



IMPACTO EN LA DEMANDA DE LA SUBIDA DE TIPOS HIPOTECARIOS



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ^{1,2,3}
Autores del Informe: Departamento de Análisis e
Investigación del Grupo Tecnocasa y Josep Maria Raya ^{1,2}

¹Departamento de Economía y Empresa - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

² Tecnocampus - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

³ Director de la Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF

SUMARIO

OBJETIVOS DEL ESTUDIO	3
DATOS Y FUENTES UTILIZADAS	3
METODOLOGÍA Y PRINCIPALES RESULTADOS	3
CONCLUSIONES	6
ANEXO I: Modelización de las variables	7
ANEXO II. Tabla de escenarios por poblaciones.	8
ANEXO III. Ranking de impacto por poblaciones.	9

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Analizar el impacto en la posibilidad de acceso a la vivienda mediante la compraventa con hipoteca en el actual contexto de incremento de tipos de interés.
- Cuantificar el porcentaje de compradores potenciales que tendrían posibilidad de adquirir una vivienda con hipoteca en diferentes escenarios de incremento de tipos.
- Obtener la variación existente de los compradores potenciales en cada tipo de escenario.
- Mostrar los resultados a nivel nacional y para una selección importante de ciudades españolas.

DATOS Y FUENTES UTILIZADAS

Este estudio está centrado en el análisis territorial del comportamiento de la demanda de vivienda frente a diferentes subidas de tipos de interés.

Para poder estimar la variación de la demanda de vivienda, se han recopilado los siguientes datos para cada una de las poblaciones analizadas:

- Número de habitantes.
- Dimensión del parque de viviendas.
- Renta media por hogar.
- Renta media por unidad de consumo.
- Renta mediana por unidad de consumo.
- Precio medio de la vivienda.

Las fuentes utilizadas para este análisis son de información pública y proceden de las siguientes instituciones:

- **Notariado** (compraventa de inmuebles en fincas urbanas / viviendas / municipios de más de 500.000 habitantes) - segundo trimestre de 2022.
- **INE** (Atlas de distribución de renta de los hogares) - año 2020.

METODOLOGÍA Y PRINCIPALES RESULTADOS

Metodología:

- El análisis se realiza partiendo del precio medio de la vivienda en cada una de las poblaciones que forman parte del estudio y se concluye con una estimación nacional.

- El resultado nacional se calcula ponderando los datos de cada población en función de su parque de viviendas.
- Para analizar el impacto de la subida de tipos de interés se han considerado cuatro escenarios:
 - **Situación 1** - Interés del 2,5% (punto de partida).
 - **Situación 2** - Interés del 3,5% (incremento de un 1% respecto a la Situación 1).
 - **Situación 3** - Interés del 4,5% (incremento de un 2% respecto a la Situación 1).
 - **Situación 4** - Interés del 5,5% (incremento de un 3% respecto a la Situación 1).
- La cantidad de hipoteca necesaria para la compra de una vivienda se ha calculado en función de lo que supondría financiar el 80% del precio de la vivienda en cada población a 25 años.
- A la cuota hipotecaria resultante le aplicamos la ratio de endeudamiento estándar (30%) para obtener la renta por hogar mínima necesaria para poder comprar vivienda en la población. El resultado obtenido, junto con la renta mediana por hogar, se utiliza para calcular el porcentaje de compradores potenciales en cada población.
- Se comparan los resultados en las situaciones 2, 3 y 4 respecto a la 1 para obtener la variación de compradores potenciales en cada uno de los escenarios.

Resultados:

- A nivel nacional, por una subida del tipo de interés del 2,5% al 4,5%, se estima una bajada de la demanda potencial de aproximadamente un 11%. De la misma manera, por una subida del 2,5% al 5,5%, se estima una bajada de la demanda de aproximadamente un 17,25%.
- Las ciudades más impactadas por la subida de tipos de interés son las siguientes. Dichas ciudades son aquellas que superan la bajada media de demanda a nivel nacional.

