



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
2024



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 incrementen tot i la regulació dels lloguers.
L'increment és significatiu respecte dels preus del trimestre anterior.**

**Respecte de l'any anterior el comportament és dispar segons la zona.
L'oferta d'habitatges s'enfonsa entre 15 i un 20% en un trimestre**

En comparació amb l'any passat

El tercer trimestre del 2024, segons les dades publicades per la Generalitat de Catalunya partint de les Fiances Registrades, els preus dels lloguers, respecte del mateix trimestre de l'any 2023, presenten variacions molt dispars que van des d'un fort increment en la zona de la costa de l'ordre del 10,3% a un increment també significatiu a Figueres del 6,1%, mentre que a Girona el preu es manté sense variació, i per contra, Olot mostra una petita reducció.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY

	Preu 2024-3T	Preu 2023-3T	Preu 2023-2T
Girona	799,21	798,79	0,1%
Figueres	572,71	539,70	6,1%
Olot	537,74	544,12	-1,2%
Costa	755,84	685,00	10,3%

PREU DEL LLOGUER 2024-3T RESPECTE 2023-3T



Augmenten significativament els preus dels lloguers en comparació amb el segon trimestre de l'any.

Aquest tercer trimestre del 2024 s'incrementen significativament els preus dels lloguers en totes les poblacions. Cal recordar que, per contra, en el segon trimestre totes les poblacions, excepte la zona de la costa, varen registrar disminució de preu en comparació al primer trimestre.

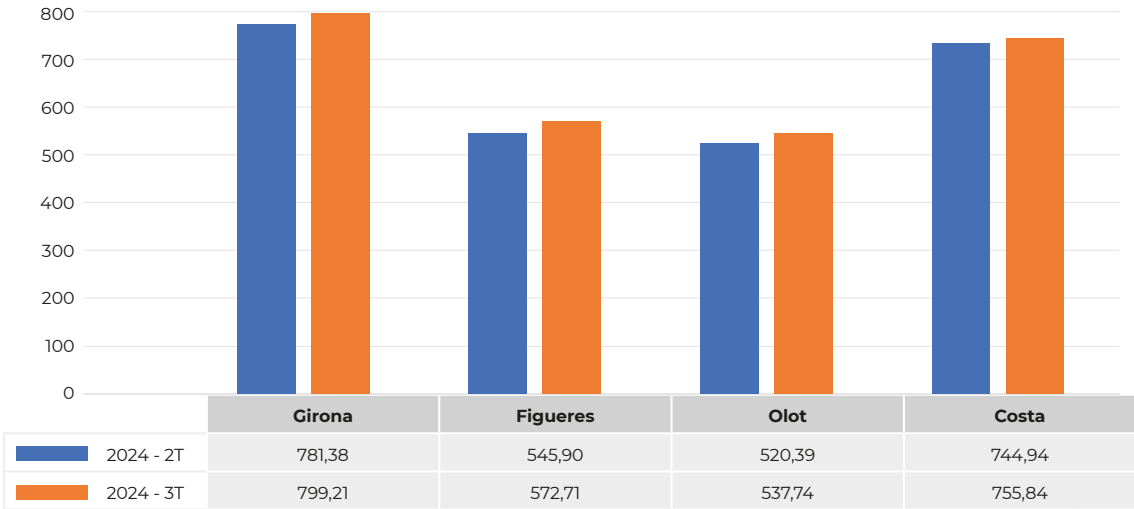
Figueres és la població on més s'incrementa el lloguer en comparació al trimestre anterior amb un increment del 4,9%, segueix Olot amb un també significatiu 3,3% i Girona amb un 2,3%, la menor variació la trobem a la zona de la costa que solament incrementa un 1,5%.



VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

	Preu 2024-3T	Preu 2024-2T	% Inc 2024-1T
Girona	799,21	781,38	2,3%
Figueres	572,71	545,90	4,9%
Olot	537,74	520,39	3,3%
Costa	755,84	744,94	1,5%

