



IMPIC

Instituto dos Mercados Públicos
do Imobiliário e da Construção

EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

- Exercício de 2015 -

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 2015

Autoria:

Octávio Borges
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

Abril 2017



ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	5
1. ESTRUTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO	6
2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2014	7
2.1. CAPITAL PRÓPRIO.....	8
2.2. LIQUIDEZ GERAL	10
2.3. AUTONOMIA FINANCEIRA	11
2.4. SOLVABILIDADE.....	12
2.5. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO.....	13
2.6. RENTABILIDADE DO CAPITAL PRÓPRIO.....	14
2.7. RENTABILIDADE DO ATIVO	15
2.8. ENVIDAMENTO	16
2.9. ESTRUTURA DO ENVIDAMENTO	17
2.10. GASTOS COM O PESSOAL	18
2.11. VOLUME DE NEGÓCIOS	19
3. AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA	20
3.1. EM TERMOS DE VOLUME DE NEGÓCIOS.....	20
3.2. EM TERMOS DE GASTOS COM O PESSOAL.....	23
SÍNTESE	25



Quadros

Quadro 1 – Caracterização das empresas por dimensão	6
Quadro 2 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise	7
Quadro 3 – Distribuição da amostra das empresas de Mediação Imobiliária, por Regiões, em 2015	7
Quadro 4 – Capital Próprio	8
Quadro 5 – Capital Próprio	9
Quadro 6 – Liquidez Geral	10
Quadro 7 – Autonomia Financeira	11
Quadro 8 – Solvabilidade	12
Quadro 9 – Resultado Líquido do Exercício	13
Quadro 10 – Rentabilidade do Capital Próprio	14
Quadro 11 – Rentabilidade do Ativo	15
Quadro 12 – Endividamento	16
Quadro 13 – Estrutura de Endividamento	17
Quadro 14 – Gastos com o Pessoal	18
Quadro 15 – Volume de Negócios, em 2015	19
Quadro 16 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de <i>Volume de Negócios</i> , em 2015	20
Quadro 17 – Indicadores Financeiros das 20 empresas com maior <i>Volume de Negócios</i> , em 2015	21
Quadro 18 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de <i>Gastos com o Pessoal</i> em 2015	23

Gráficos

Gráfico 1 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão	6
Gráfico 2 – Capital Próprio, em 2015	8
Gráfico 3 – Capital Próprio	9
Gráfico 4 – Liquidez Geral, em 2015	10
Gráfico 5 – Autonomia Financeira, em 2015	11
Gráfico 6 – Solvabilidade, em 2015	12
Gráfico 7 – Resultado Líquido, em 2015	13
Gráfico 8 – Rentabilidade do Capital Próprio, em 2015	14
Gráfico 9 – Rentabilidade do Ativo, em 2015	15
Gráfico 10 – Endividamento, em 2015	16
Gráfico 11 – Estrutura de Endividamento, em 2015	17
Gráfico 12 – Gastos com o Pessoal, em 2015	18
Gráfico 13 – Volume de Negócios, em 2015	19
Gráfico 14 – Peso das 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de <i>Volume de Negócios</i> 2015	22
Gráfico 15 – Peso das 20 maiores empresas do Sector com <i>Gastos com o Pessoal</i>	24

INTRODUÇÃO

O presente relatório visa analisar os dados económico-financeiros das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária, relativamente ao exercício de 2015, 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 2015, 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

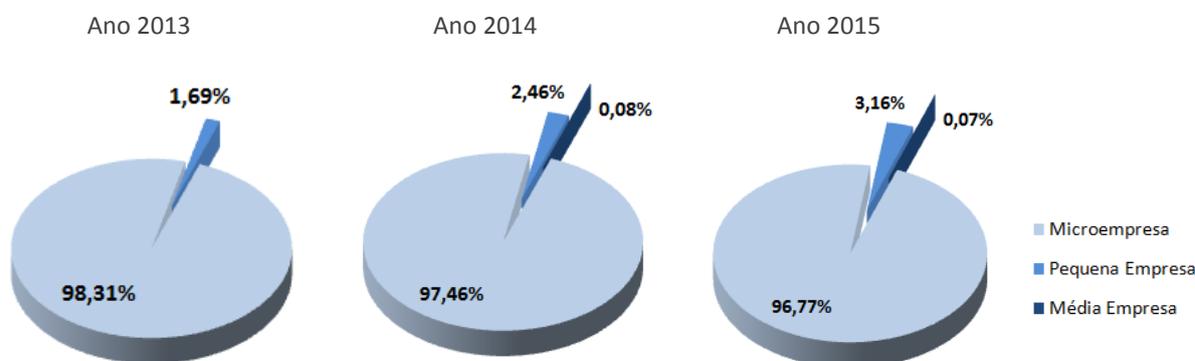
De acordo com o artigo n.º 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a dimensão das empresas é caracterizada da seguinte forma:

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 2.784 empresas analisadas, detentoras de licença de mediação imobiliária em 2015 e com esta informação disponível, obteve-se a seguinte estrutura do respetivo tecido empresarial:

Gráfico 1 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão



Fonte: IMPIC

Das 2.784 empresas analisadas, verificou-se que 2.694 são microempresas (96,77%), 88 são pequenas empresas (3,16%) e apenas 2 são médias empresas (0,07%), não existindo na fileira do imobiliário, em 2015, grandes empresas de mediação imobiliária. Em termos de evolução, nos últimos 3 anos, não se registaram alterações significativas nesta estrutura.

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 2015, de 3.349 empresas, o que corresponde a uma amostra de cerca de 84% do número total de empresas que, no final de 2015, eram detentoras de licença de mediação imobiliária (3.984 empresas).

Quadro 2 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise

	Ano 2013	Ano 2014	Ano 2015
Nº de Licenças de Mediação Imobiliária	3.104	3.410	3.984
Nº de Empresas Amostra	2.191	2.508	3.349
Representatividade	71%	74%	84%

Fonte: IMPIC

A análise da situação económica e financeira destas 3.349 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 3.349 empresas. Assim, na análise de cada indicador será quantificada a amostra utilizada, dando conta do respetivo número de empresas.

