

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Setembro 2026

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Setembro 2026

ComparaJá.pt
intermediário de crédito

Rita Sogalho

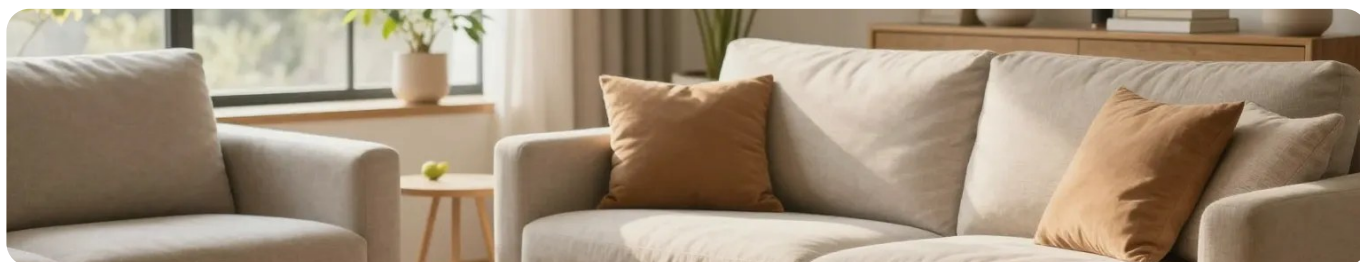
Team Leader de Crédito Habitação



Em agosto, 83,3% dos créditos que intermediámos foram contratados a taxa mista, praticamente em linha com o mercado. Mas há um dado que me deixa particularmente orgulhosa: a taxa de juro média dos nossos clientes foi de 2,77%, abaixo da média nacional que o Banco de Portugal reporta para os novos contratos (2,93%). Na verdade, 85,3% dos créditos que ajudámos a fechar ficaram abaixo dessa média, e quem negociou as melhores condições conseguiu taxas até 15% abaixo da média do país. Num mês em que a Euribor continua a subir e em que entraram em vigor regras mais exigentes na concessão, comparar antes de decidir faz toda a diferença — e é isso que fazemos por ti, de forma simples e sem custos.

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 Imobiliários, 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?

Agosto de 2026 confirmou algumas tendências e inverteu outras. A taxa mista reforçou o domínio quase absoluto nas novas contratações e a taxa fixa recuperou algum espaço. Na EURIBOR, a revisão a seis meses voltou a ganhar peso, invertendo o salto que a revisão a 12 meses tinha dado em julho. A compra de casa reforçou-se como principal motivo de procura, o montante médio financiado recuou ligeiramente face ao máximo de julho mas manteve-se bem acima do ano passado, e Lisboa cedeu terreno a Porto e Setúbal.

83,3%

Taxa mista

2,77%

TAN média

204.359€

Montante médio

33,2 anos

Prazo médio

Lisboa

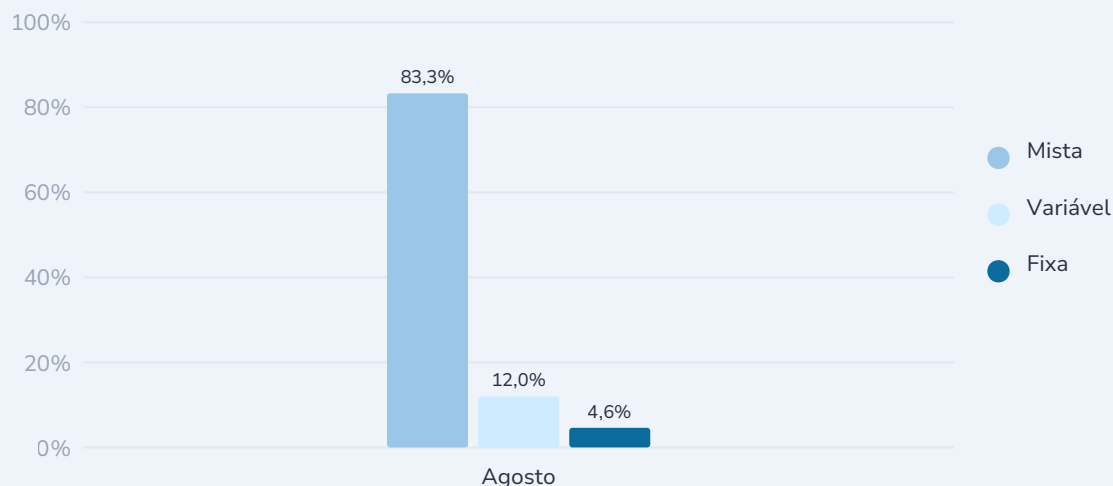
Distrito líder

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

Taxa: a mista consolida o domínio, a fixa recupera

Em agosto, a taxa mista representou **83,3%** das novas contratações, praticamente em linha com julho (82,9%) e muito acima do mesmo mês do ano passado (66,3%, mais 17 pontos percentuais). Continua a ser, de longe, a opção preferida, combinando um período inicial de taxa fixa com um período seguinte de taxa variável.