Ranking ciudades con mayor impacto por la subida de tipos de interés

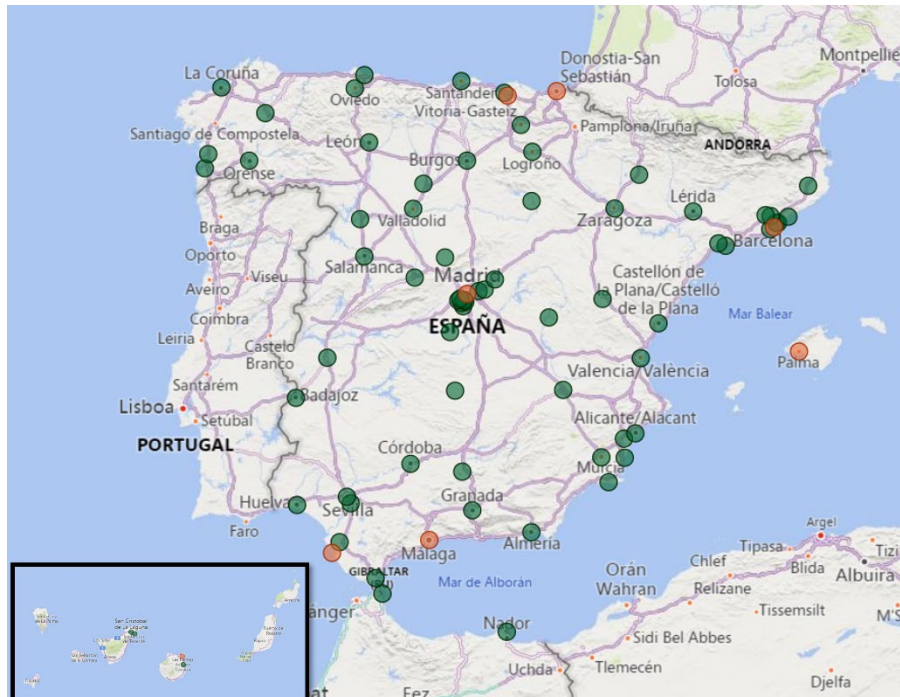
Ciudad	Subida del 2,5% al 5,5%
San Sebastián	-27,6%
Palma	-27,0%
Barcelona	-24,4%
Madrid	-23,9%
Málaga	-21,5%
Bilbao	-19,6%
Las Palmas de Gran Canaria	-17,4%
Cádiz	-17,3%

En cambio, las ciudades que tienen un menor impacto en la demanda causada por la subida de tipos de interés son las siguientes.

Ranking ciudades con menor impacto por la subida de tipos de interés

Ciudad	Subida del 2,5% al 5,5% ▼
Lleida	-8,7%
Zamora	-9,1%
Ávila	-9,2%
Huelva	-9,4%
Cuenca	-9,4%
Soria	-9,4%
Lugo	-9,5%
Jaén	-9,6%

De una forma más gráfica, podemos observar en el mapa las ciudades más impactadas, que corresponden a los puntos naranjas y las ciudades menos impactadas, que corresponden a los puntos verdes, teniendo de referencia el impacto en la demanda nacional.



CONCLUSIONES

- Se observa un notable impacto de la subida de tipos de interés en los potenciales compradores de viviendas. A medida que aumenta el tipo de interés, el impacto en la demanda es mayor.
 - La dimensión del impacto es diferente según la ciudad.
 - Las ciudades con una mayor disminución de la demanda son aquellas que tienen un precio medio de la vivienda por encima de la media. El resto de ciudades más impactadas tienen una renta inferior a la mediana, teniendo unos precios elevados.
 - Partiendo de una situación de tipos hipotecarios al 2,5%, a nivel nacional se estima una bajada de la demanda de aproximadamente un **11%** en caso de que el tipo de interés suba al 4,5%. De la misma manera, si se alcanzase una subida de tipos al 5,5%, se estima una bajada de la demanda potencial de un **17,25%**.
 - En contraste, las ciudades con una menor disminución de la demanda corresponden a poblaciones con un menor precio de la vivienda y con rentas similares a la mediana.
 - Como resumen final, a nivel nacional, cada incremento del 1% en el tipo de interés causa una disminución de los compradores potenciales de entre el 5% y el 6%.
 - De igual manera, en cada situación de incremento del 1% de los tipos hipotecarios, disminuye la demanda alrededor de un 7% en las ciudades más impactadas y, en cambio, alrededor de un 3% en las ciudades menos impactadas.
-

ANEXO I: Modelización de las variables

Para hacer una estimación más significativa, se hace una transformación de las variables por hogar.

$$x \text{ Renta mediana por hogar} = \frac{\text{Renta media por hogar} * \text{Renta mediana por unidad de consumo}}{\text{Renta media por unidad de consumo}}$$

$$x \text{ \% Potenciales compradores} = 100 - \left[\left(\frac{\text{Renta mínima necesaria por hogar}^1 * 50}{\text{Renta mediana por hogar}} \right) * 100 \right]$$

$$\text{Renta mínima necesaria por hogar}^1 = \frac{\text{Cuota anual}^2}{0,3}$$

$$\text{Cuota anual}^2 = \frac{P}{\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}} \quad \text{siendo}$$

- i = tipo de interés anual
- P = importe del préstamo hipotecario
- n = número de periodos durante los cuales se paga el préstamo hipotecario.

