou um apartamento de 75 m<sup>2</sup> no Bonfim por €310.000 e usa as poupanças Lisboa-vs-Porto em viagens de trabalho no estrangeiro.

**Cedeu:** a comunidade nómada mais densa de Lisboa, a energia do Web Summit e um horário de voos intra-europeu ligeiramente mais forte. **Ganhou:** 40–50% menos de custo habitacional, uma cidade pedonal onde podia viavelmente comprar e — nas suas palavras — *"uma comunidade que é mais pequena mas sabe o meu nome no bar"*.

### Caso 5 — Casal Que Divide o Tempo Entre Lisboa e o Algarve

Marie e Bernard, franceses, final dos 50 anos, venderam um negócio em França e queriam *as duas coisas* — uma capital e o clima do Algarve. Compraram duas vezes: um T2 no Príncipe Real (€780.000) para outono/inverno e uma casa T3 em Tavira (€395.000) para primavera/verão.

Padrão: Lisboa de meados de outubro a meados de abril; Algarve de meados de abril a meados de outubro. Arrendam a casa de Tavira em curta duração nos meses de transição abril-maio e

setembro–outubro a €1.200/semana (~€10–15k/ano, cobre largamente os custos de funcionamento). Não arrendam Lisboa — voltam com demasiada frequência.

Investimento total ~€1,2M mais 7–10% de custos; custo operacional combinado ~€18.000/ano, parcialmente compensado pelo rendimento de arrendamento. O padrão de tempo dividido significa que deixam Lisboa quando começam as chuvas da primavera e o Algarve quando o inverno se instala — nunca se cansam de nenhum dos dois. Trade-off: complexidade, tudo a dobrar, maior desembolso de capital do que uma casa maior única. Funciona com o orçamento deles; forçaria compromissos a €500k no total. Tinham visitado ambas as regiões durante 15 anos antes de comprar — conheciam cada uma em fevereiro.

---

## FAQ

**Lisboa ou Algarve para viver? Depende se quer uma cidade ou uma costa.** Lisboa dá-lhe uma capital europeia do século XXI — calendário cultural, densidade urbana, centro histórico pedonal, energia todo o ano — ao preço de maior custo de vida, ruído, turismo e trânsito. O Algarve dá-lhe 300+ dias de sol por ano, acesso fácil à praia, uma forte camada expat anglófona e um ritmo mais lento — ao preço de sazonalidade, dependência do carro e uma cena cultural mais calma. Se o seu dia depende de cafés, cultura e transportes públicos, escolha Lisboa. Se depende do passeio matinal na praia e do clima mediterrânico, escolha o Algarve.

**Porto vs Lisboa para expats? O Porto é estruturalmente mais barato e mais lento; Lisboa é mais internacional e mais cara.** O Porto vence em custo (~35% mais barato na mediana imobiliária, ~15% mais barato no custo de vida), comunidade estrangeira mais pequena e mais integrada, proximidade ao Douro e textura de menor stress. Lisboa vence em conectividade aérea internacional, densidade cultural, dimensão da comunidade de profissionais estrangeiros, saúde especializada e serviços em língua inglesa. O Porto é mais frio e mais chuvoso; Lisboa é mais quente e mais saturada de turismo. O comprador-Porto-sobre-Lisboa que fica feliz tende a gostar ativamente de invernos frescos e húmidos ou a ter um orçamento materialmente melhor servido pelos preços do Porto.

**Melhor cidade portuguesa para reformados?** A resposta honesta é que as três regiões servem tipos diferentes de reformados. **Reformados que priorizam o clima** (especialmente norte-europeus a fugir de invernos frios) escolhem o Algarve — Carvoeiro, Tavira, Lagos, Praia da Luz são o coração.

**Reformados que priorizam a cultura** escolhem Lisboa — Estrela, Lapa, centro de Cascais.

**Reformados que priorizam o valor** com tolerância para tempo mais frio escolhem o Porto — Foz, Boavista ou Vila Nova de Gaia para esticar o orçamento. Acima dos 75 anos, o acesso à saúde torna-se uma variável mais material; alguns reformados no Algarve no final dos 70 mudam-se de volta para Lisboa por razões de cuidados terciários. O melhor conselho: arrende durante 6 meses na sua região de eleição cobrindo verão e inverno antes de comprar.

