



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
2023**



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 del segon trimestre del 2023 es moderen en comparació de l'anterior trimestre. I baixen en determinades poblacions.

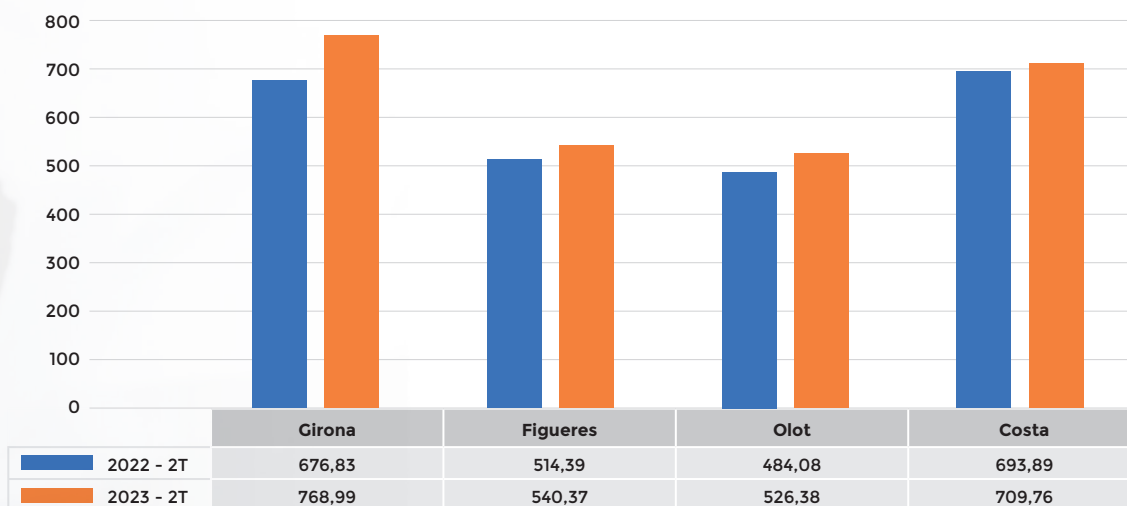
Respecte l'any anterior els preus moderen el seu creixement que segueix sent alt a la ciutat de Girona.

Segons les dades publicades per la Generalitat de Catalunya partint de les Fiances Registrades corresponents al segon trimestre del 2023, els lloguers a les comarques gironines desacceleren el seu creixement. Girona presenta el major creixement amb un 13,6 %, seguit d'Olot 8,7

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY

	Preu 2023-2T	Preu 2022-2T	% Inc 2023-1T
Girona	768,99	676,83	13,6%
Figueres	540,37	514,39	5,1%
Olot	526,38	484,08	8,7%
Costa	709,76	693,89	2,3%

PREU LLOGUER 2023-2T RESPECTE 2022-2T



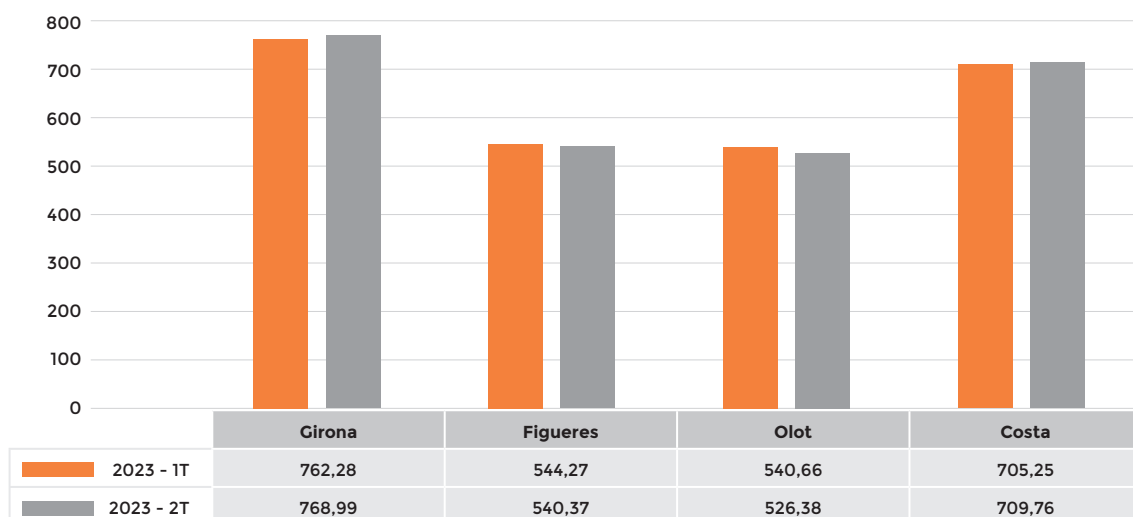
Contrasta un creixement que s'ha registrat en el període anual amb variacions de l'ordre del 5,1% a Figueres, o del 8,7% a Olot, del 2,3% a la zona de la costa que agrupa Sant Feliu de Guíxols, Platja d'Aro, Calonge i Palamós i en grau més alt a la zona de Girona amb un 13,6%.

