



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

2025



ÍNDEX



Situació actual

En comparació amb el primer trimestre de l'any 2024, aquest inici de 2025 els preus dels lloguers s'incrementen moderadament a Girona i significativament a la Costa respecte el primer trimestre del 2024. Mentre que van disminuir a Olot i Figueres.



Evolució del preu mitjà anual. Perspectiva històrica

Es trenca la tendència de forts increments dels darrers anys. Tot i així hi continua havent increment, moderat però un increment.



Evolució del parc d'habitatges de lloguer, incorporacions anuals

La xifra d'habitatges de lloguer s'enfonsa quan és més necessari que mai per atendre l'increment demogràfic i social



CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE GIRONA

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris



Evolució recent

Els darrers cinc anys, els preus dels lloguers a les demarcacions de Girona han mantingut una tendència clarament alcista.



Contractes registrats anualment

Forta caiguda trimestral dels contractes de lloguer de fins al 25% a Figueres o del 19% a Girona que s'afegeix a les disminucions continuades dels darrers anys.

* Aquest informe s'elabora en base a les dades publicades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya provinents del Registre de Contractes d'arrendaments del INCASOL

* Als efectes d'aquest estudi la demarcació agregada denominada zona Costa compren els municipis de Palamós, Calonge, Platja d'Aro i Sant Feliu de Guíxols



SITUACIÓ ACTUAL

Aquests són els preus mitjans dels darrers 12 mesos (abril 2024 /març 2025) i del primer trimestre del 2025 a les principals poblacions de Girona

	Preu mig 1r any 2025		Preu mig abril 24 març 25
Girona	827,01	Girona	771,34
Figueres	582,96	Figueres	565,33
Olot	532,59	Olot	532,93
Costa	751,39	Costa	746,60

ELS PREUS EN COMPARACIÓ AMB MATEIX TRIMESTRE DE L'ANY ANTERIOR

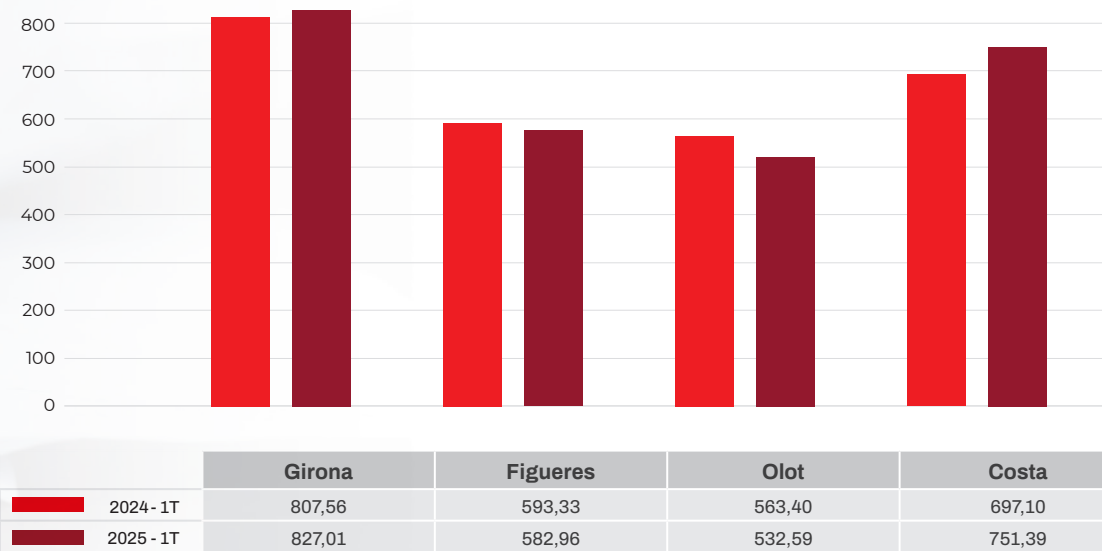
Comportaments desiguals depenent de la zona

En comparació amb el primer trimestre de l'any 2024, aquest inici de 2025 els preus dels lloguers s'incrementen moderadament a Girona amb un 2,4% i significativament a la zona de la Costa en un 7,8% i, per contra, disminueixen significativament a Olot amb un -5,5% i moderadament a Figueres -1,7%.

