ComparaJá.pt

intermediário de crédito



Análise de Mercado de Crédito Habitação

Novembro 2026

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Novembro 2026

Rita Sogalho

Team Leader de Crédito Habitação



> Há um ano, a maioria dos nossos clientes escolhia a EURIBOR a 12 meses. Em outubro, foi a EURIBOR a 6 meses que liderou, numa altura em que a taxa mista chegou ao valor mais elevado do ano. Isto mostra consumidores atentos, à procura de uma prestação previsível sem abdicar de alguma flexibilidade. No ComparaJá, mostramos as opções lado a lado para que cada cliente escolha com base na sua realidade, não na do banco.

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?

Conhece algumas das tendências do mercado em novembro de 2026.

Análise de Mercado de Crédito Habitação – Novembro 2026

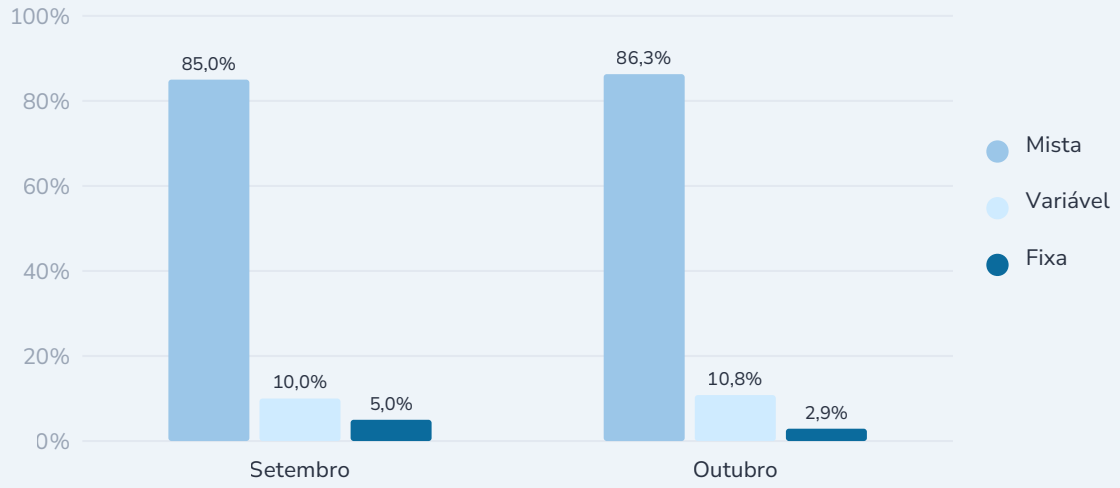
Outubro de 2026 confirmou que a estabilidade da prestação continua a pesar nas decisões de quem pede crédito habitação. A taxa mista chegou a **86,3%** dos contratos, o valor mais elevado deste ano. A EURIBOR a 6 meses manteve a liderança, numa inversão clara face a outubro de 2025, quando a maioria escolhia o indexante a 12 meses. Ao mesmo tempo, a transferência de crédito ganhou peso e o montante médio financiado ficou nos **203.457 euros**, acima do registado há um ano.

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

Taxa: a mista chega ao valor mais elevado do ano

Em outubro, **86,3%** dos créditos habitação foram contratados com taxa mista. A taxa variável ficou nos 10,8% e a fixa nos 2,9%. Face a setembro, a mista subiu de 85,0% para 86,3%, enquanto a fixa recuou de 5,0% para 2,9%. A TAN (taxa anual nominal) média, ou seja, a taxa de juro que o cliente paga de facto, ficou nos 2,91%, ligeiramente acima dos 2,85% de setembro.

