

Crédito Habitação:

*Dar mais crédito
responsável a mais
pessoas e mais
rapidamente*



Crédito Habitação – o que esperar em 2025/26?

A descida gradual das taxas de juro vai-se manter? Que implicações



Taxas de Juro

Descida gradual , ainda longe dos mínimos históricos. Incerteza geopolítica e económica e de expetativas

Acesso ao Crédito

Crerioso, mas com sinais de flexibilização moderada (taxas mistas, garantia jovem)

Procura de Crédito

Ligeiro aumento, impulsionado pela descida das taxas e normalização das expetativas

Preço dos imóveis

Subida moderada, especialmente em zonas urbanas com maior pressão

Oferta de imóveis

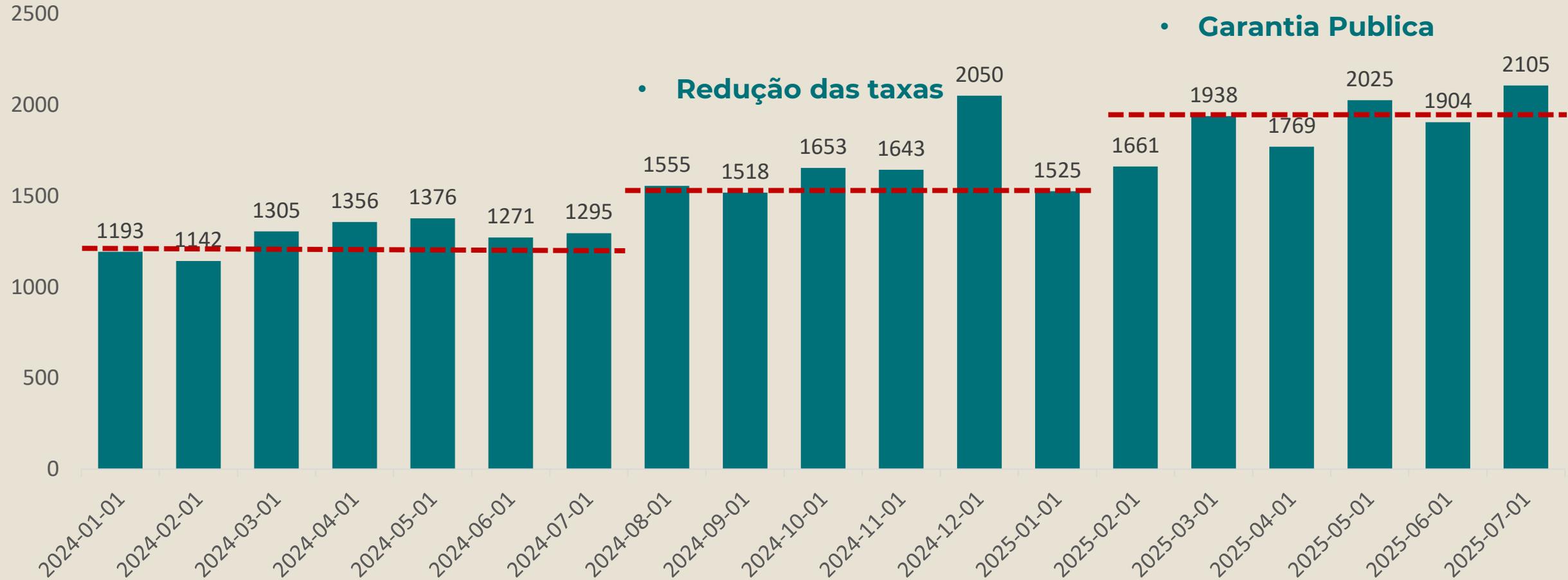
Continua limitada, especialmente nas áreas metropolitanas com escassez de construção nova

Intervenção pública

Possível reforço (apoio a jovens, incentivos à construção)