Las poblaciones estudiadas son aquellas para las que el notariado ha publicado los precios de vivienda. Excepcionalmente, se han excluido las ciudades de Marbella y Alcobendas dado que no existen potenciales compradores que tengan una renta suficiente en ninguna de las situaciones. También ha sido excluida la ciudad de Pamplona por no disponer de datos oficiales respecto a la renta.

ANEXO II. TABLA DE ESCENARIOS POR POBLACIONES

Ciudad	Precio Medio de la Vivienda ₁	Hipoteca (80%)	Renta Mediana por hogar ₂	Renta Mediana por hogar mensual	Situación 1 - Interés 2'5%				Situación 2 - Interés 3'5%				Situación 3 - Interés 4'5%				Situación 4 - Interés 5'5%				Impacto en potenciales compradores		
					Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Situación 1-2 (del 2,5% al 3,5%)	Situación 1-3 (del 2,5% al 4,5%)	Situación 1-4 (del 2,5% al 5,5%)
Nacional	196.072	156.858	30.097	2.508	8.444 €	704 €	28.148 €	53,24%	9.423 €	785 €	31.411 €	47,82%	10.462	872	34.875	42,06%	11.559 €	963 €	38.530	35,99%	-5,42%	-11,18%	-17,25%
Albacete	133.072	106.457	28.635	2.386	5.731 €	478 €	19.103 €	66,6%	6.395 €	533 €	21.318 €	62,8%	7.101	592	23.669	58,7%	7.845 €	654 €	26.150	54,3%	-3,9%	-8,0%	-12,3%
Alcalá de Henares	174.379	139.503	32.169	2.681	7.510 €	626 €	25.033 €	61,1%	8.381 €	698 €	27.935 €	56,6%	9.305	775	31.016	51,8%	10.280 €	857 €	34.267	46,7%	-4,5%	-9,3%	-14,4%
Alcorcón	209.077	167.261	32.569	2.714	9.004 €	750 €	30.014 €	53,9%	10.048 €	837 €	33.494 €	48,6%	11.156	930	37.188	42,9%	12.326 €	1.027 €	41.085	36,9%	-5,3%	-11,0%	-17,0%
Algeciras	104.445	83.556	25.999	2.167	4.498 €	375 €	14.994 €	71,2%	5.020 €	418 €	16.732 €	67,8%	5.573	464	18.577	64,3%	6.157 €	513 €	20.524	60,5%	-3,3%	-6,9%	-10,6%
Alicante	141.220	112.976	25.556	2.130	6.082 €	507 €	20.273 €	60,3%	6.787 €	566 €	22.623 €	55,7%	7.535	628	25.118	50,9%	8.325 €	694 €	27.751	45,7%	-4,6%	-9,5%	-14,6%
Almería	118.417	94.733	25.437	2.120	5.100 €	425 €	17.000 €	66,6%	5.691 €	474 €	18.970 €	62,7%	6.319	527	21.062	58,6%	6.981 €	582 €	23.270	54,3%	-3,9%	-8,0%	-12,3%
Ávila	95.681	76.545	27.601	2.300	4.121 €	343 €	13.736 €	75,1%	4.598 €	383 €	15.328 €	72,2%	5.106	425	17.018	69,2%	5.641 €	470 €	18.802	65,9%	-2,9%	-5,9%	-9,2%
Badajoz	116.950	93.560	27.136	2.261	5.037 €	420 €	16.789 €	69,1%	5.621 €	468 €	18.735 €	65,5%	6.240	520	20.801	61,7%	6.894 €	575 €	22.982	57,7%	-3,6%	-7,4%	-11,4%
Badalona	174.911	139.929	30.502	2.542	7.533 €	628 €	25.110 €	58,8%	8.406 €	701 €	28.021 €	54,1%	9.333	778	31.111	49,0%	10.311 €	859 €	34.371	43,7%	-4,8%	-9,8%	-15,2%
