



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

2025



ÍNDEX



Situació actual

Els preus de lloguer es moderen. Girona i Figueres mantenen increments moderats mentre que a Olot i la zona de la Costa els preus comencen a decreïxer.



Evolució del preu mitjà anual. Perspectiva històrica

Els preus mitjans anuals encara mantenen una tendència ascendent. A partir del 2023 es modera l'increment de preus.



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



Evolució recent

En els darrers cinc anys, els preus del lloguer a les comarques de Girona han seguit una tendència clarament alcista des de finals de 2020 fins a 2023. A partir de 2024 s'observa una certa moderació del creixement.



Contractes registrats anualment

Important caiguda dels contractes de lloguer concertats. A Girona els darrers cinc anys s'han contractat un 38,7% menys de lloguers.

* 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 de mitjana del tercer trimestre del 2025 a les principals poblacions de Girona i dels darrers 12 mesos (Octubre 2024/Setembre 2025). Els preus de lloguer es moderen. Girona i Figueres mantenen increments moderats mentre que a Olot i la zona de la Costa els preus comencen a decreïxer.

Mitjana renda trimestral

	Preu 3T 2025
Girona	826,02
Figueres	579,74
Olot	542,99
Costa	741,42

Mitjana renda anual

	Preu mig octubre 2024 - setembre 2025
Girona	787,04
Figueres	576,04
Olot	547,62
Costa	743,06

Durant el tercer trimestre de 2025, el preu mitjà dels lloguers manté una tendència general a l'alça. Tal com es pot observar en les taules anteriors, els preus mitjans d'aquest tercer trimestre són, en la majoria de les zones analitzades, superiors o similars al preu mitjà dels darrers dotze mesos. Aquesta evolució confirma que, tot i la normativa de contenció de preus, encara es manté una certa dinàmica de creixement del mercat del lloguer en els àmbits estudiats.

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

Creixements molt moderats

L'evolució del preu mitjà del lloguer en el tercer trimestre de 2025, en comparació amb el mateix període de 2024, encara manté un petit creixement, amb l'excepció de la zona de la costa.

A Girona, el preu mitjà se situa en 826,02 €, davant dels 799,21 € del tercer trimestre de 2024, fet que representa un increment del 3,4%.

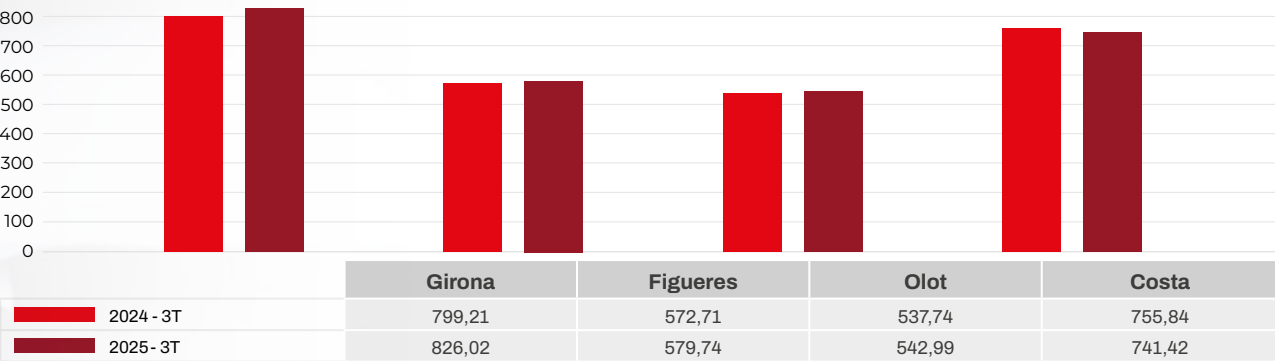
A Figueres, el preu mitjà és de 579,74 €, en comparació amb els 572,71 € de l'any anterior, amb una variació positiva de l'1,2%.

