

# **Empresas titulares de Licenças de Mediação Imobiliária**

**Análise Evolutiva 2009-2013**

---

FICHA TÉCNICA

Título: **Empresas titulares de licenças de mediação imobiliária - Análise Evolutiva 2009-2013**

Autoria:

Alexandra Henriques

Cláudia Roriz

Pedro Ministro (coord.)

Edição:

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 | [www.impic.pt](http://www.impic.pt) | [geral@impic.pt](mailto:geral@impic.pt)

Novembro 2015

---

## Índice

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>5</b>
<b>1. O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b> .....	<b>7</b>
1.1. QUADRO NORMATIVO.....	7
1.2. ATIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	8
1.3. TÍTULOS HABILITANTES.....	9
1.4. REQUISITOS DE LICENCIAMENTO .....	10
<b>2. ESTRUTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO</b> .....	<b>11</b>
<b>3. NÚMERO DE EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (2009-2013)</b> .....	<b>15</b>
3.1. NÚMERO TOTAL DE EMPRESAS.....	15
3.2. NÚMERO DE EMPRESAS POR ZONA GEOGRÁFICA.....	17
<b>4. VOLUME DE NEGÓCIOS DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b> .....	<b>21</b>
4.1. VOLUME DE NEGÓCIOS TOTAL .....	21
4.2. VOLUME DE NEGÓCIOS POR ZONA GEOGRÁFICA .....	22
<b>5. RENOVAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL</b> .....	<b>25</b>
5.1. EMPRESAS QUE ENTRARAM NO SECTOR .....	26
5.2. EMPRESAS QUE SAÍRAM DO SECTOR .....	27
<b>6. CONTRIBUTO DAS NOVAS EMPRESAS PARA O VOLUME DE NEGÓCIOS DO SECTOR</b> .....	<b>29</b>
<b>7. PERCURSO DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (2009-2013)</b> .....	<b>31</b>
7.1. EVOLUÇÃO GERAL.....	31
7.2. EVOLUÇÃO POR ZONA GEOGRÁFICA .....	33
<b>8. SÍNTESE</b>	<b>35</b>

### GRÁFICOS

Gráfico 1 – Representatividade do sector da construção e do imobiliário em 2013 .....	11
Gráfico 2 – Representatividade das empresas titulares de licença de mediação imobiliária (2013) .....	11
Gráfico 3 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão (2013) .....	12
Gráfico 4 – Representatividade das empresas de mediação imobiliária com uso de marca (2013).....	13
Gráfico 5 – Distribuição das marcas de mediação imobiliária (2013) .....	14
Gráfico 6 – Número de licenças de mediação imobiliária válidas (2009-2013).....	15
Gráfico 7 - Número de licenças de mediação imobiliária válidas por NUT I (2009-2013) .....	17
Gráfico 8 - Número de licenças de mediação imobiliária válidas por NUT II (2009-2013).....	19
Gráfico 9 - Distribuição das licenças de mediação imobiliária válidas por Área Metropolitana (2009-2013) .....	20
Gráfico 10 - Comparação do número de entradas e saídas face ao número total de licenças válidas .....	25
Gráfico 11 - Comparação do número de entradas e saídas face ao número total de licenças válidas .....	29

### QUADROS

Quadro 1 – Caracterização das empresas por dimensão .....	12
Quadro 2 - Variação do número de licenças de mediação imobiliária entre 2009 e 2013.....	16
Quadro 3 – Número de licenças de mediação imobiliária válidas por NUT I (2009-2013).....	17
Quadro 4 - Variação do número de licenças de mediação imobiliária, por NUT I (2009-2013) .....	18
Quadro 5 – Número de licenças de mediação imobiliária válidas por NUT II (2009-2013) .....	18
Quadro 6 – Representatividade das empresas com Volume de Negócios consideradas (2009-2013) .....	21
Quadro 7 – Volume de Negócios Total e Volume Negócios das empresas amostra (2009-2013) .....	21
Quadro 8 – Volume de Negócios dos titulares de licença de mediação imobiliária, por NUT II (2009-2013) .....	22
Quadro 9 – Estrutura do Volume de Negócios das empresas, por NUT II (2009-2013) .....	23
Quadro 10 – Representatividade das empresas que entraram e saíram da atividade (2010-2013).....	26
Quadro 11 – Número de entradas de novas empresas de mediação imobiliária, por NUT II (2010-2013).....	26
Quadro 12 – Número de empresas de mediação imobiliária que saíram do sector, por NUT II (2010-2013) .....	27
Quadro 13 – Representatividade das novas empresas no sector em termos de Volume de Negócios.....	29
Quadro 14 – Evolução do número de empresas que em 2009 eram titulares de licença (2009-2013) .....	31
Quadro 15 – Representatividade das empresas que em 2009 eram titulares de licença (2009-2013) .....	32
Quadro 16 – Evolução do Volume de Negócios das empresas que em 2009 eram titulares de licença de mediação imobiliária (2009-2013).....	32
Quadro 17 – Evolução do número de empresas que em 2009 eram titulares de licença, por NUT II (2009-2013).....	33
Quadro 18 – Evolução do Volume de Negócios das empresas de 2009, por NUT II (2009-2013).....	34



## **INTRODUÇÃO**

Este relatório visa apresentar uma breve análise sobre o tecido empresarial do sector do imobiliário em Portugal, no período de 2009 a 2013.

A análise pretende identificar os traços gerais da evolução das empresas que exercem a atividade de mediação imobiliária, no que respeita ao número de licenças de mediação imobiliária válidas, no citado período temporal, bem como o seu volume de negócios e a sua distribuição geográfica, por NUT II.



## **1. O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **1.1. QUADRO NORMATIVO**

A regulação do exercício da atividade de mediação imobiliária, em Portugal, teve o seu início em 1992, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de dezembro, que estabeleceu, para efeitos de acesso e permanência na atividade, um conjunto de requisitos tendo como principais objetivos assegurar a transparência da atuação dos mediadores imobiliários e garantir a qualidade dos serviços prestados.

A este diploma seguiu-se o Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de março, constituindo um apreciável esforço na regulação desta atividade, que conheceu, ao longo dos últimos anos, um grande desenvolvimento, em consequência das grandes transformações operadas no mercado imobiliário.

Recolhida a experiência destes anos, tendo por base os contributos, quer dos proprietários dos imóveis, quer dos consumidores, surgiu, em 2004, o Decreto-Lei nº 211/2004, de 20 de agosto, que veio reforçar a exigência de capacidade profissional para acesso e permanência nesta atividade, estabelecendo a necessidade de uma formação contínua para os administradores, gerentes ou diretores, permitindo, ainda, que a capacidade profissional pudesse, também, ser conferida por um técnico ligado à empresa de mediação imobiliária por contrato de trabalho, a tempo inteiro. Este diploma estipulou ainda a regulação da atividade de angariação imobiliária, tornando obrigatória a inscrição dos angariadores imobiliários no instituto regulador.

