



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

2025



ÍNDEX



Situació actual

Aquests són els preus promig dels darrers 12 mesos (juliol 2024/juny 2025) i del segon trimestre del 2025 a les principals poblacions de Girona.



Evolució recent

Els darrers cinc anys, els preus del lloguer a les comarques de Girona han mantingut una tendència clarament alcista.



Evolució del preu mitjà anual. Perspectiva històrica

Els valors de preu mitjà anual permeten suavitzar les oscil·lacions que es produeixen als diferents trimestres i ofereixen una visió més clara de les tendències generals del mercat del lloguer.



Contractes registrats anualment

Segueix la disminució dels contractes de lloguer concertats tant en comparació amb el mateix trimestre de l'any 2024 com amb dades analitzades.



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.



CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE GIRONA

Serveis immobiliaris
integrals als propietaris

* 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 promig dels darrers 12 mesos (juliol 2024/juny 2025) i del segon trimestre del 2025 a les principals poblacions de Girona

MITJANA RENDA	Preu mig 2T 2025	Preu mig juliol 2024 - juny 2025
Girona	817,34	780,33
Figueres	581,73	574,29
Olot	572,51	546,31
Costa	745,21	746,67

Durant el segon trimestre de 2025, el preu mitjà dels lloguers segueix una tendència general a l'alça, això queda acreditat en les taules anteriors, en què es pot apreciar que els preus mitjans d'aquest segon trimestre són superiors al preu mig dels darrers 12 mesos, això ho veiem en totes les zones analitzades.

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

Comportaments desiguals depenen de la zona

A Girona, el preu mitjà del lloguer se situa en 817,34 €, fet que representa un increment del 4,6% respecte al mateix període de 2024 (781,38 €).

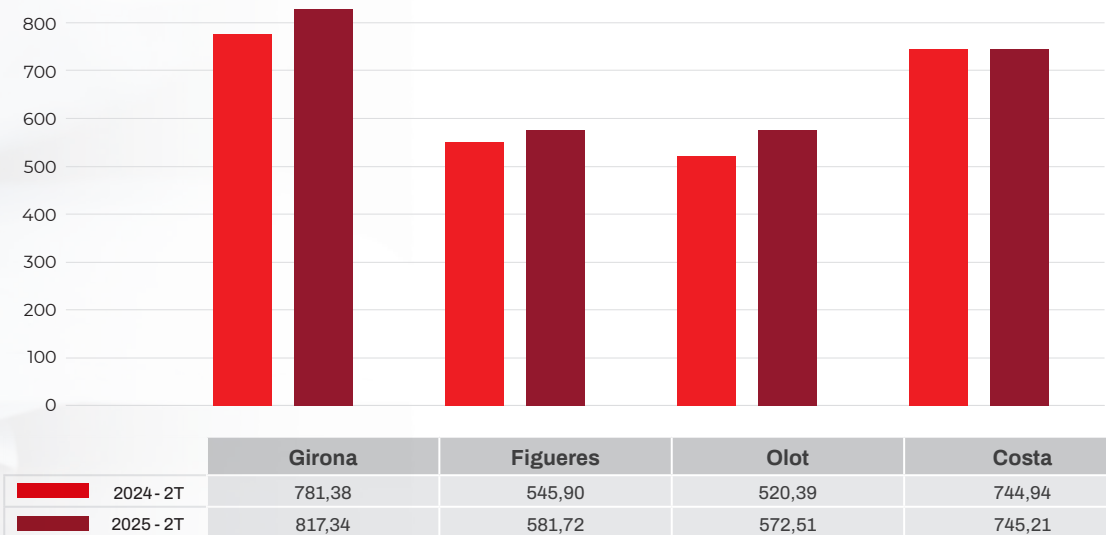
A Figueres, l'augment és una mica més intens, amb un 6,6%, situant el preu mitjà en 581,73 €.

A Olot, l'increment és el més elevat de totes les zones analitzades, arribant al 10,0%, amb un preu mitjà de 572,51 €.