**Onde é mais barato em Portugal?** O Algarve interior (Alcoutim, partes de Alte e Querença) a cerca de €1.100–€1.500/m<sup>2</sup> é o número mais baixo do continente. O Alentejo interior (Beja, Évora, vilas mais pequenas) e Trás-os-Montes (nordeste interior) andam ainda mais baixo em termos absolutos — €700–€1.200/m<sup>2</sup> em muitas aldeias — mas com infraestrutura para o comprador estrangeiro muito

mais fina. Entre as três principais regiões metropolitanas deste guia, a periferia do Porto (Maia exterior, partes de Gondomar, arredores de Vila Nova de Gaia) a €2.000–€2.800/m<sup>2</sup> é a opção mais barata séria para o comprador estrangeiro. A fronteira oriental do Algarve (VRSA, Monte Gordo) a €1.800–€3.200/m<sup>2</sup> é a opção mais barata da costa sul.

**Melhor cidade portuguesa para investimento?** Para *rendimento*, o Porto lidera — melhor preço de entrada, procura LD estável, mercado AL em crescimento com regras de contenção mais recentes. Para *valorização do capital*, as bolsas em gentrificação do Algarve (Olhão, interior do barrocal) e os bairros em gentrificação do Porto (Bonfim, Campanhã) ultrapassaram o núcleo já maduro de Lisboa nos últimos anos. Para *preservação do capital*, o centro premium de Lisboa e a Quinta do Lago no Algarve continuam a ser as reservas de valor mais seguras. Para *rendimento específico de AL*, a costa do Algarve (Vilamoura, Lagos) e o Porto (Cedofeita, Foz onde licenciado) lideram. O investidor de portefólio divide frequentemente entre regiões para diversificação — Porto para rendimento estável, Algarve para prémio AL, Lisboa para prestígio e liquidez.

**Está Lisboa sobrevalorizada em 2026?** Face à história de Portugal, sim — os preços de Lisboa praticamente duplicaram desde 2018. Face a capitais europeias comparáveis (Paris, Madrid, Barcelona, Amesterdão), Lisboa ainda é 30–50% mais barata na mediana. Dentro de Lisboa, a questão é o segmento: o prémio do comprador estrangeiro no centro de Lisboa (€6.026/m<sup>2</sup> vs €4.813/m<sup>2</sup> para compradores nacionais segundo o INE) é significativo, e no topo do mercado os preços de Lisboa estão a empurrar contra onde se situam os comparáveis europeus. Fora dos bairros centrais saturados pelo comprador estrangeiro, Lisboa ainda oferece valor genuíno.

**O Porto vai apanhar Lisboa?** Em parte. O Porto tem vindo a estreitar o diferencial (a mediana da AM Porto cresceu mais depressa do que a mediana da Grande Lisboa ao longo de 2020–2025), mas o diferencial estrutural não vai fechar. Lisboa continuará a ser a capital, o hub de voos internacionais, o centro financeiro e o foco da procura profissional estrangeira. O apelo do Porto é precisamente que *não é Lisboa* — mais lento, mais barato, mais com sabor doméstico. Um cenário em que o Porto chega aos preços de Lisboa é também um cenário em que o Porto perde muito do que faz dele Porto.

**O Algarve depende demais do turismo?** O Algarve costeiro, sim. O ciclo económico de Lagos, Albufeira, Vilamoura e vilas semelhantes é materialmente impulsionado pelo turismo. Um mau verão ou um choque regulatório ao AL afetariam os valores imobiliários e a economia local. O Algarve interior e o Algarve urbano (Faro, Loulé, Olhão) são mais diversificados. O comprador que quer isolamento dos ciclos turísticos dá mais peso ao interior ou a Olhão/Faro/Loulé sobre o commodity costeiro.

**Que região tem a melhor comida?** Genuinamente subjetivo. O **Porto** vence na cozinha do norte de Portugal, Francesinha, tripas, carnes de cozedura lenta e vinhos do Douro — e é a porta de entrada para o Vale do Douro, uma das grandes regiões vinícolas da Europa. **Lisboa** vence na diversidade, cozinha internacional e na cena Michelin internacional (Lisboa tem mais estrelas Michelin do que o Porto). **O Algarve** vence em peixe e marisco — cataplana, sardinhas grelhadas, arroz de polvo — e nos produtos mais frescos saídos dos barcos. Para um entusiasta de vinho e gastronomia, o Porto e o Douro são imbatíveis. Para variedade de cozinha asiática ou africana, Lisboa. Para peixe fresco grelhado, o Algarve.

