



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
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

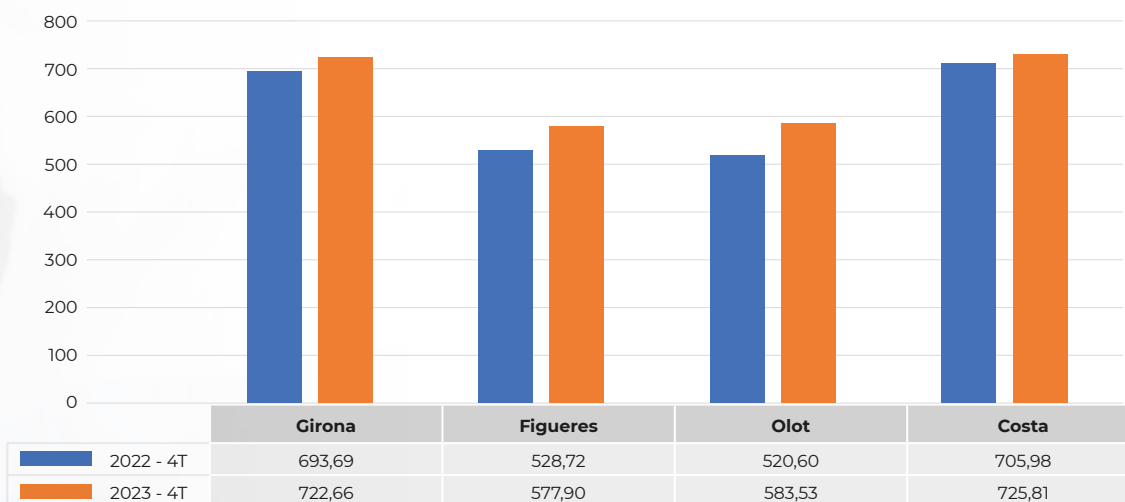
Els preus l'any 2023 varien de manera molt dispar segons les poblacions estudiades.

Segons les dades publicades per la Generalitat de Catalunya partint de les Fiances Registrades corresponents al quart trimestre del 2023, els lloguers a les comarques gironines desacceleren el seu creixement. Les zones amb preu més elevat, Girona i la zona de la costa, tenen un creixement petit mentre que, per contra, les poblacions d'Olot i Figueres on les rendes de lloguer són més baixes presenten un fort increment: Olot presenta el major creixement amb un 12,1 %, seguit de la zona de Figueres amb un 9,3%.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY

| | Preu 2023-4T | Preu 2022-4T | % Inc 2023-4T |
|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| Girona | 722,66 | 693,69 | 4,2% |
| Figueres | 577,90 | 528,72 | 9,3% |
| Olot | 583,53 | 520,60 | 12,1% |
| Costa | 725,81 | 705,98 | 2,3% |

PREU LLOGUER 2023-4T RESPECTE 2022-4T



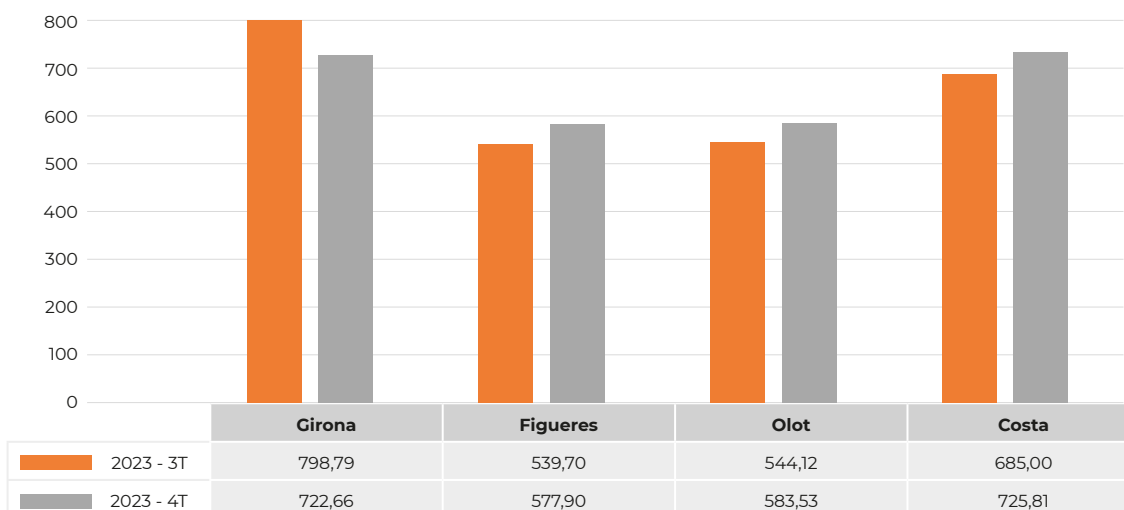
A l'últim trimestre del 2023 els preus de lloguer a les principals poblacions gironines presenten una forta pujada, a excepció de Girona que fa una important correcció a la baixa.

