



04



# INFORME DE ACTIVIDAD



## 4.1 EL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA EN 2020

La economía mundial en 2020 estuvo fuertemente lastrada por el estallido de la pandemia del coronavirus. Los primeros casos de contagios en humanos se detectaron en diciembre de 2019 en la ciudad china de Wuhan y el primer caso en Europa lo protagonizaron tres franceses procedentes de la capital de la provincia de Hubei el 24 de enero de 2020. Siete días después, se detectó el primer caso en territorio español: un turista alemán en la isla canaria de La Gomera. Con más de 100.000 casos confirmados en todo el mundo, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró oficialmente a la COVID-19 como pandemia el 11 de marzo. La crisis que aconteció después supuso el mayor descalabro en el Producto Interior Bruto (PIB) mundial desde la Segunda Guerra Mundial, dejando la guerra comercial entre EE.UU. y China y la salida de Reino Unido de la Unión Europea en un discreto segundo plano.

Más allá del número de fallecidos, que ya supera los cuatro millones en todo el mundo, el impacto de la COVID-19 tiene una lectura

socioeconómica que afecta al ámbito laboral, la producción de bienes y servicios, las cadenas de suministro y distribución, el tejido empresarial y los mercados de valores. Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), el producto mundial se contrajo un -3,2% en 2020: un -4,6% en las economías avanzadas y un -2,1% en las emergentes y en desarrollo. Aun siendo el epicentro del virus, China logró ser la única economía del mundo que arrojó una variación positiva en 2020, concretamente, del 2,3%. Por su parte, EE.UU. retrocedió un -3,5% y en el conjunto de la zona euro se llegó hasta el -6,5%.

España lideró los descensos a todos los niveles, registrando una devaluación del PIB del -10,8%. Este recorte histórico, que retrotrajo la economía española a la época de la Guerra Civil, estuvo fuertemente motivado por el turismo, gran motor económico patrio. La llegada de turistas no residentes se paralizó debido a las restricciones de movilidad. Por ello, las regiones más dependientes del turismo (islas y zona mediterránea) fueron las que más ajustaron el



empleo. Así, más de 700.000 personas pasaron a engrosar las listas del paro en 2020, creciendo un 22,9% y situando la tasa de desempleo en el 16,2%. Por otro lado, el gasto público, centrado en los ERTE y los avales ICO, creció un 3,8%, el mayor incremento desde 2009, al tiempo que el consumo de los hogares cayó un -12,4% y la inversión un -11,4%.

## UN AÑO INMOBILIARIO MARCADO POR LA PANDEMIA

El mercado de la vivienda en España funcionó a doble velocidad en 2020: mientras que los precios no dieron grandes sorpresas, hipotecas y compraventas cayeron en picado. Todo apuntaba a que el sector inmobiliario no iba a ser inmune a la recesión económica producida por la crisis sanitaria. La mayoría de los operadores vaticinaban fuertes correcciones en los precios, incluso de dos dígitos, pero este escenario no llegó a materializarse, si bien hubo ciertos matices diferenciales entre obra nueva y segunda mano. Las operaciones de compraventa y las firmas de hipotecas sufrieron un castigo mayor debido a las restricciones de movilidad impuestas

por el confinamiento que supuso el primer estado de alarma, aprobado el 14 de marzo, hasta que comenzó el plan de desescalada, el 28 de abril. Aunque las agencias de intermediación ya pudieron reabrir sus puertas en fase uno, la incertidumbre retuvo a los compradores.

La compraventa apenas superó las 400.000 escrituraciones, cayendo un -16,7%, la mayor caída en nueve años y la menor cifra de transacciones desde 2016. El comprador extranjero protagonizó el 11,32% del total de transacciones, recayendo el mayor peso sobre la nacionalidad británica. Por otro lado, la absorción del stock de vivienda nueva sin vender apenas se redujo un -0,04%. Las viviendas terminadas en 2020 apenas crecieron un 8,34% interanual, y las iniciadas, cayeron un -21,1%. El número de hipotecas sobre viviendas cayó un -7,6% según el Instituto Nacional de Estadística (INE), rompiendo seis años consecutivos al alza y logrando unas 300.000 firmas, la cifra más baja desde 2017. El suelo urbano cerró 2020 con un precio de 142,1 euros por metro cuadrado, lo que supuso una caída interanual del -9,7%. En cuanto al precio de la vivienda libre, cayó un -1,8% hasta los 1.622,3 euros por metro cuadrado.



## DECISIONES DE COMPRA PARALIZADAS

El coronavirus supuso un punto y aparte en la dinámica de las compraventas, que venía avanzando de forma sostenible desde hacía seis años. La paralización de la actividad económica supuso un severo golpe para los ritmos de venta. No solo la demanda detuvo en seco sus planes inmobiliarios por mandato legal, sino que, una vez llegada la desescalada, buena parte de los compradores quedaron fuera del mercado debido a un cambio en sus condiciones laborales, mientras que otros prefirieron dar un paso atrás y esperar mejores tiempos, demostrando una vez más que la incertidumbre no es la mejor aliada de la toma de decisiones.

Las operaciones de compraventa de vivienda difieren según se hable de escrituradas (487.354) o de registradas (419.898). La caída interanual experimentada por este indicador fue del -14,5% en el primer caso y del -16,7% en el segundo. Aunque la pandemia explica este ajuste, lo cierto es que las transacciones ya cayeron de 2019 a 2020, aunque de forma mucho menos marcada.

Regionalmente, solo Asturias (0,81%) logró crecer en el último año. Las bajadas más intensas se dieron en Canarias (-30,67%), Baleares (-26,34%) y Comunidad Valenciana (-17,74%), poniendo de manifiesto el gran descalabro que supuso el confinamiento para la segunda residencia de costa.

Por otro lado, aunque la vivienda usada (426.962) ganó en volumen a la nueva (60.392), la primera cerró un -16,9% menos operaciones que el año pasado, mientras que la segunda las aumentó un 7,3%. Este interés por la obra nueva se fundamenta en las nuevas necesidades de la demanda surgidas a raíz de la cuarentena. Tanto tiempo de encierro en casa ha servido para definir prioridades en los criterios de búsqueda. De entre todos ellos destaca la existencia de un espacio exterior. Balcones, terrazas y jardines se han convertido en imprescindibles, así como más espacio en el interior y mejores zonas comunes. Sin embargo, el parón administrativo dio un giro de tuerca más a la escasez crónica de producto residencial de nueva planta. Así, los visados de vivienda nueva en 2020 alcanzaron las 85.535 licencias, cayendo un -19,5%. Y aunque se lograron terminar 77.531 viviendas, un 8,34% más que en 2019, se iniciaron 75.930, un -21,1% menos.

## UN EQUILIBRIO ENTRE OFERTA Y DEMANDA CON Matices

El inventario de vivienda nueva sin vender contabilizó 456.918 unidades en 2020, el 1,77% del total del parque de vivienda, que asciende a 25,8 millones. El stock pendiente de vender apenas se absorbió un -0,04% entre 2019 y 2020. Esta simbólica cifra está muy alejada de los porcentajes del 7% o del 5% que se registraron en 2012 o en 2014. A nivel autonómico, tres regiones acumularon el 50% del total nacional: la Comunidad Valenciana (83.263), Cataluña (77.327) y Andalucía (67.892). Por otra parte, Navarra, Cantabria y Extremadura arrojaron stock nulo, mientras que el País Vasco tuvo el menor porcentaje de stock acumulado sobre el total nacional. De hecho, esta autonomía fue la que más lo redujo en un año: un -13,29%. Por el contrario, la región que más incrementó su stock fue Madrid (4,13%).

Esta armonía podría ser síntoma de ese ansiado equilibrio entre producción y venta. Cabe pensar que la promoción inmobiliaria ha abandonado los escenarios de sobreoferta, ajustando sus expectativas a la capacidad económica de las familias. Sin embargo, el componente de la financiación hacia los promotores también entra en juego. La banca exige un nivel de preventa cada vez mayor, lo que retrasa la puesta en marcha de nuevos desarrollos. Además, no podemos pasar por alto que buena parte de este inventario, aunque disponible por un precio asequible, está obsoleto y deslocalizado. La demanda ha dejado claro que prefiere esperar y ahorrar para comprar lo que quiere y donde quiere, asegurándose la rentabilidad futura de un activo de calidad. Por ello, este supuesto equilibrio, en realidad, no lo es tanto.

## EL EMPLEO ES LA LLAVE DEL MERCADO INMOBILIARIO

La relación entre empleo y vivienda es directa. La correlación entre el paro y la compraventa siempre ha sido considerable. En este sentido, cuando la demanda carece de la seguridad que le aportan unos ingresos recurrentes, el mercado inmobiliario se resiente, mientras que cuando las perspectivas laborales son optimistas, la actividad en las notarías aumenta. El shock pandémico repercutió seriamente en el tejido empresarial, cerrando negocios de todos los tamaños y poniendo en graves aprietos a las familias. La

situación dio al traste cualquier plan inmobiliario. Los jóvenes aparcaron su deseo de emancipación vía alquiler. Los compradores de primera vivienda prefirieron alargar su estatus de inquilinos. Los repositores flaquearon ante la posibilidad de no poder vender para comprar. Por último, los inversores quedaron a expensas de mejores oportunidades.

La crisis sanitaria neutralizó los movimientos de la demanda de vivienda estrangulando la capacidad de compra. No solo se cerraron unas 1.150 empresas al día en los primeros nueve meses de 2020 y se obligó a echar el cierre a 323.000 autónomos, sino que se dejó en un punto muerto a muchos trabajadores en ERTE, que no sabían si iban a ser readmitidos o despedidos. Igualmente, el coste salarial cayó un -2,64% en 2020. El comportamiento de los salarios sumado al de la inflación ha devenido en una pérdida de poder adquisitivo, lo que ha estrechado todavía más el camino hacia la propiedad. Aunque se esperaba que el precio de la vivienda compensara esta situación, este indicador ha permanecido estable, sin registrar las caídas abruptas que algunas voces vaticinaban, trasladando presión al mercado del alquiler.