A Olot, també es registra un lleuger augment, passant de 537,74 € a 542,99 €, cosa que suposa un increment de l'1,0%.

En canvi, a la zona de la Costa, el preu mitjà baixa de 755,84 € el tercer trimestre de 2024 a 741,42 € el 2025, amb una variació negativa de -1,91%.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER TRIMESTRAL DARRER ANY	Preu 2025-3T	Preu 2024-3T	% Inc 2024-3T
Girona	826,02	799,21	3,4%
Figueres	579,74	572,71	1,2%
Olot	542,99	537,74	1,0%
Costa	741,42	755,84	-1,91%

PREU DEL LLOGUER 2025-3T RESPECTE 2024-3T



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

Variacions mínimes. Només Girona manté un creixement significatiu respecte del trimestre anterior.

A curt termini, el tercer trimestre de 2025 mostra un comportament generalment estable dels preus del lloguer, amb variacions moderades respecte del trimestre anterior. En conjunt, les oscil·lacions són contingudes i no indiquen canvis bruscos en la dinàmica del mercat.

A la ciutat de Girona, el preu mitjà del lloguer del tercer trimestre se situa en 826,02 €, fet que suposa un increment de l'1,1% respecte del segon trimestre (817,34 €). Amb aquest augment, Girona continua sent la població amb el nivell de preus més elevat de les zones analitzades.

A Figueres, el preu mitjà del tercer trimestre baixa lleugerament fins als 579,74 €, davant dels 581,73 € del trimestre anterior, amb una variació del -0,3%.

En el cas d'Olot, es registra el descens més significatiu, amb una disminució del -5,2%, passant de 572,51 € el segon trimestre a 542,99 € el tercer.

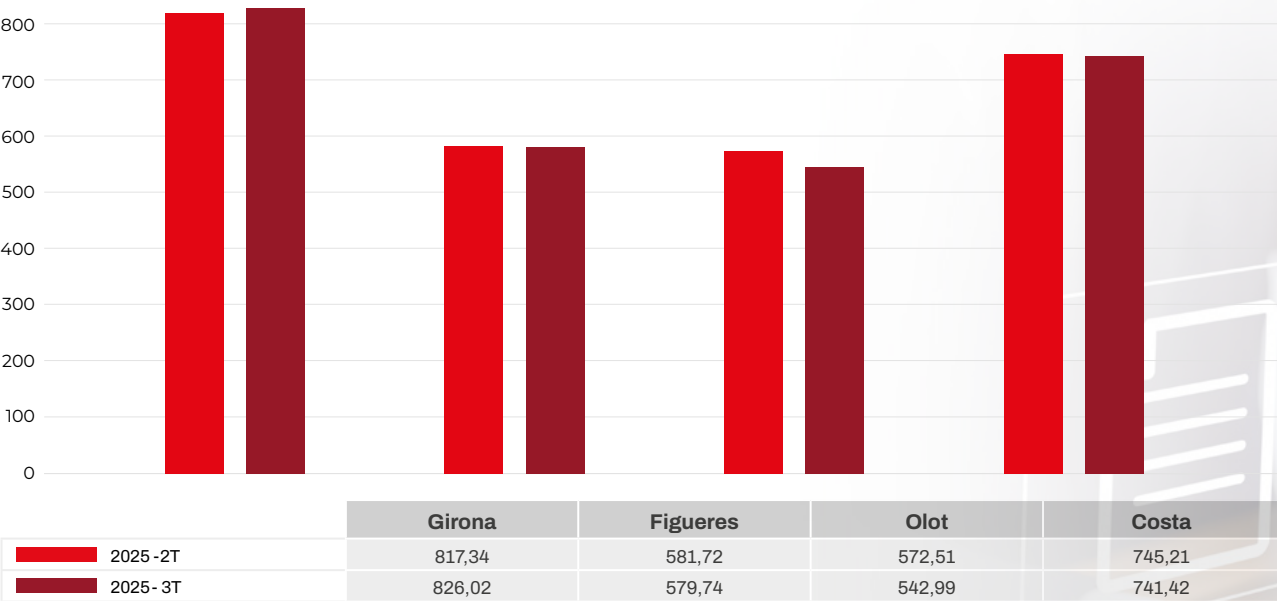
Pel que fa a la zona de la Costa, els preus també mostren una lleugera correcció a la baixa del -0,5%, situant-se en 741,42 €, en comparació amb els 745,21 € del trimestre anterior.