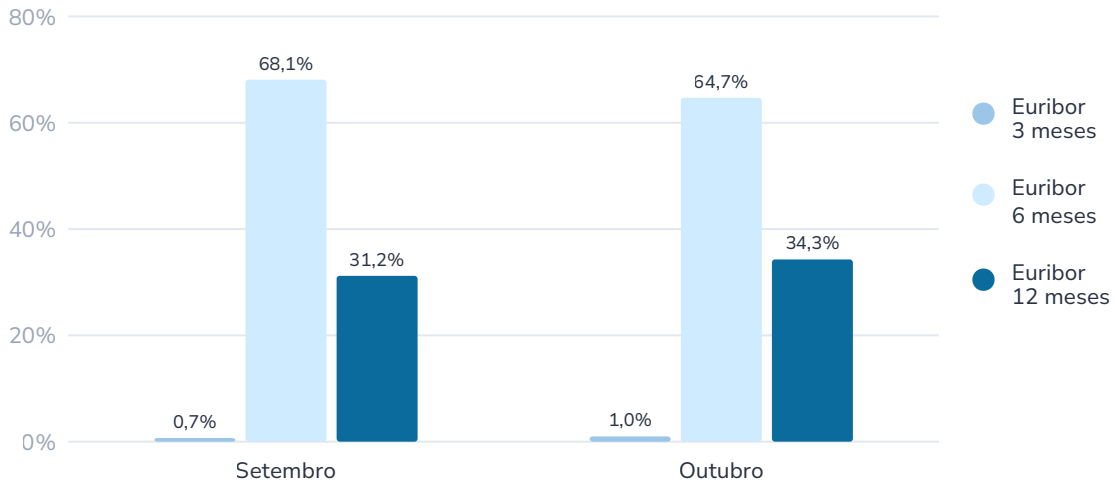
A comparação com outubro de 2025 mostra a dimensão da mudança. Nessa altura, a mista representava **66,9%** dos contratos e a variável 31,3%. Um ano depois, a variável perdeu grande parte do peso e a mista tornou-se a escolha da grande maioria. A taxa mista junta um período inicial com taxa fixa, em que a prestação é previsível, a uma fase seguinte indexada à EURIBOR.



EURIBOR contratada

Em outubro, **64,7%** dos créditos ficaram indexados à EURIBOR a 6 meses. A EURIBOR a 12 meses representou 34,3% e a 3 meses ficou em 1,0%.

Há um ano, o cenário era outro. Em outubro de 2025, a EURIBOR a 12 meses liderava com **54,2%**, contra 42,2% da EURIBOR a 6 meses. Em outubro de 2026, a ordem inverteu-se. Ainda assim, o indexante a 12 meses ganhou terreno pelo segundo mês seguido. Passou de 28,7% em agosto para 31,2% em setembro e 34,3% em outubro, o valor mais elevado desde janeiro.



Montantes e prazos

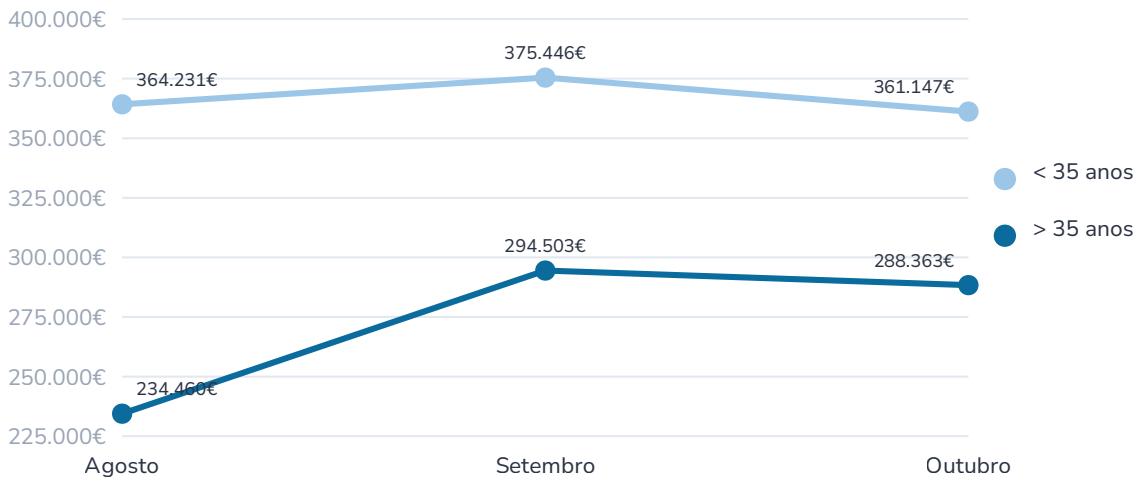
O montante médio financiado foi de **203.457 euros** em outubro. Ficou abaixo dos 223.417 euros de setembro, mas acima dos 174.469 euros de outubro de 2025. O prazo médio manteve-se estável nos 32,4 anos, praticamente igual aos 32,5 anos do mês anterior.

