

## Diversidade territorial em Portugal

O INE divulga a 6ª edição do Retrato Territorial de Portugal em que se analisam as dinâmicas territoriais centradas nos domínios Qualificação territorial, Qualidade de vida e coesão e Crescimento e competitividade que, nesta publicação, incidem, respetivamente, nas temáticas ***A diversidade territorial do uso e ocupação do solo***, ***A acessibilidade territorial à educação*** e ***A diferenciação territorial do mercado da habitação***.

Este destaque apresenta, a título ilustrativo, alguns dos resultados das três temáticas analisadas nesta edição do Retrato Territorial de Portugal.

O Retrato Territorial de Portugal visa valorizar, numa perspetiva analítica, a informação estatística de base territorial disponibilizada pelo Sistema Estatístico Nacional.

Nesta edição, no domínio *Qualificação territorial*, é apresentada uma análise sobre *A diversidade territorial do uso e ocupação do solo*, com base na informação estatística proveniente das Estatísticas de Uso e Ocupação do Solo e que salienta o quadro de transformações na ocupação do território e apresenta os indicadores associados à Agenda de Desenvolvimento Sustentável 2030 operacionalizados com base nesta informação.



No domínio *Qualidade de vida e coesão* é analisada *A acessibilidade territorial à educação*, com recurso, maioritariamente, à informação das Estimativas Anuais de População Residente, para apresentação das principais dinâmicas da população em idade escolar, e da Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência para a caracterização do desempenho escolar e evolução da rede de ensino, salientando-se as estatísticas experimentais com métricas de acessibilidade dos territórios e populações aos estabelecimentos de ensino.

No domínio *Crescimento e competitividade* é discutida *A diferenciação territorial do mercado da habitação*, utilizando os resultados de várias operações estatísticas para o enquadramento dos fatores estruturantes e conjunturais associados à dinâmica recente deste mercado, e os resultados das Estatísticas dos preços, rendas e rendimento ao nível local para a análise dos valores praticados e do acesso potencial das famílias ao mercado de arrendamento e aquisição de habitação.

A publicação integral bem como os dados estatísticos e as figuras que suportam a análise estão disponíveis em [www.ine.pt](http://www.ine.pt), na opção Informação Estatística, Publicações.

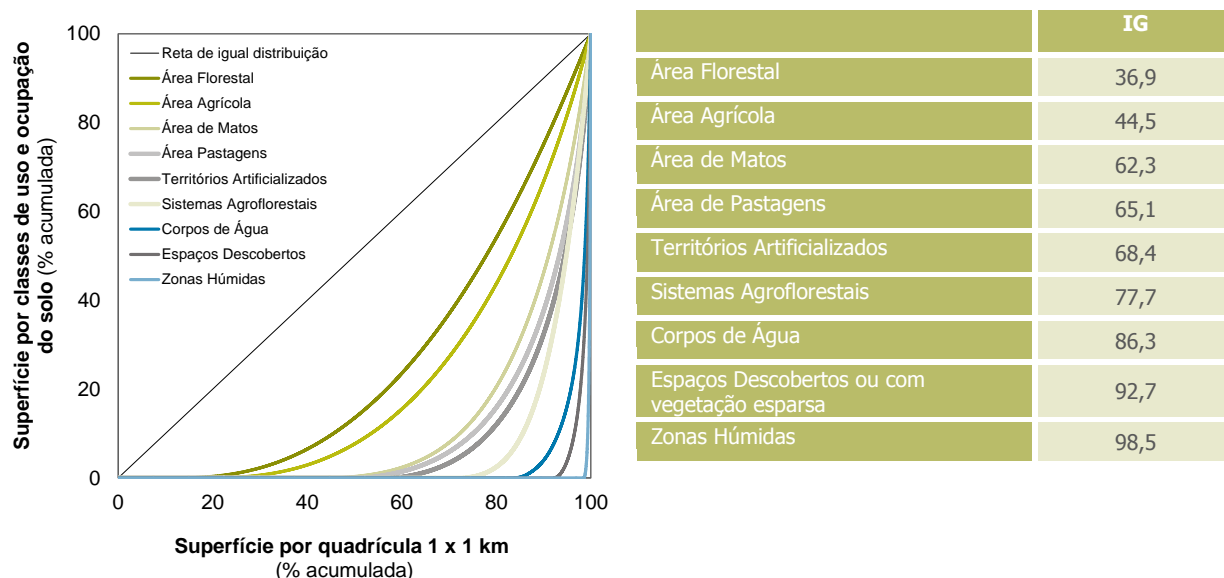
## I. A diversidade territorial do uso e ocupação do solo

Com base na informação estatística proveniente das Estatísticas de Uso e Ocupação do Solo, a análise sobre *A diversidade territorial do uso e ocupação do solo* salienta o quadro de transformações na ocupação do território e apresenta os indicadores associados à Agenda de Desenvolvimento Sustentável 2030 operacionalizados com base nesta informação.

