

A photograph of a family of four sitting at a wooden table. A woman with long brown hair is smiling broadly, looking towards the camera. Next to her is a young boy with blonde hair, also smiling. Behind them, a man and another child are partially visible, also smiling. The background shows a blurred interior of a home.

Webinar Crédito Habitação
14/10/25
10h

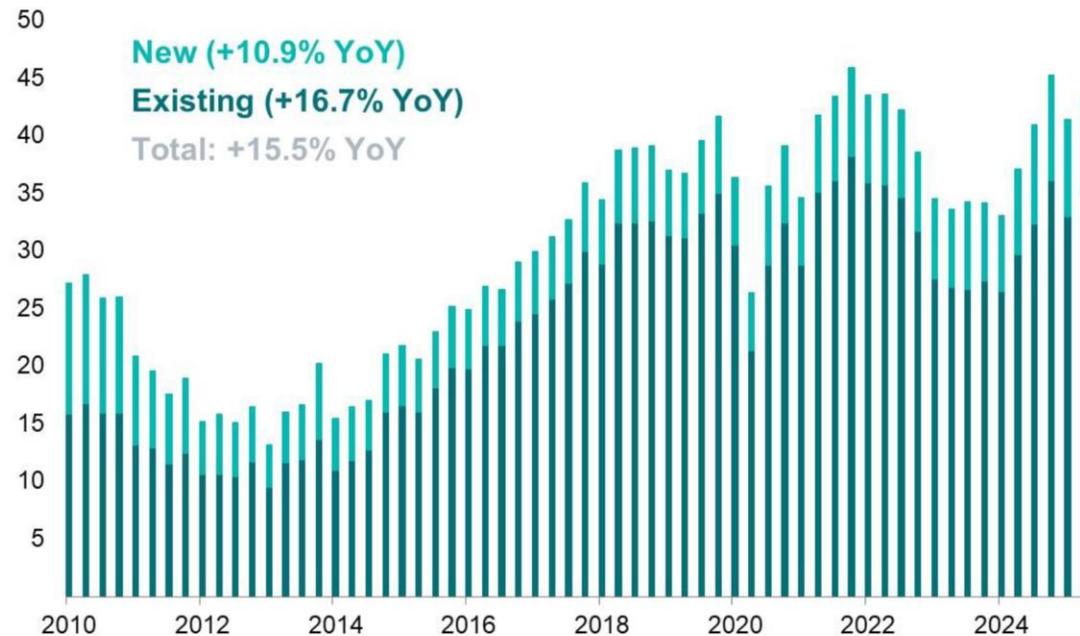
PREÇOS E TRANSAÇÕES DE HABITAÇÕES EM PORTUGAL

Os preços da habitação subiram 4.7% QoQ e 17.2% YoY no 2º trimestre de 2025. O número de transações aumentou 15.5% YoY, sobretudo suportada por transações domésticas (+31.5% YoY). Procura fora da UE manteve tendência recente de queda.

Índice de preços da habitação, INE
(% YoY)



Número de transações de alojamentos
(valores trimestrais, milhares)