Quadro 3 – Distribuição da amostra das empresas de Mediação Imobiliária, por Regiões, em 2015

NUT II	Nº de Licenças de Mediação Imobiliária
Norte	865
Centro	379
Lisboa	1.474
Alentejo	87
Algarve	438
Madeira	75
Açores	31
Total	3.349

Fonte: IMPIC

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 2015, o valor mediano de *Capital Próprio* foi de 10.233€, isto é, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 10.233€, sendo este valor de referência 41% superior ao verificado em 2014.

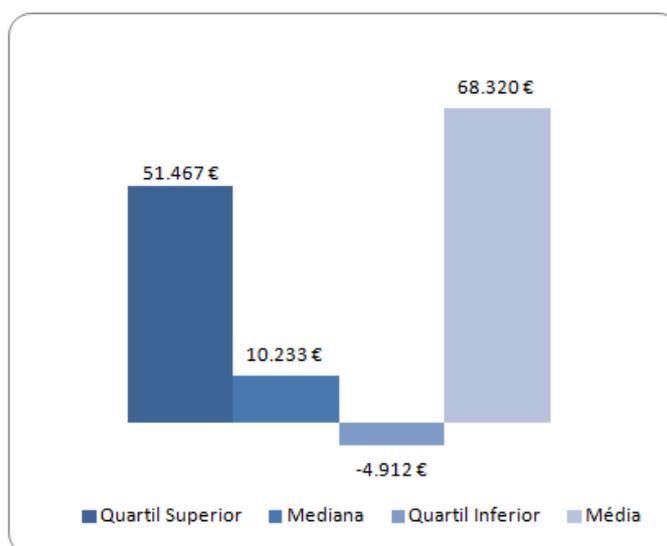
Quadro 4 – Capital Próprio

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		2.191	2.508	2.884
Capital Próprio (€)	Quartil Superior	33.241 €	42.285 €	51.467 €
	Mediana	5.000 €	7.245 €	10.233 €
	Quartil Inferior	-11.000 €	-8.394 €	-4.912 €
	Média	28.875 €	47.429 €	68.320 €

Fonte: IMPIC

No últimos 3 anos tem-se verificado sucessivamente um significativo aumento dos valores de *Capital Próprio* apresentados pelas empresas analisadas, em todos os quartis, e em especial no valor médio, o qual teve um crescimento acumulado, entre 2013 e 2015, cerca de 2,36 vezes.

Gráfico 2 – Capital Próprio, em 2015



Fonte: IMPIC

Ao nível de quartis, em 2015, verificou-se que 25% das empresas analisadas (721) apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 51.467€, tendo outras tantas empresas apresentado valores inferiores a -4.912€.

Numa análise mais detalhada, constatou-se que 62,8% das empresas analisadas possuíam um valor de *Capital Próprio* inferior a 25.000€, subindo essa representatividade para 74,4% no caso de valores líquidos patrimoniais inferiores a 50.000€.

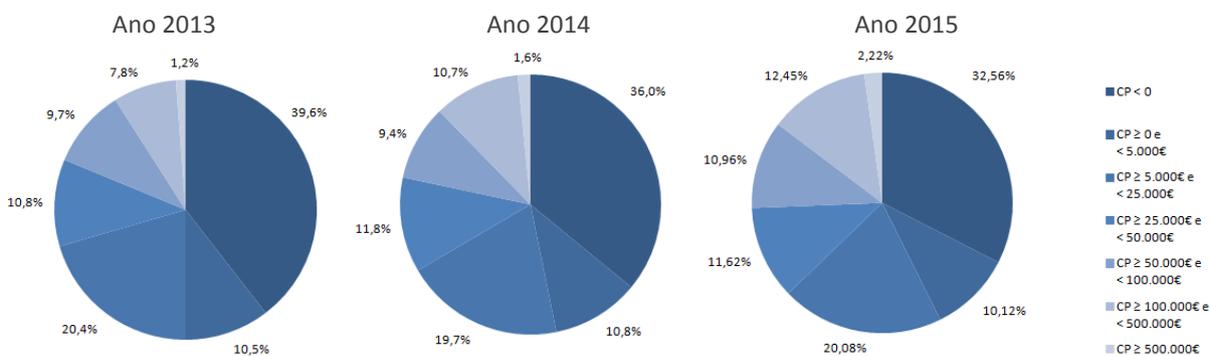
Quadro 5 – Capital Próprio

	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	939	292	579	335	316	359	64
%	32,6%	10,1%	20,1%	11,6%	11,0%	12,4%	2,2%
% acumulada	32,6%	42,7%	62,8%	74,4%	85,3%	97,8%	100,0%

Fonte: IMPIC

De destacar as 64 empresas de mediação imobiliária (2,2%) que apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 500.000€, o que representa um aumento de mais 26 empresas, neste subgrupo, face a 2014.

Gráfico 3 – Capital Próprio



Fonte: IMPIC

Do lado oposto, destacam-se as 939 mediadoras imobiliárias que, em 2015, apresentaram valores de *Capital Próprio* negativos, representando cerca de 32,56% do universo analisado, o que consiste numa melhoria, face a 2014 e a 2013, em que este subgrupo representava 36% e 39,6% do total de empresas analisadas, respetivamente.

2.2. Liquidez Geral¹

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

Em termos de evolução, verificaram-se, nos últimos 3 anos, aumentos sucessivos deste indicador em todos os quartis e valor médio. Relativamente a 2015, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio de *Liquidez Geral* superior a 173%, cerca de 20 pontos percentuais acima do registado em 2014.

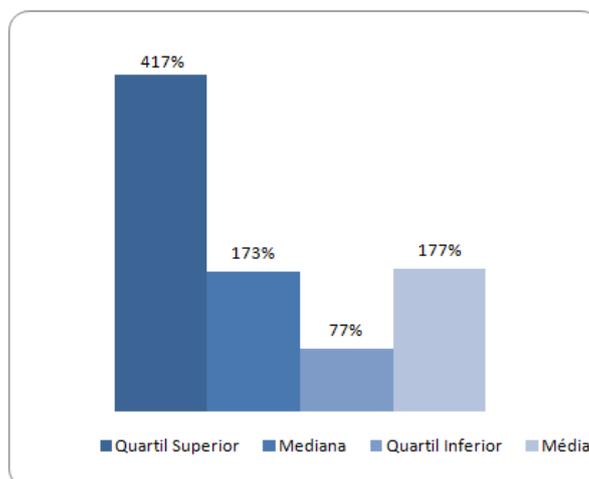
Quadro 6 – Liquidez Geral

Indicador		N.º de Empresas	N.º de Empresas	N.º de Empresas
		2013	2014	2015
		2.110	2.450	2.826
Liquidez Geral (%)	Quartil Superior	365%	383%	417%
	Mediana	134%	153%	173%
	Quartil Inferior	57%	65%	77%
	Média	132%	168%	177%

Fonte: IMPIC

No entanto, em 2015, cerca de 31% das empresas (888) registaram índices de *Liquidez Geral* inferiores a 100%, tendo 25% da amostra analisada (706) apresentado rácios inferiores a 77%, demonstrando, assim, fortes dificuldades em assumir os compromissos de curto prazo.

