



# 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%, noticia 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

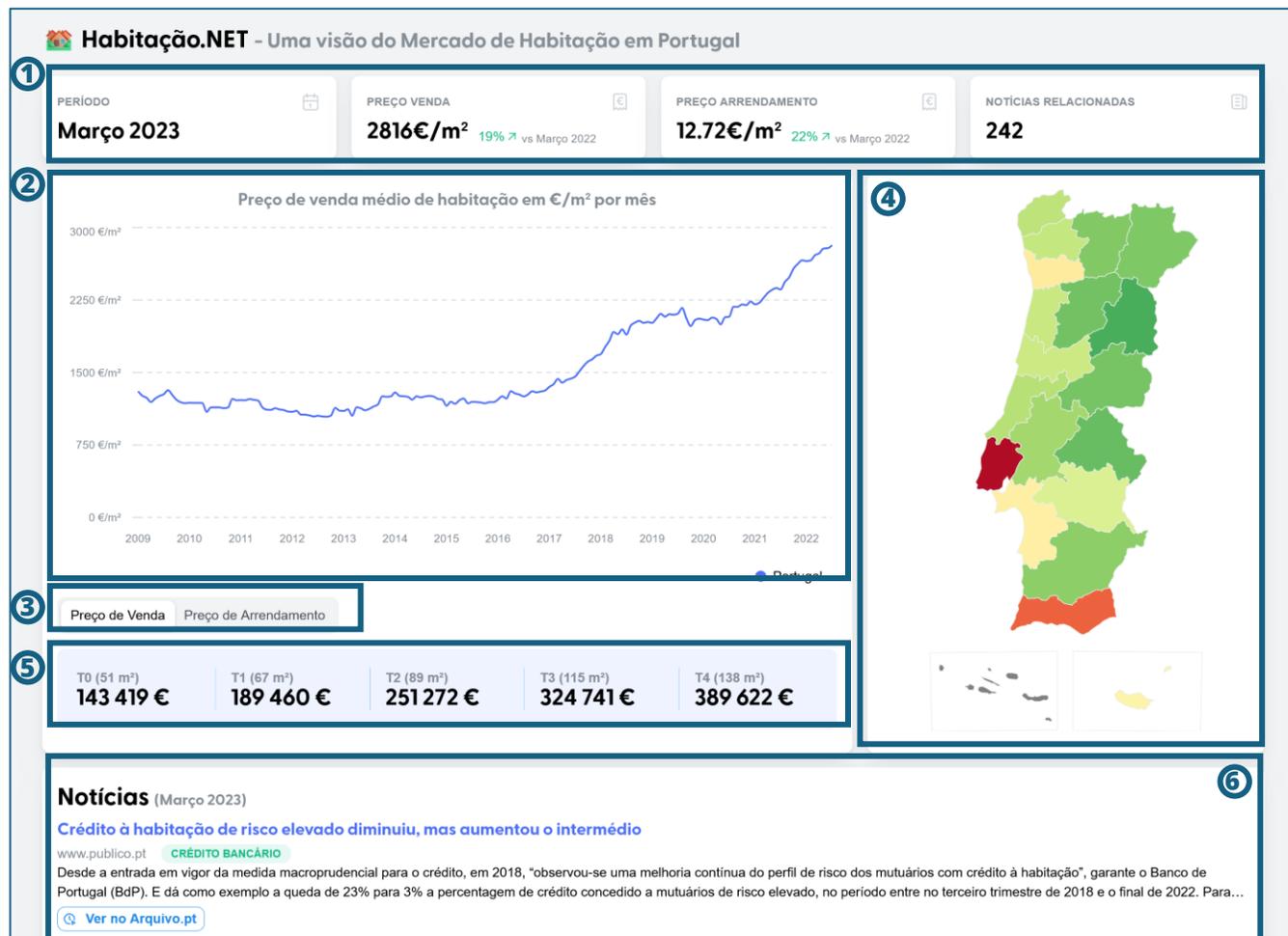


