



Universidad de Valladolid

**Facultad de Ciencias
Económicas y Empresariales**

Trabajo de Fin de Grado

**Grado en Administración y Dirección
de Empresas**

**Análisis del precio de la
vivienda en propiedad y en
alquiler en Valladolid**

Presentado por:

Sergio de los Bueis Villa

ÍNDICE DEL CONTENIDO

1. Resumen.
2. Abstract.
3. Introducción.
4. El sector inmobiliario en España.
 - 4.1 Antecedentes
 - 4.2 2007-Actualidad.
 - 4.3 El crédito en el sector inmobiliario.
5. Cómo evolucionan los precios del mercado inmobiliario.
 - 5.1 El precio de adquisición de una vivienda en España
 - 5.2 El precio de adquisición de una vivienda en Castilla y León
 - 5.3 El alquiler en el territorio español.
6. Los factores condicionantes del precio de la vivienda.
 - 6.1 Los factores esenciales en la vivienda.
 - 6.2 La demanda y la oferta en la vivienda.
7. La vivienda en Europa.
8. Análisis estadístico. La vivienda en Valladolid.
 - 8.1 Medidas de dispersión.
 - 8.2 Resultados.
9. Conclusiones.
10. Bibliografía.

ÍNDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS

Gráfico 4.1: El Sector de la construcción en la estructura productiva española (1t 2008-1t 2018).....	7.
Gráfico 4.2: Evolución de la tasa de paro en España (1t 2006-1t 2018).....	8.
Gráfica 4.3: Evolución del PIB en España (2007-2017).....	9.
Gráfico 4.4 Población Ocupada (1t 2002- 4t 2007).....	10.
Gráfico 4.5: Concesión de Hipotecas (2006-2018).....	11.
Gráfico 5.1 Evolución del IPV en España (2007-2017).....	12.
Gráfico 5.2: Compraventa de vivienda general (2007-2017).....	14.
Gráfico 5.3: Evolución del precio/m2 de la vivienda en España (2001-2017)....	15.
Gráfico 5.4 Evolución del IPV en Castilla y León (2007-2017).....	17.
Gráfico 5.5 Tenencia hacia el alquiler como vivienda principal (2004-2017).....	19.
Gráfico 5.6: Porcentaje de viviendas en propiedad en España (2007-2016).....	21.
Gráfico 6.1: Hipotecas concedidas para viviendas en España (2007-2017).....	25.
Gráfico 7.1: Porcentaje del PIB destinado a la vivienda por parte del gobierno en diferentes países del mundo (2018).....	30.
Imagen 5.1: Porcentaje de propietarios de vivienda en España (2016).....	20.
Imagen 5.2: Variación del precio/m2 en Castilla y León y Valladolid (2017-2018)....	22.
Imagen 7.1: Porcentaje de viviendas en propiedad y en alquiler en los principales países europeos (2016).....	29.
Tabla 5.1: Datos sobre el precio/m2 en España (1t 2018).	16.
Tabla 8.1: La vivienda en situación de venta (Valladolid).....	33.
Tabla 8.2 La vivienda en situación de alquiler (Valladolid).....	34.
Tabla 8.3 Medidas de dispersión: Vivienda en situación de venta.....	35.
Tabla 8.4 Medidas de dispersión: Vivienda en situación de alquiler.....	35.

1. Resumen.

El Trabajo expuesto a continuación tiene como objetivo dar una perspectiva sobre el precio de la vivienda, tanto en la opción compra como en la opción alquiler, en la ciudad de Valladolid en la actualidad.

Para ello se ha realizado una presentación general sobre el sector inmobiliario en el territorio español, la evolución de los precios y análisis de los diferentes factores que influyen de manera importante en los correspondientes precios. Por otra parte se considera el tema de la vivienda en Europa, mostrando la relación existente con España.

Palabras Clave: Vivienda, Precio, Compra, Alquiler

2. Abstract:

The work exposed bellow has as purpose to give a perspective about the housing prices in Valladolid city nowadays in the purchase option and in rental option.

To do this, a general presentation has been made about the real estate sector in Spain, the evolution of prices and analysis of the different factors that significantly had influence in the corresponding prices. On the other hand, is considered the issue of Europe housing, showing the relationship with Spain.

Keywords: Housing, price, purchase, rental.

3. Introducción.

La vivienda aparte de ser un activo se trata de un bien de consumo que produce servicios de alojamiento. Como activo puede aportar al propietario una rentabilidad (alquiler) y una ganancia patrimonial en caso de venderlo tras su posesión.

La demanda de vivienda depende de factores propios como son el consumo, el precio de la vivienda y también de otro tipo de factores como son los financieros. Guarda una estrecha correlación con la evolución del número de hogares y con las expectativas de revalorización.

La oferta de vivienda está integrada por el parque de viviendas existente y por las adiciones netas periódicas al mismo. Las viviendas terminadas cada año suponen un aumento relativamente reducido del parque de viviendas existente por la elevada dimensión de este último. La intensidad de la nueva oferta depende de las expectativas de beneficio del promotor y de las disponibilidades de suelo. El precio del suelo depende de las expectativas sobre los precios de venta de las viviendas susceptibles de edificarse sobre el mismo.

Una vez comentado el término principal sobre el que tratará el trabajo es importante esquematizar los diferentes puntos llevados a cabo a continuación.

El objetivo de este TFG es el análisis tanto del precio de adquisición como el de alquiler de viviendas en la ciudad de Valladolid. Para ello la capital vallisoletana ha sido dividida en sus principales zonas, donde se podrá ver principalmente los precios que en la actualidad se pueden encontrar en cada uno de ellas para ambas opciones, y por otro lado las características de los referidos inmuebles (metros cuadrados, número de habitaciones, etc.).

Pero antes de comenzar se podrá comprobar cómo ha evolucionado el sector inmobiliario en el territorio español. Dicha evolución constará desde los años anteriores a la crisis (2006-2007) hasta el presente año 2018, donde se dará cierta implicación en Castilla y León, y concretamente en la ciudad de Valladolid.

Por otro lado se continuará con la evolución del precio de la vivienda en el período 2007-2018, se observarán los diferentes altibajos sufridos debido a la crisis de las hipotecas *suprime*.

Además a la hora de comprar o alquilar las personas se pueden encontrar con multitud de precios, que dependerán, en todo caso, de determinadas características inherentes a la edificación. El análisis de los factores que condicionan los precios de los inmuebles es otro punto incluido en este análisis.

Una vez analizado el territorio español, es importante analizar los mismos factores del entorno europeo ya que España es un país perteneciente a la Comunidad Europea, por lo tanto la dependencia y relación es bastante evidente. Cabe decir que la mentalidad europea en cuanto al tema compra- alquiler de una vivienda en su mayoría no es como en España, aunque se ha experimentado un cambio radical como se podrá observar más adelante en dicho estudio.

4. El sector inmobiliario en España.

4.1 Antecedentes.

Desde mediados de los noventa, en gran parte de los países desarrollados han tenido lugar numerosas elevaciones de los precios de la vivienda, coincidiendo con los más bajos tipos de interés conocidos hasta esa época, junto a la mejora en los accesos a la financiación.

Los altos precios han hecho que las economías de los países afectados alcanzasen máximos históricos de crecimiento, debido principalmente a una gran inversión en el sector y un aumento del consumo familiar, desembocando en la actual situación de endeudamiento existente.

España es uno de los países más afectados por este fenómeno de la construcción. El proceso de auge se inició a finales del año 1997, continuando hasta el año 2007 cuando se produjo la conocida explosión de la burbuja inmobiliaria.

La inclusión de España en la Política Monetaria Europea a partir del 1 de enero de 1999 hizo que se creara un periodo de expansión económica reflejado en la creación de empleo y la mejora de las condiciones de financiación. El BCE mantuvo los tipos a nivel reducido debido a que el crecimiento del resto de la zona euro estaba estancado.

La mejora de las condiciones de financiación se basó principalmente en la disminución de los tipos de interés y el aumento del período de amortización de los pisos, lo que provocó que los inmuebles se consideraran activos fácilmente accesibles, todo ello unido al tradicional pensamiento español de querer invertir en el sector inmobiliario.

4.2 2007-Actualidad.

Durante estos últimos años la economía española no ha presentado un crecimiento muy estable, sino que ha llevado una tendencia irregular.

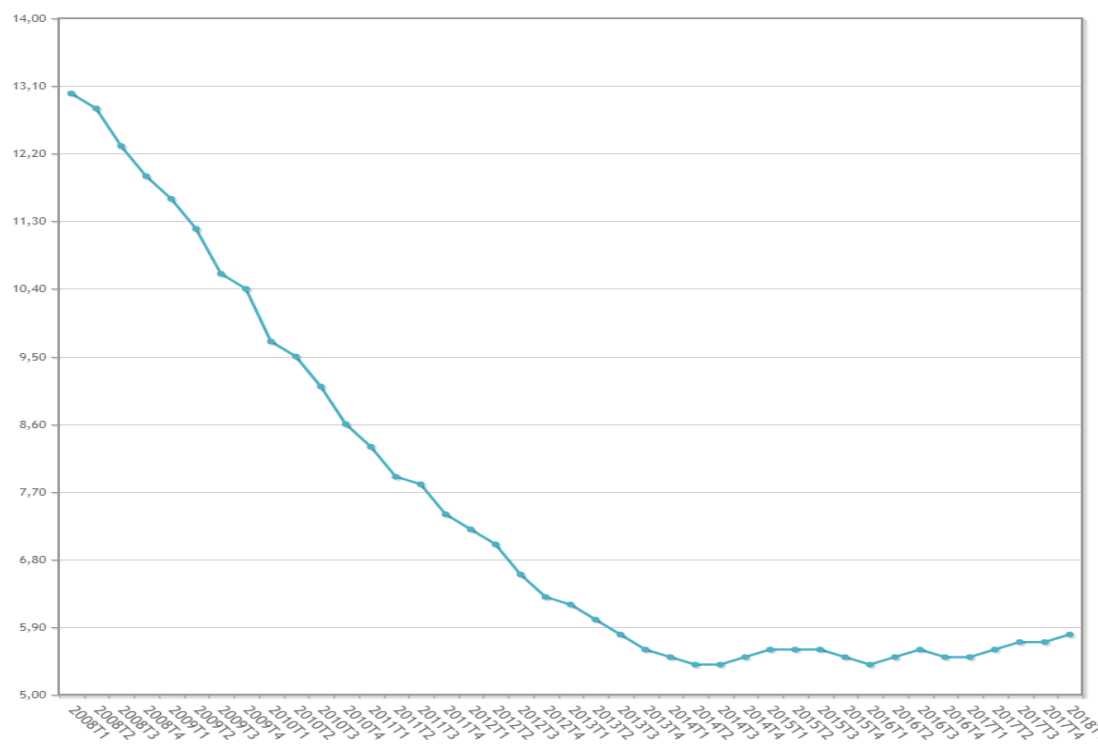
Hasta el año 2006 se experimentó un enorme crecimiento, por primera vez en la historia la cifra del PIB sobrepasó el billón de euros, situando a España como una de las economías más ricas del mundo.

Dicho crecimiento se vio interrumpido por el estallido de la burbuja inmobiliaria en el país. Fue en el año 2008 cuando verdaderamente se vio afectado el territorio, provocando un frenazo incontrolable de una gran etapa de desarrollo especulativo basado en el ladrillo vivida durante un largo período de tiempo.

A partir del siguiente gráfico se observa la menor importancia acogida en la estructura productiva española por parte del sector de la construcción desde el estallido de la burbuja hasta el año 2018.

