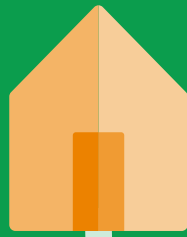


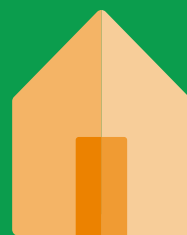
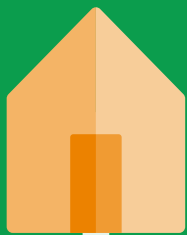


doutor**finanças**



Comprar casa mais perto ou mais longe?

O que comparar quando escolhe onde viver



Onde compensa mais comprar casa?

Uma casa mais afastada do centro é, quase sempre, mais barata. Muitas vezes, nem sequer é uma opção: os elevados preços da habitação podem tornar incomportável viver no centro da cidade.

Mas, para quem está a estudar a melhor localização para comprar casa, **o preço da compra é apenas uma das contas** que vale a pena fazer.



Este guia não lhe vai dizer onde deve viver. Mas ajuda a comparar as diferentes opções com mais informação e a pensar em **fatores importantes que nem sempre são considerados**.

Como exemplo, vamos centrar-nos no distrito onde as casas são mais caras, em média: Lisboa. Mas a mesma lógica aplica-se a outros locais, sobretudo nos distritos muito populosos, como Porto ou Braga.

Nota: todos os preços de imóveis apresentados neste guia provêm do [Observatório de Imobiliário do Doutor Finanças](#) e são referentes a 1 de outubro de 2026. O Observatório baseia-se na análise contínua de anúncios imobiliários de venda e arrendamento em todo o território nacional.



Antes de escolher a zona, pense na sua rotina

Quando começa a procurar casa, é natural olhar primeiro para o preço, a tipologia e a distância ao trabalho. Mas a melhor localização também depende de outros fatores, como horários, deslocações, rotina da família, a sua rede de apoio e a margem financeira que quer ou consegue preservar.

Nas próximas páginas, vamos dedicar-nos a contas. Mas antes, **use estas perguntas como filtro**. Não têm respostas certas nem erradas – dependem apenas da sua vida e das suas preferências.

Algumas podem ser traduzidas em euros ou horas. Outras não entram numa folha de cálculo, mas podem pesar muito na decisão.



Dinheiro e margem de segurança

Preço da casa

Quanto custa a casa e que esforço mensal exige?

Se a prestação subir

Continua a conseguir pagar a casa sem pôr em causa outras despesas?

Se um dia quiser vender

Quanto tempo demoraria a vender esta casa? Há procura na zona?



Trabalho e deslocações

Regime de trabalho

Quantos dias precisa de ir ao escritório por semana?

Transporte públicos

Existe alternativa real ao carro? Funciona nos horários e com a frequência de que precisa?

Se mudar de emprego

O que aconteceria se passasse a trabalhar noutro local ou em regime presencial?



Carro e autonomia

Segundo carro

A localização obriga a família a ter dois automóveis?

Autonomia de quem vive consigo

Os filhos conseguem ir sozinhos à escola, às atividades ou ter com os amigos? Ou terá de levá-los a tudo?

Escola e creche

As deslocações dos filhos ficam a caminho ou somam mais viagens ao dia?



Comércio e serviços

Consegue resolver o essencial sem depender sempre do carro?

Rotina da família

Onde trabalha a família

A localização serve bem todas as pessoas da casa?

Espaço para trabalhar em casa

Se houver teletrabalho, a casa permite que todos trabalhem com conforto?

Serviços de saúde

Há centro de saúde, farmácia e urgências a uma distância confortável?



Apoio e qualidade de vida

Rede de apoio

Tem família, amigos ou outras pessoas por perto que possam ajudar?

Energia ao fim do dia

Depois das deslocações, sobra tempo e disposição para o que interessa?

Vida social

Qual a proximidade dos amigos? Que planos deixaria de fazer por causa da distância?

