

Presentació del recull de dades objectives del mercat de lloguer d'habitatges a la província de Girona

ESTUDI DE PREUS DE MERCAT(EPM)-INSTITUT CATALÀ DEL SÒL (INCASÒL)-ALTRES DADES
abril 2008 - octubre 2018

Àrea Gironès:

- Cassà de la Selva
- Girona,
- Llagostera
- Salt

Àrea Costa:

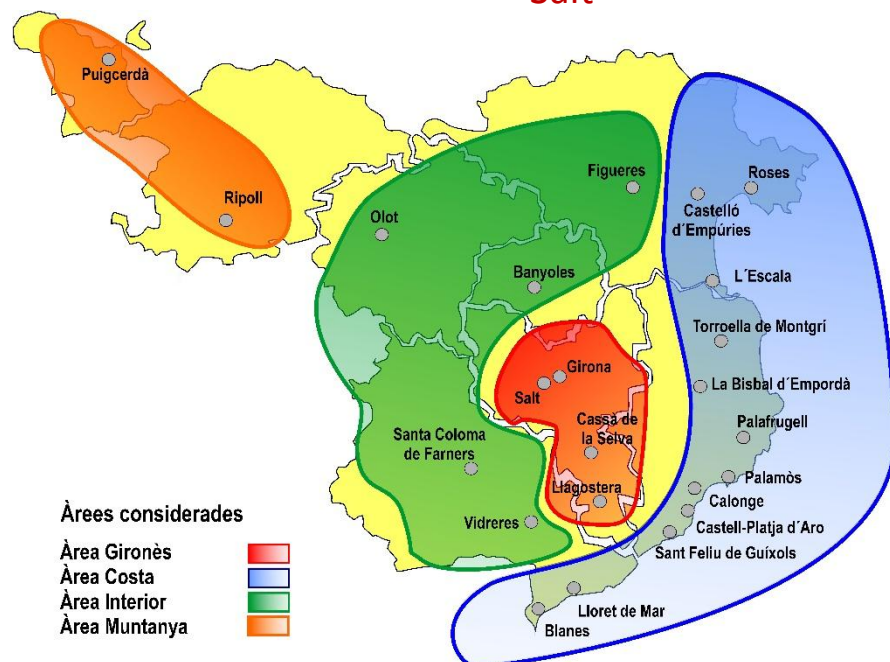
- Blanes
- Calonge-Sant Antoni de Calonge
- Castell-Platja d'Aro
- Castelló d'Empúries-Empuriabrava
- L'Escala
- La Bisbal d'Empordà
- Lloret de Mar
- Palafrugell
- Palamós
- Roses
- Sant Feliu de Guíxols
- Torroella de Montgrí-l'Estartit.

Àrea interior:

- Banyoles
- Figueres
- Olot
- Santa Coloma de Farners
- Vidreres.

Àrea de Muntanya:

- Ripoll
- Puigcerdà



Atenent a la Llei de propietat Intel.lectual, queda totalment prohibida la reproducció íntegra i total del present recull. No obstant això es poden citar o reproduir dades parcials citant la font



1.1a-Estudi de Preus de Mercat (EPM)

-Qué és?

Estudi semestral / iniciat l'any 2000 / Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona / Gremi de Promotors Constructores d'Edificis de Girona/ Col·legi d'Administradors de Finques de Girona.. (des d'abril 2009)

-Qui aporta les dades?



-Quin àmbit geogràfic comprèn? 11 municipis de la província de Girona.

Banyoles, Blanes, Figueres, Girona, Lloret, Olot, Palamós, Roses, Salt, S. Feliu de Guíxols, S. Coloma de Farners

-Quines dades aporta? -Compravenda: Preus reals de venda d'habitatges.

-Lloguer: Preus de rendes mensuals d'habitatges llogats (2d/3d/4d)

(contractes de lloguer > 1 any /sense mobles /bon estat/ despeses d' IBI i comunitat de propietaris incloses).

-Quina és la unitat de valoració? -Compravenda: -el m2 útil

-Lloguer: el número de dormitoris (2d, 3d, 4d)



1.1b.-Institut Català del Sòl (INCASÒL)

-Qué és?

L'Institut Català del Sòl (INCASÒL) /creat per la **LLei 4/1980, de 16 de desembre**, pel Parlament de Catalunya/ **Organisme autònom de caràcter comercial/** Ens públic adscrit al **Departament de Territori i Sostenibilitat/Qualificat en la LLei d'Urbanisme com a entitat urbanística especial de la Generalitat de Catalunya.**

-Qui aporta les dades?

