



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 2n 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

Els preus dels lloguers son una mica més alts que fa un any tot i la regulació de preus dels lloguers.

La reducció dels preus es significativa si ho comparem amb el trimestre anterior.

L'oferta d'habitatges s'enfosa entre 15 i un 20% en un trimestre.

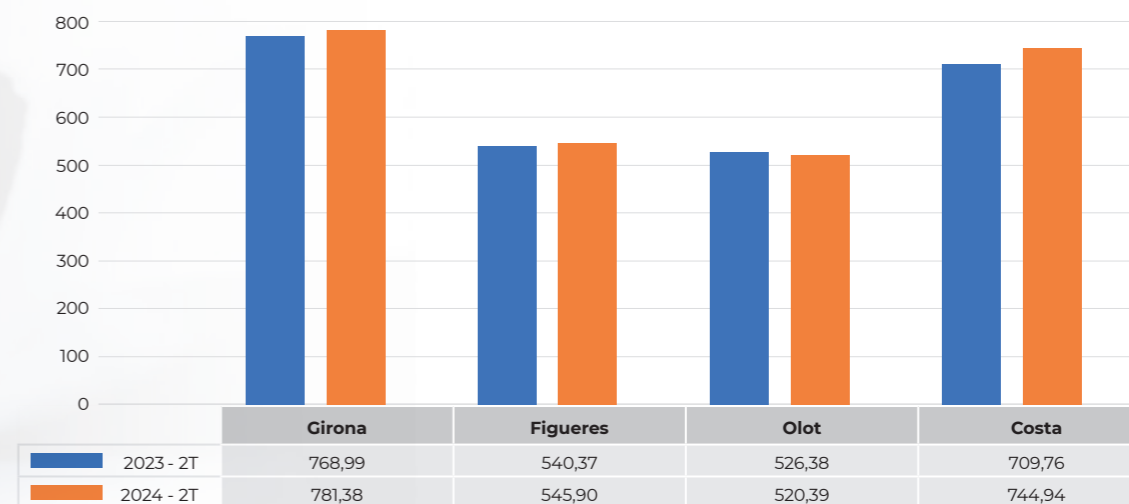
En comparació amb l'any passat

El Segon trimestre del 2024, segons les dades publicades per la Generalitat de Catalunya partint de les Fiances Registrades, els preus dels lloguers, respecte del mateix trimestre de l'any anterior, presenten petites variacions en general d'increment, a significar la zona de la costa on la puja dels preus es més significativa de fins el 5%, contràriament a Olot aquest segon trimestre els preus ja son més baixos que l'any passat.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY

	Preu 2024-2T	Preu 2023-2T	Preu 2023-2T
Girona	781,38	768,99	1,6%
Figueres	545,90	540,37	1,0%
Olot	520,39	526,38	-1,1%
Costa	744,94	709,76	5,0%

PREU DEL LLOGUER 2024-2T RESPECTE 2023-2T



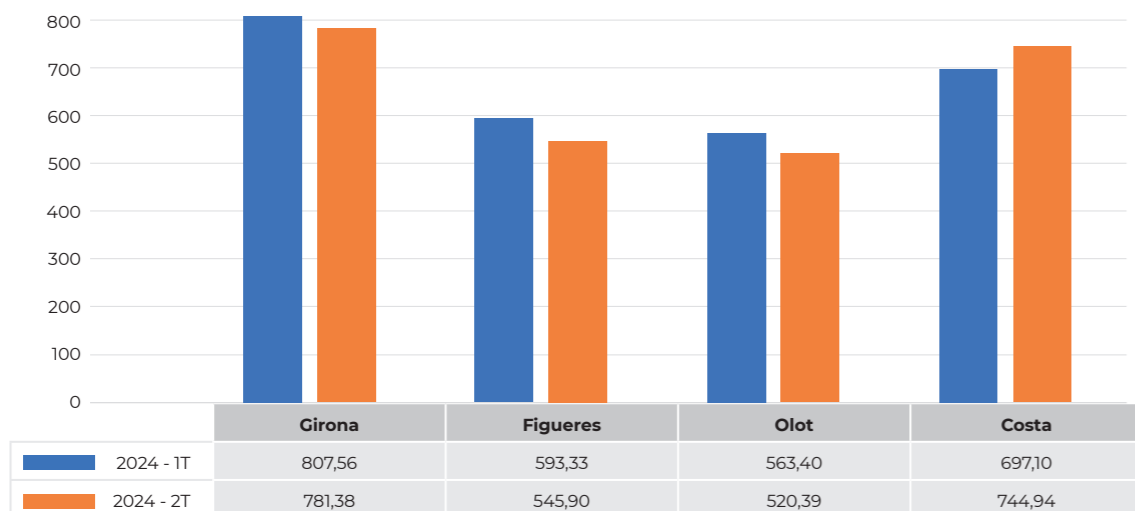
Baixen significativament els preus dels lloguers en comparació del primer trimestre de l'any.

