



Habitação.NET

Uma visão do mercado de habitação em Portugal

Diogo Gonçalves

Prémio Arquivo.pt 2024

ECONOMIA

Casas valem menos

O valor médio de avaliação bancária de habitação diminuiu em agosto 0,9%, face a julho, situando-se nos €1.151 por metro quadrado.

Lusa

12:12 Terça feira, 28 de Setembro de 2010

Diário de Notícias

INÍCIO / DINHEIRO

Subida das rendas arrefece em Lisboa e Porto

No segundo trimestre, as rendas subiram 10,8% no país, mantendo o ritmo médio de crescimento verificado nos dois últimos anos.

Subida das rendas arrefece em Lisboa e Porto

Sónia Santos Pereira
31 Outubro 2019 — 15:04

A tendência de arrefecimento na subida das rendas das casas em Lisboa e Porto confirma-se no segundo trimestre deste

PÚBLICO

www.imobiliario.pt



NOTÍCIAS

18 de Fevereiro de 2006
Informação Noticiosa

<#Inicio - introduzido por nlm#> <#Fim - introduzido por nlm#>

Subida global dos preços da habitação continua

Data: 11/2/2006

Durante 2005 os preços da habitação continuaram a subir em 20 dos 23 países monitorizados pela ResearchWorldwide.com. Esta subida foi em média de 6,7% em 2005, uma tendência já registada em 2004, nessa altura em cerca de 9,4%.



P

Bancos menos restritivos na concessão de crédito

LUSA 19/01/2016 - 14:43

Alguns bancos antecipam aumento ligeiro da procura de empréstimos ou linhas de crédito por parte de PME.



AGÊNCIA FINANCEIRA

Economia

Habitação: preços subiram 90% em 10 anos

OCDE pede corte nos incentivos à compra de casa

Habitação: preços subiram 90% em 10 anos

Por Redacção PGM | 2011-01-20 17:44

Diário de Notícias

"Spread" no crédito à habitação sofre maior aumento

Nos novos contratos de crédito à habitação, realizados em janeiro, o "spread" médio ultrapassou pela primeira vez a barreira dos 3%, notícia hoje o Diário Económico.



P

HABITAÇÃO

Rendas descem em algumas cidades, mas ter 34 anos e partilhar casa é comum em Portugal

Há mais oferta para quem procura quartos e uma ligeira descida de preços em Aveiro, Lisboa e Porto, em relação a Agosto de 2020, sugere um relatório do idealista. Arrendar um quarto custa 356 euros em Lisboa, 306 em Faro e 292 no Porto. Idade média de quem partilha casa chega aos 34 anos.

Renata Monteiro
6 de Setembro de 2021, 8:30

Arrendamento sobe mas rendas descem

15 de Abril de 2013

tvi24 Economia

Custos de construção de habitação sobem

2018-06-07 11:48 / ALM com Lusa

casa.sapo.pt notícias

Comprar casa ou arrendar?

25 JULHO 2017

Económico

Habitação

Portugueses entregaram 19 casas por dia aos bancos no último ano

Alexandra Brito
30/01/12 07:32

Dados revelam um aumento de 18% das casas entregues pelas famílias e imobiliárias em 2011.





Motivação

O tema da **Habitação** requer que sejam disponibilizados **recursos e ferramentas** que permitam **compreender e contextualizar** o estado da **habitação em Portugal** ao longo do tempo:

- Explorar e **analisar a evolução do mercado habitacional**
- Analisar fatores que influenciam o mercado e **políticas de habitação**
- Acesso a **dados de habitação locais** e não apenas dos centros urbanos



Desenvolver uma ferramenta intuitiva e dinâmica sobre Habitação



Facultar um conjunto de dados aberto e detalhado sobre Habitação

De que forma podemos utilizar o **Arquivo.pt** para analisar a **evolução da Habitação** em Portugal?

- **Milhares de notícias arquivadas** sobre habitação e temáticas relacionadas
- Acesso individual a **milhões de classificados imobiliários** de **venda e arrendamento** de habitações em todas as localidades de Portugal.

Projeto Habitação.NET - Conjunto de ferramentas para explorar o estado da habitação em Portugal, usando o Arquivo.pt como fonte principal de informação.