Cerca de sete anos depois, o Decreto-Lei n.º 69/2011, de 16 de junho, introduziu alterações no referido Decreto-Lei n.º 211/2004, visando, designadamente, três objetivos:

- i) Simplificar o acesso e exercício das atividades de mediação e angariação imobiliárias, reduzindo a burocracia e adotando procedimentos mais céleres;

- ii) Tornar o mercado mais competitivo e contribuir para o crescimento económico e para a criação de emprego nestas áreas de atividade;
- iii) Garantir aos consumidores uma maior transparência e informação, proporcionando-lhes uma oferta mais ampla, diversificada e de qualidade superior.

Mais recentemente, a Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, tendo em vista o pleno alinhamento com o regime estipulado na Diretiva europeia 2006/123/CE (conhecida como “Diretiva serviços”), veio simplificar o regime de acesso e exercício da atividade de mediação imobiliária, em Portugal, introduzindo profundas alterações e simplificando o processo administrativo, através da instituição de procedimentos mais céleres. Por sua vez, a atividade de angariação imobiliária deixou de ser uma profissão regulada, eliminando-se, assim, a necessidade da respetiva inscrição junto da entidade reguladora do sector.

## **1.2. ATIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A atividade de **mediação imobiliária** consiste<sup>1</sup>, por parte das empresas<sup>1</sup>, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis.

Consubstancia-se também no desenvolvimento de:

- Ações de prospeção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente;

---

<sup>1</sup> Considera-se empresa de mediação imobiliária a pessoa singular ou coletiva cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu, e, sendo pessoa coletiva, tenha sido constituída ao abrigo da lei de qualquer desses Estados, e tenha por atividade a mediação imobiliária.

- Ações de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.

As empresas de mediação imobiliária podem ainda prestar serviços que não estejam legalmente atribuídos em exclusivo a outras profissões, de obtenção de documentação e de informação necessários à concretização dos negócios objeto dos contratos de mediação imobiliária que celebrem.

### **1.3. TÍTULOS HABILITANTES**

O exercício legal da atividade de mediação imobiliária compete em exclusivo às empresas e empresários devidamente habilitados pelo IMPIC, os quais deverão ser detentores dos respetivos títulos habilitantes:

**Licença de Mediação Imobiliária**

**Cartão de Identificação do Responsável Legal**

Assim, as empresas ou empresários de mediação imobiliária devem ser detentores de licença emitida pelo IMPIC e, no caso das sociedades comerciais, os seus responsáveis legais devem possuir um cartão de identificação, também emitido pelo mesmo instituto regulador, que deverá ser exibido em todos os atos em que intervenham nessa qualidade.

As licenças de mediação imobiliária e os cartões de identificação têm validade ilimitada no tempo, sem prejuízo da verificação oficiosa, e a todo o tempo, por parte do IMPIC, do cumprimento dos respetivos requisitos de acesso à atividade.

#### **1.4. REQUISITOS DE LICENCIAMENTO**

O licenciamento para o exercício da atividade de mediação imobiliária depende do preenchimento cumulativo pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

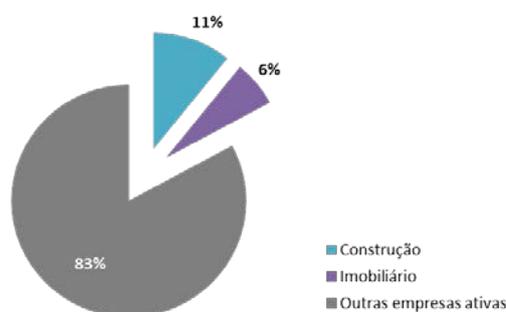
- Possuir idoneidade comercial;
- Ser detentor de seguro de responsabilidade civil ou garantia financeira ou instrumento equivalente que o substitua.

## 2. 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%).

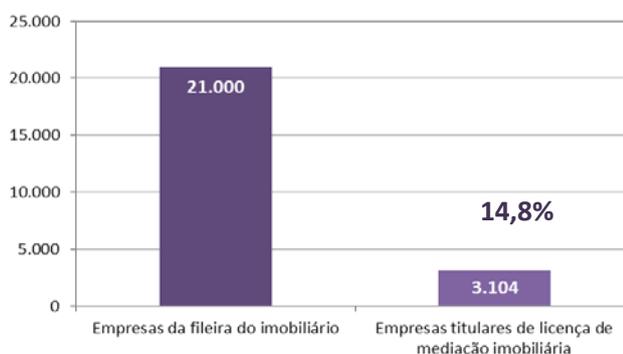
Gráfico 1 – Representatividade do sector da construção e do imobiliário em 2013



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 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

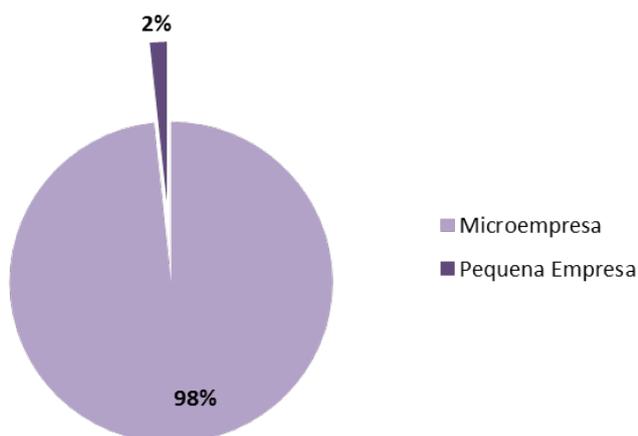
De acordo com o Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a dimensão das empresas é caracterizada da seguinte forma:

**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, para efeitos de caracterização das empresas de mediação imobiliária em função da sua dimensão, foram analisadas 2.191 empresas (representando 70% do total de empresas detentoras de licença de mediação imobiliária em 2013), obtendo-se a seguinte estrutura do respetivo tecido empresarial:

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

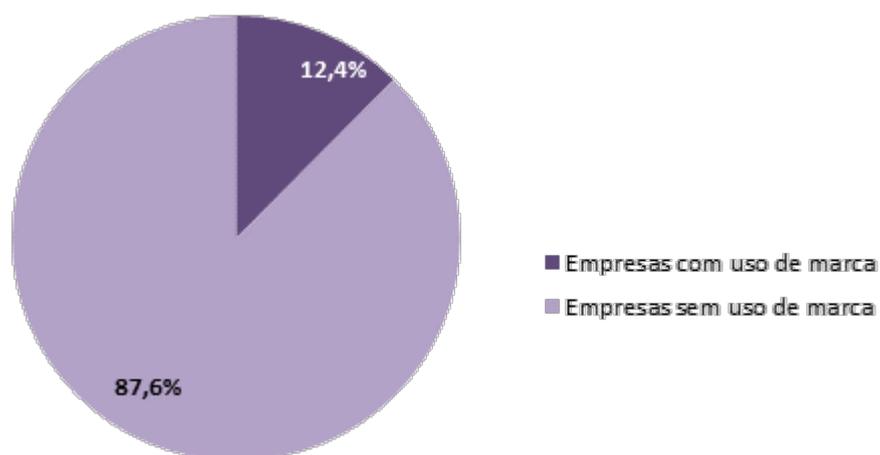


Fonte: IMPIC

Conclui-se, então, que 98% das 2.191 empresas 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, 385 (12,4%) tinham registado o uso de marca.