El fet que el primer trimestre del 2024 els preus dels lloguers fossin lliures i que el primer trimestre del 2025 estiguessin regulats en totes les poblacions analitzades deixa en evidència l'eficàcia de les mesures de regulació de preus.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY	Preu 2025-1T	Preu 2024-1T	Preu 2024-1T
Girona	827,01	807,56	2,4%
Figueres	582,96	593,33	-1,7%
Olot	532,59	563,40	-5,5%
Costa	751,39	697,10	-7,8%

PREU DEL LLOGUER 2025-1T RESPECTE 2024-1T



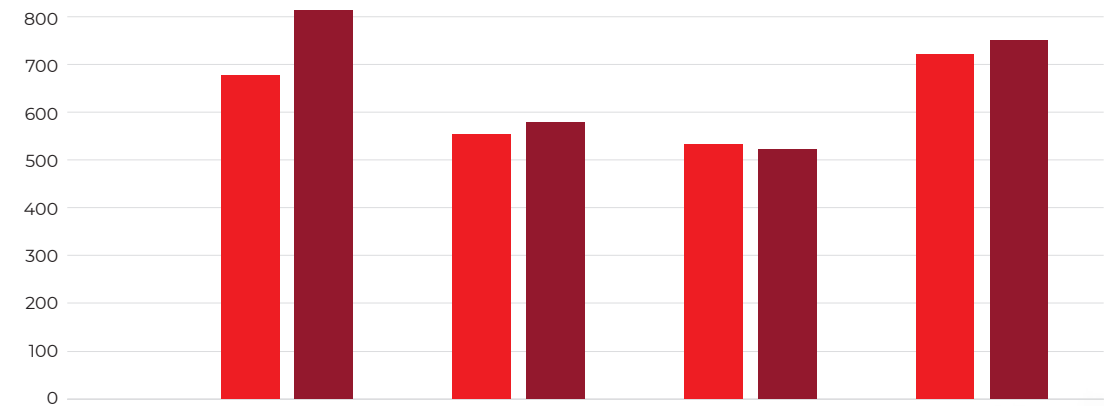
ELS PREUS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2025 EN COMPARACIÓ AL TRIMESTRE ANTERIOR

Significatius increments en els preus de totes les poblacions respecte de l'anterior trimestre

Especialment significatiu és l'increment del preu del lloguer a la ciutat de Girona que amb 827€ assoleix el preu mig trimestral més alt i l'increment respecte del trimestre anterior és del 22%. Cal puntualitzar que el darrer trimestre del 2024 aquest preu mig a Girona havia marcat un significatiu descens respecte trimestres anteriors. La ciutat de Figueres també incrementa un destacable 4,1% en comparació amb el trimestre anterior, i la zona de la Costa també incrementa un 2,3% trimestral. Per contra, a Olot s'aprecia un descens de -1,6% respecte de l'anterior període.

	Preu 2025-1T	Preu 2024-4T	% Inc 2024-4T
Girona	827,01	677,77	22,0%
Figueres	582,96	559,74	4,1%
Olot	532,59	540,98	-1,6%
Costa	751,39	734,24	2,3%

PREU DEL LLOGUER 2025 - 1T RESPECTE 2024 - 4T



	Girona	Figueres	Olot	Costa
2024 - 4T	677,77	559,74	540,98	734,24
2025 - 1T	827,01	582,96	532,59	751,39