Finalment, a la Costa, els preus es mantenen pràcticament sense variació, amb un valor mitjà de 745,21€, molt similar al del segon trimestre de 2024 (744,94 €).

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY	Preu 2025-2T	Preu 2024-2T	% Inc 2024-2T
Girona	817,34	781,38	4,6%
Figueres	581,73	545,90	6,6%
Olot	572,51	520,39	10,0%
Costa	745,21	744,94	0,04%

PREU DEL LLOGUER 2025-2T RESPECTE 2024-2T



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

A curt termini veiem com els preus queden frenats aquest segon trimestre sense variacions respecte del trimestre anterior. Durant el segon trimestre de 2025, els preus dels lloguers mostren un comportament generalment estable, amb lleugeres variacions negatives a la majoria de zones, excepte a Olot, on es registra un increment destacable.

A la ciutat de Girona, el preu mitjà del lloguer se situa en 817,34 €, fet que suposa un descens de l'1,2% respecte del primer trimestre de l'any (827,01 €). Malgrat aquest lleuger retrocés, Girona continua sent la població amb el nivell de preus més elevat de totes les analitzades.

A Figueres, la variació és pràcticament inapreciable, amb una lleugera disminució del 0,2%, mantenint un nivell de 581,73 € mensuals de mitjana.

En canvi, Olot registra un increment significatiu del 7,2%, situant el preu mitjà del lloguer en 572,51 €, després d'un trimestre anterior amb valors relativament baixos (534,00 €).

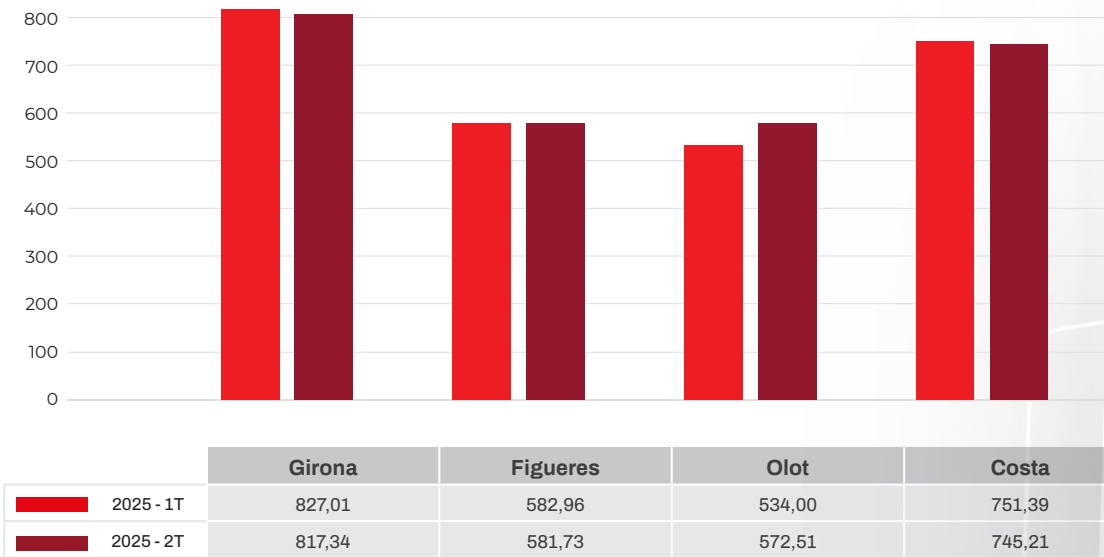
Pel que fa a la zona de la Costa, els preus mostren una lleugera correcció a la baixa del 0,8%, amb un valor mitjà de 745,21 € respecte dels 751,39 € del primer trimestre.

Caldrà veure si en un futur, aquesta estabilització dels preus que s'aprecia en la variació trimestral es consolida com un canvi de tendència o es tracta d'un fet puntual.

