



CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

EL MERCAT DE LLOGUER A GIRONA, FIGUERES, OLOT I ZONA COSTA SFG-PALAMÓS

Informe 1t trimestre
2024



Índex

3 Situació actual

6 Evolució recent

7 Perspectiva
històrica

8 Contractes
registrats
anualment

10 Estimació
d'habitatges
llogats



CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris



Situació actual

Importants diferències en el comportament dels lloguers segons les poblacions estudiades.

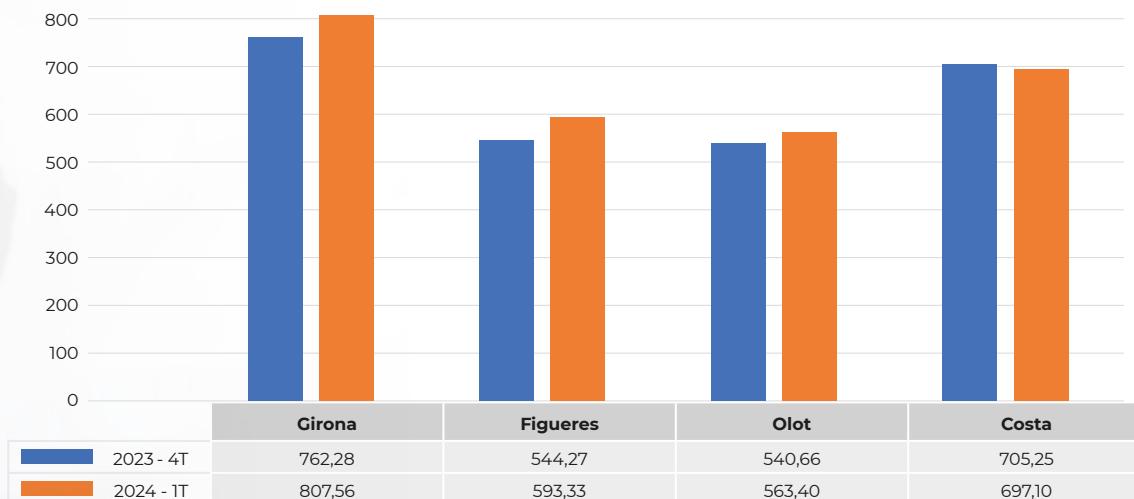
Aquest primer trimestre del 2024, segons les dades publicades per la Generalitat de Catalunya partint de les Fiances Registrades presenten variacions interanuals molt dispars.

La ciutat de Figueres presenta el creixement més gran respecte a l'any anterior amb un 9%, mentre que a la ciutat de Girona els preus continuen enfilant-se fins als 807€ mensuals, amb un creixement interanual del 5,9%, li segueix Olot amb un creixement interanual, més moderat del 4,2%, que situa el preu mitjà de la capital de la Garrotxa en 563€ mensuals. Per contra, la zona de la costa ha patit una lleugera correcció a la baixa del -1,2% fixant el preu del lloguer a final d'aquest primer trimestre del 2024 en 697€.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY

	Preu 2024-1T	Preu 2023-1T	Preu 2023-1T
Girona	807,56	762,28	5,9%
Figueres	593,33	544,27	9,0%
Olot	563,40	540,66	4,2%
Costa	697,10	705,25	-1,2%

PREU DEL LLOGUER 2024-1T RESPECTE 2023-1T



Els comportaments són també molt diferenciats respecte als preus del trimestre anterior.