EVOLUCIÓ RECENT

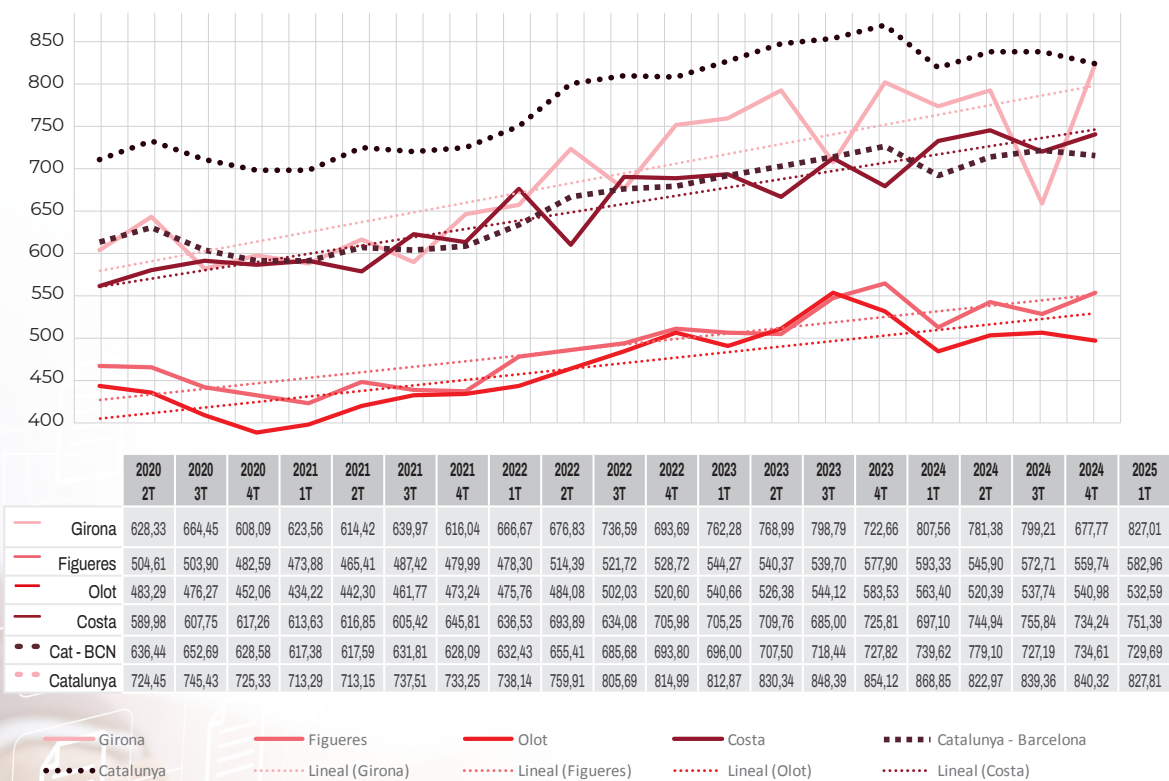
Els darrers cinc anys, els preus dels lloguers a les demarcacions de Girona han mantingut una tendència clarament alcista. Aquesta dinàmica es modera a partir del segon semestre del 2024, amb l'aplicació de la regulació dels preus del lloguer, tot i així l'única població que presenta una reducció en el preu de lloguer és Olot.

Girona, després d'un descens important en el quart trimestre del 2024, en aquest primer trimestre del 2025 els preus dels lloguers s'incrementen en un 22% i assoleixen el màxim import registrat 827€. Aquest import coincideix exactament amb el preu mitjà de Catalunya i depassa en gairebé 100€ el preu mitjà de Catalunya excloent Barcelona que s'ha situat en els 729€.

A la zona de la costa els darrers quatre trimestres els preus han oscil·lat, però sense marcar una tendència a la baixa com se suposa que seria el resultat de la regulació dels preus. Amb un preu mitjà de 751€ aquestes poblacions mantenen sempre preus molt similars als de la mitjana de Catalunya excloent Barcelona.

A Olot i Figueres, aquests darrers trimestres els preus es veuen més afectats per les mesures de contenció de rendes i abandonen la tendència alcista dels darrers anys. A Figueres s'han estabilitzat, i a Olot la tendència dels darrers trimestres és de descens.

És significatiu que els preus de lloguer de Figueres i Olot són molt inferiors a la mitjana de preus de lloguer registrats a Catalunya (excloent Barcelona), de 146€ i 197€ respectivament. En comparació a la mitjana de Catalunya la distància augmenta altres 98€. Com s'ha anat dient en anteriors ocasions, no és lògic que s'apliquin a aquestes poblacions les mateixes mesures de contenció de rendes que a Barcelona, perquè les problemàtiques, pel que fa a preus són completament diferents.

