

**Neinor**  
HOMES

# MIDIENDO EL **IMPACTO SOCIAL** DE NEINOR HOMES

INFORME DE  
MEDICIÓN DE IMPACTO

Octubre 2022



## Contenido

<b>1</b>	<b>NEINOR HOMES Y SU COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD</b>	
	1.1 Motivación del proyecto .....	3
<b>2</b>	<b>ENFOQUE DEL PROYECTO Y METODOLOGÍA</b>	
	1.1 Qué es el impacto empresarial .....	5
	2.2 Alcance del proyecto .....	6
	2.3 Fases de la medición de impacto .....	7
<b>3</b>	<b>IMPACTOS E INDICADORES CUANTIFICADOS</b>	
	3.1 Marco de medición final .....	13
	3.2 Detalle de los indicadores cuantificados .....	14
<b>4</b>	<b>RESULTADOS OBTENIDOS</b> .....	38
<b>5</b>	<b>REFERENCIAS</b> .....	41

# 1

## NEINOR HOMES Y SU COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD

### 1.1 MOTIVACIÓN DEL PROYECTO

Neinor Homes es la compañía cotizada líder en el mercado de promoción residencial de obra nueva en España, con un modelo de negocio que abarca la gestión de todas las fases de la cadena de valor del proceso inmobiliario. Contamos con 8.800 viviendas que en la actualidad se están gestionando destinadas a la venta o el alquiler y somos la promotora que en los últimos 5 años más viviendas ha entregado (8.143) y más ebitda acumulado ha obtenido, 488 millones de euros.

Tenemos la ambición de convertirnos en la **promotora de referencia** en España y **liderar la transformación del sector**. Es por ello, que, desde nuestro nacimiento, la sostenibilidad ha sido uno de los pilares de Neinor Homes. Somos reconocidos a nivel mundial como la promotora con menor riesgo ESG, líder en certificaciones BREEAM y estamos comprometidos con la Agenda 2030, apoyando la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Como afirma Borja García-Egotxeaga, CEO de la compañía: *"Nuestro compromiso es total no sólo en aspectos de sostenibilidad en nuestras edificaciones sino en una visión mucho más amplia. Creemos firmemente en que el compromiso social y ambiental es fundamental en toda compañía y queremos dar ejemplo en este aspecto."*

Nuestro compromiso con la sostenibilidad se refleja tanto en nuestros valores, entre los que predominan la integridad, la honradez, el esfuerzo y el compañerismo, como en nuestros pilares estratégicos. Precisamente los pilares de la compañía se pueden enmarcar e en el contexto de la sostenibilidad, entendiendo ésta con sus tres patas: Ambiental, Social y de Gobernanza.

En Neinor Homes **construimos hogares para el mañana**. Queremos dotar a la sociedad de soluciones residenciales respetuosas con el medioambiente, cuyo consumo de recursos sea responsable y sean energéticamente eficientes en su desarrollo. Viviendas, en definitiva, de las que nuestros hijos y futuras generaciones se sientan orgullosos.

Nuestro **compromiso con la sostenibilidad** se refleja tanto en nuestros valores como en nuestros pilares estratégicos.

Además, cuidamos a **nuestra gente y comunidades**. En Neinor Homes no solo construimos viviendas. Construimos ciudad, comprometiéndonos para ello con nuestro entorno social y la seguridad, salud y bienestar de las personas. Con el objetivo, además, de dotar de una oferta residencial de calidad a todos los segmentos de población.

Finalmente, creemos firmemente que cómo hagamos las cosas determina quiénes somos y quiénes queremos ser. Por eso, nos regimos bajo **estándares de actuación éticos, íntegros y transparentes**, tanto para nosotros como para toda nuestra cadena de suministro. Una forma de actuar que complementamos con nuestra apuesta por la innovación, cultura digital y una financiación sostenible.

En este sentido, en la última década, el impacto medioambiental ha sido el principal eje de los compromisos en materia de sostenibilidad de las compañías. No obstante, en Neinor Homes queremos **ser pioneros en poner en el centro a las personas** y por ello queremos analizar y mejorar el Impacto Social, impacto que estamos seguros de que irá tomando fuerza en la agenda empresarial empujado por la Taxonomía Social de la Unión Europea.

Por eso, **conscientes de nuestra capacidad de impacto tanto social como medioambiental**, hemos apostado por la **búsqueda de elementos que permitan medir y gestionar nuestro impacto**, como fuente para tomar mejores decisiones estratégicas y así maximizar nuestra contribución a la sociedad.

De acuerdo con nuestro director de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento, Auditoría Interna y Sostenibilidad, Álvaro Conde; *"La esencia de la compañía debe ser aportar valor al entorno, a la sociedad y las personas. Sin esa premisa no entendemos nuestra viabilidad como compañía. Por eso, medir y gestionar el impacto es un primer paso para ser un referente y liderar la transformación hacia modelos de sociedad más inclusivos y sostenibles"*.

En este contexto, en Neinor Homes hemos adquirido el **compromiso de medir el impacto de nuestras promociones en las personas**. Este ejercicio es un paso adelante en nuestro propósito de contribuir desde la actividad inmobiliaria a la mejora de la sociedad.

# 2

## ENFOQUE DEL PROYECTO Y METODOLOGÍA

### 2.1 QUÉ ES EL IMPACTO EMPRESARIAL

En primer lugar, es fundamental especificar a qué nos estamos refiriendo cuando hablamos de impacto. El impacto es el cambio que genera la actividad de la compañía sobre sus grupos de interés: clientes, sociedad, vecinos del barrio, negocios locales, Administración Pública, etc.

Este proyecto, ha sido enfocado desde la metodología propuesta por el **Impact Management Project (IMP)**, que recientemente ha evolucionado hacia el *Impact Management Platform*. Desde el IMP, tratan de impulsar el consenso en torno a la medición y gestión activa del impacto generado por las empresas.

El objetivo es conseguir una metodología de medición y gestión común que sirva para guiar a los inversores y empresas que quieran medir su impacto medioambiental y social, para así, minimizar sus impactos negativos y maximizar los positivos en las personas y el planeta.

La metodología del Impact Management Project **evalúa cada impacto generado en función de 5 dimensiones:**

#### DIMENSIÓN

#### PREGUNTAS DE IMPACTO POR DIMENSIÓN

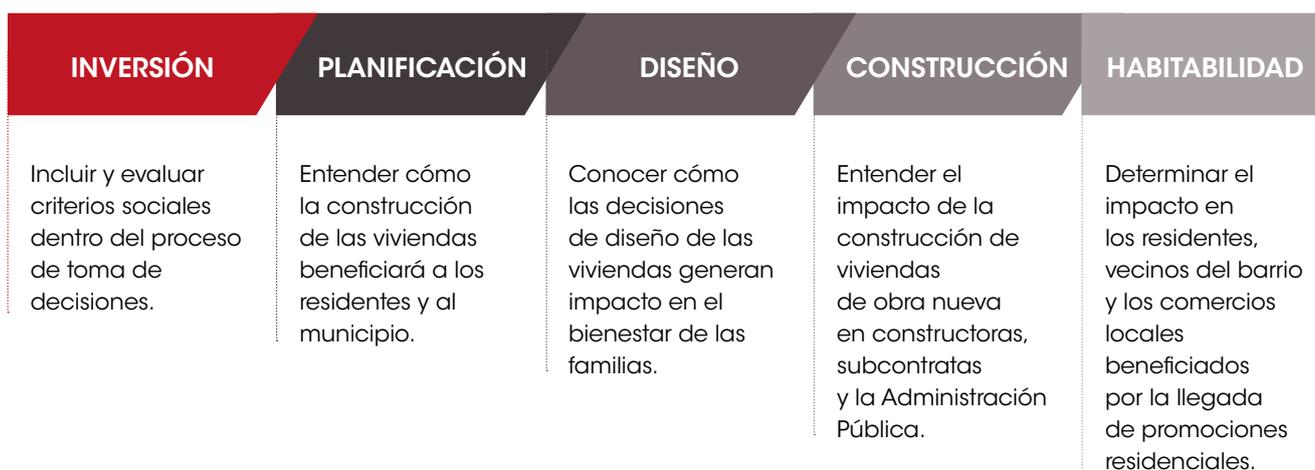
QUÉ	¿Qué impacto ocurre en el periodo? ¿Cómo de importante es el impacto para la gente (o el planeta) que lo experimenta?
QUIÉN	¿Quién experimenta el impacto? ¿Cómo de desatendidos están los grupos de interés a los que afecta dicho impacto?
CUÁNTO	¿Qué escala, profundidad y duración tiene el impacto sobre los grupos de interés?
CONTRIBUCIÓN	¿Habría ocurrido este impacto en cualquier caso?
RIESGO	¿Cuál es el riesgo para la gente y el planeta si el impacto no ocurre como se espera?

Además, debemos de tener en cuenta que en este ejercicio se miden tanto los impactos intencionados como los no intencionados. Los intencionados son aquellos en los que Neinor Homes tiene una clara vocación de contribuir a la mejora de la sociedad. Los no intencionados son impactos que, si bien son consecuencia de la actividad de Neinor Homes, no tienen una intencionalidad marcada por parte de la compañía.

**Neinor Homes** tiene una clara vocación de contribuir a la **mejora de la sociedad**.

## 2.2 ALCANCE DEL PROYECTO

Para medir el impacto que generan las promociones de Neinor Homes en las personas y el entorno, el análisis se ha realizado teniendo en cuenta todas las **fases del ciclo de vida** de una promoción, desde la fase de inversión hasta la posterior habitabilidad de las viviendas:



## 2.3 FASES DE LA MEDICIÓN DE IMPACTO

El proyecto se ha desarrollado de la mano de **Transcendent**, una consultora boutique experta en sostenibilidad e impacto, junto con la cual hemos lanzado un **proyecto altamente ambicioso y pionero** en el sector, que se ha realizado en **5 grandes fases**:

---

### 1. ENTENDIMIENTO DE LOS PROYECTOS Y AGRUPACIÓN POR TIPOLOGÍA

Para garantizar la máxima fidelidad y el éxito en la identificación y medición de los impactos, hemos realizado entrevistas de entendimiento con personas clave de la empresa.

En base a la información recogida, se agruparon todas las promociones en función de diferentes criterios: línea de negocio (Homes o Essential); tamaño de la promoción, tipología de vivienda (libre, rental y VPO), renta per cápita de la localización, densidad de población, nivel de urbanización de la población y distancia a la capital de la provincia.

Esto permitió identificar las promociones de mayor tamaño y relevancia para Neinor Homes, sobre las cuales se desarrolló el piloto del proyecto. Las promociones seleccionadas en este caso fueron las de Amara (localizada en Las Rozas de Madrid) y Bolueta (localizada en Bilbao).

---

### 2. REVISIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES

Realizamos una revisión de las diferentes metodologías y guías de medición de impacto del sector para asegurar el alineamiento de la medición de impacto con los estándares reconocidos a nivel internacional. El ejercicio de revisión se realizó en **dos niveles**:

- > **Marco Internacional establecido por las Naciones Unidas.** En línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) incluidos en la Agenda 2020 desarrollada desde la ONU, el **ODS 11** tiene como objetivo lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Existen organismos internacionales (UN Habitat, OECD, United Cities and Local Governments) que monitorizan y reportan indicadores de consecución de estos objetivos. También se ha considerado la Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas, que establece normas y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas a nivel global, así como la Agenda Urbana de la UE y la Agenda Urbana Española.

