



CARACTERIZAÇÃO DO CRÉDITO À HABITAÇÃO A JOVENS EM PORTUGAL

28 OUT. 2025 | LISBOA

DIOGO LEITÃO E SÍLVIA OLIVEIRA

DEPARTAMENTO DE ESTATÍSTICA DO BANCO DE PORTUGAL



BANCO DE
PORTUGAL
EUROSISTEMA

AGENDA





AGENDA

- 01 CRÉDITO À HABITAÇÃO
- 02 AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE (HPP)
- 03 CARACTERIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE HPP – JOVENS E NÃO JOVENS
- 04 GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO

CRÉDITO À HABITAÇÃO

The background of the slide is a dark blue gradient. Overlaid on this gradient is a collection of wooden letters and numbers, such as '2', '3', '4', '5', '6', '7', '8', '9', and '0'. These wooden pieces are scattered and appear to be resting on a surface, creating a textured, three-dimensional effect. The text 'CRÉDITO À HABITAÇÃO' is positioned in the upper left quadrant of the slide, rendered in a clean, white, sans-serif font.



CRÉDITO À HABITAÇÃO

- Consideram-se créditos à habitação todos os créditos “com finalidade de investir em imóveis para uso próprio ou para arrendamento, incluindo construção ou reabilitação” *
- Como tal, o crédito à habitação agrega contratos para:
 - Aquisição ou construção de habitação própria permanente;
 - Aquisição ou construção de habitação secundária;
 - Aquisição ou construção de habitação para arrendamento;
 - Aquisição de terrenos para construção;
 - Realização de obras;

* Regulamento (UE) n.º 1071/2013

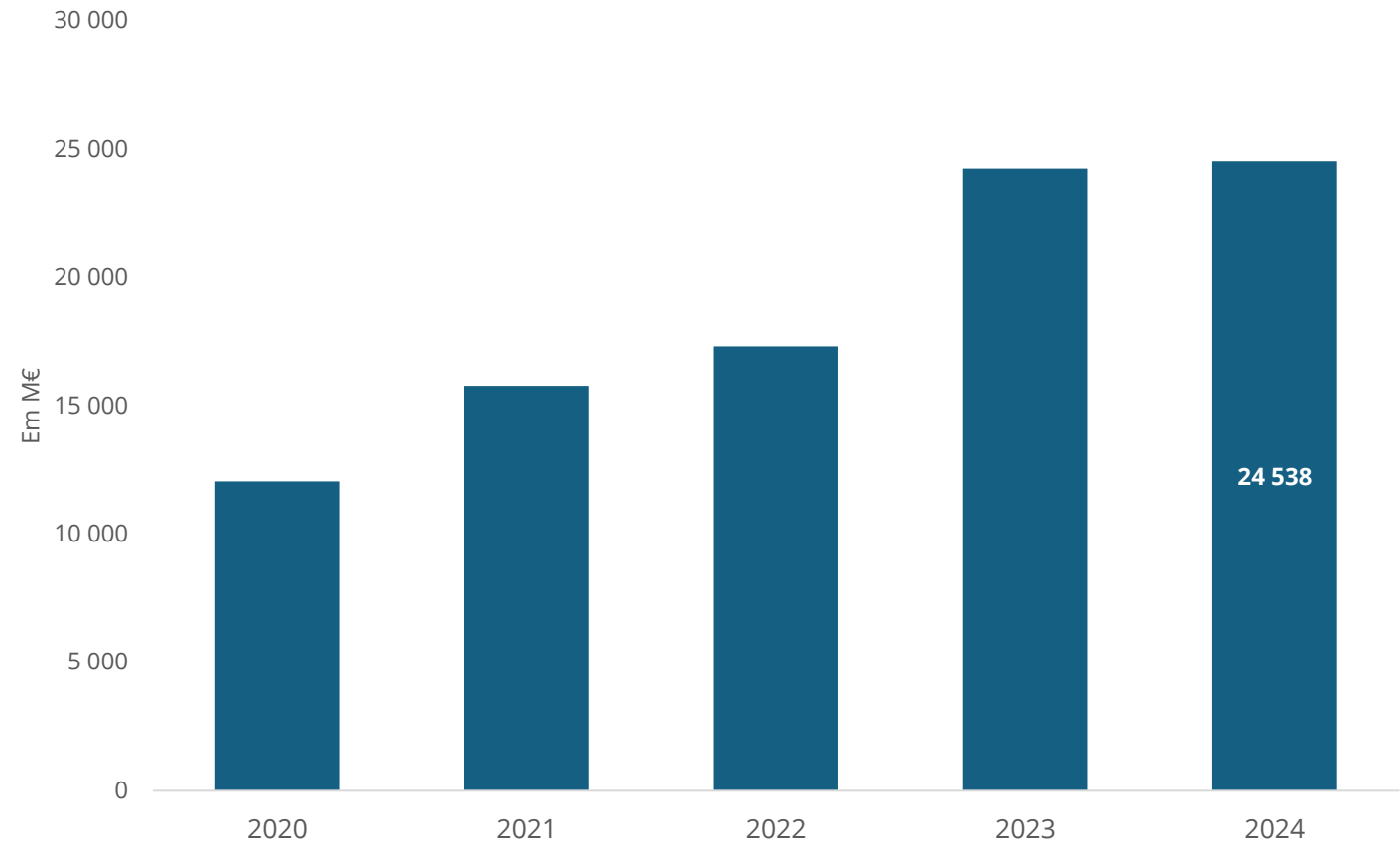


CRÉDITO À HABITAÇÃO

- O montante de novas operações* de crédito à habitação apresenta uma tendência de crescimento.
- Em 2024, o montante total de novas operações fixou-se em 24,5 mil M€.

