



IMPIC

Instituto dos Mercados Públicos
do Imobiliário e da Construção

EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

- Exercício de 2013 -

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 2013

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.inci.pt> | Correio Eletrónico: geral@inci.pt

Outubro de 2015

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	6
1. ESTRUTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO	7
2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2013	10
2.1. CAPITAL PRÓPRIO	11
2.2. LIQUIDEZ GERAL	13
2.3. AUTONOMIA FINANCEIRA	14
2.4. SOLVABILIDADE	15
2.5. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	16
2.6. RENTABILIDADE DOS CAPITAIS PRÓPRIOS	17
2.7. RENTABILIDADE DO ATIVO TOTAL	18
2.8. ENDIVIDAMENTO	19
2.9. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO	20
2.10. CUSTOS COM PESSOAL	21
2.11. VOLUME DE NEGÓCIOS.....	22
3. AS 20 MAIORES EMPRESAS COM ATIVIDADE NO SECTOR DA CONSTRUÇÃO	23
3.1. EM TERMOS DE VOLUME DE NEGÓCIOS.....	23
3.2. EM TERMOS DE CUSTOS COM PESSOAL	25
SÍNTESE	28

Quadros

Quadro 1 – Caracterização das empresas por dimensão.....	8
Quadro 2 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise	10
Quadro 3 – Capital Próprio.....	11
Quadro 4 – Capital Próprio.....	12
Quadro 5 – Liquidez Geral.....	13
Quadro 6 – Autonomia Financeira	14
Quadro 7 – Solvabilidade	15
Quadro 8 – Resultado Líquido do Exercício	16
Quadro 9 – Rentabilidade dos Capitais Próprios.....	17
Quadro 10 – Rentabilidade do Ativo Total	18
Quadro 11 – Endividamento.....	19
Quadro 12 – Estrutura de Endividamento	20
Quadro 13 – Custos com Pessoal	21
Quadro 14 – Volume de Negócios.....	22
Quadro 15 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de <i>Volume de Negócios</i> em 2013.....	23
Quadro 16 – Indicadores Financeiros das 20 empresas com maior <i>Volume de Negócios</i>	24
Quadro 17 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de <i>Custos com Pessoal</i>	26

Gráficos

Gráfico 1 – Representatividade do sector da construção e do imobiliário em 2013.....	7
Gráfico 2 – Representatividade das empresas titulares de licença de mediação imobiliária (2013).....	7
Gráfico 3 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão (2013).....	8
Gráfico 4 – Representatividade das empresas de mediação imobiliária com uso de marca (2013).....	9
Gráfico 5 – Distribuição das marcas de mediação imobiliária (2013)	9
Gráfico 6 – Capital Próprio	11
Gráfico 7 – Capital Próprio	12
Gráfico 8 – Liquidez Geral	13
Gráfico 9 – Autonomia Financeira	14
Gráfico 10 – Solvabilidade.....	15
Gráfico 11 – Resultado Líquido	16
Gráfico 12 – Rentabilidade dos Capitais Próprios.....	17
Gráfico 13 – Rentabilidade do Ativo Total, por Classes.....	18
Gráfico 14 – Endividamento, por Classes	19
Gráfico 15 – Estrutura de Endividamento	20
Gráfico 16 – Custos com Pessoal, por Classes.....	21
Gráfico 17 – Volume de Negócios	22
Gráfico 18 – Peso das 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de <i>Volume de Negócios</i> 2013.....	25
Gráfico 19 – Peso das 20 maiores empresas do Sector com <i>Custos com Pessoal</i>	27

INTRODUÇÃO

O presente relatório visa analisar os dados económico-financeiros das empresas (sociedades e empresários em nome individual com contabilidade organizada) detentoras de licença de mediação imobiliária, relativamente ao exercício de 2013, nele se destacando os seguintes aspetos:

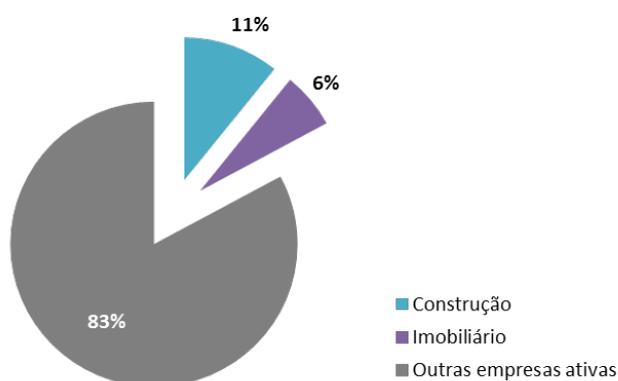
- Análise do tecido empresarial da fileira do imobiliário segundo a dimensão das empresas – Grande, Média, Pequena ou Microempresa;
- Análise da situação económico-financeira das empresas, reportada ao ano de 2013, através dos seguintes indicadores:
 - *Capital Próprio;*
 - *Liquidez Geral;*
 - *Autonomia Financeira;*
 - *Solvabilidade;*
 - *Resultado Líquido do Exercício;*
 - *Rentabilidade dos Capitais Próprios;*
 - *Rentabilidade do Ativo Total;*
 - *Endividamento;*
 - *Estrutura de Endividamento;*
 - *Custos com 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 *Custos com Pessoal*, como ainda a nível dos indicadores económico-financeiros atrás referidos.

1. ESTRUTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO

O sector da construção e do imobiliário contava, no final do ano de 2013, com 56.712 sociedades, o que representa cerca de 17% do total das 331 mil empresas ativas na economia portuguesa.

Esse segmento de 17% era constituído por empresas que exerciam atividades imobiliárias (6%) e de construção (11%).

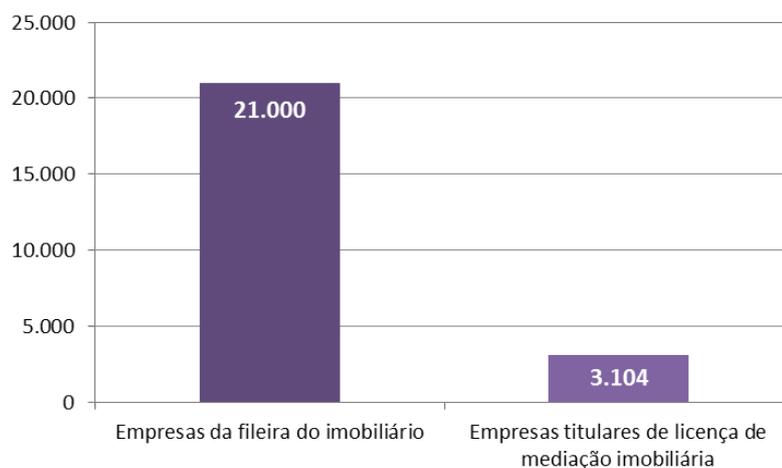
Gráfico 1 – Representatividade do sector da construção e do imobiliário em 2013



Fonte: InformaDB

No entanto, dos 6% das empresas que exerciam atividades imobiliárias, em 2013, nomeadamente, promoção imobiliária, avaliação imobiliária, compra e venda de bens imóveis, angariação imobiliária e mediação imobiliária, entre outras, apenas 3.104 empresas (14,8%) eram detentoras de licença de mediação imobiliária.

