

Sociedades Imobiliárias

(Junho 2023 – 11ª edição)

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 30 das **principais empresas** de **promoção, compra, venda e arrendamento** 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, venda e arrendamento 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

Empresas analisadas

Promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis

| | | | |
|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Acrescentar | Fórum Almada | Meteoric Level | PRMT Sertorius |
| Azinor | IGI | Mundicenter | PRMT Tagus |
| Blue Fields | Imoretalho | Notablecaravel | Sierra |
| Civilria | Inspired Orbit | Oceano Clube | Totta Urbe |
| Creinvest | Invesquart | Palavras Colossais | Urbexpansão |
| Estamo | Lisboa Ocidental | Parquesoles | Vazconstrói |
| Façanha Cristalina | Living Amoras | Possibletreasure | VGPT II |
| | | Prédios Privados | Vilamoura Lusotur |

Mediação imobiliária

| | | | |
|---------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Casas da Abóboda | DNZ | Maxloja | Reservice |
| Castelhana | Excellium Capital | Maxocidente | Savills |
| CBRE | FCGM | Mentes Positivas | Sentir Lisboa |
| Chave Nova | IAD | Mills & Mills | Solf Fast |
| Cobertura | Ideal Homes | Porta da Frente | Veríssimo & Campos |
| Cushman & Wakefield | Imoactiv | Predimed | Vintage Patamar |
| Decisões e Soluções | Jones Lang Lasalle | Prestigio Global | Worldwidexl |
| | | Realtyart | Zomeit |

Principais indicadores do setor

Dados de síntese, 2022

| | |
|---|--------|
| ✓ Número de empresas de promoção imobiliária (a) | 2.651 |
| ✓ Número de empresas de arrendamento de bens imobiliários (a) | 5.643 |
| ✓ Número de empresas de mediação imobiliária (a) | 10.083 |
| ✓ Fogos concluídos em construções novas | 19.742 |
| ✓ Stock de escritórios em Lisboa (milhões de m ²) | 4,42 |
| ✓ Fogos concluídos em construções novas (% var. 2022/2021) | +3,5 |

(a) 2021.

O aumento dos preços fez subir 16% o valor da edificação em 2022

A atividade de **edificação** manteve em 2022 a tendência de **crescimento moderado, em termos reais**, verificada nos dois anos anteriores. Assim, o **acréscimo da produção** foi de **2,5%** em relação a 2021, ano em que tinha registado uma taxa de variação de 2,9%. Em **termos correntes**, a edificação atingiu um valor próximo dos **9.800 milhões de euros** em 2022, o que representa **mais 16,1%** face a 2021, devido principalmente ao **aumento dos preços** provocado pela subida dos custos.

A evolução do número de **fogos concluídos em construções novas** abrandou em 2022, situando-se em cerca de **19.800, mais 3,5%** do que no ano anterior. Registou-se um **aumento** significativo no número de fogos terminados no arquipélago da **Madeira (+56,1%)**, tendo também subido nas zonas **Norte (+7,9%)** e **Centro (+14,1%)**

ÍNDICE DE CONTEÚDOS

A décima primeira edição do estudo **Sectores Portugal** basic da DBK “Sociedades Imobiliárias” tem 271 páginas e a sua estrutura é a seguinte:

Principais conclusões

Tabela 1. Dados de síntese, 2022.

1. Estrutura e evolução do setor

1.1. Estrutura da oferta

Tabela 2. Evolução das empresas de promoção imobiliária por zonas geográficas, 2017-2021.

Tabela 3. Evolução das empresas de compra e venda de bens imobiliários por zonas geográficas, 2017-2021.

Tabela 4. Evolução das empresas de arrendamento de bens imobiliários por zonas geográficas, 2017-2021.

Tabela 5. Evolução das empresas de mediação imobiliária por zonas geográficas, 2017-2021.

Tabela 6. Evolução do número de empregados por tipo de atividade, 2010-2021.

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, 2011-2022.

Tabela 8. Evolução da produção do setor da construção por segmentos, 2018-2022.

