

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

CONHECER O ALGARVE

VERIFIED 2026-05

Onde Comprar no Algarve

Compradores a restringir a sua localização no Algarve

TL;DR

- O Algarve não é um único mercado. São mais de trinta sub-mercados distintos espalhados por dezasseis municípios, com uma diferença de preços por metro quadrado de cerca de 8x entre o mais barato e o mais caro.
- A decisão mais importante que um comprador toma é a sub-região, não o imóvel. Errar essa escolha e nenhuma due diligence sobre o anúncio salvará o resultado.
- Resista às médias. A mediana regional do Algarve é um artefacto estatístico; o único número que importa é o preço de produto comparável transaccionado nas mesmas 3–5 ruas, nos últimos 12 meses.

Dado-chave 2026. Mediana do preço de transacção no Algarve (INE, dados completos de 2025 publicados em Abril de 2026): **€3.139/m²**. Snapshot de preços pedidos da idealista para Quinta do Lago (Fevereiro de 2026): **€11.170/m²**, +34,6% YoY num segmento estreito. A diferença de 3,6x entre estes dois números — um mediana de transacção, o outro um snapshot de preços pedidos sobre um punhado de lançamentos com marca — é aquilo de que este guia trata.

O Algarve Não é um Único Mercado

Se perguntar a dez pessoas qual o "melhor" sítio para comprar no Algarve, obterá dez respostas diferentes — e a maioria delas pode estar certa. A região é uma faixa litoral de 150 quilómetros, mais uma faixa interior substancial, dezasseis municípios, mais de trinta sub-mercados distintos e diferenças de preço de aproximadamente **8x** entre Alcoutim (cerca de €1.100/m²) e as moradias de Quinta do Lago (€8.000–€18.000/m²). Tecnicamente ambos são "imobiliário do Algarve". Não têm mais nada em comum.

A coisa mais útil que este guia lhe pode ensinar é a **resistir às médias**. Três médias a resistir especificamente:

1. **A média regional do Algarve.** €3.139/m² (INE 2025) não lhe diz nada de útil sobre uma townhouse em Tavira ou um apartamento frente-mar em Lagos. É o ponto médio de uma distribuição tão ampla que o ponto médio é irrelevante.
2. **A mediana nacional portuguesa.** €2.076/m² (INE 2025) é ainda menos útil. As medianas nacionais misturam Lisboa, Porto, Alentejo e Trás-os-Montes; não descrevem o Algarve.
3. **Manchetes de preços pedidos ao nível da localidade.** Quinta do Lago a €11.170/m² é um snapshot de preços pedidos da idealista num segmento estreito onde dois ou três lançamentos novos com marca (Sutaya, Azuya entre eles) movem materialmente a média. É indicativo, não é o preço.

Escolha primeiro a sub-região. Depois olhe apenas para os dados dessa sub-região. Dentro disso, olhe para os dados do tipo específico de imóvel e segmento de rua que realmente quer. Tudo o resto antes disto é ruído.

Este guia é a referência geográfica mestra no corpus 2nd Haus. *Invest in the Algarve* tem a sobreposição com sabor a investidor (micro-mercados AL, yield por zona, exposição regulatória) e remete para aqui no que toca a geografia. *The Algarve Beyond the Beaches* é o aprofundamento especializado no interior. *Lifestyle Buyer Guide* mapeia os oito arquétipos de estilo de vida sobre a sub-região.

Números 2026 de cabeçalho, para orientação:

- Mediana do preço de transacção no Algarve em 2025 (INE): **€3.139/m²**.
- Mediana de Portugal em 2025: **€2.076/m²** (+16,8% YoY).
- Quota de compradores estrangeiros nas transacções em Portugal em 2025: **27,6%** (INE) — abaixo do pico de 31% em 2023. No Algarve a quota é bem mais alta: bastante acima de 50% nos mercados costeiros, 80%+ em Lagos, 90%+ em bolsas de novos de luxo em Tavira e no Triângulo Dourado.
- O interior liderou o crescimento de 2025: São Brás de Alportel +17,7%, Silves +11,8%. O barato não está a continuar barato.

Geografia do Algarve IOI

Sete eixos naturais. Memorize-os e o resto do guia faz sentido imediato.

1. Costa Oeste / Costa Vicentina. Atlântico, de Sagres até Odeceixe. Sagres, Aljezur, Carrapateira, Arrifana, Odeceixe. Terra de surf, parque natural protegido, baixa densidade, mais ventoso, Verões mais frescos, praias bravas. Prémio de estilo de vida, desconto imobiliário face à costa sul.

2. Algarve Ocidental / Barlavento. De Lagos a Portimão. A faixa premium da costa sul. Lagos, Praia da Luz, Burgau, Salema, Alvor, Portimão, Carvoeiro, Lagoa, Ferragudo. Clima ameno, anglófono, coração com forte presença anglo-saxónica do Algarve. Dois dos três clusters de escolas internacionais da região.

3. Algarve Central. De Albufeira a Quarteira. O núcleo turístico. O turismo de massas é mais denso aqui, dominam os apartamentos de resort em torre, o volume de AL é o mais elevado — e os municípios são os mais agressivos na restrição de novas licenças de alojamento de curta duração.

4. O Triângulo Dourado. Pequeno enclave de luxo dentro do município de Loulé. Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura, mais o tecido conector em torno de Almancil. O imobiliário residencial mais caro de Portugal fora de Lisboa e Cascais. Escolas internacionais, golfe de campeonato, saúde privada, o inglês como língua de trabalho.

5. Algarve Oriental / Sotavento. De Faro à fronteira espanhola. Faro, Olhão, Fuseta, Tavira, Cabanas, Manta Rota, Vila Real de Santo António. Abrigado do vento atlântico, água mais quente todo o ano, ilhas-barreira arenosas, ritmo mais lento, preços mais baixos, mais portugueses, mais reformados, menos construção. A parte da região que mais rapidamente se está a gentrificar.