Calma vs. movimento

Prefere mais silêncio e espaço ou mais serviços, comércio e vida à porta?



Os preços mudam muito dentro do mesmo distrito

No distrito de **Lisboa**, o valor médio pedido por metro quadrado varia significativamente consoante o concelho. Comprar uma casa a meia hora ou a 90 minutos do centro pode representar uma diferença de centenas de milhares de euros.

Preço por m² em concelhos do distrito de Lisboa



Preço de casas de 100m²



Em média, uma casa de 100 m² em Lisboa custa:

- **2 vezes** um imóvel semelhante em Loures
- **3 vezes** em Torres Vedras
- **4 vezes** no Cadaval

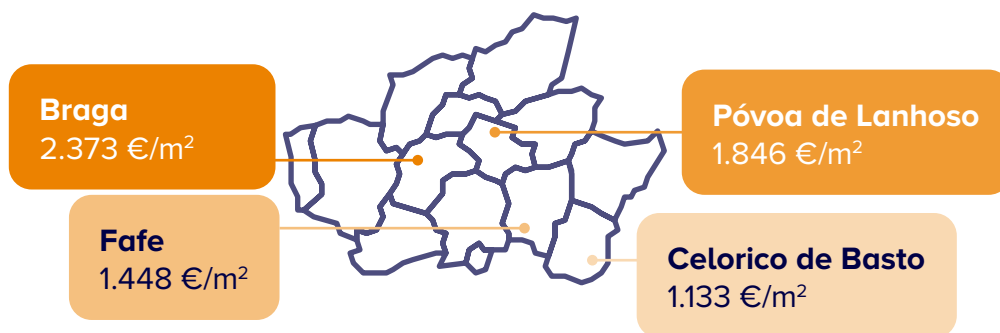
Entre Lisboa e Cadaval (o município com a habitação mais barata do distrito), a diferença no preço de uma casa de 100 m² pode ultrapassar os **540 mil euros**.

Vejamos outro exemplo.

A mesma lógica pode aplicar-se à maioria dos distritos com grandes centros urbanos.

Em **Braga**, por exemplo, Esposende é o município com a habitação mais cara: 2.699 euros/m². Fora esta exceção, verifica-se o efeito habitual da capital de distrito como polo: à medida que os concelhos se afastam mais da cidade de Braga, os preços das habitações diminuem progressivamente.

Preço por m² em concelhos do distrito de Braga



Preço de casas de 100m²



Neste distrito, as diferenças são menos acentuadas do que em Lisboa. Ainda assim, uma habitação de 100 m² no concelho de Braga é cerca de **2 vezes mais cara do que em Celorico de Basto** (o município mais barato do distrito, a cerca de uma hora de distância da capital de distrito). A diferença é de **124 mil euros**.

Mas antes de decidir com base no preço, há mais contas a fazer.

Casa idêntica, dois preços, duas vidas

Vamos agora conhecer dois colegas de trabalho. Têm ordenados confortáveis para a realidade portuguesa e trabalham numa empresa localizada na zona do Saldanha, no centro de Lisboa.

Ambos querem comprar uma casa de **100 m²**. A diferença é aquilo a que cada um dá mais importância.

Nas próximas páginas, vamos comparar os custos e o tempo gastos por ambos em dois cenários distintos: trabalho 100% presencial e trabalho híbrido.

Diogo

É pai de dois filhos, e quer aproveitar os fins de tarde para ir buscá-los à escola tranquilamente. A última coisa que pretende é passar horas em deslocações de casa e para o trabalho.

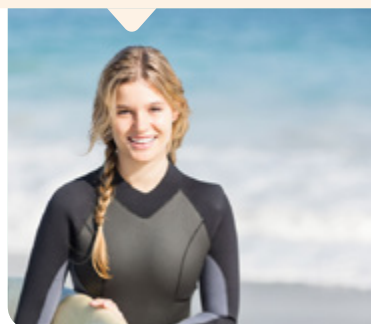
Com esforço, consegue pagar uma casa em Lisboa, na **Penha de França**, a apenas três quilómetros do trabalho.