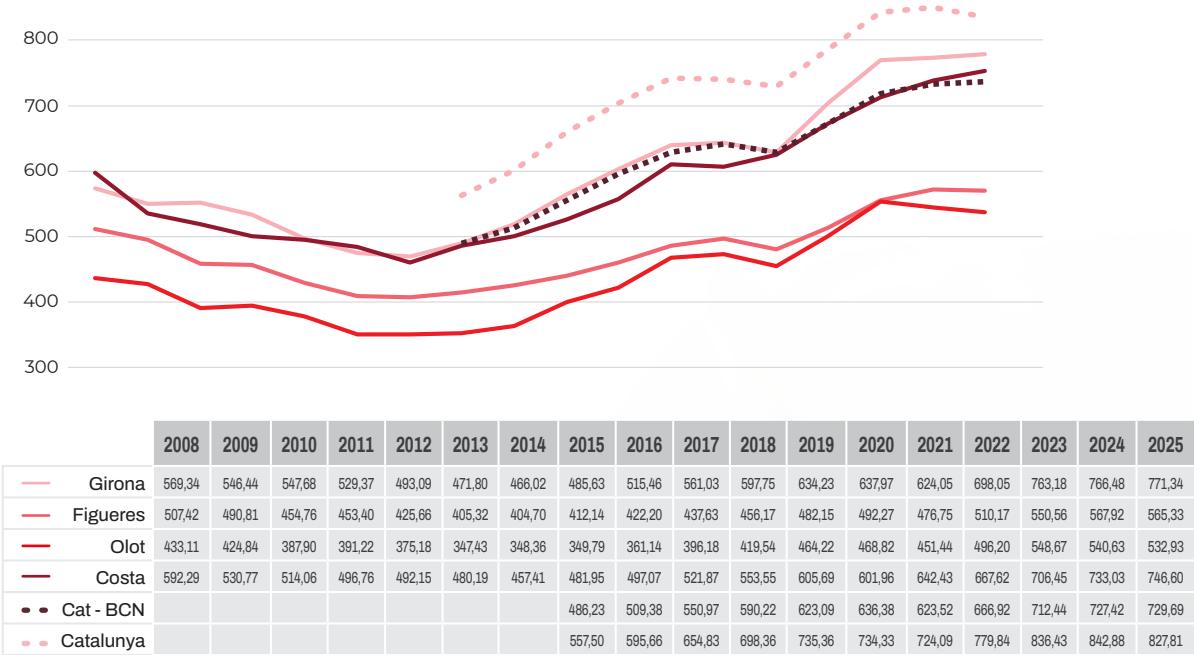


EVOLUCIÓ DEL PREU MITJÀ ANUAL. PERSPECTIVA HISTÒRICA

Els valors de preu mitjà anual esmorteixen les oscil·lacions trimestrals i ens permeten veure de manera més clara les tendències dels preus dels arrendaments registrats.

Es trenca la tendència de forts increments dels darrers anys. Tot i així hi continua havent increment, moderat però un increment. De les poblacions gironines només a Olot disminueixen els preus. Pel que fa al conjunt de Catalunya els darrers quatre trimestres s'ha reduït el preu degut al gran pes que hi té Barcelona, mentre que les dades de mitjana de Catalunya sense Barcelona els preus queden pràcticament estabilitzats.

PREU MIG DE LLOGUER ANUAL 2008 A 2025



Aquest gràfic, que reflecteix l'evolució dels preus mitjans anuals, permet observar les variacions del mercat de lloguer al llarg dels darrers 16 anys, constatant la influència de la situació econòmica, social, i ara la legislativa, sobre els preus. És evident que, a partir de 2008, amb la crisi econòmica i immobiliària, els preus de lloguer van començar a caure de manera significativa, afectant tots els municipis analitzats. Aquesta caiguda es va mantenir fins al 2013 i 2014, període en què els lloguers es van estabilitzar en els nivells més baixos. A partir de 2015, els preus van començar a recuperar-se en tots els municipis, de manera gradual al principi i amb un increment més marcat en els darrers anys.

L'any 2021, però, es va produir una excepció destacada en aquesta tendència alcista, amb una caiguda dels preus a causa de la pandèmia de la Covid-19 i, probablement, també per les lleis de contenció de rendes, que va estar vigent un breu període de temps tot i que no es pot determinar amb exactitud l'impacte de cada factor. Un cop superats aquests efectes, a partir de 2022, la falta d'oferta d'habitatges de lloguer va provocar una nova i més accentuada pujada dels preus de manera continuada. Finalment, la nova regulació de preus d'aquest any 2024 provoca una desacceleració notable del preu mig que acaba registrant un increment mínim que es manté aquest 2025 (preu mig des d'abril 2024 a març 2025).



