



**ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO. PREVISIÓN AÑO 2008.
ZONA CENTRO. CASTILLA-LEÓN.**

ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA CENTRO PENINSULAR. CASTILLA-LEÓN.

AVILA

El crecimiento del mercado inmobiliario en la provincia de Ávila llevado a cabo en los últimos años ha sido notable, si bien éste se ha localizado en unas zonas en concreto de la provincia, no siendo por tanto proporcional en toda la provincia.

Uno de los factores que más ha influido en el mercado inmobiliario de Ávila es su localización geográfica, que limita con Madrid por el sureste.

El estar conectada como Madrid a través de autovía, a menos de una hora en el caso de la capital y la riqueza natural de la zona sur de la provincia, han hecho de Ávila una de la pocas provincias de Castilla y León en las que el mercado inmobiliario ha crecido por la demanda de viviendas para segundas residencias, cuyos compradores provienen en su mayoría de Madrid.

Por tanto al analizar el mercado inmobiliario de la provincia de Ávila, debemos diferenciar cuatro zonas o grupos de poblaciones con características similares:

1. Ávila capital
2. Poblaciones del Sur
3. Zona de Arévalo
4. Resto de poblaciones de la provincia

- 1. AVILA CAPITAL

Se trata de una de las ciudades que más han crecido en proporción a su tamaño. El crecimiento del mercado inmobiliario en Ávila en estos últimos años, aprovechando un Plan General de Ordenación Urbana recién actualizado, que ha permitido que se pueda desarrollar la mayor parte del suelo que proponía éste, encontrándose casi todo urbanizado a día de hoy.

En este momento se pueden observar numerosas promociones a punto de finalizarse y muchos solares pendientes de comenzar las obras.

La gran oferta de vivienda en los nuevos sectores de la capital ha impedido el crecimiento de otras poblaciones del alfoz. También ha supuesto que, el aumento de precios de la vivienda nueva, aunque ha sido considerable, haya tenido un ritmo de crecimiento menor que en otras ciudades de Castilla y León. Consideramos que el aumento en los últimos cuatro años no ha superado el 10 % (entre un 7 y un 10%).

A diferencia de la nueva zona de ensanche, la vivienda (nueva o no) en varias zonas del centro de la ciudad ha crecido a otro ritmo superando incluso el 10 % hasta este último año. Esto se debe a una demanda constante de la vivienda junto al casco histórico de la localidad.

El precio medio de venta de la obra nueva en las zonas de expansión de la localidad de Ávila se encuentra entre 1.800 y 2.000 euros/m² mientras que en la zona centro se pueden encontrar viviendas rehabilitadas o recientemente construidas hasta 3.600 euros/m², detectándose picos de hasta 4.000 euros/m² en viviendas de pequeño tamaño.

El desarrollo en el alfoz de Ávila se ha realizado mediante promociones de viviendas unifamiliares (urbanizaciones), con un precio aproximado entre 1.000 y 1.200 euros/m².

El mercado de oficinas en la ciudad de Ávila se sitúa principalmente en la zona centro, intentando situarse junto al "Mercado Grande" y junto a la calle Duque de Alba, ya que se trata también de la zona de mayor tránsito peatonal de la capital situándose en las cercanías casi todas las sucursales bancarias presentes en la localidad. Además hay que tener en cuenta la existencia de un gran parking bajo la plaza del "Mercado Grande". Los precios medios de la oficina, se asemejan al de la vivienda en esta zona.

El mercado de locales comerciales esta muy disperso dentro de la localidad de Ávila, existiendo un núcleo de gran tránsito peatonal en la zona centro (Mercado Grande, Mercado Chico y alrededores). Sin embargo la ampliación e incluso creación de los nuevos barrios en la capital (Universidad, Valle Amblés, Ctra. De Madrid) han impulsado la aparición de nuevos núcleos comerciales destinados sobre todo a los servicios de los nuevos barrios. Los precios de los locales en la zona centro dependen mucho de la calle de su situación.

En la zona centro entre 3.000 y 5.000 euros/m², mientras que en el resto de la localidad los precios se sitúan entre 1.700 y 2.500 euros/m² (valores que incluso superan al de la vivienda es estas zonas).

El mercado industrial en Ávila esta muy concentrado en dos polígonos situados en la zona este de la capital. Uno de ellos (polígono industrial de las Hervencias) esta muy limitado para su posible crecimiento ya que ha quedado rodeado por zonas residenciales y no dispone de expansión posible. Existe un segundo polígono industrial (polígono de Vicolozano), situado en el extremo este de la ciudad, junto a la AP-61 y la N-110 que une las localidades de Ávila – Villacastín – Segovia y la circunvalación de Ávila. Este polígono se ha expandido en los últimos tres años de forma casi exponencial, existiendo ya en el planeamiento de la ciudad de Ávila un plan de ampliación de dicho polígono que amplía su tamaño en más del doble, debido a su cercanía a diversas carreteras se prevé la prolongación de la expansión de este suelo industrial así como de la futura ampliación del mismo.

- 2. POBLACIONES DEL SUR DE LA PROVINCIA

La zona sur de la provincia de Ávila se ve muy influenciada por su cercanía y buenas comunicaciones con la provincia de Madrid. La denominada "Ctra. de los Pantanos" M-501 que, ya en la provincia de Ávila, toma la denominación de CL-501.

Esta carretera une las localidades de Santa María del Tiétar, Sotillo de la Adrada, La Adrada y Piedralaves con la provincia de Madrid. Todas estas poblaciones han basado en gran parte de su desarrollo en las viviendas de segunda residencia. En su mayoría este mercado desarrolla viviendas unifamiliares, aisladas o adosada, aunque

también aparecen algunas promociones de vivienda plurifamiliar. La evolución de los precios en esta zona, en los últimos años, ha sido al alza, aunque de forma moderada, si bien la vivienda nueva en la zona ha alcanzado valores entre 1.400,00 y 1.700,00 euros/m² (vivienda plurifamiliar en construcción).

En la actualidad se observa un estancamiento en la demanda de viviendas (en consonancia con la ralentización del mercado) agudizada quizás por el hecho de tratarse de un mercado también de segundas residencias. Se detectan pequeñas bajadas de precios en promociones de viviendas, del orden de 9.000,00 - 15.000 euros.

Otra zona destacable del sur de la provincia de Ávila, es la situada en el extremo suroeste que se encuentra lindando ya con la Comunidad Extremeña (Cáceres).

Esta zona presidida por la localidad de Arenas de San Pedro y junto con la localidad de Candelada, constituyen otra importante zona que ha debido su expansión, en estos años, principalmente al tirón de la segunda residencia.

El acceso a estas poblaciones, se realiza principalmente a través de la N-V, que apenas a 130 Km. de Madrid dispone de un acceso a la localidad de Arenas de San Pedro y 20 Km. más adelante del acceso a la localidad de Candelada.

La localidad de Arenas de San Pedro ha desarrollado últimamente viviendas con tipología plurifamiliar, tanto en la zona norte de la localidad como en los pocos solares existentes en la zona centro. En cambio, la localidad de Candelada diversifica más la tipología de su expansión, ya que dispone de una zona en la ladera de la montaña bajo la que se asienta, caracterizada por viviendas unifamiliares con parcelas de tamaño muy variable.

Los precios medios de venta de vivienda nueva plurifamiliar, se encuentra entre 1.100 y 1.400 euros/m² (siendo los de Candelada los más altos), no detectándose bajadas de precios pero si un menor número de viviendas en promoción en oferta en el mercado, existiendo aún suelo para el desarrollo de nuevas promociones. Se estima que la bajada de demandantes de segunda residencia ha provocado un ajuste de la oferta, con un menor número de promociones en venta en la actualidad.

- 3. ZONA DE AREVALO

La localidad de Arévalo se sitúa en el extremo norte de la provincia, junto a la N-6. Su desarrollo se debe casi exclusivamente a primera residencia, aunque existen algunas promociones de viviendas unifamiliares adosadas. En los últimos dos-tres años se han desarrollado suelos en la zona noroeste de la ciudad. Éstos se han construido ya en parte, produciéndose en los últimos tres o cuatro años, un ligero encarecimiento de las viviendas en venta, pero menor del experimentado en la ciudad de Ávila.

Actualmente existen promociones en venta en la localidad con un precio aproximado entre 1.200 y 1.400 euros/m². No se detectan bajadas de precios ya que la oferta esta bastante equilibrada con la demanda ya que debido a sus buenas comunicaciones que favorecen el asentamiento de pequeñas y medianas empresas, el aumento de población ha sido siempre una constante.

