



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 3r 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

### Incrementos interanuals del 8% a les principals poblacions gironines

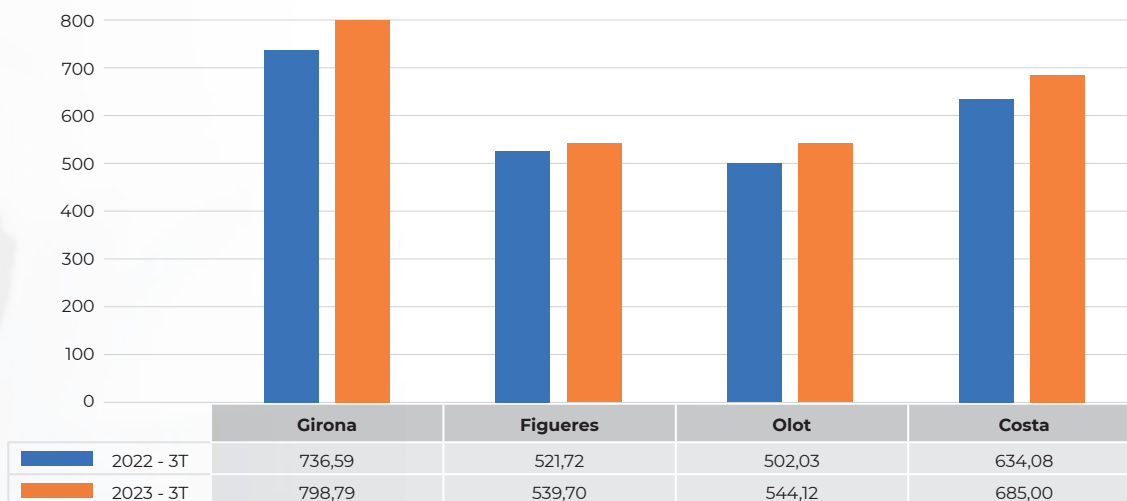
Segons les dades publicades per la Generalitat de Catalunya partint de les Fiances Registrades corresponents al tercer trimestre del 2023, els lloguers a les comarques gironines acceleren el seu creixement. Girona i Olot presenten el percentatge més gran amb un 8,4%, seguit de la costa amb un 8,0%.

Per contra, a Figueres els lloguers tan sols varien en un 3,4%.

### VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY

	Preu 2023-3T	Preu 2022-3T	% Inc 2023-1T
<b>Girona</b>	798,79	736,59	8,4%
<b>Figueres</b>	539,70	521,72	3,4%
<b>Olot</b>	544,12	502,03	8,4%
<b>Costa</b>	685,00	634,08	8,0%

### PREU LLOGUER 2023-3T RESPECTE 2022-3T



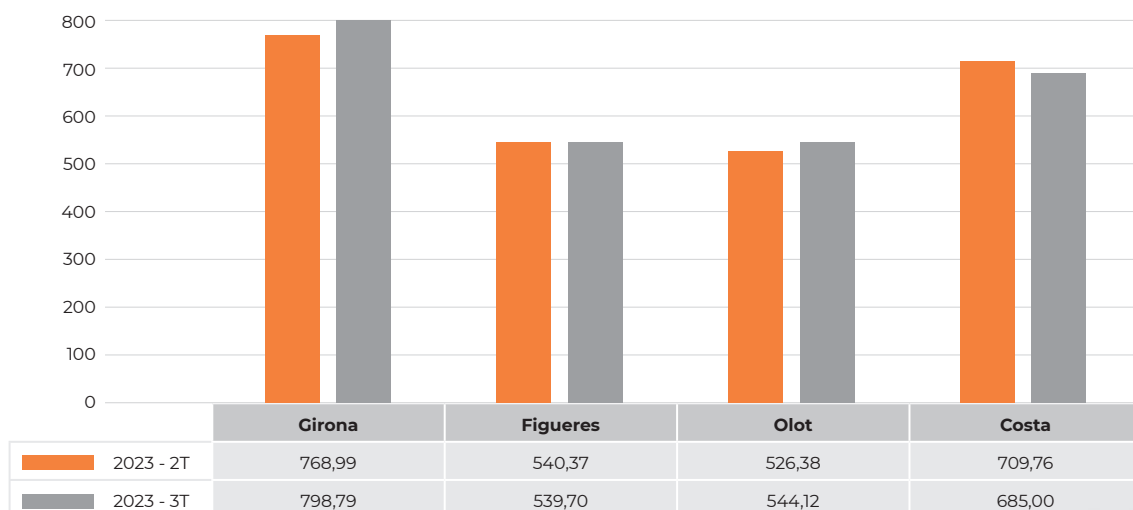
### Respecte del trimestre anterior les variacions son disperses per les diferents poblacions

