



Rendas, contratos e o que o Estado gasta por habitante

A renda mediana dos novos contratos chegou a 10,17 €/m² e Lisboa está a 17,43. O OE2027 reserva 1 731 € por habitante para a Saúde. E as câmaras? Gastam 1 156 € por residente e só 1,4% da sua contratação vai para saúde, educação e segurança.

IQ OS · Plataforma de Inteligência Financeira

Como se lê este relatório

Campo	Valor
Artigo	Rendas, contratos e o que o Estado gasta por habitante
Autor	Equipa Sabemos Studio
Publicado em	21/10/2026
Fonte	Base de contratos públicos indexada no Sabemos Studio.
Publicação	Sabemos Studio

Resumo

Leitura
Portugal fechou o 2.º trimestre com uma renda mediana de 10,17 €/m² nos novos contratos de arrendamento — mais 10,2% do que um ano antes — e com 55 pessoas detidas numa acampada pela habitação no Rossio. No mesmo mês, o Governo entregou um OE2027 que reserva 17 858 M€ para a Saúde e 2 003 M€ para a habitação. Cruzámos os dados do INE, do Portal BASE e do Orçamento para responder a três perguntas: quanto custa arrendar, quanto gasta o Estado por habitante e o que cada município contrata.

O dia em números

Indicador	Valor	Nota
renda mediana	10,17 €/m²	novos contratos no 2.º trimestre de 2026, mais 10,2% do que um ano antes (INE)
detidos no Rossio	55	acampada pela habitação desmontada pela PSP; começaram hoje a ser ouvidos em tribunal
juro da habitação	3,194%	taxa implícita em setembro, o valor mais alto num ano (INE)
Saúde, por habitante	1 731 €	dos 17 858 M€ previstos no OE2027 para a Saúde
despesa municipal por habitante	1 156 €	soma dos 308 municípios em 2023 (INE/DGAL)
da contratação das câmaras é obra	46%	41,62 mil M€ em contratos municipais desde 2012

O dia em notícias

Leitura
Habitação, outra vez no centro. As 55 pessoas detidas na madrugada de terça-feira durante a desocupação da acampada do Rossio, em Lisboa, começaram hoje a ser ouvidas no Juízo Local de Pequena Criminalidade, depois de libertadas sob termo de identidade e residência. O Movimento pela Habitação garantiu que vai manter a vaga de protestos e o presidente da Câmara de Lisboa, Carlos Moedas, defendeu que a PSP atuou «com proporcionalidade», condenando o que classificou como vandalismo à estátua de D. Pedro IV. (RTP, ECO)
O crédito também subiu. A taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação subiu em setembro pelo quarto mês consecutivo, para 3,194% — o valor mais alto desde setembro de 2025 (3,228%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa passou de 2,910% para 2,959%. (RTP/INE)
Propinas: estudantes na rua às 17h. Associações de estudantes de várias faculdades de Lisboa manifestam-se hoje em frente ao Campus XXI contra o descongelamento das propinas a partir de 2027/2028, que a proposta de Orçamento do Estado prevê indexar ao IPC, partindo do teto de 697 euros. (Público)
OE2027: generalidade a 28 de outubro. O PS anunciou abstenção, o que garante a viabilização da proposta do Governo. O documento entregue a 8 de outubro prevê 17 858 M€ para a Saúde (menos 1,5% do que em 2026), 7 787,9 M€ para a Educação, Ciência e Inovação (+1,5%), 3 164 M€ para a Segurança Interna (+13%), 3 798,8 M€ para a Defesa (2,15% do PIB), 2 128 M€ para a Justiça (+9,3%) e 2 003 M€ de investimento em habitação pública e acessível. (DN, Público, RTP)
Faltam 300 mil casas. É a estimativa do Banco de Portugal citada hoje pelo Público: numa década os preços das casas subiram 180% e o investimento estrangeiro ligado ao imobiliário chegou aos 3,9 mil milhões de euros em 2025. Metade dos concelhos com dados de rendas está abaixo de 5,90 €/m²; Lisboa está a 17,43. (Público)
Reciclagem: mais dinheiro, o mesmo lixo. A Ponto Verde injetou mais de 90 milhões de euros nos municípios, mas a recolha selectiva cresce apenas 1% este ano e Portugal continua a falhar as metas europeias. (DN)

