



# IMPIC

Instituto dos Mercados Públicos  
do Imobiliário e da Construção

## **EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA**

**- Exercício de 2016 -**

---

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 2016**

**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](mailto:geral@impic.pt)

**Junho 2018**

---



## ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	5
1. ESTRUTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO .....	6
2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2016 .....	8
2.1. CAPITAL PRÓPRIO.....	9
2.2. LIQUIDEZ GERAL .....	11
2.3. AUTONOMIA FINANCEIRA .....	12
2.4. SOLVABILIDADE.....	13
2.5. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO.....	14
2.6. RENTABILIDADE DO CAPITAL PRÓPRIO.....	15
2.7. RENTABILIDADE DO ATIVO .....	16
2.8. ENVIDAMENTO .....	17
2.9. ESTRUTURA DO ENVIDAMENTO .....	18
2.10. GASTOS COM O PESSOAL .....	19
2.11. VOLUME DE NEGÓCIOS .....	20
3. AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	21
3.1. EM TERMOS DE VOLUME DE NEGÓCIOS.....	21
3.2. EM TERMOS DE GASTOS COM O PESSOAL.....	24
SÍNTESE.....	26



## Quadros

Quadro 1 – Caracterização das empresas por dimensão .....	6
Quadro 2 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise .....	8
Quadro 3 – Distribuição da amostra das empresas de Mediação Imobiliária, por Regiões, em 2016 .....	8
Quadro 4 – Capital Próprio, 2013-2016 .....	9
Quadro 5 – Capital Próprio .....	10
Quadro 6 – Liquidez Geral, 2013-2016 .....	11
Quadro 7 – Autonomia Financeira, 2013-2016 .....	12
Quadro 8 – Solvabilidade, 2013-2016 .....	13
Quadro 9 – Resultado Líquido do Exercício, 2013-2016 .....	14
Quadro 10 – Rentabilidade do Capital Próprio, 2013-2016 .....	15
Quadro 11 – Rentabilidade do Ativo, 2013-2016 .....	16
Quadro 12 – Endividamento, 2013-2016 .....	17
Quadro 13 – Estrutura do Endividamento, (2013-2015)-2016 .....	18
Quadro 14 – Gastos com o Pessoal, 2013-2016 .....	19
Quadro 15 – Volume de Negócios, 2013-2016 .....	20
Quadro 16 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Volume de Negócios, em 2016 .....	21
Quadro 17 – Indicadores Financeiros das 20 empresas com maior Volume de Negócios, em 2016 .....	22
Quadro 18 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Gastos com o Pessoal em 2016 .....	24

## Gráficos

Gráfico 1 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão .....	6
Gráfico 2 – Capital Próprio, em 2016 .....	9
Gráfico 3 – Capital Próprio .....	10
Gráfico 4 – Liquidez Geral, em 2016 .....	11
Gráfico 5 – Autonomia Financeira, em 2016 .....	12
Gráfico 6 – Solvabilidade, em 2016 .....	13
Gráfico 7 – Resultado Líquido, em 2016 .....	14
Gráfico 8 – Rentabilidade do Capital Próprio, em 2016 .....	15
Gráfico 9 – Rentabilidade do Ativo, em 2016 .....	16
Gráfico 10 – Endividamento, em 2016 .....	17
Gráfico 11 – Estrutura de Endividamento, em 2016 .....	18
Gráfico 12 – Gastos com o Pessoal, em 2016 .....	19
Gráfico 13 – Volume de Negócios, em 2016 .....	20
Gráfico 14 – Peso das 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Volume de Negócios .....	23
Gráfico 15 – Peso das 20 maiores empresas do Sector com Gastos com o Pessoal .....	25

## INTRODUÇÃO

O presente relatório visa analisar os dados económico-financeiros das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária, relativamente ao exercício de 2016, 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 2016, 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

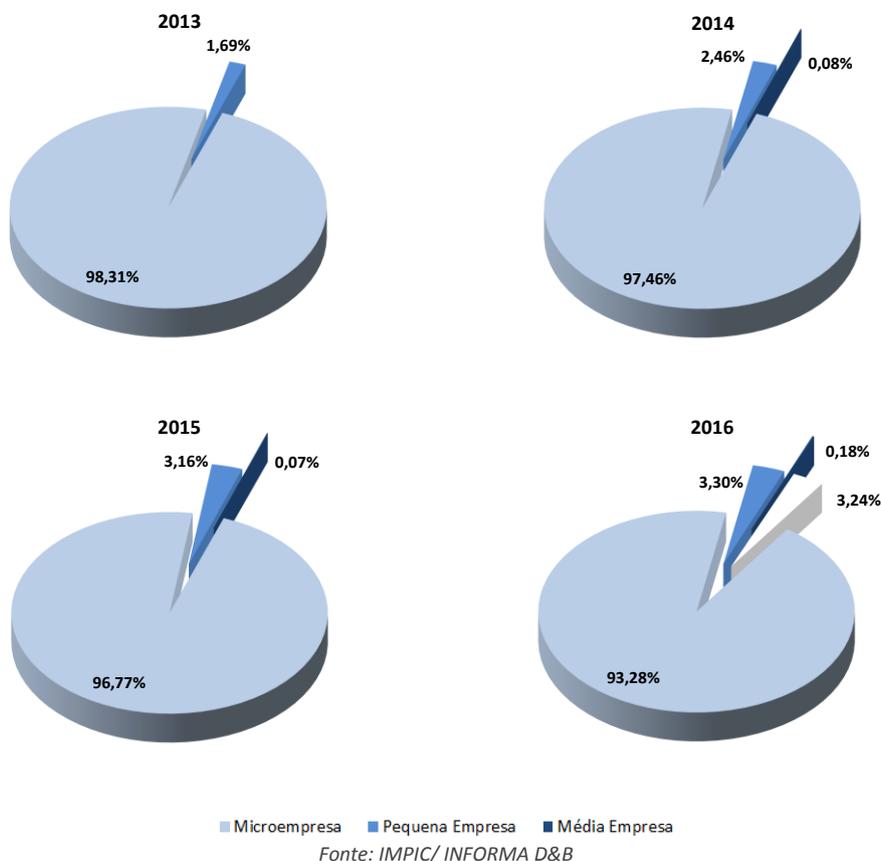
De acordo com o artigo n.º 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a dimensão das empresas é caracterizada da seguinte forma:

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, do universo de 4.471 empresas detentoras de licença de mediação imobiliária em 31.12.2016, foram apuradas 3.331 empresas com informação sobre o **número de efetivos** e o **volume de negócios**. Com esta informação disponível, obteve-se a seguinte estrutura do respetivo tecido empresarial:

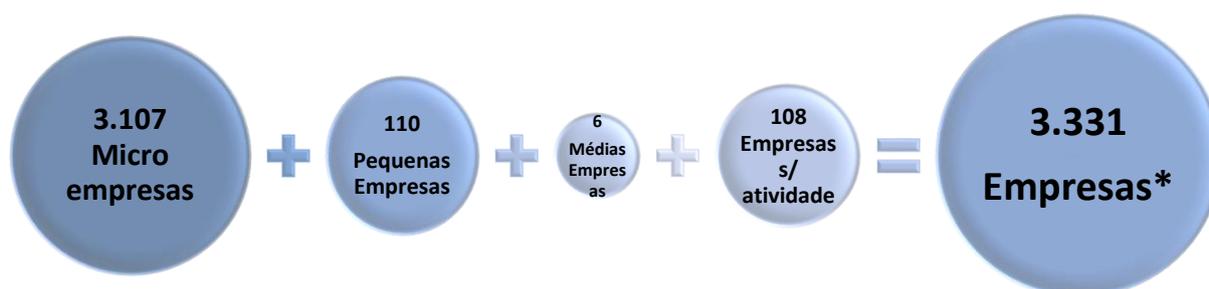
Gráfico 1 – Distribuição das empresas de mediação imobiliária por dimensão



De notar que, para 2016, decidiu-se incluir na análise da estrutura empresarial as 108 empresas sem atividade (3,24%), isto é, que apresentaram o valor zero quer em número de efetivos, quer em volume de negócios.