*inclui novos contratos e renegociações

NOVAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO



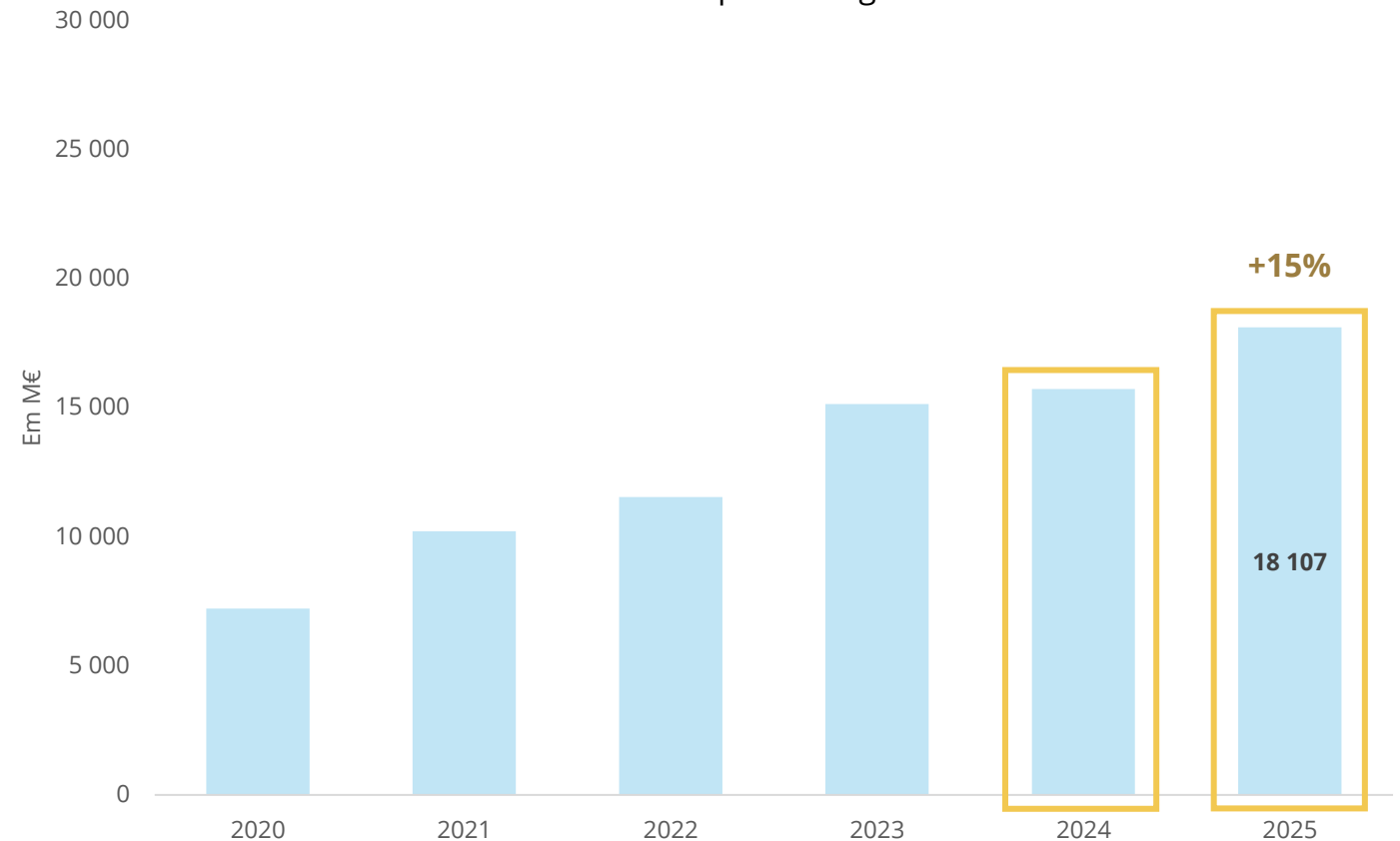


CRÉDITO À HABITAÇÃO

- O montante de novas operações* de crédito à habitação apresenta uma tendência de crescimento.
- Em 2024, o montante total de novas operações fixou-se em 24,5 mil M€.
- As novas operações em 2025 (até agosto) atingiram os 18,1 mM€, um aumento de 15% face a igual período do ano anterior

*inclui novos contratos e renegociações

NOVAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO d.q. até agosto

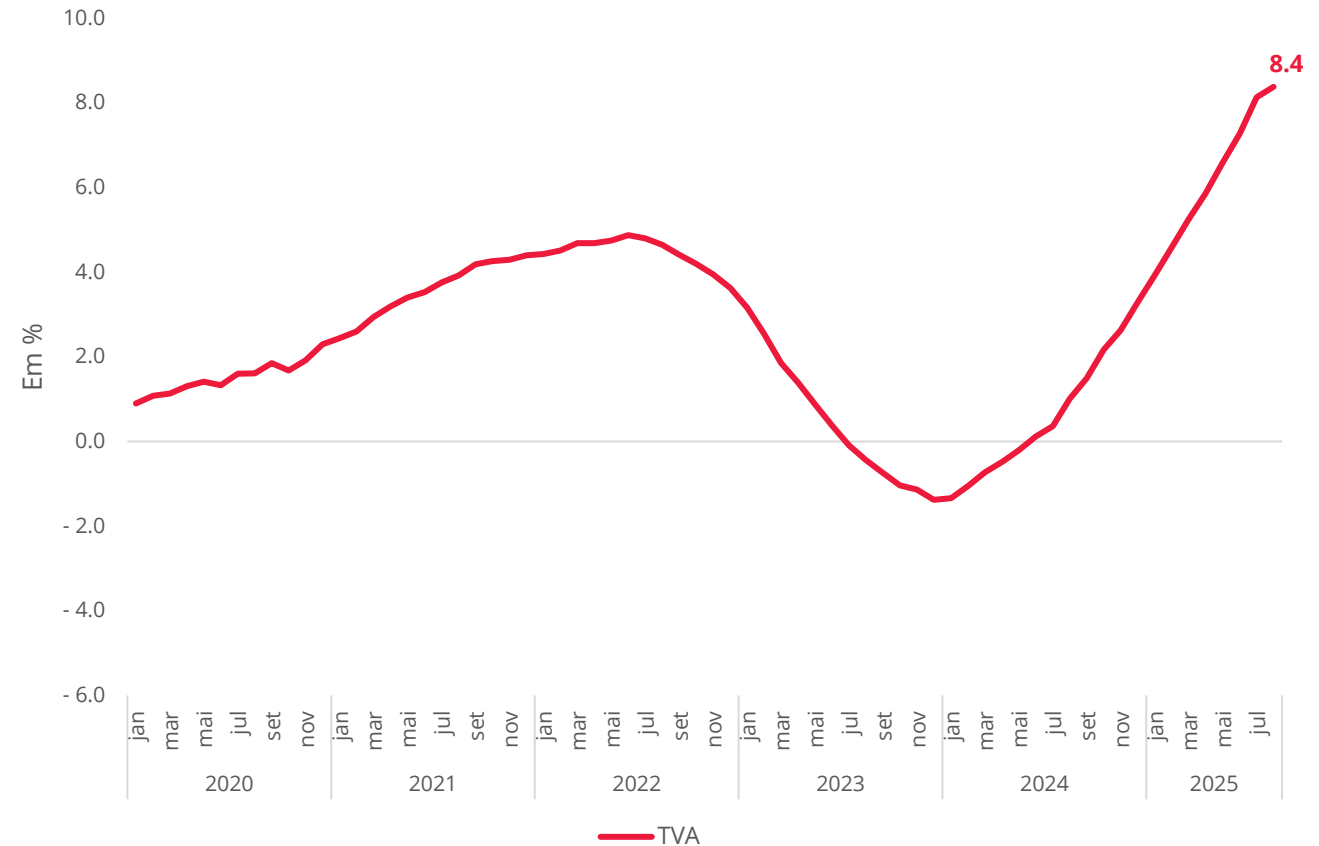




CRÉDITO À HABITAÇÃO

- A taxa de variação anual (TVA) do crédito à habitação, em janeiro de 2024, a tendência de diminuição, iniciada em 2022. Esta passou para terreno positivo em junho de 2024.

TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL DO CRÉDITO À HABITAÇÃO

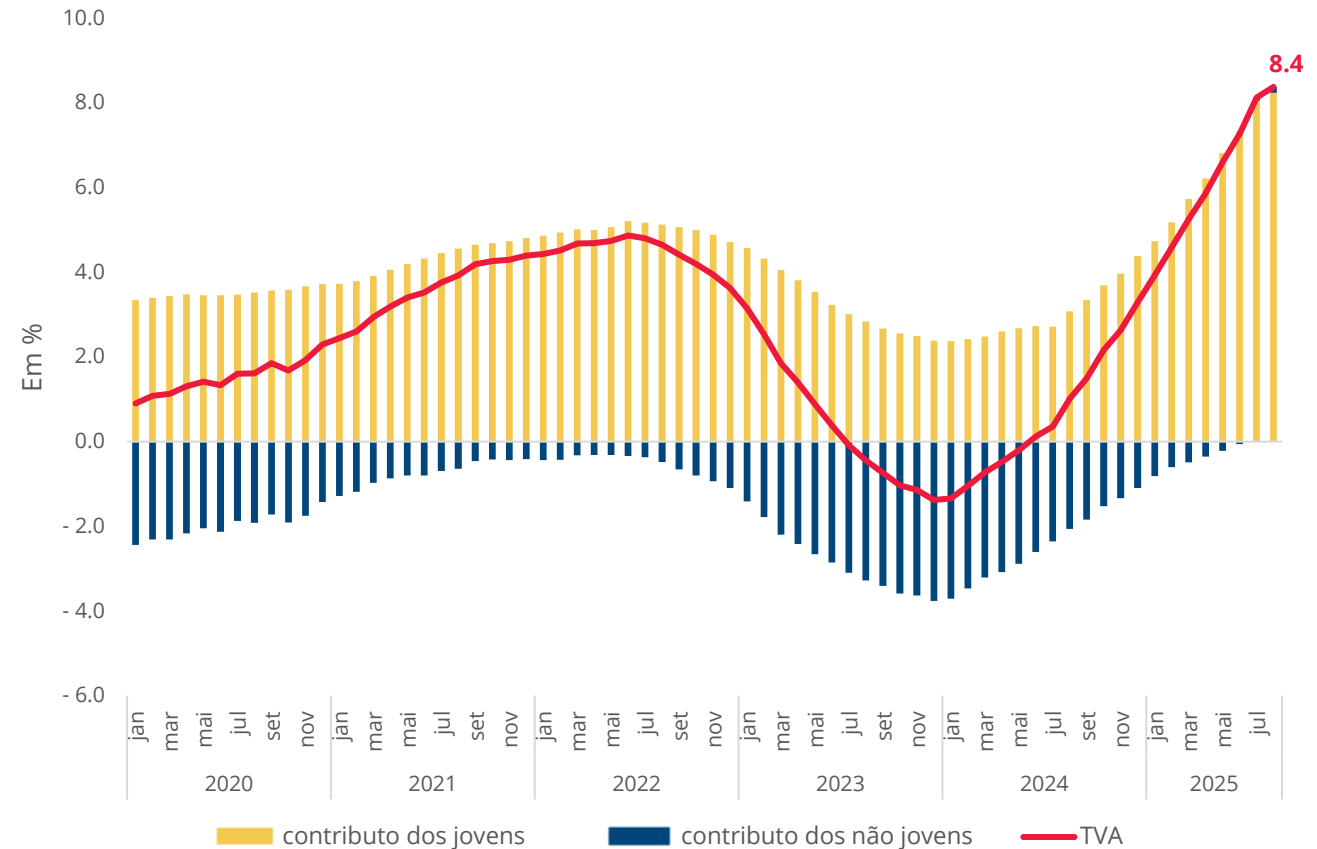




CRÉDITO À HABITAÇÃO

- A taxa de variação anual (TVA) do crédito à habitação, em janeiro de 2024, a tendência de diminuição, iniciada em 2022. Esta passou para terreno positivo em junho de 2024.
- Desde agosto de 2024 (mês de entrada em vigor das primeiras medidas de apoio ao crédito à habitação para jovens) que o contributo dos jovens tem aumentado significativamente.
- Também os não jovens têm contribuído para o aumento da TVA, tendo o contributo destes passado para terreno positivo desde julho de 2025.

TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL DO CRÉDITO À HABITAÇÃO



AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE

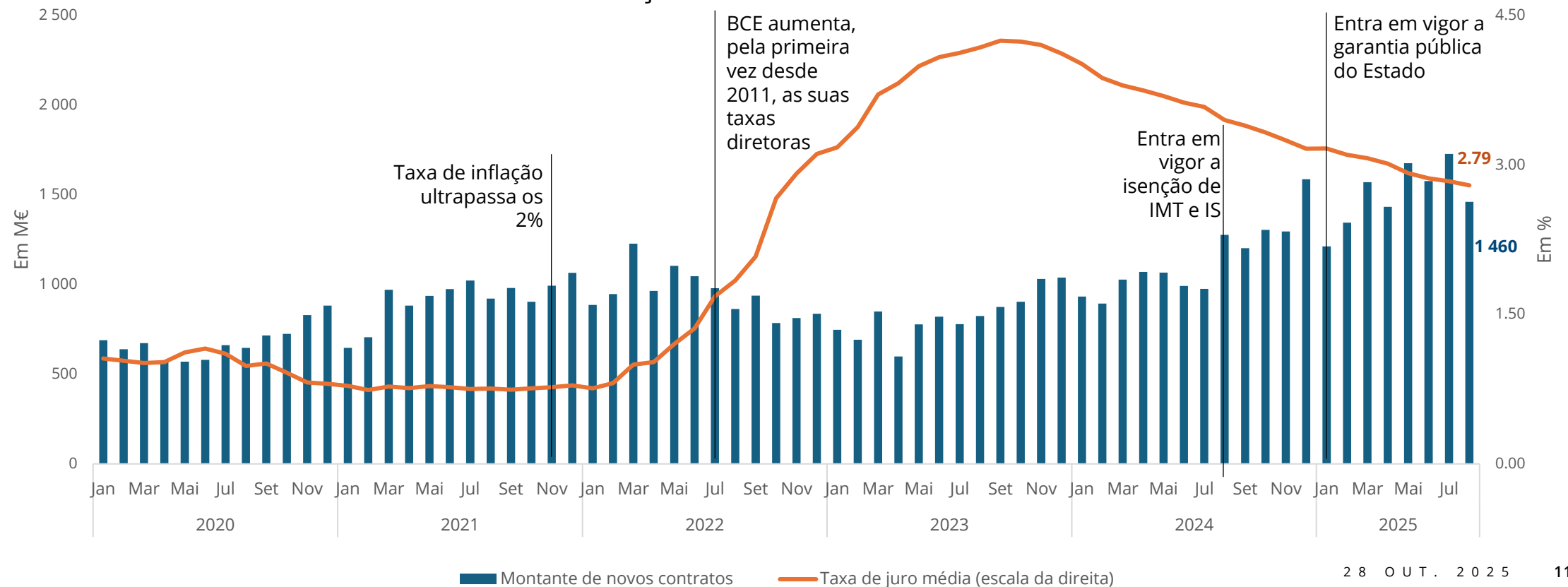




AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE (HPP)