VARIACIÓ DEL PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

	Preu 2025-2T	Preu 2025-1T	% Inc 2025-1T
Girona	817,34	827,01	-1,2%
Figueres	581,73	582,96	-0,2%
Olot	572,51	534,00	7,2%
Costa	745,21	751,39	-0,8%

PREU DEL LLOGUER 2025 - 2T RESPECTE 2025 - 1T



EVOLUCIÓ RECENT

Els darrers cinc anys, els preus del lloguer a les comarques de Girona han mantingut una tendència clarament alcista. Aquesta dinàmica, però, es modera a partir del segon semestre de 2024, coincidint amb l'aplicació de la regulació dels preus del lloguer.

Girona ciutat, presenta moltes oscil·lacions trimestrals, després d'un descens notable durant el quart trimestre de 2024, el primer trimestre de 2025 registra una pujada del 22%, assolint el preu màxim del període, amb 827 € mensuals mentre que aquest segon trimestre del any el preu s'estabilitza . Aquesta variació situa el preu de Girona una mica per sota de la mitjana del conjunt de Catalunya i supera en 72 € la mitjana catalana excloent Barcelona (729 €).

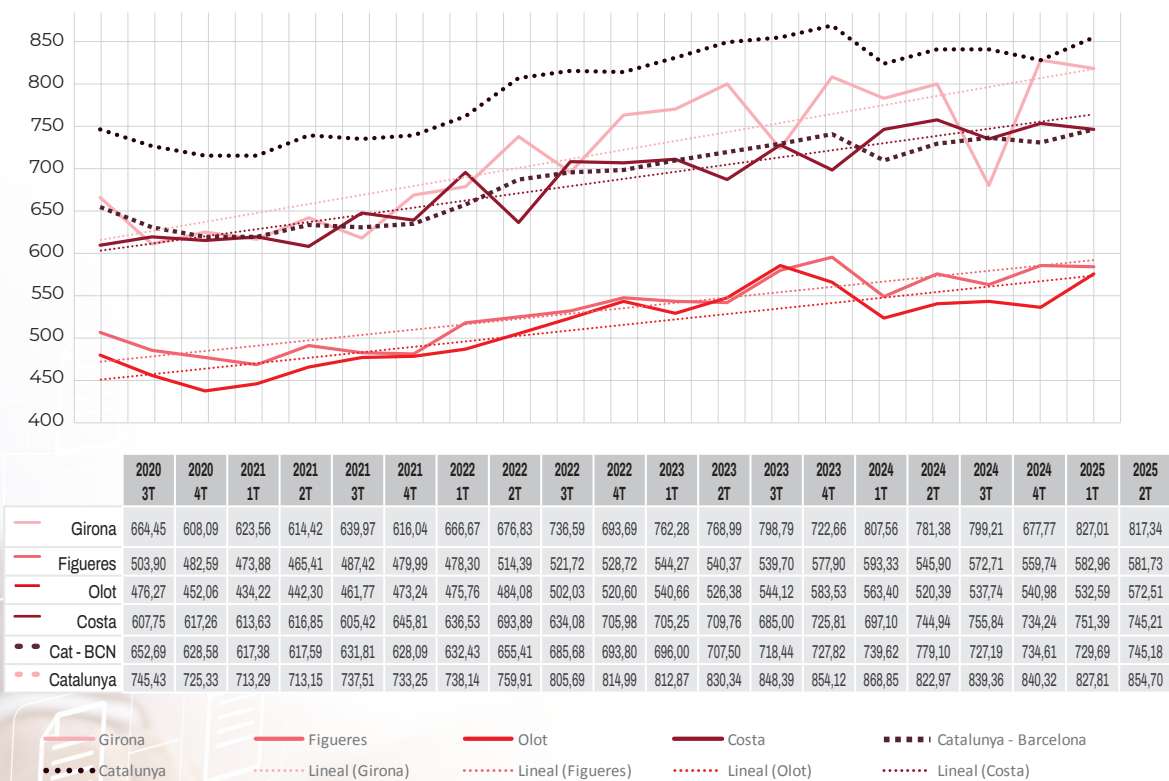
A la zona de la Costa, els darrers quatre trimestres mostren oscil·lacions lleus, però sense una tendència definida, podríem afirmar que la regulació dels lloguers ha estabilitzat els preus en aquesta zona. Amb un promig de 745 €, el preu coincideix amb els de la mitjana catalana sense Barcelona.