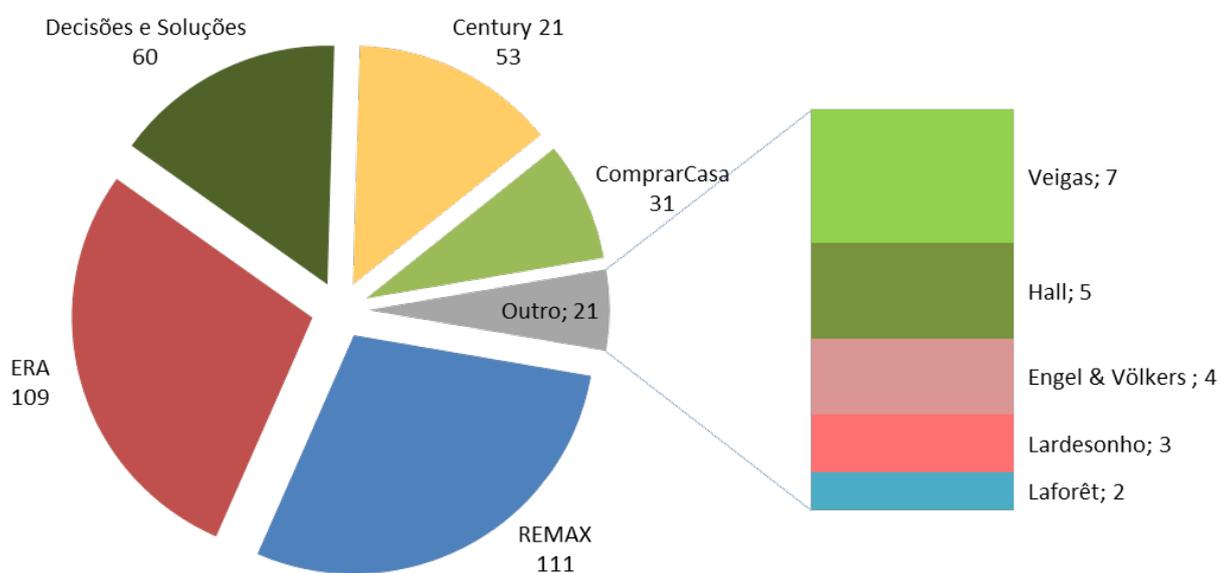
**Gráfico 4 – Representatividade das empresas de mediação imobiliária com uso de marca (2013)**



Fonte: IMPIC

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, 28,8%, 28,3%, 15,6%, 13,8% e 8,1% do total das empresas com uso de marca (385).

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

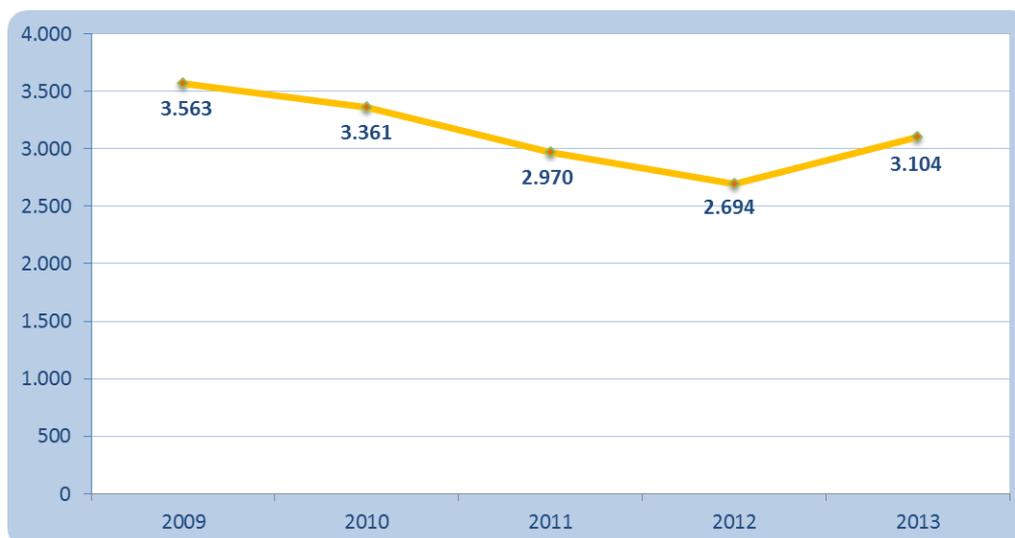


### 3. NÚMERO DE EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (2009-2013)

#### 3.1. NÚMERO TOTAL DE EMPRESAS

Todo o sector da construção e do imobiliário tem sofrido, nos últimos anos, as consequências da crise económica iniciada em 2009. O número mais baixo de empresas de mediação imobiliária licenciadas foi atingido em 2012, com 2.694 licenças de mediação imobiliária válidas, representando um decréscimo de 24% face a 2009, ano em que se atingiu o número de 3.563 empresas licenciadas.

Gráfico 6 – Número de licenças de mediação imobiliária válidas (2009-2013)



Fonte: IMPIC

Porém, como já se referiu, em 2013, existiam 3.104 empresas habilitadas a exercer a atividade de mediação imobiliária, o que representou um crescimento de 15,2%, relativamente a 2012 (2.694), superando, também, o número de licenças válidas registadas em 2011 (2.970).

O crescimento verificado no número de licenças de mediação imobiliária, em 2013 face a 2012, estará relacionado com a conjugação de vários factores (tais como o início da recuperação económica, a melhoria da confiança dos investidores, o Programa de “Vistos Gold”, a nova legislação do arrendamento urbano), incluindo, naturalmente, a entrada em vigor do novo regime jurídico da atividade – Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro – que procedeu à simplificação do regime de acesso e exercício da atividade de mediação imobiliária, em Portugal.

**Quadro 2 - Variação do número de licenças de mediação imobiliária entre 2009 e 2013**

Variação				Variação 2012/2009	Variação 2013/2009	Variação Anual
2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012			
-5,7%	-11,6%	-9,3%	15,2%	-24,4%	-12,9%	-3,4%

Fonte: IMPIC

No entanto, se analisarmos o período de 2009 a 2013, constatamos uma variação anual negativa de 3,4%, existindo em 2013 menos 459 licenças de mediação imobiliária, relativamente a 2009, o que representa um decréscimo de cerca de 13% do total apurado no início do período em análise.

