



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 1r trimestre
2023



Índex

3

Situació actual

5

Evolució recent

6

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

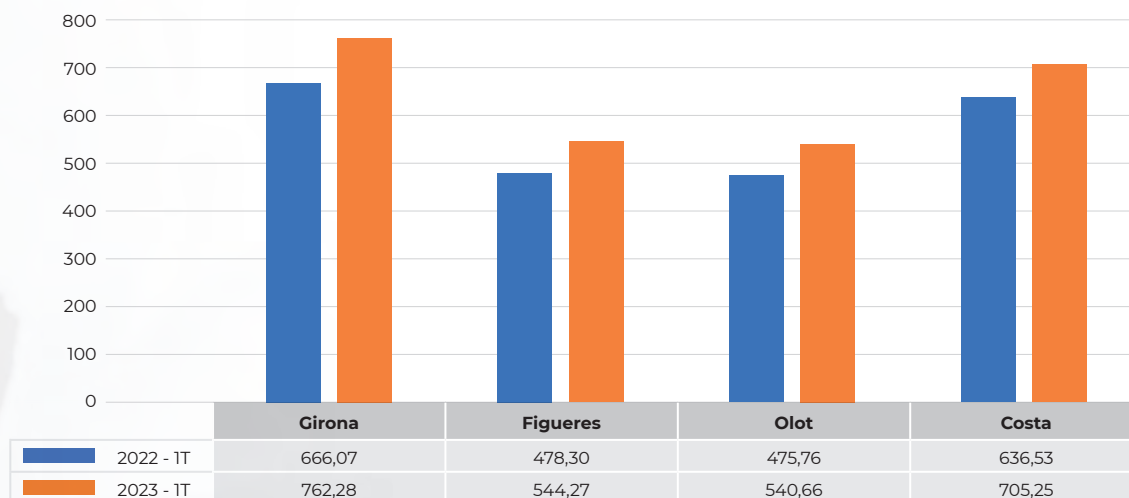
El fort increment dels lloguers de l'any 2022 s'accelera en el primer trimestre de l'any 2023.

Segons les dades publicades per la Generalitat de Catalunya partint de les Fiances Registrades corresponents al primer trimestre del 2023, els lloguers a les comarques gironines accentuen el seu creixement.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY

	Preu 2023-1T	Preu 2022-1T	% Inc 2023-1T
Girona	762,28	666,67	14,3%
Figueres	544,27	478,30	13,8%
Olot	540,66	475,76	13,6%
Costa	705,25	636,53	10,8%

PREU LLOGUER 2023-1T RESPECTE 2022-1T



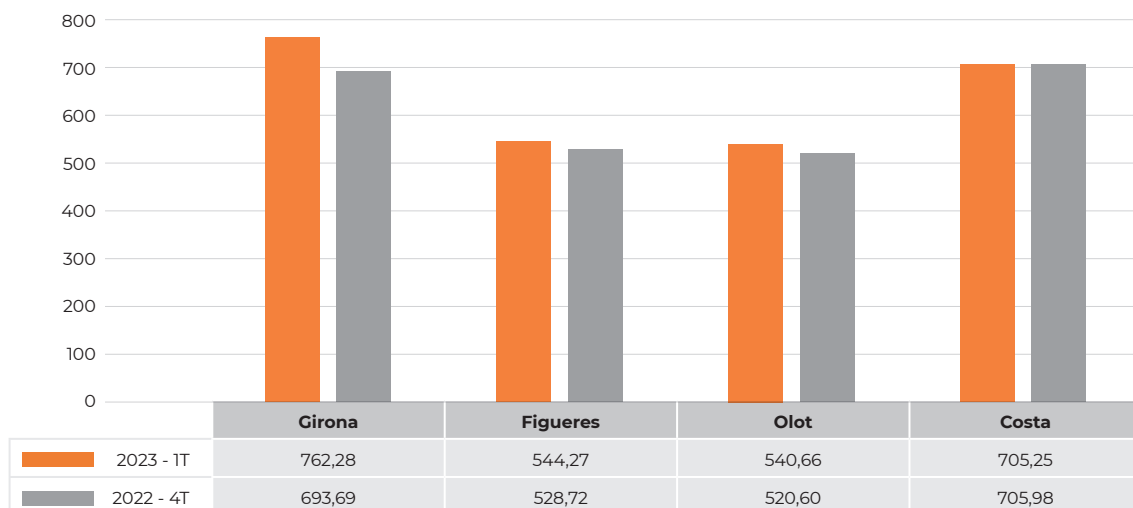
El creixement que s'ha registrat en els darrers 12 mesos és generalitzat per a totes les demarcacions. En període anual comprès entre el 1r Trimestre del 2022 i el mateix trimestre del 2023 la variació a Girona capital és del 14,3%, les variacions són similars a Figueres del 13,8%, a Olot del 13,6%, o del 10,8% a la zona de la costa -que agrupa Sant Feliu de Guíxols, Platja d'Aro, Calonge i Palamós-.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

