



IMPIC

Instituto dos Mercados Públicos
do Imobiliário e da Construção

EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

- Exercício de 2014 -

Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P.

Direção Financeira, de Estudos e de Estratégia



FICHA TÉCNICA

Título: Empresas de Mediação Imobiliária – Análise Económico-Financeira – Exercício de 2014

Autoria:

Alexandra Henriques
Pedro Ministro (Coord.)

Edição:

Direção Financeira, de Estudos e de Estratégia
Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P.

Av. Júlio Dinis, 11 - 1069-010 Lisboa

Telefone: 21 794 67 00 | Fax: 21 794 67 90 | Página da Internet: <http://www.impic.pt> | Correio Eletrónico: geral@impic.pt

Janeiro de 2016

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	6
1. ESTRUCTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO	7
2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2014.....	8
2.1. CAPITAL PRÓPRIO	9
2.2. LIQUIDEZ GERAL	11
2.3. AUTONOMIA FINANCEIRA	12
2.4. SOLVABILIDADE	13
2.5. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	14
2.6. RENTABILIDADE DO CAPITAL PRÓPRIO	15
2.7. RENTABILIDADE DO ATIVO	16
2.8. ENDIVIDAMENTO	17
2.9. ESTRUCTURA DO ENDIVIDAMENTO	18
2.10. GASTOS COM O PESSOAL	19
2.11. VOLUME DE NEGÓCIOS.....	20
3. AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA	21
3.1. EM TERMOS DE VOLUME DE NEGÓCIOS.....	21
3.2. EM TERMOS DE GASTOS COM PESSOAL	24
SÍNTESE	26

Quadros

Quadro 1 – Caracterização das empresas por dimensão	7
Quadro 2 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise	8
Quadro 3 – Capital Próprio.....	9
Quadro 4 – Capital Próprio.....	10
Quadro 5 – Liquidez Geral.....	11
Quadro 6 – Autonomia Financeira.....	12
Quadro 7 – Solvabilidade	13
Quadro 8 – Resultado Líquido do Exercício	14
Quadro 9 – Rentabilidade do Capital Próprio.....	15
Quadro 10 – Rentabilidade do Ativo.....	16
Quadro 11 – Endividamento.....	17
Quadro 12 – Estrutura de Endividamento.....	18
Quadro 13 – Gastos com o Pessoal	19
Quadro 14 – Volume de Negócios	20
Quadro 15 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Volume de Negócios em 2014	21
Quadro 16 – Indicadores Financeiros das 20 empresas com maior Volume de Negócios.....	22
Quadro 17 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Gastos com o Pessoal em 2014.....	24

Gráficos

Gráfico 1 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão (2014).....	7
Gráfico 2 – Capital Próprio	9
Gráfico 3 – Capital Próprio	10
Gráfico 4 – Liquidez Geral.....	11
Gráfico 5 – Autonomia Financeira	12
Gráfico 6 – Solvabilidade.....	13
Gráfico 7 – Resultado Líquido.....	14
Gráfico 8 – Rentabilidade do Capital Próprio	15
Gráfico 9 – Rentabilidade do Ativo	16
Gráfico 10 – Endividamento	17
Gráfico 11 – Estrutura de Endividamento	18
Gráfico 12 – Gastos com o Pessoal, por Classes.....	19
Gráfico 13 – Volume de Negócios	20
Gráfico 14 – Peso das 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Volume de Negócios 2014.....	23
Gráfico 15 – Peso das 20 maiores empresas do Sector com Gastos com o Pessoal.....	25

INTRODUÇÃO

O presente relatório visa analisar os dados económico-financeiros das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária, relativamente ao exercício de 2014, nele se destacando os seguintes aspetos:

- Análise do tecido empresarial da fileira do imobiliário segundo a dimensão das empresas – Grande, Média, Pequena ou Microempresa;
- Análise da situação económico-financeira das empresas, reportada ao ano de 2014, através dos seguintes indicadores:
 - *Capital Próprio;*
 - *Liquidez Geral;*
 - *Autonomia Financeira;*
 - *Solvabilidade;*
 - *Resultado Líquido do Exercício;*
 - *Rentabilidade do Capital Próprio;*
 - *Rentabilidade do Ativo;*
 - *Endividamento;*
 - *Estrutura de Endividamento;*
 - *Gastos com o Pessoal;*
 - *Volume de Negócios.*
- Para cada um destes indicadores, uma breve análise tendo em consideração os valores dos quartis superiores, medianas e quartis inferiores;
- Destaque das 20 maiores empresas de mediação imobiliária, tendo em consideração o indicador *Volume de Negócios*, comparando-as com todo o sector, tanto a nível de *Volume de Negócios*, como com os *Gastos com o Pessoal*, como ainda a nível dos indicadores económico-financeiros atrás referidos.

1. ESTRUTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO

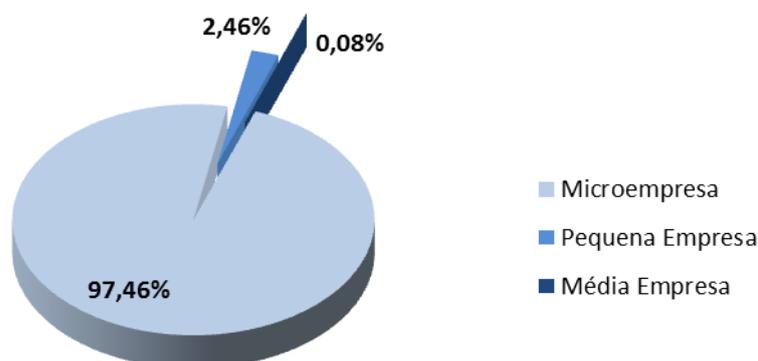
De acordo com o artigo n.º 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a dimensão das empresas é caracterizada da seguinte forma:

Quadro 1 – Caracterização das empresas por dimensão

Dimensão	N.º Efetivos	Volume de Negócios
Grande	≥ 250	> 50 M€
Média	< 250	≤ 50M€
Pequena	< 50	≤ 10M€
Micro	< 10	≤ 2M€

Assim, tendo em conta o **número de efetivos** e o **volume de negócios** das 2.397 empresas analisadas, detentoras de licença de mediação imobiliária em 2014 e com esta informação disponível, obteve-se a seguinte estrutura do respetivo tecido empresarial:

Gráfico 1 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão (2014)



Fonte: IMPIC

Das 2.397 empresas analisadas, verificou-se que 2.336 são microempresas (97,46%), 59 são pequenas empresas (2,46%) e apenas 2 são médias empresas, não existindo na fileira do imobiliário, em 2014, grandes empresas de mediação imobiliária.

2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2014

Com vista a uma caracterização genérica das empresas de mediação imobiliária reguladas pelo IMPIC, analisou-se os dados financeiros disponíveis, relativos ao ano de 2014, de 2.508 empresas, o que corresponde a uma amostra de cerca de 74% do número total de empresas que, no final de 2014, eram detentoras de licença de mediação imobiliária (3.410 empresas).