## LAS COMPRAS REALIZADAS POR EXTRANJEROS PIERDEN FUERZA

El debilitamiento del empuje comprador extranjero fue uno de los daños colaterales del perjuicio económico que desató la pandemia. Las transacciones realizadas por extranjeros elevadas a escritura pública alcanzaron las 42.645 viviendas, arrojando arrojó una caída del -22,1% frente al año anterior. Los registradores suben las compras foráneas a 47.500, admitiendo que estas adquisiciones supusieron en 2020 el 11,32% del total de las compras de vivienda realizadas en España. De este modo, los extranjeros pierden peso, ya que en 2019 acumularon el 12,61% del total. Aunque este volumen lleva cayendo desde 2017, el descenso del último año ha sido más intenso. Las visitas a inmuebles en venta quedaron paralizadas por los confinamientos internacionales.

Por nacionalidades, los británicos siguen dominando el mercado de transacciones realizadas por extranjeros. En 2020 ocuparon el 13,05% del total, un porcentaje algo más bajo que el registrado en 2019, del 13,94%. Parece que la salida de Reino Unido de la Unión Europea no



ha acabado con el deseo de estos ciudadanos de disfrutar del sol y la playa. De hecho, los lugares de alta intensidad turística siguen siendo los favoritos del comprador foráneo. Baleares (29,6%), Comunidad Valenciana (23,3%) y Canarias (22,8%) fueron las regiones que más operaciones protagonizadas por este perfil acumularon.

## LA MORATORIA HIPOTECARIA ALIVIÓ A LAS FAMILIAS

Uno de los primeros movimientos del Gobierno para tratar de ayudar a las familias tras la llegada de la COVID-19 fue la aplicación de una moratoria hipotecaria. Este aplazamiento tenía como objetivo reducir el impacto económico que la pandemia generaría en las economías más vulnerables, sobre todo, aquellas en las que las condiciones laborales se hubieran modificado sustancialmente. Por otro lado, la Asociación Española de la Banca (AEB) y la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA) crearon su propia moratoria sectorial alternativa dirigida a todos aquellos que se quedaron fuera de los requisitos marcados por el Gobierno. Hasta el 31 de diciembre de 2020 se concedieron 1.380.585 moratorias.

En cuanto a los nuevos préstamos (teniendo en cuenta que alrededor de cuatro de cada tres viviendas que se compran en España necesitan financiación bancaria) al caer la compraventa, la concesión de hipotecas también se ha visto mermada. Sin embargo, el descenso del número de hipotecas registradas sobre viviendas (-5,98%) ha sido más contenido que el de las compraventas (-16,7%). La deducción lógica es que ha crecido el porcentaje de viviendas que han requerido financiación, pasando del 71,7% del total en 2019 al 79,5% de 2020. En cualquier caso, las 339.794 hipotecas registradas apenas supusieron la cuarta parte de las concedidas en 2006, cuando se superaron los 1,3 millones.

Por otro lado, el importe medio de los nuevos créditos hipotecarios en España se situó en 131.935 euros, siendo un 3,8% superior a 2019, cuando alcanzó los 127.107 euros. Esto guardaría relación con el encarecimiento de la vivienda de obra nueva y la búsqueda de inmuebles de más calidad. De hecho, el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha crecido en 2020 hasta los 1.311 €/m<sup>2</sup>. Respecto al tipo de interés, la apuesta por el fijo se consolida, afectando al 53,1% de hipotecas frente al 46,9% de las referenciadas a variable. La preferencia por una cuota fija, sin sobresaltos, comenzó a extenderse en 2008 y en 2020 por fin ha superado al omnipresente Euríbor.

## LOS PRECIOS NO EVOLUCIONAN AL RITMO DE LOS SALARIOS

Dentro del contexto epidemiológico excepcional que hemos vivido en 2020, la accesibilidad a la vivienda en España se ha visto comprometida especialmente por el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda y el descenso de los salarios. El descenso de los tipos de interés y el aumento de los plazos de contratación de las hipotecas no ha conseguido paliar los efectos negativos. Así, la cuota hipotecaria mensual media en 2020 ha alcanzado los 590,96 euros frente a los 591,14 de 2019. En este sentido, el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha sido del 30,99% frente al 30,38% del ejercicio anterior. Aunque este porcentaje entra dentro de lo recomendado por las instituciones, Baleares (49,35%), Madrid (36,30%), Canarias (35,90%) y Cataluña (34,32%) superan la media nacional. Igualmente, la medida de esfuerzo que resulta de dividir el precio de la vivienda entre la renta bruta por hogar y que es calculada por el Banco de España, establece que el número de años de salario para comprar una vivienda en 2020 fue de 7,2 años frente a los 7 de 2019.



El precio de la vivienda es la variable que más influye en una mayor o menor accesibilidad. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) reveló que el precio de la vivienda libre en España cerró 2020 en los 1.622,3 euros por metro cuadrado, arrojando una caída del -1,8% y rompiendo una racha de cinco años al alza. La vivienda nueva cerró 2020 con un precio medio de 1.884,1 euros por metro cuadrado, cayendo un -1,4% en un año, mientras que la segunda mano registró un precio medio de 1.614,4 euros por metro cuadrado, un -1,8% menos anual. Las autonomías que más se ajustaron fueron Navarra (-4,1%), Madrid (-3,7%) y Cataluña (-2,2%).

Si en vez de precios de tasación, vamos a los datos que usa el INE, provenientes del Consejo General del Notariado, entonces la vivienda libre subió un 2,1% en 2020: la obra nueva creció un 6,5% y la segunda mano un 1,4%. Lo cierto es que la escasez de la obra nueva explica este incremento. Por su parte, la vivienda usada ha estado expuesta a un incremento de stock por el *fallecimiento de personas mayores cuyas viviendas han sido volcadas al mercado. Además de la necesidad de liquidez de muchos herederos, otras familias afectadas económicamente han decidido poner sus inmuebles en venta, desde segundas residencias a locales, pasando por activos en alquiler turístico y residencial.*

## LA GESTIÓN DEL SUELO FINALISTA SIGUE LASTRANDO EL MERCADO

El suelo es la principal materia prima de la actividad inmobiliaria residencial, y en un año de inseguridad como 2020, su protagonismo también se vio reducido. Así, la superficie objeto de transacción en 2020 contabilizó 1.994,7 hectáreas, ajustándose un -17,5% frente al año anterior. La distancia respecto a las

8.075,5 hectáreas de 2006 es aún más notoria, lo que corrobora el cierre del capítulo de la sobreproducción de vivienda. También hay que señalar que el valor del suelo vendido en 2020 alcanzó los 2.236 millones de euros, bajando un -28% al compararlo con 2019. En este sentido, el precio medio del suelo urbano en 2020 fue de 142 €/m<sup>2</sup>, arrojando una contracción interanual del -9,7% y muy lejos también de los 285 €/m<sup>2</sup> de 2006.

La gestión del suelo finalista, sujeta a normativas urbanísticas fuera del ámbito estatal, siempre ha complicado enormemente la disposición de este activo. Este hecho se relaciona directamente con los visados de obra nueva. En 2020, las licencias para construir viviendas en bloque cayeron un -22,5% y las unifamiliares, un -7,6%. Además, los arquitectos confirmaron que la construcción cerró 2020 con una quinta parte menos de la superficie visada en 2019. Así, la brecha fue del -21,9%, pasando de más de 34,2 millones de metros cuadrados visados en 2019 a alrededor de 26,7 en 2020. Estos pasos atrás harán que volumen de negocio de la construcción residencial en 2020 guarde cierta distancia con el logrado en 2019, de 54.217,50 millones de euros.

## LA VIVIENDA EN ALQUILER SIGUE SIENDO RENTABLE

El arraigo hacia la propiedad sigue siendo muy potente en España. Los últimos datos de la Oficina Europea de Estadística (Eurostat), correspondientes a 2019, afirman que el porcentaje de propietarios supuso el 76,2% frente al 23,8% de inquilinos, apenas 10 puntos básicos más que en 2018. Para el cierre de 2020 se espera que el avance del arrendamiento se consolide algo más. Es cierto que el alquiler es visto como un paso previo a la propiedad en muchos casos, una especie de puente entre el nido familiar y la primera hipoteca. Sin embargo, al igual que



ha pasado con la extensión de fórmulas como el renting y el leasing en el ámbito del automóvil, cada vez son más los que ven en el alquiler de una vivienda una fórmula a largo plazo, incluso para toda la vida.

En lo que respecta a la inversión, la opción de comprar para reformar y posteriormente alquilar sigue teniendo su público, tanto en el particular como en el profesional. El precio del alquiler ha asimilado más rápidamente el impacto de la pandemia que el de venta, dado que está más cercano a la realidad económica de las familias, y no se fundamenta en el ahorro previo y la financiación, como la compra. A pesar de su corrección, la rentabilidad bruta del alquiler quedó fijada por el Banco de España en un 3,7% en 2020, un ajuste mínimo si tenemos en cuenta el 3,8% de 2019. En cualquier caso, la construcción de vivienda en alquiler asequible sigue siendo una tarea pendiente que la colaboración público-privada debe resolver. Además, el *build to rent* sigue abriéndose paso.



## EL E-COMMERCE Y EL TELETRABAJO CAMBIAN LAS REGLAS

El comportamiento del consumidor durante la pandemia ha retrasado la recuperación del *retail* no esencial. El confinamiento significó un antes y un después en el comercio online, cuya logística se puso a prueba en los momentos más rígidos de la cuarentena. En un primer momento, se entendió que el cierre impuesto al comercio físico trasladaría las compras a Internet, pero tras el levantamiento de las restricciones, el cliente no volvió a las tiendas en la medida que lo hacía antes, lo que hizo que muchos negocios ajenos a la distribución alimentaria no fueran capaces de sobrellevarlo, entre ellos, los situados en centros comerciales, especialmente, las especializadas en moda. No obstante, la inversión en *retail* creció un 4% en 2020, superando los 1.800 millones, según Knight Frank. Los centros comerciales abarcaron el 40% de la inversión frente al 36% de supermercados.