**Onde devo evitar?** Em nenhum lado universalmente. Sub-segmentos a ter cuidado: stock de mercadoria em prédios altos dos anos 80 no Algarve (gama média da Praia da Rocha, blocos mais antigos de Quarteira) com manutenção em atraso e valorização fraca; unidades dependentes de AL em Lisboa em zonas de contenção compradas especulativamente após 2025 esperando upside que o novo regime torna mais difícil; compras no Porto que dependem de uma *nova* licença AL em zonas de contenção já designadas. A lista de evitar generalizada é curta; a lista de due diligence específica por segmento é longa.

**E as ilhas (Madeira e Açores)?** Fora do âmbito desta comparação. Ambas têm interesse crescente de compradores estrangeiros. A Madeira tem sido a mais ativa (a "Digital Nomad Village" na Ponta do Sol; forte valorização imobiliária no Funchal); os Açores crescem mais devagar. Ambas têm as suas próprias tabelas de IMT (limiares mais altos do que o continente — ver CANONICAL\_FACTS §2). Se está a considerar as ilhas, a comparação é diferente e o enquadramento precisa de ajuste. Fale connosco se quiser uma visão estruturada.

**Onde tendem a aterrar os compradores americanos?** Cascais e Estoril (corredor de Lisboa) e Lagos e o Triângulo Dourado (Algarve) são as duas concentrações pesadas de procura americana. O Porto tem interesse americano crescente mas a partir de uma base muito menor. A geografia do comprador americano está a mudar: antes de 2022 os compradores americanos concentravam-se quase totalmente em Cascais e Lisboa; pós-2023 o Algarve ganhou quota, com Lagos e a Quinta do Lago particularmente notados.

**Quão material é o prémio do comprador estrangeiro em Lisboa?** Os dados do INE de 2025 mostram €6.026/m<sup>2</sup> para compradores com domicílio estrangeiro no município de Lisboa face a €4.813/m<sup>2</sup> para compradores com domicílio nacional — um prémio de 25%. Este é o maior prémio estrangeiro de município único que o INE publica a nível nacional. Reflete duas coisas: os compradores estrangeiros concentram-se em bairros centrais premium (Príncipe Real, Lapa, Chiado) onde os preços já estavam acima da mediana da cidade; e os compradores estrangeiros tendem a comprar unidades maiores e mais bem acabadas. Não significa que os compradores estrangeiros estejam *a pagar a mais* por produto idêntico — o INE não controla as características do imóvel. Mas significa que quando compra em Lisboa como comprador estrangeiro, a transação comparável que deve usar como benchmark pode ela própria ser uma transação de comprador estrangeiro a um nível de preço superior.

---

## Conclusão

Não pergunte "que região ganha". Pergunte "que vida estou a comprar?".

Lisboa é a resposta certa quando o seu dia depende de cafés, cultura, transportes públicos e estar no centro das coisas. É a mais líquida, a mais internacional e a mais cara das três. Serve profissionais urbanos, famílias com mobilidade global, criativos ambiciosos e reformados movidos pela cultura.

O Porto é a resposta certa quando quer uma cidade a sério sem os preços de Lisboa, quando aprecia ativamente uma textura doméstica mais lenta e invernos mais frescos e húmidos, quando está a comprar para rendimento e valoriza o preço de entrada mais do que os picos de verão. Serve

compradores urbanos conscientes do valor, nómadas digitais com disciplina orçamental, reformados com apetite cultural e tolerância climática, e investidores em rendimento.

O Algarve é a resposta certa quando o seu primeiro critério é o clima, quando a sua vida diária envolve a praia, o campo de golfe ou o passeio na arriba, quando o ritmo sazonal é uma característica e não um defeito, quando quer uma forte camada expat anglófona para facilitar a transição. Serve reformados movidos pelo clima, compradores de segunda habitação, entusiastas de golfe e surf, e investidores em rendimento AL que aguentam a sazonalidade.

O comprador que erra isto raramente é o comprador que escolhe uma má região. É o comprador que escolhe a região certa pelas razões erradas — que compra Lisboa pelo "estilo de vida" e descobre que queria o clima do Algarve; que compra o Algarve pelo "investimento" e descobre que queria o rendimento estável do Porto sem a sazonalidade; que compra o Porto pelo "valor" e descobre que queria a energia de Lisboa. Visite duas vezes — uma no verão, outra em fevereiro. Seja honesto sobre que textura quer de facto quando a novidade passa. Depois compre.

