



# Análise de Mercado de Crédito Habitação

Julho 2025

# Análise de Mercado de Crédito Habitação

Julho 2025

## Ricardo Feferbaum

Managing Director do ComparaJá



O valor médio do crédito habitação aumentou de forma significativa no segundo trimestre de 2025, refletindo não só a evolução dos preços no mercado imobiliário, mas também uma maior abertura dos consumidores a financiar montantes mais elevados. Entre janeiro e junho, o montante médio subiu de 163.264 euros para 201.144 euros, o que representa um aumento de cerca de 37.880 euros — ou +23,2%. Esta tendência reforça a importância de fazer contas com clareza e comparar todas as opções disponíveis.

No ComparaJá, ajudamos quem nos procura a fazer escolhas informadas — e com o nosso novo [simulador de crédito habitação](#), é possível comparar condições de vários bancos de forma simples, rápida e transparente.”

### 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 segundo trimestre de 2025.

# Análise de Mercado de Crédito Habitação – 2º Trimestre 2025

No segundo trimestre de 2025, o mercado de crédito habitação em Portugal continuou a evidenciar sinais de adaptação e evolução, refletindo os efeitos das expectativas em torno da política monetária europeia, da estabilização dos preços dos imóveis e de uma procura cada vez mais consciente por parte dos consumidores. Entre abril e junho, observou-se uma maior atenção à escolha do tipo de taxa, ao montante financiado e à flexibilidade dos seguros, revelando tendências claras de renegociação, diversificação geográfica e maior literacia financeira no acesso ao crédito.

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

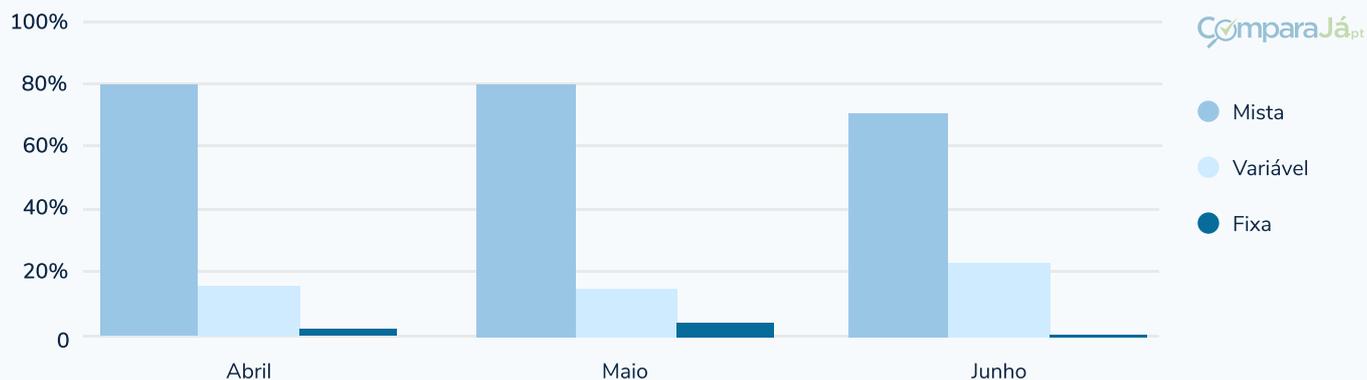
## Taxa mista mantém liderança

A **taxa mista** continuou a ser a escolha dominante dos portugueses no segundo trimestre de 2025, mantendo-se claramente acima das restantes modalidades — mas com sinais de quebra no final do período.

Segundo dados do ComparaJá, **em abril e maio a taxa mista representou 80% e 80,1% das contratações**, respetivamente, mostrando uma estabilidade quase total face ao mês anterior. No entanto, **em junho caiu para 75,5%**, uma descida de **-4,6 pontos percentuais** num só mês. Este recuo devolve a taxa mista a valores semelhantes aos de março (74,6%), depois de uma ligeira recuperação nos meses anteriores.