Gráfico 4 – Liquidez Geral, em 2015



Fonte: IMPIC

De forma bastante díspar, 706 empresas (25%) registaram dívidas de curto prazo pouco significativas, relativamente aos seus ativos correntes, apresentando, assim, índices de *Liquidez Geral* superiores a 417%. Neste subgrupo, destacam-se 600 empresas (21,2%) 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.

Nos últimos 3 anos, verificaram-se aumentos sucessivos da *Autonomia Financeira*, em todos os quartis e valor médio. Em 2015, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio de *Autonomia Financeira* superior a 24%, o que significa que o passivo destas empresas representa menos de 76% do seu ativo. Face a 2014, este valor de referência aumentou 3,24 pontos percentuais.

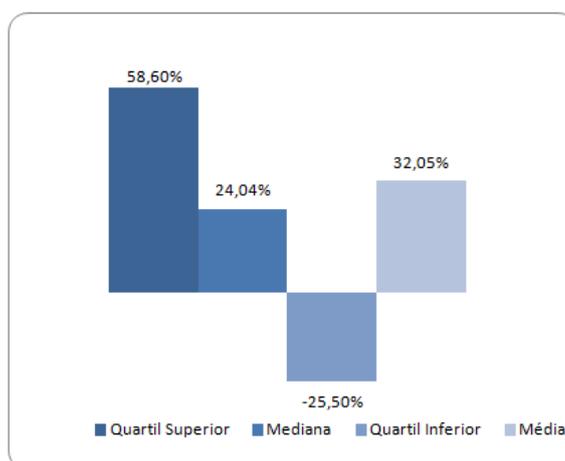
Quadro 7 – Autonomia Financeira

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		2.181	2.434	2.878
Autonomia Financeira (%)	Quartil Superior	53,45%	56,07%	58,60%
	Mediana	15,20%	20,80%	24,04%
	Quartil Inferior	-53,19%	-30,49%	-25,50%
	Média	24,03%	28,95%	32,05%

Fonte: IMPIC

No quartil superior, em 2015, foi apurado um índice de *Autonomia Financeira* maior que 58%, demonstrando estas 719 empresas possuírem um total de dívidas inferior ao seu valor patrimonial.

Gráfico 5 – Autonomia Financeira, em 2015



Fonte: IMPIC

De forma oposta, o elevado número de empresas (939) que apresentou valores negativos de *Capital Próprio*, em 2015, contribuiu para o apuramento do quartil inferior de -25,50%.

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 2015, índices de *Solvabilidade* inferiores a 29,18%, o que demonstra uma grande dependência de crédito, refletindo, assim, um elevado risco para os seus credores. Ainda assim, face a 2014, este valor de referência aumentou cerca de 12 pontos percentuais. Em termos evolutivos, à exceção do quartil superior de 2014, o indicador tem aumentado sucessivamente entre 2013 e 2015, em todos os quartis e valor médio.

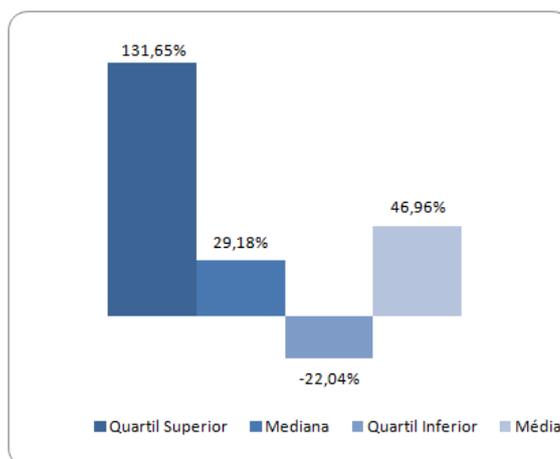
Quadro 8 – Solvabilidade

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		2.152	2.363	2.850
Solvabilidade (%)	Quartil Superior	105,84%	89,63%	131,65%
	Mediana	15,98%	17,21%	29,18%
	Quartil Inferior	-36,44%	-34,17%	-22,04%
	Média	30,95%	33,14%	46,96%

Fonte: IMPIC

Naturalmente, os mais baixos índices de *Solvabilidade* foram apurados junto das 939 empresas que, em 2015, apresentaram valores negativos de *Capital Próprio*, tendo 712 mediadoras imobiliárias (25%) registado índices de *Solvabilidade* inferiores a -22,04%.

Gráfico 6 – Solvabilidade, em 2015



Fonte: IMPIC

Pela positiva, destacam-se 845 empresas (29,6%) 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 2015, as 2.859 empresas de mediação imobiliária analisadas registaram grandes discrepâncias ao nível do Resultado Líquido do Exercício, tendo-se apurado um quartil superior de 16.116€ e um quartil inferior de -3.856€. Em termos médios, foi apurado um valor médio de Resultado Líquido de 17.395€, mais de duas vezes superior ao verificado em 2014 (8.584€) e mais de 8,5 vezes superior a 2013 (2.043€).

Também o valor mediano foi significativamente superior em 2015, face aos anos anteriores, tendo metade das empresas analisadas apresentado um valor de Resultado Líquido de 2.349€, quando em 2014 e 2013 tinha sido de 765€ e 2€, respetivamente.