**FIGURA 1 | Principales fuentes y recursos dentro del marco internacional de los ODS**

Fuente	Recursos disponibles
Naciones Unidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metas del ODS 11.</li> <li>• Listado de indicadores para cada ODS.</li> </ul>
Eurostat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicadores definidos para el ODS 11.</li> <li>• Comparativo para los países de la UE.</li> </ul>
OECD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Listado de indicadores de cumplimiento de ODS a nivel país y ciudad.</li> </ul>
UN Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• World Cities Report 2020.</li> </ul>
Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guía para el desarrollo de políticas y acciones urbanas sostenibles.</li> </ul>
Nueva Agenda Urbana de la Unión Europea	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acuerdos alcanzados en el Pacto de Ámsterdam (2016) en materia de urbanismo de la Unión Europea.</li> </ul>
Agenda Urbana Española	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Listado de indicadores agrupados en siete grandes categorías:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ocupación del suelo.</li> <li>2. Espacio público y habitabilidad.</li> <li>3. Movilidad y servicios.</li> <li>4. Complejidad urbana.</li> <li>5. Espacios verdes y biodiversidad.</li> <li>6. Metabolismo urbano.</li> <li>7. Cohesión social.</li> </ol> </li> </ul>

➤ **Guías de medición de impacto en Real Estate.** A nivel internacional, todavía no existe un consenso ni estándar reconocido para la medición de impacto social. Sin embargo, existen ciertos países, en este caso Gran Bretaña, que se encuentran más avanzados en la medición en ciertos campos. En el Reino Unido se han dedicado importantes esfuerzos a la estandarización de la evaluación del impacto en el sector del Real Estate. Destacan en concreto cuatro organismos, que proporcionan la base teórica sobre como medirlo y dan una guía orientativa sobre su cuantificación.

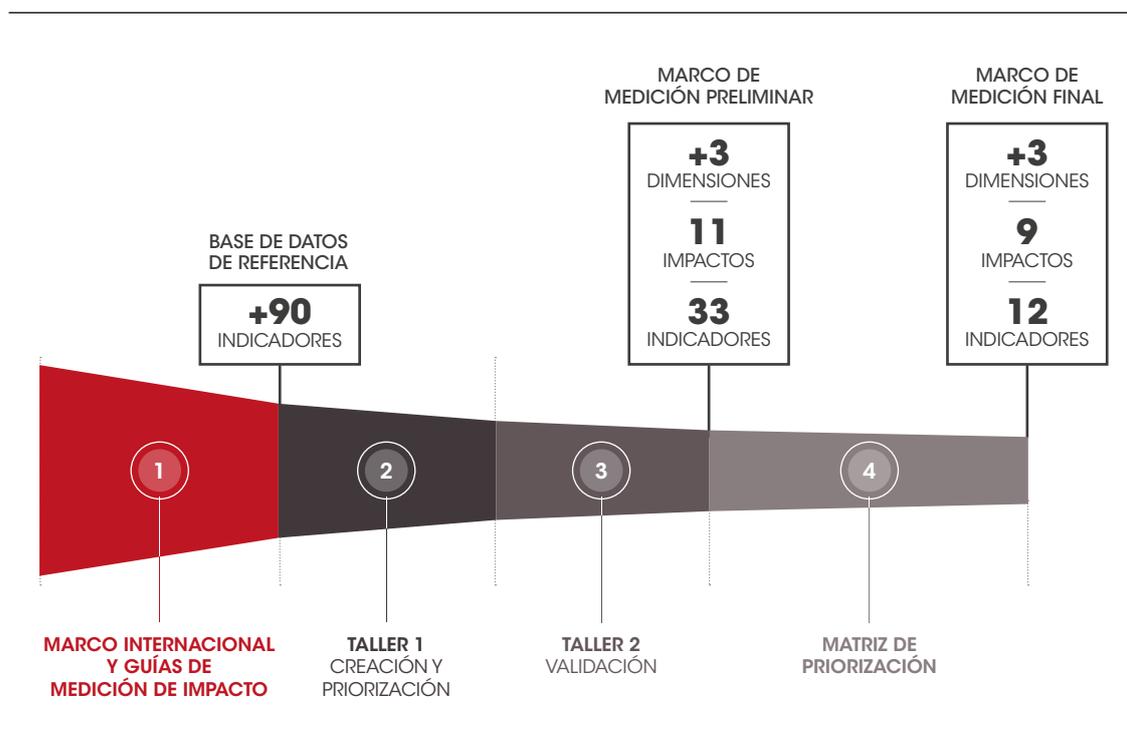
**FIGURA 2 | Organismos de medición de impacto en Real Estate en Reino Unido**

Organismo	Recursos disponibles
UK Green Building Council	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Green Book</b> Guía para medir impactos en real estate.</li> <li>• <b>Social Value in New Development</b> Listado de impactos del sector Real Estate agrupados en 3 categorías.</li> <li>• <b>Delivering Social Value Measuring</b> Listado de bases de datos disponibles.</li> </ul>
Housing Associations' Charitable Trust	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Métricas de Bienestar</b> Base de datos en la que asigna un valor monetario a métricas relacionadas con la calidad y el bienestar de los residentes.</li> <li>• <b>Calculadora de Valor</b> Ejemplo de cuantificación de impactos utilizando las métricas de bienestar.</li> </ul>
Greater Manchester Combined Authority	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Base de datos de costes unitarios</b> +800 estimaciones de coste para métricas relacionadas con crimen, educación, empleo, economía, salud, servicios sociales, etc.</li> </ul>
Social Value Portal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Listado de indicadores</b> Listado de indicadores – output – que sirven de referencia para monitorizar el impacto social.</li> </ul>
GRESB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Listado de indicadores que utilizan los inversores para comparar el resultado ESG de activos inmobiliarios.</li> </ul>

Esta revisión de fuentes y metodologías a dos niveles ha permitido construir una base de datos con más de 90 indicadores de impacto del sector de inmobiliario. Además, también nos ha permitido identificar mejores prácticas y modelos de medición de impacto, asegurando la alineación del ejercicio con estándares y marcos de referencia internacionales.

### 3. IDENTIFICACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE IMPACTOS

FIGURA 3 | Priorización de impactos e indicadores transversales



Una vez identificados los más de 90 indicadores en estándares internacionales (OECD, UN Habitat, UK GBC, etc.) hemos realizado un proceso de priorización y validación en base a su grado de transversalidad en las distintas tipologías de viviendas Neinor Homes. A pesar de que nos hubiera gustado medir todos los indicadores, este proceso de priorización fue necesario para seleccionar aquellos indicadores a los que, por un lado, tuviéramos disponibles datos de mercado fiables, de fuentes reputadas, y por otro, pudieran reflejar el impacto real de Neinor Homes, eliminando la subjetividad. En este sentido, algunos de los indicadores que descartamos fueron; el incremento de la seguridad en el barrio por disminución de crimen y vandalismo, el impacto visual de las viviendas en la ciudad o la mejora de la salud mental asociada a una mayor luminosidad de las viviendas y acceso a zonas verdes.

Para ello, se realizó una sesión de trabajo – taller 1 – con miembros del Comité de Dirección y personas clave de nuestra compañía que permitió identificar:

- **Impactos comunes** a todos los proyectos de Neinor Homes.
- **Impactos específicos** a determinadas viviendas (Ejemplo: impactos solo aplicables en la línea de negocio de Neinor Essentials).

Asimismo, celebramos un taller de validación – taller 2 – en el que los impactos fueron presentados y validados por el Comité de Dirección.

Con todo ello, definimos un marco de definición preliminar, conformado por 3 dimensiones, 11 impactos y 33 indicadores. Revisada la transversalidad de los indicadores de impacto, trabajamos en una matriz de priorización, que permitió clasificar los 33 indicadores preliminares, en función de dos criterios:

- Por un lado, la **relevancia** de cada indicador, reflejada en el eje X en base a dos criterios: la puntuación obtenida en los dos talleres realizados (50%) y el número de veces que aparece cada indicador en las guías de medición de impacto (50%).
- Por otro lado, la **dificultad de cálculo y de acceso a datos**, recogida en el eje Y. Aquellos con dificultad baja, se encuentran disponibles en fuentes fiables y de fácil acceso. Mientras que aquellos con dificultad alta no se encuentran en fuentes rigurosas, los datos no existen o es necesario basar su cálculo en una hipótesis.

Como muestra la figura 4, la matriz cuenta con 4 cuadrantes. En este caso, los indicadores priorizados se encuentran en el cuadrante 2.

FIGURA 4 | Matriz de priorización



Finalmente, los 33 indicadores fueron priorizados y agrupados en 3 dimensiones, 9 impactos y 12 indicadores, que conforman el marco final de medición y son desarrollados en mayor detalle en el apartado 3.1 Marco de medición final.

#### 4. DEFINICIÓN DEL MÉTODO DE CUANTIFICACIÓN Y BÚSQUEDA DE FUENTES DE DATOS DE CALIDAD

Tras definir el marco de medición definitivo, el siguiente paso fue determinar el método de cuantificación de los impactos. Para ello, se priorizó la utilización de fuentes oficiales que permitieran cuantificar los indicadores de manera transversal en todas las viviendas de Neinor Homes.

Para ello, hemos definido un método de cálculo homogéneo, basado en estándares internacionales, que permita medir impacto en todas las promociones Neinor Homes. Para facilitar la comprensión de las fórmulas de cuantificación, hemos desglosado los diferentes componentes de cálculo según la fuente de información:

- **Fuentes externas normalizadas**, entre las cuales se incluían organismos y agencias a nivel europeo e internacional (UN Habitat, OECD, Comisión Europea Eurostat, UK GBC...) y a nivel nacional (Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, Ministerio de Cultura y Deporte, Ministerio de Hacienda y Función Pública...).
- **Input interno**, es decir, información que tiene disponible la compañía gracias a bases de datos propias.
- **Proxies y estimaciones**, en base a metodologías de medición de impacto, como último recurso, en el caso de que no existiera consenso en las fuentes oficiales.

En función de las fuentes de información disponibles y las pautas establecidas por organismos referentes en el campo de la medición de impacto, definimos una fórmula para cada uno de los indicadores (para mayor detalle sobre los métodos de cálculo específicos para cada indicador ver el apartado *3.2 Detalle de los indicadores cuantificados*).

#### 5. DESARROLLO DE UNA HERRAMIENTA PROPIA DE MEDICIÓN

Finalmente, se ha desarrollado una herramienta propia, que permite cuantificar en todas las promociones el impacto social que la compañía genera en sus grupos de interés (sociedad, residentes, comercios locales, Administración Pública, etc.).

Esta herramienta nos permite generar **informes** del impacto social en **tres niveles**:

- **Nivel global de la compañía**, agregando los impactos de todas las promociones Neinor Homes.
- **Nivel regional**, considerando el impacto que tiene nuestra actividad en una determinada provincia o comunidad autónoma.
- **Nivel individualizado por promoción**, obteniendo informes personalizados sobre el impacto de una promoción concreta.