Rendas: 10,17 €/m² no trimestre, 9,76 €/m² no ano

Leitura
O INE divulgou a 29 de setembro os números das rendas da habitação ao nível local. No 2.º trimestre de 2026, os 35 407 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal fecharam com uma renda mediana de 10,17 €/m² — mais 10,2% do que no mesmo trimestre de 2025 e mais 7,5% do que no trimestre anterior. O número de novos contratos subiu 0,4% em termos homólogos.
Para comparar municípios, os dados certos são os dos últimos 12 meses terminados em junho: 151 181 contratos, uma renda mediana nacional de 9,76 €/m², mais 9,4% do que no ano terminado em junho de 2025. É esta a base de todas as comparações territoriais deste artigo.
A renda mediana subiu nas 26 sub-regiões NUTS III. A Grande Lisboa (14,71 €/m²) e a Madeira (12,32 €/m²) estão muito acima da referência nacional; Terras de Trás-os-Montes (4,17 €/m²) e o Alto Alentejo (4,55 €/m²) muito abaixo. Entre os municípios, 37 de 251 com amostra suficiente superam a mediana nacional — e neles vive 43% da população abrangida.
O retrato é de dois países: a mediana dos concelhos é de 5,90 €/m², mas Lisboa está a 17,43 €/m² e Mêda, no interior da Beira, a 2,65 €/m² — uma diferença de 6,6 vezes. Não é só o preço da casa que separa os dois mapas: é também o custo do dinheiro, com a taxa implícita do crédito à habitação nos 3,194% em setembro.

Os dez concelhos com rendas mais altas (12 meses até junho de 2026)

Município	Distrito	€/m²	Var. homóloga
Lisboa	Lisboa	17,43	+4,6%
Cascais	Lisboa	16,83	+5,4%
Oeiras	Lisboa	15,75	+8,5%
Sines	Setúbal	15,07	+29,1%
Porto	Porto	14,48	+5,4%
Funchal	Região Autónoma da Madeira	14,03	+9,9%
Almada	Setúbal	13,71	+10,4%
Amadora	Lisboa	13,30	+6,4%
Odivelas	Lisboa	12,90	+5,6%
Lagos	Faro	12,77	+6,0%

Os dez concelhos com rendas mais baixas (12 meses até junho de 2026)

Município	Distrito	€/m²	Var. homóloga
Mêda	Guarda	2,65	—
Vila Flor	Bragança	2,72	+10,1%
Almeida	Guarda	2,85	—
Marvão	Portalegre	2,92	-3,0%
Mogadouro	Bragança	2,92	-3,6%
Pinhel	Guarda	2,94	-4,5%
Vila Nova de Foz Côa	Guarda	3,01	-3,8%
Borba	Évora	3,03	-2,9%
Celorico da Beira	Guarda	3,10	+9,5%
Torre de Moncorvo	Bragança	3,13	-13,5%

Renda mediana por sub-região NUTS III (€/m², 12 meses até junho de 2026)

Sub-região	€/m²	Var. homóloga
Grande Lisboa	14,71	+6,1%
Região Autónoma da Madeira	12,32	+15,0%
Península de Setúbal	11,56	+9,0%
Algarve	10,96	+7,1%
Área Metropolitana do Porto	10,53	+8,6%