A Figueres i Olot, mantenen un creixement moderat com a conseqüència de les mesures de contenció de rendes, que han trencat la tendència alcista dels darrers anys.

Cal destacar que els preus mitjans de Figueres i Olot continuen sent significativament inferiors a la mitjana catalana (sense Barcelona), amb diferències de 164 € i 173 €, respectivament. Si es compara amb la mitjana general de Catalunya, aquestes diferències encara augmenten en uns 109 € addicionals.

Tal com s'ha apuntat en informes anteriors, no sembla coherent aplicar a aquestes poblacions les mateixes mesures de contenció que a Barcelona, ja que els preus són molt diferents.

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2020- 3T A 2025-2T

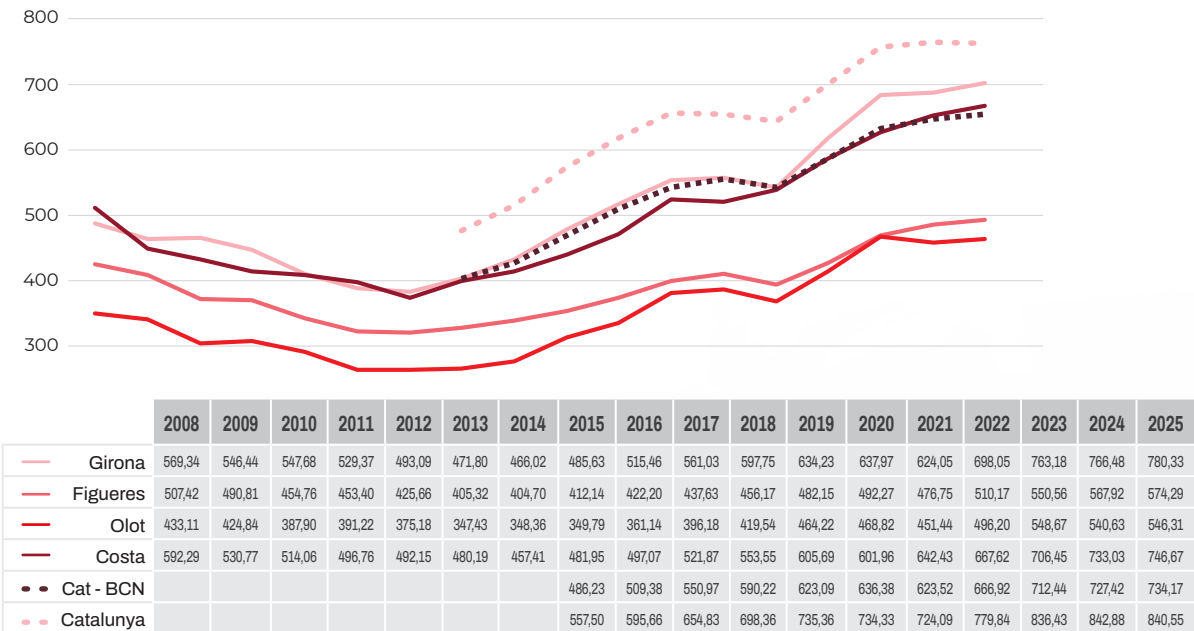


EVOLUCIÓ DEL PREU MITJÀ ANUAL. PERSPECTIVA HISTÒRICA

Els valors de preu mitjà anual permeten suavitzar les oscil·lacions que es produeixen als diferents trimestres i ofereixen una visió més clara de les tendències generals del mercat del lloguer.

El gràfic mostra com es trenca la tendència d'increments intensos dels darrers anys. Tot i així, els preus continuen augmentant de manera moderada, tant en l'àmbit de Catalunya, també si s'exclouen les dades de Barcelona (Catalunya menys Barcelona), com en totes les zones estudiades de Girona, l'evolució és la mateixa en tots aquests àmbits.