La variació del preu de lloguer és des de l'inici del nostre estudi (en tots els supòsits), inferior a l'IPC d'aquest període.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008	Preu 2008	Preu mig 2025	Diferència	%
Girona	569,34	771,34	202,00	35,48%
Figueres	507,42	565,33	57,91	11,41%
Olot	433,11	532,93	99,82	23,05%
Costa	592,29	746,60	154,31	26,05%

Entre el període 2008 i 2025, els preus de lloguer, presos amb mitjanes anuals, han experimentat variacions destacades a diferents localitzacions, amb algunes zones mostrant increments més accentuats que altres. A Girona, el preu del lloguer ha augmentat en 202€, el que representa un increment del 34,48%. Mentre que a Figueres, l'augment ha estat més moderat, amb una variació de només 57,91 €, que suposa tan sols, un 11,41% més. A Olot, el preu del lloguer ha pujat 99,82 €, el que equival a un increment del 23,05%, i a la zona de la Costa, els lloguers han augmentat en 154,31 €, representant un 26,05% d'increment. Per posar aquestes xifres en perspectiva, l'IPC des de desembre de 2007 fins al març del 2025 ha experimentat una pujada del **36,9%**, per la qual cosa, tot i que els preus de lloguer han augmentat de manera considerable en els darrers cinc anys, podem constatar que en totes les zones aquesta variació és inferior a la de l'IPC en el mateix període.

CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT

Forta caiguda trimestral dels contractes de lloguer de fins al 25% a Figueres o del 19% a Girona que s'afegeix a les disminucions continuades dels darrers anys i porten l'oferta d'habitatges en lloguer a mínims històrics, el problema de l'accés a l'habitatge no para d'agreujar-se.

VARIACIÓ CONTRACTES	2025 - 1T					
	2025-1T	2024-1T	%INC 2024-1T	ÚLT 12 MES	2024	%INC 2024
Girona	535	661	-19,1%	2.339	2.465	-5,11%
Figueres	198	265	-25,3%	889	956	-7,01%
Olot	176	203	-13,3%	561	588	-4,59%
Costa	237	279	-15,1%	916	958	-4,38%

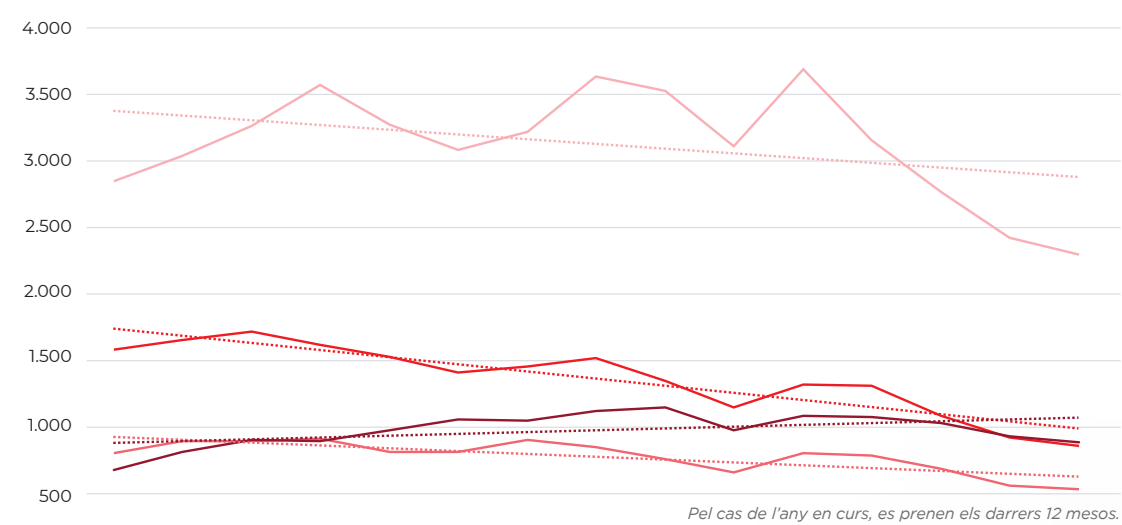
Si analitzem la comparativa trimestral, aquest 1r trimestre de 2025 respecte del mateix primer trimestre del 2024, la disminució de contractes registrats és molt important en tots els municipis estudiats. Així, totes les demarcacions mostren una forta tendència a la baixa, amb Figueres com a destacat, on la disminució és del 25,3%, en segon lloc important disminució del 19,1% de Girona, i en menor mesura Olot i la Costa amb reduccions del 13,3% i del 15,1% respectivament.