### 3.2. NÚMERO DE EMPRESAS POR ZONA GEOGRÁFICA

Quadro 3 – Número de licenças de mediação imobiliária válidas por NUT I (2009-2013)

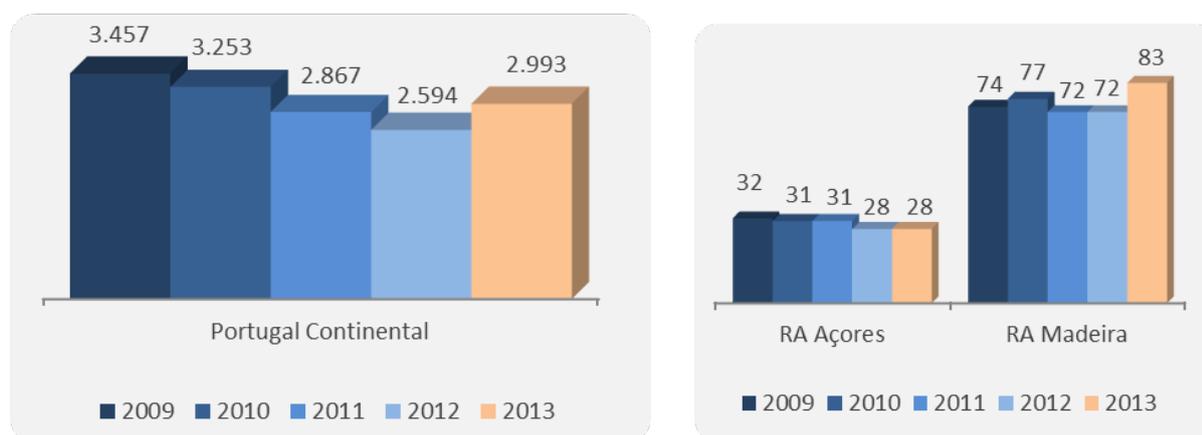
NUT I						Variação
	2009	2010	2011	2012	2013	2013-2009
Portugal Continental	3.457	3.253	2.867	2.594	2.993	-464
Região Autónoma dos Açores	32	31	31	28	28	-4
Região Autónoma da Madeira	74	77	72	72	83	9
<b>Total</b>	<b>3.563</b>	<b>3.361</b>	<b>2.970</b>	<b>2.694</b>	<b>3.104</b>	<b>-459</b>

Fonte: IMPIC

Em 2013, cerca de 96% do total de empresas de mediação imobiliária estavam sediadas em Portugal Continental (2.993).

Na Região Autónoma da Madeira, existiam 83 empresas de mediação imobiliária (cerca de 3% do total) e na Região Autónoma dos Açores apenas 28 empresas (cerca de 1% do total).

Gráfico 7 - Número de licenças de mediação imobiliária válidas por NUT I (2009-2013)



Fonte: IMPIC

**Quadro 4 – Variação do número de licenças de mediação imobiliária, por NUT I (2009-2013)**

NUT I	Variação					Variação Anual
	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2013/2009	
Portugal Continental	-5,9%	-11,9%	-9,5%	15,4%	-13,4%	-3,5%
Região Autónoma dos Açores	-3,1%	0,0%	-9,7%	0,0%	-12,5%	-3,3%
Região Autónoma da Madeira	4,1%	-6,5%	0,0%	15,3%	12,2%	2,9%
<b>Total</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-11,6%</b>	<b>-9,3%</b>	<b>15,2%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-3,4%</b>

Fonte: IMPIC

A variação do número de empresas de mediação imobiliária não se refletiu da mesma forma em Portugal Continental, na Região Autónoma dos Açores e na Região Autónoma da Madeira.

Assim, à diminuição contínua do número de empresas registado em Portugal Continental entre 2009 e 2012 verificou-se um crescimento em 2013. Já na Região Autónoma da Madeira assistimos a alguma oscilação que se traduziu num aumento de 12,2% no total de licenças válidas em 2013, face a 2009.

De forma diferente, na Região Autónoma dos Açores verificou-se um decréscimo contínuo, no período em análise, existindo em 2013, menos 4 empresas de mediação imobiliária, face a 2009 (-3,3%).

**Quadro 5 – Número de licenças de mediação imobiliária válidas por NUT II (2009-2013)**

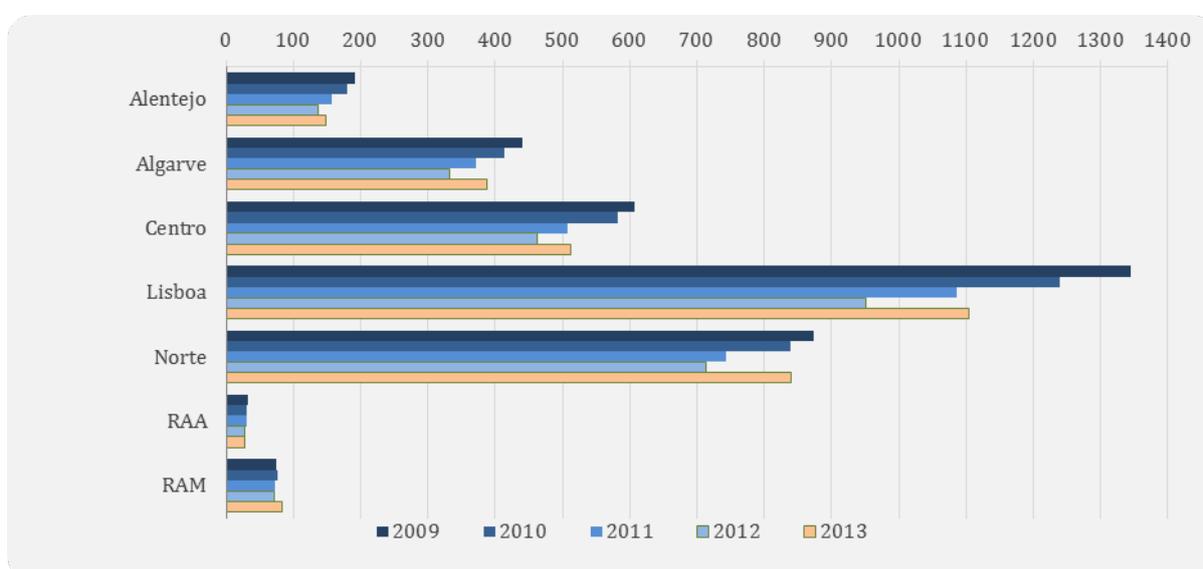
NUT II						Variação 2013-2009
	2009	2010	2011	2012	2013	
Alentejo	191	179	157	136	148	-43
Algarve	441	414	372	332	387	-54
Centro	607	582	508	462	513	-94
Lisboa	1.345	1.240	1.086	951	1.105	-240
Norte	873	838	744	713	840	-33
Região Autónoma dos Açores	32	31	31	28	28	-4
Região Autónoma da Madeira	74	77	72	72	83	9
<b>Total</b>	<b>3.563</b>	<b>3.361</b>	<b>2.970</b>	<b>2.694</b>	<b>3.104</b>	<b>-459</b>

Fonte: IMPIC

Na análise por zona geográfica NUT II, constata-se que a diminuição do número de licenças de mediação, ocorrida no período de 2009 a 2013, verificou-se em todas as regiões discriminadas neste agrupamento geográfico, com exceção da já referida situação da Região Autónoma da Madeira.