A originação de Crédito Habitação tem apresentado ciclos de crescimento

Montante de novos contratos (exclui renegociações) de empréstimos à habitação M€



Os portugueses escolhem sempre a taxa mais baixa

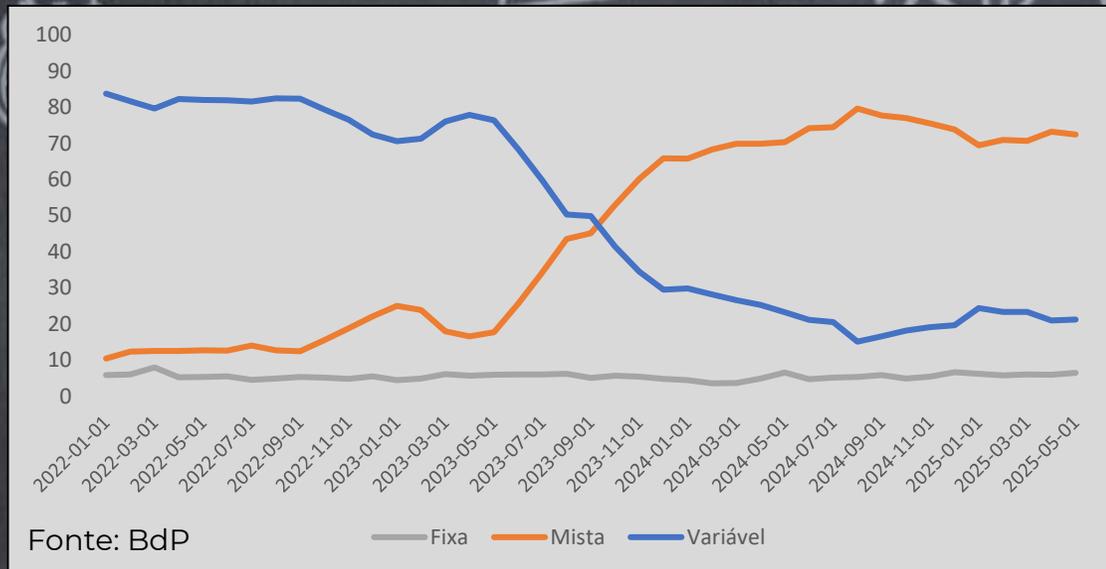
➤ Euribor Setembro

- **Euribor a 3 meses: 2,021%**
- Euribor a 6 meses: 2,084%
- Euribor a 12 meses: 2,114%

➤ Taxa Fixa

- **Swap 2 anos: 2,079%**
- Swap 5 anos: 2,343%

Peso na Produção por Tipo de Taxa em % (2021-2025)



Oferta de cash-back é transversal combinado com o atual cotação das taxas de juro

**Spread
desde
0,75%***

***0,7% na oferta
4x4**

➤ **Taxa Mista, Fixa a 5 anos**

Atribuição ao cliente de um cash-back de 2% sobre o valor contratado

➤ **Taxa Mista, Fixa a 2 anos**

Atribuição ao cliente de um cash-back de 1% sobre o valor contratado

➤ **Euribor a 3, 6 e 12 meses**

Atribuição ao cliente de um cash-back de 1% sobre o valor contratado



Só disponível para Risco baixo e médio (scores A e B)

Oferta de cash-back como gancho de captação transversal

A melhor escolha para o cliente

Argumentário do Cash-Back

Impacto na Taxa de Juro %

Deduzir a % do cash-back na taxa de juro ao longo do período promocional

Por comparação com as taxas promocionais da concorrência



Impacto na Prestação €

Deduzir o valor em € do cash-back na prestação paga no novobanco ao longo do período promocional