PREU MIG DE LLOGUER ANUAL 2008 A 2025



Aquest gràfic, que recull l'evolució dels preus anuals mitjans de lloguer dels darrers disset anys (2008–2025), permet observar amb claredat la influència que han tingut els factors econòmics, socials i legislatius sobre el mercat de l'habitatge.

Després de la crisi econòmica i immobiliària de 2008, els preus del lloguer van experimentar una forta davallada, que es va mantenir fins als anys 2013 i 2014, període en què els valors van assolir els nivells més baixos. A partir de 2015, es va iniciar una recuperació progressiva, que es va consolidar i intensificar en els últims anys.

L'any 2021 destaca com una anomalia dins la tendència alcista, amb una reducció temporal dels preus atribuïble als efectes de la pandèmia de la Covid-19 i, possiblement, a la llei de contenció de rendes, vigent durant un breu període. Tot i que és difícil quantificar l'impacte de cadascun d'aquests factors, la coincidència temporal n'explica part del comportament.

Superada aquesta conjuntura, a partir de 2022 la manca d'oferta de lloguer va impulsar de nou els preus a l'alça de forma continuada i més accentuada. Finalment, la nova regulació de preus de 2024 ha provocat una desacceleració notable del creixement, mantenint-se un increment moderat que es manté al llarg del 2025 (promig juliol 2024 a juny 2025).



La variació dels preus de lloguer és des de l'inici del nostre estudi, en tots els supòsits resulta inferior al IPC d'aquest període.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

	Preu 2008	Preu mig 2025	Diferència	%
Girona	569,34	780,33	210,99	37,06%
Figueres	507,42	574,29	66,87	13,18%
Olot	433,11	546,31	113,20	26,14%
Costa	592,29	746,67	154,38	26,06%

L'anàlisi de la variació dels preus mitjans del lloguer des de l'inici del període d'estudi (2008) fins al 2025 posa de manifest que, en tots els casos, els increments han estat inferiors a l'evolució de l'IPC del mateix període.

Entre 2008 i 2025, els preus del lloguer —calculats a partir de mitjanes anuals— mostren increments significatius però desiguals segons la zona:

- A **Girona**, el preu mitjà del lloguer s'ha incrementat en 210,99 €, passant de 569,34 € a 780,33 €, fet que representa un augment del 37,06%.
- A **Figueres**, l'augment ha estat més moderat, de 66,87 € (del 507,42 € el 2008 als 574,29 € el 2025), equivalent a un increment del 13,18%.
- A **Olot**, el preu del lloguer ha crescut en 113,20 €, és a dir, un 26,14% més que l'any 2008.
- A la zona de **la Costa**, els lloguers s'han incrementat en 154,38 €, fet que suposa un augment del 26,06%.

Per contextualitzar aquestes xifres, cal destacar que l'IPC acumulat entre desembre de 2007 i juny de 2025 ha experimentat una pujada del 39,6%. Per tant, tot i que els preus del lloguer han augmentat de manera rellevant, en totes les zones analitzades la seva evolució ha estat inferior a la de l'IPC en el mateix període.

Aquesta diferència indica que, en termes reals, el cost del lloguer —un cop descomptada la inflació— no ha augmentat per sobre del nivell general de preus, cosa que suggereix una contenció relativa del mercat del lloguer a les comarques de Girona i a la zona de la Costa al llarg dels darrers disset anys.

CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT

Segueix la disminució dels contractes de lloguer concertats tant en comparació amb el mateix trimestre del any 2024 com amb dades analitzades.

VARIACIÓ CONTRACTES	2025 - 2T					
	2025-2T	2024-2T	%INC 2024-2T	ÚLT 12 MES	2024	%INC 2024
Girona	542	548	-1,1%	2.333	2.465	-5,35%
Figueres	226	242	-6,6%	873	956	-8,68%
Olot	164	152	-7,9%	573	588	-2,55%
Costa	209	236	-11,4%	889	958	-7,20%

La comparativa trimestral mostra que, durant el segon trimestre de 2025, el nombre de contractes de lloguer ha experimentat una lleugera disminució global respecte del mateix període de 2024, amb comportaments diferenciats segons la zona.