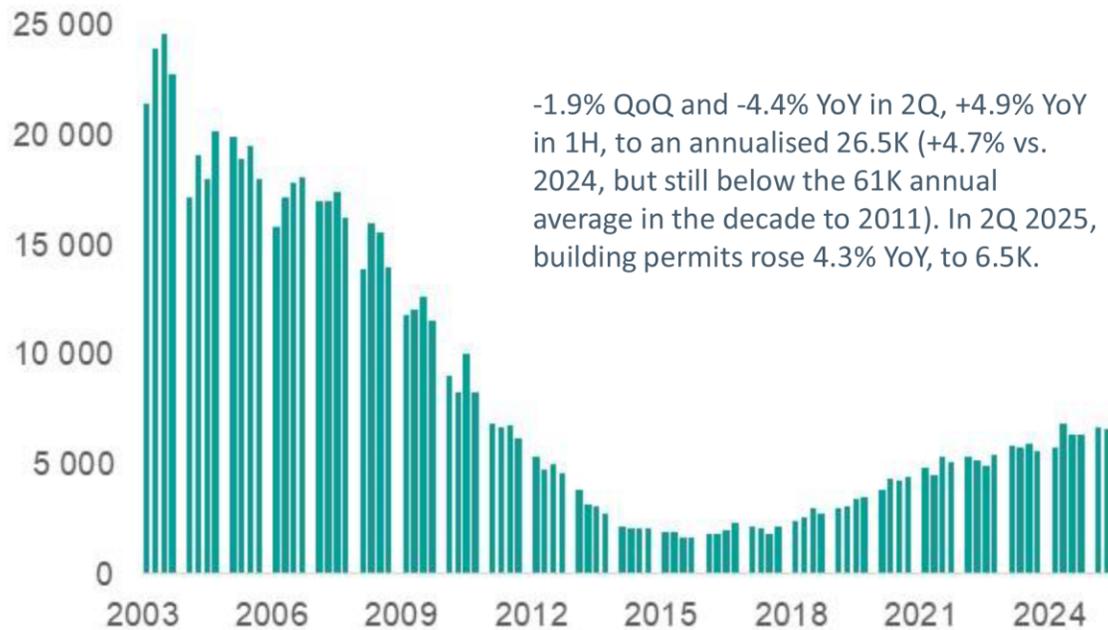


Fontes: INE, novobanco.

CONSTRUÇÃO DE NOVAS HABITAÇÕES

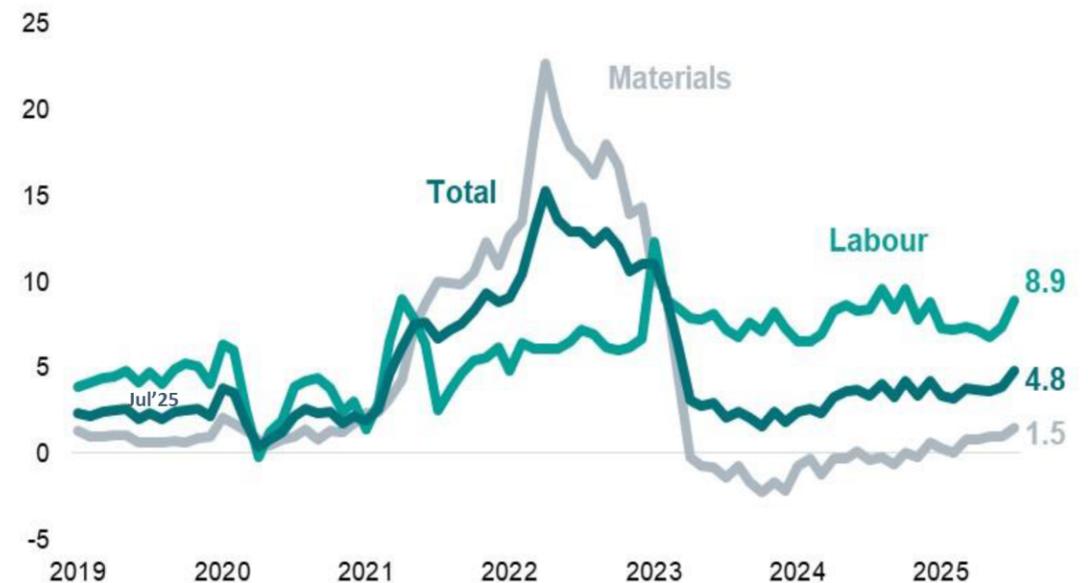
Entre outros fatores, a principal explicação para a persistência dos preços continua a ser a escassez da oferta. Embora em recuperação, a construção de novas habitações mantém-se muito abaixo da média pré-Troika. Aumento dos custos de construção é uma restrição importante.

Número de novos fogos construídos para habitação familiar



Fontes: INE, novobanco.