Els efectes de la regulació de preus son dispars segons cada població així metre a Figueres i Olot la disminució es molt important amb baixes del 8 i del 7,6% respectivament, a Girona la reducció es moderada del 3,2% i contràriament destaca la zona de la costa amb un creixement del 6,9%.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

	Preu 2024-2T	Preu 2024-1T	% Inc 2024-1T
Girona	781,38	807,56	-3,2%
Figueres	545,90	593,33	-8,0%
Olot	520,39	563,40	-7,6%
Costa	744,94	697,10	6,9%

PREU DEL LLOGUER 2024-2T RESPECTE 2024-1T



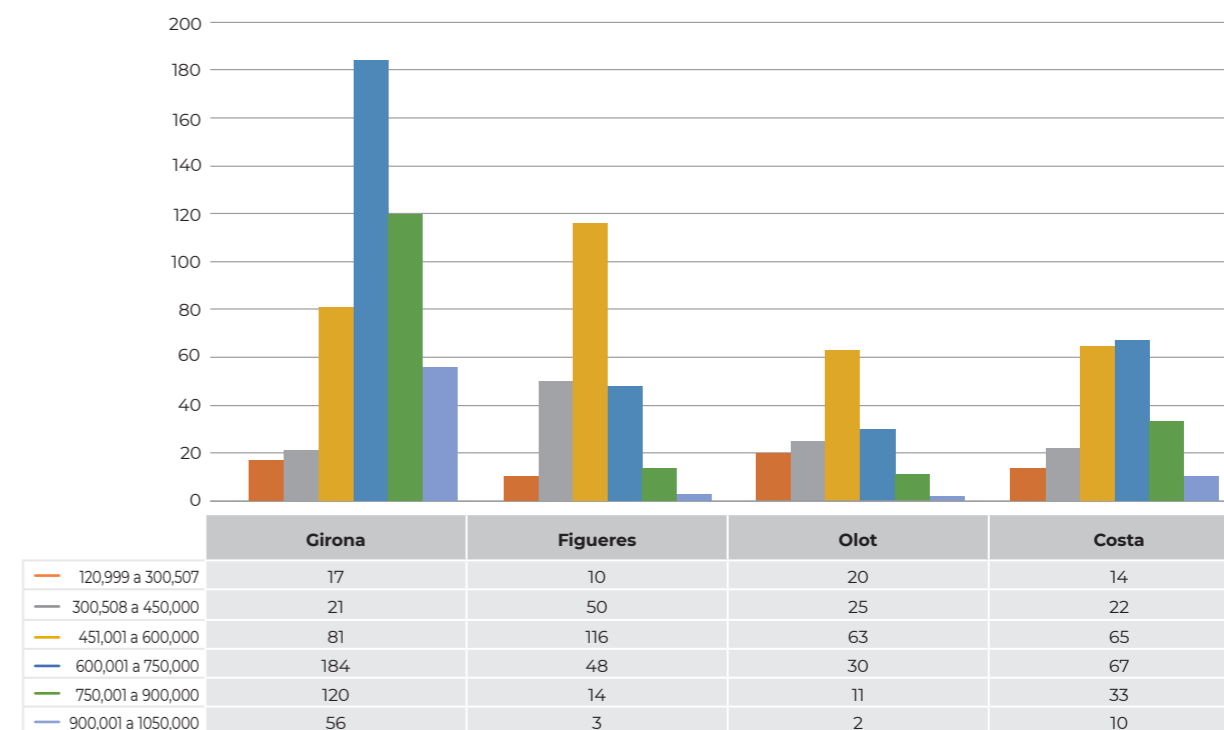
Preu per m2 i Superfícies dels habitatges

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 10,61 €/m2 de Girona fins als 7,14 €/m2 a Figueres i els 7,16€/m2 d'Olot.

