

# Empresas de Mediação Imobiliária

Análise Económico-Financeira  
Exercício de 2023



FICHA TÉCNICA

Título: Empresas de Mediação Imobiliária – Análise Económico-Financeira – Exercício de 2023

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: 217 946 700 | Fax: 217 946 799 | Email: geral@impic.pt

Data de edição: novembro 2024

# Índice

INTRODUÇÃO .....	5
1. ESTRUTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO.....	8
2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2023.....	13
3. AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2023 .....	27
4. SÍNTESE .....	32

## Quadros

Quadro 1 – Caracterização das empresas por dimensão .....	8
Quadro 2 – Número de empresas por dimensão e distribuição geográfica .....	10
Quadro 3 – Empregabilidade das empresas.....	11
Quadro 4 – Representatividade da amostra das empresas objeto de análise .....	13
Quadro 5 – Indicadores Económico-Financeiros das empresas da amostra .....	16
Quadro 6 – Capital Próprio .....	17
Quadro 7 – Número de empresas por escalões de Resultado Líquido .....	20
Quadro 8 – Indicadores Económico-financeiros por Região (NUTS II) .....	24
Quadro 9 – As 20 maiores empresas de mediação imobiliária em termos de Volume de Negócios.....	27
Quadro 10 – Indicadores Económico-Financeiros das 20 empresas com maior Volume de Negócios .....	30

## Gráficos

Gráfico 1 – Empresas de mediação imobiliária por dimensão .....	8
Gráfico 2 – Número de empresas da amostra, por dimensão .....	9
Gráfico 3 – Distribuição geográfica das empresas da amostra .....	9
Gráfico 4 – Capital Próprio.....	17
Gráfico 5 – Percentagem de empresas por escalões de Resultado Líquido .....	21
Gráfico 6 – Evolução do Volume de Negócios das empresas de mediação imobiliária .....	28
Gráfico 7 – Peso das empresas TOP 20 no sector.....	29



# Introdução

## INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo analisar os dados económico-financeiros das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária, relativamente ao exercício de 2023.

Os dados económico-financeiros disponíveis, relativos às empresas (sociedades e empresários em nome individual com contabilidade organizada), são obtidos através da consulta à IES – Informação Empresarial Simplificada.

Neste relatório, tomou-se em consideração o universo de 9.777 empresas detentoras de licença de mediação imobiliária em 31.12.2023. Destas empresas, foi possível obter algum tipo de informação na Informa D&B, através da ferramenta de pesquisa SABI – Sistema de Análise de Balanços Ibéricos, relativamente a 6.876.

O relatório que a seguir se apresenta, destaca os seguintes aspetos:

- Análise do tecido empresarial da fileira do imobiliário segundo a dimensão das empresas – Grande, Média, Pequena ou Microempresa;
- Análise do tecido empresarial da fileira do imobiliário segundo a distribuição geográfica;
- Análise da empregabilidade do tecido empresarial da fileira do imobiliário;
- Análise da situação económico-financeira das empresas, reportada ao ano de 2023, 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;*
  - *Volume de Negócios;*
  - *Margem EBITDA.*
- São apresentadas uma análise global e uma análise individual, mais pormenorizada, tendo em consideração, em ambas, os valores medianos;

- Destaque das 20 maiores empresas de mediação imobiliária, tendo em consideração o indicador *Volume de Negócios*, comparando-as com o sector ao nível dos indicadores económico-financeiros atrás referidos.



# 1. Estrutura do Tecido Empresarial da Fileira do Imobiliário

## 1. ESTRUTURA DO TECIDO EMPRESARIAL DA FILEIRA DO IMOBILIÁRIO

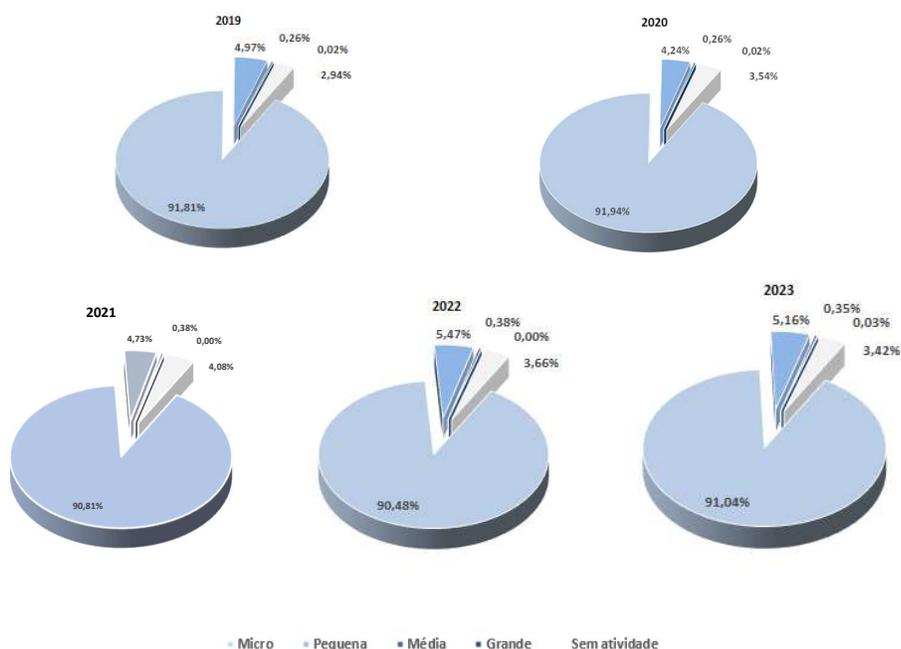
De acordo com o artigo n.º 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a dimensão das empresas é caracterizada da seguinte forma:

**QUADRO 1 – CARACTERIZAÇÃO DAS EMPRESAS POR DIMENSÃO**

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

Do universo de 9.777 empresas detentoras de licença de mediação imobiliária em 31.12.2023, foram apuradas 6.876 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 – EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA POR DIMENSÃO**



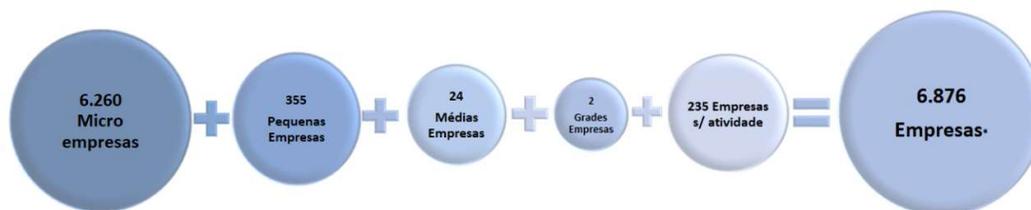
Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Foi decidido incluir na análise da estrutura empresarial as empresas sem atividade, isto é, que apresentaram o valor zero quer em número de efetivos, quer em volume de negócios. Em 2023, detetaram-se 235 empresas nessa situação, representando 3,42% do total da amostra.

Das 6.876 empresas analisadas, verificou-se que a grande maioria são microempresas (6.260, 91,04%). Destas, 686 declaram não ter efetivos, apresentando, no entanto, um volume de negócios >0, enquanto 234 têm efetivos, mas não apresentaram vendas. Observa-se ainda a existência de 355 pequenas empresas (5,16%), 24 médias empresas (0,35%) e 2 grandes empresas.