2001-2023
Histórico

1.5 Milhões
Classificados
Imobiliários

15 mil
Notícias

265
Fontes de
informação

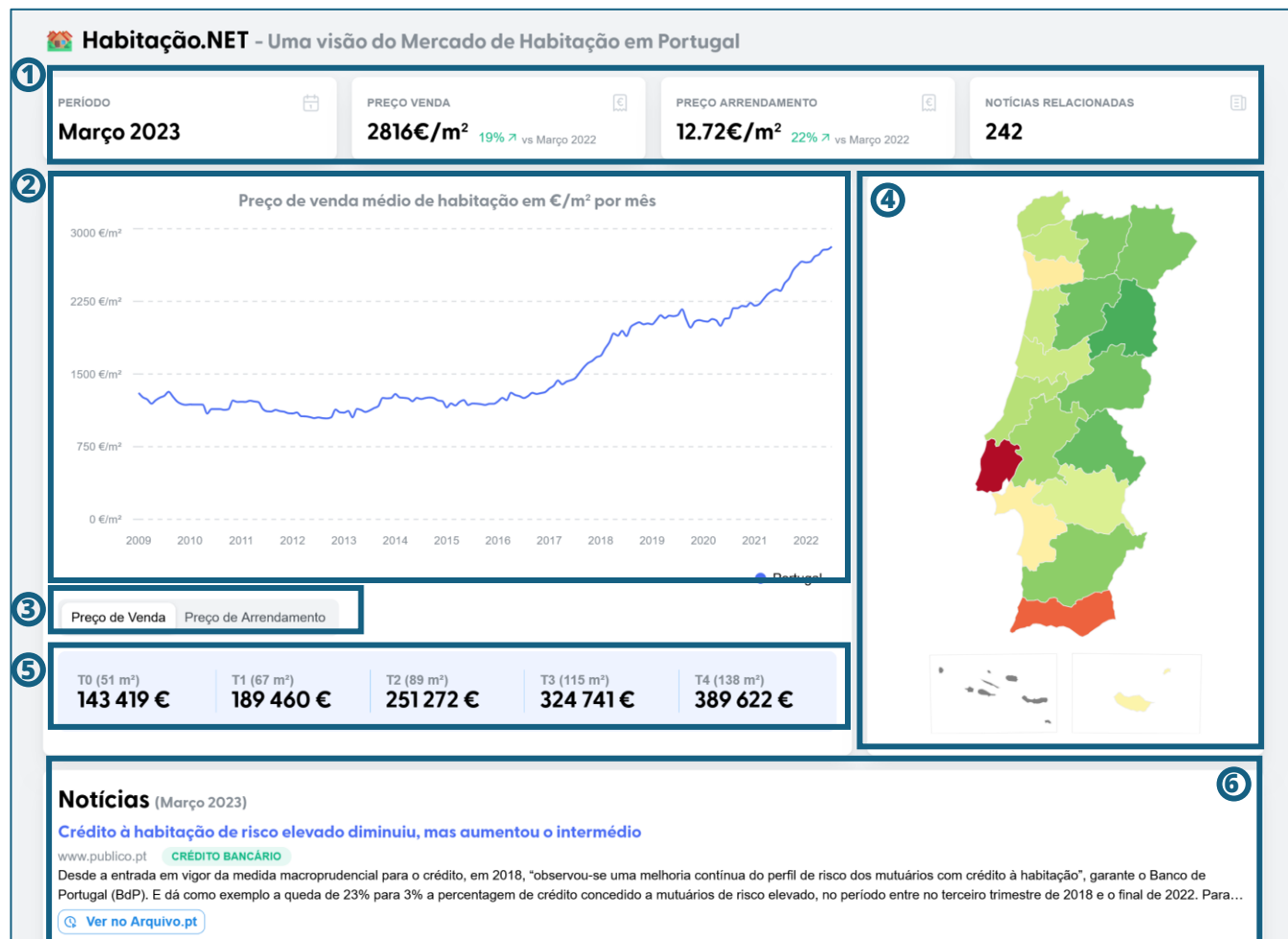


Ferramenta Interativa Habitação.NET

1 Estatísticas gerais sobre habitação, com base em informação agregada

2 Gráfico de linhas comparativo com tendência do preço de habitação

3 Escolha entre valores de arrendamento e venda



4 Heat Map de Portugal com visão comparativa de distritos, municípios e freguesias

5 Preços de referência para cada tipologia por região

