

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Agosto 2026

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Agosto 2026

ComparaJá.pt
intermediário de crédito

Rita Sogalho

Team Leader de Crédito Habitação



Em julho, 82,9% dos créditos que intermediámos foram contratados a taxa mista, em linha com o mercado. Mas há um dado que me deixa particularmente orgulhosa: a taxa de juro média dos nossos clientes foi de 2,83%, abaixo da média nacional que o Banco de Portugal reporta (2,93%). Na verdade, 83,7% 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. É a prova de que quem compara parte com vantagem — 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?

Conhece algumas das tendências do mercado em julho de 2026.

Análise de Mercado de Crédito Habitação – Agosto 2026

Julho de 2026 foi um mês de estabilização em alguns indicadores e de mudança noutros. A **taxa mista** continuou a dominar largamente as novas contratações, mas a **EURIBOR a 12 meses** ganhou terreno de forma expressiva, invertendo parte da tendência dos meses anteriores. A **compra de casa** recuperou peso como principal motivo de procura, o montante médio financiado subiu para novo máximo do ano e Lisboa voltou a concentrar quase metade das operações.

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



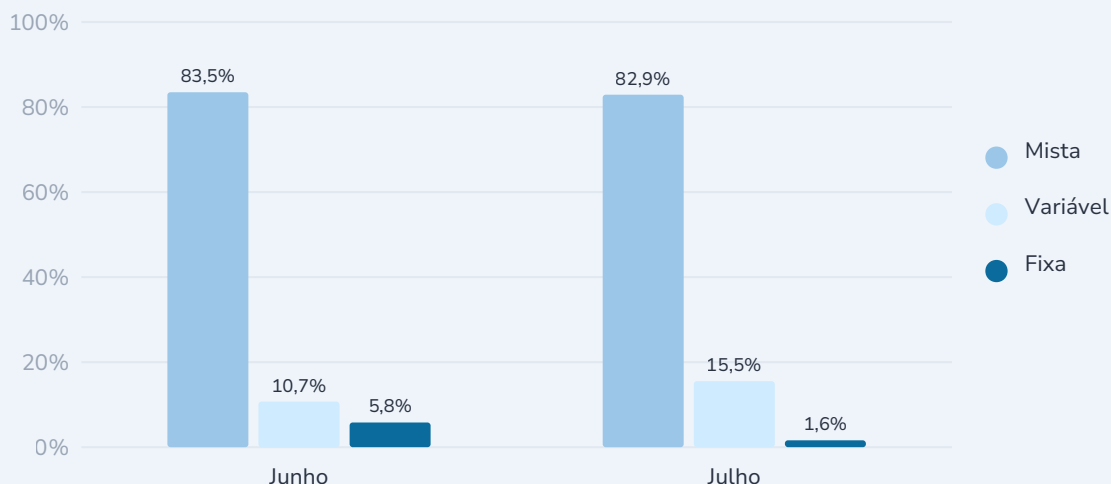
Taxa: a mista continua a dominar, a fixa quase desaparece

Em julho, a taxa mista representou **82,9%** das novas contratações, praticamente em linha com junho (83,5%) e bem acima do mesmo mês do ano passado (68,3%, mais 14,6 pontos percentuais). Continua a ser a opção de mais de oito em cada dez créditos habitação, combinando um período inicial de taxa fixa com um período seguinte de taxa variável.

A taxa variável subiu ligeiramente para **15,5%** (mais 4,8 pontos do que em junho), enquanto a taxa fixa recuou para apenas **1,6%**, o valor mais baixo do ano. Em termos anuais, a mista ganhou muito espaço à variável, que há um ano representava 28,0% das operações. Podes perceber melhor como funciona esta opção no [artigo do ComparaJá sobre a taxa mista](#).