En cuanto a las oficinas, la irrupción de la pandemia impuso el teletrabajo, suscitando incluso la aprobación de una ley para la regulación del trabajo a distancia, algo sin precedentes en España. Respecto a la inversión, lo cierto es que las oficinas concentraron el 26% de la inversión inmobiliaria en 2020, sobre todo, por el pico registrado en el primer trimestre, ralentizándose después a medida que los puestos de trabajo se mudaban al entorno doméstico y comenzaban a multiplicarse los nómadas digitales. De los 2.100 millones de euros que, según Savills Aguirre Newman, aglutinó la inversión en oficinas en España en 2020, 1.500 correspondieron a Madrid y 600 a Barcelona, lo que demuestra que ambas ciudades siguen siendo el epicentro de los negocios.





THE AUSTONIAN. AUSTIN. TEXAS

## JOINT VENTURES

PARTNER	PARTNER CHARACTERISTICS	PARTNER DEFINITION
	Gestor de fondos activos gestionados por 300 M. de euros	FS Capital es un administrador portugués de inversiones alternativas especializados en activos inmobiliarios. El fondo ha invertido 300 millones de euros en activos comerciales en Portugal y Madrid desde 2016, así como en la compra de terrenos y edificios en toda la península.
	Banco con cartera de terrenos	En junio de 2017, Unicaja se hizo público, consolidándose como una de las principales instituciones financieras nacionales y entidad de referencia en Andalucía.
	Gerente de inversiones alternativas	Ginkgo, administrador de inversiones alternativo está especializado en activos inmobiliarios. Cuenta con el respaldo de las siguientes entidades: <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;">   </div>
	Desarrollador RE	AEDAS Homes , desarrollador de RE especializado en nuevas construcciones residenciales fue constituida en 2016, la compañía salió a bolsa en octubre de 2017 y actualmente es el desarrollador español.
	Constructor - Grupo Inmobiliario	Desde 1973, Grupo ACR ha estado desarrollando nuevos proyectos de construcción, desarrollo de RE y rehabilitación. Ha realizado proyectos internacionales en Europa (Polonia y Francia) y Latam (Colombia) En noviembre de 2018, Grupo ACR dividió sus negocios de construcción e inmobiliario, creando Áurea Homes.
	Grupo Constructor	Arpada, empresa constructora especializada en el campo de la geriatría, pertenece al Grupo Arpada. La empresa estableció una alianza estratégica con Inmobiliaria Espacio para el desarrollo de proyectos integrales en el sector inmobiliario.

ESTABLISHED JV	% ESPACIO'S PARTICIPATION	PERIMETER
	25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valdebebas 110</li> <li>• Viveros IV</li> <li>• Mirador de Mallaeta</li> <li>• Viveros V</li> <li>• Costablanca 57</li> </ul>
	70%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Martiricos VPO</li> <li>• Martiricos 2 Towers</li> <li>• Martiricos comercial</li> <li>• El Carmen II</li> <li>• El Carmen III</li> <li>• *NUMA</li> </ul>
JV → 	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• *NUMA-La Térmica</li> </ul>
	20% - 12.5%* (* 3 SPV's)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las Villas de los Granados</li> <li>• New Folies - Andratx</li> <li>• Hacienda del Mar II</li> </ul>
	50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las Eras</li> <li>• Daroca</li> </ul>
	50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altos de Alborán</li> <li>• Pinar del Mar</li> </ul>

## PROYECTOS EMBLEMÁTICOS

### TORRESPACIO

### MADRID



Con unas características que lo hacen único, una altura de más de 230 metros y 56.250 metros cuadrados computables, Torrespacio, edificio propiedad del Grupo Emperador desde noviembre de 2015, se convierte en uno de los entornos de trabajo más representativos de España y de Europa.

Este complejo se ha convertido en el principal referente empresarial del Paseo de la Castellana de Madrid.

### CENTRO CANALEJAS

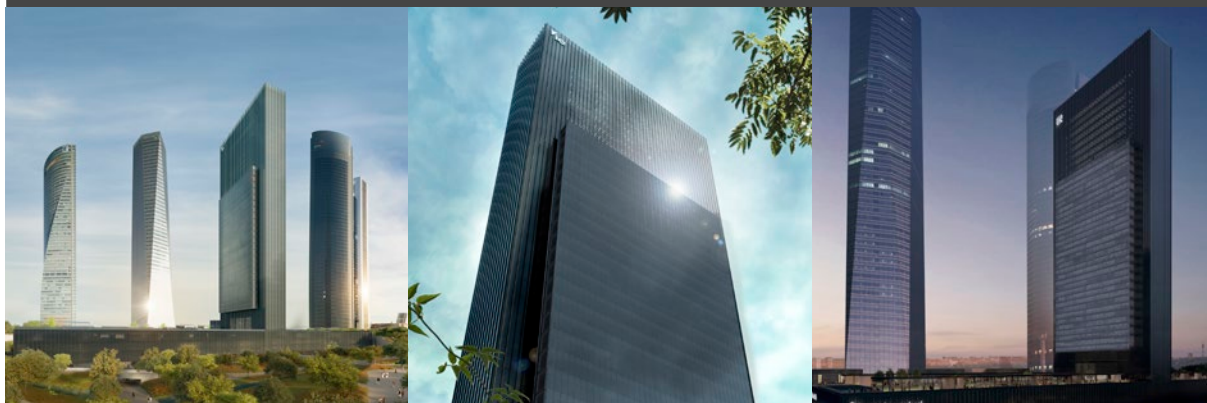
### MADRID



El proyecto consiste en la rehabilitación de un conjunto de siete inmuebles contiguos, respetando su valor arquitectónico y artístico, situados entre las calles de Alcalá, Sevilla, Plaza de Canalejas y Carrera de San Jerónimo. Cuenta con 50.000 metros cuadrados de superficie, manteniendo las fachadas de los edificios existentes e integrando novedosos elementos interiores de nueva construcción. Además del hotel Four Seasons con 200 habitaciones, contará con un área residencial de 22 viviendas de alto nivel operada por la cadena hotelera, además de una exclusiva galería comercial vanguardista.

## CALEIDO

## MADRID



Caleido es un nuevo espacio en Madrid lleno de tecnología, conocimiento, cultura, salud y ocio en un punto clave de expansión urbana y conexión internacional en el centro financiero de la capital. Distingue cuatro usos: educativo con el primer Centro Universitario vertical en España, sanitario con una clínica enfocada en el deporte y el bienestar, aparcamiento; y un área comercial bajo la cubierta verde desde la que emerge la Torre de uso docente. Dará respuesta a la necesidad de la zona de comercio de calidad y restauración, en base al público existente del área así como a otro público que entienda el Centro Comercial como un destino.

## MARTIRICOS

## MÁLAGA



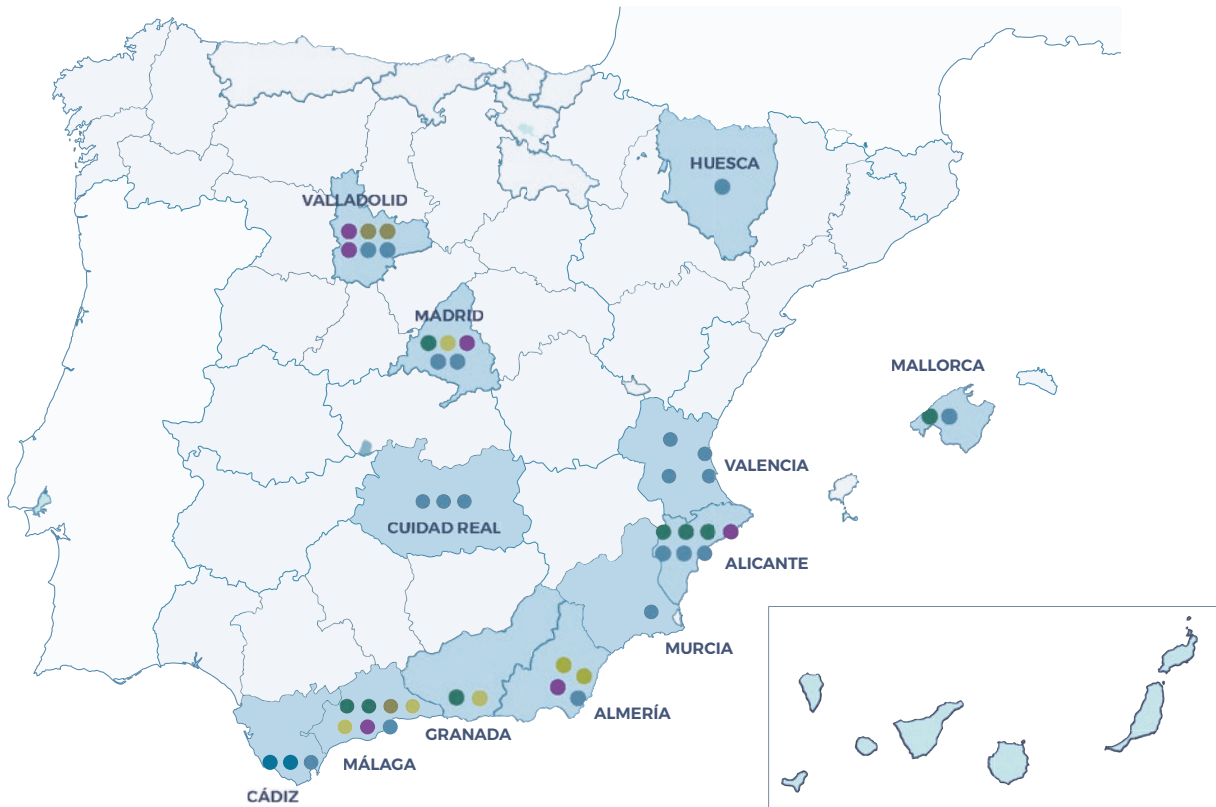
Espacio ha sido designado como Project Manager del desarrollo de Martiricos Torres, que será desarrollado por el fondo alemán Aquila, a través de su filial española AQ Acentur. Consta de 2 rascacielos de 34 plantas destinadas a residencial y hotel. El papel de Espacio como Project Manager de este proyecto supone la consolidación de su presencia y papel de player relevante en la Costa del Sol.

