



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 4t trimestre

2024



ÍNDEX



Situació actual

Aquest final d'any 2024 els preus dels lloguers disminueixen a totes les poblacions de forma desigual en comparació al trimestre anterior.



Evolució recent

Els preus dels lloguers incrementen tot i la regulació dels lloguers.



Perspectiva històrica

Es desaccelera l'increment de preus comparat amb el preu mig anual.



Contractes registrats anualment

Forta disminució dels nous contractes de lloguer registrats el 2024, disminució important de l'oferta d'habitatge i agreujament del problema d'accés a l'habitatge.



Parc d'habitatges en lloguer, incorporacions anuals

El necessari increment del parc pisos en lloguer per atendre l'increment demogràfic i social s'enfonsa quan més es necessita.



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

SITUACIÓ ACTUAL

Aquest final d'any 2024 els preus dels lloguers disminueixen a totes les poblacions de forma desigual en comparació al trimestre anterior.

	Preu mig 4t tr 2024	Preu mig any 2024
Girona	677,77	766,48
Figueres	559,74	567,92
Olot	540,98	540,63
Costa	734,24	733,03

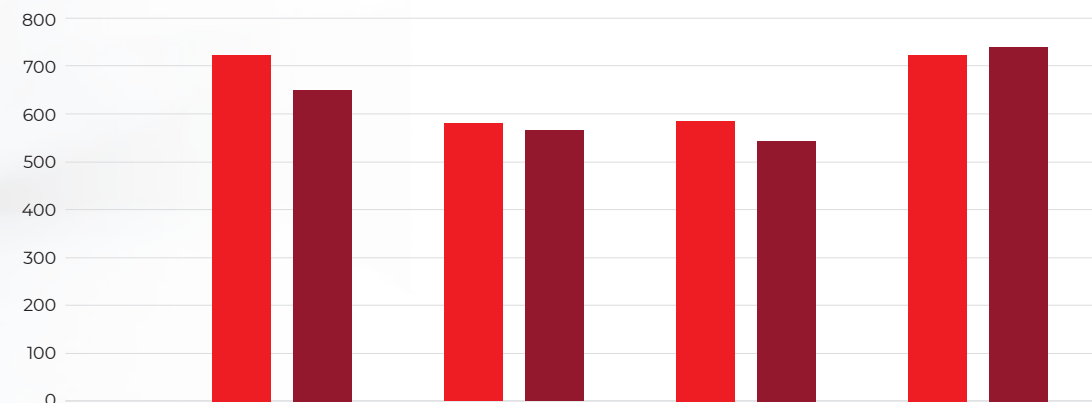
ELS PREUS EN COMPARACIÓ AMB L'ANY PASSAT

En comparació al quart trimestre de l'any 2023, aquest final d'any 2024 els preus dels lloguers disminueixen a totes les poblacions de forma desigual en comparació al trimestre anterior, a conseqüència de l'aplicació de les mesures de regulació de preus.

En comparació amb l'any passat, el quart trimestre del 2024, segons les dades publicades, els preus dels lloguers han experimentat una tendència a la baixa en la majoria de les zones analitzades. Girona, Figueres i Olot han registrat una disminució dels preus, sent Olot la zona amb la caiguda més pronunciada, amb un descens del 7,3%. Per contra, la costa és l'única zona on els preus han augmentat lleugerament, amb un increment de l'1,2%.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE	Preu 2024-4T	Preu 2023-4T	Preu 2023-3T
Girona	677,77	722,66	-6,2%
Figueres	559,74	577,90	-3,1%
Olot	540,98	583,53	-7,3%
Costa	734,24	725,81	1,2%

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



	Girona	Figueres	Olot	Costa
2023-4T	722,66	577,90	583,53	725,81
2024-4T	677,77	559,74	540,98	734,24