A **taxa variável**, por sua vez, voltou a ganhar força. Depois de cair para **15,3% em maio** (face aos 18,5% de abril), **subiu para 23,8% em junho** — um crescimento de **+8,5 p.p. num só mês**. Este aumento aproxima os valores de junho dos registados em março (22,3%), confirmando uma tendência cíclica de oscilação mensal.

Quanto à **taxa fixa**, os dados mostram uma grande volatilidade. **Depois de subir para 4,5% em maio**, o valor mais alto do semestre, **voltou a cair drasticamente para 0,7% em junho** — praticamente um regresso aos níveis do primeiro trimestre. Esta instabilidade reforça a ideia de que a taxa fixa continua a ser uma opção pouco popular, escolhida apenas por uma minoria dos consumidores.



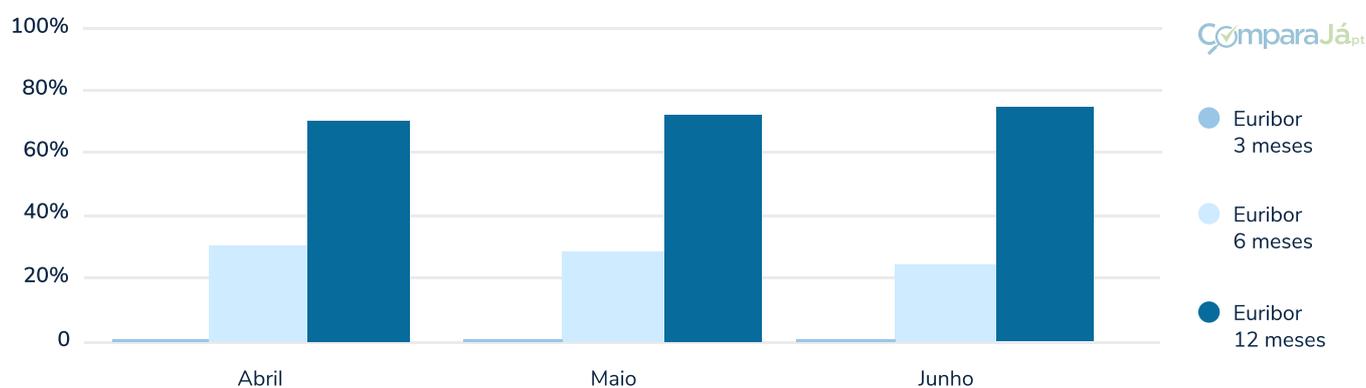
## EURIBOR a 12 meses reforça ainda mais a sua liderança

Durante o segundo trimestre de 2025, a **EURIBOR a 12 meses** continuou a destacar-se como o indexante mais escolhido nos novos contratos de crédito habitação — e **reforçou ainda mais a sua liderança**.

Em abril, **70,1%** dos contratos estavam indexados à EURIBOR a 12 meses, subindo para **73,4% em maio** e **74,8% em junho**. Este crescimento mensal contínuo traduz-se num aumento de **+4,7 pontos percentuais ao longo do trimestre**, confirmando a **confiança dos consumidores num cenário de possíveis cortes nas taxas do BCE a médio prazo**.

Em sentido contrário, a **EURIBOR a 6 meses** tem vindo a perder expressão. Representava **29,9% das contratações em abril**, desceu para **26% em maio** e fechou o trimestre nos **24,5%** — uma quebra total de **-5,4 p.p.**. Esta tendência de descida já se vinha a verificar desde o primeiro trimestre, e tudo indica que os consumidores estão a preferir horizontes de indexação mais longos, na esperança de capturar futuras descidas das taxas.

Já a **EURIBOR a 3 meses** mantém um papel praticamente irrelevante no mercado.