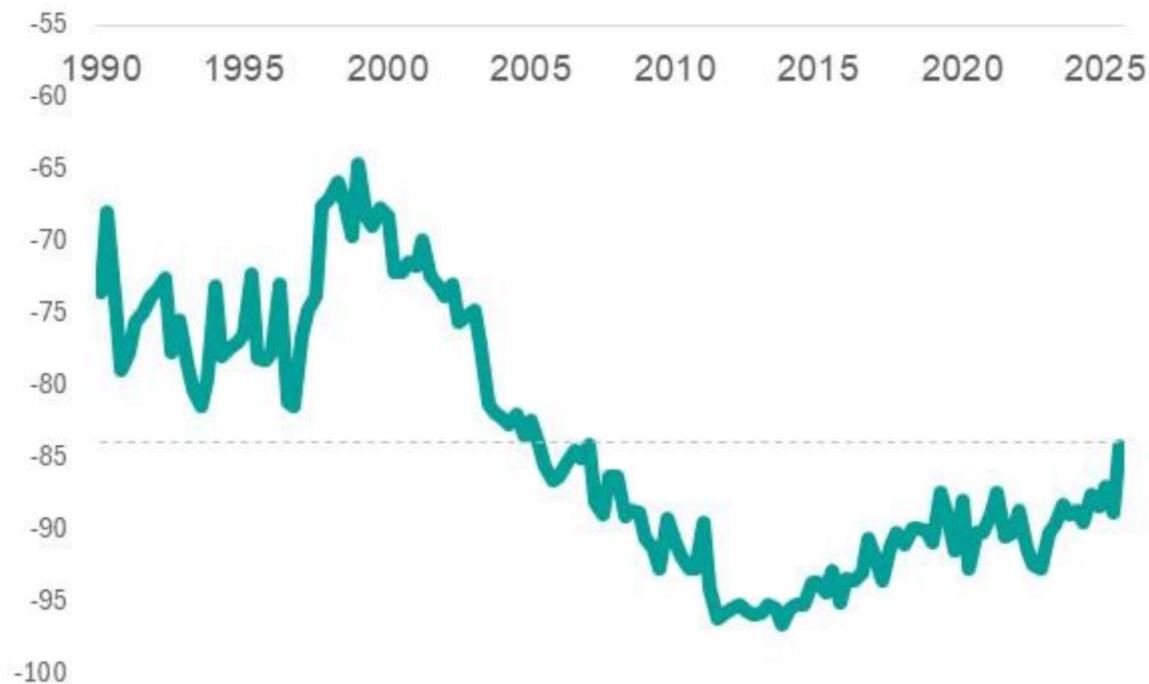
Custos de construção de habitação nova (% YoY)



INTENÇÕES DE COMPRA E EMPRÉSTIMOS À HABITAÇÃO

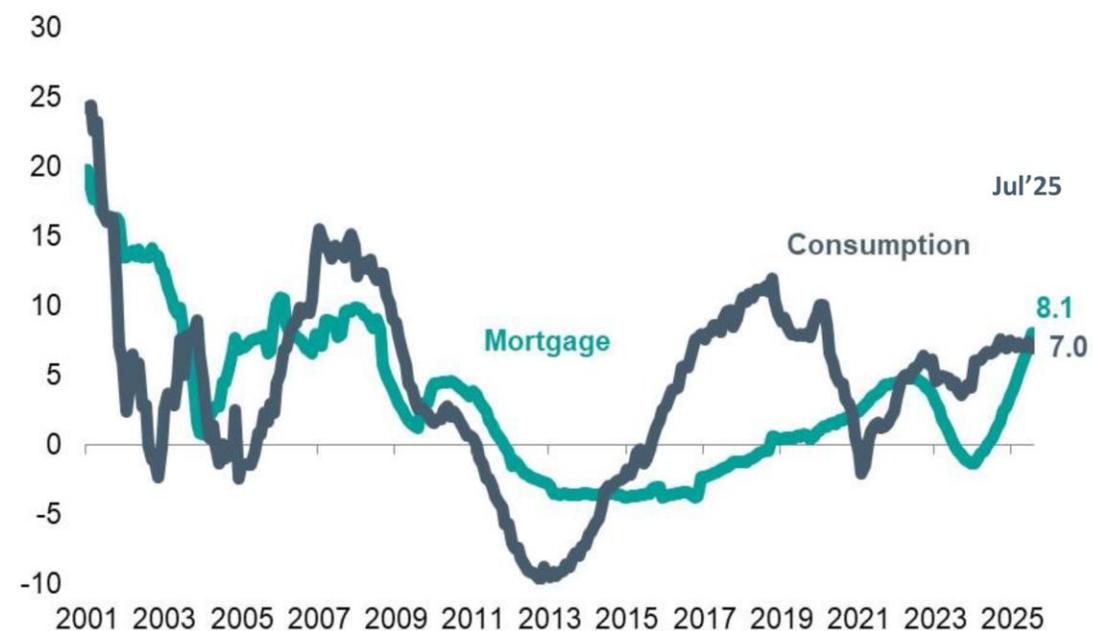
Alguns sinais positivos ao nível da procura, com as intenções de aquisição/construção de habitação a subir e com uma aceleração dos empréstimos à habitação. Apoios/estímulos de política (e.g. garantia pública) e aumento do emprego e do rendimento disponível suportam o mercado.

Indicador de intenções de aquisição ou construção de habitação nos próximos 12 meses (S.R.E.)



Fontes: INE, novobanco.

