

ComparaJá.pt

intermediário de crédito



Análise de Mercado de Crédito Habitação

Janeiro 2026

Análise de Mercado de Crédito Habitação

Janeiro 2026

Pedro Castro Head of Operations



2025 terminou com sinais positivos para quem tem menos de 35 anos: a taxa variável ganhou força, a EURIBOR começou a aliviar e, apesar de os montantes financiados serem mais elevados, há hoje mais margem para reduzir a prestação com as escolhas certas. Num mercado ainda exigente, comparar é o que faz a diferença entre pagar apenas o necessário ou levar um custo extra durante décadas.

No ComparaJá, ajudamos-te a encontrar o crédito habitação certo para começares a tua vida com a casa que queres — sem pagar mais do que devias.

Sobre

Formado em Engenharia Aeroespacial pelo Instituto Superior Técnico e passagens por programas internacionais como o da Universidade Federal de Santa Catarina, Pedro traz uma abordagem analítica e rigorosa a todos os desafios operacionais. Ocupa o cargo de Head of Operations do ComparaJá e acredita que a experiência do consumidor no acesso ao crédito habitação pode, e deve, ser mais simples, transparente e eficiente.

ComparaJá, S.A. é um Intermediário de Crédito vinculado sem regime de exclusividade e registado no Banco de Portugal com o nº 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 ao longo do ano de 2025.

Análise de Mercado de Crédito Habitação – Variação anual 2025

O ano de 2025 ficou marcado por uma fase de **reajuste no crédito habitação em Portugal**. Depois de um período de forte pressão das taxas de juro, quem contratou crédito ao longo do ano mostrou-se mais atento às condições, mais informado e com decisões cada vez mais estratégicas. Ao longo dos meses, vimos mudanças claras nas escolhas de taxa, na forma como a EURIBOR foi contratada, nos montantes pedidos e até no tipo de seguros associados ao crédito.

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

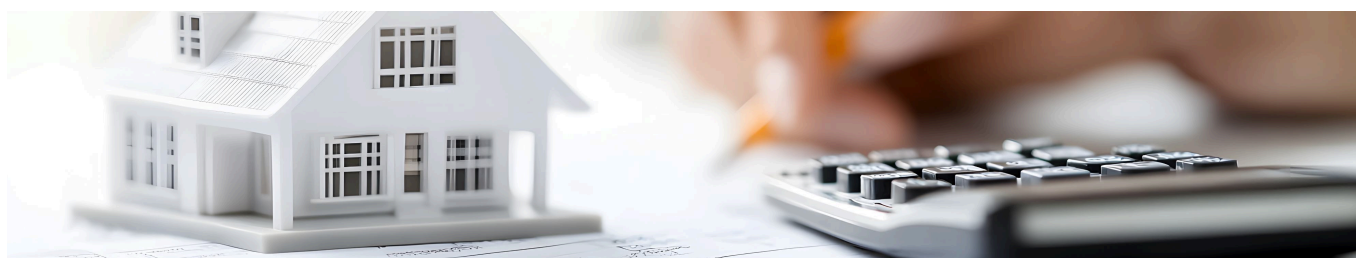
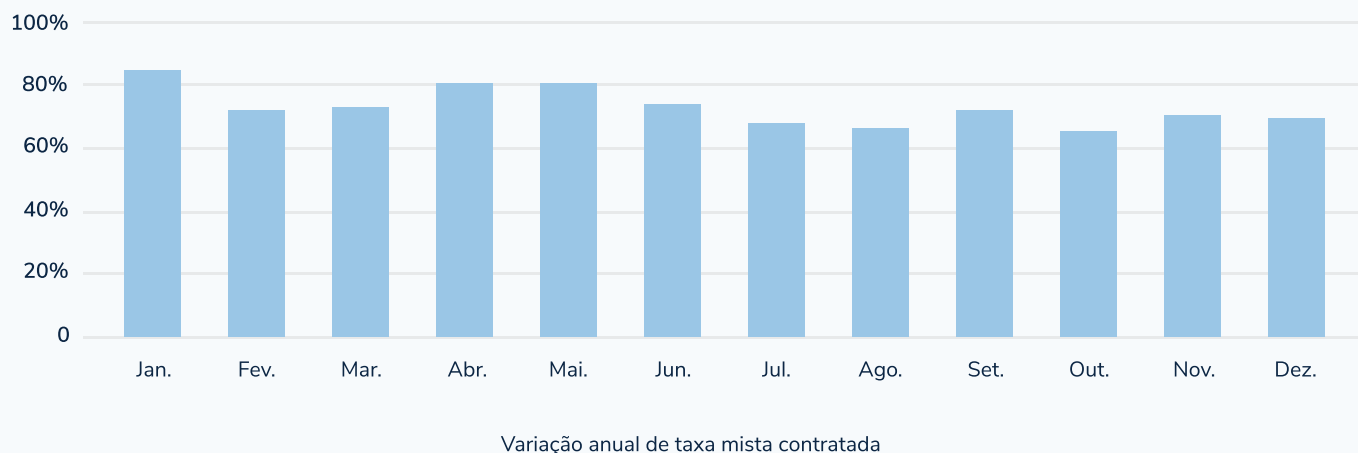
Taxa mista continuou a dominar, mas perdeu peso face ao início do ano