RENDA/m² DELS CONTRACTES CREUATS AMB CADASTRE

	Preu/m² 2T
Girona	10,61
Figueres	7,14
Olot	7,16

INTERVALS DE RENDA - SEGON TRIMESTRE 2024



Segmentant aquestes dades per intervals, apreciem que a Girona el 38,41% dels contractes de lloguer estan entre els 600 i el 750€, la franja compresa entre els 750 i els 900 € representen un altre 25% del total de contractes. A Figueres i Olot, sobretot la franja del contractes situats entre els 450 i els 600€ que representen el 48,13% i el 47,93% respectivament. A la Costa no hi ha una sola franja destacada, en la seva majoria, els contractes es reparteixen entre 600 a 750€ amb un 30% i la franja dels 750 als 900 amb un 31%.



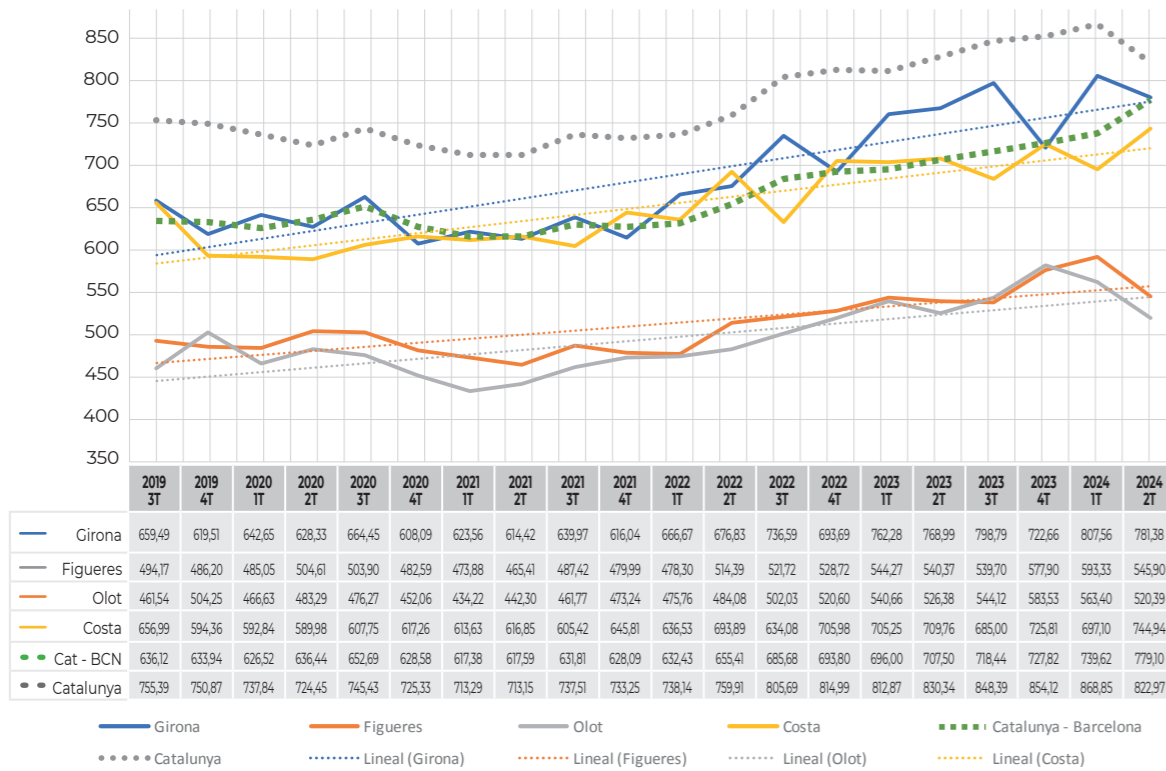
Evolució recent

Els darrers cinc anys els lloguers a les demarcacions de Girona han tingut una clara evolució alcista que es trunca aquests segon semestre del 2024 amb un clar descens conseqüència de l'aplicació de la regulació dels preus dels lloguers.