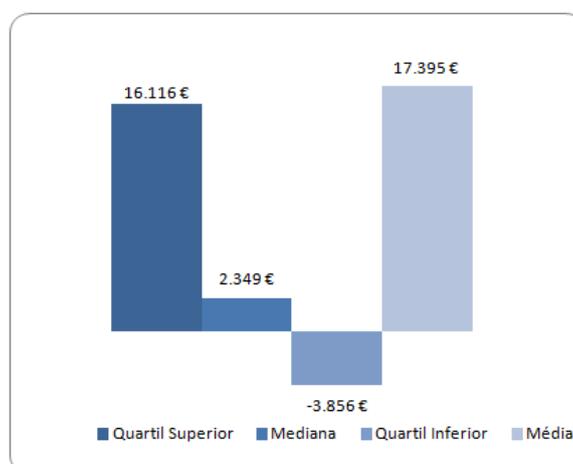
Quadro 9 – Resultado Líquido do Exercício

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		2.150	2.474	2.859
Resultado Líquido do Exercício (€)	Quartil Superior	5.640 €	9.811 €	16.116 €
	Mediana	2 €	765 €	2.349 €
	Quartil Inferior	-7.931 €	-5.656 €	-3.856 €
	Média	2.043 €	8.584 €	17.395 €

Fonte: IMPIC

De forma menos positiva, apuraram-se 1.063 empresas (37%) com valores negativos de *Resultado Líquido*, o que, ainda assim, consiste numa melhoria, face a 2014, ano em que este subgrupo representava 43% das empresas analisadas.

Gráfico 7 – Resultado Líquido, em 2015



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 37% das empresas de mediação imobiliária analisadas (1.063) apresentaram, em 2015, valores negativos de *Resultado Líquido*, tendo, por outro lado, cerca de 33% do total analisado (939) registado valores negativos de *Capital Próprio*.

Em conjunto, apuraram-se 650 empresas que apresentaram, simultaneamente, valores negativos de *Capital Próprio* e *Resultado Líquido*, tendo estas sido excluídas no apuramento do indicador em análise.

Assim, nas 2.209 empresas analisadas verificou-se, em termos medianos, uma *Rentabilidade do Capital Próprio* de 18,42%, cerca de 9,77 pontos percentuais acima do registado em 2014.

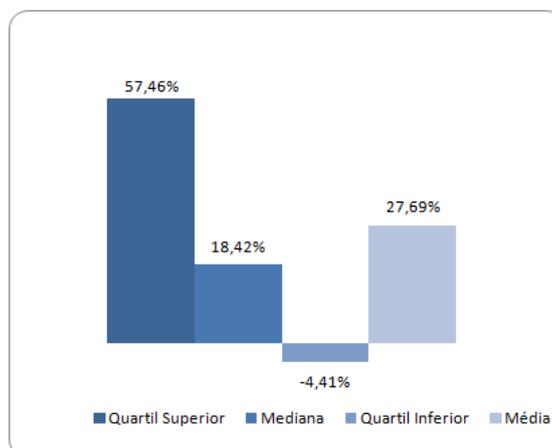
Quadro 10 – Rentabilidade do Capital Próprio

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		1.499	1.815	2.209
Rentabilidade dos Capitais Próprios (%)	Quartil Superior	31,48%	41,34%	57,46%
	Mediana	2,98%	8,65%	18,42%
	Quartil Inferior	-21,05%	-10,72%	-4,41%
	Média	18,25%	17,82%	27,69%

Fonte: IMPIC

Com fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, contabilizaram-se, em 2015, 695 empresas (31.5%) que apresentaram valores negativos neste indicador. No entanto, este indicador tem evoluído favoravelmente ao longo dos 3 últimos anos, em todos os quartis e valores médios.

Gráfico 8 – Rentabilidade do Capital Próprio, em 2015



Fonte: IMPIC

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

2.7. Rentabilidade do Ativo⁵

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 2015, uma *Rentabilidade do Ativo* de 3,54%, ainda assim, significativamente melhor, face ao apurado em 2014, ano em que metade das empresas apenas conseguiu remunerar os capitais investidos em 1,37%.

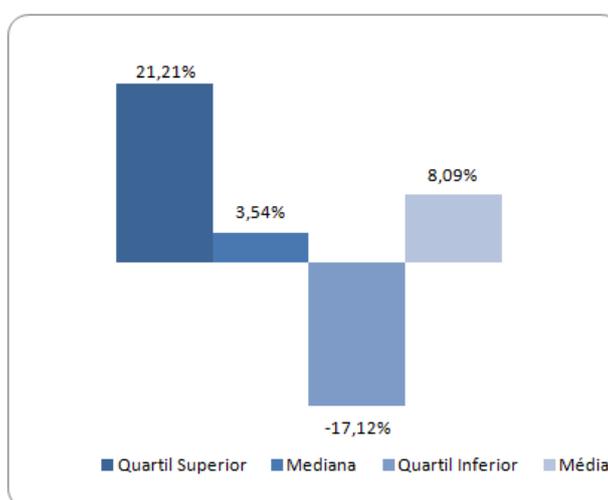
Quadro 11 – Rentabilidade do Ativo

Indicador		N.º de Empresas	N.º de Empresas	N.º de Empresas
		2013	2014	2015
		2.141	2.468	2.878
Rentabilidade do Ativo (%)	Quartil Superior	9,44%	14,43%	21,21%
	Mediana	0,01%	1,37%	3,54%
	Quartil Inferior	-32,25%	-20,27%	-17,12%
	Média	1,75%	7,53%	8,09%

Fonte: IMPIC

Ao nível do quartil superior, foi apurado uma rentabilidade de 21,21%€, cerca de 6,8 pontos percentuais acima do apurado em 2014. De uma forma geral, todos os quartis e valores médios tem melhorado, sucessivamente, ao longo dos últimos 3 anos.

Gráfico 9 – Rentabilidade do Ativo, em 2015



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 33% das empresas analisadas apresentaram, em 2015, 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 2015, um rácio de *Endividamento* de aproximadamente 76%, o que significa que, em metade das empresas de mediação imobiliária, 76% dos seus ativos são financiados por terceiros, ainda assim, cerca de 3 pontos percentuais abaixo do registado em 2014 e cerca de 10 pontos percentuais abaixo de 2013.