Barakaldo	163.930	131.144	30.128	2.511	7.060 €	588 €	23.533 €	60,9%	7.878 €	657 €	26.262 €	56,4%	8.747	729	29.158	51,6%	9.664 €	805 €	32.214	46,5%	-4,5%	-9,3%	-14,4%
Barcelona	318.910	255.128	34.640	2.887	13.735 €	1.145 €	45.782 €	33,9%	15.327 €	1.277 €	51.089 €	26,3%	17.017	1.418	56.723	18,1%	18.800 €	1.567 €	62.668	9,5%	-7,7%	-15,8%	-24,4%
Bilbao	237.729	190.184	32.194	2.683	10.238 €	853 €	34.128 €	47,0%	11.425 €	952 €	38.084 €	40,9%	12.685	1.057	42.284	34,3%	14.015 €	1.168 €	46.716	27,4%	-6,1%	-12,7%	-19,6%
Burgos	149.289	119.431	31.252	2.604	6.429 €	536 €	21.431 €	65,7%	7.175 €	598 €	23.916 €	61,7%	7.966	664	26.553	57,5%	8.801 €	733 €	29.336	53,1%	-4,0%	-8,2%	-12,6%
Cáceres	114.269	91.415	28.406	2.367	4.921 €	410 €	16.404 €	71,1%	5.492 €	458 €	18.306 €	67,8%	6.097	508	20.325	64,2%	6.736 €	561 €	22.455	60,5%	-3,3%	-6,9%	-10,7%
Cádiz	182.664	146.131	27.882	2.324	7.867 €	656 €	26.223 €	53,0%	8.779 €	732 €	29.263 €	47,5%	9.747	812	32.490	41,7%	10.768 €	897 €	35.895	35,6%	-5,5%	-11,2%	-17,3%
Cartagena	121.707	97.365	27.728	2.311	5.242 €	437 €	17.472 €	68,5%	5.849 €	487 €	19.497 €	64,8%	6.494	541	21.648	61,0%	7.175 €	598 €	23.916	56,9%	-3,7%	-7,5%	-11,6%
Castellón	110.496	88.396	26.001	2.167	4.759 €	397 €	15.862 €	69,5%	5.310 €	443 €	17.701 €	66,0%	5.896	491	19.653	62,2%	6.514 €	543 €	21.713	58,2%	-3,5%	-7,3%	-11,3%
Ceuta	145.777	116.621	29.231	2.436	6.278 €	523 €	20.927 €	64,2%	7.006 €	584 €	23.353 €	60,1%	7.779	648	25.929	55,6%	8.594 €	716 €	28.646	51,0%	-4,1%	-8,6%	-13,2%
Ciudad Real	112.789	90.232	30.144	2.512	4.858 €	405 €	16.192 €	73,1%	5.421 €	452 €	18.069 €	70,0%	6.018	502	20.061	66,7%	6.649 €	554 €	22.164	63,2%	-3,1%	-6,4%	-9,9%
Córdoba	134.569	107.655	26.194	2.183	5.796 €	483 €	19.318 €	63,1%	6.467 €	539 €	21.558 €	58,8%	7.181	598	23.935	54,3%	7.933 €	661 €	26.444	49,5%	-4,3%	-8,8%	-13,6%
Coruña (A)	157.776	126.220	29.792	2.483	6.795 €	566 €	22.650 €	62,0%	7.583 €	632 €	25.276 €	57,6%	8.419	702	28.063	52,9%	9.301 €	775 €	31.004	48,0%	-4,4%	-9,1%	-14,0%
Cuenca	102.009	81.607	28.659	2.388	4.393 €	366 €	14.644 €	74,5%	4.903 €	409 €	16.342 €	71,5%	5.443	454	18.144	68,3%	6.014 €	501 €	20.046	65,0%	-3,0%	-6,1%	-9,4%
San Sebastián	397.127	317.701	38.035	3.170	17.103 €	1.425 €	57.010 €	25,1%	19.086 €	1.590 €	63.620 €	16,4%	21.191	1.766	70.635	7,1%	23.412 €	1.951 €	78.039	0,0%	-8,7%	-17,9%	-25,1%
Dos Hermanas	149.977	119.981	27.901	2.325	6.459 €	538 €	21.530 €	61,4%	7.208 €	601 €	24.026 €	56,9%	8.003	667	26.676	52,2%	8.841 €	737 €	29.472	47,2%	-4,5%	-9,2%	-14,2%
Elche	108.385	86.708	22.950	1.912	4.668 €	389 €	15.559 €	66,1%	5.209 €	434 €	17.363 €	62,2%	5.783	482	19.278	58,0%	6.390 €	532 €	21.299	53,6%	-3,9%	-8,1%	-12,5%