# 3

## IMPACTOS E INDICADORES CUANTIFICADOS

### 3.1 MARCO DE MEDICIÓN FINAL

El **marco de medición final** está configurado por un total de **12 indicadores, agrupados en 9 impactos y 3 dimensiones**. La primera dimensión, "Habitabilidad, Bienestar y Cohesión Social", incorpora nuestra contribución a la salud y el bienestar de las personas que habitan nuestras viviendas. Como promotora inmobiliaria, Neinor Homes construye y diseña viviendas que impactan en el estilo de vida de sus residentes. La medición y gestión del impacto que generamos contribuye a asegurar la creación de comunidades de vecinos saludables, sostenibles y donde se promueva el bienestar de las familias en un ambiente de calidad.

La segunda dimensión hace referencia a la "Sostenibilidad Económica y el Desarrollo Local". Contribuimos al desarrollo económico de los municipios en los que opera, siendo un actor relevante en el impulso y la regeneración de los barrios en los que están ubicadas nuestras promociones.

La tercera y última dimensión es la "Eficiencia de Recursos y Medioambiente" en la que contribuimos a los objetivos de la Unión Europea, que promueven la transformación urbana hacia un modelo sostenible, más eficiente y con una mayor adaptabilidad frente al cambio climático.

FIGURA 5 | Marco de medición final | Dimensiones e impactos



## 3.2 DETALLE DE LOS INDICADORES CUANTIFICADOS

A continuación, se describen cada uno de los 12 indicadores incluidos en el marco final de medición.

En primer lugar, se describe brevemente el contexto en el que se enmarca dicho indicador, junto con una justificación, con el fin de explicar por qué es relevante el indicador para Neinor Homes y de qué manera puede contribuir a medir el impacto correspondiente.

Posteriormente, se presenta la fórmula utilizada para su cuantificación, describiendo brevemente sus variables, las fuentes de información y otros aspectos relevantes a considerar.

### 1. HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL

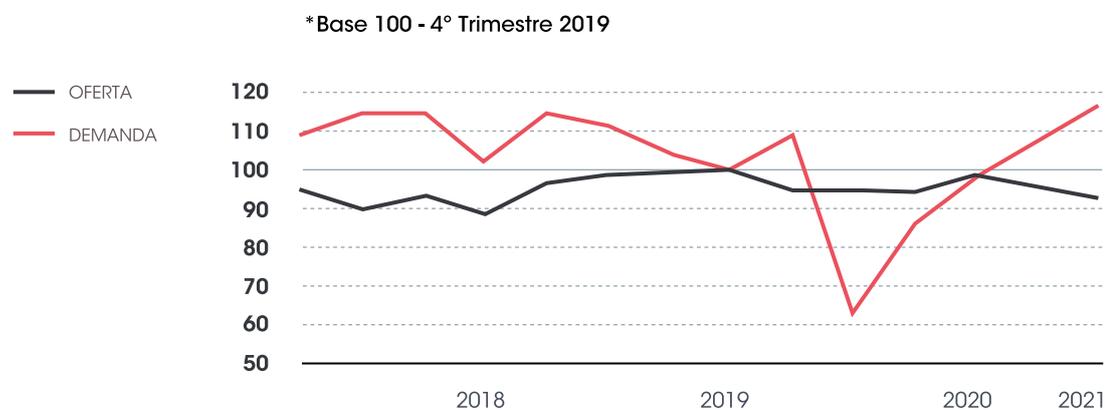
#### 1.1.1 VIVIENDA LIBRE | INCREMENTO DE LA OFERTA INMOBILIARIA

##### > Contexto y justificación

Tras la pandemia, la situación del mercado de la vivienda en España se encuentra ante una importante escasez de oferta. Por un lado, la demanda se ha reactivado, impulsada por la demanda embolsada y el retorno de los inversores extranjeros (Banco de España, 2021). Además, el confinamiento ha provocado cambios en las preferencias de los compradores, que buscan viviendas más grandes, luminosas y con espacios verdes.

Mientras que la oferta de obra nueva escasea y la construcción de vivienda no llega ni a una sexta parte de las cifras de 2007 (CBRE, 2021). La falta de stock de obra nueva y la escasez en el lanzamiento de nuevos proyectos están expulsando parte de la demanda al mercado de vivienda usada, amenazando con una espiral de subidas generalizada.

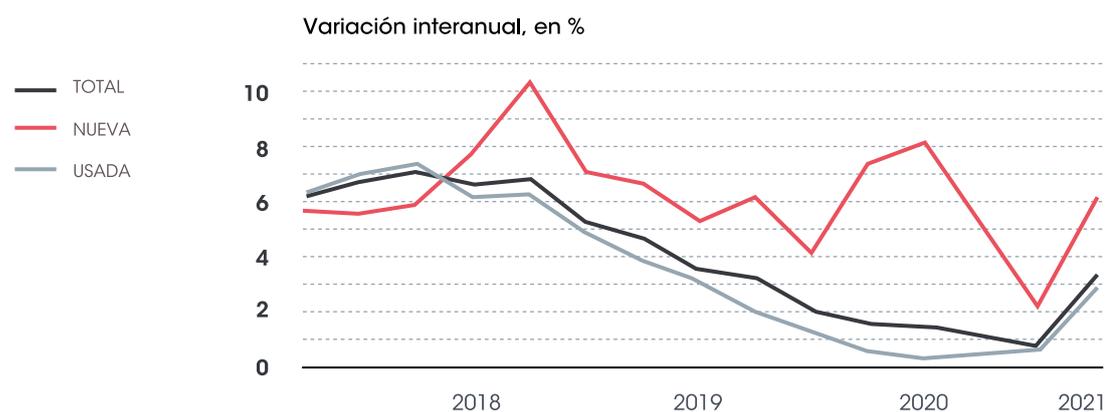
**FIGURA 6 | Oferta y Demanda de vivienda en el mercado español**



Fuerte repunte en 2021 respecto al mismo periodo de 2019 de las transacciones de vivienda, mientras que la oferta ha experimentado un escaso dinamismo.

\* Tomando como base de 100 puntos el cuarto trimestre de 2019 (inmediatamente antes de la irrupción del Covid-19), la demanda de inmuebles se situó en 2021 en cotas cercanas a los 120 puntos, mientras que la oferta cayó en torno a los 92 (Cinco Días, 2021)

**FIGURA 7 | Evolución del Precio medio de la vivienda en el mercado español**



El precio medio de la vivienda se aceleró en 2021.

La vivienda nueva ha encarecido en un 10% con respecto a 2019. Uno de los principales causantes es el desequilibrio entre oferta y demanda (Cinco Días, 2021)

## JUSTIFICACIÓN

En 2021, el mercado residencial español se enfrentaba a una potencial espiral de subidas de precios de los inmuebles, en particular de las viviendas de obra nueva. El incremento de la demanda, no compensado proporcionalmente por un refuerzo de la oferta de obra nueva han sido sus principales desencadenantes. Neinor Homes, a través de sus promociones obra nueva, juega un papel crucial en la estabilización del mercado inmobiliario.

**¿En qué medida la compañía contribuye a incrementar la oferta inmobiliaria?**

### › Método de cálculo y fuentes de datos

Para la cuantificación de este indicador, se ha establecido una simple comparativa entre dos variables:

- El número de **viviendas libres de obra nueva** (tanto de venta como de alquiler) de la promoción Neinor Homes correspondiente, terminadas en 2021. Es decir, cuyo certificado de final de obra data de 2021.
- El número de **viviendas libres de obra nueva terminadas**, clasificadas por provincia. Se trata de un dato externo, obtenido del listado publicado mensualmente por el **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**.

Cabe señalar que se toman como referencia datos del mercado de vivienda libre terminada en el año 2021. Excluyendo así la oferta de viviendas de segunda mano, puesto que Neinor Homes no opera directamente en dicho mercado.

Adicionalmente, se ha excluido la oferta de VPO de este indicador, al tratarse de un mercado regulado y limitado, que no se rige por las leyes de la oferta y la demanda tradicionales. Se ha considerado en otro indicador propio (ver indicador 1.1.2).

## 1.1.2 VIVIENDA PROTEGIDA | INCREMENTO DE LA OFERTA VPO

### › Contexto y justificación

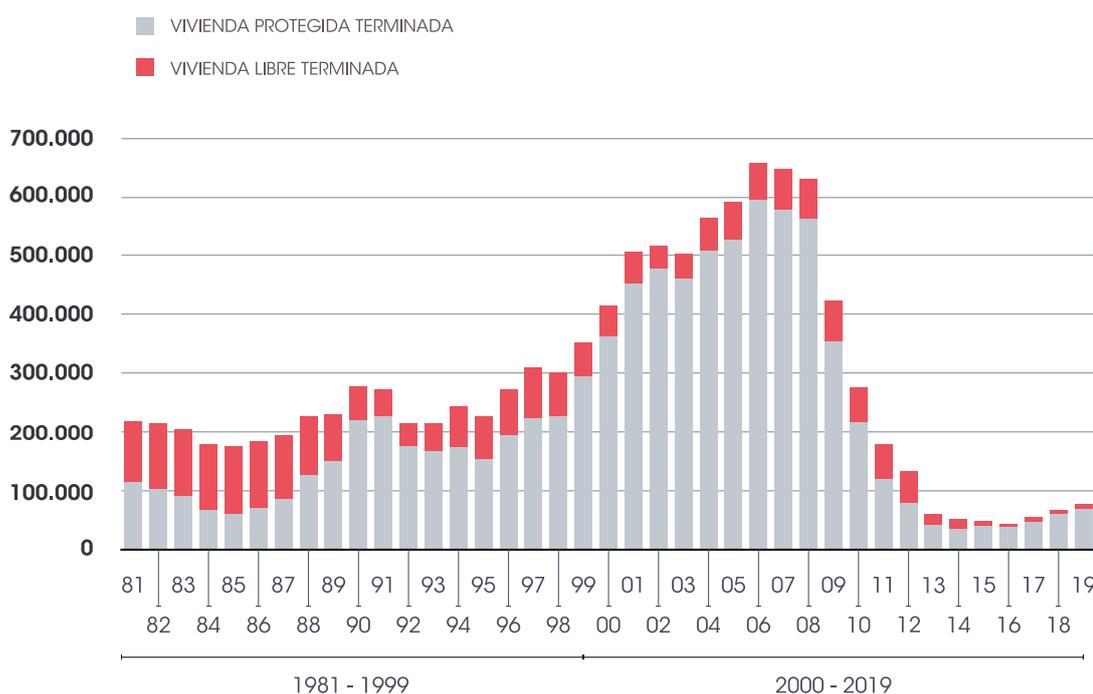
Para que una vivienda sea catalogada como Vivienda de Protección Oficial (VPO), debe recibir la calificación definitiva de vivienda protegida, un reconocimiento oficial de que la promoción de viviendas reúne las condiciones exigidas por la normativa vigente.

El parque actual de vivienda protegida en España presenta las siguientes características:

- Su tamaño actual alcanza las 290.000 viviendas, ofreciendo cobertura a un 1,6% de los hogares.
- Desde el año 2014, la iniciativa privada representa una proporción próxima al 80% del total, frente a tan solo un 20% de iniciativa pública.
- La vivienda protegida destinada al alquiler ha sido históricamente muy escasa. En 2019, el 70,4% de las calificaciones definitivas fueron de propiedad, frente al 15,6% de alquiler.
- El mercado español se sitúa muy por debajo de la media de la UE; en Europa se sitúa en un 4% de viviendas sociales en relación con la población, es decir, en 4 viviendas sociales por cada 100 habitantes, mientras que España no llega a alcanzar el 1%.

(Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo, 2020)

**FIGURA 8 | Evolución del número de viviendas terminadas en España | Libres y protegidas**



(Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo, 2020)

El mercado de vivienda protegida experimentó su máxima intensidad en los años 80, cuando un 67,2% del total era vivienda protegida. La situación actual es de mínimos históricos: en 2019, las viviendas protegidas terminadas fueron 6.615, un 8,5% del total. Esto se debe a diversas causas incluyendo la crisis económica, el cambio en las políticas públicas de vivienda y la burocracia.

Desde Neinor Homes impulsamos la vivienda VPO, con tres nuevas promociones terminadas en 2021; dos en la Comunidad de Madrid (Cañaveral y Velilla de San Antonio) y una en Guadalajara (Aguas Vivas).

### JUSTIFICACIÓN

Las Viviendas de Protección Oficial tienen como objetivo facilitar el acceso a una vivienda digna a los segmentos de la población con menos recursos. Estas viviendas están sujetas a un precio máximo, lo que garantiza que sean asequibles, y solo pueden ser solicitadas por personas que reúnan una serie de requisitos. Con la construcción de VPO, Neinor Homes contribuye a ampliar la oferta de este tipo de vivienda y, por lo tanto, a que los ciudadanos en condiciones desfavorecidas puedan acceder a una vivienda de calidad.

#### > Método de Cálculo y fuentes de datos

La fórmula de este indicador sigue un patrón muy similar al indicador anterior, comparando dos variables sencillas:

- El **número de viviendas VPO** que **Neinor Homes** ha finalizado en 2021.
- El **número de viviendas VPO con calificación definitiva otorgadas en una determinada provincia**. Se trata de un dato externo, publicado por el **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, que incluye viviendas de protección oficial incluidas en planes estatales y autonómicos.

Es importante considerar que la calificación definitiva se otorga una vez la vivienda está terminada y ya se ha emitido el Certificado Final de Obra. Por ello, para obtener el total del mercado comparable con las promociones objeto de este proyecto, tomamos los valores de calificaciones definitivas emitidas en 2021. Este número es el que tenemos en cuenta para medir la contribución de Neinor Homes.

### 1.1.3 RENTAL | INCREMENTO DEL MERCADO OBJETIVO POR OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER

#### > Contexto y justificación

En los últimos tiempos, el alquiler se ha revalorizado como una opción más atractiva y accesible frente a la adquisición de una vivienda en propiedad. Esta nueva tendencia, se encuentra relacionada con diversos factores, como el endurecimiento de la tasa de accesibilidad y el esfuerzo hipotecario, el incremento de la movilidad laboral y distintos cambios sociales (CBRE, 2020).

Por un lado, la de acuerdo con datos del INE, la mayor parte del presupuesto de los hogares se destina a la vivienda, proporción que aumenta cuanto más reducido es el presupuesto de la familia. Según estos datos, el 20% de los hogares con menores gastos dedican más del 60% de su presupuesto a gastos relacionados con la vivienda y la alimentación. (Instituto Nacional de Estadística, 2020).

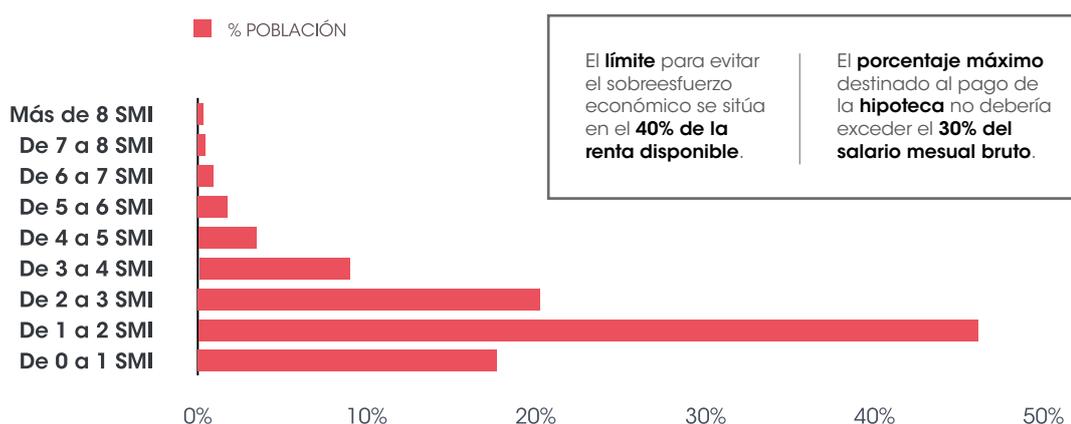
Además, arrendar una vivienda frente a adquirirla en propiedad, no es una opción homogénea por nivel de renta. Un informe publicado por el Eurostat, agencia estadística de la Unión Europea, confirma que el 45,1% de la población por debajo del 60% del ingreso medio vive en arrendamiento.

Por otro lado, los jóvenes en busca de su primera vivienda se enfrentan a una situación económica y laboral compleja. El alquiler implica menores requerimientos de liquidez inicial y un compromiso financiero a más corto plazo que la adquisición de una vivienda.

Finalmente, alquilar una vivienda permite abarcar con un menor nivel de renta viviendas de mayor calidad, facilitando la inclusión y el acceso a viviendas más premium a un porcentaje mayor de la población.

Así pues, la decisión de alquilar una vivienda frente a su adquisición en propiedad está estrechamente ligada al poder adquisitivo. El alquiler suele ser la opción predilecta de aquellos con una capacidad económica más baja. El gráfico a continuación refleja perfectamente esta situación: el alquiler es la opción más factible para evitar el sobreesfuerzo económico de aquellos con menor poder adquisitivo.

**FIGURA 9 | Trabajadores en función de su ganancia anual respecto al Salario Mínimo Interprofesional**



(Instituto Nacional de Estadística, 2020)

De acuerdo con la OECD, el límite para evitar el sobreesfuerzo económico se sitúa en el 40% de la renta disponible. El porcentaje máximo destinado al pago de la hipoteca no debería exceder el 30% del salario mensual bruto.

Por todo ello, en Neinor Homes tomamos la decisión de extender nuestro modelo de negocio, tradicionalmente centrado en viviendas en propiedad, también al mercado del alquiler de viviendas. De esta forma, nació una nueva línea de negocio; Rental, que actualmente cuenta con 9 promociones activas, distribuidas a lo largo del territorio nacional.

### JUSTIFICACIÓN

Desde 2020, se está observando una mayor predilección por el alquiler en el mercado residencial en España, tradicionalmente focalizado en la vivienda en propiedad. En este sentido, el mercado residencial se está volviendo menos restrictivo, especialmente para aquellos estratos de la población con un nivel menor de ingresos. Las grandes promotoras inmobiliarias, incluyendo Neinor Homes, han detectado un importante nicho de mercado en la tendencia Build to Rent.

**¿En qué medida la compañía contribuye a fomentar el acceso a una vivienda de calidad más accesible a través de su negocio Rental?**

#### ➤ Método de Cálculo y fuentes de datos

En este caso el indicador se medirá reflejando el incremento del mercado objetivo para Neinor Homes. Se trata de una fórmula compleja, que depende de diferentes hipótesis y que se calcula en 3 pasos diferentes.

El primer paso, consiste en estimar el **porcentaje de población española que tendría acceso al alquiler de las viviendas Rental** de Neinor Homes. Para ello, se han considerado dos variables principales:

- Por un lado, la **renta bruta personal mínima para acceder al alquiler** de una vivienda de la **promoción Rental** de Neinor Homes. Para la estimar este dato, nos hemos basado en el **coste mensual del alquiler** de las viviendas Rental y un coeficiente de alquiler, que corresponde al porcentaje máximo de renta personal que debería estar destinado al alquiler de una vivienda, **recomendado desde la OECD y la Unión Europea**.
- Por otro lado, hemos considerado la **distribución del Instituto Nacional Estadística** de los **trabajadores en función de su ganancia anual** respecto al Salario Mínimo Interprofesional.

En segundo lugar, estimamos el **porcentaje de población española que puede tener acceso a la compra en una vivienda en propiedad** de Neinor Homes, siguiendo un patrón similar al paso anterior:

- Por un lado, estimamos la **renta bruta personal mínima** para acceder a la compra de dicha promoción. En este caso, hemos tenido en cuenta para su cálculo el **precio medio del inmueble de la promoción** y el **coeficiente de venta**, es decir, el **número de salarios brutos máximos** que deberían estar **destinados al pago de una vivienda en propiedad**.
- Por otro lado, hemos considerado la **distribución del Instituto Nacional Estadística** de los **trabajadores en función de su ganancia anual** respecto al Salario Mínimo Interprofesional.

Finalmente, como tercer paso, estimamos el **porcentaje adicional** de la población española que **gracias a la opción de alquiler** puede acceder a una vivienda de Neinor Homes. Este ratio se ha calculado para cada una de las promociones, es decir, teniendo en cuenta el precio de alquiler y de venta de cada una de las viviendas de la compañía para que la comparativa sea equiparable.

### 1.2.1 PROXIMIDAD A SERVICIOS BÁSICOS

#### > Contexto y justificación

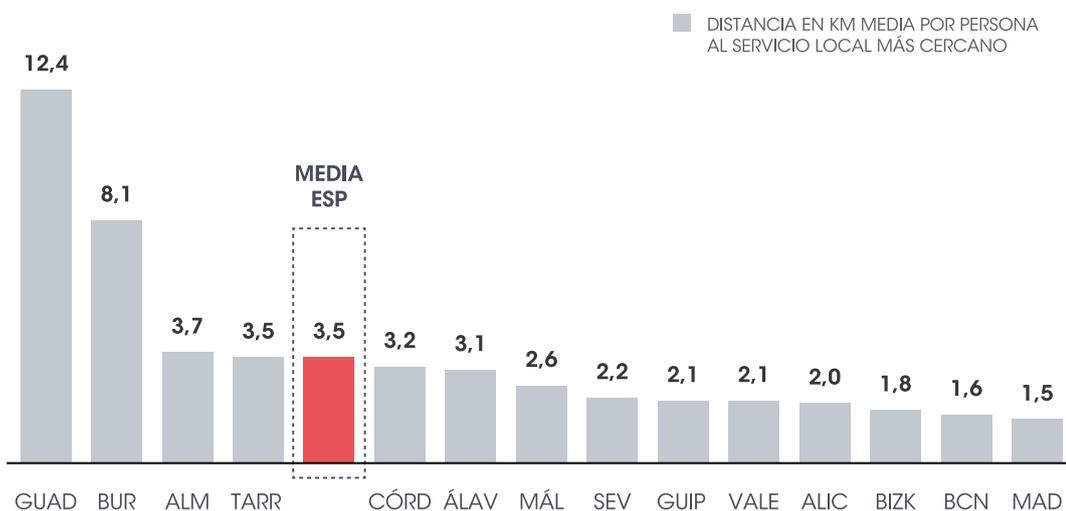
Los servicios básicos locales son aquellos que se ofrecen a nivel de barrio, incluyendo escuelas, guarderías, centros de salud, pequeñas tiendas y centros deportivos.

El informe *"Mapping accessibility to generic services in Europe"* realizado por miembros de la Comisión Europea, proporciona indicadores para evaluar la accesibilidad a servicios en las regiones de la UE.

En él, se define la accesibilidad como *"la distancia en kilómetros que el ciudadano medio tiene que recorrer —por carretera— para acceder al servicio más cercano"*.