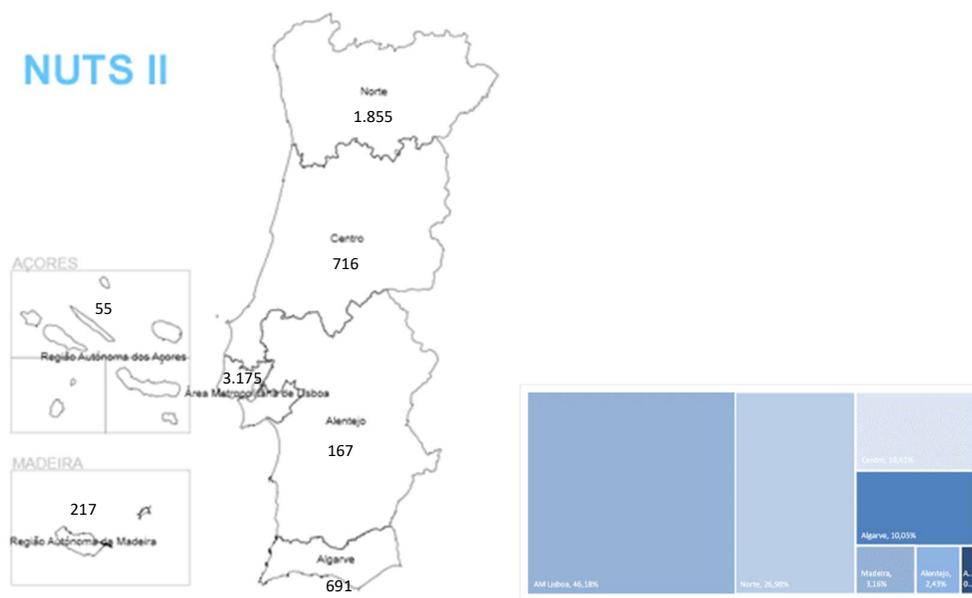
Nos últimos 5 anos não se registaram variações significativas nesta estrutura, sendo que a maior alteração verificada nas percentagens é resultado da introdução na análise das empresas sem atividade.

**GRÁFICO 2 – NÚMERO DE EMPRESAS DA AMOSTRA, POR DIMENSÃO**



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

**GRÁFICO 3 – DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS EMPRESAS DA AMOSTRA**



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

A Área Metropolitana de Lisboa concentra quase metade das empresas da amostra. Designadamente, 46,18% das entidades identificadas pertencem a esta NUT. Em segundo lugar aparece a Região Norte, com 26,98%. Estas duas NUTS, em conjunto, abrangem cerca de 73% de todas as empresas da amostra e, se lhes juntarmos a Região do Algarve e a Região Centro, que representam, respetivamente, 10,05% e 10,41% das empresas, ficamos com cerca de 6% das empresas para distribuir entre Madeira (3,16%), Alentejo (2,43%) e Açores (0,80%).

Comparativamente a 2022, as grandes alterações concentram-se na região da Madeira, com +11,28% de empresas identificadas.

**QUADRO 2 – NÚMERO DE EMPRESAS POR DIMENSÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA**

	Grande	Média	Pequena	Micro	TOTAL
<i>Norte</i>	0	6	86	1 694	<b>1 786</b>
<i>Centro</i>	0	0	37	660	<b>697</b>
<i>AM Lisboa</i>	2	17	153	2 899	<b>3 071</b>
<i>Alentejo</i>	0	0	9	151	<b>160</b>
<i>Algarve</i>	0	1	58	607	<b>666</b>
<i>Madeira</i>	0	0	10	196	<b>206</b>
<i>Açores</i>	0	0	2	53	<b>55</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>355</b>	<b>6 260</b>	<b>6 641</b>

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Relacionando a dimensão das empresas com as regiões onde estão estabelecidas, verifica-se que 17 das 24 médias empresas (71%) localizam-se na Área Metropolitana de Lisboa, região que também absorve 43,10% das pequenas empresas, 46,31% das microempresas e as 2 grandes empresas identificadas.

Nota ainda para o facto das 235 empresas sem atividade e que não têm representatividade neste quadro, por não ser possível classificá-las quanto à sua dimensão, estarem distribuídas, essencialmente, por AM Lisboa (104), Norte (69), Algarve (25), Centro (19), Madeira (11) e Alentejo (7).

**QUADRO 3 – EMPREGABILIDADE DAS EMPRESAS**

Tipo de Empresa	Número de Empresas	Número de Trabalhadores	Média de Trabalhadores
<i>Grande</i>	2	592	296,0
<i>Média</i>	24	1 284	53,5
<i>Pequena</i>	355	4 749	13,4
<i>Micro</i>	6 260	12 729	2,0
<b>TOTAL</b>	<b>6 641</b>	<b>19 354</b>	<b>2,9</b>

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Quanto à empregabilidade das empresas da amostra, foram contabilizados 19.354 trabalhadores nos seus quadros, o que traduz um valor médio de 2,9 trabalhadores por empresa.

Como esperado, quanto maior a dimensão da empresa, também maior o número médio de trabalhadores.



## 2. Análise Económico-Financeira das Empresas de Mediação Imobiliária em 2023

## 2. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2023

Com vista a uma caracterização económico-financeira genérica das empresas de mediação imobiliária cuja atividade é regulada pelo IMPIC, I.P., analisaram-se os dados relativos ao ano de 2023 de 6.876 empresas, disponíveis na Informa D&B através da sua ferramenta de pesquisa, a SABI – Sistema de Análise de Balanços Ibéricos. A amostra corresponde a cerca de 70% do número total de empresas que, no final de 2023 eram detentoras de licença de mediação imobiliária (9.777 empresas).

**QUADRO 4 – REPRESENTATIVIDADE DA AMOSTRA DAS EMPRESAS OBJETO DE ANÁLISE**

	2019	2020	2021	2022	2023	Tendência
<i>Licenças de Mediação Imobiliária</i>	6 653	7 270	8 305	9 164	9 777	
<i>Empresas da Amostra</i>	4 687	5 421	6 029	6 558	6 876	
<b>Representatividade</b>	<b>70%</b>	<b>75%</b>	<b>73%</b>	<b>72%</b>	<b>70%</b>	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Como se pode verificar no Quadro 4, o número de licenças de mediação imobiliária tem vindo a aumentar de forma sustentada nos últimos anos, com taxas de crescimento que variam entre os 6,69% de 2023 e os 14,24% de 2021. Também o número de empresas com informação financeira disponível tem vindo a aumentar, possibilitando constituir maiores amostras, embora a sua representatividade não siga os mesmos padrões de crescimento.

A análise da situação económica e financeira destas 6.876 empresas foi efetuada através da obtenção 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, Volume de Negócios e Margem EBITDA.

Os indicadores em apreço permitem as leituras apresentadas em seguida:

- *Capital Próprio*<sup>1</sup> – é um conceito contabilístico que corresponde à situação líquida de uma empresa, isto é, à diferença entre os seus ativos (conjunto de todos os bens e direitos) e os seus passivos (obrigações financeiras perante terceiros), expressando o valor contabilístico da empresa.
- *Liquidez Geral*<sup>2</sup> – é um rácio financeiro que mede a capacidade duma empresa fazer face às suas responsabilidades de curto prazo, constituindo por isso um teste de solvabilidade de curto prazo.
- *Autonomia Financeira*<sup>3</sup> – indica a capacidade de uma empresa fazer face aos seus compromissos financeiros através dos seus capitais próprios.
- *Solvabilidade*<sup>4</sup> – Traduz a capacidade de uma empresa satisfazer e assumir compromissos a médio/ longo prazo, por recurso à sua estrutura de capitais próprios. A gestão deste rácio é importante, de forma a não colocar em causa a continuidade do negócio a médio/ longo prazo.
- *Resultado Líquido do Exercício* – O valor traduz a diferença entre todos os proveitos obtidos pela empresa e todos os custos por ela suportados, durante um determinado exercício económico.
- *Rentabilidade do Capital Próprio*<sup>5</sup> – Também conhecido por ROE (Return on Equity). O indicador reflete a rentabilidade dos recursos investidos pelos sócios ou acionistas da empresa e, em sequência, a capacidade de sobrevivência financeira da empresa a longo prazo e a potencialidade de atrair mais capitais próprios e alheios.
- *Rentabilidade do Ativo*<sup>6</sup> – O rácio transmite a eficiência da aplicação dos ativos e a capacidade de estes gerarem resultados. Representa uma medida de avaliação da rentabilidade dos capitais totais investidos na empresa, independentemente se provêm de capitais próprios ou capitais alheios.