Girona i 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).

Olot i Figueres, aquets darres cinc anys han mantingut una tendència ascendent. Aquest segon trimestre presenta una clara disminució que els allunya encara més dels preus mitjants de Catalunya (excloent la ciutat de Barcelona).

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2019-3T A 2024-2T



En els darrers cinc anys els lloguers, amb les seves diverses variacions trimestrals, però, han mantingut una clara tendència alcista, així ho podem observar en les totes línies de tendència que apareixen a la gràfica trimestral. La tendència es veu clarament modificada a la baixa aquest segon semestre del 2024.

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 aquest segon trimestre els valors encara son més coincidents. La zona de Costa, també ressegueix en tota la seva trajectòria preus similars als de la mitjana de Catalunya amb valors una mica inferiors (sense Barcelona) aquest segon trimestre del 2024 es produeix una correcció que l'aproxima al valor de la mitjana catalana. Figueres i Olot que, tenen uns preus de lloguer sensiblement inferiors a les mitjanes del territori català, diferència que es veu accentuada en els dos darrers trimestres.

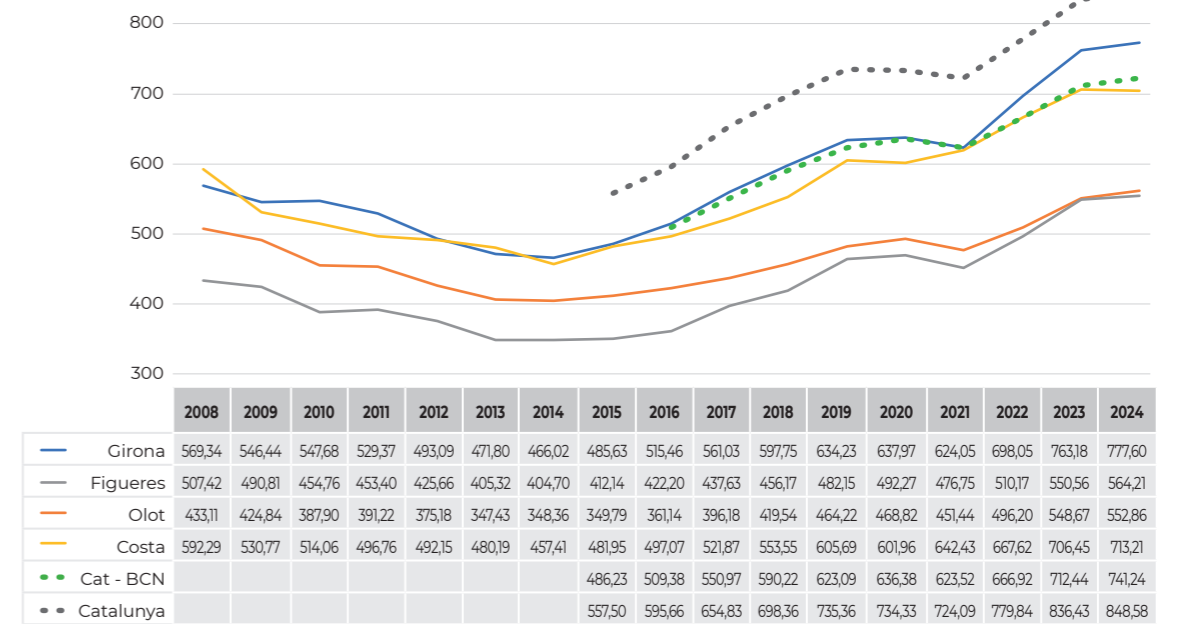


Perspectiva històrica

Els increments de renda especialment significatius dels darrers dos anys es desaccelera amb un increment interanual molt reduït.

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

PREU MIG DE LLOGUER ANUAL 2008 A 2024



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, la Covid i, probablement, la llei de contenció de rendes també, sense que en 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, novament la regulació de preus vigent des de març d'aquest 2024 deixa empremta de manera que la variació anual dels preus es desaccelera significativament.