- 4. RESTO DE POBLACIONES

El resto de la provincia de Ávila está caracterizado por poblaciones de tamaño pequeño-mediano que se desarrollan lentamente. Suelen desarrollar tipologías unifamiliares adosadas o plurifamiliares en promociones de pequeño tamaño.

No se han detectado subidas de precios más allá de la subida de materiales de construcción ya que en estas localidades el desarrollo es casi por autopromoción.

Cabe diferenciar la localidad de El Barco de Ávila y sus alrededores, junto con la zona de la sierra de Gredos, muy volcada al turismo donde se encuentran desarrollos de pequeñas viviendas unifamiliares pero que en la mayor parte de los casos se destinan a turismo rural y alojamientos vacacionales, ya que su mayor distancia de la provincia de Madrid, complica el mercado de segundas residencias.

El desarrollo es lento. La lejanía de estos pueblos a núcleos urbanos importantes hace que el desarrollo de los mismos estén en manos de promotores locales de pequeña entidad que prefieren moderar los precios pero asegurar las ventas de sus promociones y así poder desarrollar una siguiente promoción.

Como conclusión, decir que al hablar de previsión en el mercado inmobiliario de la provincia de Ávila, en general y como resumen, habrá que hablar de dos zonas:

- Ávila capital.- Tenderá a moderarse sensiblemente de forma que la oferta de viviendas descienda adaptándose a la actual demanda, y de esta forma los precios de la vivienda se estabilizaran sin subidas a corto-medio plazo. Esto supondrá que el ritmo de construcción se ralentice.
- El resto de las zonas.- La tendencia estimamos que será similar y bien como hemos apuntado en la venta de nuevas promociones que hayan tenido que sacarse al mercado, se observa una leve bajada del precio de la vivienda, con respecto a las últimas transacciones.

BURGOS

Mercado Residencial.

BURGOS capital: En los últimos años la capital Burgalesa ha experimentado una gran expansión hacia la periferia, sobre todo por el Este y Oeste, con barrios como Villímar o Villafría por el Este donde predomina la vivienda unifamiliar adosada, o Las Fuentecillas, Parralillos o San Pedro de la Fuente donde se han construido viviendas en bloque. Esta expansión se ha debido a planes parciales, y a áreas de transformación, como el de la Cellophane, donde se están construyendo urbanizaciones de viviendas en bloque de calidad, con zonas verdes y en algunos casos pistas de juegos, piscinas, etc. Esta zona está situada al Oeste de la capital, cerca de la Castellana, zona consolidada y muy cotizada de viviendas fundamentalmente unifamiliares con parcela de terreno, y también viviendas en bloque ubicadas en urbanizaciones.

Estas promociones se han vendido entre los años 2.004 a 2.007 sobre plano, una parte de ellas para la reventa. Se aprecia la mayor oferta de viviendas en el mercado, con gran número de ellas a la venta, con el moderado descenso de precios que ello conlleva.

Hacia el Norte se ha desarrollado Gamonal Norte con viviendas en bloque de precios más bien altos, pues esta zona está bien situada, si bien no es muy céntrica, queda a mitad de camino entre el centro y el barrio de Gamonal. Esta zona presenta una ocupación alta, con poco número de viviendas de segunda mano, y precios estables.

La zona Sur es la que menos se ha desarrollado, excepto la zona de San Agustín donde se ha construido una gran manzana cerrada de viviendas en bloque. Esta zona está muy cercana al centro.

En el centro de la ciudad no se están desarrollando grandes promociones, pero sí hay un cierto número de ellas, fundamentalmente de apartamentos y viviendas de pequeña superficie en el centro histórico de la ciudad.

Respecto a las zonas consolidadas del centro de la ciudad, destacar la zona de la Plaza de España-Avenida de la Paz, la zona más cotizada de la ciudad donde encontramos precios entre 3000 y 4500 euros/m².

Se prevé que los precios en las zonas cotizadas, así como las nuevas promociones del centro se mantengan, mientras que los de las viviendas de segunda mano bajen, pues los se estaba vendiendo en estos últimos años a unos precios un tanto desproporcionados.

En cuanto a las zonas de expansión antes descritas, la previsión es que los precios se mantengan, pero se ralenticen las ventas.

En cuanto a las poblaciones cercanas a la ciudad que en estos últimos años han sufrido un auténtico boom, se observa un gran número de viviendas de reventa prácticamente nuevas, pues son zonas que se han desarrollado en los últimos 5 años. La tendencia para esas zonas es de desaceleración y descenso de precios para poder vender las viviendas a construir en solares ya adquiridos por promotores.

BURGOS provincia:

Las poblaciones más importantes de la provincia son Aranda de Duero y Miranda de Ebro.

- Aranda de Duero está situado al sur de la provincia de Burgos y cuenta con 31.500 habitantes. Es la capital de la Ribera del Duero, zona rica por sus vinos. En los últimos años está experimentando una expansión media como modo de inversión. Esta expansión ha llegado a las poblaciones aledañas donde se encuentran precios realmente altos en poblaciones cercanas a la capital Ribereña.

Para esta población se prevé un estancamiento tanto en la construcción como en los precios, incluso un moderado descenso en éstos pues en los últimos años se encuentran precios similares a los de la capital.

- Miranda de Ebro está al norte de la provincia y tiene 38.200 habitantes. Esta población está más cercana de la capital Alavesa que de la Burgalesa, y dados los elevadísimos precios de la capital Alavesa, algunos habitantes de ella se han trasladado a vivir a Miranda de Ebro y a poblaciones cercanas, lo que ha provocado un gran incremento de precios de vivienda en los últimos años.

La perspectiva para esta localidad es de desaceleración de ventas, y un estancamiento de los precios.

Usos comerciales.

BURGOS capital: Fundamentalmente se diferencian dos grandes zonas comerciales; zona centro y barrio de Gamonal. A parte de estos dos núcleos tradicionales, existen otras zonas de expansión como los barrios G-3, G-2, situados al norte de la ciudad, Parralillos y Fuentecillas-Barrio San Pedro situados hacia el oeste de la ciudad y la zona Sur, zona consolidada.

La zona centro abarca la plaza mayor, las calles peatonales que llegan a ella (Lain Calvo, La Moneda, etc.), así como vías con tráfico rodado importantes de la ciudad, como las calles Santander y primer tramo de la calle Vitoria. En el centro encontramos otra zona conocida como Zona Bernardas que abarca el principio de la avenida de la Paz y las Calzadas.

En la zona centro la actividad se centra en el sector de la moda, con grandes cadenas de tiendas de ropa, hostelería y servicios, no existiendo apenas comercio de alimentación. Aquí se ubican los locales más caros de la ciudad, encontrando precios de hasta 18.000 euros/m², no existiendo apenas locales en venta. En las zonas aledañas a ésta, dependiendo de lo comercial de la zona encontramos precios entre 6.000-12.000 euros/m², y entre 3.000 y 6.000 euros/m² en zonas del entorno fuera de la parte tan comercial y transitada antes descrita.

En la denominada Zona Bernardas encontramos precios sobre 3.500-4.500 euros/m², y dominan las entidades bancarias sobre el comercio.

El barrio de Gamonal tiene una gran actividad comercial, pues aparte de tiendas de moda y hostelería, hay gran cantidad de comercio de alimentación con gran número de cadenas de supermercados. Las calles comerciales más importantes y valoradas son la calle Vitoria desde la Plaza de San Bruno hasta Eladio Perlado, estas dos calles mencionadas, así como Francisco Gandmontagne, calle Santiago, Plaza Roma, etc. Estas calles corresponden a la zona comercial más consolidada, y la ocupación de los

locales es alta. En ellas los precios oscilan entre 2.500-4.000 euros/m². En las zonas más periféricas del Barrio de Gamonal hay más locales desocupados y los precios son más bajos, entre 1.000-1.800 euros/m², dependiendo de su ubicación y distancia al centro.

En las zonas de expansión, la actividad comercial se centra en alimentación y pequeño comercio. Son zonas nuevas en las que en cada promoción de viviendas construyen una parte importante de locales comerciales, por lo que existe oferta suficiente de ellos. Las diferentes zonas son:

- G-3 es dentro de las zonas de expansión la más antigua, existe una actividad comercial media, y los precios oscilan entre 2.000–2.500 euros/m²
- G-2, con escasa actividad comercial, los precios oscilan entre 1.800 –2.400 euros/m²

- En los barrios de la zona Oeste encontramos precios entre 1.200–2.200 euros/m².