La comparativa dels preus de lloguer registrats entre el segon i el tercer trimestre del 2023 visualitza comportaments ben diferents que no s'ajusten a les tendències anteriorment comentades per la comparativa interanual, així mateix, observem en el tercer trimestre de l'any 2023 respecte de l'anterior, un increment significatiu en els preus del lloguer a la ciutat de Girona i Olot amb un 3,9 i 3,4% respectivament passant a ser les zones amb un major creixement, mentre que a la zona de la costa els preus disminueixen un 3,5% i a Figueres, es registra un decrement del 0,1%.

### VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

	Preu 2023-3T	Preu 2023-2T	% Inc 2023-2T
<b>Girona</b>	798,79	768,99	3,9%
<b>Figueres</b>	539,70	540,37	-0,1%
<b>Olot</b>	544,12	526,38	3,4%
<b>Costa</b>	685,00	709,76	-3,5%

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



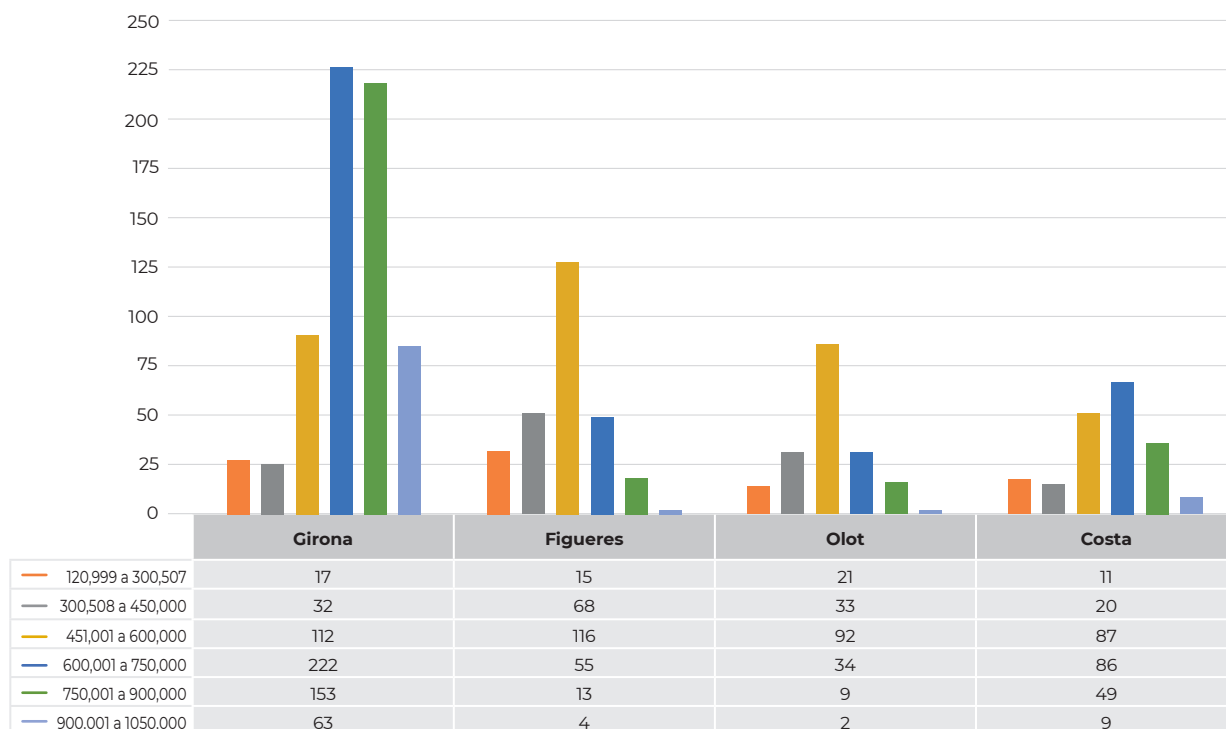
### Preu per m<sup>2</sup> i Superfícies dels habitatges

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 85 m<sup>2</sup> i el preu per m<sup>2</sup> se situa entre els 10,59 €/m<sup>2</sup> de Girona fins als 7,03 €/m<sup>2</sup> a Figueres.

