ComparaJá.pt

intermediário de crédito



Análise de Mercado de Crédito Habitação

Outubro 2026

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Outubro 2026

Rita Sogalho

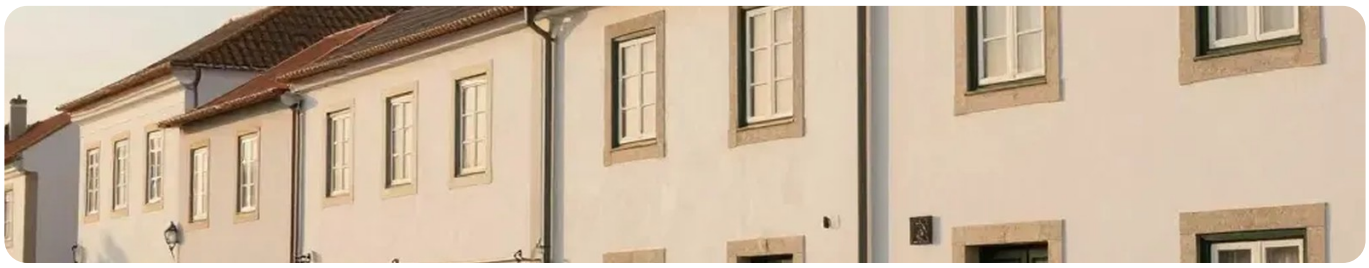
Team Leader de Crédito Habitação



Em setembro, mais de quatro em cada cinco novos créditos habitação foram contratados em taxa mista, o valor mais alto do ano. Num momento em que as taxas de juro continuam a subir, isto diz muito: os portugueses querem previsibilidade na prestação, mas sem fechar a porta a aproveitar o momento certo. Ao mesmo tempo, a compra de casa voltou a destacar-se como principal motivo de procura. No ComparaJá, o nosso trabalho é ajudar cada pessoa a perceber qual a opção que faz sentido para a sua realidade, de forma simples e transparente.

Sobre

Formada em Publicidade pelo IADE – Creative University e com experiência prática em projetos focados em comunicação e estratégia, Rita Sogalho combina pensamento criativo com sentido crítico aplicado ao mercado financeiro. Atualmente desempenha um papel fundamental no ComparaJá.pt, onde contribui para otimizar processos e elevar o impacto das soluções de crédito habitação para os consumidores. Rita acredita que o acesso à informação financeira deve ser claro, acessível e orientado para a realidade de cada pessoa, tornando as decisões sobre crédito mais simples, transparentes e eficazes.



Comparajá, S.A. é um Intermediário de Crédito vinculado sem regime de exclusividade e registado no Banco de Portugal com o n.º 0000375, estando autorizado para: a) apresentação ou proposta de contratos de crédito a consumidores; b) assistência a consumidores mediante a realização de atos preparatórios ou de trabalhos de gestão pré-contratual de contratos de crédito não propostos ou apresentados por si; c) prestação de serviços de consultoria. Mutuantes: Banco BIC Português S.A., Banco Comercial Português S.A., Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal, Banco CTT, S.A., Caixa Geral de Depósitos S.A., Banco BPI S.A., Novo Banco S.A., Union de Créditos Inmobiliários, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) – Sucursal em Portugal, Abanca Corporación Bancária, S.A, Sucursal em Portugal, BNI – Banco de Negócios Internacional (Europa), S.A., Cofidis, Montepio Crédito – Instituição Financeira de Crédito S.A., Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, Unicre – Instituição Financeira de Crédito, S.A., Bankinter Consumer Finance, EFC, S.A., Cofidis - Cofidis, Sucursal em Portugal, Cetelem - Bnp Paribas Personal Finance, S.A. - Sucursal Em Portugal, Younited - Younited S.A. - Sucursal Em Portugal, Unibanco - Unicre - Instituição Financeira de Crédito, S.A, Banco Activobank, S.A, Banco Santander Totta, S.A.. ComparaJá é uma marca detida por Comparajá, S.A.