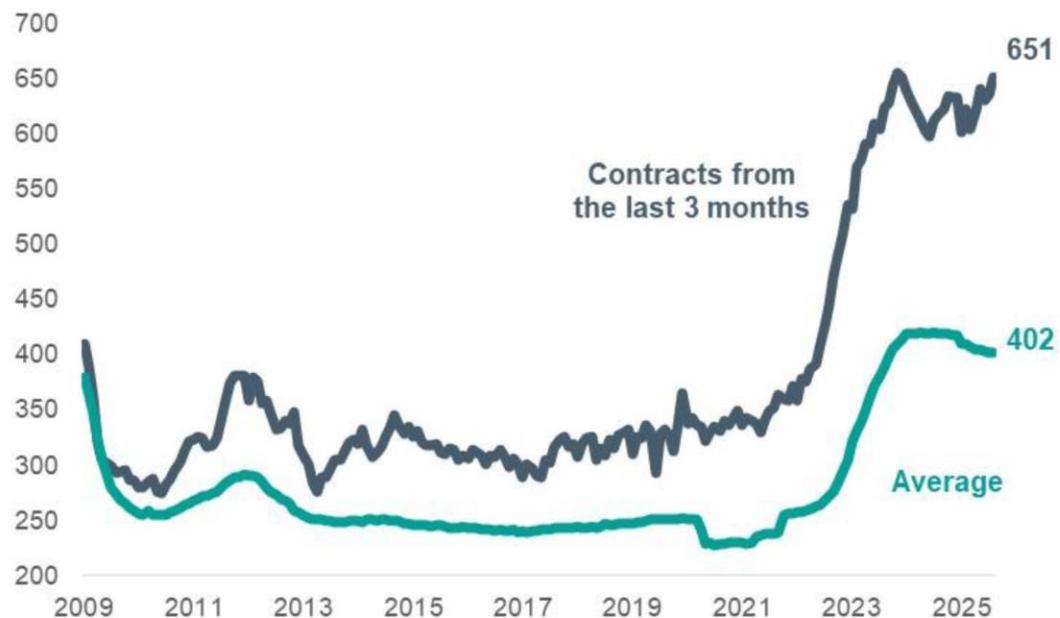
Empréstimos a particulares (taxa de variação anual, %)



EVOLUÇÃO DAS TAXAS DE JURO

BCE cortou os juros em 200 bps desde Junho 2024. Mercado espera estabilização das taxas diretoras ao longo do próximo ano (taxa da facilidade de depósito em 2%). Riscos mantêm-se enviesados no sentido de um corte adicional.

Número de transações de alojamentos
(valores trimestrais, milhares)



Número de cortes/subidas dos juros de referência
(25 bps) descontados pelo mercado



Fontes: Bloomberg, novobanco.

Crédito Habitação:

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



novobanco

Crédito Habitação – o que esperar em 2025/26?

O mercado de crédito habitação continua robusto alavancado nos seus principais *drivers*..

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)

novobanco

Governo e bancos unem-se para facilitar crédito habitação e construção

Medidas visam apoiar o reforço da garantia pública para a compra de casa por jovens para além da habitação e da construção.