6 Notícias de habitação relacionadas com o período temporal e região selecionada



Ferramenta Interativa Habitação.NET

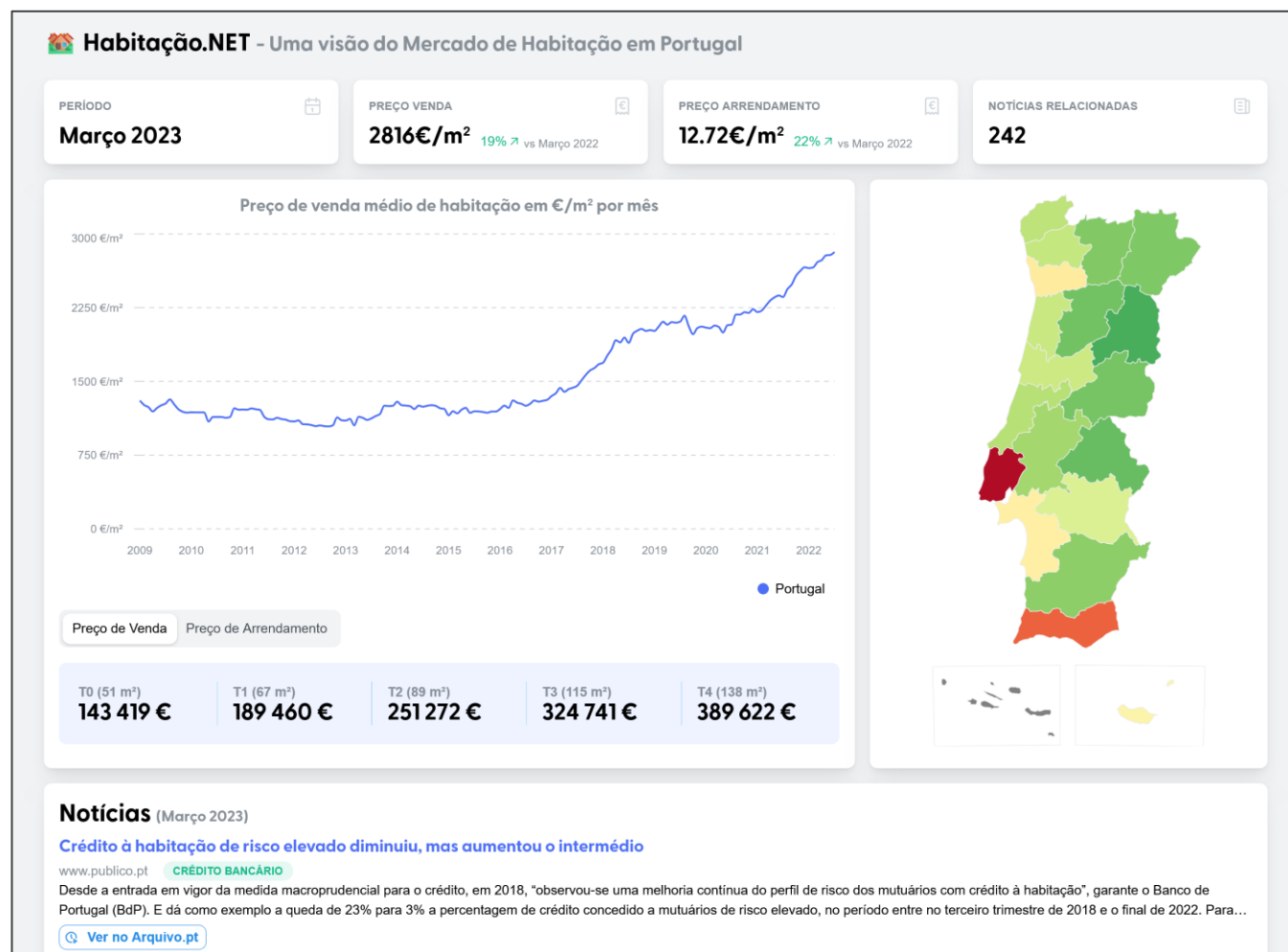
Visão Comparativa

Comparar **preços médios** da habitação nos vários **Distritos, Municípios e Freguesias** do País.

Qual a **freguesia** com preços mais **acessíveis** na minha **área de residência**?

Como se compara a **renda** que estou a pagar com a **média do mercado**?

Em que **região do país** posso comprar casa?