Ao longo de 2025, a **taxa mista manteve-se como a opção mais contratada no crédito habitação**, mas com uma perda clara de peso quando comparamos o início e o final do ano. Em janeiro, **84,8%** dos créditos foram contratados com taxa mista, enquanto em dezembro esse valor caiu para **69,6%**, o que representa uma descida de **15,2 p.p.**. Apesar de continuar a liderar, esta evolução mostra que os consumidores foram progressivamente diversificando as suas escolhas ao longo do ano.

A meio do ano, especialmente entre abril e maio, a taxa mista voltou a ganhar força, atingindo valores próximos dos **80%**, beneficiando de um contexto de maior cautela face à incerteza das taxas de juro. No entanto, a partir do verão, observa-se uma tendência mais consistente de descida, com o peso da taxa mista a recuar até agosto (**66,3%**) e a estabilizar nos últimos meses do ano, ainda que abaixo dos níveis do primeiro semestre.

Em sentido oposto, a **taxa variável foi ganhando relevância ao longo de 2025**. Se em janeiro representava apenas **14,6%** dos contratos, em dezembro já atingia **28,6%**, uma subida expressiva de **14,0 p.p.** no ano. Este crescimento reflete uma maior confiança dos consumidores num cenário de descida das taxas de juro, levando muitos a aceitar maior exposição à EURIBOR em troca de prestações potencialmente mais baixas no curto prazo.

Já a **taxa fixa continuou a ter um peso residual durante todo o ano**, sem nunca ultrapassar os **4,5%** (máximo registado em maio). Em dezembro, representava apenas **1,9%** dos contratos, menos **1,1 p.p.** do que em março, mês em que teve maior expressão.



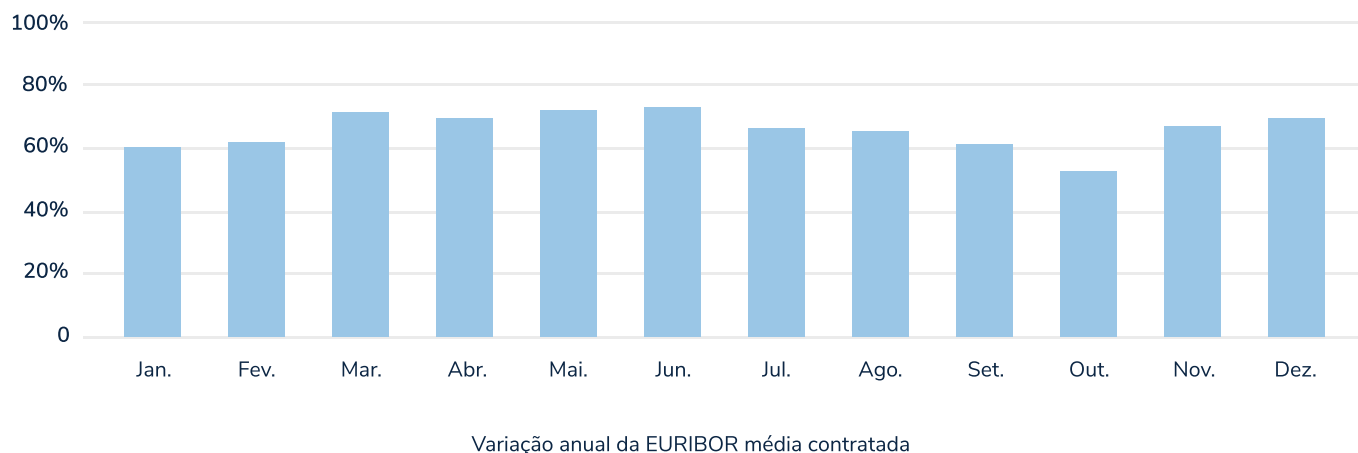
EURIBOR a 12 meses foi a mais escolhida, mas perdeu força no final do ano