Quadro 2 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise

	Ano 2014
Nº de Licenças de Mediação Imobiliária	3.410
Nº de Empresas Amostra	2.508
Representatividade	74%

Fonte: IMPIC

A análise da situação económica e financeira destas 2.508 empresas foi efetuada através de diversos indicadores, designadamente, *Capital Próprio, Liquidez Geral, Autonomia Financeira, Solvabilidade, Resultado Líquido do Exercício, Rentabilidade do Capital Próprio, Rentabilidade do Ativo, Endividamento, Estrutura do Endividamento, Gastos com o Pessoal e Volume de Negócios*.

Não foi, no entanto, possível obter todos os dados financeiros necessários aos cálculos dos referidos indicadores para as 2.508 empresas. Assim, na análise de cada indicador será quantificada a amostra utilizada, dando conta do respetivo número de empresas.

2.1. Capital Próprio

O valor de *Capital Próprio* é o valor líquido do património de uma empresa, ou seja, a diferença entre tudo aquilo que a empresa possui (ativo) e o que deve a terceiros (passivo).

Em 2014, o valor mediano de *Capital Próprio* foi de 7.245€, isto é, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 7.245€, sendo este valor de referência 45% superior ao verificado em 2013.

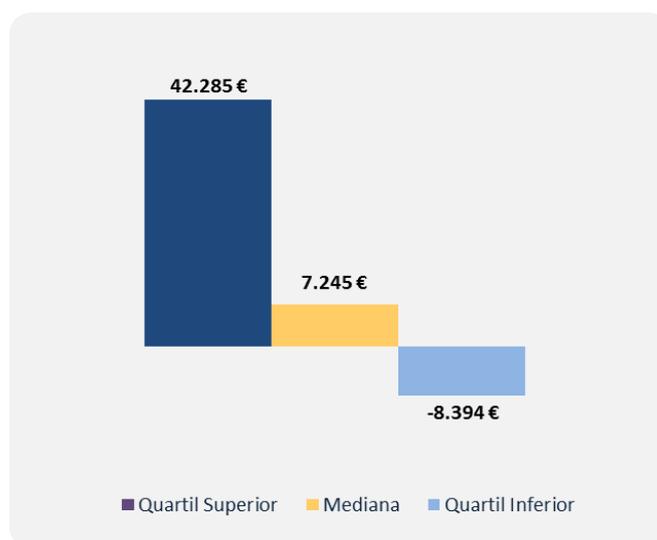
Quadro 3 – Capital Próprio

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.508	2.191
Capital Próprio (€)	Quartil Superior	42.285 €	33.241 €
	Mediana	7.245 €	5.000 €
	Quartil Inferior	-8.394 €	-11.090 €

Fonte: IMPIC

Uma vez mais, se verificou uma significativa discrepância de valores de *Capital Próprio* apresentados pelas empresas analisadas, tendo-se apurado um valor máximo de *Capital Próprio* de 7.181.175€ e um valor mínimo de -380.071€.

Gráfico 2 – Capital Próprio



Fonte: IMPIC

Ao nível de quartis, verificou-se que 25% das empresas analisadas (627) apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 42.285€, tendo outras tantas empresas apresentado valores inferiores a -8.394€.

Numa análise mais detalhada, constatou-se que 66,5% das empresas analisadas possuíam um valor de *Capital Próprio* inferior a 25.000€, subindo essa representatividade para 78,3% no caso de valores líquidos patrimoniais inferiores a 50.000€.

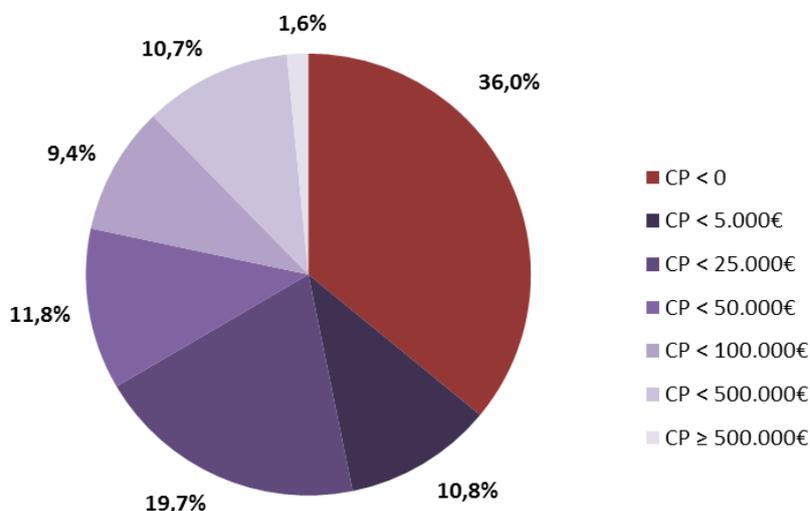
Quadro 4 – Capital Próprio

	Capital Próprio (CP)						
	CP < 0	CP ≥ 0 e < 5.000€	CP ≥ 5.000€ e < 25.000€	CP ≥ 25.000€ e < 50.000€	CP ≥ 50.000€ e < 100.000€	CP ≥ 100.000€ e < 500.000€	CP ≥ 500.000€
N.º de Empresas	902	272	495	296	235	269	39
%	36,0%	10,8%	19,7%	11,8%	9,4%	10,7%	1,6%
% acumulada	36,0%	46,8%	66,5%	78,3%	87,7%	98,4%	100,0%

Fonte: IMPIC

De destacar as 39 empresas de mediação imobiliária (1,6%) que apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 500.000€, o que representa um aumento de mais 13 empresas, neste subgrupo, face a 2013.

Gráfico 3 – Capital Próprio



Fonte: IMPIC

Do lado oposto, destacam-se as 902 mediadoras imobiliárias que, em 2014, apresentaram valores de *Capital Próprio* negativos, representando cerca de 36% do universo analisado, o que consiste numa melhoria, face a 2013, ano em que este subgrupo representava 40% do total de empresas analisadas.

2.2. Liquidez Geral ¹

O rácio de *Liquidez Geral* traduz a capacidade de uma empresa satisfazer e assumir os compromissos de curto prazo.

Em 2014, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio de *Liquidez Geral* superior a 153%, cerca de 19 pontos percentuais acima do registado em 2013.