Y la última zona a destacar sería la zona Sur, la comprendida desde la Avenida de Valladolid hasta Alfareros, zona consolidada donde se ubica el Mercado Sur. La actividad comercial es medio-alta, y variada, pues hay pequeño comercio de moda, alimentación, hostelería, etc. En las calles principales (Madrid, San Pablo, Miranda), los precios oscilan entre 3.000-3.600 euros/m², y según nos alejamos del centro bajan a 700-1.800 euros/m²

Las perspectivas para el próximo año en la capital, es que en la zona centro y parte más comercial del barrio de Gamonal se mantengan los precios, pues la oferta de locales es pequeña, y sobre todo en la zona centro los locales son muy cotizados.

Fuera de esta gran zona comercial, la previsión es que los precios bajen, pues existe gran cantidad de locales disponibles, incluso en estas zonas se empiezan a observar locales que han cerrado recientemente.

A nivel comercial no se prevén grandes cambios para 2.008.

BURGOS provincia

- Aranda de Duero está situado al sur de la provincia de Burgos y cuenta con 31.500 habitantes. Nos encontramos dos zonas en ella, la zona centro, consolidada y con una actividad comercial media alta con todo tipo de comercio y precios que oscilan entre 4.000-5.000 euros/m², y las zonas de expansión con una mayor oferta y baja actividad comercial, con precios entre 700–1.800 euros/m²

- Miranda de Ebro está al norte de la provincia y tiene 38.200 habitantes. En esta ciudad se ha desarrollado su polígono industrial dada su cercanía con la capital alavesa, se ha trasladado parte de la industria de esta ciudad a Miranda de Ebro. Podemos diferenciar las siguientes zonas:

* Zona 1: Centro, (entre la calle Ronda de Ferrocarril al norte y oeste, la carretera de Logroño al Este, la calle República Argentina al Sur). Es la más amplia y los precios de las ofertas de venta oscilan entre 1500 y 3000 euros/m²

* Zona 2: C/ Vitoria, al Oeste (entre el río- calle Bilbao al oeste, N-1 al Norte, Ronda de Ferrocarril al Este y sur) los precios oscilan entre 500 y 1000 euros/m²

* Zona 3: La charca, al este (entre la carretera de Logroño al Oeste, las vías al norte y el río Zadorra, hacia Bayas) comprende toda una nueva expansión de la ciudad con la ampliación de la ronda del Ferrocarril. Los precios oscilan entre 1000 y 2000 euros/m².

*Zona 4: PR1 y su ampliación (desde la calle República Argentina hacia el Sur-Este hacia el campo de fútbol y la carretera de Logroño al oeste. Los precios aquí son entre 1500 y 2500 euros/m²

La perspectiva en estas dos localidades es similar. No se prevén grandes cambios a nivel comercial, y como consecuencia de la desaceleración de la economía, la actividad comercial decrecerá ligeramente lo que implicará un leve descenso de precios.

PALENCIA

Uso residencial

PALENCIA capital.

La zona de mayor expansión de la capital es actualmente la situada en la Avd. San Antonio y Sector 8, situados respectivamente en la zona norte junto al río y en la zona este de la ciudad junto al nuevo campo de fútbol de La "Balastera" y próximo a la zona industrial de la ciudad. Ambas zonas son fruto de sendas actuaciones urbanísticas realizadas en los últimos años y que no se han visto afectadas por la revisión del P.G.O.U., para adaptarse a la normativa autonómica, y que lleva 2 años esperando a que se apruebe, afectando a posibles desarrollos de la ciudad.

Así mismo existe otro sector dentro de la ciudad, Sector 11, junto al río al oeste de la ciudad y próximo al campo de golf municipal que dadas las tipologías edificatorias (viviendas unifamiliares sobre todo) tiene gran interés para la población pero que a día de hoy no han comenzado a edificar en él.

Estas zonas han estado muy demandadas durante los últimos años por la población y no precisamente por sus asequibles precios, los cuales se han disparado en los últimos años alcanzando valores unitarios similares a sectores de similares características de otras ciudades de Castilla y León. El sector 11 tiene valores muy superiores a los precios medios de viviendas de similares características dentro de la ciudad.

No obstante, y aunque se siguen promoviendo y construyendo nuevas edificaciones en estas zonas, desde mediados del año 2007, las ventas se han estancado. Mientras que en años pasados se vendía un porcentaje bastante elevado de las viviendas sobre proyecto, cada vez es más habitual ver que en edificios terminados quedan viviendas por vender.

Esto se puede extrapolar a otras zonas de la capital, tales como final de la Avd. Madrid, Avd. Viñalta, El Cristo, sector de los tres pasos, etc.

Si miramos al resto de la ciudad, centro y casco antiguo, se detectan medianas y pequeñas promociones fruto de la demolición de edificaciones antiguas, donde los precios son también bastante elevados (zona centro), y algo más asequibles los de los barrios tradicionales y periféricos de la ciudad (Cristo...).

Con respecto a la vivienda usada, la oferta es importante, y aunque los precios por motivos evidentes son inferiores, no por ello se vende con mayor rapidez, estando en estos momentos estancada la venta al igual que ocurre con la obra nueva.

PALENCIA provincia:

Motivados por los elevadísimos precios de vivienda en la capital, son numerosos los palentinos que han decidido establecerse en poblaciones próximas y bien comunicadas con la misma ciudad (por autovía). Tales como Villalobón, Villamuriel, Venta de Baños y Griñota que han sufrido un crecimiento urbanístico importante y que han sabido atraer a población de Palencia con menos poder adquisitivo, y por la tipología de la vivienda ofrecida (vivienda unifamiliar).

Otras poblaciones también de gran importancia por su nivel de población, como son Guardo y Aguilar de Campoo, etc. han crecido de forma considerable y según estudios de mercado recientes mantienen sus precios en niveles más bajos que la capital.

En general, se puede esperar que los precios se estanquen o sigan aumentando aunque de forma más moderada, a niveles próximos al IPC, y que las ventas se produzcan a un ritmo más lento o incluso se estanquen.

Usos comerciales

PALENCIA ciudad. Se diferencian zonas comerciales dentro de la ciudad de Palencia entre la vía del tren y el río, (Calle mayor, Avd. Casado del Alisal, Avd. Manuel Rivera, Parque El salón, Avd. Valladolid, Avd. Modesto Lafuente y Avd. Cardenal Cisneros), en las zonas entre el vial y el tren (Avd. Santander) y la zona del centro comercial Carrefour.

En la zona centro, siendo la calle más comercial la Calle Mayor, y las calles perpendiculares como la Plaza Mayor, C/ Eduardo Dato, C/ Barrio y Mier, C/ Don Sancho, Patio del Castaño, C/ Becerro de Bengoa, o paralelas a la misma como la C/ Antonio Maura, C/ Menéndez Pelayo, C/ Colon... La actividad en la calle Mayor la actividad inmobiliaria se centra en comercios, locales ocupados por el sector de la moda, franquicias y bancos, llegando a un criterio de estabilidad debido a la baja disponibilidad actual, de locales en venta, haciendo que las calles secundarias, paralelas y perpendiculares a la calle mayor, absorban la demanda actual haciendo que el precio medio de los locales se igualen a los precios medios de la misma calle mayor, rondando los 6.000 euros/m² a 4.500 euros/m² en función de su distancia al centro de la misma y del tráfico peatonal.

Las Avd. Casado del Alisal y Avd. Manuel Rivera, son contiguas, paralelas a la calle Mayor y a la vía del tren, siendo vías de comunicación muy importantes de la ciudad, donde se desarrolla gran parte del tráfico de la ciudad y además presentan facilidad de acceso al centro urbano y comercial de la ciudad (calle Mayor) a través de calles perpendiculares. Así mismo enlazan con otras vías de comunicación de la zona sur (avd. Valladolid) haciendo que sean zonas muy comerciales debido al gran tránsito de peatones y vehículos. La actividad comercial es variada y en esta zona los precios rondan entre los 2.500 euros/m² y los 1.500 euros/m².

La avenida Valladolid y el parque del salón son enlaces con la calle Mayor por el sur de la ciudad y son la prolongación de la misma, haciendo que dichas zonas sean propicias para la actividad comercial de cualquier tipología. Rondando entre los 3.500 euros/m² y los 2.500 euros/m², dependiendo de la cercanía a la calle mayor.