Gráfico 4.1: El Sector de la construcción en la estructura productiva española

(1t 2008-1t 2018)



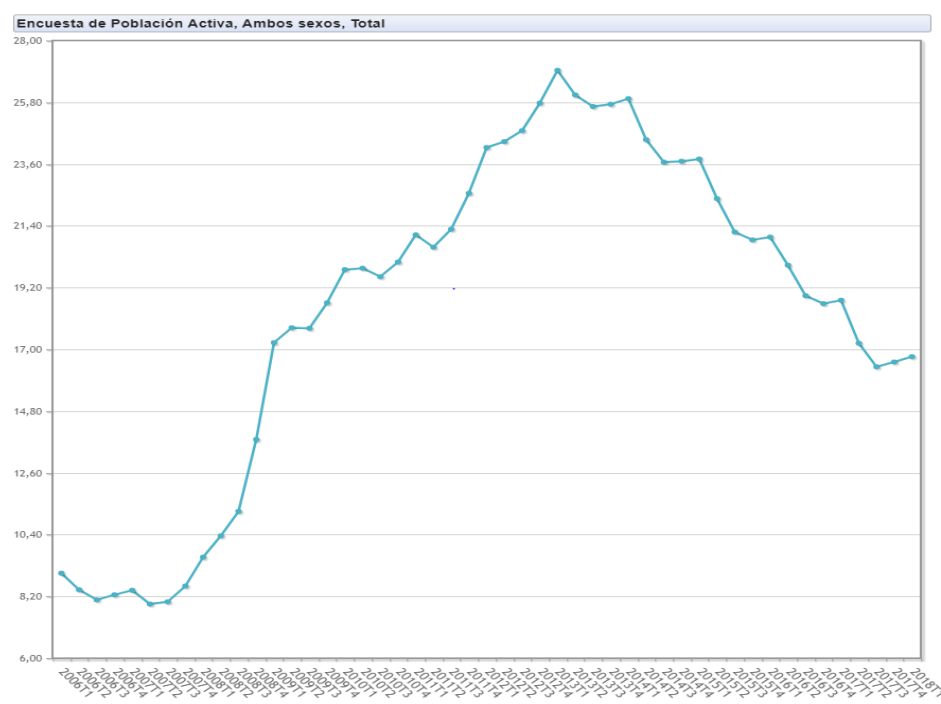
Fuente: www.Ine.es

La burbuja inmobiliaria fue un conocido fenómeno acaecido en todo el territorio mundial, provocado por las políticas monetarias expansivas y la facilidad del acceso a la financiación. La demanda de inmuebles durante este período fue desorbitada.

El estallido de la burbuja se produce en el momento en que Estados Unidos comienza a elevar sus tipos de interés con el objetivo de controlar la ya elevada inflación. Esto desencadenó en que los ciudadanos no pudiesen hacer frente a sus pagos, y por tanto los bancos vieron afectada gravemente su liquidez. El crédito ahora se vuelve prácticamente inaccesible para los ciudadanos y el gran número de empresas relacionadas de forma directa o indirecta con el sector de la construcción empiezan a tener problemas financieros.

Otra de las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria en España fue el aumento de la tasa de desempleo en los posteriores años, donde una gran parte de la población mantenía una relación laboral con dicho sector.

Gráfico 4.2: Evolución de la tasa de paro en España (1t 2006-1t 2018)



Fuente: www.Ine.es

A partir del gráfico anterior se puede observar la evolución de la tasa de paro sufrida a lo largo de los últimos años. El estallido de la burbuja inmobiliaria provocó que el sector del ladrillo pasara a una situación completamente opuesta, donde una gran parte de la sociedad perdió su puesto de trabajo.

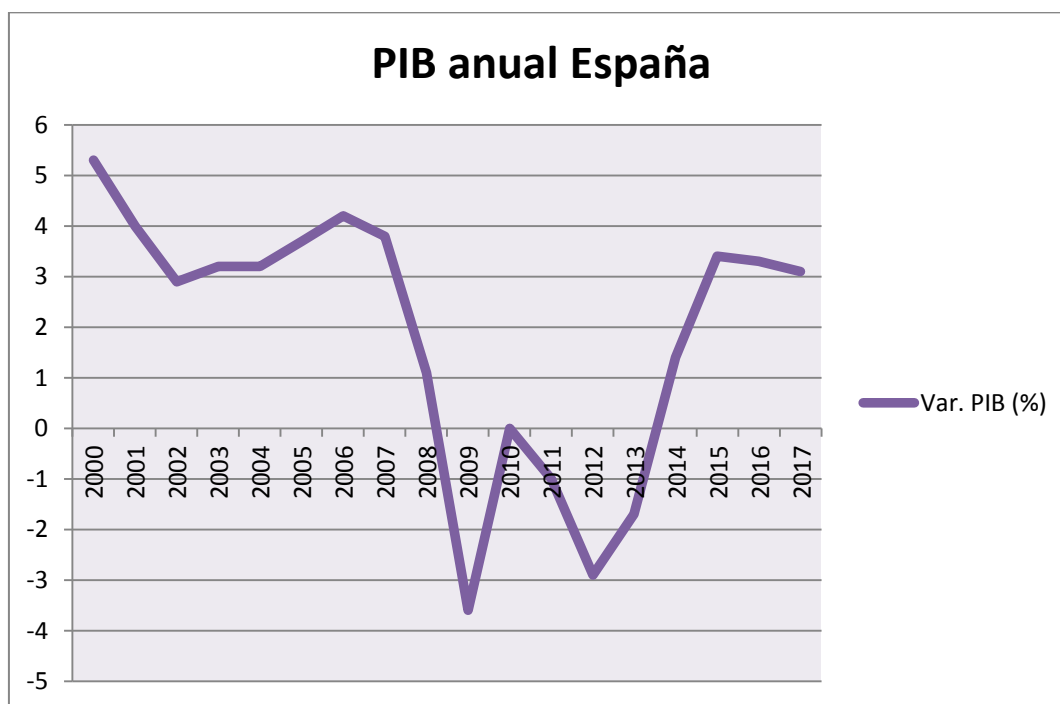
Tras la enorme caída del empleo sufrida en el año 2008, la tasa de paro siguió creciendo hasta el año 2014, época en la cual España sufrió la mayor cifra en los últimos años. A partir de ahí la situación comenzó a mejorar hasta el año 2018, pero con cifras muy alejadas de las alcanzadas antes del estallido de la burbuja inmobiliaria.

Las tasas de crecimiento económico experimentadas por el territorio español hasta el año 2006 eran desorbitadas, siendo cercanas al 5%. El ritmo de crecimiento resultó fuera de lo normal, provocando un cambio de rumbo radical en la economía española tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2007, y más tarde de la burbuja crediticia.

Así dio comienzo a la gran recesión vivida en el territorio español hasta el año 2014, donde la tasa de crecimiento volvió a datos positivos después de varios años.

En la siguiente tabla se puede observar la evolución de las tasas de crecimiento en España durante el período (2000-2017).

Gráfica 4.3: Evolución del PIB en España (2007-2017)



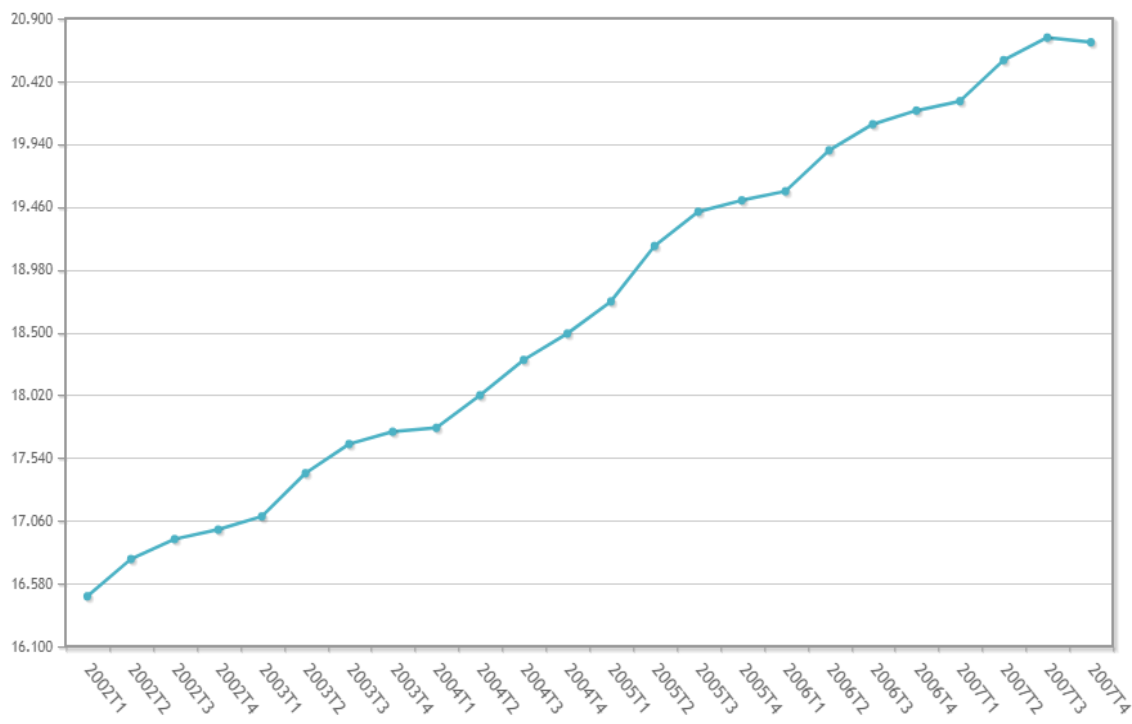
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de www.Datosmacro.com

4.3 El crédito en el sector Inmobiliario.

El sector inmobiliario y la situación crediticia experimentada durante esos años fueron los principales desencadenantes de la recesión económica, que provocó un enorme cambio al sector propiamente dicho y al conjunto de la economía. Las favorables condiciones de financiación junto a la creación de empleo, provocaron el crecimiento de la demanda en el mercado inmobiliario, donde muchas familias solicitaban tanto primeras como segundas viviendas.

La elevada tasa de crecimiento económico antes de la crisis explica el fuerte incremento del empleo hasta el año 2007.

Gráfico 4.4 Población Ocupada (1t 2002- 4t 2007)



Fuente: www.Ine.es

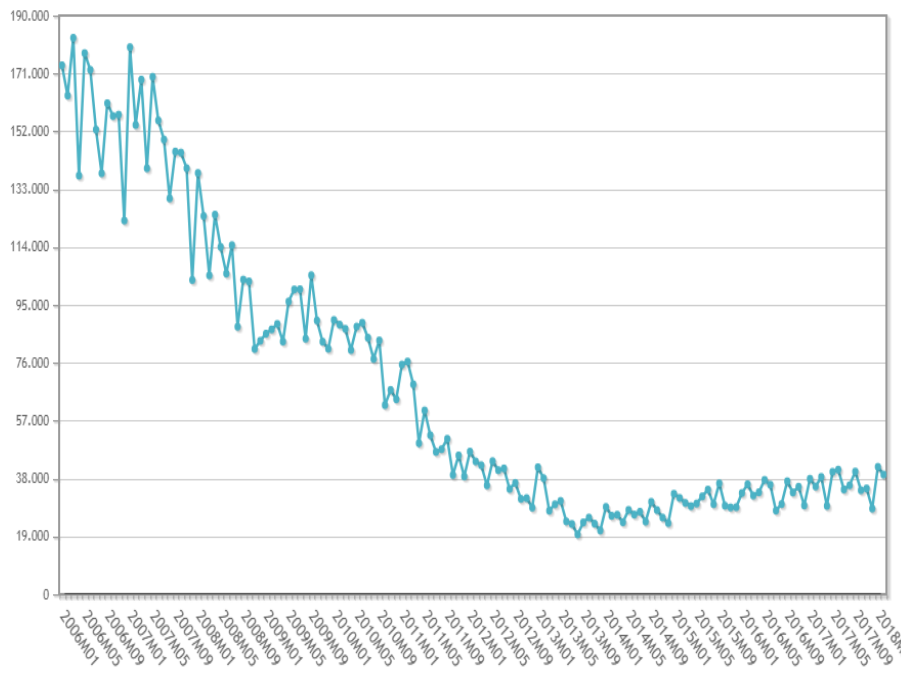
Ambas magnitudes junto a la política monetaria expansiva llevada en esos años y las suaves tasas de inflación, hicieron que se creara una situación perfecta para el estallido de la famosa burbuja.