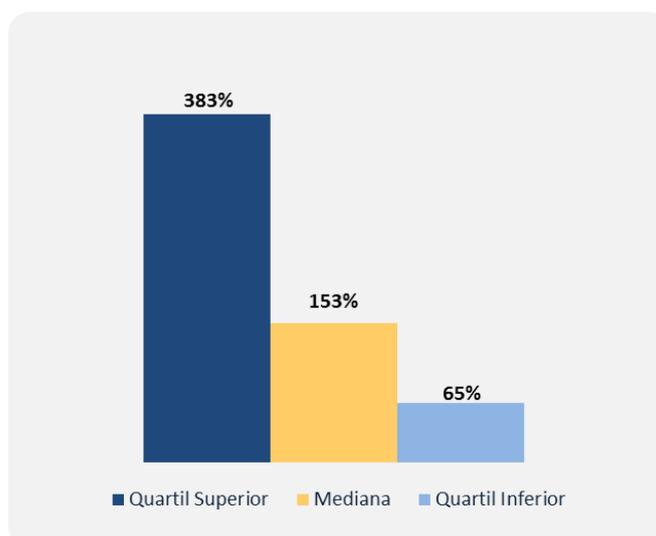
Quadro 5 – Liquidez Geral

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.450	2.110
Liquidez Geral (%)	Quartil Superior	383%	365%
	Mediana	153%	134%
	Quartil Inferior	65%	57%

Fonte: IMPIC

No entanto, cerca de 35% das empresas (859) registaram índices de *Liquidez Geral* inferiores a 100%, tendo 25% da amostra analisada (612) apresentado rácios inferiores a 65%, demonstrando, assim, fortes dificuldades em assumir os compromissos de curto prazo.

Gráfico 4 – Liquidez Geral



Fonte: IMPIC

De forma bastante díspar, 612 empresas (25%) registaram dívidas de curto prazo pouco significativas, relativamente aos seus ativos correntes, apresentando, assim, índices de *Liquidez Geral* superiores a 383%. Neste subgrupo, destacam-se 486 empresas (19,8%) junto das quais se apuraram rácios de *Liquidez Geral* superiores a 500%.

¹ $Liquidez\ Geral = \frac{Ativo\ Corrente}{Passivo\ Corrente}$

2.3. Autonomia Financeira²

O rácio de *Autonomia Financeira* indica a capacidade de uma empresa fazer face aos seus compromissos financeiros através dos seus capitais próprios.

Em 2014, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio de *Autonomia Financeira* superior a 20%, o que significa que o passivo destas empresas representa menos de 80% do seu ativo. Face a 2013, este valor de referência aumentou 5,6 pontos percentuais.

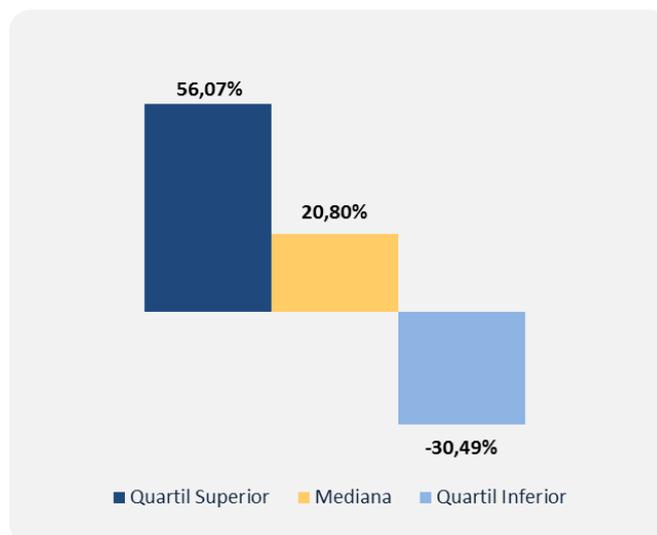
Quadro 6 – Autonomia Financeira

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.434	2.181
Autonomia Financeira (%)	Quartil Superior	56,07%	53,45%
	Mediana	20,80%	15,20%
	Quartil Inferior	-30,49%	-53,19%

Fonte: IMPIC

No quartil superior foi apurado um índice de *Autonomia Financeira* maior que 56%, demonstrando estas 609 empresas possuírem um total de dívidas inferior ao seu valor patrimonial.

Gráfico 5 – Autonomia Financeira



Fonte: IMPIC

De forma oposta, o elevado número de empresas (902) que apresentou valores negativos de *Capital Próprio*, em 2014, contribuiu para o apuramento do quartil inferior de -30,49%.

² Autonomia Financeira = $\frac{\text{Capital Próprio}}{\text{Total do Ativo}}$

2.4. Solvabilidade³

O indicador *Solvabilidade* traduz a capacidade de uma empresa satisfazer e assumir compromissos, a médio e longo prazo, por recurso à sua estrutura de capitais próprios.

Metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentou, em 2014, índices de *Solvabilidade* inferiores a 17,21%, o que demonstra uma grande dependência de crédito, refletindo, assim, um elevado risco para os seus credores. Ainda assim, face a 2013, este valor de referência aumentou 1,2 pontos percentuais.

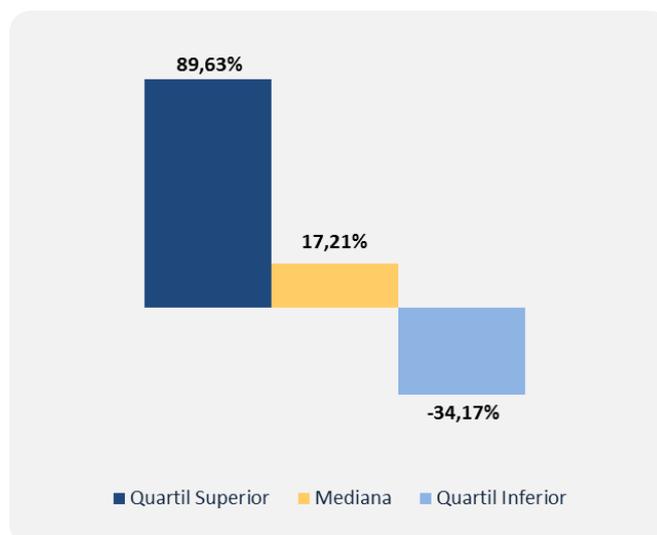
Quadro 7 – Solvabilidade

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.363	2.152
Solvabilidade (%)	Quartil Superior	89,63%	105,84%
	Mediana	17,21%	15,98%
	Quartil Inferior	-34,17%	-36,44%

Fonte: IMPIC

Naturalmente, os mais baixos índices de *Solvabilidade* foram apurados junto das 902 empresas que, em 2014, apresentaram valores negativos de *Capital Próprio*, tendo 591 mediadoras imobiliárias (25%) registado índices de *Solvabilidade* inferiores a -34,17%.

Gráfico 6 – Solvabilidade



Fonte: IMPIC

Pela positiva, destacam-se 538 empresas (22,8%) que apresentaram valores patrimoniais superiores à sua dívida, apurando assim índices de *Solvabilidade* superiores a 100%.

³ Solvabilidade = $\frac{\text{Capital Próprio}}{\text{Total do Passivo}}$

2.5. Resultado Líquido do Exercício

O *Resultado Líquido do Exercício* traduz a diferença entre todos os proveitos obtidos pela empresa e todos os custos por ela suportados, durante um determinado exercício económico.

Em 2014, as 2.474 empresas de mediação imobiliária analisadas registaram grandes discrepâncias ao nível do *Resultado Líquido do Exercício*, tendo-se apurado um valor máximo de 1.406.191€ e um valor mínimo de -714.298 €.

Em termos médios, foi apurado um valor médio de *Resultado Líquido* de 8.584€, mais de quatro vezes superior ao verificado em 2013 (2.043€).