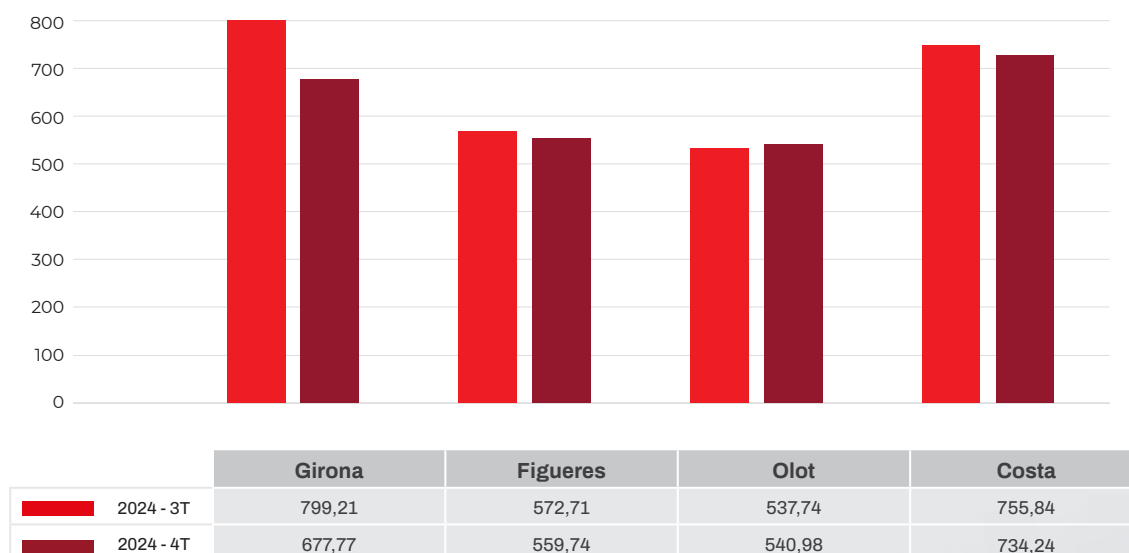
ELS PREUS DEL 4ART TR 2024 EN COMPARACIÓ AL TRIMESTRE ANTERIOR

Descensos desiguals segons cada població respecte de l'anterior trimestre

Els efectes de la regulació de preus són dispars segons cada població. Mentre que a Girona la disminució és molt significativa, amb una caiguda del **15,2%** respecte del trimestre anterior, a Figueres i la Costa la reducció és més moderada, amb baixades del **2,3%** i **2,9%**, respectivament. En canvi, Olot presenta un increment del **0,6%**, convertint-se en l'única zona amb una variació positiva aquest trimestre.

	Preu 2024-4T	Preu 2024-3T	% Inc 2024-1T
Girona	677,77	799,21	-15,2%
Figueres	559,74	572,71	-2,3%
Olot	540,98	537,74	0,6%
Costa	734,24	755,84	-2,9%

PREU DEL LLOGUER 2024 - 4T RESPECTE 2024 - 3T



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 10,33 €/m² de Girona fins als 7,81 €/m² a Figueres i els 7,25 €/m² d'Olot.

RENDA/M ² DELS CONTRACTES CREUATS AMB CADASTRE	Preu/m ² 4T
Girona	10,33
Figueres	7,81
Olot	7,25