En estas adquisiciones tuvieron un papel principal las entidades financieras, que concedieron multitud de créditos destinados a la adquisición de inmuebles, provocando un endeudamiento considerable tanto en familias propiamente dichas, como de multitud de empresas.

Fue en el año 2007, cuando el precio de la vivienda alcanzó máximos históricos, donde se produce el estallido de la burbuja, la sociedad no puede hacer frente a la deuda.

El número de préstamos hipotecarios concedidos por las distintas entidades disminuyó en grandes cantidades, pues dicho mercado pasó de un extremo de amplia libertad de firma a situaciones más restrictivas y controladas.

Gráfico 4.5: Concesión de Hipotecas (2006-2018)



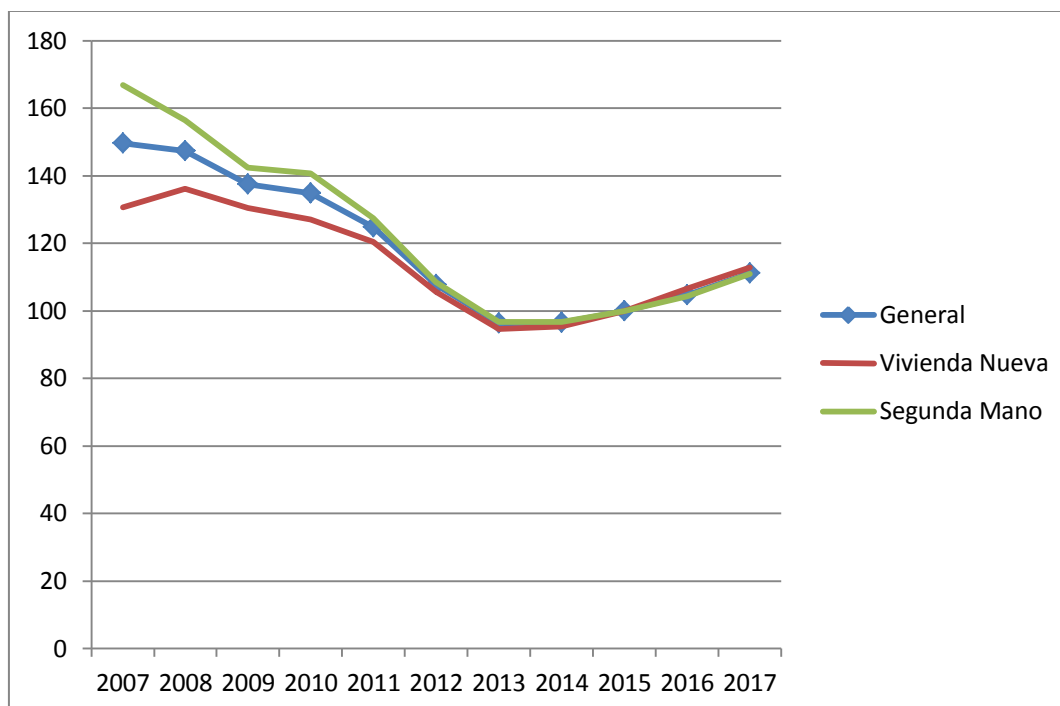
Fuente: www.Ine.es

Como se puede observar en el gráfico, el número de créditos concedidos sufre una gran disminución hasta el año 2014, a partir del cual se observa una ligera mejora, pero el carácter de las hipotecas es ampliamente controlado

5. Cómo evolucionan los precios del mercado inmobiliario

Una manera de observar cómo ha evolucionado el precio de la vivienda a lo largo de los últimos años es a través del IPV (Índice del Precio de la Vivienda), el cual constituye uno de los principales indicadores del sector inmobiliario en el territorio español.

Gráfico 5.1 Evolución del IPV en España (2007-2017)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Como se puede observar en el gráfico anterior, el precio de la vivienda de segunda mano comenzó a caer desde el inicio del estallido de la burbuja, en cambio el precio de la vivienda nueva continuó creciendo un año más, pues es a partir del 2008 cuando se produce su caída en picado.

Desde entonces el precio de la vivienda ha evolucionado negativamente, llegando a su punto más bajo en el año 2013 donde se toca fondo, y es a partir de ahí cuando se pueden ver algunos signos de recuperación en los años posteriores.

En el índice expuesto, se muestra el camino que ha llevado el precio de la vivienda en sus diferentes etapas hasta hoy en día. En los siguientes subpuntos se realizará un análisis más exhaustivo de cada período y elemento importante a destacar.

5.1 El precio de adquisición de una vivienda en España.

La vivienda es un componente esencial en la vida de las personas, y por ello para gran parte de la sociedad supone una de las mayores, si no la mayor inversión de sus vidas. Con ello se puede suponer que dicha magnitud sea un referente en cualquier análisis económico de carácter macroeconómico.

La vivienda es un elemento con multitud de características a partir de las cuales se diferencian unos y otros inmuebles, por lo tanto no se trata de un bien homogéneo. Esto supondrá que la evolución de los precios en unas y otras viviendas sea de manera diferente.

Una de las cualidades de la vivienda durante todos estos años es el acceso a ellas, claramente relacionado con su mercado, pues es el precio el que marca a partir de qué cantidades puede una persona acceder a uno u otro tipo de hogar, o incluso se presentan casos extremos donde mucha gente no puede acceder a una residencia digna.

Por desgracia, durante los últimos años se han vivido en el territorio español situaciones límite donde muchas personas han tenido que abandonar su hogar. Por lo tanto estamos ante un problema social de gran envergadura en sociedades avanzadas como la española. Caballol, diario ABC, (2018) *“En España hay 31.000 personas que sufren sinhogarismo”*.

Por tanto una vivienda social o vivienda pública es un inmueble entregado por parte del gobierno a personas con rentas generalmente bajas, y con ciertas dificultades de acceso a una vivienda.

El problema es que la cantidad de viviendas destinadas a dicha situación no es suficiente en España. Veloso, diario ABC (2018) *“España se queda a la cola de Europa en vivienda social”*.

La vivienda en propiedad es algo característico de nuestro país, incluso en viviendas de este tipo. Veloso, diario ABC (2018) *“más del 96,6% de los pisos de protección, ya sean de promoción pública o privada, se ceden en régimen de propiedad, y solo el 3,3% se destinan al alquiler”*.

El precio de compra y venta se mantuvo con cierta estabilidad el mercado hasta el estallido de la burbuja en el año 2007, agravando aún más situaciones de este tipo.

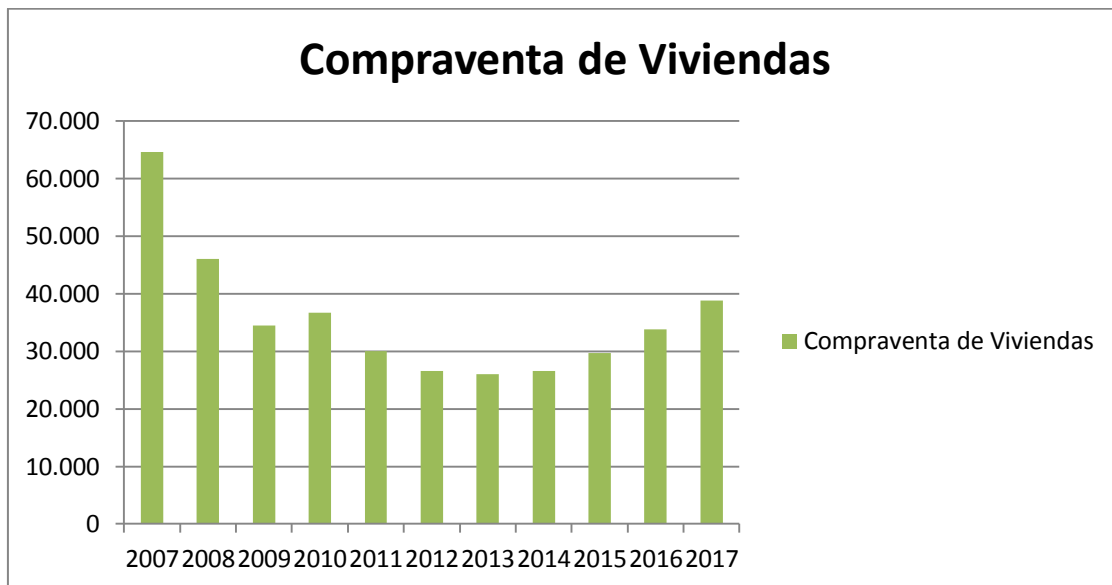
El inicio de la burbuja dio un giro inesperado alterando por completo el mercado inmobiliario.

Tras más de una década desde que el precio de la vivienda alcanzara sus máximos históricos, hoy en día el sector inmobiliario ha vuelto a tener cierta relevancia en España.

Con el paso de la crisis, y las continuas reformas realizadas y previstas, el mercado inmobiliario ha vuelto a la senda del crecimiento, tanto es así que ha registrado incrementos en las compraventas tanto de vivienda nueva, como se segunda mano. Dichos incrementos no eran de tal envergadura desde el año 2006, justo antes del inicio de la crisis.

López, El País (2017) “*La compraventa de viviendas aumentó en España un 16,9% en 2017 con respecto al año anterior, superando las 472.000 operaciones*”

Gráfico 5.2: Compraventa de vivienda general (2007-2017)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

El interés del mercado ha supuesto una nueva consolidación con la financiación, pues el aumento de las adquisiciones por parte de la sociedad hará que gran parte de ésta inicie de nuevo relaciones con las entidades bancarias.