PREU DEL LLOGUER 2024-3T RESPECTE 2024-2T



Preu per m² i superfícies dels habitatges

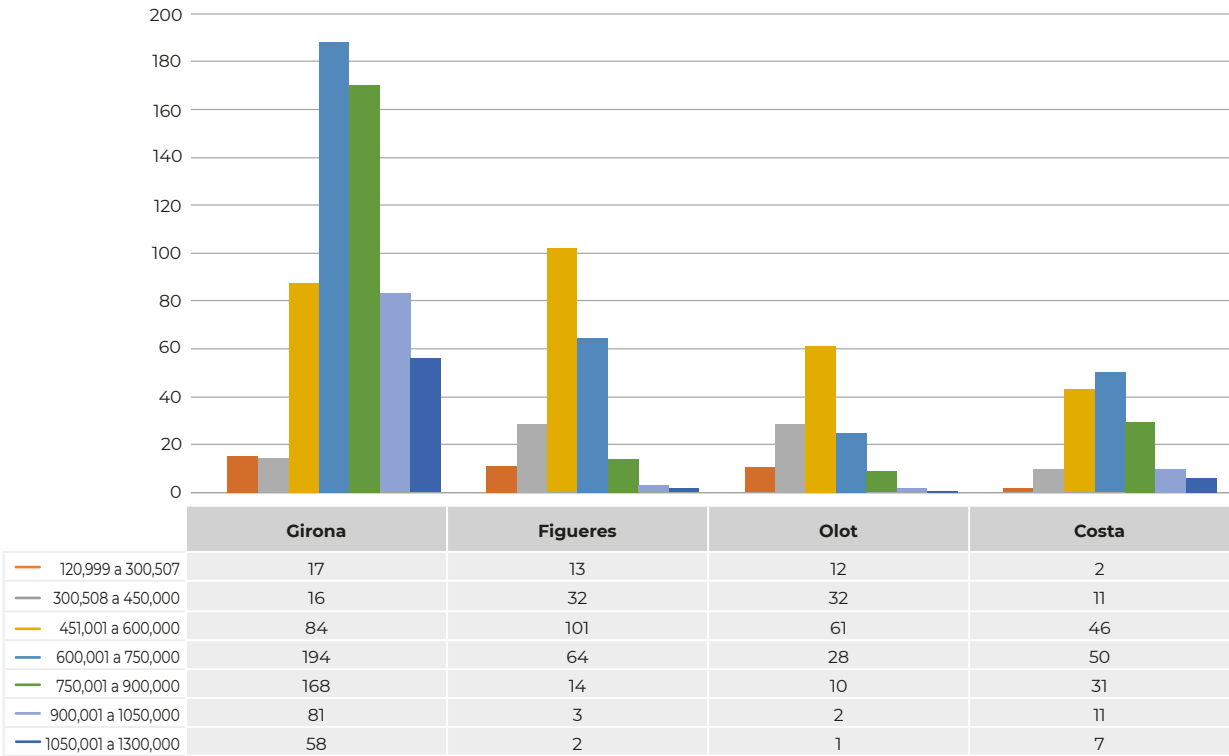
Pel que fa a la superfície mitjana dels habitatges llogats, en totes les zones són coincidents. Els habitatges llogats tenen, de mitjana, una superfície al voltant dels 82 m² i el preu per m² se situa entre els 10,35 €/m² de Girona fins als 7,24 €/m² a Figueres i els 7,03€/m² d'Olot.

RENTA/m² DELS CONTRACTES CREUATS AMB CADASTRE

	Preu/m² 2T
Girona	10,35
Figueres	7,24
Olot	7,03



INTERVALS DE RENDA - TERCER TRIMESTRE 2024



Segmentant aquestes dades per intervals, apreciem que a Girona el 31% dels contractes de lloguer estan entre els 600 i els 750 € mentre que la franja compresa entre els 750 i els 900 € representa un altre 27% del total de contractes. A Figueres i Olot, sobresurt la franja dels contractes situats entre els 450 i els 600 € que representen el 44% i el 41% respectivament. A la Costa no hi ha una sola franja destacada majoritàriament, els contractes es reparteixen entre un 29% en la franja d'entre 450 i 600 €, mentre que la d'entre 600 a 750 € representa un 31% i la franja dels 750 als 900 € amb un 19%.