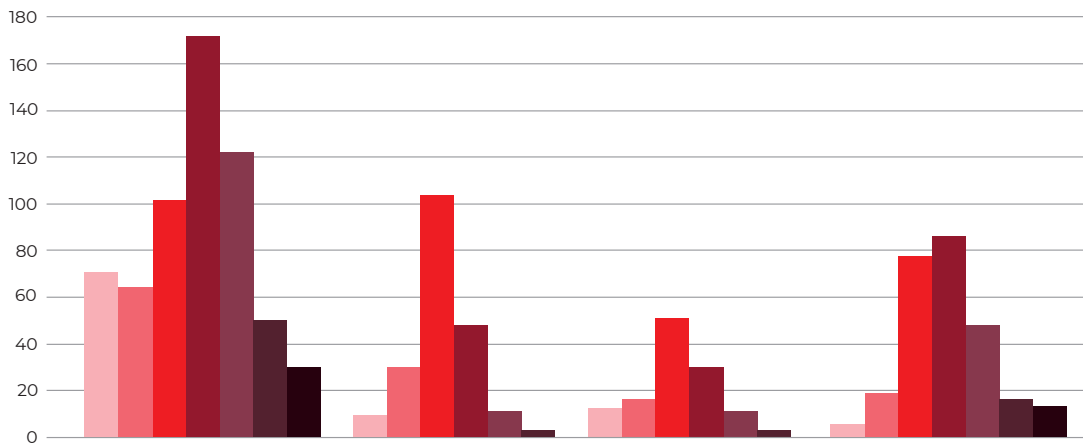
DISTRIBUCIÓ DELS CONTRACTES DE LLOGUER SEGONS INTERVAL DE PREUS

A Girona, la major part dels contractes de lloguer es concentren en la franja d'entre **600 i 750 €**, representant el **27,5%** del total, seguida pel segment comprès entre **750 i 900 €**, que acull un 20% dels contractes.

A Figueres i Olot, predominen els lloguers situats en l'interval de **450 a 600 €**, representant el **51,%** i el **42%**, respectivament, fet que indica una oferta de preus més ajustada en aquestes zones.

Pel que fa a la Costa, no es detecta una franja clarament predominant. Els contractes es distribueixen principalment entre **600 i 750 € (31%)** i **450 a 600 € (28%)**, seguit de la franja entre 750 i 900 € amb un 20%, mostrant una diversificació més gran en els preus del lloguer en aquesta àrea.

INTERVALS DE RENDA 4T 2024



	Girona	Figueres	Olot	Costa
120,999 a 300,507	70	9	15	3
300,508 a 450,000	63	32	17	19
451,001 a 600,000	102	112	55	78
600,001 a 750,000	166	49	33	85
750,001 a 900,000	121	11	8	54
900,001 a 1050,000	53	3	3	17
1050,000 a 1300,000	28			15

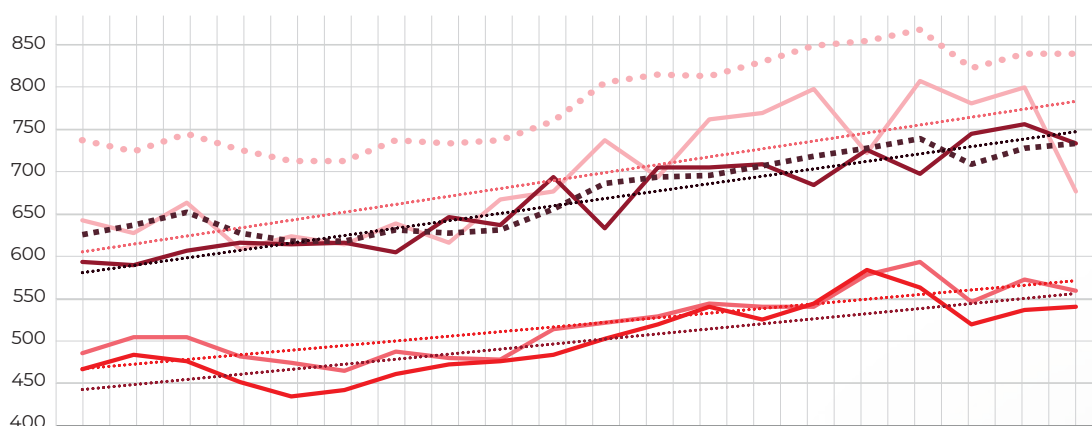


EVOLUCIÓ RECENT

Els darrers cinc anys, els preus dels lloguers a les demarcacions de Girona han seguit una tendència clarament alcista. Aquesta dinàmica s'altera a partir del segon semestre del 2024, amb un descens notable atribuïble a l'aplicació de la regulació dels preus del lloguer.