O MERCADO EM CONTEXTO

Segundo os dados mais recentes do **Banco de Portugal**, referentes a junho de 2026, **85% dos novos empréstimos** à habitação foram contratados a taxa mista — praticamente o mesmo peso que registamos em julho (82,9%). A taxa de juro média (TAN) dos nossos créditos foi de **2,83%**, ligeiramente abaixo da média dos novos contratos comunicada pelo Banco de Portugal (2,93%). Mais: **83,7% dos créditos** intermediados pelo ComparaJá fecharam com uma TAN abaixo dessa média nacional, e quem negociou as melhores condições conseguiu taxas **até 15% abaixo** da média do país. Quem compara parte com vantagem.



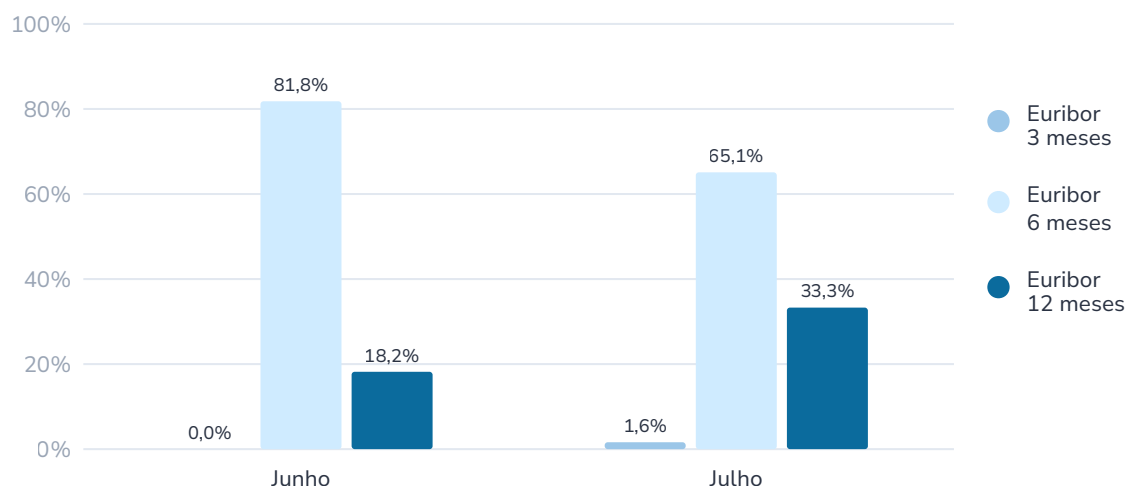
EURIBOR contratada

A EURIBOR a seis meses manteve-se como o indexante mais escolhido, com **65,1%** das novas operações, mas perdeu peso face a junho (81,8%). O movimento mais relevante foi a subida da **EURIBOR a 12 meses**, que passou de 18,2% em junho para **33,3%** em julho, mais 15,1 pontos percentuais num único mês. A três meses ficou pelos 1,6%.

Ainda assim, o retrato anual continua a mostrar uma transformação profunda: há um ano, em julho de 2025, a EURIBOR a 12 meses dominava, com 66,1% das contratações, e a seis meses ficava-se pelos 30,6%. Para perceberes as diferenças entre indexantes, o Comparajá [explica-as aqui](#).

O MERCADO EM CONTEXTO

A subida da procura pela revisão a 12 meses tem uma leitura própria: **quem usa o Comparajá e compara opções está a decidir de forma diferente da maioria**, optando cada vez mais por fixar a prestação por um período mais longo. É uma escolha de quem procura previsibilidade e prefere não ficar exposto a revisões frequentes do indexante, seja qual for o rumo das taxas nos próximos meses.



Montantes

O montante médio financiado subiu para **208.774 euros** em julho, novo máximo do ano e mais cerca de 13 mil euros do que em junho (195.802 euros). Face ao mesmo mês do ano passado, representa uma subida de 7,7% (de 193.852 euros). O prazo médio dos contratos manteve-se longo, nos **31,2 anos**, ligeiramente abaixo dos 32,1 anos de julho de 2025.

A subida do montante médio, num mês em que a compra de casa ganhou peso, reflete a pressão dos preços do imobiliário e a necessidade de as famílias financiarem valores cada vez mais elevados, diluídos em prazos longos para acomodar a prestação.

