



Análise de Mercado de Crédito Habitação

Setembro 2025

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Setembro 2025

Ricardo Feferbaum

Managing Director do ComparaJá



Em 2025, os montantes pedidos para crédito à habitação são praticamente idênticos entre quem tem mais e menos de 35 anos. A diferença está no peso da prestação: os mais jovens beneficiam de prazos mais longos e ficam com encargos mensais mais leves, enquanto quem tem mais do que 35 anos, apesar de entradas maiores, enfrentam prestações mais pesadas por terem de recorrer a prazos mais curtos.

Por isso, é fundamental comparar várias propostas bancárias para garantir a solução mais adequada ao perfil de cada comprador.

Sobre

Formado em administração pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo e mentor de startups com destaque para o programa Scaling Up da Unicorn Factory. Tem experiência em liderança e projetos de consultoria em empresas como AB In Bev, Johnson & Johnson e Pepsico, tendo sido General Manager do Imovirtual, do Grupo OLX. Ocupa o cargo de Managing Director com responsabilidade pela área de Real Estate do ComparaJá.



Como está o mercado de crédito à habitação em Portugal?

Conhece algumas das tendências do mercado no mês de agosto de 2025.

Análise de Mercado de Crédito Habitação – Agosto 2025

Em agosto de 2025, o mercado de crédito à habitação em Portugal manteve ajustamentos relevantes, marcados por novas variações na escolha do tipo de taxa e no perfil da procura. Apesar da pressão do custo do crédito, os dados confirmam que o mercado continua dinâmico, com consumidores cada vez mais atentos às condições antes de avançar.

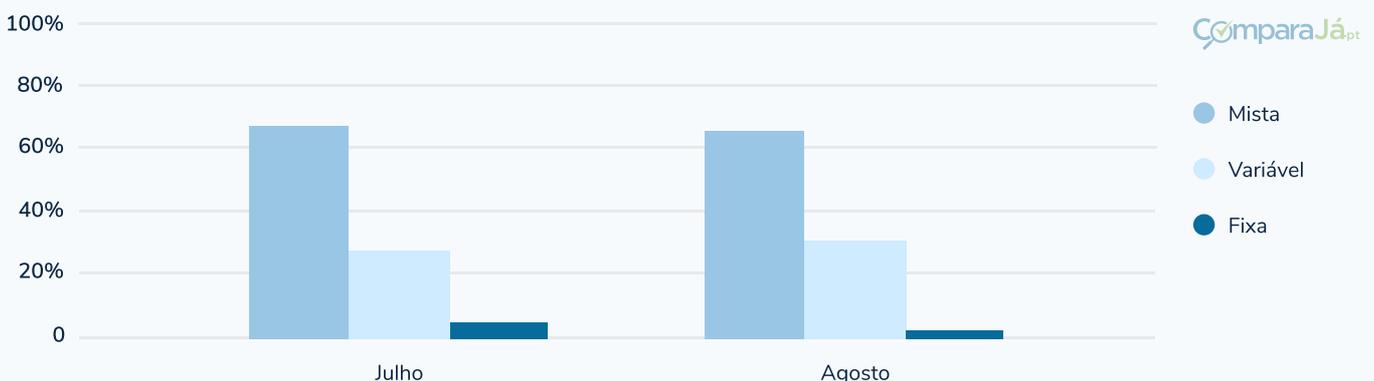
*Estes dados são uma amostra representativa de clientes de crédito habitação do ComparaJá.

Taxa mista continua a liderar e variável sobe em agosto

Em agosto, a **taxa mista** continua a ser a preferida dos portugueses, mas perdeu algum peso, diminuindo de **68,3% em julho para 66,3% em agosto**.

A **taxa variável**, por sua vez, voltou a ganhar tração, subindo de **28% para 31,5%**. Uma maior procura por soluções variáveis pode ser sinal de que há quem esteja a apostar numa descida gradual das taxas nos próximos meses.

Já a **taxa fixa**, que tinha surpreendido em julho com 3,8%, desceu novamente para **2,2%**, mostrando que o interesse se mantém baixo e muito dependente, provavelmente, das campanhas específicas dos bancos.

