



# Análise de Mercado de Crédito Habitação

Dezembro 2025

# Análise de Mercado de Crédito Habitação

Dezembro 2025

## Pedro Castro

Head of Operations



Novembro trouxe um mercado mais dinâmico: o montante médio financiado voltou a subir para os 185 mil euros, a EURIBOR voltou a mexer e as diferenças entre faixas etárias ficaram ainda mais claras. Num cenário em que o custo do crédito continua elevado e cada decisão pesa no orçamento mensal, comparar deixou de ser opcional: é a única forma de garantir que não pagas mais do que devias pela tua casa.

## 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.



## Como está o mercado de crédito à habitação em Portugal?

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

# Análise de Mercado de Crédito Habitação – Novembro 2025

Em novembro de 2025, o mercado de crédito habitação voltou a revelar movimentos importantes. Depois de um outubro marcado por alguma estabilização, este mês apresentou ajustes no comportamento das famílias que procuram comprar casa. As diferenças entre faixas etárias ficaram mais visíveis: quem tem mais de 35 anos tem condições e comportamentos diferentes dos mais jovens e isso está a ter impacto direto no custo total do crédito. Numa altura em que cada detalhe conta, comparar deixou de ser opcional.

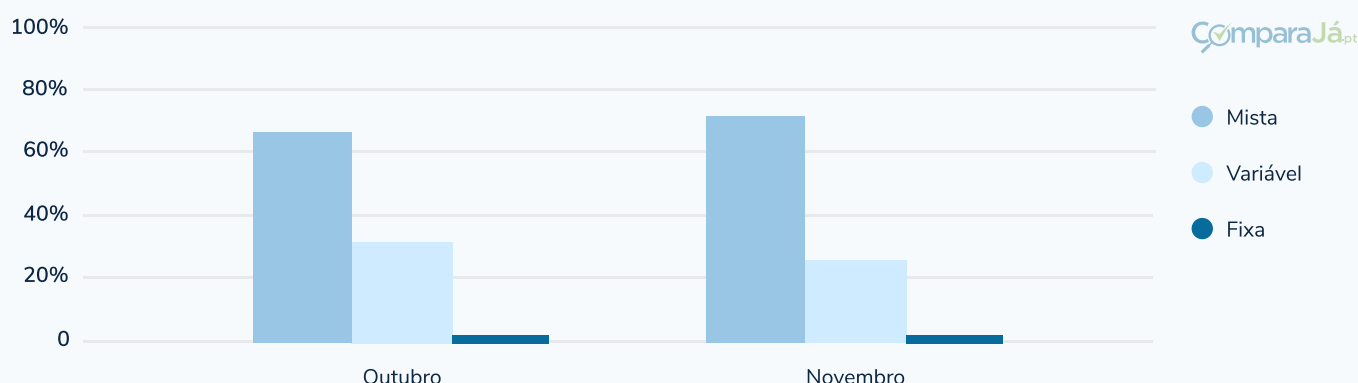
\*Estes dados são uma amostra representativa de clientes de crédito habitação do ComparaJá.

## Taxa mista recupera, variável perde força e fixa mantém impacto reduzido

Em novembro de 2025, o mercado voltou a ajustar-se, mas desta vez com uma ligeira recuperação da taxa mista. Depois da queda registada em outubro, a taxa mista sobe para **71,1%**, o que representa **+4,2 p.p.** face ao mês anterior. Ainda assim, continua muito abaixo dos níveis de novembro de 2024, onde dominava com **85,1%** — uma queda anual de **14 p.p.**

A taxa variável desce novamente em novembro, ficando nos **26,3%**, o que significa **-5 p.p.** comparando com outubro. Mesmo assim, continua muito acima do que se via há um ano, quando representava apenas **11,9%** (+14,4 p.p.), confirmando a tendência: há mais confiança na descida dos juros e os consumidores a beneficiar dela.

Já a taxa fixa regista uma subida suave para **2,6%**, o que representa **+0,8 p.p.** face ao mês anterior e **-0,4 p.p.** face a novembro de 2024. Ou seja, continua com pouca expressão no mercado português.