*As principais classes de uso e ocupação do solo de Portugal continental apresentavam em 2015 níveis de concentração territorial diferenciados, apresentando as áreas florestais e agrícolas o menor grau de concentração no continente*

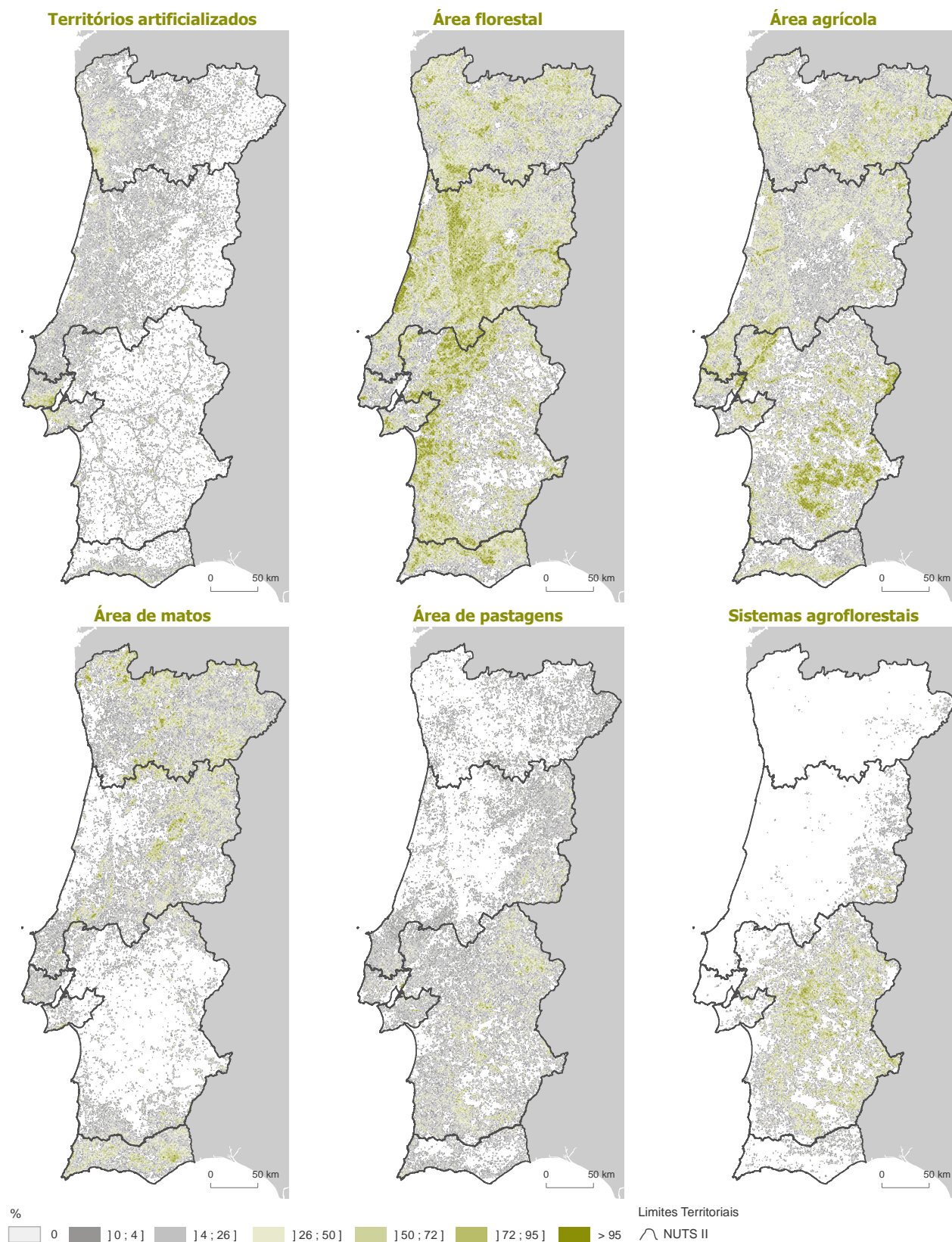
Em 2015, as nove principais classes de uso e ocupação do solo apresentavam padrões de concentração diferenciados. A concentração era mais intensa em classes de uso e ocupação do solo que ocupavam menos superfície territorial, como as zonas húmidas, os espaços descobertos ou de vegetação esparsa e os corpos de água, e menos intensa em relação às classes de uso e ocupação do solo que ocupavam uma maior extensão de superfície do Continente, como as áreas florestais e as áreas agrícolas.

**Figura 1** Curvas de concentração de Lorenz e Índice de Gini com base na distribuição da superfície ocupada por classes de uso e ocupação do solo face ao total da superfície por quadrícula 1 x 1 km, 2015



Fonte: INE, I.P./DGT, Estatísticas de Uso e Ocupação do Solo.

**Figura 2 Distribuição da superfície das unidades territoriais por classes de uso e ocupação do solo e por quadrícula 1 x 1 km, Continente, 2015**



