

Crédito Habitação:

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

29 JULHO 2025

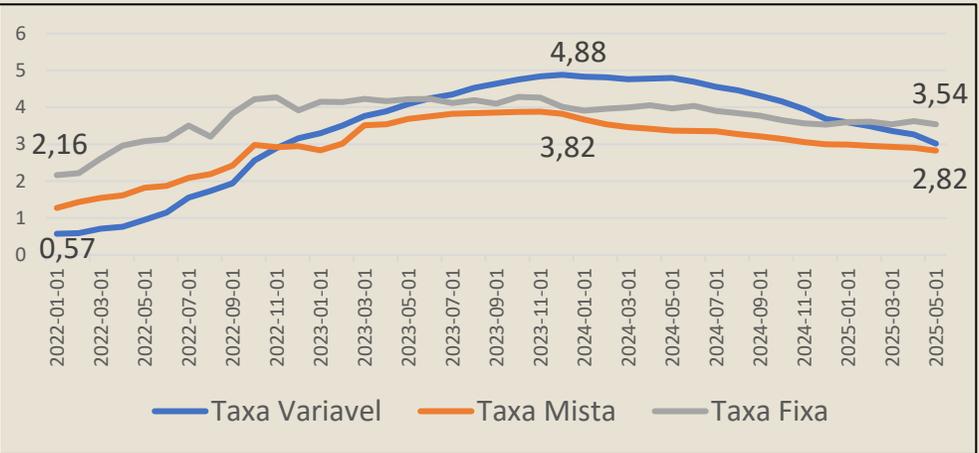


- 1. Tendências CH e 2025**
- 2. Novidades preço**
 - *Simuladores*
 - *Spreads*
 - *Garantia jovem*
- 3. Relembrar oferta base**
- 4. Redesenho de processo de crédito & avaliações**

Crédito Habitação – Evolução 2021-2025

Evolução do mercado de Crédito Habitação

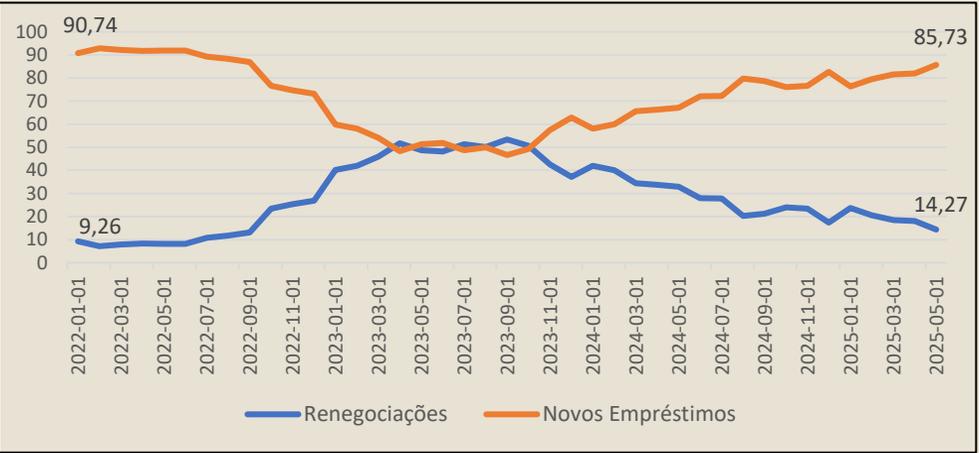
Evolução taxas contratos CH (2021-2025)



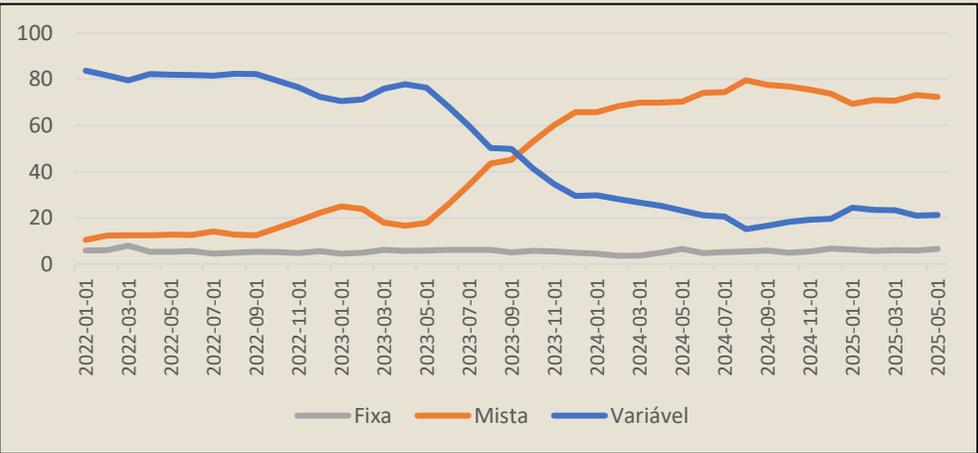
Evolução Produção mercado CH (2021-2025)



Evolução Renegociações vs Novos empréstimos (2021-2025)



Tipo de taxa em % (2021-2025)



Crédito Habitação – o que esperar em 2025?