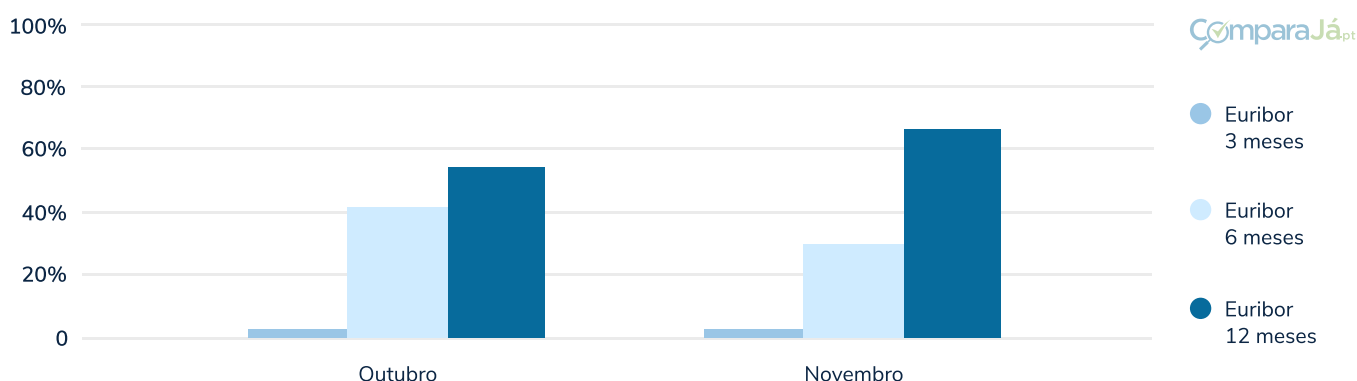


## EURIBOR a 12 meses dispara, 6 meses perde peso e 3 meses estabiliza

A distribuição dos prazos da EURIBOR traz uma mudança interessante: em novembro, a EURIBOR a 12 meses subiu para **67,1%**, o que corresponde a **+12,9 p.p.** face a outubro, um aumento expressivo que mostra maior procura por estabilidade a médio prazo. Quando comparado com novembro de 2024 (**57,7%**), representa também um ganho anual de **+9,4 p.p.**

A EURIBOR a 6 meses registou a maior queda do mês, descendo de **42,2%** em outubro para **29,5%** em novembro, o que corresponde a **-12,7 p.p.**. Em termos anuais, a queda é ainda mais acentuada, passou de **42,3% para 29,5%**, ou seja, **-12,8 p.p.**

Quanto à EURIBOR a 3 meses, o movimento é quase neutro, passou de **3,6%** para **3,4%** (-0,2 p.p.). Continua, no entanto, muito acima dos 0% registados em novembro de 2024.



## Famílias financiam mais e alongam prazos para equilibrar esforço

O montante médio financiado volta a crescer, atingindo 185.086 euros em novembro, um aumento de +10.617 euros face a outubro. Trata-se de uma subida expressiva, que confirma a existência de um mercado onde o preço das habitações ainda constitui um entrave ao acesso dos novos compradores.