Las Avd. Cardenal Cisneros y Modesto Lafuente, son avenidas perpendiculares a la Avd. Valladolid y que enlazan con la Avd. Manuel Rivera y la carretera del Villalobón respectivamente. La actividad comercial es variada pero sobre todo son comercios de menor tamaño que en el resto de las zonas del centro y destinados a banca, alimentación, bares, oficinas... Los precios rondan entre los 2.000 euros/m² y los 1.200 euros/m² dependiendo de la cercanía a las zonas de enlace.

La Avd. Santander es la conexión de la ciudad con Santander situada en la zona este de la ciudad y al otro lado de la vía de ferrocarril y desemboca en la Plaza de León, que es el principio de la calle Mayor por el norte. Es una avenida de enlace de los barrios del este de la ciudad con el centro de la misma tanto para el tráfico peatonal como par el tráfico rodado. En esta avenida la actividad comercial es sobre todo de entidades bancarias, bares y alimentación. Los precios de la zona rondan entre los 1.800 euros/m² y los 1.000 euros/m².

El centro comercial Carrefour "Las Huertas", único de la ciudad, se sitúa al sur de la ciudad en la entrada de la misma por la autovía de Valladolid y en ella se sitúa una gran actividad comercial destinada sobre todo a la moda, telefonía, menaje de casa y bares. No existe actividad comercial de compraventa ni alquiler ya que se encuentra totalmente colmatado y los propietarios van cambiando la actividad de venta únicamente.

Así mismo existen otras zonas comerciales dentro de la ciudad que se sitúan dentro de los propios barrios tradicionales de la misma que tienen una actividad comercial más localizada y sobre todo esta destinada a alimentación y bares. Los precios en estos barrios varían mucho de las calles en función de la conexión con las vías principales de comunicación pero con valores bastante inferiores a las zonas comerciales por excelencia de la ciudad.

La evolución de los precios de locales comerciales en la ciudad durante este año 2008 se mantendrá pareja con la evolución del precio del dinero.

PALENCIA provincia. La actividad comercial en la provincia de Palencia se localiza sobre todo en los pueblos situados en el norte de la provincia (Guardo y Aguilar de Campoo), pueblos de paso de las vías de comunicación rápida, autovías, o de enlace con el norte de la provincia y península (Carrión de los Condes, Saldaña, Osorno, Cervera de Pisuerga..) y pueblos del Páramo (Villada, Paredes del Nava, Dueñas...) donde la actividad comercial es sobre todo de servicios, alimentación, entidades bancarias y bares) localizándose sobre todo entorno a la plaza del ayuntamiento y calles colindantes.

Así mismo existen otras localidades próximas a Palencia capital (Venta de Baños y Villamuriel) que presentan buenas comunicaciones y donde existe actividad comercial de servicios, alimentación, entidades bancarias y bares.

Los precios de locales comerciales en los pueblos de Palencia es muy variable, no existiendo gran cantidad de transacciones de venta debido a que las actividades comerciales se suelen traspasar entre generaciones de familias, variando únicamente la actividad del local.

SALAMANCA

La provincia de Salamanca ha sufrido en los últimos años un notable aumento del mercado inmobiliario, de manera similar al resto de las provincias de Castilla y León.

Este aumento del mercado inmobiliario se ha podido ver además de en la capital, en numerosos municipios del alfoz de ésta y en otras poblaciones con cierta entidad en la provincia.

El precio medio de la vivienda ha aumentado en los últimos años de forma considerable con porcentajes entre el 8 y el 12 %, incomprensiblemente no siendo el aumento proporcional al tamaño o entidad de la población, sino que el aumento en estos años ha sido sensiblemente homogéneo en la mayoría de las poblaciones de la provincia.

El pasado año 2007 ha marcado una primera pauta a la estabilización del mercado inmobiliario.

Bajo la influencia de la subida de los tipos de interés, la venta de viviendas ha ido estabilizándose si bien de forma sensible, hasta finales de año, momento en el que se ha notado una importante caída del mercado, potenciada tal vez por los anuncios de propuestas y medidas del gobierno en el marco de la vivienda que junto con la subida del precio del dinero, han generado clima de incertidumbre con respecto al mercado inmobiliario.

Esta incertidumbre que suponemos temporal y a corto plazo, entendemos que servirá para estabilizar un sector, que hasta el año 2007 había crecido sin atender a más lógica que el aumento del valor medio de la vivienda en España, al que acompañaba un precio del dinero con tendencia bajista.

Al analizar el mercado inmobiliario de la provincia de Salamanca, se pueden diferenciar varias zonas o grupos con poblaciones de características similares:

5. Salamanca capital
6. Poblaciones del alfoz de Salamanca
7. Béjar, Ciudad Rodrigo y Guijuelo
8. Cabecera de comarca
9. Poblaciones menores

- 1. SALAMANCA CAPITAL

A diferencia de la mayoría de las capitales de provincia de Castilla y León, la ciudad de Salamanca se ha visto tal vez perjudicada en su crecimiento por el retraso del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, lo cual creó periodos de suspensión de licencias hasta su aprobación definitiva en Enero de 2007.

El mercado inmobiliario en Salamanca, debido a una oferta por debajo de la demanda, ocasionado que la vivienda alcance precios desorbitados con respecto a ciudades de características similares.

Al analizar la evolución del precio de la vivienda en la capital se observa un aumento de hasta el 15% anual en el 2003 y 2004, estableciéndose posteriormente en torno al 10 % hasta el 2007.

La vivienda nueva en Salamanca es en su mayoría de tipología plurifamiliar, si bien el las nuevas zonas de crecimiento aparecen promociones de viviendas unifamiliares adosadas. Alcanza la tipología de piso valores sobre el metro cuadrado que difícilmente bajan de los 2.000,00 euros, en las zonas más alejadas del centro, llegando a superar en la zona centro los 7.000,00 euros/m², cifra que superan algunos locales comerciales de calle como Toro o Zamora, además de la Plaza Mayor.

El mercado de oficinas es reducido y se encuentra disperso por toda la ciudad. Los valores de estas se encuentra relacionados con los de la vivienda (si bien son inferiores) ya se suelen ocupar plantas primera o entreplantas de edificios de viviendas. En la actualidad se comienzan a construir edificios en los polígonos, que mezcla el uso de oficinas con el comercial, acompañados de un gran número de plaza de aparcamiento.

Con respecto al mercado industrial, en el caso de Salamanca, además de polígono del Montalvo (I y II), hay que hablar de dos poblaciones del alfoz como son Villares de la Reina y Carbajosa de la Sagrada, cuyos polígonos se encuentran al norte (polígono de Los Villares) y al sur de ciudad (polígono del Montalvo III). Ambas zonas se encuentran en plena expansión, con sectores recién urbanizados en el caso del Polígono del Montalvo y pendientes de urbanizar o con la gestión a punto de finalizar en el caso del de Los Villares.

El valor de suelo industrial se encuentra en valores entre los 180,00 y los 300,00 euros/m² con valores nave nuevas entre los 600,00 euros/m² y 850,00 euros/m². Aunque aún siguen siendo algo superiores los precios en el polígono de los Villares de la Reina, cabe decir que tras el desarrollo de Montalvo III, potenciado por la venta de suelo a través de entidad colaboradora de la Junta de Castilla y León, "GESTURCAL", (que vendió toda la parcela a valores muy inferiores a los de mercado), los valores de este polígono al aumentado más en relación al de los Villares.

En el momento actual se empiezan a desarrollar nuevos planes parciales residenciales (alguno de ellos en fase de urbanización) cuyo desarrollo si bien no llega en el mejor

momento, si que será necesario ya que el suelo urbano de Salamanca se ha agotado en los últimos años.

La previsión del mercado inmobiliario para la ciudad de Salamanca en este año 2008, estimamos, será una estabilización del mismo, y del precio de la vivienda, basada en el equilibrio entre la oferta y la demanda.

- 2. POBLACIONES DEL ALFOZ DE SALAMANCA

Conforman el denominado alfoz de Salamanca un importante número de poblaciones de las que cabe destacar por tamaño y entidad Santa Marta de Tormes, Villares de la Reina, Carbajosa de la Sagrada, Villamayor y Cabrerizos. Estas poblaciones se localizan a menos de 5 Kilómetros de Salamanca y han sido la más beneficiada de la situación urbanística de capital.