Susana

Faz surf desde miúda e escolheu viver na **Silveira** (Torres Vedras), a cinco minutos da praia de Santa Cruz.

Passava bem sem o longo percurso entre a casa o escritório. Mas o sacrifício é compensado pelo privilégio de apanhar umas ondas antes de o sol se pôr numa tarde de verão.



Como vemos, as opções de vida do Diogo e da Susana são bem distintas. A primeira diferença é o preço da casa que cada um comprou. Vamos ver qual o impacto.

Quanto paga cada um pela casa?

Os preços da habitação não variam apenas entre concelhos, mas também dentro dos próprios municípios.

Um **T3 na Silveira**, como o da Susana, custa em média **2.573 euros/m²** – um valor acima da média do concelho de Torres Vedras, dada a proximidade da praia.

Já uma casa com a mesma tipologia na **Penha de França**, como a do Diogo, custa cerca de **5.464 euros/m²** – bastante abaixo da média de Lisboa, embora mais do dobro do imóvel da Susana.

Vamos assumir:

- Crédito habitação a 30 anos;
- Entrada de 10%;
- Taxa fixa de 3,5%;
- Sem contar com seguros e outros encargos;
- Preços médios dos T3 listados para venda a 1 de agosto de 2026.

Com estes pressupostos, esta é a comparação:

	Diogo (Penha da França)	Susana (Silveira)
Preço por m ²	5.464 €	2.573 €
Preço da casa (100m ²)	546.400 €	257.300 €
Entrada (10%)	56.640 €	25.730 €
Valor financiado	491.760 €	231.570 €
Prestação mensal estimada	2.208 €	1.040 €
Diferença na prestação	+ 1.168 €	

A casa do Diogo custa mais 289.100 euros, ou seja, mais cerca de 1.170 euros por mês.

Visto assim, a escolha da Susana parece imbatível. Mas a casa é só o princípio das contas.

A localização não muda só o preço. Muda o dia a dia

A três quilómetros do Saldanha, o Diogo quase nunca precisa de carro. A 66 quilómetros, a Susana tem de escolher entre o automóvel e o transporte público, e nenhum deles é rápido.

Diogo

Penha de França → Saldanha (cerca de 3 km)

Para um percurso de 3 km para cada lado no centro de Lisboa, o carro é, quase sempre, a pior escolha.

O transporte público é rápido e barato: o passe navegante municipal (30 euros) cobre toda a rede de Lisboa. E ainda dá acesso à Gira, o serviço público de partilha de **bicicletas**.

As duas rodas são mesmo a forma mais rápida de fazer esta deslocação. Outra igualmente saudável é **caminhar**: em pouco mais de meia hora, o percurso está feito.



Como se desloca

A pé

Tempo por mês

26 h (35 min. por viagem)

Custo mensal

0 €

Transporte público

15 h (20 min. por viagem)

30 €

Bicicleta (Gira)

10 h (13 min. por viagem)

incluído no passe



Susana

Silveira → Saldanha (cerca de 66 km)

Para quem mora na Silveira, a opção pelo carro é a mais prática e pode ser inevitável, sobretudo para quem, por exemplo, precisa de deixar os filhos na escola. Mas **o automóvel também é o meio de transporte mais caro.**

Componente	Custo mensal estimado
Combustível (2.904 km, 7 L/100 km, 2,00 €/L) × 22 dias úteis	407 €
Portagens A8 (cerca de 11 €/dia) × 22	125 €
Estacionamento	60 €
Total	592 €

E o desgaste do carro?

Quando faz contas ao carro, a Susana soma o combustível, as portagens e ao estacionamento. Dá cerca de **592 euros** por mês. Mas o carro custa mais do que isso.

O valor de referência pago pelas empresas aos trabalhadores pelo uso de viatura própria em serviço é de **0,40 euros por quilómetro**. Este valor é calculado de forma a compensar os custos com manutenção, pneus, revisões, seguro, impostos e a perda de valor do automóvel. As portagens e o estacionamento somam-se à parte.