6. Fronteira Espanhola. Vila Real de Santo António, Castro Marim, Altura, Monte Gordo. O extremo leste. Mais barato do que o resto da costa sul, fácil acesso a supermercados espanhóis e ao

aeroporto de Sevilha, subvalorizado pela maioria dos compradores estrangeiros simplesmente porque nunca conduzem tão para leste.

7. Interior / Serra e Barrocal. Monchique, São Brás de Alportel, interior de Loulé, Alte, Querença, Salir, Silves, Alcoutim. Mais fresco, mais verde, com vistas serranas, aldeias tradicionais, os metros quadrados mais baratos da região — mas a subir depressa à medida que os compradores costeiros transbordam para o interior. O aprofundamento completo do interior vive em *The Algarve Beyond the Beaches*.

Tabela-Resumo das Sub-Regiões (2026)

Sub-região	Intervalo €/m ² 2026	Tendência YoY	% comprador estrangeiro	Perfil
Quinta do Lago	€8.000– €18.000	+20–34%*	95%+	Enclave ultra-luxo
Vale do Lobo	€7.000– €15.000	+12–18%	90%+	Ultra-luxo, ligeiramente mais antigo
Vilamoura	€5.000– €8.000	+10–12%	85%	Marina, golfe, condomínio fechado
Almancil	€4.500– €7.500	+12%	80%	Hub do Triângulo Dourado
Lagos	€4.500– €6.500	+10%	82%	Capital expat anglófona
Ferragudo	€4.500– €6.500	+8%	70%	Aldeia piscatória boutique
Carvoeiro / Lagoa	€4.000– €6.000	+8%	75%	Falésia, expat maduro
Praia da Luz	€4.000– €5.500	+7%	80%	Aldeia pequena, family-friendly
Tavira	€3.000– €5.500	+6–8%	92% (luxo)	Charmosa, forte presença de reformados
Albufeira	€3.000– €5.000	+3–5%	65%	Núcleo turístico, AL restrungido
Sagres / Aljezur / Salema	€3.500– €5.500	+9%	60%	Surf, prémio de estilo de vida
Olhão	€2.500– €4.500	+25–40% (3 anos)	55%	Gentrificação rápida
Faro	€2.500– €4.500	+5%	35%	Capital, todo o ano, universidade
Loulé (vila)	€2.500– €4.500	+6%	30%	Vila portuguesa a sério
Quarteira	€2.500– €4.000	+4%	50%	Costa mais barata, volume de AL
Alvor / Portimão	€2.500– €4.000	+5%	55%	Mercado de massas

Sub-região	Intervalo €/m ² 2026	Tendência YoY	% comprador estrangeiro	Perfil
Cabanas / Manta Rota	€2.500– €4.000	+6%	45%	Costa leste tranquila
VRSA	€1.800– €3.200	+5%	30%	Fronteira espanhola
Monchique	€1.500– €3.000	+8%	40%	Serra, alternativo + reforma
São Brás / Alte / interior	€1.200– €2.750	+12–18%	25%	Rural, tradicional

*Os +34,6% YoY de Quinta do Lago (idealista, Fevereiro de 2026) são um snapshot de segmento estreito sobre preços pedidos, não medianas de transacção. A amostra de luxo de Quinta é pequena o suficiente para que um punhado de lançamentos novos com marca mova materialmente a média. Trate-o como indicativo, não como evangelho.

Nota sobre a fonte. Os intervalos são estimativas de trabalho construídas a partir dos preços pedidos da idealista, das medianas de transacção do INE (mediana regional do Algarve €3.139/m², 2025), das séries do Confidencial Imobiliário e da nossa própria visão transaccional. Os preços pedidos costumam estar 3–6 meses à frente dos preços de transacção; a metodologia do INE tem atraso mas é a série de transacções com autoridade.

Aprofundamentos — As Grandes Vilas

Cada vila tem o essencial: preço, quem compra, o que funciona, o que não funciona, tendência. A análise mais longa por vila vive em *Invest in the Algarve* (ângulo de yield) e *Lifestyle Buyer Guide* (ângulo de estilo de vida).

Lagos

Preço (2026): €4.500–€6.500/m² típico; moradias premium na costa €5.000–€7.000+/m². Médias da idealista para a vila €5.066–€5.474/m².

A capital não oficial do Algarve residente estrangeiro. Centro histórico amuralhado, marina, restaurantes todo o ano, uma infra-estrutura expat anglófona que demorou trinta anos a construir e não pode ser replicada rapidamente noutro lado. Quota de comprador estrangeiro ~82%, a deslocar-se para a procura americana desde 2024. Townhouses do casco antigo €500k–€1,5M renovadas; T2 na zona da marina €350k–€800k; quintas e moradias em Meia Praia e Porto de Mós €800k–€4M+. AL na lista de vigilância municipal mas ainda não restringido; yields líquidas de 4–6% em T2 bem localizados.

Ideal para. Compradores que querem uma vila europeia a sério com apoio em inglês, comunidade todo o ano e disposição para pagar prémio por não terem de conduzir para tudo.

Contras. Preço premium; muito turismo de Junho a Setembro; nenhuma escola internacional de topo dentro da própria Lagos (Vale Verde em Burgau fica a 15 min), o que apanha de surpresa as famílias americanas.

Tendência. Maduro com pressão ascendente continuada, especialmente impulsionada pelos americanos no segmento mais alto.

Praia da Luz

Preço (2026): €4.000–€5.500/m² típico; moradias com vista mar chegam a €6.500+/m².

Uma pequena aldeia calma 7 km a oeste de Lagos com praia plana de areia e uma praça principal. Famílias britânicas e holandesas — mais sossegada que Lagos, mais fácil com crianças.

Ideal para. Reformados, famílias com crianças pequenas, compradores de segunda habitação que querem calma em vez de agitação.