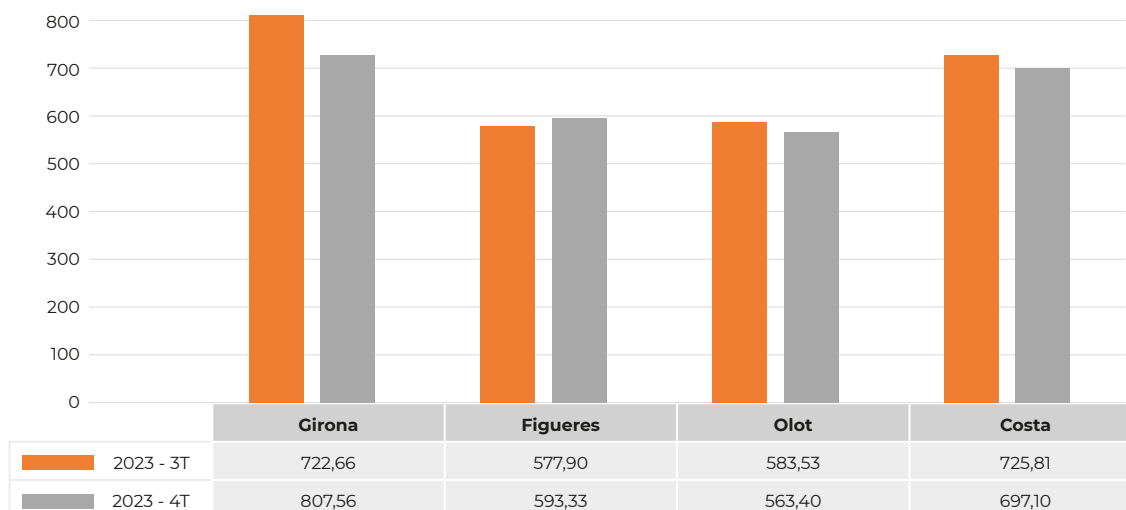
Cal destacar Girona amb un creixement del 11,7 % que només s'explica perquè l'anterior trimestre (quart del 2023) registrà una estranya disminució del 9,4%. Deixant de banda les anòmales xifres de Girona en aquests dos trimestres, la resta de poblacions també mostren evolucions dispars: així mentre a Figueres els preus guanyen un 2,7% en un trimestre, a Olot i les poblacions costeres els preus disminueixen un 3,4 i un 4% respectivament.

Amb aquestes disparitats de comportaments es fa impossible treure'n cap conclusió lògica.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

	Preu 2024-1T	Preu 2023-4T	% Inc 2023-4T
Girona	807,56	722,66	11,7%
Figueres	593,33	577,90	2,7%
Olot	563,40	583,53	-3,4%
Costa	697,10	725,81	-4,0%

PREU DEL LLOGUER 2024-1T RESPECTE 2023-4T



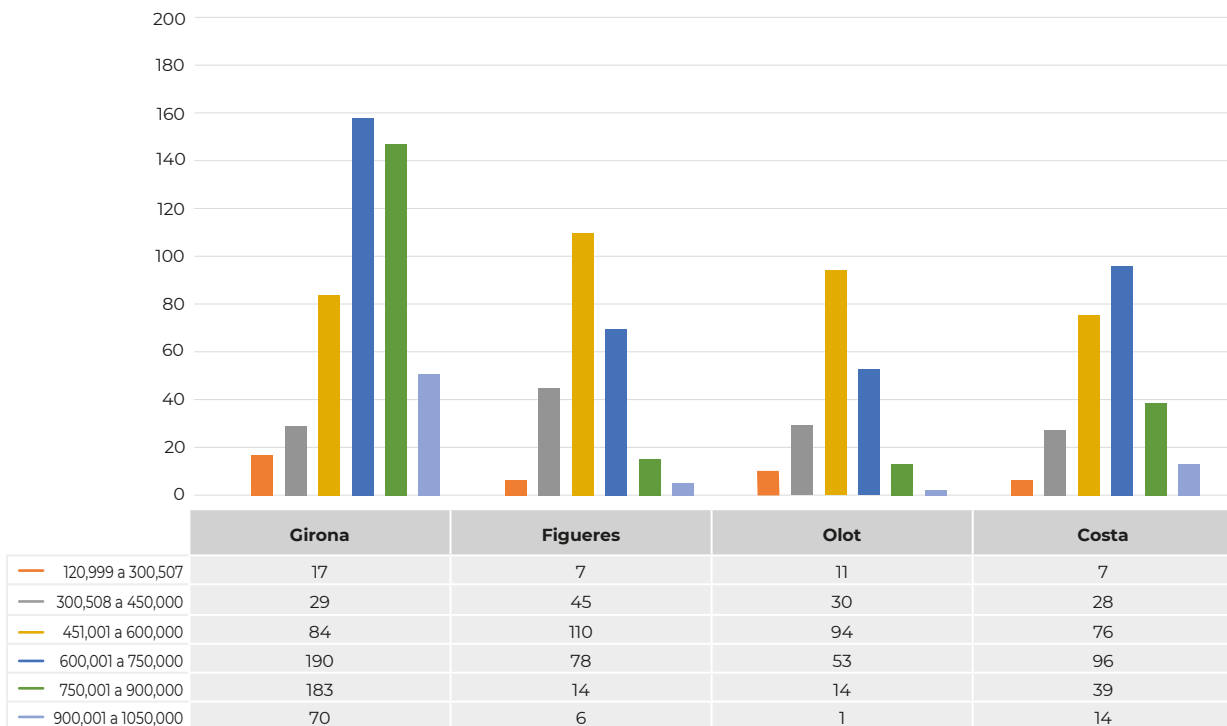
Superfícies dels habitatges i preu per m²