Gráfico 2 – Representatividade das empresas titulares de licença de mediação imobiliária (2013)



Fonte: InformaDB e IMPIC

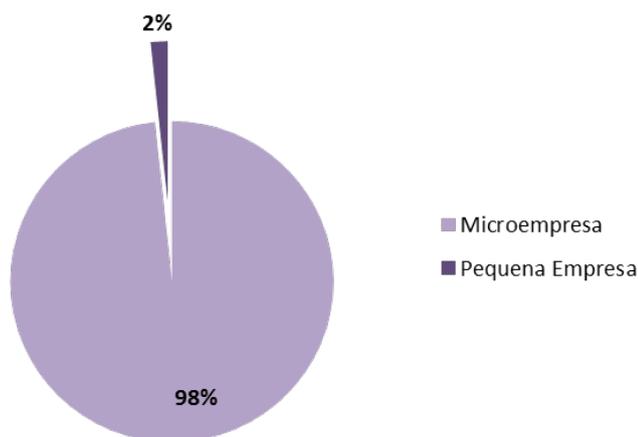
De acordo com o artigo n.º 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a dimensão das empresas é caracterizada da seguinte forma:

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 2.191 empresas analisadas, detentoras de licença de mediação imobiliária em 2013 e com informação financeira disponível, obteve-se a seguinte estrutura do respetivo tecido empresarial:

Gráfico 3 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão (2013)

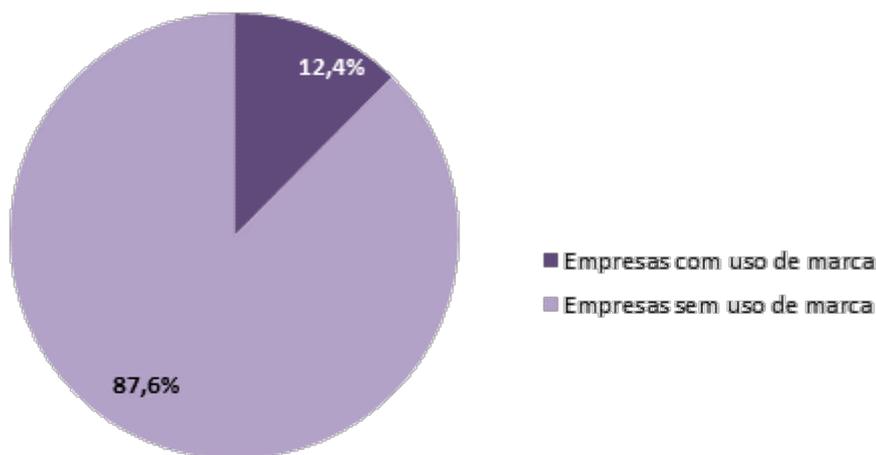


Fonte: IMPIC

Conclui-se, então, que 98% das 2.191 empresas analisadas são microempresas e apenas 2% são pequenas empresas, não existindo na fileira do imobiliário, em 2013, médias ou grandes empresas de mediação imobiliária.

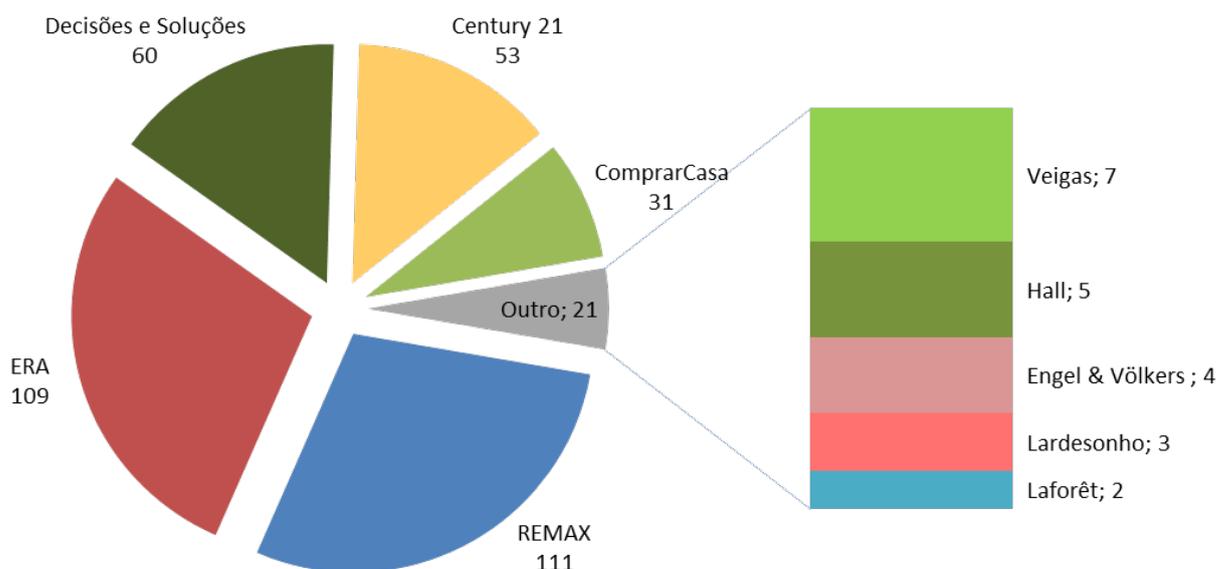
Das 3.104 empresas de mediação imobiliária, que em 2013 eram detentoras de licença de mediação imobiliária, apenas 385 (12,4%) tinham registado o uso de marca.

Gráfico 4 – Representatividade das empresas de mediação imobiliária com uso de marca (2013)



Em 2013, as cinco marcas mais frequentemente utilizadas pelas empresas de mediação imobiliária foram a *REMAX*, a *ERA*, a *Decisões&Soluções*, a *Century21*, e a *ComprarCasa*, representando, respetivamente, cerca de 28,8%, 28,3%, 15,6%, 13,8% e 8,1% do total das empresas com uso de marca (254).