En conjunt, les dades reflecteixen una certa estabilització del mercat a curt termini, amb ajustos puntuals però sense variacions generalitzades de gran intensitat. Caldrà observar l'evolució dels pròxims trimestres per determinar si aquesta dinàmica es consolida o respon a factors conjunturals.

VARIACIÓ DEL PREU MIG DE LLOGUER DARRER TRIMESTRE

	Preu 2025-3T	Preu 2025-2T	% Inc 2025-1T
Girona	826,02	817,34	1,1%
Figueres	579,74	581,73	-0,3%
Olot	542,99	572,51	-5,2%
Costa	741,42	745,21	-0,5%

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



EVOLUCIÓ RECENT

En els darrers cinc anys, els preus del lloguer a les comarques de Girona han seguit una tendència clarament alcista, amb una progressió sostinguda des de finals de 2020 fins a 2023. A partir de 2024, però, s'observa més volatilitat trimestral i una certa moderació del creixement, especialment en algunes zones concretes, coincidint amb l'entrada en vigor de la regulació dels preus del lloguer.

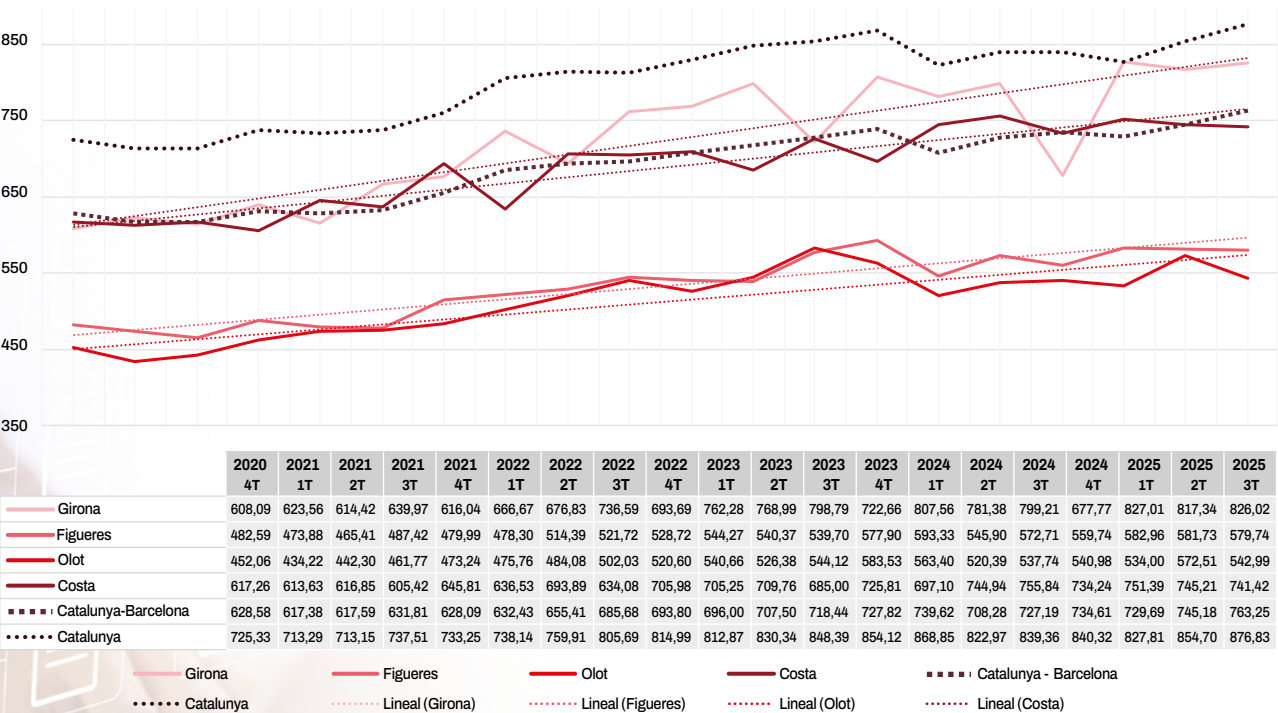
A Girona ciutat, l'evolució mostra oscil·lacions significatives al llarg del període. Després d'un descens destacat al quart trimestre de 2024 (671,77 €), el primer trimestre de 2025 registra un fort repunt fins als 827,01 €, un dels valors més elevats de la sèrie. El segon trimestre modera lleugerament aquesta pujada (817,34 €) i el tercer trimestre torna a situar el preu en màxims, amb 826,02 €. Malgrat aquestes fluctuacions, la tendència de fons continua sent ascendent. El nivell actual se situa lleugerament per sota de la mitjana del conjunt de Catalunya (876,83 €) però clarament per sobre de la mitjana catalana sense Barcelona (763,25 €).