---

<sup>1</sup> Capital Próprio = Total do Ativo – Total do Passivo

<sup>2</sup> Liquidez Geral =  $\frac{\text{Ativo Corrente}}{\text{Passivo Corrente}}$

<sup>3</sup> Autonomia Financeira =  $\frac{\text{Capital Próprio}}{\text{Ativo Líquido}}$

<sup>4</sup> Solvabilidade =  $\frac{\text{Capital Próprio}}{\text{Total do Passivo}}$

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

<sup>6</sup> Rentabilidade do Ativo =  $\frac{\text{Resultado Líquido}}{\text{Total do Ativo}}$

- *Endividamento*<sup>7</sup> – Mede a extensão com que a empresa utiliza capital alheio para financiar as suas atividades.
- *Estrutura do Endividamento*<sup>8</sup> – Traduz a parcela do passivo exigível a curto prazo relativamente ao endividamento total, o que permite aferir as dificuldades de tesouraria das empresas.
- *Volume de Negócios* – É o valor das vendas de cada empresa. Será também utilizado para destacar as 20 maiores empresas de mediação imobiliária, as quais serão alvo de uma análise mais pormenorizada.
- *Margem EBITDA*<sup>9</sup> – EBITDA é um acrónimo de Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization ou, em português, Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização. É, por outras palavras, o Cash-Flow Operacional. Por eliminar os efeitos dos financiamentos e das decisões meramente contabilísticas, a sua utilização pode fornecer uma boa análise comparativa, pois mede a produtividade e a eficiência do negócio. A Margem EBITDA, aqui utilizada, é uma medida da rentabilidade da empresa, mas também da capacidade da empresa em gerar fluxos de caixa (cash-flows) a partir da atividade operacional, sendo um indicador que traduz a capacidade das empresas gerarem lucros a partir do seu negócio.

Todos os indicadores apresentados no Quadro 5 e nos gráficos que se seguem, têm por base os valores apurados para a totalidade das empresas da amostra de cada ano – não necessariamente as mesmas empresas – com informação financeira disponível que permita calcular cada um dos indicadores. Em todos os casos, o valor é retirado do quartil mediano, o que significa que 50% das empresas atingem o valor apresentado.

---

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

<sup>8</sup>  $\text{Estrutura do Endividamento} = \frac{\text{Passivo Corrente}}{\text{Total do Passivo}}$

<sup>9</sup>  $\text{Margem EBITDA} = \frac{\text{EBITDA}}{\text{Volume de Negócios}}$

**QUADRO 5 – INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS DAS EMPRESAS DA AMOSTRA**

	2019	2020	2021	2022	2023	Tendência
<i>Capital Próprio</i>	22 099 €	22 108 €	24 464 €	27 181 €	27 935 €	
<i>Liquidez Geral</i>	215,85%	215,56%	213,65%	204,71%	193,94%	
<i>Autonomia Financeira</i>	33,76%	31,31%	32,50%	32,28%	32,76%	
<i>Solvabilidade</i>	48,48%	44,05%	46,61%	45,86%	47,53%	
<i>Resultado Líquido do Exercício</i>	3 014 €	1 028 €	3 771 €	3 473 €	1 273 €	
<i>Rentabilidade do Capital Próprio</i>	13,86%	8,60%	14,21%	13,13%	6,68%	
<i>Rentabilidade do Ativo</i>	3,36%	1,07%	3,46%	2,94%	0,94%	
<i>Endividamento</i>	66,24%	68,69%	67,50%	67,72%	67,24%	
<i>Estrutura do Endividamento</i>	79,08%	75,27%	76,29%	80,53%	80,55%	
<i>Volume de Negócios</i>	80 920 €	67 770 €	82 496 €	94 758 €	88 950 €	
<i>Margem EBITDA</i>	9,33%	6,61%	10,09%	8,78%	6,47%	

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

De uma forma geral, os valores do Quadro 5 evidenciam que a maioria dos indicadores revela alguma oscilação comparativamente aos últimos anos, resultado do contexto de pandemia por Covid19 que se iniciou em 2020.

No entanto, são de destacar os indicadores que cresceram significativamente nos últimos anos, como é o caso do Capital Próprio e Volume de Negócios.

Os valores apresentados no Quadro 5 merecem um olhar mais pormenorizado, na tentativa de obter uma melhor caracterização do setor. Assim, atente-se individualmente a cada um dos indicadores, acompanhado da respetiva representação gráfica [Fonte: IMPIC/ Informa D&B]:



*Capital Próprio*

Expressando este indicador o valor contabilístico da empresa, não tem um valor de referência, sendo tanto melhor quanto mais elevado for devendo cada empresa fazer a comparação do seu resultado com o resultado do setor e com o histórico dos seus resultados, de forma a perceber o caminho que está a percorrer e a tendência futura.

Em 2023, o valor mediano de Capital Próprio foi de 27.935 €, 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 cerca de 26% em relação a 2019, e de cerca de 3% comparativamente ao do ano anterior.

Numa análise mais detalhada, constatou-se que 25,93% das empresas da amostra apresentaram, em 2023, um Capital Próprio negativo, 48,66% um valor inferior a 25.000 € e 58,68% valores líquidos patrimoniais inferiores a 50.000 €. Face ao ano anterior, aumentou a percentagem de empresas da amostra com Capital Próprio negativo em 1,2p.p. e diminuíram nos conjuntos com Capitais Próprios até 25.000 € e 50.000 € em 0,5p.p., e 1,59p.p., respetivamente.

**QUADRO 6 – CAPITAL PRÓPRIO**

Capital Próprio (€)	N.º de Empresas	%	% acumulada
< 0	1 783	25,93%	25,93%
[0 - 5.000[	479	6,97%	32,90%
[5.000 - 25.000[	1063	15,46%	48,36%
[25.000 - 50.000[	710	10,33%	58,68%
[50.000 - 100.000[	814	11,84%	70,52%
[100.000 - 500.000[	1466	21,32%	91,84%
≥ 500.000	561	8,16%	100%

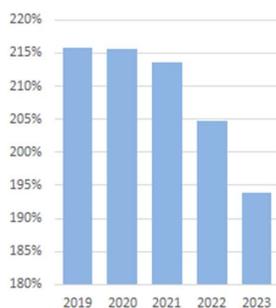
Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

O aumento dos valores de *Capital Próprio* é particularmente visível no Gráfico 4, em que a linha mais escura, correspondente a 2023, assume uma posição interior nas classes mais baixas e uma posição exterior nas classes em que o valor é superior.

**GRÁFICO 4 – CAPITAL PRÓPRIO**



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

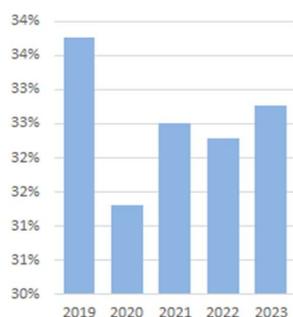


#### *Liquidez Geral*

É desejável que o rácio ultrapasse pelo menos o valor de 100%, significando que a empresa tem ativos líquidos para fazer face às responsabilidades de curto prazo. Quanto menor é o valor, maior é a vulnerabilidade da empresa.

Em 2023, o valor mediano de Liquidez Geral foi de 193,94%, isto é, metade das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram quase o dobro do valor mínimo de referência deste rácio. Nota ainda para o facto de o valor apurado em 2023 ser inferior aos valores dos últimos anos.

Não obstante, em 2023, 1.911 das 6.755 empresas da amostra para as quais foi possível calcular o rácio, ou seja, 28,29% das empresas, apresentaram uma *Liquidez Geral* inferior a 100%. Esta percentagem, é superior à do ano anterior(+1,56p.p.). Importa valorizar que o facto de cerca de 1/3 das empresas da amostra apresentarem um rácio com um valor abaixo do mínimo recomendável, denota a existência de sérias dificuldades de cumprimento de compromissos de curto prazo num número razoável de empresas. Em compensação, 2.538 empresas da amostra (37,6%) apresentam uma *Liquidez Geral* superior a 300%, fator bastante positivo.

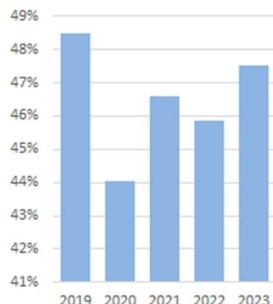


#### *Autonomia Financeira*

De uma forma geral, quanto mais elevado este rácio, maior a estabilidade financeira da empresa; quanto mais baixo, maior a vulnerabilidade. Um valor aceitável para a generalidade das empresas situa-se entre os 30% e os 60%.