### RENDA/m<sup>2</sup> DELS CONTRACTES CREUATS AMB CADASTRE

	Preu/m <sup>2</sup> 3T
<b>Girona</b>	10,59
<b>Figueres</b>	7,03
<b>Olot</b>	7,07

## DISTRIBUCIÓ SEGONS INTERVAL DE PREUS - TERCER TRIMESTRE 2023



Segmentant aquestes dades per intervals, apreciem que a Girona la majoria dels contractes de lloguer estan situats en dues franges, la franja compresa entre els 600 i els 750 € representen un 29,79% del total de contractes, i la franja d'entre 750 i 900 € es concentren el 28,74%. A Figueres, el 45,39% dels contractes estan compresos entre els 450 € i els 600 €, i en el mateix interval, Olot representa el 48,04% dels contractes, mentre que la zona costanera l'interval que recull la major part dels contractes, el 32,68% és el comprès entre 600 € i 750 €, seguit de la franja entre els 450 i els 600 € que representa un altre 24,88%.



## Evolució recent

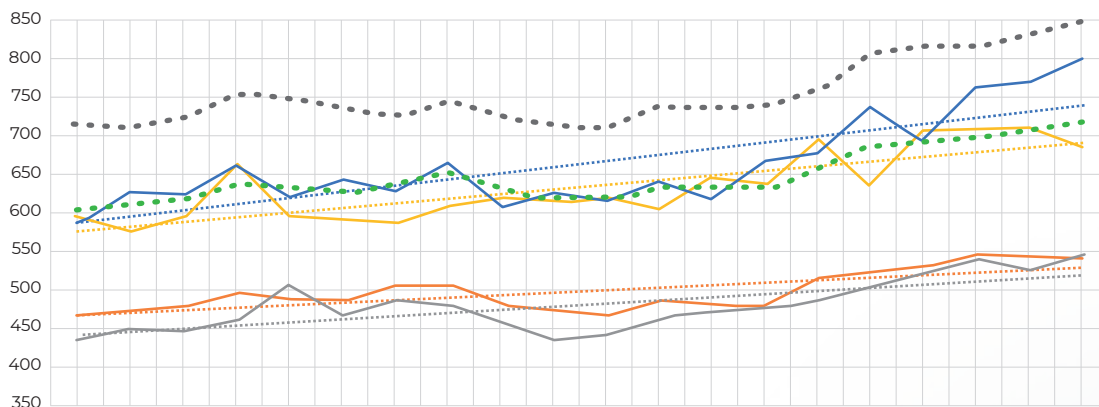
Els darrers cinc anys els lloguers a les demarcacions de Girona tenen una clara tendència alcista.

Els darrers dos anys els lloguers a Girona superen a la mitjana catalana (excloent la ciutat de Barcelona).

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 sempre amb preus molt per sota de la mitjana catalana.

### PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2018-4T A 2023-3T



	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	2023 3T
Girona	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	798,79
Figueres	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	539,70
Olot	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	544,12
Costa	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	685,00
Cat - BCN	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	718,44
Catalunya	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	848,39

— 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 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.

Les tendències són més o menys pronunciades segons les zones estudiades, la tendència més alcista queda registrada a Girona i Olot, incrementen en menys mesura Figueres i els municipis de la costa, destaca especialment l'increment que registra Girona els quatre darrers trimestres. 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 7 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). Figueres i Olot tot i que mantenen les seves respectives tendències a l'alça, tenen uns preus de lloguer sensiblement inferiors a les mitjanes del territori català.

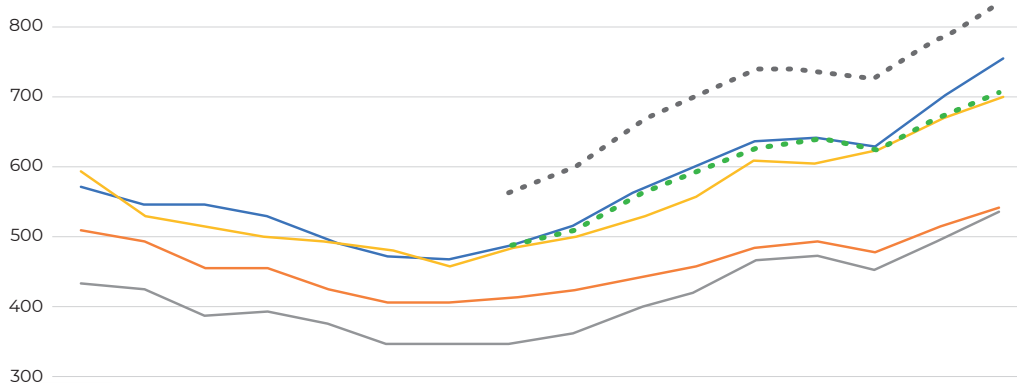


## Perspectiva històrica

Amb els increments de renda registrats els 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



