

## Objeto do estudo

No estudo analisa-se a **estrutura da oferta**, a **evolução recente**, as **previsões** e a **situação económico-financeira** do setor, assim como o **posicionamento** e os **resultados** de **37 das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer** de imóveis e de **30 das principais empresas de mediação** imobiliária.

## Principais conteúdos

- ⇒ Estrutura da oferta: evolução do **número de empresas**, distribuição **geográfica**
- ⇒ Evolução dos principais **indicadores de atividade do setor: produção do setor da construção, fogos concluídos** por zonas geográficas, **fogos licenciados** por zonas geográficas, **parque habitacional, stock de escritórios** em Lisboa, evolução dos **preços**
- ⇒ **Balço, demonstração de resultados e rácios** económico-financeiros **agregados** das principais empresas: promoção, compra e venda e aluguer de imóveis; mediação imobiliária
- ⇒ **Previsões** da evolução da produção do setor da construção
- ⇒ **Acionistas** e número de **empregados** das principais empresas
- ⇒ **Sucursais** e sociedades **participadas** pelas principais empresas
- ⇒ Evolução da **faturação** das principais empresas
- ⇒ **Resultados financeiros individuais** das principais empresas: balanço, demonstração de resultados, rácios económico-financeiros

## Principais indicadores do setor

### Dados de síntese, 2021

➤ Número de empresas de compra e venda de bens imobiliários (a)	28.338
➤ Número de empresas de arrendamento de bens imobiliários (a)	5.252
➤ Número de empresas de mediação imobiliária (a)	8.990
➤ Fogos concluídos em construções novas	18.867
➤ Stock de escritórios em Lisboa (milhões de m <sup>2</sup> )	4,27
➤ Fogos concluídos em construções novas (% var. 2021/2020)	+ 12,9

(a) 2020.

### Recuperação da atividade em 2021

Após o **abrandamento** da atividade de edificação em 2020 devido à **pandemia de covid-19**, observou-se uma **recuperação** em **2021**. Em termos correntes, o valor da produção ultrapassou nesse ano os **8.400 milhões de euros**, o que representou um **crescimento de 12,8%** em relação a 2020. Na área de **edificação residencial** ascendeu a uns **4.600 milhões de euros**, com uma taxa de crescimento de **14,6%**, enquanto no segmento de **edificação não residencial** registou um **acréscimo de 10,7%**, com um valor próximo dos **3.800 milhões de euros**.

Por seu lado, o número de **fogos concluídos em construções novas** tem mantido desde 2018 taxas de crescimento de dois dígitos, tendo-se fixado em cerca de **18.900** em 2021. Registaram-se **umentos** significativos no número de fogos terminados nas zonas de **Lisboa** (+36,6%) e **Algarve** (+21,5%) e nos arquipélagos da **Madeira** (+24,8%) e dos **Açores** (+18,8%).

A décima edição do estudo **Sectores Portugal basic** da DBK “Sociedades Imobiliárias” tem 294 páginas e a sua estrutura é a seguinte:

### Principais conclusões

Tabela 1. Dados de síntese, 2021.

#### 1. Estrutura e evolução do setor

##### 1.1. Estrutura da oferta

Tabela 2. Evolução das empresas de promoção imobiliária por zonas geográficas, 2016-2020.

Tabela 3. Evolução das empresas de compra e venda de bens imobiliários por zonas geográficas, 2016-2020.

Tabela 4. Evolução das empresas de arrendamento de bens imobiliários por zonas geográficas, 2016-2020.

Tabela 5. Evolução das empresas de mediação imobiliária por zonas geográficas, 2016-2020.

Tabela 6. Evolução do número de empregados por tipo de atividade, 2010-2020.

##### 1.2. Evolução da atividade

Tabela 7. Taxas de variação real da produção do setor da construção nos segmentos de edificação residencial e edificação não residencial, 2011-2021.

Tabela 8. Evolução da produção do setor da construção por segmentos, 2017-2021.

Tabela 9. Evolução do número de fogos em edifícios concluídos de nova construção, 2005-2021.

Tabela 10. Evolução das empresas de arrendamento de bens imobiliários por zonas geográficas, 2017-2021.