O MERCADO EM CONTEXTO

A prestação média mensal do conjunto dos empréstimos à habitação em Portugal atingiu em junho um **novo máximo da série histórica do Banco de Portugal (436 euros)**, a subir há dez meses consecutivos. A par da aceleração dos preços da habitação, este é um dos fatores que levou o regulador a apertar as regras de concessão. O rácio entre o montante financiado e o valor de avaliação do imóvel (**LTV**) dos nossos créditos foi, em julho, de **67%** em média — bem abaixo do limite de 90% que o Banco de Portugal recomenda, sinal de operações equilibradas.



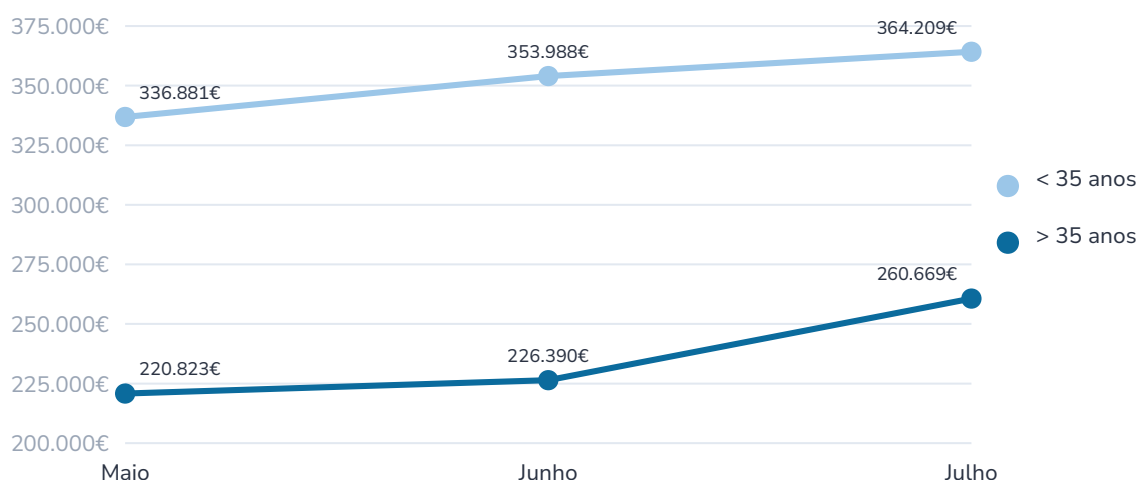
Quem tem menos de 35 anos contrata crédito mais elevado

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 **364.209 euros**, bastante acima dos 260.669 euros de quem tem 35 anos ou mais. A prestação mensal média acompanha esta diferença: **850 euros** para os mais novos, contra 749 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 **35.982 euros**, menos de um terço dos 117.158 euros dos clientes com 35 ou mais anos. Os mais jovens compram imóveis de valor mais elevado, mas com uma almofada de poupança muito menor. 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 sobre a avaliação (**LTV**) foi de **76,5%**, contra 61,9% nos mais velhos, e a taxa de esforço média situou-se em **28,3%**, acima dos 24,3% do outro grupo. São valores ainda confortáveis face ao novo limite de 45% do Banco de Portugal, mas mostram por que razão o regulador justificou o aperto das regras com o peso crescente de compradores mais jovens, com rendimentos mais baixos. É também por isso que, para quem está a começar, comparar e negociar faz toda a diferença no esforço mensal.