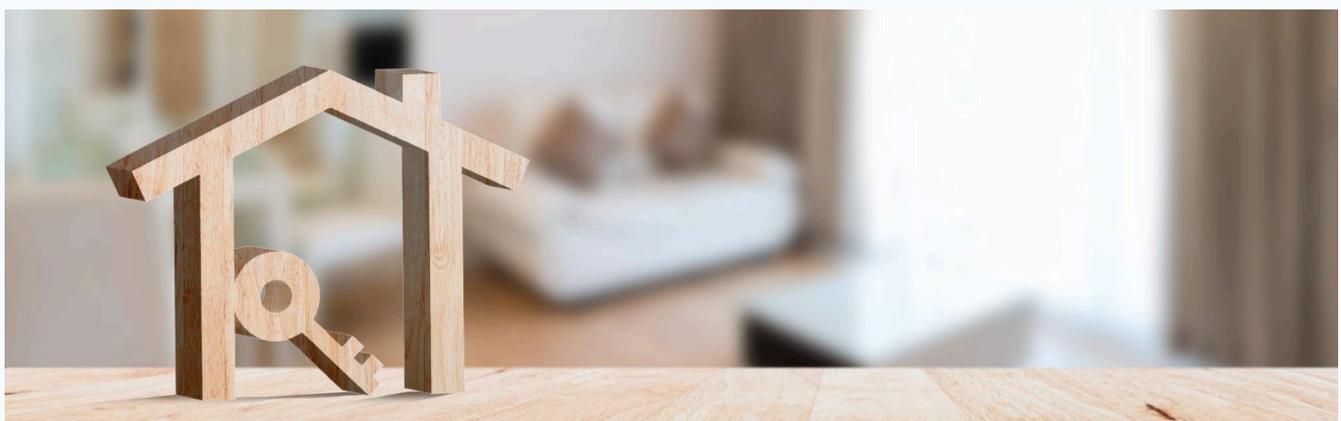
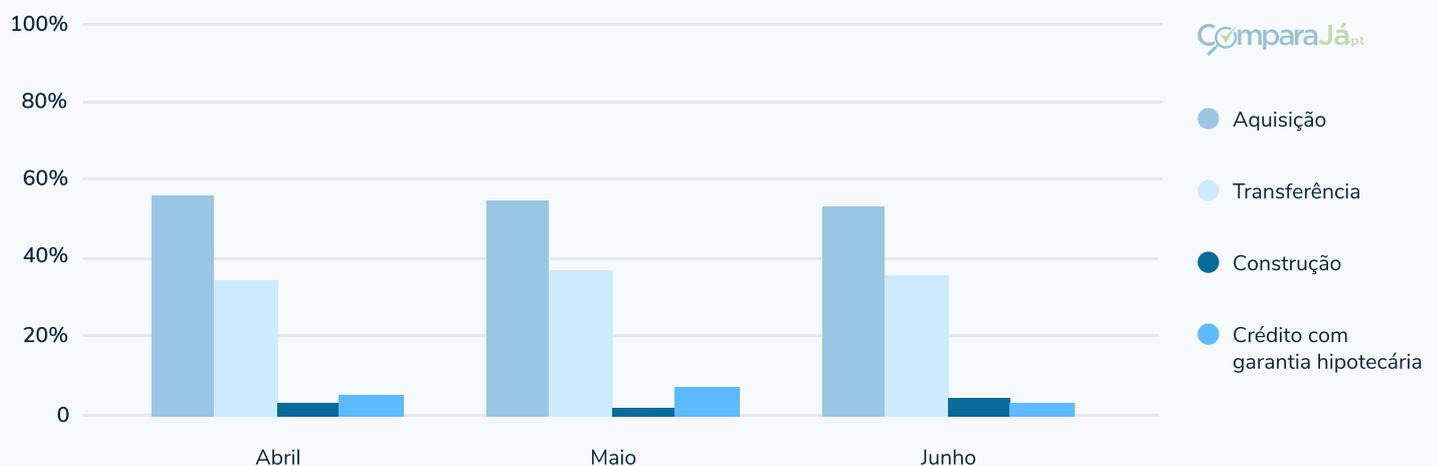
## Aquisição continua a ser a principal motivação, com transferência a ganhar terreno

No segundo trimestre de 2025, a **aquisição de crédito habitação para compra de casa manteve-se como a principal razão para recorrer ao financiamento**, apesar de apresentar uma ligeira tendência de descida.