Ao longo de 2025, a **EURIBOR a 12 meses manteve-se como o indexante mais contratado no crédito habitação**, concentrando sempre mais de metade das novas contratações. Em janeiro, representava **60,9%** dos contratos e atingiu o pico em junho, com **74,8%**. No entanto, no segundo semestre começou a perder peso e fechou dezembro nos **65,6%**, o que ainda assim traduz uma subida anual de **4,7 p.p.** face ao início do ano, mas já abaixo dos máximos registados a meio de 2025.

A **EURIBOR a 6 meses** apresentou um comportamento mais volátil, refletindo bem as oscilações nas expectativas dos consumidores. Começou o ano com **37,2%** em janeiro, caiu de forma acentuada até março (**25,7%**, -11,5 p.p.), e voltou a ganhar expressão no verão e início do outono, atingindo o máximo anual em outubro (**42,2%**). Em dezembro, recuou para **33,1%**, ficando **4,1 p.p. abaixo** do valor de janeiro, o que mostra uma perda de relevância no fecho do ano.

Já a **EURIBOR a 3 meses** continuou a ter um peso residual em 2025, sendo usada de forma muito pontual. Terminou dezembro nos **1,3%**, menos **0,6 p.p.** do que no arranque do ano.

De forma geral, **2025 ficou marcado por uma preferência clara por EURIBOR mais longas. Dezembro confirma essa tendência**, mas já com sinais de maior equilíbrio entre a EURIBOR a 12 e a 6 meses, antecipando um possível reposicionamento das escolhas em 2026.



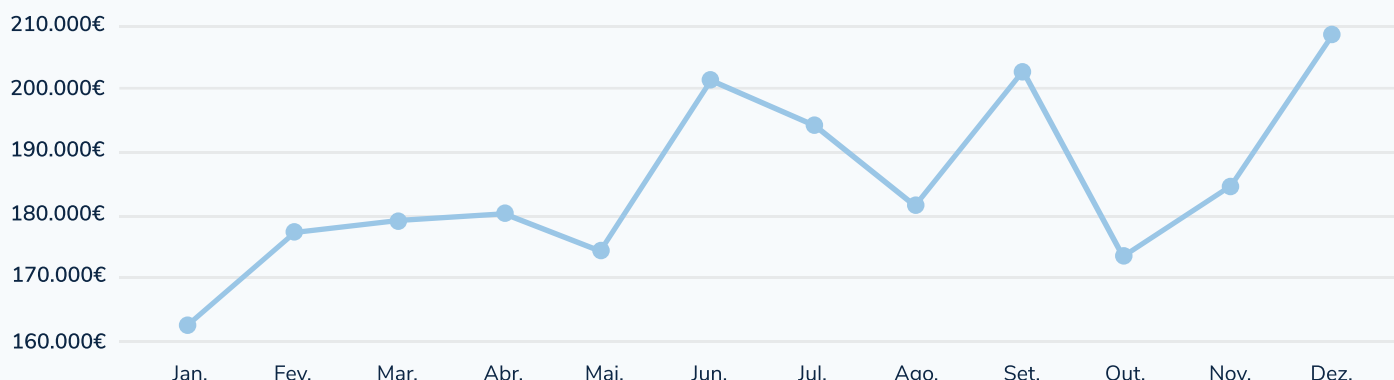
Montante médio do crédito habitação subiu, com dezembro a marcar o valor mais alto do ano

Ao longo de 2025, o **montante médio do empréstimo no crédito habitação** apresentou **uma tendência global de crescimento**, refletindo o impacto contínuo dos preços da habitação e a necessidade de financiamento mais elevado por parte das famílias. Em janeiro, o valor médio contratado situava-se nos **163 mil euros**, enquanto em dezembro atingiu cerca de **209 mil euros**, o máximo do ano, o que representa um aumento de **46 mil euros** face ao início do ano.