A taxa variável recuou para **12,0%** (menos 3,5 pontos do que em julho), enquanto a taxa fixa recuperou para **4,6%**, o valor mais alto dos últimos meses depois do mínimo de 1,6% em julho. Em termos anuais, a mista consolidou-se como norma, ganhando muito espaço à variável, que há um ano representava 31,5% das operações. Podes perceber melhor como funciona esta opção no [artigo do ComparaJá sobre a taxa mista](#).



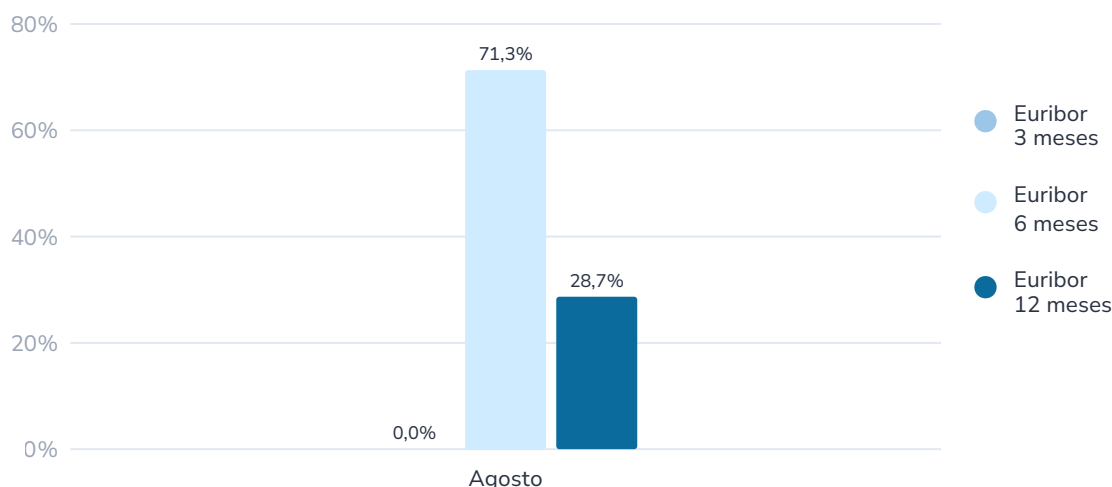
O MERCADO EM CONTEXTO

Segundo o Banco de Portugal, a taxa mista continua a dominar as novas operações de crédito habitação, num peso próximo de **85%** que se mantém em máximos. A taxa de juro média (TAN) dos nossos créditos foi de 2,77%, abaixo da taxa média dos novos contratos comunicada pelo Banco de Portugal (2,93%). Mais: 85,3% dos créditos intermediados pelo ComparaJá em agosto fecharam com uma TAN abaixo dessa média nacional, e os clientes que negociaram as melhores condições conseguiram taxas até 15% abaixo da média do país. Quem compara parte com vantagem.

EURIBOR contratada

A EURIBOR a seis meses voltou a reforçar-se como o indexante mais escolhido, com **71,3%** das novas operações, mais 6,2 pontos do que em julho (65,1%). O movimento mais relevante foi o recuo da revisão a 12 meses, que passou de 33,3% em julho para **28,7%** em agosto, invertendo parte do salto do mês anterior. A três meses ficou sem expressão.

Este regresso à revisão a seis meses acontece num contexto em que a EURIBOR tem vindo a subir de forma continuada desde março, em todos os prazos, depois de o Banco Central Europeu ter voltado a subir as taxas de referência em junho. Ainda assim, há um ano, em agosto de 2025, a EURIBOR a 12 meses dominava, com **65,9%** das contratações. Para perceberes as diferenças entre indexantes, o ComparaJá explica-as no [artigo sobre a Euribor a 3, 6 ou 12 meses](#).



A EURIBOR EM CONTEXTO

Ao contrário do que por vezes se assume, os indexantes não estão a aliviar: a EURIBOR tem subido de forma continuada desde março de 2026 e a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos já em vigor chegou a **3,135%** em julho, o valor mais alto do ano. Neste enquadramento, a escolha do prazo de revisão deixa de ser um detalhe. Quem usa o ComparaJá e compara opções pondera o prazo que melhor equilibra previsibilidade e custo, seja qual for o rumo das taxas.