Tabela 11. Evolução do número de fogos licenciados em edifícios de nova construção, 2006-2021.

Tabela 12. Evolução do número de fogos licenciados em edifícios de nova construção por zonas geográficas, 2017-2021.

Tabela 13. Evolução do parque habitacional, 2010-2020.

Tabela 14. Distribuição do parque habitacional por zonas geográficas, 2020.

Tabela 15. Evolução do stock de escritórios em Lisboa, 2005-2021.

Tabela 16. Evolução da absorção anual de espaço para escritórios em Lisboa, 2005-2021.

##### 1.3. Evolução dos preços

Tabela 17. Evolução do valor médio das avaliações bancárias de alojamentos familiares por tipo de alojamento, 2011-2022.

Tabela 18. Evolução do valor médio das avaliações bancárias de alojamentos familiares por zonas geográficas, 2019-2022.

Tabela 19. Preços de aluguer de escritórios em Lisboa por zonas, 2021.

Tabela 20. Preços de aluguer de estabelecimentos comerciais em Lisboa por zonas, 2016-2021.

##### 1.4. Custos, rentabilidade e financiamento

Tabela 21. Balanço agregado de vinte e três das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2019-2020.

Tabela 22. Demonstração de resultados agregados de vinte e três das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2019-2020.

Tabela 23. Rácios de rentabilidade e outros rácios económico-financeiros agregados de vinte e três das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2019-2020.

Tabela 24. Balanço agregado de vinte e seis das principais empresas de mediação imobiliária, 2019-2020.

Tabela 25. Demonstração de resultados agregados de vinte e seis das principais empresas de mediação imobiliária, 2019-2020.

Tabela 26. Rácios de rentabilidade e outros rácios económico-financeiros agregados de vinte e seis das principais empresas de mediação imobiliária, 2019-2020.

##### 1.5. Previsões

Tabela 27. Evolução do PIB e do consumo final das famílias, 2003-2021. Previsão 2022-2024.

Tabela 28. Previsão da variação real da produção do setor da construção nos segmentos de edificação residencial e edificação não residencial, 2022.

#### 2. Principais concorrentes

##### 2.1. Acionistas e recursos

Tabela 29. Titularidade do capital das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 30. Titularidade do capital das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 31. Número de empregados das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2018-2020.

Tabela 32. Número de empregados das principais empresas de mediação imobiliária, 2018-2020.

Tabela 33. Denominação comercial das principais empresas de mediação imobiliária, maio 2022.

Tabela 34. Sucursais das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 35. Sucursais das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 36. Empresas participadas das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 37. Empresas participadas das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

##### 2.2. Faturação

Tabela 38. Evolução da faturação total das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2018-2020.

Tabela 39. Crescimento da faturação total das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020/2019.

Tabela 40. Evolução da faturação total das principais empresas de mediação imobiliária, 2018-2020.

Tabela 41. Crescimento da faturação total das principais empresas de mediação imobiliária, 2020/2019.

##### 2.3. Resultados e rácios económico-financeiros

Tabela 42. Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 43. Resultado antes de gastos de financiamento e impostos das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 44. Resultado antes de impostos das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 45. Rentabilidade do capital próprio das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 46. Rentabilidade do ativo das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 47. Margem EBITDA das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 48. Margem EBIT das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 49. Valor acrescentado por empregado das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 50. Gastos com o pessoal por empregado das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 51. Rácio de liquidez das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 52. Rácio de endividamento das principais empresas de promoção, compra e venda e aluguer de imóveis, 2020.

Tabela 53. Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 54. Resultado antes de gastos de financiamento e impostos das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 55. Resultado antes de impostos das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 56. Rentabilidade do capital próprio das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 57. Rentabilidade do ativo das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 58. Margem EBITDA das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 59. Margem EBIT das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 60. Valor acrescentado por empregado das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 61. Gastos com o pessoal por empregado das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 62. Rácio de liquidez das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

Tabela 63. Rácio de endividamento das principais empresas de mediação imobiliária, 2020.

#### 3. Balanço e demonstração de resultados dos principais concorrentes