Em 2023, o valor mediano do rácio de *Autonomia Financeira* foi de 32,76%, significando que mais de metade das empresas de mediação imobiliária analisadas superaram o valor mínimo de referência deste rácio.

Das 6.857 empresas da amostra para as quais foi possível calcular o rácio, 1.548 (22,58%) apresentaram um rácio dentro dos valores de referência mencionados anteriormente, às quais se juntam 2.018 empresas (29,43%) com uma *Autonomia Financeira* superior a 60%.



### *Solvabilidade*

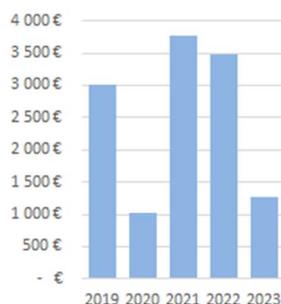
A solvabilidade de uma empresa será tanto maior quanto maior for o valor deste rácio; um valor muito baixo pode indiciar uma fraca viabilidade da empresa no futuro e é sinónimo de uma elevada fragilidade económico-financeira. Este rácio tem o valor de 100% como referência. Um valor superior significa que o património da empresa é suficiente para cobrir

todas as suas dívidas, enquanto um valor inferior significa que a empresa não tem meios próprios para satisfazer toda a sua dívida.

O valor obtido neste rácio deve ser lido em conjunto com os rácios de *Endividamento* e de *Autonomia Financeira*, uma vez que todos eles pretendem aferir da vulnerabilidade das empresas.

Em 2023, o valor mediano do rácio de *Solvabilidade* foi de 47,53% (superior ao ano anterior), valor que não se aproxima da referência e que mostra que, no setor, existe uma maioritária dependência do crédito de modo a fazer face aos compromissos. A evolução deste rácio foi bastante positiva até 2018. Em 2019 e 2020 observou-se uma diminuição, com uma recuperação em 2021 de cerca de 2.56p.p. e uma nova quebra em 2022.

Na amostra de 6.812 empresas com disponibilidade de informação financeira que permite calcular o rácio, 2.454, ou seja, 36,02% das empresas, apresentam uma *Solvabilidade* igual ou superior a 100%.



### *Resultado Líquido do Exercício*

Sendo um número efetivo e não um rácio, não se pode estabelecer um valor de referência para as empresas. Pode, isso sim, para além da sua utilização para calcular os rácios da *Rentabilidade do Capital Próprio* e da *Rentabilidade do Ativo*, ser feita a sua monitorização numa perspetiva histórica, não só de cada empresa, mas também do setor.

Em 2023, o valor mediano do *Resultado Líquido do Exercício* atingiu os 1.273 € com um decréscimo de 63,34% em relação ao ano anterior, aproximando-se do valor observado em 2020.

Interessa também ter uma perspetiva do número de empresas que têm resultados positivos ou negativos, assim como dos escalões de *Resultado Líquido do Exercício* em que se inserem. Essa perspetiva é dada pelos dados do Quadro 7 e pode ser visualizada de uma forma mais evidente no Gráfico 5.

O Quadro 7, que apresenta os valores para os últimos 4 anos relativamente ao número e percentagem relativa de empresas por escalão de *Resultados Líquidos do Exercício*, permite ter uma perceção da distribuição das empresas da amostra relativamente a este indicador, indo mais além do mero valor mediano e permitindo saber um pouco mais acerca do lucro e do prejuízo das empresas do setor. A linha vermelha marca a divisão entre resultados positivos e negativos. Claramente, as empresas com resultados negativos são em menor número.

**QUADRO 7 – NÚMERO DE EMPRESAS POR ESCALÕES DE RESULTADO LÍQUIDO**

Escalão de Resultado Líquido	2020		2021		2022		2023	
$\geq 10.000.000$	1	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
$[1.000.000 - 10.000.000[$	18	0,3%	24	0,4%	28	0,4%	26	0,4%
$[100.000 - 1.000.000[$	248	4,6%	425	7,0%	505	7,7%	406	5,9%
$[10.000 - 100.000[$	1 425	26,3%	1 887	31,3%	2 011	30,7%	1 751	25,5%
$[0 - 10.000[$	1 378	25,4%	1 580	26,2%	1 637	25,0%	1 769	25,7%
$[-10.000 - 0[$	1 154	21,3%	1 089	18,1%	1 136	17,3%	1 205	17,5%
$[-100.000 - -10.000[$	1 123	20,7%	955	15,8%	1 150	17,5%	1 569	22,8%
$[-1.000.000 - -100.000[$	72	1,3%	66	1,1%	87	1,3%	144	2,1%
$[-10.000.000 - -1.000.000[$	2	0,0%	3	0,0%	4	0,1%	5	0,1%
$< -10.000.000$	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>5 421</b>	<b>100%</b>	<b>6 029</b>	<b>100%</b>	<b>6 558</b>	<b>100%</b>	<b>6 876</b>	<b>100%</b>

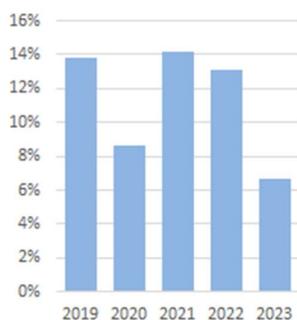
Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

O conjunto das empresas com prejuízo diminuiu após 2020, passando de 43,37% para 35,05% em 2021 e 36,25% em 2022. Em 2023 o conjunto destas empresas cresceu para 42,51%. Este fenómeno é visível no Gráfico 5, onde as linhas vermelhas fazem a divisão entre a percentagem de empresas com resultados positivos e negativos.

GRÁFICO 5 – PERCENTAGEM DE EMPRESAS POR ESCALÕES DE RESULTADO LÍQUIDO



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

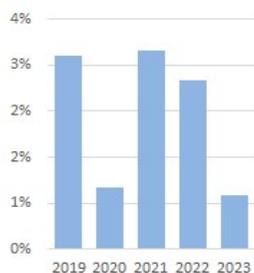


### Rentabilidade do Capital Próprio

Este indicador não tem um valor de referência. É um indicador que pode ser usado a título comparativo com outros negócios ou com os valores obtidos em anos anteriores, e que permite saber se o capital investido está a ter uma rentabilidade adequada ou esperada. Não obstante, não deixa de ser um dos mais importantes rácios de análise, em que, quanto maior o valor, maior a eficiência da empresa a gerar lucros.

Em 2023, o valor mediano do indicador de *Rentabilidade do Capital Próprio* foi de 6,68%, tendo ocorrido um decréscimo de 6,45p.p. face ao ano anterior. Para o cálculo deste indicador, foram excluídas, do total das 6.876 empresas da amostra, as 1.439 empresas com Resultados Líquidos e Capitais Próprios simultaneamente negativos.

Com fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, contabilizaram-se, em 2023, 1.849 empresas que apresentaram valores nulos ou negativos neste indicador, ou seja, 26,89% das empresas.

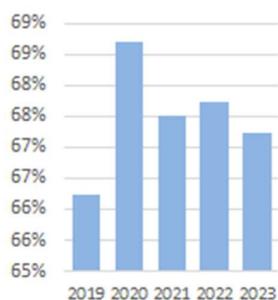


#### Rentabilidade do Ativo

Também conhecido por *ROA (Return on Assets)*, este rácio também não tem um valor de referência. A forma de leitura é semelhante ao indicador anterior, sendo tanto melhor quanto maior for a percentagem obtida.

Constata-se o seu decréscimo até 2020. No ano 2021 observou-se uma recuperação para valores semelhantes ao ano 2019, e em 2022 e sobretudo em 2023, um decréscimo de 0,5p.p. e 2p.p..

Das 6.857 empresas com estes dados disponíveis, 2.907, ou seja, 43,37% das empresas da amostra, apresentaram valores negativos no rácio, o que significa que não obtiveram qualquer rendimento dos capitais investidos.

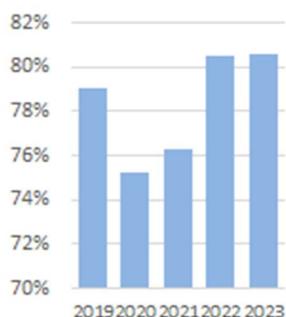


#### Endividamento

Neste rácio, quanto menor o valor obtido, melhor a situação financeira das empresas; quanto maior o valor, mais arriscada esta se torna.