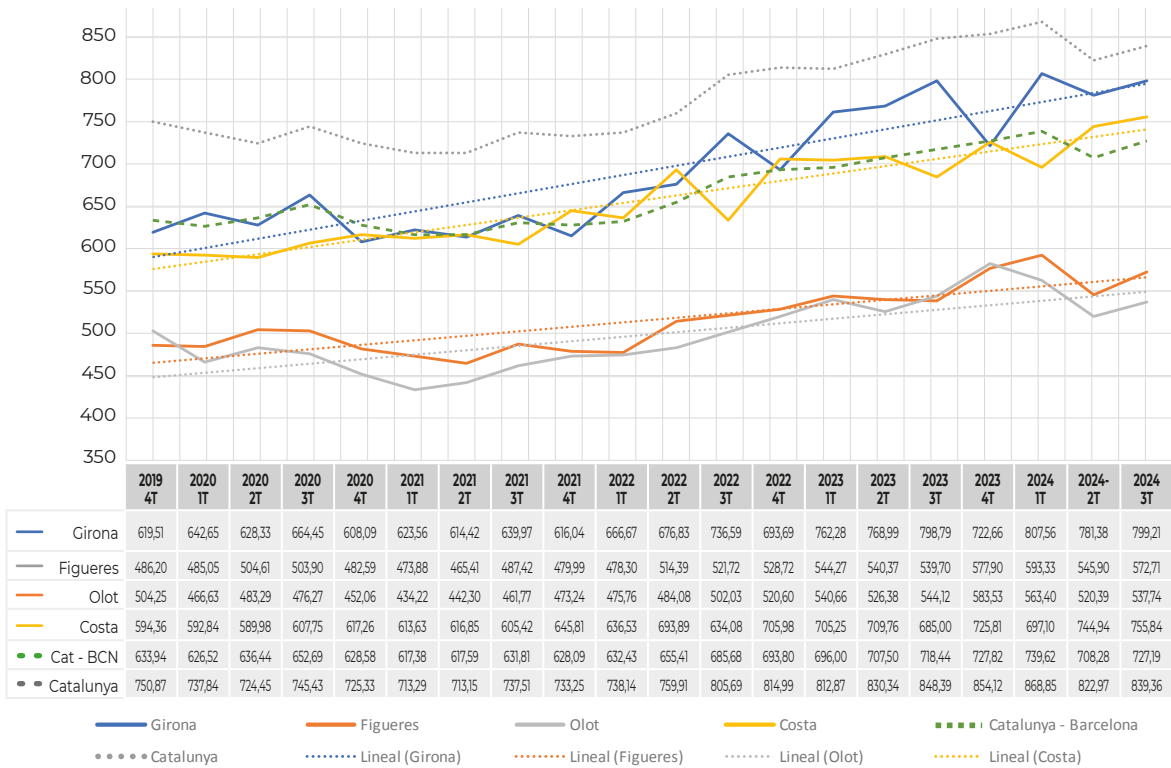
Evolució recent

Aquest 2024 s'inicia una nova tendència en l'evolució dels preus trimestrals, després d'anys d'incrementos sostinguts: el 1r trimestre del 2024 s'assoleix el sostre de preu, que ja no se supera en els trimestres següents.

Girona i les poblacions de costa compreses entre Sant Feliu de Guíxols i palamós es mantenen per sobre dels preus de la mitjana catalana (excloent la ciutat de Barcelona).

Olot i Figueres, es tenen preus clarament inferiors als de la mitjana de Catalunya (excloent la ciutat de Barcelona), les tendències són similars en tots els casos.

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2019-4T A 2024-3T



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 totes línies de tendència que apareixen a la gràfica trimestral. Després de marcar el màxim en el primer trimestre del 2024, aquesta tendència ha variat els darrers dos 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. Així doncs, s'aprecia clarament que les variacions d'aquesta mitjana catalana els darrers trimestres es veuen igualment reflectides en les poblacions gironines.

Actualment, els preus de Girona i de la Costa es mantenen lleugerament per sobre de la mitjana de Catalunya amb Barcelona exclosa. Per contra, Figueres i Olot mantenen uns preus de lloguer molt inferiors a aquesta mitjana del territori català.