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)

Novidades no preço do Crédito Habitação

Simuladores Site, NPT e API dos intermediários de crédito vão apresentar spreads mais competitivos

Prestação	
Avaliação Habitação	150.000,00€
Prazo	360 meses
Mensal	218,29€
Mensal Base	237,99€
Mensal com Stress	261,58€
LTV	33,333%
LTV Base	50,000%
Taxas	
Esforço	7,276%
Esforço com Stress	-
Juro Base	2,525%
Preçário	Sim
Spread Máximo	1,450%
Spread Mínimo	0,750%
Sem vendas associadas facultativas	
Spread	1,450%
TAEG	5,1%
TAN	3,975%
Com vendas associadas facultativas ⓘ	
Spread	0,750%
TAEG	4,3%
TAN	3,275%

LTV	Grelha Antiga Máximo Site	Grelha Antiga Mínimo Site	Grelha Nova Máximo site	Grelha Nova Mínimo Site
>85%	2,70%	2,00%	1,65%	0,95%
> 80% ≤ 85%	2,30%	1,60%	1,65%	0,95%
> 70% ≤ 80%	1,80%	1,10%	1,60%	0,90%
> 50% ≤ 70%	1,60%	0,90%	1,50%	0,80%
≤ 50%	1,60%	0,90%	1,45%	0,75%

Novidades no preço do Crédito Habitação

Spreads mínimos mais reduzidos nos poderes de negociação do Balcão

- Novos spreads mínimos em função do risco da operação
- Todos estes spreads são aprovados no Balcão com subscrição de cross-selling: pacotes 1º banco (conta-serviço e domiciliação de rendimentos) e, preferencialmente, com o Pack Proteção (seguro de vida e casa)
- Spreads competitivos

Risco	LTV	NOVO Spread Mínimo com Cross-Selling decidido no Balcão
Baixo (60% da Produção)	> 85%	0,85%
	> 80% ≤ 85%	0,85%
	> 70% ≤ 80%	0,75%
	> 50% ≤ 70%	0,75%
	≤ 50%	0,75%
Medio Baixo (30% da Produção)	> 85%	0,95%
	> 80% ≤ 85%	0,95%
	> 70% ≤ 80%	0,90%
	> 50% ≤ 70%	0,80%
	≤ 50%	0,75%
Médio Alto e Alto (10% da Produção)	> 85%	1,50%
	> 80% ≤ 85%	1,50%
	> 70% ≤ 80%	1,30%
	> 50% ≤ 70%	0,95%
	≤ 50%	0,90%