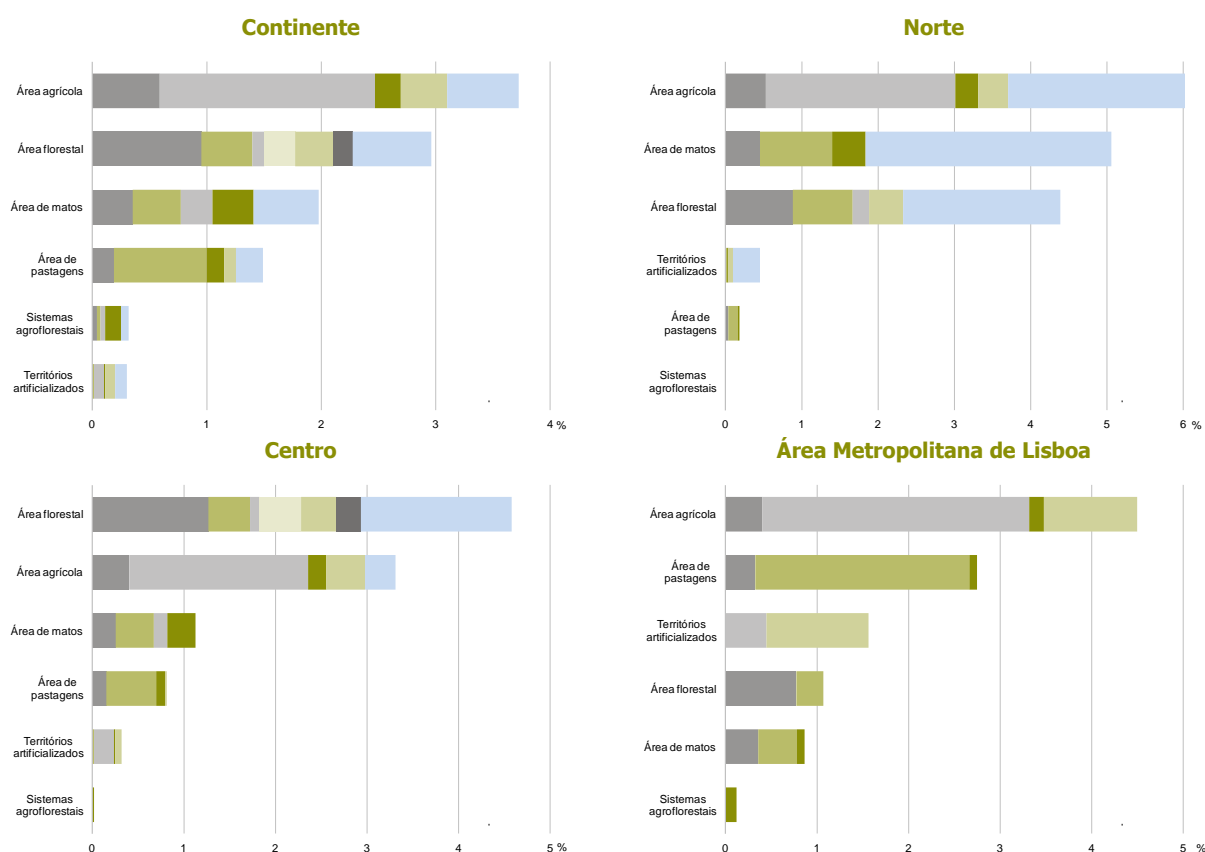
Fonte: INE, I.P./DGT, Estatísticas de Uso e Ocupação do Solo.

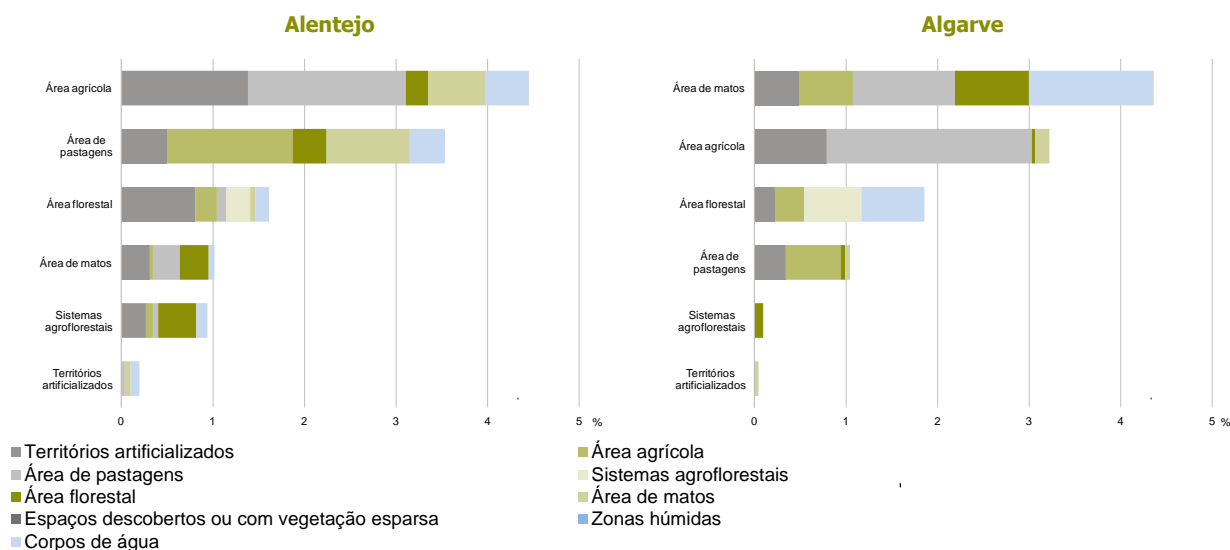
*As principais transições de superfície entre classes foram resultantes da conversão de áreas agrícolas e de áreas florestais para outras classes de uso e ocupação do solo*

A análise do indicador relativo à proporção de superfície de transições de uso e ocupação do solo permite identificar que as principais transições de superfície entre classes foram resultantes da conversão do território ocupado em 2010 por áreas agrícolas e áreas florestais. Para o total do Continente, a proporção de superfície afeta a estas classes em 2010 que transitou para outras classes de uso e ocupação do solo em 2015 foi de 3,7% e 3,0%, respetivamente. A conversão de áreas agrícolas resultou, sobretudo, em novas áreas de pastagem, corpos de água, territórios artificializados e áreas de matos. A conversão das áreas florestais deu origem, principalmente, a territórios artificializados, corpos de água, áreas agrícolas e áreas de matos.