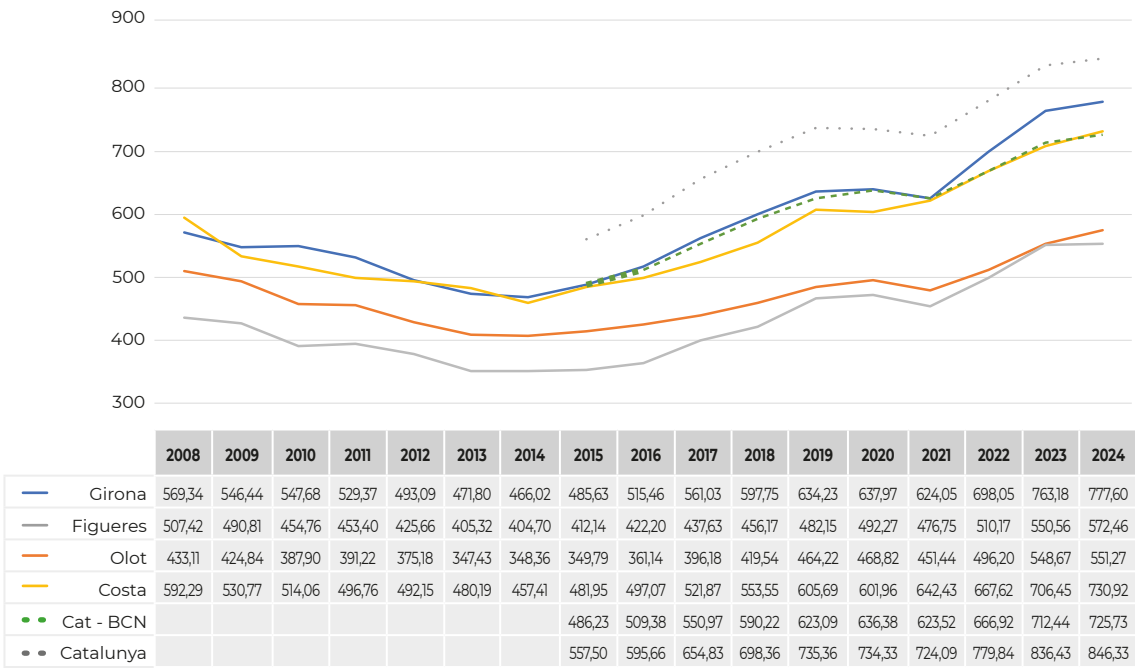


Perspectiva històrica

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

El preu mitjà dels darrers 12 mesos encara s'incrementa, i marca el màxim valor mai assolit.

PREU MIG DE LLOGUER ANUAL 2008 A 2024



Aquest gràfic basat en els preus mitjans anuals, ens permet veure l'evolució del mercat de lloguer en un llarg període de 16 anys i, d'aquesta manera, 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, 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 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 a la tendència alcista a causa de la Covid-19 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. Novament, la regulació de preus vigent des de març d'aquest 2024 deixa empremta de manera que la variació anual dels preus es desaccelera significativament.

La contenció de preus, però, no soluciona el gran problema que és l'escassetat d'habitatges de lloguer, 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. I l'oferta es contrau com queda demostrat amb el gran descens del nombre de contractes registrats aquest tercer semestre del 2024. Evidentment, s'han de donar solucions als problemes residencials de les famílies vulnerables, però aquestes solucions han de provenir del sector públic.

Aquest és un problema de tota la societat, no s'ha de traslladar el cost d'aquesta problemàtica als arrendadors privats.



VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

	Preu 2008	Preu mig 2024	Diferència	%
Girona	569,34	777,70	208,36	36,60%
Figueres	507,42	572,46	65,04	12,82%
Olot	433,11	551,27	118,16	27,28%
Costa	592,29	730,92	138,63	23,41%

La variació total en setze anys, del període 2008-2024, ens dona les següents variacions amb el tercer trimestre del 2024 respecte al 2008.

A Girona, el preu del lloguer s'ha incrementat en 208,36 €, això representa un 36,60%. A Figueres, els preus només han augmentat un 12,82%, és a dir, en 65,04 €. A Olot el lloguer s'ha incrementat en 118,16 € equivalent a un 27,28%, i a la zona de la Costa la variació és de 138,63 € que representa un increment del 23,41%.

Com a referència comparativa, la variació de l'IPC al llarg d'aquest període estudiat des del setembre del 2007 al setembre del 2024 és del 38,4%. 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, Figueres destaca per tenir un increment molt petit en aquest llarg període.



Contractes registrats anualment

Important descens del nombre de contractes nous en totes les poblacions. La tendència evidenciada en els darrers trimestres segueix en augment.

La manca d'oferta de pisos per a llogar fa que el tercer trimestre del 2024 es constatin disminucions significatives en comparació al mateix trimestre de l'any anterior.