Comparar com a prestação paga na concorrência

Oferta de cash-back como gancho de captação transversal

A melhor escolha para o cliente

Argumentário do Cash-Back

- **O cálculo do valor do cash-back quando compara taxa de juro:**
 - a) **Fixa a 2 anos**, deduzir ao spread ou à TAN 0,5%, ou seja, 1% de cash-back repartido por 2 anos;
 - b) **Fixa a 5 anos**, deduzir ao spread ou à TAN 0,4%, ou seja, 2% de cash-back repartido por 5 anos
 - c) **Euribor**, deduzir ao spread ou à TAN 0,5%, ou seja, 1% de cash-back repartido por 2 anos;
- **O cálculo do valor do cash-back quando compara Prestação:**
 - a) **Fixa a 2 anos**, dividir o valor do cash-back por 24 meses e retirar esse valor à prestação;
 - b) **Fixa a 5 anos**, dividir o valor do cash-back por 60 meses e retirar esse valor à prestação;
 - c) **Euribor**, dividir o valor do cash-back por 24 meses e retirar esse valor à prestação;
- **E no novobanco recebe o cash-back de imediato !**

Exemplo de comparativo Taxa de Juro /spread nas promoções sobre Euribor

Spreads na taxa variável (simulado no site)

LTV		<= 50%	> 50<=70%	> 70<=80%	> 80%	O cash-back de 1% equivale a uma redução de spread:
novobanco	Score A	0,75%	0,75%	0,75%	0,85%	
	Score B	0,75%	0,80%	0,90%	0,95%	ou 0,5% em 2 anos

novobanco	Score A	0,55%	0,55%	0,55%	0,65%	de 0,2% em 5 anos; ou 0,5% em 2 anos
	Score B	0,55%	0,60%	0,70%	0,75%	
	Score A	0,25%	0,25%	0,25%	0,35%	
	Score B	0,25%	0,30%	0,40%	0,45%	

	0,80%	0,80%	0,80%	0,85%	→ BCP com Spread 0% nos primeiros 2 anos (devolve o spread)
	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	
	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	
	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	
	0,75%	0,75%	0,75%	0,85%	
	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	

novobanco

Informação válida a 11/09/2025, com base nos dados publicados pelas instituições de crédito à mesma data.

Exemplo comparativo Prestação nas promoções sobre Euribor

Comparação com as melhores propostas Concorrência

150 m€
30 anos
Euribor 3 meses
Julho

	TAN	Prestação	Cash-back pago pelo NB de imediato
novobanco	2,771% = 2,021%+0,75%	614 €	1.500 €
	tan	Prestação	Poupa durante 2 anos face à prestação do NB
Bancos com spread Mínimo	2,72% / Spread 0,70%	610 €	4€ / mês: 96 € / 2 anos
BCP com oferta spread 0% 2 anos	2,72% / Spread 0,70%	522 €	- 2.055 €

Promoção Spread Zero 24 meses

Durante 2 anos o Spread é por nossa conta

Campanha no 1º mês	Campanha total de 24 meses
87,50 €	2.055,81 €

Primeira prestação mensal com campanha

~~610,00 €~~ **522,56 €**

[Saber mais](#)



Informação válida a 11/09/2025, com base nos dados publicados pelas instituições de crédito à mesma data.

Exemplo comparativo Taxa de Juro /spread nas promoções sobre Taxa Fixa

Campanhas Taxa Fixa Mista (dados 01/09)

Ofertas adicionais

	1Y	2Y	3Y	4Y	5Y	
novobanco		2,83% 2,33%			3,09% 2,69%	Efeito 1% ou 2% cash back
		2,70%	2,95%		2,95%	
Millennium bcp		2,95%	2,90%		3,05%	spread 0% real por 2 anos
bankinter	2,25%	2,50%	2,50%	2,69%	2,69%	
		2,70%	2,75%	2,80%		acresce 1% card cash até 1.000 euros
 BPI <small>www</small> 			2,65%		2,85%	
 Banco Montepio		2,20% 1,70%				spread 0% real por 2 anos Com 1% cash back Worten

- O cash-back de 1% equivale a uma redução de spread de 0,5% em 2 anos
- O cash-back de 2% equivale a uma redução de spread de 0,4% em 5 anos
- Novobanco com oferta mais competitiva
- Recebe o cash-back na hora na conta à ordem.

novobanco

Informação válida a 11/09/2025, com base nos dados publicados pelas instituições de crédito à mesma data.