Por região, destacam-se os seguintes resultados: i) na região Norte, as transições de superfície verificaram-se, sobretudo, na conversão de áreas agrícolas (6,1%), de matos (5,1%) e de florestas (4,4%); ii) na região Centro salienta-se a proporção de superfície de transições associadas às florestas (4,6%) e às áreas agrícolas (3,3%); iii) na Área Metropolitana de Lisboa destaca-se a proporção de superfície de transições associada às áreas agrícolas (4,5%), principalmente, para novas áreas de pastagens; iv) na região do Alentejo, as áreas agrícolas e as áreas de pastagens apresentavam a maior proporção de área transitada para outras classes, 4,5% e 3,5%, respetivamente; e v) na região do Algarve destaca-se a conversão de 4,4% das áreas de matos em novas áreas de corpos de água, áreas de pastagem, áreas florestais e agrícolas e territórios artificializados.

**Figura 3 Proporção de superfície de transições entre classes de uso e ocupação do solo, Continente e NUTS II, 2015**





Fonte: INE, I.P./DGT, Estatísticas de Uso e Ocupação do Solo.

## II. A acessibilidade territorial à educação

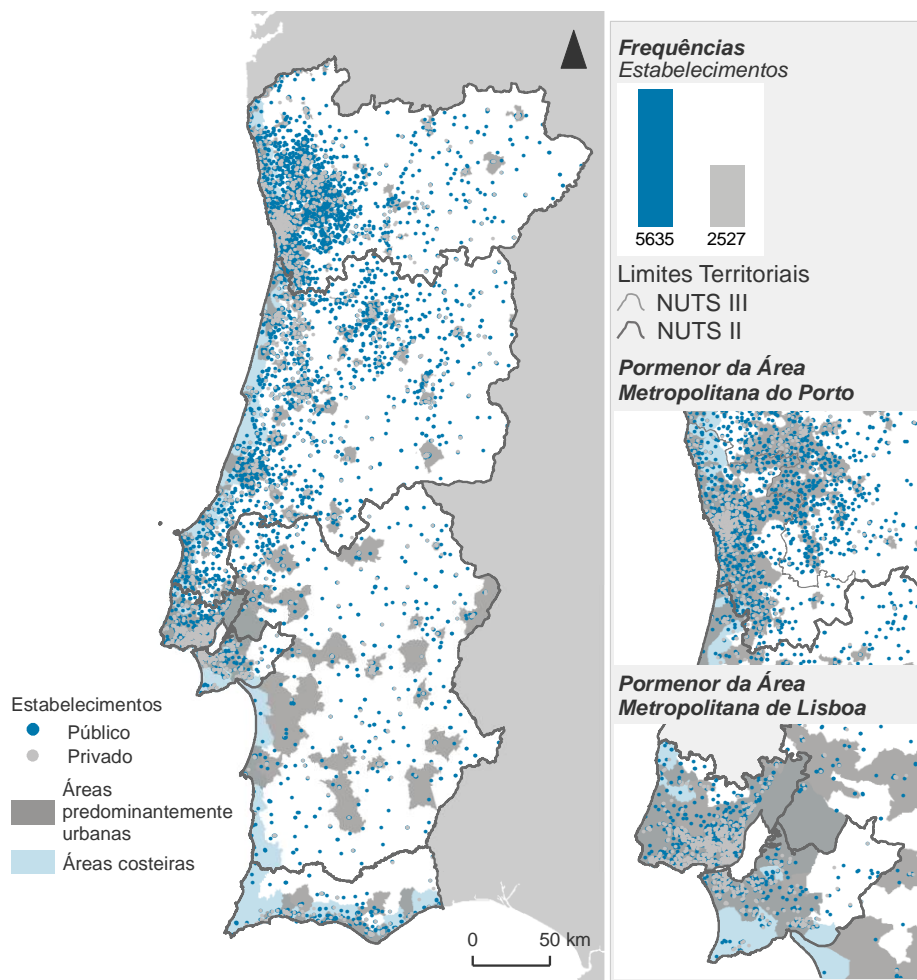
Na análise sobre *A acessibilidade territorial à educação*, recorre-se, maioritariamente, à informação das Estimativas Anuais de População Residente para apresentação das principais dinâmicas da população em idade escolar, da Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência para a caracterização do desempenho escolar e evolução da rede de ensino, salientando-se as estatísticas experimentais com métricas de acessibilidade dos territórios e populações aos estabelecimentos de ensino.

*Em Portugal, entre os anos letivos 1999/2000 e 2016/2017, num contexto de diminuição do número total de estabelecimentos de ensino não superior, a oferta privada aumentou de 15% para 31% no mesmo período*

Entre o ano letivo 1999/2000 e 2016/2017, o número total de estabelecimentos de ensino não superior diminuiu de 17 351 para 8 584 em Portugal. A diminuição do número de estabelecimentos públicos foi acompanhada de um ligeiro aumento do número de estabelecimentos privados. Em 1999/2000 os estabelecimentos privados representavam 15% da oferta enquanto no ano letivo 2016/2017 representavam 31% da oferta de estabelecimentos de ensino.

O padrão territorial da oferta de estabelecimentos de ensino não superior em 2016/2017 evidencia uma concentração de estabelecimentos no Litoral do país, com especial destaque para as áreas metropolitanas, acompanhando o padrão da distribuição da população. Ao mesmo tempo verifica-se a existência de maior oferta de estabelecimentos de ensino não superior de natureza privada nestes territórios e que a rede pública apresentava maior abrangência territorial do que a rede privada.