En el darrer trimestre de l'any observem un increment en els preus del lloguer en la majoria de les ciutats respecte al trimestre anterior. Figueres i Olot són les ciutats amb un creixement superior, del 7,1% i 7,2% respectivament, i seguides de la zona de la costa amb un 6,0%. Per contra, la ciutat de Girona pateix un decrement del 9,5% després de tres trimestres amb forts increments.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

| | Preu 2023-4T | Preu 2023-3T | % Inc 2023-3T |
|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| Girona | 722,66 | 798,79 | -9,5% |
| Figueres | 577,90 | 539,70 | 7,1% |
| Olot | 583,53 | 544,12 | 7,2% |
| Costa | 725,81 | 685,00 | 6,0% |

PREU DEL LLOGUER 2023-4T RESPECTE 2023-3T



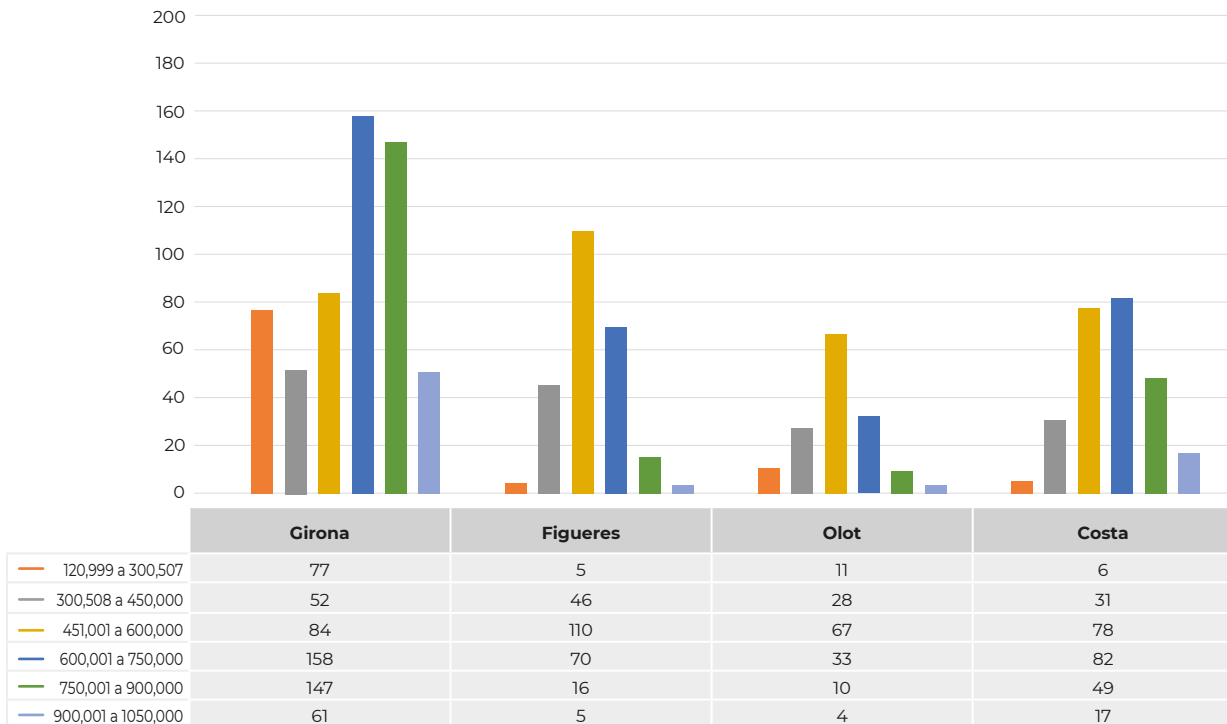
Superfícies dels habitatges i preu per m²

Pel que fa a la superfície mitjana dels habitatges llogats, en totes les zones els habitatges llogats tenen, de mitjana, una superfície al voltant del 82 m² i el preu per m² se situa entre els 10,91 €/m² de Girona fins als 7,70 €/m² a Figueres.