Das 3.331 empresas analisadas, verificou-se que a grande maioria são microempresas (3.107 ou 93,28%). Destas, 334 afirmam não ter efetivos, apresentando no entanto um volume de negócios >0, enquanto 116 têm efetivos mas não apresentaram vendas. Regista-se ainda a existência de 110 pequenas empresas (3,30%) e 6 médias empresas (0,18%), não existindo na fileira do imobiliário, em 2016, grandes empresas de mediação imobiliária.

Em termos de evolução, nos últimos 4 anos não se registaram variações significativas nesta estrutura, sendo que a maior alteração verificada nas percentagens é resultado da introdução na análise das empresas sem atividade. No entanto, consegue-se identificar uma ligeira tendência para o aumento do número e do peso das pequenas e médias empresas, assim como uma diminuição do número e do peso das microempresas.



\* com número de efetivos e valor do Volume de Negócios disponível

## 2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2016

Com vista a uma caracterização genérica das empresas de mediação imobiliária reguladas pelo IMPIC, analisou-se os dados financeiros disponíveis, relativos ao ano de 2016, de 3.700 empresas, o que corresponde a uma amostra de cerca de 83% do número total de empresas que, no final deste ano, eram detentoras de licença de mediação imobiliária (4.471 empresas).

**Quadro 2 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise**

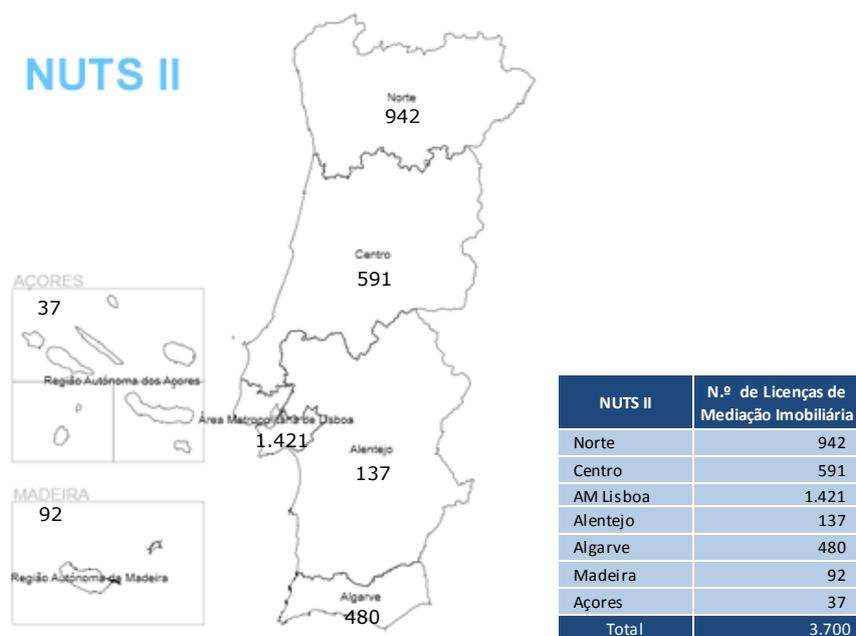
	Ano 2013	Ano 2014	Ano 2015	Ano 2016	Tendência
N.º de Licenças de Mediação Imobiliária	3.104	3.410	3.984	4.471	
N.º de Empresas Amostra	2.191	2.508	3.349	3.700	
Representatividade	71%	74%	84%	83%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

A análise da situação económica e financeira destas 3.700 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*.

Uma vez que não foi possível obter todos os dados financeiros necessários aos cálculos dos referidos indicadores para todas as empresas, na análise de cada indicador será quantificada a amostra utilizada, dando conta do respetivo número de empresas e serão apresentados os valores dos 3 quartis (25%, 50% e 75%). Para 2016, foi decidido não apresentar o valor médio, uma vez que esta é a medida estatística menos precisa e não contribui para a consolidação da análise. A exceção aconteceu na análise do TOP 20 das empresas de mediação imobiliária, dada a verificação de uma certa homogeneidade dos números do balanço destas empresas.

**Quadro 3 – Distribuição da amostra das empresas de Mediação Imobiliária, por Regiões, em 2016**



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

## 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 2016, o valor mediano de *Capital Próprio* foi de 13.563€, isto é, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a este valor, sendo que este valor de referência representa um aumento de 171% em relação a 2013.

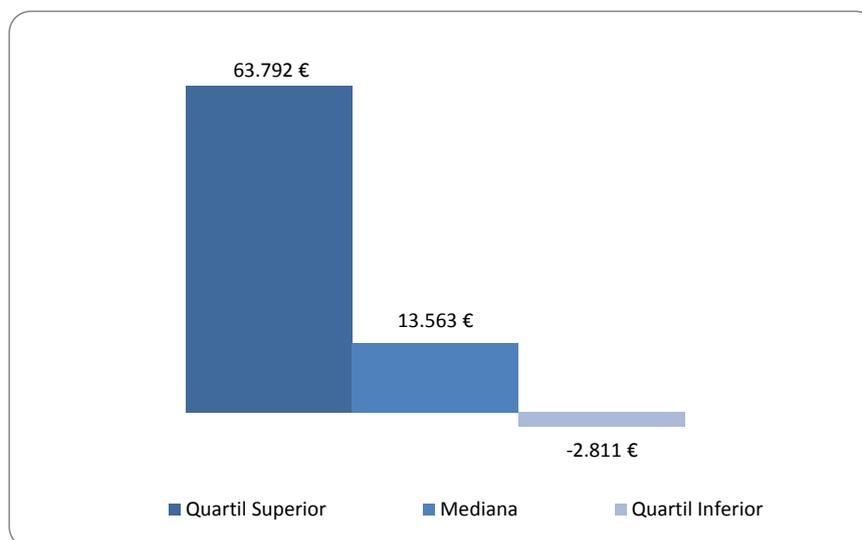
Quadro 4 – Capital Próprio, 2013-2016

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		2.191	2.508	2.884	3.331	
Capital Próprio (€)	Quartil Superior	33.241 €	42.285 €	51.467 €	63.792 €	
	Mediana	5.000 €	7.245 €	10.233 €	13.563 €	
	Quartil Inferior	-11.000 €	-8.394 €	-4.912 €	-2.811 €	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

No últimos 4 anos tem-se verificado sucessivamente um significativo aumento dos valores de *Capital Próprio* apresentados pelas empresas analisadas, em todos os quartis.

Gráfico 2 – Capital Próprio, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Ao nível de quartis, em 2016, verificou-se que 25% das empresas analisadas (833) apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 63.792€, tendo outras tantas empresas apresentado valores inferiores a -2.811€.

Numa análise mais detalhada, constatou-se que 58,8% das empresas analisadas possuíam um valor de *Capital Próprio* inferior a 25.000€, subindo essa representatividade para 70,7% no caso de valores líquidos patrimoniais inferiores a 50.000€. Face ao ano anterior, as percentagens diminuíram, o que é mais um sinal de que as empresas estão a aumentar o valor do capital próprio.