Pel que fa a la superfície mitjana dels habitatges llogats, en totes les zones són coincidents. Els habitatges llogats tenen, de mitjana, una superfície al voltant del 82 m² i el preu per m² se situa entre els 10,85 €/m² de Girona fins als 7,63 €/m² a Figueres i els 7,39€/m² d'Olot.

RENDA/m² DELS CONTRACTES CREUATS AMB CADASTRE

	Preu/m ² 4T
Girona	10,85
Figueres	7,63
Olot	7,39

DISTRIBUCIÓ SEGONS INTERVAL DE PREUS - PRIMER TRIMESTRE 2024



Segmentant aquestes dades per intervals, apreciem que a Girona el 65% dels contractes de lloguer estan entre els 600 i els 900€, la franja compresa entre els 600 i els 750 € representen un 33% del total de contractes, i la franja d'entre 750 i 900 € es concentren el 32%. A Figueres, sobresurt la franja dels contractes situats entre els 450 i els 600€ que representen el 42,3%, en segon lloc, es situen els contractes entre 600 i 750€ que representen el 30% dels contractes. Mentre que les proporcions s'inverteixen en els municipis de la Costa on els contractes entre 450/600€ són del 29,2% mentre que els contractes entre 600 i 750€ són el 37%. A Olot l'interval predominant és aquell en el qual se situen els contracte entre els 450 i els 600€ que acumulen el 46,3%. Els darrers cinc anys els lloguers a la demarcació de Girona tenen una clara tendència alcista.



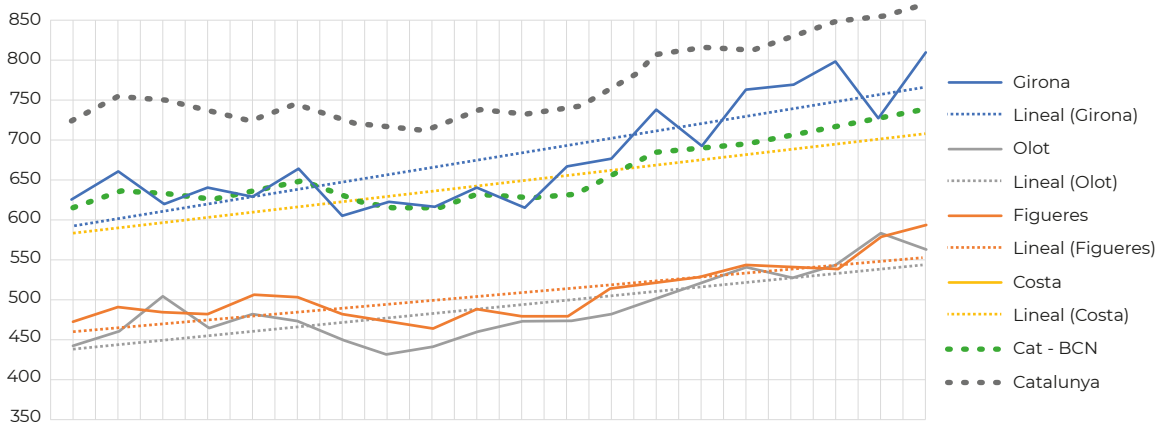
Evolució recent

Els darrers cinc anys els lloguers a la demarcació de girona tenen una clara tendència alcista.