Publicidade



Comentários: 0

idealista

SISTEMA FINANCEIRO

Garantia pública para crédito à habitação dos jovens reforçada em €350 milhões

Governo quer flexibilização de acesso a crédito à habitação e construção

Agência Lusa , VP

25 set. 15:31

FINANÇAS PESSOAIS

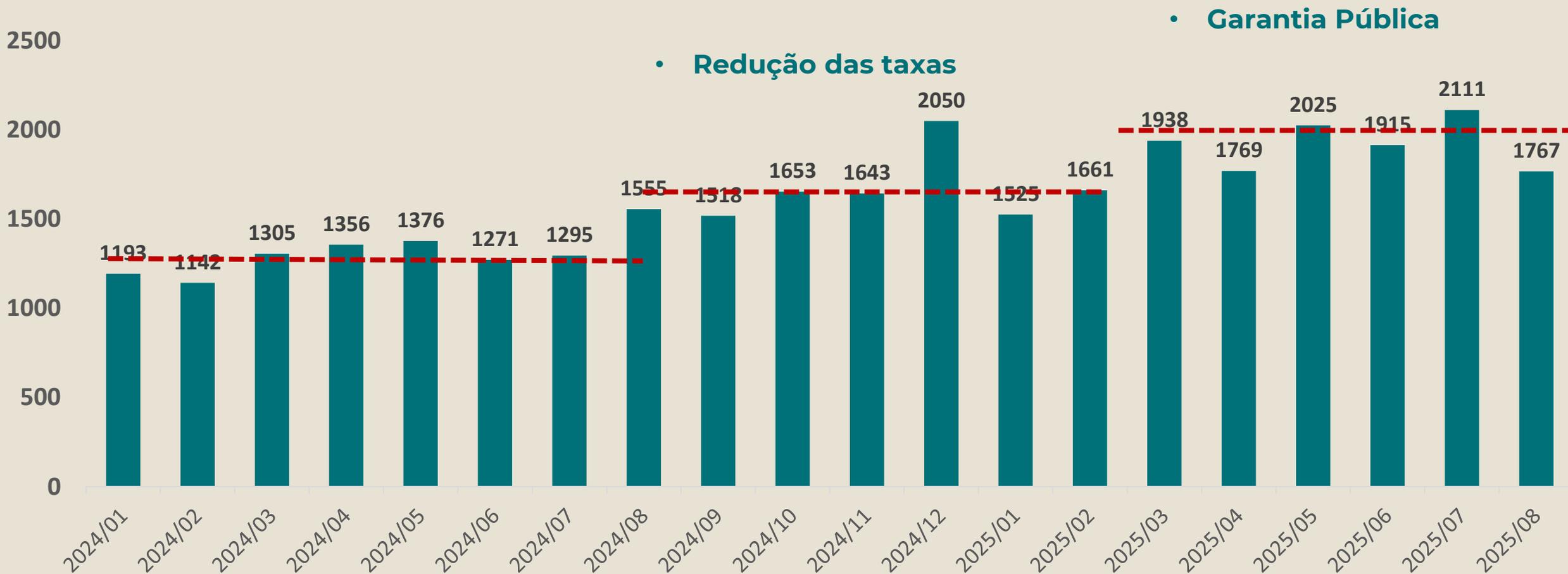
Crédito à habitação cresce ao ritmo mais rápido desde 2008

Famílias podem 'respirar de alívio' até 2028: prestações do crédito à habitação deverão baixar

Projeção do Conselho de Finanças Públicas prevê subida da taxa Euribor dentro de dois anos.