					Situación 1 - Interés 2'5%				Situación 2 - Interés 3'5%				Situación 3 - Interés 4'5%				Situación 4 - Interés 5'5%				Impacto en potenciales compradores		
Ciudad	Precio Medio de la Vivienda ₁	Hipoteca (80%)	Renta Mediana por hogar ₂	Renta Mediana por hogar mensual	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Situación 1-2 (del 2,5% al 3,5%)	Situación 1-3 (del 2,5% al 4,5%)	Situación 1-4 (del 2,5% al 5,5%)
Fuenlabrada	155.633	124.506	29.920	2.493	6.703 €	559 €	22.342 €	62,7%	7.480 €	623 €	24.932 €	58,3%	8.305	692	27.682	53,7%	9.175 €	765 €	30.583	48,9%	-4,3%	-8,9%	-13,8%
Getafe	188.888	151.110	32.096	2.675	8.135 €	678 €	27.116 €	57,8%	9.078 €	756 €	30.260 €	52,9%	10.079	840	33.597	47,7%	11.135 €	928 €	37.118	42,2%	-4,9%	-10,1%	-15,6%
Gijón	141.624	113.299	27.844	2.320	6.099 €	508 €	20.331 €	63,5%	6.806 €	567 €	22.688 €	59,3%	7.557	630	25.190	54,8%	8.349 €	696 €	27.830	50,0%	-4,2%	-8,7%	-13,5%
Girona	193.703	154.963	34.049	2.837	8.342 €	695 €	27.808 €	59,2%	9.309 €	776 €	31.031 €	54,4%	10.336	861	34.453	49,4%	11.419 €	952 €	38.064	44,1%	-4,7%	-9,8%	-15,1%
Granada	159.805	127.844	26.569	2.214	6.882 €	574 €	22.941 €	56,8%	7.680 €	640 €	25.601 €	51,8%	8.527	711	28.424	46,5%	9.421 €	785 €	31.403	40,9%	-5,0%	-10,3%	-15,9%
Guadalajara	142.320	113.856	30.832	2.569	6.129 €	511 €	20.431 €	66,9%	6.840 €	570 €	22.800 €	63,0%	7.594	633	25.314	58,9%	8.390 €	699 €	27.967	54,6%	-3,8%	-7,9%	-12,2%
L' Hospitalet de Llobregat	158.108	126.486	28.332	2.361	6.809 €	567 €	22.698 €	59,9%	7.599 €	633 €	25.329 €	55,3%	8.437	703	28.122	50,4%	9.321 €	777 €	31.069	45,2%	-4,6%	-9,6%	-14,8%
Huelva	92.300	73.840	25.972	2.164	3.975 €	331 €	13.250 €	74,5%	4.436 €	370 €	14.786 €	71,5%	4.925	410	16.417	68,4%	5.441 €	453 €	18.138	65,1%	-3,0%	-6,1%	-9,4%
Huesca	141.350	113.080	29.743	2.479	6.088 €	507 €	20.292 €	65,9%	6.793 €	566 €	22.644 €	61,9%	7.542	629	25.141	57,7%	8.333 €	694 €	27.776	53,3%	-4,0%	-8,2%	-12,6%
Jaén	103.805	83.044	28.590	2.383	4.471 €	373 €	14.902 €	73,9%	4.989 €	416 €	16.630 €	70,9%	5.539	462	18.463	67,7%	6.120 €	510 €	20.399	64,3%	-3,0%	-6,2%	-9,6%
Jerez de la Frontera	114.497	91.598	22.900	1.908	4.931 €	411 €	16.437 €	64,1%	5.503 €	459 €	18.342 €	60,0%	6.110	509	20.365	55,5%	6.750 €	562 €	22.500	50,9%	-4,2%	-8,6%	-13,2%
Leganés	164.783	131.826	30.003	2.500	7.097 €	591 €	23.656 €	60,6%	7.919 €	660 €	26.398 €	56,0%	8.793	733	29.309	51,2%	9.714 €	810 €	32.381	46,0%	-4,6%	-9,4%	-14,5%
León	133.171	106.537	28.843	2.404	5.735 €	478 €	19.118 €	66,9%	6.400 €	533 €	21.334 €	63,0%	7.106	592	23.687	58,9%	7.851 €	654 €	26.169	54,6%	-3,8%	-7,9%	-12,2%