Ferramenta Interativa Habitação.NET

Visão Histórica

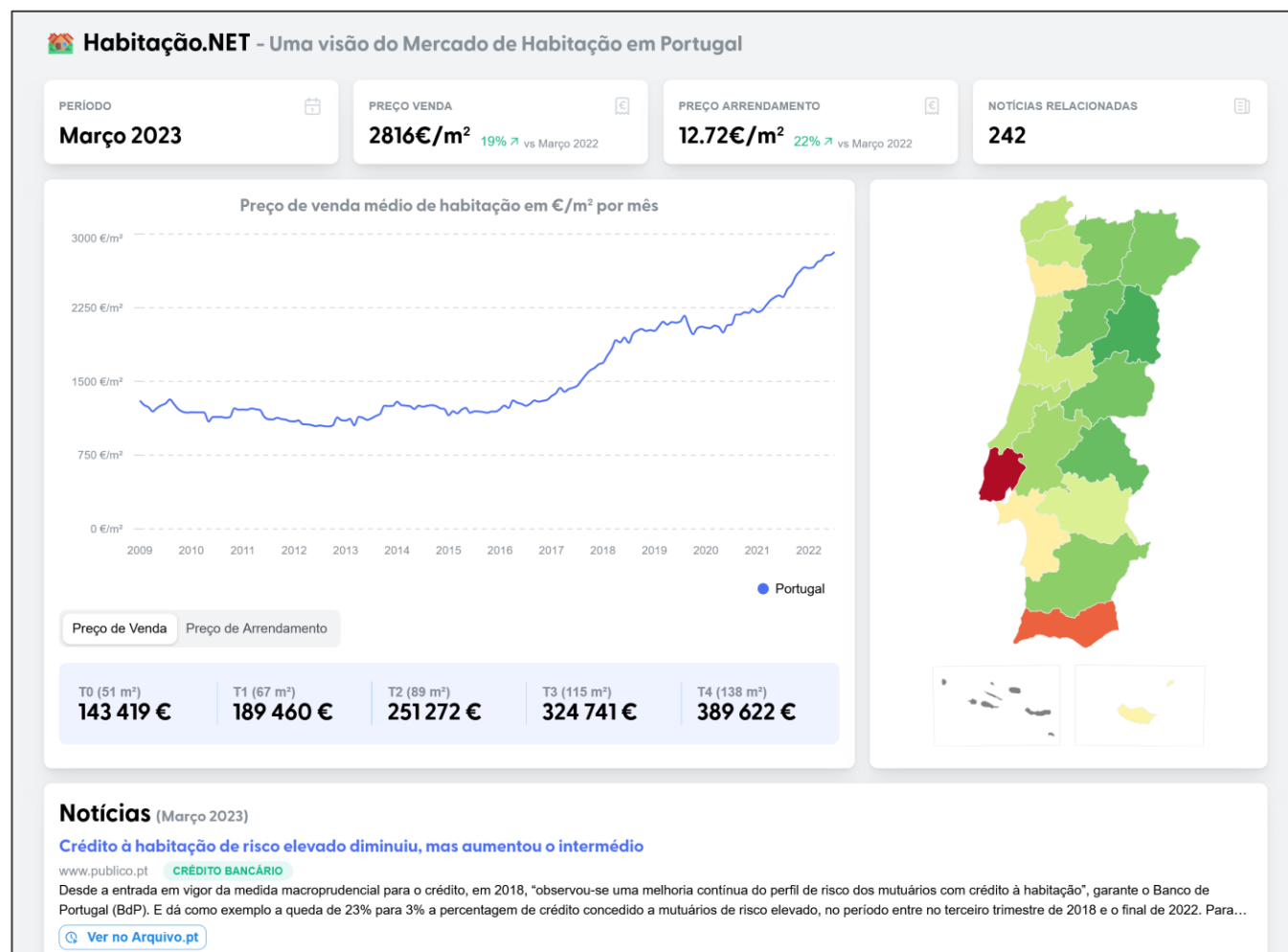
Evolução do **preço da Habitação** em Portugal ao longo do tempo.

Quando começou a **subida dos preços** da Habitação?

Como tem sido a **variação do preço** da habitação no **interior do País**?

Quais os **distritos** mais **impactados**?

Em que períodos foi mais vantajoso **comprar ou arrendar** casa?