Les poblacions de costa compreses entre sant feliu de guíxols i palamós mantenen una evolució de preus ajustats a la mitjana catalana (excloent la ciutat de barcelona), girona segueix amb valors una mica superiors a aquesta mitjana.

Olot i figueres, tot i mantenir una tendència ascendent en els seus preus de lloguer, es mantenen clarament per sota de la mitjana catalana.

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2019-2T A 2024-1T



	2019 2T	2019 3T	2019 4T	2020 1T	2020 2T	2020 3T	2020 4T	2021 1T	2021 2T	2021 3T	2021 4T	2022 1T	2022 2T	2022 3T	2022 4T	2023 1T	2023 2T	2023 3T	2023 4T	2024 1T
Girona	624,46	659,49	619,51	642,65	628,33	664,45	608,09	623,56	614,42	639,97	616,04	666,67	676,83	736,59	693,69	762,28	768,99	798,79	722,66	807,56
Figueres	475,78	494,17	486,20	485,05	504,61	503,90	482,59	473,88	465,41	487,42	479,99	478,30	514,39	521,72	528,72	544,27	540,37	539,70	577,90	593,33
Olot	444,89	461,54	504,25	466,63	483,29	476,27	452,06	434,22	442,30	461,77	473,24	475,76	484,08	502,03	520,60	540,66	526,38	544,12	583,53	563,40
Costa	595,30	656,99	594,36	592,84	589,98	607,75	617,26	613,63	616,85	605,42	645,81	636,53	693,89	634,08	705,98	705,25	709,76	685,00	725,81	697,10
Cat - BCN	615,97	636,12	633,94	626,52	636,44	652,69	628,58	617,38	617,59	631,81	628,09	632,43	655,41	685,68	693,80	696,00	707,50	718,44	727,82	739,62
Catalunya	724,89	755,39	750,87	737,84	724,45	745,43	725,33	713,29	713,15	737,51	733,25	738,14	759,91	805,69	814,99	812,87	830,34	848,39	854,12	868,85

La nova regulació de contenció de rendes, que entrà en vigor a Catalunya a mitjans de març, no queda reflectida en aquestes dades trimestrals pels pocs dies de vigència dins aquest primer trimestre del 2024.

En els darrers cinc anys els lloguers, amb les seves diverses variacions trimestrals, han mantingut una clara tendència alcista, així ho podem observar en les totes línies de tendència que apareixen a la gràfica trimestral.

Les tendències són més o menys pronunciades segons les zones estudiades. La tendència més alcista dels darrers cinc anys la trobem a la zona de Girona amb un increment del 29%, seguit de la zona d'Olot que han augmentat el preu mitjà de lloguer trimestral en un 26,8%. Figueres mostra un increment similar, amb un 24,8% d'augment, mentre la zona de la costa, en aquest període de cinc anys, l'increment és menor i se situa en un 17,1%.

És interessant comparar els preus dels lloguers de les comarques gironines amb els registrats a la resta de Catalunya excloent Barcelona, ja que el mercat de lloguer a Barcelona per la seva especial dinàmica no és comparable a la resta del territori català. Els preus a Girona mantenen la tendència de la mitjana catalana i en els darrers trimestres se situa per sobre d'aquest índex. Mentre que la zona de Costa ressegueix en tota la seva trajectòria preus similars als de la mitjana de Catalunya (sense Barcelona) excepte en aquest primer trimestre del 2024 que ha quedat lleugerament per sota. Figueres i Olot que, tot i que mantenen les seves respectives tendències a l'alça (especialment els darrers trimestres), tenen uns preus de lloguer sensiblement inferiors a les mitjanes del territori català.