Girona, registre aquest quart trimestre un descens molt important i els preus es situen per sota de la mitjana catalana (excloent la ciutat de Barcelona). A la zona de la costa la tendència baixista no ha estat tan marcada aquest 2024, tot i això, els preus s'ajusten ara a la mitjana catalana. Olot i Figueres, també perden la inèrcia ascendent dels darrers anys i mostren una moderada correcció a la baixa aquest 2024, cal destacar que els seus preus són clarament inferiors als de la mitjana de Catalunya (sense Barcelona).

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2020-1T A 2024-4T



	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Girona	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	781,38	799,21	677,77
Figueres	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	545,90	572,71	559,74
Olot	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	520,39	537,74	540,98
Costa	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	744,94	755,84	734,24
Cat - BCN	626,52	636,44	652,69	628,58	617,38	617,59	631,81	628,09	632,43	655,41	685,68	683,80	696,00	707,50	718,44	727,82	739,62	779,10	727,19	734,61
Catalunya	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	822,97	839,36	840,32

— Girona — Figueres — Olot — Costa - - - - Catalunya - Barcelona
· · · · · Catalunya · · · · · Lineal (Girona) · · · · · Lineal (Figueres) · · · · · Lineal (Olot) · · · · · Lineal (Costa)

La trajectòria alcista dels lloguers es pot observar a les línies de tendència de la gràfica trimestral. No obstant això, durant el segon semestre del 2024, aquesta dinàmica es veu clarament alterada amb una clara tendència a la baixa.

Comparant els preus del lloguer a les comarques gironines amb la resta de Catalunya (excloent Barcelona, per la seva dinàmica particular), s'observa que Girona segueix una evolució molt similar a la mitjana catalana. El descens molt pronunciat aquest darrer trimestre del 2024 fa que els preus de Girona quedin per sota de la mitjana de Catalunya.

La zona de la Costa, que tradicionalment ha mantingut preus lleugerament inferiors a la mitjana catalana, experimenta aquest trimestre un ajustament que la situa en nivells molt propers a aquesta mitjana.

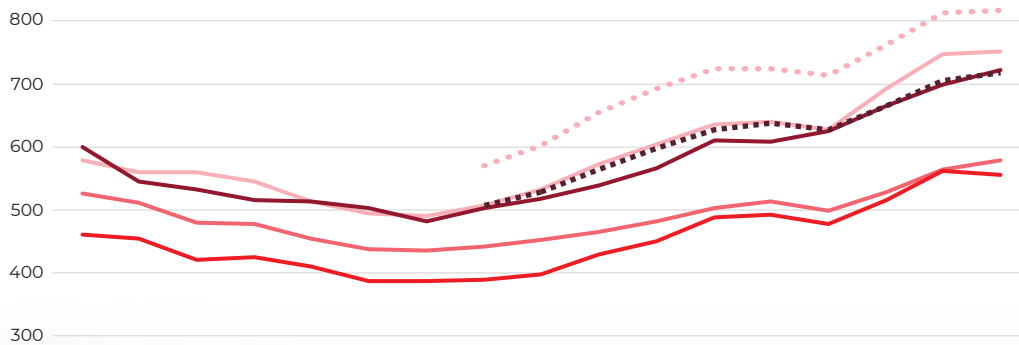
Per contra, Figueres i Olot, després d'una sobtada disminució en el segon trimestre d'aquest any 2024 la resta de trimestres els preus s'han recuperat lleugerament. En relació amb els preus mitjans de Catalunya sempre han estat molt inferiors i continuen igual.



PERSPECTIVA HISTÒRICA EN PREUS MITJANS ANUALS

Pel que fa a la mitjana anual es trenca la tendència de forts increments dels darrers anys. Tot i això, el 2024 encara registra un petit augment i marca els preus més alts dels darrers setze anys. En la mateixa línia, es donen variacions similars en els preus mitjans de Catalunya (excloent Barcelona).