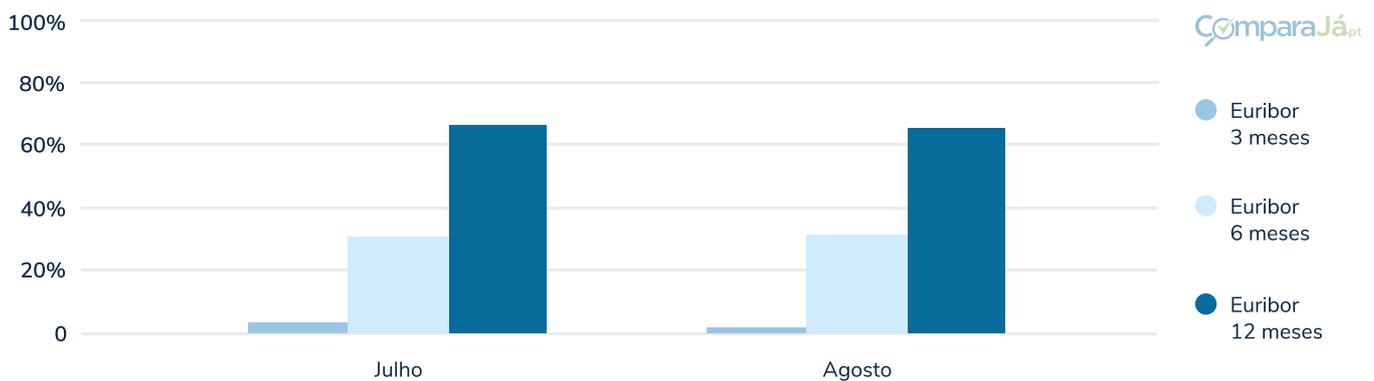


EURIBOR a 6 meses volta a crescer, mas a 12 meses lidera

A **EURIBOR a 12 meses**, referência da maioria dos contratos, manteve-se estável: **66,1% em julho vs 65,9% em agosto**, mostrando que os portugueses continuam a preferir prazos mais longos como referência.

A grande diferença está na **EURIBOR a 3 meses**, que desceu de **3,3% para 2,3%**, reforçando a ideia de que o mercado começa a antecipar cortes mais próximos na política monetária.

A **EURIBOR a 6 meses** também subiu ligeiramente para **31,8%**.

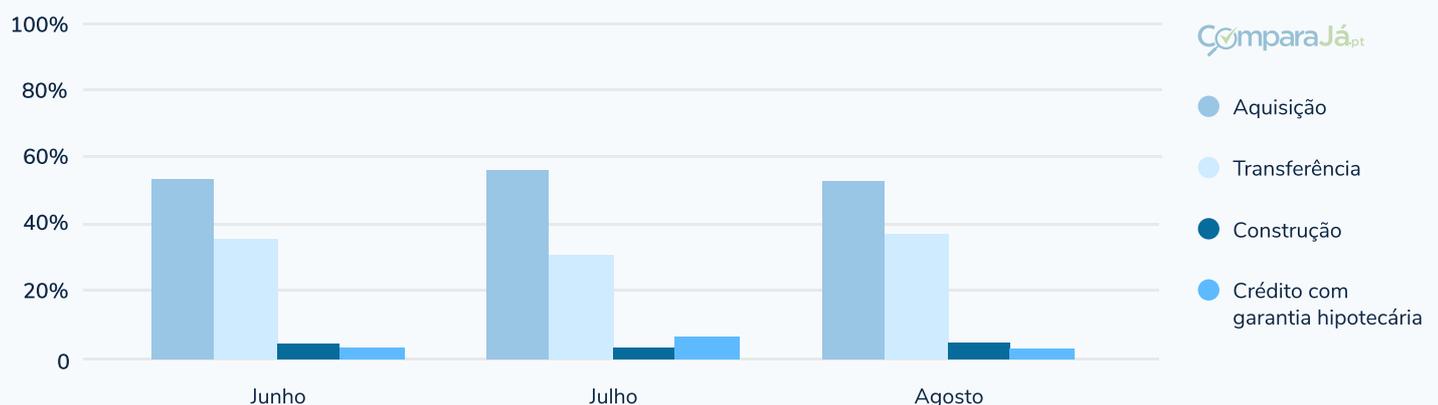


Transferência de crédito regista aumento

A **aquisição de habitação** segue como principal motivo para pedir crédito, mas caiu de **55,9% em julho para 53,2% em agosto**.

O destaque vai para a **transferência de crédito**, que subiu de **32,8% para 38,1%**, refletindo que cada vez mais famílias procuram renegociar condições e reduzir encargos mensais. Um claro sinal de sensibilidade ao custo do financiamento.

Construção manteve-se estável (de **4,8% para 5,6%**) e o crédito com **garantia hipotecária** recuou para **3,2%**.