A Girona, el nombre de contractes signats s'ha reduït un 1,1%, passant de 548 a 542.

A Figueres, la disminució ha estat més notable, del 6,6%, amb 226 contractes davant dels 242 del segon trimestre de 2024.

En canvi, a Olot s'ha registrat un augment significatiu del 7,9%, amb 164 contractes aquest trimestre, enfront dels 152 de l'any anterior.

Per la seva banda, la zona de la Costa ha experimentat la reducció més accentuada, amb un descens de l'11,4% (de 236 a 209 contractes).

Si ampliem l'anàlisi al conjunt dels últims dotze mesos (juliol 2024 – juny 2025), en comparació amb l'any 2024, s'observa una contracció generalitzada del mercat del lloguer:

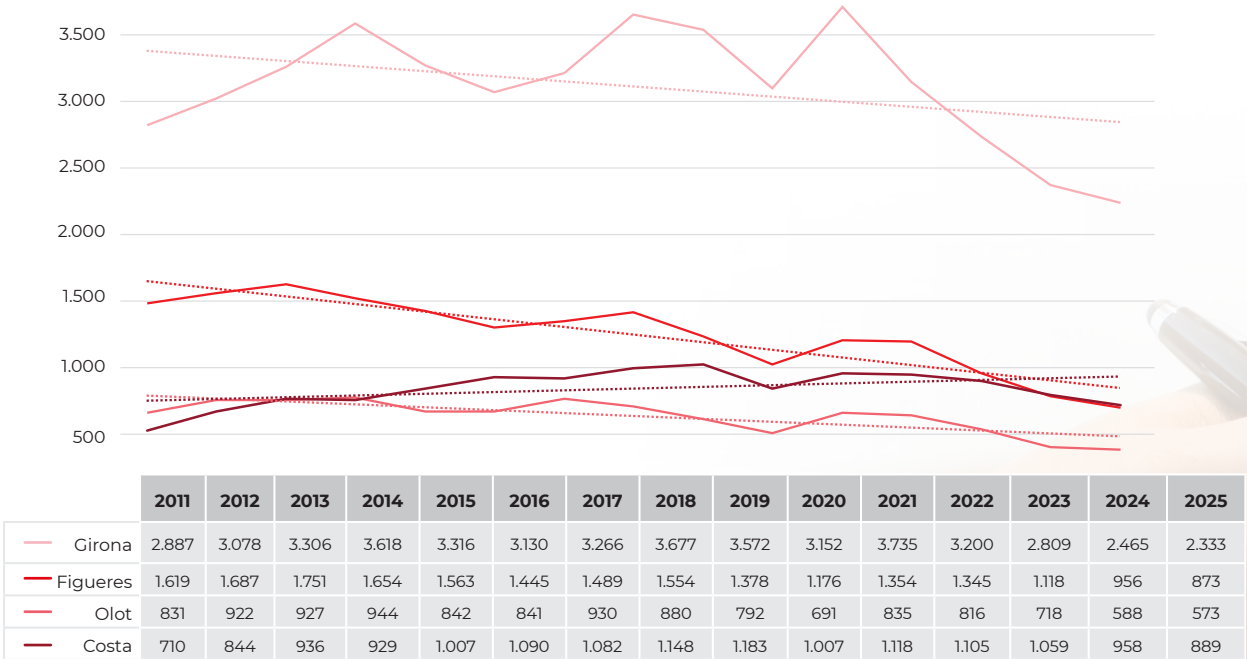
- **Girona:** -5,35% (2.333 contractes vs 2.465 el 2024)
- **Figueres:** -8,68% (873 vs 956)
- **Olot:** -2,55% (573 vs 588)
- **Costa:** -7,20% (889 vs 958)

Aquestes dades confirmen la continuació d'una tendència descendent en el nombre de contractes signats, iniciada ja fa diversos anys. La regulació dels preus del lloguer ha tingut un efecte directe sobre la reducció de l'oferta disponible, que actualment és molt limitada. Aquesta manca d'habitatges al mercat es tradueix en una caiguda del nombre de noves contractacions, especialment visible a Figueres, Girona i la zona de la Costa.