Também o valor mediano foi significativamente superior em 2014, face a 2013, tendo metade das empresas analisadas apresentado um valor de *Resultado Líquido* de 765€, quando no ano anterior tinha sido de apenas 2€.

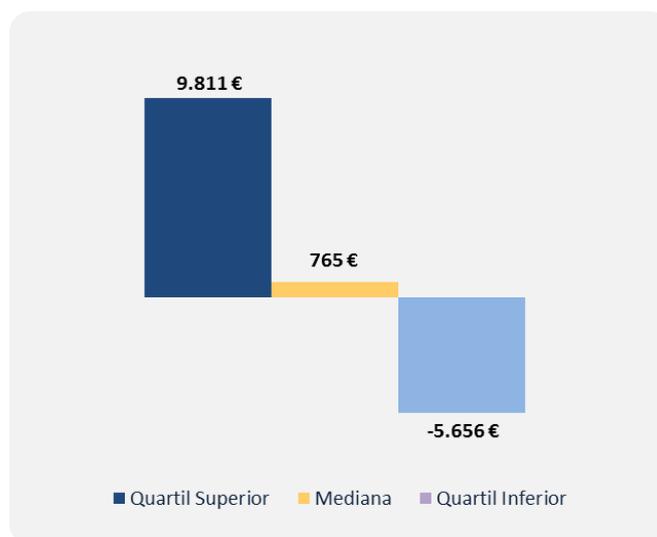
Quadro 8 – Resultado Líquido do Exercício

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.474	2.150
Resultado Líquido do Exercício (€)	Quartil Superior	9.811 €	5.640 €
	Mediana	765 €	2 €
	Quartil Inferior	-5.656 €	-7.931 €

Fonte: IMPIC

De forma menos positiva, apuraram-se 1070 empresas (43%) com valores negativos de *Resultado Líquido*, o que, ainda assim, consiste numa melhoria, face a 2013, ano em que este subgrupo representava metade das empresas analisadas.

Gráfico 7 – Resultado Líquido



Fonte: IMPIC

2.6. Rentabilidade do Capital Próprio⁴

O indicador da *Rentabilidade do Capital Próprio* reflete a capacidade de sobrevivência financeira da empresa a longo prazo e a potencialidade de atrair capitais próprios e alheios.

Como já referido atrás, cerca de 43% das empresas de mediação imobiliária analisadas (1.070) apresentaram, em 2014, valores negativos de *Resultado Líquido*, tendo, por outro lado, cerca de 36% do total analisado (902) registado valores negativos de *Capital Próprio*. Em conjunto, apuraram-se 658 empresas que apresentaram, simultaneamente, valores negativos de *Capital Próprio* e *Resultado Líquido*, tendo estas sido excluídas no apuramento do indicador em análise.

Assim, nas 1.815 empresas analisadas verificou-se, em termos medianos, uma *Rentabilidade do Capital Próprio* de 8,65%, cerca de 5,7 pontos percentuais acima do registado em 2013.

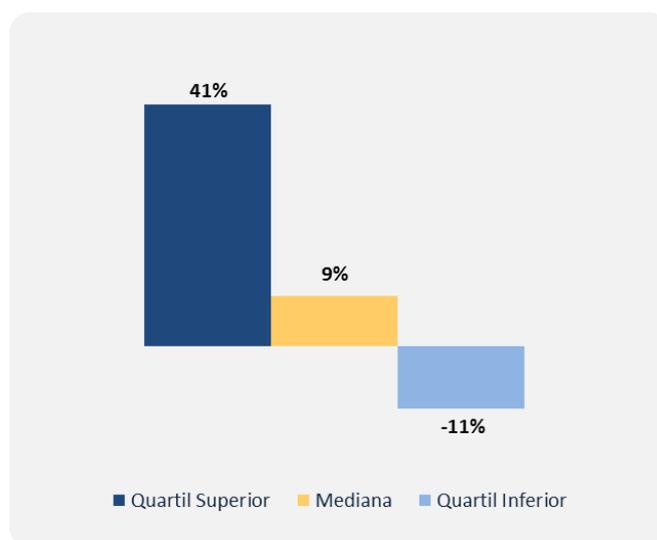
Quadro 9 – Rentabilidade do Capital Próprio

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		1.815	1.499
Rentabilidade dos Capitais Próprios (%)	Quartil Superior	41,34%	31,48%
	Mediana	8,65%	2,98%
	Quartil Inferior	-10,72%	-21,05%

Fonte: IMPIC

Com fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, contabilizaram-se 645 empresas (36%) que apresentaram valores negativos neste indicador.

Gráfico 8 – Rentabilidade do Capital Próprio



Fonte: IMPIC

⁴ Rentabilidade do Capital Próprio = $\frac{\text{Resultado Líquido}}{\text{Capital Próprio}}$

2.7. Rentabilidade do Ativo ⁵

O rácio da *Rentabilidade do Ativo* transmite a eficiência da aplicação dos ativos e a capacidade destes gerarem resultados.

Metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentou, em 2014, uma *Rentabilidade do Ativo* de 1,37%, ainda assim, significativamente melhor, face ao apurado em 2013, ano em que metade das empresas não conseguiu remunerar os capitais investidos.

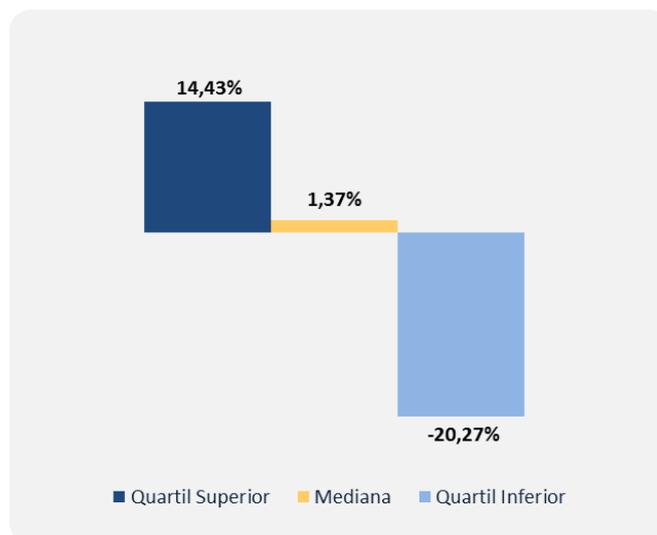
Quadro 10 – Rentabilidade do Ativo

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.468	2.141
Rentabilidade do Ativo (%)	Quartil Superior	14,43%	9,44%
	Mediana	1,37%	0,01%
	Quartil Inferior	-20,27%	-32,25%

Fonte: IMPIC

Ao nível do quartil superior, foi apurado uma rentabilidade de 14,43€, cerca de 5 pontos percentuais acima do apurado em 2013.

Gráfico 9 – Rentabilidade do Ativo



Fonte: IMPIC

⁵ Rentabilidade do Ativo = $\frac{\text{Resultado Líquido}}{\text{Total do Ativo}}$

2.8. Endividamento⁶

O indicador do *Endividamento* mede a extensão com que a empresa utiliza capital alheio para financiar as suas atividades.