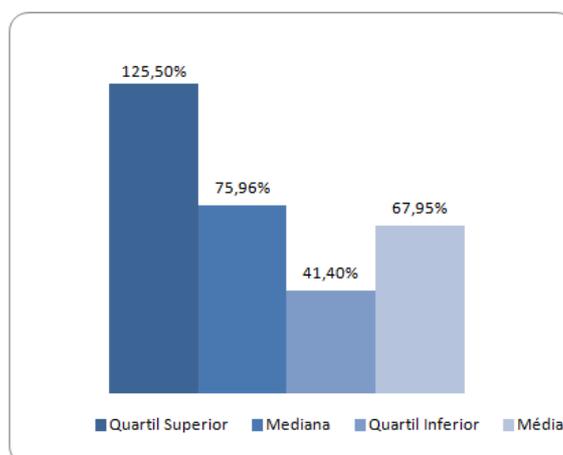
Quadro 12 – Endividamento

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		2.145	2.426	2.878
Endividamento (%)	Quartil Superior	154,40%	129,67%	125,50%
	Mediana	86,07%	79,07%	75,96%
	Quartil Inferior	48,52%	43,70%	41,40%
	Média	76,19%	102,00%	67,95%

Fonte: IMPIC

Apenas 30,6% das empresas analisadas (881) 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, em 2015



Fonte: IMPIC

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

2.9. Estrutura do Endividamento⁷

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

Em 2015, o índice mediano de *Estrutura de Endividamento* foi de 19%, muito idêntico ao apurado em 2014, o que significa que a maioria das empresas de mediação imobiliária recorre a capitais alheios, essencialmente, através de financiamentos de curto prazo. Nos últimos 3 anos os valores apurados para este indicador não se alteraram significativamente.

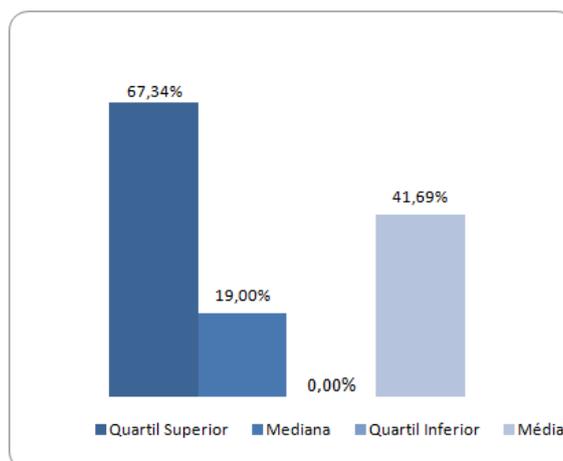
Quadro 13 – Estrutura de Endividamento

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		2.064	2.478	2.850
Estrutura do Endividamento (%)	Quartil Superior	68,68%	70,53%	67,34%
	Mediana	20,60%	20,08%	19,00%
	Quartil Inferior	0,00%	0,00%	0,00%
	Média	39,19%	42,50%	41,69%

Fonte: IMPIC

Das 2.850 empresas analisadas, cerca de 37,4% (1.067) não possui qualquer dívida a médio e longo prazo, tendo-se registado o oposto, em apenas 27 empresas de mediação imobiliária (0,9%), onde toda a sua dívida é vencida num horizonte superior a um ano.

Gráfico 11 – Estrutura de Endividamento, em 2015



Fonte: IMPIC

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

2.10. Gastos com o Pessoal

No ano de 2015, 2.487 empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um valor mediano de *Gastos com o Pessoal* de 16.968€, cerca de 7,8% superior ao apurado em 2014.

No entanto, foi grande a discrepância de valores de *Gastos com o Pessoal*, tendo-se verificado um valor mínimo de 0€ e um valor máximo de 4.798.484€.

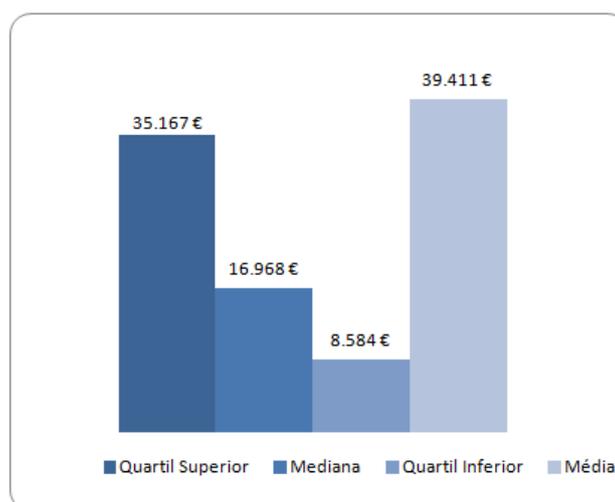
Quadro 14 – Gastos com o Pessoal

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		1.847	2.144	2.487
Gastos com o Pessoal (€)	Quartil Superior	28.643 €	30.371 €	35.167 €
	Mediana	15.054 €	15.743 €	16.968 €
	Quartil Inferior	8.193 €	8.286 €	8.584 €
	Média	27.424 €	31.732 €	39.411 €

Fonte: IMPIC

Assim, em termos médios, as 2.487 empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um valor médio de *Gastos com o Pessoal* de 39.411€, pouco acima do quartil superior apurado de 35.167€, devido à discrepância acima referida. Nos últimos 3 anos essa situação tem-se acentuado, dado que, em termos médios, este indicador tem evoluído muito mais do que em termos de quartis.

Gráfico 12 – Gastos com o Pessoal, em 2015



Fonte: IMPIC

Cerca de 16% das empresas analisadas (402) apresentou *Gastos com o Pessoal* superiores a 50.000€, das quais 51 (2,1%) registaram valores superiores a 200.000€.

2.11. Volume de Negócios

Os valores de *Volume de Negócios* apurados em 2015, junto das 2.671 empresas de mediação imobiliária analisadas, apresentaram um valor mediano de 53.673€, o que correspondeu a um aumento de 27,3%, face ao valor de referência apurado em 2014 (42.177€) e 57,2% face a 2013.

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 0€ e um valor máximo de 9.956.695€.