	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	755,94
— 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	538,27
— 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	532,94
— 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	701,50
•• Cat - BCN								486,23	509,38	550,97	590,22	623,09	636,38	623,53	666,83	703,93
•• Catalunya								557,50	595,66	654,83	698,36	735,36	734,33	724,09	779,84	826,65

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, a partir de l'any 2022 i amb una gran escassetat de l'oferta d'habitatges de lloguer els preus pugen de manera continuada.

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 i els preus pugen.

## VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

	Preu 2008	Preu Mig 2023	Diferència	%
<b>Girona</b>	569,34	755,94	186,59	32,77%
<b>Figueres</b>	507,42	538,27	30,85	6,08%
<b>Olot</b>	433,11	532,94	99,83	23,05%
<b>Costa</b>	592,29	701,50	109,21	18,44%

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

A Girona, el preu del lloguer s'ha incrementat en 186,59 €, representa un 32,77%. A Figueres, els preus només han augmentat en 30,85 € un increment del 6,08%. A Olot el lloguer s'ha incrementat en 99,83 € equivalent a un 23,05%, i a la zona de la Costa la variació és de 109,21 € que representa un increment del 18,44%.

Com a referència comparativa, la variació de l'IPC al llarg d'aquest període estudiat des del desembre del 2007 al setembre del 2023 és del 33,2%. 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

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 son més contingudes.

Variació contractes	2023-3T					
	2023-3T	2022-3T	%Inc 2022-3T	Ult12mes	2022	%Inc 2022
<b>Girona</b>	762	1.001	-23,9%	2.999	3.200	-6,3%
<b>Figueres</b>	282	340	-17,1%	1.168	1.345	-13,2%
<b>Olot</b>	179	195	-8,2%	782	816	-4,2%
<b>Costa</b>	205	207	-1,0%	1.118	1.105	1,2%



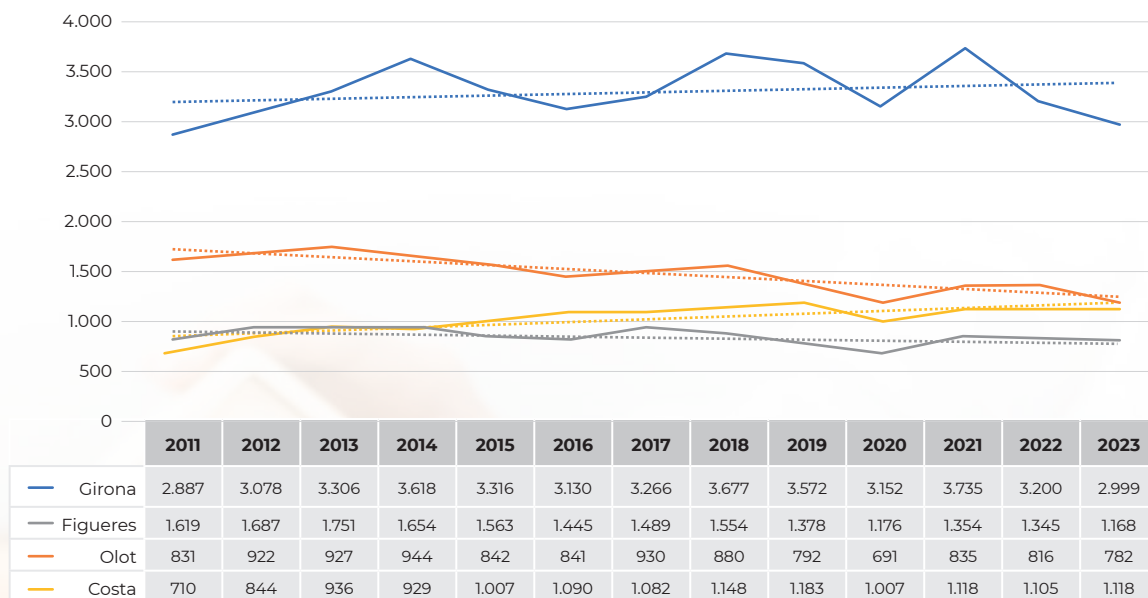
Mentre els preus dels lloguers s'enfilen, es redueix el nombre de nous contractes concertats, és un reflex de la dificultat per accedir a habitatge de lloguer generat per una baixa oferta d'immobles i una escalada de preus. Podem observar en la taula adjunta que en els 12 últims mesos i en comparació a les dades de l'any 2022 el nombre de contractes s'ha reduït en totes les demarcacions excepte la zona de la Costa. La reducció més important la trobem Figueres amb un descens de l'ordre del 13,2% 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 23,9% respecte al mateix trimestre de l'any anterior, i anualment també disminueix un 6,3% amb dades analitzades. La zona de la costa, en canvi, ha disminuït en menys mesura trimestralment, en canvi, ha augmentat en un 1,2 anualment. La resta de demarcacions han continuat disminuint com a exemple tenim Figueres que s'ha afeblit en un 17,1%, i Olot en un 8,2%.