# PROMOCION INMOBILIARIA

43

PROYECTOS EN ESPAÑA

◆ ESPACIO



PROMOCIONES ACTUALES		DESARROLLOS	
	VIVIENDA LIBRE		
	VIVIENDA PROTEGIDA		
	TERCIARIO		





## PROMOCIONES ACTUALES

### VIVIENDA LIBRE

9

- ◆ Alicante (1)
- ◆ Cádiz (1)
- ◆ Granada (1)
- ◆ Madrid (1)
- ◆ Málaga (3)
- ◆ Mallorca (2)

### VIVIENDA PROTEGIDA

5

- ◆ Málaga (1)
- ◆ Valladolid (3)

### TERCIARIO

3

- ◆ Granada (1)
- ◆ Madrid (1)
- ◆ Málaga (1)

## DESARROLLOS

### TERMINADOS

6

- ◆ Alicante (2)
- ◆ Almería (1)
- ◆ Madrid (1)
- ◆ Málaga (1)
- ◆ Valladolid (1)

### FUTUROS

20

- ◆ Alicante (1)
- ◆ Almería (1)
- ◆ Cádiz (3)
- ◆ Ciudad Real (3)
- ◆ Huesca (1)
- ◆ Madrid (2)
- ◆ Málaga (2)
- ◆ Mallorca (1)
- ◆ Murcia (1)
- ◆ Valencia (3)
- ◆ Valladolid (2)





## PROYECTOS ACTUALES

### MERIDIAN ALICANTE | VIVIENDA LIBRE



Se trata un terreno localizado en Gran Alacant perteneciente al municipio de Santa Pola para desarrollar un complejo residencial de 120 viviendas en 5 bloques con una gran piscina central complementada con amplias zonas verdes. Cuenta con una magnífica localización a tan sólo 5 minutos de la playa Carabassi y a 15 minutos del Aeropuerto Internacional Alicante-Elche (El Atlet).

#### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	11.025 m <sup>2</sup>	Uds. residenciales vendidas	7
Unidades residenciales	120	Progreso (%)	0%
Volumen ventas esperado	21,62 MM €	% Espacio	100%
Periodo desarrollo	28 meses		

### ABSTRACT - AGUADULCE ALMERÍA | VIVIENDA LIBRE



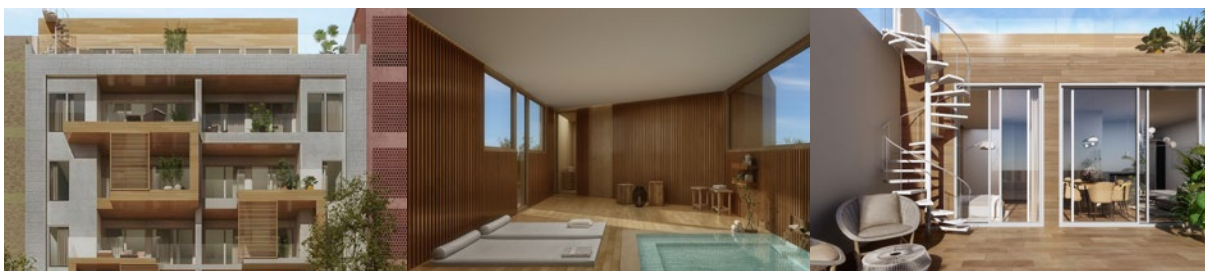
En un terreno de 1.965,92 m<sup>2</sup> en Aguadulce, a 500 metros de la playa, con capacidad para el desarrollo de 35 viviendas y zonas comunes en planta baja. Está equipado con 40 plazas de garaje y 35 trasteros en plantas sótano. Se ha comenzado la comercialización en diciembre de 2020, habiéndose reservado 1 vivienda.

#### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	4.336 m <sup>2</sup>	Ventas totales (Ud)	1
Número de Unidades	35	Construcción total (%)	0 %
Volumen de ventas	8,5 Mm €	% Espacio	100%
Periodo de construcción	TT22 - TT23		

## COSMO

ALMERÍA | VIVIENDA LIBRE



Terreno de 659,94 m<sup>2</sup> situado muy cerca del centro de Almería, a 7 minutos andando de la Puerta de Purchena, con capacidad para el desarrollo de 27 viviendas, 27 trasteros y 27 garajes en planta sótano y en planta baja 15 trasteros. Se ha comenzado la comercialización en marzo del 2020 habiéndose reservado 10 viviendas.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	3.023 m <sup>2</sup>	Ventas totales (Ud)	10
Número de Unidades	27	Construcción total (%)	0 %
Volumen de ventas	5,329 Mm €	% Espacio	100%
Periodo de construcción	TT21 - TT23		

## NEW FOLIES (PUERTO ANDRATX)

BALEARES | VIVIENDA LIBRE



Espacio Aedas (12,5% Espacio-87,5% AEDAS) lleva a cabo la segunda fase de Gran Folies en Andratx, en la isla de Mallorca, un ambicioso proyecto de 41 viviendas de máximo nivel con vistas directas al mar sobre un acantilado. El complejo cuenta con piscina comunitaria, y zona fitness, club social, acceso VIP al Beach Club Grand Folies para los residentes, y con servicio de vigilancia. Al cierre del ejercicio 2020, se encuentran vendidas 35 unidades.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	14.296 m <sup>2</sup>	Uds. residenciales vendidas	35
Unidades residenciales	41	Progreso (%)	100%
Volumen ventas esperado	101,5 MM €	% Espacio	12,5 % (87,5 % AEDAS)
Periodo desarrollo	2T16-2T19		

## ESPACIO SON PUIG

BALEARES | VIVIENDA LIBRE



Espacio mediante una opción de compra ha adquirido en julio de 2020 un solar en un entorno privilegiado en Pollença para el desarrollo de la promoción Espacio Son Puig, durante el último semestre del año se ha desarrollado el proyecto, se trata de 34 viviendas de alta calidad distribuidas en un único bloque con acceso a través tres portales, las viviendas disponen de plaza de aparcamiento, trastero y amplias terrazas, además los propietarios dispondrán de una amplia zona ajardinada, piscina y aparcamiento comunitario para bicicletas. al cierre de 2020 se ha cerrado el proyecto básico y se están desarrollando las estrategias de marketing para comenzar la comercialización.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	4.055 m <sup>2</sup>	Uds. residenciales vendidas	-
Unidades residenciales	34	Progreso (%)	0%
Volumen ventas esperado	13,72 MM €	% Espacio	100%
Periodo desarrollo	2T'22-2T'24		

## ESPACIO AMARA - LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

CÁDIZ | VIVIENDA LIBRE



A través de Espacio Insigne, S.L. y dentro de un plan parcial con la superficie de 4.356 m<sup>2</sup> de edificabilidad y 42 viviendas, se ha comercializado Espacio Amara, en una ubicación inmejorable en una de las últimas parcelas en primera línea de la playa de Torrenueva, a 10 minutos del Puerto Deportivo de Sotogrande. A finales de 2020 se han vendido 21. Se trata de un enclave inmejorable, a 10 minutos del Puerto Deportivo de Sotogrande y en primera línea de playa, con extraordinarias vistas al mar Mediterráneo, comunicado a la perfección con centros de transporte y carreteras

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Plan Parcial aprobado	Edificabilidad	4.356 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	42
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

## ALALBA SERRALLO

GRANADA | VIVIENDA LIBRE



Espacio a través de Espacio Arpada, S.L. ha adquirido de Aliseda un conjunto de 7 parcelas en Huétor-Vega (Granada). Durante 2019 se ha comenzado el desarrollo de la promoción Alalba en las parcelas de uso residencial por un total de 11,355 m<sup>2</sup> de edificabilidad. Consta de 71 viviendas con terraza, jardín, piscina, pádel, Gimnasio y zona gastronómica. Al cierre de 2019 se han comprometido 26 reservas.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	11.355 m <sup>2</sup>	Ventas totales (Ud)	26
Número de Unidades	71	Construcción total (%)	0 %
Volumen de ventas	21,6 Mm €	% Espacio	50 % (50 % Arpada)
Periodo de construcción	1T'21-2T'23		

## ESPACIO ICON (VALDEBEBAS)

MADRID | VIVIENDA LIBRE



Espacio Living Homes desarrolla un conjunto de 76 viviendas icono de diseño, calidad y sostenibilidad. Su fachada destaca por ser rompedora, y por sus amplias terrazas, convirtiéndolo en un edificio icónico en toda la zona. Situada junto al Parque de Valdebebas, el mayor pulmón verde de la ciudad, la promoción cuenta con amplias zonas comunes, incluyendo piscina para adultos, piscina infantil, césped natural, amplio gimnasio, sauna, yoga station, zona gourmet exterior y zona de juegos para niños. Durante este año de desarrollo de la promoción se han vendido 68 viviendas.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	9.846 m <sup>2</sup>	Uds. residenciales vendidas	68
Unidades residenciales	76	Progreso (%)	35,19 %
Volumen ventas esperado	40,8 MM €	% Espacio	25% (75% FS Capital)
Periodo desarrollo	3T'19-2T'22		

## MALACA DELTA

MÁLAGA | VIVIENDA LIBRE



Numa (Espacio Medina y Ginko 20/80) dispone de un suelo para el desarrollo urbanístico en proindiviso al 50% con el Ayuntamiento de Málaga. La promoción ubicada en los terrenos de la antigua central térmica de Endesa, al oeste de la ciudad, al borde de la N-340 y en primera línea de playa, está muy próxima también al aeropuerto y al delta de Guadalhorce. Se prevé que tras la aprobación del PERI cuente con 800 viviendas libres con plaza de garaje y zonas comunes, residencial de VPO, dos construcciones de equipamientos, un edificio de oficinas y un hotel o edificio de apartamentos turísticos.