Així mateix, observem en el segon trimestre de l'any respecte de l'anterior, un increment moderat en els preus del lloguer a la ciutat de Girona amb un 0,9% essent la zona amb un creixement superior, mentre que a la zona de la costa els preus creixen un 0,6%. A Figueres, en canvi, es registra un decrement del -0,7% i a Olot del -2,6.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

	Preu 2023-2T	Preu 2023-1T	% Inc 2023-1T
Girona	768,99	762,28	0,9%
Figueres	540,37	544,27	-0,7%
Olot	526,38	540,66	-2,6%
Costa	709,76	705,25	0,6%

PREU DEL LLOGUER 2023-2T RESPECTE 2023-1T



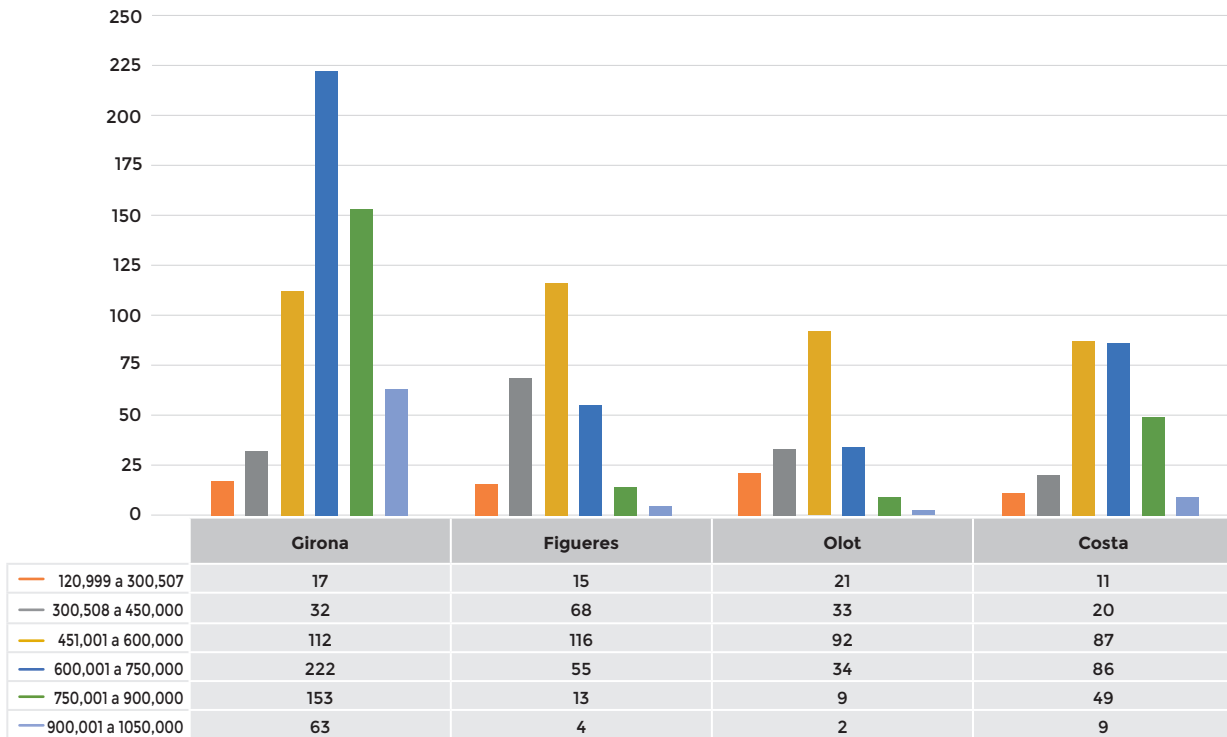
Superfícies dels habitatges i preu per m²

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 85m² i el preu per m² se situa entre els 10,39 €/m² de Girona fins als 7,05 €/m² a Figueres.

