



## Un estudio sitúa en la expansión de Noreña y Zoco la vivienda nueva

► Activum Real Estate cree que es factible desarrollar 27.000 pisos a medio plazo

B. LÓPEZ  
CÓRDOBA

El último estudio de Activum Real Estate (consultoría del sector de la construcción) destaca la «elevada actividad inmobiliaria» de Córdoba. El bienio 2021-2022 ha sido brillante para esta actividad en la capital, aunque en 2023 la combinación de la ralentización de la economía y de la subida de tipos haya hecho que las ventas de pisos ya no alcancen los intensos ritmos de los dos ejercicios anteriores.

Activum primero pone sobre la mesa la oferta que tiene la ciudad. Hay «disponibles» 1.730 viviendas de obra nueva, 7.186 de segunda mano y 608 en alquiler. Además, sigue esta consultoría, Córdoba «tiene capacidad para desarrollar 27.000 hogares en el corto y medio plazo».

Después, el informe disecciona el mercado por segmentos. En el de los pisos a estrenar, señala que en 2022 «fueron escrituradas 450 viviendas de este tipo en Córdoba, según el Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana». Un piso de primera mano, de 80 metros cuadrados construidos, cuesta 171.120 euros de media en nuestra urbe.

### Precios por zonas

Luego, dibuja el mapa de las áreas en las que se concentra la oferta de pisos nuevos. Los dos espacios fundamentales son los que el informe denomina Noreña (731 hogares de este tipo disponibles, con un precio medio de 2.236 euros por metro cuadrado) y Zoco (578 viviendas ofertadas, con un coste tipo de 2.067 euros por metro cua-

drado). Aunque el trabajo no facilita un mapa, esas áreas encajan con el arco de Poniente, que en los últimos años y en la actualidad, aglutina la expansión residencial de la capital, con barrios como Huerta de Santa Isabel y la ampliación del Zoco.

En tercer lugar, se encuentra Santa Rosa, con 281 hogares nuevos en el mercado, que tienen un valor medio de 2.183 euros por metro cuadrado. En esa zona de la ciudad, el protagonista es el nuevo barrio que está surgiendo en Fuente de la Salud (Chinales), de la mano de la promotora Kronos. Por último, el área del Brillante tiene 134 hogares disponibles, con un precio tipo de 1.794 euros por metro cuadrado.

El trabajo permite también acercarse al perfil del comprador de obra nueva en la ciudad. Activum señala que

dominan claramente quienes «adquieren su primera residencia, suponiendo un 97%, mientras que el 3% restante compran como inversión».

Otro rasgo es que la inmensa mayoría de los adquirentes son «de la zona, un 88%, y un 12% son de fuera de Córdoba, aunque principalmente de ámbito nacional». Si se atiende a la edad, la que más aparece en su DNI es la de entre los 40 y los 49 años, ya que representan a un 32% de este colectivo. Por el contrario, el grupo más reducido es el de quienes se hacen con una vivienda nueva teniendo entre 18 y 29 años. Suponen un 5% del global.

Por último, si el análisis se hace por el tipo de ocupación, la mitad trabaja por cuenta ajena, un 27% es funcionario; un 10% pensionista y un 8% autónomo.

En el análisis del segmento de la vivienda usada, Activum señala que un hogar de este tipo, de 80 metros cuadrados, costaría de media 115.280 euros. Eso es un 32% menos que un hogar de obra nueva con las mismas dimensiones.

### Segunda mano

Según datos facilitados por el Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana, en el año 2022 se escrituraron 4.300 viviendas de segunda mano. Las zonas con más oferta de hogares usados son el Centro-Casco, que cuenta con 1.939 viviendas de este tipo disponibles actualmente, Levante (989) y Santa Rosa (720). Por detrás del trío de cabeza, se sitúan el Brillante (705), Noreña (681), Sector Sur (449), Ciudad Jardín (432), Fuensanta (401), El Higuierón (358), Zoco (323) y Campo de la Verdad (189).

«Córdoba cuenta con una elevada actividad promotora. Y tiene una capacidad para desarrollar 27.000 viviendas contemplada por su Plan General de Ordenación Urbana [PGOU]», sostiene el informe de la consultora.



Bloques de nueva construcción en la zona de Huerta de Santa Isabel // VALERIO MERINO