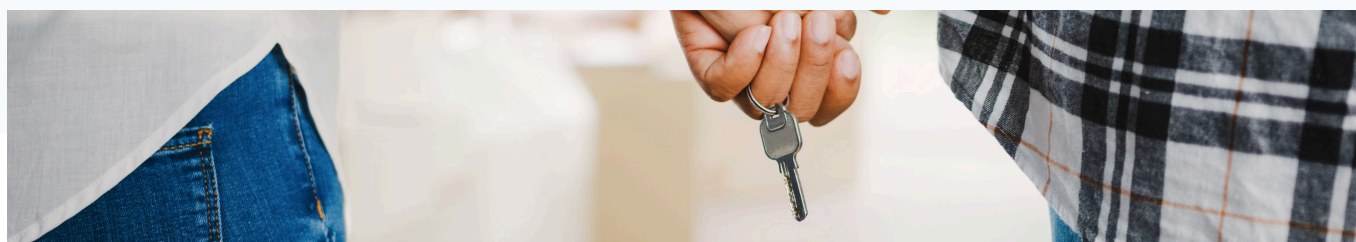
Apesar desta subida no decurso dos meses, a mesma não ocorreu de forma linear. Depois de um crescimento acentuado até março (197.425 euros), verificou-se uma correção nos meses seguintes, com o montante médio a recuar em abril e maio. A partir de junho, os valores voltaram a subir, com especial destaque para setembro (202.477 euros) e, sobretudo, para dezembro, que confirma uma pressão crescente sobre o valor financiado no fecho do ano.

Em paralelo, os **prazos médios contratados mantiveram-se relativamente estáveis**, oscilando entre os **30 e os 34 anos** ao longo de 2025. Em janeiro, o prazo médio era de **31 anos** e terminou dezembro com os mesmos 31 anos. O prazo mais curto foi registado em fevereiro (30 anos), enquanto março apresentou o prazo médio mais elevado do ano (**34 anos**).

Esta combinação de **montantes mais elevados com prazos estáveis** mostra que, em 2025, os consumidores não compensaram o aumento do valor pedido com um alongamento significativo do prazo do crédito. **Dezembro confirma esta tendência**, com o montante médio mais alto do ano, mas com um prazo ainda em linha com a média anual, o que se traduz, inevitavelmente, em prestações mensais mais exigentes para quem contratou crédito no final de 2025.



Variação anual do montante médio do empréstimo



Quem tem mais de 35 anos suportou prestações mais altas e a diferença aumentou no final do ano

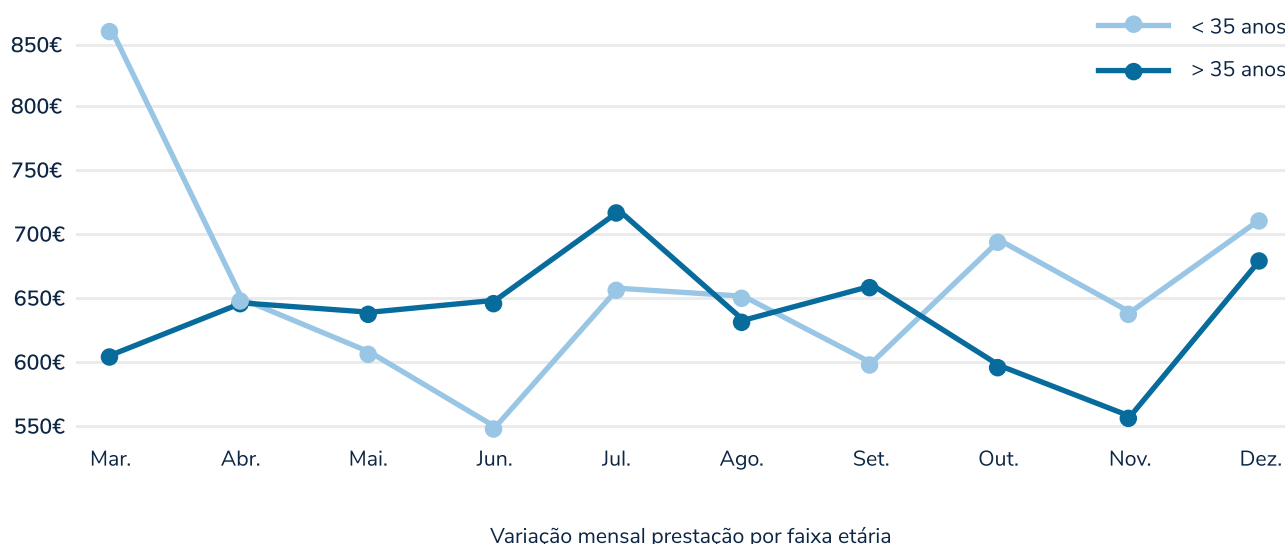
Ao longo de 2025, os dados mostram uma **diferença consistente entre quem tem mais de 35 anos e quem tem menos de 35 anos** no crédito habitação. **Quem tem mais de 35 anos pagou, em média, prestações mensais mais elevadas**, refletindo montantes de crédito mais altos.