Exemplo comparativo Prestação nas promoções sobre Taxa Fixa

Comparação com as melhores propostas Concorrência

150 m€
30 anos
Taxa Fixa 5 Anos

	TAN	Prestação	Cash-back pago pelo NB de imediato
novobanco	3,09% = 2,34%+0,75%	639 €	3.000 €

	tan	Prestação	Poupa durante 5 anos face à prestação do NB
Banco 1 CGD com oferta taxa promocional 5 anos	2,95%	628 €	11€ mês /660 € - 5 anos
Banco 2 Bankinter com oferta taxa promocional 5 anos	2,69%	608 €	31€ mês /1.860 € - 5 anos
Banco 3 BCP com oferta spread 0% 2 anos	3,05 %	548 € / 636€	2.058 € + 108 € = 2.166 €

Durante 2 anos o Spread é por nossa conta

Campanha no 1º mês	Campanha total de 24 meses
87,50 €	2.058,13 €

Primeira prestação mensal com campanha
~~636,46€~~ **548,96€**

Saber mais



Informação válida a 11/09/2025, com base nos dados publicados pelas instituições de crédito à mesma data.

Quadro comparativo nas promoções de taxas fixas de curto prazo

A melhor escolha para o cliente taxa fixa a 5 anos




**Receber já
do
Novobanco**

3.000 €

**Receber do
banco 1 CGD
como poupança
de prestação
em 5 anos**

660 €

**Receber do
banco 2
Bankinter como
poupança de
prestação em 5
anos**

1.860 €

**Receber do
banco 3 BCP
como poupança
de prestação
em 5 anos**

2.166€

Novidades no preço do Crédito Habitação

Oportunidade para LTV > 80% e Garantia Pública, especialmente para Scores A e B

LTV > 80%
Garantia
Pública

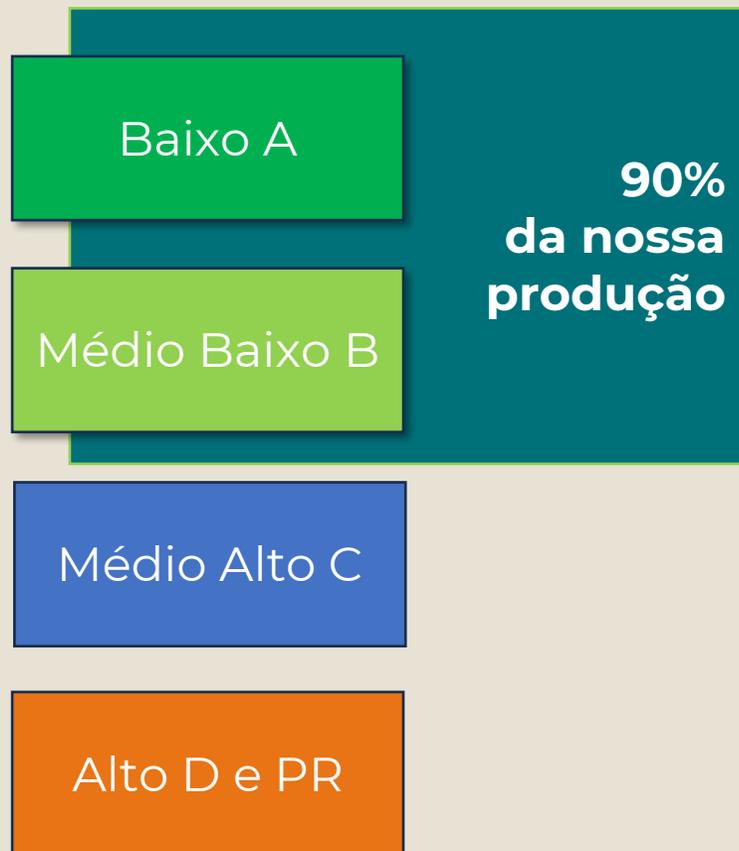
- No contexto da Garantia Pública banco consegue spreads competitivos nos Scores A e B
- Deve ser feita uma análise de elegibilidade e enquadramento no melhor score:
 - DSTI ou Taxa de Esforço até 40%
 - Profissão com estabilidade contrato sem termo
 - Curso Superior
 - Casados ou União de facto (2 titulares)
 - Com Fiador
 - Ser Cliente do banco há mais de 1 ano