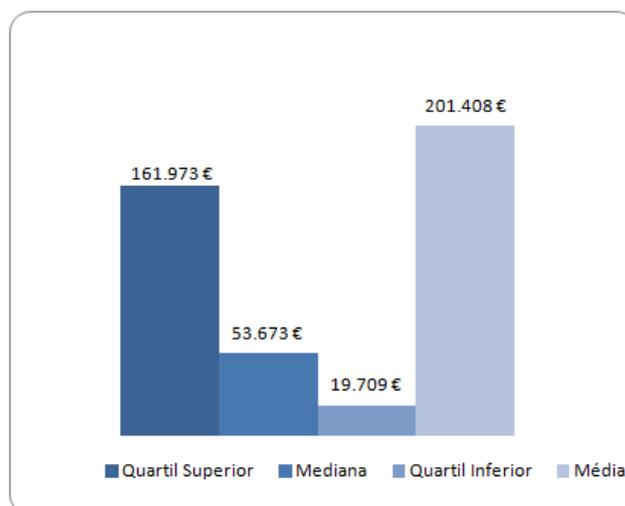
Quadro 15 – Volume de Negócios, em 2015

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015
		1.994	2.316	2.671
Volume de Negócios (€)	Quartil Superior	95.700 €	124.036 €	161.973 €
	Mediana	34.151 €	42.177 €	53.673 €
	Quartil Inferior	12.500 €	15.095 €	19.709 €
	Média	114.600 €	155.200 €	201.408 €

Fonte: IMPIC

A discrepância nos valores de *Volume de Negócios* foi de tal forma significativa que o valor médio das 2.671 empresas de mediação imobiliária analisadas foi de 201.408€, cerca de 24% maior que o quartil superior apurado de 161.973€. No entanto, nos últimos 3 anos, a evolução do valor médio e dos quartis tem evoluído, aproximadamente, na mesma proporção.

Gráfico 13 – Volume de Negócios, em 2015



Fonte: IMPIC

Cerca de 19,7% das empresas analisadas (527) apresentou, em 2015, um *Volume de Negócios* superior a 200.000€, das quais 223 (8,3%) 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 2.671 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 2015.

Quadro 16 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Volume de Negócios*, em 2015

Empresas titulares de Licença de Mediação Imobiliária	MARCA	NUT II	Volume de Negócios 2015	Volume de Negócios 2014	2015/2014
PARTILHARADICAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	PASSION FOR HOMES	Lisboa e Vale do Tejo	9.956.695 €	17.373.194 €	-42,7%
PARCIAL GEST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	BEACHRENTALS BY PARCIALGEST	Lisboa e Vale do Tejo	8.047.895 €	5.423.915 €	48,4%
SERVDEBT, CAPITAL ASSET MANAGEMENT, S.A.	GROWING TOGETHER	Lisboa e Vale do Tejo	7.882.825 €	6.937.353 €	13,6%
PRAGMA - MANAGEMENT, S.A.	-	Norte Portugal	7.231.013 €	2.727.252 €	165,1%
PORTA DA FRENTE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	-	Lisboa e Vale do Tejo	7.031.083 €	3.430.790 €	104,9%
TRAVESSIAZUL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	-	Lisboa e Vale do Tejo	5.769.178 €	2.496.442 €	131,1%
CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	BUSINESS ESCRITÓRIOS E ARMAZÉNS SPACE	Lisboa e Vale do Tejo	5.462.063 €	3.458.403 €	57,9%
CUSHMAN & WAKEFIELD - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	-	Lisboa e Vale do Tejo	5.326.344 €	3.263.074 €	63,2%
MAXLOJA - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	MAXGROUP	Lisboa e Vale do Tejo	5.321.286 €	3.203.165 €	66,1%
FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	SIIMGROUP	Lisboa e Vale do Tejo	5.217.462 €	3.619.711 €	44,1%
IMPACTO CAPITAL II - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIP., LDA	-	Lisboa e Vale do Tejo	5.183.173 €	100.000 €	5083,2%
FINSOLUTIA, S.A.	FINSOLUTIA	Lisboa e Vale do Tejo	4.760.818 €	5.679.088 €	-16,2%
IRG INTERNATIONAL REALTY MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	-	Lisboa e Vale do Tejo	4.669.154 €	4.406.316 €	6,0%
MÉRITO TOTAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.	-	Lisboa e Vale do Tejo	4.599.276 €	2.641.789 €	74,1%
M3F - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	-	Lisboa e Vale do Tejo	4.167.993 €	2.879.682 €	44,7%
SOLD FAST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	-	Lisboa e Vale do Tejo	4.083.474 €	3.762.837 €	8,5%
ICH - EMPREENDIMENTOS URBANOS E MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	-	Lisboa e Vale do Tejo	3.757.869 €	76.992 €	4780,8%
APPRECIATING PORTUGAL - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	-	Algarve	3.614.271 €	2.834.498 €	27,5%
PENÍNSULA JEWEL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, LDA	ARRENDAR LISBOA	Lisboa e Vale do Tejo	3.294.474 €	379.182 €	768,8%
CONVICTUS - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	CONVICTUS	Lisboa e Vale do Tejo	3.222.363 €	3.342.981 €	-3,6%
Total			108.598.710 €	78.036.665 €	39,2%

Fonte: IMPIC

O subgrupo das 20 maiores empresas, em termos de *Volume de Negócios*, apresentou, em 2015, um valor médio de *Volume de Negócios* de 5,4 milhões de euros e um valor global de 108,6 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 17 – Indicadores Financeiros das 20 empresas com maior *Volume de Negócios*, em 2015

INDICADORES		20 maiores empresas em termos de VN	Amostra empresas analisadas
			3.349
Capital Próprio	Quartil Superior	1.772.484 €	51.467 €
	Mediana	958.623 €	10.233 €
	Quartil Inferior	441.205 €	-4.912 €
	Média	1.136.909 €	68.320 €
Liquidez Geral	Quartil Superior	224,13%	417,23%
	Mediana	180,70%	172,65%
	Quartil Inferior	143,13%	77,20%
	Média	171,11%	176,58%
Autonomia Financeira	Quartil Superior	54,95%	58,60%
	Mediana	43,93%	24,04%
	Quartil Inferior	35,02%	-25,50%
	Média	44,00%	32,05%
Solvabilidade	Quartil Superior	122,00%	131,65%
	Mediana	78,38%	29,18%
	Quartil Inferior	53,90%	-22,04%
	Média	78,57%	46,96%
Resultado Líquido do Exercício	Quartil Superior	1.245.974 €	16.116 €
	Mediana	622.979 €	2.349 €
	Quartil Inferior	214.633 €	-3.856 €
	Média	689.686 €	17.395 €
Rentabilidade do Capital Próprio	Quartil Superior	83,41%	57,46%
	Mediana	48,10%	18,42%
	Quartil Inferior	34,07%	-4,41%
	Média	60,66%	27,69%
Rentabilidade do Ativo	Quartil Superior	35,71%	21,21%
	Mediana	25,36%	3,54%
	Quartil Inferior	15,96%	-17,12%
	Média	26,69%	8,09%
Endividamento	Quartil Superior	64,98%	125,50%
	Mediana	56,07%	75,96%
	Quartil Inferior	45,05%	41,40%
	Média	56,00%	67,95%
Estrutura do Endividamento	Quartil Superior	27,94%	67,34%
	Mediana	5,33%	19,00%
	Quartil Inferior	0,00%	0,00%
	Média	14,67%	41,69%
Gastos com o Pessoal	Quartil Superior	901.006 €	35.167 €
	Mediana	383.479 €	16.968 €
	Quartil Inferior	143.059 €	8.584 €
	Média	957.832 €	39.411 €
Volume de Negócios	Quartil Superior	6.084.654 €	161.973 €
	Mediana	5.200.317 €	53.673 €
	Quartil Inferior	4.146.863 €	19.709 €
	Média	5.429.935 €	201.408 €