A la zona de la Costa, després d'un període de creixement sostingut fins a 2023, els darrers trimestres mostren una evolució més estable, amb petites oscil·lacions al voltant dels 740-750 €. El tercer trimestre de 2025 se situa en 741,42 €, en línia amb els valors registrats durant el darrer any. Aquesta estabilització trenca amb la dinàmica alcista anterior i aproxima el nivell de preus al de la mitjana catalana sense Barcelona.

Pel que fa a Figueres i Olot, totes dues poblacions presenten una trajectòria de creixement moderat al llarg del quinquenni, amb significatiu creixement entre 2021 i 2023 i una evolució més continguda a partir de 2024. El tercer trimestre de 2025, Figueres se situa en 579,74 € i Olot en 542,99 €. Tot i l'increment acumulat en el període analitzat, els seus preus continuen molt per sota de la mitjana catalana sense Barcelona (763,25 €) i encara més allunyats de la mitjana global de Catalunya.

En conjunt, el gràfic mostra que, malgrat la moderació recent i les oscil·lacions puntuals, la tendència estructural dels darrers cinc anys continua sent alcista. No obstant això, les diferències de nivell entre Girona ciutat i la resta de municipis, així com respecte a la mitjana catalana, evidencien realitats de mercat diferenciades que convindria tenir en compte en l'aplicació de mesures de regulació.

PREU MIG DE LLOGUER DARRERS 5 ANYS 2020- 4T A 2025-3T



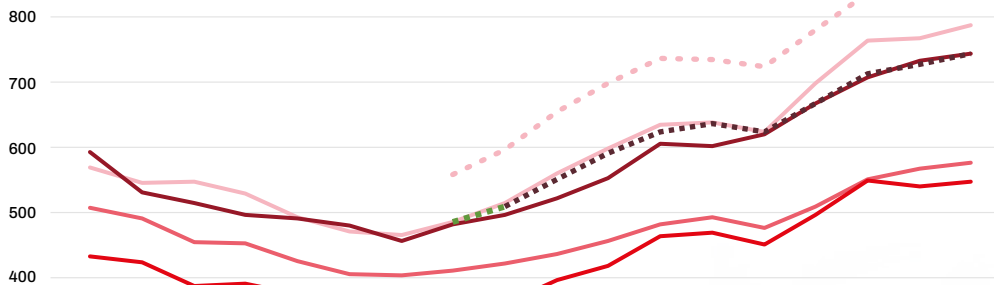
EVOLUCIÓ DELS PREUS MITJANS ANUALS. PERSPECTIVA HISTÒRICA

*Els preus mitjans anuals encara mantenen una tendència ascendent.
A partir del 2023 es modera l'increment de preus.*

Amb els valors del preu mitjà anual se suavitzen les oscil·lacions trimestrals i s'ofereix una visió més clara de les tendències estructurals del mercat del lloguer.

