



Diputación de Córdoba

**CÓRDOBA** PRENSA IBÉRICA

CAJA RURAL DEL SUR

# ANUARIO ECONÓMICO DE CÓRDOBA

**15ª EDICIÓN**

La labor de instituciones y empresas  
del **tercer sector** en la atención a las personas

MARZO DE 2024

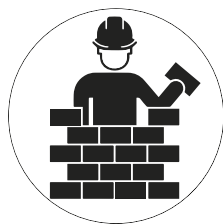
 Universidad  
**LOYOLA**

**ATA**  
AUTÓNOMOS

 **PARQUE JOYERO**  
ESPACIO DE NEGOCIOS

 **GRUPO PACC**  
Correduría de Seguros

[ La coyuntura ]



Construcción

# FORTALEZA CÍCLICA

El sector ha mantenido la actividad, a pesar de la cronificación de sus problemas

FRANCISCO J. BOCERO  
Periodista y Dircom

A.J. GONZÁLEZ



**NUEVA VIVIENDA**  
LA CONSTRUCCIÓN DE  
URBANIZACIONES ESTÁ EN AJUGE EN LA  
ZONA DE PONIENTE DE LA CAPITAL.

La construcción ha seguido avanzando en 2023 a un ritmo reseñable. Las estimaciones prevén un crecimiento final en España de casi un 3%, mientras que su principal mercado, el inmobiliario, ha entrado en un ciclo de desaceleración. En principio, el sector ha mostrado una fortaleza llamativa sobre unos problemas ya cronificados, que entran dentro de las debilidades estructurales de la economía española. El primero y más acuciante: la falta de mano de obra especializada.

Aun así, y soportando otros problemas más o menos coyunturales, como los altos costes de los suministros, de la energía y del crédito, la construcción ha contribuido a sostener los números de una economía que creció al 2% -según los datos adelantados de la contabilidad nacional- aportando un Valor Añadido Bruto final del 1,9%, al mismo nivel que la industria.

En cuanto al sector inmobiliario, la imagen de los resultados del año tiene tres referencias, la estabilización al alza de los precios, la caída de las compraventas y el incremento de las cargas financieras, debido al impacto de la parte alta del ciclo de subidas de los tipos de interés. Estos resultados han sido mejores que los del conjunto europeo del sector, al igual que ha sucedido con el conjunto de la economía española, para un sector cuyo peso en ese conjunto ha sido en 2023 del casi el 5%. Una cifra llamativamente por debajo de sus últimos máximos históricos propulsados por la burbuja de los primeros años de siglo, término que, afortunadamente, ha desaparecido de los titulares más rigurosos.

## EL SECTOR EN EUROPA

El sector de la construcción europea ha sufrido un debilitamiento importante en 2023 por la mala situación de las prin-

principales economías y el encarecimiento de los costes y ha registrado una caída del 1,7%. No obstante, como explica el informe Euroconstruct, «no hay que perder de vista que 2022 fue un ejercicio récord para el sector, que ha dejado el listón muy alto y sostener semejante ritmo ya no es factible en el entorno actual».

#### RESIDENCIAL

La edificación residencial, la vivienda nueva, ha sido la protagonista de la caída del sector en el continente, que se estima en un 8,4%.

La presión alcista del crédito hipotecario ha frenado las ventas y las empresas han reducido las carteras de proyectos, destacando en el lado negativo la situación en Alemania e Italia.

En cuanto a la edificación no residencial también disminuyó, aunque con menos intensidad, en torno a un punto porcentual, y salvo algunas excepciones que tienen que ver con la obra civil en sanidad y educación, el resto se ha encontrado con dificultades para crecer. Solo la ingeniería civil ha sido la excepción en el panorama, con un crecimiento que se estima en el 3,8%, como reflejo de las infraestructuras energéticas y la descarbonización del transporte.