Melhor Oferta da Garantia Publica

Oportunidade na Garantia Pública, especialmente para Riscos Baixos e Médios

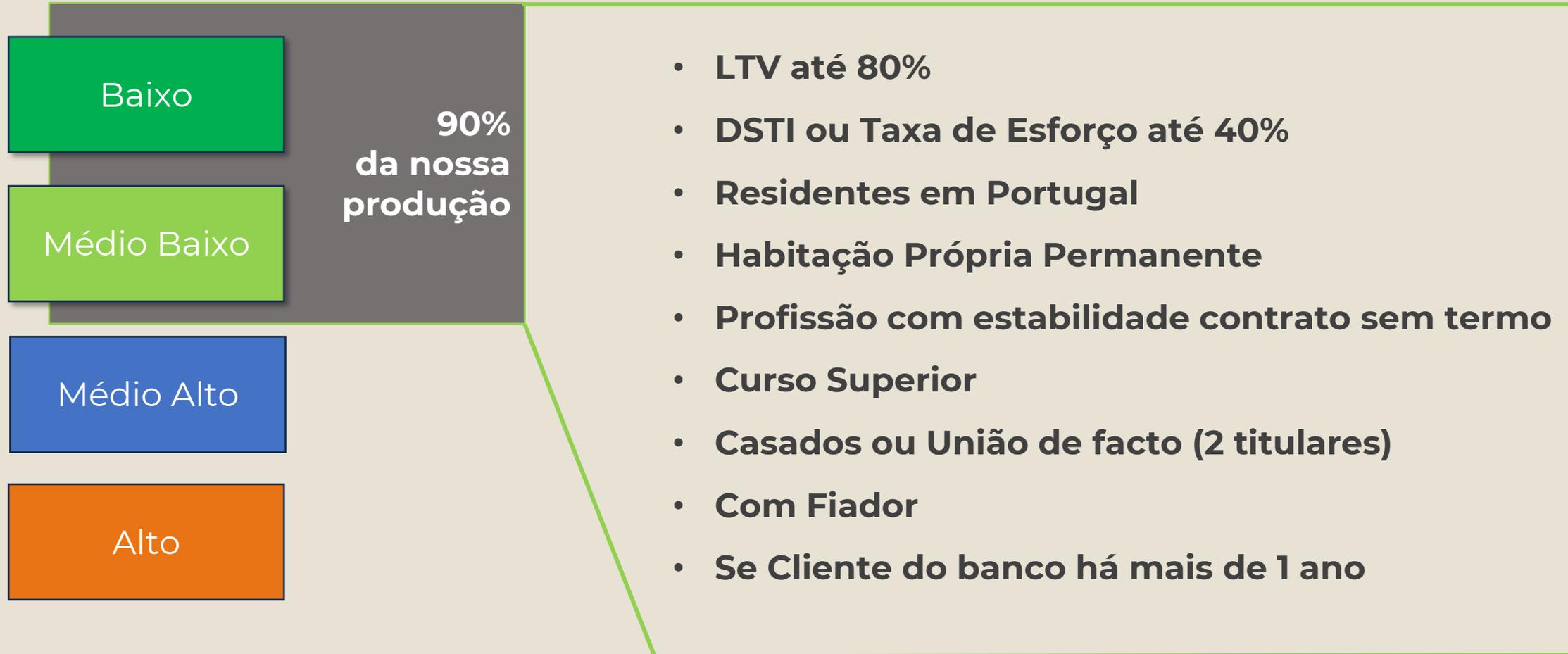
- No contexto da Garantia Pública banco consegue spreads competitivos nos Riscos baixos e médios
- Deve ser feita uma análise de elegibilidade e enquadramento no melhor score:
 - DSTI ou Taxa de Esforço até 40%
 - Profissão com estabilidade contrato sem termo
 - Curso Superior
 - Casados ou União de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

RISCO	NOVO SPREAD LTV >= 85%
Baixo	0,85%
Médio	0,95%
Alto	1,50%

- Isenção das Comissões Iniciais – Oferta Jovem
- Cash-back para os riscos Baixos e Médios

Risco dos clientes e operação

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



Relembrar a oferta, diversificada e para todos

	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 ou 2% se taxa fixa a 5 anos	<ul style="list-style-type: none">• 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 das 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	<ul style="list-style-type: none">• 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 ≤ 80% Spread de 0,85% se LTV > 80%	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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

	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.	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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 +