Lleida	96.771	77.417	29.610	2.468	4.168 €	347 €	13.892 €	76,5%	4.651 €	388 €	15.503 €	73,8%	5.164	430	17.212	70,9%	5.705 €	475 €	19.016	67,9%	-2,7%	-5,6%	-8,7%
Logroño	165.772	132.618	29.274	2.439	7.139 €	595 €	23.798 €	59,4%	7.967 €	664 €	26.557 €	54,6%	8.846	737	29.485	49,6%	9.773 €	814 €	32.576	44,4%	-4,7%	-9,7%	-15,0%
Lugo	98.563	78.850	27.456	2.288	4.245 €	354 €	14.149 €	74,2%	4.737 €	395 €	15.790 €	71,2%	5.259	438	17.531	68,1%	5.811 €	484 €	19.368	64,7%	-3,0%	-6,2%	-9,5%
Madrid	319.311	255.449	35.301	2.942	13.752 €	1.146 €	45.840 €	35,1%	15.346 €	1.279 €	51.154 €	27,5%	17.038	1.420	56.795	19,6%	18.824 €	1.569 €	62.747	11,1%	-7,5%	-15,5%	-23,9%
Málaga	205.189	164.151	25.318	2.110	8.837 €	736 €	29.456 €	41,8%	9.861 €	822 €	32.871 €	35,1%	10.949	912	36.496	27,9%	12.096 €	1.008 €	40.321	20,4%	-6,7%	-13,9%	-21,5%
Mataró	190.380	152.304	29.640	2.470	8.199 €	683 €	27.331 €	53,9%	9.150 €	762 €	30.499 €	48,6%	10.159	847	33.862	42,9%	11.223 €	935 €	37.411	36,9%	-5,3%	-11,0%	-17,0%
Melilla	144.803	115.843	29.100	2.425	6.236 €	520 €	20.788 €	64,3%	6.959 €	580 €	23.197 €	60,1%	7.727	644	25.756	55,7%	8.536 €	711 €	28.455	51,1%	-4,1%	-8,5%	-13,2%
Móstoles	171.725	137.380	31.323	2.610	7.396 €	616 €	24.652 €	60,6%	8.253 €	688 €	27.510 €	56,1%	9.163	764	30.544	51,2%	10.124 €	844 €	33.745	46,1%	-4,6%	-9,4%	-14,5%
Murcia	119.718	95.774	28.925	2.410	5.156 €	430 €	17.186 €	70,3%	5.754 €	479 €	19.179 €	66,8%	6.388	532	21.294	63,2%	7.058 €	588 €	23.526	59,3%	-3,4%	-7,1%	-11,0%
Ourense	107.520	86.016	26.182	2.182	4.631 €	386 €	15.435 €	70,5%	5.167 €	431 €	17.225 €	67,1%	5.737	478	19.124	63,5%	6.339 €	528 €	21.129	59,7%	-3,4%	-7,0%	-10,9%
Oviedo	116.091	92.873	29.272	2.439	5.000 €	417 €	16.666 €	71,5%	5.579 €	465 €	18.598 €	68,2%	6.195	516	20.649	64,7%	6.844 €	570 €	22.813	61,0%	-3,3%	-6,8%	-10,5%
Palencia	108.352	86.682	28.498	2.375	4.666 €	389 €	15.555 €	72,7%	5.207 €	434 €	17.358 €	69,5%	5.782	482	19.272	66,2%	6.388 €	532 €	21.292	62,6%	-3,2%	-6,5%	-10,1%
Palma	319.178	255.342	31.303	2.609	13.746 €	1.146 €	45.820 €	26,8%	15.340 €	1.278 €	51.132 €	18,3%	17.031	1.419	56.771	9,3%	18.816 €	1.568 €	62.721	0,0%	-8,5%	-17,5%	-26,8%
Las Palmas de Gran Canaria	175.442	140.354	26.661	2.222	7.556 €	630 €	25.186 €	52,8%	8.432 €	703 €	28.106 €	47,3%	9.362	780	31.205	41,5%	10.343 €	862 €	34.476	35,3%	-5,5%	-11,3%	-17,4%
Parla	139.118	111.295	27.735	2.311	5.991 €	499 €	19.971 €	64,0%	6.686 €	557 €	22.287 €	59,8%	7.423	619	24.744	55,4%	8.201 €	683 €	27.338	50,7%	-4,2%	-8,6%	-13,3%
Pontevedra	179.509	143.607	28.284	2.357	7.731 €	644 €	25.770 €	54,4%	8.627 €	719 €	28.757 €	49,2%	9.579	798	31.929	43,6%	10.582 €	882 €	35.275	37,6%	-5,3%	-10,9%	-16,8%