Como está o mercado de crédito à habitação em Portugal?

Setembro de 2026 deixou três sinais claros sobre o rumo do mercado de crédito habitação. A taxa mista consolidou-se como a escolha dominante e atingiu o valor mais alto do ano, o montante médio financiado subiu para um novo máximo de 2026 e a compra de casa voltou a ganhar peso como principal motivo de procura, depois de meses em que a transferência de crédito se tinha aproximado. No conjunto, os dados mostram famílias atentas ao custo total do crédito, mas dispostas a avançar para a compra num mercado em que as taxas continuam a subir.

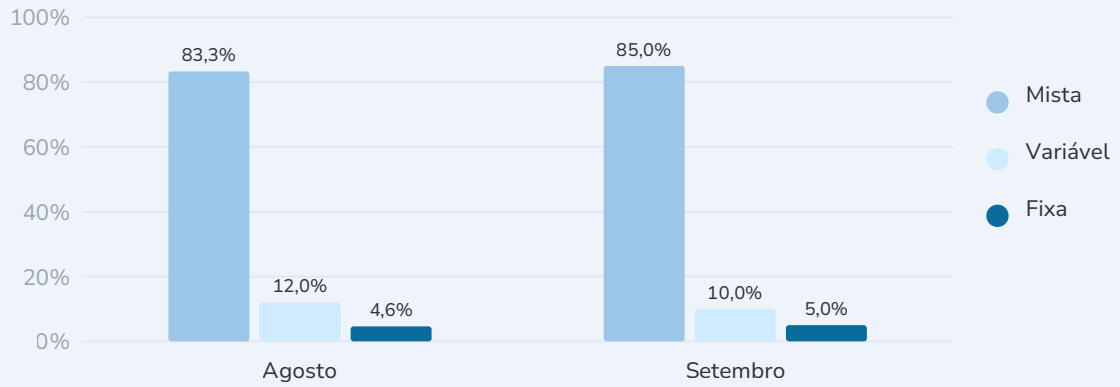
85%	2,85%	223.417€	32,5 anos	Lisboa
Taxa mista	TAN média	Montante médio	Prazo médio	Distrito líder

*Estes dados são uma amostra representativa de clientes de crédito habitação do ComparaJá.

A taxa mista atinge o valor mais alto do ano

Em setembro, a taxa mista representou **85,0%** das novas contratações, o valor mais alto de 2026. Subiu 1,7 pontos percentuais face a agosto (83,3%) e prolongou uma tendência que dura o ano inteiro: em janeiro a mista valia 73,3% e desde então nunca parou de ganhar terreno. Na prática, mais de quatro em cada cinco créditos habitação combinam agora um período inicial de taxa fixa com um período seguinte de taxa variável.

Este reforço fez-se sobretudo à custa da taxa variável, que recuou para **10,0%** (menos 2,0 pontos do que em agosto). A taxa fixa manteve-se residual, nos 5,0%. Num cenário em que a EURIBOR continua a subir, a preferência pela mista revela que procuras segurança na prestação dos primeiros anos, sem abdicares de beneficiar de eventuais descidas mais à frente. Podes perceber melhor como funciona esta opção no artigo do ComparaJá sobre a taxa mista: https://www.comparaja.pt/credito-habitacao/artigos/taxa-mista