**Figura 4 Estabelecimentos de ensino não superior por natureza institucional, Continente, ano letivo 2016/2017**



Fonte: ME e MCTES, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência.

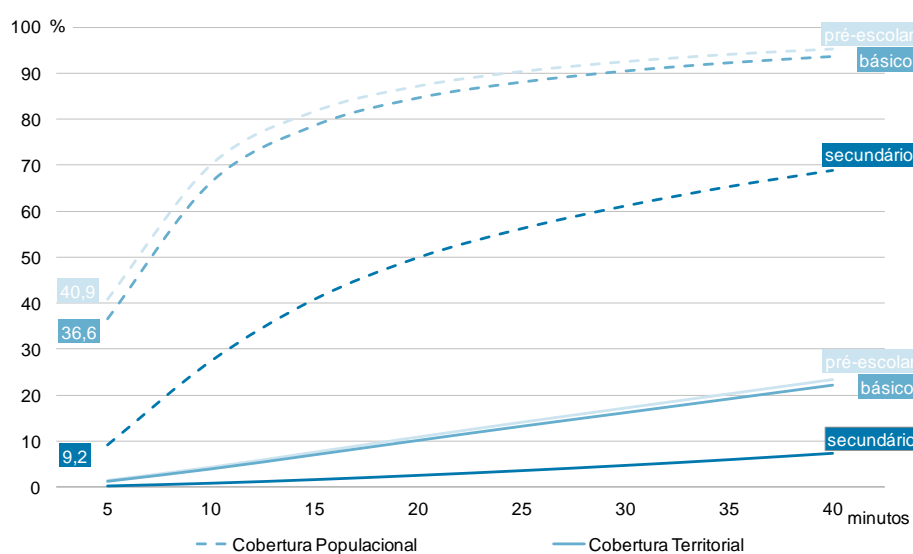
Com base no apuramento de áreas de serviço a pé dos estabelecimentos de ensino não superior, foram estimados indicadores de acessibilidade que caracterizam as unidades territoriais em função do nível de cobertura territorial e populacional.

Estas medidas experimentais de cobertura foram calculadas considerando as deslocações a pé a partir da localização dos estabelecimentos de ensino não superior do ano letivo 2016/2017, por nível de ensino, através de isócronas de tempo definidas entre 5 a 40 minutos com intervalos de 5 minutos. Tendo em consideração que a operacionalização do indicador de cobertura populacional implica a disponibilidade da população residente georreferenciada a partir dos edifícios, utilizou-se informação do Recenseamento da População e Habitação de 2011 (Censos 2011).

*No Continente, 81,7% da população dos 3 aos 5 anos (Censos 2011) residia a 15 minutos de distância a pé de um estabelecimento de ensino pré-escolar, 84,7% da população dos 6 aos 14 anos estava a 20 minutos de um estabelecimento de ensino básico e 56,2% da população dos 15 aos 17 anos encontrava-se a 25 minutos de um estabelecimento de ensino secundário*

O indicador referente à cobertura territorial permitiu verificar que 7,6% da superfície do Continente estava a 15 minutos de distância a pé de um estabelecimento de ensino pré-escolar, 10,2% a 20 minutos de um estabelecimento de ensino básico e, finalmente, 3,6% da superfície estava a 25 minutos de um estabelecimento de ensino secundário. Contudo, considerando a taxa de cobertura populacional no Continente – com base na distribuição da população dos Censos 2011 –, verificavam-se níveis de serviço substancialmente superiores para os mesmos intervalos de tempo: 81,7% da população dos 3 aos 5 anos residia a 15 minutos de distância a pé de um estabelecimento de ensino pré-escolar; 84,7% da população dos 6 aos 14 anos estava até 20 minutos de um estabelecimento de ensino básico; e 56,2% da população dos 15 aos 17 anos encontrava-se até 25 minutos de um estabelecimento de ensino secundário.

**Figura 5 Cobertura populacional e cobertura territorial dos estabelecimentos de ensino não superior (2016/2017) a pé, por nível de ensino, Continente e NUTS II**