En la taula adjunta es pot observar que els contractes concertats en els últims dotze mesos (abril 24-març 25), comparant amb els concertats en el decurs de l'any 2024, el nombre de contractes ha disminuït en totes les demarcacions, empitjorant la tendència generalitzada de contracció del mercat de lloguer.

La regulació actual dels preus té una important conseqüència. L'oferta d'habitatges en lloguer és actualment gairebé nul·la, això es tradueix en una forta disminució del nombre de contractes concertats que se suma a les disminucions continuades que observant des del 2021. En xifres anuals aquest primer trimestre del 2025 en comparació al 2024 les disminucions són del 7% a Figueres, del 5% a Girona i del 4% tant a Olot com a la Costa.

El problema d'escassetat d'habitatge, que cal solucionar, empitjora significativament. La important caiguda de l'oferta d'habitatges genera majors dificultats als qui busquen habitatge. Com que els sol·licitats d'habitatge són molt nombrosos, l'accés a l'habitatge resulta més difícil per aquelles famílies amb menors ingressos. Aquestes famílies tampoc troben solucions en l'habitatge social, donat que les administracions no han creat habitatge social en dècades.

HISTÒRIC DELS CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Girona	2.887	3.078	3.306	3.618	3.316	3.130	3.266	3.677	3.572	3.152	3.735	3.200	2.809	2.465	2.339
Figueres	1.619	1.687	1.751	1.654	1.563	1.445	1.489	1.554	1.378	1.176	1.354	1.345	1.118	956	889
Olot	831	922	927	944	842	841	930	880	792	691	835	816	718	588	561
Costa	710	844	936	929	1.007	1.090	1.082	1.148	1.183	1.007	1.118	1.105	1.059	958	916

Girona Olot Figueres Costa
Lineal (Girona) Lineal (Olot) Lineal (Figueres) Lineal (Costa)

El present gràfic ens mostra, amb tota claredat, la important disminució en el nombre de contractes concertats en totes les demarcacions estudiades, la davallada és especialment significativa els darrers tres anys.



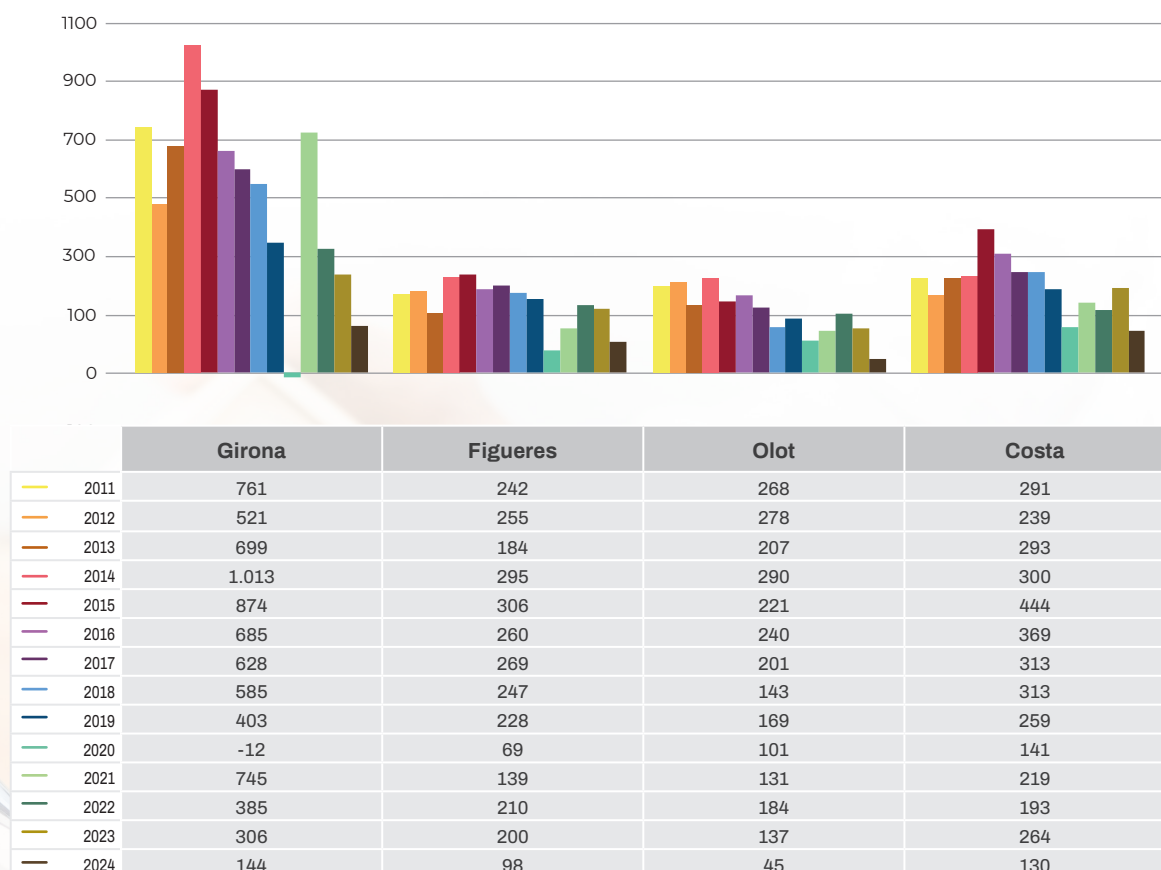
És significativa la baixada sobtada que es va produir en totes les zones l'any 2020 a conseqüència de la pandèmia. Deixant de banda l'any 2020 per la seva singularitat i, prenent com a referència els contractes signats el 2021, si es compara amb l'actual nombre de contractes que anualment es concerten, la reducció del nombre de contractes registrats és importantíssima a Girona la reducció és de 1.396 contractes anuals que suposa una disminució del 37%. A Figueres la reducció anual és de 465 contractes equivalents a una disminució del 34%, a Olot la reducció és de 274 contractes que representa una disminució del 32%, a les poblacions de la costa estudiades la reducció és de 202 contractes equivalent a una reducció del 18%.