Gráfico 5 – Distribuição das marcas de mediação imobiliária (2013)



2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2013

Com vista a uma caracterização genérica das empresas de mediação imobiliária reguladas pelo IMPIC, analisou-se os dados financeiros disponíveis, relativos ao ano de 2013, de 2.191 empresas, o que corresponde a uma amostra de cerca de 71% do número total de empresas que, no final de 2013, eram detentoras de licença de mediação imobiliária (3.104 empresas).

Quadro 2 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise

	Ano 2013
Nº de Licenças de Mediação Imobiliária	3.104
Nº de Empresas Amostra	2.191
Representatividade	71%

Fonte: IMPIC

A análise da situação económica e financeira destas 2.191 empresas foi efetuada através de diversos indicadores, designadamente, *Capital Próprio, Liquidez Geral, Autonomia Financeira, Solvabilidade, Resultado Líquido do Exercício, Rentabilidade dos Capitais Próprios, Rentabilidade do Ativo Total, Endividamento, Estrutura do Endividamento, Custos com Pessoal e Volume de Negócios.*

Não foi, no entanto, possível obter todos os dados financeiros necessários aos cálculos dos referidos indicadores para as 2.191 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 2013, o valor mediano de *Capital Próprio* foi de 5.000€, isto é, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 5.000€, tendo a outra metade registado montantes inferiores a esse valor.

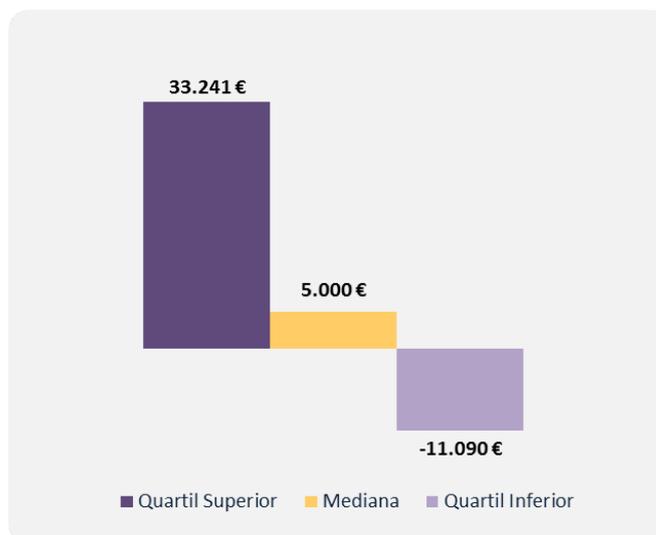
Quadro 3 – Capital Próprio

Indicador		N.º de Empresas
		2.191
Capital Próprio (€)	Quartil Superior	33.241 €
	Mediana	5.000 €
	Quartil Inferior	-11.090 €

Fonte: IMPIC

No entanto, verificou-se uma significativa discrepância de valores de *Capital Próprio* apresentados pelas empresas analisadas, tendo-se apurado um valor máximo de *Capital Próprio* de 4.092.973€ e um valor mínimo de -343.484€.

Gráfico 6 – Capital Próprio



Fonte: IMPIC

Ao nível de quartis, verificou-se que 25% das empresas analisadas (547) apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 33.241€, tendo outras tantas empresas apresentado valores inferiores a -11.090€.

Numa análise mais detalhada, constatou-se que 70,5% das empresas analisadas possuíam um valor de *Capital Próprio* inferior a 25.000€, subindo essa representatividade para 81,3% no caso de valores líquidos patrimoniais inferiores a 50.000€.

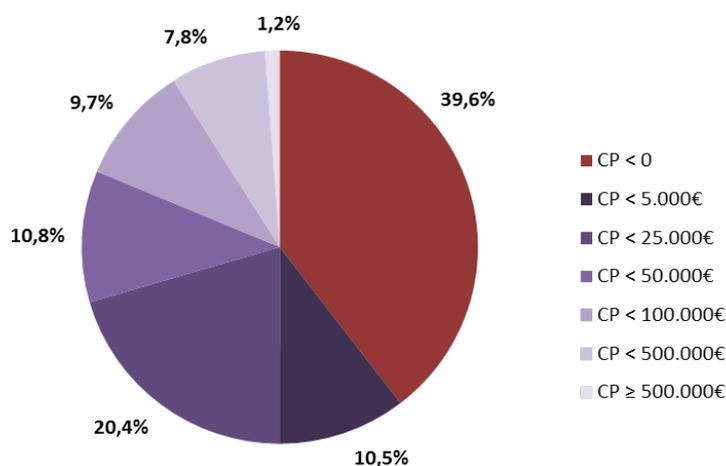
Quadro 4 – Capital Próprio

	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	867	229	448	237	213	171	26
%	39,6%	10,5%	20,4%	10,8%	9,7%	7,8%	1,2%
% acumulada	39,6%	50,0%	70,5%	81,3%	91,0%	98,8%	100,0%

Fonte: IMPIC

Apenas 26 empresas de mediação imobiliária (1,2%) apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 500.000€.

Gráfico 7 – Capital Próprio



Fonte: IMPIC

Do lado oposto, destacam-se as 867 mediadoras imobiliárias que, em 2013, apresentaram valores de *Capital Próprio* negativos, representando cerca de 40% do universo analisado.

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 2013, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio de *Liquidez Geral* superior a 134%.

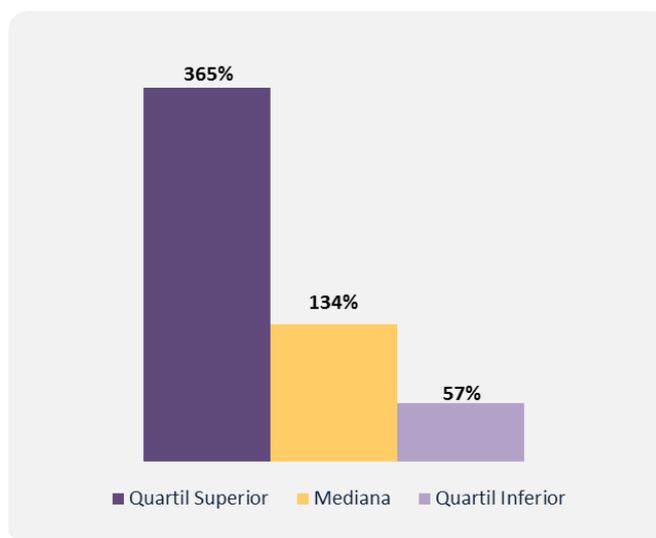
Quadro 5 – Liquidez Geral

Indicador		N.º de Empresas
		2.110
Liquidez Geral (%)	Quartil Superior	365,47%
	Mediana	133,93%
	Quartil Inferior	57,14%

Fonte: IMPIC

No entanto, cerca de 40% das empresas (847) registaram índices de *Liquidez Geral* inferiores a 100%, tendo 25% da amostra analisada (527) apresentado rácios inferiores a 57%, demonstrando, assim, fortes dificuldades em assumir os compromissos de curto prazo.