Olhando para a **prestação mensal média**, quem tem mais de 35 anos registou valores entre cerca de **544 euros em junho e 862 euros em março**, enquanto quem tem menos de 35 anos oscilou entre **553 euros em novembro e 717 euros em julho**. Isto traduz-se numa prestação mensal aproximadamente **31 euros mais elevada** para quem tem mais de 35 anos no final do ano, confirmando um **maior esforço financeiro associado à idade**.

No **MTIC**, o impacto da idade também se faz sentir ao longo do ano, embora com nuances relevantes. Em dezembro, o MTIC médio situou-se em torno dos **316 mil euros** para clientes com mais de 35 anos, enquanto nos clientes com menos de 35 anos ficou próximo dos **330 mil euros**. É importante ter em conta que a variação do valor do MTIC é influenciado também pelo valor dos imóveis financiados e não apenas a idade ou o prazo do empréstimo.

Já a **entrada inicial** é onde a diferença entre idades se torna mais evidente. Ao longo de todo o período analisado, quem tem mais de 35 anos apresentou entradas significativamente mais altas. Em setembro, a entrada média ultrapassou os **102 mil euros**, enquanto quem tem menos de 35 anos ficou perto dos **58 mil euros**. Em dezembro, esta diferença manteve-se relevante, com uma entrada média de **85,5 mil euros** para quem tem mais de 35 anos, face a **72,6 mil euros** para quem tem menos de 35 anos.

Em síntese, 2025 evidencia **diferenças no acesso e no custo do crédito habitação associadas à idade**, em grande medida influenciadas pelas atuais medidas de apoio governamental, como a isenção de impostos e o financiamento a 100%, que beneficiam sobretudo os mais jovens. Importa, no entanto, sublinhar que estas diferenças não refletem necessariamente condições de crédito estruturalmente menos favoráveis para idades mais elevadas: pelo contrário, rendimentos mais altos e prazos de financiamento mais curtos traduzem-se, frequentemente, em melhores taxas e num menor custo total de juros ao longo do contrato.



Aquisição liderou a procura, enquanto a transferência perdeu força ao longo do ano

Ao longo de 2025, a aquisição de habitação foi claramente o principal motivo para contratar **crédito habitação**, mantendo a liderança durante praticamente todo o ano. Em janeiro, representava **47,8%** da procura e ganhou peso até setembro, quando atingiu o máximo anual de **65,0%**. No entanto, no último trimestre houve um abrandamento e dezembro fechou com **47,2%**.

Em sentido inverso, a transferência de crédito **começou o ano com um peso muito relevante**, mas foi perdendo expressão ao longo de 2025. Em janeiro, representava **45,2%** da procura, valor muito próximo da aquisição, mas caiu de forma acentuada até setembro, mês em que registou o mínimo anual (**27,3%**, uma descida de **17,9 p.p.**). No fecho do ano, dezembro mostrou uma recuperação parcial, com a transferência a subir para **40,4%**, ainda assim **4,8 p.p. abaixo** do valor registado no início do ano.

A construção **manteve um peso reduzido, mas com tendência de crescimento ao longo do ano**. Depois de começar 2025 com **3,2%** em janeiro, registou oscilações ao longo dos meses, mas ganhou maior expressão no segundo semestre. Em dezembro, a construção representou **7,5%** da procura, mais **4,3 p.p.** do que no início do ano.