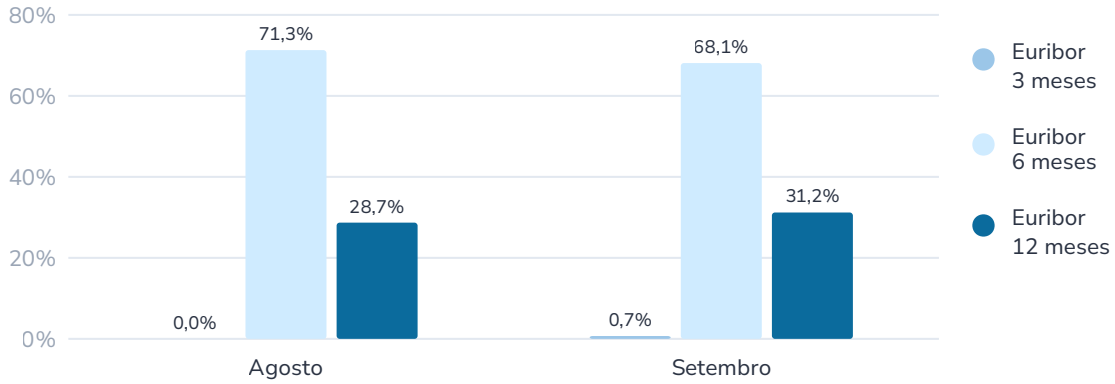
O MERCADO EM CONTEXTO

Segundo o Banco de Portugal, a taxa de juro média dos novos contratos de habitação subiu para **3,0%** em agosto, o quinto aumento mensal seguido e o valor mais alto desde abril de 2025. A nível nacional, 87% dos novos empréstimos foram contratados em taxa mista. A fotografia do ComparaJá acompanha o país: a mista domina de forma clara e a TAN média dos nossos processos, de 2,85%, ficou abaixo da média do mercado.

EURIBOR contratada

A EURIBOR a seis meses foi o indexante escolhido em **68,1%** das novas operações, contra 31,2% para a EURIBOR a 12 meses. A três meses teve uma expressão residual, nos 0,7%. Face a agosto, a seis meses cedeu algum terreno (de 71,3% para 68,1%) e a 12 meses ganhou 2,5 pontos, sinal de que parte dos clientes procurou fixar a revisão da prestação por um período mais longo.

A leitura de fundo mantém-se: a seis meses é o prazo de revisão preferido, escolhido por cerca de dois em cada três créditos. Ao optar por prazos mais curtos, a maioria dos consumidores mostra que quer ver a prestação acompanhar de perto a evolução das taxas. Para perceberes as diferenças entre indexantes, o ComparaJá explica-as aqui: https://www.comparaja.pt/credito-habitacao/artigos/euribor-3-6-ou-12-meses



A EURIBOR EM CONTEXTO

A EURIBOR mantém uma trajetória ascendente. A média mensal subiu de **2,711%** em agosto para 2,917% em setembro, mais 0,2 pontos, prolongando a subida que se observa desde março. É este movimento que ajuda a explicar a corrida à taxa mista: num ambiente de juros a subir, travar a prestação nos primeiros anos ganha valor.

Montantes e prazos

O montante médio financiado foi de **223.417 euros** em setembro, o valor mais alto de 2026. Representa uma subida de cerca de 19 mil euros face a agosto (204.359 euros) e confirma a tendência de agravamento dos valores ao longo do ano. O prazo médio dos contratos manteve-se longo, nos 32,5 anos, praticamente em linha com os meses anteriores.

A conjugação de montantes elevados com prazos longos continua a refletir o esforço das famílias para acomodar a prestação a imóveis que continuam caros, diluindo o valor em mais anos de pagamento. Ainda assim, a taxa de esforço média dos nossos processos ficou nos **26,9%**, bem dentro dos limites de prudência.