Em 2023, o rácio do *Endividamento* foi de 67,24%. Em 2019 e 2020 observou-se uma tendência crescente neste indicador. O valor agora apurado, 67,24%, significa que a maioria das empresas de mediação imobiliária continua a financiar-se em cerca de  $\frac{2}{3}$  com capitais alheios, faltando, portanto, capacidade e dimensão financeira às empresas.

Nota ainda para o facto de 1.772 das 6.857 empresas com estes dados disponíveis, ou seja, 25,84% das empresas da amostra, apresentarem um rácio igual ou superior a 100%, o que é uma situação deveras preocupante, pois quando o grau de endividamento é muito elevado, ou seja, quando a empresa se endivida em excesso, arrisca-se a que os credores ganhem influência na gestão. Adicionalmente, os credores, apercebendo-se do maior nível de risco a que se expõem quando financiam a empresa, exigem taxas de juro mais elevadas e levantam mais obstáculos à concessão de crédito. Este indicador deve ser lido em conjunto com o seguinte, sendo que, quanto mais elevados, maior a gravidade da situação da empresa, pois a dependência de capitais alheios é tanto mais grave quanto mais de curto prazo sejam os compromissos.

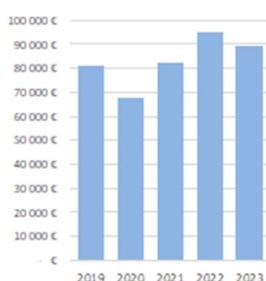


#### *Estrutura do Endividamento*

Genericamente, o valor deste rácio deve ser o mais baixo possível. Não tem um valor de referência, sendo certo que um valor elevado significa que o passivo corrente, ou de curto prazo, tem um grande peso no total do passivo das empresas, o que se traduz em eventuais dificuldades de tesouraria.

No ano de 2023, o valor deste indicador manteve-se idêntico ao ano anterior, situando-se no valor mais elevado da série dos últimos cinco anos. O valor elevado significa que as empresas de mediação imobiliária têm uma elevada percentagem de passivos de curto prazo, o que não é de estranhar face à natureza do negócio. No entanto, face ao excelente valor de Liquidez Reduzida (rácio que não é alvo de análise detalhada neste trabalho), que atinge os 158,34%, a situação não parece ser preocupante.

No entanto, é de sublinhar que 2.291 empresas das 6.812 para as quais foi possível calcular o rácio, ou seja, 33,63% das empresas da amostra, apresentam um valor de *Estrutura do Endividamento* igual ou inferior a 50%, possuindo um passivo de curto prazo com menor peso e, por conseguinte, menores dificuldades de tesouraria. Apenas 8 empresas (0,12%) não possuem qualquer dívida a curto prazo, enquanto 2.615 (38,39%) têm toda a sua dívida a vencer num horizonte inferior a um ano.



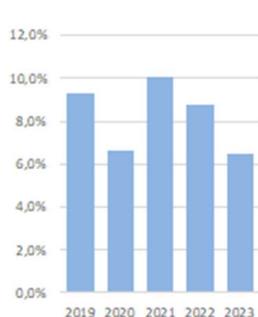
#### *Volume de Negócios*

Sendo, tal como o *Resultado Líquido do Exercício*, um valor efetivo e não um rácio, não se pode estabelecer um valor de referência para as empresas. Pode, isso sim, ser feita a sua monitorização numa perspetiva histórica, não só de cada empresa, mas também do setor.

As empresas de mediação imobiliária têm vindo a crescer o seu *Volume de Negócios*, com exceção do ano 2020. No entanto, em 2023, o valor mediano do *Volume de Negócios* foi 88.950 €, com um decréscimo de 6,13% face ao ano anterior.

Cerca de 26,60% das empresas analisadas (1.829) apresentaram um *Volume de Negócios* superior a 250.000 €, 14,43% (992) registaram valores superiores a 500.000 € e 6,62% (455) valores superiores a 1.000.000 €.

Este indicador servirá para estabelecer um ranking das 20 maiores empresas de mediação imobiliária, de entre as 6.876 da amostra, para o conjunto das quais serão calculados todos os indicadores económico-financeiros utilizados para a totalidade da amostra e feita a respetiva análise comparativa.



*Margem EBITDA*

Também este é um indicador sem um valor de referência, sendo certo que, quanto mais elevado, mais eficiente é a empresa ou o setor. Há que ter algum cuidado com a utilização deste rácio para avaliar as empresas com um endividamento muito elevado, pois ele não tem em linha de conta o custo do pagamento de juros.

A *Margem EBITDA* verificou em 2023 um novo recuo para um valor de 6,47%, após o recuo para 8,78% observado em 2022 e uma recuperação em 2021 de 3,48p.p., onde foi atingido o valor 10,09%.

Importa também questionar se são detetáveis variações regionais significativas dos indicadores económico-financeiros face aos resultados nacionais. O Quadro 8 exhibe os resultados obtidos por cada uma das NUTS II.