El gràfic mostra que, després d'un període de forts increments en els darrers anys, la tendència alcista es modera lleugerament a partir de 2024. Tot i aquesta desacceleració, els preus continuen augmentant de manera moderada tant en el conjunt de Catalunya com en l'àmbit de Catalunya sense Barcelona, així com en totes les zones analitzades de les comarques de Girona. L'evolució general és similar en tots aquests àmbits, amb diferències de nivell però no de tendència.

PREU MIG DE LLOGUER ANUAL 2008 A 2025



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	763,18	766,48	787,04
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	550,56	567,92	576,04
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	548,67	540,63	547,62
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	620,43	667,62	706,45	733,03	743,06
Catalunya-Barcelona								486,23	509,38	550,96	590,21	623,09	636,37	623,52	666,92	712,44	727,42	743,18
Catalunya								557,50	595,66	654,83	698,36	735,36	734,33	724,09	779,84	836,43	842,88	849,92

— Girona — Figueres — Olot — Costa — ■■■■ Catalunya - Barcelona
..... Catalunya Lineal (Girona) Lineal (Figueres) Lineal (Olot) Lineal (Costa)

L'evolució dels preus mitjans anuals de lloguer entre 2008 i 2025 permet identificar amb claredat diferents etapes vinculades al context econòmic i normatiu.

Després de la crisi econòmica i immobiliària iniciada el 2008, els preus del lloguer van experimentar una davallada continuada fins als anys 2013 i 2014, període en què es registren els valors més baixos de la sèrie en totes les zones analitzades. A partir de 2015 s'inicia una recuperació progressiva, que es consolida amb increments sostinguts entre 2016 i 2019.

L'any 2021 representa un punt d'inflexió dins aquesta dinàmica alcista, amb una reducció o estancament temporal dels preus en diversos àmbits, en un context marcat pels efectes de la pandèmia de la Covid-19 i per l'aplicació puntual de mesures de contenció de rendes. Tot i que no es pot atribuir amb exactitud el pes de cada factor, la coincidència temporal ajuda a explicar aquest comportament atípic.

A partir de 2022, la recuperació econòmica i, sobretot, la tensió entre oferta i demanda impulsen novament els preus a l'alça de manera generalitzada i més intensa, assolint el 2023 i 2024 valors elevats dins la sèrie en la majoria d'àmbits.

Finalment, el 2025 mostra una continuïtat en el creixement, però amb una clara moderació del ritme d'increment, especialment en comparació amb els forts augments registrats el bienni anterior. Aquesta evolució



apunta cap a una possible fase d'estabilització relativa del mercat, tot i que els nivells de preu es mantenen en màxims històrics.

En el conjunt del període analitzat (2008–2025), l'increment acumulat dels preus del lloguer se situa, en termes generals, per sota de l'evolució de l'IPC del mateix període, fet que matisa la percepció d'encariment en termes reals.

VARIACIÓ PREU MIG DE LLOGUER RESPECTE 2008

	Preu 2008	Preu mig 2025	Diferència	%
Girona	569,34	787,04	217,69	38,24%
Figueres	507,42	576,04	68,62	13,52%
Olot	433,11	547,62	114,51	26,14%
Costa	592,29	743,06	150,77	25,46%

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:

- **Girona:** el preu mitjà ha augmentat en **217,69 €**, passant de 569,34 € el 2008 a 787,04 € el 2025, fet que representa un increment del **38,24%**.
- **Figueres:** l'augment ha estat de **68,62 €**, de 507,42 € a 576,04 €, equivalent a un increment del **13,52%**.
- **Olot:** el preu mitjà s'ha incrementat en **114,51 €**, passant de 433,11 € a 547,62 €, és a dir, un **26,44%** més que l'any 2008.
- **Costa:** els lloguers han augmentat en **150,77 €**, de 592,29 € a 743,06 €, fet que suposa un increment del **25,46%**.