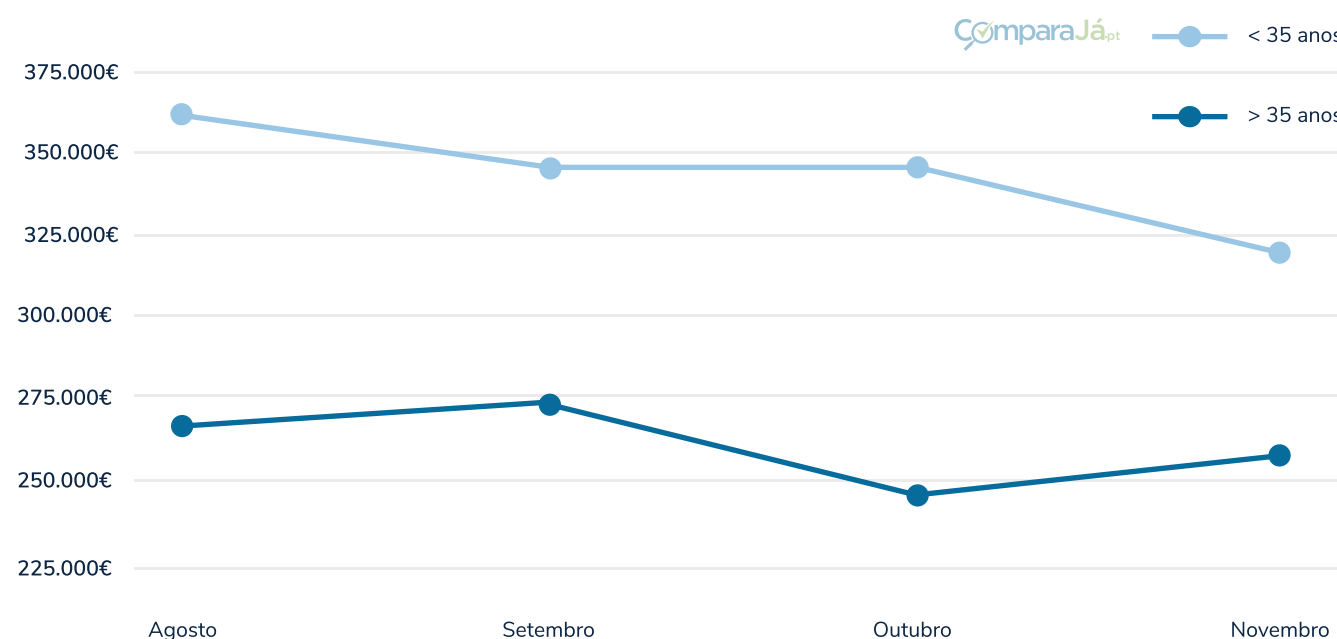
Quando comparado com novembro de 2024 (**157.771 euros**), o aumento é ainda mais expressivo: **+27.315 euros** num ano. Este salto é resultado da evolução do mercado imobiliário, mas também uma maior capacidade de financiamento atribuída pelos bancos, incentivada pelas medidas da habitação governamentais.

Nos prazos, houve um movimento inverso: o prazo médio subiu para **31 anos**, aumentando **7 meses** face a outubro e **6 meses** face ao ano anterior.

## Jovens assumem maior esforço financeiro enquanto +35 anos reduzem custos

Para quem tem mais de 35 anos, a prestação média mensal caiu de **587 euros para 559 euros** (menos **28 euros**), enquanto a entrada inicial subiu de **74.600 euros para 89.293 euros** (+**14.693 euros**). Ainda assim, o **MTIC** desta faixa aumentou ligeiramente para **258.979 euros** (+**13.581 euros** face a outubro), o que sugere que muitos estão a financiar montantes maiores ou a aceitar condições que, apesar de aliviarem a prestação mensal, aumentam o custo total do empréstimo.

Do lado dos mais jovens a dinâmica foi diferente: a prestação média subiu ligeiramente de **666 euros para 671 euros**, a entrada inicial aumentou para **67.805 euros** (+**6.605 euros**) e, ao mesmo tempo, o **MTIC** caiu de **345.298 euros para 320.530 euros** (menos **24.768 euros**). Ou seja, os jovens, apesar de terem prestações próximas dos maiores de 35 anos, conseguiram reduzir o custo total do crédito, provavelmente graças a entradas um pouco maiores e a condições bancárias mais favoráveis em algumas operações.