Variació contractes	2024 - 3T					
	2024-3T	2023-3T	%Inc 2023-3T	Ult12mes	2023	%Inc 2023
Girona	634	762	-16,8%	2.496	2.809	-11,1%
Figueres	232	282	-17,7%	993	1.118	-11,2%
Olot	147	179	-17,9%	658	718	-8,4%
Costa	163	205	-20,5%	965	1.059	-8,9%



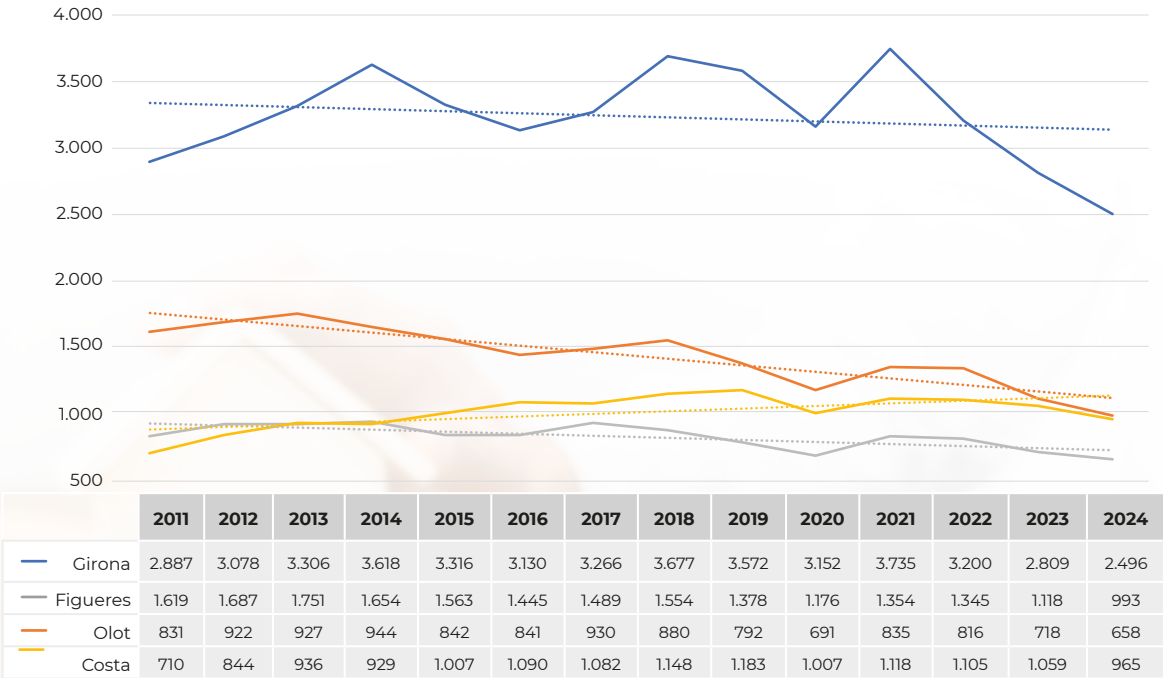
La vigent regulació de preus incideix clarament en el mercat: mentre els preus dels lloguers inicien una disminució, es redueix el nombre de nous contractes concertats. Això és un reflex de la dificultat per accedir als habitatges de lloguer generat per una baixa oferta d'immobles. Podem observar en la taula adjunta que en els 12 últims mesos, i en comparació a les dades de l'any 2023, el nombre de contractes s'ha reduït en totes les demarcacions.

Pel que fa a la comparativa trimestral amb igual trimestre de l'any anterior, les variacions en el nombre de contractes registrat són molt importants en tots els municipis. Totes les demarcacions han continuat disminuint, la reducció més acusada la trobem a la zona de la costa amb un 20,5% mentre que a les altres poblacions la reducció és de prop del 17%.

Històric de contractes registrats a partir del 2011. Dades anuals

Vertiginós descens dels nous contractes concertats els darrers tres anys.

CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT



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



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 excepte la zona de la costa que ha viscut un augment del 41,80%.

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'ha intensificat aquests darrers tres anys.

Agafant el 2019 com a any de referència per evitar les oscil·lacions generades els anys posteriors per la Covid, es pot veure la magnitud del descens dels nous contractes signats anualment. Així, a Girona baixen en 1.076 contractes (un -30%), Figueres baixen 385 (-28%), Olot es redueixen en 134 (-17%) i a la Costa es redueixen en 218 (-18%).

Aquesta disminució continuada del nombre de contractes ve a conseqüència de 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.