Ferramenta Interativa Habitação.NET

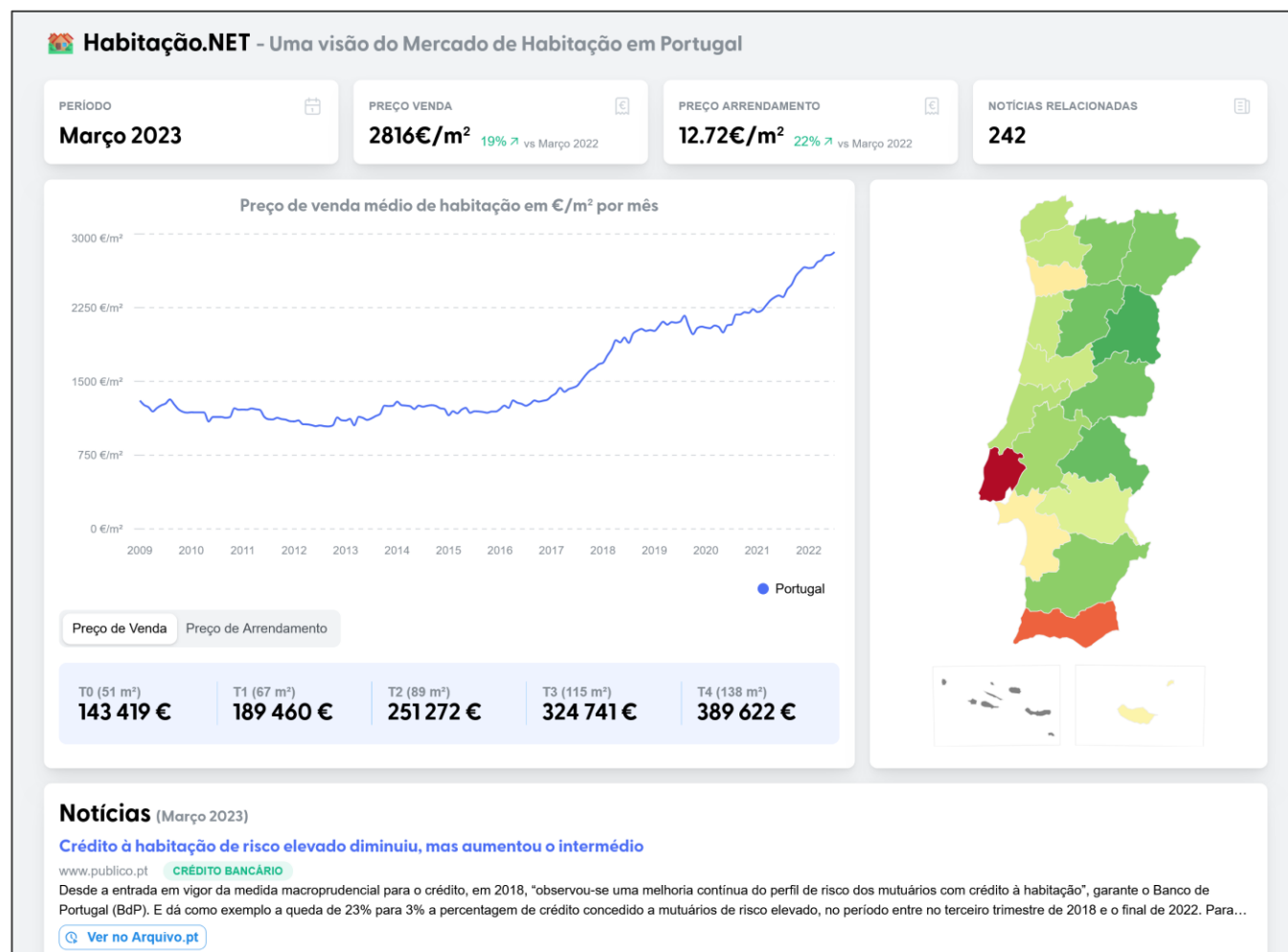
Agregação de Notícias

*Fatores que influenciaram a **variação do preço da Habitação** num determinado ano.*

Quais foram os **compromissos políticos e políticas de habitação** ao longo do tempo na minha região?

Quais os principais **investimentos imobiliários** da minha região?

Que **fatores** influenciaram a **variação do preço** da Habitação num determinado ano?





Conjunto de dados

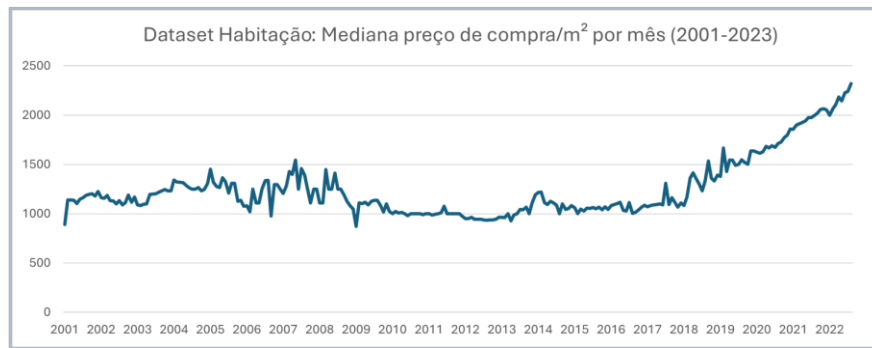
Disponibilização de **conjuntos de dados** sobre os últimos 22 anos da **habitação em Portugal**, num formato de **acesso público e livre** com base em dados preservados em Arquivo.pt:

1.6 Milhões
Páginas com
anúncios
imobiliários

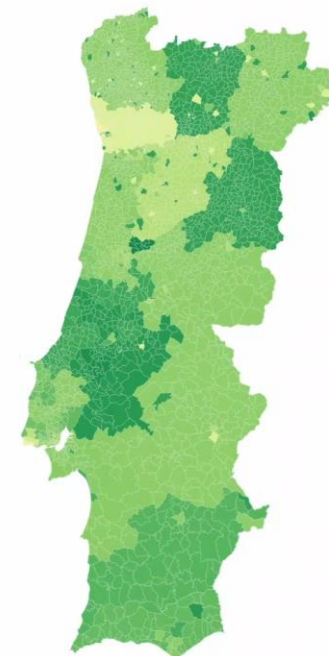
30 Milhões
Classificados
Imobiliários
(1.5 milhões únicos)

15 mil
Notícias

Campo	Exemplo	Descrição
id_anuncio	1156	Identificador único do anúncio
data	20030325	Data em que foi encontrado em Arquivo.pt
tipo_venda	venda	venda ou arrendamento
tipo_habitacao	moradia	Tipo de imóvel (apartamento, moradia, etc)
area	170	Área do imóvel em m2
preco	93275	Preço de venda ou arrendamento do imóvel
preco_m2	549	Preço de venda/Área do Imóvel
quartos	3	Tipologia (T0, T1, T2, ...)
distrito	Portalegre	Localização: Distrito
municipio	Monforte	Localização: Município
freguesia	Santo Aleixo	Localização: Freguesia

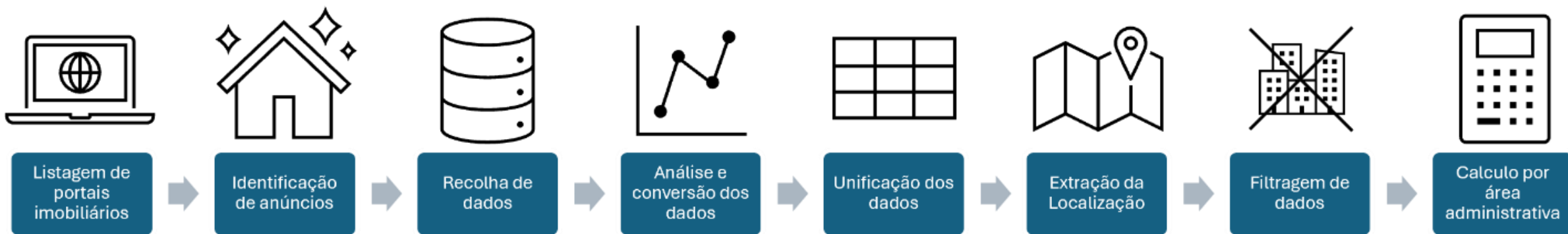


Outubro 2001





Processamento dos Dados



casa.sapo.pt (2001)

Detalhes do Classificado

Apartamento - T3

Prédio em Praia Nova, Concelho de Almada.

Para Venda

Preço: 119.712,0 €

Preço: 24.000 € comissão

Estado: Usado

Ano construção: 2001

Área útil: 125 m²

Área do terreno:

Ver foto maior

Ver foto maior

Ver foto maior

Ver foto maior

casa.trovit.pt (2013)

Morada T5 Samora Correia Usado 201.000€

Morada, vender, santarem - imovel - soc. mediação imobiliária, lta - ex-lisboa

moradia em samora... correia, numa urbanização recente, calma e tranquila com...

189.900€ - 1.117CM² - 3 QUARTOS

Há 3 semanas, 4 dias em Novo dono » Megamob - Soc. Mediação... - também em Habinet

Imóvel à Venda Samora Correia, Benavente, Santarem, Portugal 189.000€

Samora Correia, proximidade praia de recreio com tennis e club, apresenta 8 casas de...

40... usada, para venda, benavente - samora correia moradia - 5...

3 QUARTOS

Há 4 dias, 4 horas em HomeShip » MOVITUDO IMOBILIÁRIA

Morada T5 Samora correia Usado 122.500€

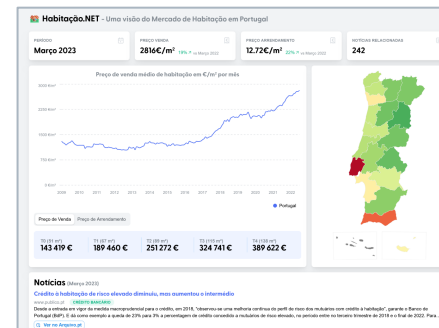
Morada, vender, santarem - imovel - soc. mediação imobiliária, lta - ex-lisboa

moradia em samora correia, 3 quartos um deles suite, 2 casas de...