CARACTERÍSTICAS	R5	R3	CARACTERÍSTICAS	R5	R3
Clasificación suelo	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbano no consolidado	Residencial V. Libre	25.408 m <sup>2</sup>	28.699 m <sup>2</sup>
			Comercial	2.272 m <sup>2</sup>	3.087 m <sup>2</sup>
Uso predominante	Residencial	Residencial	Uds. Residenciales	169	190
Edificabilidad	27.680 m <sup>2</sup>	31.786 m <sup>2</sup>	% Espacio	14%	14%

## RESIDENCIAL FASES II Y III EL CARMEN

MÁLAGA | VIVIENDA LIBRE



Tras desarrollar con éxito la primera fase, Espacio, a través de su filial Espacio Medina (70% Espacio 30% Unicaja), está desarrollando la segunda y tercera fase de esta promoción (50 y 60 viviendas respectivamente). Al cierre del ejercicio ambas fases están totalmente vendidas. La tercera fase cuenta además con tres locales comerciales, plazas de garaje y trasteros situados en el sótano, y una gran piscina comunitaria central.

CARACTERÍSTICAS	FASE II	FASE III	CARACTERÍSTICAS	FASE II	FASE III
Edificabilidad	6.271 m <sup>2</sup>	7.550 m <sup>2</sup>	Uds. residenciales vendidas	50	60
Unidades residenciales	50	60	Progreso (%)	99,95%	42,40%
Vol. ventas esperado	17,6 MM €	24,3 MM €	% Espacio	70%	70%
Periodo desarrollo	1T'17-4T'19	3T'18-2T'20		(30% Acinipo/ Unicaja)	(30% Acinipo/ Unicaja)

## NOVAMARINA - FUENGIROLA

MÁLAGA | VIVIENDA LIBRE



En un terreno de 12.213 m<sup>2</sup> situado en el centro Fuengirola, a 150 m del puerto deportivo, con capacidad para el desarrollo de un proyecto con un espacio comercial en la planta baja de aproximadamente 2.418 m<sup>2</sup> y 9.795 m<sup>2</sup> para uso residencial. Está equipado con 73 plazas de aparcamiento y locales en un sótano separado, y 180 plazas para las 126 viviendas. Se ha comenzado la comercialización durante el ejercicio, habiéndose reservado 22 viviendas.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	13.948 m <sup>2</sup>	Ventas totales (Ud)	22
Número de Unidades	143	Construcción total (%)	0%
Volumen de ventas	46,8 MM €	% Espacio	33%
Periodo de construcción	1T20-1T22		

## MARTIRICOS VPO

MÁLAGA | VIVIENDA PROTEGIDA



Espacio Medina continua con la comercialización del edificio de VPO de 224 viviendas situadas en Martiricos, uno de los proyectos de desarrollo residencial y de uso mixto más importantes de Málaga (con excelente comunicación con centros de transporte y carreteras). Se han vendido 167 unidades al final del ejercicio.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	24.732 m <sup>2</sup>	Uds. residenciales vendidas	167
Unidades residenciales	224 + esp. terciario	Progreso (%)	71,86%
Volumen ventas esperado	40 MM €	% Espacio	70% (30% Acinipo/ Unicaja)
Periodo desarrollo	3T17-4T20		

## LAS ERAS I Y II

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



Espacio AUREA S.L. (50% Espacio, 50% Aurea Homes, antigua ACR) es adjudicataria de dos parcelas en un concurso realizado por el Ayuntamiento de Valladolid para la construcción de 150 viviendas protegidas, garajes y trasteros en Las Eras. Las Eras es una de las mejores zonas de Valladolid capital, compuesta en su mayoría por viviendas familiares, zonas verdes, zonas deportivas y áreas de recreo para niños, próximas a las Cortes y a cinco minutos del centro de la ciudad. Se ha comenzado su desarrollo en 2019, realizándose 45 reservas de la Fase I.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Valladolid	Edificabilidad	5.750 m <sup>2</sup> (Las Eras I) 9.250 m <sup>2</sup> (Las Eras II)
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Unidades residenciales	57 (Las Eras I) 93 (Las Eras II)
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	50% (50% Áurea Homes)

## VIVEROS V

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



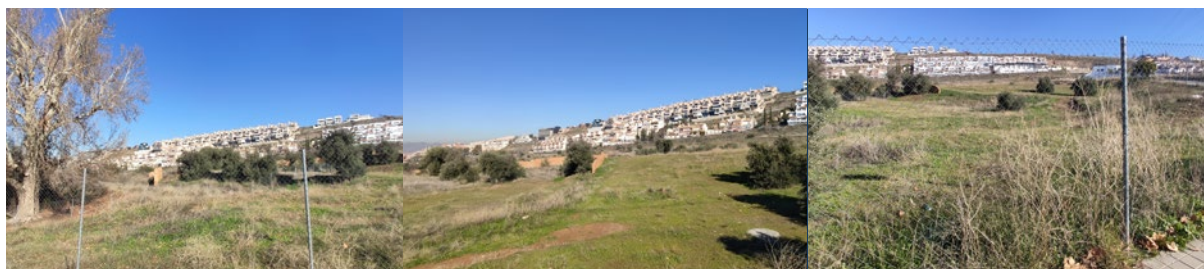
Espacio Living Homes está promoviendo el desarrollo de la quinta fase de viviendas de protección oficial de Los Viveros, que constará de 82 viviendas dotadas de todo tipo de comodidades, tales como garaje, trastero y zonas comunes con pista de pádel incluida. Durante el ejercicio se han realizado 37 contratos y 5 reservas.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	8.095 m <sup>2</sup>	Ventas totales (Ud)	39
Número de Unidades	82	Construcción total (%)	0 %
Volumen de ventas	12,7 MM €	% Espacio	25% (75% FS Capital)
Período de construcción	4T'19-4T'21		

## SERRALLO TERCIARIO

GRANADA | TERCIARIO



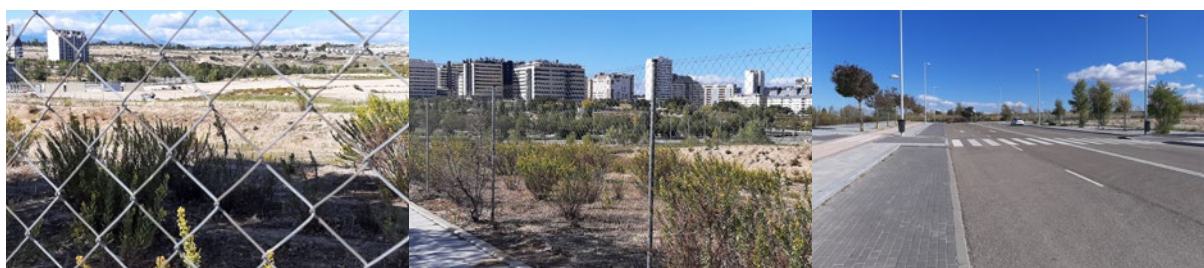
Espacio a través de Espacio Arpada, S.L, ha adquirido de Aliseda un conjunto de 7 parcelas en Huétor-Vega (Granada). La parcela consta de 4.943 m<sup>2</sup> de edificabilidad de uso terciario. Se ha modificado la normativa urbanística por lo tanto este terreno será destinado para una residencia de la tercera edad.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	4.943 m <sup>2</sup>
Uso predominante	Terciario
% Espacio	50 % (50 % Arpada)

## VALDEBEBAS

MADRID | TERCIARIO



Espacio cuenta actualmente con una parcela de uso terciario para construir un edificio de 23.125 m<sup>2</sup> en una de las mejores zonas de Valdebebas, a muy poca distancia de la terminal T4 de Barajas, donde conviven diferentes aspectos al mismo tiempo: residencial, oficinas, áreas verdes como el parque de Valdebebas, áreas comerciales, hoteles, centros de ocio y múltiples facilidades.

Se trata de un emplazamiento estratégico en el que se han establecido múltiples negocios en los últimos años, dotando de vida urbana a una zona en auge.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	APE 16.11	Edificabilidad	23.125 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Alturas	PB + 9
Uso predominante	Terciario bloque abierto	% Espacio	100%



## MARTIRICOS TERCIARIO

MÁLAGA | TERCIARIO



Espacio Medina (70% Espacio, 30% Unicaja) dispone de un terreno de uso mixto, de 10.900 m<sup>2</sup> de edificabilidad, que completa el proyecto residencial de Martiricos Torres con el enclave comercial. Localizado en un área privilegiada del centro de Málaga, dispone de acceso a los principales centros de transporte (a 12 km del aeropuerto, 2,5 km de la estación de AVE y 3 km de la A7) y una amplia oferta de servicios públicos.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Pendiente modificación del PERI	Edificabilidad	10.900 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Unidades Terciario	2
Uso predominante	Terciario	% Espacio	70% (30% Acinipo/ Unicaja)

## DESARROLLOS TERMINADOS

### COSTA BLANCA (PLAYA SAN JUAN)

ALICANTE | VIVIENDA LIBRE



Espacio Living Homes (25% Espacio, 75% FS Capital) lleva a cabo la construcción de 11 viviendas adosadas de 3 y 4 dormitorios en un terreno de 3.840 m<sup>2</sup> en la mejor zona residencial de Cabo las Huertas (Alicante). Muy próxima al mar, dispone de gran accesibilidad tanto al centro de la ciudad como a la capital. Cuenta con amplias zonas comunes y piscina comunitaria. A final de 2020 quedan por vender 3 viviendas.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	3.840 m <sup>2</sup>	Uds. residenciales vendidas	8
Unidades residenciales	11	Progreso (%)	100%
Volumen ventas esperado	5,7 MM €	% Espacio	25% (75% FS Capital)
Periodo desarrollo	4T17-3T19		