# Ferramenta Interativa Habitação.NET

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

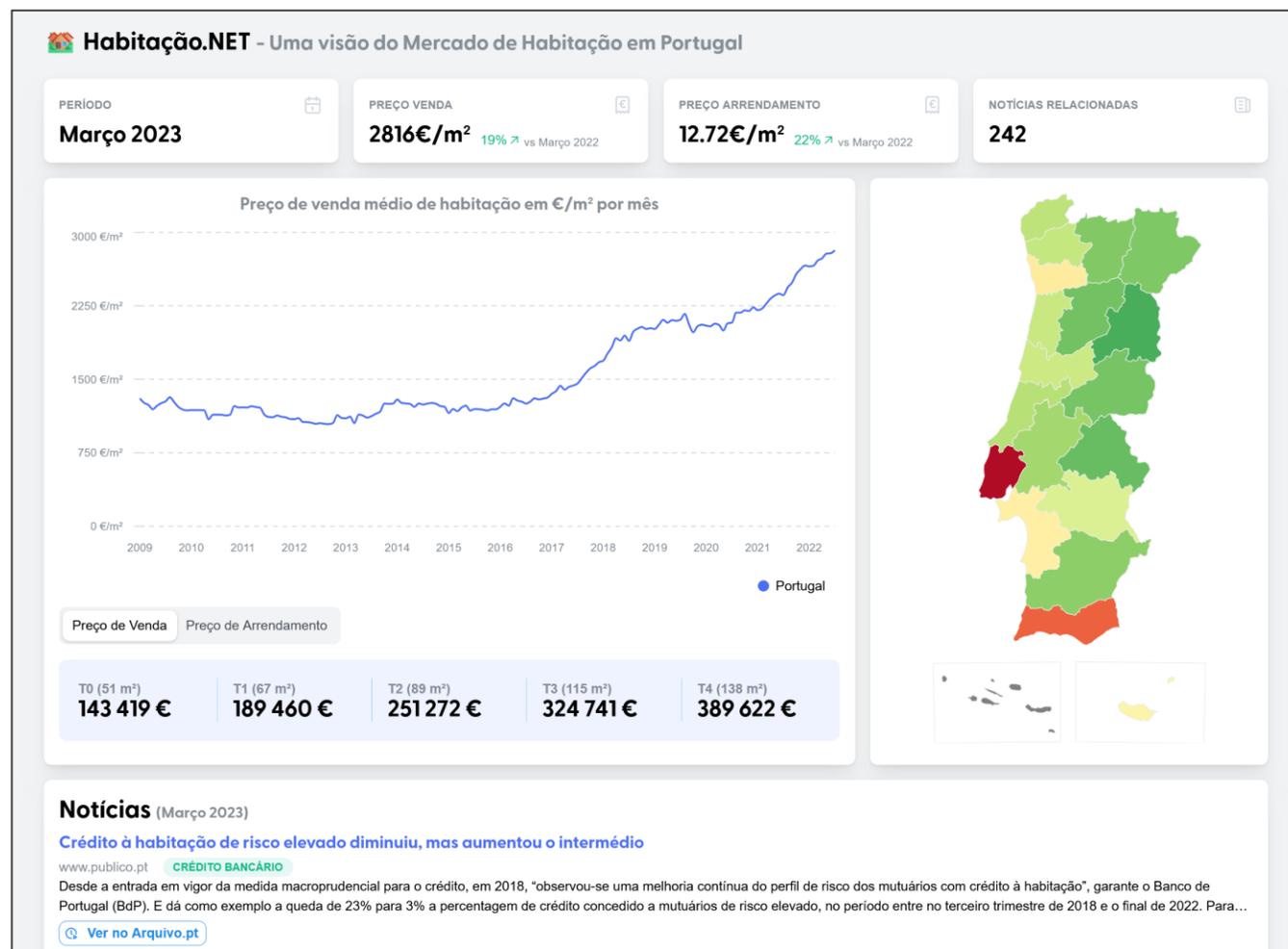