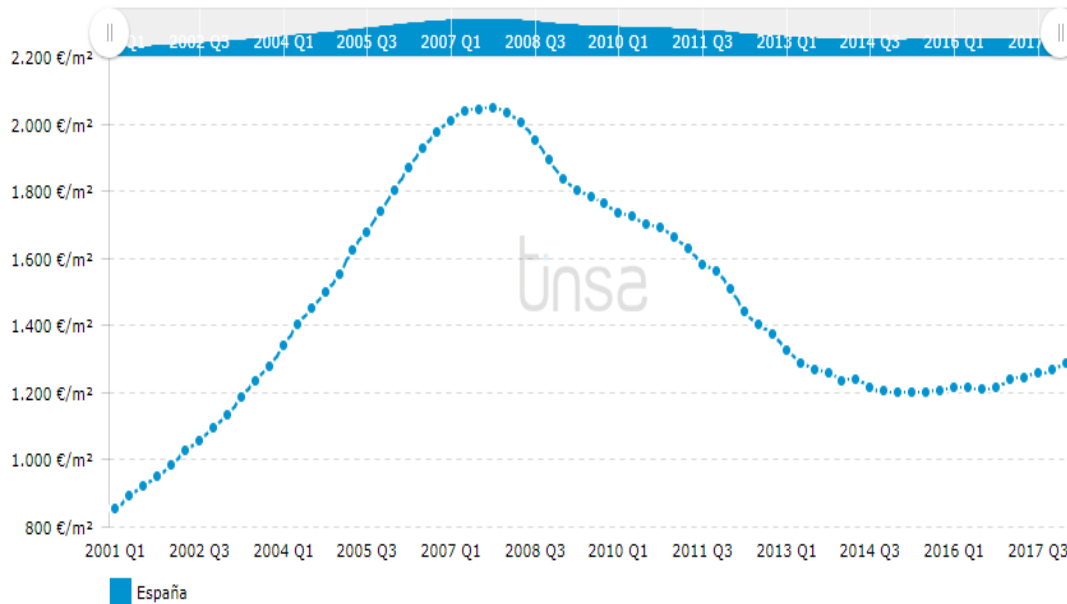
Un mercado que llegó a tocar fondo en los años más profundos de la crisis, pues el 2013 fue el año más catastrófico del sector. El comienzo de la decadencia fue justo dos años antes, donde el número de ventas se incrementó, pero no porque hubiese una mejora por ello, sino consecuencia de una acción política, la desgravación fiscal en las viviendas desaparecería en diciembre del año 2012, por lo que el interés por vender hizo que se incentivaran miles y miles de operaciones.

Junto a esto, el desempleo, la inestabilidad, las continuas dudas de las entidades bancarias, y muchos factores más, provocaron el hundimiento más profundo del sector.

Por lo tanto el inicio de la recuperación comenzó una vez llegado a los límites de profundidad, hasta día de hoy. Como resultado de los datos del último año, según Tinsa, la sociedad de tasación líder en el mercado de valoraciones, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda en general fue de 1264 €/m².

En el presente año los últimos datos del trimestre pasado muestran que el precio por metro cuadrado es de 1286 €/m², algo más elevado que a finales de año.

Gráfico 5.3: Evolución del precio/m² de la vivienda en España (2001-2017)



Fuente: Sociedad Tinsa. www.tinsa.es

Aunque el estudio está centrado en el período 2007-2018, a partir de la gráfica de la Sociedad Tinsa, se puede observar la evolución del precio de la vivienda desde comienzos de siglo.

Tabla 5.1: Datos sobre el precio/m2 en España (1t 2018)

Primer trimestre 2018	
Resumen nacional	
Variación interanual	3,9% ↑
Diferencia desde máximos	37,2% ↓
Var. Acum. Q1 2018*	1,7% ↑
Var. Acum. Q1 2017*	2,1% ↑
Tiempo medio de venta	8,3 meses
Precio medio	1.286 €/m ²

Fuente: Sociedad Tinsa. www.tinsa.es

Por otro lado, respecto a los últimos datos del trimestre pasado podemos observar el incremento reflejado en la mejora del sector, pero es importante tener en cuenta la enorme diferencia respecto a los máximos alcanzados en el cuarto trimestre del año 2007, cuyo precio medio fue de 2048 €/m².

Como consecuencia de lo explicado anteriormente, el mercado crece pero después de haber superado un difícil período.

Centrando el análisis por Comunidades Autónomas, señala el periódico *El Mundo* (2017), “*la Comunidad de Madrid se mantuvo como la región con el valor medio de la vivienda más elevado, con 2.082 euros por metro cuadrado, por delante de Baleares, con 2.023 euros; de País Vasco, con 1.992 euros, y de Cataluña, con 1.770 euros*”.

Cerraron el año con crecimiento positivo del precio medio de la vivienda en 13 de las 17 Comunidades del territorio español. Sin embargo, las entidades territoriales que cerraron el año con tasas negativas de crecimiento en sus precios, fueron insignificantes, es decir que no influyeron de manera importante en el sector.

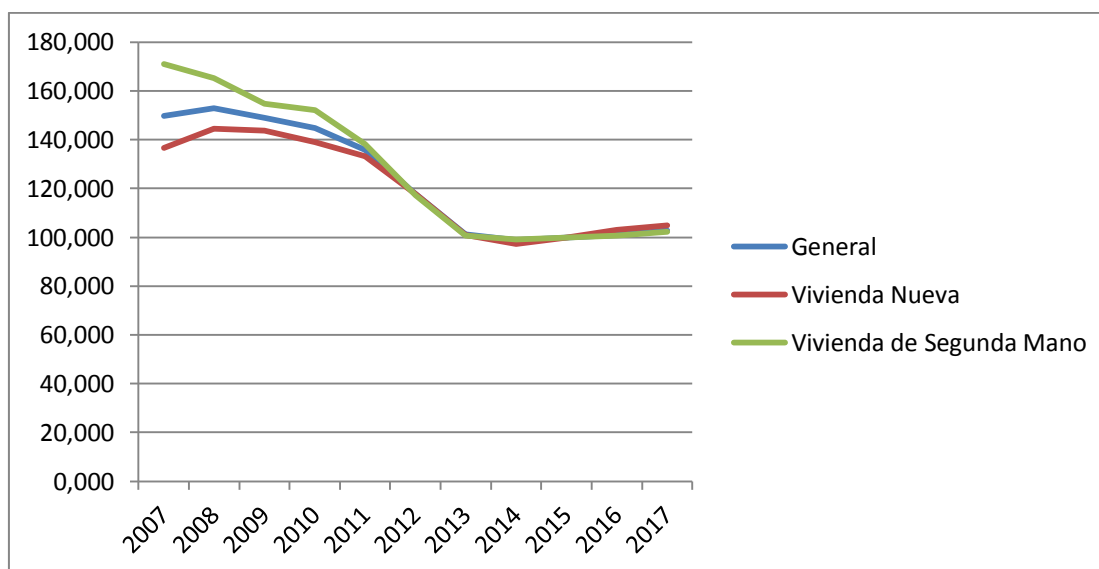
5.2 El precio de adquisición de una vivienda en Castilla y León.

Dado que el estudio se centra en Valladolid, perteneciente a la Comunidad Autónoma de Castilla y León, vamos a analizar los datos referidos a esta última.

Tinsa, (2018) “*El precio de la vivienda en Castilla y León experimentó en el primer trimestre de 2018 un crecimiento interanual del 3,6%, hasta 982 euros/m². Desde los valores máximos alcanzados en 2007, el valor de los pisos en la región se ha depreciado un 40,6%.*”

Como se puede observar, la evolución de los precios en Castilla y León ha sido similar a lo ocurrido en el conjunto del territorio español. El máximo alcanzado fue en el tercer trimestre del año 2007 cuya cifra fue de 1653 €/m².

Gráfico 5.4 Evolución del IPV en Castilla y León (2007-2017)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

A partir de la gráfica del IPV en el período analizado (2007-2017) del territorio castellano y leonés, se puede observar un perfil similar al conjunto de regiones, aunque analizando los diferentes períodos, los años más profundos de la crisis se ven aquí más afectados.

Bien es cierto que se trata de una realidad más heterogénea, que implica, que ni el precio medio del metro cuadrado es igual en todos los lugares, ni la evolución en los últimos años ha sido tampoco la misma, al igual que ocurre a nivel nacional.

Por tanto en Castilla y León, al igual que en otros muchos lugares existen zonas con grandes diferencias en sus precios. La agencia de Tasación Tecnicasa mediante un informe indica cuáles son las zonas más caras y más baratas del territorio a finales del pasado año.

Una de las zonas cuyos precios son más bajos se encuentra en la plaza de San Francisco, en la provincia de Ávila. En cuanto a las zonas más caras, hay que desplazarse hasta la capital vallisoletana, situándose en la Calle Santiago, Plaza España, y la Plaza de la Universidad de Valladolid. Campillo, El Norte de Castilla (2018.)” *En esta área, el metro cuadrado de las viviendas alcanza los 4.560 euros de media.*”

Si se analiza la diferencia entre vivienda nueva y segunda mano en la región, se observan lo siguiente. En cuanto a la vivienda de segunda mano, diario La opinión de Zamora, (2018)” *La vivienda de segunda mano en Castilla y León en diciembre de 2017 tuvo un precio medio de 1.222 euros por metro cuadrado, lo que supone un descenso del 2,60 por ciento frente a noviembre, el segundo más intenso del país, además interanualmente se produjo una caída del -2,84 por ciento.*”

Sin embargo la vivienda nueva ha experimentado un crecimiento positivo, periódico La Vanguardia, (2018.) *“El precio de una vivienda nueva de tipo medio en Castilla y León se situó en diciembre de 2017 en 1.568 euros por metro cuadrado, un 0,6% más que el año anterior, frente al 5% de repunte nacional”*.

Lo que significa que ambos tipos de viviendas han experimentado crecimientos inversos, siendo la vivienda de segunda mano el dato a destacar, ya que su precio cayó, al contrario de la media del territorio español en su conjunto. Mientras tanto el precio de la vivienda nueva en el territorio experimentó un crecimiento positivo, pero si lo comparamos a nivel conjunto, el crecimiento no ha sido ni mucho menos cercano a la media, lo que hace que Castilla y León sea una de las regiones más bajas en comparación nacional.

Dado que el estudio se centra en la ciudad de Valladolid, una vez analizada su Comunidad, es preciso centrarse en la capital vallisoletana.

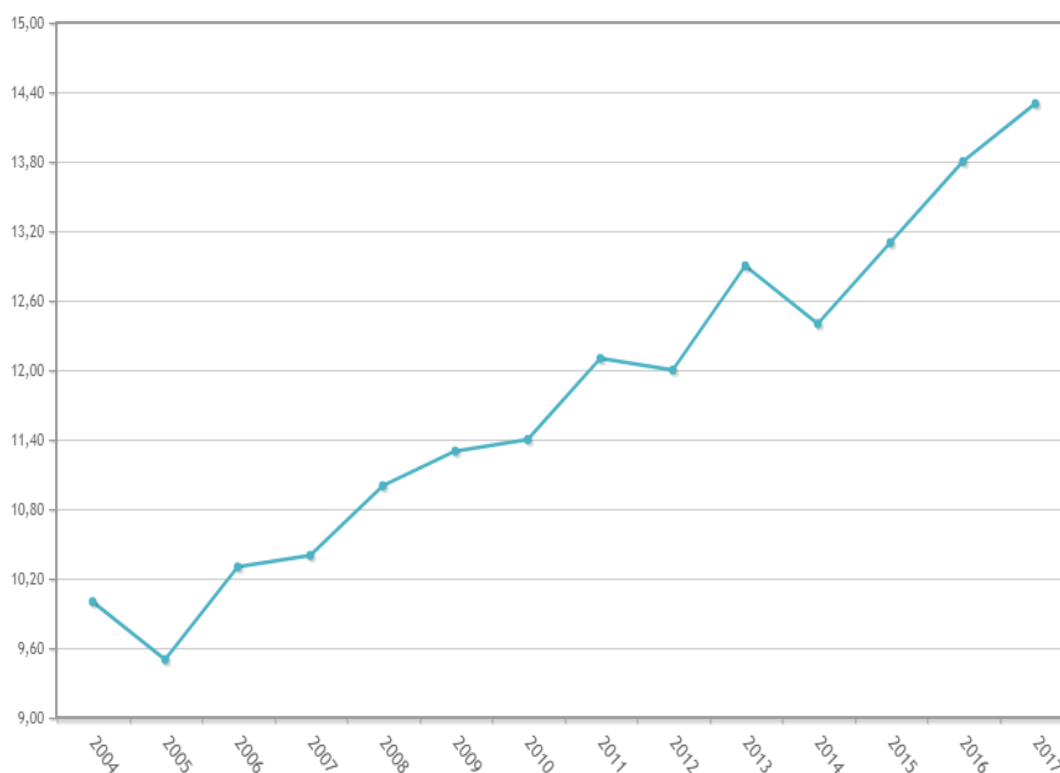
Poniendo atención en los datos, según los mostrados por Tinsa, (2018.) *“El precio de la vivienda en la ciudad de Valladolid experimentó en el primer trimestre de 2018 un crecimiento interanual del 2,7%, hasta 1147 euros/m”*². El mayor valor alcanzado en Valladolid capital fue, como en la mayoría de territorios, en el tercer trimestre de 2007, cuya cifra alcanzó los 2130 €, un 46,2% mayor que el último valor mostrado, según datos de la Sociedad Tinsa.