180.300€ - 876CM² - 3 QUARTOS

Há 10/2013 em Novo dono » Imovelier - Soc. Mediação... - também em Habinet

Ferramenta Habitação.NET



Conjunto de Dados Habitação.NET

Habitação.NET - Uma visão do Mercado de Habitação em Portugal

Conjunto de Dados Habitação.NET

Foi produzido um conjunto de dados com os preços da habitação em Portugal, compreendidos entre o período de 2001 a 2023, através do resultado de combinações agrupadas pelo Angulo.pt.

Documentação API - OpenAPI

Uma lista de endereços de acesso de forma agrupada através de uma API, disponível em:

Páginas de anúncios arquivados em Angulo.pt

Lista de páginas (APIs) que contém anúncios imobiliários válidos, arquivados em Angulo.pt.

Compo	Descrição	Exemplo
source	Portal Imobiliário de publicação de anúncio	imovel.pt
branding	Código de erro de publicação	2002/2003/0001
url	Endereço original do anúncio	http://www.sapo.pt/Imovel/10000/1000010001.asp
archiveUrl	Endereço arquivado	https://archive.org/web/2002030300010001/https://www.sapo.pt/Imovel/10000/1000010001.asp

Exemplo

1.611.003 linhas - © 2004-2023 (dados de estatísticas)

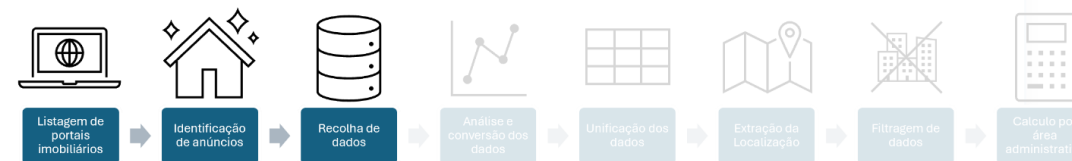
Anúncios de compra/arrendamento de Habitação

Conjunto de anúncios, resultados nas páginas mencionadas no ponto anterior. Contém informação base dos imóveis como tipologia, preço e localização.

Compo	Descrição	Exemplo
id_anuncio	ID	Identificador único do anúncio
id_categoria	2002/0020	Código que se encontra no anúncio.pt
tipo_venda	usado	estado do arquivamento
tipo_habitacao	moradia	Tipos de imóvel (apartamento, moradia, etc)
area	150	Área do imóvel em m ²
preco	189000	Preço de venda do arquivamento do imóvel



Processamento dos Dados



Listagem de Portais Imobiliários

Criação de lista de portais de classificados imobiliários relevantes

Preservados entre **2001 a 2023**

Fontes de dados

- Pesquisa manual em Arquivo.pt
- Estudos de mercado Marktest
- Arquivo.pt Full-text Search API



Mapeamento da estrutura dos portais

Foram processadas **32 milhões de páginas** com o objetivo de identificar aquelas que contêm anúncios de imóveis.

Fontes de dados

- Arquivo.pt CDX-Server API



Recolha de Dados

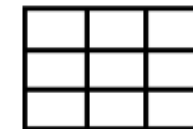
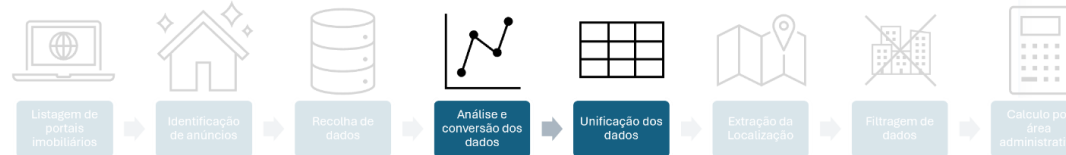
Recolhidas **3.1 milhões de páginas** contendo classificados imobiliários, totalizando **296GB** de dados.

Fontes de dados

- Arquivo.pt Wayback API



Processamento dos Dados



Análise e conversão dos dados

Unificação dos dados

Extração de informação relevante em anúncios imobiliários
1.6 milhões de páginas com anúncios válidos.

