



Análise de Mercado de Crédito Habitação

Agosto 2025

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Agosto 2025

Ricardo Feferbaum

Managing Director do ComparaJá



Ao longo de 2025, o mercado de crédito à habitação tem mostrado sinais claros de evolução e os dados de julho reforçam essa tendência. A **EURIBOR a 12 meses**, que continua a ser a referência da maioria dos contratos, recuou pela primeira vez desde março. Geograficamente, o destaque continua a ser **Lisboa**, mas distritos como **Setúbal, Leiria, Aveiro e Santarém** estão a ganhar terreno nos últimos meses, refletindo uma procura mais descentralizada.

No que toca a valores, o montante médio financiado subiu mais de **28.000€ entre janeiro e julho**, e o **MTIC aumentou quase 150.000€** — um sinal claro de que, hoje mais do que nunca, **comparar é essencial** antes de tomar qualquer decisão de financiamento.”

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 julho de 2025.

Análise de Mercado de Crédito Habitação – Julho 2025

Em julho de 2025, o mercado de crédito à habitação em Portugal continuou a registar ajustamentos relevantes, refletindo não só as oscilações das taxas de juro, como também mudanças nas preferências de quem procura financiar casa. Apesar de alguma estabilidade em certos indicadores, houve variações marcadas na escolha do tipo de taxa, no montante médio financiado e nas regiões com maior procura — sinais de um mercado que, mesmo num contexto de incerteza, se mantém ativo e em transformação.

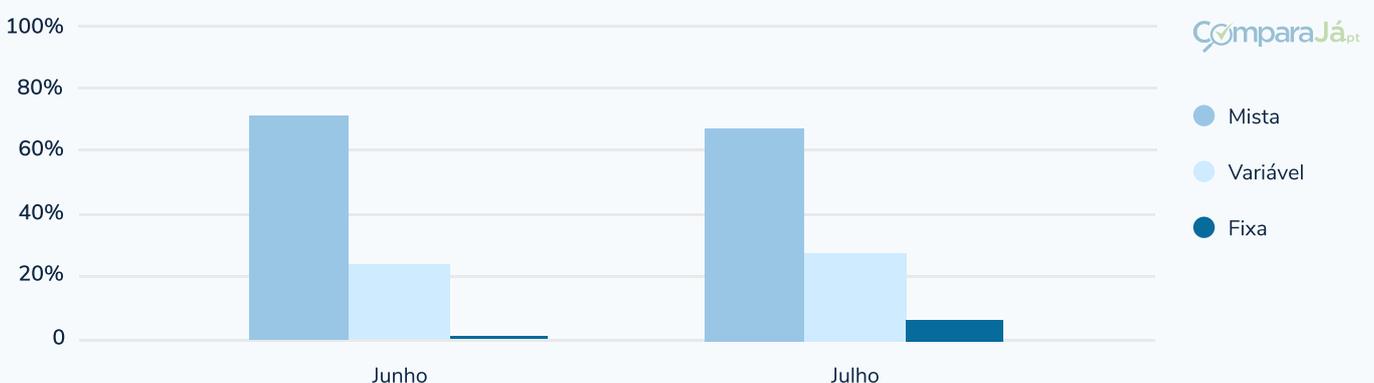
*Estes dados são uma amostra representativa de clientes de crédito habitação do ComparaJá.

Taxa mista perde força, mas continua a liderar preferências

Depois de ter dominado o segundo trimestre de 2025 — com uma média de mais de 78% das escolhas —, a **taxa mista** voltou a cair em julho, ficando nos **68,3%**. Esta descida de **-7,2 pontos percentuais** face a junho (75,5%) pode refletir uma maior abertura dos consumidores a explorar outras opções, como a taxa variável, num cenário onde se começa a antecipar uma possível queda da EURIBOR.

Já a **taxa variável** ganhou terreno, **subindo de 23,8% em junho para 28,0% em julho** — um aumento de **+4,2 p.p.**, que confirma esta tendência de adaptação às expectativas de mercado.

