Vista de las Cuatro Torres de Madrid. GETTY IMAGES

damentalmente un modelo de crecimiento sostenible a largo plazo".

"Esperamos una moderación de los ritmos de crecimiento de precios y demanda en línea con la desaceleración de la economía. Veremos heterogeneidad geográfica, con zonas de crecimiento moderado y otras donde no habrá apenas crecimiento", incide Jorge Pérez de Leza, consejero delegado de la centenaria promotora de viviendas Metrovacesa.

"El año que comienza será un ejercicio de moderación, donde veremos cómo los precios continúan la tendencia de estabilización que ya hemos visto en 2019", coincide Borja Garcia-Egotxeaga, CEO de Neinor Homes. Sobre el nuevo Ejecutivo, este directivo explica que lo importante para el sector es tener un contexto político y regulatorio estable, y que "no impliquen cambios constantes que generen incertidumbre y alejen la inversión". En ese sentido, la propuesta de PSOE y Unidas Podemos de establecer topes para los precios de alquiler, "es posible que produzca un efecto contrario al que busca y pueda provocar una reducción del número de viviendas en alquiler", debido a las dudas de los propietarios.

"2020 será el año de la madurez del nuevo sector inmobiliario, un mercado que seguirá al alza, y rumbo a la estabilización y normalización. Tras años de fuerte crecimiento, encaramos una fase de crecimiento moderado. Seguiremos en un ciclo alcista en el que pueden registrarse correcciones puntuales y que estará alejado de incrementos fuertes y caídas pronunciadas", opina, por su parte, David Martínez, consejero delegado de Aedas. Y tiene un mensaje para el futuro Gobierno: "Le apremiamos a contar con la opinión, colaboración y asesoramiento de los principales actores del sector y nos ponemos a su disposición para abordar temas como el acceso de los jóvenes a la vivienda, un problema que deberá solucionarse con una estrecha colaboración público-privada", añade.

Pero el sector también está preocupado por el cambio en la fiscalidad de las socimis, para tributar por Sociedades en la parte no redistribuida en dividendos, que no afectará a las grandes empresas porque reparten todo el beneficio contable, pero que sí puede crear inseguridad entre los inversores foráneos. "La existencia de socimis no son una anomalía de España y existen como incentivo del sistema de ahorro de cualquier país. Componen una historia de éxito en la generación de riqueza y empleo y no es positivo ser el primer país en variar la fiscalidad del ahorro y dejar una norma consolidada en todos los países y economías de nuestro entorno", incide Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial.

"El programa económico del nuevo gobierno lleva aparejadas fuertes medidas recaudatorias que pueden acabar afectando los ritmos de crecimiento empresariales y el consumo de los particulares. Esto tendrá sus consecuencias en el mercado inmobiliario terciario, pues se puede ralentizar la demanda de espacio de oficinas y el consumo en centros comerciales y en el canal online, que afectaría a la logística", explica Clemente. "Las reformas apuntadas en el ámbito laboral pueden reducir a medio y largo plazo la competitividad de nuestra fuerza laboral, que, tras los sacrificios de la anterior reforma, ha pasado a ser una de las más productivas de Europa, y uno de los mayores impulsores de la recuperación que disfrutábamos".

Jorge Pérez de Leza
METROVACESA

"Pondremos un mayor foco en clientes institucionales"

"Metrovacesa reforzará su estrategia en 2020 manteniendo su apuesta por el cliente individual y poniendo mayor foco en clientes institucionales, teniendo en cuenta que estos actores se han convertido en una importante fuente de demanda", explica Jorge Pérez de Leza, CEO de Metrovacesa. Sobre los retos del sector habla de "los plazos de obtención de licencias, la transformación de suelo, la capacidad de la industria de la construcción y la estabilidad del sistema financiero". Al Gobierno solicita estabilidad y "medidas necesarias que impulsen la creación de suelo promovible en zonas donde la demanda está insatisfecha" y "ayudas a la compra o alquiler de vivienda para los segmentos de población que no pueden acceder a la misma". Sobre el alquiler cree que las Administraciones deben afrontar la vivienda social y facilitar la creación de bolsas de suelo con bajo coste. "Por nuestra parte, desde el sector estamos buscando fórmulas financieras que faciliten el pago de la entrada".

David Martínez
AEDAS HOMES

"El gran reto sigue siendo el de facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda"

"Deseamos que el futuro Gobierno acierte con todas las medidas que ponga en marcha relacionadas con el mercado inmobiliario", asegura David Martínez, consejero delegado de la promotora de viviendas Aedas Homes. "El gran reto sigue siendo el de facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes, la que debe ser la demanda natural, ya sea en propiedad o en alquiler. Tenemos que hacerlo a precios asequibles y ajustados a sus necesidades. Además, el sector debe seguir afrontando otros desafíos como la sostenibilidad, la agilización de las licencias y la inflación de los costes de construcción", opina.

"Mantenemos intactos los objetivos del plan de negocio: lanzaremos 3.000 viviendas nuevas al mercado y entregaremos casi 2.000 unidades, camino hacia la velocidad de crucero prevista en 3.000 entregas a partir de 2022. Además, encaramos el año con una gran visibilidad de generación de caja", refleja sobre los planes de la promotora.

Borja Garcia-Egotxeaga
NEINOR HOMES

"El objetivo es alcanzar un ebitda superior a los 100 millones"

"El sector ha de seguir trabajando para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente a la población más joven, así como en conseguir una relación de confianza y productiva con la Administración pública, que ayude a mejorar trámites y licencias y, en último término, permita construir un sector más estable y menos propenso a verse afectado por ciclos económicos", afirma Borja Garcia-Egotxeaga, consejero delegado de Neinor Homes. Sobre precios de la vivienda, "frente a incrementos del 9% que se experimentaron en 2018 y del 5% que hemos visto en 2019, para 2020 esperamos que los precios suban más bien en el entorno del 3,5%-4,5%, confirmando esa tendencia de moderación". Para 2020, "queremos seguir consolidando nuestro plan de negocio, cumpliendo el objetivo marcado con el mercado de alcanzar un ebitda superior a los 100 millones de euros", demostrando la solvencia a clientes, sector, inversores y accionistas, apunta.

Juan A. Gómez-Pintado
APCE

"Se desincentivará la puesta en el mercado de vivienda en alquiler"

"Lejos de conseguir la bajada o estabilización de los precios va a ser todo lo contrario", señala Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la patronal de los promotores de vivienda APCE, sobre las medidas de alquiler anunciada por el Gobierno. "En otras ciudades donde se ha intentado el resultado ha sido muy negativo, los casos de París y Berlín han sido los ejemplo más claros". Y añade: "En un mercado como el nuestro donde más del 95% de viviendas en alquiler están bajo la gestión de particulares, se va a desincentivar la puesta en mercado de nueva vivienda en el mercado y por supuesto frenar a la profesionalización del sector del alquiler". "Creo que es absolutamente necesario un parque público de viviendas potente que dé respuesta al ciudadano más vulnerable. Lo que no se puede pretender es resolver problemas que debieran ser solventados por la Administración, y ante la falta de capacidad de esta se regule para que sea a través de lo privado quien de la solución".