RENDA/m² DELS CONTRACTES CREUATS AMB CADASTRE

	Preu/m ² 1T
Girona	10,39
Figueres	7,05
Olot	7,50

DISTRIBUCIÓ SEGONS INTERVAL DE PREUS - SEGON TRIMESTRE 2023



En relació amb els intervals de preu durant el segon trimestre del 2023, el 33,59% dels contractes de Girona, es troben en la franja compresa entre els 600 € i els 750 €, a Figueres, el 42,49% dels contractes estan compresos entre els 450 € i els 600 €, i en el mateix interval, Olot representa el 48,17% dels contractes, mentre que la zona costanera representa en el mateix interval 31,07% dels contractes.



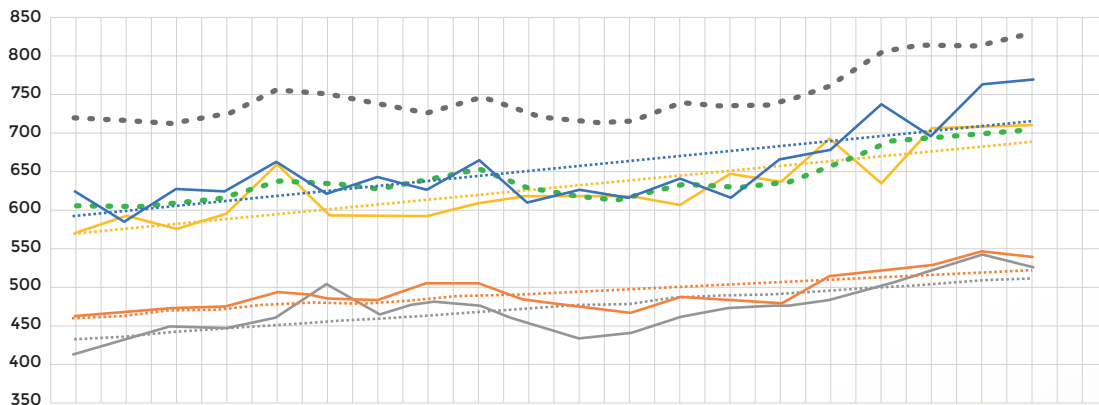
Evolució recent

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 sempre amb preus molt per sota de la mitjana catalana.

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2018-3T A 2023-2T



	2018 3T	2018 4T	2019 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
Girona	625,18	584,59	625,80	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
Figueres	462,65	465,81	472,39	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
Olot	415,19	435,40	448,61	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
Costa	570,03	591,18	576,11	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
Cat - BCN	605,64	601,85	607,49	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
Catalunya	717,80	715,46	711,31	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

— Girona — Olot — Figueres — Costa ●●●●● Cat - BCN
 Lineal (Girona) Lineal (Olot) Lineal (Figueres) Lineal (Costa) Catalunya

En els darrers cinc anys els lloguers, amb les seves variacions trimestrals, però, 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 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 els darrers 6 trimestres supera clarament aquesta mitjana, mentre que la zona de Costa ressegueix en tota la seva trajectòria preus 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.

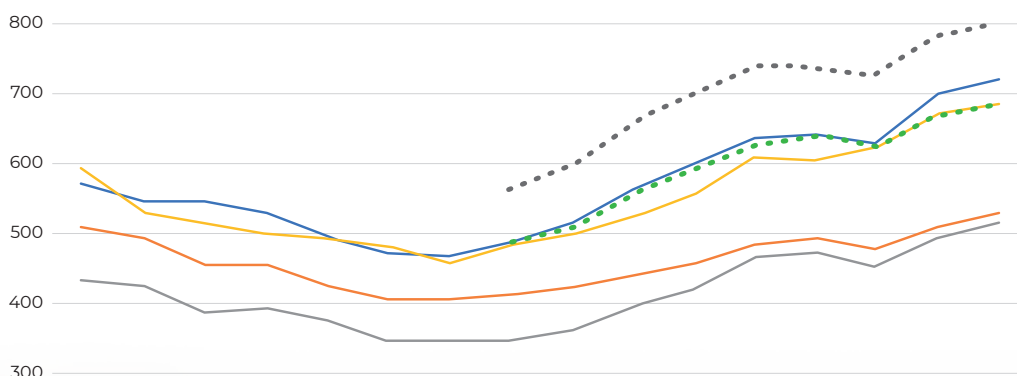


Perspectiva històrica

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

La variació dels preus de lloguer és clarament inferior a l'IPC d'aquest període.