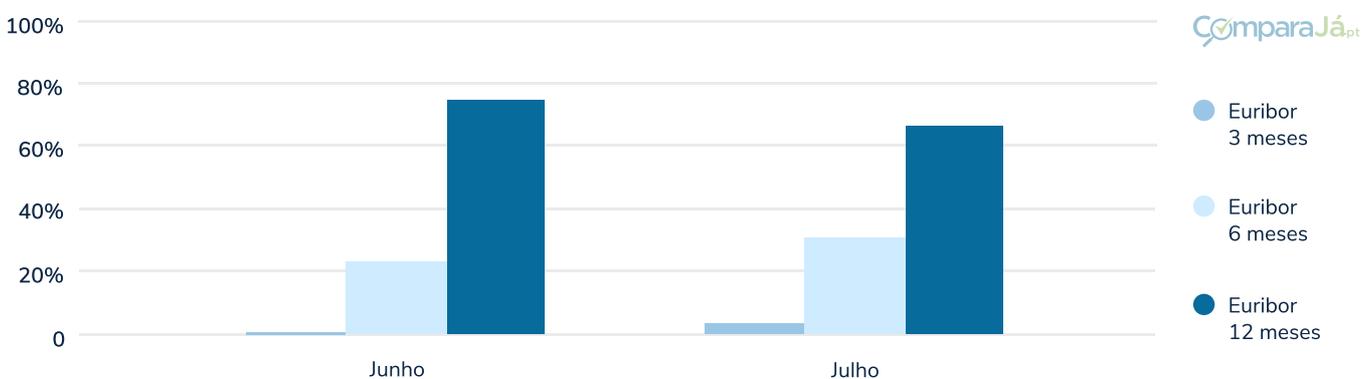
A **taxa fixa**, apesar de continuar com expressão residual, **subiu de 0,7% para 3,8%**, registando o maior valor desde o início do ano. Ainda assim, o seu peso continua bastante reduzido.



EURIBOR a 12 meses perde força pela primeira vez desde janeiro

Depois de dominar o segundo trimestre de 2025 com quotas acima dos 70%, a **EURIBOR a 12 meses** registou uma quebra em julho, passando de **74,8% em junho para 66,1%** — uma descida de **-8,7 pontos percentuais**. Este é o valor mais baixo desde fevereiro e pode indicar uma **maior cautela por parte dos consumidores**, que procuram agora prazos mais curtos à espera de cortes nas taxas diretoras do BCE.

Quem ganhou destaque foi a **EURIBOR a 6 meses**, que **subiu de 24,5% para 30,6%** (+6,1 p.p.), voltando a aproximar-se dos níveis registados no primeiro trimestre. Já a **EURIBOR a 3 meses**, embora ainda com uma expressão muito reduzida, **aumentou de 0,7% para 3,3%**, o valor mais alto do ano até agora.



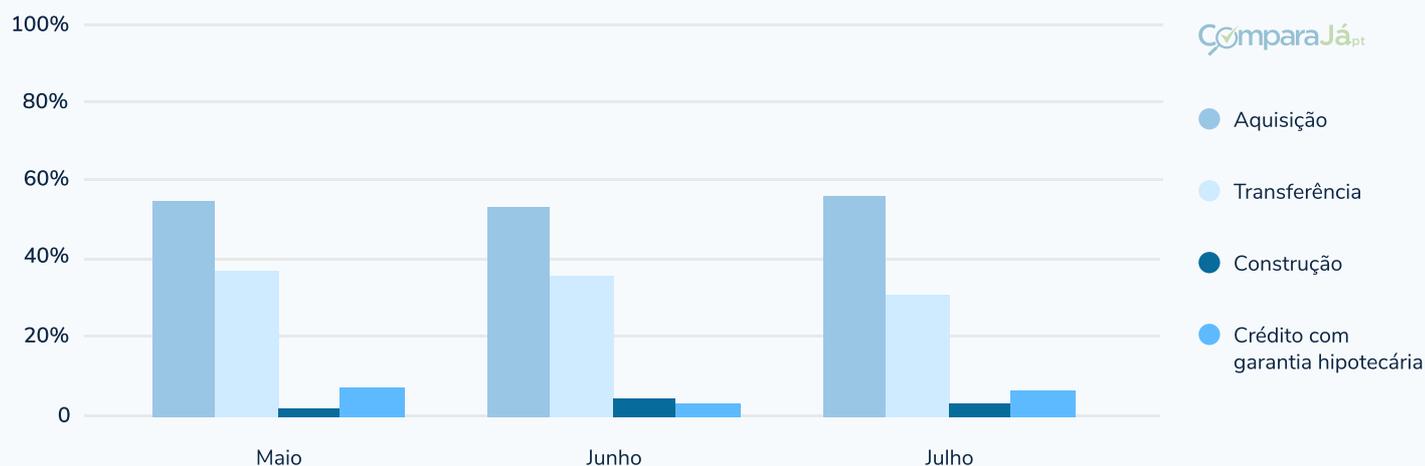
Aquisição volta a ganhar força, crédito com garantia hipotecária também sobe