Em termos absolutos, a região de Lisboa foi a que registou, no período de 2009 a 2013, a maior quebra do número de empresas (-240), seguida do Centro (-94) e do Algarve (-54).

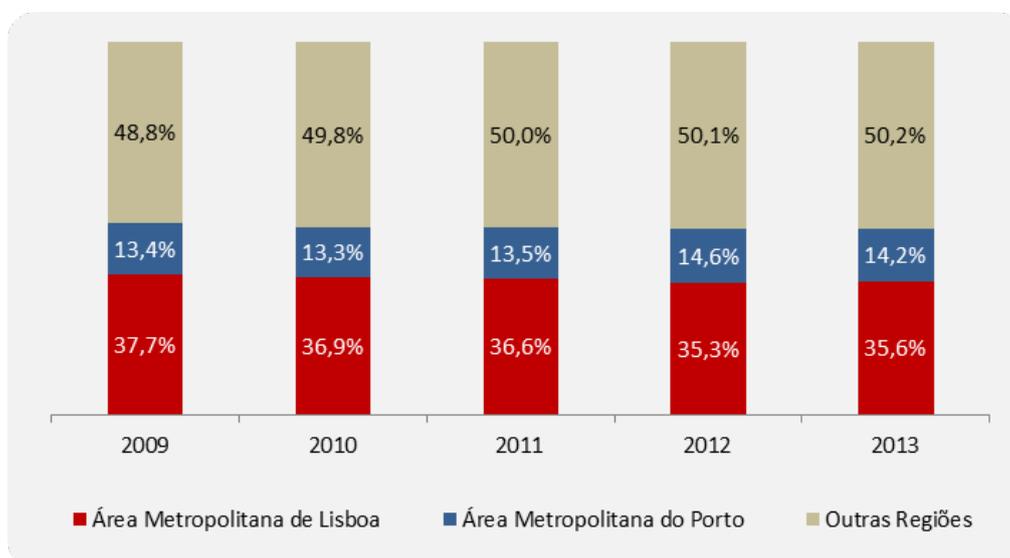
**Gráfico 8 - Número de licenças de mediação imobiliária válidas por NUT II (2009-2013)**



Fonte: IMPIC

Ao nível das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, verificou-se uma diminuição de representatividade da Área Metropolitana de Lisboa, descendo de 37,7% em 2009 para 35,6% em 2013. De forma inversa, a representatividade da Área Metropolitana do Porto aumentou, no mesmo período, de 13,4% para 14,2%.

**Gráfico 9 - Distribuição das licenças de mediação imobiliária válidas por Área Metropolitana (2009-2013)**



Fonte: IMPIC

## 4. VOLUME DE NEGÓCIOS DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### 4.1. VOLUME DE NEGÓCIOS TOTAL

A informação financeira das empresas titulares de licença de mediação imobiliária, relativa ao exercício de 2013, disponível para análise (2.886), é representativa de 93% do total de empresas habilitadas nesse ano (3.104).

Quadro 6 – Representatividade das empresas com Volume de Negócios consideradas (2009-2013)

	Anos				
	2009	2010	2011	2012	2013
N.º Empresas com Licença de Mediação Imobiliária	3.563	3.361	2.970	2.694	3.104
N.º Empresas da amostra	1.916	2.164	2.284	2.479	2.886
<b>% Amostra</b>	<b>54%</b>	<b>64%</b>	<b>77%</b>	<b>92%</b>	<b>93%</b>

Fonte: IMPIC

Tendo em conta esta amostra, verificou-se que o Volume de Negócios das 2.886 empresas analisadas totalizou, em 2013, quase 229 milhões de euros, mais 5,2%, face ao registado em 2009 (217 M€).

Quadro 7 – Volume de Negócios Total e Volume Negócios das empresas amostra (2009-2013)

	Anos				
	2009	2010	2011	2012	2013
Volume de Negócios Total das empresas amostra	217,2 M€	256,8 M€	180,5 M€	160,7 M€	228,5 M€
N.º Empresas da amostra	1.916	2.164	2.284	2.479	2.886
<b>Volume de Negócios Médio das empresas amostra</b>	<b>113.349 €</b>	<b>118.677 €</b>	<b>79.033 €</b>	<b>64.806 €</b>	<b>79.179 €</b>

Fonte: IMPIC

No entanto, importa referir que o valor do Volume de Negócios, apurado em 2009, correspondia apenas a 54% das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária válida nesse ano (1.916 empresas).

Assim, verifica-se, em 2013, um valor médio de Volume de Negócios, por empresa, de 79.179€, valor significativamente inferior (-30%) ao registado em 2009, embora superior (em 22%) ao valor médio apurado em 2012.

#### **4.2. VOLUME DE NEGÓCIOS POR ZONA GEOGRÁFICA**

**Quadro 8 – Volume de Negócios dos titulares de licença de mediação imobiliária, por NUT II (2009-2013)**

NUT II	Volume de Negócios (M€)					Variação 2013/2009	Variação Anual
	2009	2010	2011	2012	2013		
Alentejo	8,9	10,4	5,5	4,1	4,6	-47,8%	-15,0%
Algarve	27,0	26,2	22,9	22,5	36,7	35,8%	7,9%
Centro	29,4	34,7	25,9	20,9	25,5	-13,2%	-3,5%
Lisboa	104,7	128,7	85,9	79,3	120,3	15,0%	3,5%
Norte	39,5	47,8	35,0	30,4	36,9	-6,6%	-1,7%
Região Autónoma dos Açores	3,4	3,8	2,2	1,3	2,0	-40,4%	-12,1%
Região Autónoma da Madeira	4,2	5,2	3,1	2,2	2,4	-44,4%	-13,7%
<b>Total</b>	<b>217,2</b>	<b>256,8</b>	<b>180,5</b>	<b>160,7</b>	<b>228,5</b>	<b>5,2%</b>	<b>1,3%</b>

Fonte: IMPIC

Na análise por zona geográfica NUT II, destaca-se o aumento no Volume de Negócios verificado, de 2009 a 2013, na Região do Algarve (+35,8%) e na Região de Lisboa (+15%).

A Região do Alentejo foi onde se verificou uma maior diminuição no Volume de Negócios, registando em 2013 quase metade do valor apurado em 2009.

**Quadro 9 – Estrutura do Volume de Negócios das empresas, por NUT II (2009-2013)**

NUT II	Volume de Negócios (estrutura)					Diferença 2013-2009
	2009	2010	2011	2012	2013	
Alentejo	4,08%	4,03%	3,05%	2,55%	2,03%	-2,06 p.p.
Algarve	12,44%	10,22%	12,70%	14,03%	16,05%	3,61 p.p.
Centro	13,55%	13,52%	14,33%	13,00%	11,18%	-2,38 p.p.
Lisboa	48,20%	50,12%	47,61%	49,34%	52,67%	4,46 p.p.
Norte	18,19%	18,60%	19,36%	18,91%	16,16%	-2,04 p.p.
Região Autónoma dos Açores	1,57%	1,48%	1,23%	0,80%	0,89%	-0,68 p.p.
Região Autónoma da Madeira	1,95%	2,04%	1,71%	1,37%	1,03%	-0,92 p.p.
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Fonte: IMPIC

Em termos de estrutura do volume de negócios, a Região de Lisboa destaca-se com a concentração de mais de metade do valor total de Volume de Negócios registado em 2013.