Este informe establece una clasificación de los servicios básicos en tres niveles: local, subregional y regional. Nuestro análisis se centra en los servicios locales. El Banco de España, en su informe *"El acceso a servicios en la España rural"*, publicado en 2021, toma esta taxonomía e indicadores para evaluar la accesibilidad a servicios en España.

**FIGURA 10** | Distancia media a servicios básicos locales en las provincias españolas donde Neinor Homes está presente



(Banco de España, 2021)

Los españoles de media recorren 3,5 km para acceder al servicio local más cercano, frente a los 4 km del resto de países de la Unión Europea. En España existe gran disparidad entre municipios rurales y urbanos. Los ciudadanos de municipios rurales recorren de media 20 km más para acceder al servicio local más cercano.

### JUSTIFICACIÓN

Los servicios básicos son los servicios esenciales a los que toda la población debería tener acceso para garantizar una vida de calidad: sanidad, educación, alimentación, etc. Una buena accesibilidad a estos servicios no solo contribuye a un mayor bienestar, sino que también supone un potencial ahorro de tiempo. Con la elección de la localización de la promoción, Neinor Homes determina la facilidad de acceso a servicios básicos que tendrán sus residentes.

**¿En qué medida la compañía facilita el acceso de los residentes a los servicios básicos?**

## > Método de Cálculo y fuentes de datos

Para cuantificar este indicador se han comparado dos variables:

- La **distancia en kilómetros** que un **ciudadano residente** en una provincia debe recorrer de media (por carretera) **para llegar al servicio local más cercano**. Se trata de un dato externo, obtenido del informe *"Mapping accessibility to generic services in Europe"*, escrito por miembros de la Comisión Europea en 2019.
- La **distancia** que el **residente de la promoción Neinor Homes** correspondiente debe recorrer **para llegar al servicio local más cercano**. Este dato ha sido obtenido por un equipo interno de la compañía.

Los servicios locales considerados y las fuentes de información utilizadas han sido los siguientes:

- **ESCUELAS Y GUARDERÍAS: Registro estatal de centros docentes no universitarios** – Ministerio de Educación y Formación Profesional.
- **CENTROS DE SALUD: Catálogo de Centros de Atención Primaria del SNS** – Ministerio de Sanidad.
- **PEQUEÑAS TIENDAS Y CENTROS DEPORTIVOS: Directorios municipales y Google Maps.**

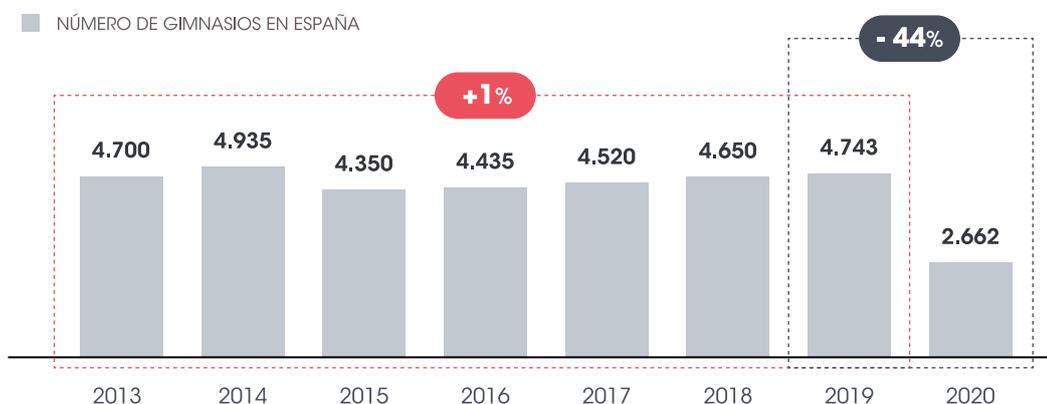
### 1.3.1 DISPONIBILIDAD DE INSTALACIONES DEPORTIVAS

#### > Contexto y justificación

La falta de instalaciones y medios es el tercer motivo por el que los españoles no hacen deporte de forma regular. En España, las instalaciones deportivas son relativamente escasas para atender las necesidades de la población (Ministerio de Cultura y Deporte, 2021).

En definitiva, la accesibilidad y proximidad a instalaciones deportivas es un factor condicionante para la realización de deporte (Ministerio de Cultura y Deporte, 2021).

FIGURA 11 | Evolución del número de gimnasios en España



(Statista, 2021)

La pandemia ha tenido un efecto muy negativo sobre el número de gimnasios en España; en tan solo unos meses, la cifra se redujo casi a la mitad.

### JUSTIFICACIÓN

La realización de deporte regular favorece a la salud, ayuda a sentirse mejor y reduce el riesgo de desarrollar algunas enfermedades. La disponibilidad y accesibilidad a instalaciones deportivas es un factor crítico para fomentar la realización de deporte de manera regular. En España, las instalaciones deportivas son relativamente escasas para atender las necesidades de la población.

**¿Contribuye Neinor Homes a promover un estilo de vida saludable en la medida en la que facilita el acceso a un gimnasio a los residentes de sus promociones?**

### > Método de Cálculo y fuentes de datos

Se trata en este caso de una fórmula compleja, en la que se compara el número medio de instalaciones deportivas por cada 100.000 habitantes en la Comunidad Autónoma en la que esté localizada la promoción con el número medio de instalaciones deportivas a las que tienen acceso los residentes de la promoción de Neinor Homes. Para ello, el cálculo se ha desglosado en dos pasos.

El primer paso consiste en calcular el **ratio normalizado** que permite **comparar la accesibilidad a instalaciones deportivas de un ciudadano medio en la CCAA**

**frente el residente Neinor.** El ratio utilizado ha sido el número de instalaciones deportivas por cada 100.000 habitantes disponible en el Anuario de Instalaciones Deportivas del Ministerio de Cultura y Deporte.

En el segundo paso, se comparan los ratios normalizados para estimar en qué medida Neinor promueve un estilo de vida saludable gracias a incrementar la accesibilidad a instalaciones deportivas.

### 1.3.2 DIMENSIÓN DE ZONAS VERDES DISPONIBLES

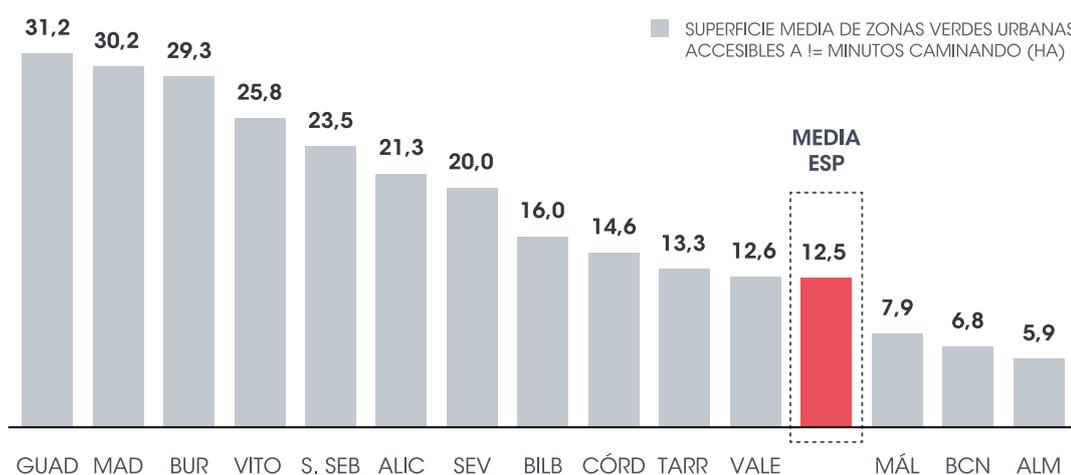
#### > Contexto y justificación

La Comisión Europea, define las zonas verdes en su informe "A walk to the park" como aquellas zonas verdes públicas de uso predominantemente recreativo como jardines, zoológicos, parques y zonas naturales suburbanas que se han convertido y gestionan como parques urbanos, entre las que también incluyen los bosques (Comisión Europea, 2018).

La accesibilidad a zonas verdes es uno de los principales indicadores de la Agenda Urbana Española, que tiene como objetivo lograr que el mayor porcentaje de ciudadanos tenga acceso a una.

Adicionalmente, en el marco del UK Green Building, organización líder en medición de impacto en el sector inmobiliario, también es un indicador relevante que está incluido en su dimensión "Salud, Bienestar y Medioambiente".

**FIGURA 12 |** Tamaño de zonas verdes en las ciudades españolas donde Neinor está presente



(Comisión Europea, 2018)

En España la población tiene de media una zona verde de 12,5 ha de superficie a 10 minutos caminando, con Guadalajara y Madrid encabezando el listado.

## JUSTIFICACIÓN

La OMS advierte de la importancia de las zonas verdes y los parques para la salud en zonas urbanas. Los espacios verdes ofrecen múltiples beneficios relacionados con la salud mental, la reducción de enfermedades y el bienestar. Neinor Homes tiene un impacto sobre la accesibilidad a zonas verdes de los residentes de sus viviendas con la elección de la localización de la promoción.

**¿En qué medida la compañía contribuye a acercar a los residentes a parques y zonas verdes?**

### › Método de Cálculo y fuentes de datos

El cálculo de este indicador se ha estimado en base al incremento en la superficie de zonas verdes a las que tienen acceso los habitantes de la promoción Neinor Homes frente al resto de habitantes de su municipio. Para ello se han considerado las siguientes variables:

- **La superficie mediana (en hectáreas) de zonas verdes a las que tienen acceso los residentes de Neinor a 10 minutos caminando<sup>1</sup>.**
- **La superficie mediana (en hectáreas) de zonas verdes a las que tienen acceso los habitantes del municipio** en el que está situada la promoción **a 10 minutos caminando<sup>1</sup>**. Estos datos han sido obtenidos directamente del informe de la Comisión Europea "A walk to the park – Assessing access to green areas in Europe's cities", que facilita estos datos para un listado de ciudades españolas.

## 1.4.1 TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS CON ZONAS COMUNES

### › Contexto y justificación

La crisis generada por el coronavirus y su consecuente confinamiento ha tenido un efecto muy importante en la percepción de la vivienda. Por un lado, se ha desarrollado una creciente necesidad de espacios diferenciados en el interior de la vivienda, que garanticen la privacidad, a la vez que favorecen la cohesión familiar. Además, la población busca estancias más amplias, que cuenten con luz y ventilación natural y conexión con espacios exteriores.

Todo ello ha llevado también a una revalorización de los espacios comunes, incluso, haciendo variar el precio de la vivienda entre un 10% y un 30%, en función de su localización (Calleja, 2020).

<sup>1</sup> Siguiendo los criterios establecidos por la Comisión Europea en su informe "A walk to the park".

Adicionalmente, se ha demostrado que la interacción entre los miembros de una comunidad es fundamental para su desarrollo. De acuerdo con el informe *"Social value in new development"*, publicado por el UK Green Building Council en 2018, las comunidades en las que existe una mayor interacción entre sus miembros presentan una mayor prosperidad a largo plazo, con menores índices de delincuencia y mayor cohesión comunitaria.

Desde Neinor Homes somos conscientes de la importancia que tienen las zonas comunes para los residentes de nuestras promociones. Por eso, todas ellas cuentan con diferentes espacios diseñados para promocionar la interacción entre la comunidad de propietarios.