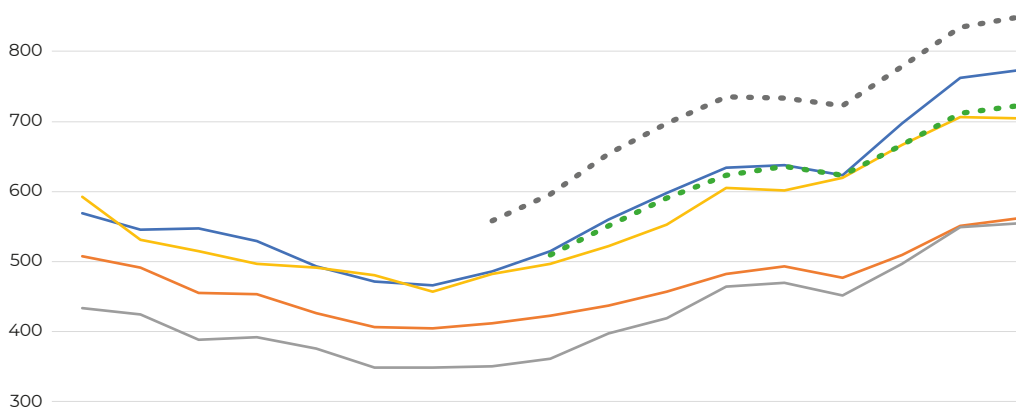


Perspectiva històrica

Els increments de renda especialment significatius dels darrers dos anys situen els lloguers en màxims històrics en totes les poblacions estudiades.

La variació dels preus de lloguer és clarament inferior a l'ipc d'aquest període, tan sols girona se situa lleugerament per sobre de l'ipc del període.

PREU MIG DE LLOGUER ANUAL 2008 A 2024



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
— Girona	569,34	546,44	547,68	529,37	493,09	471,80	466,02	485,63	515,46	561,03	597,75	634,23	637,97	624,05	698,05	763,18	774,50
— Figueres	507,42	490,81	454,76	453,40	425,66	405,32	404,70	412,14	422,20	437,63	456,17	482,15	492,27	476,75	510,17	550,56	562,83
— Olot	433,11	424,84	387,90	391,22	375,18	347,43	348,36	349,79	361,14	396,18	419,54	464,22	468,82	451,44	496,20	548,67	554,36
— Costa	592,29	530,77	514,06	496,76	492,15	480,19	457,41	481,95	497,07	521,87	553,55	605,69	601,96	642,43	667,62	706,45	704,41
•• Cat - BCN								486,23	509,38	550,97	590,22	623,09	636,38	623,52	666,92	712,44	723,34
•• Catalunya								557,50	595,66	654,83	698,36	735,36	734,33	724,09	779,84	836,43	850,43

Aquest gràfic basat en els preus mitjans anuals ens permet veure l'evolució del mercat de lloguer en un període ampli i, d'aquesta manera, constatar fins a quin punt la situació econòmica i social es trasllada als preus del mercat de lloguer. Així apreciem clarament que a partir de l'any 2008, per efectes de la crisi econòmica immobiliària, s'inicia un important descens dels preus de lloguer que, amb les seves particularitats, afecta a tots els municipis estudiats.

La reducció de preu és una tendència fins al 2013 i 2014 en què els lloguers queden estabilitzats en el seu punt més baix i, és a partir del 2015, que en tots aquests municipis en menor o major mesura s'inicia la recuperació dels preus, primer tímidament, però a mesura que transcorren els anys cada vegada amb major intensitat. L'any 2021 advertim una marcada excepció a la tendència alcista per la Covid-19 i, probablement, la llei de contenció de rendes també. Tot i que no podem saber en quina proporció cadascun d'ells, fan que es trenqui sobtadament el procés alcista i els preus baixin significativament.

Superats aquests factors, a partir de l'any 2022, i amb una gran escassetat de l'oferta d'habitatges de lloguer els preus pugen de manera continuada.