Na análise do *Capital Próprio*, atrás efetuada, verificou-se que 36% das empresas analisadas apresentaram, em 2014, valores negativos de *Capital Próprio*, traduzindo assim dívidas a terceiros superiores ao valor dos seus ativos, neste rácio traduzidos por percentagens superiores a 100%.

Em termos medianos, verificou-se, em 2014, um rácio de *Endividamento* de 79%, o que significa que, em metade das empresas de mediação imobiliária, mais de 79% dos seus ativos são financiados por terceiros, ainda assim, 7 pontos percentuais abaixo do registado em 2013.

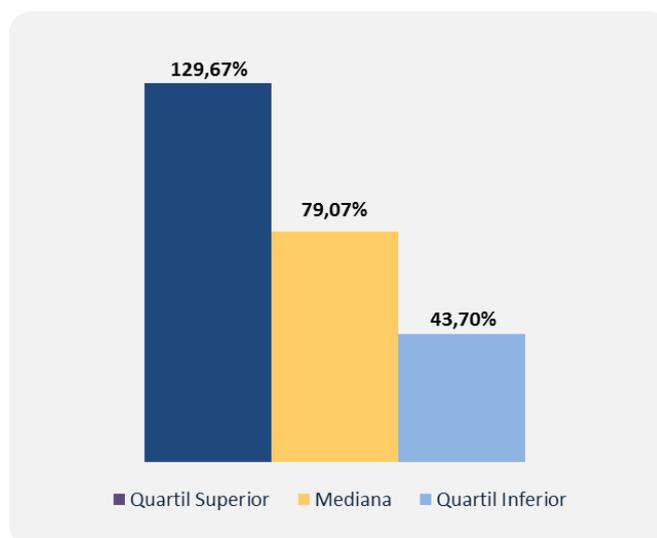
Quadro 11 – Endividamento

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.426	2.145
Endividamento (%)	Quartil Superior	129,67%	154,40%
	Mediana	79,07%	86,07%
	Quartil Inferior	43,70%	48,52%

Fonte: IMPIC

Apenas 28,3% das empresas analisadas (687) apresentaram rácios de *Endividamento* inferiores a 50%, pelo que se conclui que a grande maioria das empresas de mediação imobiliária recorre, numa percentagem elevada, a capital alheio para financiar a sua atividade.

Gráfico 10 – Endividamento



Fonte: IMPIC

⁶ Endividamento = $\frac{\text{Total do Passivo}}{\text{Total do Ativo}}$

2.9. Estrutura do Endividamento ⁷

O indicador *Estrutura do Endividamento* traduz a parcela do passivo exigível a médio e longo prazo relativamente ao endividamento total.

Em 2014, o índice mediano de *Estrutura de Endividamento* foi de 20%, muito idêntico ao apurado em 2013, o que significa que a maioria das empresas de mediação imobiliária recorre a capitais alheios, essencialmente, através de financiamentos de curto prazo.

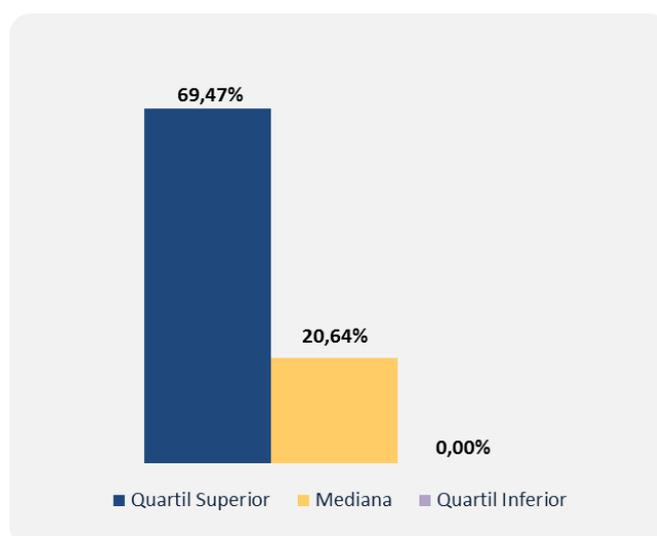
Quadro 12 – Estrutura de Endividamento

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.478	2.064
Estrutura do Endividamento (%)	Quartil Superior	70,53%	68,68%
	Mediana	20,08%	20,60%
	Quartil Inferior	0,00%	0,00%

Fonte: IMPIC

Das 2.478 empresas analisadas, cerca de 37% (906) não possui qualquer dívida a médio e longo prazo, tendo-se registado o oposto, em apenas 28 empresas de mediação imobiliária (1,1%), onde toda a sua dívida é vencida num horizonte superior a um ano.

Gráfico 11 – Estrutura de Endividamento



Fonte: IMPIC

⁷ Estrutura do Endividamento = $\frac{\text{Passivo não Corrente}}{\text{Total do Passivo}}$

2.10. Gastos com o Pessoal

No ano de 2014, as 2.144 empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um valor mediano de *Gastos com o Pessoal* de 15.743€, cerca de 4,6% superior ao apurado em 2013.

No entanto, foi grande a discrepância de valores de *Gastos com o Pessoal*, tendo-se verificado um valor mínimo de 13€ e um valor máximo de 2.329.974€.

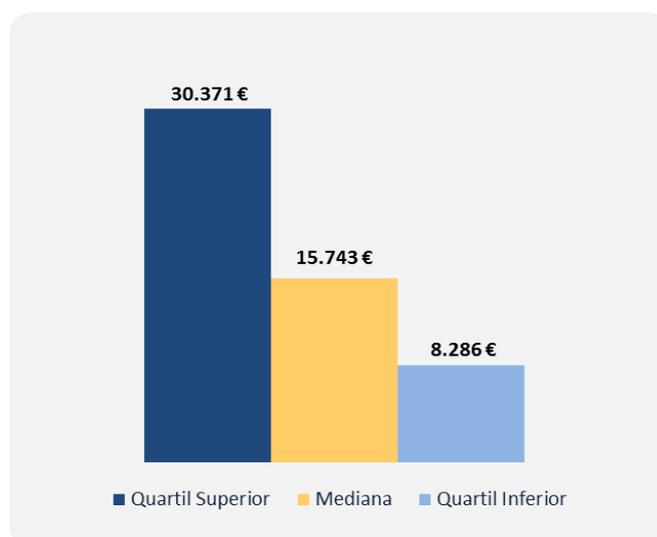
Quadro 13 – Gastos com o Pessoal

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.144	1.847
Gastos com o Pessoal (€)	Quartil Superior	30.371 €	28.643 €
	Mediana	15.743 €	15.054 €
	Quartil Inferior	8.286 €	8.193 €

Fonte: IMPIC

Assim, em termos médios, as 2.144 empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um valor médio de *Gastos com o Pessoal* de 31.732€, pouco acima do quartil superior apurado de 30.371€, devido há grande discrepância acima referida.

Gráfico 12 – Gastos com o Pessoal, por Classes



Fonte: IMPIC

Cerca de 13% das empresas analisadas (280) apresentou *Gastos com o Pessoal* superiores a 50.000€, das quais 34 (1,6%) registaram valores superiores a 200.000€.