### JUSTIFICACIÓN

La cantidad y calidad de las relaciones interpersonales tienen un impacto directo en el bienestar y la salud física y mental de las personas. Una red de conexiones sociales sólidas facilita la gestión de situaciones de estrés y ansiedad, y es una fuente fundamental de apoyo emocional. A través de las zonas comunes de las que Neinor Homes dota a sus promociones, promueve la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.

**¿En qué medida la compañía contribuye a incrementar el bienestar familiar y la cohesión social?**

#### > Método de Cálculo y fuentes de datos

Debido a la dificultad de encontrar datos de calidad de fuentes fiables y de la propia complejidad a nivel interno para poder obtener estos datos, el cálculo de este indicador se basa en la comparativa de dos variables sencillas, pero que reflejan perfectamente el impacto que queremos medir:

- La **superficie media de las viviendas de la promoción Neinor Homes** correspondiente, **incluyendo las zonas comunes**.
- La **superficie media de las viviendas de la Comunidad Autónoma** en la que se sitúa la promoción, **incluyendo** también las **zonas comunes**. En este caso, estos datos han sido obtenidos del **Informe Tecni-Tasa 2021** sobre el tamaño actual de las viviendas en altura.

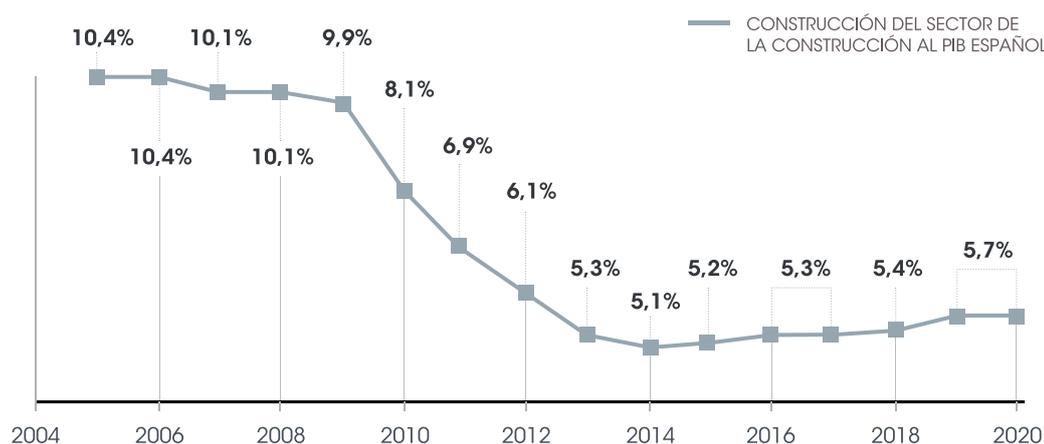
## 2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO LOCAL

### 2.1.1 CREACIÓN DE EMPLEO DIRECTO E INDIRECTO

#### > Contexto y justificación

El sector de la construcción es uno de los grandes generadores de riqueza a nivel global y en España en particular es uno de los motores clave de la economía. Proporciona servicios e infraestructuras esenciales para el desarrollo y funcionamiento de un país. Además, actúa como tractor en la reactivación de las economías de las comunidades autónomas y municipios. En este sentido, tradicionalmente su contribución al PIB de nuestro país ha sido muy elevada, llegando incluso a generar peligrosas situaciones de dependencia en ciertos momentos.

FIGURA 13 | Evolución de la contribución del sector de la construcción al PIB español



(Instituto Nacional de Estadística, 2020)

La elevada dependencia en el sector de la construcción se reflejó especialmente tras la explosión de la burbuja bursátil en 2008, impactando también en los niveles de inversión pública y privada en el sector.

El impacto de la pandemia en sectores que habían reemplazado al sector de la construcción como generador de riqueza (turismo, servicios y sector automovilístico), ha revalorizado su importancia estratégica en la economía.

Adicionalmente, este sector se caracteriza por tener un fuerte efecto multiplicador en la economía (CEMEX, 2020). Para entender dicho efecto, es necesario considerar antes dos conceptos complementarios sobre los que se apoya: el empleo directo y el empleo indirecto.

El empleo directo, es aquel generado y remunerado directamente por la propia compañía para la producción de un bien o prestación de un servicio. Mientras que el empleo indirecto hace referencia al generado en torno a la actividad de la compañía, pero no es remunerado directamente por la empresa.

El sector de la construcción genera de manera directa millones de puestos de empleo. Tan solo en 2019 generó 1,28 millones de empleos (Instituto Nacional de Estadística, 2019). A su vez, dinamiza otros sectores y subsectores, generando empleos indirectamente. De hecho, según un estudio publicado por el Centro de Predicción Económica y Asociación de Grandes Empresas de Trabajo Temporal, la construcción genera un 40% más de empleo de manera indirecta consiguiendo diversificar su impacto en múltiples sectores e industrias.

Finalmente, cabe señalar que a pesar de que la mayor parte de los empleos se generan durante la fase de construcción, también deben considerarse los empleos generados durante la fase de habitabilidad de la vivienda. Estos serían en su mayoría empleos indirectos e incluirían desde empleos relacionados con seguridad, mantenimiento de edificios, limpieza, administración, hasta los empleos generados en los comercios, colegios, hospitales y otros servicios de la localidad.

## JUSTIFICACIÓN

El sector de la construcción se considera uno de los principales motores de la economía; supone un 13% del PIB a nivel mundial y genera el 7% del empleo global. En España tiene un papel clave para el crecimiento económico y el bienestar social, debido a la importancia que tiene en la generación de empleo. Neinor Homes, a través de la construcción y posterior habitabilidad de sus promociones incrementa el total de puestos de trabajo de ciertas localizaciones.

**¿En qué medida la compañía contribuye a la creación de empleo directo e indirecto?**

### ➤ Método de Cálculo y fuentes de datos

Se trata de nuevo de una fórmula con un nivel de mayor complejidad, puesto que es necesario separar el cálculo de los empleos generados durante la fase de construcción y la posterior habitabilidad de las viviendas, además de diferenciar los empleos generados de manera directa e indirecta. De esta forma, el cálculo ha sido dividido en 3 pasos y para simplificar la fórmula se ha optado por calcularlo en FTEs (Full Time Equivalent), unidad universal en la que la equivalencia es 1 FTE= 2.080 horas/año.

El primer paso, incluye el cálculo de los empleos directos e indirectos generados durante la fase de construcción y comercialización de la promoción:

- El número de **FTEs directos generados durante la construcción de la promoción**, calculado en función de la dedicación de los empleados de oficina a una promoción en concreto, en base a las horas dedicadas sobre el total de la jornada.
- El número de **FTEs indirectos generados durante la construcción de la promoción**, relacionando el número de viviendas construidas con el número de empleos indirectos generado por vivienda, a partir de un **coeficiente de relación** de uso interno. Este coeficiente de relación ha sido presentado en nuestra Memoria de Sostenibilidad 2021 y se basa en estimaciones de ASPRIMA<sup>2</sup>.

El siguiente paso, incluye aquellos **empleos generados por la comunidad de propietarios** durante el **periodo de habitabilidad** de la promoción. Entre las actividades finalmente consideradas en esta fase, se encuentran las siguientes: seguridad; mantenimiento de jardines y zonas verdes; mantenimiento de la piscina; limpieza y, mantenimiento del edificio.

Por último, se estima la creación total de empleo directo e indirecto considerando las distintas fases de construcción y habitabilidad.

## 2.2.1 CONTRIBUCIÓN A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA POR EL PAGO DE IMPUESTOS

### > Contexto y justificación

De cara a contextualizar el motivo y el cálculo de este indicador, resulta fundamental entender el sistema impositivo español, detallado por el Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Este sistema se organiza en tres niveles: estatal, autonómico y local, que distinguen entre impuestos directos e indirectos. La principal fuente de ingresos de los municipios procede de este tercer nivel, el sistema tributario local. A su vez, este sistema está conformado por:

- **Impuestos locales:** que pueden ser de carácter obligatorio, es decir, que deben ser exigidos sí o sí independientemente de la voluntad del ayuntamiento local, o potestativo, que pueden ser establecidos por el ayuntamiento local mediante las ordenanzas correspondientes.

Entre aquellos con carácter obligatorio encontramos: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (directo), el Impuesto de Actividades Económicas (directo) y el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (directo).

<sup>2</sup> Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda (los arquitectos, los project managers, pasando por empresas constructoras, control de calidad, geólogos, etc.).

Los principales impuestos potestativos considerados en este análisis son: el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (indirecto) y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conocido comúnmente como impuesto de plusvalía (directo).

- **Tasas:** establecidas por los ayuntamientos por la prestación de servicios públicos y la utilización en beneficio propio de los bienes de dominio público municipal.
- **Contribuciones especiales:** aquellos pagados por la obtención de un beneficio o de un aumento de valor de los bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

Con respecto al papel de Neinor Homes en este proceso, cuando aumenta el número de empadronados en el municipio, por ejemplo, por la llegada de residentes a una gran promoción, también lo hace la recaudación que recibe el municipio por estas tres vías, beneficiando así a las arcas públicas municipales.

## JUSTIFICACIÓN

Los impuestos y las tasas son la principal fuente de ingresos de los municipios. La llegada de nuevos habitantes a una localidad contribuye a aumentar los recursos de la Administración Pública Municipal y así, favorece la inversión pública en infraestructura y prestación de servicios, beneficiando a la totalidad de la población.

**¿Qué impacto tiene Neinor sobre los ingresos tributarios de los municipios en los que ubica sus promociones?**

### > Método de Cálculo y fuentes de datos

Para calcular la contribución de la compañía y los residentes de la promoción Neinor Homes las arcas municipales, se han considerado tres cálculos que permiten distinguir entre los impuestos pagados por la compañía y por los residentes, y los impuestos que se pagan una vez o de manera recurrente.

Entre los impuestos pagados por la compañía, en primer lugar, se ha considerado el **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras**, que se paga de manera puntual al inicio de la obra.

En segundo lugar, también dentro de los impuestos pagados por la compañía de manera puntual, se ha tenido en cuenta el **Impuesto de Plusvalía**, pagado el año de entrega de las viviendas. No se incluye el Impuesto sobre Actividades Económicas por su complejidad de cálculo y de desglose por promoción, y, además, no ser un importe relevante en el resultado global.

En tercer lugar, se ha estimado la contribución de los residentes de la promoción de manera recurrente. Para ello, se han tenido en cuenta dos tributos:

- **IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)**. Aplicando el tipo de gravamen general para bienes inmuebles de naturaleza urbana que establece el municipio, estimado según los municipios de Valencia, Barcelona, Bilbao, Málaga y Guadalajara.
- **IVTM (Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica)**. Estimado según el ratio de IVTM sobre IBI de acuerdo el informe sobre Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario Español del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

### 2.3.1 REVITALIZACIÓN ECONÓMICA DE LOS NEGOCIOS DE PROXIMIDAD

#### > Contexto y justificación

El incremento de actividad del comercio de proximidad tiene un impacto sobre el municipio y los negocios locales.

En primer lugar, sobre el propio municipio, puesto que, según la OECD, contribuye a su desarrollo local, que resulta clave para mejorar las perspectivas económicas de la localidad y la calidad de vida de sus habitantes. Una actividad económica dinámica funciona como catalizador del barrio y se refleja en los servicios y dotaciones que ofrece.