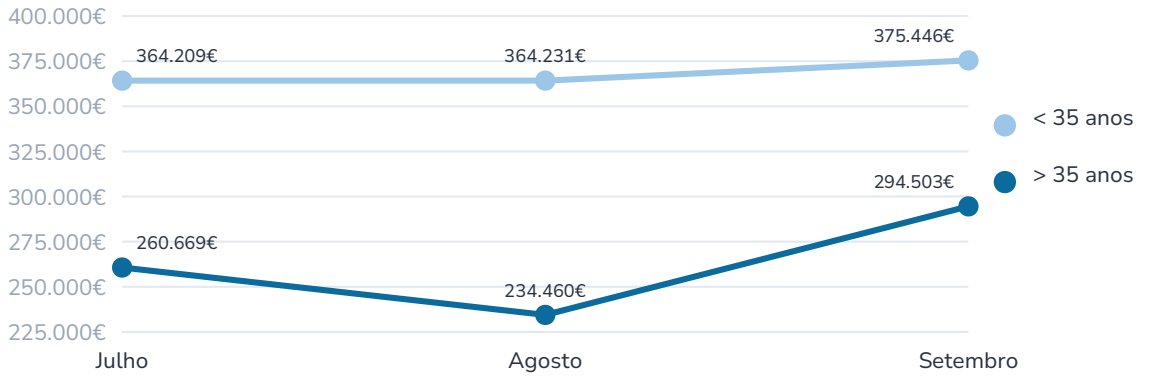
O MERCADO EM CONTEXTO

As regras macroprudenciais do Banco de Portugal, reforçadas em agosto, fixam uma taxa de esforço de referência até **45%** para os novos contratos. Com uma taxa de esforço média de 26,9% e um rácio entre empréstimo e valor do imóvel (LTV) de 80,3%, os créditos intermediados pelo ComparaJá mantêm-se confortavelmente dentro desse enquadramento.

Quem tem menos de 35 anos contrata crédito mais elevado

Os dados por idade voltam a mostrar um padrão claro. Quem tem menos de 35 anos contratou um custo total do crédito (MTIC) médio de **375.446 euros**, bastante acima dos 294.503 euros de quem tem 35 anos ou mais. A prestação mensal média acompanha esta diferença, ainda que de forma menos acentuada: 853 euros para os mais novos, contra 812 euros para os restantes.

O contraste maior está na entrada inicial. Os clientes com menos de 35 anos entraram com uma poupança média de **36.650 euros**, cerca de um terço dos 109.754 euros dos clientes com 35 ou mais anos. Ou seja, os mais jovens compram imóveis de valor elevado com uma almofada de poupança bastante menor, o que ajuda a explicar rácios de financiamento mais altos e custos totais mais elevados. Para perceberes o que é o MTIC e como pesa na tua decisão, vê o artigo do ComparaJá: https://www.comparaja.pt/credito-habitacao/artigos/mtic



Evolução MTIC por faixa etária

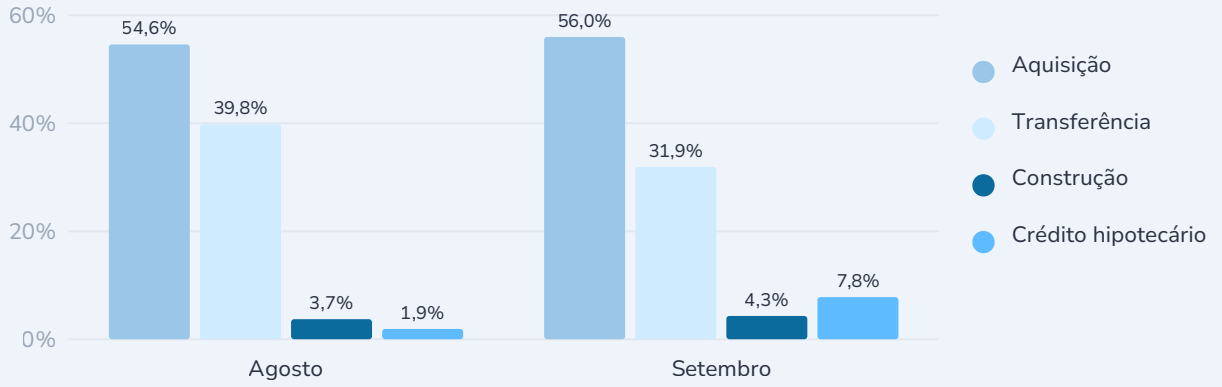
O MERCADO EM CONTEXTO

A diferença no financiamento reflete-se no LTV: quem tem menos de 35 anos financiou em média **89,8%** do valor do imóvel, contra 72,7% de quem tem 35 ou mais. É a tradução, em números, de uma geração que compra cedo mas com menos capital próprio, e para quem comparar propostas antes de decidir pode valer centenas de euros por ano.