- Os novos contratos apresentaram uma tendência de diminuição durante o período de crescimento da taxa de juro média;
- A partir da segunda metade de 2023, o montante de novos contratos inverte a tendência e começa a aumentar;
- O aumento tornou-se mais expressivo com a entrada em vigor das medidas de apoio do Estado;

NOVOS CONTRATOS DE AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE

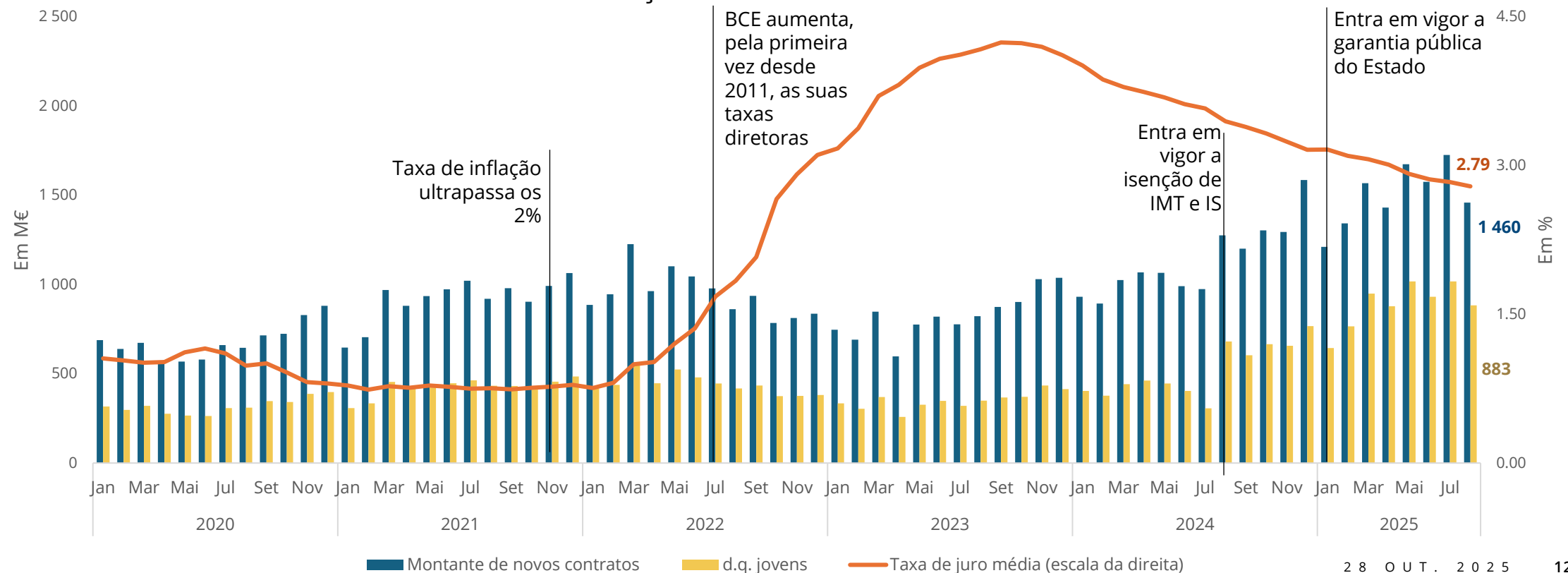




AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE (HPP)

- Os novos contratos apresentaram uma tendência de diminuição durante o período de crescimento da taxa de juro média;
- A partir da segunda metade de 2023, o montante de novos contratos inverte a tendência e começa a aumentar;
- O aumento tornou-se mais expressivo com a entrada em vigor das medidas de apoio do Estado;

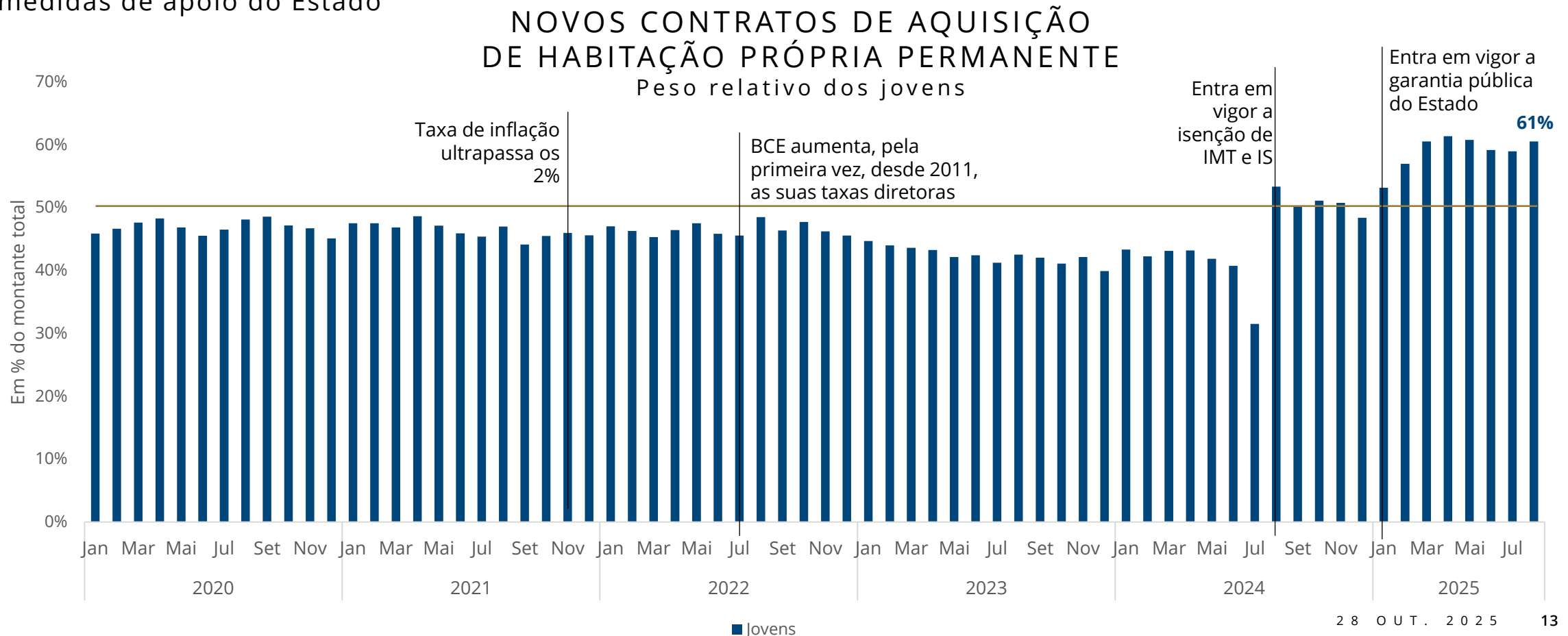
NOVOS CONTRATOS DE AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE





AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE (HPP)

- Com a entrada em vigor da isenção de pagamento de IMT e imposto de selo, o peso relativo dos jovens no montante total de novos contratos para aquisição de HPP aumentou significativamente, passando a representar mais de 50% do total;
- Em agosto de 2024, o peso de novos contratos jovens aumentou significativamente, em consequência das medidas de apoio do Estado



CARACTERIZAÇÃO DOS NOVOS CONTRATOS A JOVENS

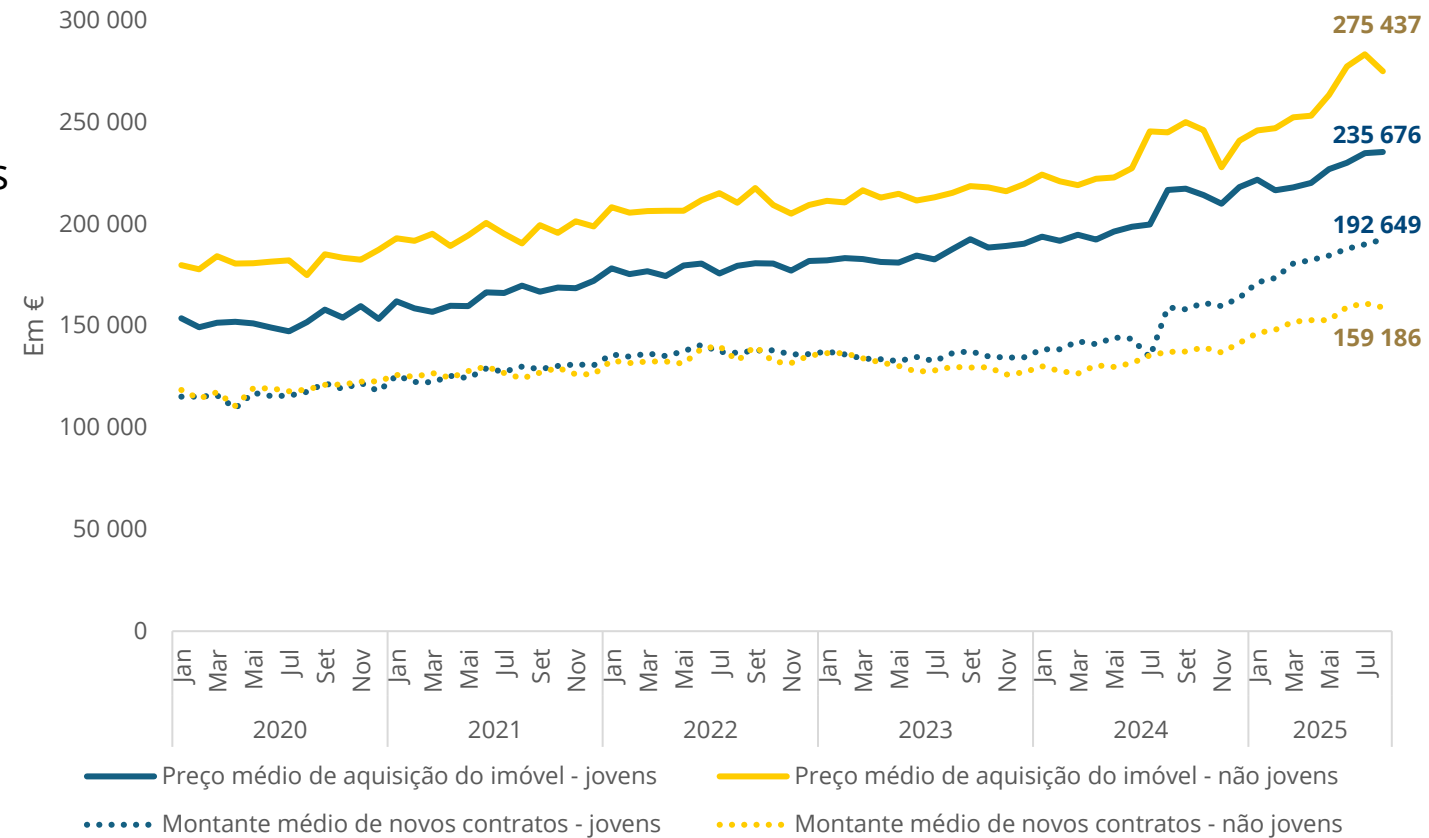
An overhead, top-down view of a business meeting. Several people are seated around a table, their hands and arms visible. They are interacting with various devices: a laptop, a tablet, a smartphone, and a printed document. The devices display charts and graphs, suggesting a data-driven discussion. The entire scene is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'CARACTERIZAÇÃO DOS NOVOS CONTRATOS A JOVENS' is positioned in the upper left quadrant of the image.



NOVOS CONTRATOS A JOVENS

- Tanto os preços de aquisição dos imóveis, como o montante médio contratado, apresentaram tendências de crescimento ao longo do período considerado;
- Em agosto de 2024, montante médio dos novos contratos aumentou significativamente, divergindo do montante médio contratado pelos não jovens;