Aquesta disminució continuada del nombre de contractes ve com a conseqüència de la disminució de l'oferta d'habitatges i comporta 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.

EVOLUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES DE LLOGUER, INCORPORACIONS ANUALS

El necessari increment del parc pisos en lloguer per atendre l'increment demogràfic i social s'enfonsa quan més es necessita

VARIACIÓ CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT 2011-2024



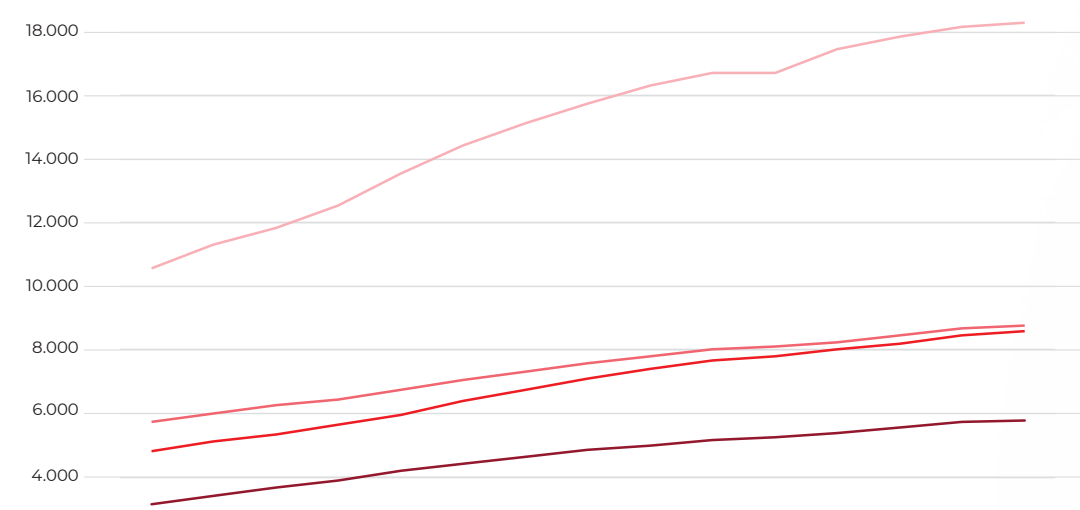
El 2024 es desplomen les noves aportacions al parc d'habitatges llogats. Totes les poblacions registren uns increments mínims del parc dels habitatges que estan ocupats en règim de lloguer i aquest 2024 es registre l'aportació mínima en 13 anys.