Sub-região	€/m²	Var. homóloga
Alentejo Litoral	9,13	+12,6%
Cávado	8,08	+6,5%
Oeste	8,07	+8,0%
Região de Coimbra	7,60	+7,6%
Região de Aveiro	7,59	+7,2%
Lezíria do Tejo	6,98	+11,1%
Região de Leiria	6,93	+9,7%
Alto Minho	6,78	+6,9%
Médio Tejo	6,58	+11,0%
Alentejo Central	6,28	+13,8%
Ave	6,25	+9,8%
Região Autónoma dos Açores	6,21	+8,9%
Viseu Dão Lafões	5,95	+7,8%
Baixo Alentejo	5,75	+7,1%
Alto Tâmega e Barroso	5,00	+9,6%
Beira Baixa	4,93	+4,7%
Beiras e Serra da Estrela	4,93	+7,9%
Douro	4,92	+7,9%
Tâmega e Sousa	4,90	+12,4%
Alto Alentejo	4,55	+9,1%
Terras de Trás-os-Montes	4,17	+12,1%

Quanto o Estado gasta por habitante

Leitura
Se as rendas dizem quanto custa viver, o Orçamento diz quanto o Estado põe em cada área. Dividindo a dotação de cada ministério pela população residente (10,32 milhões, soma dos 308 municípios nos Censos 2021), o OE2027 vale 1 731 € por habitante na Saúde, 755 € na Educação, Ciência e Inovação, 368 € na Defesa, 307 € na Segurança Interna, 206 € na Justiça e 194 € na Habitação.
É um retrato claro das prioridades — e do seu desequilíbrio. A Saúde, sozinha, vale 1,5 vezes tudo o que as câmaras municipais gastam por habitante (1 156 € em 2023) em todas as áreas juntas. A Habitação, o tema que enche as ruas, fica nos 194 € por habitante, mesmo depois do reforço: 2 003 M€, dos quais 1 071 M€ para o IHRU e 917 M€ para o apoio ao arrendamento (Porta 65, PAER e contratos de investimento).
Na Segurança Interna, a maior fatia é gente: 2 420,7 M€ de despesas com pessoal (76,5% do total), com 1 198,6 M€ para a GNR e 1 151,8 M€ para a PSP. É o retrato de um Estado que gasta sobretudo em salários — e que, quando compra, compra sobretudo obras.

OE2027: dotação por habitante, em euros — Dotação proposta para 2027 dividida pela população dos Censos 2021 (10,32 milhões).

Item	Valor	Nota
Saúde	1 731	17 858,0 M€
Educação, Ciência e Inovação	755	7 787,9 M€
Defesa	368	3 798,8 M€
Segurança Interna	307	3 164,0 M€
Justiça	206	2 128,0 M€
Habitação	194	2 003,0 M€

OE2027: as seis áreas e o que valem por habitante

Área	Dotação (M€)	€/habitante	Nota
Saúde	17 858	1 731	menos 1,5% do que a estimativa para 2026
Educação, Ciência e Inovação	7 787,9	755	mais 1,5%; o ensino superior e a ciência caem 7,6%
Defesa	3 798,8	368	2,15% do PIB, valor idêntico ao de 2026
Segurança Interna	3 164	307	mais 13%; 76,5% é despesa com pessoal
Justiça	2 128	206	mais 9,3%; 155,7 M€ de investimento
Habitação	2 003	194	1 071 M€ para o IHRU e 917 M€ para apoio ao arrendamento

O que as câmaras contratam — e o que não contratam

Leitura
Os municípios portugueses gastaram 11,93 mil M€ em 2023, segundo a DGAL através do INE: 1 156 € por habitante em média, mas com uma mediana de 1 425 € — os concelhos pequenos puxam a média para cima, porque têm custos fixos e poucos habitantes para os dividir.
Na contratação pública, o retrato é ainda mais concentrado. Desde 2012, as câmaras publicaram 586 474 contratos no Portal BASE, no valor de 41,62 mil M€ — 4 034 € por habitante em 14 anos. Quase metade é construção: 19 232,4 M€ (46,2% do total). Limpeza e ambiente valem 5,5%, transportes 4,5% e cultura e desporto 2,4%.
Saúde, educação e segurança — as três áreas de que se fala todos os dias — somam 1,4% da contratação municipal: 199,9 M€ em saúde e medicamentos, 214,9 M€ em educação e formação e 166,0 M€ em segurança e administração pública. Não é falha das câmaras: hospitais, escolas e polícias são do Estado central. É a prova de que, no terreno, o dinheiro autárquico serve sobretudo para construir, limpar e transportar.