	Preu 2023-1T	Preu 2022-4T	% Inc 2023-1T
Girona	762,28	693,69	9,9%
Figueres	544,27	528,72	2,9%
Olot	540,66	520,60	3,9%
Costa	705,25	705,98	-0,1%



PREU DEL LLOGUER 2023-1T RESPECTE 2022-4T



Així mateix, observem en el primer trimestre de l'any d'aquest any respecte del trimestre anterior, un significatiu increment en els preus del lloguer a la ciutat de Girona amb un 9,9% essent la zona amb un creixement més elevat, mentre que a Olot els preus creixen un 3,9% i a Figueres en un 2,9%. La zona de la Costa, en canvi, registre un gairebé imperceptible decrement en els preus de lloguer del -0,1%.

En relació amb els intervals de preu, els que presenten una major concentració de contractes a Girona són els compresos en la franja entre els 600 i 750€ que representen el 30%, a Figueres el 49% dels contractes estan compresos entre els 450 i els 600 €, i en el mateix interval, Olot concentra el 48% dels contractes, mentre que la zona costanera representa en el mateix interval 33% dels contractes.

Preus actuals per metre quadrat

Posant en relació la mitjana de preus d'aquests municipis i les superfícies dels habitatges llogats, obtenim els preus per metre quadrat d'aquest 1r trimestre del 2023 en cadascuna de les poblacions.

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 80m² i el preu per m² se situa entre els 10,23 €/m² de Girona fins als 7,04 €/m² a Olot.