## Visão Comparativa

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

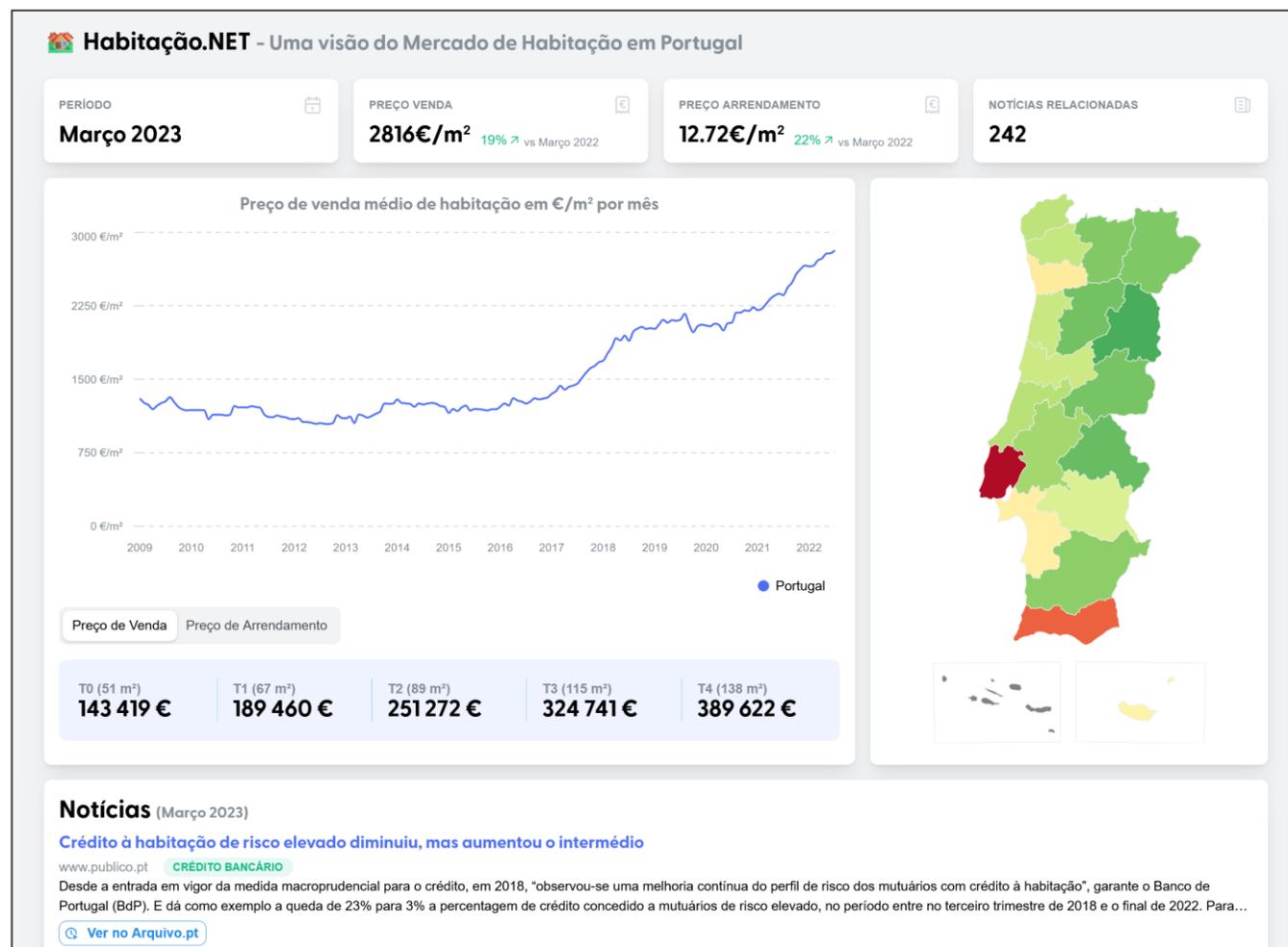
Evolução do **preço da Habitação** em Portugal ao longo do tempo.