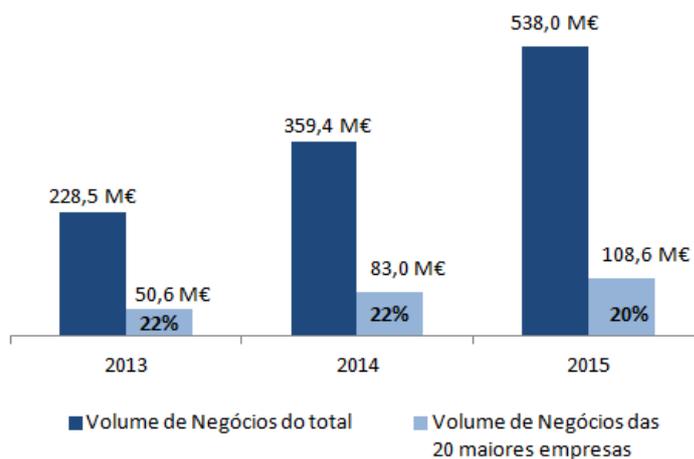
Fonte: IMPIC

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 3.349 empresas analisadas, com exceção do quartil superior da *Liquidez Geral*, da *Autonomia Financeira* e da *Solvabilidade*. Os rácios relativos ao endividamento apresentado por este subgrupo revelam um menor grau de utilização de capital alheio, à exceção do quartil inferior, e com uma preponderância mais acentuada para o financiamento de curto prazo.

Em 2015, as 2.671 empresas analisadas, a nível de *Volume de Negócios*, apresentaram, em conjunto, um valor global de *Volume de Negócios* de 537.960.356€, cerca de 49,7% superior ao apurado junto das 2.316 empresas analisadas em 2014 (359.442.987€).

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 108.598.710€.

Gráfico 14 – Peso das 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Volume de Negócios* 2015



Fonte: IMPIC

Verifica-se, assim, que este subgrupo de 20 empresas (0,7% das 2.671 analisadas) representa cerca de 20% do total de *Volume de Negócios*, apurado no exercício de 2015.

Relativamente a 2014 e a 2013, o subgrupo das 20 maiores empresas a nível de *Volume de Negócios*, reduziu sua representatividade em 2 pontos percentuais, face ao total de empresas analisadas.

3.2. Em termos de Gastos com o Pessoal

Do total das 2.487 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 2015.

Quadro 18 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de *Gastos com o Pessoal* em 2015

Empresa titulares de Licença de Mediação Imobiliária	Gastos com o Pessoal 2015	Gastos com o Pessoal 2014	2015/2014
PRAGMA - MANAGEMENT, S.A.	4.798.484 €	1.617.352 €	196,7%
SERVDEBT, CAPITAL ASSET MANAGEMENT, S.A.	3.647.386 €	3.392.349 €	7,5%
CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	3.265.106 €	2.329.974 €	40,1%
FINSOLUTIA, S.A.	1.695.879 €	2.820.063 €	-39,9%
CUSHMAN & WAKEFIELD - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	1.320.391 €	1.150.187 €	14,8%
WIDERPROPERTY - GESTÃO E MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	950.368 €	342.365 €	177,6%
APPRECIATING PORTUGAL - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	761.211 €	656.269 €	16,0%
BISCAYNE RELOCATIONS, UNIPessoal, LDA	688.565 €	472.914 €	45,6%
AGUIRRE NEWMAN PORTUGAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	669.160 €	454.452 €	47,2%
PREDIBISA - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	617.872 €	527.289 €	17,2%
PARTILHARADICAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	609.984 €	337.499 €	80,7%
IRG INTERNATIONAL REALTY MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	600.926 €	541.258 €	11,0%
BAZIN PORTUGAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPessoal, LDA	596.506 €	583.147 €	2,3%
RODRIGUES & NEVOA, LDA	557.476 €	530.052 €	5,2%
H.M.CONSULTORES - CENTRO DE ESTUDOS EMPRESARIAIS, LDA	542.136 €	412.917 €	31,3%
M3F - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	532.094 €	390.204 €	36,4%
G.A.I.P - CONSULTORES, UNIPessoal, LDA	478.919 €	258.480 €	85,3%
POAO II - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA	466.984 €	192.042 €	143,2%
WORX - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	460.513 €	357.202 €	28,9%
GWIC, LDA	453.102 €	309.481 €	46,4%
Total	23.713.061 €	17.675.495 €	34,2%

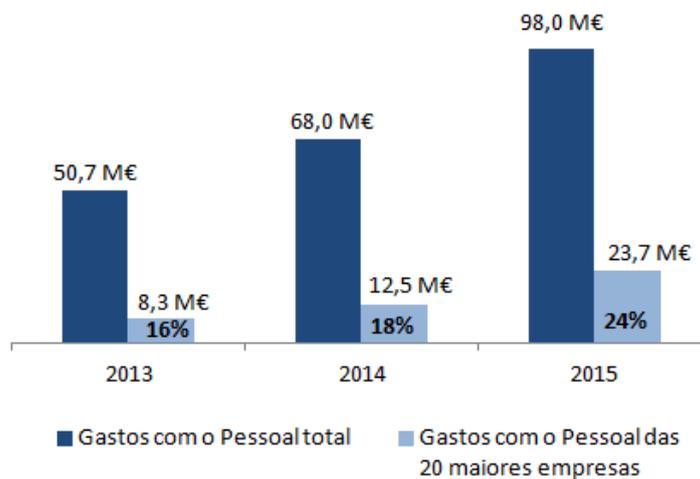
Fonte: IMPIC

O subgrupo das 20 maiores empresas, em termos de *Gastos com o Pessoal*, apresentou, em 2015, um valor médio de *Gastos com o Pessoal* de 1.185.653€ e um valor global de 23.713.061€.