RENTA/m² DELS CONTRACTES CREUATS AMB CADASTRE

	Preu/m ² 1T
Girona	10,23
Figueres	7,29
Olot	7,04





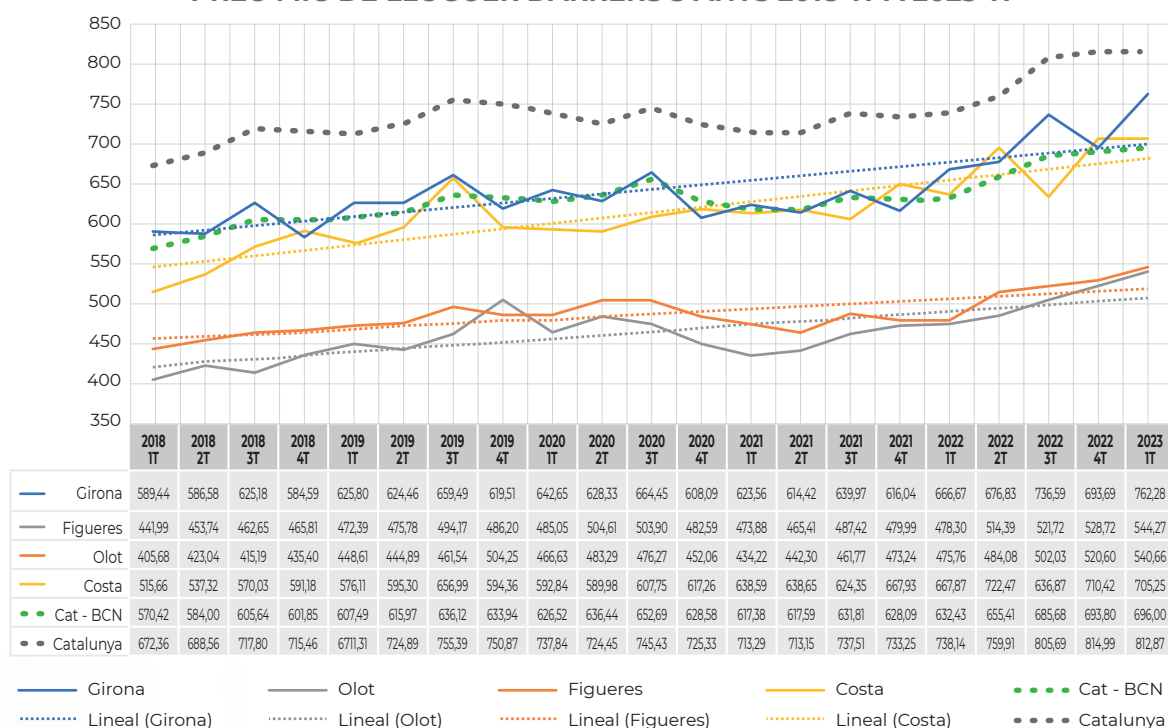
Evolució recent

Els darrers cinc anys els lloguers a les demarcacions de Girona tenen una clara tendència alcista.

La ciutat de Girona i la costa, entre Sant Feliu de Guíxols i Palamós, sempre mantenen els preus ajustats a la mitjana catalana (excloent la ciutat de Barcelona).

Olot i Figueres segueixen amb preus molt per sota de la mitjana catalana

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2018-1T A 2023-1T



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

Les tendències són més o menys pronunciades segons les zones estudiades. La tendència més alcista la trobem a la zona de la costa i a Olot, mentre que a Girona es marca també un clar ascens, especialment pronunciat en l'any 2022. La tendència també és ascendent encara que en grau més baix a Figueres.

És interessant comparar els preus dels lloguers de les comarques gironines amb els registrats a la resta de Catalunya, en aquest cas els preus de totes les demarcacions gironines queden per sota de la mitjana de preus dels contractes de lloguer de tot Catalunya.

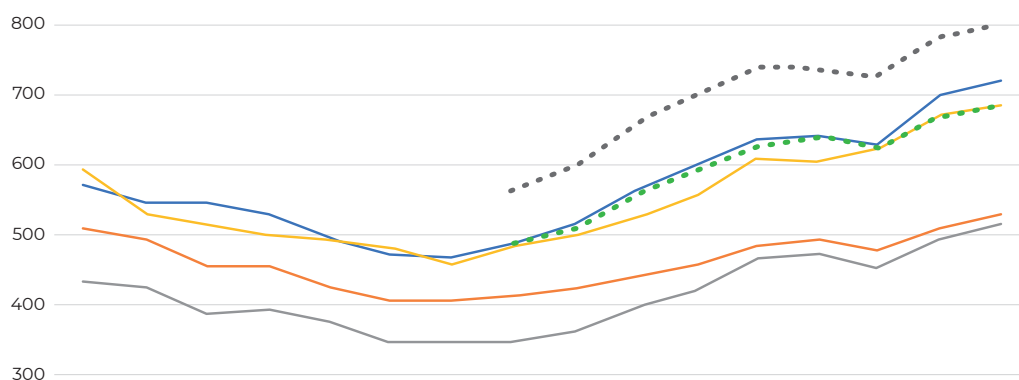
Per tenir una altra visió més ajustada és interessant fer la comparació dels preus de les poblacions gironines amb la mitjana de Catalunya excloent Barcelona, ja que el mercat de lloguer a Barcelona, per la seva especial dinàmica, no és comparable a la resta del territori català. En aquest cas veiem que la ciutat de Girona i la zona de Costa mantenen, en tota la seva trajectòria, preus i oscil·lacions similars als de la mitjana de Catalunya (sense Barcelona), mentre que, Figueres i Olot tenen uns preus de lloguer sensiblement inferiors a les mitjanes del territori català.