Carbajosa de la Sagrada, será el municipio de mayor crecimiento debido a su situación y a haber tenido un plan general de ordenación urbana recién aprobado en un momento de pleno boom inmobiliario. El caso contrario será el de Cabrerizos cuyo crecimiento será inferior debido a un planeamiento general pendiente de aprobación.

El mercado inmobiliario de éstas poblaciones ha tenido gran importancia en estos últimos años, ajustando su oferta (piscinas y zonas comunes) a la gran demanda originada por los altos precios de la vivienda en la capital.

La tipología de estas poblaciones serán de vivienda plurifamiliar en bloque o manzana, en las zonas más céntricas y unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas en las zonas de ensanche o formando urbanizaciones próximas al casco urbano.

Los valores de vivienda plurifamiliar oscilan entre los 1.400,00 y los 2.000,00 euros/m²; así como los de vivienda unifamiliar superar los 1.000,00 y alcanza los 1.500,00 euros/m².

Estas poblaciones posiblemente verán reducir su crecimiento a partir de este año 2008, si bien por precio podrán seguir compitiendo con Salamanca, por lo que estimamos un menor crecimiento, tal vez acompañado de un estancamiento o leve aumento del precio de la vivienda.

- 3. BEJAR, CIUDAD RODRIGO Y GUIJUELO

Estas tres poblaciones son las de más entidad tras la capital. Como tales en los últimos años han tenido un importante crecimiento motivado por la buena marcha del mercado inmobiliario.

Béjar y Ciudad Rodrigo son dos poblaciones en torno a los 14.000 habitantes, localizadas a 75 y 90 Km. de la capital, respectivamente.

Son dos poblaciones cuya importancia en años pasados se debía a la industria textil la primera y la segunda al comercio con Portugal, actividades que han perdido.

Por su pasado, su historia, su urbanismo y sus monumentos, están potenciando el sector turístico como nueva fuente de ingresos, ayudados por la mejora de las comunicaciones por carretera como es el caso de Ciudad Rodrigo y muy pronto lo será Béjar.

El precio de la vivienda nueva se sitúa entre 900,00 y hasta los 1.700,00 euros/m² (ensanche y centro) en Béjar y entre 1.000,00 y hasta los 1.800,00 en Ciudad Rodrigo.

La tendencia en ambas poblaciones con respecto al mercado inmobiliario es la moderación de éste, si bien entendemos que se seguirá vendiendo a otro ritmo, con un más que posible estancamiento de los precios.

Con respecto a la industria decir que es éste el sector que más se está intentando potenciar desde las administraciones con empresa y entidades públicas como GESTURCAL, que están desarrollando suelos industriales de tanto en Salamanca como en Guijuelo o Ciudad Rodrigo, con precios entre 50 y 90 euros/m² a diferencia del precio de mercado del resto de suelo industrial que ronda los 250 – 300 euros/m² en los polígono de la capital y los 80-100 en Guijuelo. El crecimiento de este sector será necesario para un buen desarrollo de estas poblaciones.

Guijuelo, si bien es una población de otro tamaño, debe su inclusión en este grupo a la industria chacinera, con la cual ha conseguido un importante crecimiento tanto en número de viviendas como de la población.

El precio de la vivienda nueva se encuentra entre los 900,00 y los 1.400,00 euros/m², siendo la mayor parte de las promociones de vivienda plurifamiliar en bloque o entre medianeras.

- 4. CABECERA DE COMARCA

Nos referimos a esas poblaciones que si bien no tienen la importancia con respecto a los pueblos de la zona que tuvieron años anteriores, siguen siendo la referencia de éstos al menos a nivel comercial y de servicios. Cabe destacar Vitigudino, Ledesma o Peñaranda de Bracamonte.

Se trata de poblaciones que si bien han crecido en estos últimos años, en los próximos la tendencia será la paralización de dicho crecimiento. Por ello se augura un bajo movimiento del mercado inmobiliario, que pondrá límite a la subida del precio de la vivienda e incluso, que poblaciones en las que la vivienda plurifamiliar ha tenido un importante crecimiento, pudieran bajar el precio de las promociones recién salidas al mercado, debido a una bajada de la demanda de este tipo de inmuebles en estas poblaciones.

- 5. POBLACIONES MENORES

Incluimos en este grupo el resto de poblaciones y pueblos de Salamanca. Se trata de pueblos la mayoría menores de 1000 habitantes, dedicados al sector agrícola y ganadero en su mayoría. La tendencia a la despoblación es la tónica general de los pueblos más pequeño y tan solo se puede hablar de estabilización o leve crecimiento en alguno de los pueblos más grande como pudiera ser el caso de la Fuente de San Esteban, favorecido por la autovía lo conecta con Salamanca, o el caso de aquellos de interés turístico por su conjunto histórico-artístico como las villas de la comarca de la Peña de Francia: Mogarraz, San Martín del Castañar, Sequeros, Miranda del Castañar y La Alberca, o de la Sierra de Béjar como es el caso de Candelario.

Como conclusión y resumen, decir que el mercado inmobiliario de la provincia de Salamanca, tiende a estabilizarse de forma lógica al natural crecimiento de sus poblaciones.

Se trata de un mercado de primera residencia, salvo casos muy puntuales. De esta forma se augura que el mercado baje en la mayoría de las poblaciones de la provincia, si bien en la capital pueda mantener el ritmo de este último año 2007.

SEGOVIA

SEGOVIA: La evolución de los precios de venta en el alfoz de Segovia previstos para el año 2008 se estima con una ligera tendencia a la baja, ya que existen gran cantidad de promociones en las localidades cercanas como Palazuelos de Eresma, La Lastrilla, Bernuy de Porreros, Hontanares de Eresma, Torrecaballeros, etc..., en construcción que no han sido vendidas en su totalidad, el estancamiento en las ventas produce a medio plazo una ligera bajada de precios ya que la oferta es alta y las ventas escasas, hay que destacar que estas poblaciones satélite de la ciudad el comprador sobre todo es gente joven cuyos sueldos no son altos.

La ciudad de Segovia tiene en estos momentos muy pocas promociones de obra nueva en venta, existe una zona denominada "Plaza de Toros" de expansión de la ciudad, que se acaba de terminar de urbanizar en el año 2007, existiendo solo en venta en esta zona dos promociones del grupo Volconsa. En el resto de la ciudad se encuentran como mucho 10 promociones de tamaño medio-pequeño, habiéndose detectado que al menos tres de ellas no están en venta y se van a destinar al alquiler de viviendas.

La venta de la vivienda de segunda mano se ha ralentizado ya que existe una gran cantidad de viviendas lo que provoca una estabilidad en el precio o incluso una bajada moderada de los mismos, no se detectan bajadas importantes en la capital ya

que dichas viviendas se encuentran en zonas céntricas de la capital, sin embargo se llegan a detectar bajadas mas importantes en la segunda residencia de las poblaciones situadas en el entorno de Segovia ya que tienen que competir con una gran cantidad de oferta de obra nueva.

Aunque debido a la llegada de la alta velocidad a la ciudad de Segovia se ha generado una expectativa de desplazamiento de residentes de Madrid todavía no se ha detectado este movimiento por lo que las viviendas siguen ofertándose para residentes en Segovia o poblaciones cercanas.

Cabe destacar que aquellas poblaciones que habían previsto un desarrollo elevado debido precisamente a la llegada de la alta velocidad (muy representados por la urbanización Los Ángeles de San Rafael y las localidades de Otero de Herreros) se han visto obligados a bajar los precios ofertados en principio ya que no vendían las promociones en el tiempo previsto.

La zona sureste de Segovia representada por las localidades de El Espinar y San Rafael concentran casi el mayor número de viviendas en venta de toda la provincia, tanto de obra nueva como de segunda mano. La obra nueva se distribuye en viviendas plurifamiliares sobre todo en la localidad de El Espinar y viviendas unifamiliares en toda la zona, la ralentización de ventas también esta presente en estas localidades aunque hay que tener en cuenta que estas localidades atraen a compradores de primera residencia de la provincia de Madrid debido a su cercanía y buenas comunicaciones con la provincia. La oferta de viviendas en estas poblaciones se reparte casi al 50% entre viviendas de primera y segunda residencia.

Uso comercial

En la ciudad de Segovia se encuentran varias calles que definen zonas comerciales diferenciadas, tales como calle Real, Av. Fernández Ladreda y zona José Zorrilla - Conde Sepúlveda, todas ellas situadas en la zona centro de la localidad.