2.11. Volume de Negócios

Os valores de *Volume de Negócios* apurados em 2014, junto das 2.316 empresas de mediação imobiliária analisadas, apresentaram um valor mediano de 42.177€, o que correspondeu a um aumento de 23,5%, face ao valor de referência apurado em 2013 (34.151€).

No entanto, à semelhança com o verificado no indicador de *Gastos com o Pessoal*, apurou-se uma grande discrepância nos valores de *Volume de Negócios*, tendo-se registado um valor mínimo de 87€ e um valor máximo de 17.373.194€.

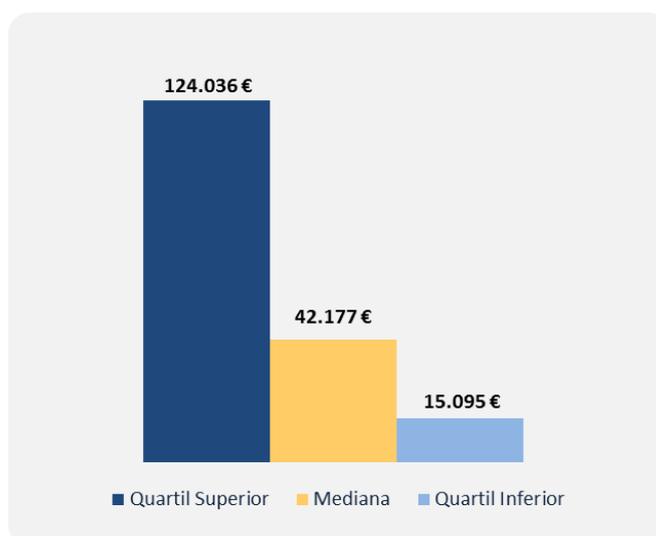
Quadro 14 – Volume de Negócios

Indicador		N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2013
		2.316	1.994
Volume de Negócios (€)	Quartil Superior	124.036 €	95.700 €
	Mediana	42.177 €	34.151 €
	Quartil Inferior	15.095 €	12.500 €

Fonte: IMPIC

A discrepância nos valores de *Volume de Negócios* foi de tal forma significativa que o valor médio das 2.316 empresas de mediação imobiliária analisadas foi de 155.200€, cerca de 25% maior que o quartil superior apurado de 124.036€.

Gráfico 13 – Volume de Negócios



Fonte: IMPIC

Cerca de 17,4% das empresas analisadas (404) apresentou, em 2014, um *Volume de Negócios* superior a 200.000€, das quais 139 (6%) registaram valores superiores a 500.000€.

3. AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.1. Em termos de Volume de Negócios

Do total das 2.316 empresas de mediação imobiliária analisadas, ao nível do *Volume de Negócios*, foram apuradas as 20 empresas que apresentaram os maiores valores de *Volume de Negócios* contabilizados em 2014.

Quadro 15 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Volume de Negócios* em 2014

Empresa titulares de Licença de Mediação Imobiliária	Volume de Negócios 2014	Volume de Negócios 2013	2014/2013
PARTILHARADICAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	17.373.194 €	8.941.670 €	94,3%
PARCIAL GEST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	5.423.915 €	3.139.279 €	72,8%
PRESTIGIO GLOBAL, SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	5.062.667 €	2.867.360 €	76,6%
IRG INTERNATIONAL REALTY MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	4.406.316 €	2.336.198 €	88,6%
AQUAVINTAGE, LDA	4.030.980 €	3.292.705 €	22,4%
SOLD FAST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.762.837 €	1.853.871 €	103,0%
CASTELHANA - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.677.619 €	1.548.971 €	137,4%
FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	3.619.711 €	2.142.816 €	68,9%
CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.458.403 €	1.421.242 €	143,3%
PORTA DA FRENTE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.430.790 €	2.281.122 €	50,4%
CONVICTUS - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.342.981 €	998.024 €	235,0%
RESERVICE - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.342.798 €	3.830.025 €	-12,7%
CUSHMAN & WAKEFIELD - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.263.074 €	1.639.428 €	99,0%
MAXLOJA - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.203.165 €	1.969.975 €	62,6%
M3F - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.879.682 €	1.504.303 €	91,4%
APPRECIATING PORTUGAL - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.834.498 €	1.643.774 €	72,4%
C2M, MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.795.540 €	1.119.247 €	149,8%
HORIZONTVANTAGEM MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.519.381 €	-	-
TRAVESSIAZUL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.496.442 €	1.950.398 €	28,0%
BUILDINGBAT - CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA, LDA	2.100.945 €	-	-
Total	83.024.939 €	44.480.409 €	86,7%

Fonte: IMPIC

O subgrupo das 20 maiores empresas, em termos de *Volume de Negócios*, apresentou, em 2014, um valor médio de *Volume de Negócios* de 4,2 milhões de euros e um valor global de 83 milhões de euros.

Tendo em vista a análise deste subgrupo, foram apurados os indicadores financeiros das 20 maiores empresas em termos de *Volume de Negócios*.

Quadro 16 – Indicadores Financeiros das 20 empresas com maior *Volume de Negócios*

INDICADORES		20 maiores empresas em termos de VN	Amostra empresas analisadas
			2.508
Capital Próprio	Quartil Superior	828.333 €	42.285 €
	Mediana	399.741 €	7.245 €
	Quartil Inferior	213.422 €	-8.394 €
Liquidez Geral	Quartil Superior	198,50%	383,00%
	Mediana	169,00%	153,00%
	Quartil Inferior	109,50%	65,00%
Autonomia Financeira	Quartil Superior	55,82%	56,07%
	Mediana	36,93%	20,80%
	Quartil Inferior	26,93%	-30,49%
Solvabilidade	Quartil Superior	126,50%	89,63%
	Mediana	58,57%	17,21%
	Quartil Inferior	36,86%	-34,17%
Resultado Líquido do Exercício	Quartil Superior	453.904 €	9.811 €
	Mediana	218.911 €	765 €
	Quartil Inferior	83.315 €	-5.656 €
Rentabilidade do Capital Próprio	Quartil Superior	74,37%	41,34%
	Mediana	56,86%	8,65%
	Quartil Inferior	32,97%	-10,72%
Rentabilidade do Ativo	Quartil Superior	22,62%	14,43%
	Mediana	17,06%	1,37%
	Quartil Inferior	13,10%	-20,27%
Endividamento	Quartil Superior	73,07%	129,67%
	Mediana	63,08%	79,07%
	Quartil Inferior	44,19%	43,70%
Estrutura do Endividamento	Quartil Superior	18,72%	70,53%
	Mediana	11,66%	20,08%
	Quartil Inferior	1,51%	0,00%
Gastos com o Pessoal	Quartil Superior	427.968 €	30.371 €
	Mediana	252.346 €	15.743 €
	Quartil Inferior	119.990 €	8.286 €
Volume de Negócios	Quartil Superior	3.829.873 €	124.036 €
	Mediana	3.386.886 €	42.177 €
	Quartil Inferior	2.868.386 €	15.095 €