NOVOS CONTRATOS DE JOVENS PARA AQUISIÇÃO DE HPP

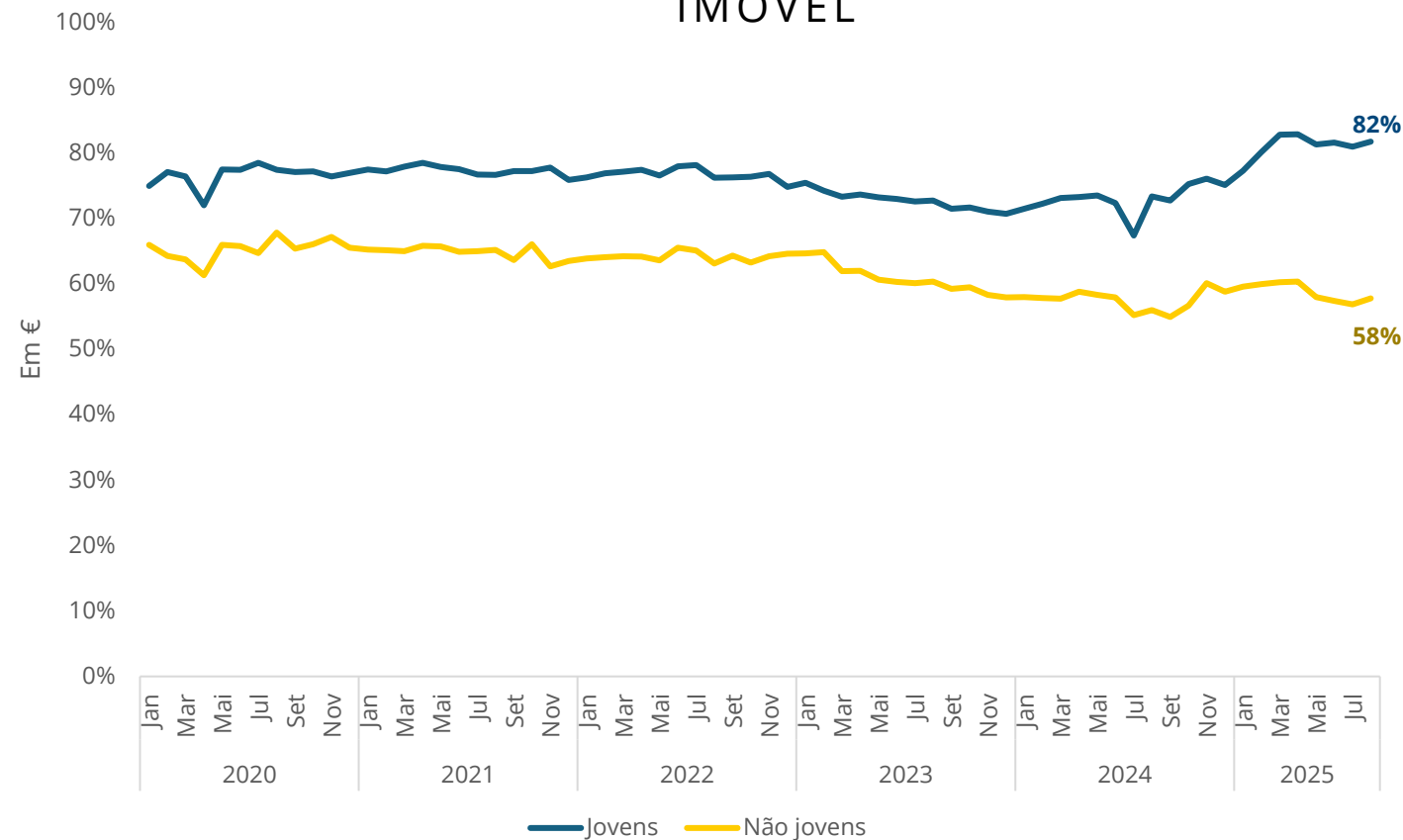




NOVOS CONTRATOS A JOVENS

- O valor de aquisição do imóvel que é financiado com recurso a um novo crédito verificou uma tendência de decréscimo, até 2024;
- Com a entrada em vigor da garantia pública do Estado, o rácio do montante médio contratado e o preço médio de aquisição do imóvel dos jovens aumentou. Em agosto de 2025, fixou-se em 82%.

RÁCIO DO MONTANTE MÉDIO CONTRATADO
E O PREÇO MÉDIO DE AQUISIÇÃO DO
IMÓVEL



GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO





GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO (DL 24/2024)



Mutuários:

- Ter entre **18 e 35 anos** (inclusive);
- Ter domicílio fiscal em **Portugal**;
- Os rendimentos não podem ultrapassar o **8.º escalão de IRS**;
- **Não ser proprietário**, total ou parcialmente, de qualquer imóvel;
- **Não ter dívidas** às Finanças ou à Segurança Social.



Contrato de crédito:

- Destinado à compra da **primeira habitação** própria e permanente;
- O valor do imóvel a adquirir não pode ultrapassar **os 450 000€**;
- Ter garantia hipotecária.



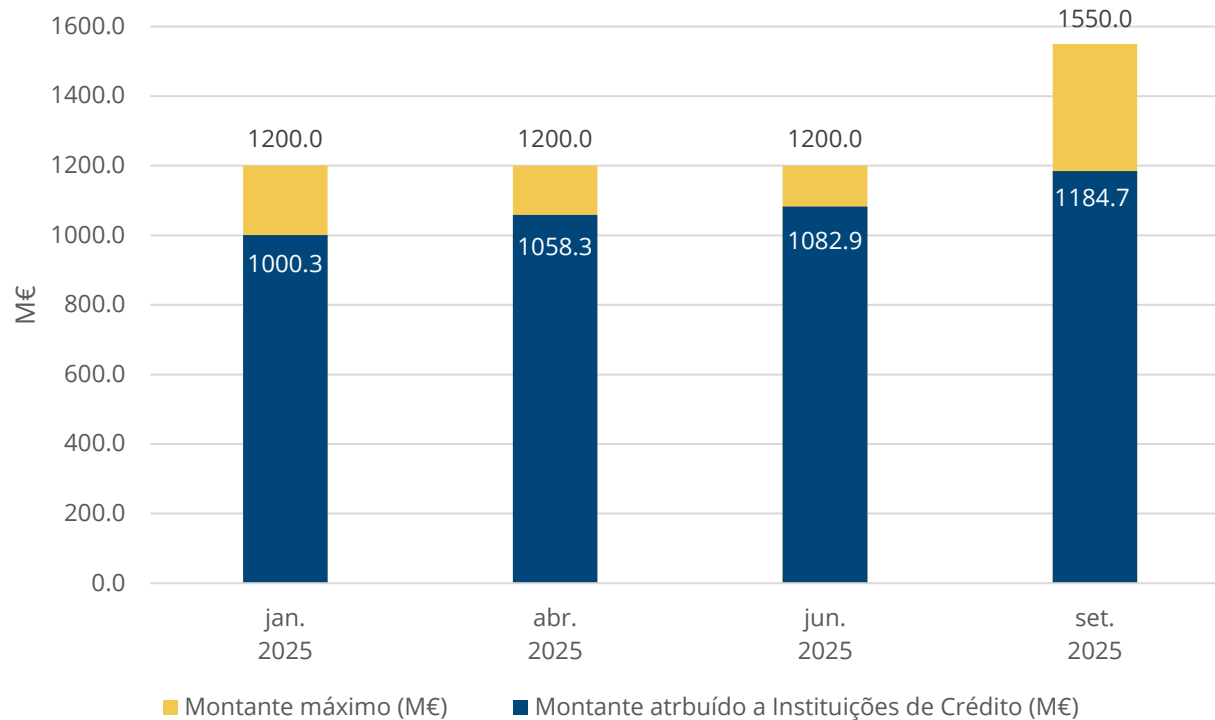
Garantia: O valor coberto pela garantia corresponde ao montante que excede 85% do valor da transação. Por exemplo, **se o valor da transação for igual ao valor do empréstimo, o valor coberto pela garantia é de 15%**, ou seja 100% menos 85%. Se o valor do empréstimo for superior a 85% mas inferior a 100% do valor de transação, a cobertura da garantia é igual à diferença entre os 100% e a percentagem do valor de transação que está a ser financiada.

Os contratos têm que ser celebrados até 31 de dezembro de 2026.



GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO (DL 24/2024)

MONTANTE MÁXIMO E MONTANTE ATRIBUÍDO ÀS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

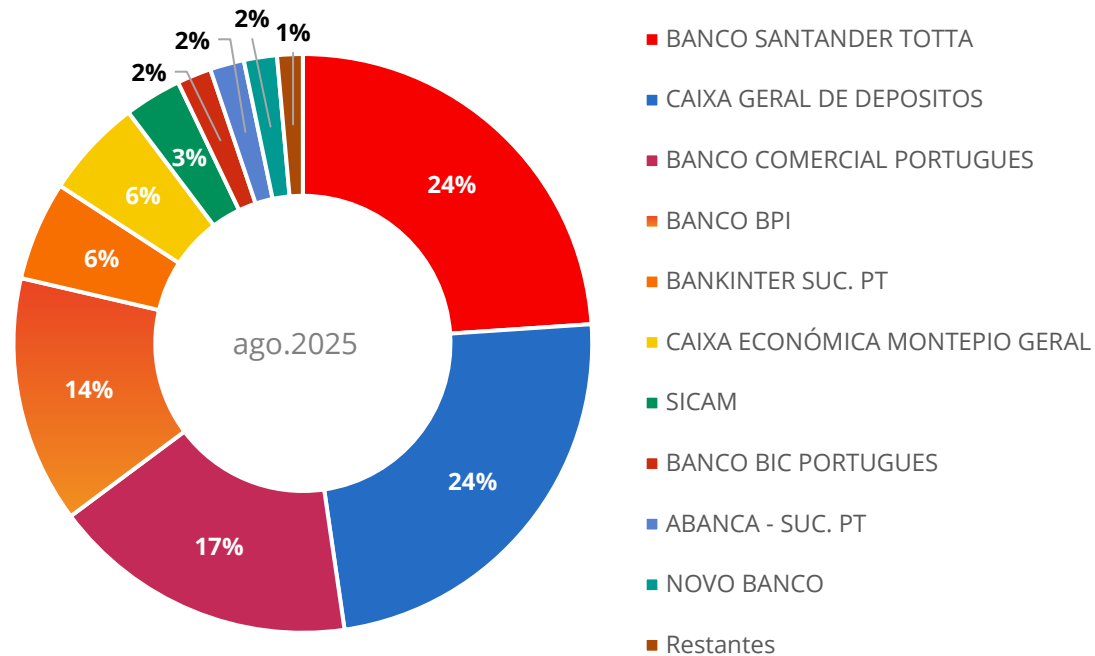


- Inicialmente o Estado fixou em **1200 M€** o montante máximo a conceder no âmbito do programa de garantia do Estado. Em setembro este valor foi reforçado, passando a **1550 M€**.
- Relativamente ao montante atribuído às instituições de crédito aderentes o montante inicial de **1000 M€** foi sendo reforçado e, em junho, correspondia a **mais de 90%** do montante máximo.



GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO (DL 24/2024)

QUOTA ATRIBUÍDA ÀS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO PERCENTAGEM DO MONTANTE ATRIBUÍDO



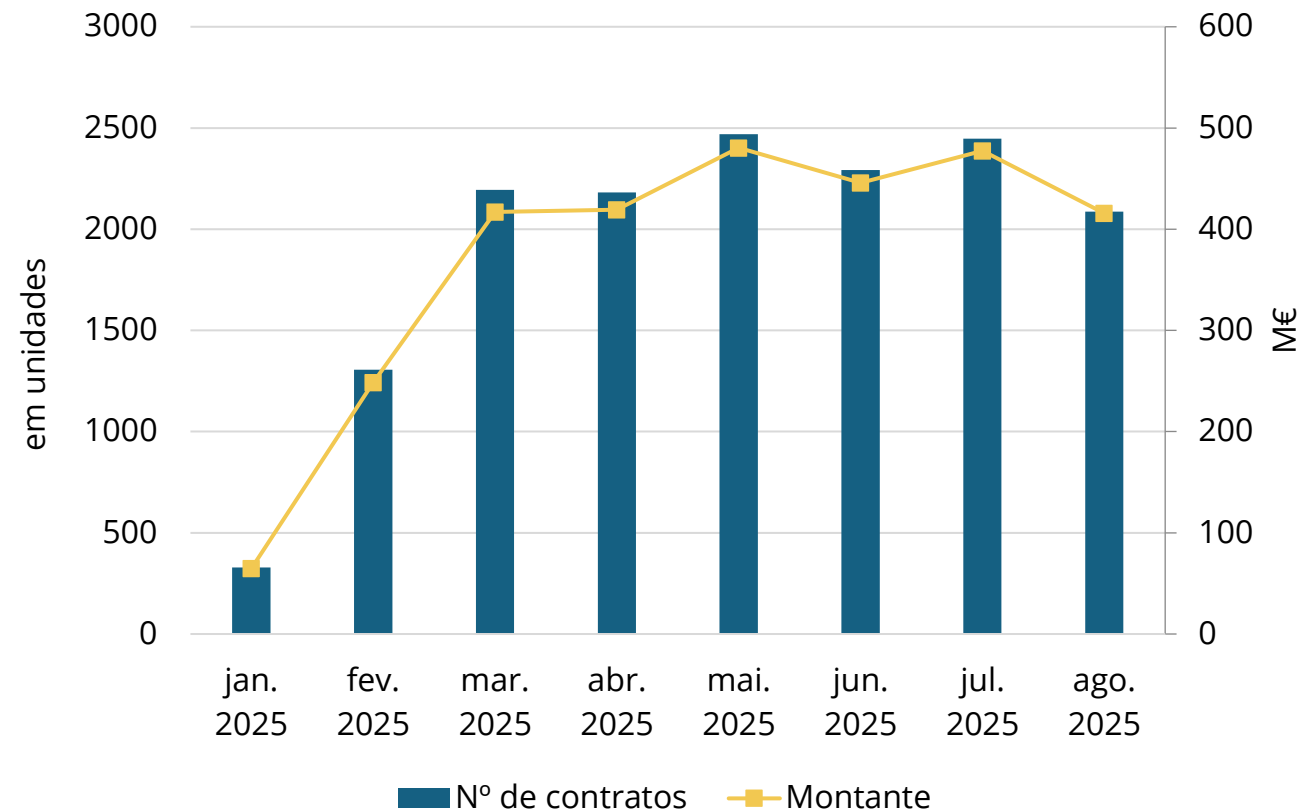
- A Garantia Pública do Estado foi atribuída a 19 instituições de crédito aderentes; e
- **75%** do montante atribuído (1083 M€) no âmbito deste programa está concentrado em 4 instituições de crédito.



GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO (DL 24/2024)

- Nos primeiros oito meses de 2025, foram celebrados **15,3 mil contratos** de crédito à habitação própria e permanente ao abrigo do regime de garantia do Estado, num montante total de quase **3 mil M€**;
- Analisando os últimos 6 meses, foram celebrados, em média por mês, quase 2280 contratos, com montantes que ultrapassam os 440 M€; e
- No final de agosto, estavam utilizados **37,5%** (407 M€) do montante total atribuído pelo Estado (1083 M€).