SCORE	NOVO SPREAD LTVA avaliação ≥ 80%
A	0,85%
B	0,95%
D, C e PR	1,50%

- Isenção das Comissões Iniciais – Oferta Jovem
- Cash-back para os Scores A e B

Lembrar os macro-critérios dos Clientes/Propostas que podem ter a melhor proposta no novobanco

Como preparar uma proposta para o Novobanco para obter o melhor preço/score



- LTV até 85%
- DSTI ou Taxa de Esforço até 40%
- Residentes em Portugal
- Habitação Própria Permanente
- Profissão com estabilidade contrato sem termo
- Curso Superior
- Casados ou União de facto (2 titulares)
- Com Fiador
- Se Cliente do banco há mais de 1 ano

Relembrar a oferta, diversificada e para todos

10 Produtos

Mercado Alvo

Oferta

Argumento



Cash-back

Clientes com Risco Baixo e Médio para Aquisição ou Transferência de CH

Cash-back de 1% do Empréstimo se taxa fixa a 2 anos, Euribor a 3, 6 ou 12 meses

ou 2% se taxa fixa a 5 anos

- O valor do cash-back é pago na Conta à Ordem logo após a escritura e equivale a uma redução da TAN de 0,5% na taxa a 2 anos, e 0,4% na taxa a 5 anos.
- O cliente recebe mais de cash-back no novobanco do que pouparia mensalmente no banco da concorrência com a TAN mais baixa.
- As taxas fixas do novobanco são as mais baixas do mercado.



4X4

Clientes com Risco Baixo e Médio Com Rendimentos totais líquidos de 4 m€ mês e compram casa de valor superior a 400 m€

Redução de 0,05% no Spread por Score e Quadrante de LTV Spread desde 0,7% no score A e B

- Clientes de alto valor têm agora uma oferta imbatível com spread mínimo de 0,7% ao nível dos mais baixos praticados pela concorrência
- No score A este spread é aplicável até LTV de 80%.
- Acumulável com campanha cash-back



JEP

Jovens até 35 anos Risco Baixo e Médio, com curso superior de alta empregabilidade e a trabalhar numa empresa de prestígio nacional ou internacional

Aplicação do Spread do Score A aos scores B e C.
Spread de 0,75% se $LTV \leq 80\%$
Spread de 0,85% se $LTV > 80\%$

- Melhor spread do mercado mesmo para clientes com score C
- Isenção das Comissões Iniciais
- Cash-back para os Scores A, B e C (sendo o C uma exceção à oferta cash-back)



50 +

Clientes com 50 ou mais anos Com Rendimentos totais líquidos de 2,5 m€ mês

Possibilidade de alargar o prazo até aos 80 anos do titular mais velho

Possibilidade de cobertura de seguro de Vida a 50% por titular Isenção da obrigatoriedade do seguro de vida a partir do 65 anos

- Redução da prestação por efeito do prolongamento do prazo
- Redução dos prémios de seguros de vida pelo efeito da redução da cobertura
- TAEG e MTIC mais reduzidos e mais competitivos por efeito da redução do impacto dos seguros de vida
- Acumulável com campanha cash-back

Relembrar a oferta, diversificada e para todos

10 Produtos

Mercado Alvo

Oferta

Argumento



Família

Pais que querem ajudar os filhos a dar de entrada para casa

Os pais podem fazer um Multisoluções sobre a sua casa, com o spread igual ao dos filhos para os ajudar na entrada para a casa própria.