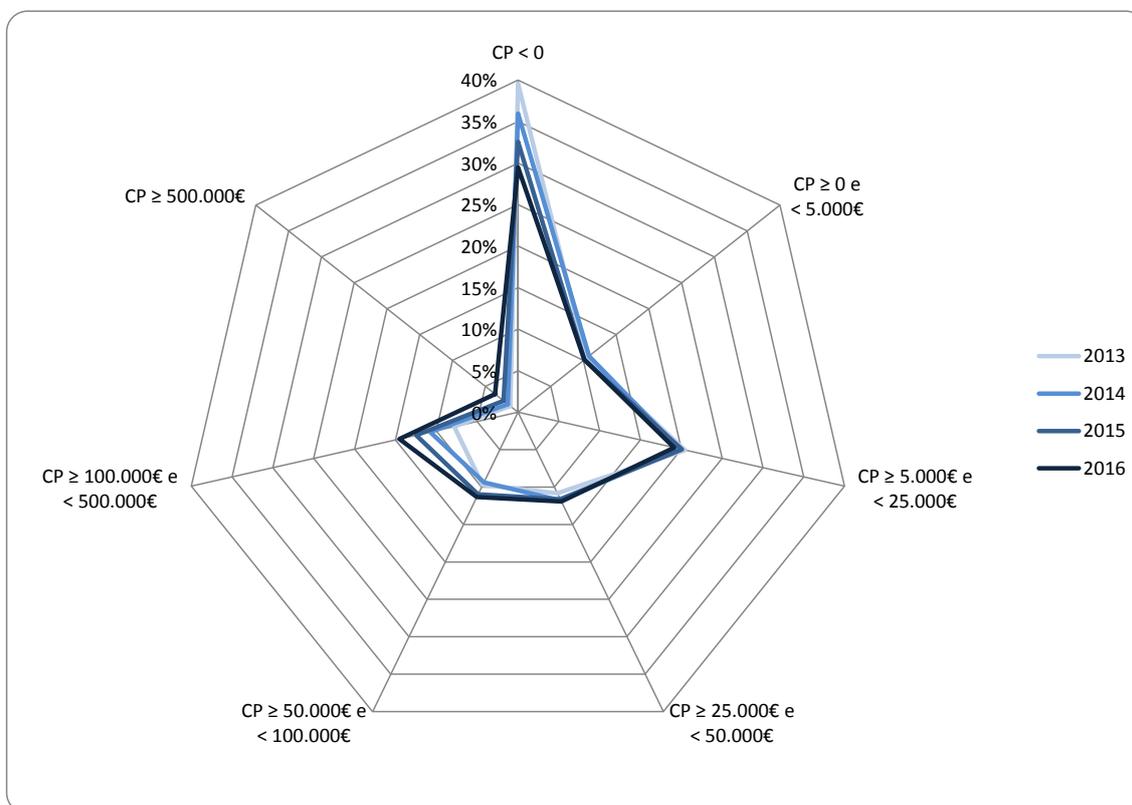
**Quadro 5 – Capital Próprio**

	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€
<b>N.º de Empresas</b>	982	338	637	397	377	483	117
<b>%</b>	29,5%	10,1%	19,1%	11,9%	11,3%	14,5%	3,5%
<b>% acumulada</b>	29,5%	39,6%	58,8%	70,7%	82,0%	96,5%	100,0%

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Face a 2015, há a destacar, por um lado, o maior aumento registado entre as classes, no valor de 83% ou 53 empresas, que aconteceu nas empresas de mediação imobiliária que apresentaram valores de *Capital Próprio* superiores a 500.000€; por outro lado, o menor aumento, no valor de 5%, que aconteceu nas mediadoras imobiliárias que apresentaram valores de *Capital Próprio* negativos, as quais, apesar de terem crescido em número, sendo agora 982, viram o seu peso relativo diminuir para 29,5%, o que é uma melhoria de 3,1p.p.

**Gráfico 3 – Capital Próprio**



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

## 2.2. Liquidez Geral <sup>1</sup>

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 4 anos, aumentos sucessivos deste indicador em todos os quartis. Relativamente a 2016, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio de *Liquidez Geral* superior a 190%, cerca de 17 pontos percentuais acima do registado no ano anterior.

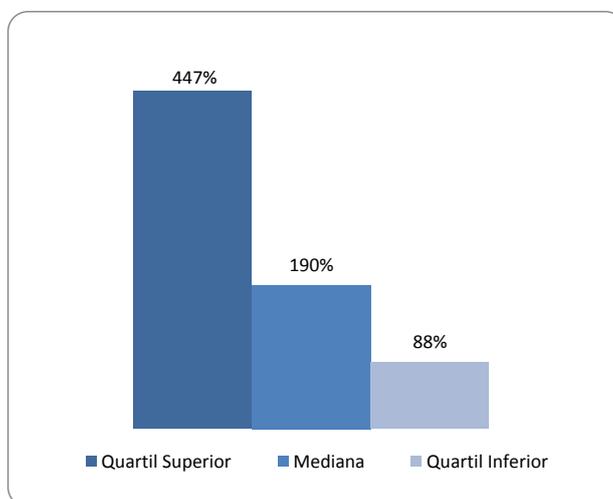
Quadro 6 – Liquidez Geral, 2013-2016

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		2.110	2.450	2.826	3.253	
Liquidez Geral (%)	Quartil Superior	365%	383%	417%	447%	
	Mediana	134%	153%	173%	190%	
	Quartil Inferior	57%	65%	77%	88%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

No entanto, mesmo que os valores demonstrem uma melhoria em relação ao ano anterior, em 2016 cerca de 28% das empresas (926) registaram índices de *Liquidez Geral* inferiores a 100%, tendo 25% da amostra analisada (813) apresentado rácios inferiores a 88%, o que indicia que estas empresas têm fortes dificuldades em assumir os compromissos de curto prazo.

Gráfico 4 – Liquidez Geral, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

De forma bastante díspar, 813 empresas (25%) registaram dívidas de curto prazo pouco significativas relativamente aos seus ativos correntes, apresentando índices de *Liquidez Geral* superiores a 447%. Neste subgrupo, destacam-se 729 empresas (22%) junto das quais se apuraram rácios de *Liquidez Geral* superiores a 500%.

<sup>1</sup> Liquidez Geral =  $\frac{\text{Ativo Corrente}}{\text{Passivo Corrente}}$

## 2.3. Autonomia Financeira<sup>2</sup>

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

Nos últimos 4 anos verificaram-se aumentos sucessivos da *Autonomia Financeira* em todos os quartis. Em 2016, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio de *Autonomia Financeira* superior a 27%, o que significa que o passivo destas empresas representa menos de 73% do seu ativo. Face a 2013, este valor de referência aumentou mais de 12 pontos percentuais.

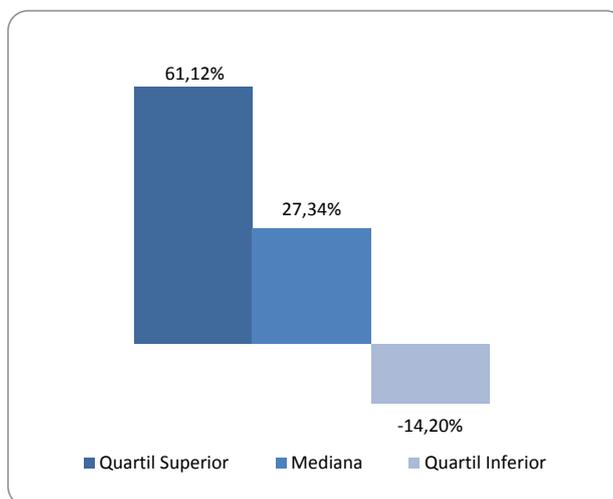
Quadro 7 – Autonomia Financeira, 2013-2016

Indicador		N.º de Empresas	N.º de Empresas	N.º de Empresas	N.º de Empresas	Tendência
		2013	2014	2015	2016	
		2.181	2.434	2.878	3.326	
Autonomia Financeira (%)	Quartil Superior	53,45%	56,07%	58,60%	61,12%	
	Mediana	15,20%	20,80%	24,04%	27,34%	
	Quartil Inferior	-53,19%	-30,49%	-25,50%	-14,20%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

No quartil superior, em 2016, foi apurado um índice de *Autonomia Financeira* superior a 61%, demonstrando estas 813 empresas possuírem um total de dívidas inferior ao seu valor patrimonial.