Perspectiva històrica

Amb la pujada dels darrers anys els preus de lloguer es recuperen de la caiguda de la crisi immobiliària i superen els imports del 2008.

PREU MIG DE LLOGUER ANUAL 2008 A 2023



	2018	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
— 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	717,35
— 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	527,27
— 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	511,84
— 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	642,38	673,78	684,72
• Cat - BCN								486,23	509,38	550,97	590,22	623,09	636,38	623,53	666,83	682,72
• Catalunya								557,50	595,66	654,83	698,36	735,36	734,33	724,09	779,84	798,37

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, 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 l'any 2022 es produeix un "efecte rebot" i els preus dels lloguers pugen com mai.

Tot i la clara recuperació dels preus en els darrers anys, tan sols a Girona l'increment dels preus dels lloguers supera la variació de l'IPC d'aquest període.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

	Preu 2008	Preu 2023-1T	Diferència	%
Girona	569,34	762,28	192,94	33,89%
Figueres	507,42	544,27	36,86	7,26%
Olot	433,11	540,66	107,55	24,83%
Costa	592,29	705,25	112,96	19,07%

La variació total en quinze anys, del període 2008-2023, ens dona les següents variacions del primer trimestre del 2023 respecte al 2008.

A Girona, el preu del lloguer s'ha incrementat en 192,94 €, representa un 33,89%. A Figueres, els preus només han augmentat en 36,86 € un increment del 7,26%. A Olot el lloguer s'ha incrementat en 107,55 € equivalent a un 24,83%, i a la zona de la Costa la variació és de 112,96 € que representa un increment del 19,07%.

Com a referència comparativa, la variació de l'IPC al llarg d'aquest període estudiat des del desembre del 2007 al març del 2023 és del 30,5%. Tot i el fort increment dels lloguers dels darrers cinc anys, la variació dels preus del lloguer, a Girona és similar a l'increment de l'IPC, mentre que a Olot i a la zona costanera els lloguers han pujat menys que l'IPC del període i a Figueres els lloguers superen en molt poc els imports del 2008, per tant, molt per sota de la variació de l'IPC d'aquest període.