EVOLUÇÃO DE CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS COM GARANTIA DO ESTADO NÚMERO E MONTANTE

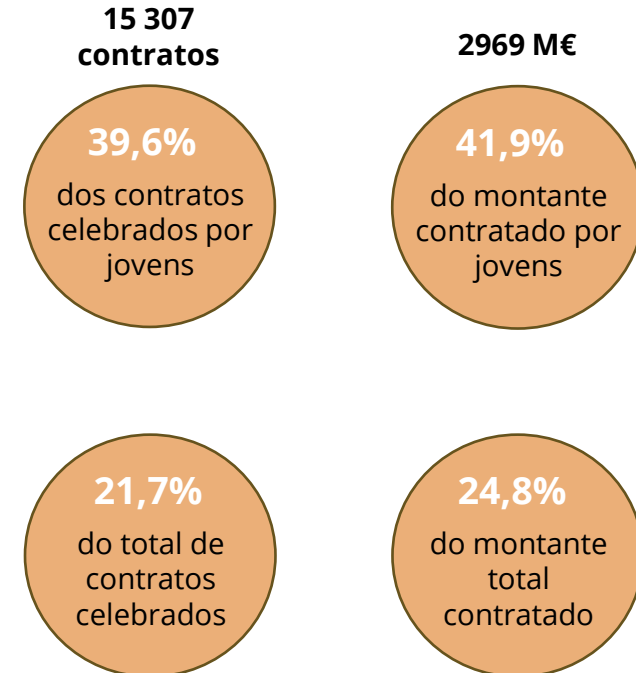




GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO (DL 24/2024)

CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS COM GARANTIA DO ESTADO VALORES ACUMULADOS

- Do total de crédito a jovens, para HPP, os contratos celebrados com garantia do Estado representaram **39,6%** do número de contratos e **41,9%** do total do montante contratado; e
- Considerando o total do crédito concedido até agosto pelo sistema financeiro para HPP, os contratos com garantia pública representaram **21,7%** do número de contratos e **24,8%** do montante total de crédito concedido.



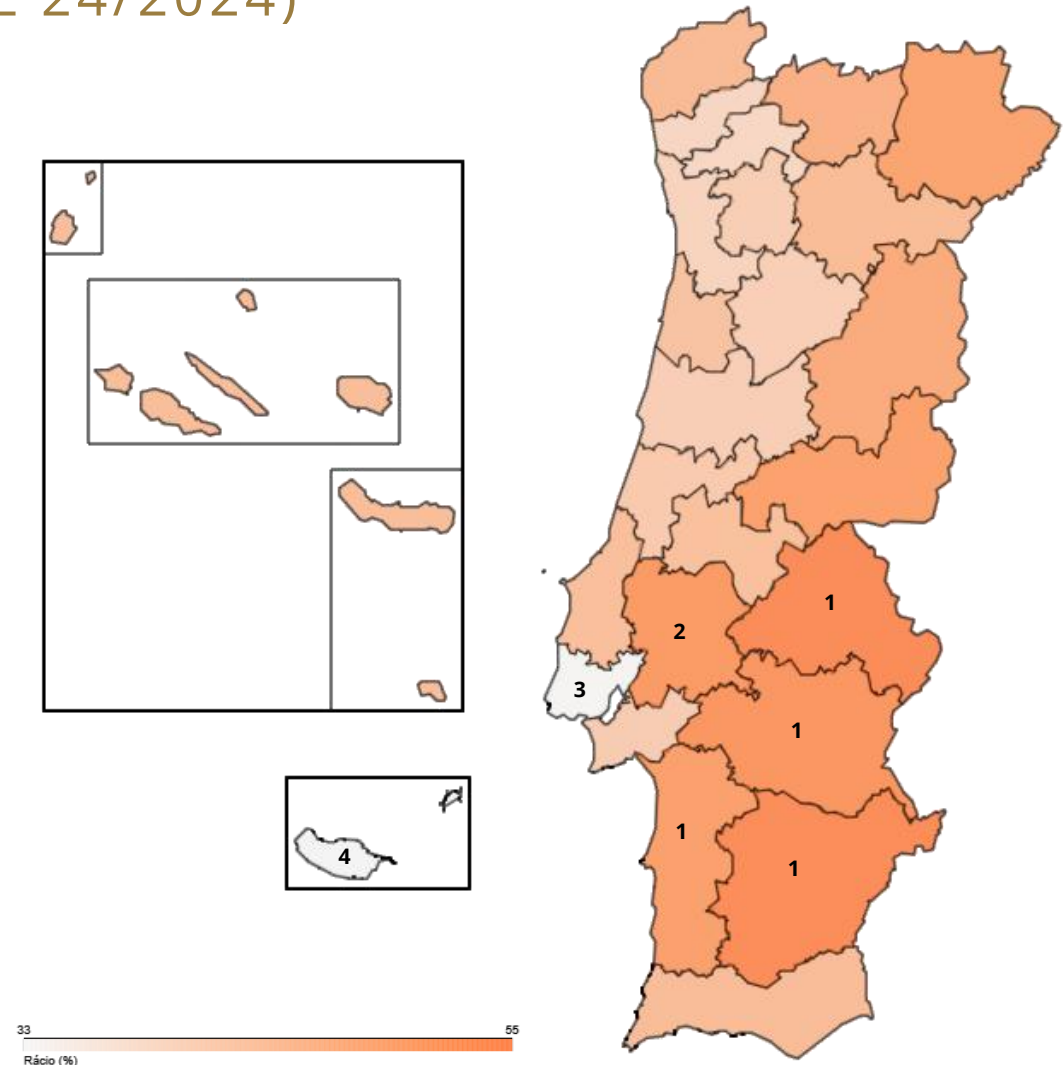


GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO (DL 24/2024)

Peso do número de contratos com garantia do Estado no número de contratos celebrados por jovens

por região de localização do imóvel dado como garantia (NUTS III)

- Nas regiões do **Alentejo**¹ e da **Lezíria do Tejo**², entre janeiro e agosto de 2025, mais de metade dos contratos de crédito à habitação própria e permanente celebrados por jovens foram contratados com garantia do Estado.
- O peso dos imóveis adquiridos por jovens com garantia do Estado foi menor na **Grande Lisboa**³ e na **Região Autónoma da Madeira**⁴, representando, nestas regiões, cerca de um terço do total.



PRINCIPAIS DESTAQUES





PRINCIPAIS DESTAQUES



01

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Têm-se registados, nos últimos meses, aumentos significativos, quer ao nível das novas operações, quer ao nível da TVA do crédito à habitação



02

NOVOS CONTRATOS DE JOVENS

Com a entrada em vigor das medidas de apoio do Estado, o montante de novos contratos de jovens passou a representar mais de metade do total



03

GARANTIA PÚBLICA DO ESTADO


No final de agosto, estavam utilizados 37,5% (407 M€) do montante total atribuído pelo Estado (1083 M€)



04

MONTANTE CONCEDIDO DE GARANTIA

25% do montante total de crédito para aquisição de habitação própria permanente concedido até agosto de 2025 possuía garantia pública



CARACTERIZAÇÃO DO CRÉDITO À HABITAÇÃO A JOVENS EM PORTUGAL

28 OUT. 2025 | LISBOA

DIOGO LEITÃO E SÍLVIA OLIVEIRA

DEPARTAMENTO DE ESTATÍSTICA DO BANCO DE PORTUGAL