Gráfico 5 – Autonomia Financeira, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

De forma oposta, existem 982 empresas (um pouco menos de 30%) que apresentaram valores negativos de *Capital Próprio*, o que contribuiu para o resultado de -14,20% no quartil inferior.

<sup>2</sup> Autonomia Financeira =  $\frac{\text{Capital Próprio}}{\text{Total do Ativo}}$

## 2.4. Solvabilidade<sup>3</sup>

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 2016, índices de *Solvabilidade* inferiores a 35,80%, o que demonstra uma grande dependência de crédito, refletindo, assim, um elevado risco para os seus credores. Ainda assim, face a 2013, este valor de referência aumentou cerca de 20 pontos percentuais, o que é extremamente positivo. Em termos evolutivos, à exceção do quartil superior de 2014, o indicador tem aumentado sucessivamente entre 2013 e 2016 em todos os quartis.

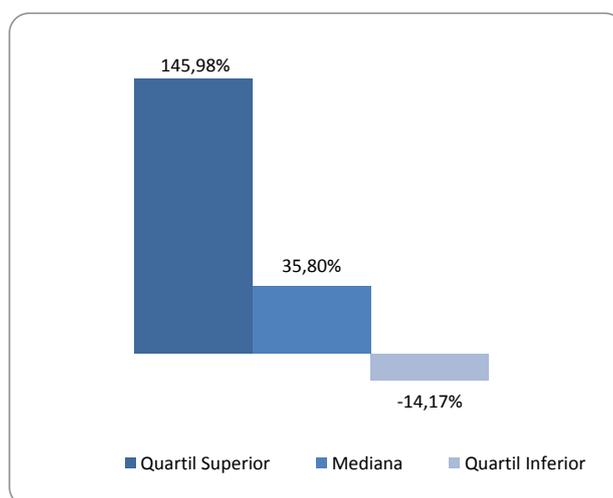
Quadro 8 – Solvabilidade, 2013-2016

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		2.152	2.363	2.850	3.282	
Solvabilidade (%)	Quartil Superior	105,84%	89,63%	131,65%	145,98%	
	Mediana	15,98%	17,21%	29,18%	35,80%	
	Quartil Inferior	-36,44%	-34,17%	-22,04%	-14,17%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Naturalmente, os mais baixos índices de *Solvabilidade* foram apurados junto das 982 empresas que, em 2016, apresentaram valores negativos de *Capital Próprio*, tendo 820 mediadoras imobiliárias (25%) registado índices de *Solvabilidade* inferiores a -14,17%.

Gráfico 6 – Solvabilidade, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Pela positiva, destacam-se 1.073 empresas (32,7%) que apresentaram valores patrimoniais superiores à sua dívida, exibindo assim índices de *Solvabilidade* superiores a 100%.

<sup>3</sup> 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 (rendimentos) obtidos pela empresa e todos os custos (gastos) por ela suportados, durante um determinado exercício económico.

Em 2016, as empresas de mediação imobiliária analisadas continuaram a melhorar o seu *Resultado Líquido*, prosseguindo a tendência desde 2013, seja qual for o quartil observado.

Na análise efetuada verificou-se que aumentaram as discrepâncias entre os quartis, tendo-se apurado um quartil superior de 18.460€ e um quartil inferior de -3.199€.

Em termos medianos, podemos constatar que metade das empresas analisadas conseguem um resultado de, pelo menos, 3.109€.

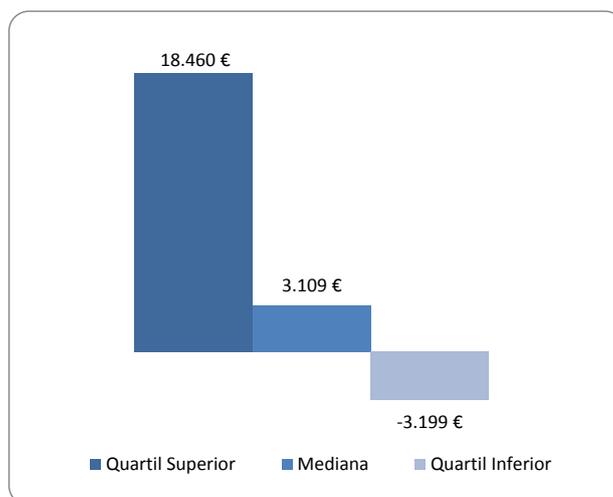
**Quadro 9 – Resultado Líquido do Exercício, 2013-2016**

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		2.150	2.474	2.859	3.331	
Resultado Líquido do Exercício (€)	Quartil Superior	5.640 €	9.811 €	16.116 €	18.460 €	
	Mediana	2 €	765 €	2.349 €	3.109 €	
	Quartil Inferior	-7.931 €	-5.656 €	-3.856 €	-3.199 €	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

De forma menos positiva, apuraram-se 1.131 empresas (34%) com *Resultado Líquido* negativo, o que significa que aumentaram de número mas diminuíram de peso face a 2015, ano em que este subgrupo era constituído por 1.063 mediadoras imobiliárias, as quais representavam 37% das empresas analisadas.

**Gráfico 7 – Resultado Líquido, em 2016**



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

## 2.6. Rentabilidade do Capital Próprio<sup>4</sup>

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 havia sido referido anteriormente, cerca de 34% das empresas de mediação imobiliária analisadas (1.131) apresentaram, em 2016, valores negativos de *Resultado Líquido*, tendo, por outro lado, cerca de 29,5% do total analisado (982) registado valores negativos de *Capital Próprio*.

Apuraram-se 706 empresas que apresentaram, simultaneamente, valores negativos de *Capital Próprio* e *Resultado Líquido*, tendo estas sido excluídas no apuramento do indicador em análise, juntamente com aquelas cujo valor de *Capital Próprio* foi zero, num total de 712 empresas.

Assim, nas 2.619 empresas analisadas verificou-se, em termos medianos, uma *Rentabilidade do Capital Próprio* de 20,36%, prosseguindo o crescimento contínuo verificado desde 2014.

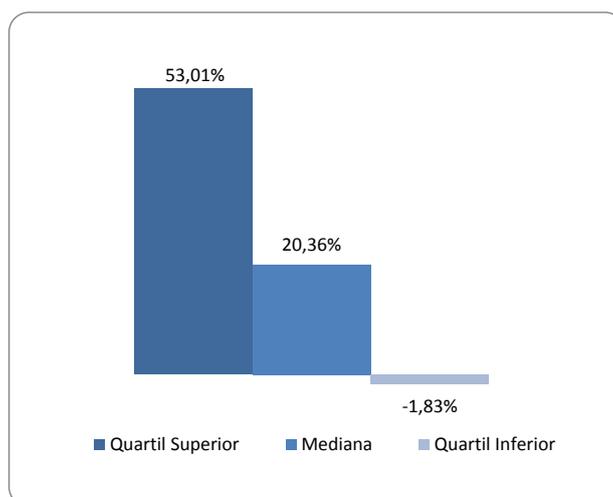
Quadro 10 – Rentabilidade do Capital Próprio, 2013-2016

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		1.499	1.815	2.209	2.619	
Rentabilidade dos Capitais Próprios (%)	Quartil Superior	31,48%	41,34%	57,46%	53,01%	
	Mediana	2,98%	8,65%	18,42%	20,36%	
	Quartil Inferior	-21,05%	-10,72%	-4,41%	-1,83%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Com fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, contabilizaram-se, em 2016, 718 empresas (26,6%) que apresentaram valores nulos ou negativos neste indicador, o que configura uma melhoria substancial em relação a 2015, ano em que 31,5% das empresas apresentaram uma *Rentabilidade do Capital Próprio* negativa.

