



Quanto rende uma casa no **Sotavento?**

Seis tipos de casa, com os números de cada época do ano. Para proprietários que querem saber, com os pés no chão, o que a sua casa pode render em alojamento local.

MONTE GORDO · VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO · TAVIRA · ALTURA · CABANAS

AK Property Management · edição 2026

Como ler estes números

Cada casa é diferente: localização, vista, estado, equipamento e fotografias mudam muito o resultado. Por isso, os valores deste guia são **estimativas em intervalo**, construídas com dados públicos do mercado e com o que vemos no dia a dia. Não são uma promessa. A estimativa da sua casa faz-se depois de a vermos.

Época alta

julho e agosto · 62
noites

Época média

junho e setembro · 60
noites

Meia-estação

abril, maio, outubro ·
92 noites

Inverno

novembro a março ·
151 noites

O mercado em números

Anúncios ativos em Monte Gordo ~280

Anúncios ativos em Tavira ~930

Ocupação média, Monte Gordo 57%

Ocupação média, Tavira 64%

T1 e T2 no total de anúncios ~80%

Fonte: AirDNA (Monte Gordo e Tavira), consultado em outubro de 2026. Médias de todo o mercado, incluindo casas mal geridas.

O que mais mexe no rendimento

- **Preço que muda todos os dias**, em vez de um preço fixo para o verão inteiro.
- **Fotografias profissionais** e um anúncio completo.
- **Resposta rápida** aos hóspedes e boas avaliações.
- **Abrir o inverno** a estadias mais longas, em vez de fechar a casa.
- **Estar em várias plataformas** (Airbnb, Booking e outras).

"Reservas" é o valor pago pelos hóspedes, antes de comissões das plataformas, limpezas, consumíveis, impostos e gestão.

Apartamentos

T1 em Monte Gordo

RESERVAS POR ANO

11 700 € – 15 200 €

Apartamento de 1 quarto, até 4 hóspedes, a poucos minutos da praia.

ÉPOCA	PREÇO MÉDIO/NOITE	OCUPAÇÃO	RESERVAS NA ÉPOCA
Época alta jul–ago	110 €	85–95%	5 800 € – 6 480 €
Época média jun e set	85 €	60–75%	3 060 € – 3 820 €
Meia-estação abr, mai, out	65 €	35–50%	2 090 € – 2 990 €
Inverno nov–mar	50 €	10–25%	760 € – 1 890 €

O mais comum no mercado: cerca de 44% dos anúncios de Monte Gordo são T1. Muita concorrência, por isso fotos e preço fazem a diferença.

T2 em Vila Real de Santo António

RESERVAS POR ANO

14 600 € – 18 900 €

Apartamento de 2 quartos, até 5 hóspedes, centro ou perto da marginal.

ÉPOCA	PREÇO MÉDIO/NOITE	OCUPAÇÃO	RESERVAS NA ÉPOCA
Época alta jul–ago	140 €	85–95%	7 380 € – 8 250 €
Época média jun e set	105 €	60–75%	3 780 € – 4 720 €
Meia-estação abr, mai, out	80 €	35–50%	2 580 € – 3 680 €
Inverno nov–mar	60 €	10–25%	910 € – 2 260 €

Bom para famílias e casais com crianças. A proximidade a Espanha traz procura de fins de semana também fora do verão.

T2 com piscina em Tavira

RESERVAS POR ANO

19 700 € – 25 400 €

Apartamento em condomínio com piscina, até 5 hóspedes.

ÉPOCA	PREÇO MÉDIO/NOITE	OCUPAÇÃO	RESERVAS NA ÉPOCA
Época alta jul–ago	190 €	85–95%	10 010 € – 11 190 €
Época média jun e set	145 €	60–75%	5 220 € – 6 520 €
Meia-estação abr, mai, out	105 €	35–50%	3 380 € – 4 830 €
Inverno nov–mar	75 €	10–25%	1 130 € – 2 830 €

A piscina sobe o preço por noite e segura a ocupação em junho e setembro. Tavira tem procura mais distribuída ao longo do ano.

Casas maiores

T3 em Monte Gordo

RESERVAS POR ANO

21 600 € – 27 600 €

Apartamento de 3 quartos, até 6 hóspedes, perto da praia.

ÉPOCA	PREÇO MÉDIO/NOITE	OCUPAÇÃO	RESERVAS NA ÉPOCA
Época alta jul–ago	210 €	85–95%	11 070 € – 12 370 €
Época média jun e set	160 €	60–75%	5 760 € – 7 200 €
Meia-estação abr, mai, out	110 €	35–50%	3 540 € – 5 060 €
Inverno nov–mar	80 €	10–25%	1 210 € – 3 020 €

Poucos T3 no mercado (cerca de 10% dos anúncios), muita procura de famílias grandes e grupos no verão.