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2020-1T A 2024-4T



Aquest gràfic, que reflecteix l'evolució dels preus mitjans anuals, permet observar les variacions del mercat de lloguer al llarg dels darrers 16 anys, constatant la influència de la situació econòmica, social, i ara la legislativa, sobre els preus. És evident que, a partir de 2008, amb la crisi econòmica i immobiliària, els preus de lloguer van començar a caure de manera significativa, afectant tots els municipis analitzats. Aquesta caiguda es va mantenir fins al 2013 i 2014, període en què els lloguers es van estabilitzar en els nivells més baixos. A partir de 2015, els preus van començar a recuperar-se en tots els municipis, de manera gradual al principi i amb un increment més marcat en els darrers anys.

L'any 2021, però, es va produir una excepció destacada en aquesta tendència alcista, amb una caiguda dels preus a causa de la pandèmia de la Covid-19 i, probablement, també per les lleis de contenció de rendes, que va estar vigent un breu període de temps. Tot i que no es pot determinar amb exactitud l'impacte de cada factor. Un cop superats aquests efectes, a partir de 2022, la falta d'oferta d'habitatges de lloguer va provocar una nova i més accentuada pujada dels preus de manera continuada. Finalment, la nova regulació de preus d'aquest any 2024 provoca una desacceleració notable del preu mitjà que acaba registrant un increment mínim.

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.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008	Preu 2008	Preu mig 2024	Diferència	%	IPC
Girona	569,34	766,48	197,14	34,63%	36,9%
Figueres	507,42	567,92	60,50	11,92%	36,9%
Olot	433,11	540,63	107,52	24,82%	36,9%
Costa	592,29	733,03	140,74	23,76%	36,9%

Entre el període 2008 i 2024, els preus de lloguer han experimentat variacions destacades a diferents localitzacions, amb algunes zones mostrant increments més accentuats que altres. A Girona, el preu del lloguer ha augmentat en 197,14 €, el que representa un increment del 34,63%, mentre que a Figueres, l'augment ha estat més moderat, amb una variació de només 60,50 €, que suposa un 11,92% més. A Olot, el preu del lloguer ha pujat 107,52 €, el que equival a un increment del 24,82%, i a la zona de la Costa, els lloguers han augmentat en 140,74 €, representant un 23,76% d'increment. Per posar aquestes xifres en perspectiva, l'IPC des de desembre de 2007 fins al desembre de 2024 ha experimentat una pujada del **36,9%**, per la qual cosa, tot i que els preus de lloguer han augmentat de manera considerable en els darrers cinc anys, podem constatar que en totes les zones aquesta variació és inferior a la de l'IPC en el mateix període.

CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT

Forta disminució dels nous contractes de lloguer registrats el 2024, disminució important de l'oferta d'habitatge i agreujament del problema d'accés a l'habitatge.

VARIACIÓ CONTRACTES	2024 - Darrer trimestre			2024 - Darrer any		
	2024-4T	2023-4T	%INC 2023-4T	2024	2023	%INC 2024
Girona	622	653	-4,7%	2.465	2.809	-12,25%
Figueres	217	254	-14,6%	956	1.118	-14,49%
Olot	86	156	-44,9%	588	718	-18,11%
Costa	280	287	-2,4%	958	1.059	-9,54%