---

## Leitura relacionada

- **Onde Comprar no Algarve** — a referência geográfica master para o Algarve, com tabelas de preços por sub-região, microclimas e o matchmaker completo.
- **O Algarve Para Lá das Praias** — aprofundamento do Algarve interior: Monchique, São Brás, Alte, Querença, Silves, Alcoutim.
- **Guia do Comprador por Estilo de Vida** — os oito arquétipos de estilo de vida e como cada um mapeia para sub-região em Portugal.
- **Viver em Portugal** — o primer completo para se mudar: vistos, saúde, escolas, residência.
- **Nómadas Digitais** — visto D8, comparação de cidades-base, enquadramento fiscal, verificação de infraestrutura para trabalhar remotamente a partir de Portugal.

---

## Como pode a 2nd Haus ajudar

A 2nd Haus faz **lista restritaing de áreas e dias de visita curados** para compradores a estreitar uma região em Portugal. Somos do lado do comprador. Não temos comissão ligada a nenhuma região, vila ou empreendimento específicos — o nosso incentivo é o seu ajuste, não uma venda.

Para compradores entre regiões, o nosso processo típico é:

- **Chamada gratuita de 30 minutos** — mapeamos as suas prioridades de estilo de vida, orçamento, calendário e situação familiar para o enquadramento das três regiões. A maioria dos compradores sai da chamada com uma ou duas regiões confiantemente excluídas e um sentido mais claro de onde gastar o tempo de visita.
- **Shortlist estratégico + dia de visitas** — briefing escrito sobre três sub-regiões em uma ou duas regiões, depois um dia estruturado no terreno a visitar seis a dez imóveis escolhidos para o seu

perfil. Marcado com 2–3 semanas de antecedência.

- **Scoping multi-regional** — para compradores genuinamente indecisos entre Lisboa, Porto e o Algarve, um tour estruturado de 3–4 dias por duas ou três regiões com briefings no terreno, visitas a imóveis comparáveis e uma recomendação escrita. Esta é a forma mais eficiente de resolver a questão.

Direto: [paulovogel@2ndhaus.pt](mailto:paulovogel@2ndhaus.pt) · [+351 963 639 042](tel:+351963639042) (WhatsApp).

---

## Fontes

### Fontes primárias:

- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local (dados de ano completo 2025, publicados em abril de 2026; medianas regionais: Grande Lisboa €3.439/m<sup>2</sup>, Algarve €3.139/m<sup>2</sup>, AM Porto €2.305/m<sup>2</sup>, Portugal €2.076/m<sup>2</sup>; quota de compradores estrangeiros 27,6%).
- DL n.º 76/2024, de 23 de outubro — enquadramento atual do Alojamento Local, em vigor desde 1 de novembro de 2024.
- Regulamento (UE) 2024/1028 — EUR-Lex — partilha de dados de arrendamento de curta duração, aplica-se a partir de 20 de maio de 2026.
- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — DR — pacote fiscal da habitação, incluindo IMT fixo de 7,5% para não residentes (operacional pendente do DL até 2 de setembro de 2026).
- PwC — IMT novas tabelas práticas 2026 — escalões de IMT e limiares de isenção HPP 2026.
- Portal das Finanças — IFICI FAQ — enquadramento IFICI (NHR 2.0).
- ANA Aeroportos — estatísticas de passageiros — tráfego anual de passageiros dos aeroportos de Lisboa, Porto e Faro.

### Leitura adicional (secundária):

- Idealista — Preços de casas sobem 16,8% para €2.076 por m<sup>2</sup>
- ECO — 1 em 4 casas estrangeiros 2025 (24-03-2026)
- Idealista — venda de casas a não residentes desce há 3 anos (24-03-2026)
- Investropa — Mercado imobiliário do Porto 2026
- Investropa — Mercado imobiliário de Lisboa 2026

**Escolas referenciadas:** St Julian's School, Carlucci American International School of Lisbon, Oporto British School, CLIP Porto, Nobel Algarve British International School, Vale Verde International School, Colégio Internacional de Vilamoura.

---

*Última atualização: 15 de maio de 2026. Verificado face ao CANONICAL\_FACTS.md (2026-05-15). Guia de comparação entre regiões; companheiro dos guias master regionais. Atualizado trimestralmente ou quando dados materiais são divulgados.*

## 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.