Gráfico 8 – Rentabilidade do Capital Próprio, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

<sup>4</sup> Rentabilidade do Capital Próprio =  $\frac{\text{Resultado Líquido}}{\text{Capital Próprio}}$

## 2.7. Rentabilidade do Ativo<sup>5</sup>

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 2016, uma *Rentabilidade do Ativo* de pelo menos 4,98%, voltando a melhorar os valores medianos apurados desde 2013.

Quadro 11 – Rentabilidade do Ativo, 2013-2016

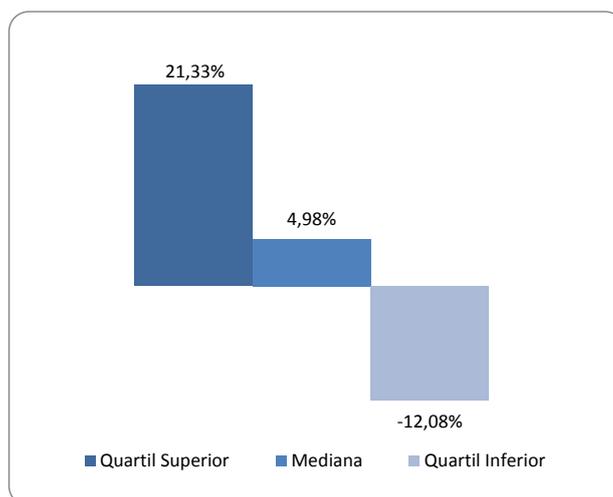
Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		2.141	2.468	2.878	3.326	
Rentabilidade do Ativo (%)	Quartil Superior	9,44%	14,43%	21,21%	21,33%	
	Mediana	0,01%	1,37%	3,54%	4,98%	
	Quartil Inferior	-32,25%	-20,27%	-17,12%	-12,08%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Ao nível do quartil superior, foi apurado uma rentabilidade de 21,33%, cerca de 12 pontos percentuais acima do apurado em 2013. O quartil inferior continua a apresentar um valor negativo, mas continua a mostrar uma tendência positiva.

De uma forma geral, embora se verifique uma diminuição do ritmo de crescimento, os valores têm melhorado, sucessivamente, ao longo dos últimos anos.

Gráfico 9 – Rentabilidade do Ativo, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

<sup>5</sup> Rentabilidade do Ativo =  $\frac{\text{Resultado Líquido}}{\text{Total do Ativo}}$

## 2.8. Endividamento<sup>6</sup>

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 29,5% das empresas analisadas apresentaram, em 2016, 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, em 2016 verificou-se um rácio de *Endividamento* de 72,66%, o que significa que em metade das empresas de mediação imobiliária, quase 73% dos seus ativos são financiados por terceiros. Ainda assim, este valor é 13,41 p.p. abaixo do registado em 2013 e 3,3 p.p. abaixo do registado em 2015.

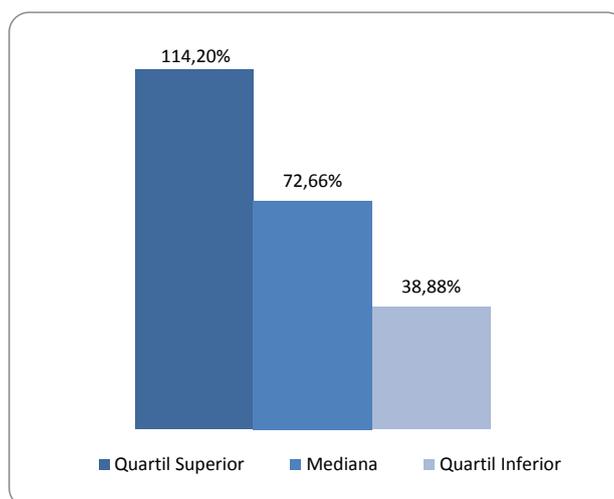
Quadro 12 – Endividamento, 2013-2016

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		2.145	2.426	2.878	3.326	
Endividamento (%)	Quartil Superior	154,40%	129,67%	125,50%	114,20%	
	Mediana	86,07%	79,07%	75,96%	72,66%	
	Quartil Inferior	48,52%	43,70%	41,40%	38,88%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Muito distinto de 2015, ano em que 30,6% das empresas analisadas (881) apresentaram rácios de *Endividamento* inferiores a 50%, em 2016 somente 1,68% das empresas (56) apresentaram um rácio de *Endividamento* inferior a esse valor, pelo que se conclui que apenas uma pequena parte das empresas de mediação imobiliária não tem necessidade de recorrer a capital alheio para financiar a sua atividade, apesar do maior equilíbrio demonstrado no balanço.

Gráfico 10 – Endividamento, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

<sup>6</sup> Endividamento =  $\frac{\text{Total do Passivo}}{\text{Total do Ativo}}$

## 2.9. Estrutura do Endividamento<sup>7</sup>

O indicador *Estrutura do Endividamento* traduz a parcela do passivo exigível a curto prazo relativamente ao endividamento total. Um valor elevado deste rácio indica maiores riscos de dificuldades de tesouraria para as empresas.

Nos anos anteriores, este indicador foi calculado com o rácio entre o *Passivo Não Corrente* e o *Total do Passivo*. Contudo, deve ser utilizado o valor do *Passivo Corrente*, pelo que se inicia em 2016 uma nova série estatística, não sendo possível efetuar uma comparação com os valores apurados anteriormente.

No entanto, os valores apurados para 2016 indiciam as dificuldades de tesouraria por que as empresas de mediação imobiliária passam, com 50% a apresentarem mais de 76% de dívida a vencer a curto prazo.

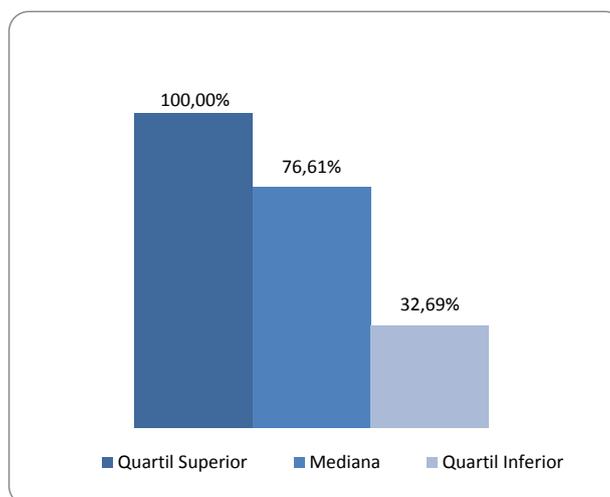
**Quadro 13 – Estrutura do Endividamento, (2013-2015)-2016**

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		2.064	2.478	2.850	3.280	
Estrutura do Endividamento (%)	Quartil Superior	68,68%	70,53%	67,34%	100,00%	
	Mediana	20,60%	20,08%	19,00%	76,61%	
	Quartil Inferior	0,00%	0,00%	0,00%	32,69%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Das 3.280 empresas analisadas, apenas 30 não possuem qualquer dívida a curto prazo, 2132 têm pelo menos metade das suas dívidas a vencer a curto prazo e 1170 têm toda a sua dívida a vencer num horizonte inferior a um ano.

**Gráfico 11 – Estrutura de Endividamento, em 2016**



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

<sup>7</sup> Estrutura do Endividamento =  $\frac{\text{Passivo Corrente}}{\text{Total do Passivo}}$

## 2.10. Gastos com o Pessoal

No ano de 2016 verificou-se uma inversão da tendência de crescimento, com todos os valores a diminuírem relativamente a 2015. As 3.331 empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um valor mediano de *Gastos com o Pessoal* de 14.694€, cerca de 13,4% inferior ao apurado no ano anterior e 2,4% inferior ao apurado em 2013.