## 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 els darrers dotze anys, observem que el nombre de contractes nous disminueixen a Olot i Figueres mentre que incrementen a Girona i zona de la costa.

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 177 amb dades analitzades (dotze mesos), Girona també presenta un destacable retrocés, s'han registrat una disminució de 201 contractes registrats, un 6,3% menys que l'any anterior, a Olot també es redueixen els nous contractes en 34, un 4,2% mentre que a la zona de la costa, han registrat un petit augment en el nombre de contractes registrats, però són variacions poc significatives.

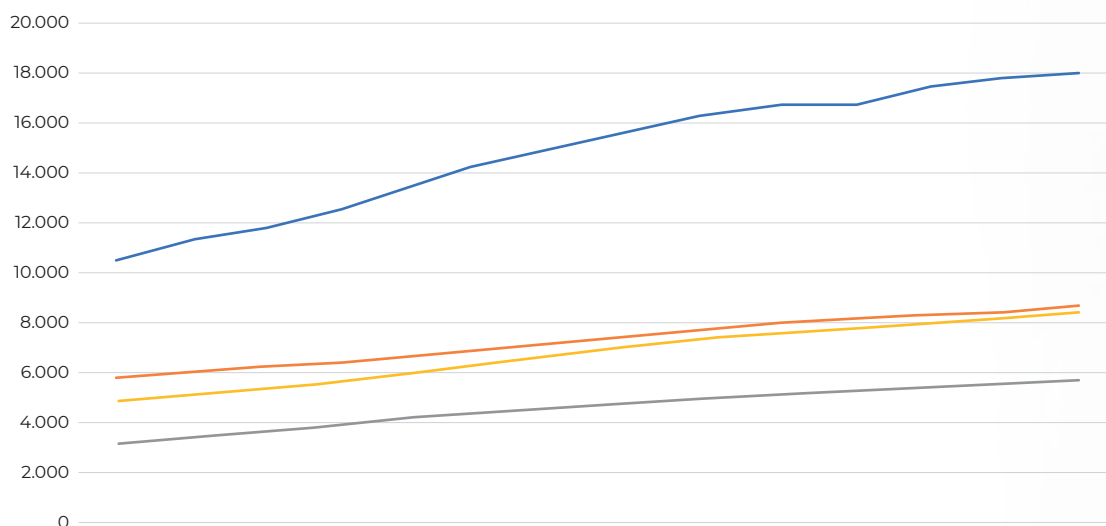


## Estimació d'habitatges llogats

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

**El parc total d'habitatges de lloguer es va incrementant amb 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	18.024
— 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	8.626
— 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	5.702
— 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	8.359

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	%
<b>Girona</b>	10.553	18.024	7.471	70,80%
<b>Figueres</b>	5.752	8.626	2.874	49,97%
<b>Olot</b>	3.146	5.702	2.556	81,25%
<b>Costa</b>	4.826	8.359	3.533	73,21%

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 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 18.024 amb un increment respecte del cens INE del 2010 de 7.471 habitatges en més d'una dècada un 70,80%. A Figueres el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 8.626 i l'increment respecte al 2010 és de 2.874 habitatges (49,97%). A Olot el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 5.702 i l'increment sobre el 2010 és de 2.556 (81,25%) i a la zona de la Costa estudiada, el nombre d'habitatges llogats estimats el 2023 és de 8.359 i l'increment sobre el 2010 és de 3.533 (73,21%).



**CAMBRA DE LA  
PROPIETAT URBANA  
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris  
integrals als propietaris

[www.cambrapropietatgirona.com](http://www.cambrapropietatgirona.com)