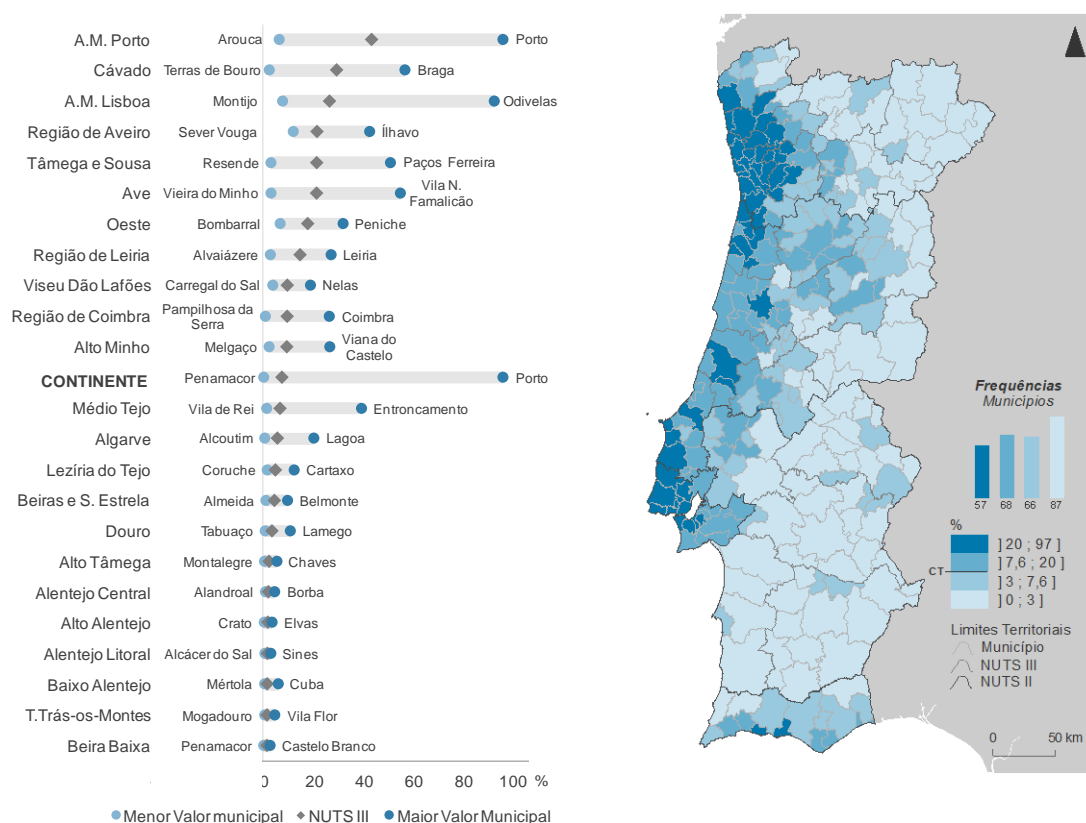
Fonte: INE, I.P., Base Geográfica de Edifícios; Censos 2011. ME e MCTES, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência. Direção-Geral do Território, Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). *Open Street Map* (OSM). *Open Route Service* (ORS).

Nota: A operacionalização da cobertura territorial considerou os estabelecimentos de ensino não superior do ano letivo 2016/2017 e a distribuição da população residente dos Censos 2011.

No ano letivo 2016/2017 mais de 90% do território dos municípios do Porto e de Odivelas tinham um estabelecimento de ensino pré-escolar e de ensino básico a 15 minutos de distância a pé

No ano letivo 2016/2017, 57 municípios tinham acima de 20% do seu território a 15 minutos de distância a pé de um estabelecimento de ensino pré-escolar e, no caso do ensino básico o número de municípios reduzia-se para 53. Estes municípios concentravam-se, maioritariamente, nas áreas metropolitanas e nos municípios envolventes da Área Metropolitana do Porto. Os municípios do Porto e de Odivelas apresentavam os valores mais elevados de superfície abrangida (acima de 90%), tanto no ensino pré-escolar, como no ensino básico. Adicionalmente, salientavam-se os municípios de Paços de Ferreira, Vila Nova de Famalicão e Braga com mais de 50% do respetivo território servido por estabelecimentos do ensino pré-escolar a uma distância até 15 minutos a pé e os municípios de Paços de Ferreira, Vizela e Braga no que se refere à cobertura territorial por estabelecimentos do ensino básico.

**Figura 6 Cobertura territorial de estabelecimentos de ensino pré-escolar a 15 minutos a pé Continente, NUTS III e município, 2016/2017**



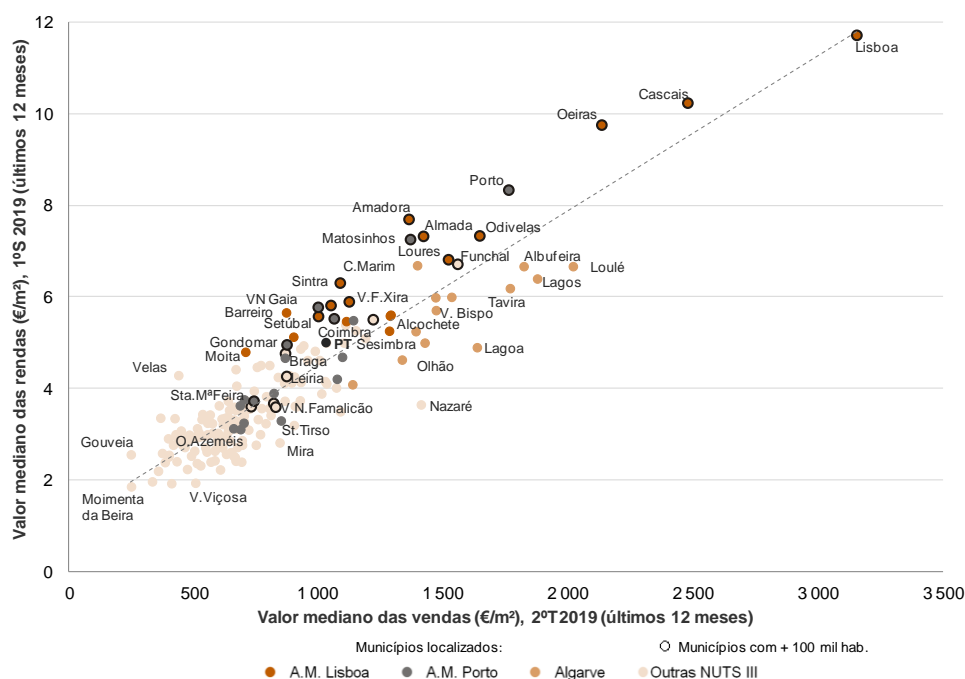
ME e MCTES, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência. Direção-Geral do Território, Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). Open Street Map (OSM). Open Route Service (ORS).