Contras. Adormecida no Inverno, oferta limitada de restaurantes fora de época, um único supermercado.

Tendência. Maduro, crescimento lento e estável.

Alvor e Portimão

Preço (2026): Portimão €2.500–€3.500/m²; Praia da Rocha €3.000–€4.500/m²; Alvor €3.000–€4.500/m².

Portimão é o segundo maior centro urbano do Algarve — cidade que trabalha, com hospital, campus universitário, porto comercial, população portuguesa todo o ano. Praia da Rocha é o seu bairro balnear de torres. Alvor é uma encantadora aldeia piscatória imediatamente a oeste.

Ideal para. Compradores em busca de yield dispostos a aceitar produto-mercadoria (Praia da Rocha); reformados expat de entrada em Portimão propriamente dita; Alvor para charme de aldeia piscatória com acesso a uma cidade grande.

Contras. Praia da Rocha é stock datado, forte concorrência de AL, valorização capital fraca.

Tendência. Praia da Rocha madura e a abrandar; Alvor a subir; centro de Portimão subvalorizado e a gentrificar-se lentamente.

Carvoeiro e Lagoa

Preço (2026): Carvoeiro €4.000–€6.000/m²; vila de Lagoa €3.000–€4.500/m². Cerca de €910k tipicamente compram uma moradia de 220–320 m² em bom estado.

A vila mais fotogénica do Algarve sobre a falésia. Comunidade expat mais velha, britânica e irlandesa, notavelmente fiel. Lagoa é a vila administrativa no interior de Carvoeiro. A Nobel Algarve British International School tem o seu campus principal de Lagoa aqui.

Ideal para. Reformados britânicos, compradores de segunda habitação que querem vida pedonal sobre a falésia, famílias que usam a Nobel Lagoa.

Contras. Muito britânica no sentir — se não for isso que procura, olhe para outro lado. A topografia significa que muitas propriedades têm escadas e estacionamento limitado.

Tendência. Maduro, valorização estável, baixo risco.

Ferragudo

Preço (2026): €4.500–€6.500/m² no núcleo da aldeia; casas tradicionais renovadas ultrapassam €7.000/m².

Uma pequena aldeia piscatória no outro lado do estuário do Arade face a Portimão. O núcleo histórico está protegido enquanto património — preserva a atmosfera, mata a jogada de yield via AL. Os compradores vêm pelo estilo de vida, não pela rentabilidade.

Ideal para. Compradores que querem uma verdadeira aldeia portuguesa com proximidade aos serviços de Portimão e às praias de Carvoeiro.

Contras. Restrições de AL matam a yield; estacionamento de aldeia; turística no pico do Verão.

Tendência. Maduro, premium, com oferta limitada.

Albufeira

Preço (2026): €3.000–€5.000/m² típico; bolsas de Falésia e "Casco Antigo" sobem mais.

O epicentro turístico do Algarve. Duas caras: o caótico núcleo de turismo de massas (Areias de São João, faixa do Casco Antigo) e enclaves de resort mais tranquilos (Olhos de Água, Falésia, Sesmarias, Salgados, Galé). O município mais restritivo em matéria de AL no Algarve — zonas de contenção designadas em partes do centro histórico, restrições mais agressivas sinalizadas. Novas licenças AL em áreas centrais são cada vez mais difíceis. As licenças existentes transferem-se com o imóvel (DL 76/2024) e são agora mais valiosas por causa disso — mas o município pode ainda fechar as novas.

Ideal para. Compradores de yield com licença AL existente já no imóvel; compradores de resort que querem vida nocturna pedonal ou comodidades de marca.

Contras. A arrefecer no extremo commodity; risco regulatório em AL; sazonalidade severa (a Faixa está morta de Nov a Março).

Tendência. A arrefecer no stock commodity, maduro no premium/com marca.

Vilamoura

Preço (2026): €5.000–€8.000/m² standard; novos de prémio puxam para os €10.000/m².

Um resort planeado de raiz a partir dos anos 70 — marina de 1.000 amarrações, quatro campos de golfe de campeonato, casino, condomínios fechados. A vila com sensação mais "internacional" do Algarve. Colégio Internacional de Vilamoura no local. Mercado de AL forte com yields líquidas de 5–7% em T2 bem localizados.

Ideal para. Golfistas, gente da marina, reformados expat todo o ano, famílias que usam o CIV, compradores de novos com marca.

Contras. Falta-lhe a alma de uma vila portuguesa orgânica. Quotas de condomínio €200–€600/mês (frequentemente mais) — orce com isso. Risco de produto commodity novo na zona da marina, onde a oferta está a subir.

Tendência. Premium, em subida, com nova oferta no topo a acrescentar capacidade.

Quarteira

Preço (2026): €2.500–€4.000/m².

A vizinha de classe trabalhadora de Vilamoura. Blocos de torre alinham a frente-mar, preços ~metade dos de Vilamoura, volume de AL significativo.

Ideal para. Compradores de yield dispostos a deter stock commodity em torre; locais; compradores de entrada na costa.

Contras. Risco de excesso de oferta em prédios mais velhos dos anos 80 com manutenção em atraso; sensação de mercado de massas.

Tendência. Estável; alguns blocos mais velhos estão em excesso de oferta.

Almancil

Preço (2026): €4.500–€7.500/m²; zonas circundantes de moradias (Vale Formoso, Quinta Verde) puxam para €8.000+/m².

O hub de serviços do Triângulo Dourado — onde os residentes de Quinta do Lago e Vale do Lobo fazem compras e levam os filhos à Nobel Almancil. O cluster mais denso de agentes imobiliários de luxo, banca privada e serviços de gama alta no Algarve.

Ideal para. Famílias que usam a Nobel Almancil que não precisam de viver dentro de Quinta do Lago ou Vale do Lobo; compradores que querem serviços do Triângulo Dourado sem preços do Triângulo Dourado.