Per contextualitzar aquestes xifres, cal destacar que l'IPC acumulat entre desembre de 2007 i juny de 2025 ha registrat un increment del 39,2%. Per tant, tot i que els preus del lloguer han augmentat de manera rellevant en termes nominals, en totes les zones analitzades la seva evolució ha estat lleugerament inferior a la de l'IPC en el mateix període.

Aquesta diferència indica que, en termes reals -és a dir, descomptant l'efecte de la inflació-, el cost del lloguer no ha crescut per sobre del nivell general de preus. Això 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

Important caiguda dels contractes de lloguer concertats. A Girona els darrers 5 anys s'han contractat un 38,7% menys de lloguers.

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

VARIACIÓ CONTRACTES	2025 - 3T					
	2025-2T	2024-2T	%INC 2024-2T	ÚLT 12 MES	2024	%INC 2024
Girona	591	634	-6,8%	2.333	2.465	-5,35%
Figueres	210	232	-9,5%	873	956	-8,68%
Olot	120	147	-18,4%	573	588	-2,55%
Costa	191	163	17,2%	889	958	-7,20%

La comparativa trimestral mostra que, durant el tercer trimestre de 2025, el nombre de contractes de lloguer ha experimentat una disminució generalitzada respecte del mateix període de 2024, amb l'excepció de la zona de la Costa.

A Girona, el nombre de contractes signats s'ha reduït un 6,8%, passant de 634 a 591 contractes.

A Figueres, la disminució és més intensa, del -9,5%, amb 210 contractes aquest trimestre davant dels 232 registrats el tercer trimestre de 2024.

A Olot es registra el descens més acusat, amb una caiguda del -18,4%, passant de 147 a 120 contractes.

En canvi, la zona de la Costa mostra un comportament diferenciat, amb un increment del 17,2%, passant de 163 a 191 contractes.

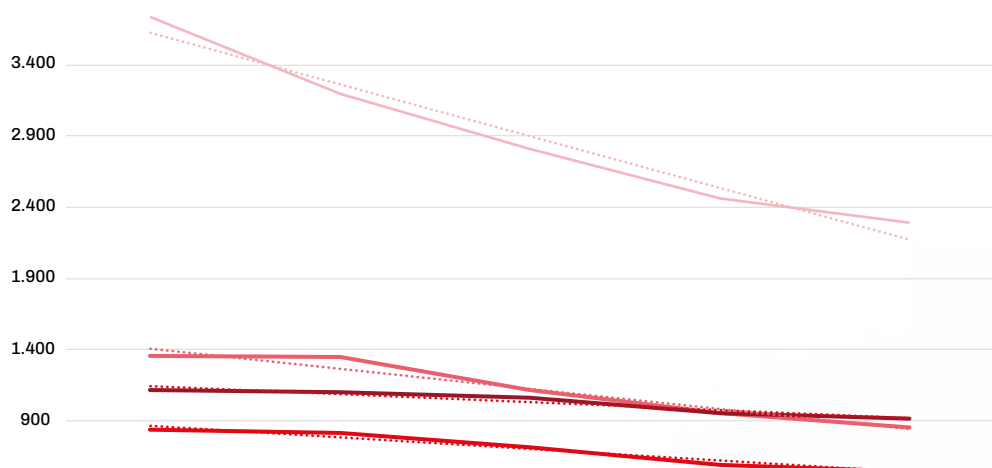
Si ampliem l'anàlisi al conjunt dels darrers dotze mesos, la comparativa amb el total de l'any 2024 reflecteix una important contracció generalitzada del nombre de contractes en totes les zones analitzades:

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

Aquestes dades indiquen que, més enllà del repunt puntual observat a la Costa en el tercer trimestre, la tendència de fons continua sent descendent en el conjunt del mercat del lloguer. La reducció sostinguda del volum de contractes reflecteix una menor activitat contractual, que evidencia una forta disminució de l'oferta disponible.