El conjunt de regulacions perjudicials als interessos dels arrendadors com les limitacions en les actualitzacions de la renda. La regulació dels preus dels nous contractes, l'ajornament dels procediments de desnonament per a famílies vulnerables o l'obligatorietat del lloguer social pels anomenats grans tenidors són mesures que desincentiven l'aportació d'habitatges al mercat de lloguer, l'oferta es contrau i els preus pugen. Evidentment, s'han de donar solucions als problemes residencials de les famílies vulnerables, però aquestes solucions han de provenir del sector públic perquè és un problema de tota la societat, no s'ha de traslladar el cost d'aquesta problemàtica als arrendadors privats.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

	Preu 2008	Preu mig 2024	Diferència	%
Girona	569,34	774,50	205,16	36,03%
Figueres	507,42	562,83	55,41	10,92%
Olot	433,11	554,36	121,25	27,99%
Costa	592,29	704,41	112,12	18,93%

La variació total en setze anys, del període 2008-2024, ens dona les següents variacions del primer trimestre del 2024 respecte al 2008.

A Girona, el preu del lloguer s'ha incrementat en 205,16 €, representa un 36,03%. A Figueres, els preus només han augmentat en 55,41 € un increment del 10,92%. A Olot el lloguer s'ha incrementat en 121,25 € equivalent a un 27,99%, i a la zona de la Costa la variació és de 112,12 € que representa un increment del 18,93%.

Com a referència comparativa, la variació de l'IPC al llarg d'aquest període estudiat des del desembre del 2007 al març del 2024 és del 34,7%. Tot i el fort increment dels lloguers dels darrers cinc anys, la variació dels preus del lloguer és clarament inferior a la variació de l'IPC d'aquest període en la majoria de les zones, tan sols a Girona l'increment dels lloguers és similar a la variació de l'IPC d'aquest ampli període.



Contractes registrats anualment

Es manté el descens del nombre de contractes nous en totes les poblacions. Aquesta tendència especialment marcada en els darrers trimestres, la manca d'oferta de pisos per a llogar fa que el primer trimestre del 2024 es constatin disminucions significatives en comparació al mateix trimestre de l'any anterior. En la comparativa anual, les variacions són més contingudes, sense deixar de ser importants.

Variació contractes	2024 - 1T					
	2024-1T	2023-1T	%Inc 2023-1T	Ult12mes	2023	%Inc 2023
Girona	661	733	-9,8%	2.737	2.809	-2,6%
Figueres	265	309	-14,2%	1.074	1.118	-3,9%
Olot	203	192	5,7%	729	718	1,5%
Costa	279	287	-2,8%	1.051	1.059	-0,8%

Mentre els preus dels lloguers s'enfilen, es redueix el nombre de nous contractes concertats. Això és un reflex de la dificultat per accedir als habitatges de lloguer generat per una baixa oferta d'immobles i una escalada de preus. Podem observar en la taula adjunta que en els 12 últims mesos i, en comparació a les dades de l'any 2023, el nombre de contractes s'ha reduït en totes les poblacions excepte Olot. La reducció més important la trobem Figueres amb un descens de l'ordre del 3,9% mentre que a la zona de la costa la disminució no és tan significativa.

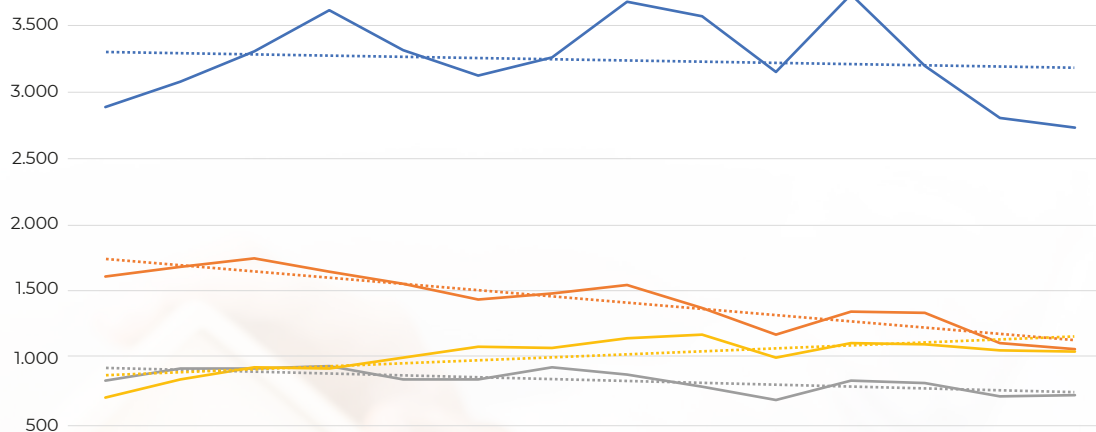
Pel que fa a la comparativa trimestral amb igual trimestre de l'any anterior, les variacions en el nombre de contractes registrat són diverses segons els diferents municipis. Olot és l'única població que ha augmentat en un 5,7% respecte al mateix trimestre de l'any anterior, i anualment també ha augmentat en un 1,5%.