Em abril, a aquisição representava **58,5%** da procura, descendo para **55,1% em maio** e para **54,4% em junho** — uma redução acumulada de cerca de **4 pontos percentuais** no trimestre. Apesar da queda, continua a ser a motivação dominante para a maioria dos consumidores.

Por outro lado, a **transferência de crédito** voltou a ganhar expressão, passando de **34,6% em abril** para **38,1% em maio**, e mantendo-se forte em **35,4% em junho**. Este aumento reflete uma procura contínua por melhores condições de financiamento e renegociação de contratos já existentes.

O **crédito para construção** teve um comportamento mais volátil, com um valor residual de **3,1% em abril**, descendo para **1,1% em maio**, mas subindo de forma mais significativa para **5,4% em junho**. Já o **crédito com garantia hipotecária** manteve-se relativamente estável, oscilando entre **3,8% e 5,7%**, fechando junho nos **4,8%**.



## Montante médio do crédito sobe em junho e ultrapassa os 200 mil euros

Durante o segundo trimestre de 2025, o **montante médio do crédito habitação** apresentou alguma volatilidade, mas **fechou em alta em junho** — ultrapassando pela primeira vez este ano a barreira dos 200 mil euros.

Entre janeiro e junho de 2025, o montante médio contratado no crédito habitação  **aumentou de 163.264 euros para 201.144 euros**, o que representa um crescimento de cerca de 37.880 euros — uma **subida de aproximadamente 23,2%** no espaço de apenas seis meses.

Este salto poderá indicar uma maior procura por imóveis de valor mais elevado, ou simplesmente uma reconfiguração do perfil dos compradores — com rendimentos mais altos ou com maior capacidade de financiamento.

No que toca aos **prazos médios dos contratos**, a tendência foi de relativa estabilidade. Em abril, a média situava-se nos **30 anos**, subindo para **32 anos em maio** e fechando junho nos **31 anos**. Embora o prazo médio tenha oscilado ligeiramente ao longo do trimestre, mantém-se próximo da **média dos 32 anos**, que se tem vindo a afirmar como o novo “normal” no crédito habitação, tal como se verificou no primeiro trimestre.

Este alargamento dos prazos pode refletir o esforço dos consumidores para **manter as prestações mensais** controladas, sobretudo face ao aumento do valor financiado.

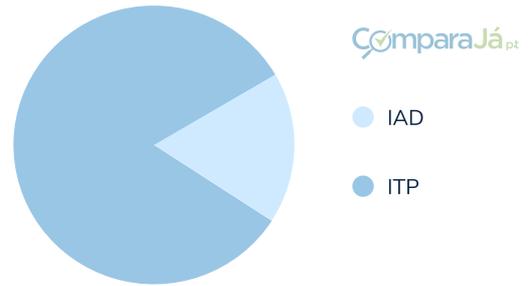
## Consumidores continuam a contratar seguros fora do banco — e preferem cobertura ITP

Durante o segundo trimestre de 2025, **mais de um terço dos consumidores continuaram a contratar os seguros de crédito habitação através do ComparaJá**, em vez de optarem pelas seguradoras associadas aos bancos. Este comportamento reforça uma tendência de maior **autonomia na escolha de seguros**, com os utilizadores a procurarem condições mais competitivas e ajustadas às suas necessidades.

Em abril, **39,2% dos seguros foram contratados através do ComparaJá**, valor que subiu para **43,8% em maio** — o ponto mais alto do trimestre. Em junho, houve uma ligeira descida para **38,1%**, mas o número mantém-se acima da média observada no primeiro trimestre.

No que toca ao **tipo de cobertura escolhida**, a preferência foi clara: a **ITP (Invalidez Total e Permanente)** continua a ser a opção dominante. Representou **82,4% dos contratos em abril**, subindo para 87% em maio e atingindo **87,5% em junho**. Esta evolução confirma a preferência por uma **cobertura mais abrangente**, ainda que ligeiramente mais dispendiosa, mas que oferece maior proteção em caso de incapacidade laboral prolongada.