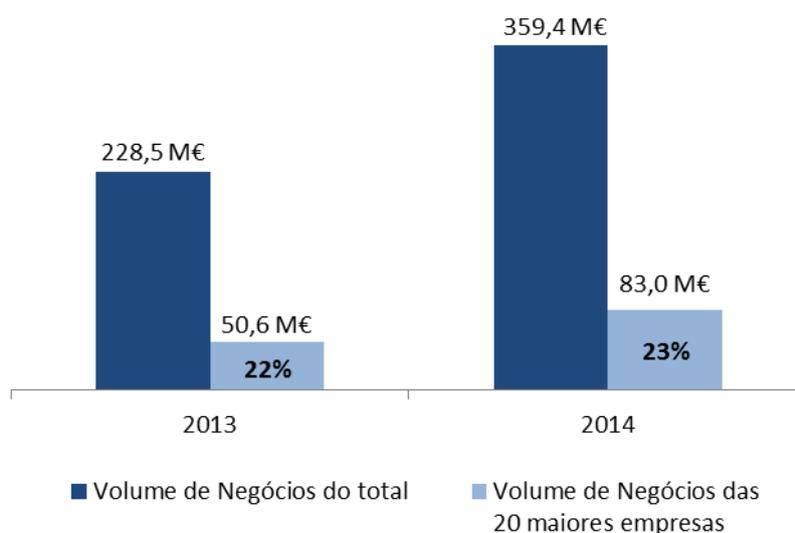
Fonte: IMPIC

As 20 maiores empresas, em termos de *Volume de Negócios*, apresentaram resultados superiores na generalidade dos quartis dos índices apurados, comparativamente com o total das 2.508 empresas analisadas, com exceção do quartil superior da *Liquidez Geral* e da *Autonomia Financeira*, e com os rácios relativos ao endividamento, apresentando este subgrupo um menor grau de utilização de capital alheio com uma preponderância ainda mais acentuada para o financiamento de curto prazo.

Em 2014, as 2.316 empresas analisadas, a nível de *Volume de Negócios*, apresentaram, em conjunto, um valor global de *Volume de Negócios* de 359.442.987€, cerca de 57,3% ao apurado junto das 1.994 empresas analisadas em 2013 (228.511.590€).

No entanto, só o subgrupo das 20 maiores empresas de mediação imobiliária, em termos de *Volume de Negócios*, registou, como já atrás referido, um valor global de 83.024.939€.

Gráfico 14 – Peso das 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Volume de Negócios* 2014



Fonte: IMPIC

Verifica-se, assim, que este subgrupo de 20 empresas (0,9% das 2.316 analisadas) representa cerca de 23% do total de *Volume de Negócios*, apurado no exercício de 2014.

Relativamente a 2013, o subgrupo das 20 maiores empresas a nível de *Volume de Negócios*, aumentou, assim, 1 ponto percentual, na sua representatividade, face ao total de empresas analisadas.

3.2. Em termos de Gastos com o Pessoal

Do total das 2.144 empresas de mediação imobiliária analisadas, ao nível dos *Gastos com o Pessoal*, foram igualmente apuradas, as 20 empresas que apresentaram os maiores valores de *Gastos com o Pessoal* contabilizados em 2014.

Quadro 17 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Gastos com o Pessoal* em 2014

Empresa titulares de Licença de Mediação Imobiliária	Gastos com o Pessoal 2014	Gastos com o Pessoal 2013	2014/2013
CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.329.974 €	1.197.943 €	94,5%
BUILDINGBAT - CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA, LDA	1.673.874 €	-	-
CUSHMAN & WAKEFIELD - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.150.187 €	1.169.547 €	-1,7%
APPRECIATING PORTUGAL - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	656.269 €	285.937 €	129,5%
BAZIN PORTUGAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, LDA	583.147 €	570.648 €	2,2%
IRG INTERNATIONAL REALTY MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	541.258 €	397.209 €	36,3%
PREDIBISA - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	527.289 €	425.058 €	24,1%
GARVETUR - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	508.234 €	440.834 €	15,3%
AGUIRRE NEWMAN PORTUGAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	454.452 €	305.838 €	48,6%
COBERTURA - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	428.084 €	253.809 €	68,7%
H.M.CONSLTORES - CENTRO DE ESTUDOS EMPRESARIAIS, LDA	412.917 €	-	-
ALAN FEGAN PROPERTY MANAGEMENT, LDA	403.396 €	-	-
QUINTA DO LAGO REAL ESTATE - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIP. LDA	392.261 €	304.282 €	28,9%
M3F - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	390.204 €	281.914 €	38,4%
WORX - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	357.202 €	288.455 €	23,8%
ÊXITO IMPARÁVEL - CONSTRUÇÃO E MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIP. LDA	349.062 €	-	-
WIDERPROPERTY - GESTÃO E MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	342.365 €	-	-
PARTILHARADICAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	337.499 €	147.896 €	128,2%
ENVIESTUDOS, S.A.	324.811 €	-	-
UON, MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	312.187 €	490.932 €	-
Total	12.474.672 €	6.560.302 €	90,2%

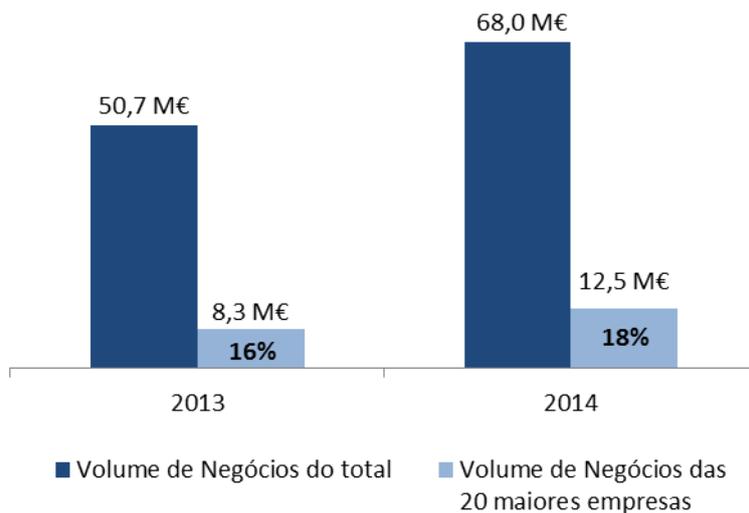
Fonte: IMPIC

O subgrupo das 20 maiores empresas, em termos de *Gastos com o Pessoal*, apresentou, em 2014, um valor médio de *Gastos com o Pessoal* de 623.734€ e um valor global de 12.474.672€.

Em 2014, as 2.144 empresas analisadas, a nível de *Gastos com o Pessoal*, apresentaram, em conjunto, um valor global de *Gastos com o Pessoal* de 68.034.363€, cerca de 34,3% ao apurado junto das 1.847 empresas analisadas em 2013 (50.652.569€).

Assim, que este subgrupo de 20 empresas (0,9% das 2.144 analisadas) representa cerca de 18% do total de *Gastos com o Pessoal*, verificado no exercício de 2014.