Será a partir del cuarto punto de este documento donde se podrá observar un análisis más extenso en cuanto a las zonas y barrios de la capital vallisoletana en la actualidad, pues es el objetivo principal de este análisis.

5.3 El alquiler en el territorio español.

En cuanto al tema del alquiler en vivienda, en España cada día se encuentran más casos, pues ha pasado de ser una opción poco considerada por los ciudadanos españoles, al ser una alternativa a la compra de un inmueble en el que fijar su residencia habitual.

Gráfico 5.5 Tenencia hacia el alquiler como vivienda principal (2004-2017)



Fuente: www.ine.es

Se trata de un país de propietarios, donde predominan las viviendas secundarias, siendo una característica destacada entre el resto de países europeos, y por tanto la desigualdad residencial se expresa en gran medida. *“La existencia de un amplio parque de viviendas secundarias es, en sí misma, una expresión de la desigualdad residencial, en el país europeo con mayor ocupación de las viviendas es donde se da una mayor proporción de viviendas secundarias.”*(Huerta Carbonell, pp 435. 2005).

Con ello se quiere demostrar que mientras muchas personas tienen más de un inmueble en su propiedad, principalmente por los años vividos anteriores al *boom* inmobiliario, muchas otras personas no tienen la oportunidad de comprarse una, con ello la opción de vivir en renta está siendo una elección habitual hoy en día.

Imagen 5.1: Porcentaje de propietarios de vivienda en España (2016)

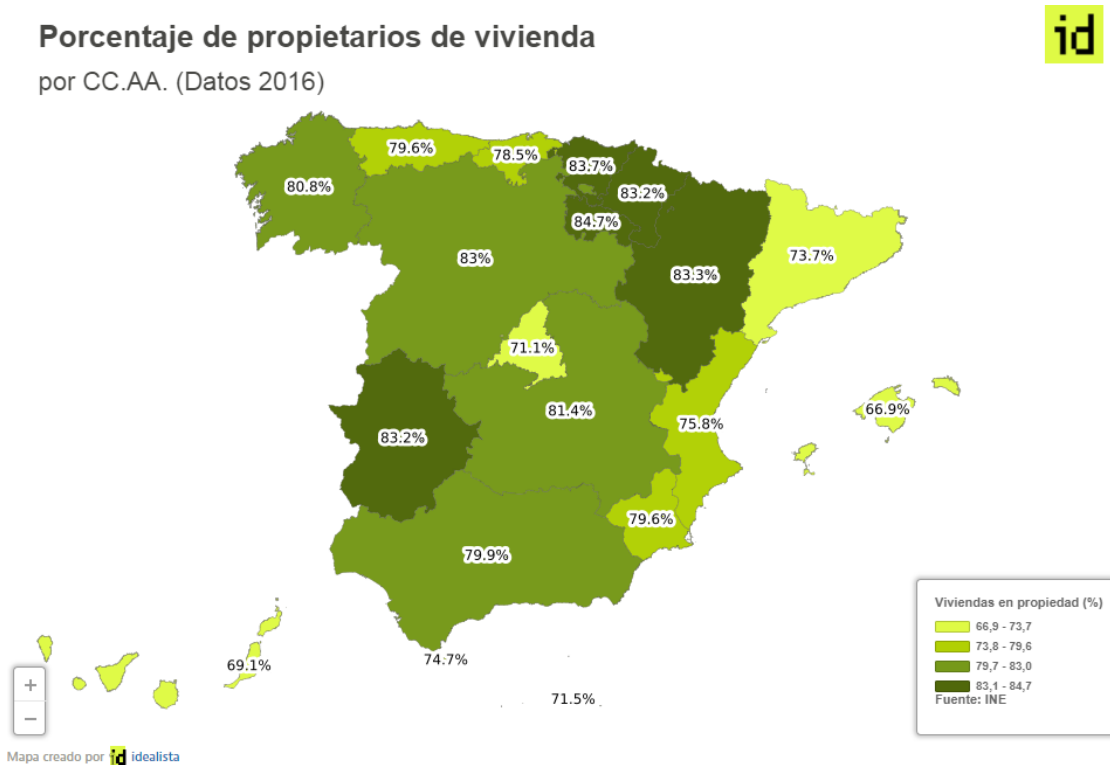
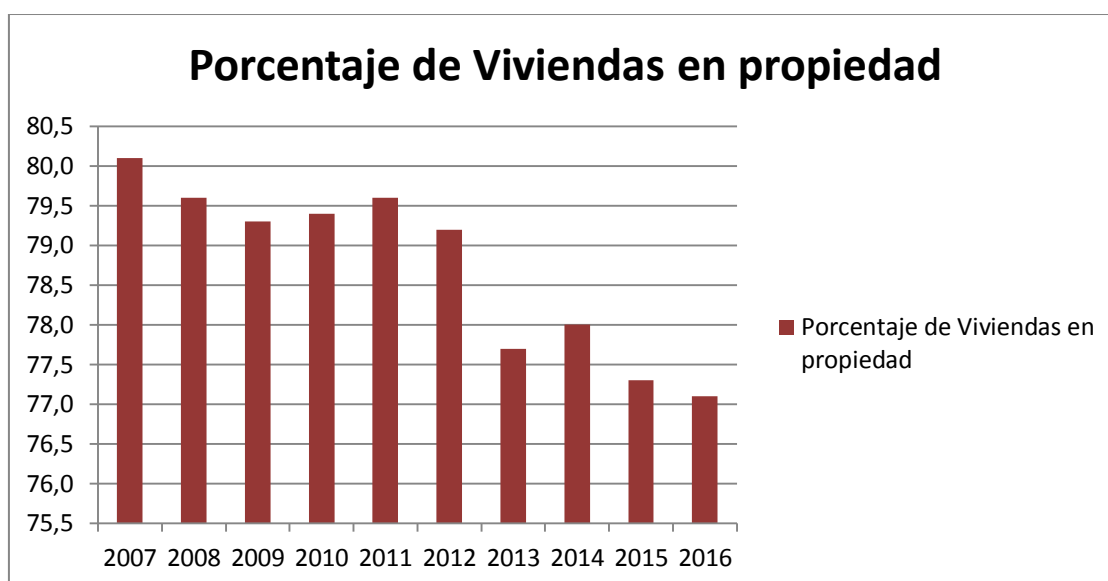


Imagen propiedad de www.idealista.com

A partir del mapa proporcionado se pueden observar los porcentajes de propiedad existentes en cada Comunidad Autónoma. Son los últimos datos proporcionados del año 2016, cuya media fue del 77,1%.

El porcentaje de viviendas en propiedad ha ido cayendo a lo largo de los años, dando una oportunidad de negocio en el sector a la opción del alquiler. Se puede ver una excepción en el siguiente gráfico, y es por lo comentado anteriormente, la desaparición del derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual en el impuesto sobre la renta de las personas físicas entre 2011 y 2012 hizo que el número de ventas se incrementara.

Gráfico 5.6: Porcentaje de viviendas en propiedad en España (2007-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Según los últimos datos proporcionados por EnAlquiler, (2018), *“El precio medio de la vivienda en alquiler en España es de 1.199€ mensuales”*.

Existen grandes diferencias entre unas y otras localidades del territorio español, provocando así una descompensación total a la hora de pagar una renta en unas y otras zonas. Mirando uno y otro extremo a las capitales de provincia, según datos proporcionados por EnAlquiler se sitúa en cabeza Madrid, cuya renta media es de 1872€. Como rentas más baratas se encuentra la localidad de Cuenca, con una media de 448 € mensuales.

Poniendo atención a la capital vallisoletana, la renta media durante el último mes fue de 723 €, muy alejada de la media nacional, y por supuesto de las capitales que encabezan la lista.

Con ello se puede demostrar que vivir de alquiler en Valladolid puede ser una opción asequible, pues en comparación con el resto de capitales de provincia, se encuentra entre la zona media baja del territorio.

Tal descompensación en las rentas de los diferentes puntos de España, ha provocado hablar de nuevo de una burbuja inmobiliaria, pero esta vez sobre el alquiler.

Durante el primer trimestre de este año según un informe publicado por Idealista, (2018) *“El precio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en España un 8,8% durante el primer trimestre de 2018, hasta dejar el metro cuadrado en 10,6 euros al mes.”* Lo que ha supuesto un incremento del 18,3% respecto a las cifras en el mismo período de 2017.

Tal incremento se ha visto en todas las Comunidades Autónomas del territorio, siendo Baleares la más perjudicada, con un 12,1% de incremento en sus precios, y La Rioja la que menos, con un 1,4%.

En Castilla y León el precio medio por metro cuadrado se sitúa en 6,1€/m2, casi un 11% más caro que hace un año.

En cuanto a la capital vallisoletana, el precio medio por metro cuadrado es de 6,4€/m2, un 7,4% mayor que el pasado año, situándose por encima de la media de su Comunidad.

Imagen 5.2: Variación del precio/m2 en Castilla y León y Valladolid (2017-2018)

comunidad	provincia	municipio	mar-17	dic-17	mar-18	variación anual	variación trimestral
Castilla Y León			5,5	5,8	6,1	10,6%	4,8%
		Valladolid	6,0	6,4	6,4	7,4%	0,3%

Imagen propiedad de www.idealista.com

Por lo tanto, tras los últimos datos mostrados, el alquiler se ha visto incrementado en todo el territorio nacional, pero las descompensaciones vienen principalmente de las grandes ciudades como Madrid o Barcelona, y de ciudades costeras como San Sebastián, Palma de Mallorca o Málaga entre otras, son este tipo de zonas las que han hecho que exista una nueva descompensación en los precios debidas principalmente al turismo.

Como se ha comentado antes, el alquiler está siendo una opción hoy en día en el sector inmobiliario, lo que hace que exista una gran demanda. Es el caso de grandes ciudades como Madrid o Barcelona, donde una gran afluencia sobre todo de gente joven que no puede acceder a la compra de una vivienda, o que no pertenece a esa ciudad, pero se ha trasladado a vivir allí al encontrar un empleo, recurren al alquiler como forma para fijar su residencia.

Por otro lado, en lo que se refiere a las zonas costeras, el incremento desorbitado es fruto de la enorme demanda turística existente en estas zonas, provocando así el aprovechamiento por parte de los propietarios debido a la gran ocupación de estas ciudades por dicho sector.

He aquí el resurgimiento del término burbuja, dado el incremento de los precios de manera masiva, pero solamente en los diferentes puntos comentados anteriormente, ya que aunque la subida haya sido común en todo el territorio español, no significa que los datos aplicados en estas zonas donde no existe una demanda estable por el turismo, y que solamente durante una parte del año se ven afectadas con una gran influencia de personas.