Também o quartil inferior apresenta um valor inferior em 27,5% ao apurado em 2015 e 24% ao apurado em 2013. A única exceção de diminuição em relação aos valores apurados em 2013 vem do quartil superior, que apresentou em 2016 um crescimento de 20,4% comparativamente ao primeiro ano em análise.

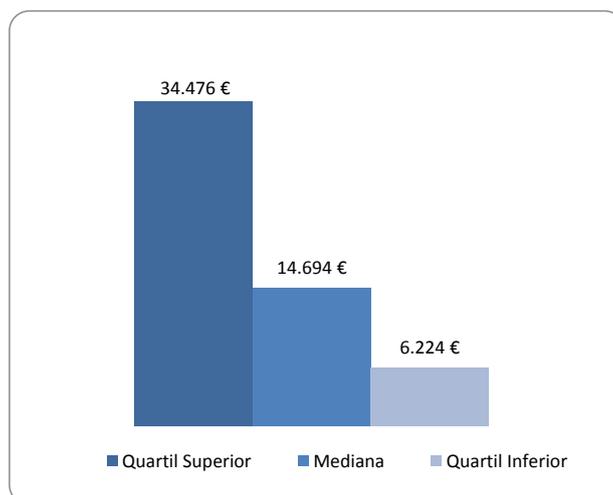
Quadro 14 – Gastos com o Pessoal, 2013-2016

Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		1.847	2.144	2.487	3.331	
Gastos com o Pessoal (€)	Quartil Superior	28.643 €	30.371 €	35.167 €	34.476 €	
	Mediana	15.054 €	15.743 €	16.968 €	14.694 €	
	Quartil Inferior	8.193 €	8.286 €	8.584 €	6.224 €	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Embora tenha diminuído em relação a 2015, as empresas continuam a apresentar uma grande discrepância de valores de *Gastos com o Pessoal*, tendo-se verificado em 2016 um valor mínimo de 0€ e um valor máximo de 4.328.916€.

Gráfico 12 – Gastos com o Pessoal, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Cerca de 16,7% das empresas analisadas (556) apresentaram *Gastos com o Pessoal* superiores a 50.000€, e 1,6% (52) registaram valores superiores a 250.000€.

## 2.11. Volume de Negócios

Os valores de *Volume de Negócios* apurados em 2016 junto das 3.331 empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um valor mediano de 55.658€, o que correspondeu a um aumento de 3,7% face ao ano anterior e de 63% face a 2013.

Quadro 15 – Volume de Negócios, 2013-2016

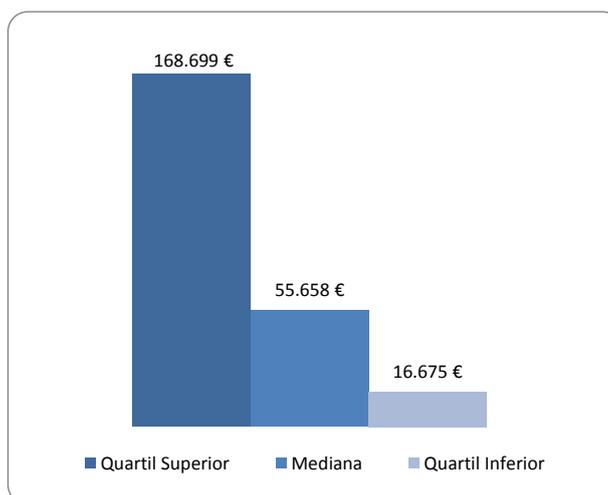
Indicador		N.º de Empresas 2013	N.º de Empresas 2014	N.º de Empresas 2015	N.º de Empresas 2016	Tendência
		1.994	2.316	2.671	3.331	
Volume de Negócios (€)	Quartil Superior	95.700 €	124.036 €	161.973 €	168.699 €	
	Mediana	34.151 €	42.177 €	53.673 €	55.658 €	
	Quartil Inferior	12.500 €	15.095 €	19.709 €	16.675 €	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

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 13.326.208€.

Em relação aos últimos anos, a evolução do valor dos quartis diminuiu de intensidade, baixando de valores na casa dos 20-30% para valores com apenas um dígito, com a exceção do quartil inferior, que apresentou uma redução superior a 15%.

Gráfico 13 – Volume de Negócios, em 2016



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Cerca de 18,4% das empresas analisadas (614) apresentaram um *Volume de Negócios* superior a 250.000€, 9,6% (320) registaram valores superiores a 500.000€ e 4,2% (140) valores superiores a 1.000.000€.

### 3. AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

#### 3.1. Em termos de Volume de Negócios

Do total das 3.331 empresas de mediação imobiliária analisadas ao nível do *Volume de Negócios*, foram apuradas as 20 empresas que apresentaram os maiores valores contabilizados em 2016.

Quadro 16 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Volume de Negócios, em 2016

Empresas titulares de Licença de Mediação Imobiliária	MARCA	NUT II	Volume de Negócios 2016	Volume de Negócios 2015	2016/2015
PRESTIGIO GLOBAL, SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.		A. M. LISBOA	13.326.208 €	-	-
PARTILHARADICAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	EXPOGROUP	A. M. LISBOA	9.278.750 €	9.956.695 €	-7%
CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	BUSINESS ESCRITÓRIOS E ARMAZÉNS SPACE	A. M. LISBOA	7.749.766 €	5.462.063 €	42%
HG PT, UNIPessoal, LDA		A. M. LISBOA	7.643.454 €	-	-
PARCIAL GEST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	BEACHRENTALS BY PARCIALGEST	A. M. LISBOA	7.482.911 €	8.047.895 €	-7%
BLUE JACKET PROPERTIES, S.A.		CENTRO	6.896.084 €	3.170.220 €	118%
PORTA DA FRENTE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA		A. M. LISBOA	6.865.653 €	7.031.083 €	-2%
SERVDEBT, CAPITAL ASSET MANAGEMENT, S.A.	GROWING TOGETHER	A. M. LISBOA	6.669.859 €	7.882.825 €	-15%
JONES LANG LASALLE (PORTUGAL) - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.		A. M. LISBOA	5.807.177 €	-	-
FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	SIIMGROUP	A. M. LISBOA	5.764.622 €	5.217.462 €	10%
MAXLOJA - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	MAXGROUP	A. M. LISBOA	5.628.942 €	5.321.286 €	6%
FINSOLUTIA, S.A.	FINSOLUTIA	A. M. LISBOA	5.366.060 €	4.760.818 €	13%
M3F - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA		A. M. LISBOA	5.181.270 €	4.167.993 €	24%
SOLD FAST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA		A. M. LISBOA	5.165.991 €	4.083.474 €	27%
INOGI - ASSET MANAGEMENT, S.A.	PRAGMA MANAGEMENT	NORTE	5.050.725 €	-	-
SENTIR LISBOA - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA		A. M. LISBOA	4.902.967 €	2.855.202 €	72%
CONVICTUS - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	CONVICTUS	A. M. LISBOA	4.494.485 €	3.222.363 €	39%
IRG INTERNATIONAL REALTY MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA		A. M. LISBOA	4.423.138 €	4.669.154 €	-5%
RESERVICE - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	ÁBACO	A. M. LISBOA	4.182.602 €	3.170.914 €	32%
TRAVESSIAZUL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA		A. M. LISBOA	4.138.843 €	5.769.178 €	-28%
<b>Total</b>			<b>126.019.506 €</b>	<b>108.598.710 €</b>	<b>16%</b>

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

De notar que, de forma a poder fazer uma melhor comparação, o total referente ao ano de 2015 corresponde ao valor apurado para as 20 maiores empresas desse ano e não daquelas que estão identificadas na tabela de 2016. Assim, o valor global do *Volume de Negócios* das 20 maiores empresas de mediação imobiliária de 2016 foi 126 M€, contra os 108,6 M€ de 2015, e o valor médio foi 6,3 M€, contra os 5,4 M€ de 2015, correspondendo a um crescimento de 16%.