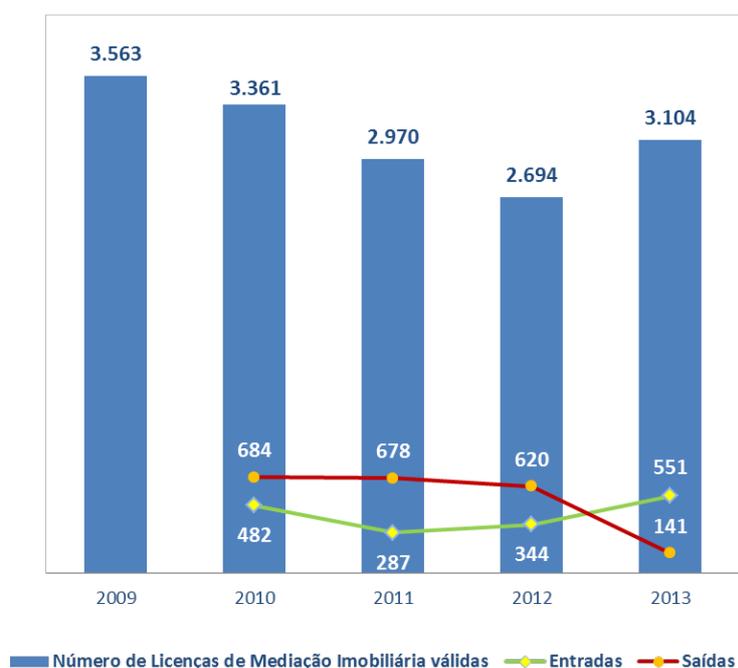
No entanto, é também de realçar o aumento de representatividade, em termos de Volume de Negócios, verificado da Região do Algarve, de 12,44% em 2009 para 16,05% em 2013, ficando um pouco aquém da segunda região mais representativa – a Região Norte.



## 5. RENOVAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL

Entre 2009 e 2013, foram habilitadas com nova licença de mediação imobiliária 1.664 empresas, contrabalançando, em parte, a saída do sector de 2.123 empresas (ou seja, verificou-se no período um saldo negativo de 459 empresas).

Gráfico 10 - Comparação do número de entradas e saídas face ao número total de licenças válidas



Fonte: IMPIC

Verifica-se, porém, que 2013 constituiu um ano de viragem, com a entrada de 551 novas empresas (representando cerca de 18% do total desse ano) e a saída de apenas 141 empresas (saldo positivo de 410), invertendo assim o saldo negativo registado nos anos anteriores.

Quadro 10 – Representatividade das empresas que entraram e saíram da atividade (2010-2013)

	Número de Licenças de Mediação Imobiliária				
	2009	2010	2011	2012	2013
Empresas com licença	3.563	3.361	2.970	2.694	3.104
Entrada de empresas		482	287	344	551
<b>% Empresas que entraram</b>		<b>14,3%</b>	<b>9,7%</b>	<b>12,8%</b>	<b>17,8%</b>
Saída de empresas		684	678	620	141
<b>% Empresas que saíram</b>		<b>20,4%</b>	<b>22,8%</b>	<b>23,0%</b>	<b>4,5%</b>
Saldo Entradas e Saídas		-202	-391	-276	410

Fonte: IMPIC

## 5.1. EMPRESAS QUE ENTRARAM NO SECTOR

Na análise por zona geográfica NUT II, constatou-se que a região que mostrou maior dinâmica de criação de novas empresas de mediação imobiliária, no período de 2010 a 2013, foi a Região de Lisboa com 621 novas empresas, representando 37,3% do total das entradas.

Quadro 11 – Número de entradas de novas empresas de mediação imobiliária, por NUT II (2010-2013)

NUT II	Número de Empresas novas				Total	%
	2010	2011	2012	2013		
Alentejo	28	12	14	19	73	4,4%
Algarve	62	38	32	71	203	12,2%
Centro	76	42	58	75	251	15,1%
Lisboa	177	115	124	205	621	37,3%
Norte	115	70	107	165	457	27,5%
Região Autónoma dos Açores	5	5	2	5	17	1,0%
Região Autónoma da Madeira	19	5	7	11	42	2,5%
<b>Total</b>	<b>482</b>	<b>287</b>	<b>344</b>	<b>551</b>	<b>1.664</b>	<b>100%</b>

Fonte: IMPIC

Na Região Norte verificou-se também, no período em análise, um significativo número de novas empresas (+457), contribuindo, assim, com 27,5% do total de entradas.

Em conjunto, as regiões de Lisboa e do Norte concentraram, de 2010 a 2013, cerca de 64,8% das novas entradas do mercado.

Em termos relativos, destaca-se a zona do Algarve, com a entrada de 71 novas empresas em 2013, o que correspondeu a 18,3% do total de licenças válidas nessa região, no último ano em análise.

No período em análise, o menor número de entradas de novas empresas foi registado no ano de 2011, com um total de 287 novas licenças de mediação imobiliária, o que correspondeu a uma diminuição de cerca de 40%, face ao apurado em 2010. Esta retração foi particularmente evidente, em termos relativos, na região Centro que, em 2011, registou 42 novas empresas, pouco mais de metade das entradas apuradas no ano anterior.

## **5.2. EMPRESAS QUE SAÍRAM DO SECTOR**

Entre 2010 e 2013, verificou-se a saída do sector de 2.123 empresas detentoras de licença de mediação imobiliária, tendo cerca de 93% dessas saídas ocorrido nos três primeiros anos.

**Quadro 12 – Número de empresas de mediação imobiliária que saíram do sector, por NUT II (2010-2013)**

NUT II	Número de empresas que saíram				Total	%
	2010	2011	2012	2013		
Alentejo	40	34	36	7	117	5,51%
Algarve	90	80	71	16	257	12,11%
Centro	100	112	104	24	340	16,02%
Lisboa	282	270	258	51	861	40,56%
Norte	150	167	139	38	494	23,27%
Região Autónoma dos Açores	6	5	5	5	21	0,99%
Região Autónoma da Madeira	16	10	7	0	33	1,55%
<b>Total</b>	<b>684</b>	<b>678</b>	<b>620</b>	<b>141</b>	<b>2.123</b>	<b>100%</b>

Fonte: IMPIC

Verificou-se, assim, que o número de saídas do sector, por parte das empresas detentoras de licenças de mediação imobiliária, diminuiu, consecutivamente, ao longo do período em análise.

Na análise por zona geográfica NUT II, constatou-se que a Região de Lisboa foi onde se registou uma maior saída de empresas do sector do imobiliário, tendo 861 empresas perdido a sua licença de mediação imobiliária, desde 2010 a 2013, o que representa cerca de 41% do total de saídas no período em análise.