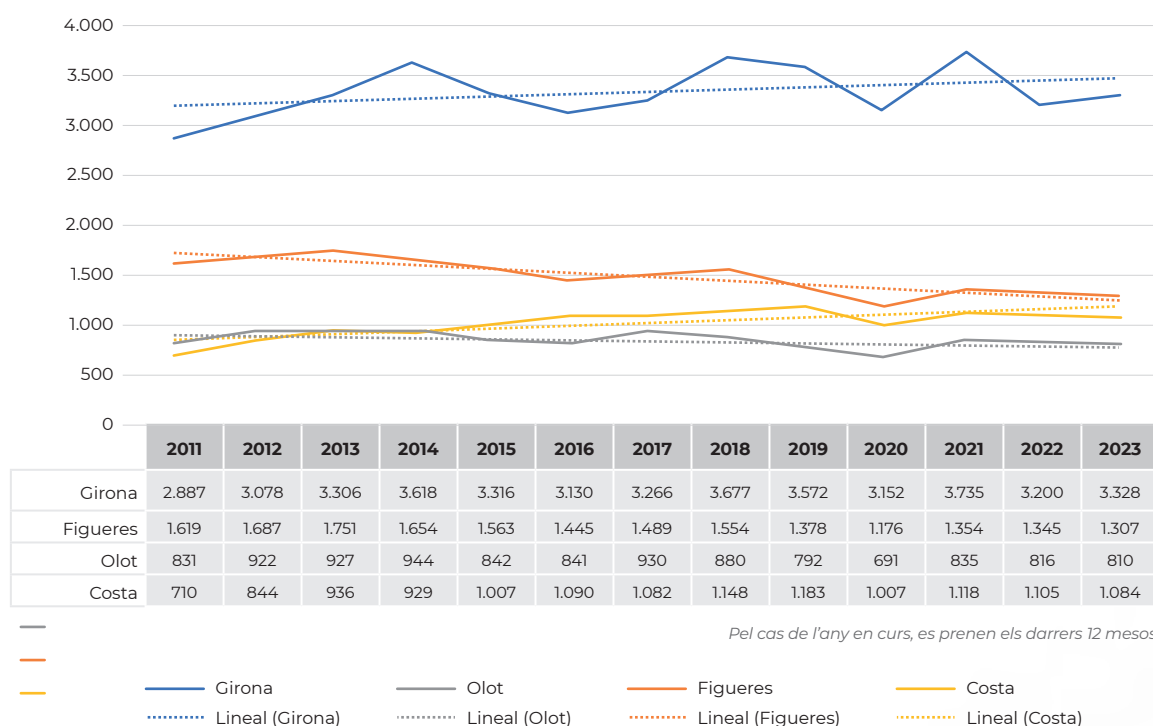
Contractes registrats anualment

La manca d'oferta de pisos per a llogar fa que el 2022 i el 2023 tendeixin a disminuir el nombre de contractes de lloguer concertats en la majoria de les zones excepte Girona que s'ha incrementat moderadament.

Històric de contractes registrats a partir del 2011

Comportament dispar en l'evolució del nombre de contractes registrats els darrers dotze anys, Figueres té tendència a la baixa, Olot es manté estable, Girona i zona costa en lleugera tendència d'augment.

CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT



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, observem que en la zona de la Costa trobem l'augment de contractes més marcat, a Girona s'aprecia una lleugera tendència al creixement. Mentre que Olot la tendència és una línia pràcticament plana i a Figueres la tendència és clarament a la baixa.

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 s'aprecia aquests darrers dotze mesos, especialment a la zona de la costa amb una disminució de 121 amb dades analitzades (12 mesos), Figueres també presenta un destacable retrocés, s'han registrat una disminució de 38 contractes registrats, un 2,8% menys que l'any anterior, els altres municipis estudiats, excepte Girona, han registrat un descens en el nombre de contractes registrats, però són variacions poc significatives.

Variació dels contractes registrats recentment

VARIACIÓ CONTRACTES

	2023 - 1T					
	2023-1T	2022-1T	%Inc 2022-1T	Ult12mes	2022	%Inc 2022
Girona	733	605	21,2%	3.328	3.200	4,0%
Figueres	309	347	-11,0%	1.307	1.345	-2,8%
Olot	192	198	-3,0%	810	816	-0,7%
Costa	287	308	-6,8%	1.084	1.105	-1,9%

Mentre els preus dels lloguers s'enfilen, es redueix el nombre de nous contractes concertats. Això és un reflex de la dificultat per accedir a l'habitatge de lloguer, generat per una baixa oferta d'immobles que porta com a conseqüència l'escalada de preus. Podem observar en la taula adjunta que en els 12 últims mesos i, en comparació a les dades de similar període de l'any 2022, el nombre de contractes registrats s'ha reduït en totes les demarcacions excepte Girona. La reducció més important la trobem a Figueres amb un descens de l'ordre del 2,8% mentre que en les altres demarcacions 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. Mentre que a Girona, ha augmentat en un 21% respecte al mateix trimestre de l'any anterior i un 4% amb dades analitzades. La resta de demarcacions han continuat disminuint com a exemple tenim Figueres que s'ha afeblit en un 11,0%, la zona de la costa en un 6,8% i Olot de forma més moderada s'han reduït el nombre de contractes registrats en un 3,00%.