Aquesta escassetat d'oferta agreuja les dificultats d'accés a l'habitatge, sobretot per a les famílies amb rendes més baixes, que tampoc poden recórrer a l'habitatge social, atès que les administracions públiques no han impulsat nova construcció pública significativa en les darreres dècades.

En conjunt, els indicadors mostren un mercat del lloguer en contracció, condicionat per la regulació i la manca d'oferta, amb una reducció sostinguda del volum de contractes i un empitjorament de les condicions d'accés a l'habitatge.

HISTÒRIC DELS 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)



El present gràfic reflecteix clarament la disminució progressiva del nombre de contractes registrats anualment a totes les zones analitzades (Girona, Figueres, Olot i la Costa). Tot i que hi ha hagut alguns anys puntuals de recuperació, la tendència general és clarament descendent, especialment accentuada a partir de l'any 2022.

Cal destacar la caiguda brusca de l'any 2020, derivada de l'impacte de la pandèmia, que va afectar totes les zones sense excepció. Si deixem de banda aquest any atípic i prenem com a referència les dades del 2021, s'observa que la reducció del nombre de contractes és molt rellevant:

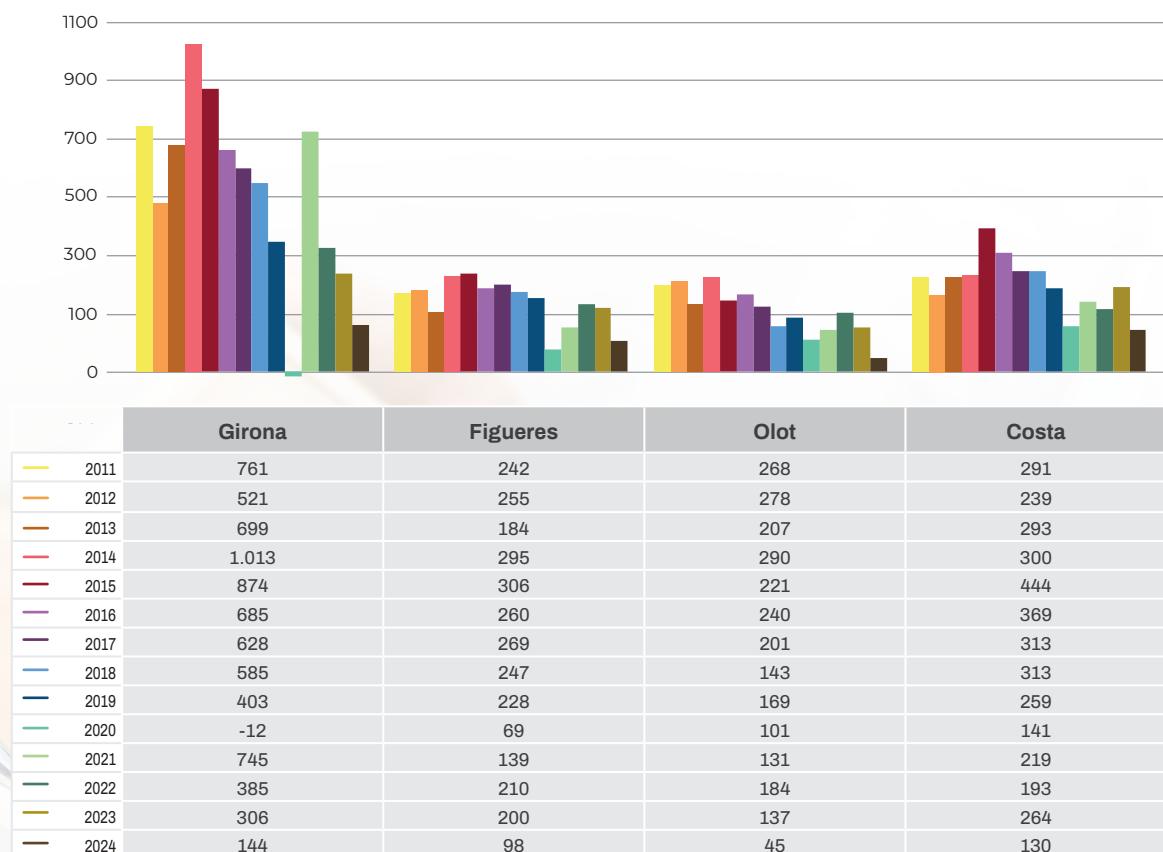
- A **Girona**, la disminució és de 1.402 contractes (de 3.735 el 2021 a 2.333 el 2025), la qual cosa representa una reducció del 37%.
- A **Figueres**, la baixada és de 465 contractes (d'1.378 a 913), equivalent a una disminució del 34%.
- A **Olot**, la reducció és de 274 contractes (de 861 a 587), un descens del 32%.
- A **la Costa**, la disminució és de 202 contractes (d'1.105 a 903), que suposa una reducció del 18%.