En cuanto a Madrid o Barcelona, son cada vez más los que se trasladan a estas grandes ciudades por múltiples causas, lo que hace que exista una masiva demanda que supera

por completo a la oferta, he aquí la inestabilidad que no existe en otras muchas zonas del territorio español, y que por tanto no se está viendo afectada por este famoso principio de burbuja en el alquiler, ya que existe un mayor equilibrio entre la oferta y la demanda.

6. Los factores condicionantes del precio de la vivienda.

6.1 Los factores esenciales en una vivienda.

A la hora de establecer los precios de la vivienda, tanto en la opción alquiler como la compra, destacan tres factores dentro de muchos otros, como son los metros cuadrados, la ubicación y el estado en el que se encuentra el edificio, además de sus dotaciones correspondientes.

Los metros cuadrados muestran el espacio habitable de un inmueble y una parte importante del precio dependerá de estos.

En lo que se refiere a la ubicación, cada persona puede tener unos gustos y preferencias a la hora de decidir dónde vivir. Por lo general las viviendas céntricas suelen ser más caras que las situadas en la periferia de las ciudades, ya que trata de zonas más demandadas por los ciudadanos dada la comodidad. Por otro lado la zona externa de la ciudad no siempre significa que los precios sean bajos. Hoy en día existen gran cantidad de urbanizaciones y zonas recién construidas con amplias comodidades, lo que hace encarecer su precio.

Otro de los factores importantes, la situación de las propias viviendas, hará que el precio se incremente o baje independientemente de dónde se sitúe. Si un inmueble ha sido reformado, o ha incluido ciertas instalaciones, su tasación se elevará. Por el contrario cuando una vivienda se encuentra en malas condiciones de conservación, el precio disminuirá respecto a otros inmuebles. Se trata de la propia ley de oferta y demanda.

A parte de estos tres caracteres, se pueden tener en cuenta otros muchos más. Una elemento que varía su precio es el que esté o no amueblada. Su orientación y vistas, puesto que las viviendas que miran hacia el sur y sureste aprovechan mucho más la luz y el calor.

La altura de la vivienda suele influir más al precio de compra y no al de alquiler, dado que la luminosidad es un factor muy importante a la hora de adquirir un inmueble.

Idealista (2017) “Luminosidad. Cada vez son más los compradores que la destacan como el requisito indispensable para adquirir su nueva vivienda. La altura del inmueble, el ancho de la calle, la orientación o la distribución del piso también son elementos clave para que la vivienda disponga de luz natural en todas o gran parte de sus estancias.”

Además existen otras muchas particularidades que influirán de alguna forma, como por ejemplo el tener o no ascensor en el edificio, plaza de aparcamiento, piscina, portero, etc. Muchas de estas que pueden ser o no prioritarias, dependiendo como se ha dicho antes de los diferentes gusto de cada persona.

6.2 La demanda y la oferta de la vivienda.

A parte de los últimos factores mostrados hasta ahora, tiene gran relevancia los referentes a la oferta y demanda del activo vivienda en propiedad y en alquiler.

En lo que se refiere a la demanda, a largo plazo destacamos los factores demográficos, entre los cuales incluimos la población total del territorio, la cantidad de personas de una cierta edad, el número de matrimonios y divorcios, etc.

A corto plazo, los factores económicos, dentro de los cuales tiene una gran importancia el nivel de renta de las personas, pues a partir de ésta cada persona podrá acceder a diferentes tipos de viviendas, tanto en la compra como en el alquiler.

En el sector inmobiliario la financiación tiene un gran peso a la hora de decidir sobre la adquisición de una vivienda, de hecho el acceso a un préstamo hipotecario, suele ser el factor decisivo en la mayoría de los casos, por tanto los factores financieros son relevantes a la hora de analizar los precios de la vivienda. El tipo de interés de mercado en el sector hipotecario ha sido un tema importante a lo largo de estos últimos años, pues fue este elemento el que principalmente desencadenó la crisis en el territorio español.

Multitud de hipotecas, conocidas como *hipotecas subprime* o *hipotecas basura*, en los años anteriores a la crisis fueron concedidas a los ciudadanos, entre ellos familias con escasa solvencia financiera. El estallido de la crisis provocó una enorme inestabilidad en la situación económica de esas personas.

En el año 2017 según un informe publicado en Idealista (2018, pág. 1.) “se formalizaron 310.096 préstamos para comprar vivienda, un 9,7% más que en 2016”.

Gráfico 6.1: Hipotecas concedidas para viviendas en España (2007-2017)



Imagen propiedad de www.idealista.com

En el año 2007 las hipotecas concedidas sobre viviendas fueron 1.238.890, cifra que a día de hoy se encuentran muy lejos, pues la situación ocurrida a lo largo de estos años ha hecho que la concesión sea más restrictiva. Durante el último año las concesiones fueron 310.096.

En cuanto a los tipos de interés, según datos publicados por Idealista (2018, pág. 3.) *“El tipo de interés medio al inicio es del 2,52% para las hipotecas sobre viviendas a tipo variable (con un descenso del 18,0%) y del 3,03% para las de tipo fijo (un 5,5% menor)”*.

Un elemento clave de los préstamos hipotecarios es el Euribor, que es un tipo de referencia hipotecario que se publica diariamente y refleja el tipo de interés al que las principales entidades financieras se prestan dinero entre sí en el mercado interbancario.

Según datos de la comunidad financiera Rankia (2018) *“desde que se alcanzara su valor máximo en 2008 (4,89%) el Euribor ha dibujado una clara tendencia bajista, alcanzando su mínimo en 2017 con un -0,190%”*.

En España sentencias de los tribunales han declarado ilegales las cláusulas suelo. Consistían en fijar un tipo de interés mínimo a pagar de los préstamos hipotecarios. Con la extraordinaria bajada del Euribor, los ciudadanos tuvieron que hacer frente a pagos de intereses superiores a los que marcaba dicho tipo. En la actualidad les han sido devueltas esas cantidades, que en determinados casos deben ser objeto de regularización en el impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Otro tipo de factores a analizar son los fiscales, referentes a los impuestos incluidos en el precio final de las viviendas.

Y es que no solo la hipoteca es el único gasto para el adquiriente de una vivienda, pues entre la tasación de la casa, el correspondiente notario, el registro del inmueble y los impuestos propiamente dichos, el gasto se incrementa aún más, ya que son obligatorios y necesarios.

En lo referente a los impuestos, dependerán del precio pagado por el inmueble, y de si se trata de una adquisición de vivienda nueva directamente del promotor inmobiliario o de segunda mano.

Por un lado, el impuesto indirecto más importante, el IVA, que para las viviendas nuevas se aplica el 10%, aunque por otro lado si se trata de una vivienda de protección oficial descendería al 4%.

El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados es otro de los importes a tener en cuenta, variando entre el 0,5% y el 1,5% dependiendo de cada CCAA, siendo en Castilla y León el 1,5%.

Otro muy importante el Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales, que depende de cada CCAA, un 8% en Castilla y León, solo aplicable en el caso de adquisición de viviendas de segunda mano.

Si se tratase de una vivienda de segunda mano los impuestos aplicables serían los mismos que en la vivienda nueva, pero exceptuando el IVA.

En lo referente a la oferta, por un lado es necesario tener en cuenta algo tan simple como los costes de construcción, y es que es la característica principal que más va a influir en el precio del inmueble. Además el factor ahorro será clave a la hora de la adquisición de viviendas según sean sus precios.

7. El mercado europeo de la vivienda.

La evolución del precio de la vivienda no es algo que solo preocupe en el territorio español, sino que influye también al resto de países europeos.

En el último año el precio de la vivienda en Europa aumentó un 4,5% trimestral. Euronews (2018) *“El precio de la vivienda aumentó en Europa aumentó un 4,5% durante el cuarto trimestre del pasado año”*.

En general la mayoría de países europeos acarrearon de algún modo un incremento en sus precios, y digo la mayoría porque siempre hay excepciones. Alonso, El País (2018.) *“en comparación con el segundo trimestre, hay cuatro países de la eurozona que registraron un descenso del coste de la vivienda: Rumanía, que baja un 1,6%; Italia y Finlandia, ambas con un descenso del 0,5%”*

Los países que registraron un mayor crecimiento fueron Irlanda (11,8%), Portugal (10,5%) y Eslovenia (10%) entre otros.

Uno de los países referentes hasta ahora en la Comunidad Europea en cuanto al sector inmobiliario, había sido Reino Unido, que con el Brexit se está viendo afectado negativamente.

España puede ser uno de los países donde se pongan de manifiesto las consecuencias del proceso de separación del Reino Unido de la Unión Europea, pues según publica Idealista (2018, pág.3.) *“En nuestro país hay unos 300.000 británicos y siguen siendo los principales compradores extranjeros de viviendas, al representar un 15% del total. Los ingleses cuentan con más de 100.000 viviendas en nuestro país, una cifra más o menos estable en los últimos diez años.”*

Con el efecto Brexit el número de viviendas adquiridas por los británicos ya ha descendido durante estos dos últimos años.

También la caída de la libra, encareciendo aún más las viviendas para los británicos, está afectando así a la demanda nacional, aunque no de manera destacable.

Mientras que también en tierras británicas la subida de impuestos hace que los inversores se lo piensen, puesto que esa subida conlleva un incremento de los precios, lo que ha provocado una caída masiva de la demanda.

En lo referente al del tema del alquiler en Europa, durante muchos años la cultura del alquiler ha sido clave en muchos de los países europeos entre los cuales no se encontraba España, pero como se ha comentado anteriormente, la opción alquiler en el territorio español ha cogido mucha fuerza en estos últimos años.

Según los últimos datos proporcionados por Idealista, especificados anteriormente, España se sitúa en el país número 15 de viviendas en propiedad, con un 77,1%, 2,4 puntos por debajo del año 2008, lo que hace situar al alquiler en un 22,9%.

Por lo general a nivel europeo el nivel de vivienda en propiedad ha ido cayendo durante varios años, principales potencias europeas como Alemania hoy en día cuentan con un 51,6%, en Reino Unido un 63,4%, aunque luego si es cierto que hay excepciones, casos como el de Rumanía con un 96%, o el de Noruega, con un 82,6%.

El ser inquilino se está convirtiendo en una alternativa más en la mayor parte de Europa, principalmente ha cambiado la mentalidad de las personas, pues para muchas de ellas sobre todo jóvenes hoy en día la compra es algo que no se plantean a corto plazo.

A partir de este mapa proporcionado por Idealista se puede comprobar el porcentaje de viviendas en propiedad y en alquiler en los principales países europeos.