Oferta de cash-back como gancho de captação transversal

Spread
desde
0,75%

➤ **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

Só disponível para Risco baixo e médio

Oferta de cash-back como gancho de captação transversal

Exemplo – Comparação com as melhores propostas Concorrência

150 m€
30 anos
Taxa Fixa 5 Anos

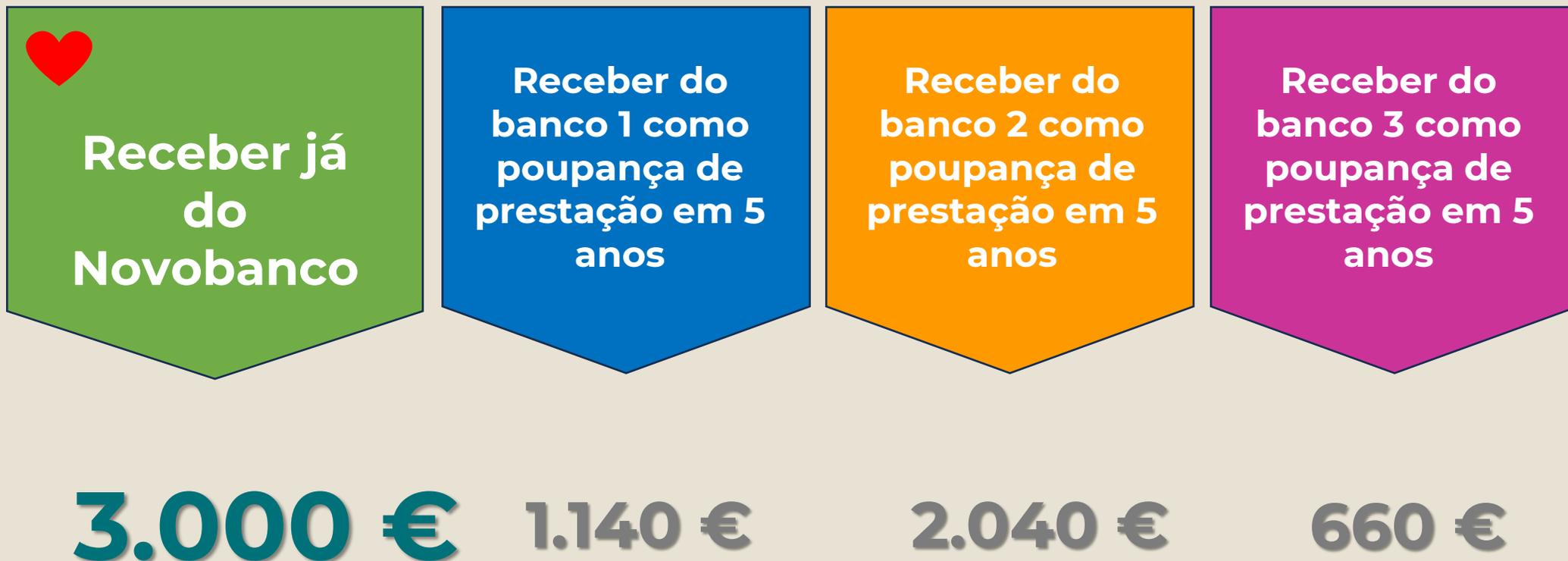
	<u>tan</u>	<u>Prestação</u>	<u>Cash-back pago pelo NB de imediato</u>
novobanco	3,03% = 2,28%+0,75%	635 €	3.000 €
	<u>tan</u>	<u>Prestação</u>	<u>Poupa durante 5 anos face à prestação do NB</u>
Banco 1 com oferta taxa promocional 5 anos	2,80%	616 € -19 €	1.140 €
Banco 2 com oferta taxa promocional 5 anos	2,60%	601 € -34 €	2.040 €
Banco 3 com oferta spread 0% 2 anos	2,90%	624 € -11 €	660 €

Falsas taxas promocionais porque o swap está a ±2,3%

Durante 2 anos o Spread é por nossa conta
Comparação 100%
87,24%
Comparação 100%
2,057,23%

Falso spread 0%

A melhor escolha para o cliente



Redesenho do Processo de Crédito

✓ **Especialização:**

Os Balcões ficam dedicados à venda, elaboração e entrega de propostas comerciais.

✓ **Dedicação:**

Cria-se a figura do Gestor de Processo (Credito Casa) dedicado e especializado que acompanha e gere o processo, a comunicação e relação entre o Banco e o IC ou Cliente desde a aprovação comercial até à escritura.

✓ **Rapidez**

Acelerar o processo de adjudicação da avaliação à Entidade Avaliadora

✓ **Simplificação:**

As fases de Avaliação, Enquadramento, Contratação e Formalização são paralelizadas.

Novas possibilidades de pagamento das avaliações



O que pretendemos?

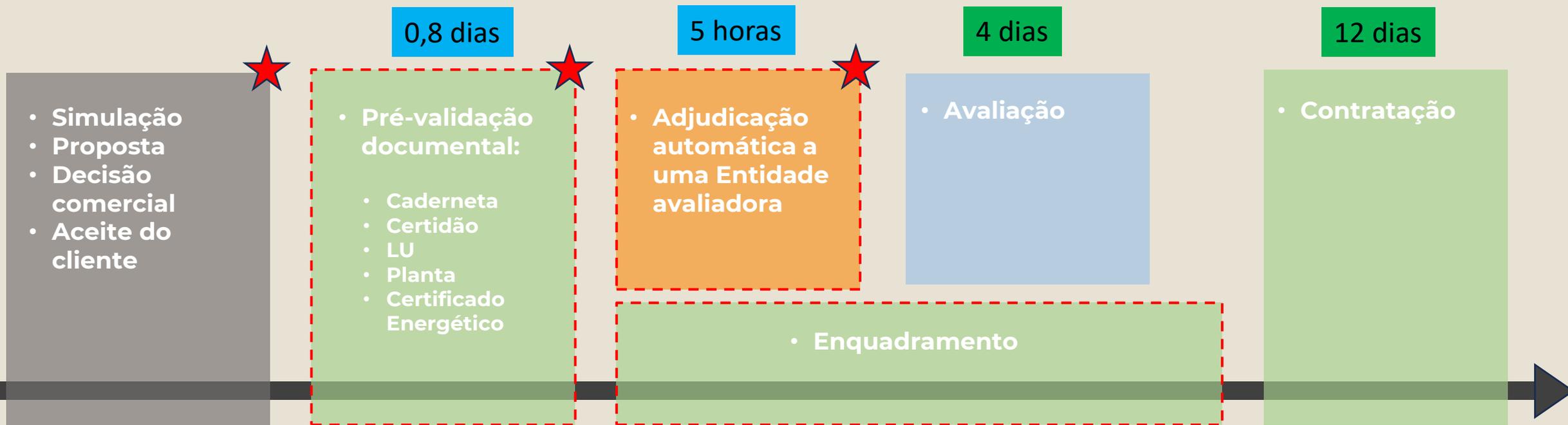
- Queremos dar uma nova experiência ao cliente, permitindo o pagamento através de outros bancos
- O Banco acelera o processo de avaliação