Assim, tal como verificado anteriormente com o maior número de entradas de novas empresas, as zonas de Lisboa e do Norte, foram as que mostraram uma maior renovação do tecido empresarial, tendo, neste caso, concentrado, de 2010 a 2013, cerca de 63,8% das saídas do mercado.

Destaca-se, por fim, a Região Autónoma da Madeira que, em 2013, não perdeu qualquer empresa de mediação imobiliária.

## 6. CONTRIBUTO DAS NOVAS EMPRESAS PARA O VOLUME DE NEGÓCIOS DO SECTOR

No período de 2010 a 2013, entraram no sector 1.664 novas empresas de mediação imobiliária, tendo estas apresentado um Volume de Negócios acumulado de cerca de 72,9 milhões de euros.

**Quadro 13 – Representatividade das novas empresas no sector em termos de Volume de Negócios**

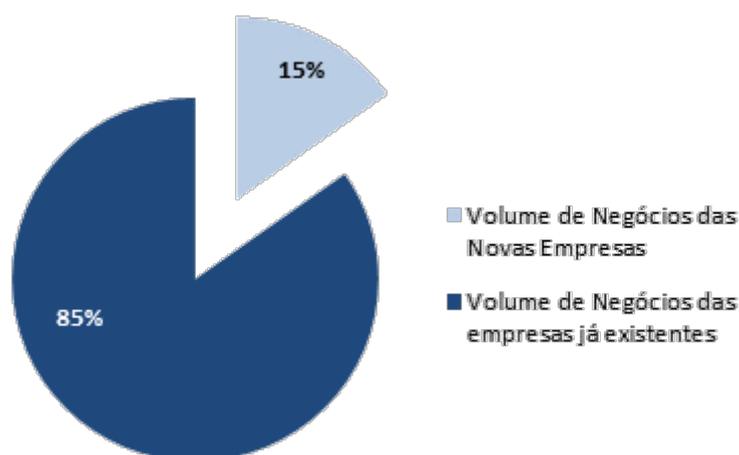
Empresas	Volume de Negócios (M€)				
	2010	2011	2012	2013	2010-2013
Empresas Amostra	256,8 M€	180,5 M€	160,7 M€	228,5 M€	<b>826,5 M€</b>
Novas Empresas	18,3 M€	7,9 M€	12,0 M€	34,7 M€	<b>72,9 M€</b>
Representatividade das Novas Empresas	<b>7,1%</b>	<b>4,4%</b>	<b>7,5%</b>	<b>15,2%</b>	<b>8,8%</b>

Fonte: IMPIC

No mesmo espaço de tempo, as empresas de mediação imobiliária analisadas, registaram um total de 826,5 milhões de euros, pelo que o contributo acumulado das novas empresas entradas no sector, entre 2010 e 2013, foi de 8,8%.

Relativamente ao ano de 2013, ano de viragem, em que entraram para o sector mais empresas do que saíram, essa representatividade passou quase para o dobro, tendo as novas empresas entradas em 2013 registado um Volume de Negócios de cerca de 34,7 milhões de euros, o que correspondeu a 15,2% do total apurado nesse ano.

**Gráfico 11 - Comparação do número de entradas e saídas face ao número total de licenças válidas**



Fonte: IMPIC



## 7. PERCURSO DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (2009-2013)

### 7.1. EVOLUÇÃO GERAL

Analisando o percurso das 3.563 empresas que, em 2009, eram titulares de licença de mediação imobiliária, verificou-se que apenas 54% (1.924) estavam habilitadas, em 2013, para o exercício da atividade de mediação imobiliária.

Quadro 14 – Evolução do número de empresas que em 2009 eram titulares de licença (2009-2013)

Empresas	Número de Empresas de Mediação Imobiliária				
	2009	2010	2011	2012	2013
Empresas de 2009 que permaneceram	-	2.879	2.223	1.734	1.644
Empresas de 2009 que saíram	-	684	656	563	278
Empresas de 2009 que reentraram	-	-	74	188	280
Empresas de Mediação Imobiliária de 2009	3.563	2.879	2.297	1.922	1.924

Fonte: IMPIC

No entanto, importa referir que estas 1.924 empresas não estiveram todo o período de 2009 a 2013 habilitadas com licença de mediação imobiliária. Na realidade, apenas 46% das iniciais (1.644) permaneceram habilitadas durante os cinco anos em análise.

Constata-se, assim, a grande volatilidade na entrada e saída do sector por parte das empresas de mediação imobiliária.

De 2009 a 2013, verificou-se a saída de 2.181 empresas (61,2% das iniciais) e a reentrada de 542 empresas (15,2% das iniciais), traduzindo um saldo de saídas de 1.639 empresas (46% das iniciais), quase tantas como as que permaneceram habilitadas durante o período em análise (1.644).

De referir que o número de empresas que saíram foi diminuindo, consecutivamente, ao longo dos cinco anos, em contraciclo com o número de empresas que reentraram.

No caso particular de 2013, verificou-se mesmo um maior número de reentradas (280) do que de saídas (278), razão pela qual o número de empresas que, em 2009, eram detentoras de licença de mediação imobiliária aumentou em 2013, face a 2012.

**Quadro 15 – Representatividade das empresas que em 2009 eram titulares de licença (2009-2013)**

Empresas	Número de Empresas de Mediação Imobiliária				
	2009	2010	2011	2012	2013
Total de Empresas de Mediação Imobiliária	3.563	3.361	2.970	2.694	3.104
Empresas de Mediação Imobiliária de 2009	3.563	2.879	2.297	1.922	1.924
Representatividade	100%	85,7%	77,3%	71,3%	62,0%

Fonte: IMPIC

Numa outra perspetiva, das 3.563 empresas que em 2009 eram detentoras de licença de mediação imobiliária, apenas 1.924 continuavam habilitadas, em 2013, traduzindo uma representatividade de 62% face ao total de licenças válidas nesse ano (3.104).

**Quadro 16 – Evolução do Volume de Negócios das empresas que em 2009 eram titulares de licença de mediação imobiliária (2009-2013)**

Empresas	Volume de Negócios (M€)				
	2009	2010	2011	2012	2013
Empresas Amostra	217,2 M€	256,8 M€	180,5 M€	160,7 M€	228,5 M€
Empresas de Mediação Imobiliária de 2009	217,2 M€	238,5 M€	160,9 M€	133,3 M€	161,7 M€
Representatividade das Empresas de 2009	100%	92,9%	89,1%	83,0%	70,8%

Fonte: IMPIC

Relativamente ao Volume de Negócios, estas 1.924 empresas contabilizaram, em 2013, cerca de 161,7 milhões de euros. Foram, assim, responsáveis por 70,8% do total de Volume de Negócios, apurado em 2013, pelo grupo de empresas de mediação imobiliária cujos dados financeiros estavam disponíveis para análise, apresentando uma representatividade, em termos deste indicador, bastante superior ao peso que possuem ao nível do número de empresas do sector (62%).