Em julho, a **procura por crédito para aquisição de habitação**, segundo dados do ComparaJá.pt, voltou a subir, passando de **54,4% em junho para 55,9%** — um aumento de **+1,5 pontos percentuais**. Esta tendência reforça a posição dominante desta finalidade no crédito habitação, mostrando que, mesmo com taxas ainda elevadas, **o desejo de comprar casa continua forte entre os portugueses**.

Por outro lado, a **transferência de crédito** registou nova descida, de **35,4% para 32,8%**, confirmando o abrandamento desta opção face ao pico de procura observado no início do ano.

O destaque do mês vai para o **crédito com garantia hipotecária**, que **cresceu de 4,8% para 6,5%** — o valor mais alto dos últimos meses. Esta subida pode refletir uma maior procura de liquidez por parte das famílias, utilizando o imóvel como forma de garantir condições de financiamento mais vantajosas.

Já o **crédito para construção** sofreu uma ligeira descida, de 5,4% para 4,8%, mantendo-se como uma modalidade com peso mais reduzido, mas estável.



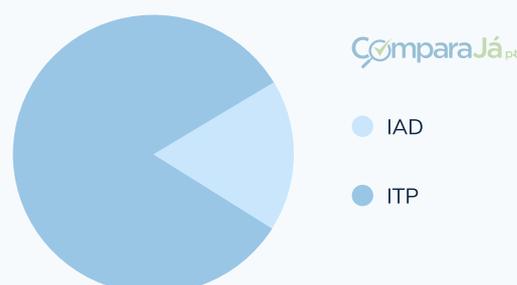
Montante médio do crédito recua, mas prazo contratado continua a aumentar

Depois do pico em junho, o **montante médio dos empréstimos à habitação registou uma ligeira descida em julho**, passando de **201.144,95 € para 193.851,90 €** — uma **redução de cerca de 7.293 € (-3,6%)**. Apesar da quebra, o valor mantém-se bastante acima dos níveis do início do ano, quando a média rondava os 163 mil euros.

Já no que toca ao **prazo médio dos contratos**, verificou-se um pequeno aumento, de **31 anos e 8 meses para 32 anos 1 mês**. Esta subida, embora discreta, dá continuidade à tendência observada ao longo de 2025: **prazos mais longos para acomodar montantes de financiamento mais elevados**, suavizando o impacto da prestação mensal.

Em julho, **39,2% dos seguros de crédito habitação foram contratados através do ComparaJá**, fora do banco — uma ligeira subida face a junho (38,1%), que confirma a tendência de maior autonomia por parte dos consumidores na hora de escolher as suas coberturas. Esta opção pode representar **poupanças mensais significativas**, que chegam a ultrapassar os **100€ mensais** quando se contratam os **seguros de vida e multiriscos fora do banco**.