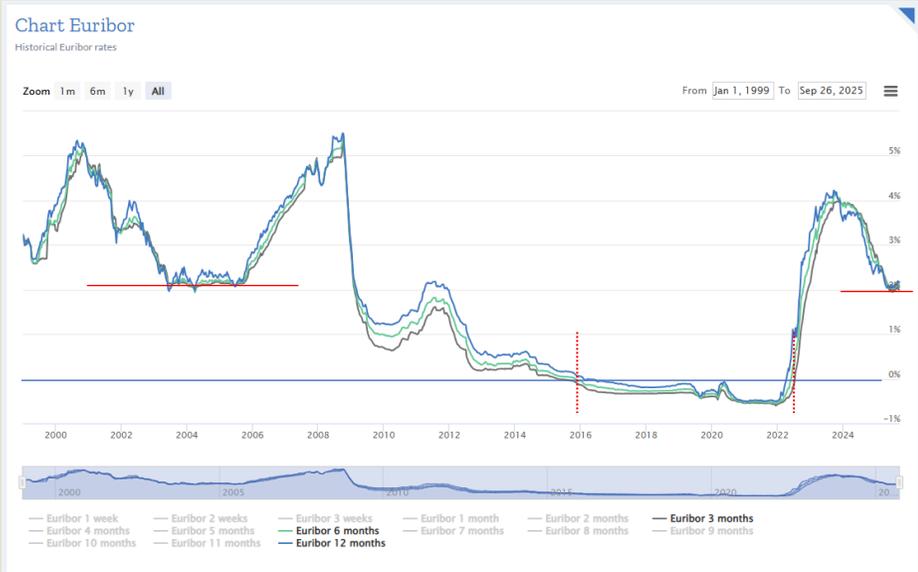
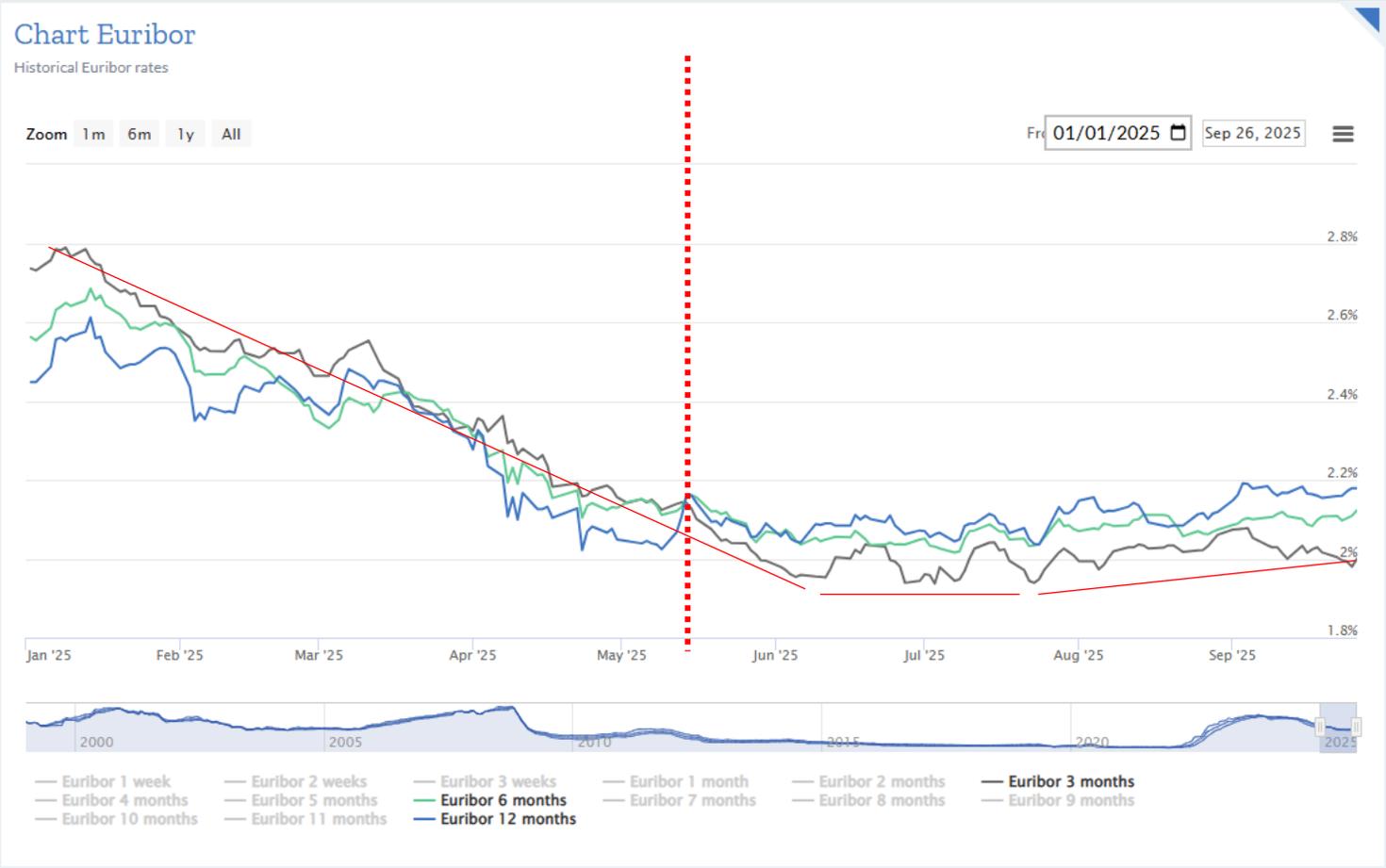
Evolução do mercado de Crédito Habitação

Para o nível atual de taxas de juro, procura e estímulos, espera-se a manutenção de níveis elevados de CH



Crédito Habitação – o que esperar em 2025/26?

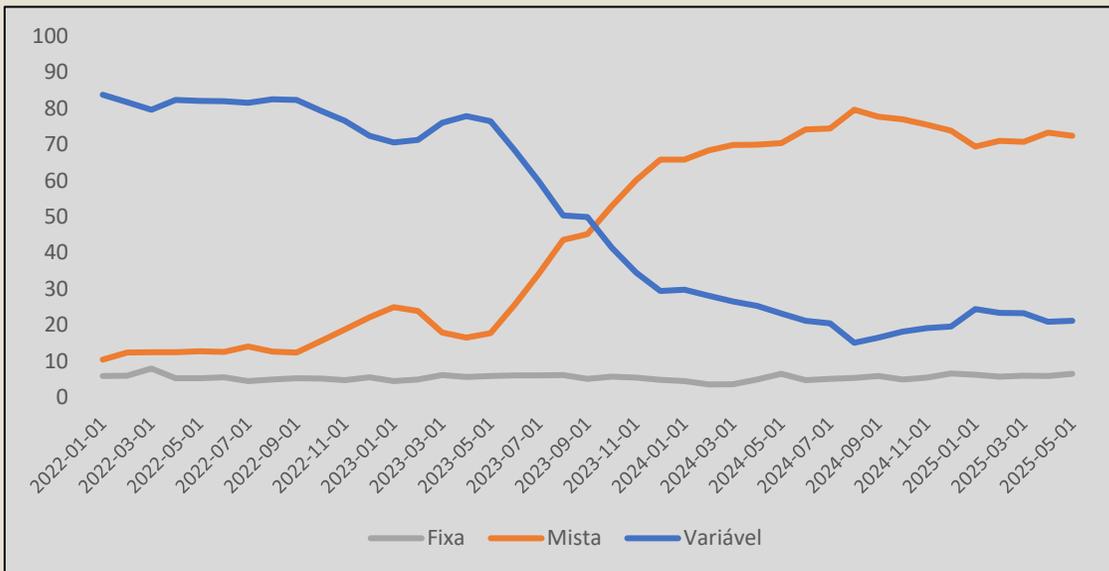
As taxas de juro parecem ter atingido um ponto de resistência com incerteza futura desde jun25