La resta de demarcacions han continuat disminuint. Com a exemple, tenim Figueres que ha disminuït en un 14,2% respecte al mateix trimestre de l'any anterior, i anualment també disminueix un 3,9% amb dades analitzades. A Girona la reducció és d'un 9,8% i la zona de la costa d'un 2,8%.

Històric de contractes registrats a partir del 2011

Comportament en l'evolució del nombre de contractes registrats els darrers dotze anys, totes les zones tenen tendència a la baixa.

CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
— Girona	2.887	3.078	3.306	3.618	3.316	3.130	3.266	3.677	3.572	3.152	3.735	3.200	2.809	2.737
— Figueres	1.619	1.687	1.751	1.654	1.563	1.445	1.489	1.554	1.378	1.176	1.354	1.345	1.118	1.074
— Olot	831	922	927	944	842	841	930	880	792	691	835	816	718	729
— Costa	710	844	936	929	1.007	1.090	1.082	1.148	1.183	1.007	1.118	1.105	1.059	1.051

Pel cas de l'any en curs, es prenen els darrers 12 mesos.

— Girona — Olot — Figueres — Costa
 Lineal (Girona) Lineal (Olot) Lineal (Figueres) Lineal (Costa)

Potser el que més sorprèn, en una mirada llarga de més de deu anys, és la poca variació dels contractes nous registrats en un període tan llarg. Trobem això sí, variacions de tendència en períodes curts de tres o quatre anys, unes vegades incrementant i altres decreixent, però al final les variacions són petites en comparació a la creixent necessitat social d'habitatge tant per factors socials com per factors demogràfics.

Si atenem les línies que marquen la tendència del gràfic els darrers tretze anys, observem que el nombre de contractes nous disminueixen a totes les zones excepte la zona de la costa que ha viscut un augment del 48%.

És significativa la baixada sobtada que es va produir en totes les zones l'any 2020 a conseqüència de la pandèmia i, com s'ha dit anteriorment, la important reducció que s'aprecia aquests darrers dotze mesos. En el total període destaca especialment la zona de Figueres, amb una disminució de 545 contractes. Girona també presenta un destacable retrocés, s'han registrat una disminució de 150 contractes registrats, un 5,2% menys des de l'inici. A Olot també es redueixen els nous contractes en 102, un 12,3% mentre que a la zona de la costa, sorprenentment s'ha registrat un augment considerable en el nombre de contractes registrats, es desconeix a què es pot deure.