En conjunt, els indicadors apunten a un mercat del lloguer amb menor dinamisme que en exercicis anteriors, amb una caiguda acumulada dels contractes en totes les zones si s'analitza el període anual.

HISTÒRIC DELS CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT



	2021	2022	2023	2024	2025
Girona	3.735	3.200	2.809	2.465	2.290
Figueres	1.354	1.345	1.118	956	851
Olot	835	816	718	588	546
Costa	1.118	1.105	1.059	958	917

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

— Girona — Figueres — Olot — Costa ■■■■ Catalunya - Barcelona
 Lineal (Girona) Lineal (Figueres) Lineal (Olot) 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 el 2022 encara presenta volums relativament elevats en alguns municipis, la tendència general des de 2021 és clarament descendent i es consolida especialment a partir de 2023.



Prenent com a any de referència el 2021 —primer exercici complet després de l'impacte més intens de la pandèmia—, la reducció acumulada fins al 2025 és significativa en tots els àmbits:

- **Girona:** el nombre de contractes passa de 3.735 el 2021 a 2.290 el 2025, és a dir, 1.445 contractes menys, fet que representa una reducció del **38,7%**.
- **Figueres:** es passa de 1.354 contractes a 851, amb una disminució de 503 contractes, equivalent a un descens del **37,1%**.
- **Olot:** la reducció és de 289 contractes, de 835 a 546, cosa que suposa un descens del **34,6%**.
- **Costa:** es registren 201 contractes menys (de 1.118 a 917), amb una disminució del **18,0%**, menys intensa que a la resta de zones però igualment significativa.

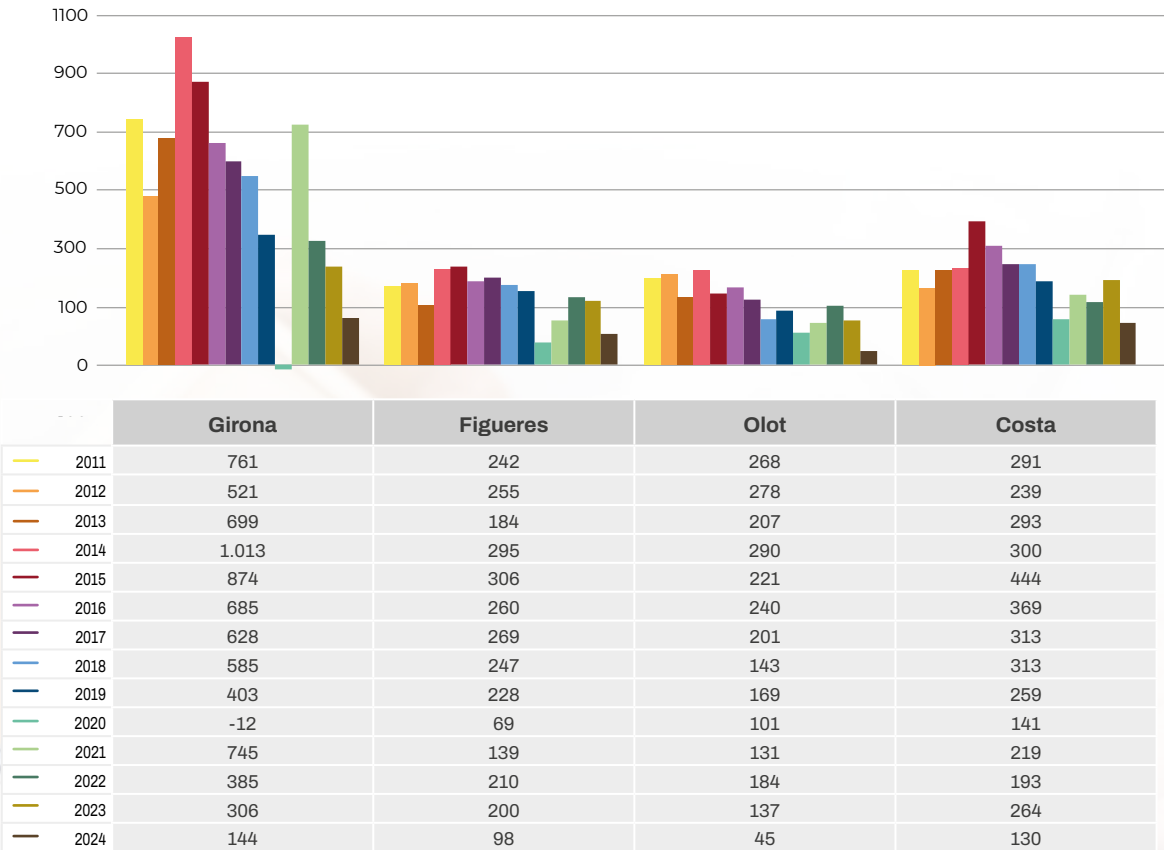
En conjunt, la davallada sostinguda del nombre de contractes evidencia una clara contracció del mercat del lloguer en termes d'activitat. Aquesta reducció del volum anual de noves contractacions apunta a una menor oferta disponible o a una menor rotació dels habitatges al mercat, fet que genera fortes tensions entre oferta i demanda.