O banco suporta os custos de transferência da casa dos pais de acordo com oferta

- Os pais pagam uma prestação mais baixa por ajudarem os filhos
- Os filhos podem comprar uma casa própria porque os pais ajudaram
- O LTV é mais baixo, logo o score é melhor e spread é mais baixo.
- O banco pode fazer 3 créditos, a casa dos pais, o Multisoluções e casa dos filhos
- Acumulável com campanha cash-back e oferta 50 +



Estrangeiro NR

Estrangeiros Não residentes que compram casas de habitação secundária ou arrendamento em Portugal

Processos de Aquisição, construção e Obras de Habitação

Isenção do Seguros de Vida Cross-Selling Simplificado

- Oferta competitiva com acesso aos melhores spreads por LTV e Score
- Cross-Selling Simplificado Pacote Boas Vindas
- Seguro de vida é facultativa o que melhora muito a TAEG e MTIC
- Facilidade de recolha e calculo de rendimentos para DSTI
- Acumulável com campanha cash-back e oferta 50 +



Cross-Segment

Colaboradores de empresas clientes do novobanco

Acesso ao spread mínimo de grelha por quadrante de LTV e Score apenas com pack 1º banco

Isenta comissão de Estudo Processo

- Acesso ao spread competitivo
- Redução das comissões iniciais
- Cross-Selling simplificado, apenas pacote 1º banco
- Acumulável com campanha cash-back e oferta 50 +



Empreendimentos

Clientes que compram casas novas em empreendimentos negociados com Intermediários de Crédito

Aplicação do Spread Mínimo por quadrante de grelha sem cross-selling.

Isenta Comissão de Avaliação, Reduz em 50% a Comissão de Estudo de Processo.

Aprovação destas condições em N2.

- Acesso ao spread competitivo sem Cross-Selling obrigatório
- Como não tem Cross-Selling obrigatório, a TAEG e MTIC são mais competitivos
- Redução das comissões iniciais
- Acumulável com campanha cash-back e oferta 50 +

Relembrar a oferta, diversificada e para todos

10 Produtos

Mercado Alvo

Oferta

Argumento



Transferências

Clientes com CH a decorrer em Outros Bancos que pretendem reduzir a prestação ou crédito adicional

Suporte de Custos de Transferência desde que montante escriturado no novobanco seja superior a 100 m€

Inclui IS de Multiopções transferido para o novobanco

Comissão de liquidação antecipada em OIC até 0,5%.

- Acesso a Oferta cash-back se Score de baixo Risco (A ou B)
- Suporte de Custos do Empréstimo complementar (Multiopções) transferido para o novobanco incluindo IS
- Isenção dos Custos e contratação do novo Multiopções no novobanco pagando apenas o IS.



Construção

Clientes que pretendem construir casa própria em terreno próprio ou a adquirir

Contratação em separado de Terreno e Construção

Financiamento para terreno à parte do da construção

Possibilidade de financiar casas modelares em fábrica

- Simplicidade de processo de financiamento
- Não é necessário projeto de construção aprovado para escritura de contrato de crédito de Terreno e Construção

Jovens de Elevado Potencial JEP

- **Com idade até aos 35 anos**
- **Licenciandos em cursos de alta empregabilidade, como por exemplo, medicina, gestão, engenharia e economia**
- **Trabalham em funções de destaque em empresas líderes de mercado, por exemplo, PSI 20, Sectores Estratégicos, Multinacionais**
- **Vão comprar a Habitação Permanente de valor superior a 200 m€**

- **LTV até 80% com spread até 0,75% (scores A, B e C)**
- **LTV entre 80% e 85% com spread até 0,85% (scores A, B e C)**
- Isenção das comissões iniciais (Estudo Processo, Avaliação e Formalização) no valor de 863,2 €
- Acesso a Oferta cash-back
- Subscrição dos packs 1º banco (Domiciliação de Vencimento e Conta pacote e Pack Proteção (seguros de Vida a Casa)

Cientes de Alto Valor 4X4

Cientes que:

- **Vão comprar ou construir casa de valor superior a 400.000 €**
- **O rendimento líquido mensal é superior a 4.000 €**

Melhores Spreads para os melhores clientes:

- **LTV até 80% com spread a partir 0,70% (Scores A)**
- **LTV até 80% com spread a partir 0,75% (scores B)**
- Acesso a Oferta cash-back
- Subscrição dos packs 1º banco (Domiciliação de Vencimento e Conta pacote e Proteção (seguros de Vida a Casa).