Gráfico 8 – Liquidez Geral



Fonte: IMPIC

De forma bastante díspar, 528 empresas (25%) registaram dívidas de curto prazo pouco significativas, relativamente aos seus ativos correntes, apresentando, assim, índices de *Liquidez Geral* superiores a 365%. Neste subgrupo, destacam-se 383 empresas (18,2%) 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 2013, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio de *Autonomia Financeira* superior a 15%, o que significa que o passivo destas empresas representa menos de 85% do seu ativo.

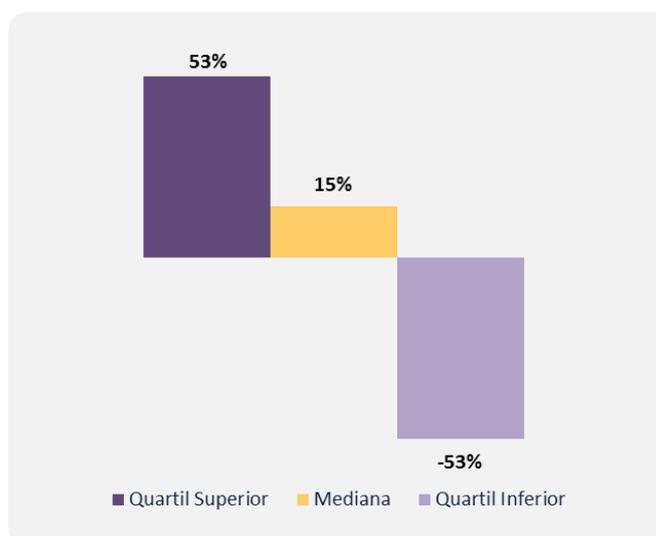
Quadro 6 – Autonomia Financeira

Indicador		N.º de Empresas
		2.181
Autonomia Financeira (%)	Quartil Superior	53,45%
	Mediana	15,20%
	Quartil Inferior	-53,19%

Fonte: IMPIC

No quartil superior foi apurado um índice de *Autonomia Financeira* maior que 53%, demonstrando estas 545 empresas possuírem um total de dívidas inferior ao seu valor patrimonial.

Gráfico 9 – Autonomia Financeira



Fonte: IMPIC

De forma oposta, o elevado número de empresas (867) que apresentou valores negativos de *Capital Próprio*, em 2013, contribuiu para o apuramento do quartil inferior de -53,19%.

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 2013, índices de *Solvabilidade* inferiores a 16%, o que demonstra uma grande dependência de crédito, refletindo, assim, um elevado risco para os seus credores.

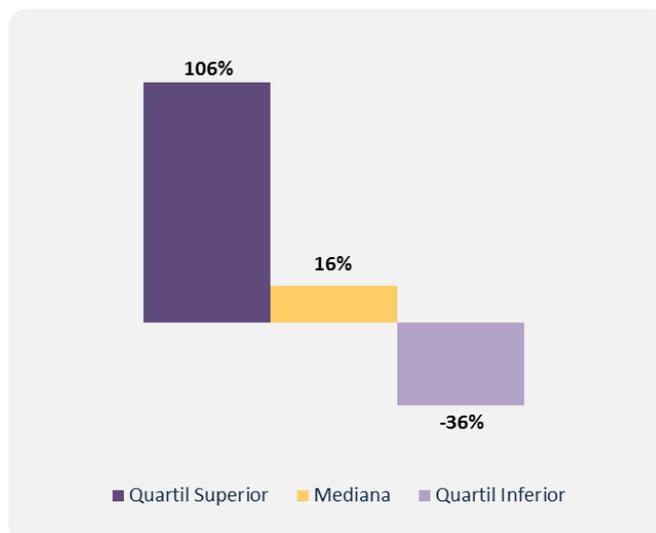
Quadro 7 – Solvabilidade

Indicador		N.º de Empresas
		2.152
Solvabilidade (%)	Quartil Superior	105,84%
	Mediana	15,98%
	Quartil Inferior	-36,44%

Fonte: IMPIC

Naturalmente, os mais baixos índices de *Solvabilidade* foram apurados junto das 867 empresas (40,3%) que, em 2013, apresentaram valores negativos de *Capital Próprio*, tendo 538 mediadoras imobiliárias (25%) registado índices de *Solvabilidade* inferiores a -36,5%.

Gráfico 10 – Solvabilidade



Fonte: IMPIC

Pela positiva, destacam-se 563 empresas (26,2%) 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 2013, as 2.150 empresas de mediação imobiliária analisadas registaram grandes discrepâncias ao nível do *Resultado Líquido do Exercício*, tendo-se apurado um valor máximo de 680.838€ e um valor mínimo de -474.702€.

Cerca de metade das empresas (1.074) apresentaram valores negativos de *Resultado Líquido*, tendo sido apurada uma mediana de apenas 2€.

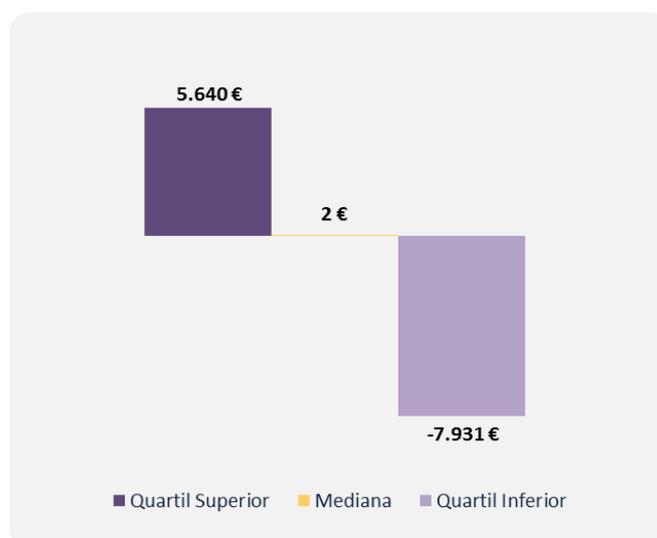
Quadro 8 – Resultado Líquido do Exercício

Indicador		N.º de Empresas
		2.150
Resultado Líquido do Exercício (€)	Quartil Superior	5.640 €
	Mediana	2 €
	Quartil Inferior	-7.931 €

Fonte: IMPIC

Em termos médios, foi apurado um valor médio de *Resultado Líquido* de 2.043,25 €.