En segundo, tiene un impacto directo sobre los comercios, ya que incrementa su facturación, que depende esencialmente del número de clientes y del gasto por cliente. Por eso, con la llegada de una promoción de viviendas al barrio, aumenta la demanda en los negocios próximos por el incremento en el número de vecinos. Además, el cliente tipo de Neinor Homes tiene un nivel adquisitivo medio-alto, por lo que su capacidad de gasto es mayor a la media.

De acuerdo con un estudio de American Express elaborado en 2022, los españoles destinan alrededor del 36% de su gasto mensual a comprar en el comercio local (El País, 2022). La población reconoce la importancia de los comercios de proximidad por las ventajas que ofrecen, entre las que destacan la comodidad de acceso y una menor pérdida de tiempo, un menor impacto ambiental al reducir los traslados en coche y el valor añadido derivado de la atención personalizada.

#### JUSTIFICACIÓN

Una red de comercios locales competitiva y próspera es fundamental para garantizar el bienestar de la comunidad. No solo genera riqueza y empleos, sino que incrementa la calidad de vida de la población. La llegada de los residentes de una promoción Neinor Homes estimula a la actividad de los negocios de la zona.

**¿En qué medida se benefician los negocios próximos a las promociones Neinor?**

### › Método de Cálculo y fuentes de datos

Para reflejar el impacto de Neinor Homes en los comercios locales, se ha calculado el aumento en la facturación de los negocios próximos a la promoción.

Por un lado, se ha tenido en cuenta el **gasto medio por hogar**, presentado en la Encuesta de Presupuestos Familiares que publica anualmente el INE. Teniendo en cuenta el perfil del cliente Neinor Homes y para ajustar el dato a su gasto real, tomamos el valor que ofrece el INE del gasto medio por hogar según el nivel de ingresos mensuales netos regulares.<sup>3</sup> Además, se ha eliminado el IVA correspondiente por considerarse un importe que no contribuye a incrementar la facturación de los negocios.<sup>4</sup>

Por otro lado, también se ha considerado el **porcentaje de gasto realizado en comercios de proximidad**, tomando como referencia la aproximación del estudio realizado por la American Express que concluye que el 36% del gasto mensual de los españoles está destinado al comercio local.

## 3. EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIO AMBIENTE

### 3.1.1 ACCESIBILIDAD A TRANSPORTE PÚBLICO

#### › Contexto y justificación

En Europa ha habido múltiples intentos de analizar el acceso al transporte público. Se trata de un análisis complejo porque se deben tener en cuenta tanto la distribución de la población como el medio de transporte y la frecuencia del transporte público.

La **Comisión Europea**, en su informe "*Measuring Access to public transport in European cities*", publicado en 2015 ha desarrollado un modelo que permite medir la accesibilidad al transporte público. Este modelo, divide la población en 5 categorías según su grado de accesibilidad y la frecuencia del transporte:

1. **Sin acceso:** no se puede caminar hasta una parada de transporte público fácilmente, se tarda más de 5 minutos a una parada de autobús y más de 10 a una estación de metro o tren.
2. **Acceso bajo:** se accede fácilmente caminando a una parada de transporte público con menos de cuatro salidas por hora.
3. **Acceso medio:** se accede fácilmente caminando a una parada de transporte público con más de cuatro salidas por hora.

<sup>3</sup> Para evitar desviaciones debidas a la irrupción de la pandemia en el año 2020, se han utilizado los presupuestos más actualizados del INE que corresponden al año 2021.

<sup>4</sup> Se considera un 7% de IVA en (01) alimentos y bebidas no alcohólicas, un 21% en (02) bebidas alcohólicas y tabaco, (03) vestido y calzado, (04) vivienda, agua, electricidad y gas, (05) muebles y artículos del hogar, (07) transporte, (08) comunicaciones, (11) restauración y (12) otros bienes y servicios, un 0% en (06) sanidad y (10) enseñanza y un 10% en (09) ocio y cultura.

4. **Acceso alto:** se accede fácilmente caminando a una parada de autobús con más de diez salidas por hora o a una para de metro o tren con más de diez salidas (no ambas).
5. **Acceso muy alto:** se accede fácilmente caminando a una parada de autobús con más de diez salidas por hora y a una parada de metro o tren con más de diez salidas (ambas).

## JUSTIFICACIÓN

La movilidad sostenible es un aspecto crítico tanto en la Agenda Urbana de la Unión Europea como en la Agenda Urbana Española. El acceso a transporte público incluye variables como la cercanía, el medio de transporte y la frecuencia de este. Con la elección de la localización de la promoción, Neinor Homes determina la facilidad de acceso al transporte público de sus residentes.

**¿En qué medida contribuye Neinor a conectar a sus residentes con opciones de movilidad sostenible como el transporte público?**

### › Método de Cálculo y fuentes de datos

La forma más sencilla y objetiva de medir la contribución de Neinor Homes al acceso a transporte público de sus residentes, es comparar el grado de acceso que tienen los residentes de la promoción con el grado de acceso medio de la ciudad en la que se encuentran dichas viviendas.

Para ello, en primer lugar, es necesario identificar qué **grado de acceso al transporte público** tienen los **residentes de la promoción de Neinor Homes**, utilizando las cinco categorías de la Comisión Europea en el modelo: "*Measuring Access to public transport in European cities*" (sin acceso, acceso bajo, acceso medio, acceso alto y acceso muy alto).

Una vez la promoción ha sido clasificada en una de estas categorías, y apoyándonos en el informe de la Comisión Europea, en el que se incluye el grado de accesibilidad de la población de diferentes ciudades de España, pasamos a comparar el grado de accesibilidad de los residentes de Neinor Homes (paso 1) con la **media general de la ciudad**. En el caso de que la ciudad no se encuentre disponible, se toma la media general de España.

De esta forma, podemos estimar cuánto de inferior o superior es la accesibilidad de los residentes de la promoción Neinor Homes al transporte público en comparación con la accesibilidad que tienen la media de los ciudadanos en la ciudad correspondiente.

### 3.2.1 AHORRO POR EFICIENCIA ENERGÉTICA

#### > Contexto y justificación

La eficiencia energética está cobrando cada vez una mayor importancia en todos los aspectos de nuestras vidas cotidianas.

Desde el punto de vista legislativo, existe cada vez una mayor obligatoriedad para el cumplimiento de unos mínimos de eficiencia energética en los edificios. A nivel europeo, la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo relativa a la eficiencia energética de los edificios, tiene por objeto mejorar la eficiencia energética de los edificios de la UE teniendo en cuenta diversas condiciones climáticas y particularidades locales. A nivel nacional, encontramos el Plan Estatal de Vivienda (2018-2021) recoge como uno de sus objetivos la mejora de la calidad de la edificación, en particular, la eficiencia energética.

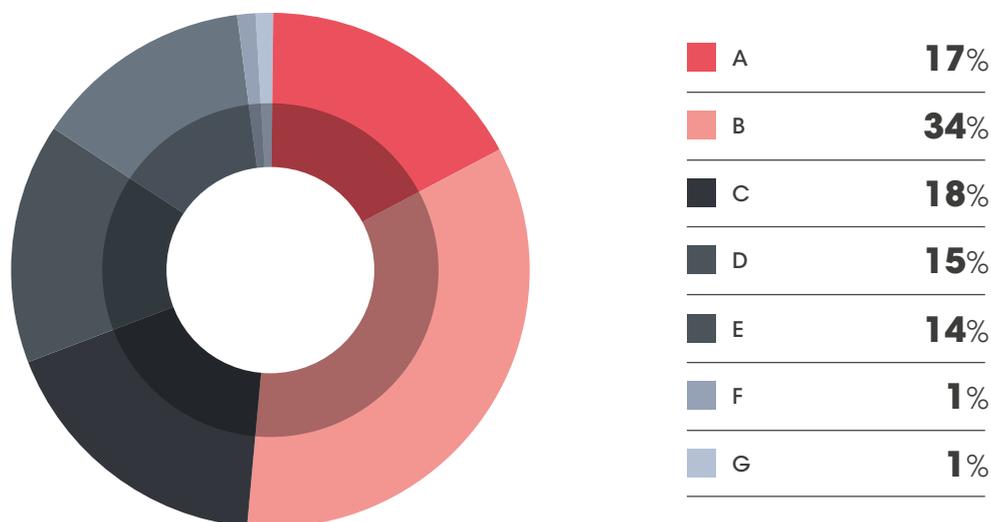
Sin embargo, apostar por la eficiencia energética no sólo implica el cumplimiento de una serie de obligaciones legales, si no que aporta numerosos beneficios, tanto para los usuarios de los edificios, como para el planeta en general. Por un lado, favorece el ahorro económico, abaratando las facturas de consumo de energía, a la vez que mejora el aislamiento acústico y el confort y bienestar de los usuarios. Ayuda también a eliminar las condensaciones y añade valor al edificio. Por último, pero no menos importante, contribuye a reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> y otros gases de efecto invernadero.

El certificado energético del edificio es el documento en que se basa el organismo oficial para otorgar la calificación energética y que permite la expedición de la etiqueta de eficiencia. La etiqueta de eficiencia energética es el distintivo oficial que indica el nivel de calificación de la eficiencia energética del edificio. La calificación energética, resulta del cálculo del consumo de energía necesario para satisfacer la demanda energética de un edificio en condiciones normales de funcionamiento y ocupación. Estas calificaciones pueden ir desde la G hasta la A, siendo la G el menos eficiente energéticamente y la A el mayor nivel de eficiencia

Desde el año 2007, el certificado energético es obligatorio para todos los edificios de obra nueva.

Y desde 1 de junio de 2013, es obligatorio también para todos aquellos inmuebles que vayan a entrar en el mercado, bien de compraventa o de alquiler. Además, en línea con los objetivos energéticos de la Unión Europea, todos los edificios de obra nueva deben tener un consumo energético nulo o casi nulo, de hecho, desde 2014, en nuestro país todos los edificios de obra nueva deberían tener una calificación mínima de B.

**FIGURA 14** | Calificación energética en edificios de obra nueva en España



(Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, 2019)

En España más del 65% de los edificios de obra nueva se encuentran entre las clases A, B y C, y más del 50% entre las categorías A y B. En los últimos 6 años las categorías A y B se han incrementado un 2,2% y un 4,3% respectivamente.

### JUSTIFICACIÓN

La eficiencia energética se ha convertido en una prioridad en las agendas de los gobiernos de todo el mundo. Las fuentes energéticas tradicionales son cada vez más caras, generan una dependencia del mercado exterior y tienen un impacto relevante sobre el medioambiente. Uno de los beneficios sociales de la eficiencia energética es el ahorro económico que puede suponer para los usuarios.

**¿Cómo fomenta Neinor Homes el ahorro por eficiencia energética en los residentes de sus promociones?**

## > Método de Cálculo y fuentes de datos

Para calcular el ahorro medio en los hogares Neinor Homes, se han tenido en cuenta diferentes variables:

- El **coste del consumo energético del edificio Neinor Homes**, que depende de la certificación energética del edificio. Pudiéndose utilizar la Calculadora Energética del Consejo General de Arquitectura Técnica, en caso de no existir el dato.
- El **coste medio ponderado del consumo energético de edificios** que presentan **características muy similares** a las promociones de Neinor Homes. En este caso, se utiliza para su cálculo la **Calculadora Energética del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España**, que facilita una comparativa del coste energético de los edificios por zona climática. El coste se pondera en función del número de certificaciones en esa CCAA, que incluye toda la tipología de edificios (no solo obra nueva).
- El **número de viviendas de la promoción** correspondiente.
- La **renta media por hogar de la promoción** al año.