Evolução MTIC por faixa etária

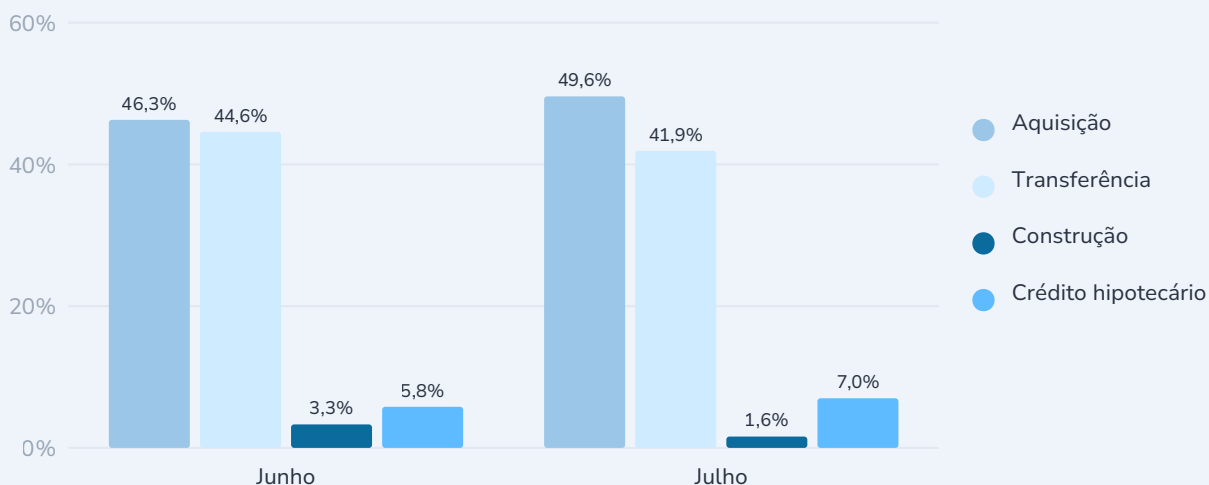
Procura: a compra de casa recupera terreno

A aquisição de casa reforçou-se como o principal motivo de procura, com **49,6%** das operações, mais 3,3 pontos do que em junho. A transferência de crédito recuou ligeiramente para **41,9%** (menos 2,7 pontos), mas manteve-se muito acima do registo do ano passado (32,8%, mais 9,1 pontos em termos anuais). O crédito hipotecário representou 7,0% e a construção apenas 1,6%.

O padrão do último ano mantém-se: cada vez mais famílias recorrem à transferência de crédito para melhorar as condições do que já têm, ainda que em julho a compra de casa tenha voltado a puxar pela procura. Podes explorar as opções de [comprar casa](#), [transferir o crédito](#), [construir](#) ou o [crédito hipotecário](#).

O MERCADO EM CONTEXTO

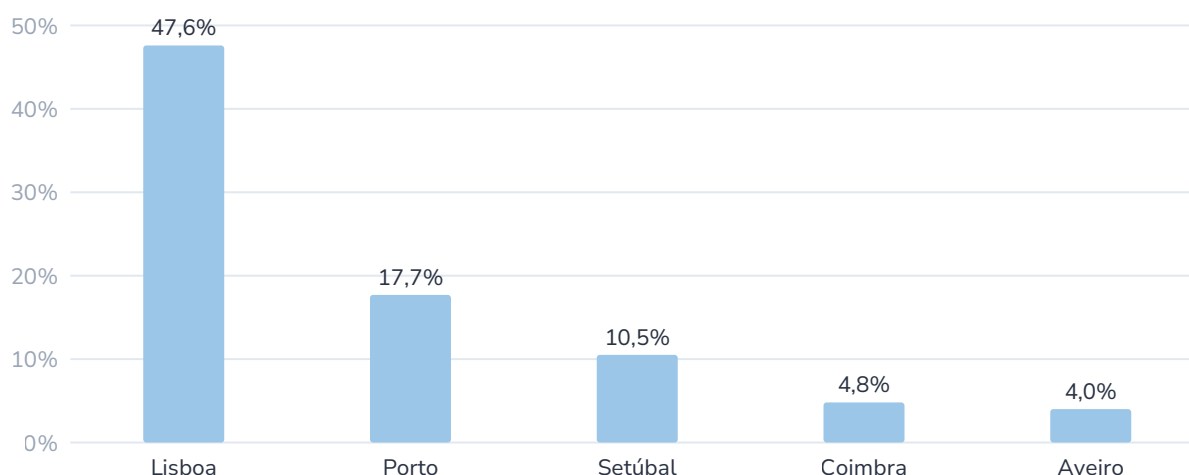
O **Banco de Portugal** assinalou uma ligeira redução da procura por crédito habitação no segundo trimestre de 2026, com o montante de novos contratos a recuar em junho. A partir de agosto, os critérios de concessão tornam-se mais exigentes, com a **nova taxa de esforço máxima de 45%** a entrar em vigor, e os bancos estimam reduções na concessão entre 5% e 10%. Neste enquadramento mais restritivo, comparar propostas e negociar condições ganha ainda mais importância.