Imagen 7.1: Porcentaje de viviendas en propiedad y en alquiler en los principales países europeos (2016)

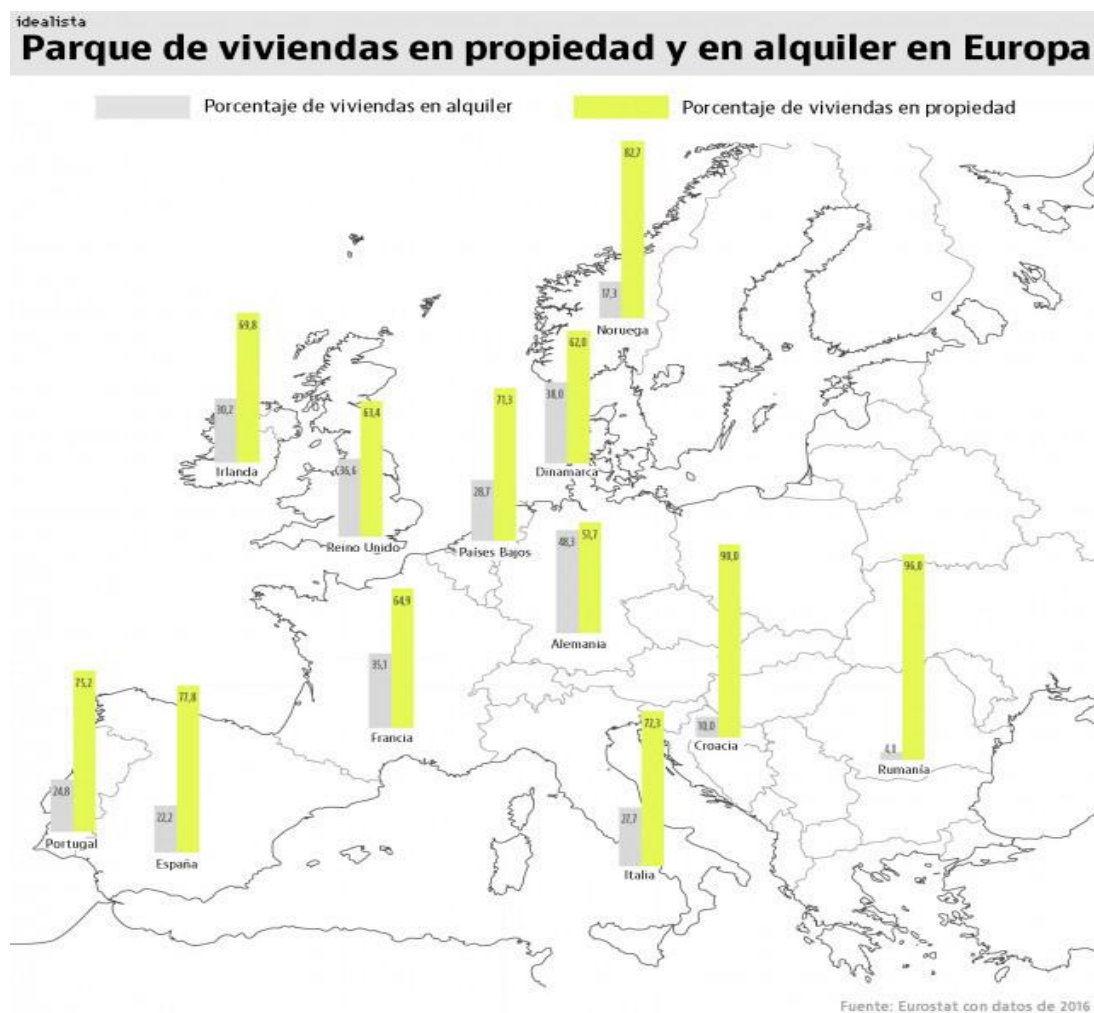


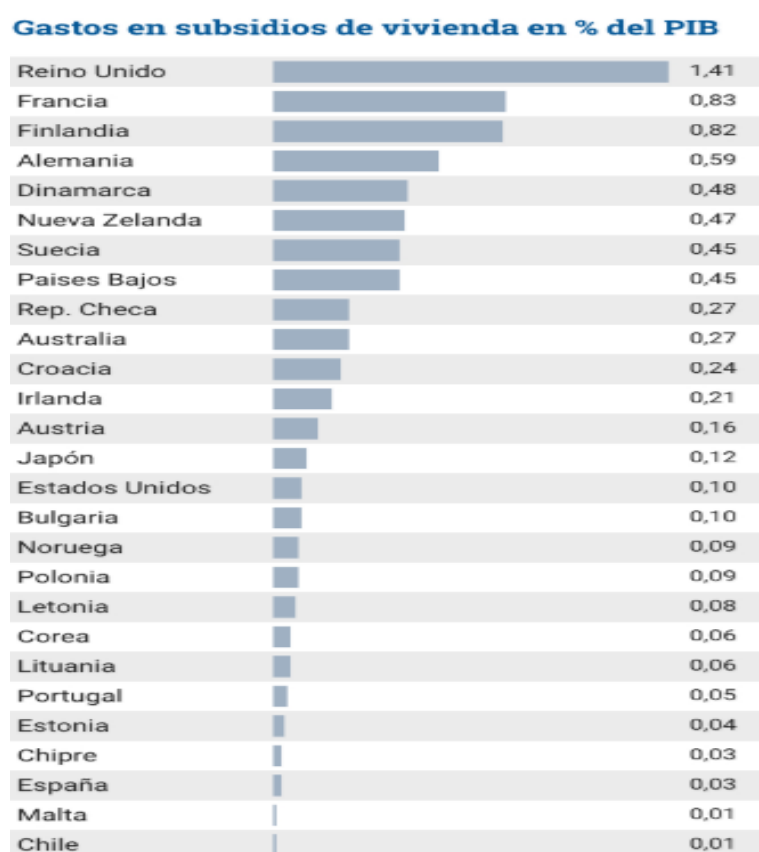
Imagen propiedad de www.idealista.com

En el último Plan Estatal de Vivienda (2018-2021) del gobierno aprobado en España, se analizan diferentes cambios que están incluidos en el proyecto de ley de los presupuestos generales del Estado de este mismo año, ayudas para el alquiler, ayudas a los jóvenes, fomento para personas mayores y personas discapacitadas entre otros muchos factores. Sin embargo los expertos del sector se inclinan más a pensar que estas medidas solamente favorecerán la subida de los precios, debido a que no modifican la magnitud de la oferta, pero si harán aumentar la demanda. Con ello proponen medidas con las que abrir casas vacías o construir vivienda social en terreno público.

Aun así todas estas ayudas destinadas a la vivienda no son suficientes en comparación con otros países punteros en Europa. Estévez, El Diario (2018.) *“se destinan al mismo 1.443 millones de euros, es decir, 360 millones al año de media, un 0,03% del PIB. Si se suma el gasto de las comunidades autónomas asociado al plan, sería un 0,04%.”*

A partir de estos datos se comprueba que España es uno de los países desarrollados con menos porcentaje de vivienda destinado a solucionar los problemas de la habitabilidad.

Gráfico 7.1: Porcentaje del PIB destinado a la vivienda por parte del gobierno en diferentes países del mundo (2018)



eldiario.es

Imagen propiedad de www.eldiario.es

8. Análisis estadístico. La vivienda en Valladolid.

Una vez realizado un análisis general del precio de la vivienda a través de los puntos anteriores, es preciso dar atención al tema principal del trabajo, El análisis del precio de la vivienda en propiedad y en alquiler en Valladolid.

El estudio de este punto tendrá como objetivo analizar las diferentes zonas de Valladolid divididas en sus respectivos diferentes barrios

Las zonas analizadas han sido las siguientes: Zona Centro de la ciudad, La Overuela, Covaresa, Batallas, la Rondilla, Huerta del Rey, Barrio España, Zona hospital clínico, Parquesol, La Victoria, Circular, Campo Grande, Delicias, Zona Hospital Nuevo, las Villas, Arturo Eyrís, Paseo Zorrilla, Arcas Reales y Pajarillos.

Existe una excepción en el caso de la zona La Rubia donde en lo referente a los datos de los alquileres no se han encontrado suficientes para el análisis.

A partir de cada una de ellas se han obtenido datos sobre los precios de las viviendas que a día de hoy se encuentran en venta y en alquiler. Para ello se han tomado una muestra de 20 viviendas de cada barrio en ambas opciones.

A parte de la obtención de precios, se han tomado muestras de otras tres características de cierta relevancia en una vivienda comentadas en uno de los puntos anteriores, el número de habitaciones, los metros cuadrados de la vivienda, y si el estado de la vivienda es amueblado o no.

Con la información obtenida, el objetivo del trabajo será ver las diferencias en los precios tanto en la compra de vivienda como en el alquiler en los diferentes barrios de la capital vallisoletana.

Para realizar el análisis propuesto se utilizará a continuación para cada una de las zonas la Media Aritmética.

A partir de la muestra de 20 datos de cada zona se realizará la media de los precios obtenidos de viviendas, tanto nuevas como de segunda mano existentes hoy en el mercado inmobiliario.

Los datos han sido obtenidos a partir de portales inmobiliarios que están abiertos al público donde se facilita información de viviendas en venta y en alquiler y describen las determinadas características de cada inmueble.

Con los datos obtenidos de las viviendas en venta se obtendrá una media del precio por metro cuadrado de cada una de las zonas.

Por otro lado con los precios del alquiler se realizará una media del precio actual del alquiler de cada zona.

A parte de estos dos elementos principales se realizará un comentario del precio de las principales zonas, tomando como variables relevantes el número medio de habitaciones y el carácter de amueblado o no de los inmuebles.

A través del *Programa Excel* se obtienen los correspondientes datos figurados en los dos cuadros siguientes, donde se puede ver el resumen de cada una de las zonas y barrios de Valladolid tanto en lo que se refiere al precio de venta como al precio de los alquileres.

Tabla 8.1: La vivienda en situación de venta (Valladolid)

	Precio medio (€)	Nº medio hab	M2	€/M2
Zona Centro	341303,75	3,85	149,6	2281,44
La Overuela	130557,89	3,21	137,84	947,16
Covaresa	277747,37	3,63	186,95	1485,7
Batallas	83423,16	2,74	75,58	1103,79
La Rondilla	91794,74	2,95	75,89	1209,5
Huerta del rey	197131,58	3,53	107,58	1832,44
Barrio España	112409,58	2,68	91,95	1222,54
Zona Hospital Clínico	143936,84	3,05	89,68	1604,93
Parquesol	209410,53	3,32	142,68	1467,65
La Victoria	96747,26	2,89	85,63	1129,81
Circular	129189,47	2,79	80,95	1595,97
Campo Grande	165478,42	3,16	98,74	1675,95
Delicias	78326,32	2,74	73,21	1069,88
La Rubia	109894,74	3,21	95,05	1156,15
Zona Hospital Nuevo	153726,32	2,47	86,26	1782,06
Las Villas	235873,68	2,74	140,11	1683,55
Arturo Eyrías	139394,74	3,53	123,42	1129,42
Paseo Zorrilla	239731,58	3,63	141,16	1698,32
Arcas Reales	158831,58	2,32	86,11	1844,62
Pajarillos	88494,44	2,94	97,39	908,67
MEDIA	159170,2	3,07	108,29	1441,48

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8.2 La vivienda en situación de alquiler (Valladolid)

	Precio medio (€)	Nº medio hab	M2	Amueblado	€/m2
Zona Centro	640,15	2,4	94	Si	6,81
La Overuela	774,95	3	176,4	Si	4,39
Covaresa	673,75	2,7	113,25	Si	5,95
Batallas	598,5	2,95	79,8	Si	7,50
La Rondilla	475,45	2,7	78	Si	6,10
Huerta del rey	616,25	3,3	98,55	Si	6,25
Barrio España	509	2,5	73,1	Si	6,96
Zona Hospital Clínico	499,05	2,38	75,76	Si	6,59
Parquesol	670,62	2,95	110,43	Si	6,07
La Victoria	692,38	2,86	119,62	Si	5,79
Circular	525,71	2,48	79,48	Si	6,61
Campo Grande	750,71	3,05	104,67	Si	7,17
Delicias	459,95	2,76	74,76	Si	6,15
Zona Hospital Nuevo	576,67	2,67	109,33	Si	5,27
Las Villas	727,14	2,43	118,86	Si	6,12
Arturo Eyrías	531,25	3,25	104	Si	5,11
Paseo Zorrilla	736,67	3,19	102,33	Si	7,20
Arcas Reales	534,52	2,38	88,33	Si	6,05
Pajarillos	477,52	3,05	87,14	Si	5,48
MEDIA	603,7	2,79	99,36	Si	6,08

Fuente: Elaboración propia

8.1 Medidas de dispersión

Para analizar la representación de los datos proporcionados en las tablas anteriores, a través de la desviación típica se podrá comprobar si ambas medias, tanto de las viviendas en venta para su adquisición, como de las viviendas en situación de alquiler son representativas. Una vez obtenida la desviación típica, a través del coeficiente de variación se verificará la representatividad o no de dichos valores.