Q&A (1/4)

No último Webinar o Dr. José Carlos Nunes falou que o tema das avaliações para os novos processos iria ser fantástico. Queria perguntar quando é que finalmente vão ter um processo de avaliações normal? Continuamos a ter avaliações a demorarem 3 semanas a 1 mês ou mais ainda. Esta situação é frequente e não podemos continuar a apresentar propostas do NB quando depois não temos serviço. Perde o NB e perdemos nós IC.

O tema das avaliações é complexo, pois há sempre um conjunto de processos que sofrem atrasos para além do que o Banco considera aceitável para garantir a satisfação dos clientes.

Os motivos são diversos: dificuldade de contacto, problemas com a documentação, indisponibilidade de agenda das Entidades Avaliadoras (tanto na marcação como na entrega do relatório de avaliação), limitações na cobertura de determinadas zonas geográficas, entre outros.

O Banco dispõe de um sistema que identifica de imediato os processos que ultrapassam o nível de serviço aceitável e procura mitigar, na medida do possível, esses atrasos.

Estamos continuamente a trabalhar para melhorar, quer ao nível operacional, quer nas regras documentais, junto das Entidades Avaliadoras e também nas aplicações envolvidas.

Trata-se de um processo contínuo, acompanhado em detalhe pela organização, e cujo compromisso do Banco é o de melhoria constante.

Q&A (2/4)

No produto empreendimentos, conseguimos colocar construtores que façam um imóvel de cada vez? Ou têm um nº mínimo de imóveis em execução?

São elegíveis os empreendimentos com um mínimo de 5 frações e não é obrigatório que o financiamento à construção tenha sido contratado no novobanco.

Pedido para esclarecerem SLA's para avaliação de imóvel (apartamento) junto NB?

O novobanco tenta realizar a pré-validação documental em 1 dia e a avaliação em 5 dias. Claro que estes prazos dependem da documentação estar completa e válida, da necessidade de mais iterações (no caso de divergências entre as áreas medidas e as áreas documentadas), da disponibilidade de agenda das Entidades Avaliadoras, de eventuais problemas com os Engenheiros Avaliadores, e das zonas geográficas onde se situa o imóvel... Um variado e complexo conjunto de fatores que pode influenciar sobremaneira os tempos desejados.

Q&A (3/4)

O cash-back é elegível para transferências de crédito para construção HPP com habitação 90% concluída?

A lógica do cash-back é atribuir a um imóvel que esteja concluído e que não existam utilizações adicionais que não sabemos se vão acontecer ou não.

Há valor mínimo de financiamento para atribuição de cash-back?

Não existe mínimo.

Q&A (4/4)

No produto família o Multifunções só existe apoiado na transferência do crédito dos pais, correto?

A casa dos pais pode ter um empréstimo a decorrer ou não.

Caso os pais tenham um empréstimo, podem transferir o seu crédito para o novobanco.

Com a casa dos pais, estes irão ajudar o filho através de uma doação de dinheiro. Para isso, utilizam a sua casa (a parte que estiver livre de ónus) para realizar um multi-soluções e, com esse montante, efetuam a doação ao filho.

O filho utiliza o dinheiro da doação dos pais para reduzir o LTV e contrata um empréstimo para aquisição da sua própria casa.

Se os pais transferirem o seu crédito, existe uma solução “3 em 1”: os pais ficam com dois empréstimos no novobanco (o da casa e o multi-soluções sobre a casa) e o filho com um.

Se os pais não transferirem o seu crédito ou não tiverem inicialmente crédito sobre a casa, existe apenas uma solução “2 em 1” no novobanco (o multi-soluções dos pais e o empréstimo do filho).