Contras. A vila de Almancil propriamente dita é funcional mais do que charmosa; precisa de carro para tudo.

Tendência. Em subida, a acompanhar o Triângulo Dourado.

Quinta do Lago

Preço (2026): €8.000–€18.000/m². O snapshot de preços pedidos da idealista de Fevereiro de 2026 reporta €11.170/m², +34,6% YoY — mas este é um segmento notoriamente estreito onde as médias se movem bruscamente com um punhado de lançamentos novos com marca. **Trate-o como um snapshot indicativo, não como o preço.** O preço de entrada em moradia situa-se agora acima de €2M.

O ápice do luxo no Algarve — propriedade de 2.000 acres, três campos de golfe de campeonato, lago, country club, rede viária interna que lhe confere uma sensação de campus. A maioria das casas são moradias isoladas de 400–800 m² em lotes privados. Quota de comprador estrangeiro 95%+ (Reino Unido, Irlanda, Bélgica, França, Alemanha, Suíça, EUA).

AL. Permitido mas a maioria dos proprietários usa pouco ou não usa de todo — compraram para uso, não para rentabilidade. Quando usadas comercialmente, as moradias premium podem render €15.000–€50.000/semana no pico do Verão.

Ideal para. Famílias globalmente móveis que querem um enclave de luxo gerido; reformados UHNW; investidores trophy.

Contras. Preço premium, quotas da propriedade, homogeneidade estética. Liquidez fina no topo da gama significa que a revenda demora.

Tendência. A subir acentuadamente em preços pedidos; oferta limitada; o segmento é pequeno o suficiente para que um trimestre calmo possa mexer com a manchete.

Vale do Lobo

Preço (2026): €7.000–€15.000/m². A idealista reporta médias em torno dos €7.400/m² — materialmente abaixo de Quinta do Lago.

O irmão mais velho e mais descontraído — construído mais cedo (a partir dos anos 60), orientado em torno de dois campos de golfe (Royal e Ocean) e da icónica Praça frente-mar. Sensação mais descontraída do que Quinta do Lago.

Ideal para. Compradores que querem qualidade do Triângulo Dourado, golfe e acesso à praia a preços ligeiramente abaixo dos de QdL.

Contras. Algum stock de moradias mais antigas precisa de renovação; aplicam-se quotas de propriedade.

Tendência. Em subida, com diferença mais estreita para Quinta do Lago do que há cinco anos.

Loulé (vila)

Preço (2026): €2.500–€4.500/m² no centro histórico, mais baixo nos arredores.

Uma vila portuguesa a sério — mercado municipal a funcionar, feira de Sábado, calendário cultural (Carnaval, Med Festival), quota de residente estrangeiro significativamente mais baixa do que na costa (~30%). Sede administrativa do município alargado de Loulé, que contém o Triângulo Dourado.

Ideal para. Compradores que querem vida de vila portuguesa autêntica com proximidade ao aeroporto de Faro (20 min), serviços de Almancil (15 min) e campo no interior; compradores expulsos do preço da costa.

Contras. Sem praia a pé; cena de restauração a melhorar mas ainda mais estreita do que Lagos ou Tavira.

Tendência. Subvalorizado. A diferença entre os preços de Loulé e os preços de Almancil (15 minutos a sul) é uma das arbitragens mais marcantes da região.

Faro

Preço (2026): €2.500–€4.500/m².

A capital regional, sede do aeroporto internacional, da Universidade do Algarve e do hospital regional. A única infra-estrutura urbana a sério no sul de Portugal. Quota de residente estrangeiro a mais baixa entre as grandes vilas do Algarve (~35%), o que é precisamente o que alguns compradores querem.

Ideal para. Residentes todo o ano, compradores que priorizam o acesso ao aeroporto (Aeroporto de Faro a 10 min), nómadas digitais, profissionais, famílias universitárias.

Contras. Sem praia a sério na própria cidade; o centro tem troços sub-renovados; os turistas raramente se apaixonam por Faro como se apaixonam por Lagos ou Tavira.

Tendência. Estável em subida, subvalorizado face a vilas costeiras de tamanho semelhante.

Olhão

Preço (2026): €2.500–€4.500/m² e a subir depressa. Ganhos acumulados 2023–2026 na ordem dos 25–40% — a história de gentrificação mais forte do Algarve.

Um porto piscatório de trabalho que, em cinco anos, se tornou no endereço mais na moda do Algarve oriental. O bairro cubista histórico, o mercado de peixe a funcionar, a longa marginal, fácil acesso de ferry às ilhas da Ria Formosa. Lisboa expulsos do preço, criativos franceses e belgas, e compradores que costumavam comprar em Lagos mas já não conseguem.

Ideal para. Compradores que perseguem valorização capital; vida urbana–aldeia ao estilo de Lisboa sem preços de Lisboa; residentes todo o ano.

Contras. Algumas ruas ainda são duras; o porto de trabalho é barulhento e cheira a peixe (característica, não defeito, para o comprador certo); a oferta de stock bem renovado é escassa.

Tendência. O crescimento mais forte do Algarve. Ainda a subir — mas o dinheiro fácil já passou.

Tavira

Preço (2026): €3.000–€5.500/m², com novos de luxo a subir mais.

Amplamente considerada a vila mais bonita do Algarve oriental — ponte romana, castelo mouro, igrejas do século XVII, o rio Gilão a correr pelo centro. Forte comunidade de reformados britânicos e do Norte da Europa, economia todo o ano, mais elegante e menos britânica do que Carvoeiro. Cerca de 92% das transacções de luxo de novos são estrangeiras — entre os segmentos mais internacionais do Algarve.

Ideal para. Reformados, compradores de segunda habitação que querem charme e cultura, compradores que preferem o clima abrigado do leste.