PREU MIG DE LLOGUER ANUAL 2008 A 2023



	2008	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	740,39
— 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	533,77
— 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	522,42
— 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	688,77
•• Cat - BCN								486,23	509,38	550,97	590,22	623,09	636,38	623,53	666,83	695,75
•• Catalunya								557,50	595,66	654,83	698,36	735,36	734,33	724,09	779,84	815,97

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.

Bitcoi Bitcoin

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

	Preu 2008	Preu 2023-2T	Diferència	%
Girona	569,34	768,99	199,65	35,07%
Figueres	507,42	540,37	32,95	6,49%
Olot	433,11	526,38	93,27	21,54%
Costa	592,29	709,76	117,47	19,83%

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

A Girona, el preu del lloguer s'ha incrementat en 199,65 €, representa un 35,07%. A Figueres, els preus només han augmentat en 32,95€ un increment del 6,49%. A Olot el lloguer s'ha incrementat en 93,27€ equivalent a un 21,54%, i a la zona de la Costa la variació és de 117,47 € que representa un increment del 19,83%.

Com a referència comparativa, la variació de l'IPC al llarg d'aquest període estudiat des del desembre del 2007 al juny del 2023 és del 32,0%. 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 període en la majoria de les zones tant sols a Girona l'increment dels lloguers supera l'IPC d'aquest ampli període.



Contractes registrats anualment

La manca d'oferta de pisos per a llogar fa que el 2023 es constatin disminucions significatives en comparació al mateix trimestre de l'any anterior en la comparativa anual les variacions són més contingudes.

Variació contractes	2023-2T					
	2023-2T	2022-2T	%Inc 2022-2T	Ult12mes	2022	%Inc 2022
Girona	661	751	-12,0%	3.238	3.200	1,2%
Figueres	273	354	-22,9%	1.226	1.345	-8,8%
Olot	191	203	-5,9%	798	816	-2,2%
Costa	280	244	14,8%	1.120	1.105	1,4%

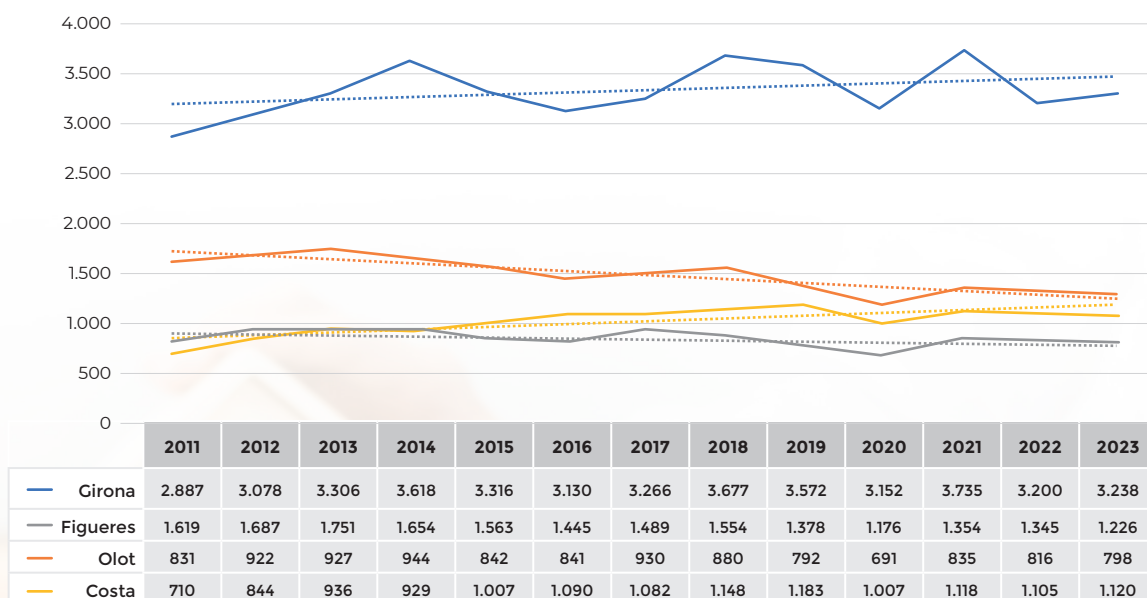
Mentre els preus dels lloguers s'enfilen, es redueix el nombre de nous contractes concertats, és un reflex de la dificultat per accedir a habitatge de lloguer generat per una baixa oferta d'immobles i una escalada de preus. Podem observar en la taula adjunta que en els 12 últims mesos i en comparació a les dades de l'any 2022 el nombre de contractes s'ha reduït en totes les demarcacions excepte Girona i la zona de la costa. La reducció més important la trobem Figueres amb un descens de l'ordre del 8,8% mentre que a Olot 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. A Girona, ha disminuït en un 12% respecte al mateix trimestre de l'any anterior, però anualment continua augmentant un 1,2% amb les dades analitzades. La zona de la costa, en canvi, ha augmentat tant trimestralment com anualment. La resta de demarcacions han continuat disminuint com a exemple tenim Figueres que s'ha afeblit en un 22,9%, i Olot en un 5,9%.