Se a Susana aplicasse este valor ao seu percurso, o custo “real” seria de 1.347 euros.



Manutenção, seguros e
perda de valor
1.162 €

+

Portagens
125 €

+

Estacionamento
60 €

=

Total
1.347 €

Claro que este valor é apenas uma aproximação imperfeita. Por exemplo, é provável que a Susana tenha carro mesmo que não o utilize nas deslocações casa-trabalho. Logo, os gastos dos seguros, das revisões e da perda de valor não podem ser totalmente imputados a estas viagens.

De qualquer forma, a Susana sabe agora que o custo total de levar carro diariamente para o trabalho deverá situar-se **entre os 592 e os 1.347 euros**.

A alternativa: transporte público

A melhor alternativa ao carro para a deslocação diária entre a Silveira e o centro de Lisboa é uma combinação de **autocarro e metro**. O trajeto é feito em três partes:

- 1 Silveira → Torres Vedras (autocarro)
- 2 Torres Vedras → Campo Grande (autocarro)
- 3 Campo Grande → Saldanha (metro)

Para isso, são necessários dois títulos de transporte: o passe M (30 euros) e o navegante municipal (40 euros).

Carro vs. transporte público

Se colocarmos as duas opções de transporte frente a frente, temos este cenário:

Modo de deslocação	Tempo por mês	Custo mensal
Carro	55 h (1h15 por viagem)	592 a 1.347 €
Autocarro + metro	73 h (1h40 por viagem)	70 €

Compre casa sem complicações

Da primeira visita à escritura, estamos consigo em cada passo. Sem custos.

[Falar com um especialista](#)



Vamos a contas: trabalho presencial

Se somarmos a prestação mensal aos custos de deslocação do Diogo e da Susana, quem leva vantagem?

	Meio de deslocação	Despesa mensal	Tempo
Diogo	A pé, bicicleta ou transportes públicos	2.238 € (prestação: 2.208 € + passe: 30 €)	26 h/mês
Susana	Transportes públicos	1.110 € (prestação: 1.040 € + passes: 70 €)	73 h/mês
	Carro	1.632 € a 2.387 € (prestação: 1.040 € + gastos: 592 € a 1.347 €)	55 h/mês
Diferença		■ Susana poupa 1.128 €, se for de transportes públicos; ■ Susana poupa 606 €, se for de carro, sem contar com o desgaste do carro; ■ Diogo poupa 149 €, se a Susana for de carro e contarmos o desgaste.	Diogo poupa 47 h , se a Susana for de transportes, ou 29h , se ela for de carro.

Se a Susana optar pelo transporte público, chega a poupar **1.128 euros** por mês em comparação com o Diogo, dada a grande diferença na prestação das casas. Caso use o carro próprio, esta diferença esbate-se ou pode até inverter-se, tendo em conta o desgaste do veículo.

Por outro lado, o Diogo passa **menos 30 a 47 horas por mês em deslocações** e ainda aproveita para ser mais ativo.



E se ambos trabalharem em regime híbrido?

Por vezes, uma simples mudança pode ter um grande impacto no dinheiro e no tempo gastos para ir trabalhar. Mantendo tudo o resto igual, imaginemos agora que a empresa da Susana e do Diogo adotava um modelo híbrido, com três dias de trabalho remoto por semana.

	Meio de deslocação	Despesa mensal	Tempo
Diogo	A pé, bicicleta ou transportes públicos	2.238 € (prestação: 2.208 € + passe: 30 €)	10 h/mês
Susana	Transportes públicos	1.110 € (prestação: 1.040 € + passes: 70 €)	30 h/mês
	Carro	1.318 € a 1.627 € (prestação: 1.040 € + gastos: 278 € a 587 €)	22 h/mês
Diferença		■ Susana poupa 1.128 €, se for de transportes públicos; ■ Susana poupa entre 611 € e 920 €, se for de carro, consoante contemos ou não com o desgaste do veículo.	Diogo poupa 20 h , se a Susana for de transportes, ou 12 h , se ela for de carro.