A través del *Programa Excel* obtenemos lo siguiente:

Tabla 8.3 Medidas de dispersión: Vivienda en situación de venta

	Precio medio (€)	Nº medio hab	M2	€/M2
Desviación Típica	71193,281	0,418	31,505	364,743
Coeficiente de Variación	0,447	0,136	0,291	0,253

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8.4 Medidas de dispersión: Vivienda en situación de alquiler

	Precio medio (€)	Nº medio hab	M2	€/M2
Desviación Típica	103,393	0,307	24,250	0,783
Coeficiente de Variación	0,171	0,110	0,244	0,129

Fuente: Elaboración propia

Una vez obtenidos los coeficientes de variación de los factores anteriores, podemos comprobar la representatividad de las medias obtenidas, pues el valor es inferior a 0,5.

8.2 Resultados.

Tras la composición de las tablas anteriores, tanto en el precio de venta de viviendas como el de alquiler, ambos de inmuebles nuevos y de segunda mano, es preciso comentar los diferentes resultados obtenidos.

En el caso de adquirir una vivienda en propiedad en Valladolid, la persona interesada pagaría un precio medio de 159.170,20€, cuyo inmueble tendría en torno a 3 habitaciones, y la superficie sería de unos 108 metros cuadrados aproximadamente.

Los datos obtenidos de las viviendas en alquiler en Valladolid muestran que el precio medio del inmueble sería de unos 603,70€, con alrededor de 3 habitaciones y la superficie media de este tipo de viviendas sería de unos 100 metros cuadrados, pero a diferencia de la compra, la vivienda estaría amueblada.

En lo referente al precio por metro cuadrado se han obtenido unos resultados de 1441,48€ en las viviendas en condición de venta y 6,08€ en las viviendas en condición de alquiler.

Teniendo en cuenta los dos extremos en la lista de precios, las viviendas más caras en cuanto a precio de compra se sitúan en la Zona Centro de la capital Vallisoletana, fenómeno que normalmente ocurre en todas las ciudades, mientras que el precio más asequible se encuentra en el barrio de Las Delicias, un barrio obrero de la capital.

En cambio la opción alquiler muestra lo siguiente. Como zona más cara se encuentra La Overuela, una zona residencial situada a las afueras de la capital vallisoletana a las orillas del río Pisuerga. Sin embargo al igual que en la adquisición de una vivienda, a la hora de alquilar, la zona más barata de la ciudad se encuentra en Las Delicias.

Si realizamos una comparación con los datos a nivel nacional, el precio por metro cuadrado en la vivienda en condición de venta se encuentra un 12% por encima de la media nacional, siendo ésta 1286€/m².

En cuanto al alquiler, el precio medio de alquilar una vivienda en el territorio español es según los últimos datos publicados 1199€, siendo en la capital vallisoletana alrededor de un 50% menor.

9. Conclusiones.

Una vez analizados los puntos anteriores es preciso establecer las correspondientes conclusiones al trabajo realizado hasta ahora.

Como se ha podido comprobar, en la ciudad de Valladolid resulta más rentable vivir de alquiler que adquirir una vivienda, en comparación con datos de todo el territorio español. Por otro lado, independientemente de las zonas más caras y más baratas de cada una de las dos opciones, el principal decisor será el cliente interesado tanto en comprar como en alquilar.

Con ello se quiere demostrar que finalmente la opción elegida dependerá no solo de los diferentes precios, sino de las ideas, gustos y preferencias de cada persona a la hora de elegir el emplazamiento y las características de su vivienda.

Como factor relevante en la decisión tanto de compra como de alquiler, es importante destacar la situación financiera que posean los individuos en el momento de realizar la elección, así como las perspectivas futuras que tengan de la misma, dentro de la cual cumple una función importante el ahorro, que estará íntimamente relacionado con el poder adquisitivo y el consumo de tales individuos, a partir del cual dicha elección podrá ser o no efectiva.

Podemos decir que generalmente la adquisición de una vivienda es una de las inversiones más importantes de la vida del ciudadano, por tanto se trata de una decisión lo suficientemente meditada y contrastada por su parte.

Centrando la idea en la capital vallisoletana, como se puede ver que, la zona más cara de la ciudad es el centro debido principalmente a la accesibilidad y a la cercanía de los servicios, pero no por ese motivo necesariamente las zonas más alejadas deben ser las más baratas. Parquesol, una zona destacada en cuanto a crecimiento, cuenta con un precio medio alto, en torno a los 210000 euros, y se sitúa en los alrededores de la capital. En cambio barrios obreros, más humildes, como es el caso de Las Delicias, La Rondilla o Pajarillos entre otros, cuentan con precios muy alejados de los que encabezan la lista.

En cuanto al tema alquiler, en Valladolid concretamente por el hecho de reunir uno de los campus universitarios más numerosos de nuestra Comunidad Autónoma, se pueden encontrar gran cantidad de casos de personas que viven de alquiler, es el caso de los estudiantes que se desplazan de numerosas ciudades para cursar sus estudios superiores.

También la capital, al ser la ciudad de mayor población en dicha comunidad y ser centro neurálgico de multitud de servicios tanto estatales como autonómicos, cuenta con la posibilidad de un mayor acceso al mercado laboral, motivo por el cual muchas personas deberán fijar su residencia en dicha urbe.

Así mismo, concentra en sus alrededores uno de los polígonos industriales más importantes del territorio español, acogiendo en el mismo a fábricas o empresas tan

conocidas con Renault o Michelin, donde muchos jóvenes obtienen en la actualidad su primera oportunidad de empleo y con ello la posibilidad de organizar su vida alrededor de la misma, decidiendo que su vivienda se sitúe en dicha capital de forma definitiva.

En cuanto a comodidades, por lo general la zona centro suele ser la más demandada. Observando el caso de Valladolid, no existe relación en cuanto a comprar una vivienda en el centro y a vivir de alquiler en el centro, pues el precio medio es más elevado a la hora de comprar, mientras que alquilar supone una cuota un poco más elevada que la media.

Como conclusión final, la decisión entre alquilar y comprar una vivienda dependerá por lo tanto de muchos factores, relacionados en todo caso con las preferencias, formas de pensar y cultura de cada ciudadano.

10. Bibliografía.

Huerta Carbonell J.R. (2005) “Políticas Públicas y distribución de la renta” Fundación BBVA (Madrid)

López S. El País (2018) “El mercado inmobiliario que llega en 2018: más viviendas y más caras” Disponible en https://elpais.com/economia/2017/12/28/actualidad/1514476664_590983.html [Consulta: 26/04/2018]

Caballo J. Diario ABC (2018) “31000 personas en España no tienen un techo” Disponible en https://www.abc.es/sociedad/abci-31000-personas-espana-no-tienen-techo-no-normal-201805221819_noticia.html [Consulta: 26/04/2018]

Europa Press (2017) “El precio de la vivienda sube un 4,2% en el último trimestre, con Cataluña ralentizando su crecimiento” Disponible en <http://www.europapress.es/economia/construccion-y-vivienda-00342/noticia-precio-vivienda-suba-42-ultimo-trimestre-cataluna-ralentizando-crecimiento-20171229101001.html> [Consulta: 28/04/2018]

Veloso M. Diario ABC (2018) “España se queda a la cola de Europa en vivienda social” Disponible en https://www.abc.es/noticias/abci-espana-queda-cola-europa-vivienda-social-201804010144_noticia.html [Consulta: 29/04/2018]

Campillo, S. El Norte de Castilla (2018) “El precio de la vivienda en la región cae un tercio en diez años” Disponible en <https://www.elnortedecastilla.es/economia/vivienda/precio-vivienda-region-20180402202707-nt.html> [Consulta: 06/05/2018]

La Opinión de Zamora (2018) “El precio de la vivienda en Castilla y León cae un 2,84% en un año” Disponible en <https://www.laopiniondezamora.es/castilla-leon/2018/01/08/precio-vivienda-segunda-mano-castilla/1055882.html> [Consulta: 06/05/2018]

Tinsa (2018) “El precio de la vivienda en Castilla y León” Disponible en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/castilla-leon/> [Consulta: 30/05/2018]

La Vanguardia (2018) “El precio medio vivienda nueva creció 0,6% en 2017 en CyL hasta 1.568 €/m²” Disponible en <http://www.lavanguardia.com/vida/20180302/441188656669/el-precio-medio-vivienda-nueva-crecio-06-en-2017-en-cyl-hasta-1568-m2.html> [Consulta: 31/05/2018]

Tinsa (2018) “El precio de la vivienda en Valladolid capital” Disponible en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/castilla-leon/valladolid/valladolid/> [Consulta: 31/05/2018]

EnAlquiler (2018) “Evolución del Alquiler en España” Disponible en https://www.enalquiler.com/precios/precio-alquiler-vivienda-Espana_31-0-0-0.html [Consulta: 04/06/2018]

Idealista (2018) “El precio del alquiler sube un 8,8% hasta marzo: Empieza a tocar techo las grandes ciudades” Disponible en <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/04/10/765101-el-precio-de-los-alquileres-suben-un-8-8-en-el-primer-trimestre-toca-techo-en-las> [Consulta: 04/06/2018]

Idealista (2018) En 2017 se firmaron casi 311000 hipotecas, la cifra más alta en seis años. Disponible en <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2018/02/28/764528-en-2017-se-firmaron-casi-311-000-hipotecas-la-cifra-mas-alta-en-seis-anos> [Consulta: 05/06/2018]

Idealista (2018) “La concesión de las hipotecas sube a máximos de siete años al calor de las compraventas” Disponible en <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/03/22/764863-la-concesion-de-hipotecas-suben-a-maximos-de-siete-anos-al-calor-de-las-compraventas> [Consulta: 06/06/2018]

Espinosa M. Rankia (2018) “El Euribor en 2018 se sitúa al -0,184 ¿repunte o cambio de tendencias a cifras positivas?” Disponible en <https://www.rankia.com/blog/euribor/3777717-euribor-2018-situa-0-184-repunte-cambio-tendencia-cifras-positivas> [Consulta: 06/06/2018]

Estévez M. El Diario (2018) El nuevo plan de gobierno condena a España a la cola de Europa en políticas de vivienda. Disponible en https://www.eldiario.es/economia/Espana-desarrollados-destina-politicas-vivienda_0_748225974.html [Consulta: 07/06/2018]

Alonso N. El País (2018) “El precio de la vivienda sube un 4,6% en Europa en el tercer trimestre” Disponible en <https://www.rankia.com/blog/euribor/3777717-euribor-2018-situa-0-184-repunte-cambio-tendencia-cifras-positivas> [Consulta: 08/06/2018]

Idealista (2018) “¿Afecta el Brexit al ladrillo español? Al británico le encanta comprar casa y vivir en España” Disponible en <https://www.idealista.com/news/especiales/inmonext/2018/06/01/765925-afectara-el-brex-it-al-ladrillo-espanol-al-britanico-le-encanta-comprar-casa-y-vivir-en> [Consulta: 08/06/2018]