Gráfico 11 – Resultado Líquido



Fonte: IMPIC

Ao nível de quartis, verificou-se que 25% das empresas analisadas apresentaram valores de *Resultado Líquido* superiores a 5.640€, tendo outras tantas empresas apresentado valores inferiores a -7.931€.

2.6. Rentabilidade dos Capitais Próprios⁴

O indicador da *Rentabilidade dos Capitais Próprios* 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 metade das empresas de mediação imobiliária analisadas (1.074) apresentaram, em 2013, valores negativos de *Resultado Líquido*, tendo, por outro lado, cerca de 40% do total analisado (867) registado valores negativos de *Capital Próprio*. Em conjunto, apuraram-se 649 empresas que apresentaram, simultaneamente, valores negativos de *Capital Próprio* e *Resultado Líquido*, tendo estas sido excluídas no apuramento do indicador em análise.

Assim, nas 1.499 empresas analisadas verificou-se, em termos medianos, uma *Rentabilidade de Capitais Próprios* de cerca de 3%.

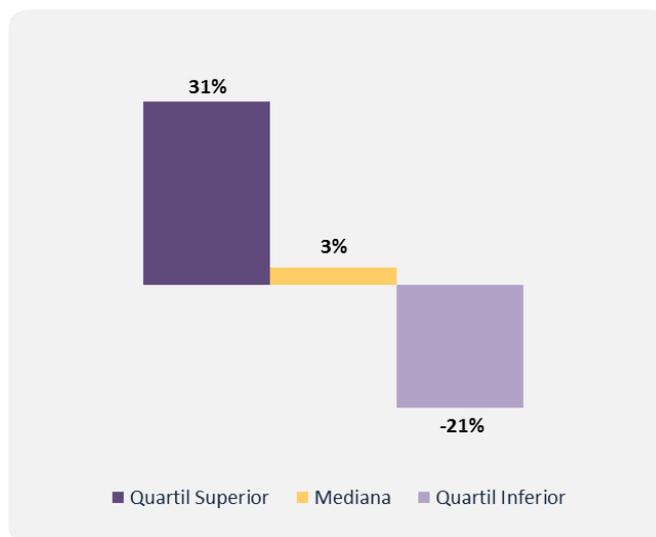
Quadro 9 – Rentabilidade dos Capitais Próprios

Indicador		N.º de Empresas
		1.499
Rentabilidade dos Capitais Próprios (%)	Quartil Superior	31,48%
	Mediana	2,98%
	Quartil Inferior	-21,05%

Fonte: IMPIC

Com fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, contabilizaram-se 626 empresas (42%) que apresentaram valores negativos neste indicador.

Gráfico 12 – Rentabilidade dos Capitais Próprios



Fonte: IMPIC

⁴ Rentabilidade dos Capitais Próprios = $\frac{\text{Resultado Líquido}}{\text{Capital Próprio}}$

2.7. Rentabilidade do Ativo Total ⁵

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

Na análise do *Resultado Líquido*, atrás efetuada, verificaram-se baixos valores de rentabilidade, tendo-se apurado um valor mediano de apenas 2€ e um quartil superior de apenas 5.640€.

Assim, cerca de metade das empresas não conseguiu, em 2013, remunerar os capitais investidos, tendo-se apurado um valor mediano de *Rentabilidade do Ativo Total* de apenas 0,01%.

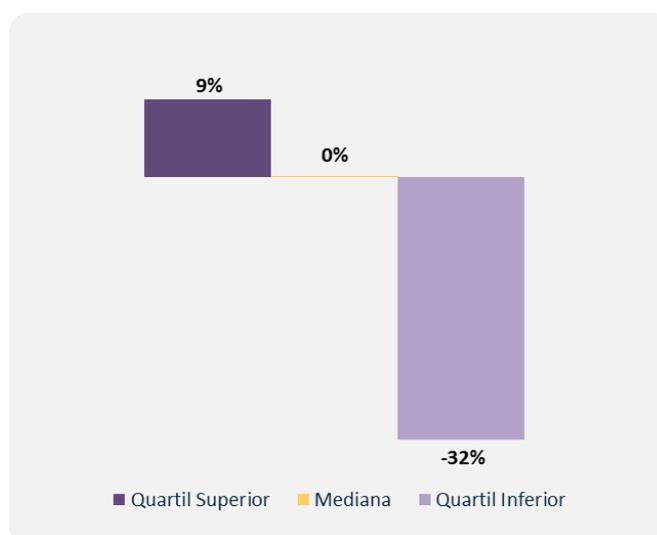
Quadro 10 – Rentabilidade do Ativo Total

Indicador		N.º de Empresas
		2.141
Rentabilidade do Ativo Total (%)	Quartil Superior	9,44%
	Mediana	0,01%
	Quartil Inferior	-32,25%

Fonte: IMPIC

Ao nível do quartil superior, foi apurado uma rentabilidade de 9,44%, denotando que, mesmo as empresas que apresentaram resultados positivos, em 2013, não o fizeram com taxas de rentabilidade muito elevadas.

Gráfico 13 – Rentabilidade do Ativo Total, por Classes



Fonte: IMPIC

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

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 cerca de 40% das empresas analisadas apresentaram, em 2013, 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 2013, um rácio de *Endividamento* de 86%, o que significa que em metade das empresas de mediação imobiliária, mais de 86% dos seus ativos são financiados por terceiros.

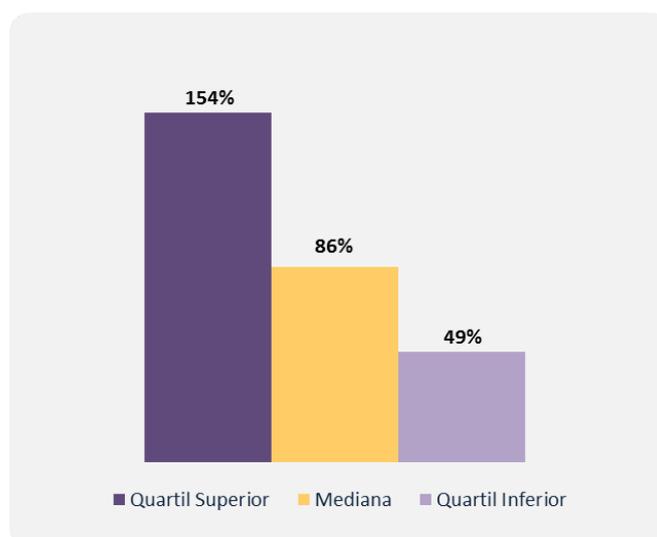
Quadro 11 – Endividamento

Indicador		N.º de Empresas
		2.145
Endividamento (%)	Quartil Superior	154,40%
	Mediana	86,07%
	Quartil Inferior	48,52%

Fonte: IMPIC

Apenas 26,2% das empresas analisadas (563) 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 14 – Endividamento, por Classes



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 2013, o índice mediano de *Estrutura de Endividamento* foi de 20,6%, o que significa que a maioria das empresas de mediação imobiliária recorre a capitais alheios, essencialmente, através de financiamentos de curto prazo.