Evolução do mercado de Crédito Habitação

Que tipo de indexante escolher neste contexto?

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



Os portugueses escolhem sempre a taxa mais baixa

➤ **Euribor usada na taxa Variável**

- **Euribor a 3 meses: 2,016%**
- Euribor a 6 meses: 2,109%
- Euribor a 12 meses: 2,189%

➤ **Taxa Fixa usada na taxa Mista**

- **Swap 2 anos: 2,164%**
- Swap 5 anos: 2,398%

Relembrar a oferta, diversificada e para todos

11 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 ≤ 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

11 Produtos

	Mercado Alvo	Oferta	Argumento
 Família	Pais que querem ajudar os filhos a dar de entrada para casa	<p>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.</p> <p>O banco suporta os custos de transferência da casa dos pais de acordo com oferta</p>	<ul style="list-style-type: none">Os pais pagam uma prestação mais baixa por ajudarem os filhosOs filhos podem comprar uma casa própria porque os pais ajudaramO 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 filhosAcumulável com campanha cash-back e oferta 50 +
 Estrangeiro NR	Estrangeiros Não residentes que compram casas de habitação secundária ou arrendamento em Portugal	<p>Processos de Aquisição, construção e Obras de Habitação</p> <p>Isenção do Seguros de Vida Cross-Selling Simplificado</p>	<ul style="list-style-type: none">Oferta competitiva com acesso aos melhores spreads por LTV e ScoreCross-Selling Simplificado Pacote Boas VindasSeguro de vida é facultativa o que melhora muito a TAEG e MTICFacilidade de recolha e calculo de rendimentos para DSTIAcumulável com campanha cash-back e oferta 50 +
 Cross-Segment	Colaboradores de empresas clientes do novobanco	<p>Acesso ao spread mínimo de grelha por quadrante de LTV e Score apenas com pack 1º banco</p> <p>Isenta comissão de Estudo Processo</p>	<ul style="list-style-type: none">Acesso ao spread competitivoRedução das comissões iniciaisCross-Selling simplificado, apenas pacote 1º bancoAcumulável com campanha cash-back e oferta 50 +
 Empreendimentos	Clientes que compram casas novas em empreendimentos negociados com Intermediários de Crédito	<p>Aplicação do Spread Mínimo por quadrante de grelha sem cross-selling.</p> <p>Isenta Comissão de Avaliação, Reduz em 50% a Comissão de Estudo de Processo.</p> <p>Aprovação destas condições em N2.</p>	<ul style="list-style-type: none">Acesso ao spread competitivo sem Cross-Selling obrigatórioComo não tem Cross-Selling obrigatório, a TAEG e MTIC são mais competitivosRedução das comissões iniciaisAcumulável com campanha cash-back e oferta 50 +

novobanco

Relembrar a oferta, diversificada e para todos

11 Produtos



Transferências

Mercado Alvo

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

Oferta

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%.

Argumento

- 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



Garantia

Jovens ao abrigo da Garantia Pública

Oferta jovem

Isençãp das comissões iniciais

Cash-back para os scores A e B

- Garantia pública
- LTV até 100%
- Não é necessário capital próprio



**Spread
desde
0,70%**

➤ **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)



A melhor escolha para o cliente

Argumentário do Cash-Back

Impacto na Taxa de Juro %

Por comparação com as taxas promocionais da concorrência



Impacto na Prestação €

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

Comparar com a prestação paga na concorrência



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 !**

Novidades no preço do Crédito Habitação



Garantia

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

- 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 LTV 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

Jovens de Elevado Potencial JEP



Oferta dedicada a jovens, foram do âmbito da garantia com spreads muito competitivos

- **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)

Clientes de Alto Valor 4X4



Oferta dedicada a cliente de alto potencial com spreads muito competitivos

Clientes que:

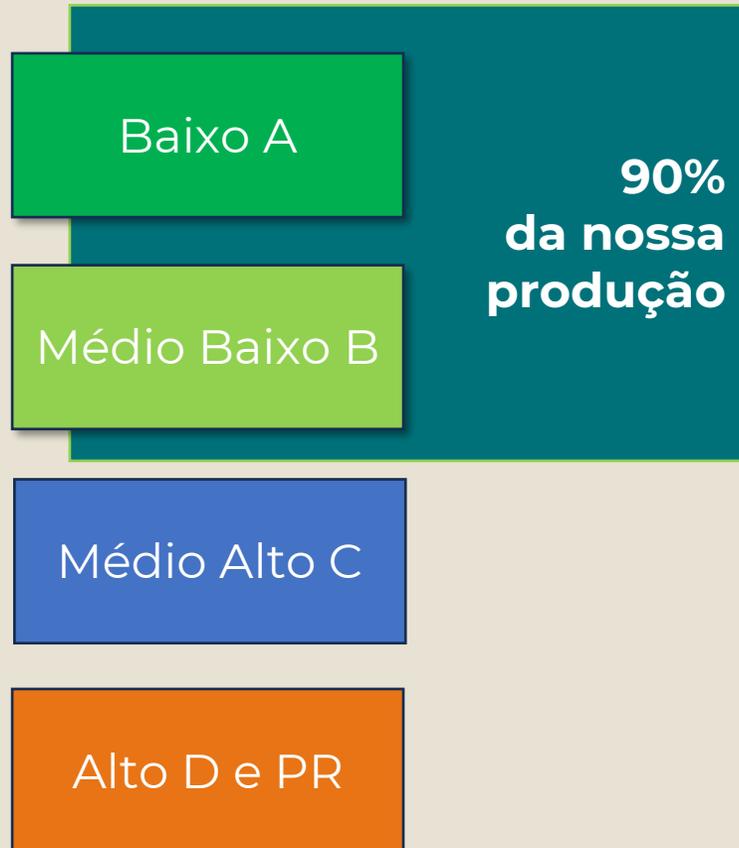
- Vão comprar ou construir casa de valor superior a 400.000 €
- O rendimento líquido mensal é superior a 4.000 €

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).

Que propostas tem mais sucesso junto do 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**

Que documentos são necessários para a avaliação correr bem?

Como preparar uma proposta para o novobanco? Que regras o novobanco exige?

- **Caderneta Predial Urbana**
 - **Certidão de Registo Predial**
-
- Documentos válidos
 - Podem ser obtidos online e tem de estar atualizados (6 meses)
-
- **Licença de utilização**
- **Imóvel anterior a 1951**
 - Não é necessário nenhum documento
 - **Imóvel anterior a 1951 com data inscrição na CPU posterior**
 - Certidão camarário com isenção de LU (atualizada, 6 meses)
 - **Imóvel posterior a 1951**
 - Licença de utilização
-
- **Certificado energético**
- Documento atualizado com todas as páginas visíveis
 - No caso da validade estar caducada a menos que um ano, podemos aceitar documento para avaliação, sendo necessário documento atualizado para a escritura

Que documentos são necessários para a avaliação correr bem?

Como preparar uma proposta para o novobanco? Que regras o novobanco exige?

- **Plantas**

- Com escala e quota (alternativamente com área)
- Conforme o existente no local
- Referência aos principais usos das divisões

FAQ

As avaliações deixaram de ser coordenados pela PL? O tempo médio de avaliações desde a introdução da PL, nos nossos processos, é de 16 dias, quando em OIC o tempo médio é de 8 dias.

O processo continua igual, estamos a flexibilizar a documentação: plantas e CE.

Vão disponibilizar os relatórios de avaliação mesmo com os condicionalismos. Esta parte é MUITO importante pois já perdi processos à custa deste vosso "estranho" procedimento.

O RAI deve ser sempre entregue ao cliente.

É possível um pai tirar o crédito habitação em nome dele, risco dele, com o imóvel em nome do filho?

Não será um Crédito Habitação mas sim é possível através de um crédito multiopções.

Trabalho 90% com clientes estrangeiros e tenho tido imensa dificuldade para abrir contas tanto para pessoas que chegam no país para viver e trabalhar, quanto para os créditos habitação para clientes investidores internacionais. São 2 casos diferentes. É possível abrir contas para estas pessoas?

Se sim qual as exigências o banco tem para estas situações, por favor, me passe por escrito por que tenho perdido vendas por que não conseguimos transferir dinheiro para os investimentos em Portugal.

Sim, é possível abrir contas e fazer CH para estrangeiros. Por favor obtenha a informação junto do seu Balcão ou do Consultor de Parcerias.

Obrigado