

Thinking of moving to Portland?

¿Pensando en mudarte a Portland?

Six suburbs compared — prices, commutes, schools, and everyday life — in English and Spanish.

Seis suburbios comparados — precios, traslados, escuelas y vida diaria — en inglés y español.

Romina Leon · eXp Realty · Bilingual Realtor / Realtor bilingüe
OR License #201262312

Welcome — I'm glad you're here

Bienvenido/a — me alegra que estés aquí

Moving to a new metro area means a hundred small decisions. This guide narrows them down: six Portland-area suburbs, compared side by side on the things that matter most — what homes cost, how the commute feels, where the schools stand, and what everyday life is like. Everything is in English and Spanish, because that's how I work.

EN ESPAÑOL

Mudarse a una nueva área metropolitana implica cien pequeñas decisiones. Esta guía las simplifica: seis suburbios del área de Portland, comparados lado a lado en lo que más importa — cuánto cuestan las casas, cómo es el traslado, cómo están las escuelas y cómo es la vida diaria. Todo está en inglés y español, porque así trabajo.

Prices and market figures below are median listing values from Realtor.com as of October 2026, unless noted. Markets move — treat these as a snapshot, not a quote.

Six suburbs at a glance

Seis suburbios de un vistazo

City / Ciudad	Typical home price* / Precio típico*	Commute to downtown / Traslado al centro	Schools / Escuelas	The vibe / El ambiente
Beaverton	~\$525,000	~15 min light traffic via US-26 / ~15 min con poco tráfico por US-26	Beaverton School District	Diverse, urban-suburban mix / Diverso, mezcla urbano-suburbana
Hillsboro	~\$534,000	Longest of the six; many work locally / El más largo; muchos trabajan localmente	Hillsboro School District	Tech hub, family neighborhoods / Centro tecnológico, vecindarios familiares
Tigard	~\$645,000	20–40 min mornings; ~15 min off-peak / 20–40 min en la mañana; ~15 min sin tráfico	Tigard-Tualatin School District	Parks & trails, easygoing / Parques y senderos, ambiente relajado
Lake Oswego	~\$1,075,000	~22 min average / ~22 min en promedio	Lake Oswego School District (top-rated / de las mejores)	Upscale lakeside living / Vida exclusiva junto al lago
Happy Valley	~\$713,000	10–30 min; MAX Green Line option / 10–30 min; opción MAX línea verde	North Clackamas School District	Newer homes, Mt. Hood views / Casas más nuevas, vistas al Mt. Hood
Milwaukie	~\$518,000	MAX Orange Line direct downtown / MAX línea naranja directo al centro	North Clackamas School District	Close-in, historic charm / Cerca de todo, encanto histórico

**Median listing price, Realtor.com, October 2026 (Milwaukie: typical home value, Sept 2026). Commutes vary with traffic, weather, and construction. / *Precio mediano de lista, Realtor.com, octubre 2026 (Milwaukie: valor típico, sept 2026). Los traslados varían según tráfico, clima y obras.*

Neighborhood spotlights

Los vecindarios en detalle

Beaverton

Romina's home base / base de Romina

- **Typical price:** around \$525,000 (median listing, Oct 2026).
- **Commute:** about 8 miles to downtown via US-26 — roughly 15 minutes with light traffic; MAX Blue and Red lines also run through town.
- **Schools:** Beaverton School District, one of Oregon's largest.
- **Best for:** buyers who want diversity, food options from everywhere, big employers nearby (Nike's campus is next door), and an easy hop into the city.

EN ESPAÑOL

- **Precio típico:** alrededor de \$525,000 (precio mediano de lista, oct 2026).
- **Traslado:** unas 8 millas al centro por US-26 — cerca de 15 minutos con poco tráfico; las líneas azul y roja del MAX también pasan por la ciudad.
- **Escuelas:** Distrito Escolar de Beaverton, uno de los más grandes de Oregon.
- **Ideal para:** quienes buscan diversidad, comida de todo el mundo, grandes empleadores cerca (el campus de Nike está al lado) y llegar fácil al centro.

Hillsboro

- **Typical price:** around \$534,000 (median listing, Oct 2026).
- **Commute:** the farthest west of the six — many residents skip the downtown drive entirely and work locally at Intel (the area's largest employer) and other tech companies; MAX Blue Line connects to downtown.
- **Schools:** Hillsboro School District.
- **Best for:** tech workers and families who want newer neighborhoods, good value per square foot, and weekend farmers markets and wineries nearby.