Los locales sitos en la zona de la calle Real (muy turística) se destinan sobre todo a tiendas de regalos, souvenir, joyerías y tiendas de confección, existe muy poca disponibilidad de locales, ya que en su gran mayoría se ofertan en alquiler, solo existe un pequeño centro comercial situado en los bajos de un edificio (CC Almuzara) en el

existen varios locales en venta con unos precios que varían entre 2.500 y 4.000 euros/m² dependiendo de la cercanía del local a la calle sobre todo.

En la Av. Fernández Ladreda se sitúan la mayoría de las entidades bancarias así como locales de restauración, sobre todo cafeterías, junto a esta calle Fernández Ladreda y definida por las calles Gobernador Fdez. Jiménez y Santo Tomás existe otra zona comercial de mucho tránsito peatonal, definida locales de usos múltiples, desde supermercados hasta tiendas de confección, cafeterías, agencias de viajes y tiendas de telefonía móvil, igualmente que en la calle Real no se detectan locales en venta ya que únicamente se ofertan en alquiler.

La zona definida por la calle José Zorrilla y la Calle Conde Sepúlveda son las que definen la zona comercial mas extensa de la capital, debido precisamente a su extensión pueden encontrarse locales en venta entre 2.000 y 3.000 euros/m² dependiendo sobre todo de la extensión del escaparate y de la manzana en la que se encuentre, aunque la gran mayoría de los locales se ofertan en alquiler, existiendo una tendencia clara por parte de los propietarios de los locales comerciales de toda la ciudad de Segovia a no desprenderse de ellos y ofertarlos en alquiler.

Junto a la Plaza mayor donde se desarrollan los negocios de restauración mas importantes de la ciudad y donde dependen mucho del turismo se detectan muy pocos locales en venta, su precio oscila entre los 3.000 y 5.000 euros/m² dependiendo de su cercanía a la plaza y de su extensión principalmente.

Además existen en los diferentes barrios de la capital (La Albuera, Nueva Segovia, San Lorenzo, etc..) comercios con múltiples actividades destinados a usos básicos (alimentación, farmacias, panaderías, etc.....) con unos precios medios entre 1.500 y 2.500 euros/m².

En el resto de la provincia no se detectan zonas comerciales importantes con excepción de la ciudad de Cuellar que dispone de una zona comercial concentrada entre la estación de autobuses y la plaza del ayuntamiento, con un precio que ronda los 1.500-2.000 euros/m² sin observarse en la actualidad grandes variaciones de precio.

Hay que destacar que con la terminación prevista de la autovía Segovia-Valladolid se esta detectando la creación de núcleos industriales cercanos a la carretera y a las localidades de Segovia, Cuellar y Cantalejo, lo que supondrá a medio plazo un crecimiento de estas localidades situadas en la zona norte de la provincia, lo que

supondrá subida de precios de locales y viviendas principalmente para dar servicio a estas nuevas zonas industriales que están apareciendo.

VALLADOLID

La Capital: En la capital vallisoletana en estos últimos años (2000-2006) se ha experimentado un considerable crecimiento en lo que concierne al mercado inmobiliario de viviendas de cualquier tipología (bloque, adosados, pareados e incluso unifamiliares).

La ciudad sufrido en estos años una expansión llamativa hacia el sur y hacia el este de la misma, con desarrollos de nuevos planes parciales (Villas-Sur, El Peral, Santos-Pilarica...) y con crecimientos puntuales más pequeños en otros sentidos Villa del Prado al oeste y Puente Jardín al norte de la ciudad.

Ha sido determinante para este crecimiento la masiva llegada de inmigrantes, hoy uno de cada diez habitantes censados es inmigrante, que con los bajos tipos de interés de las hipotecas se han lanzado a la compra de viviendas, sobre todo en barrios como La Rondilla y Las Delicias, desplazando a la población nacional que allí habitaba hacia los nuevos planes parciales anteriormente comentados y produciendo con ello un aumento en el valor de la vivienda, tanto en la de segunda mano barata hasta entonces, que se dispara por el interés en su compra por parte de la inmigración, como en la obra nueva que aprovecha esta situación para elevar los precios.

Al igual que en el resto del país, y debido a todos estos factores los precios de la vivienda se han sobre valorado de una forma irracional hasta el comienzo del segundo semestre del año 2007, en que el exceso de vivienda construida en la ciudad empezó a notar el comienzo del estancamiento del sector. Se resiente en primer lugar la vivienda de 2ª mano y a continuación, a finales de 2007 decae la obra nueva.

Con el comienzo de 2008, la venta de vivienda de 2ª mano ha sufrido un parón considerable y las nuevas promociones están pasándolo mal para acabar de vender la obra construida. Con todo esto el valor de la vivienda en Valladolid, desde el mes de septiembre de 2007, hasta hoy y según recientes publicaciones ha experimentado un decrecimiento en precios de un 2,6% respecto al resto del año 2007 y se prevé que

este descenso de los precios se incrementa más durante el 2008 y 2009. Hoy en La capital vallisoletana la nueva promoción ya iniciada se está terminando pero no se están comenzando nuevas promociones.

En este año 2008 se están dando la vuelta las tornas y domina el alquiler sobre la venta, debido a factores como la subida de las hipotecas, las ayudas a la emancipación y la inmigración, llegando a niveles de 5 alquileres por cada compra-venta, estando estos entre 600,00 Eur/mes y 900,00 Eur/mes en el centro, unos 500,00 Eur/mes y 550,00 Eur/mes en Paseo Zorrilla y Zona Sur, Parquesol y Huerta del Rey y entre 400,00 Eur/mes y 450,00 Eur/mes en Delicias, Pajarillos, Rondilla y otros barrios.

Con este panorama, no son buenas para el sector las previsiones para el año 2008, con la perspectiva cercana de una "crisis" en el sector que afectará con daños colaterales a otros servicios paralelos al sector inmobiliario.

La Provincia: En la provincia de Valladolid no existen municipios de más de 50.000 habitantes, son núcleos de menor entidad (Laguna de Duero con 21.018 habitantes, Medina del Campo con 20.767, y aún menores Tordesillas con 8.686, Iscar con 6.593 y Medina de Rioseco con 5023) con distintos tipos de movimiento inmobiliario de viviendas.

Laguna de Duero es un núcleo de población que ha crecido notablemente, prácticamente ha duplicado su población en los últimos años, ello ha sido debido a que se ha conformado como ciudad dormitorio de la capital vallisoletana dada su cercanía a esta, unos 5 Kms, lo cual ha sido prácticamente la razón única del desarrollo urbanístico que ha experimentado. En todos estos años de "boom" en el sector, el valor de la vivienda ha subido espectacularmente, estando a día de hoy prácticamente estancado el mercado, habiéndose estabilizado los precios y con una previsión a la baja durante el año 2008 en curso.

Medina del Campo tiene una situación distinta, es un núcleo industrial y comercial (sector del mueble), la subida de los precios de los últimos años se ha debido, en este caso a la inercia del resto del país, con subidas suaves en 2006 y 2007 y con una previsión de ralentización y estancamiento en el presente 2008 y en 2009.

En el resto de las poblaciones de Valladolid citadas anteriormente son núcleos pequeños, entre 5.000 y 9.000 habitantes con escaso movimiento inmobiliario y con precios estabilizados.

La **actividad comercial** de la provincia se centra casi exclusivamente en la capital.

La Provincia: Fuera de ésta, los mayores núcleos de población de la provincia (Laguna de Duero y Medina del Campo y con menos entidad Medina de Rioseco, Iscar y Tordesillas) centran su actividad comercial en el pequeño establecimiento familiar de servicios básicos, con una actividad continuada y extendida en el tiempo, sin grandes cambios comerciales que sostienen los valores de mercado de este sector inmobiliario evolucionando estos según se incrementa la carestía de la vida, previendo la continuidad de esta tendencia en el presente año 2008.