RENDA/m² DELS CONTRACTES CREUATS AMB CADASTRE

| | Preu/m ² 4T |
|-----------------|------------------------|
| Girona | 10,91 |
| Figueres | 7,70 |
| Olot | 8,09 |

DISTRIBUCIÓ SEGONS INTERVAL DE PREUS - QUART TRIMESTRE 2023



Segmentant aquestes dades per intervals apreciem que, a Girona, la majoria dels contractes de lloguer estan situats en dues franjes: la franja compresa entre els 600 i els 750 € representen un 24,20% del total de contractes, mentre que la franja d'entre 750 i 900 € es concentren el 22,51%. A Figueres, el 43,31% dels contractes estan compresos en un sol interval entre els 450 € i els 600 €, i, en el mateix interval, Olot es concentren el 42,95% dels contractes. Per altra banda, a la zona costanera l'interval que recull la major part dels contractes, amb el 28,57%, és el comprès entre 600 € i 750 €, seguit de la franja entre els 450 i els 600 € que representa un 27,18%.



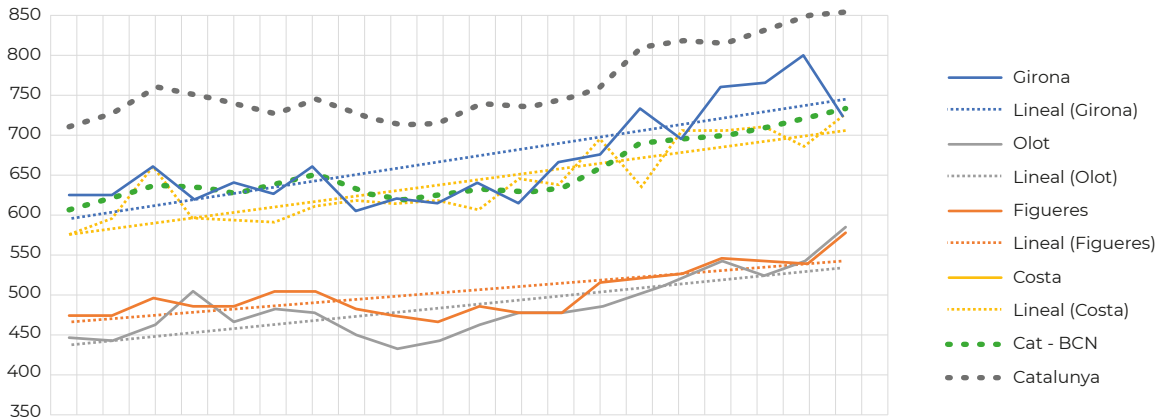
Evolució recent

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

Els darrers dos anys els lloguers a Girona superaven la mitjana catalana (excloent la ciutat de Barcelona). La forta devallada del darrer trimestre ha provocat que els preus novament convergeixin.

Les poblacions de costa situades 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, tot i els increments dels darrers trimestres, es mantenen clarament per sota de la mitjana catalana.

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2019-1T A 2023-4T



| | 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 | 2023 3T | 2023 4T |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Girona | 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 | 798,79 | 722,66 |
| Figueres | 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 | 539,70 | 577,90 |
| Olot | 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 | 544,12 | 583,53 |
| Costa | 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 | 685,00 | 725,81 |
| Cat - BCN | 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 | 718,44 | 727,82 |
| Catalunya | 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 | 848,39 | 854,12 |

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 s'ha produït a la zona d'Olot amb un increment del 30%, seguit de la zona de la costa on el preu mitjà de lloguer trimestral ha augmentat un 25%. Mentre que Figueres s'ha registrat un ascens del 22% i Girona ha viscut l'increment més baix d'aquest període de cinc anys, concretament d'un 15%.

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 la ciutat de Barcelona no és comparable a la resta del territori català per la seva especial dinàmica. Els preus a Girona a finals del 2023 convergeixen amb la mitjana catalana després d'uns trimestres en què havien estat per sobre. Mentre que la zona de Costa ressegueix en tota la seva trajectòria preus similars als de la mitjana de Catalunya (sense Barcelona). Figueres i Olot tenen uns preus de lloguer sensiblement inferiors a les mitjanes del territori català malgrat les seves respectives tendències a l'alça.