EN ESPAÑOL

- **Precio típico:** alrededor de \$534,000 (precio mediano de lista, oct 2026).
- **Traslado:** el más al oeste de los seis — muchos residentes ni manejan al centro y trabajan localmente en Intel (el empleador más grande de la zona) y otras tecnológicas; la línea azul del MAX conecta al centro.
- **Escuelas:** Distrito Escolar de Hillsboro.
- **Ideal para:** trabajadores de tecnología y familias que buscan vecindarios más nuevos, buen valor por pie cuadrado, y mercados agrícolas y viñedos cerca el fin de semana.

Tigard

- **Typical price:** around \$645,000 (median listing, Oct 2026).
- **Commute:** about 10 miles southwest of downtown — typically 20–40 minutes on weekday mornings, as little as 15 minutes off-peak.
- **Schools:** Tigard-Tualatin School District.
- **Best for:** an easygoing suburb with real green space — Fanno Creek Trail's miles of walking paths — plus a Main Street with local breakfast spots people swear by.

EN ESPAÑOL

- **Precio típico:** alrededor de \$645,000 (precio mediano de lista, oct 2026).
- **Traslado:** unas 10 millas al suroeste del centro — típicamente 20–40 minutos en las mañanas de semana, hasta 15 minutos sin tráfico.
- **Escuelas:** Distrito Escolar de Tigard-Tualatin.
- **Ideal para:** un suburbio tranquilo con áreas verdes de verdad — las millas de senderos de Fanno Creek Trail — y una calle principal con desayunos locales famosos.

Lake Oswego

- **Typical price:** around \$1,075,000 (median listing, Oct 2026) — the premium pick of the six.
- **Commute:** about 22 minutes on average to downtown.
- **Schools:** Lake Oswego School District, consistently among Oregon's top-rated.
- **Best for:** buyers prioritizing top schools, lake living, the weekly farmers market, and the Festival of the Arts — and the budget to match.

EN ESPAÑOL

- **Precio típico:** alrededor de \$1,075,000 (precio mediano de lista, oct 2026) — la opción premium de las seis.
- **Traslado:** unos 22 minutos en promedio al centro.
- **Escuelas:** Distrito Escolar de Lake Oswego, consistentemente entre los mejores de Oregon.
- **Ideal para:** quienes priorizan las mejores escuelas, vivir junto al lago, el mercado agrícola semanal y el Festival de las Artes — con el presupuesto acorde.

Happy Valley

- **Typical price:** around \$713,000 (median listing, Oct 2026), with plenty of new construction.
- **Commute:** just over 10 miles southeast of downtown — roughly 10–30 minutes depending on traffic; the MAX Green Line runs from nearby Clackamas Town Center straight downtown.
- **Schools:** North Clackamas School District (Scouters Mountain Elementary rates 10/10 on GreatSchools).
- **Best for:** newer homes with Mt. Hood views, trails and sports facilities, and easy shopping at Clackamas Town Center.

EN ESPAÑOL

- **Precio típico:** alrededor de \$713,000 (precio mediano de lista, oct 2026), con muchas construcciones nuevas.
- **Traslado:** poco más de 10 millas al sureste del centro — entre 10 y 30 minutos según el tráfico; la línea verde del MAX sale del cercano Clackamas Town Center directo al centro.
- **Escuelas:** Distrito Escolar de North Clackamas (la primaria Scouters Mountain tiene 10/10 en GreatSchools).
- **Ideal para:** casas más nuevas con vistas al Mt. Hood, senderos e instalaciones deportivas, y compras fáciles en Clackamas Town Center.

Milwaukie

- **Typical price:** around \$518,000 (typical home value, Sept 2026) — the most affordable of the six.
- **Commute:** the MAX Orange Line runs from Milwaukie directly into downtown — an easy car-free option.
- **Schools:** North Clackamas School District.
- **Best for:** first-time buyers who want to stay close to the city, a historic walkable downtown, and the lowest entry price on this list.

EN ESPAÑOL

- **Precio típico:** alrededor de \$518,000 (valor típico de vivienda, sept 2026) — el más accesible de los seis.
- **Traslado:** la línea naranja del MAX va de Milwaukie directo al centro — una opción fácil sin auto.
- **Escuelas:** Distrito Escolar de North Clackamas.
- **Ideal para:** compradores por primera vez que quieren estar cerca de la ciudad, un centro histórico caminable y el precio de entrada más bajo de esta lista.

Getting around

Cómo moverse

Portland's light rail (MAX) is the commuter's best friend: the **Blue and Red lines** serve Beaverton and Hillsboro, the **Orange Line** serves Milwaukie, and the **Green Line** reaches the Clackamas/Happy Valley area. Highways I-5, I-205, US-26, and OR-217 connect the suburbs — and all of them slow down at rush hour, so test-drive your actual commute before you commit. PDX airport sits northeast; from most of these suburbs it's a 25–45 minute drive.