Tendo em vista a análise deste subgrupo, foram apurados os indicadores financeiros das empresas que o constituem, resumidos no Quadro 17.

**Quadro 17 – Indicadores Financeiros das 20 empresas com maior Volume de Negócios, em 2016**

INDICADORES		20 maiores empresas em termos de VN	Amostra empresas analisadas
			3.700
Capital Próprio	Quartil Superior	2.341.426 €	63.792 €
	Mediana	1.325.088 €	13.563 €
	Quartil Inferior	662.856 €	-2.811 €
	Média	1.458.314 €	--
Liquidez Geral	Quartil Superior	302,36%	446,50%
	Mediana	164,86%	189,90%
	Quartil Inferior	139,88%	88,20%
	Média	212,37%	--
Autonomia Financeira	Quartil Superior	62,96%	61,12%
	Mediana	44,00%	27,34%
	Quartil Inferior	36,01%	-14,20%
	Média	47,06%	--
Solvabilidade	Quartil Superior	172,99%	145,98%
	Mediana	78,67%	35,80%
	Quartil Inferior	56,60%	-14,17%
	Média	124,10%	--
Resultado Líquido do Exercício	Quartil Superior	912.658 €	18.460 €
	Mediana	435.043 €	3.109 €
	Quartil Inferior	287.244 €	-3.199 €
	Média	630.492 €	--
Rentabilidade do Capital Próprio	Quartil Superior	58,86%	53,77%
	Mediana	42,74%	21,06%
	Quartil Inferior	30,67%	-1,56%
	Média	43,32%	--
Rentabilidade do Ativo	Quartil Superior	30,93%	21,33%
	Mediana	18,49%	4,98%
	Quartil Inferior	10,92%	-12,08%
	Média	20,79%	--
Endividamento	Quartil Superior	63,99%	114,20%
	Mediana	56,00%	72,66%
	Quartil Inferior	37,04%	38,88%
	Média	52,94%	--
Estrutura do Endividamento	Quartil Superior	100,00%	100,00%
	Mediana	95,99%	76,61%
	Quartil Inferior	67,04%	32,69%
	Média	82,20%	--
Gastos com o Pessoal	Quartil Superior	1.531.327 €	34.476 €
	Mediana	522.209 €	14.694 €
	Quartil Inferior	209.776 €	6.224 €
	Média	1.185.105 €	--
Volume de Negócios	Quartil Superior	7.042.791 €	168.699 €
	Mediana	5.696.782 €	55.658 €
	Quartil Inferior	5.013.786 €	16.675 €
	Média	6.300.975 €	--

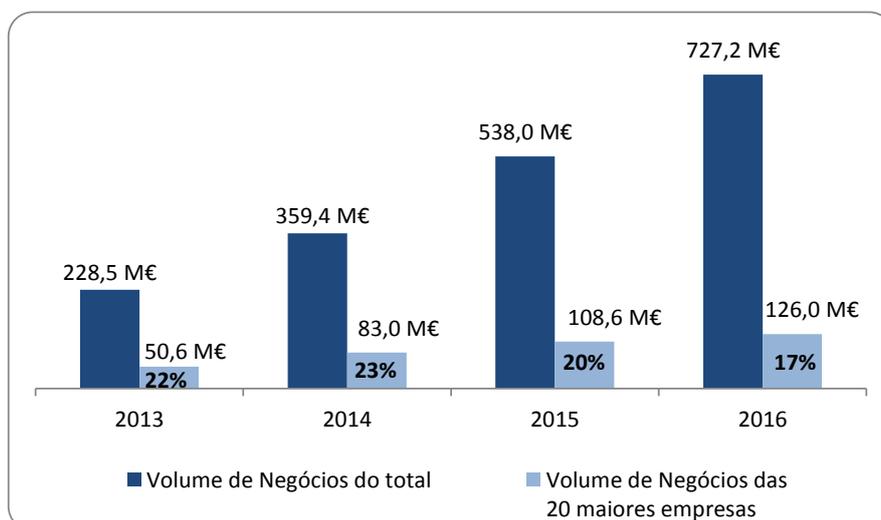
Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

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 3.700 empresas analisadas, com exceção dos quartis superior e médio da *Liquidez Geral*, e dos quartis médio e inferior da *Estrutura do Endividamento*. O rácio do *Endividamento* apresentado por este subgrupo revela um menor grau de utilização de capital alheio e a *Estrutura do Endividamento* mostra existir uma preponderância do financiamento a curto prazo.

Em 2016, as 3.331 empresas analisadas apresentaram um valor global de *Volume de Negócios* de 727.199.090€, cerca de 35,2% superior ao apurado junto das 2.671 empresas analisadas em 2015 (537.960.356€).

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 126.019.506€.

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



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Verifica-se, assim, que este subgrupo de 20 empresas (0,6% das 3.331 analisadas) representa cerca de 17% do total de *Volume de Negócios* apurado no exercício de 2016.

Relativamente aos anos anteriores, o subgrupo das 20 maiores empresas a nível de *Volume de Negócios* apresenta o peso no mercado mais baixo, não obstante o crescimento de 16% verificado de 2015 para 2016.

### 3.2. Em termos de Gastos com o Pessoal

Do total das 3.331 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 2016.

**Quadro 18 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Gastos com o Pessoal em 2016**

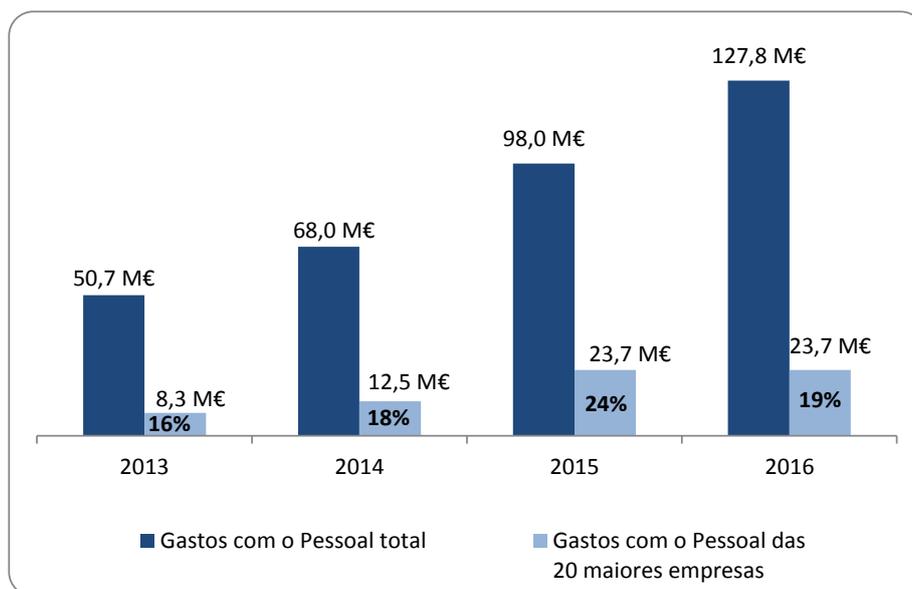
Empresas titulares de Licença de Mediação Imobiliária	Gastos com o Pessoal 2016	Gastos com o Pessoal 2015	2016/2015
CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	4.328.916 €	3.265.106 €	32,6%
JONES LANG LASALLE (PORTUGAL) - SOC. DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	3.993.720 €	-	-
SERVDEBT, CAPITAL ASSET MANAGEMENT, S.A.	3.852.067 €	3.647.386 €	5,6%
INOGI - ASSET MANAGEMENT, S.A.	3.339.499 €	-	-
FINSOLUTIA, S.A.	1.904.679 €	1.695.879 €	12,3%
HG PT, UNIPESSOAL, LDA	1.406.877 €	-	-
M3F - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	788.817 €	532.094 €	48,2%
PARTILHARADICAL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	709.315 €	609.984 €	16,3%
IRG INTERNATIONAL REALTY MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	614.229 €	600.926 €	2,2%
PRESTIGIO GLOBAL, SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	609.579 €	-	-
PORTA DA FRENTE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	434.838 €	428.190 €	1,6%
FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	309.832 €	338.767 €	-8,5%
SOLD FAST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	289.379 €	246.943 €	17,2%
MAXLOJA - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	234.535 €	186.729 €	25,6%
PARCIAL GEST - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	214.923 €	161.153 €	33,4%
RESERVICE - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	194.333 €	130.227 €	49,2%
CONVICTUS - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	187.647 €	127.157 €	47,6%
TRAVESSIAZUL - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	170.224 €	117.001 €	45,5%
SENTIR LISBOA - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	76.026 €	47.532 €	59,9%
BLUE JACKET PROPERTIES, S.A.	42.669 €	-	-
<b>Total</b>	<b>23.702.107 €</b>	<b>23.713.061 €</b>	<b>-0,05%</b>