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 com queda demostrat amb el gran descens del nombre de contractes registrats aquest segon semestre del 2024. Evidentment, s'han de donar solucions als problemes residencials de les famílies vulnerables, però aquestes solucions han de provenir del sector públic, 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	777,60	208,25	36,58%
Figueres	507,42	564,21	56,79	11,19%
Olot	433,11	552,86	119,75	27,65%
Costa	592,29	713,21	120,92	20,42%

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

A Girona, el preu del lloguer s'ha incrementat en 208,25 €, representa un 36,58%. A Figueres, els preus només han augmentat en 56,79 € un increment del 11,19%. A Olot el lloguer s'ha incrementat en 119,75 € equivalent a un 27,65%, i a la zona de la Costa la variació és de 120,92 € que representa un increment del 20,42%.

Com a referència comparativa, la variació de l'IPC al llarg d'aquest període estudiat des del desembre del 2007 al juny del 2024 és del 36,5%. 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

S'intensifica el descens del nombre de contractes nous en totes les poblacions. aquesta tendència evidenciada en els darrers trimestres, augmenta especialment aquest segon semestre del 2024, la manca d'oferta de pisos per a llogar fa que el segon trimestre del 2024 es constatin disminucions significatives en comparació al mateix trimestre de l'any anterior. en la comparativa anual les variacions, sense deixar de ser importants, són més contingudes.

Variació contractes	2024 - 2T					
	2024-2T	2023-2T	%Inc 2023-2T	Ult12mes	2023	%Inc 2023
Girona	548	661	-17,1%	2.624	2.809	-6,6%
Figueres	242	273	-11,4%	1.043	1.118	-6,7%
Olot	152	191	-20,4%	690	718	-3,9%
Costa	236	280	-15,7%	1.007	1.059	-4,9%

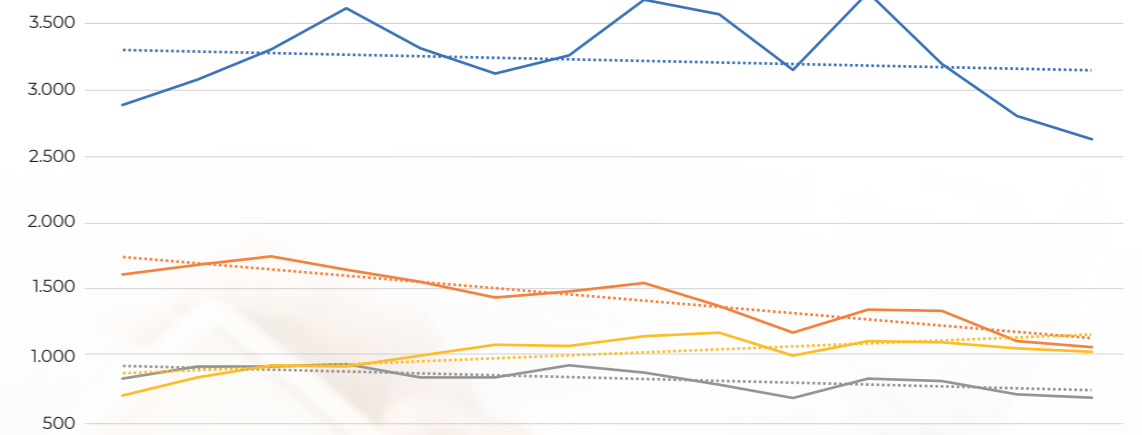
La vigent regulació de preus incideixi clarament en el mercat, mentre els preus dels lloguers inicien una important disminució, es redueix el nombre de nous contractes concertats, és un reflex de la dificultat per accedir als habitatges de lloguer generat per una baixa oferta d'immobles. Podem observar 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 demarcacions.

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. Totes les demarcacions han continuat disminuint com a exemple tenim Olot que ha disminuït en un 20,4% 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 17,1%, la zona de la costa d'un 15,7% i Figueres en un 11,4%.

Històric de contractes registrats a partir del 2011. Dades anuals

Comportament en l'evolució del nombre de contractes registrats els darrers dotze anys, totes les zones intensifiquen la 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	2.624
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	1.043
Olot	831	922	927	944	842	841	930	880	792	691	835	816	718	690
Costa	710	844	936	929	1.007	1.090	1.082	1.148	1.183	1.007	1.118	1.105	1.059	1.007

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



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 41,80%.