Em 2015, as 2.487 empresas analisadas, a nível de *Gastos com o Pessoal*, apresentaram, em conjunto, um valor global de *Gastos com o Pessoal* de 98.014.502€, cerca de 44,1% superior ao apurado junto das 2.144 empresas analisadas em 2014 (68.034.363€).

Assim, este subgrupo de 20 empresas (0,8% das 2.487 analisadas) representa cerca de 24% do total de *Gastos com o Pessoal*, verificado no exercício de 2015.

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



Fonte: IMPIC

Relativamente a 2014, o subgrupo das 20 maiores empresas a nível de *Gastos com o Pessoal*, aumentou, assim, 6 pontos percentuais, a sua representatividade, face ao total de empresas analisadas. Comparativamente a 2013, esse valor aumentou 8 pontos percentuais.

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 2015.

A amostra das **3.349 empresas** analisadas corresponde a cerca de **84%** do número total de empresas detentoras de licença de mediação imobiliária válida, no final de 2015.

Tendo em conta o número de efetivos e o volume de negócios das empresas analisadas, verificou-se que cerca de **96,77%** são **microempresas**, cerca de **3,16%** são **pequenas empresas** e apenas **2 são médias empresas**, não existindo na fileira do imobiliário, em 2015, grandes empresas de mediação imobiliária.

Ao nível do **Capital Próprio**, apurou-se, em 2015, um **valor mediano de 10.233€**, o que correspondeu a um aumento de **41%**, face ao verificado em 2014. No entanto, ainda se registaram um total de **939 empresas** de mediação imobiliária com **capitais próprios negativos**, o que corresponde a **32,56%** da amostra analisada. Cerca de **62,8%** das empresas analisadas (1.810) possuíam um valor de **Capital Próprio inferior a 25.000€** e apenas 64 empresas (2,2%) 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 **31% das empresas** (888) tenham registado índices de **Liquidez Geral inferiores a 100%**, tendo 25% da amostra analisada (706) apresentado rácios inferiores a 77%.

Relativamente à **Autonomia Financeira**, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um **rácio superior a 24%**. Face a 2014, este valor de referência aumentou 3,24 pontos percentuais. No entanto, o elevado número de empresas (939) que apresentou valores negativos de **Capital Próprio**, em 2015, contribuiu para o apuramento do quartil inferior da **Autonomia Financeira** de **-25,50%**.

Metade das empresas analisadas apresentou um índice de **Solvabilidade** inferior a **29,18%**, demonstrando, assim, uma grande dependência de crédito e um elevado risco para os seus credores. Ainda assim, este valor de referência aumentou 12 pontos percentuais, face a 2014.

Ao nível do **Resultado Líquido do Exercício**, verificaram-se grandes discrepâncias nas empresas de mediação imobiliária analisadas, tendo-se registado um valor **máximo de 1.891.954€** e um valor **mínimo de -1.956.150€**. Por outro lado, cerca de **37% das empresas** (1.063) apresentaram **valores negativos de Resultado Líquido**, tendo sido apurada uma **mediana de 2.349€**. No entanto, em termos médios, foi apurado um **valor médio de 17.395 €**, mais de duas vezes superior ao verificado em 2014 (8.584€).

Em termos medianos, apurou-se, em 2015, uma **Rentabilidade do Capital Próprio** de **18,42%**, cerca de 9,77 pontos percentuais acima do registado em 2014. 695 empresas (31,5%) demonstraram fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, na medida em que apresentaram valores negativos neste indicador, No entanto, este indicador tem evoluído favoravelmente ao longo dos 3 últimos anos.

Também em termos medianos, apurou-se, no ano em análise, uma **Rentabilidade do Ativo** de **3,54%**, ainda assim, significativamente melhor, face ao apurado em 2014, ano em que metade das empresas apenas conseguiu remunerar os capitais investidos em 1,37%.

No que se refere ao **Endividamento**, verificou-se, em 2015, um **rácio mediano de 76%**, o que significa que em metade das empresas de mediação imobiliária, mais de 76 % dos seus ativos são financiados por terceiros. Apenas **30,6%** das empresas analisadas (881) 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 **37,4%** das empresas analisadas (1.067) **não possui qualquer dívida a médio e longo prazo**, contribuindo assim para o apuramento do índice mediano de **Estrutura de Endividamento de 19%**.

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 0€** e um valor **máximo de 4.798.484€**. Cerca de **16%** das empresas analisadas (402) apresentou **Gastos com o Pessoal superiores a 50.000€**, e apenas **2,1%** registou valores **superiores a 200.000€**, apurando-se um **valor médio de 39.411€**. O valor mediano registado foi de **16.968€**, cerca de 7,8% superior ao verificado em 2014.

Os valores de **Volume de Negócios** apurados em 2015, junto das empresas de mediação imobiliária analisadas, apresentaram um **valor mediano de 53.673€**, cerca de 27,3% superior ao apurado em 2014. No entanto, uma vez mais, verificaram-se grandes discrepâncias nos valores de **Volume de Negócios**, tendo-se registado um valor **mínimo de 0€** e um valor **máximo de 9.956.695€**. Cerca de **19,7%** das empresas analisadas apresentou, em 2015, um **Volume de Negócios superior a 200.000€** e apenas **8,3%** registou valores **superiores a 500.000€**, apurando-se um **valor médio de 201.408€**.

As **20 maiores empresas** de mediação imobiliária, em termos de **Volume de Negócios**, declararam um **Volume de Negócios global** cerca de **108,6 milhões de euros**, representando **20% do total de Volume de Negócios** apurado em 2015, junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (537.960.356€).

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 **23,7 milhões de euros**, representando cerca de **24% do total de Gastos com o Pessoal** apurado em 2015, junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (98.014.502€).

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 aos anos de 2014 e 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 2014 e 2013..