# 4

## RESULTADOS OBTENIDOS

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de la medición de impacto social de las promociones de Neinor Homes. La medición se ha realizado para cada una de las viviendas entregadas en 2021. Los resultados se presentan de manera agregada, si bien el análisis se ha ejecutado para cada una de las promociones de la compañía.

### > HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL

1.1 ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA	
<b>Vivienda libre</b> Incremento de la oferta inmobiliaria	Contribuimos a que exista una mayor accesibilidad a la vivienda de obra nueva en España, incrementando la oferta y estabilizando el mercado inmobiliario. En 2021 se entregaron un total de <b>3.167 viviendas libres</b> que suponen el <b>7,1% sobre el total de la oferta de obra nueva en España.</b>
<b>Vivienda protegida</b> Incremento de la oferta VPO	Construimos <b>464 viviendas VPO en 2021</b> . Estas Viviendas de Protección Oficial construidas por Neinor Homes suponen un <b>5,9% del total de viviendas VPO construidas en España en 2021</b> . Partiendo de un contexto de gran escasez de VPO en España, contribuimos a que segmentos de la población con menos recursos, accedan a una vivienda de calidad. En la provincia de <b>Guadalajara el 99% de las viviendas de VPO han sido promovidas por Neinor Homes.</b>
<b>Rental</b> Incremento del mercado objetivo por oferta de vivienda en alquiler	Potenciamos el alquiler a través de la oferta de viviendas de nuestra línea de Rental. Esta tipología de vivienda en formato de alquiler permite dar <b>acceso a vivienda premium a un 20% más de la población.</b>
1.2 ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS	
<b>Proximidad a servicios básicos</b>	Incrementamos la <b>accesibilidad a servicios básicos</b> , localizando las promociones en ubicaciones que reducen la distancia para acceder a servicios como colegios, guarderías, comercios de primera necesidad, etc. <b>Neinor Homes, de media, incrementa x15 veces</b> la accesibilidad a este tipo de servicios.

### 1.3 PROMOCIÓN DE UN ESTILO DE VIDA SALUDABLE

<p><b>Disponibilidad de instalaciones deportivas</b></p>	<p>Promovemos que nuestros residentes tengan un estilo de vida saludable, incorporando instalaciones deportivas en nuestras viviendas. Nuestras promociones, de media, <b>incrementan x4,1 la accesibilidad a instalaciones deportivas</b> en comparación con la media de la provincia.</p>
<p><b>Dimensión de zonas verdes disponibles</b></p>	<p>Incrementamos la <b>dimensión de zonas verdes que tienen disponibles</b> nuestros residentes, de media, en <b>x3,7 veces</b> en comparación con la media de la Comunidad Autónoma. Esto tiene un impacto en promover un estilo de vida saludable puesto que la disponibilidad y cercanía de zonas verdes en áreas urbanas tiene beneficios relacionados con la salud y el bienestar.</p>

### 1.4 BIENESTAR FAMILIAR Y COHESIÓN SOCIAL

<p><b>Tamaño de las viviendas con zonas comunes</b></p>	<p>Promovemos viviendas que cuentan, de media, con un <b>38% más de superficie de zonas comunes</b>, promoviendo interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.</p>
---	--

## > SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO LOCAL

### 2.1 GENERACIÓN DE EMPLEO

<p><b>Creación de empleo directo e indirecto</b></p>	<p>Creamos en 2021 un total de <b>9.286 empleos directos e indirectos</b> como consecuencia de la construcción y posterior habitabilidad de nuestras promociones.</p>
<p>Durante la <b>construcción</b></p>	<p><b>8.891</b> empleos</p>
<p>Durante el <b>periodo de habitabilidad</b></p>	<p><b>395</b> empleos</p>

### 2.2 DESARROLLO LOCAL

<p><b>Contribución a la Administración Pública por el pago de impuestos</b></p>	<p>Impulsamos el desarrollo local de los municipios en los que construimos nuestras viviendas mediante el pago de impuestos de nuestros residentes y de la compañía.</p>
---	--

<p><b>Contribución a la Administración Pública por el pago de impuestos</b></p>	<p>La llegada de nuevos habitantes y de actividad empresarial a un municipio contribuye a aumentar los recursos de la Administración Pública Municipal y así, favorece la inversión pública en infraestructura y prestación de servicios.</p>
<p>Impuestos pagados al municipio por la compañía al inicio de la <b>construcción</b> de las viviendas</p>	<p>Hemos contribuido en el <b>año de construcción de las viviendas</b> entregadas en 2021 en <b>18 M€</b> a las arcas públicas municipales.</p>
<p>Impuestos pagados al municipio por la compañía en la <b>entrega</b> de las viviendas</p>	<p>Hemos contribuido en el <b>año de entrega de las viviendas un total de 8 M€.</b></p>
<p>Impuestos pagados <b>anualmente</b> por los residentes al municipio</p>	<p>Contribuimos a que, de manera recurrente, los <b>residentes de nuestras viviendas paguen 2 M€</b> en tributos a la Administración.</p>

### 2.3 PROMOCIÓN DEL NEGOCIO Y COMERCIO LOCAL

<p><b>Revitalización económica de los negocios de proximidad</b></p>	<p>Impulsamos mediante la construcción de viviendas la llegada de nuevos vecinos a los distintos barrios donde localizamos nuestras promociones. Esto supone <b>45 M€ de beneficio al comercio local.</b></p>
--	---

## > EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

### 3.1 IMPULSO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

<p><b>Accesibilidad a transporte público</b></p>	<p>Garantizamos el acceso de nuestros residentes a medios de transporte sostenibles como el transporte público. En este sentido, nuestras promociones garantizan un acceso <b>en línea con la media de la población española.</b></p>
--	---

### 3.2 DISEÑO DE VIVIENDA EFICIENTE

<p><b>Ahorro medio por vivienda en comparación con viviendas en edificios de características similares</b></p>	<p>Estamos comprometidos con la eficiencia energética. Estimamos que cada familia que vive en una vivienda Neinor Homes <b>ahorrará de media 1.152 € al año en costes de energía</b>, lo que supone un <b>1,6% sobre sus ingresos anuales.</b></p>
--	--

# 5

## REFERENCIAS

**Banco de España.** (2021).

*El acceso a servicios en la España rural.* Madrid.

**Banco de España.** (2021).

*Informe de Estabilidad Financiera.* Madrid.

---

**Calleja, P.** (2020).

*¿Cuánto revalorizan las zonas comunes una vivienda?*

[¿Cuánto revalorizan las zonas comunes una vivienda? | Estar donde estés | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

---

**CBRE.** (2020).

**CBRE.** (2021).

*Real Estate Market Outlook.* CBRE Research.

---

**CEMEX.** (Marzo de 2020).

*La industria de la construcción, motor de la recuperación económica.*

[La industria de la construcción, motor de la recuperación económica | CEMEX España](#)

---

**Comisión Europea.** (2018).

*A walk to the park – Assessing access to green areas in Europe’s cities.*

**Comisión Europea.** (2015).

*Measuring Access to public transport in European cities.*

[https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/information/publications/workingpapers/2015/measuring-access-to-public-transport-in-european-cities](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/workingpapers/2015/measuring-access-to-public-transport-in-european-cities)

**Comisión Europea.** (2018).

*Indicators on access to public transport in European cities and greater cities (del informe Measuring Access to public transport in European cities).*

[https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/work/2015\\_01\\_publ\\_transp.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/work/2015_01_publ_transp.pdf)

**Comisión Europea.** (2019).

*Mapping accessibility to generic services in Europe.*

---

**Customer Centric- Neinor.** (2021).

*Distribución de ingresos anuales familiares de los compradores de las promociones Neinor.*

---

**European Commission Urban Data Platform.** (2018).

*Indicador de accesibilidad a servicios básicos.*

---

**Galindo, C.** (2022).

*El consumo tras la pandemia: el 36% del gasto mensual de los españoles se destina al comercio local.*

**El consumo tras la pandemia: el 36% del gasto mensual de los españoles se destina al comercio local | Economía | EL PAÍS (elpais.com)**

---

**Instituto Nacional de Estadística.** (2019).

*Contabilidad Nacional Trimestral.* Madrid.

**Instituto Nacional de Estadística.** (2020).

*Encuesta de Presupuestos Familiares.* Madrid.

**Instituto Nacional de Estadística.** (2020).

*Peso de la industria de la construcción en el PIB de España desde 2005 hasta 2020.*

**Instituto Nacional de Estadística.** (2021).

*Gasto medio por hogar según nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar.*

**<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=25187&L=0>**

**Instituto Nacional de Estadística.** (2021).

*Trabajadores en función de su ganancia anual con respecto al SMI por periodo.*

**<https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=2129&capsel=2439>**

---

**Ministerio de Cultura y Deporte.** (2021).

*Anuario de Estadísticas Deportivas 2021 (dato censo 2005).*

**[Anuario de estadísticas deportivas 2021 \(culturaydeporte.gob.es\)](http://culturaydeporte.gob.es)**

**Ministerio de Cultura y Deporte.** (2021).

*La percepción de la práctica deportiva en España y la temática de Ins. Deportivas.* Madrid.

---

**Ministerio de Hacienda y Función Pública.**

*Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario Español 2009-2019.*

**[Recaudación y estadísticas del sistema tributario español. 2009-2019 \(hacienda.gob.es\)](http://hacienda.gob.es)**

**Ministerio de Hacienda y Función Pública.** (2021).

*Presupuestos de las Entidades locales 2021. Impuestos Directos e Indirectos por Municipio.*

**<https://serviciostelematicosextr.hacienda.gob.es/SGFAL/CONPRE>**

---

**Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo.** (2020).

*Evolución del Número de viviendas terminadas en España.*

Madrid: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo.

---

**Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.** (2021).

*Número de viviendas libres terminadas.*

<https://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=32000000>

**Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.** (2021).

*Vivienda protegida. Número de calificaciones definitivas. Planes estatales y autonómicos.*

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>

---

**Ministerio para la Transición ecológica y Ministerio de Fomento.** (2019).

*Calificaciones de los edificios existentes en emisiones certificados por CCAA.*

[https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/CertificacionEnergetica/Documentos/Documentos%20informativos/Informe\\_seguimiento\\_Certificacion\\_Energetica\\_Edificios\\_8-Diciembre\\_2019.pdf](https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/CertificacionEnergetica/Documentos/Documentos%20informativos/Informe_seguimiento_Certificacion_Energetica_Edificios_8-Diciembre_2019.pdf)

---

**Ministerio para la Transición ecológica y el reto demográfico.** (2018).

*Libro de la Energía en España.*

**Ministerio para la Transición ecológica y el reto demográfico.** (2019).

*Estado de la certificación energética de los edificios.*

---

**Statista.** (2021).

*Evolución del número de gimnasios en España.*

---

**Tecnitasa.** (2020).

*Superficie media de vivienda construida con zonas comunes por Comunidad Autónoma.*

<https://www.tecnitasa.es/actualidad/informe-de-superficie-construida-en-viviendas-enaltura/>

---

**Universidad de Alcalá.** (2021).

*Heart Healthy Hoods.*

Alcalá de Henares: Universidad de Alcalá.



**Neinor**

HOMES