Contratação das câmaras por área, 2012–2026 (milhões de euros) — As sete áreas somam 25 022,5 M€ (60,1% do total). O restante — 16 600,0 M€ — distribui-se por equipamento, serviços profissionais, informática, energia e demais divisões de CPV.

Item	Valor	Nota
Construção (obras públicas)	19 232	—
Limpeza e ambiente	2 304	—
Transportes	1 890	—
Cultura e desporto	1 015	—
Educação e formação	215	—
Saúde e medicamentos	200	—
Segurança e administração pública	166	—

Corvo, Alcoutim, Mértola: o país dos 6 000 € por habitante

Leitura
A despesa municipal por habitante varia nove vezes entre concelhos: dos 6 078 € do Corvo aos 639 € de Câmara de Lobos. No topo estão territórios com menos de 7 000 habitantes — Corvo, Alcoutim, Mértola, Barrancos, Pampilhosa da Serra —, onde uma câmara, uma escola e um centro de saúde custam o mesmo que numa cidade, mas são divididos por muito menos gente.
No fundo da tabela está o oposto: Câmara de Lobos, Amadora, Gondomar, Santa Maria da Feira, Gaia e Santa Cruz, todos acima de 30 mil habitantes e abaixo dos 700 € por habitante. A correlação entre a renda mediana de um concelho e a sua despesa por habitante é negativa (-0,30): os concelhos com rendas altas não são os que mais gastam por residente. São os que mais contratam — a correlação com a contratação por habitante também é negativa, mas mais fraca (-0,31), e aí o que pesa é a dimensão do município e a sua carteira de obras.

Despesa municipal por habitante: os oito concelhos mais altos e os oito mais baixos (2023)

Município	Distrito	População	Despesa/hab.	Contratos/hab.
Corvo	Região Autónoma dos Açores	386	6 078 €	33 559 €
Alcoutim	Faro	2 521	4 812 €	18 890 €
Mértola	Beja	6 205	4 601 €	16 088 €
Barrancos	Beja	1 435	3 948 €	7 881 €
Pampilhosa da Serra	Coimbra	4 067	3 644 €	9 777 €
Avis	Portalegre	3 813	3 566 €	9 600 €
Crato	Portalegre	3 225	3 552 €	9 594 €
Mourão	Évora	2 353	3 484 €	7 128 €
Câmara de Lobos	Região Autónoma da Madeira	32 175	639 €	2 569 €
Amadora	Lisboa	171 719	656 €	2 254 €
Gondomar	Porto	164 255	658 €	2 681 €
Santa Maria da Feira	Aveiro	136 720	674 €	2 598 €
Vila Nova de Gaia	Porto	304 149	685 €	1 991 €
Santa Cruz	Região Autónoma da Madeira	42 262	685 €	1 999 €
Ponta Delgada	Região Autónoma dos Açores	67 287	724 €	2 477 €

Município	Distrito	População	Despesa/hab.	Contratos/hab.
Paços de Ferreira	Porto	55 623	724 €	2 557 €

Os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes: despesa, contratos e renda