Contras. Acesso limitado à praia (a praia fica na Ilha de Tavira, alcançada por ferry); menos opções de escolas internacionais do que no Algarve ocidental.

Tendência. Valorização estável, sem euforia, baixo risco de descida.

Cabanas, Manta Rota, VRSA

Preço (2026): Cabanas / Manta Rota €2.500–€4.000/m²; VRSA €1.800–€3.200/m².

Um conjunto de aldeias mais tranquilas a leste de Tavira mais a fronteira espanhola. Cabanas com o seu passadiço e ferry para a ilha-lagoa, Manta Rota com a sua longa praia atlântica, Altura, Monte Gordo. Vila Real de Santo António é a vila-fronteira de plano pombalino. Adormecida, arenosa, subvalorizada.

Ideal para. Reforma tranquila, residência fora de época, amantes de praia felizes sem energia urbana. VRSA para compradores que priorizam valor e estilo de vida bi-país (Espanha do outro lado do rio).

Contras. Tranquilo significa tranquilo — vida nocturna mínima, oferta de restauração fina fora de época. VRSA mais longe do aeroporto de Faro (50 min), menos serviços em inglês.

Tendência. A subir lentamente à medida que Tavira empurra compradores para leste. VRSA é discutivelmente o melhor valor da costa sul.

Sagres, Aljezur, Salema, Burgau

Preço (2026): Salema e Burgau €4.000–€5.500/m²; Sagres €3.500–€5.000/m²; Aljezur €3.000–€4.500/m². Novos de prémio rural na Costa Vicentina podem ultrapassar €6.000/m².

A costa oeste e a extremidade oeste da costa sul — terra de surf, baixa densidade, parque protegido.

Ideal para. Surfistas, famílias que querem natureza em vez de boutique, compradores de estilo de vida felizes em conduzir até Lagos para compras, compradores de segunda habitação que perseguem prémio de escassez.

Contras. Mais ventoso do que a costa sul, Verões mais frescos, menos serviços, conduções mais longas até ao aeroporto (1h–1h15 de Aljezur a Faro), acesso limitado a escolas internacionais.

Tendência. Preços com prémio de estilo de vida a subir mais depressa do que o stock costeiro commodity.

Monchique e Barrocal Interior

O aprofundamento sobre o interior vive em *The Algarve Beyond the Beaches*. Compradores a considerar seriamente Monchique, São Brás, Alte, Querença, Silves ou Alcoutim devem ler esse guia em vez de confiar na versão comprimida aqui. Versão curta:

- **Monchique:** €1.500–€3.000/m². Vila serrana, 600m de altitude, nascentes minerais, comunidade de estilo de vida alternativo. O risco de incêndio é real, mas mitigado desde 2018.
- **São Brás de Alportel:** €2.500–€3.600/m². Liderou o crescimento do interior em 2025 com +17,7%.
- **Alte, Querença, Loulé rural:** €1.200–€2.200/m². Aldeias de postal, flexibilidade de comprar lote e construir, vida tradicional de aldeia portuguesa.
- **Alcoutim:** ~€1.100/m², a densidade populacional mais baixa de Portugal continental.

Padrão transversal a todo o interior: barato face à costa, a subir depressa sobre uma base baixa, sem praia a pé, precisa absolutamente de carro, infra-estrutura expat estrangeira fina mas presente em bolsas.

Microclimas

O Algarve é pequeno mas climaticamente diverso.

Sub-região	Vento	Temp. de Verão	Inverno	Chuva
Sagres / Costa Vicentina	Alto	22–26°C	Ameno mas com brisa	Moderada
Lagos / Burgau	Médio	24–29°C	Ameno	Baixa–moderada
Carvoeiro / Lagoa	Médio–baixo	25–30°C	Ameno	Baixa
Albufeira / Vilamoura	Baixo	26–32°C	Ameno	Baixa
Faro / Olhão	Baixo	26–32°C	Ameno	Baixa
Tavira / Cabanas	O mais baixo	27–33°C	O mais ameno	A mais baixa
Monchique	Variável	24–30°C (mais fresco)	Frio	A mais alta
São Brás / interior	Baixo	27–35°C (mais quente)	Noites frias	Baixa

Três regras de bolso:

1. **Vá para leste para água mais quente e menos vento.** A água de Tavira está 2–4°C mais quente do que a de Sagres no Verão.
2. **Vá para oeste para Verões mais frescos e ar mais fresco.** Sagres raramente ultrapassa os 28°C mesmo em Agosto. Se acha os Verões do Algarve opressivos, a resposta é Costa Vicentina, não ar condicionado.
3. **Vá para o interior para amplitudes térmicas maiores.** Loulé interior e São Brás têm dias de Verão mais quentes e noites de Inverno mais frescas do que a costa. Monchique tem significativamente mais chuva.

Matchmaker — Melhores Zonas para Objectivos Específicos

Melhor para Yield de AL

Ranking	Zona	Porquê
1	Vilamoura	Procura marina + golfe, inquilinos internacionais todo o ano
2	Praia da Rocha (Portimão)	Apartamentos com vista mar a preços relativamente baixos
3	Quarteira	Jogada de volume em stock commodity
4	Albufeira (com licença existente)	Procura forte, risco regulatório
5	Casco antigo de Lagos	Yields premium, época de 12 meses

Contexto regulatório AL. O DL 76/2024 (em vigor a 1 de Novembro de 2024) tornou as licenças de AL transferíveis com o imóvel e tornou os registos permanentes, devolvendo aos municípios a contenção. O Regulamento (UE) 2024/1028 aplica-se a partir de **20 de Maio de 2026** e obriga as plataformas a retirar imóveis sem licença. Efeito líquido: imóveis com licença AL existente são mais valiosos do que eram há dois anos; a questão viva é se o seu município específico está a caminhar para a contenção.