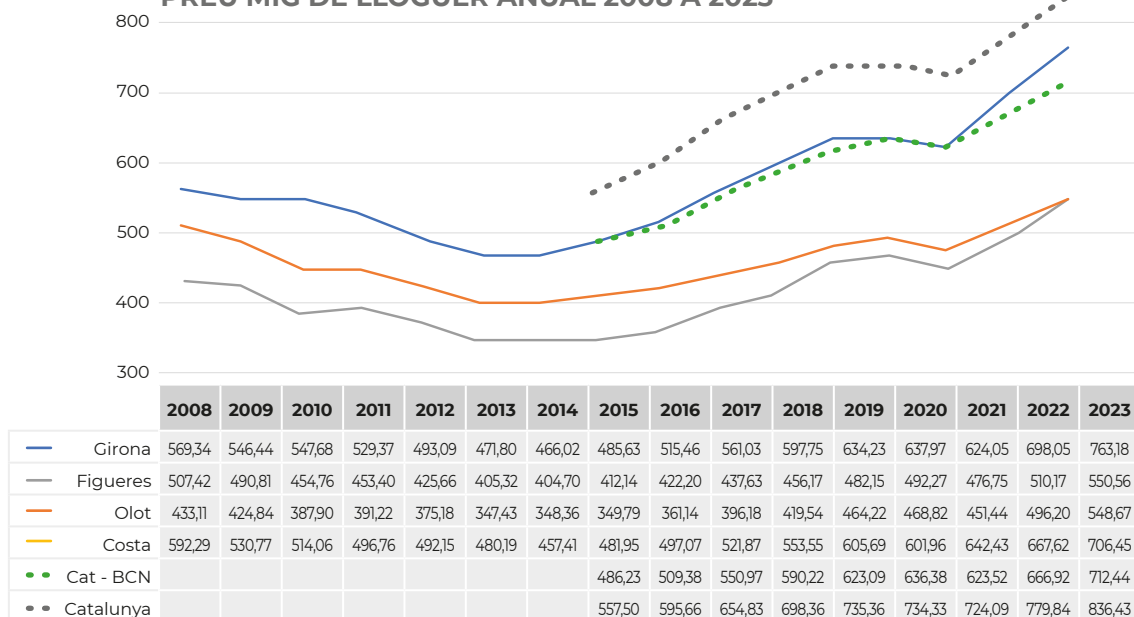


Perspectiva històrica

Amb els increments de renda especialment significatius dels darrers dos anys, totes les poblacions superen els preus de lloguer previs a la crisi immobiliària 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



Aquest gràfic basat en els preus mitjans anuals, ens permet veure l'evolució del mercat de lloguer en un període ampli i ens permet constatar fins a quin punt la situació econòmica i social es trasllada als preus del mercat de lloguer. Així doncs, apreciem clarament que a partir de l'any 2008, arran dels 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 del lloguer s'observa des de l'any 2008 fins al 2013 i 2014 en què els lloguers queden estabilitzats en el seu punt més baix. 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 causada pel Covid i, probablement, per la llei de contenció de rendes. No obstant això, no podem saber en quina proporció afecten cada una de les causes. En aquest any es trenca sobtadament el procés alcista i els preus baixen significativament.

A partir de l'any 2022 i, superats aquests factors, els preus pugen de manera continuada per una gran escassetat de l'oferta d'habitatges de lloguer. Durant els últims anys s'han produït un conjunt de regulacions perjudicials als interessos dels arrendadors com les limitacions en les actualitzacions de la renda que han desincentivat l'aportació d'habitatges al mercat de lloguer, fent que l'oferta es contragui i els preus pugin. Algunes mesures són 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. Evidentment que s'han de donar solucions als problemes habitacionals de les famílies vulnerables, però aquestes solucions han de provenir del sector públic. És un problema de tota la societat i no s'ha de traslladar el cost d'aquesta problemàtica a alguns arrendadors privats.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

| | Preu 2008 | Preu mig 2023 | Diferència | % |
|-----------------|-----------|---------------|------------|--------|
| Girona | 569,34 | 768,18 | 193,84 | 34,05% |
| Figueres | 507,42 | 550,56 | 43,14 | 8,50% |
| Olot | 433,11 | 548,67 | 115,56 | 26,68% |
| Costa | 592,29 | 706,45 | 114,16 | 19,27% |

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

A Girona, el preu del lloguer s'ha incrementat en 193,84 €, representa un 34,05% més. A Figueres, els preus només han augmentat en 43,14 €, un increment del 8,50%. A Olot el lloguer s'ha incrementat en 115,56 € equivalent a un 23,68%, i a la zona de la Costa la variació és de 114,16 € que representa un increment del 19,27%.