### III. A diferenciação territorial do mercado da habitação

Na análise sobre *A diferenciação territorial do mercado da habitação* são apresentados os resultados de várias operações estatísticas para o enquadramento dos fatores estruturantes e conjunturais associados à dinâmica recente deste mercado, e os resultados das Estatísticas dos preços, rendas e rendimento ao nível local para a análise dos valores praticados e do acesso potencial das famílias ao mercado de arrendamento e aquisição de habitação.

A Figura 7 representa a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m<sup>2</sup> das rendas de novos contratos com o preço por m<sup>2</sup> das aquisições de habitação. Apesar da dimensão e natureza distintas dos mercados de aquisição e arrendamento de habitação, a análise ao nível do município revela, em certa medida, uma associação entre o nível dos valores de mercados<sup>1</sup>. A Figura 7 destaca três municípios por apresentarem valores por m<sup>2</sup> mais caros que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras. Tendo como referência a linha de tendência, verifica-se a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa – exceção dos municípios de Sesimbra e Lisboa que está sobre a linha de tendência –, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto e, de uma forma geral nos municípios com mais de 100 mil habitantes. Diversamente, nota-se uma subvalorização relativa das rendas na generalidade dos municípios do Algarve.

**Figura 7 Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e preço mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, por município**



Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local e Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local.

Nota: A informação relativa aos novos contratos de arrendamento refere-se ao 1º Semestre de 2019 (últimos 12 meses) e a informação relativa às vendas de alojamentos familiares refere-se ao 2º Trimestre de 2019 (últimos 12 meses). O gráfico apresenta os 198 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

<sup>1</sup> O Coeficiente de correlação de Pearson é de 0,91.

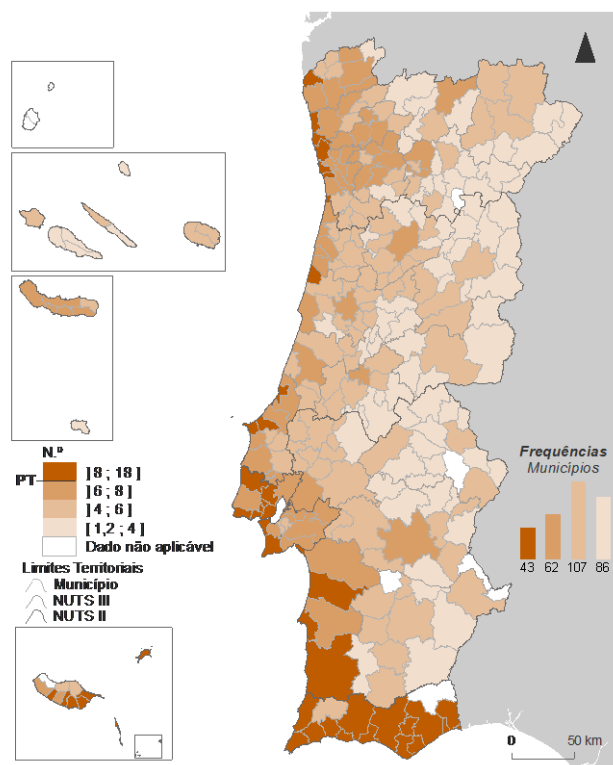
*Em 2017, 43 municípios localizados maioritariamente no Algarve, Alentejo Litoral, Região Autónoma da Madeira e nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto apresentaram rácios entre o preço da habitação e rendimento acima do valor nacional*

Em 2017, o preço do alojamento familiar de referência foi 8,0 vezes superior ao valor mediano do rendimento disponível das famílias<sup>2</sup> em Portugal. A leitura ao nível regional destaca a região do Algarve (13,1), com o maior rácio entre o preço da habitação e rendimento e, ainda com valores superiores à referência nacional, a Região Autónoma da Madeira (9,9) e a Área Metropolitana de Lisboa (9,5). Em 2017, a região do Alentejo apresentava o menor rácio entre preço e rendimento (5,6) evidenciando uma maior capacidade para a aquisição de habitação.

Em 2017, 43 municípios apresentaram rácios entre preço e rendimento acima do valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões do Algarve (14 em 16 municípios), Alentejo Litoral (3 em 5), na Região Autónoma da Madeira (6 em 11) e nas áreas metropolitanas de Lisboa (9 em 18) e do Porto (5 em 17). Destacando-se, com valores acima de 15, os municípios de Lisboa (18,0), Loulé (17,0), Lagos (16,5) e Albufeira (15,8).

Os municípios com os menores rácios entre o preço da habitação e rendimento – evidenciando situações de maior capacidade financeira de aquisição - situavam-se sobretudo no Interior do Continente e na Região Autónoma dos Açores

**Figura 8 Rácio entre preço da habitação e rendimento, Portugal e Município, 2017**



Fonte: INE, I.P., Estatísticas do Rendimento ao nível local e Estatísticas de preços da habitação ao nível local.

Nota: Apresentam-se resultados para os municípios com 2 000 ou mais sujeitos passivos e com um número mínimo de 15 transações.