Montante médio do crédito desce em agosto, mas prazos também encurtam

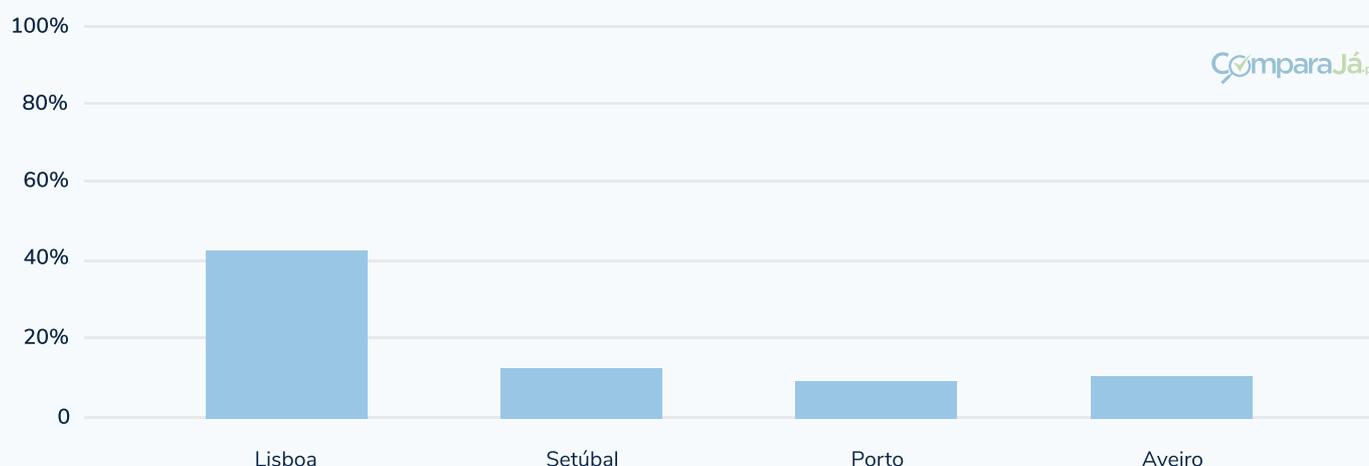
O **montante médio** financiado nos créditos feitos pelo ComparaJá voltou a descer de **193.851 euros em julho para 181.827 euros em agosto**, menos **12 mil euros** em apenas um mês.

Já o **prazo médio** também encurtou de **32 anos em julho para 30 anos em agosto**, uma das maiores quedas registadas em 2025.

Lisboa mantém liderança, mas Aveiro ganha destaque e Porto perde peso

Lisboa continua a liderar, mas com quebra passando de **45,2% em julho para 42% em agosto**. Setúbal também desceu ligeiramente (de 14,5% para 12,5%) e o **Porto caiu para apenas 9,8%**, uma das percentagens mais baixas do ano.

Quem ganhou espaço foi **Aveiro**, que saltou para **10,7%**, consolidando-se como um dos distritos emergentes na procura de crédito habitação.



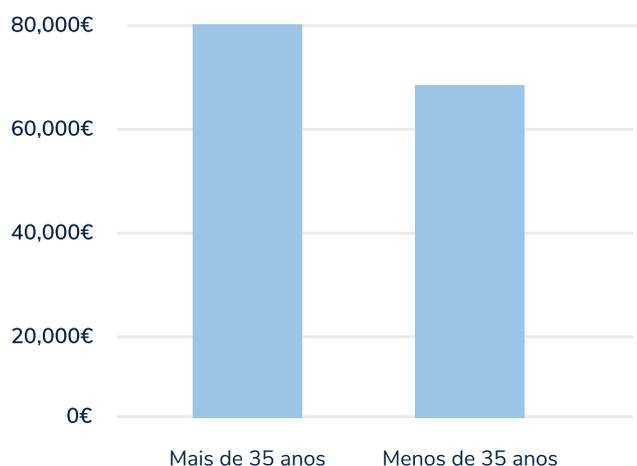
Em resumo, como está o crédito habitação em 2025?

Analisando o perfil dos clientes, nota-se que os **montantes financiados são relativamente semelhantes entre faixas etárias**: quem tem mais de 35 anos pede, em média, cerca de 200 mil euros, enquanto os mais jovens, abaixo dessa idade, rondam os 197 mil euros.

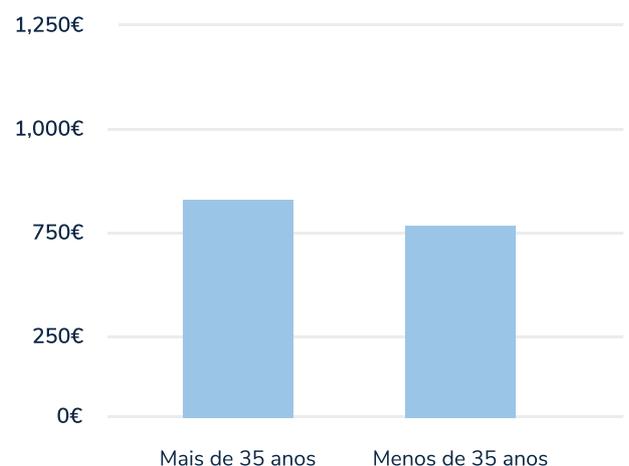
A principal diferença surge nas prestações mensais. Os clientes com menos de 35 anos apresentam encargos médios mais baixos, na ordem dos 760 euros, sobretudo porque conseguem alongar os prazos do financiamento, diluindo o valor da prestação no tempo.

Já os clientes com mais de 35 anos acabam com prestações mais elevadas, próximas dos 825 euros. Apesar de terem maior capacidade financeira e conseguirem entradas mais robustas (cerca de 80 mil euros, face aos 68 mil euros dos mais jovens), são obrigados a optar por prazos mais curtos, o que aumenta o valor da prestação mensal.

Entrada (média)



Prestação mensal (média)



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.

Simula o melhor Crédito Habitação para ti com apoio 100% gratuito

- ✓ Serviço personalizado
- ✓ Negociamos por ti com os bancos
- ✓ Enviamos propostas em 48h

[Simular](#)