EN ESPAÑOL

El tren ligero de Portland (MAX) es el mejor amigo del viajero diario: las **líneas azul y roja** sirven a Beaverton y Hillsboro, la **línea naranja** a Milwaukie y la **línea verde** al área de Clackamas/Happy Valley. Las autopistas I-5, I-205, US-26 y OR-217 conectan los suburbios — y todas se congestionan en hora pico, así que prueba tu traslado real antes de decidir. El aeropuerto PDX está al noreste; desde la mayoría de estos suburbios son 25–45 minutos en auto.

Schools

Escuelas

Each city belongs to a public school district (listed above). Ratings on sites like GreatSchools.org are a useful starting point — Lake Oswego's district, for example, scores near the top statewide — but ratings don't tell the whole story. Visit schools, ask about programs that matter to your family (dual-language, STEM, arts), and confirm enrollment boundaries with the district directly, since they can shift.

EN ESPAÑOL

Cada ciudad pertenece a un distrito escolar público (indicados arriba). Las calificaciones en sitios como GreatSchools.org son un buen punto de partida — el distrito de Lake Oswego, por ejemplo, está entre los mejores del estado — pero no cuentan toda la historia. Visita las escuelas, pregunta por los programas que le importan a tu familia (doble idioma, STEM, artes) y confirma los límites de inscripción directamente con el distrito, ya que pueden cambiar.

Money basics for relocators

Lo básico del dinero para quienes se mudan

The 20% myth. Most first-time buyers put down far less than 20%. Oregon also has down payment assistance programs many newcomers never hear about. **Pre-approval first.** Talking to a licensed loan officer before you house-hunt tells you your real budget and makes your offers stronger. **Budget beyond the price.** Property taxes, insurance, and HOA dues (common in newer Happy Valley and Tigard communities) all affect the monthly payment — ask for the full picture on any home you like.

EN ESPAÑOL

El mito del 20%. La mayoría de los compradores por primera vez da mucho menos del 20% de enganche. Oregon además tiene programas de ayuda para el enganche que muchos recién llegados nunca escuchan. **Pre-aprobación primero.** Hablar con un oficial de préstamos licenciado antes de buscar casa te dice tu presupuesto real y fortalece tus ofertas. **Presupuesta más allá del precio.** Impuestos a la propiedad, seguro y cuotas de HOA (comunes en comunidades nuevas de Happy Valley y Tigard) afectan el pago mensual — pide el panorama completo de cualquier casa que te guste.

I'm a realtor, not a lender — for qualification questions, I'll connect you with a licensed loan officer. / Soy realtor, no prestamista — para preguntas de calificación, te conecto con un oficial de préstamos licenciado.

Your relocation checklist

Tu lista de mudanza

- **2–3 months out:** get pre-approved; narrow your city list to 2–3; start watching listings there.
- **1 month out:** visit your top neighborhoods on a weekday *and* a weekend; test the commute at rush hour.
- **2 weeks out:** tour homes with your agent; compare total monthly costs, not just prices.
- **Moving week:** set up utilities, update your address, find your new grocery store, pharmacy, and favorite taco truck.

EN ESPAÑOL

- **2–3 meses antes:** obtén tu pre-aprobación; reduce tu lista a 2–3 ciudades; empieza a ver listados ahí.
- **1 mes antes:** visita tus vecindarios favoritos un día de semana y un fin de semana; prueba el traslado en hora pico.
- **2 semanas antes:** visita casas con tu agente; compara costos mensuales totales, no solo precios.
- **Semana de la mudanza:** activa los servicios, actualiza tu dirección, encuentra tu nuevo supermercado, farmacia y taquería favorita.

Let's find your place

Encontremos tu lugar

Questions about any of these cities — or ready to start looking? I help buyers in English and Spanish across the Portland metro.

¿Preguntas sobre alguna de estas ciudades — o lista/o para empezar a buscar? Ayudo a compradores en inglés y español en todo el área de Portland.

Romina Leon · eXp Realty

OR License #201262312

(503) 610-8493

romina.leon@exprealty.com

rominaleonrealty.com

Sources / Fuentes: Median listing prices: Realtor.com local market pages (Beaverton, Hillsboro, Tigard, Lake Oswego, Happy Valley), crawled Oct 15, 2026. Milwaukie typical home value: Stacker via Zillow data, Sept 2026. Commute figures: portlandrealestate.com and movoto.com suburb guides. School ratings: GreatSchools.org via Redfin/Realtor.com. Figures change — verify current numbers before making decisions. / Los precios medianos de lista: páginas de mercado local de Realtor.com, oct 2026. Las cifras cambian — verifica los números actuales antes de decidir.