La disminució acumulada des de 2021 és especialment rellevant a Girona i Figueres, on el mercat ha perdut més d'un terç dels contractes anuals en només quatre anys. Aquesta evolució té conseqüències directes sobre l'accés a l'habitatge, especialment en un context de preus elevats i disponibilitat limitada d'immobles en règim de lloguer.

EVOLUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES DE LLOGUER, INCORPORACIONS ANUALS

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

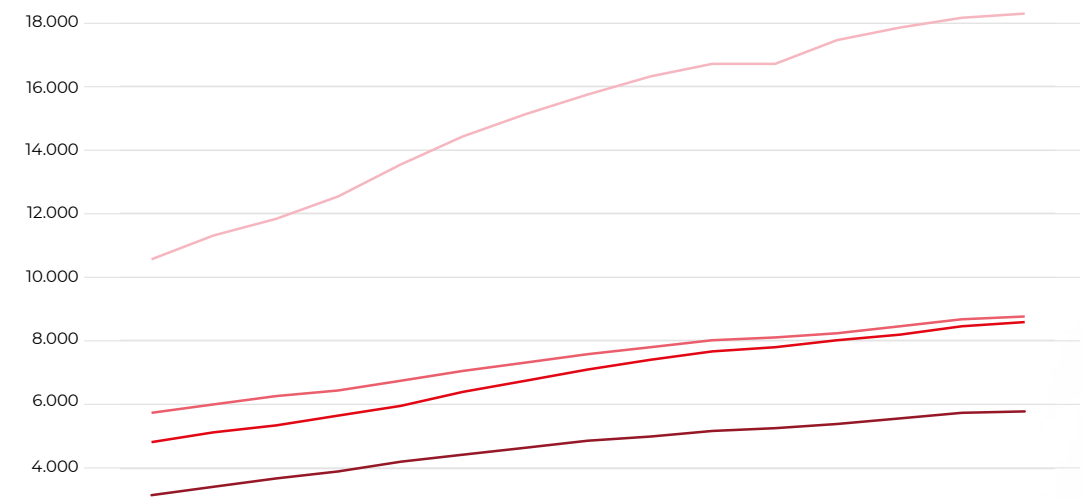
VARIACIÓ CONTRACTES REGISTRATS ANUALMENT 2011-2024



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