El creixement demogràfic i els canvis socials, amb tendència a un menor nombre de residents per habitatge o la major variació laboral, exigeixen un major parc d'habitatges destinats a lloguer i com es pot apreciar l'oferta d'habitatges segueix el camí invers.

ESTIMACIÓ DEL PARC D'HABITATGES LLOGATS

Històricament, podem comprovar que es produeix un increment de l'acumulat del parc d'habitatges en lloguer, per a donar solucions a les necessitats de la societat. Ara els canvis normatius amb múltiples restriccions als arrendadors fa que s'hagi frenat l'aportació de nous habitatges al mercat de lloguer fins al punt que en aquest 2024 el parc de lloguer queda pràcticament estancat. A la pràctica és d'una dificultat extrema trobar un habitatge de lloguer.

HABITATGES EN LLOGUER ANUALMENT



	Cens Estad	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	18.290
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	8.754
Olot	3.146	3.414	3.692	3.899	4.410	4.410	4.650	4.851	4.994	5.163	5.264	5.395	5.579	5.716	5.761
Costa	4.826	5.117	5.356	5.649	6.393	6.393	6.762	7.075	7.388	7.647	7.788	8.007	8.200	8.464	8.594



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 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 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, 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 forta disminució en els darrers anys, es produeix un increment del total nombre d'habitatges actius de lloguer. Això ve donat pel fet que el nombre de contractes cancel·lats en el Registre, és inferior al nombre de contractes nous.

L'INCREMENT DEL PARC DES DE L'INICI

COMPARACIÓ NOMBRE D'HABITATGES VIGENTS	Cens Estad	2024	diferència	%
Girona	10.553	18.290	7.737	73,32 %
Figueres	5.752	8.754	3.002	52,19 %
Olot	3.146	5.761	2.615	83,12 %
Costa	4.826	8.594	3.768	78,08 %

En la gràfica observada es pot constatar que l'evolució del nombre d'habitatges actius en lloguer ha estat ascendent al llarg de tot el període estudiat en totes les poblacions, amb un increment lent, però constant i pràcticament homogeni en totes les zones, excepte a Figueres, on l'increment és notablement inferior en comparació amb la resta de localitzacions. A Girona, l'estimació del parc d'habitatges existent en l'anys 2024 indica que el nombre d'habitatges llogats ascendirà a 18.290, amb un augment de 7.737 habitatges respecte al cens de l'INE del 2010, cosa que suposa un increment del 73,32% en més d'una dècada.

A Figueres, el nombre d'habitatges llogats estimat per a 2024 és de 8.754, amb un increment de 3.002 habitatges respecte al 2010, el que representa un augment del 52,19%. A Olot, aquesta població destaca per un augment més pronunciat, amb un nombre estimat d'habitatges llogats el 2024 de 5.761, amb un increment de 2.615 habitatges respecte al 2010, el que suposa un augment del 83,12%. Finalment, a la zona de la Costa estudiada, l'estimació per a 2024 indica que el nombre d'habitatges llogats serà de 8.594, amb un increment de 3.768 habitatges respecte al 2010, suposant un augment del 78,08%.





OLOT

FIGUERES

GIRONA

PALAMÓS

**SANT FELIU
DE GUÍXOLS**



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

www.cambrapropietatGirona.com

SERVEIS

- ASSESSORIA JURÍDICA
- ADMINISTRACIÓ DE FINQUES
- AGÈNCIA IMMOBILIÀRIA
- ADMINISTRACIÓ DE COMUNITATS
- SERVEIS TÈCNICS PER A L'EDIFICACIÓ
- ASSEGURANCES DE LLOGUERS I
- COMUNITATS
- REFORMAR I LLOGAR

Girona Centre
Carrer Ciutadans, 12
Tel. 972 20 06 16

Girona Eixample
Carrer Emili Grahit, 37
Tel. 972 416 413

Figueres
Carrer Nou, 105
Tel. 972 500 821

Olot
Carrer Mulleras, 16
Tel. 972 268 350

Sant Feliu de Guíxols
Passeig dels Guíxols, 27
Tel. 972 321 284

Palamós
Av. Onze de Setembre, 12
Tel. 872 591 959