Legenda legal

Taxa Mista 5 anos:

Sem efeito das vendas associadas facultativas: **TAEG de 4,5%**; TAN Fixa de 3,916% (Taxa Fixa 5 Anos de 2,316% e spread de 1,60%) seguida de TAN Variável de 3,714% (Euribor 12 m de 2,114% de agosto 2025 e spread de 1,60%); 60 prestações mensais de 708,88€ e 300 prestações mensais de 693,93€; MTIC: 269.586,72€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 217,72€. Comissão Trimestral de Manutenção de Conta DO de 16,20€ (IS incluído).

Com efeito das vendas associadas facultativas (*): **TAEG de 3,8%**; TAN Fixa de 3,216% (Taxa Fixa 5 Anos de 2,316% e spread de 0,90%) seguida de TAN Variável de 3,014% (Euribor 12 m de 2,114% de agosto 2025 e spread de 0,90%); 60 prestações mensais de 650,01€ e 300 prestações mensais de 635,85€; MTIC: 249.133,23€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 208,61€. Comissão de Manutenção Mensal de Conta Pacote de 8,22€ (IS incluído).

Para um empréstimo de 150.000€ a 30 anos, num total de 360 prestações, LTV de 60%, com garantia hipotecária.

Comissões e Despesas iniciais (Inclui ISUC): 2.233,20€; Comissões e Despesas regulares: Seguros Multiriscos (prémio anual 122,63€).

Legenda legal

Taxa Mista 2 anos:

Sem efeito das vendas associadas facultativas: **TAEG de 4,3%**; TAN Fixa de 3,663% (Taxa Fixa 2 Anos de 2,063% e spread de 1,60%) seguida de TAN Variável de 3,714% (Euribor 12 m de 2,114% de agosto 2025 e spread de 1,90%); 24 prestações mensais de 687,29€ e 336 prestações mensais de 691,38€; MTIC: 263.109,01€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 215,03€. Comissão Trimestral de Manutenção de Conta DO de 16,20€ (IS incluído).

Com efeito das vendas associadas facultativas (*): **TAEG de 3,6%**; TAN Fixa de 2,963% (Taxa Fixa 2 Anos de 2,063% e spread de 0,90%) seguida de TAN Variável de 3,014% (Euribor 12 m de 2,114% de agosto 2025 e spread de 0,90%); 24 prestações mensais de 629,42€ e 336 prestações mensais de 633,31€; MTIC: 242.944,52€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 205,91€. Comissão de Manutenção Mensal de Conta Pacote de 8,22€ (IS incluído).

Para um empréstimo de 150.000€ a 30 anos, num total de 360 prestações, LTV de 60%, com garantia hipotecária.

Comissões e Despesas iniciais (Inclui ISUC): 2.233,20€; Comissões e Despesas regulares: Seguros Multiriscos (prémio anual 122,63€).

Legenda legal

Taxa Variável:

Sem efeito das vendas associadas facultativas: **TAEG de 4,3%**; TAN Variável de 3,684% (Euribor 6 m de 2,084% de agosto 2025 e spread de 1,60%); Prestação de 689,07€; MTIC: 262.364,56€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 214,71€. Comissão Trimestral de Manutenção de Conta DO de 16,20€ (IS incluído).

Com efeito das vendas associadas facultativas (*) **TAEG de 3,6%**; TAN Variável de 2,984% (Euribor 6 m de 2,084% de agosto 2025 e spread de 0,90%); Prestação de 631,11€; MTIC: 242.238,08€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 205,59€. Comissão de Manutenção Mensal de Conta Pacote de 8,22€ (IS incluído).

Para um empréstimo de 150.000€ a 30 anos, num total de 360 prestações, LTV de 60%, com garantia hipotecária.

Comissões e Despesas iniciais (inclui ISUC): 2.233,20€; Comissões e Despesas regulares: Seguro Multiriscos (prémio anual 122,63€).

Obrigado