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

De notar que, de forma a poder fazer uma melhor comparação, o total referente ao ano de 2015 corresponde ao valor apurado para as 20 maiores empresas desse ano e não daquelas que estão identificadas na tabela de 2016.

Este subgrupo das 20 maiores empresas em termos de *Gastos com o Pessoal* apresentou, em 2016, um valor médio neste indicador de 1.185.105€ e um valor global de 23.702.107€, o que, comparativamente ao ano anterior, representa um decréscimo de apenas 0,05p.p., o qual se pode considerar inexpressivo.

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



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

O subgrupo das 20 maiores empresas do setor em termos de *Gastos com o Pessoal* (0,6% das 3.331 analisadas) representa, em 2016, cerca de 19% do total de *Gastos com o Pessoal* apurados no exercício.

Relativamente aos anos anteriores, o referido subgrupo diminuiu em 5 pontos percentuais a sua representatividade face ao total de empresas analisadas em 2015, mas continua a apresentar uma representatividade superior aos anos 2013 e 2014.

## 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 2016.

A amostra das **3.700 empresas** analisadas corresponde a cerca de **83%** do número total de empresas detentoras de licença de mediação imobiliária válida em 31.12.2016.

Tendo em conta o número de efetivos e o volume de negócios das empresas analisadas, verificou-se que, das 3.331 empresas com estes dados disponíveis, cerca de **93,28%** são **microempresas**, cerca de **3,30%** são **pequenas empresas** e apenas **0,18%** são **médias empresas**, não existindo na fileira do imobiliário, em 2016, grandes empresas de mediação imobiliária.

Ao nível do **Capital Próprio** apurou-se, em 2016, um **valor mediano de 13.563€**, o que correspondeu a um aumento de **32,54%** face ao verificado em 2015. No entanto, ainda se registaram um total de **982 empresas** de mediação imobiliária com **capitais próprios negativos**, o que corresponde a **29,5%** da amostra analisada. Cerca de **58,8%** das empresas analisadas (1.957) possuíam um valor de **Capital Próprio inferior a 25.000€** e apenas 117 empresas (3,5%) 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 **28% das empresas** (926) tenham registado índices de **Liquidez Geral inferiores a 100%**, tendo 25% da amostra analisada (813) apresentado rácios inferiores a 88%.

Relativamente à **Autonomia Financeira**, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um **rácio superior a 27,3%**. Face a 2015, este valor de referência aumentou 3,3 pontos percentuais. No entanto, o elevado número de empresas (982) que apresentou valores negativos de **Capital Próprio**, em 2016, contribuiu para o apuramento do quartil inferior da **Autonomia Financeira** de **-14,20%**.

**Metade das empresas** analisadas apresentou um índice de **Solvabilidade** inferior a **35,8%**, demonstrando, assim, uma grande dependência de crédito e um elevado risco para os seus credores. Ainda assim, este valor de referência aumentou 6,62 pontos percentuais face ao ano anterior.

Ao nível do **Resultado Líquido do Exercício**, verificaram-se grandes discrepâncias nas empresas de mediação imobiliária analisadas, tendo-se registado um valor **máximo de 3.901.945€** e um valor **mínimo de -799.444€**. Por outro lado, cerca de **34% das empresas** (1.131) apresentaram **valores negativos de Resultado Líquido**, tendo sido apurada uma **mediana de 3.109€**.

Em termos medianos, apurou-se, em 2016, uma **Rentabilidade do Capital Próprio** de **20,36%**, cerca de 1,94 pontos percentuais acima do registado em 2015. 718 empresas (26,6%) demonstraram fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, na medida em que apresentaram valores negativos ou nulos neste indicador. No entanto, este indicador tem evoluído favoravelmente ao longo dos últimos anos.

Também em termos medianos, apurou-se, no ano em análise, uma **Rentabilidade do Ativo** de **4,98%**, prosseguindo assim a melhoria de resultados verificada desde 2013.

No que se refere ao **Endividamento**, verificou-se, em 2015, um **rácio mediano** de **72,66%**, o que significa que em metade das empresas de mediação imobiliária, quase 73% dos seus ativos são financiados por terceiros. Muito distinto de 2015, ano em que 30,6% das empresas analisadas (881) apresentaram rácios de Endividamento **inferiores a 50%**, em 2016 somente **1,68%** das empresas (56) apresentaram um rácio de Endividamento inferior a esse valor, pelo que se conclui que apenas uma **pequena parte** das empresas de mediação imobiliária **não tem necessidade** de recorrer a **capital alheio** para financiar a sua atividade, apesar do maior equilíbrio demonstrado no balanço. Por outro lado, constatou-se também que esse financiamento é efetuado, essencialmente, no **curto prazo**, tendo-se verificado que apenas **30** das empresas analisadas **não possui qualquer dívida a curto prazo**, contribuindo assim para o apuramento do índice mediano de **Estrutura de Endividamento** de **76,61%**.

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 4.328.916€**. Contudo, este indicador mostrou em 2016 uma inversão da tendência de crescimento verificada nos anos anteriores. Cerca de **16,7%** das empresas analisadas (556) apresentaram *Gastos com o Pessoal superiores a 50.000€* e apenas **1,6%** (52) registaram valores **superiores a 250.000€**, apurando-se um **valor mediano de 14.694€**, cerca de **13,4% inferior** ao verificado em 2015.

Os valores de **Volume de Negócios** apurados em 2016 junto das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um **valor mediano de 55.658€**, cerca de 3,7% superior ao apurado em 2015. 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 13.326.208€**. Cerca de **18,4%** das empresas analisadas apresentaram, em 2016, um *Volume de Negócios superior a 250.000€*, **9,6%** (320) registaram **valores superiores a 500.000€** e **4,2%** (140) **valores superiores a 1.000.000€**.

As **20 maiores empresas** de mediação imobiliária, em termos de *Volume de Negócios*, declararam um **Volume de Negócios global** cerca de **126 milhões de euros**, representando **17% do total de Volume de Negócios** apurado em 2016 junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (727.199.090€).

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** semelhante ao do ano anterior, de cerca de **23,7 milhões de euros**, representando cerca de **19% do total de Gastos com o Pessoal** apurado em 2016 junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (127.812.360€).

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 anteriores, tendo-se apurado melhores resultados em todos os indicadores financeiros analisados.

De uma forma geral, a maioria das empresas de mediação imobiliária apresenta uma parcela substancial do seu passivo exigível a curto prazo, o que indica que correm riscos de dificuldades de tesouraria. 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 anos anteriores.