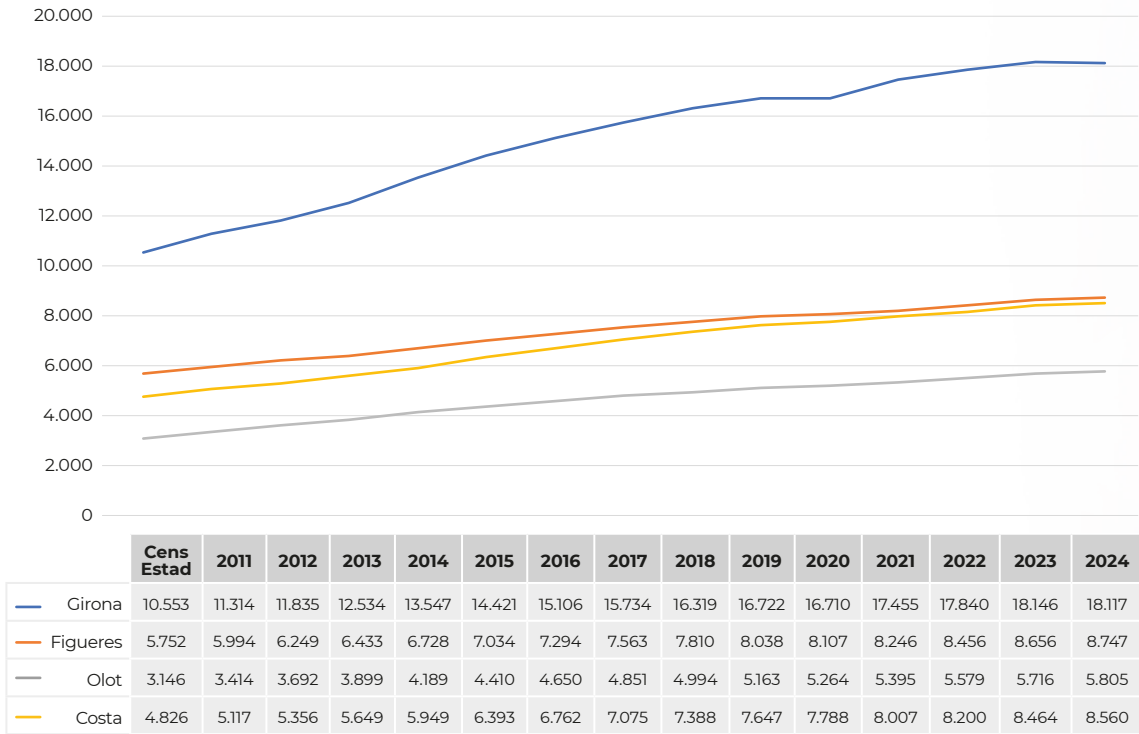


Estimació d'habitatges llogats

Aquest 3r trimestre per primera vegada a girona disminueix el nombre de pisos ocupats en règim de lloguer.

El parc total d'habitatges de lloguer es va incrementant amb el transcurs dels anys encara que no de manera suficient.

HABITATGES EN 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'addiciona els nous contractes registrats i a disminuir amb el nombre de contractes que s'han donat de baixa en el Registre de Contractes de l'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 darrerament en totes les poblacions una certa disminució, això no fa que, fins ara, s'hagi produït un increment del total de nombre d'habitatges actius de lloguer. Això és causat pel fet que el nombre de contractes cancel·lats en el Registre és sempre clarament 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.

Durant aquest tercer trimestre del 2024, es manifesta a la ciutat de Girona per primera vegada una disminució del parc d'habitatges llogats i això com a conseqüència de què aquest trimestre el nombre de contractes cancel·lats ha estat superior al nombre de contractes concertats.

COMPARACIÓ NOMBRE D'HABITATGES VIGENTS

	Cens Estad	2024	Difer	%
Girona	10.553	18.117	7.564	71,68%
Figueres	5.752	8.747	2.995	52,07%
Olot	3.146	5.805	2.659	84,52%
Costa	4.826	8.560	3.734	77,37%

En aquest cas, podem observar a la gràfica que l'evolució del nombre d'habitatges actius de lloguer en totes les poblacions és ascendent al llarg de tot el període estudiat. L'increment és lent, però constantment i pràcticament de la mateixa intensitat en totes les zones a excepció de Figueres on l'increment és molt inferior. Pel que fa a Girona, l'estimació ens dona un parc d'habitatges llogats de 18.117 amb un increment respecte del cens INE del 2010 de 7.564 habitatges, en més d'una dècada representa un augment d'un 71,68%. A Figueres el nombre d'habitatges llogats estimats el 2024 és de 8.747 i l'increment respecte al 2010 és de 2.995 habitatges (52,07%). A Olot el nombre d'habitatges llogats estimats el 2024 és de 5.805 i l'increment sobre el 2010 és de 2.659 (84,52%) i a la zona de la Costa estudiada, el nombre d'habitatges llogats estimats el 2024 és de 8.560 i l'increment sobre el 2010 és de 3.734 (77,36%).



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

www.cambrapropietatGirona.com