

INFORME DE GESTIÓN.

Nombre de la entidad: METROVACESA, S.A.

Nombre del auditor: PwC

Estados financieros: Cuentas Anuales

Fecha: 31/12/2019

Área: Informe de gestión individual (pg.52) y consolidado (pg.57)

Descripción: Perspectivas económicas.

2. Perspectivas Económicas

La economía española ha experimentado un proceso de desaceleración a lo largo de 2019 que parece haberse estabilizado en la parte final del año. En cualquier caso, los ritmos de crecimiento han sido inferiores a los del año anterior y, en el conjunto del año, la economía española creció un 2,0%, perdiendo dinamismo progresivamente. Así, tras comenzar el año con tasas de crecimiento de la actividad del 2,2% interanual, el año terminó con incrementos que rondaron el 1,8%, y que podrían mantenerse en el inicio de 2020. Como resultado de esta desaceleración de la actividad, el empleo también fue perdiendo dinamismo a medida que avanzaba el año: la Encuesta de Población Activa confirmó la creación de 402 mil puestos de trabajo en 2019, frente a los 566 mil del año anterior, y la tasa de paro descendió hasta el 13,8%, 7 décimas menos que a cierre de 2018, fundamentalmente en la primera mitad de 2019.

Desde el punto de vista de los riesgos, las sombras que acechaban a la economía al comienzo de 2019, tanto globales como internas, se hicieron menos alargadas: por un lado, la amenaza proteccionista perdió fuerza en la parte final del año con la firma de la Fase I del acuerdo entre China y EE. UU. Aún lejos de ser una solución definitiva, ha supuesto un avance en la buena dirección. Por otro lado, la amenaza de un Brexit duro parece haberse disipado, aunque todavía queda un año para negociar la futura relación comercial entre ambos bloques. En sentido opuesto, otras nuevas amenazas se ciernen sobre el escenario global: la posible extensión de la epidemia originada en China por el nuevo coronavirus puede tener efectos en la actividad a nivel agregado. A nivel interno, la incertidumbre generada por la ausencia prolongada de un Gobierno estable desapareció en la parte final del año, lo que debería de dar paso a un entorno propicio para el desarrollo tanto de las inversiones que podían estar postergadas como de las reformas estructurales necesarias.

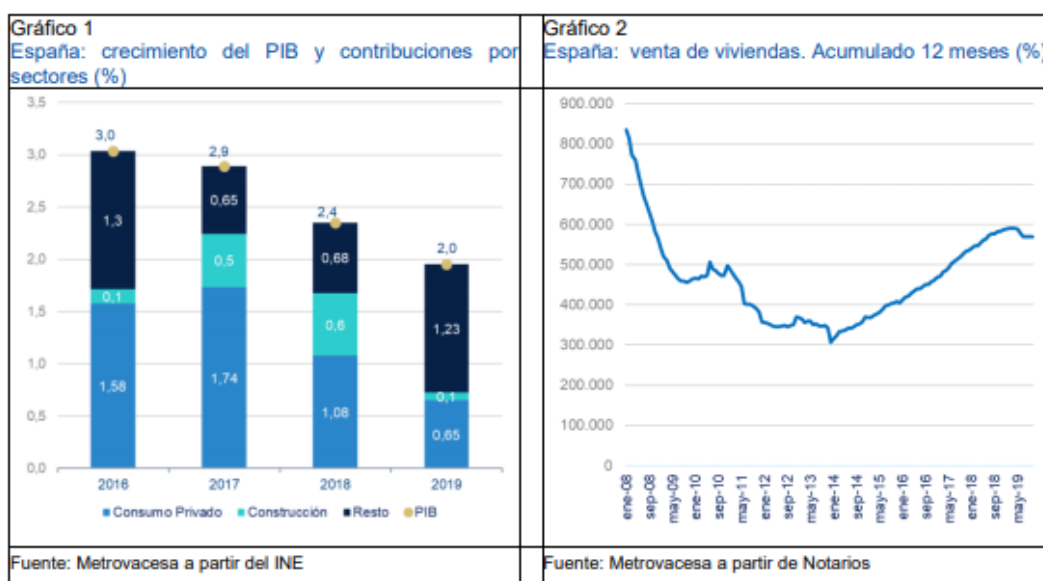
Las perspectivas para 2020 apuntan a que la desaceleración habría terminado, y las tasas de crecimiento experimentadas en la parte final del año se mantendrían relativamente estables en los próximos trimestres, con lo que se estima que el crecimiento anualizado de la actividad podría situarse en el entorno del 1,6%.