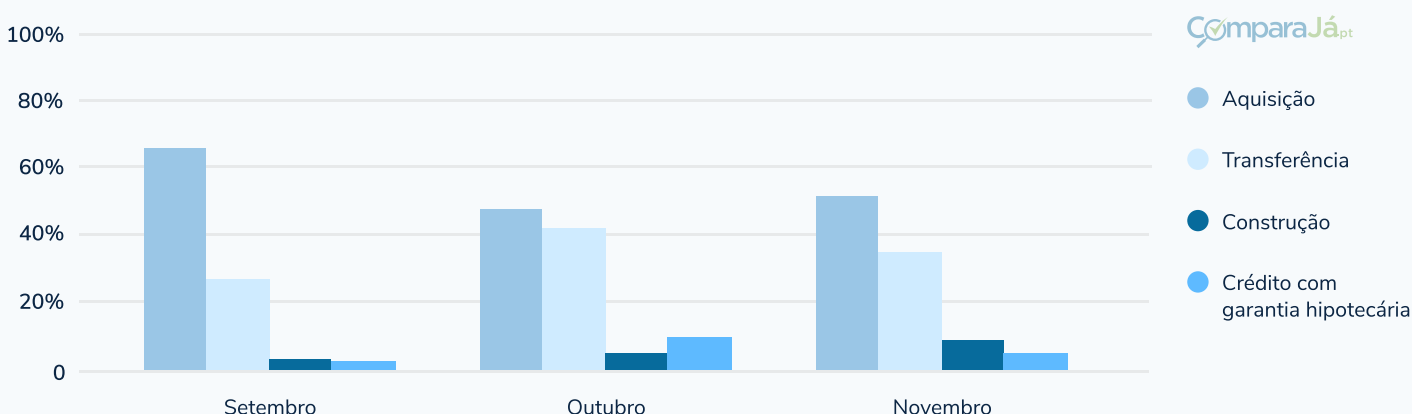




## Aquisição volta a liderar e renegociações continuam a cair

A aquisição de habitação continua a ganhar peso, subindo para **51,3%**. É um aumento de **+2,5 p.p.** face a outubro e **+9,6 p.p.** face a novembro de 2024.

As transferências voltam a cair para **34,9%**, o que significa **-6,1 p.p.** face a outubro e uma queda anual de **-13,9 p.p.**. O crédito para construção cresce para **8,6%**, aumentando **+2 p.p.** face a outubro e **+3,8 p.p.** em relação ao ano passado. O crédito com garantia hipotecária sobe para **5,3%** (+1,7 p.p. mensal e +0,5 p.p. anual).

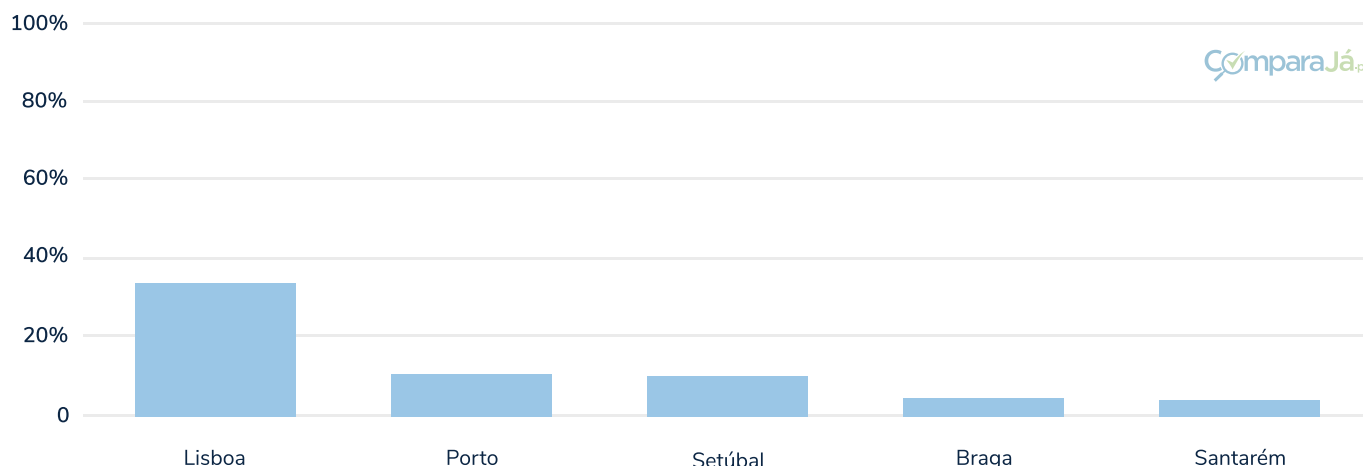


## Lisboa continua a liderar a procura de casa

Lisboa continua a liderar, mas perde algum peso, descendo de **38,7%** em outubro para **35,8%** em novembro (-2,9 p.p.). Face ao ano anterior, tem um ligeiro aumento de **+3,5 p.p.**, mostrando que continua a ser a zona mais competitiva.

O Porto segue a mesma tendência, descendo para **16,6%** (-2,4 p.p. mensal e +1,4 p.p. anual).

Setúbal destaca-se como a única zona a crescer significativamente este mês, passando para **15,2%** (+1,7 p.p.). O distrito continua a beneficiar de preços mais acessíveis e boa ligação a Lisboa. Braga e Santarém mantêm o crescimento face ao ano anterior, com **+1,7 p.p.** e **+1,1 p.p.**, respetivamente.



## 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**