Município	População	Despesa/hab.	Contratos/hab.	Renda €/m²
Lisboa	544 851	1 865 €	3 978 €	17,43
Sintra	385 954	1 027 €	2 648 €	11,41
Vila Nova de Gaia	304 149	685 €	1 991 €	10,85
Porto	231 962	1 369 €	4 946 €	14,48
Cascais	214 134	1 403 €	5 701 €	16,83
Loures	201 646	987 €	3 178 €	12,15
Braga	193 333	790 €	2 220 €	8,68
Almada	177 400	858 €	2 339 €	13,71
Matosinhos	172 669	909 €	3 888 €	12,48
Oeiras	171 802	1 363 €	6 136 €	15,75
Amadora	171 719	656 €	2 254 €	13,30
Seixal	166 693	924 €	2 269 €	11,44
Gondomar	164 255	658 €	2 681 €	9,03
Guimarães	156 852	742 €	3 189 €	6,92
Odivelas	148 156	730 €	2 744 €	12,90
Coimbra	140 796	1 006 €	3 590 €	9,44
Vila Franca de Xira	137 659	761 €	3 074 €	11,03
Santa Maria da Feira	136 720	674 €	2 598 €	6,75
Maia	134 959	772 €	3 593 €	9,85
Vila Nova de Famalicão	133 590	879 €	4 086 €	6,90
Leiria	128 640	861 €	4 716 €	7,97
Setúbal	123 684	950 €	3 300 €	11,20
Barcelos	116 777	911 €	2 754 €	6,59
Funchal	105 919	1 178 €	2 757 €	14,03

Os dez maiores municípios: despesa e contratação por habitante (euros) — A contratação acumulada de 14 anos é, em quase todos os casos, três a quatro vezes a despesa de um ano.

Item	Despesa municipal por habitante (2023)	Contratos por habitante (2012–2026)	Nota
Lisboa	1 865	3 978	—
Sintra	1 027	2 648	—
Vila Nova de Gaia	685	1 991	—
Porto	1 369	4 946	—
Cascais	1 403	5 701	—
Loures	987	3 178	—
Braga	790	2 220	—
Almada	858	2 339	—
Matosinhos	909	3 888	—
Oeiras	1 363	6 136	—

Quem contrata mais por habitante em saúde, educação e segurança

Leitura

Entre os 120 municípios com mais de 20 mil habitantes, a contratação por habitante em cada área desenha mapas diferentes. Na saúde, lidera a Figueira da Foz (74 €/hab. acumulados desde 2012), seguida de Lagoa, no Algarve (73 €), Câmara de Lobos (63 €) e Porto (62 €) — em regra, municípios que asseguram directamente serviços de saúde, transporte de doentes ou programas de saúde pública.

Na educação, a Marinha Grande (170 €/hab.) destaca-se de Lagoa (154 €), Espinho (151 €) e Estarreja (138 €): são câmaras que construíram, ampliaram ou equiparam escolas — a educação pré-escolar e o 1.º ciclo são competência municipal. Na segurança, Lisboa (128 €/hab.) está muito à frente, com Vale de Cambra (88 €), Lagoa (84 €) e Almada (84 €) a seguir: polícia municipal, videovigilância, protecção civil e equipamento dos bombeiros.

Contratação por habitante em saúde, educação e segurança (municípios com 20 mil ou mais habitantes)

Área	Município	€ por habitante
Saúde	Figueira da Foz	74 €
Saúde	Lagoa	73 €
Saúde	Câmara de Lobos	63 €
Saúde	Porto	62 €
Educação	Marinha Grande	170 €
Educação	Lagoa	154 €
Educação	Espinho	151 €
Educação	Estarreja	138 €
Segurança	Lisboa	128 €
Segurança	Vale de Cambra	88 €
Segurança	Lagoa	84 €
Segurança	Almada	84 €

Contratação municipal por área, 2012–2026

Área (divisões de CPV)	Contratos	Valor	Quota
Construção (obras públicas)	99 749	19 232,4 M€	46,2%
Limpeza e ambiente	19 553	2 304,4 M€	5,5%
Transportes	35 851	1 889,8 M€	4,5%
Cultura e desporto	52 094	1 015,1 M€	2,4%
Educação e formação	9 485	214,9 M€	0,5%
Saúde e medicamentos	9 407	199,9 M€	0,5%
Segurança e administração pública	6 534	166,0 M€	0,4%