Montantes e prazos

O montante médio financiado foi de **204.359 euros** em agosto, um recuo ligeiro face ao máximo de julho (208.774 euros), mas ainda 12,4% acima do mesmo mês do ano passado (181.827 euros). O prazo médio dos contratos subiu para **33,2 anos**, acima dos 31,2 anos de julho e dos 30,0 anos de agosto de 2025, sinal de que as famílias alongam o crédito para acomodar a prestação.

A par de montantes elevados e prazos longos, agosto trouxe entradas iniciais mais baixas: os compradores puseram menos capital próprio e financiaram uma fatia maior do preço, o que se reflete num rácio de financiamento mais alto.

O MERCADO EM CONTEXTO

O rácio entre o montante financiado e o valor do imóvel (LTV) dos nossos créditos subiu para **80,6%** em média em agosto, acima dos meses anteriores, mas ainda abaixo do limite de 90% que o Banco de Portugal recomenda para a generalidade dos contratos. A subida do LTV, a par de entradas mais baixas, ajuda a explicar por que razão o regulador apertou as regras de concessão a partir de agosto.

Quem tem menos de 35 anos contrata crédito mais elevado

Os dados por idade voltam a mostrar o padrão habitual. Quem tem menos de 35 anos contratou um custo total do crédito (MTIC) médio de **364.231 euros**, bastante acima dos 234.460 euros de quem tem 35 anos ou mais. A prestação mensal média acompanha esta diferença: 820 euros para os mais novos, contra 689 euros para os restantes.

O contraste mais forte está na entrada inicial. Os clientes com menos de 35 anos entraram com uma poupança média de **31.414 euros**, pouco mais de metade dos 57.800 euros dos clientes com 35 ou mais anos. Ou seja, os mais jovens compram imóveis de valor mais elevado com uma almofada de poupança muito menor, o que ajuda a explicar prestações e custos totais mais altos. Para perceberes o que é o MTIC, vê o [artigo do Comparajá](#).

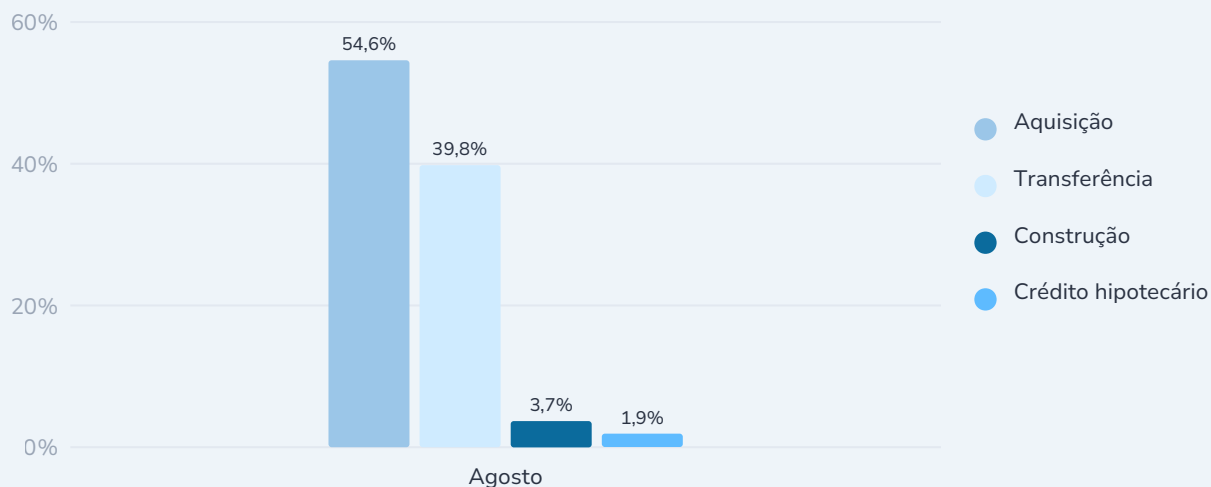
O MERCADO EM CONTEXTO

A diferença de perfil entre gerações é também visível nos indicadores de risco. Entre os clientes com menos de 35 anos, o rácio de financiamento (LTV) foi de **88,4%**, contra 74,3% nos clientes mais velhos, e a taxa de esforço média situou-se em 33,7%, acima dos 23,9% do outro grupo. São valores ainda dentro do novo limite de 45% do Banco de Portugal, mas mostram por que razão, para quem está a começar, comparar e negociar faz toda a diferença no esforço mensal.