Com a referència comparativa, la variació de l'IPC al llarg d'aquest període estudiat des del desembre del 2007 al desembre del 2023 és del 33,1%. 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 ha sigut similar a la variació de l'IPC d'aquest ampli període.



Contractes registrats anualment

Fort descens del nombre de contractes nous en totes les poblacions. 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, sense deixar de ser importants, són més contingudes.

| Variació contractes | 2023-4T | | | | | |
|---------------------|---------|---------|--------------|----------|-------|-----------|
| | 2023-4T | 2022-4T | %Inc 2022-4T | Ult12mes | 2022 | %Inc 2022 |
| Girona | 653 | 843 | -22,5% | 2.809 | 3.200 | -12,2% |
| Figueres | 254 | 304 | -16,4% | 1.118 | 1.345 | -16,9% |
| Olot | 156 | 220 | -29,1% | 718 | 816 | -12,0% |
| Costa | 287 | 346 | -17,1% | 1.059 | 1.105 | -4,2% |

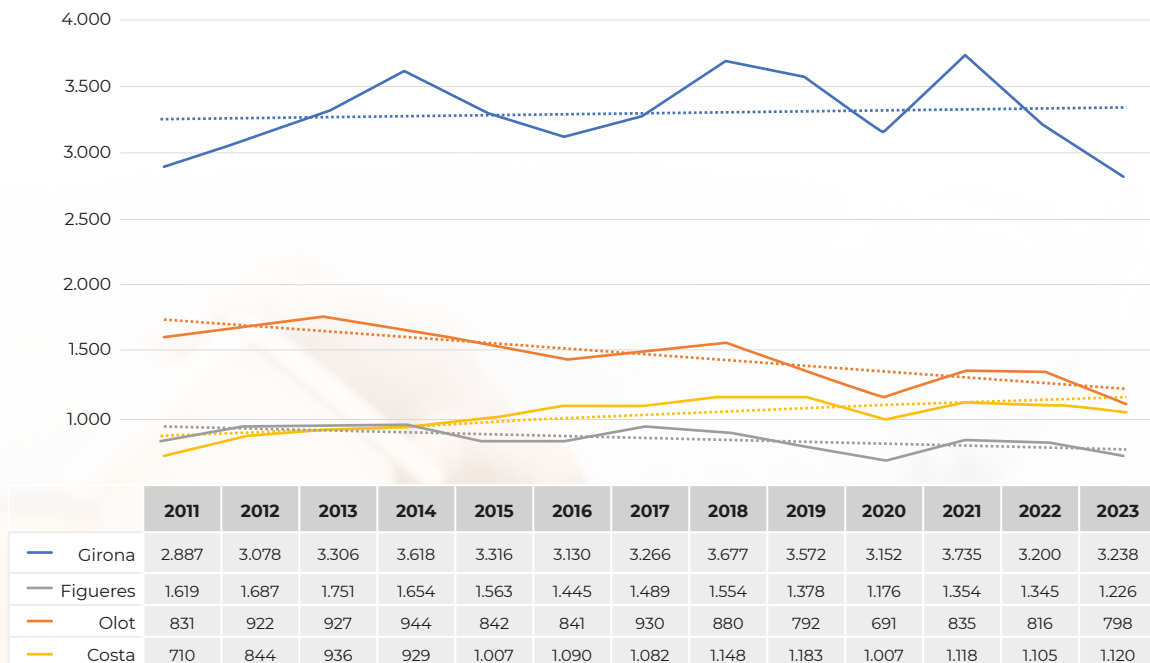
Mentre els preus dels lloguers s'enfilen, es redueix el nombre de nous contractes concertats. Això és un reflex de la dificultat per accedir als habitatges de lloguer generat per una baixa oferta d'immobles i una escalada de preus. Podem observar en la taula adjunta que en els 12 últims mesos i, en comparació a les dades de l'any 2022, el nombre de contractes s'ha reduït en totes les demarcacions. La reducció més important la trobem Figueres amb un descens de l'ordre del 16,9% mentre que a la zona de la costa la disminució no és tan significativa.