O preço médio das casas financiadas foi de **274.729 euros**, com uma mediana de 239.000 euros. Em média, o banco financiou **76,9%** do valor do imóvel, abaixo dos 80,3% de setembro. Em mediana, a avaliação bancária ficou em 112,8% do preço de compra. Nos créditos já escriturados, a prestação representou em média 27,9% do rendimento dos clientes. Prazos longos continuam a ser a forma de manter a prestação compatível com o orçamento familiar.

Quem tem menos de 35 anos paga mais no total

O MTIC, o montante total imputado ao consumidor, soma capital, juros e encargos ao longo de todo o contrato. Em outubro, foi de **361.147 euros** para os clientes com menos de 35 anos, contra 288.363 euros para quem tem 35 ou mais anos. Na prestação mensal, a ordem inverteu-se face a setembro. Quem tem 35 ou mais anos pagou em média 817 euros e os mais novos 786 euros. Em setembro, eram os mais novos que tinham a prestação mais elevada, com 853 euros contra 812 euros.

A grande diferença está na entrada. Quem tem 35 ou mais anos entrou em média com **107.738 euros**, enquanto os mais novos avançaram com 43.906 euros. Por isso, o banco financiou **86,1%** do valor da casa aos clientes com menos de 35 anos e 71,5% aos restantes. Este mês, as casas compradas pelos mais velhos até foram mais caras, 282.742 euros contra 259.968 euros. A TAN média foi praticamente igual nos dois grupos. Com menos poupanças e mais capital emprestado, um custo total mais elevado não surpreende, mesmo com uma prestação mensal mais leve.



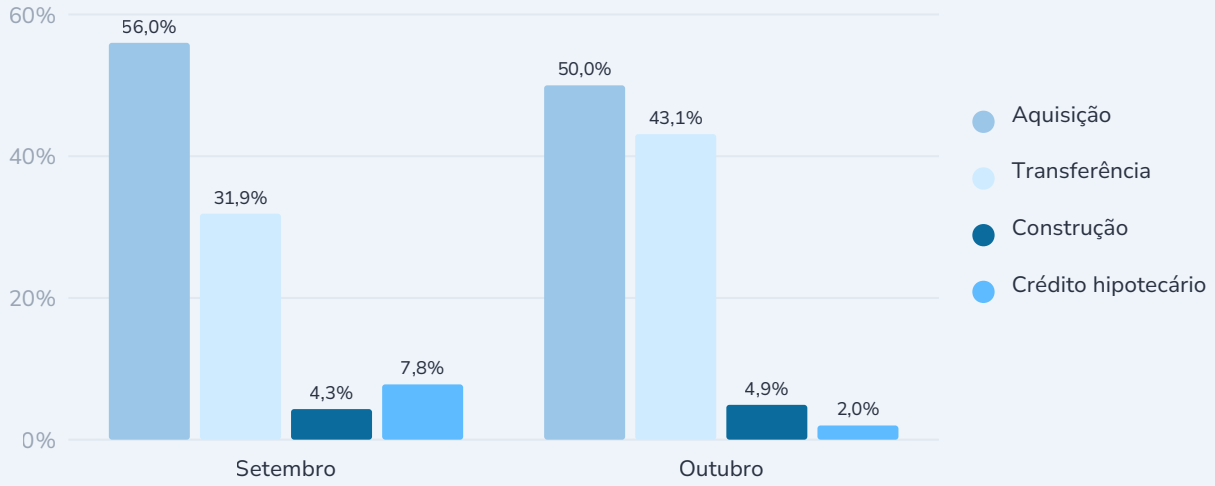
Evolução MTIC por faixa etária



Procura: transferência de crédito aproxima-se da aquisição

A compra de casa continuou a ser a principal finalidade, com **50,0%** dos processos. A transferência de crédito subiu para 43,1%, contra 31,9% em setembro. A construção representou 4,9% e o crédito hipotecário 2,0%.

Face a outubro de 2025, a distribuição é semelhante. Nessa altura, a aquisição pesava **48,8%** e a transferência 41,0%. A subida da transferência face a setembro mostra muitas pessoas a rever o crédito que já têm, à procura de condições mais ajustadas ao seu orçamento. Transferir o crédito permite rever as condições sem mudar de casa.