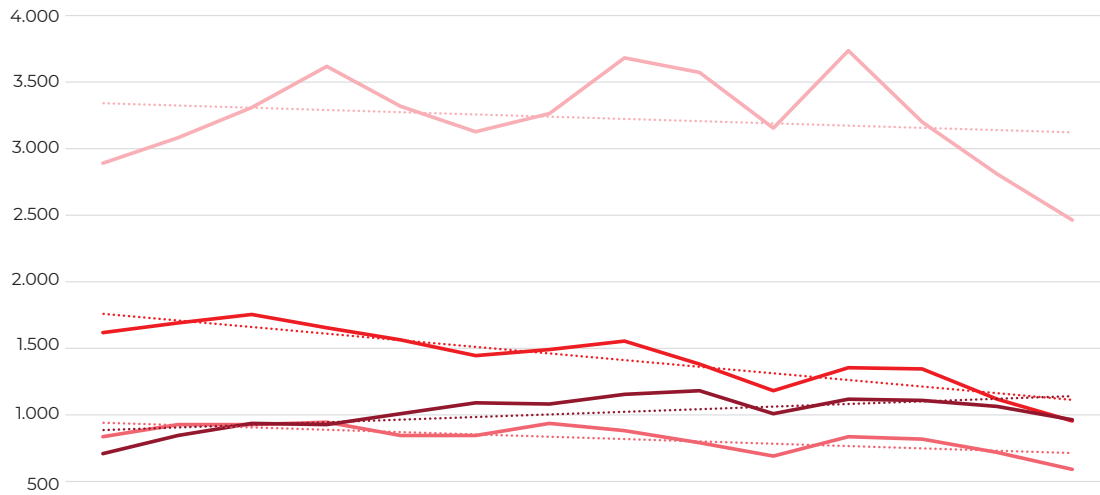
En la taula adjunta es pot observar que en els últims dotze mesos, comparant les dades de l'any 2024 amb les de l'any anterior, el nombre de contractes signats ha disminuït en totes les demarcacions, evidenciant una tendència generalitzada de contracció del mercat de lloguer.

La regulació actual dels preus té una important conseqüència, l'oferta d'habitatges de lloguer és actualment quasi nul·la, això es tradueix en una forta disminució del nombre de contractes concertats aquest any 2024, disminucions que va des d'un -18% a Olot, un -14,49% a Figueres, un 12,25% a Girona i un 9,54% a la Costa. El problema d'escassetat d'habitatge que cal resoldre, empitjora significativament. La important caiguda de l'oferta d'habitatges genera majors dificultats als qui busquen habitatge. Com que els sol·licitats d'habitatge són molt nombrosos, l'accés a l'habitatge resulta més difícil per aquelles famílies amb menors ingressos, aquestes famílies tampoc troben solucions en l'habitatge social, donat que les administracions no han creat habitatge social en dècades.



Si analitzem la comparativa trimestral, veiem que les variacions en el nombre de contractes són diverses segons el municipi. Així, totes les demarcacions mostren una tendència a la baixa, amb Olot com a exemple destacat, on la disminució és d'un 44,90% respecte al mateix trimestre de l'any anterior, en segon lloc important disminució del 14,6% a Figueres, i en un grau més baix Girona i la Costa amb reduccions del 4,7% i del 2,4% respectivament.

CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT 2011-2024



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

	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	2.465
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	956
Olot	831	922	927	944	842	841	930	880	792	691	835	816	718	588
Costa	710	844	936	929	1.007	1.090	1.082	1.148	1.183	1.007	1.118	1.105	1.059	958

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

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 els darrers anys i especialment aquest 2024.

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.

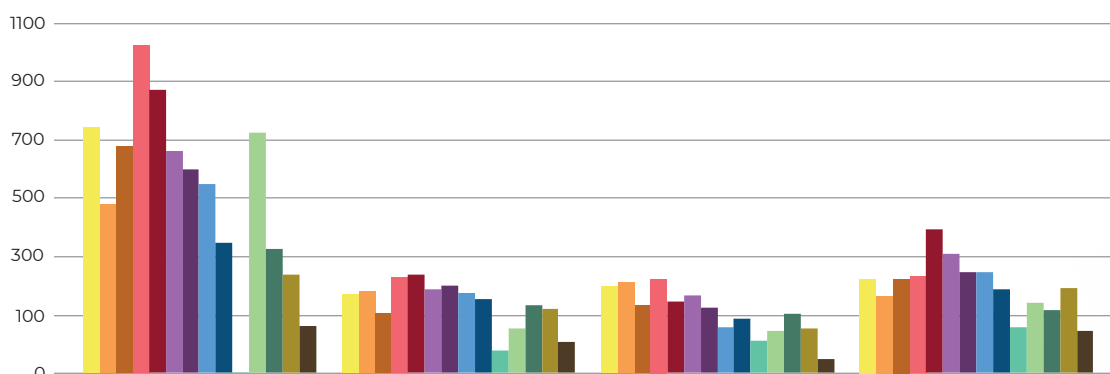
Des del seu inici el 2011 destaca especialment a la zona de Figueres, amb una disminució de 663 contractes. Girona també presenta un destacable retrocés, s'han registrat una disminució de 422 contractes registrats, un 14,6% menys des de l'inici, a Olot també es redueixen els nous contractes en 243, un 29,2%, mentre que a la zona de la costa, sorprenentment s'han registrat un augment en el nombre de contractes registrats, es desconeix la causa.