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

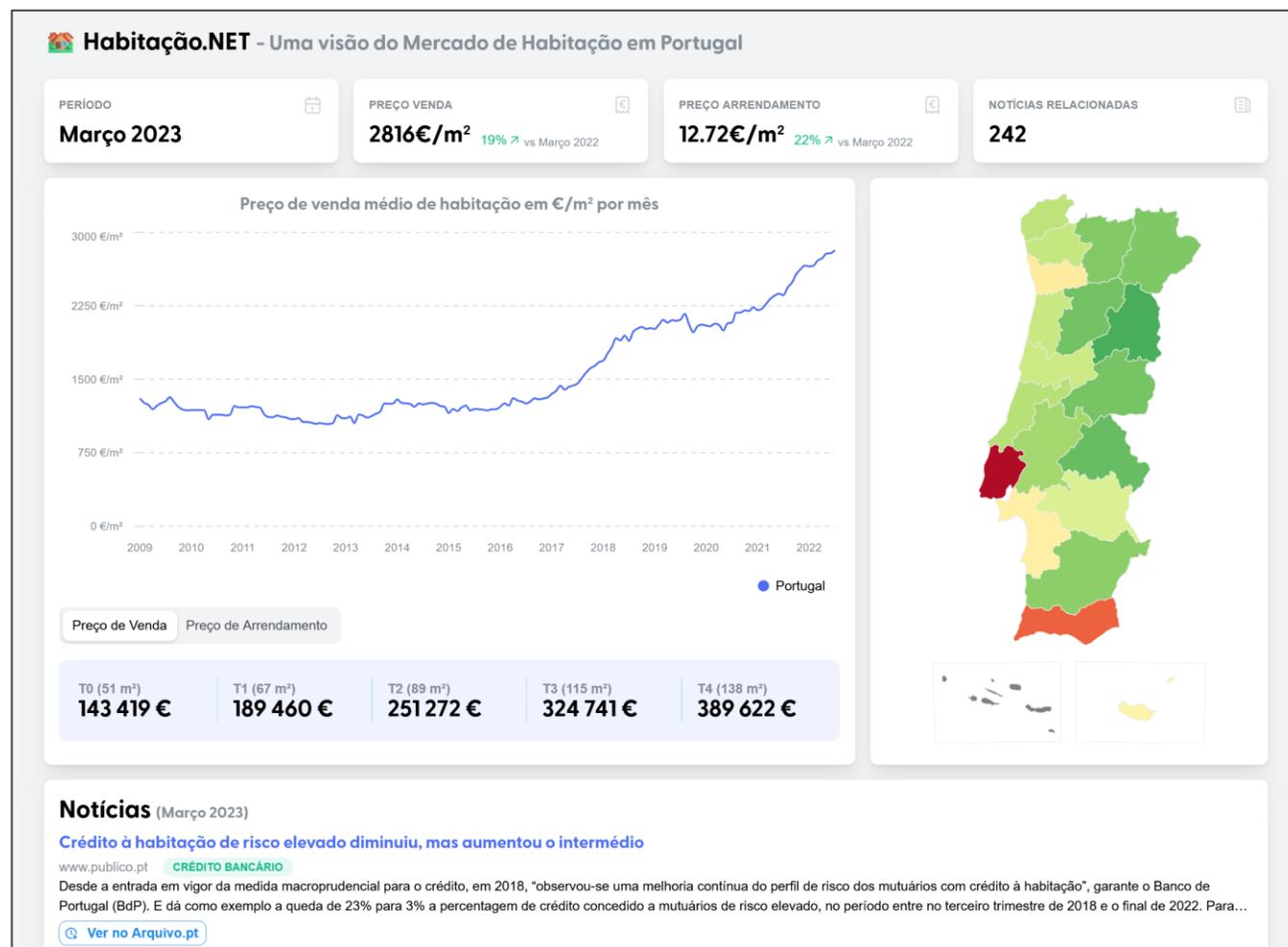
## Agregação de Notícias

*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

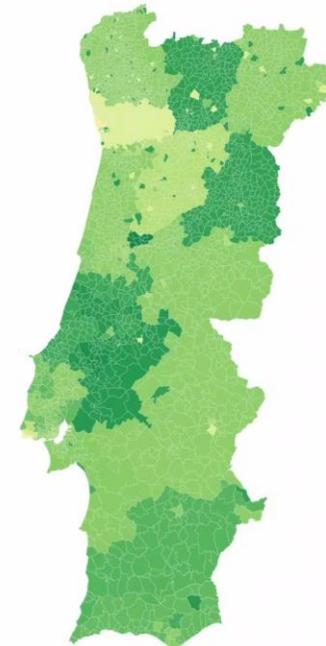
**30 Milhões**  
Classificados  
Imobiliários  
(1.5 milhões únicos)

**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



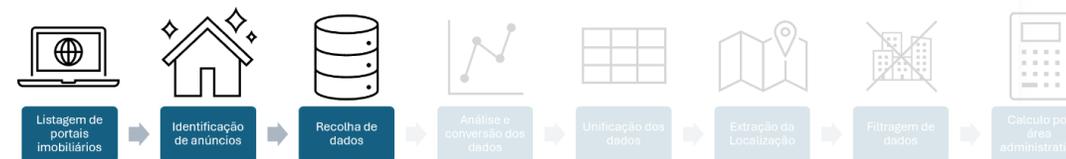
Outubro 2001







# Processamento dos Dados



## 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 Markttest
- 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

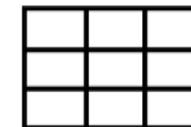
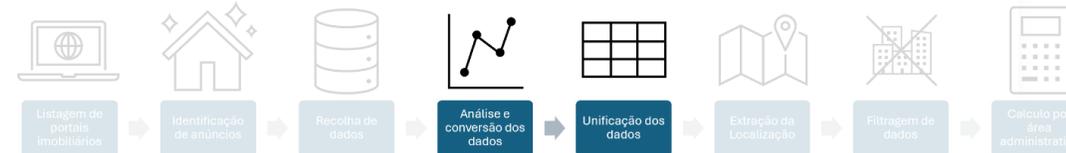