**QUADRO 8 – INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS POR REGIÃO (NUTS II)**

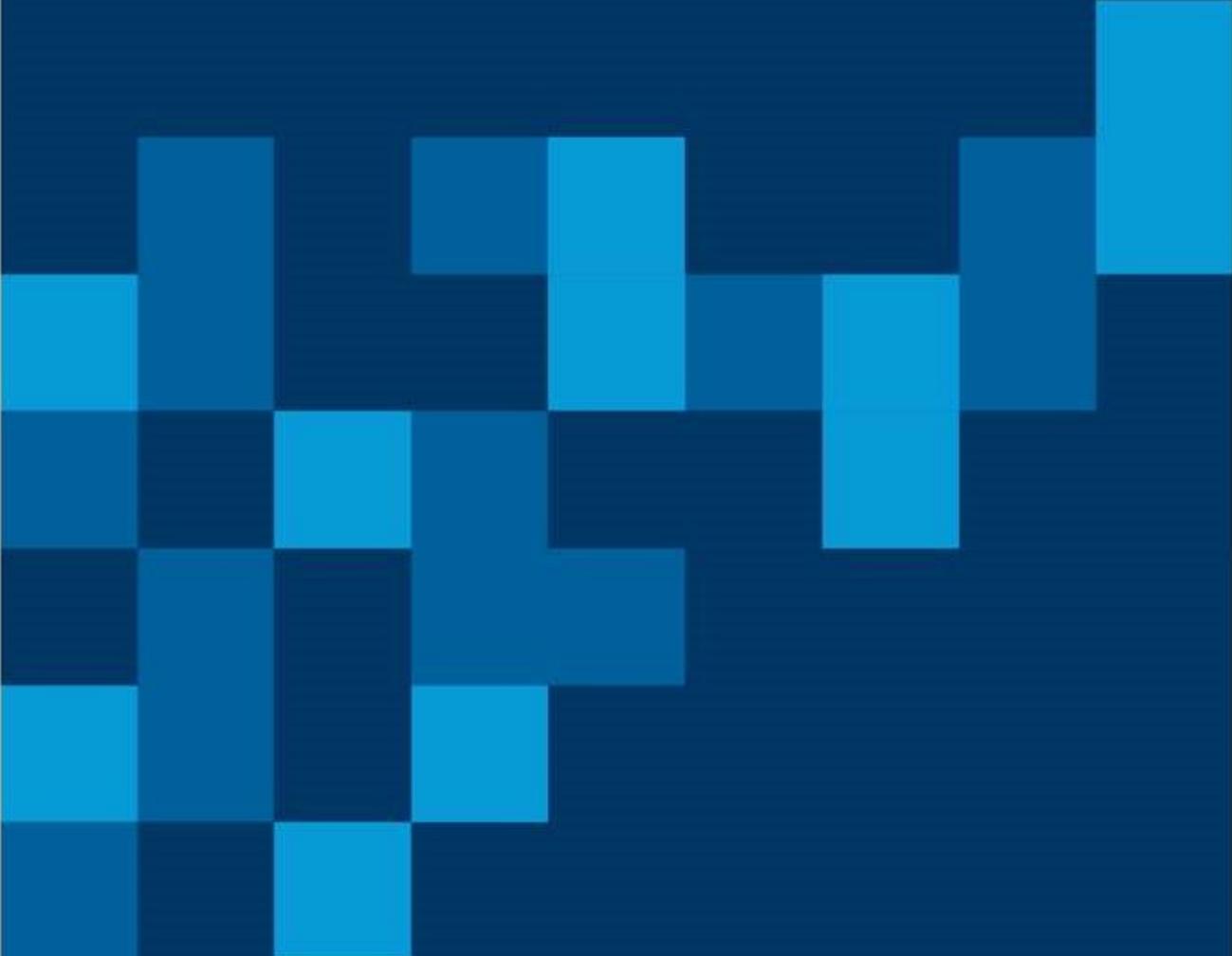
2023	Norte	Centro	AM Lisboa	Alentejo	Algarve	Madeira	Açores	Portugal
Capital Próprio	22 358 € ↓	24 714 € ↓	27 619 € ↓	74 595 € ↑	41 492 € ↑	39 236 € ↑	72 574 € ↑	27 935 €
Liquidez Geral	196,42% ↑	202,24% ↑	185,74% ↓	269,92% ↑	202,68% ↑	196,09% ↑	177,91% ↓	193,94%
Autonomia Financeira	29,12% ↓	33,94% ↑	31,75% ↓	47,56% ↑	37,62% ↑	39,39% ↑	39,38% ↑	32,76%
Solvabilidade	39,77% ↓	50,44% ↑	44,36% ↓	90,71% ↑	58,44% ↑	64,52% ↑	64,96% ↑	47,53%
Resultado Líquido do Exercício	923 € ↓	1 915 € ↑	1 093 € ↓	4 329 € ↑	2 232 € ↑	4 343 € ↑	6 462 € ↑	1 273 €
Rentabilidade do Capital Próprio	6,61% ↓	7,05% ↑	6,07% ↓	9,15% ↑	6,69% ↑	13,63% ↑	5,09% ↓	6,68%
Rentabilidade do Ativo	0,86% ↓	1,66% ↑	0,76% ↓	1,76% ↑	0,91% ↓	4,60% ↑	1,76% ↑	0,94%
Endividamento	70,88% ↑	66,06% ↓	68,25% ↑	52,44% ↓	62,38% ↓	60,61% ↓	60,62% ↓	67,24%
Estrutura do Endividamento	71,66% ↓	73,32% ↓	90,43% ↑	77,34% ↓	83,53% ↑	82,51% ↑	74,16% ↓	80,55%
Volume de Negócios	68 157 € ↓	81 021 € ↓	95 813 € ↑	88 778 € ↓	130 294 € ↑	89 445 € ↓	159 612 € ↑	88 950 €
Margem EBITDA	6,34% ↓	6,88% ↑	5,82% ↓	10,28% ↑	8,38% ↑	12,57% ↑	10,51% ↑	6,47%
Número de Empresas por NUTS II	1 855	716	3 175	167	691	217	55	6 876
Volume de Negócios por NUTS II	541 800 716 €	176 690 831 €	1 267 657 016 €	41 298 291 €	244 958 596 €	72 618 918 €	18 086 629 €	2 363 110 997 €

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

No quadro, são utilizadas setas para indicar se o valor apurado para a região está acima ou abaixo do valor nacional, sendo coloridas em função da positividade (neste caso, a verde) ou negatividade (neste caso, a vermelho) face a esse valor.

A importância de cada NUT para o setor não é a mesma, desde logo pelo número de empresas que cada região possui e do volume de negócios a nível regional. Nesse aspeto, a Área Metropolitana de Lisboa concentra 46,18% das empresas e 53,64% do Volume de Negócios, seguida da região Norte com 26,98% das empresas e 22,93% das vendas. As empresas de mediação imobiliária das regiões do Algarve e Açores são aquelas cujos valores do Volume de Negócios mais se afastam do valor nacional.

Num primeiro olhar, é fácil identificar que a as regiões do Algarve e Madeira são as que se destacam positivamente e unanimemente face aos valores nacionais. De forma contrária, as regiões com resultados mais fracos face aos valores nacionais são a AM Lisboa e a região Norte.



### 3. AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2023

### 3. AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2023

Do total das 6.876 empresas de mediação imobiliária analisadas ao nível do Volume de Negócios, foram apuradas as 20 empresas que apresentaram os maiores valores contabilizados em 2023.

**QUADRO 9 – AS 20 MAIORES EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM TERMOS DE VOLUME DE NEGÓCIOS**

		Empresa	Marca	NUT II	VN 2022	VN 2023	Δ 2022/2023
1	↔	PRESTÍGIO GLOBAL - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	REMAX VANTAGEM	Lisboa e Vale do Tejo	36 876 806 €	35 221 198 €	-4,49%
2	↔	CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA		Lisboa e Vale do Tejo	27 064 689 €	22 981 604 €	-15,09%
3	↔	NÉVOA, S.A.		Lisboa e Vale do Tejo	20 215 343 €	22 027 009 €	8,96%
4	↑	ENGICLOUD, LDA		Norte Portugal	14 481 540 €	18 988 335 €	31,12%
5	↓	HG PT, S.A.		Lisboa e Vale do Tejo	19 591 571 €	18 483 432 €	-5,66%
6	↓	PORTA DA FRENTE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	PORTA DA FRENTE CHRISTIE'S	Lisboa e Vale do Tejo	19 508 540 €	17 831 915 €	-8,59%
7	☆	CARVOEIRO GOLFE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, LDA		Algarve	-	16 460 312 €	-
8	☆	BLCK, LDA	BLOCKSANDCO	Norte Portugal	-	15 577 074 €	-
9	↓	ZOMEIT, LDA		Norte Portugal	15 315 706 €	15 234 448 €	-0,53%
10	↑	FINSOLUTIA, S.A.		Lisboa e Vale do Tejo	12 005 932 €	13 793 897 €	14,89%
11	☆	PREVILEGED PLANET, UNIPESSOAL, LDA	LOVELYSTAY	Lisboa e Vale do Tejo	-	13 495 733 €	-
12	↓	DECISÕES E SOLUÇÕES - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA	DECISÕES E SOLUÇÕES	Norte Portugal	13 704 314 €	12 960 974 €	-5,42%
13	↓	SERVDEBT, CAPITAL ASSET MANAGEMENT, S.A.		Lisboa e Vale do Tejo	13 602 522 €	12 100 698 €	-11,04%
14	↓	FCGM - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.	REMAX LUMIAR	Lisboa e Vale do Tejo	12 708 966 €	11 851 608 €	-6,75%
15	☆	IMOLIMIT, S.A.		Norte Portugal	-	11 555 988 €	-
16	↓	MÉRITO TOTAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.		Lisboa e Vale do Tejo	12 357 054 €	11 245 588 €	-8,99%
17	↓	WORLDWIDEXL, LDA		Lisboa e Vale do Tejo	11 918 157 €	10 837 324 €	-9,07%
18	↔	BISCAYNE RELOCATIONS, UNIPESSOAL, LDA		Lisboa e Vale do Tejo	10 941 959 €	10 653 530 €	-2,64%
19	☆	DNZ - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA		Lisboa e Vale do Tejo	-	10 384 340 €	-
20	☆	CASTELHANA - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA. UNIPESSOAL. LDA		Lisboa e Vale do Tejo	-	10 292 863 €	-
					<b>319 354 634 €</b>	<b>311 977 872 €</b>	<b>-2,31%</b>

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

De notar que, de forma a poder fazer uma melhor comparação, o Volume de Negócios total referente ao ano de 2022 corresponde ao valor apurado para as 20 maiores empresas desse ano e não daquelas que estão identificadas no quadro de 2023.

O primeiro lugar é ocupado pela empresa Prestígio Glogal – Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A. que já desde 2019 se encontra na mesma posição neste ranking. Verificaram-se 6 novas entradas, 2 subidas e 8 descidas de posição. Observou-se que 10 das 20 empresas do TOP 20 apresentaram um

Volume de Negócios inferior ao de 2022. Apenas 2 empresas mostraram um volume de negócios superior ao do ano anterior.

