Nos últimos anos tornou-se evidente o crescimento do setor da mediação imobiliária em Portugal. Segundo dados do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC), o número de empresas com licença AMI válida aumentou significativamente na última década, aproximando-se das dez mil empresas ativas em 2023 (IMPIC, 2024). Este crescimento foi amplamente noticiado na comunicação social, que destacou a triplicação do número de mediadoras face a 2013 (Idealista, 2024). Paralelamente, a visibilidade social da profissão intensificou-se. Redes sociais, campanhas publicitárias agressivas e relatos de sucesso financeiro contribuíram para consolidar a imagem de uma atividade dinâmica, meritocrática e financeiramente atrativa. Surge assim o que poderíamos designar como uma "geração agentes imobiliários", jovens profissionais que encontram neste setor uma via rápida de mobilidade económica.

Contudo, a análise não pode ser meramente conjuntural. Importa enquadrar o fenómeno na estrutura empresarial portuguesa. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), mais de 95% do tecido empresarial português é constituído por microempresas, maioritariamente concentradas nos serviços (INE, 2023). Esta realidade tem sido repetidamente apontada como uma das fragilidades estruturais da economia nacional, caracterizada por baixa escala média, reduzida capitalização e limitada intensidade tecnológica. A crítica recorrente de que Portugal é um país de pequenos negócios de serviços deve ser entendida neste enquadramento. Não se trata de desvalorizar nenhuma profissão. O ponto estrutural é outro: setores de serviços pessoais apresentam, em média, menor produtividade e menor valor acrescentado bruto por trabalhador quando comparados com a indústria transformadora ou atividades de base tecnológica (Banco de Portugal, 2022).

A indústria transformadora, enquadrada na Secção C da Classificação das Atividades Económicas, continua a representar um dos principais motores de exportação e criação de valor acrescentado no país (INE, 2023). No entanto, o seu crescimento em número de empresas e capacidade de escala não acompanha a dinâmica observada noutros setores de intermediação. É aqui que emerge a questão provocadora: que leitura devemos fazer quando uma parte significativa da ambição profissional da juventude se concentra na intermediação de ativos existentes, como o imobiliário, e não na criação de novos ativos produtivos? A mediação imobiliária é uma atividade necessária num mercado complexo e regulamentado. Contudo, por definição, não cria um novo bem; facilita a transação de um bem existente. Economias que pretendem sustentar aumentos salariais e convergência real com os países

mais desenvolvidos necessitam de setores que incorporem inovação, exportação e transformação produtiva (Comissão Europeia, 2023).

A expansão da mediação pode ser interpretada como sinal de dinamismo e adaptação a oportunidades de mercado, sobretudo num contexto de valorização imobiliária acentuada entre 2015 e 2022, amplamente documentada pela imprensa económica (Público, 2023). Mas pode igualmente refletir uma economia onde a perceção de retorno é mais imediata na intermediação do que na produção. Portugal não é um país de agentes imobiliários. Mas pode ser um país onde os incentivos relativos conduzem mais talento para setores de baixa barreira à entrada do que para atividades intensivas em conhecimento, capital e risco tecnológico.

A verdadeira reflexão não deve incidir sobre quem escolhe o imobiliário, mas sobre o modelo económico que molda essas escolhas. Se a "geração agentes imobiliários" é um fenómeno crescente, talvez funcione como indicador indireto das prioridades, oportunidades e limitações estruturais do país.

Referências

Banco de Portugal. (2022). Boletim económico — Produtividade e estrutura empresarial em Portugal. Banco de Portugal.

Comissão Europeia. (2023). European innovation scoreboard 2023. Publications Office of the European Union.

Idealista. (2024, 24 de janeiro). Mediação imobiliária ao rubro: número de empresas triplica em 10 anos. https://www.idealista.pt

Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção. (2024). Relatórios e dados estatísticos — Mediação imobiliária. https://www.impic.pt

Instituto Nacional de Estatística. (2023). Estatísticas das empresas em Portugal. INE.

Público. (2023). Preços das casas continuam a subir apesar da subida das taxas de juro. https://www.publico.pt