Recolhidas **3.1 milhões de páginas** contendo classificados imobiliários, totalizando **296GB** de dados.

### 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.

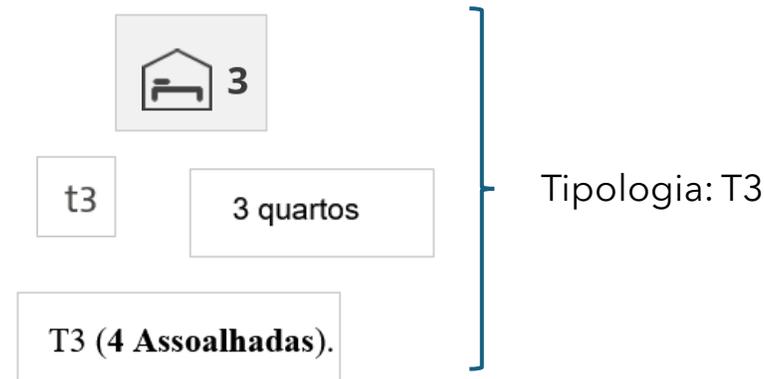
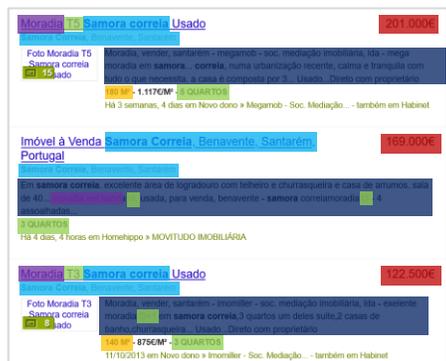
Mapeamento de informação dos anúncios imobiliários para um formato unificado.

- 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



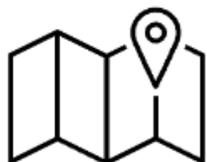
Extração da Localização



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)



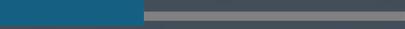


---

# 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