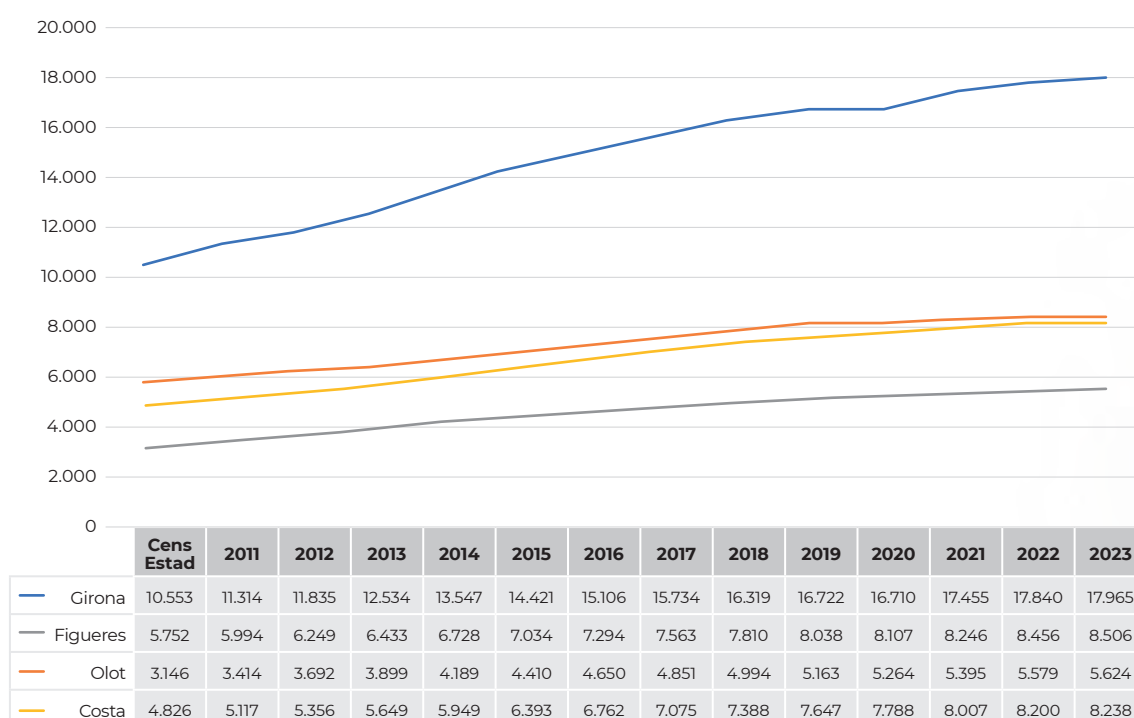


Estimació d'habitatges llogats

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

Els lloguers tenen una estabilitat més enllà dels terminis legalment establerts.

HABITATGES EN LLOGUER ANUAL



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, tot reconeixent les mancances d'un sistema basat en les dades del Registre de Contractes d'arrendament de l'Incasòl. Per fer aquesta aproximació, es parteix de l'últim 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 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.

Com s'ha vist en l'anterior gràfica que no sempre augmenta el nombre de nous contractes concertats en cada any, l'increment del total nombre d'habitatges de lloguer prové del fet que el nombre de contractes cancel·lats en el Registre, és clarament inferior al nombre de contractes nous, això denota una estabilitat en els lloguers més enllà de la durada legalment regulada.

COMPARACIÓ NOMBRE D'HABITATGES VIGENTS

	Cens Estad	2023	Difer	%
Girona	10.553	17.965	7.412	70,24%
Figueres	5.752	8.506	2.754	47,88%
Olot	3.146	5.624	2.478	78,77%
Costa	4.826	8.238	3.412	70,70%

En aquest cas podem observar a la gràfica que l'evolució 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. Pel que fa a Girona l'estimació ens dona un parc d'habitatges llogats de 17.965 amb un increment respecte del cens INE del 2010 de 7.412 habitatges en més d'una dècada un 70,24%. A Figueres el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 8.506 i l'increment respecte al 2010 és de 2.754 habitatges (47,88%). A Olot el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 5.624 i l'increment sobre el 2010 és de 2.478 (78,77%) i a la zona de la Costa estudiada, el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 8.238 i l'increment sobre el 2010 és de 3.412 (70,70%).



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

www.cambrapropietatgirona.com