

---

Mercado

# Palencia, en busca de la fórmula para reanimar las compraventas

La falta de obra nueva, oferta de alquiler y compraventa de viviendas son tres de los principales retos del sector inmobiliario en Palencia. En cambio, el municipio se mantiene como un importante centro logístico.

---

Marta Casado Pla  
16 abr 2019 - 04:54



*De Alcorcón a Ibiza, Palencia o Martorell. ¿Cuál es la situación del mercado inmobiliario en algunas de las ciudades españolas más relevantes más allá de las grandes capitales? A las puertas de las elecciones municipales del próximo 26 de mayo, EjePrime hace un recorrido por varias de estas poblaciones a fin de conocer las cifras y las claves del sector inmobiliario en el ámbito local.*

## Palencia

**Población (2018)** **162.035**

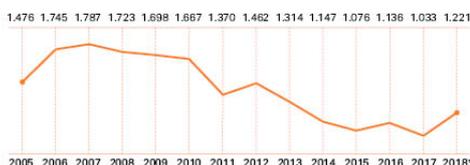
**Compraventas de viviendas (Enero-septiembre 2018)** **592**  
Compraventas de vivienda libre 482  
Compraventas de vivienda protegida 110  
Compraventas de vivienda nueva 32  
Compraventas de vivienda de segunda mano 560

**Precios** **1.220,6**  
Precios de vivienda de hasta 5 años n.r  
Precios de vivienda de más de 5 años 1.216,8



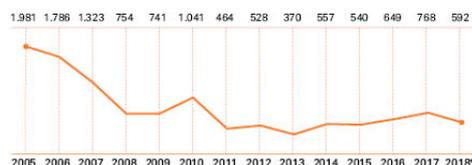
### Evolución del precio de la vivienda

En euros por metro cuadrado. \*Enero-Septiembre 2018



### Evolución de las transacciones inmobiliarias

En compraventa de viviendas. \*Enero-septiembre 2018



Fuente: Ministerio de Fomento

El mercado inmobiliario en Palencia se recupera lentamente tras el *boom*. La crisis económica azotó duramente a este municipio, que “va uno o dos años por detrás de las grandes ciudades”, según el gerente de Inmobiliaria 884, José Miguel Alejos. Mientras en Madrid y Barcelona los precios acumulan crecimientos mensuales, en Palencia se equilibran con el valor del mercado.

**La falta de obra nueva, oferta de alquiler y compraventas de viviendas son tres de los principales retos del segmento residencial en Palencia.** El municipio, con 162.035 habitantes, es un importante centro industrial, situado a 235 kilómetros de Madrid y a 47 kilómetros de Valladolid. La ciudad está gobernada por el Partido Popular, con Alfonso Polanco como alcalde desde 2011. El pleno está formado por diez concejales del PP, ocho del Psoe, cuatro de Ganemos Palencia y tres de Ciudadanos.

El municipio ha registrado una fuerte caída de las compraventas en los últimos quince años. Según datos del Ministerio de Fomento, en 2004 se alcanzaron 2053 operaciones. A partir de ese año, las transacciones fueron disminuyendo progresivamente hasta registrar 370 operaciones en 2013. “**2018 fue un buen año para las compraventas**”, ha valorado Alejos. “Las condiciones de los bancos son las asequibles”, añade.

## El precio medio de una vivienda de tres dormitorios

---

## en Palencia es de entre 100.000 euros y 150.000 euros

En 2017, se alcanzaron 768 compraventas de viviendas y, en los tres primeros trimestres de 2018, se registraron 592 operaciones. Ante estos datos, tanto el Ayuntamiento del municipio como la Comunidad de Castilla y León han puesto en marcha medidas para incentivar la compraventa de viviendas.

El año pasado, por ejemplo, la Diputación de Palencia puso en marcha un programa de ayudas destinadas a reducir los gastos de notaría, registro de la propiedad y redacción de proyectos de construcción y rehabilitación de viviendas en el ámbito rural. La medida estaba destinada a los jóvenes de entre 18 y 36 años de la provincia que invirtieran en una vivienda situada en municipios con una población inferior a 20.000 habitantes.

**El precio medio de una vivienda de tres dormitorios en Palencia es de entre 100.000 euros y 150.000 euros.** En el centro de la ciudad, un piso de tres habitaciones con garaje y trastero asciende a 450.000 euros. En los barrios de San Juanillo o San Antonio, por ejemplo, los apartamentos medios tienen dos habitaciones y se venden por 30.000 euros. En su día fueron viviendas subvencionadas, y ahora necesitan una rehabilitación. “Son viviendas más baratas por el tipo de construcción, el tipo de metros y el tipo de usuarios”, mantiene Alejos.



El precio de los alquileres, por su parte, es uno de los principales retos del sector inmobiliario de la ciudad. El crecimiento de la población ha generado un aumento de

---

la demanda que no se ha correspondido con un aumento de la oferta. “Los apartamentos se alquilan por encima del precio real”, asegura Alejos. **Un apartamento de tres dormitorios se alquila por 500 euros al mes**; en el centro, el precio asciende a los 700 euros u 800 euros al mes; mientras que, en los barrios más baratos, el precio se reduce a entre 300 euros y 350 euros al mes.

Otro de los problemas del *real estate* en Palencia es la falta de obra nueva. A diferencia de las grandes ciudades, donde la construcción se ha moderado por la falta de suelo, **en Palencia la construcción “aún no se ha sobrepuesto de la crisis”**. En los primeros tres trimestres de 2018 se realizaron 592 compraventas, de las cuáles tan sólo 32 fueron de obra nueva. La falta de este tipo de viviendas las está volviendo un bien muy cotizado, y las nuevas promociones se están vendiendo antes de ni siquiera llegar a construirse.

Una de las peculiaridades de este mercado inmobiliario es la cantidad de viviendas protegidas. De las transacciones realizadas en los nueve primeros meses de 2018, 110 fueron viviendas de este tipo. “En su día fueron viviendas de protección privada, pero ahora eso no implica nada”, mantiene el gerente de la Inmobiliaria 884. Las parcelas siguen calificadas como VPO pero las viviendas se venden a libre precio.

## Los locales de las calles secundarias de Palencia cierran para no volver a abrirse

Más allá de los retos del sector residencial, **Palencia es un importante centro logístico**. Esto se debe, en gran parte, a la presencia de la empresa Renault en Villamuriel, a cinco kilómetros de Palencia. “La empresa automovilística atrae a muchos trabajadores, que vienen a vivir a la ciudad”, explica Alejos. Este año, por ejemplo, la empresa ha recuperado el turno de noche con la contratación de cerca de 500 trabajadores.

La presencia de Renault también atrae a otras empresas y fortalece el sector logístico del municipio. La Comunidad de Castilla y León ha tomado medidas para reforzar este segmento. Según explica el gerente de Inmobiliaria 884, el Gobierno obliga a las empresas proveedoras de servicios para grandes empresas a situarse en sus proximidades.