Aquesta disminució continuada del nombre de contractes ve a conseqüència 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.

PARC D'HABITATGES DE LLOGUER, INCORPORACIONS ANUALS

El necessari increment del parc pisos de lloguer per atendre l'increment demogràfic i social s'enfonsa quan més es necessita.

VARIACIÓ CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT 2011-2024



	Girona	Figueres	Olot	Costa
2011	761	242	268	291
2012	521	255	278	239
2013	699	184	207	293
2014	1.013	295	290	300
2015	874	306	221	444
2016	685	260	240	369
2017	628	269	201	313
2018	585	247	143	313
2019	403	228	169	259
2020	-12	69	101	141
2021	745	139	131	219
2022	385	210	184	193
2023	306	200	137	264
2024	144	98	45	130

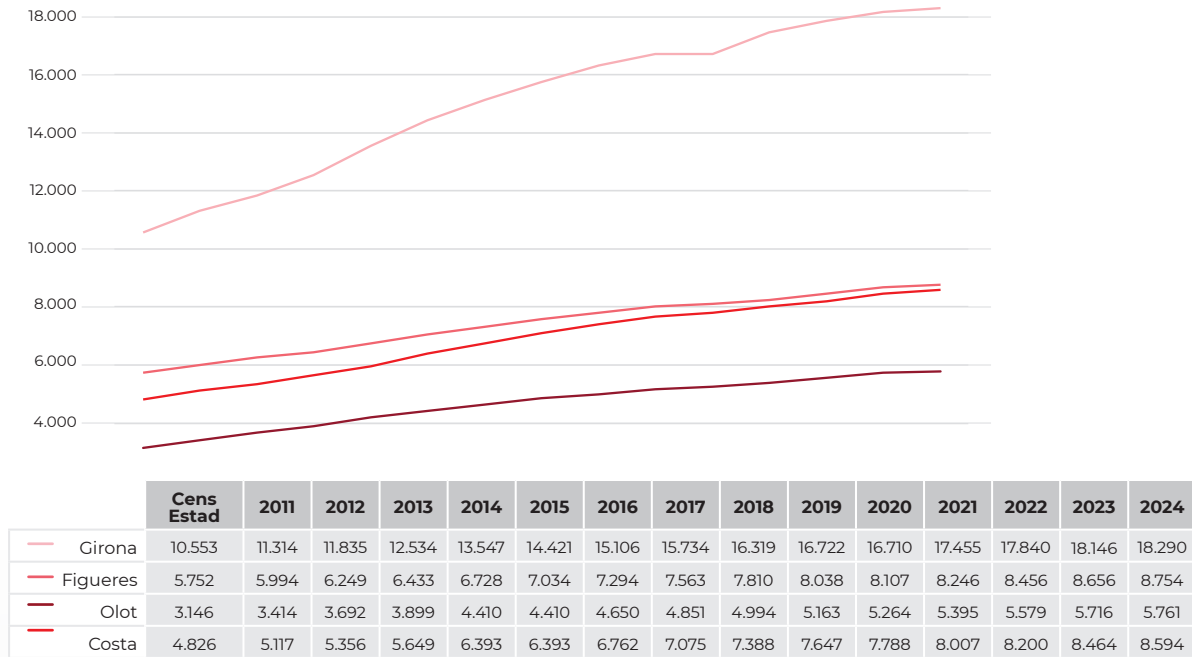
El 2024 es desplomen les noves aportacions al parc d'habitatges llogats. Totes les poblacions registren uns increments mínims del parc dels habitatges que estan ocupats en regim de lloguer i aquest 2024 es registre l'aportació mínima en 13 anys.