Moradia T3 com piscina em Altura

RESERVAS POR ANO

32 300 € – 41 200 €

Moradia com piscina privada e exterior, até 6–8 hóspedes.

ÉPOCA	PREÇO MÉDIO/NOITE	OCUPAÇÃO	RESERVAS NA ÉPOCA
Época alta jul–ago	320 €	85–95%	16 860 € – 18 850 €
Época média jun e set	240 €	60–75%	8 640 € – 10 800 €
Meia-estação abr, mai, out	160 €	35–50%	5 150 € – 7 360 €
Inverno nov–mar	110 €	10–25%	1 660 € – 4 150 €

O segmento que mais rende por casa. Exige mais manutenção: piscina, jardim e equipamento exterior.

T4 em Cabanas de Tavira

RESERVAS POR ANO

28 700 € – 36 600 €

Casa ou apartamento grande, até 8 hóspedes, perto da ria e da praia.

ÉPOCA	PREÇO MÉDIO/NOITE	OCUPAÇÃO	RESERVAS NA ÉPOCA
Época alta jul–ago	280 €	85–95%	14 760 € – 16 490 €
Época média jun e set	210 €	60–75%	7 560 € – 9 450 €
Meia-estação abr, mai, out	150 €	35–50%	4 830 € – 6 900 €
Inverno nov–mar	100 €	10–25%	1 510 € – 3 780 €

Procurado por famílias alargadas e grupos de amigos. Estadias mais longas no verão, menos limpezas por mês.

Duas casas em Monte Gordo

52 000 €

em reservas em 2025, com dois apartamentos T3 em Monte Gordo.

Cerca de 26 000 € por casa, dentro do intervalo estimado neste guia para um T3 em Monte Gordo.

O que este caso mostra

- Um T3 bem posicionado perto da praia rende mais do que muitos proprietários imaginam, mesmo com o mercado cheio de T1 e T2.
- A maior parte do valor vem de junho a setembro. É no resto do ano que está a margem por explorar.
- Os números dependem da gestão: preço, anúncio, avaliações e resposta aos hóspedes.

E se a casa estiver parada?

Uma casa fechada de outubro a maio continua a pagar IMI, condomínio, seguros, água e luz. Mesmo com uma ocupação baixa no inverno, entre 10% e 25% das noites, um T2 pode juntar entre **900 € e 2 300 €** nesses cinco meses, o que normalmente chega para pagar as despesas fixas da casa nesse período.

O que os proprietários nos perguntam

E se os hóspedes estragarem a casa?

Os hóspedes são verificados pela plataforma, há regras da casa claras e caução quando se justifica. A Airbnb tem proteção para anfitriões (AirCover) e o alojamento local exige seguro de responsabilidade civil. Depois de cada estadia, a casa é revista e qualquer dano é documentado com fotos no próprio dia.

Quem trata das limpezas e da roupa?

Nós. Cada saída tem limpeza profissional, troca de roupa de cama e banho e reposição de consumíveis. A taxa de limpeza é paga pelo hóspede em cada reserva.

A casa precisa de licença?

Sim, tem de estar registada como alojamento local. Se ainda não está, ajudamos com o registo e com o que é preciso ter na casa (extintor, kit de primeiros socorros, livro de reclamações, seguro). As regras podem variar de município para município, por isso confirmamos sempre o caso concreto.

E os impostos?

O rendimento de alojamento local é declarado no IRS e a taxa turística é cobrada ao hóspede onde o município a aplica. No relatório mensal recebe tudo organizado para o seu contabilista.

Posso usar a casa quando quiser?

Sim. Bloqueamos as datas que nos indicar com antecedência e a casa fica para si.

Como sei o que se passa na minha casa?

Recebe um relatório mensal com todas as reservas, o que entrou e todas as despesas. Se quiser, pode acompanhar as reservas em tempo real.

E se a casa ficar vazia no inverno?

O inverno no Sotavento tem procura de reformados do norte da Europa, trabalhadores remotos e estadias de várias semanas. Ajustamos preços e estadia mínima para essa época, em vez de fechar a casa.

Fico preso a um contrato longo?

Explicamos tudo na primeira reunião, por escrito e sem letras pequenas. O objetivo é ficar porque compensa, não porque o contrato obriga.



Quer saber quanto rende a sua casa?

A estimativa é gratuita e sem compromisso. Em 15 minutos percebemos a sua casa e o que procura, e depois visitamo-la.

- 1 Marque uma conversa de 15 minutos, por telefone ou presencial.
- 2 Visitamos a casa e vemos o que pode melhorar.
- 3 Recebe a estimativa por escrito, com os números de cada época.

Telefone e WhatsApp: **967 111 947**
akpm.pt