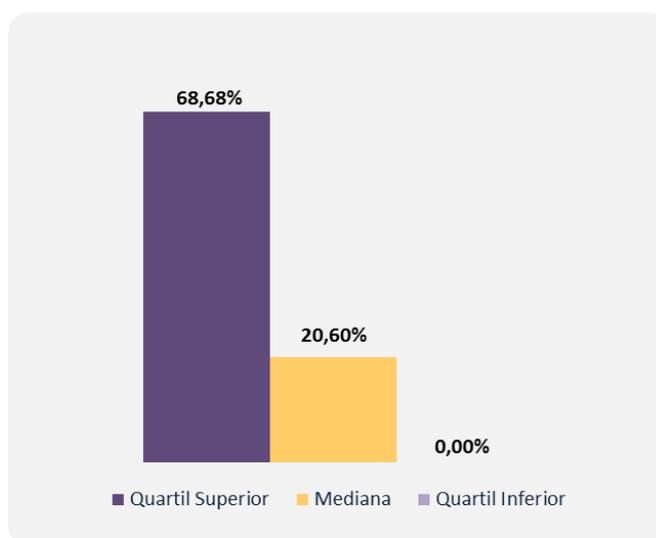
Quadro 12 – Estrutura de Endividamento

Indicador		Nº de Empresas
		2.064
Estrutura do Endividamento (%)	Quartil Superior	68,68%
	Mediana	20,60%
	Quartil Inferior	0,00%

Fonte: IMPIC

Das 2.064 empresas analisadas, cerca de 37,2% (768) não possui qualquer dívida a médio e longo prazo, tendo-se registado o oposto, em apenas 35 empresas de mediação imobiliária (1,7%), onde toda a sua dívida é vencida num horizonte superior a um ano.

Gráfico 15 – Estrutura de Endividamento



Fonte: IMPIC

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

2.10. Custos com Pessoal

No ano de 2013, as 1.847 empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um valor mediano de *Custos com Pessoal* de 15.054€.

No entanto, foi grande a discrepância de valores de *Custos com Pessoal*, tendo-se verificado um valor mínimo de 1,72 € e um valor máximo de 1.197.943€.

Quadro 13 – Custos com Pessoal

Indicador		N.º de Empresas
		1.847
Custos com Pessoal (€)	Quartil Superior	28.643 €
	Mediana	15.054 €
	Quartil Inferior	8.193 €

Fonte: IMPIC

Assim, em termos médios, as 1.847 empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um valor médio de *Custos com Pessoal* de 27.424€, pouco aquém do quartil superior apurado em 28.643€, devido há grande discrepância acima referida.

Gráfico 16 – Custos com Pessoal, por Classes



Fonte: IMPIC

Cerca de 10,7% das empresas analisadas (198) apresentou *Custos com Pessoal* superiores a 50.000€, das quais 24 (1,3%) registaram valores superiores a 200.000€.

2.11. Volume de Negócios

Os valores de *Volume de Negócios* apurados em 2013, junto das 1.994 empresas de mediação imobiliária analisadas, apresentaram um valor mediano de 34.151€.

No entanto, à semelhança com o verificado no indicador de *Custos com Pessoal*, apurou-se uma grande discrepância nos valores de *Volume de Negócios*, tendo-se registado um valor mínimo de 30€ e um valor máximo de 8.941.670,32€.

Quadro 14 – Volume de Negócios

Indicador		N.º de Empresas
		1.994
Volume de Negócios (€)	Quartil Superior	95.700 €
	Mediana	34.151 €
	Quartil Inferior	12.500 €

Fonte: IMPIC

A discrepância nos valores de *Volume de Negócios* foi de tal forma significativa que o valor médio das 1.994 empresas de mediação imobiliária analisadas foi de 114.600€, quase 20% maior que o quartil superior apurado de 95.700€.

Gráfico 17 – Volume de Negócios



Fonte: IMPIC

Cerca de 13% das empresas analisadas (257) apresentou, em 2013, um *Volume de Negócios* superior a 200.000€, das quais 84 (4,2%) 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 1.994 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 2013.

Quadro 15 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Volume de Negócios* em 2013

Empresa de Mediação Imobiliária	Volume de Negócios	Nome de Marca
PARTILHARADICAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	8.941.670 €	REMAX
RESERVICE - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.830.025 €	-
AQUAVINTAGE, LDA	3.292.705 €	-
PARCIAL GEST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.139.279 €	-
CIC - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPessoal, LDA	2.911.660 €	-
PRESTIGIO GLOBAL, SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.867.360 €	REMAX
IRG INTERNATIONAL REALTY MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.336.198 €	Fine & Country
PORTA DA FRENTE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	2.281.122 €	-
FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	2.142.816 €	REMAX
MAXLOJA - MEDIAÇÃO IMOBILIARIA, LDA	1.969.975 €	REMAX
TRAVESSIAZUL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.950.398 €	-
SOLD FAST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.853.871 €	REMAX
IBERSIFA - RESTAURO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIO - UNIPessoal, LDA	1.766.707 €	-
UON, MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.750.144 €	-
MAXIDOMUS - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.665.290 €	REMAX
APPRECIATING PORTUGAL - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.643.774 €	-
CUSHMAN & WAKEFIELD - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.639.428 €	-
CASA INTEMPORAL, MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.558.550 €	REMAX
CASTELHANA - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.548.971 €	-
EURO ESTATES - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPessoal, LDA	1.512.788 €	-
Total	50.602.731 €	-