Já o **crédito com garantia hipotecária** teve um comportamento estável, mas com ligeiro reforço no final do ano. Em janeiro, tinha um peso de **3,8%**, variando ao longo dos meses sem uma tendência clara. O máximo anual foi registado em julho (**6,5%**), e dezembro fechou nos **5,0%**, o que corresponde a um aumento de **1,2 p.p.** face a janeiro.

Seguro ITP foi o mais escolhido, mas saiu sempre mais caro, sobretudo para quem tem mais de 35 anos

Ao longo de 2025, o **seguro de vida ITP (Invalidez Total e Permanente)** foi, de forma consistente, o **tipo de seguro mais contratado no crédito habitação**, superando largamente o IAD (Invalidez Absoluta e Definitiva). A partir de março, o ITP representou sempre mais de **80% das contratações**, atingindo valores como **87,5% em junho** e **84,9% em julho**. Apesar de uma quebra no início do último trimestre, dezembro fechou com **76,9%** dos seguros contratados em ITP, ainda assim uma maioria clara.

Em paralelo, o **IAD manteve um peso reduzido durante a maior parte do ano**, mas ganhou relevância no último trimestre. Em março, representava apenas **14,5%** dos seguros, subindo para **31,9% em outubro** e fechando dezembro nos **23,1%**, uma subida de **8,6 p.p.** face a março. Este reforço mostra que, à medida que o ano avançou, **quem contratou crédito habitação começou a ponderar mais o custo do seguro**, optando por soluções mais baratas, ainda que com menor cobertura.

Quando olhamos para o **valor médio pago pelo seguro**, a diferença entre ITP e IAD é clara ao longo de todo o ano. Em praticamente todos os meses analisados, o **ITP apresentou prémios mais elevados**. Por exemplo, em dezembro, o valor médio do ITP rondou os **1.146 euros**, enquanto o IAD ficou nos **833 euros**, o que significa que o ITP foi cerca de **313 euros mais caro**. Esta diferença repete-se ao longo do ano e a pressão no orçamento familiar pode justificar o aumento pela opção de seguro de vida IAD.

A **idade tem um impacto direto e muito relevante no custo do seguro de vida**. Em todos os meses analisados, **quem tem mais de 35 anos pagou valores significativamente mais elevados** do que quem tem menos de 35 anos. Em março, por exemplo, o seguro médio para quem tem mais de 35 anos rondou os **1.755 euros**, enquanto para quem tem menos de 35 anos ficou perto dos **851 euros** - quase o dobro. Esta diferença manteve-se ao longo do ano e agravou-se no final: em dezembro, quem tem mais de 35 anos pagou, em média, **1.707 euros**, face a **733 euros** para quem tem menos de 35 anos.

Este agravamento com a idade mostra porque é que o **seguro de vida é uma das componentes mais penalizadoras do crédito habitação ao longo do tempo**, especialmente com o passar da idade. É também aqui que **faz mais sentido comparar e, possivelmente, contratar o seguro fora do banco**. Na maioria dos casos, **um seguro fora da instituição financeira permite poupanças relevantes**, sem perder as coberturas exigidas pelo mesmo, o que pode traduzir-se em **milhares de euros de diferença ao longo do crédito**.



Lisboa e Porto concentraram a maior parte do crédito habitação em 2025, com prestações mais altas nos grandes centros urbanos