Já a **cobertura IAD (Invalidez Absoluta e Definitiva)** ficou com **percentagens cada vez menores**, descendo de **17,6% em abril** para **12,5% em junho**.



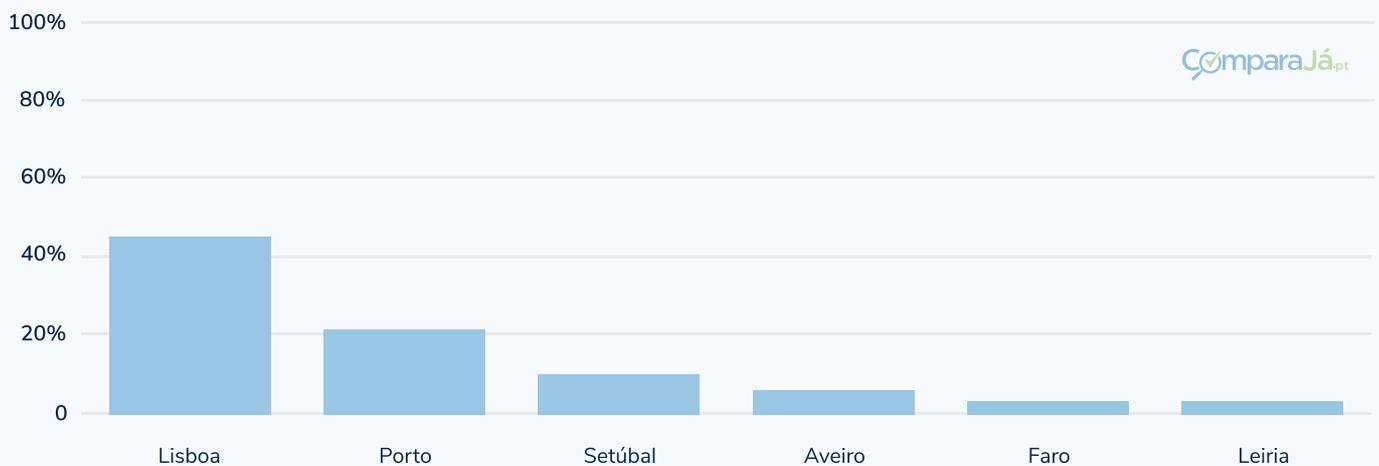
## Lisboa reforça liderança em junho, após quebra pontual em maio

Durante o segundo trimestre de 2025, **Lisboa manteve-se como o distrito com maior número de simulações de crédito habitação no ComparaJá**, apesar de uma quebra pontual em maio.

Em abril, **42,3% das simulações** foram feitas por utilizadores da área de Lisboa. Em **maio, esse valor caiu para 38,6%**, refletindo uma ligeira redistribuição geográfica da procura. No entanto, **em junho, Lisboa voltou a subir de forma expressiva para 44,9%**, consolidando a sua posição como a zona do país com mais atividade no crédito à habitação.

O **Porto**, que tinha começado o trimestre com **18,5% em abril**, também sofreu uma quebra em maio (**11,9%**), mas recuperou em junho, atingindo os **21,1%** — o valor mais alto dos últimos três meses. Já **Setúbal** manteve uma presença consistente: **13,1% em abril**, caiu para **8,52% em maio**, e subiu novamente para **10,9% em junho**.

O mês de **maio destacou-se como um ponto de viragem**, com a queda da quota dos três principais distritos a abrir espaço para outras zonas do país ganharem expressão. **Aveiro (6,8%), Faro (4,6%) e Leiria (4,6%)** registaram crescimentos notáveis nesse período.



## Conclusão: Compara e poupa

A comparação é essencial para poupar! Com o **ComparaJá** os portugueses conseguem melhores ofertas de forma rápida, fácil e gratuita, ajustando o crédito ao seu perfil, garantindo que não pagam mais do que precisam. O ComparaJá trata de tudo, desde a primeira simulação à escritura.

## 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**

[Simular](#)