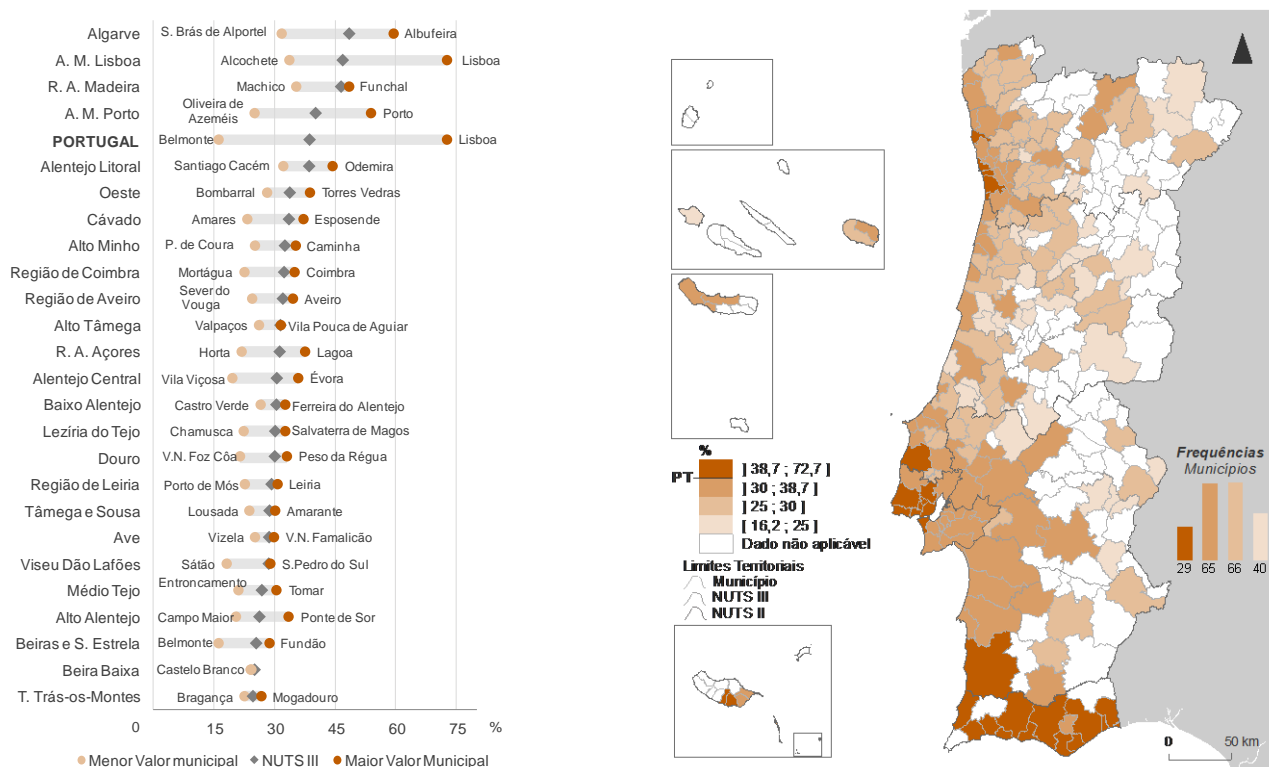
<sup>2</sup> **Rácio entre preço da habitação e rendimento:** (Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares x área mediana dos alojamentos familiares vendidos) / Valor mediano do rendimento bruto deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal. Para efeito de cálculo deste indicador assume-se, para todas as unidades territoriais uma área de referência: área mediana dos alojamentos familiares vendidos em Portugal (95m<sup>2</sup> em 2017).

Em 2017, o rácio entre valores de arrendamento da habitação e rendimento era superior ao valor nacional no Algarve (48,9%), na Área Metropolitana de Lisboa (46,9%) e na Região Autónoma da Madeira (46,5%)

Em 2017, o valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento familiar para um alojamento de 81 m<sup>2</sup> representava cerca de 38,7% do rendimento disponível mensal dos agregados em Portugal<sup>3</sup>. Ao nível regional, o rácio entre valores de arrendamento de habitação e rendimento era superior ao valor nacional nas regiões do Algarve (48,9%), na Área Metropolitana de Lisboa (46,9%) e na Região Autónoma da Madeira (46,5%). Por sua vez, a região do Centro (30,3%), do Alentejo (30,5%) e Região Autónoma dos Açores (31,3%) assinalavam os valores mais baixos, inferiores a 35%.

A leitura do indicador ao nível municipal destacava, em 2017, uma concentração de municípios com valores mais elevados nas sub-regiões do Algarve, Alentejo Litoral e nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Em 2017, em 9 municípios – Albufeira, Loulé, Lagos, Tavira e Vila Real de Santo António, no Algarve, Lisboa e Cascais na Área Metropolitana de Lisboa e o município do Porto na Área Metropolitana do Porto – os valores de arrendamento de habitação eram superiores a 50% do rendimento disponível das famílias. Por outro lado, nos municípios de Belmonte (16,2%), Sátão (18,2%) e Vila Viçosa (19,6%) os encargos mensais com a renda da habitação não ultrapassavam um quinto do rendimento familiar.

**Figura 9 Rácio entre valores de arrendamento de habitação e rendimento, Portugal, NUTS III e município, 2017**



Fonte: INE,I.P., Estatísticas do Rendimento ao nível local e Estatísticas de rendas da habitação ao nível local.

Nota: Apresentam-se resultados para os municípios com 2 000 ou mais sujeitos passivos e com um número mínimo de 30 transações.

<sup>3</sup> **Rácio entre valores de arrendamento de habitação e rendimento:** (Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares x área mediana das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares) / (valor mediano do rendimento bruto deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal / 12)) x 100. Para efeito de cálculo deste indicador assume-se, para todas as unidades territoriais, o valor da área mediana das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares para Portugal em 2017:81m<sup>2</sup>.