El creixement demogràfic i els canvis socials, amb tendència a un menor nombre de residents per habitatge o la major variació laboral, exigeixen un major parc d'habitatges destinats a lloguer i com es pot apreciar l'oferta d'habitatges segueix el camí invers.

Històricament, el parc d'habitatges de lloguer havia augmentat per respondre a les necessitats socials. Però els canvis normatius i les restriccions als arrendadors han frenat aquesta tendència, i el 2024 el parc de lloguer queda pràcticament estancat, fent molt difícil trobar habitatge disponible. Habitatges al mercat de lloguer fins al punt de que en aquest 2024 el parc de lloguer queda pràcticament estancat, a la pràctica és d'una dificultat extrema trobar un habitatge de lloguer.



HABITATGES DE LLOGUER ANUALMENT



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 s'addicionen 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 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'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 forta disminució en els darrers anys, es produeix un increment del total nombre d'habitatges actius de lloguer, això és causat pel fet que el nombre de contractes cancel·lats en el Registre, és inferior al nombre de contractes nous.

L'increment del parc des de l'inici

COMPARACIÓ NOMBRE D'HABITATGES VIGENTS	Cens Estad	2024	diferència	%
Girona	10.553	18.290	7.737	73,32 %
Figueres	5.752	8.754	3.002	52,19 %
Olot	3.146	5.761	2.615	83,12 %
Costa	4.826	8.594	3.768	78,08 %

En la gràfica observada es pot constatar que l'evolució del nombre d'habitatges actius de lloguer ha estat ascendent al llarg de tot el període estudiat en totes les poblacions, amb un increment lent, però constant i pràcticament homogeni en totes les zones, excepte a Figueres, on l'increment és notablement inferior en comparació amb la resta de localitzacions. A Girona, l'estimació del parc d'habitatges existent en l'any 2024 indica que el nombre d'habitatges llogats ascendirà a 18.290, amb un augment de 7.737 habitatges respecte al cens de l'INE del 2010, cosa que suposa un increment del 73,32% en més d'una dècada.

A Figueres, el nombre d'habitatges llogats estimat per a 2024 és de 8.754, amb un increment de 3.002 habitatges respecte al 2010, el que representa un augment del 52,19%. A Olot, aquesta població destaca per un augment més pronunciat, amb un nombre estimat d'habitatges llogats el 2024 de 5.761, amb un increment de 2.615 habitatges respecte al 2010, cosa que suposa un augment del 83,12%. Finalment, a la zona de la Costa estudiada, l'estimació per a 2024 indica que el nombre d'habitatges llogats serà de 8.594, amb un increment de 3.768 habitatges respecte al 2010, suposant un augment del 78,08%.



OLOT

FIGUERES

GIRONA

PALAMÓS

SANT FELIU
DE GUÍXOLS



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

www.cambrapropietatGirona.com

SERVEIS

- ASSESSORIA JURÍDICA
- ADMINISTRACIÓ DE FINQUES
- AGÈNCIA IMMOBILIÀRIA
- ADMINISTRACIÓ DE COMUNITATS
- SERVEIS TÈCNICS PER A L'EDIFICACIÓ
- ASSEGURANCES DE LLOGUERS I
- COMUNITATS
- REFORMAR I LLOGAR

Girona Centre
Carrer Ciutadans, 12
Tel. 972 20 06 16

Girona Eixample
Carrer Emili Grahit, 37
Tel. 972 416 413

Figueres
Carrer Nou, 105
Tel. 972 500 821

Olot
Carrer Mulleras, 16
Tel. 972 268 350

Sant Feliu de Guíxols
Passeig dels Guíxols, 27
Tel. 972 321 284

Palamós
Av. Onze de Setembre, 12
Tel. 872 591 959