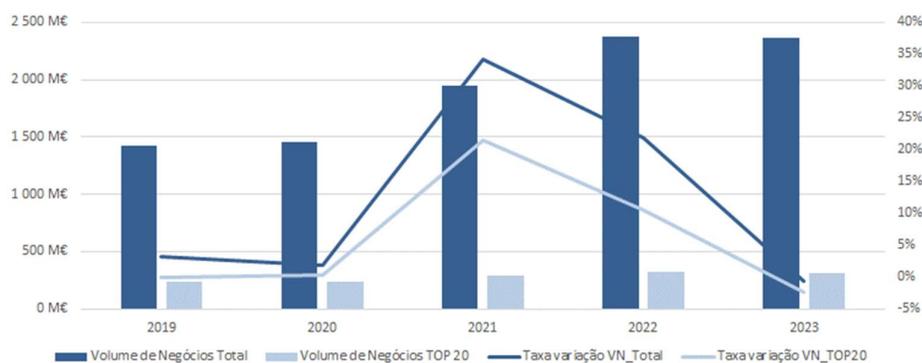
A maior taxa de crescimento apurada é a da empresa ENGICLOUD, LDA, com um crescimento do volume de vendas de 31,12% face a 2022, enquanto a taxa mais baixa, correspondendo a um decréscimo no volume de vendas de 15,09%, pertence à empresa CBRE – Sociedade de Mediação Imobiliária, LDA.

Em termos NUTS II, 14 das 20 empresas (70%) estão registadas na Área Metropolitana de Lisboa e 5 (25%) na região Norte. Comparativamente a 2022, a região Norte tem mais 1 representante e está também representada uma empresa da região do Algarve, facto que não se verificava desde 2020.

A percentagem de representantes da Área Metropolitana de Lisboa no TOP 20 (70%) é consideravelmente superior à percentagem do número de empresas desta NUT na amostra, onde atinge os 46,18%, significando isto, que, indiscutivelmente, o maior volume de negócios e os maiores negócios se concentram nesta região.

Em 2023, as 6.876 empresas analisadas apresentaram um valor global de Volume de Negócios de 2.363.110.997 €, cerca de 0,54% inferior ao apurado junto das 6.558 empresas analisadas em 2022, que totalizaram 2.375.947.810 € em vendas. Já o valor global do Volume de Negócios das 20 maiores empresas de mediação imobiliária de 2023 foi 311 977 872 €, valor inferior em 2,31% ao observado em 2022.

**GRÁFICO 6 – EVOLUÇÃO DO VOLUME DE NEGÓCIOS DAS EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**



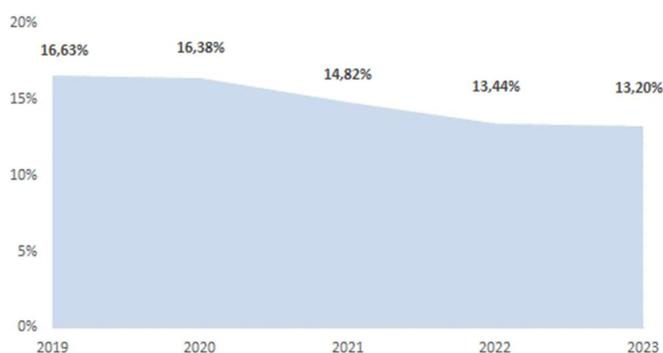
Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

O Gráfico 6 apresenta a perspetiva de evolução do setor, em termos de Volume de Negócios, quer em valores absolutos das empresas alvo da amostra, quer do TOP 20 dessas empresas, assim como as taxas de crescimento anuais de ambos os conjuntos.

É perfeitamente visível o extraordinário crescimento do negócio de mediação imobiliária nos últimos 5 anos, com as vendas das empresas para as quais conseguimos obter informação financeira que cresceram cerca de 66% entre 2019 e 2023. As taxas de crescimento anual verificadas nas empresas, até 2017, são muito elevadas, registando crescimentos mais contidos em 2019 e 2020. Em 2022 o Volume de Negócios das empresas TOP 20 verificou um crescimento de 10,49%, e o da totalidade das empresas da amostra revelou um crescimento da ordem dos 21,80%. Em 2023, as vendas das empresas TOP 20 e as da totalidade da amostra registaram um recuo de -2,31% e -0,54%, respetivamente. A globalidade do Volume de Negócios do setor cresceu, entre 2018 e 2022 a taxas mais elevadas do que as 20 maiores empresas do sector, com exceção do ano 2018, no qual se verificou uma inversão nas taxas de crescimento, com o Volume de Negócios da totalidade das empresas do sector a crescer mais moderadamente enquanto as 20 maiores empresas acentuam o crescimento das suas vendas. Em 2019 e em 2020 as taxas de crescimento foram bastante reduzidas, e em 2021 e 2022 observou-se uma recuperação embora com um abrandamento no último ano.

Conforme se pode verificar no Gráfico 7, após 2019, o peso do subgrupo das 20 maiores empresas em termos de Volume de Negócios mostrou uma tendência decrescente, tendo registado o valor mais baixo em 2023.

**GRÁFICO 7 – PESO DAS EMPRESAS TOP 20 NO SECTOR**



Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

Tendo em vista a análise deste subgrupo, foram apurados os indicadores financeiros das empresas que o constituem, resumidos no Quadro 10.

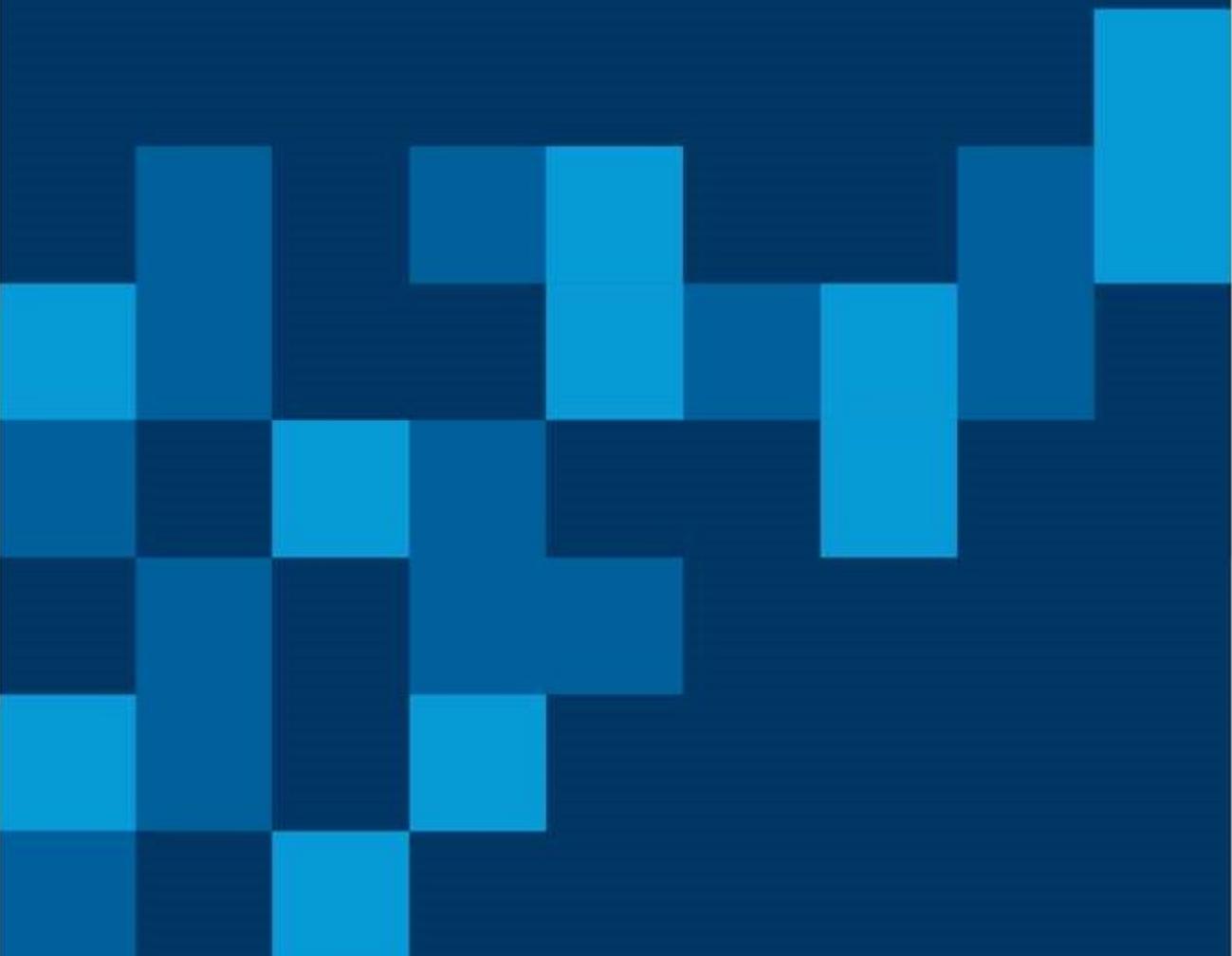
**QUADRO 10 – INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS DAS 20 EMPRESAS COM MAIOR VOLUME DE NEGÓCIOS**