## MIRADOR DE LA MALLAETA (VILLAJYOSA)

ALICANTE | VIVIENDA LIBRE



ESPACIO LIVING HOMES, S.L. (25% Inmobiliaria Espacio) ha desarrollado un residencial de 70 viviendas de 2 y 3 dormitorios con amplias terrazas, sotano con garaje y trasteros y amplias zonas comunes dotadas con gimnasio, club social, pistas de padel, piscina, jardín y zona de juegos infantiles en la localidad de Villajoyosa. A final de 2020 quedan por vender 17 viviendas y 6 locales.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	7.867 m <sup>2</sup>	Uds. residenciales vendidas	45
Unidades residenciales	70	Progreso (%)	93,39%
Volumen ventas esperado	14,8 MM €	% Espacio	25% (75% FS Capital)
Periodo desarrollo	1T'18-1T'20		

## ALTOS DE ALBORÁN

ALMERÍA | DESARROLLOS TERMINADOS



A través de Espacio Arpada Almería (50%), Espacio ha construido un conjunto residencial compuesto por 43 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con garajes y trasteros, repartidos en 2 bloques de 5 plantas más ático cada uno, unidos por la zona de piscina en la última planta a modo de pasarela. Cuentan con gimnasio, club social y zona infantil en ambos soportales. Está situado en unas de las zonas más consolidadas de Almería junto al C.C. Mediterráneo. Al final del ejercicio está todo vendido. Última escritura septiembre 2020.

## VELÁZQUEZ 102

MADRID | DESARROLLOS TERMINADOS



A través de Espacio Insigne, Espacio ha realizado la rehabilitación de un importante edificio señorial de 7 plantas de altura en el exclusivo Barrio de Salamanca, una de las mejores zonas residenciales de la capital, donde se complementan a la perfección residencias y una zona comercial de las más prestigiosas de España. Consta de 20 viviendas de las que queda una por vender al final del ejercicio.

## EDIFICIO CISTER

MÁLAGA | DESARROLLOS TERMINADOS



La filial Espacio Insigne S.L. (100% Espacio) ha rehabilitado un magnífico edificio en Málaga, en una de las mejores zonas de la ciudad, frente a la catedral. El edificio consta de 35 viviendas con garaje. Sólo quedan 17 viviendas, de las que actualmente 5 se encuentran en régimen de alquiler.



## MIRADOR DEL PRADO

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



Espacio Living Homes está desarrollando una promoción residencial en Valladolid de 78 viviendas en bloques abiertos de cinco alturas más planta baja. Está localizada en un área residencial al alza de la periferia, en el sector denominado Villa del Prado. Habiéndose finalizado su comercialización y desarrollo, durante el presente ejercicio se han vendido 78 unidades.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	7.670 m <sup>2</sup>	Ventas totales (Ud)	78
Número de unidades	78	Construcción total (%)	100%
Volumen de ventas	12,7 MM €	% Espacio	12,5 % (87,5 % AEDAS)
Periodo de construcción	2T'19-2T'21		

## VIVEROS IV

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



A través de Espacio Living Homes se promueve la IV fase de viviendas de protección oficial de Viveros, compuesta por 82 viviendas que disponen de todo tipo de comodidades; tales como garaje, trastero y zonas comunes con pista de pádel incluida. Ubicadas en el nuevo sector Los Viveros, en la zona norte del casco antiguo de Valladolid, un magnífico emplazamiento de la capital vallisoletana, a tan sólo 5 minutos del centro de la ciudad. Al cierre del ejercicio se han vendido 77 viviendas.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	11.355 m <sup>2</sup>	Ventas totales (Ud)	77
Número de Unidades	71	Construcción total (%)	100 %
Volumen de ventas	21,6 Mm €	% Espacio	50 % (50 % Arpada)
Periodo de construcción	4T'20-2T'23		

## DESARROLLOS FUTUROS

### BENISSA

ALICANTE | DESARROLLOS FUTUROS



Se trata de un suelo no urbanizable de 288,532 m<sup>2</sup> de superficie en las que se permiten 26 parcelas de residencial de 100,000 m<sup>2</sup>. En el sector ya hay una parcela urbanizable cuyo propietario quiere ser el Agente Urbanizador. En caso de que se aprobase el nuevo plan de Benissa y recalificaran los terrenos podría estudiarse la urbanización de nuestro suelo.

#### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	-	Edificabilidad	-
Clasificación suelo	-	Uds. residenciales	-
Uso predominante	-	% Espacio	-

### PUERTO SECO (ZAL)

ALMERÍA | DESARROLLOS FUTUROS



La Agencia Pública de Puertos de Andalucía ha comprado parte de los terrenos del CTM (Centro de Transportes de Mercancías) de la ZAL de Almería (Puerto Seco) junto al Polígono Industrial de Níjar. Espacio ha firmado un convenio de colaboración con la Junta de Andalucía aportando terrenos y capital. Pendiente de aprobación del Plan Especial.

Espacio ostenta la titularidad de un suelo urbanizado al 50% en el polígono industrial SUSA-AE-2 (Rodenas Norte) de 19.408 m<sup>2</sup> edificables incluido el PGOU de Níjar junto a la autovía del Mediterráneo. El polígono está vinculado a la ZAL portuaria. Se espera que sea una de las áreas con mayor demanda para uso logístico, una vez se haya construido el Puerto de Níjar llamado a ser la conexión entre Levante y el sur de España.

#### CARACTERÍSTICAS

Clasificación suelo	Suelo urbanizable	Edificabilidad	19.408 m <sup>2</sup>
Uso predominante	Industrial	Uds. residenciales	64
		% Espacio	100%

## CASTELLAR DE LA FRONTERA

CÁDIZ | DESARROLLOS FUTUROS



Tras un concurso público en Castellar de la Frontera (Cádiz) se ha adjudicado a la filial Espacio Insigne S.L. (100% Espacio) la construcción de 162 viviendas entre viviendas libres y viviendas de protección oficial. Ubicadas junto al parque natural Los Alcornocales. Posibilidad de construir un complejo ECO-LODGE.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Plan Parcial	Edificabilidad	19.247 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	162
Uso predominante	Residencial unifamiliar (Libre y VPO)	% Espacio	100%

## LA HACIENDA DE TORRENUEVA (CAMPO DE GIBRALTAR)

CÁDIZ | DESARROLLOS FUTUROS



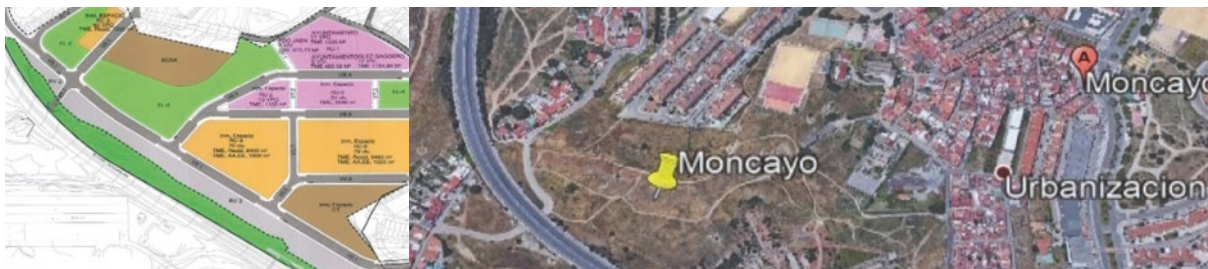
A través de Espacio Insigne S.L. dentro de un plan parcial con una superficie de 29.963 m<sup>2</sup> de edificabilidad y urbanizado al 80% aproximadamente, le corresponden a Espacio 288 viviendas. Se trata de un enclave inmejorable, a 10 minutos del Puerto Deportivo de Sotogrande y en primera línea de playa, con extraordinarias vistas al mar Mediterráneo, comunicado a la perfección con centros de transporte y carreteras. Se está estudiando el lanzamiento de la parcela R1.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Plan Parcial aprobado	Edificabilidad	29.963 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	288
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

## MONCAYO (ALGECIRAS)

CÁDIZ | DESARROLLOS FUTUROS



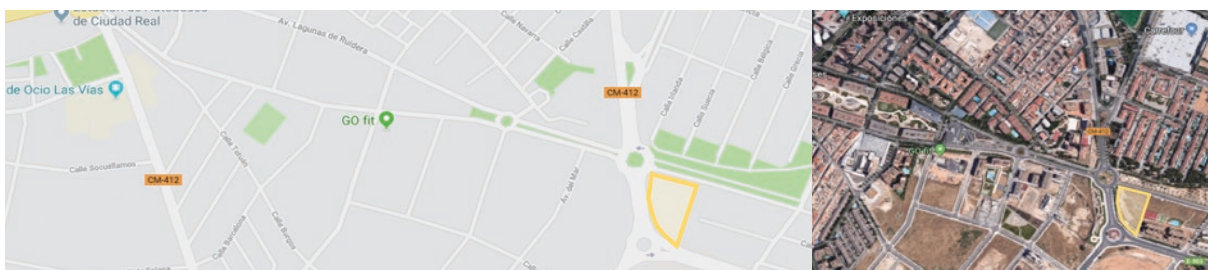
Terreno de 31.820 m<sup>2</sup> edificables situado en Algeciras para la construcción de 313 viviendas en tipología unifamiliar y multifamiliar.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Plan Parcial	Edificabilidad	31.820 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	313
Uso predominante	Residencial multifamiliar/unifamiliar	% Espacio	100%

## RESIDENCIAL CABAÑEROS

CIUDAD REAL | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio desarrollará un conjunto residencial en Ciudad Real próximo a la estación del AVE y al Conservatorio. Constará de 2 fases de viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con plazas de garaje y trasteros, una pista deportiva polivalente al aire libre, piscina, sauna y jacuzzi y una zona comunitaria ajardinada interior, además de una zona gourmet y una infantil. Se trata de un barrio en expansión que constituye una de las ubicaciones más privilegiadas de la ciudad.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PG Ciudad Real	Edificabilidad	10.773 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Uds. residenciales	78
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