En conjunt, aquesta davallada sostinguda del nombre de contractes evidencia la manca d'oferta d'habitatges disponibles per al lloguer. Aquesta reducció en l'activitat contractual comporta fortes tensions al mercat immobiliari, amb una demanda elevada i una oferta molt limitada, fet que dificulta considerablement l'accés a l'habitatge per a moltes persones i famílies.

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

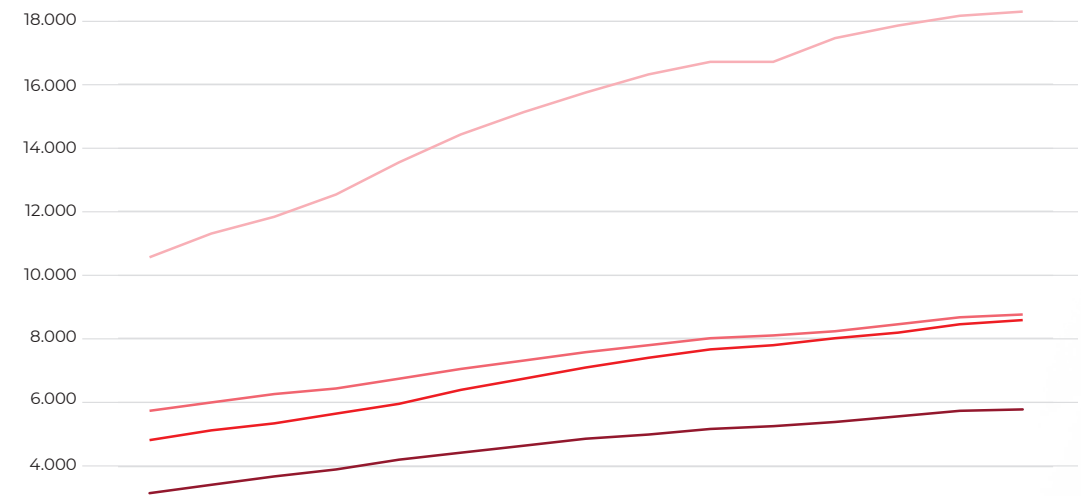
VARIACIÓ CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT 2011-2024



ESTIMACIÓ DEL PARC D'HABITATGES LLOGATS

Històricament podem comprovar que es produeix un increment del acumulat del parc d'habitatges en lloguer, per a donar solucions als increments demogràfics i als canvis socials, ara els canvis normatius amb múltiples restriccions als arrendadors fa que s'hagi frenat l'aportació de nous habitatges al mercat de lloguer fins el punt de que en el darrer any, el 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 Incasol 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'Incasol.

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'any 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