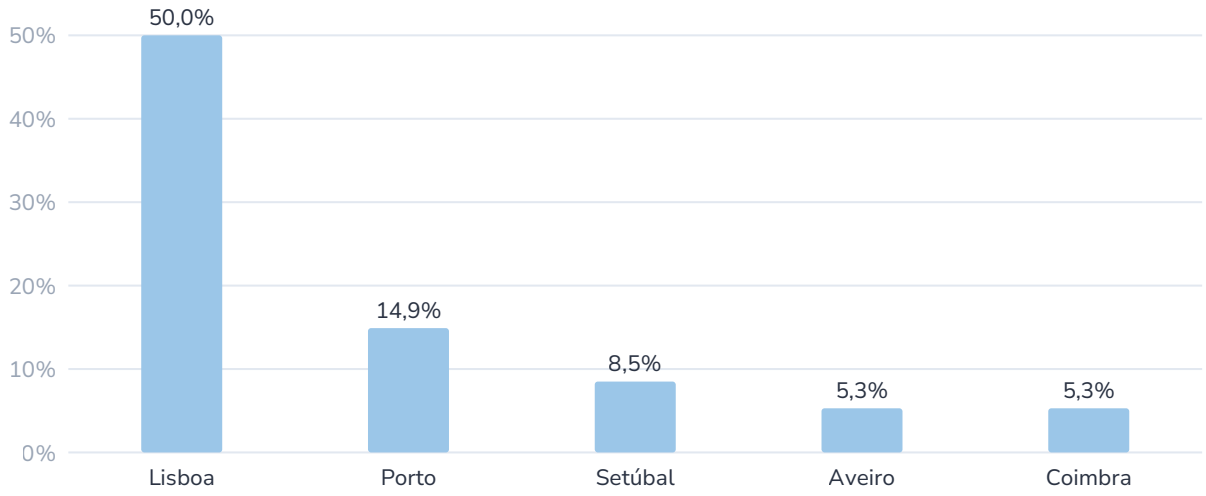




Onde se procura crédito: Lisboa concentra metade dos processos

Lisboa concentrou **50,0%** dos processos em outubro, seguida do Porto, com 14,9%, e de Setúbal, com 8,5%. Aveiro e Coimbra surgem logo depois, com 5,3% cada. Face a outubro de 2025, Lisboa ganhou peso, já que nessa altura representava 38,7%. O Porto, com 19,0% há um ano, e Setúbal, com 13,5%, perderam terreno.

Os valores médios mostram diferenças claras entre distritos. Em Lisboa, a prestação média foi de **815 euros**, para um montante médio de 211.369 euros e casas com um preço médio de 342.789 euros. No Porto, a prestação média ficou nos 550 euros, com 155.364 euros financiados em média. Em Setúbal, a prestação foi de 516 euros, para um montante médio de 134.616 euros. Nestes dois distritos, os valores ficaram abaixo dos de setembro, uma variação a ler com cautela por se tratar de amostras mais pequenas.



Conclusão: compara e poupa

Outubro mostrou um mercado que privilegia a estabilidade. A taxa mista atingiu o valor mais elevado do ano e a EURIBOR a 6 meses manteve a liderança, com o indexante a 12 meses a recuperar terreno. A transferência de crédito ganhou peso e Lisboa concentrou metade da procura.

Com tantas variáveis em jogo, comparar faz diferença. No ComparaJá, recolhemos e comparamos por ti as propostas dos bancos parceiros, acompanhamos-te da primeira simulação até à escritura e ajudamos-te a encontrar a solução mais ajustada ao teu orçamento. Simula o teu crédito habitação em ComparaJá.pt. Ajudamos-te a aprovar. Sem custos. 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 outubro 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 contratada, indexante EURIBOR, finalidade do crédito e distrito, bem como os valores médios de montante financiado, prazo, prestação mensal, custo total do crédito (MTIC) e entrada inicial, com segmentação por grupo etário (menos de 35 anos e 35 ou mais anos). Os resultados de cada mês ficam congelados num registo histórico, o que permite comparações consistentes com os meses anteriores e com o mesmo mês do ano anterior. 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.

Dúvidas no processo de compra de casa?

Não te preocupes com nada, nós ajudamos-te com tudo

Simular aqui