## SECTOR A-CCAMP

CIUDAD REAL | DESARROLLOS FUTUROS



Se trata de un suelo urbano que cuenta con la aprobación de la propiedad del proyecto de reparcelación, estando pendiente de urbanización, consta en total de 6.246 m<sup>2</sup> de techo para la ejecución de 25 viviendas. Se espera un gran crecimiento de la zona. Se ha comenzado la urbanización de la zona, para conseguir que las parcelas sean finalistas.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Ciudad Real 1997	Edificabilidad	6.246 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	25
Uso predominante	Residencial unifamiliar + Terciario	% Espacio	100%

## UNIDAD DE EJECUCIÓN CVA

CIUDAD REAL | DESARROLLOS FUTUROS



Suelo urbano integrado en la Unidad de Ejecución UE-CVA dentro del Área de Reparto AS2 del PGOU de Ciudad, en el que se formalizó un convenio con el Ayuntamiento por el que se asume la urbanización de los SSGG, aumentando la edificabilidad a 9.005 m<sup>2</sup>. Pendiente de la tramitación municipal de la modificación del P.G. que considere el nuevo ámbito de 56.586 m<sup>2</sup>, para el inicio de las obras de urbanización.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Ciudad Real 1997	Edificabilidad	9.005 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable	Uds. residenciales	160
Uso predominante	Residencial unifamiliar + Terciario	% Espacio	100%



**MONZÓN**  
HUESCA | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio Desarrollos Urbanos S.L. es propietario de un suelo urbano no consolidado que forma parte del Área UE-M3 (76,2% del total), que comprende los terrenos de la colonia residencial de HNE. Monzón es la capital de la región Cinca Medio, cuenta con un gran desarrollo industrial debido a su ubicación estratégica y buena comunicación. Se contemplan dos unidades de ejecución, una al norte del ferrocarril que se destina a uso industrial y comercial, y otra al sur que se destina a usos residenciales (el 15% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a VPO). Dispone de una edificabilidad de 70.099 m<sup>2</sup> que responden a los usos residencial en tipología multifamiliar e industrial.

**CARACTERÍSTICAS**

Planeamiento	PGOU	Edificabilidad	70.099 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable no consolidado	Uds. residenciales	546
Uso predominante	Industrial / Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

**ALCORCÓN**  
MADRID | DESARROLLOS FUTUROS



La sociedad tiene aproximadamente 79.935 m<sup>2</sup> en este ámbito conocido antiguamente como Alcorcón Área Norte y desarrollándose actualmente en el seguimiento de la tramitación bajo la denominación de Asociación Puerta Oeste de Alcorcón. El emplazamiento se caracteriza por su comunicación con el centro de Madrid. Espacio trabaja en su transformación de suelo rústico a suelo urbano.

**CARACTERÍSTICAS**

Planeamiento	PGOU 99	Edificabilidad	79.935 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo rústico	Uds. residenciales	n/a
Uso predominante	Agricultura, forestal, caza o similares	% Espacio	100%

## MADRID NUEVO NORTE

MADRID | DESARROLLOS FUTUROS



En la zona norte, junto a la estación de Chamartín y dentro del ámbito de la actuación conocida como operación Chamartín, desarrollo previsto sobre 2.680.000 m<sup>2</sup>. A través de Propiedad Chamartín I y II, sociedades participadas por Espacio, mantiene una posición en el planteamiento que ha obtenido aprobación inicial.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Modificación del PGOU Madrid	Edificabilidad	6.272 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	n/a
Uso predominante	Residencial + terciario	% Espacio	100%

## SAN JUAN, SECTOR 20/21

MÁLAGA | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio es propietario del 100% de una parcela de 13.381 m<sup>2</sup>, situada estratégicamente en el área periférica de San Juan de Alicante, entre la línea de costa y la nacional N-332. Este solar tiene capacidad para el desarrollo de un proyecto de 133 viviendas en modalidad multifamiliar.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	PGOU San Juan	Edificabilidad	13.381 m <sup>2</sup>
Unidades residenciales	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	133
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

**VILLAS DE LOS GRANADOS (MARBELLA)**  
MÁLAGA | DESARROLLOS FUTUROS



Se trata de un suelo para el desarrollo de villas y chalets pareados de lujo situados en Marbella, para un total de 21.200 m<sup>2</sup> edificables aproximadamente, la promoción cuenta con 38 villas de 1.000 m<sup>2</sup> y 34 de 500 m<sup>2</sup> que incluyen piscina, zonas verdes y deportivas. Se ubica en Nagüeles (Marbella) a 40 km de Puerto Banús, 3 km del centro de Marbella y 1,5 km de la playa Casablanca.

**CARACTERÍSTICAS**

Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Edificabilidad	21.214 m <sup>2</sup>
		Uds. residenciales	72
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

**SANTA MARÍA**  
MALLORCA | DESARROLLOS FUTUROS



Solar con una edificabilidad de 5.698 m<sup>2</sup> para construir 71 viviendas ubicado en Santa María, una ciudad de residencia emblemática a 25 km al norte de Palma de Mallorca, bien conectada con los centros de transporte principales, como el puerto y aeropuerto de Mallorca. Espacio posee el 57% del sector.

**CARACTERÍSTICAS**

Planeamiento	Planeamiento Santa María	Edificabilidad	5.698 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbano no consolidado	Uds. residenciales	71
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	57%

## PEDANÍA DE CHURRA

MURCIA | DESARROLLOS FUTUROS



En la nueva zona de crecimiento de Murcia, a pocos minutos del centro, la Sociedad posee un terreno de 30.786 m<sup>2</sup> con un aprovechamiento neto de 16.567 m<sup>2</sup> para construcción de aproximadamente 127 viviendas. Está ubicada en la zona que se prevé sea la próxima área clave de desarrollo en Murcia.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU / PPZM-CH4 UE3	Edificabilidad	16.567 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	127
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

## CULLERA, PARCELA PRR-1B

VALENCIA | DESARROLLOS FUTUROS

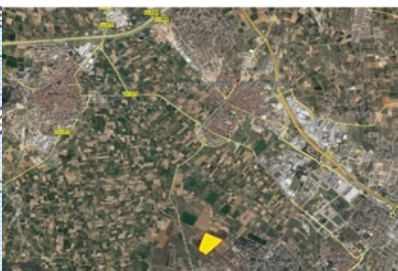


Espacio como propietario y agente urbanizador del sector cuyo Plan Parcial fue aprobado en septiembre de 2017 y su Plan de Urbanización ha sido presentado, siendo necesario el pago de un aval con una tramitación posterior de 6 meses. Se trata de un terreno a urbanizar de 33.012 m<sup>2</sup>, situado en Cullera con vistas directas al mar, a 200 m de la playa de El Racó con capacidad para proyectar 138 viviendas plurifamiliares. La edificabilidad del sector es de 11.621 m<sup>2</sup> de uso residencial y 3.234 m<sup>2</sup> de uso terciario, siendo la superficie de las parcelas netas de 19.144 m<sup>2</sup>.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU	Edificabilidad	14.855 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	138
Uso predominante	Residencial unifamiliar	% Espacio	100%

**POBLA DE VALBONA**  
VALENCIA | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio es titular de 41.683 m2 dentro del sector de suelo urbanizable R26 (superficie total: 153.545 m2) en el que se prevé su desarrollo para la obtención de 110.152 m2 de suelo neto de uso residencial y 4300 m2 de suelo neto de uso terciario. Zona inicialmente pensada como segunda residencia, que se ha transformado paulatinamente en un área de primera residencia debido a su buena comunicación con Valencia.

**CARACTERÍSTICAS**

Planeamiento	PGOU Pobla de Vallbona	Edificabilidad	11.312 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	85
Uso predominante	Residencial unifamiliar	% Espacio	100%

**REQUENA**  
VALENCIA | DESARROLLOS FUTUROS



Terreno industrial pendiente de desarrollo situado en el noroeste del área residencial de Requena, muy próximo al centro industrial El Romeral. Está previsto desarrollar un Parque Logístico, estando su desarrollo basado en su inigualable accesibilidad, cercana a la autovía y a la estación de AVE. Es un terreno de 105.045 m2 con una edificabilidad de 56.962 m2 que se encuentra dentro del Parque Logístico de Requena.

**CARACTERÍSTICAS**

Planeamiento	PGOU Requena	Edificabilidad	56.962 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	n/a
Uso predominante	Industrial	% Espacio	100%

## SANTOS PILARICA

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



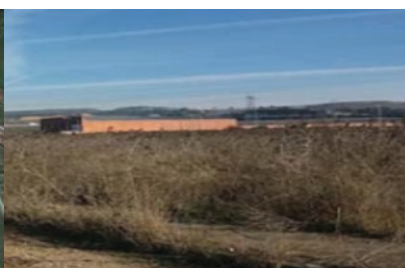
Parcela consolidada en una buena localización en la ciudad de Valladolid a 10 minutos. del centro, en un área en crecimiento en la periferia que ha comenzado a desarrollarse y que se espera sea uno de los polos de desarrollo residencial de la ciudad. El proyecto comprende la construcción de 120 a 130 viviendas de protección oficial.

### CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Valladolid	Edificabilidad	9.728 m <sup>2</sup>
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Uds. residenciales	124
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

## SANTOVENIA DE PISUERGA

VALLADOLID | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio Desarrollos Urbanos S.L. (100% Espacio) dispone de 28.850 m<sup>2</sup> de edificabilidad para uso industrial en el polígono de Santovenia de Pisuerga, zona consolidada e industrial creada en los alrededores de Nicas y La Azucarera, área próxima a la antigua carretera de Santander.

