

Un informe liga un repunte del 11% en el precio de vivienda al empleo

● La cotización pasa de 1.107 € a 1.233 €/m² en 2023 si la cerámica como primer motor económico en Castellón se recupera ● Euroval: «Indudablemente la inflación afectará al sector inmobiliario»

DANIEL VICENTE CASTELLÓN

La compraventa de viviendas es un fiel reflejo del estado económico de un territorio, pero también a la inversa: las transacciones inmobiliarias 'tirarán' de la economía. Siguiendo estas premisas, Euroval –la sexta tasadora española por volumen de facturación y cuota de mercado según el último ranking de la AEV– ha dado a conocer recientemente el contenido de su informe *Proyección de los precios de la vivienda en España 2023-2025*, en los que se analiza la situación de todas las provincias.

En el caso de la provincia de Castellón, el precio de la vivienda podría crecer hasta un 11,3% en los próximos tres años, de acuerdo a los datos elaborados por Euroval. En concreto, en esta previsión a tres años vista –un trabajo que obliga llevar a cabo el Banco de España a las tasadoras–, se refleja que el precio de la vivienda en la provincia crecerá un 3,1% en 2023; un 3,7% en 2024 y un 4,1% en 2025. Así las cosas, el precio por metro cuadrado de la vivienda en Castellón pasará de los 1.107 euros en 2022 a 1.233 euros el metro cuadrado en 2025. En 2023, la cotización del metro cuadrado será de 1.142 euros y en 2024 será 1.184 euros.

Vemos que el precio de la vivienda creció también pese a la pandemia del coronavirus, ya que en 2020 el precio por metro cuadrado se situó en 1.058 euros y en 2021 ascendió a 1.079 euros. Desde Euroval destacan que se trata de estimaciones medias agregadas para el conjunto de transacciones, sin distinguir entre vivienda nueva y usada.

No obstante, y como los autores del informe señalan, «la proyección puede verse alterada por cambios en el mercado inmobiliario como puede ser el aumento de la promoción de vivienda nueva sobre la usada, ya que aquella es significativamente más cara, o una mayor demanda de vivienda para inversión y como protección ante la inflación. Otros factores, como subidas mayores a las esperadas en los tipos de interés, la restricción crediticia o una pobre evolución del empleo, podrían influir también en las transacciones y los precios de la vivienda, pero no consideramos que puedan ser significativos en los plazos relativamente cortos en los que este informe se mueve». El consejero de la tasadora Euroval Gumersindo Ruiz indica que el repunte a dos dígitos en el precio de la vivienda viene después de una época en la que se registraron tasas muy bajas. En diez años no se habían registrado incrementos en el

precio de la vivienda. «No es inusual que el precio suba tanto después de años de estancamiento en una provincia que no tiene un mal mercado inmobiliario, en el sentido de que en Castellón tiene mucho peso el interior, pero también hay otras zonas con más actividad», señala Ruiz.

Con todo, el experto subraya que el incremento más certero es el de 2023, los de 2024 y 2025 son menos válidos porque dependerá mucho de la situación económica en esos ejercicios. «Es importante señalar que esos incrementos se pueden dar siempre y cuando el empleo y otros indicadores económicos se mantengan», aclara Ruiz.

Desde Euroval puntualizan que la subida de los tipos de interés en las hipotecas afectará negativamente, pero hay que fijarse más en el comportamiento del mercado laboral. «Hay que tener en cuenta que más del 50% de las compraventas no se financian con hipoteca porque son viviendas usadas. El tipo de interés no es una 'cuestión de vida o muerte' en el mercado inmobiliario. La variación de precios dependerá mucho más del empleo y los sectores económicos de Castellón». «La vivienda podría estar condicionada a la evolución de la industria como principal sector económico en la provincia», confirma Ruiz. Un sector ahora en crisis con motivo de la escalada de costes energéticos y a la espera de ayudas urgentes y contundentes por parte del Gobierno central. Indudablemente, «el sector inmobiliario no se librará de los efectos de la inflación», considera Ruiz, pero insiste en que no hay que responsabilizar únicamente a los tipos de interés como 'culpables' de la afección que pueda sufrir la compraventa de viviendas.

Los autores del informe hacen hincapié en la metodología utilizada, de series temporales, «en las que se aprecia un comportamiento estacional e irregular en la evolución del precio, que se corrige. Si bien este tipo de análisis proporciona una proyección con cierta confianza para plazos relativamente cortos, no es así cuando se va más allá de cuatro trimestres, por lo que estas proyecciones se tendrían que ir actualizando con datos reales trimestrales».

Sobre los últimos datos de empleo en Castellón, noviembre dejó la mayor bajada del paro del conjunto del país en términos relativos (un 6,15%), con 2.313 desempleados menos respecto a octubre. El sector industrial fue el único que aumentó el paro (44 personas).



Una vivienda en venta en un edificio de la capital de la Plana. EUGENIO TORRES

CASTELLÓN LIDERA EL INCREMENTO AUTONÓMICO

La previsible subida del precio de la vivienda en Castellón de un 11,3% hasta el 2025 que se desprende del informe 'Proyección de los precios de la vivienda en España 2023-2025' elaborado por la tasadora Euroval sería la más alta de la Comunidad Valenciana. El repunte sería muy superior a la prevista para Alicante (6,6% para los tres años proyectados) y algo ma-

yor que la de Valencia, que Euroval sitúa en el 10,4%. Además, el incremento proyectado para Castellón casi doblaría el de la media nacional para el trienio 2023-2025, que llegaría hasta el 5,8%.

Tal y como explica el consejero de la tasadora Euroval, Gumersindo Ruiz, la razón hay que buscarla en que la provincia de Castellón viene de diez años en los que el precio de la vivienda caída o bien se mantenía estable con tasas muy bajas. Por ello, no es de extrañar que ahora perciba un incremento de dos dígitos. Por contra, el consejero de

RADIOGRAFÍA DE UN SECTOR QUE SE 'DESANGRA'

Peso económico. La industria azulejera española emplea a más de 17.000 personas de manera directa y a más de 73.000 si contamos también el empleo indirecto e inducido. Además, representa el 13,3% del empleo industrial de la Comunidad Valenciana (11,6% en 2019) y el 19,6% del total del empleo de la provincia de Castellón (17,9% en 2019). Por cada empleo directo del sector, se generan 3,1 empleos adicionales a la economía española. Asimismo, la cerámica supone el 18,7% del PIB industrial de la Comunidad y más del 22% del total del PIB de la provincia de Castellón.

Ajustes de plantilla. La crisis de costes energéticos y de materias primas, que ya ha evolucionado a una crisis de demanda, ha obligado a las empresas a ajustar sus plantillas laborales. Hasta octubre se han registrado 71 ERTE con 8.418 puestos de trabajo afectados. Además, se han destruido 400 empleos, según confirma la patronal Ascer.

Apoyo del Gobierno. El sector sigue a la espera de recibir ayudas «directas, urgentes y contundentes» por parte del Gobierno. Según dijo el presidente Pedro Sánchez, el Consejo de Ministros aprobará nuevas medidas el día 29.

Euroval indica que en Valencia las tasas son más constantes, ya que registró sólo siete años de descensos en el precio de la vivienda. Similar es la coyuntura de Alicante, en la que el periodo de caída en los precios duró entre siete y ocho años y a partir de entonces los aumentos fueron más constantes. Con todo, el precio por metro cuadrado de la vivienda en Valencia y Alicante supera al de Castellón. En la primera, la cotización se situaría en 1.396 euros el metro cuadrado en 2025 y en Alicante en 1.454 euros, frente a los 1.233 euros de Castellón.