O Diogo vive tão perto do escritório que, para ele, pouco muda em termos de gastos.

Para a Susana, o caso é bem diferente: a poupança em comparação com o Diogo sobe para entre 611 e 920 euros por mês, mesmo indo de carro, e o tempo em deslocações cai para metade. A diferença entre utilizar transportes públicos também se esbate.

É certo que, passando mais tempo em casa, a Susana vai aumentar os gastos em eletricidade, mas também vai ceder menos a almoçar fora – e uma coisa pode compensar a outra.

Casa, crédito, seguros e contas da casa. Tudo num só sítio.

Negociamos e comparamos tudo por si.
Um só lugar, menos burocracia.

Conseguir melhores propostas



Agora é a sua vez

Descarregue o ficheiro abaixo e insira os valores que se aplicam ao seu caso. A folha de cálculo faz as contas por si: prestação, custos de deslocação, horas por mês e a diferença entre as duas casas que está a comparar.



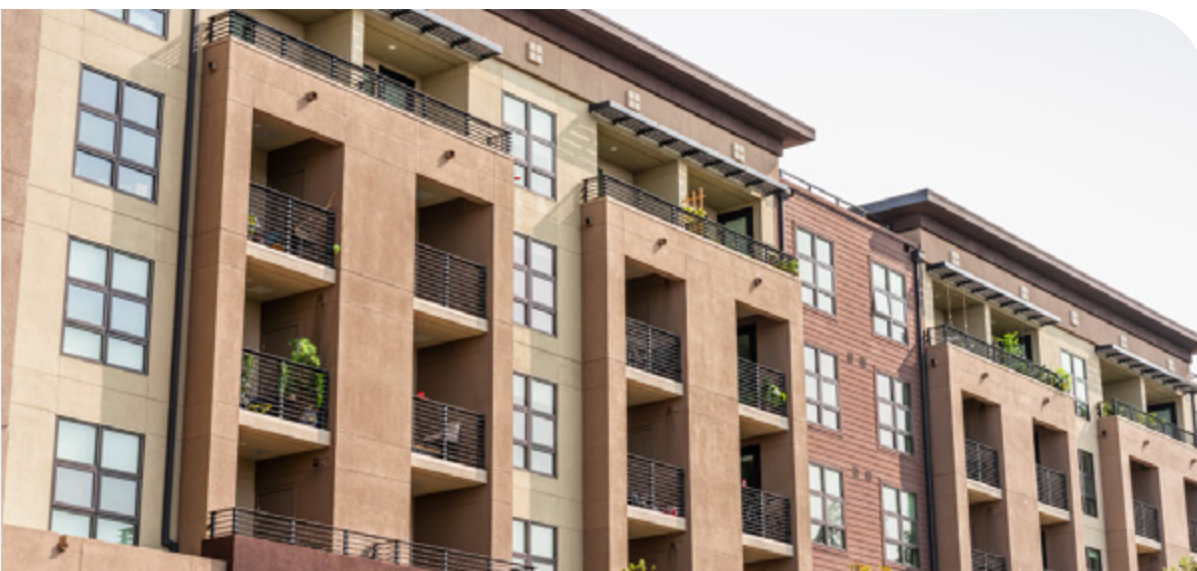
Abrir folha de cálculo “Comprar casa mais perto ou mais longe?”

E depois de fazer as contas?

Ao somar tudo, é possível que a diferença entre as duas casas encolha, desapareça ou até se inverta. Seja qual for o resultado, ele responde apenas a uma parte da pergunta.

A outra parte não cabe aqui: a rede de apoio que tem por perto, o tempo que passa com quem lhe interessa, o que a casa lhe dá ao fim do dia e o que aconteceria se mudasse de emprego amanhã.

Volte às perguntas das páginas 3 e 4 antes de decidir. São elas que dão sentido aos números. A decisão final é sua.





doutor**finanças**