A compra de casa volta a liderar a procura

A aquisição de casa reforçou-se como principal motivo de procura, com **56,0%** das operações, mais 1,4 pontos do que em agosto (54,6%) e o valor mais alto do ano. A grande mudança do mês está, no entanto, do outro lado: a transferência de crédito recuou para 31,9%, menos 7,9 pontos face a agosto (39,8%), invertendo a aproximação que se vinha a notar nos meses anteriores.

O crédito hipotecário subiu para **7,8%** e a construção representou 4,3%. O recuo da transferência acompanha um cenário de taxas a subir, em que a margem para melhorar as condições de um crédito já contratado se vai estreitando. Podes explorar as opções de comprar casa (https://www.comparaja.pt/credito-habitacao/comprar-casa), transferir o crédito (https://www.comparaja.pt/credito-habitacao/transferencia), construir (https://www.comparaja.pt/credito-habitacao/comprar-terreno) ou o crédito hipotecário (https://www.comparaja.pt/credito-habitacao/credito-hipotecario).



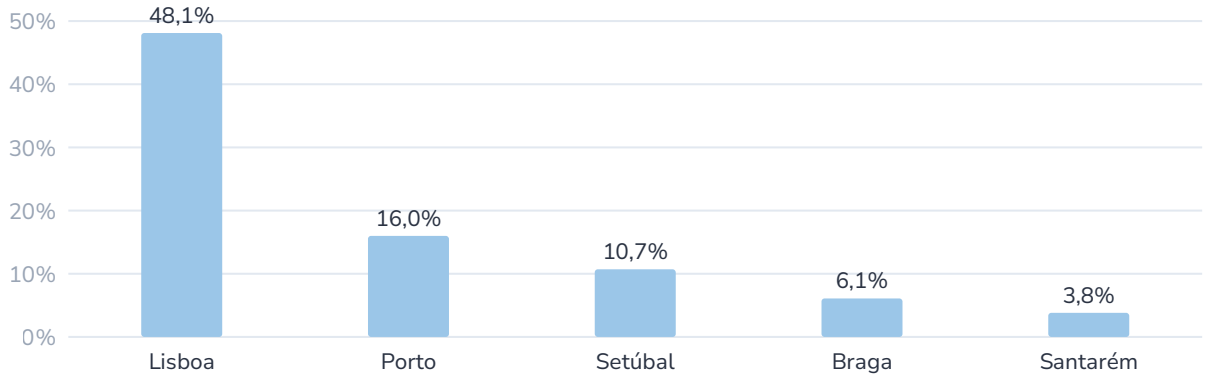
O MERCADO EM CONTEXTO

A subida da procura por compra de casa coexiste com uma travagem do mercado a nível nacional. Em agosto, o total de novos empréstimos à habitação recuou cerca de **12%** face ao mês anterior, segundo o Banco de Portugal. Num mês mais fraco em volume, a fatia dedicada à compra de casa reforçou-se, enquanto a renegociação perdeu força.

Onde se procura crédito em Portugal

Lisboa manteve-se como o distrito com mais operações e voltou a concentrar procura: passou de **41,8%** em agosto para 48,1% em setembro, quase metade de toda a atividade. O Porto surge a seguir, com 16,0%, e Setúbal com 10,7%, ambos a perder peso relativo face a agosto. Seguem-se Braga, com 6,1%, e Santarém, com 3,8%.

Esta reconcentração em Lisboa contraria a maior distribuição que se tinha observado em meses anteriores e volta a colocar a capital no centro do mercado de crédito habitação, tanto em número de operações como nos valores por contrato.



O MERCADO EM CONTEXTO

A concentração em Lisboa anda a par dos preços: é na capital e na sua área de influência que os imóveis são mais caros e os montantes de crédito mais elevados, o que atrai também mais procura de transferência e de renegociação. Perceber como variam prestação e montante por região ajuda a enquadrar cada proposta na realidade local.