#### EL SECTOR EN ESPAÑA

Las previsiones de avance del sector en 2023 se sitúan cercanas al 3%, en el 2,8%, situando la producción por encima del período prepandemia, aunque la edificación residencial se encuentra en una situación un tanto singular. Desde el punto de vista inmobiliario, la caída de las compraventas no se ha visto reflejada en los precios, que se han estabilizado al alza e, incluso, han crecido con fuerza en algunas zonas, especialmente en las capitales más pobladas, mientras la mayor parte de los promotores han invertido en su cartera de proyectos a medida que han ido entregando las promociones.

En cuanto a la edificación no residencial, la actividad se ha enfocado a los subsectores de mayor resistencia con una mayor selección de los proyectos en vista de los costes y los precios de las licitaciones. Uno de los ejemplos es la obra civil relacionada con la logística -una cuestión clave en Córdoba- que ha registrado una de las demandas más importantes y que habría crecido en torno al 2% en 2023.

En relación al mercado de la rehabilitación, y a pesar de los programas para la mejora de la eficiencia energética de las viviendas, apenas se ha avanzado y las ejecuciones están por debajo de las



expectativas. Un análisis a la situación del sector en Córdoba nos viene a decir que 2023 se ha saldado con tono positivo, pese a las incertidumbres provocadas por la política monetaria. Durante el año los tipos de interés han subido con más intensidad y el alza constante del coste de los materiales. No obstante, los escenarios en los distintos subsectores han evolucionado de forma distinta, según explican los expertos.

#### LA EVOLUCIÓN EN CÓRDOBA

En materia de vivienda, y según explica Juan Manuel Gómez, director de Obra Nueva en Córdoba, el portal especializado con mejor información sobre el mercado local, «2023 ha supuesto un cambio de escenario en la obra nueva en Córdoba, pues hemos visto como baja la producción de viviendas de forma importante. Si nos fijamos en los datos de los que disponemos en cuanto a viviendas en comercialización, a finales de ejercicio se registraban 3.492 unidades correspondientes a 72 promociones, ligeramente por debajo de las de 2022, fundamentalmente, por la escasez de suelo urbano listo para construir».

Esta escasez de suelo, en su opinión «tensionará el mercado y solo podrá dar como resultado la subida de precios del propio suelo y en consecuencia, del precio de las viviendas».

En cuanto a la construcción de vivienda, Gómez apunta que «la bajada de actividad ha sido mayor, con una diferencia de seiscientas viviendas en 2023 frente a 2022, 1.607 sobre 2022» y señala que las dos promociones de *Build to Rent* en Córdoba, «han pasado a venta directa, lo que nos da a entender que el sistema se ha demostrado fallido, ya que no hay clientes dispuestos a pagar un sobre coste de renta, aun cuando conlleva un incremento de los servicios».

#### LICITACIÓN TOTAL

Respecto a la edificación no residencial y la obra civil, Francisco Carmona, secretario general de Construcor, explica que «la licitación total no creció con respecto a 2022, debido a la importante contracción de la inversión pública a cargo del conjunto de las administraciones locales, -una caída que alcanzó casi un 54%, que se compensó con las alzas registradas por las administraciones del Estado y de la Junta de Andalucía».

Para el representante de la organización empresarial sectorial cordobesa, esta caída podría haberse debido a la «parálisis de los procedimientos debido a las elecciones municipales». No obstante, y si se profundiza en el análisis com-

1,9%

**VAB del sector  
en España**

2022 fue un ejercicio récord para el sector, que ha dejado el listón muy alto y sostener semejante ritmo ya no es factible en entorno actual

3.492

**viviendas, vinculadas a  
792 promociones, cifra de  
producción de 2023**

-54%

**de caída en las obras a  
cargo del conjunto de  
administraciones locales**

328,25

**euros por habitante es la  
inversión en licitación  
pública en Córdoba**

A.J.GONZÁLEZ

**EXPANSIÓN**

VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN EN  
CÓRDOBA, EL MUNICIPIO CON MAYOR  
IMPULSO DE LA PROVINCIA.