En este contexto macroeconómico, el sector residencial ha experimentado un año difícil en 2019 como consecuencia de los efectos de la incertidumbre asociada a distintos factores: por un lado, el inicio del año se mostró dubitativo como consecuencia de las dudas sobre la sentencia del origen pasivo del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), publicada a finales del año anterior. Al igual que sucede con el resto de la economía, el sector ha experimentado una evolución desde un mayor a un menor dinamismo. La ausencia de Gobierno, unida a las dudas generadas por distintas medidas en materia legislativa, entre las que destacan la entrada en vigor de la Nueva Ley Hipotecaria o las medidas relativas al alquiler, generó cierta parálisis en la demanda en la segunda mitad del año. Como resultado, la venta de viviendas, según el Consejo General del Notariado, se desaceleró desde el 4,4% trimestral con la que se abrió el primer trimestre del año, hasta el entorno del 1,0% en el tercer y cuarto trimestre del año, incluyendo un segundo trimestre de fuerte retroceso. Así, en el conjunto del año, la venta de viviendas habría caído cerca de un 3% en el agregado de 2019. La resolución de los distintos elementos de incertidumbre supondrá la progresiva vuelta a tasas de crecimiento positivas del sector y a una situación más acorde con el momento cíclico de la economía.

Por el lado de la oferta, los visados continuaron mostrando cierto dinamismo, aunque, al igual que ocurre con el resto del sector, la evolución ha ido de más a menos a lo largo del año. Así, con datos a noviembre, las previsiones apuntan a que el crecimiento de los visados se situaría cerca del 10% en 2019 pero que, en cualquier caso, los niveles continuaban siendo reducidos en términos históricos.

La debilidad de las ventas afectó inevitablemente a la evolución de los precios. Según los datos de TINSA, el crecimiento se habría desacelerado desde el 5,0% en 2018 hasta el 3,6% en 2019. Esto supone que los precios se encuentran todavía un 34% por debajo del nivel máximo de la serie histórica. Las previsiones para 2020 apuntan a que la progresiva recuperación esperada en los ritmos de ventas del sector volverá a generar incrementos de precios, aunque a ritmos más reducidos que los vistos hasta la fecha.

En conjunto, las perspectivas para el sector son moderadamente optimistas, y se asientan en la buena evolución de sus determinantes fundamentales, que continúan siendo positivos, descartando la existencia de problemas estructurales de medio y largo plazo: por un lado, las previsiones de creación de hogares continúan siendo favorables a pesar de las dudas existentes sobre la evolución demográfica en España; la renta bruta disponible continúa marcando máximos históricos trimestre a trimestre en un contexto de desapalancamiento del sector privado. Por otro lado, los ratios de accesibilidad han descendido de manera adicional y continúan por debajo del promedio histórico y, todo esto, en un entorno de liquidez con unos tipos de interés que continuarán en niveles históricamente bajos durante los próximos trimestres.



Enlace a las cuentas anuales de la entidad

<https://www.cnmv.es/AUDITA/2019/18345.pdf>

Nota:

La información que se recoge en este documento ha sido obtenida de páginas web de carácter público donde se incluyen las cuentas anuales e informe de auditoría sobre las mismas que deben ser leídos conjuntamente. La redacción de estos párrafos se incluye a efectos ilustrativos y no debe entenderse, en ningún caso, que sea la sugerida por el REA Auditores.