Ciudad	Precio Medio de la Vivienda ₁	Hipoteca (80%)	Renta Mediana por hogar ₂	Renta Mediana por hogar mensual	Situación 1 - Interés 2'5%				Situación 2 - Interés 3'5%				Situación 3 - Interés 4'5%				Situación 4 - Interés 5'5%				Impacto en potenciales compradores		
					Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Cuota anual	Cuota mensual	Renta Hogar Mínima necesaria	% Compradores Potenciales	Situación 1-2 (del 2,5% al 3,5%)	Situación 1-3 (del 2,5% al 4,5%)	Situación 1-4 (del 2,5% al 5,5%)
Reus	123.800	99.040	28.608	2.384	5.332 €	444 €	17.772 €	68,9%	5.950 €	496 €	19.833 €	65,3%	6.606	550	22.020	61,5%	7.298 €	608 €	24.328	57,5%	-3,6%	-7,4%	-11,5%
Sabadell	177.296	141.837	31.031	2.586	7.636 €	636 €	25.452 €	59,0%	8.521 €	710 €	28.403 €	54,2%	9.461	788	31.535	49,2%	10.452 €	871 €	34.840	43,9%	-4,8%	-9,8%	-15,1%
Salamanca	137.805	110.244	25.922	2.160	5.935 €	495 €	19.783 €	61,8%	6.623 €	552 €	22.076 €	57,4%	7.353	613	24.511	52,7%	8.124 €	677 €	27.080	47,8%	-4,4%	-9,1%	-14,1%
San Cristóbal de La Laguna	135.455	108.364	26.769	2.231	5.834 €	486 €	19.446 €	63,7%	6.510 €	542 €	21.700 €	59,5%	7.228	602	24.093	55,0%	7.985 €	665 €	26.618	50,3%	-4,2%	-8,7%	-13,4%
Santa Coloma de Gramenet	129.875	103.900	27.660	2.305	5.593 €	466 €	18.644 €	66,3%	6.242 €	520 €	20.806 €	62,4%	6.930	578	23.100	58,2%	7.656 €	638 €	25.521	53,9%	-3,9%	-8,1%	-12,4%
Santa Cruz de Tenerife	160.695	128.556	27.094	2.258	6.921 €	577 €	23.069 €	57,4%	7.723 €	644 €	25.743 €	52,5%	8.575	715	28.582	47,3%	9.473 €	789 €	31.578	41,7%	-4,9%	-10,2%	-15,7%
Santander	155.786	124.629	29.240	2.437	6.709 €	559 €	22.364 €	61,8%	7.487 €	624 €	24.957 €	57,3%	8.313	693	27.709	52,6%	9.184 €	765 €	30.613	47,7%	-4,4%	-9,1%	-14,1%
Segovia	129.549	103.639	28.822	2.402	5.579 €	465 €	18.598 €	67,7%	6.226 €	519 €	20.754 €	64,0%	6.913	576	23.042	60,0%	7.637 €	636 €	25.457	55,8%	-3,7%	-7,7%	-11,9%
Sevilla	167.777	134.222	27.075	2.256	7.226 €	602 €	24.086 €	55,5%	8.063 €	672 €	26.878 €	50,4%	8.953	746	29.842	44,9%	9.891 €	824 €	32.970	39,1%	-5,2%	-10,6%	-16,4%
Soria	109.146	87.317	30.626	2.552	4.701 €	392 €	15.669 €	74,4%	5.246 €	437 €	17.485 €	71,5%	5.824	485	19.413	68,3%	6.434 €	536 €	21.448	65,0%	-3,0%	-6,1%	-9,4%
Tarragona	136.685	109.348	30.765	2.564	5.887 €	491 €	19.622 €	68,1%	6.569 €	547 €	21.897 €	64,4%	7.294	608	24.312	60,5%	8.058 €	671 €	26.860	56,3%	-3,7%	-7,6%	-11,8%
Telde	135.279	108.223	25.524	2.127	5.826 €	486 €	19.420 €	62,0%	6.502 €	542 €	21.672 €	57,5%	7.218	602	24.062	52,9%	7.975 €	665 €	26.583	47,9%	-4,4%	-9,1%	-14,0%
Terrassa	165.305	132.244	31.348	2.612	7.119 €	593 €	23.731 €	62,1%	7.945 €	662 €	26.482 €	57,8%	8.821	735	29.402	53,1%	9.745 €	812 €	32.484	48,2%	-4,4%	-9,0%	-14,0%
Teruel	123.966	99.172	32.251	2.688	5.339 €	445 €	17.796 €	72,4%	5.958 €	496 €	19.859 €	69,2%	6.615	551	22.049	65,8%	7.308 €	609 €	24.360	62,2%	-3,2%	-6,6%	-10,2%
Toledo	143.668	114.934	34.633	2.886	6.187 €	516 €	20.625 €	70,2%	6.905 €	575 €	23.016 €	66,8%	7.666	639	25.554	63,1%	8.470 €	706 €	28.232	59,2%	-3,5%	-7,1%	-11,0%
Torrejón de Ardoz	174.752	139.802	31.960	2.663	7.526 €	627 €	25.087 €	60,8%	8.399 €	700 €	27.995 €	56,2%	9.325	777	31.083	51,4%	10.302 €	859 €	34.340	46,3%	-4,5%	-9,4%	-14,5%
Torrevieja	100.347	80.278	17.256	1.438	4.322 €	360 €	14.406 €	58,3%	4.823 €	402 €	16.076 €	53,4%	5.355	446	17.848	48,3%	5.916 €	493 €	19.719	42,9%	-4,8%	-10,0%	-15,4%
Valencia	165.584	132.467	28.561	2.380	7.131 €	594 €	23.771 €	58,4%	7.958 €	663 €	26.526 €	53,6%	8.836	736	29.452	48,4%	9.762 €	813 €	32.539	43,0%	-4,8%	-9,9%	-15,3%
Valladolid	141.898	113.518	28.717	2.393	6.111 €	509 €	20.370 €	64,5%	6.820 €	568 €	22.732 €	60,4%	7.572	631	25.239	56,1%	8.365 €	697 €	27.884	51,5%	-4,1%	-8,5%	-13,1%
Vigo	168.437	134.750	30.592	2.549	7.254 €	605 €	24.180 €	60,5%	8.095 €	675 €	26.984 €	55,9%	8.988	749	29.959	51,0%	9.930 €	827 €	33.099	45,9%	-4,6%	-9,4%	-14,6%
Vitoria	208.733	166.986	32.575	2.715	8.990 €	749 €	29.965 €	54,0%	10.032 €	836 €	33.439 €	48,7%	11.138	928	37.127	43,0%	12.305 €	1.025 €	41.018	37,0%	-5,3%	-11,0%	-17,0%
Zamora	88.207	70.566	25.756	2.146	3.799 €	317 €	12.663 €	75,4%	4.239 €	353 €	14.131 €	72,6%	4.707	392	15.689	69,5%	5.200 €	433 €	17.333	66,4%	-2,8%	-5,9%	-9,1%
Zaragoza	148.530	118.824	30.820	2.568	6.397 €	533 €	21.323 €	65,4%	7.138 €	595 €	23.794 €	61,4%	7.926	660	26.418	57,1%	8.756 €	730 €	29.187	52,6%	-4,0%	-8,3%	-12,8%