Fonte: IMPIC

O subgrupo das 20 maiores empresas, em termos de *Volume de Negócios*, apresentou, em 2013, um valor médio de *Volume de Negócios* de 2,5 milhões de euros e um valor global de 50,6 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
			2.191
Capital Próprio	Quartil Superior	712.918 €	33.241 €
	Mediana	214.086 €	5.000 €
	Quartil Inferior	150.903 €	-11.090 €
Liquidez Geral	Quartil Superior	203,22%	365,47%
	Mediana	139,53%	133,93%
	Quartil Inferior	85,77%	57,14%
Autonomia Financeira	Quartil Superior	54,05%	53,45%
	Mediana	29,57%	15,20%
	Quartil Inferior	20,67%	-53,19%
Solvabilidade	Quartil Superior	117,78%	105,84%
	Mediana	42,44%	15,98%
	Quartil Inferior	26,05%	-36,44%
Resultado Líquido do Exercício	Quartil Superior	255.913 €	5.640 €
	Mediana	98.315 €	2 €
	Quartil Inferior	60.856 €	-7.931 €
Rentabilidade dos Capitais Próprios	Quartil Superior	66,12%	31,48%
	Mediana	35,82%	2,98%
	Quartil Inferior	18,69%	-21,05%
Rentabilidade do Activo Total	Quartil Superior	29,78%	9,44%
	Mediana	12,90%	0,01%
	Quartil Inferior	4,97%	-32,25%
Endividamento	Quartil Superior	79,33%	154,40%
	Mediana	70,43%	86,07%
	Quartil Inferior	45,95%	48,52%
Estrutura do Endividamento	Quartil Superior	18,84%	68,68%
	Mediana	3,34%	20,60%
	Quartil Inferior	0,00%	0,00%
Custos com Pessoal	Quartil Superior	254.505 €	28.643 €
	Mediana	156.132 €	15.054 €
	Quartil Inferior	100.947 €	8.193 €
Volume de Negócios	Quartil Superior	2.878.435 €	95.700 €
	Mediana	1.960.186 €	34.151 €
	Quartil Inferior	1.659.911 €	12.500 €

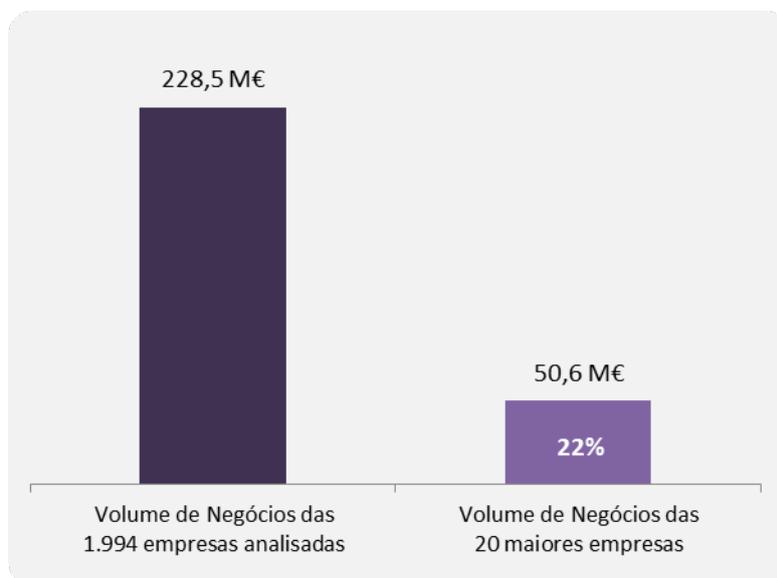
Fonte: IMPIC

As 20 maiores empresas, em termos de *Volume de Negócios*, apresentaram resultados superiores em todos os quartis de todos os índices analisados, comparativamente com o total das 2.191 empresas analisadas, com exceção do quartil superior da *Liquidez Geral* 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 2013, as 1.994 empresas analisadas, a nível de *Volume de Negócios*, apresentaram, em conjunto, um valor global de *Volume de Negócios* de 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 50.602.731€.

Gráfico 18 – Peso das 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Volume de Negócios* 2013



Fonte: IMPIC

Verifica-se, assim, que este subgrupo de 20 empresas (1% das 1.994 analisadas) representam cerca de 22% do total de *Volume de Negócios*, verificado no exercício de 2013.

3.2. Em termos de Custos com Pessoal

Do total das 1.847 empresas de mediação imobiliária analisadas, ao nível dos *Custos com Pessoal*, foram igualmente apuradas, as 20 empresas que apresentaram os maiores valores de *Custos com Pessoal* contabilizados em 2013.

Quadro 17 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Custos com Pessoal*

Empresa de Mediação Imobiliária	Custos com Pessoal	Nome de Marca
CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.197.943 €	-
CUSHMAN & WAKEFIELD - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.169.547 €	-
BAZIN PORTUGAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, LDA	570.648 €	-
UON, MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	490.932 €	-
GARVETUR - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	440.834 €	-
PREDIBISA - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	425.058 €	-
IRG INTERNATIONAL REALTY MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	397.209 €	Fine & Country
EURO ESTATES - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, LDA	318.415 €	-
IMO SENTIDO - CONSULTORIA E MEDIAÇÃO IMOBILIARIA, LDA	316.796 €	ERA
AGUIRRE NEWMAN PORTUGAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	305.838 €	-
QUINTA DO LAGO REAL ESTATE - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	304.282 €	-
E.S. - ESPÍRITO SANTO, MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	295.350 €	-
WORX - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	288.455 €	-
APPRECIATING PORTUGAL - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	285.937 €	-
M3F - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	281.914 €	ERA
COBERTURA - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	253.809 €	-
OCEANOVILAS - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	245.772 €	-
PRESTIGIO GLOBAL, SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	244.027 €	REMAX
GUEDES PINTO - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	236.043 €	-
FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	223.906 €	REMAX
Total	8.292.714 €	

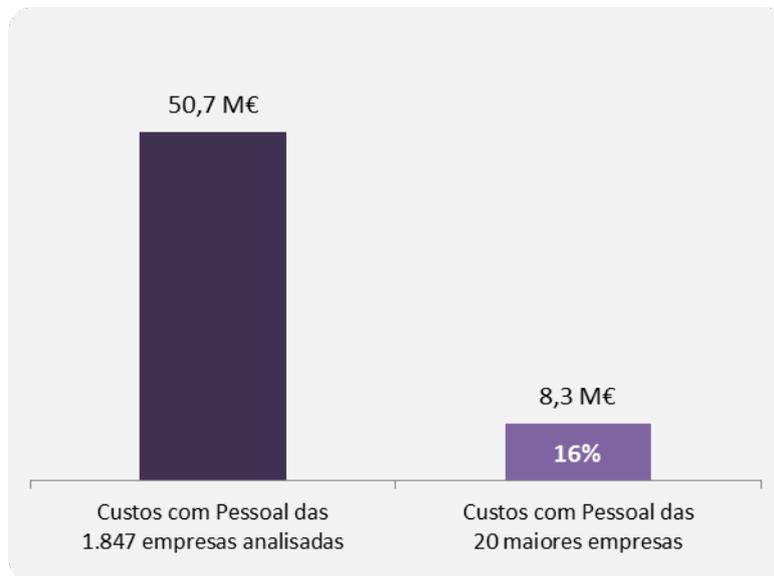
Fonte: IMPIC

O subgrupo das 20 maiores empresas, em termos de *Custos com Pessoal*, apresentou, em 2013, um valor médio de *Custos com Pessoal* de 414.636€ e um valor global de 8.292.714 €.