Melhor para Arrendamento Residencial de Longa Duração

Ranking	Zona	Porquê
1	Faro	Economia todo o ano, universidade, hospital
2	Olhão	Procura LT mais forte no Algarve oriental
3	Centro de Portimão	População trabalhadora, hospital
4	Vila de Loulé	Economia portuguesa todo o ano
5	Lagos	Residentes expat todo o ano

Melhor para Reforma

Ranking	Zona	Porquê
1	Carvoeiro / Lagoa	Comunidade madura de reformados britânicos/irlandeses
2	Tavira	Charme + clima + acesso a cuidados de saúde
3	Praia da Luz	Tranquila, pedonal, family-friendly
4	Vilamoura	Serviços + todo o ano + golfe
5	Cabanas / Manta Rota	Adormecida, quente, acessível

Melhor para Famílias com Filhos

Ranking	Zona	Porquê
1	Almancil	Nobel Almancil + serviços
2	Lagoa / Carvoeiro	Nobel Lagoa + aldeia pedonal
3	Vilamoura	CIV + ambiente fechado e seguro
4	Lagos (com Vale Verde)	Vale Verde a 15 min, vida de vila
5	Faro	Escolas internacionais + serviços urbanos

Melhor para Surfistas

Ranking	Zona	Porquê
1	Aljezur / Carrapateira	Melhor surf atlântico, menor densidade
2	Sagres	Múltiplas ondas em 15 min
3	Lagos ocidental (Porto de Mós, Luz)	Equilíbrio surf + vida de vila
4	Salema / Burgau	Surf mais tranquilo, comunidade mais coesa

Melhor para Golfistas

Ranking	Zona	Porquê
1	Vilamoura	Quatro campos de campeonato no resort
2	Quinta do Lago / Vale do Lobo	Cinco campos no Triângulo Dourado
3	Carvoeiro (Pestana, Vale da Pinta)	Múltiplos campos a 15 min
4	Lagos (Espiche, Boavista, Palmares)	Quatro campos a 20 min

Melhor para Valorização Capital a 5 Anos

Ranking	Zona	Porquê
1	Olhão	Gentrificação ainda a correr
2	Interior (São Brás, Silves)	Procura de transbordo, base baixa
3	Vila de Loulé	Subavaliada face a Almancil
4	Aljezur / Costa Vicentina	Prémio de estilo de vida a expandir
5	VRSA / fronteira	Costa sul mais barata a recuperar

Melhor para Preservação Capital

Ranking	Zona	Porquê
1	Quinta do Lago	Luxo com oferta limitada
2	Casco antigo de Lagos	Património protegido, escassez
3	Moradias de falésia em Carvoeiro	Topografia limita nova oferta
4	Núcleo de Ferragudo	Restrições AL + protecção patrimonial
5	Centro histórico de Tavira	Charme + baixo risco de descida

Melhor de Entrada (abaixo de €300k)

Ranking	Zona	O que se obtém
1	Interior (Alte, Querença, Salir)	Casa de aldeia em pedra a precisar de obras
2	Centro de Portimão	Apartamento T2 em vila a trabalhar
3	VRSA / Monte Gordo	Apartamento T2 perto da praia
4	Quarteira (bloco mais velho)	Apartamento T2 perto da praia
5	Olhão (cada vez mais difícil)	Townhouse a precisar de obras

Melhor Ultra-Luxo (€3M+)

Ranking	Zona	Porquê
1	Quinta do Lago	Ápice do mercado
2	Vale do Lobo	Luxo ligeiramente mais descontraído
3	Lagos (Meia Praia, Porto de Mós)	Moradias premium de frente-mar
4	Novos com marca em Vilamoura	Apartamentos de frente-marina
5	Moradia de falésia em Carvoeiro	Trophy por escassez

Tendências Quentes 2026

Olhão. Ganhos acumulados de 25–40% em 2023–2026. Ainda a subir, ritmo a moderar. A narrativa dos pescadores–tornados–criativos é real; o centro histórico é finito; stock bem renovado é agora genuinamente escasso.

Vila de Loulé. A arbitragem entre a vila de Loulé (€2.500–€4.500/m²) e Almancil (€4.500–€7.500/m²) é insustentável. Vila portuguesa todo o ano com acesso costeiro a 15 minutos e acesso ao aeroporto a 20 minutos.

Aljezur e Costa Vicentina. O preço com prémio de estilo de vida é real e está a acelerar. Compradores que querem natureza e surf estão cada vez mais dispostos a pagar preços de costa por imóveis costeiros–interiores porque a oferta está limitada pelo parque natural.

São Brás de Alportel e barrocal interior. +17,7% em 2025. Compradores expulsos do preço da costa estão a encontrar valor genuíno a 20 minutos a norte.

Algarve oriental em geral. Toda a faixa de Faro a VRSA está a ser repreçada à medida que Lagos e Quinta do Lago ficam sem espaço.

Zonas Saturadas e em Arrefecimento

Stock commodity de Albufeira. Oferta elevada de apartamentos de média altura na faixa de Areias de São João e zonas semelhantes, risco regulatório AL, valorização capital a arrefecer. Bolsas premium (Falésia, resorts de marca) aguentam valor; commodity não.

Torre mais antiga em Quarteira. Alguns blocos dos anos 80 com manutenção em atraso enfrentam excesso de oferta. Os diferenciais de preço face ao stock moderno estão a alargar-se.

Praia da Rocha de gama média. Forte concorrência AL, stock datado, valorização capital fraca. Yields existem mas a classe de activo não é onde quer comprar.

Algum novo commodity de Quinta do Lago. Um subconjunto de novos recentes está agressivamente preçado face às referências históricas de Quinta. O verdadeiro luxo continua a performar; novo de volume no topo do mercado merece a pergunta "como será a revenda em 2031?".

Bandas de Orçamento (2026)

Orientação rápida. Para análise detalhada de preço por produto e por vila, ver os aprofundamentos por vila acima e *The Real Cost of Owning*.