Tabela 9. Evolução do número de fogos em edifícios concluídos de nova construção, 2010-2022.

Tabela 10. Evolução do número de fogos em edifícios concluídos de nova construção por zonas geográficas, 2018-2022.

Tabela 11. Evolução do número de fogos licenciados em edifícios de nova construção, 2010-2022.

Tabela 12. Evolução do número de fogos licenciados em edifícios de nova construção por zonas geográficas, 2018-2022.

Tabela 13. Evolução do parque habitacional, 2010-2021.

Tabela 14. Distribuição do parque habitacional por zonas geográficas, 2021.

Tabela 15. Evolução do stock de escritórios em Lisboa, 2010-2022.

Tabela 16. Evolução da absorção anual de espaço para escritórios em Lisboa, 2010-2022.

1.3. Evolução dos preços

Tabela 17. Evolução do valor médio das avaliações bancárias de alojamentos familiares por tipo de alojamento, 2010-2022.

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

Tabela 19. Preços de arrendamento de escritórios em Lisboa por zonas, 2022.

Tabela 20. Preços de arrendamento de estabelecimentos comerciais em Lisboa por zonas, 2016-2022.

1.4. Custos, rentabilidade e financiamento

Tabela 21. Balanço agregado de vinte e quatro das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2020-2021.

Tabela 22. Demonstração de resultados agregados de vinte e quatro das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2020-2021.

Tabela 23. Rácios de rentabilidade e outros rácios económico-financeiros agregados de vinte e quatro das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2020-2021.

Tabela 24. Balanço agregado de vinte e seis das principais empresas de mediação imobiliária, 2020-2021.

Tabela 25. Demonstração de resultados agregados de vinte e seis das principais empresas de mediação imobiliária, 2020-2021.

Tabela 26. Rácios de rentabilidade e outros rácios económico-financeiros agregados de vinte e seis das principais empresas de mediação imobiliária, 2020-2021.

1.5. Previsões

Tabela 27. Evolução do PIB e do consumo final das famílias, 2007-2022. Previsão 2023-2025.

Tabela 28. Previsão da variação real da produção do setor da construção nos segmentos de edificação residencial e edificação não residencial, 2023.

2. Principais concorrentes

2.1. Acionistas e recursos

Tabela 29. Titularidade do capital das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 30. Titularidade do capital das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 31. Número de empregados das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2019-2021.

Tabela 32. Número de empregados das principais empresas de mediação imobiliária, 2019-2021.

Tabela 33. Denominação comercial das principais empresas de mediação imobiliária, maio 2023.

Tabela 34. Sucursais das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 35. Sucursais das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 36. Empresas participadas das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 37. Empresas participadas das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

2.2. Faturação

Tabela 38. Evolução da faturação total das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2019-2021.

Tabela 39. Crescimento da faturação total das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021/2020.

Tabela 40. Evolução da faturação total das principais empresas de mediação imobiliária, 2019-2021.

Tabela 41. Crescimento da faturação total das principais empresas de mediação imobiliária, 2021/2020.

2.3. Resultados e rácios económico-financeiros

Tabela 42. Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 43. Resultado antes de gastos de financiamento e impostos das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 44. Resultado antes de impostos das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 45. Rentabilidade do capital próprio das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 46. Rentabilidade do ativo das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 47. Margem EBITDA das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

Tabela 48. Margem EBIT das principais empresas de promoção, compra, venda e arrendamento de imóveis, 2021.

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

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

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

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

Tabela 53. Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 54. Resultado antes de gastos de financiamento e impostos das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 55. Resultado antes de impostos das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 56. Rentabilidade do capital próprio das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 57. Rentabilidade do ativo das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 58. Margem EBITDA das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 59. Margem EBIT das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 60. Valor acrescentado por empregado das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 61. Gastos com o pessoal por empregado das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 62. Rácio de liquidez das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

Tabela 63. Rácio de endividamento das principais empresas de mediação imobiliária, 2021.

3. Balanço e demonstração de resultados dos principais concorrentes