ANEXO III. RANKING DE IMPACTO POR POBLACIONES

Ciudad	Situación 1-4 (del 2,5% al 5,5%)
San Sebastián	-27,60%
Palma	-27,00%
Barcelona	-24,40%
Madrid	-23,90%
Málaga	-21,46%
Bilbao	-19,55%
Las Palmas de Gran Canaria	-17,42%
Cádiz	-17,34%
Nacional	-17,25%
Mataró	-17,01%
Alcorcón	-17,00%
Vitoria	-16,96%
Pontevedra	-16,80%
Sevilla	-16,41%
Granada	-15,92%
Santa Cruz de Tenerife	-15,70%
Getafe	-15,58%
Torrevieja	-15,40%
Valencia	-15,35%
Badalona	-15,18%
Sabadell	-15,13%
Girona	-15,06%
Logroño	-14,99%
L' Hospitalet de Llobregat	-14,77%
Alicante	-14,63%
Vigo	-14,58%
Leganés	-14,54%
Móstoles	-14,51%
Torrejón de Ardoz	-14,48%
Barakaldo	-14,41%
Alcalá de Henares	-14,35%
Dos Hermanas	-14,23%
Santander	-14,11%
Salamanca	-14,07%
Telde	-14,03%
Coruña (A)	-14,02%
Terrassa	-13,96%
Fuenlabrada	-13,77%
Córdoba	-13,60%
Gijón	-13,47%
San Cristóbal de La Laguna	-13,40%
Parla	-13,28%
Jerez de la Frontera	-13,24%

Ciudad	Situación 1-4 (del 2,5% al 5,5%)
Ceuta	-13,20%
Melilla	-13,17%
Valladolid	-13,08%
Zaragoza	-12,76%
Burgos	-12,65%
Huesca	-12,58%
Elche	-12,50%
Santa Coloma de Gramenet	-12,43%
Almería	-12,32%
Albacete	-12,30%
León	-12,22%
Guadalajara	-12,22%
Segovia	-11,90%
Tarragona	-11,76%
Cartagena	-11,62%
Reus	-11,46%
Badajoz	-11,41%
Castellón	-11,25%
Toledo	-10,98%
Murcia	-10,96%
Ourense	-10,87%
Cáceres	-10,65%
Algeciras	-10,64%
Oviedo	-10,50%
Teruel	-10,18%
Palencia	-10,07%
Ciudad Real	-9,91%
Jaén	-9,61%
Lugo	-9,50%
Soria	-9,44%
Cuenca	-9,42%
Huelva	-9,41%
Ávila	-9,18%
Zamora	-9,07%
Lleida	-8,65%