Em 2013, as 1.847 empresas analisadas, a nível de *Custos com Pessoal*, apresentaram, em conjunto, um valor global de *Custos com Pessoal* de 50.652.569€.

Assim, que este subgrupo de 20 empresas (1% das 1.847 analisadas) representam cerca de 16% do total de *Custos com Pessoal*, verificado no exercício de 2013.

Gráfico 19 – Peso das 20 maiores empresas do Sector com *Custos com Pessoal*



Fonte: IMPIC

SÍNTESE

O sector da construção e do imobiliário contava, no final do ano de 2013, com 56.712 sociedades, o que representa cerca de 17% do total das 331 mil empresas ativas na economia portuguesa.

Esse segmento de 17% era constituído por empresas que exerciam **atividades imobiliárias (6%)** e de construção (11%). No entanto, dos 6% das empresas que exerciam atividades imobiliárias, em 2013, nomeadamente, promoção imobiliária, avaliação imobiliária, compra e venda de bens imóveis, angariação imobiliária e mediação imobiliária, entre outras, apenas **3.104 empresas (14,8%)** eram **detentoras de licença de mediação imobiliária**.

No universo das empresas detentoras de mediação imobiliária, verificou-se, em 2013, que **98% são microempresas** e apenas **2% são pequenas empresas**, não existindo médias ou grandes empresas de mediação imobiliária.

Por outro lado, apenas **385 empresas de mediação imobiliária (12,4%)** tinham, em 2013, registado o **uso de marca**, sendo as cinco marcas mais utilizadas a *REMAX* (28,8%), a *ERA* (28,3%) a *Decisões&Soluções* (15,6%), a *Century21* (13,8%), e a *ComprarCasa* (8,1%).

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 2013.

A amostra das **2.191 empresas** analisadas corresponde a cerca de **71%** do número total de empresas detentoras de licença de mediação imobiliária válida, no final de 2013.

Ao nível do **Capital Próprio**, apurou-se, em 2013, um total de **867 empresas** de mediação imobiliária com **capitais próprios negativos**, o que corresponde a cerca de **40%** da amostra analisada. Cerca de **70,5%** das empresas analisadas (1.544) possuíam um valor de **Capital Próprio inferior a 25.000€** e apenas 26 empresas (1,2%) 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 **40% das empresas (847)** tenham registado índices de **Liquidez Geral inferiores a 100%**, tendo 25% da amostra analisada (527) apresentado rácios inferiores a 57%.

Relativamente à **Autonomia Financeira**, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um **rácio superior a 15%**, o que significa que o passivo destas empresas representa menos de 85% do seu ativo. O elevado número de empresas (867) que apresentou valores negativos de **Capital Próprio**, em 2013, contribuiu para o apuramento do quartil inferior da **Autonomia Financeira** de **-53,19%**.

Metade das empresas analisadas apresentou um índice de **Solvabilidade** inferior a **16%**, demonstrando, assim, uma grande dependência de crédito e um elevado risco para os seus credores.

Ao nível do **Resultado Líquido do Exercício**, verificaram-se grandes discrepâncias nas empresas de mediação imobiliária analisadas, tendo-se registado um valor **máximo de 680.838€** e um valor **mínimo de -474.702€**. Por outro lado, cerca de **metade das empresas (1.074)** apresentaram **valores negativos de Resultado Líquido**, tendo sido apurada uma **mediana de apenas 2€**. Em termos médios, foi apurado um **valor médio de 2.043,25 €**.

Em termos medianos, apurou-se, em 2013, uma **Rentabilidade dos Capitais Próprios** de **2,98%**. No entanto, 626 empresas (42%) 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 Total** de **0,01%**, o que significa que cerca de metade das empresas não conseguiu, em 2013, remunerar os capitais investidos.

No que se refere ao **Endividamento**, verificou-se, em 2013, um **rácio mediano** de **86%**, o que significa que em metade das empresas de mediação imobiliária, mais de 86% dos seus ativos são financiados por terceiros. Apenas **26,2%** das empresas analisadas (563) 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 **37,2%** das empresas analisadas (768) **não possui qualquer dívida a médio e longo prazo**, contribuindo assim para o apuramento do índice mediano de **Estrutura de Endividamento** de **20,6%**.

À semelhança com o verificado com o **Resultado Líquido do Exercício**, também ao nível dos **Custos com Pessoal** se verificaram grandes discrepâncias entre as empresas de mediação imobiliária analisadas, tendo-se apurado um valor **mínimo de 1,72 €** e um valor **máximo de 1.197.943€**. Cerca de **10,7%** das empresas analisadas (198) apresentou **Custos com Pessoal superiores a 50.000€**, e apenas **1,3%** registou valores **superiores a 200.000€**, apurando-se um **valor médio de 27.424€**.

Os valores de **Volume de Negócios** apurados em 2013, junto das empresas de mediação imobiliária analisadas, apresentaram um **valor mediano de 34.151€**. No entanto, uma vez mais, verificaram-se grandes discrepâncias nos valores de **Volume de Negócios**, tendo-se registado um valor **mínimo de 30€** e um valor **máximo de 8.941.670,32€**. Cerca de **13%** das empresas analisadas (257) apresentou, em 2013, um **Volume de Negócios superior a 200.000€** e apenas **4,2%** registou valores **superiores a 500.000€**, apurando-se um **valor médio de 114.600€**.

As **20 maiores empresas** de mediação imobiliária, em termos de **Volume de Negócios**, declararam um **Volume de Negócios global** superior a **50,6 milhões de euros**, representando, assim, este subgrupo (1% das empresas analisadas) cerca de **22% do total de Volume de Negócios** apurado em 2013 junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (228.511.590€).

Por fim, as **20 maiores empresas** de mediação imobiliária, em termos de **Custos com Pessoal**, declararam um valor de **Custos com Pessoal global** de cerca de **8,3 milhões de euros**, representando, assim, este subgrupo (1% das empresas analisadas) cerca de **16% do total de Custos com Pessoal** apurado em 2013 junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (50.652.569€).

Em síntese, no ano de 2013, verificou-se um elevado número de empresas de mediação imobiliária a apresentar valores negativos de **Resultado Líquido** e de **Capital Próprio**, apresentando assim uma baixa capacidade de sobrevivência financeira a longo prazo. De uma forma geral, a maioria das empresas de mediação imobiliária não apresenta dificuldades em assumir os compromissos de curto prazo, embora apresentem uma significativa dependência de crédito, recorrendo, numa percentagem elevada, a capital alheio para financiar a sua atividade e, essencialmente, através de financiamentos de curto prazo.