## 7.2. EVOLUÇÃO POR ZONA GEOGRÁFICA

Conforme referido antes, das 3.563 empresas que, em 2009, eram titulares de licença de mediação imobiliária, apenas 54% (1.924) estavam habilitadas, em 2013, para o exercício da atividade de mediação imobiliária.

**Quadro 17 – Evolução do número de empresas que em 2009 eram titulares de licença, por NUT II (2009-2013)**

NUT II	Número de Empresas					Diferença 2013-2009	Peso 2013/2009
	2009	2010	2011	2012	2013		
Alentejo	191	151	122	101	103	-88	53,9%
Algarve	441	351	285	241	239	-202	54,2%
Centro	607	507	406	345	338	-269	55,7%
Lisboa	1.345	1.063	828	666	672	-673	50,0%
Norte	873	723	585	505	510	-363	58,4%
Região Autónoma dos Açores	32	26	22	20	18	-14	56,3%
Região Autónoma da Madeira	74	58	49	44	44	-30	59,5%
<b>Total</b>	<b>3.563</b>	<b>2.879</b>	<b>2.297</b>	<b>1.922</b>	<b>1.924</b>	<b>-1.639</b>	<b>54,0%</b>

Fonte: IMPIC

Na análise por zona geográfica NUT II, constatou-se que essa relação do número de empresas ainda habilitadas em 2013, face a 2009, foi relativamente idêntica nas diferentes regiões, variando de 50% na Região de Lisboa até 59,5% na Região Autónoma da Madeira.

A maior redução, quer em termos absolutos, quer em termos relativos, verificou-se na Região de Lisboa, que, ao longo dos quatro anos em análise, perdeu 673 empresas, registando, assim, uma taxa de permanência das empresas habilitadas em 2009 de apenas 50%.

Esta significativa redução foi mesmo superior ao somatório das reduções verificadas nas restantes regiões do país (-603), com exclusão da região do Norte.

A nível estrutural, as empresas habilitadas em 2009, na Região de Lisboa (1.345), representavam cerca de 38% do total de empresas (3.563). No final do período em análise, as empresas que permaneceram na atividade na mesma região (672), correspondiam apenas a 35% do total apurado nesse ano (1.924)

Relativamente ao Volume de Negócios, conforme já referido, as 1.924 empresas de 2009 que eram detentoras de licença de mediação imobiliária em 2013, foram responsáveis, nesse ano, por 161,7 milhões de euros.

**Quadro 18 – Evolução do Volume de Negócios das empresas de 2009, por NUT II (2009-2013)**

NUT II	Volume de Negócios (M€)					Variação 2013/2009	Variação Anual
	2009	2010	2011	2012	2013		
Alentejo	8,9 M€	9,7 M€	4,8 M€	3,2 M€	3,7 M€	-58,4%	-19,7%
Algarve	27,0 M€	24,1 M€	19,7 M€	18,5 M€	24,6 M€	-8,8%	-2,3%
Centro	29,4 M€	33,2 M€	24,5 M€	18,7 M€	21,9 M€	-25,6%	-7,1%
Lisboa	104,7 M€	119,0 M€	77,6 M€	66,7 M€	82,5 M€	-21,2%	-5,8%
Norte	39,5 M€	43,8 M€	30,0 M€	23,6 M€	26,0 M€	-34,3%	-10,0%
Região Autónoma dos Açores	3,4 M€	3,8 M€	2,2 M€	1,2 M€	1,8 M€	-46,6%	-14,5%
Região Autónoma da Madeira	4,2 M€	4,9 M€	2,1 M€	1,6 M€	1,2 M€	-72,8%	-27,8%
<b>Total</b>	<b>217,2 M€</b>	<b>238,5 M€</b>	<b>160,9 M€</b>	<b>133,3 M€</b>	<b>161,7 M€</b>	<b>-25,5%</b>	<b>-7,1%</b>

Fonte: IMPIC

Estas 1.924 empresas registaram, em 2013, menos 25,5% do volume de negócios apurado em 2009, tendo a maior quebra sido verificada na Região Autónoma da Madeira (-72,8%).

De forma diferente, destaca-se a região do Algarve, onde se apurou um total de Volume de Negócios de 24,6 milhões de euros, em 2013, pouco inferior ao registado em 2009 (27M€).

## **8. SÍNTESE**

O sector da construção e do imobiliário contava, no final do ano de 2013, com 56.712 sociedades, o que representava 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 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%).

Analisando o período de 2009 a 2013, verificou-se uma **variação anual negativa de 3,4%**, existindo, em 2013, **menos 459 licenças** de mediação imobiliária válidas, relativamente a 2009, o que representa um decréscimo de cerca de 13% do total apurado no início do período em análise.

No entanto, em 2013, verificou-se uma inversão desta tendência decrescente, tendo o número de empresas habilitadas aumentado 15,2%, face a 2012, para um total 3.104 licenças válidas, superando, também, o número de licenças válidas registadas em 2011.

Ao nível do **Volume de Negócios**, as **2.886 empresas**, cujos dados financeiros foram possíveis de analisar, totalizaram, em 2013, quase **229 milhões de euros**, cerca de mais

5,2%, face ao registado em 2009. No entanto, esse valor apurado em 2009 foi referente a apenas 1.916 empresas cuja informação financeira estava disponível à data.

Assim, tendo em conta os valores médios, verificou-se, em 2013, um **valor médio de Volume de Negócios de 79.179€**, significativamente inferior (-30%) ao registado em 2009, embora já 22% superior ao valor médio apurado em 2012.

Na análise por zona geográfica NUT II, destacou-se o aumento no Volume de Negócios verificado, de 2009 a 2013, na Região do **Algarve (+35,8%)** e na Região de **Lisboa (+15%)**. A Região do Alentejo foi onde se verificou uma maior diminuição no Volume de Negócios, registando em 2013 quase metade do valor apurado em 2009.

Relativamente à renovação do tecido empresarial do sector, verificou-se, entre 2010 e 2013, a entrada de **1.664 novas empresas**, habilitadas com licença de mediação imobiliária, contrabalançando, em parte, a **saída do sector** do imobiliário de **2.123 empresas**, tendo cerca de 93% dessas saídas, ocorrido nos três primeiros anos do período em análise.

Por outro lado, no período em análise, as **1.664 novas empresas** registaram um valor de **Volume de Negócios acumulado** nos 4 anos de **72,9 milhões de euros**, representando assim **8,8%** do total registado pelas empresas de mediação imobiliária analisadas (**826,5 M€**).

Analisando o percurso das **3.563 empresas** que, em 2009, eram titulares de licença de mediação imobiliária, verificou-se que **apenas 54%** (1.924) estavam habilitadas, em 2013, para o exercício da atividade de mediação imobiliária, traduzindo uma representatividade de **62%** face ao total de licenças válidas nesse ano (3.104).

Estas 1.924 empresas contabilizaram, em 2013, cerca de **161,7 milhões de euros**, sendo, assim, responsáveis por **70,8%** do total de Volume de Negócios, apurado em 2013, bastante superior ao peso que possuem ao nível do número de empresas do sector (62%).

----- \* -----