- **€150k–€250k:** Casa de aldeia em pedra a precisar de renovação no interior (Alte, Querença, Salir, Alcoutim); apartamento T1 mais antigo em Portimão, Quarteira, VRSA ou Monte Gordo. Este orçamento já não compra nada em Lagos, Carvoeiro ou no Triângulo Dourado.
- **€250k–€450k:** Apartamento T2 na periferia de Lagos, periferia de Carvoeiro ou no centro de Tavira; townhouse T2 renovada em Olhão, Faro, vila de Loulé; moradia no interior.
- **€450k–€750k:** Townhouse ou moradia mais pequena com piscina na zona de Lagos, Carvoeiro, Albufeira; apartamento T3 em Vilamoura ou Lagos central; moradia maior com terreno em Aljezur, Sagres, barrocal interior; casa tradicional renovada no núcleo de Ferragudo.
- **€750k–€1,5M:** Moradia moderna com piscina na periferia de Almancil, subúrbios de Lagos, encostas de Carvoeiro; apartamento premium na marina de Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo; T3 frente-mar em Praia da Luz, Salema, Tavira.
- **€1,5M–€5M:** Moradia T3–T4 de entrada em Quinta do Lago e Vale do Lobo; moradia premium em Lagos Meia Praia, Porto de Mós, falésias de Carvoeiro; apartamento de empreendimento com marca.
- **€5M+:** Moradia frontline de golfe ou lago em Quinta do Lago; moradia frente-mar Vale do Lobo, Lagos; quinta rural à escala de propriedade.

Acrescente 7–10% para IMT, imposto de selo, despesas legais e de registo. Para compradores não residentes, a taxa fixa de 7,5% de IMT ao abrigo da Lei 9-A/2026 (promulgada a 2 de Março de 2026; *decreto-lei autorizado* promulgado a 12 de Maio de 2026) aplica-se em aquisições residenciais, com cinco exceções (residentes PT existentes, compradores que se tornem residentes em 2 anos, emigrantes portugueses regressados, compromissos de arrendamento moderado, serviço estatal no estrangeiro). Confirme o estatuto operacional na escritura — o DL de execução tem de ser emitido até 2 de Setembro de 2026.

Quadro de Decisão

A sequência importa. Faça-o por esta ordem.

Passo 1 — Defina o objectivo. Yield, estilo de vida, reforma, família, valorização capital, preservação capital, trophy. Pode ter dois deles num imóvel; não pode ter todos. Escolha o dominante.

Passo 2 — Defina os não-negociáveis de estilo de vida. Pedonal / conduzir-para-tudo. Escola internacional a 15 minutos / não precisa. Comunidade todo o ano / OK com sazonal. Praia a pé / OK com 5–10 minutos de carro. Fluência em português / só inglês. Tranquilo / energia urbana.

Passo 3 — Defina o orçamento honestamente. Compra + 7–10% de impostos e despesas, mais mobiliário, qualquer renovação, mais custos anuais de manutenção (IMI, condomínio, seguro, gestão AL se aplicável). *The Real Cost of Owning* quantifica a pilha completa.

Passo 4 — Elimine sub-regiões. Use as tabelas matchmaker acima. A maior parte dos compradores consegue eliminar 70% do Algarve em 30 minutos uma vez clarificados os passos 1–3.

Passo 5 — Visite as sub-regiões sobreviventes fora de época. Fevereiro e Novembro dizem-lhe a verdade sobre uma vila. Agosto não. Praia da Luz em Fevereiro é um sítio diferente de Praia da Luz em Agosto. O mesmo se aplica a Lagos. O mesmo a Albufeira. A visita fora de época é o passo de due diligence mais preditivo que pode dar.

Passo 6 — Só depois olhe para imóveis. A selecção do imóvel dentro de uma sub-região é a parte *fácil*. A selecção da sub-região determina se está feliz e se o activo perform.

FAQs

Algarve ocidental ou oriental em 2026? Apostas diferentes. O ocidente (Lagos, Carvoeiro, Triângulo Dourado) está maduro com valorização estável e risco de descida limitado — uma jogada de preservação capital. O leste (Olhão, Tavira, Faro) teve ganhos mais fortes 2023–2026 e discutivelmente mais espaço para subir porque partiu mais barato — uma jogada de valorização capital. O interior é a jogada de maior crescimento sobre uma base baixa.

Para onde vão os compradores britânicos agora? Lagos, Carvoeiro/Lagoa, Praia da Luz, Tavira mantêm-se dominantes. A nova coorte de compradores britânicos pós-2024 (com orçamentos ao estilo americano) está cada vez mais a aterrar no Triângulo Dourado e em produto premium em Lagos.

Onde compram os americanos? Lagos viu o crescimento mais acentuado da quota americana pós-2024, seguido pelo Triângulo Dourado. Os americanos inclinam-se para imóveis de gama mais alta com vistas mar e serviços em inglês.

Onde ainda posso encontrar verdadeiras pechinchas? Barrocal interior (Alte, Querença, Salir, São Brás rural), Alcoutim e o vale do Guadiana, VRSA e a faixa fronteiriça imediata, apartamentos mais antigos em Monte Gordo, centro urbano de Portimão. Nenhum é já um segredo — mas continuam significativamente mais baratos do que as faixas costeiras.

Olhão já é tarde demais? Os 25–40% de ganhos mais fáceis já passaram. Os próximos 5 anos serão mais lentos, mas a narrativa de gentrificação é real e o núcleo histórico é finito. Compradores focados puramente em valorização capital devem ser mais selectivos; compradores focados em estilo de vida-mais-valorização ainda podem encontrar stock bem preçoado.