Gráfico 15 – Peso das 20 maiores empresas do Sector com *Gastos com o Pessoal*



Fonte: IMPIC

Relativamente a 2013, o subgrupo das 20 maiores empresas a nível de *Gastos com o Pessoal*, aumentou, assim, 2 pontos percentuais, na sua representatividade, face ao total de empresas analisadas.

SÍNTESE

Com vista a uma caracterização genérica das empresas reguladas pelo IMPIC e detentoras de licença de mediação imobiliária, analisaram-se os respetivos dados financeiros, relativos ao ano de 2014.

A amostra das **2.508 empresas** analisadas corresponde a cerca de **74%** do número total de empresas detentoras de licença de mediação imobiliária válida, no final de 2014.

Tendo em conta o número de efetivos e o volume de negócios das empresas analisadas, verificou-se que cerca de **97,5%** são **microempresas**, cerca de **2,5%** são **pequenas empresas** e apenas **2 são médias empresas**, não existindo na fileira do imobiliário, em 2014, grandes empresas de mediação imobiliária.

Ao nível do **Capital Próprio**, apurou-se, em 2014, um **valor mediano de 7.245€**, o que correspondeu a um aumento de 45%, face ao verificado em 2013. No entanto, ainda se registaram um total de **902 empresas** de mediação imobiliária com **capitais próprios negativos**, o que corresponde a **36%** da amostra analisada. Cerca de **66,5%** das empresas analisadas (1.669) possuíam um valor de **Capital Próprio inferior a 25.000€** e apenas 39 empresas (1,6%) registaram valores superiores a 500.000€.

Em termos de liquidez, a maioria das empresas de mediação imobiliária não apresenta dificuldades em assumir os compromissos de curto prazo, embora cerca de **35% das empresas** (859) tenham registado índices de **Liquidez Geral inferiores a 100%**, tendo 25% da amostra analisada (612) apresentado rácios inferiores a 65%.

Relativamente à **Autonomia Financeira**, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um **rácio superior a 20%**. Face a 2013, este valor de referência aumentou 5,6 pontos percentuais. No entanto, o elevado número de empresas (902) que apresentou valores negativos de **Capital Próprio**, em 2014, contribuiu para o apuramento do quartil inferior da **Autonomia Financeira** de **-30,5%**.

Metade das empresas analisadas apresentou um índice de **Solvabilidade** inferior a **17,21%**, demonstrando, assim, uma grande dependência de crédito e um elevado risco para os seus credores. Ainda assim, este valor de referência aumentou 1,2 pontos percentuais, dace a 2013.

Ao nível do **Resultado Líquido do Exercício**, verificaram-se grandes discrepâncias nas empresas de mediação imobiliária analisadas, tendo-se registado um valor **máximo de 1.406.191€** e um valor **mínimo de -714.298€**. Por outro lado, cerca de **43% das empresas** (1.070) apresentaram **valores negativos de Resultado Líquido**, tendo sido apurada uma **mediana de 765€**. No entanto, em termos médios, foi apurado um **valor médio de 8.584 €**, mais de quatro vezes superior ao verificado em 2013 (2.043€).

Em termos medianos, apurou-se, em 2014, uma **Rentabilidade do Capital Próprio** de **8,65%**, cerca de 5,7 pontos percentuais acima do registado em 2013. No entanto, 645 empresas (36%) demonstraram fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, na medida em que apresentaram valores negativos neste indicador.

Também em termos medianos, apurou-se, no ano em análise, uma **Rentabilidade do Ativo** de **1,37%**, ainda assim, significativamente melhor, face ao apurado em 2013, ano em que metade das empresas não conseguiu remunerar os capitais investidos.

No que se refere ao **Endividamento**, verificou-se, em 2014, um **rácio mediano de 79%**, o que significa que em metade das empresas de mediação imobiliária, mais de 79% dos seus ativos são financiados por terceiros. Apenas **28,3%** das empresas analisadas (687) apresentaram rácios de **Endividamento inferiores a 50%**, pelo que se conclui que a **grande maioria das empresas** de mediação imobiliária **recorre**, numa percentagem elevada, a **capital alheio** para financiar a sua atividade. Por outro lado, constatou-se também que esse financiamento é efetuado, essencialmente, no **curto prazo**, tendo-se verificado que cerca de **37%** das empresas analisadas (906) **não possui qualquer dívida a médio e longo prazo**, contribuindo assim para o apuramento do índice mediano de **Estrutura de Endividamento de 20%**.

À semelhança com o verificado com o **Resultado Líquido do Exercício**, também ao nível dos **Gastos com o Pessoal** se verificaram grandes discrepâncias entre as empresas de mediação imobiliária analisadas, tendo-se apurado um valor **mínimo de 13€** e um valor **máximo de 2.329.974€**. Cerca de **13%** das empresas analisadas (280) apresentou **Gastos com o Pessoal superiores a 50.000€**, e apenas **1,6%** registou valores **superiores a 200.000€**, apurando-se um **valor médio de 31.732€**. O valor mediano registado foi de **15.743€**, cerca de 4,6% superior ao verificado em 2013.

Os valores de **Volume de Negócios** apurados em 2014, junto das empresas de mediação imobiliária analisadas, apresentaram um **valor mediano de 42.177€**, cerca de 23,5% superior ao apurado em 2013. No entanto, uma vez mais, verificaram-se grandes discrepâncias nos valores de **Volume de Negócios**, tendo-se registado um valor **mínimo de 87€** e um valor **máximo de 17.373.194€**. Cerca de **17,4%** das empresas analisadas apresentou, em 2014, um **Volume de Negócios superior a 200.000€** e apenas **6%** registou valores **superiores a 500.000€**, apurando-se um **valor médio de 155.200€**.

As **20 maiores empresas** de mediação imobiliária, em termos de **Volume de Negócios**, declararam um **Volume de Negócios global superior a 83 milhões de euros**, representando cerca de **23% do total de Volume de Negócios** apurado em 2014, junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (359.442.987€).

Por fim, as **20 maiores empresas** de mediação imobiliária, em termos de **Gastos com o Pessoal**, declararam um valor de **Gastos com o Pessoal global** de cerca de **12,5 milhões de euros**, representando cerca de **18% do total de Gastos com o Pessoal** apurado em 2014, junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (68.034.363€).

Em síntese, apesar de um elevado número de empresas de mediação imobiliária ainda apresentar valores negativos de **Resultado Líquido** e de **Capital Próprio**, demonstrando assim uma baixa capacidade de sobrevivência financeira a longo prazo, verifica-se uma significativa melhoria, relativamente ao ano de 2013, tendo-se apurado melhores resultados em todos os indicadores financeiros analisados.

De uma forma geral, a maioria das empresas de mediação imobiliária continua a não apresentar dificuldades em assumir os compromissos de curto prazo. Relativamente à dependência de crédito, ainda se verifica o recurso, numa percentagem elevada, a capital alheio para financiamento da sua atividade, essencialmente, através de financiamentos de curto prazo, embora esta dependência seja menor da que foi verificada em 2013.