A.J.GONZÁLEZ

**PROMOCIÓN INMOBILIARIA**

LOS DATOS QUE MANEJA LA  
PATRONAL DE LA CONSTRUCCIÓN  
CORDOBESA SON POSITIVOS.

parativo con el resto de las provincias andaluzas, Carmona apunta a que la causa «tiene que ver con una deficiente planificación y programación de las inversiones».

En este contexto de la comunidad autónoma, la inversión pública por habitante en el conjunto de la provincia cordobesa se mantuvo prácticamente estancada y muy por debajo de la inversión media en Andalucía. En Córdoba fue de 328,25 euros por habitante, mientras que la media andaluza fue llamativamente mayor, 436,03 euros.

Para Francisco Carmona, si la inversión por habitante en Córdoba se hubiera situado en la media andaluza, «la provincia habría registrado un importante avance para ir cerrando la brecha que nos sitúa en el furgón de cola en materia de inversión pública».

**PROMOCIÓN INMOBILIARIA**

En cuanto al balance en materia de promoción inmobiliaria y edificación residencial, el secretario general de Construcor considera que los datos son positivos, a pesar del retroceso de actividad y de ventas y «no puede hablarse de desaceleración y mucho menos de recesión»

«En este sentido», explica, «las transacciones de vivienda de nueva construcción experimentaron un alza del 19,2% con respecto a 2022, frente al descenso de la venta de viviendas usadas, del 7,3%, un descenso que, en realidad, obedece a una mera corrección de los datos registrados en 2022, influidos por el empuje de la demanda embalsada con motivo de la pandemia».

**MERCADO HIPOTECARIO**

En cuanto al comportamiento del mercado hipotecario, Francisco Carmona cree que deben destacarse «por su solidez y solvencia». En este sentido, señala que el 30% de las transacciones que se realizaron a lo largo del año, «se financiaron con recursos propios frente al 21% de las producidas en 2022». En su opinión, este incremento se ha debido «a la subida de los tipos de interés y a la incertidumbre abierta por sus efectos a corto y medio plazo». Sin embargo, esa incertidumbre, podría haber encontrado algo de certeza ya que «a partir del segundo semestre de 2023, comenzó a observarse un cambio de tendencia con el aumento de las operaciones a tipo variable frente a las operaciones a tipo fijo que fueron las habituales desde 2022».

## LA SITUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN CÓRDOBA

### VIVIENDA

#### Compraventa de viviendas según régimen y estado

2022	Total Vivienda	Nueva	Usada	Libre	Protegida
Córdoba	8.462	1.274	7.188	7.495	967
Andalucía	134.647	26.598	108.049	123.446	11.201
España	650.265	116.458	553.807	599.524	50.741

2023	Total Vivienda	Nueva	Usada	Libre	Protegida
Córdoba	8.153	1.519	6.634	7.008	1.145
Andalucía	119.479	24.104	95.375	109.205	10.274
España	586.913	110.894	476.019	542.324	44.589

### MERCADO HIPOTECARIO

#### Hipotecas sobre viviendas sin incluir otras

2022			2023		
Ámbito	Hipotecas	Importe	Ámbito	Hipotecas	Importe
Córdoba	8.176	942.162	Córdoba	6.939	861.534
Andalucía	91.155	11.354.452	Andalucía	78.047	9.834.410
España	464.107	67.255.564	España	381.560	54.209.626

### LICITACIONES

#### Evolución de la Licitación Pública en Córdoba por administraciones 2022-2023

	2022	2023
Estatal	24.041	96.473
Autonómica	76.359	88.781
Local	155.041	71.759
Edificación	112.013	115.609
Obra Civil	143.429	141.405
<b>Total</b>	<b>225.442</b>	<b>257.013</b>

Fuente: SEOPAN/Construcor

#### FUENTE

DATOS OBTENIDOS DEL BOLETÍN ESTADÍSTICO QUE ELABORA LA ASOCIACIÓN CONSTRUCOR