Onde devo evitar? Em lado nenhum universalmente. Sub-segmentos a ter cuidado: torres commodity dos anos 80 em Quarteira e Praia da Rocha com manutenção em atraso; stock dependente de AL em Albufeira dado o risco regulatório; novos no topo absoluto da gama de Quinta do Lago onde os preços se moveram mais depressa em volume fino. Nenhum é um "evitar" generalizado; todos exigem due diligence mais cuidadosa.

Qual é a realidade do acesso ao aeroporto? Faro é o único aeroporto comercial. Tempos de condução: 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.

Escolas internacionais — qual é o quadro real? Três clusters significativos: Nobel Algarve (campus de Lagoa + Almancil), Colégio Internacional de Vilamoura, Vale Verde (Burgau, perto de Lagos). Se as escolas são não-negociáveis, tem efectivamente três zonas residenciais: Lagos/Burgau, Lagoa/Carvoeiro e o corredor Triângulo Dourado/Almancil/Vilamoura. As opções no Algarve oriental são mais finas.

Qual o tamanho do risco regulatório de AL? Real mas gerível. Em meados de 2026 não há proibição em todo o Algarve; os municípios podem designar zonas de contenção ao abrigo do DL 76/2024. Albufeira é a mais activa; Lagos e Loulé estão a monitorizar. As licenças existentes são agora transferíveis com o imóvel e não caducam. O Regulamento (UE) 2024/1028 a partir de 20 de Maio de 2026 obriga as plataformas a retirar imóveis sem licença — o que significa que um imóvel com licença existente é mais valioso, e não menos, do que era há dois anos.

O Algarve está sobre-preçado em 2026? Face à sua própria história, sim. Face a costas mediterrânicas comparáveis (prémio da Costa del Sol, Côte d'Azur, Toscana), não — o Algarve continua 20–40% mais barato do que produto equivalente em Espanha ou em França. Os segmentos premium estão a preçar agressivamente; os segmentos do interior e do oriente ainda oferecem valor genuíno. Não há resposta única porque não há mercado único do Algarve.

Conclusão

Escolha primeiro a sub-região. Depois o imóvel. O Algarve recompensa compradores que façam esse trabalho na ordem certa; pune compradores que se apaixonam por um anúncio numa vila que nunca visitaram em Fevereiro.

O maior erro que vemos no trabalho de assessoria ao comprador é compradores a ancorarem-se na média regional (€3.139/m² segundo o INE) ou, pior, numa manchete viral de preço pedido (€11.170/m² para Quinta do Lago) e a usarem qualquer um destes números para julgar se uma townhouse específica em Tavira ou um apartamento específico em Lagos está "justamente preçado". A média do Algarve é um artefacto estatístico. O preço contra o qual deve fazer benchmark é o preço de produto comparável transaccionado nas mesmas 3–5 ruas, ao longo dos últimos 12 meses. Tudo o resto é ruído.

Decida o que quer. Visite em Fevereiro. Depois compre.

Leitura relacionada

- **The Algarve Beyond the Beaches** — o aprofundamento especializado no interior: Monchique, São Brás, Alte, Querença, Silves, Alcoutim.
- **Invest in the Algarve** — sobreposição com sabor a investidor: micro-mercados de AL, yield por zona, exposição regulatória. Remete para aqui no que toca a geografia.
- **Lifestyle Buyer Guide** — os 8 arquétipos de estilo de vida e como cada um se mapeia em sub-região.
- **Retirement in Portugal** — para reformados: saúde, pedonalidade, sequenciamento fiscal.
- **First Home in Portugal** — compradores de entrada: isenção HPP, IMT Jovem, pilha fiscal fundacional.

Como a 2nd Haus pode ajudar

Somos uma assessoria do lado do comprador. Não listamos imóveis; representamos compradores. Para decisões de geografia no Algarve especificamente:

- **Chamada de briefing sobre sub-região (90 min, €350)**. Você traz objectivo + orçamento + não-negociáveis; nós conduzimo-lo pelas 3–5 sub-regiões que realmente encaixam, e pelas 25+ que não. Poupa cerca de 40 horas de auto-pesquisa e muitas viagens de prospecção desperdiçadas.
- **Mandato de procura de imóvel (representação completa de buyer's agent)**. Honorário depende da banda de orçamento e do âmbito. Procuramos, pré-seleccionamos, visitamos, negociamos, e tratamos da pilha legal/fiscal/de estruturação.
- **Auditoria de imóvel único (€600)**. Tem um imóvel específico em vista; auditamos comparáveis de rua, título, estatuto AL, risco estrutural e liquidez provável de revenda.

Marque uma sessão de triagem sem compromisso de 20 minutos em 2ndhaus.pt.

Fontes

Fontes primárias:

- **INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local** (dados completos de 2025, publicados em Abril de 2026; mediana do Algarve €3.139/m², mediana nacional €2.076/m², quota de comprador estrangeiro 27,6%).
- **DL n.º 76/2024, de 23 de Outubro** — quadro AL actual, em vigor desde 1 de Novembro de 2024.
- **Regulamento (UE) 2024/1028 — EUR-Lex** — partilha de dados de alojamento 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 de habitação, incluindo IMT não-residente fixo de 7,5% (operacional dependente do DL até 2 de Setembro de 2026).

Leitura adicional (fontes secundárias, preços pedidos e comentário de mercado):

- Idealista — Quinta do Lago luxury living and property prices 2026 (fonte do valor de €11.170/m² de Fev 2026 em preços pedidos; segmento estreito, indicativo).
- Idealista — House prices rise 16.8% to €2,076 per m²
- Investropa — Housing Prices in the Algarve 2026
- Compass Property Sales — Tavira market predictions 2026
- Properstar — Olhão housing price

Escolas referenciadas: Nobel Algarve British International School, Vale Verde International School, Colégio Internacional de Vilamoura.

*Última actualização: 15 de Maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15).
Esta é a referência geográfica mestra do Algarve no corpus 2nd Haus; actualizado trimestralmente ou quando ocorrem alterações legislativas materiais.*

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.