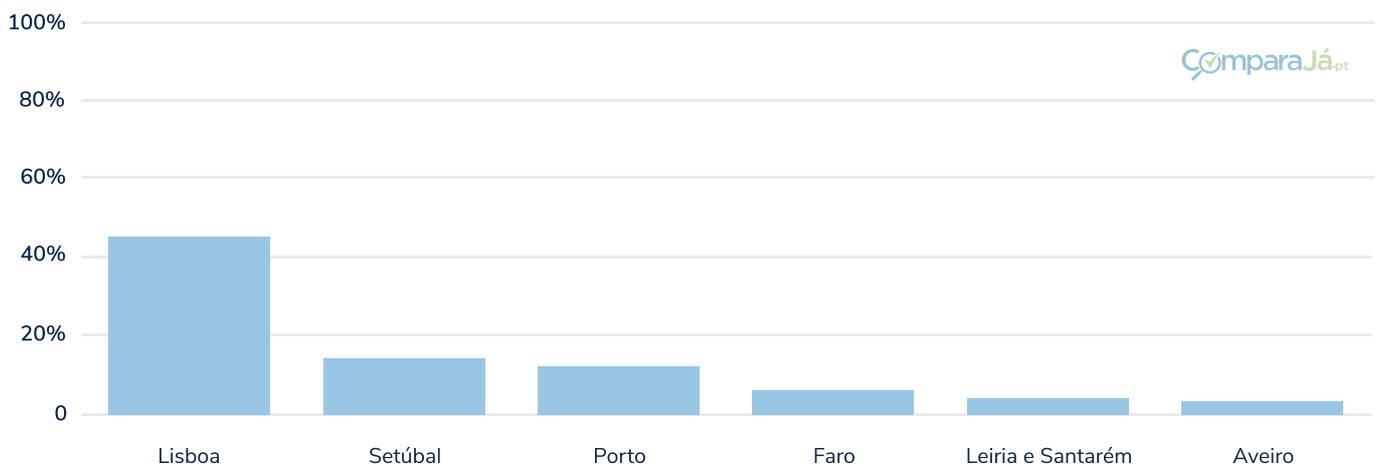
No que toca ao **tipo de cobertura**, o **seguro ITP (Invalidez Total e Permanente)** continua a ser o mais contratado, com **84,9% das escolhas em julho**. Já o **IAD (Invalidez Absoluta e Definitiva)** voltou a ganhar ligeiramente terreno, subindo para **15,1%**.



Lisboa mantém liderança, mas outras zonas do país ganham força

Lisboa continua a liderar com **45,16% da procura por crédito habitação**, praticamente estável face a junho (44,9%). No entanto, há mudanças significativas noutros pontos do país: **Setúbal subiu de 10,9% para 14,52%**, tornando-se a segunda zona com maior procura, ultrapassando o Porto, que caiu para **13,44%** (face aos 21,1% registados em junho).

Nas regiões com menor expressão, houve **crescimentos claros face aos meses anteriores**, reforçando a diversificação geográfica da procura: **Faro manteve-se estável (5,38%)**, **Leiria e Santarém duplicaram a sua representatividade para 4,84% cada**, e **Aveiro cresceu para 4,30%**.



Em resumo, como está o crédito habitação em 2025?

Olhando para os primeiros seis meses do ano, os dados mostram que o crédito à habitação em Portugal continua a crescer, não só em volume, como também no valor médio financiado e no custo total dos empréstimos.

O **montante médio do crédito** tem aumentado de forma visível: em janeiro era de **166.000 euros** e em julho de **194.000 euros**. Uma diferença de **28.000 euros** num curto espaço de tempo, o que mostra não só o impacto dos preços das casas, mas também uma maior disposição dos portugueses para financiarem valores mais elevados.

O mesmo se reflete no **MTIC (Montante Total Imputado ao Consumidor)**, ou seja, o custo total do empréstimo até ao fim do contrato. Em janeiro, o MTIC rondava os **326.000 euros** e em junho já ultrapassava os **474.000 euros**, ou seja, uma subida de quase **150.000 euros**.

Estes números confirmam que está cada vez mais importante comparar bem todas as opções, simular e perceber quanto vais pagar no total. Um valor mais alto pode não significar uma mensalidade incomportável, mas é essencial analisar todos os detalhes, desde a taxa de juro aos seguros e prazos.

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](#)