Crédito Habitação - Pagamento comissão de avaliação

- Os clientes do Novo Banco e do Novo Banco Açores vão poder efetuar o pagamento da comissão de avaliação por MBway e por referência Multibanco, juntando assim ao modo de pagamento já existente de débito em conta

Redesenho do processo de Crédito habitação



Alterações ao processo

Melhorias recentes

Momentos chave

- Decisão rápida
- Documentação completa
- Pré-validação documental para evitar iterações
- Adjudicar imediatamente a uma entidade avaliadora
- Receber relatório de avaliação rapidamente
- Possibilidade de marcar a escritura no 8 dias após o enquadramento

Q&A

Para a Garantia Pública ao crédito a jovens, o novo banco poderá considerar 100% do valor de avaliação?

O Banco pode considerar 100% do valor de transação , menor valor entre aquisição e avaliação.

A Garantia Pública é válida também para estrangeiros?

É possível para todos os que tiverem residência fiscal em Portugal e cumpram os restantes critérios de elegibilidade. A nacionalidade é um critério de risco

Aplica-se a estrangeiros com residência temporária?

O critério de elegibilidade da Garantia Pública é a residência fiscal. Os titulares do CH ao abrigo da Garantia têm de ter residência fiscal em Portugal.

Legenda legal

Taxa Mista 5 anos:

Sem efeito das vendas associadas facultativas: **TAEG de 4,6%**; TAN Fixa de 3,964% (Taxa Fixa 5 Anos de 2,364% e spread de 1,60%) seguida de TAN Variável de 3,679% (Euribor 12 m de 2,079% de julho 2025 e spread de 1,60%); 60 prestações mensais de 713,01€ e 300 prestações mensais de 691,89€; MTIC: 271.094,12€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 218,35€. Comissão Trimestral de Manutenção de Conta DO de 16,20€ (IS incluído).

Com efeito das vendas associadas facultativas (*): **TAEG de 3,9%**; TAN Fixa de 3,264% (Taxa Fixa 5 Anos de 2,364% e spread de 0,90%) seguida de TAN Variável de 2,979% (Euribor 12 m de 2,079% de julho 2025 e spread de 0,90%); 60 prestações mensais de 653,96€ e 300 prestações mensais de 633,95€; MTIC: 250.573,59€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 209,24€. 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 3,706% (Taxa Fixa 2 Anos de 2,106% e spread de 1,60%) seguida de TAN Variável de 3,706% (Euribor 12 m de 2,079% de julho 2025 e spread de 1,90%); 24 prestações mensais de 690,93€ e 336 prestações mensais de 688,77€; MTIC: 263.044,87€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 214,99€. 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 3,006% (Taxa Fixa 2 Anos de 2,106% e spread de 0,90%) seguida de TAN Variável de 2,979% (Euribor 12 m de 2,079% de julho 2025 e spread de 0,90%); 24 prestações mensais de 632,89€ e 336 prestações mensais de 630,83€; MTIC: 242.887,17€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 205,88€. 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 4,2%**; TAN Variável de 3,655% (Euribor 6 m de 2,055% de julho 2025 e spread de 1,60%); Prestação de 686,61€; MTIC: 261.469,27€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 214,33€. 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 2,955% (Euribor 6 m de 2,055% de julho 2025 e spread de 0,90%); Prestação de 628,77€; MTIC: 241.383,99€; Prémio de Seguro Vida anual médio de 205,21€. 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€).