La Capital: En la capital, sin embargo, esto no ocurre así. El mercado inmobiliario de locales es mucho más activo y cambiante y dentro de esta se distinguen distintas zonas, que dependiendo de distintos factores evolucionan de una manera o de otra. Sin lugar a dudas, el centro de la capital destaca sobre las demás zonas, la C/Santiago, calle comercial por excelencia de la ciudad, la Plaza Mayor y todas las calles aledañas a estas (C/ Constitución, donde se encuentra uno de los dos centros de El Corte Inglés de Valladolid, La C/ Ferrari, Montero Calvo, Menéndez Pelayo, Santa María, Teresa Gil, Regalado, Platerías) es donde se centra el mayor volumen y actividad comercial de la ciudad, en locales ocupados por diferentes sectores, moda, joyería, hostelería y banca principalmente, con altos precios (6.000,00 Eur/m²-7.000,00 Eur/m²) debido sobre todo, además de su situación, al escaso movimiento por la escasez de locales en el mercado debido a una alta ocupación de estos, ya sea en venta o alquiler. Estos valores pueden aumentar o disminuir en función de la proximidad a C/ Santiago y Plaza Mayor y a su vez de la tipología de local en cuanto a "Tabla-Fondo".

Destaca también el eje comercial que se ha generado en el Paseo de Zorrilla desde la creación del centro comercial "El Corte Inglés", este eje va desde la Plaza de Zorrilla, arrancado desde la C/ Santiago, a través del Paseo de Zorrilla, hasta el propio centro comercial, es un eje de aproximadamente 1,5 Kms. de locales con precios, sólo sensiblemente inferiores a los de la zona centro y con una actividad comercial del mismo tipo, moda, franquicias y hostelería.

A partir de aquí, dentro de cada barrio que conforma la ciudad de Valladolid se localiza su pequeña zona comercial, recorriendo generalmente las calles principales

que articulan estos barrios, con precios que oscilan entre los 1.500,00 Eur/m² y los 2.500,00 Eur/m² en todos ellos, con la excepción del Barrio de Parquesol, barrio con una configuración distinta al resto, sobre todo en el tipo de población, donde los precios se elevan entre los 2.500,00 Eur/m² y los 3.500,00 Eur/m².

Puntualmente se desarrollan calles en la ciudad que son nexos de unión entre el centro y barrios periféricos (C/ Mantería, C/ Labradores, C/ Panaderos...), con una alta actividad comercial donde los precios repuntan sensiblemente sobre los establecidos en los locales de las calles principales interiores de los barrios, sin llegar, por supuesto, a los precios de la zona centro.

En este año 2008 no se prevén grandes cambios en el sector inmobiliario del local comercial, manteniendo su suave crecimiento en el centro por la escasez de locales colocados en el mercado y manteniendo los precios en otras zonas de la ciudad, donde puntualmente por existir mucho mercado podrían llegar a bajar.

LEÓN

CAPITAL

Actualmente en la capital se están desarrollando varios sectores, en diversos puntos de la capital, como pueden ser el sector de la Torre, el de la Lastra y el de la Universidad.

- El sector de la Torre se sitúa al Nordeste de la ciudad, y se encuentra en la fase final, los pisos se han vendido a buen ritmo. Los inmuebles que podemos encontrar a la venta son de segunda mano (o reventa), de viviendas que fueron comparadas sobre planos a las promotoras.
- El sector de la Lastra se localiza al Sureste de la ciudad, entre el Río Bernesga y el Río Porma. La tipología de vivienda que se comercializa, principalmente, es de vivienda plurifamiliar en manzana, con plantas bajo rasante destinadas a plazas de garaje, planta baja con uso comercial y las plantas altas que permita la normativa destinadas a uso de vivienda, con aprovechamiento bajocubierta para uso de trasteros. Este polígono se desarrolla entorno al edificio administrativo de INTECO. El coste de repercusión de suelo en el Sector ha resultado muy alto con respecto a otras zonas comparables de la Capital, ello

ha dado lugar a proyectos de edificación de calidades medio-altas con precios de venta final que no han ralentizado los ritmos de ventas previstos inicialmente. Por ello las obras, en general son lentas y existen bastantes solares desocupados. La desaceleración del sector en el último año no ha hecho más que acentuar la tendencia descrita y el futuro a corto y medio plazo es de incertidumbre sobre la existencia de demanda real que atienda las oferta generada por las obras en ejecución.

- El sector de la Universidad, es más reciente, las obras de urbanización se acaban de iniciar. Se prevé que las ventas se ralenticen con respecto a años pasados. La repercusión de suelo también es alta, sin embargo aparecen elementos que diferencian este sector respecto de otros en desarrollo: su ubicación al Nordeste de la ciudad con los equipamientos y servicios que la Capital tiene este entorno y menor superficie neta generada que en la Lastra.

En otras zonas de la capital como pueden ser el centro urbano (Avenida Roma, Plaza de la Picara Justina, Avenida Padre Isla, Gran Vía de San Marcos, etc), o el casco antiguo, se detectan medianas y pequeñas promociones fruto de la demolición de edificaciones antiguas, donde los precios de venta son bastante elevados. En estas zonas se promueven, principalmente, apartamentos y estudios que se suelen comercializar mejor. Mientras que en años pasados se vendía un porcentaje bastante elevado de las viviendas sobre proyecto, cada vez es más habitual ver que en edificios terminados quedan viviendas por vender.

Con respecto a la vivienda usada, la oferta es importante, y aunque los precios (por motivos evidentes) son inferiores, no por ello se vende con mayor rapidez. Las mayores dificultades de comercialización vienen derivadas de una gran superficie, con gastos comunes muy elevados, necesidad de reforma o rehabilitación tanto de la vivienda propiamente dicha como de los elementos comunes e inexistencia de plazas de aparcamiento o garajes en sótano.

PROVINCIA:

En los últimos años, los municipios próximos a León, como son Villaquilambre, Sariegos y San Andres del Rabanedo, han sufrido un gran desarrollo urbanístico. Esto es debido a los precios más asequibles de la vivienda, a su proximidad con la capital y a su buena comunicación con la misma. En el caso de Villaquilambre y San Andres del Rabanedo predominan las promociones de viviendas plurifamiliares. A pesar de no disponer de la

superficie comercial suficiente para la elevada población que se está desplazando allí, debido a que la normativa permite el uso de viviendas en planta baja, sobre todo en el municipio de Villaquilambre y menos acusadamente en el de San Andrés del Rabanedo.

La tipología edificatoria que presenta el municipio de Sariego, es principalmente de viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, pareadas o adosadas.

El resto de la provincia presenta una tendencia demográfica claramente decreciente, salvo las cabeceras comarcales que están absorbiendo las ventas a familias que se están trasladando a estas localidades en busca de mejores servicios (de salud, educación y guarderías) y expectativas laborales especialmente para la población femenina, casi inexistente en los núcleos rurales.

Una de las cabeceras comarcales que ha sufrido un crecimiento urbanístico importante en los últimos años es Valencia de Don Juan, debido además a los empleos que generan las empresas que allí se asientan, como Ceranor, Los Blancos, Garnica Plywood, etc. Aparentemente la oferta aumentará a corto-medio plazo, debido a las futuras promociones proyectadas. Hasta la fecha la demanda ha absorbido las viviendas de nueva construcción con normalidad, aunque es posible que la evolución de precios al alza (hasta ahora) se ralentice por el exceso de oferta. La oferta de vivienda nueva en esta zona se centra principalmente viviendas de dos y tres dormitorios, con plazas de garajes y trasteros ubicados en planta sótano y planta baja de uso comercial principalmente.

Otras cabeceras comarcales que han absorbido la población desplazada de las zonas rurales son Astorga y La Bañeza, también han crecido de forma notable. Las promociones de obra nueva ocupan el lugar de edificaciones antiguas que se han ido sustituyendo. En general, la situación actual presenta una ralentización de las ventas, pero en general no se detecta una paralización de las obras o estancamiento de proyectos sobre años anteriores.

En la zona Norte de la Provincia, presenta un menor desarrollo urbanístico. La demanda de este tipo de edificaciones en la zona se centra en compradores de segunda residencia, normalmente aficionados a los deportes de invierno. Las expectativas de la zona, hasta el momento han sido buenas debido a los constantes anuncios de las administraciones públicas de realizar grandes inversiones en la zona

tendientes a mejorar y ampliar las instalaciones de la estación de esquí de San Isidro y la futura Estación de esquí de San Glorio, y su situación privilegiada respecto a los Picos de Europa. En el último año se ha visto incrementada la demanda de este tipo de vivienda, y que ha absorbido con normalidad la oferta de vivienda.