A significar, 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 es va intensificant aquests darrers tres anys. En el total període destaca especialment a la zona de Figueres, amb una disminució de 576 contractes. Girona també presenta un destacable retrocés, s'han registrat una disminució de 263 contractes registrats, un 9,1% menys des de l'inici, a Olot també es redueixen els nous contractes en 141, un 17% mentre que a la zona de la costa, sorprenentment s'han registrat un augment considerable en el nombre de contractes registrats, es desconeix a què es pot deure.

Aquesta disminució continuada del nombre de contractes ve com a conseqüència de la disminució de l'oferta d'habitatges i ens acredita les actuals tensions d'un mercat amb molta demanda i molt poca oferta que genera moltes dificultats als qui estan necessitats d'un habitatge de lloguer.

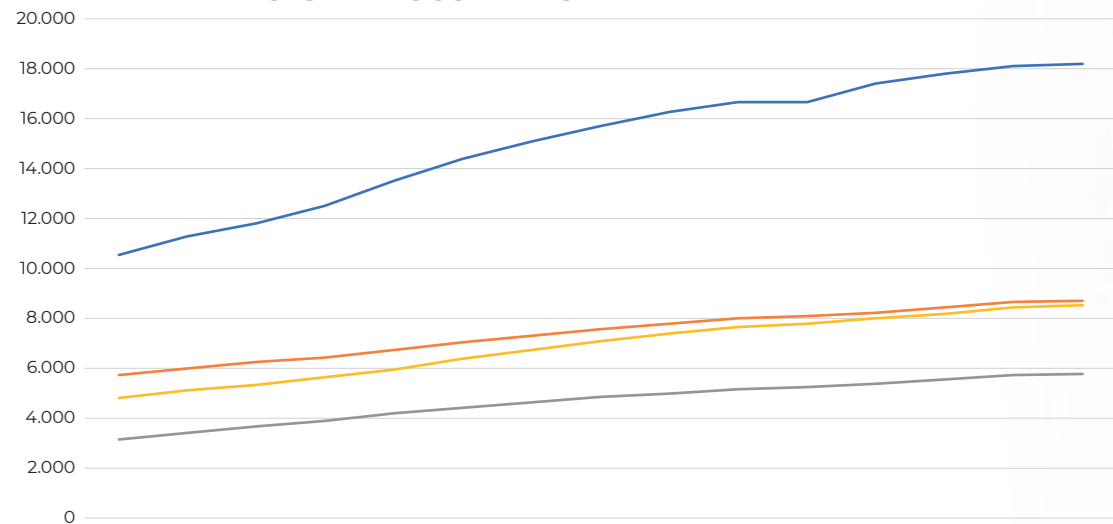


Estimació d'habitatges llogats

En totes les demarcacions 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 encara que no de manera suficient.

HABITATGES EN LLOGUER ANUALMENT



	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	18.201
— 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	8.736
— 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	5.786
— 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	8.569

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 afegir els nous contractes registrats i a disminuir amb el nombre de contractes que s'han donat de baixa en el Registre de Contractes del Incasol i 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'Incasol.

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	18.201	7.648	72,47%
Figueres	5.752	8.736	2.984	51,88%
Olot	3.146	5.786	2.640	83,92%
Costa	4.826	8.569	3.743	77,56%

En aquest cas podem observar a la gràfica, 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 constant 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 18.201 amb un increment respecte del cens INE del 2010 de 7.648 habitatges en més d'una dècada representa un augment d'un 72,47%. A Figueres el nombre d'habitatges llogats estimats el 2024 és de 8.736 i l'increment respecte al 2010 és de 2.984 habitatges (51,88%). A Olot el nombre d'habitatges llogats estimats el 2024 és de 5.786 i l'increment sobre el 2010 és de 2.640 (83,92%) i a la zona de la Costa estudiada, el nombre d'habitatges llogats estimats el 2024 és de 8.569 i l'increment sobre el 2010 és de 3.743 (77,56%).



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

www.cambrapropietatGirona.com