Pel que fa a la comparativa trimestral respecte l'any anterior, les variacions en el nombre de contractes registrats són arreu d'una gran magnitud tot i que s'aprecien diferències entre els municipis. És molt destacable la forta reducció de contractes firmats a Olot del 29,1%. A Girona els contractes han disminuït en un 22,5% respecte al mateix trimestre de l'any anterior, i també disminueix un 12,2% en el global de l'any. La zona de la costa, en canvi, ha disminuït en menor mesura trimestralment i especialment amb l'indicador anual. També es significativa la davallada de nous contractes a Figueres, que s'ha afeblit en un 16,4% en la comparació trimestral i un 16,9% en l'anual.

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



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 amb 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, algunes 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 dotze 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 49,2%.

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 període total destaca especialment la zona de Figueres, amb una disminució de 500 contractes. Girona també presenta un destacable retrocés: s'ha registrat una disminució de 78 contractes firmats, un 2,7% menys des de l'inici. A Olot també es redueixen els nous contractes en 113, un 13,6% menys. Mentre que a la zona de la costa, sorprenentment, s'han registrat un augment considerable en el nombre de contractes registrats tot i que es desconeix a què es pot deure.

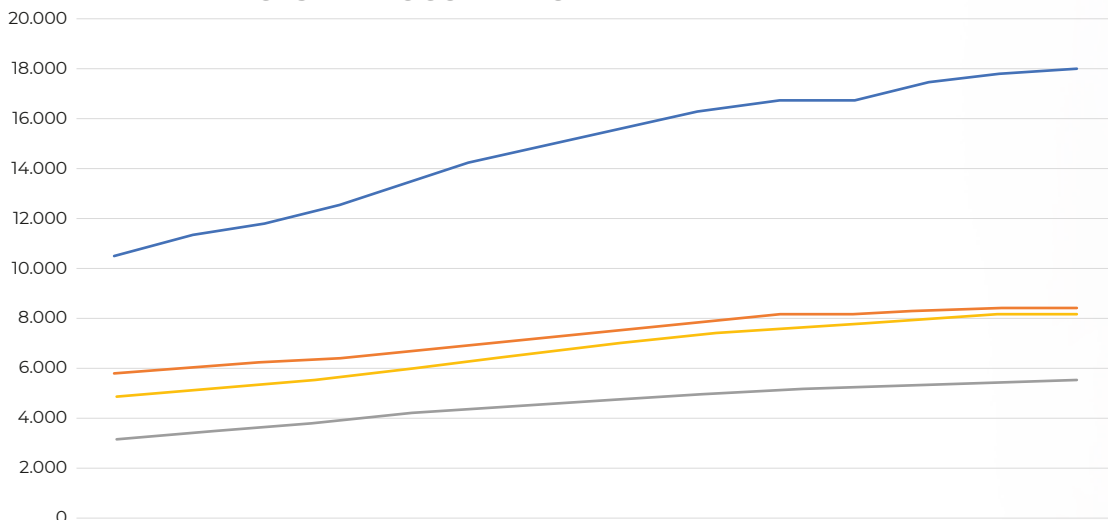


Estimació d'habitatges llogats

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 en el transcurs dels anys.

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 | 18.146 |
| — 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 |
| — 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 |
| — 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 |

Es fa difícil 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 es deu al fet que el nombre de contractes cancel·lats en el Registre, és sempre inferior al nombre de contractes nous, el que denota una estabilitat en els lloguers més enllà de la durada dels contractes de lloguer legalment regulada.

COMPARACIÓ NOMBRE D'HABITATGES VIGENTS

| | Cens Estad | 2023 | Difer | % |
|-----------------|------------|--------|-------|--------|
| Girona | 10.553 | 18.146 | 7.593 | 71,95% |
| Figueres | 5.752 | 8.656 | 2.904 | 50,49% |
| Olot | 3.146 | 5.716 | 2.570 | 81,69% |
| Costa | 34.826 | 8.464 | 3.638 | 75,38% |

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 18.146 amb un increment respecte del cens INE del 2010 de 7.593 habitatges, un 71,95% en més d'una dècada. A Figueres el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 8.656 i l'increment respecte al 2010 és de 2.904 habitatges (un 50,49% més). A Olot el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 5.716 i l'increment sobre el 2010 és de 2.570 (un 81,69% més) i a la zona de la Costa estudiada, el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 8.464 i l'increment sobre el 2010 és de 3.638 (un 75,38% més).



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

www.cambrapropietatGirona.com