	TOP 20_VN	Total da Amostra
<i>Capital Próprio</i>	4 108 191 € ↑	27 935 €
<i>Liquidez Geral</i>	156,82% ↓	193,94%
<i>Autonomia Financeira</i>	55,26% ↑	32,76%
<i>Solvabilidade</i>	123,62% ↑	47,53%
<i>Resultado Líquido do Exercício</i>	451 692 € ↑	1 273 €
<i>Rentabilidade do Capital Próprio</i>	12,91% ↑	6,68%
<i>Rentabilidade do Ativo</i>	8,20% ↑	0,94%
<i>Endividamento</i>	44,74% ↓	67,24%
<i>Estrutura do Endividamento</i>	92,15% ↑	80,55%
<i>Volume de Negócios</i>	13 644 815 € ↑	88 950 €
<i>Margem EBITDA</i>	6,15% ↓	6,47%

Fonte: IMPIC/ INFORMA D&B

No quadro, são utilizadas setas para indicar se o valor apurado para as empresas do TOP 20 está acima ou abaixo do valor do total da amostra, sendo coloridas em função da positividade (neste caso, a verde) ou negatividade (neste caso, a vermelho) face a esse valor.

Conforme o expectável, as 20 maiores empresas em termos de Volume de Negócios apresentaram, em 2023, comparativamente com o total das 6.876 empresas da amostra, resultados superiores na generalidade dos indicadores, com exceção da Liquidez Geral, Estrutura do Endividamento e Margem EBITDA.



## 4. SÍNTESE

## 4. SÍNTESE

Com vista a uma caracterização genérica das empresas reguladas pelo IMPIC, I.P. e detentoras de licença de mediação imobiliária, analisaram-se os respetivos dados financeiros relativos ao ano de 2023.

A amostra das **6.876 empresas** analisadas corresponde a cerca de **70%** do número total de empresas detentoras de licença de mediação imobiliária válida em 31.12.2023.

Tendo em conta o número de efetivos e o volume de negócios das empresas analisadas, verificou-se que, das 6.876 empresas com estes dados disponíveis, cerca de **91,04%** são **microempresas**, cerca de **5,16%** são **pequenas empresas**, **0,35%** são **médias empresas** e apenas **0,03%** são **grandes empresas**.

Em termos de **empregabilidade**, as empresas estudadas têm, **em média, 2,9 trabalhadores**, embora as grandes empresas tenham 296, as médias empresas tenham 53,5, as pequenas empresas 13,4 e as microempresas 2,0.

Ao nível do **Capital Próprio**, apurou-se, em 2023, um **valor mediano de 27.935 €**, superior em 2,77% comparativamente ao ano anterior. No entanto, ainda se registaram um total de **1.783 empresas** de mediação imobiliária com **capitais próprios negativos**, o que corresponde a **25,83%** da amostra analisada. Cerca de **48,36%** das empresas analisadas (3.325) possuíam um valor de *Capital Próprio inferior a 25.000€* e apenas 561 empresas (8,16%) 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, uma vez que o rácio atinge o valor de 193,94%. Apesar disso, cerca de **28,29% das empresas** (1.911) registaram índices de **Liquidez Geral inferiores a 100%**.

Relativamente à **Autonomia Financeira**, **metade das empresas** de mediação imobiliária analisadas apresentaram um rácio superior a 32,76%. Detetaram-se 2.018 empresas (29,43%) com uma *Autonomia Financeira* superior a 60%.

**Metade das empresas** analisadas apresentou um rácio de **Solvabilidade** inferior a **47,53%**, demonstrando, assim, uma grande dependência de crédito e um elevado risco para os seus credores. Face ao ano anterior, o valor mostrou um acréscimo de 1,67p.p. Um total de 2.454 empresas, ou seja, 36,02%, apresentam uma Solvabilidade igual ou superior a 100%, podendo ser consideradas consistentes do ponto de vista financeiro.

Ao nível do **Resultado Líquido do Exercício**, em 2023, o valor mediano **atingiu os 1.273 €**, com um decréscimo de 63,34% em relação ao ano anterior, aproximando-se do valor observado em 2020.

Também em termos medianos, apurou-se, em 2023, uma **Rentabilidade do Capital Próprio** de **6,68%**, cerca de 6,45p.p. inferior ao registado em 2022. 1.849 empresas (26,89%) demonstraram fortes dificuldades em remunerar os seus sócios, na medida em que apresentaram valores negativos ou nulos neste indicador.

Apurou-se, no ano em análise, em termos medianos, uma **Rentabilidade do Ativo** de **0,94%**. Este indicador registou um decréscimo até 2020, com uma recuperação em 2021. Em 2022, e sobretudo em 2023, registou decréscimos de 0,5p.p. e 2p.p., respetivamente.

No que se refere ao **Endividamento**, verificou-se, em 2023, um **rácio mediano** de **67,24%**, o que significa que em metade das empresas de mediação imobiliária, cerca de  $\frac{2}{3}$  dos seus ativos são financiados por terceiros. Nota ainda para o facto de 1.772 das 6.857 empresas com estes dados disponíveis, ou seja, 25,84% das empresas da amostra, apresentarem um rácio igual ou superior a 100%. Também o rácio de **Estrutura de Endividamento** se mostra elevado, atingindo **80,55%**, significando que as empresas de mediação imobiliária têm uma elevada percentagem de passivos de curto prazo, o que não é de estranhar face à natureza do negócio. No entanto, face ao excelente valor de Liquidez Reduzida (rácio que não é alvo de análise detalhada neste trabalho), que atinge os 158,34%, a situação não parece ser preocupante.

Os valores de **Volume de Negócios** apurados em 2023 junto das empresas de mediação imobiliária analisadas apresentaram um **valor mediano** de **88.950 €**, cerca de 6,13% inferior ao apurado em 2022. Cerca de **26,60%** das empresas analisadas (1.829) apresentaram um Volume de Negócios **superior a 250.000 €**, **14,43%** (992) registaram valores **superiores a 500.000 €** e **6,62%** (455) valores **superiores a 1.000.000 €**.

A **Margem EBITDA** apresentou em 2023 um novo recuo, para 6,47%, após um recuo em 2022 para 8,78%.

Uma **análise regional (NUT II)** dos indicadores económico-financeiros permite concluir que, no geral, em termos médios, as regiões que se destacam positivamente face aos valores nacionais são o **Algarve** e a **Região Autónoma da Madeira**. No sentido contrário as regiões com resultados mais fracos face aos valores nacionais são a AM Lisboa e a região Norte.

As **20 maiores empresas** de mediação imobiliária, em termos de Volume de Negócios, declararam um **Volume de Negócios global** cerca de **312 milhões de euros**, representando **13,20% do total de Volume de Negócios** apurado em 2023 junto das empresas detentoras de licença de mediação imobiliária analisadas (2.363 milhões de euros).

Em termos NUTS II, 14 das **20 empresas (70%)** estão registadas na **Área Metropolitana de Lisboa**, e 5 (25%) na região **Norte**.



Av. Júlio Dinis N.º 11  
1069 -10 Lisboa · Portugal

T: +351 217 946 700  
F: +351 217 946 790

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