Prestação e crédito por distrito

Entre os distritos com amostra suficiente, Setúbal registou a prestação mensal média mais alta, **906 euros**, seguido de Lisboa, com 876 euros, e do Porto, com 735 euros. Santarém (648 euros) e Braga (594 euros) fecham a tabela com os valores mais contidos.

No montante médio financiado, Lisboa lidera com **228.059 euros**, muito perto de Setúbal (223.112 euros) e à frente do Porto (207.424 euros). Braga (175.614 euros) e Santarém (138.689 euros) apresentam os empréstimos médios mais baixos, em linha com preços de imóveis também mais acessíveis fora dos grandes centros.

O MERCADO EM CONTEXTO

Estes valores dizem respeito aos distritos com pelo menos cinco operações financiadas no mês, para garantir leituras representativas. Mostram bem como a mesma decisão (comprar casa e pedir crédito) pesa de forma muito diferente conforme a região, e porque é que comparar antes de avançar faz tanta diferença.

Conclusão: compara e poupa

Setembro confirmou um mercado em que os consumidores estão mais informados e mais decididos: escolhem a taxa mista pela previsibilidade, avançam para a compra de casa mesmo com as taxas a subir e concentram de novo a procura em Lisboa. Os montantes atingiram o valor mais alto do ano, o que torna ainda mais importante escolher bem o crédito à partida.

Seja para comprar casa, transferir o teu crédito ou simplesmente perceber se estás a pagar mais do que devias, o ComparaJá compara as propostas do mercado por ti, negoceia em teu nome e ajuda-te a decidir com base na tua realidade. Não te preocupes com nada.

Quem realiza este relatório

Este relatório é da responsabilidade da equipa de Gestão de Parcerias Bancárias do ComparaJá: **Tânia Barata**, **Neuza Borges** e **João Silva**.



É esta equipa que faz a ponte entre o ComparaJá e os bancos parceiros: cria, desenvolve e acompanha relações estratégicas, garantindo uma comunicação próxima e eficaz entre as partes. No dia a dia, procura compreender as necessidades de cada parceiro, identificar oportunidades de melhoria, resolver constrangimentos operacionais e alinhar objetivos comuns, sempre com foco na qualidade do serviço, na eficiência dos processos e na criação de valor para os clientes e para as instituições envolvidas. É este contacto permanente com o

mercado que dá à equipa uma visão privilegiada sobre as tendências do crédito habitação em Portugal, refletida mês a mês nesta análise.

Metodologia e recolha de dados

Os números apresentados têm por base os processos de crédito habitação financiados através do ComparaJá durante o mês em análise. Em setembro de 2026, a amostra corresponde a mais de uma centena de operações concluídas, tratadas de forma agregada e anónima. A partir desta base, são calculadas as distribuições por tipo de taxa, indexante EURIBOR, finalidade e distrito, e os valores médios de montante, prazo, prestação, MTIC, entrada, TAN, LTV e taxa de esforço, com segmentação por grupo etário. Sempre que possível, os indicadores são comparados com os dados públicos mais recentes do Banco de Portugal. Sempre que a dimensão da amostra ou a qualidade de um indicador não garantem uma leitura fiável, esse indicador é excluído da edição do mês.

Sobre o ComparaJá

Quem somos?

O ComparaJá é uma plataforma online gratuita que simplifica a vida dos consumidores na procura, negociação e obtenção dos melhores créditos, cartões, contas poupança, contratos de energia, telecomunicações e seguros. Assim, é possível simular diferentes cenários, adaptados ao perfil de cada cliente e conseguir o melhor negócio de forma simples e transparente.

O ComparaJá garante que todo o processo é rápido, fácil e descomplicado. É uma ferramenta financeira completa para fazer escolhas inteligentes e trazer tranquilidade aos seus utilizadores, poupando tempo e dinheiro.