Històric de contractes registrats a partir del 2011

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

CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT



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, observem que en la zona de la Girona trobem l'augment de contractes més marcat, a la zona de la costa s'aprecia una lleugera tendència al creixement. Mentre que Olot la tendència és moderadament a la baixa, a Figueres la tendència es veu clarament debilitada.

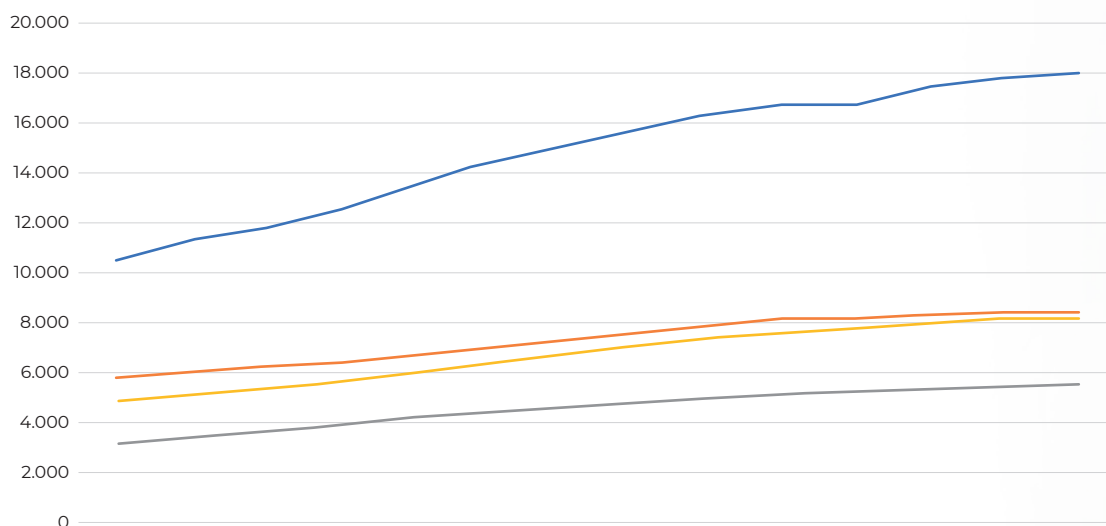
A significar, la baixada sobtada que es va produir en totes les zones l'any 2020 a conseqüència de la pandèmia i com s'ha dit anteriorment la important reducció que s'aprecia aquests darrers dotze mesos, especialment a la zona de Figueres amb una disminució de 159 amb dades analitzades (12 mesos), Girona també presenta un destacable retrocés, s'ha registrat una disminució de 44 contractes registrats, un 1,34% menys que l'any anterior, els altres municipis estudiats, zona de la costa i Olot, han registrat un augment en el nombre de contractes registrats, però són variacions poc significatives.



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



	Cens Estad	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	17.986
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	8.579
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	5.648
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	8.323

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 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 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	17.986	7.433	70,43%
Figueres	5.752	8.579	2.827	49,15%
Olot	3.146	5.648	2.502	79,53%
Costa	4.826	8.323	3.497	72,46%

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 17.986 amb un increment respecte del cens INE del 2010 de 7.433 habitatges en més d'una dècada un 70,43%. A Figueres el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 8.579 i l'increment respecte al 2010 és de 2.827 habitatges (49,15%). A Olot el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 5.648 i l'increment sobre el 2010 és de 2.502 (79,53%) i a la zona de la Costa estudiada, el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 8.323 i l'increment sobre el 2010 és de 3.497 (72,46%).



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

www.cambrapropietatgirona.com