Procura: a compra de casa reforça-se

A aquisição de casa consolidou-se como o principal motivo de procura, com **54,6%** das operações, mais 5 pontos do que em julho. A transferência de crédito recuou ligeiramente para 39,8% (menos 2,1 pontos), mantendo-se ainda assim acima do registo do ano passado (38,1%). O crédito hipotecário caiu para 1,9% e a construção subiu para 3,7%.

Depois de meses em que a transferência de crédito ganhou terreno, agosto mostra um mercado a voltar a puxar pela compra de casa. Podes explorar as opções de [comprar casa](#), [transferir o crédito](#) ou o [crédito hipotecário](#).



O MERCADO EM CONTEXTO

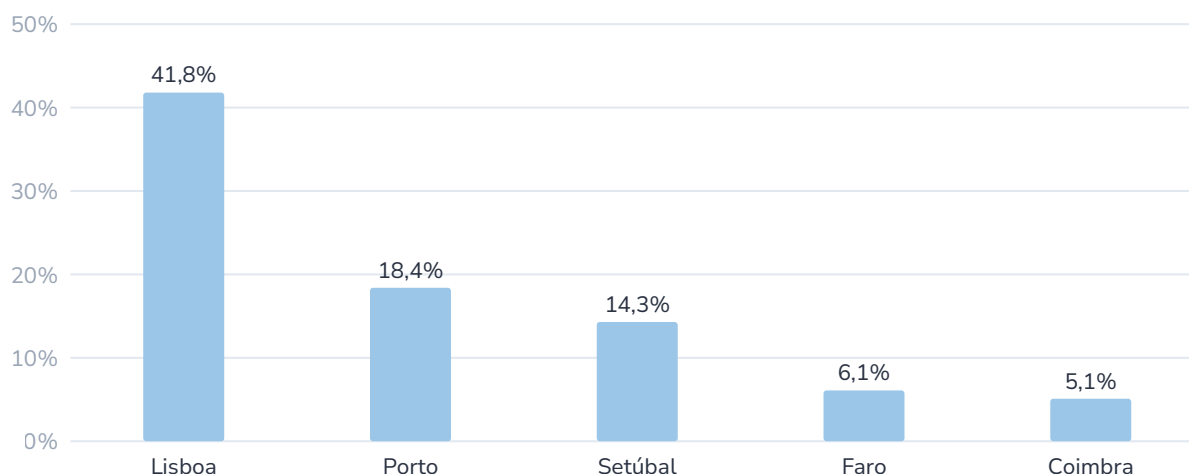
Desde 1 de agosto de 2026 estão em vigor novas regras macroprudenciais do Banco de Portugal, com uma taxa de esforço (DSTI) de referência até **45%**. Num momento em que os critérios de concessão se tornam mais exigentes e em que os juros do mercado sobem, comparar propostas e negociar condições ganha ainda mais importância. A taxa de esforço média dos nossos clientes ficou em 28,0%, com folga confortável face a esse limite.

Onde se procura crédito

Lisboa manteve a liderança, mas cedeu terreno: concentrou **41,8%** das operações, menos 5,8 pontos do que em julho (47,6%). O Porto subiu para 18,4% e Setúbal para 14,3%, ambos a ganhar peso. Faro (6,1%) e Coimbra (5,1%) surgem a seguir. Face ao ano passado, Porto e Setúbal reforçaram-se, enquanto Aveiro, que há um ano pesava 10,7%, recuou para 3,1%.

Em valores por operação, entre os distritos com amostra suficiente o Porto registou o montante médio financiado mais elevado, com **207.016 euros** e uma prestação média de 714 euros, à frente de Setúbal

(196.226 euros e 690 euros) e de Lisboa (193.163 euros e 717 euros). A concentração em Lisboa, Porto e Setúbal confirma o peso das áreas metropolitanas na procura de crédito habitação.



Conclusão: compara e poupa

Agosto mostrou um mercado que consolida a taxa mista como escolha dominante e que regressa à revisão da EURIBOR a seis meses, num contexto de juros a subir e de regras de concessão mais exigentes. A compra de casa reforçou-se, os montantes mantiveram-se elevados e as entradas iniciais mais baixas empurraram o rácio de financiamento para cima.

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, negocia 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 Comparalá 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 Comparalá durante o mês em análise. Em agosto 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 Comparalá

Quem somos?

O Comparalá 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 Comparalá 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.

Dúvidas sobre qual o spread mais baixo do mercado?

Nós comparamos tudo, é só simular.

Simular