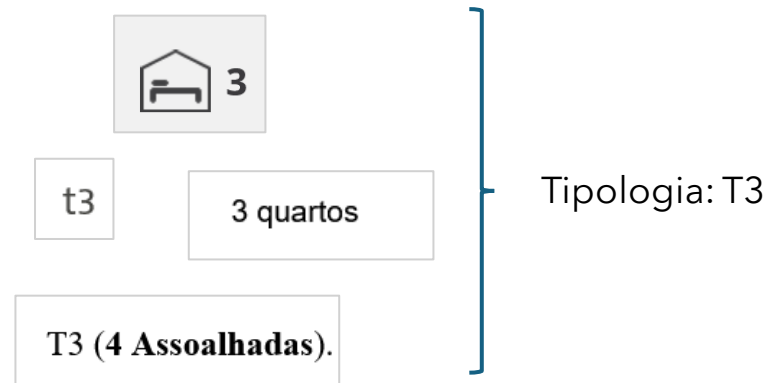
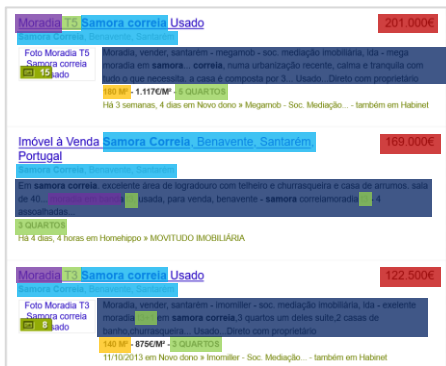
Mapeamento de informação dos anúncios imobiliários para um formato unificado.

- Preço
- Área
- Tipologia
- Localização
- Descrição
- Tipo

casa.sapo.pt (2001)



casa.trovit.pt (2013)





Processamento dos Dados



Listagem de portais imobiliários



Identificação de anúncios



Recolha de dados



Análise e conversão dos dados



Unificação dos dados



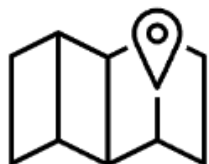
Extração da Localização



Filtragem de dados



Calculo por área administrativa



Extração da Localização

Mapeamento de informação não estruturada da localização dos imóveis para dados geograficos baseados na carta administrativa de Portugal

Fontes de dados

- Carta Administrativa Oficial de Portugal (DGT)
- OpenStreetMap Nominatim



Filtragem de dados

Remoção de anúncios inválidos ou fora do ambito do projecto:

- Anúncios a espaços comerciais e industriais
- Anúncios com informação incompleta



Calculo por área administrativa

- Preço médio por tipologia calculado por mês para cada freguesia
- Dados ponderados com distribuição do parque habitacional determinado no Censos 2021
- Valores agregados calculados para municípios, distritos e total do país

Fontes de dados

- Carta Administrativa Oficial de Portugal (DGT)
- Censos 2021 (INE)

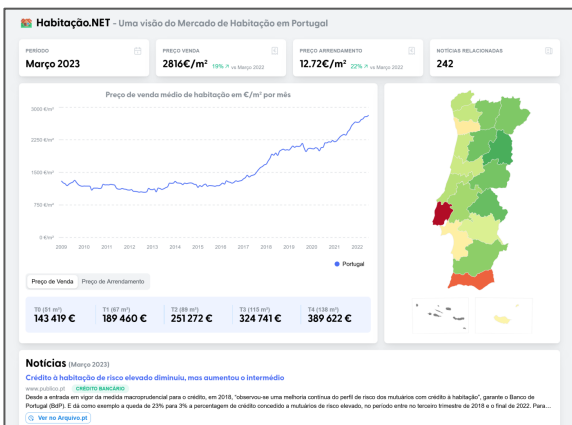


Caráter Inovador - Impacto Social e Científico

Impacto Social

Disponibilização de uma ferramenta de **utilidade pública** que centraliza a evolução dos **preços de compra e arrendamento** e **notícias sobre habitação**.

- **Visão geral** sobre o estado da habitação em Portugal
- **Visão localizada** ao nível da freguesia.
- Acesso a notícias sobre promessas, decisões políticas e investimentos imobiliários públicos e privados.



<https://www.habitacao.net/>

Impacto Científico

Acesso a **conjunto de dados** sobre os últimos 22 anos da habitação em Portugal, o **maior** disponibilizado em formato de **acesso público e livre**,

- Utilizando como referência os valores publicados em plataformas imobiliárias.
- Dados permitem relacionar com outros conjuntos de dados geográficos públicos, (e.g. proximidade a espaços públicos, hospitais, turismo)



<https://www.habitacao.net/dados>



Trabalho Futuro

- **Dados a partir de Abril de 2023** - Processo automático de recolha de dados de habitação sempre que termine o período de embargo de novas páginas arquivadas pelo Arquivo.pt.
- **Outras características da Habitação** - Aumentar conjunto de dados com outra informação relevante presente nos anúncios preservados (ex: ano de construção, equipamentos)
- **Aumentar cobertura de anúncios** - Utilizar outros portais imobiliários arquivados neste período de forma a que se possa disponibilizar dados suficientes para uma análise a nível local.
- **Acessibilidade e usabilidade** - Garantir que a ferramenta Habitação.NET respeita as normas de acessibilidade e usabilidade em vigor.



Obrigado!

<https://www.habitacao.net/>

Diogo Gonçalves

Prémio Arquivo.pt 2024