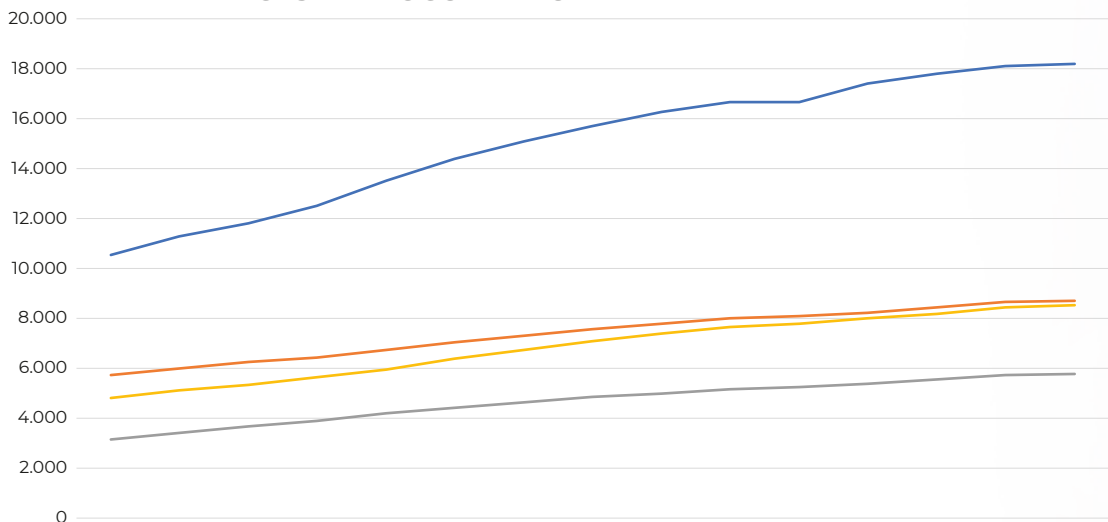


Estimació d'habitatges llogats

En totes les poblacions el total de pisos destinats a lloguer presenta un lent però constant augment

El parc total d'habitatges de lloguer es va incrementant amb el transcurs dels anys.

HABITATGES EN LLOGUER ANUAL



	Cens Estad	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
— Girona	10.553	11.314	11.835	12.534	13.547	14.421	15.106	15.734	16.319	16.722	16.710	17.455	17.840	18.146	18.234
— Figueres	5.752	5.994	6.249	6.433	6.728	7.034	7.294	7.563	7.810	8.038	8.107	8.246	8.456	8.656	8.706
— Olot	3.146	3.414	3.692	3.899	4.189	4.410	4.650	4.851	4.994	5.163	5.264	5.395	5.579	5.716	5.761
— Costa	4.826	5.117	5.356	5.649	5.949	6.393	6.762	7.075	7.388	7.647	7.788	8.007	8.200	8.464	8.530

Es fa difícil de conèixer quin és el verdader parc d'habitatges que estan efectivament llogats i quina és l'evolució d'aquest parc d'habitatges en el temps. Per obtenir una aproximació d'aquestes dades, es parteix del cens d'habitatges de lloguer fet per l'INE el 2010, i es procedeix a addicionar els nous contractes registrats i a disminuir amb el nombre de contractes que s'han donat de baixa en el Registre de Contractes del Incasòl. D'aquesta forma, podem fer una aproximació del parc d'habitatges que hi ha llogats en cadascuna de les poblacions estudiades, i la seva evolució històrica, tot reconeixent les mancances d'un sistema basat en les dades del Registre de Contractes d'arrendament de l'Incasòl.

Com s'ha vist en l'anterior apartat, tot i que el nombre de contractes nous que es registren cada any presenta en totes les poblacions una certa disminució, es produeix un increment del total nombre d'habitatges actius de lloguer. Això ve donat pel fet que el nombre de contractes cancel·lats en el Registre, és sempre clarament inferior al nombre de contractes nous, això denota una estabilitat en els lloguers més enllà de la durada dels contractes de lloguer legalment regulada.

COMPARACIÓ NOMBRE D'HABITATGES VIGENTS

	Cens Estad	2024	Difer	%
Girona	10.553	18.234	7.681	72,78%
Figueres	5.752	8.706	2.954	51,36%
Olot	3.146	5.761	2.615	83,12%
Costa	34.826	8.530	3.704	76,75%

En aquest cas podem observar en el gràfic que, l'evolució del nombre d'habitatges actius en lloguer en totes les poblacions és ascendent al llarg de tot el període estudiat: l'increment és lent, però constantment i pràcticament de la mateixa intensitat en totes les zones a excepció de Figueres en què l'increment és molt inferior. Pel que fa a Girona, l'estimació ens dona un parc d'habitatges llogats de 18.234 amb un increment respecte del cens INE del 2010 de 7.681 habitatges en més d'una dècada un 72,78%. A Figueres el nombre d'habitatges llogats estimats el 2024 és de 8.706 i l'increment respecte al 2010 és de 2.954 habitatges (51,36%). A Olot el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 5.761 i l'increment sobre el 2010 és de 2.615 (83,12%) i a la zona de la Costa estudiada, el nombre d'habitatges llogats estimats el 2024 és de 8.530 i l'increment sobre el 2010 és de 3.704 (76,75%).



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

www.cambrapropietatGirona.com