Onde se procura crédito

Lisboa voltou a concentrar a maior parte da atividade, com **47,6%** das operações, mais 11,9 pontos do que em junho e recuperando o patamar próximo de metade do mercado. O Porto seguiu-se com 17,7% e Setúbal com 10,5%. Face ao ano passado, Lisboa e Porto ganharam peso, enquanto Setúbal recuou.

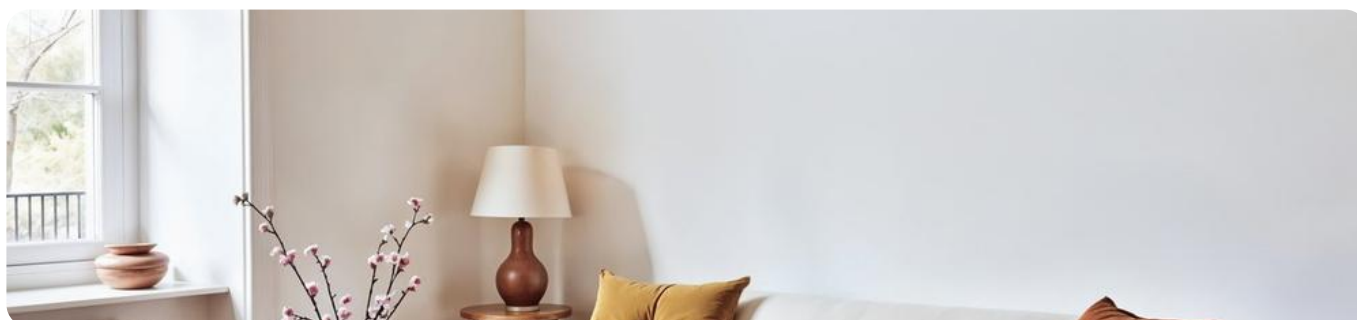
Em valores por operação, o Porto foi o distrito com montante médio financiado mais elevado entre os principais, com **231.468 euros** e uma prestação média de 824 euros, à frente de Lisboa, com 214.967 euros e 817 euros. Setúbal manteve valores mais baixos, com 143.630 euros e 539 euros. A concentração em Lisboa e Porto confirma o peso das duas áreas metropolitanas na procura de crédito habitação.



Conclusão: compara e poupa

Julho mostrou um mercado que mantém a **taxa mista** como escolha dominante, mas em que os consumidores começam a olhar de forma diferente para o prazo de revisão da EURIBOR, com a opção a 12 meses a ganhar terreno. A compra de casa recuperou peso e os montantes financiados voltaram a subir, num momento em que o Banco de Portugal aperta as regras de concessão.

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 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 julho de 2026, a amostra corresponde a centenas de operações concluídas, tratadas de forma agregada e anónima.

A partir desta base, são calculadas as distribuições por tipo de taxa contratada, indexante EURIBOR, finalidade do crédito e distrito, bem como os valores médios de montante financiado, prazo, prestação mensal, custo total do crédito (MTIC), entrada inicial, taxa anual nominal (TAN), rácio de financiamento sobre avaliação (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. Os resultados de cada mês ficam congelados num registo histórico, o que permite comparações consistentes. 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.

Pronto para assinar o CPCV e ainda sem crédito?

Não te preocupes com nada,
nós tratamos de tudo.

Simular agora