### CARACTERÍSTICAS

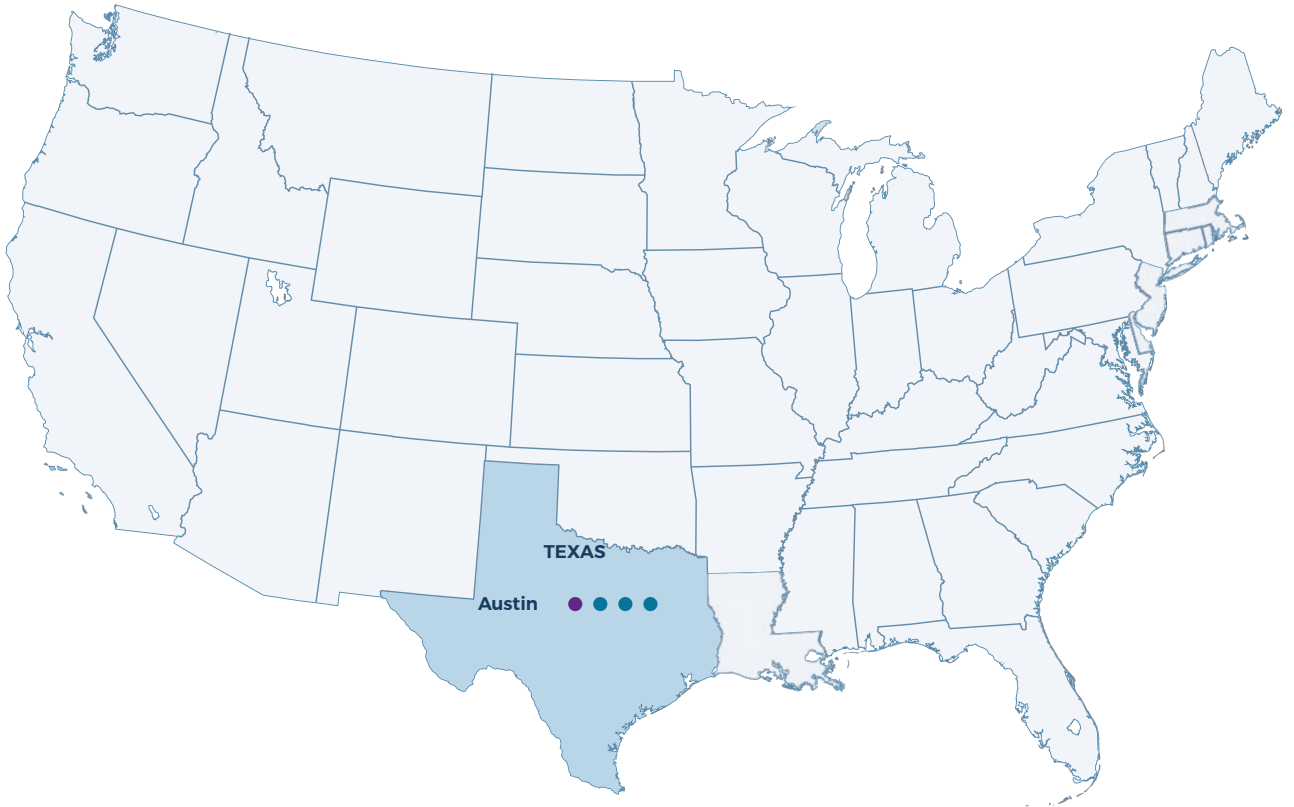
Planeamiento	PGOU Valladolid	Edificabilidad	28.850 m <sup>2</sup> superficie (1,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Superficies de parcela	550 m <sup>2</sup> a 850 m <sup>2</sup>
Uso predominante	Industrial	% Espacio	100%

# PROMOCION INMOBILIARIA

4

PROYECTOS EN EE.UU

◆ BENCHMARK



DESARROLLOS

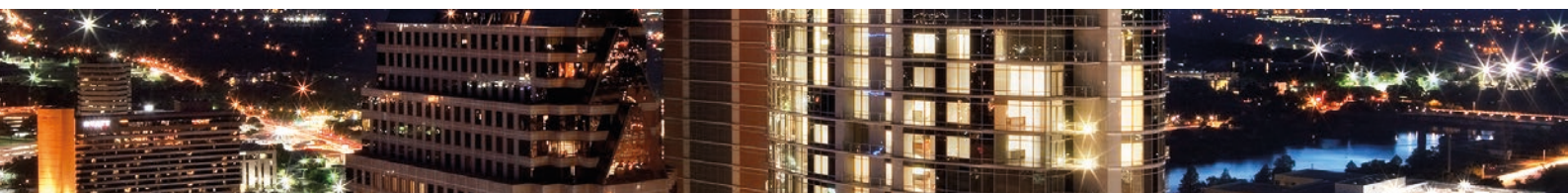
PROMOCIONES



DESARROLLOS TERMINADOS



PROMOCIONES ACTUALES





**DESARROLLOS**

**PROMOCIONES**

**TERMINADOS**

**ACTUALES**

**1**

**3**

◆ Austin, Texas (1)

◆ Austin, Texas (3)





**PLUM CREEK**  
TEXAS | PROMOCIONES ACTUALES



Ubicada en Kyle, Texas, a lo largo de la autopista I-35, Plum Creek es un master-plan de 2,000 acres que ha estado a la vanguardia del notable crecimiento de la Ciudad de Kyle. Plum Creek alberga más de 10,546 viviendas además de cientos de acres de desarrollo comercial, centro de empleo y espacios abiertos. Con sus últimas unidades pendientes de venta, se espera que este proyecto acabe en 2020.

**CARACTERÍSTICAS**

Edificabilidad	290 lotes de resi dencial + 4,327 acres comerciales	Construcción total (%)	100%
Número de unidades	10.546	% Espacio	100%

**GOODNIGHT AUSTIN**  
TEXAS | PROMOCIONES ACTUALES



Goodnight Ranch es un master-plan de (2,8M m2) 700 acres en el sureste de Austin, TX. Las viviendas y servicios están conectados por kilómetros de senderos para caminar y andar en bicicleta con grandes extensiones de vegetación abierta. Goodnight Ranch ofrecerá múltiples tipos de viviendas unifamiliares y multifamiliares y contará con 3 escuelas y zonas comerciales de uso mixto. Espacio participa al 50% en la sociedad Austin Goodnight Ranch.

**CARACTERÍSTICAS**

Usos			
Residencial	3.533 unidades	Uso mixto	250,000 p <sup>2</sup> + 2,500 unidades (104 acres)
Comercial	250,000 p <sup>2</sup>		
Uso público	45,000 p <sup>2</sup>	Uso público	2006-2030
Dotacional - educación	5M p <sup>2</sup> (114 acres)	% Espacio	100%

## BASTROP AUSTIN

TEXAS | PROMOCIONES ACTUALES



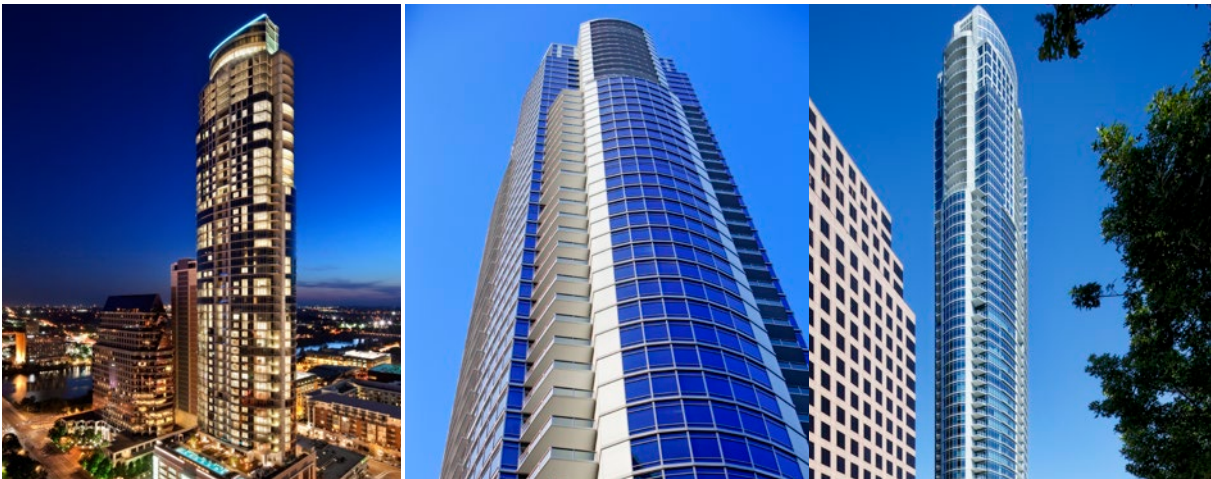
Ubicado a 28 millas al sureste de Austin, en la intersección de SH-71 y FM 20, Bastrop es un desarrollo a medio-largo plazo de viviendas unifamiliares. Consistirá en un master-plan residencial de 349 acres ubicada en Bastrop, la segunda ciudad más antigua de Texas, que contará con hasta 1.500 unidades residenciales y 25 acres de comerciales. West Bastrop Village está bien posicionado para aprovechar el fuerte resurgimiento en el mercado unifamiliar de Austin y brinda a los residentes acceso al área metropolitana de Austin y al mercado laboral.

### CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	150 unidades residencial + 25 acres comerciales	Construcción total (%)	0%
Periodo desarrollo	2018 - 2030	% Espacio	100%

## THE AUSTONIA - AUSTIN

TEXAS | DESARROLLOS TERMINADO



Con más de 200 m de altura, The Austonian es uno de los rascacielos más emblemáticos de Austin e icono de la capital de Texas.

Siendo el edificio residencial más alto de Austin y del oeste de los Estados Unidos, The Austonian, proporciona hogares de lujo para 178 familias y ofrece unas vistas sin precedentes de la ciudad y los alrededores de Hill Country junto con un elegante estilo de vida de una de las ciudades más grandes de EEUU.