O Estado compra 23,7 mil milhões por ano — e a saúde é um quinto

Leitura
Em 2025, a contratação pública com adjudicante identificado somou 23,67 mil M€ em 246 990 contratos no Portal BASE. Por área, a saúde — medicamentos (divisão 33) e serviços de saúde (divisão 85) — vale 4 459,8 M€, ou seja 18,8% do total e 432 € por habitante. A construção vale 8 736,2 M€ (36,9%); os transportes 1 995,0 M€; a limpeza e ambiente 1 148,9 M€; a informática 752,7 M€.
A educação contratada — serviços de ensino e formação — fica em 130,5 M€ (0,6%), porque a despesa com professores é salário, não contrato. O mesmo se passa na segurança: 193,9 M€ em contratos, contra 3 164 M€ de orçamento para a Segurança Interna. Contratos não são despesa do Estado — são a parte da despesa que passa pelo mercado. É essa a diferença que os quadros seguintes separam.

Contratação pública por área em 2025 (Portugal)

Área (CPV)	Contratos	Valor	€/habitante	% do total
Saúde (33 + 85)	83 769	4 459,8 M€	432 €	18,8%
Construção (45)	16 155	8 736,2 M€	847 €	36,9%
Transportes (34 + 60)	10 482	1 995,0 M€	193 €	8,4%
Limpeza e ambiente (90)	5 238	1 148,9 M€	111 €	4,9%
Informática (72)	8 425	752,7 M€	73 €	3,2%
Cultura e desporto (92)	10 041	215 M€	21 €	0,9%
Educação (80)	6 550	130,5 M€	13 €	0,6%
Segurança e admin. pública (35 + 75)	3 025	193,9 M€	19 €	0,8%

Nota de método

Leitura
Como se lê isto. Quatro bases diferentes, cada uma com o seu período: (1) rendas — INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, 2.º trimestre de 2026; os valores municipais são medianas dos últimos 12 meses terminados em junho de 2026 e só existem para municípios com pelo menos 33 novos contratos (251 de 308); (2) despesas municipais — INE/DGAL, indicador 0013909, ano de 2023, último publicado, para 307 municípios; (3) contratos — Portal BASE indexado no Sabemos Studio, contratos com o município como adjudicante entre 2012 e 2026 (valores declarados, sem IVA); a desagregação por CPV usa até 10 000 contratos por município (os mais recentes), o que capta quase todo o valor mas pode subestimar anos antigos; (4) OE2027 — proposta de Orçamento do Estado entregue a 8 de outubro de 2026, dotações por ministério divididas pela população dos Censos 2021 (10,32 milhões, soma dos 308 municípios). Contratos não são despesa: são a parte da despesa que passa pelo mercado. Os códigos de CPV são hierárquicos e as divisões não se somam entre si quando há mais de uma linha por contrato.

Fontes

Leitura
INE — Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, 2.º trimestre de 2026 · INE — Despesas das câmaras municipais, indicador 0013909 · Portal BASE — contratos públicos, via Sabemos Studio · Proposta de Orçamento do Estado para 2027 · INE — taxa de juro implícita no crédito à habitação, setembro de 2026 · Notícias citadas: RTP, Público, ECO e DN (20 e 21 de outubro de 2026).

Fontes

Leitura
Proposta de Orçamento do Estado para 2027 (eo.gov.pt) e INE, Censos 2021.
Portal BASE, contratos com município como adjudicante (2012–2026), agregados por divisão de CPV.
INE/DGAL (despesas das câmaras municipais, 2023) e Portal BASE, contratos com o município como adjudicante.

Gerado pelo IQ OS em 23/10/2026 às 03:08.