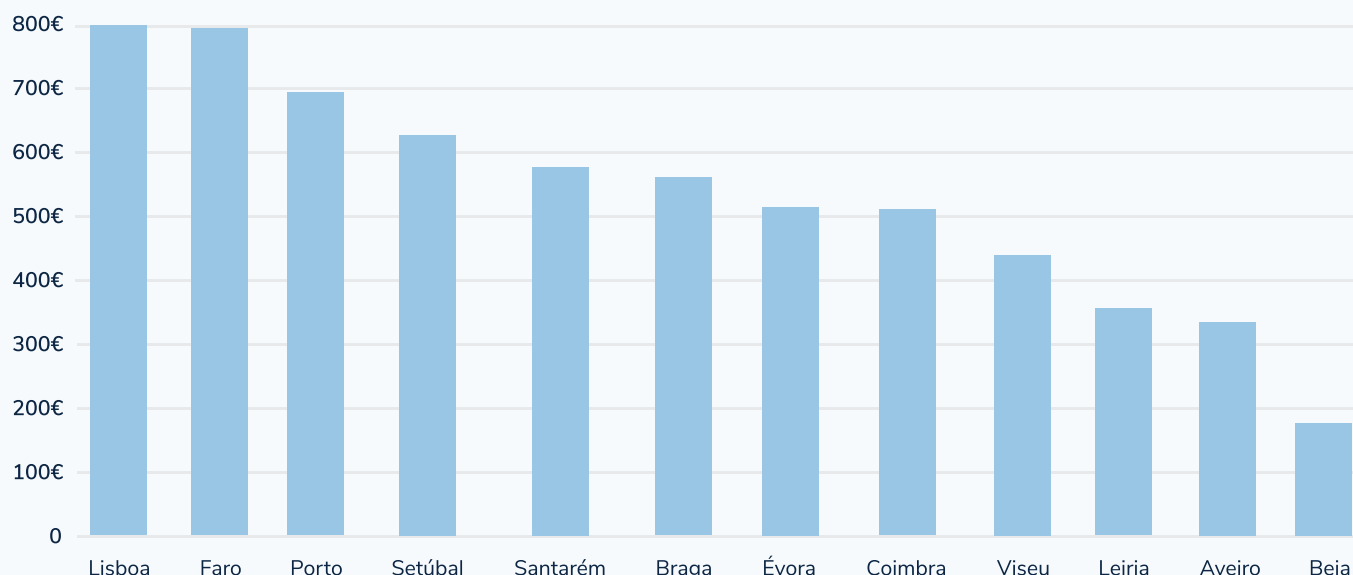
Ao longo de 2025, o crédito habitação manteve uma **forte concentração nos grandes centros urbanos**, com **Lisboa e Porto a liderarem de forma clara** em praticamente todos os meses do ano. Lisboa foi, de longe, o distrito com maior peso, começando o ano com **36,3%** da contratação em janeiro e atingindo o máximo em setembro, com **50,7%**. Apesar de alguma correção no último trimestre, **dezembro fechou ainda com 43,8%**, confirmando que quase metade de quem contratou crédito habitação em Portugal fê-lo na região de Lisboa.

O **Porto consolidou-se como o segundo distrito mais relevante**, com valores entre **18% e 21%** ao longo do ano. Em março atingiu **21,3%**, e em dezembro terminou com **18,3%**, mostrando uma ligeira descida face ao pico do primeiro semestre, mas mantendo um peso estrutural muito elevado. Em conjunto, **Lisboa e Porto representaram mais de 60% do crédito habitação em vários meses de 2025**, reforçando a pressão imobiliária nestas zonas.

Esta concentração reflete-se diretamente nas **prestações mensais e nos montantes pedidos**. Em Lisboa, as prestações médias foram consistentemente das mais elevadas do país. Em dezembro, quem contratou crédito habitação em Lisboa pagou, em média, cerca de **799 euros por mês**, com um **montante pedido a rondar os 201 mil euros**. No Porto, apesar de valores ligeiramente mais baixos, a pressão mantém-se: em dezembro, a prestação média situou-se perto dos **696 euros**, com um montante pedido acima dos **186 mil euros**.

Fora dos grandes centros, destacam-se alguns distritos com **dinâmicas relevantes ao longo do ano**. Setúbal manteve um peso significativo, oscilando entre **7% e 15%**, e fechou dezembro nos **13,1%**, com prestações médias também elevadas (cerca de **622 euros**) e montantes pedidos próximos dos **160 mil euros**, muito influenciados pela proximidade a Lisboa. Braga mostrou uma presença estável, fechando dezembro com **5,2%**, e uma prestação média a rondar os **562 euros**, refletindo um mercado intermédio entre os grandes centros e o interior.

Nos distritos do interior, como **Beja, Portalegre, Bragança ou Guarda**, o peso do crédito habitação foi residual ao longo de todo o ano, geralmente abaixo dos **2%**. Ainda assim, estes distritos apresentam **prestações e montantes pedidos significativamente mais baixos**. Em dezembro, por exemplo, Beja registou uma prestação média inferior a **200 €**, com montantes pedidos muito abaixo da média nacional, o que evidencia realidades imobiliárias completamente distintas face ao litoral.



Variação mensal prestação por distrito

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