EL BIERZO

Mención especial hay que hacer a la ciudad de Ponferrada, capital de la comarca berciana, que en los últimos años ha crecido considerablemente. El mayor desarrollo urbanístico a tenido lugar en la zona conocida como la Rosaleda, situada al Este de la ciudad. Como emblema de esta área eminentemente residencial, se esta construyendo la Torre de la Rosaleda, un edificio destinado a oficinas y locales comerciales, será el edificio de mayor altura de Castilla y León. Además recientemente se ha inaugurado un gran centro comercial "EL ROSAL" también de proporciones mayores a los del resto de la Comunidad.

Ponferrada por lo expuesto, tiene proporciones y parámetros similares a los de cualquier capital de provincia del interior, y por ello refleja fielmente la tendencia general del mercado inmobiliario que se ha descrito para León capital, pudiéndose apreciar un descenso generalizado de las ventas en los últimos meses que está dando lugar a un estancamiento de los precios, incluso podemos decir que en casos muy concretos a un descenso de los mismos.

ZAMORA

CAPITAL

La capital Zamorana, según los valores unitarios de mercado de las viviendas de nueva construcción y vivienda de segunda mano se podría dividir en cuatro zonas o distritos: La zona Centro-Casco Antiguo, zona Tres Cruces-Pantoja (ensanche), los barrios (Candelaria-Los Bloques, Pinilla-San Frontis, San Lazaro-San José Obrero) y áreas de reciente desarrollo (Vista Alegre-Aldehuela y las Vegas)

Las zonas de mayor expansión en la actualidad son las zonas del extrarradio da la capital ó zonas de los barrios, y las áreas de reciente desarrollo próximas a las entradas o salidas principales de la ciudad como es la zona de Vista Alegre en el enlace con la

autovía (Zamora-Toro-Valladolid), y zona de las Vegas enlace con la nacional N-122 (Zamora – Portugal).

Las promociones más escasas y por ello más demandadas, se producen en la zona Centro-Casco Antiguo de la capital, siendo ésta el área donde la vivienda nueva está más cara. Los precios elevados se ven directamente influenciado por la escasez de solares, y las pequeñas dimensiones de los mismos en la mayoría de los casos, que permiten un aprovechamiento urbanístico poco rentable para los promotores, lo que eleva la repercusión de suelo de las viviendas construidas sobre ellos.

En los barrios se ubican, en general, las viviendas nuevas y de segunda mano más asequibles de la capital, especialmente en las zonas de Pinilla-San Frontis y zona San José Obrero- San Lázaro (podría decirse en líneas muy generales que a mitad de precio con respecto de la zona centro)

Aunque se siguen promoviendo y construyendo nuevas edificaciones (en las zonas de expansión en mayor número), desde finales del año 2006, las ventas se han ralentizado, con mayor incidencia en las viviendas de segunda mano.

Hasta la fecha era muy elevado el porcentaje de viviendas que se vendían en proyecto, pero cada vez es mas habitual encontrar edificios de nueva construcción terminados con viviendas por vender.

En general los precios de la vivienda en la capital Zamorana fueron claramente alcistas durante los últimos cinco años pasados, sin embargo los datos mensuales, muestran en los últimos meses del año 2007 una posible desaceleración, incluso caída de los precios en viviendas muy concretas de segunda mano.

PROVINCIA:

Las poblaciones limítrofes con la capital, han sufrido en los últimos años un alto crecimiento de la actividad inmobiliaria, habiéndose construido numerosas urbanizaciones completamente nuevas. La demanda ha absorbido con normalidad esta oferta, principalmente por dos motivos vinculados todos ellos a la Capital: El alza de los precios de la vivienda en el municipio de Zamora y la escasez de oferta de suelo para viviendas unifamiliares, en el término municipal.

Las poblaciones que más han aprovechado estas circunstancias permitiendo el desarrollo de suelo urbano han sido (por orden de crecimiento): Morales del Vino, Moraleja del Vino, Villaralbo, Monfarracinos y Róales del Pan.

En contraposición con estas zonas, nos encontramos con una provincia deprimida demográficamente, y eso es fácilmente apreciable en todas las comarcas como Aliste, Sayazo, La Carballada y Tierra de Campos, en estas zonas el desarrollo urbanístico es bajo incluso en las cabeceras comarcales.

Sin perjuicio de lo expuesto existe una comarca en la provincia en la que se viene detectando en la última década un desarrollo inmobiliario motivado especialmente por la actividad turística que genera el PARQUE NATURAL DE SANABRIA. Ello está dando lugar a promociones de segunda vivienda y construcciones rurales destinadas al mercado de alquiler. La singularidad de la zona quizá a destacar es que este desarrollo turístico e inmobiliario no está siendo acompañado de un desarrollo urbanístico, estando la mayor parte de los pueblos afectados con planeamientos municipales y supramunicipales, que salvo en Puebla de Sanabria, no disponen de las herramientas adecuadas que permitan un crecimiento ordenado y homogéneo.

Sin embargo existen dos núcleos de población con crecimiento tanto demográfico como industrial destacable, que son Benavente y Toro. Ello ha ido acompañado de un desarrollo urbanístico que ha permitido la generación de suelo para uso residencial e industrial.

TORO

Es una cabecera comarcal ubicada al Suroeste de la provincia muy bien comunicada con Valladolid incluso con Madrid y Salamanca por autovía, pero su desarrollo se basa especialmente en la profesionalización del sector vinícola lo que ha dado lugar a una mejora de los cultivos en toda la comarca y la construcción de bodegas con grandes inversiones venidas de otras provincias incluso extranjeras.

Ello unido al patrimonio histórico artístico de la localidad y a una escasez de suelo edificable ha influido de forma determinante en el precio de la vivienda, encareciéndose tanto en el centro como en las zonas de ensanche.

La demanda además está siendo absorbida por la tendencia de despoblación generalizada de la comarca, cuyos habitantes se trasladan a la capital comarcal en busca de mejores servicios y expectativas laborales para las mujeres principalmente.

En estos años el crecimiento del núcleo en extensión ha sido moderado y no se detectan grandes áreas de expansión, pero sí de sustitución de casas antiguas por nuevos edificios integrados en la trama urbana con bastante éxito.

BENAVENTE.

Benavente, segunda ciudad en importancia de la provincia con tendencia demográfica creciente moderada, en el que sí se ha percibido un importante crecimiento de la extensión de suelo urbano en la última década.

La tendencia sigue las premisas explicadas para el resto de las cabeceras comarcales, que van absorbiendo la población de los núcleos rurales de su comarca en busca de mejores servicios y oportunidades laborales. Sin embargo hay varias circunstancias que han incidido de forma especial en el desarrollo del mercado inmobiliario de Benavente. Una de ellas es la ausencia de un PGOU hasta 2006, estando en vigor hasta entonces unas NNSS de los años ochenta que han permitido desarrollar planes parciales con una densidad de viviendas por hectárea superior a los parámetros actualmente establecidos. Este sería el caso de la UA4 (75 viv/Ha) ubicado al Sur de la población en la que se están ofertando viviendas plurifamiliares con garajes y trasteros con un ritmo de ventas muy bajo actualmente. Ello está dando lugar a una ralentización de las obras en ejecución y estancamiento de proyectos a corto plazo.

El resto de zonas de expansión han sido destinadas eminentemente a viviendas unifamiliares: Las Catalanas, El tejear, El pinar, Bellavista, Los Lirios, Camino de Santiago y Las Dibujas. Son urbanizaciones ya terminadas comercializadas en gran medida como suelo de autopromoción para autoconstrucción. También se han promovido viviendas adosadas, existiendo actualmente varias promociones en construcción cuyo ritmo de ventas es desde hace ya un año bastante lento.

La oferta de vivienda de segunda mano es alta siendo la calidad de los pisos ofertados, en general, mediocre, percibiéndose ya un estancamiento incluso bajada de precios con respecto a los mismos meses del año anterior.

Sin perjuicio de lo expuesto se percibe un incremento de las construcciones industriales, generalmente en régimen de autopromoción, se percibe también un constante incremento de la actividad del CENTRO DE TRANSPORTES DE BENAVENTE que ha sido el motor del desarrollo de las áreas industriales y todo ello unido la puesta a la venta de las parcelas del POLÍGONO INDUSTRIAL DE VILLABRÁZARO (urbanizado por GESTURCAL), lindante con el municipio de Benavente, hace prever que las ventas, hoy ralentizadas por exceso de oferta y la incertidumbre general del sector, no se van a estancar de forma prolongada siempre y cuando se vaya generando empleo que siga permitiendo el crecimiento moderado del censo de población.