Els **propietaris d'habitatges llogats** en realitzar el dipòsit de la fiança a l'INCASÒL

-Quin àmbit geogràfic comprèn?

Tot Catalunya.

-Quines dades aporta?

-Número de contractes de lloguer dipositats

-Preus mitjos de lloguers

-Preu/m² de lloguer.

-Quina és la unitat de valoració?

El preu de lloguer d'habitatge, en euros/mes

El preu unitari en euros/m².



1.1c.-Altres Dades

-BANCO DE ESPAÑA/SÍNTESIS DE INDICADORES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.

- Preus i costos:** preus d'habitatges/ IPC/ lloguers...
 - Parc d'habitatges:** núm. total habitatges/ règim de tinença...
 - Activitat-Oferta:** habitatges iniciats/ acabats/ lliures/ protegits...
 - Activitat-Demanda:** núm. vendes notari/ núm. vendes Registre...
 - Variables demogràfiques:** població/ llars/ tipus de llars/ tipus nuclis familiars...
 - Accessibilitat:** finançament /mercat de treball...
 - Riquesa:** riquesa de les llars...
 - Crèdit:** crèdits a llars adquisició habitatge/ hipoteques...
 - Rendibilitat d'inversions alternatives:** habitatge/ Bons/ dipòsits...
- Variables que hem afegit**
- Funcionalitat de l'habitatge:** adaptat, obsolescència: física, funcional, econòmica...
 - Polítiques en matèria d'habitatge:** socials, fiscals, legals, tècniques..
 - Variable municipi amb universitat:** evolució número estudiants...
 - Variable Habitatges d'Ús Turístic (HUT).**

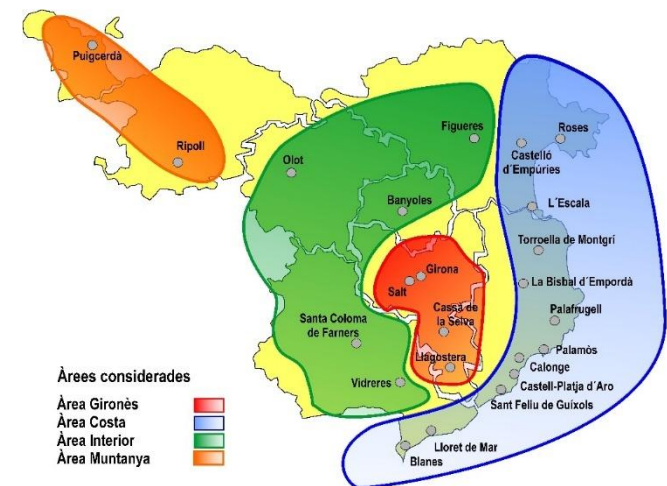


1.2.-Criteris considerats:

A-Plànol de les àrees :

B-Tractament Municipal i per àrea:

No tractament provincial: el mercat d'habitatge de lloguer és un mercat local.



C-Dades origen de l'Estudi de Preus de Mercat:

Abril de 2008: 1r estudi amb dades dels 11 municipis (2d, 3d, 4d)

D-Dades d'INCASÒL

Dades de 23 municipis de la província de Girona (>9.000 habitants)

El recull correspon al període 2013-2018.

E-El recull en realitat són dos:

1- dades Estudi de Preus de Mercat (EPM)

2- dades INCASÒL.....**Per quin motiu els hem separat?**



Criteri: Separació recull dades Estudi Preus de Mercat/Incasòl:

Estudi Preus de Mercat

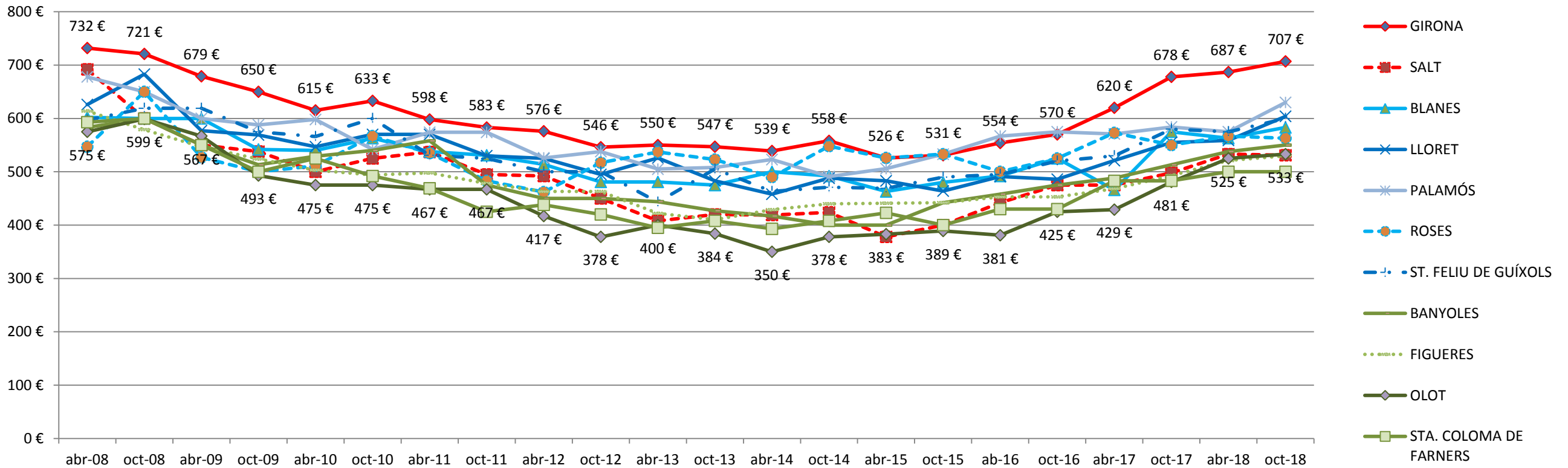
- *11 municipis
- *Habitatges de 2d, 3d, 4d
- *Preu lloguer per núm. dormitoris
- *No considera preu/m2
- *No àtics, no dúplex, no cases
- *IBI i despeses comunitat incloses
- *No moblat
- *No sigui pisos d'estudiants
- *Sense garatge

Incasòl

- *23 municipis
- *Habitatges sense distinció 2d,3d,4d
- *Preu renda mensual
- *Considera preu /m2
- *Poden ser cases, àtics, dúplex
- *IBI i despeses comunitat poden no ser incloses.
- *Poden ser moblats
- *poden ser pisos d'estudiants.
- *Poden ser amb garatge



2.10-EPM-3 dormitoris: Evolució preu de lloguer d'habitatges d'abril de 2008 a octubre 2018

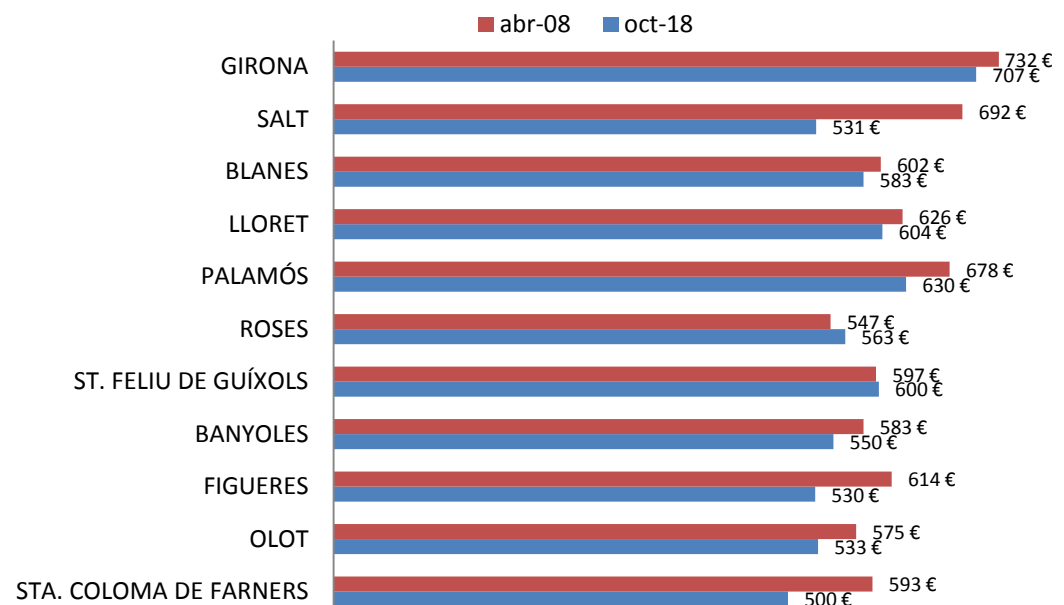


2.11-EPM-Comparativa 3 dormitoris abr.08-oct.08

Població	inici estudi	fi estudi	fi-inici	%(*1)
	abr-08	oct-18		
GIRONA	732 €	707 €	-25	-3,54%
SALT	692 €	531 €	-161	-30,32%
BLANES	602 €	583 €	-19	-3,26%
LLORET	626 €	604 €	-22	-3,64%
PALAMÓS	678 €	630 €	-48	-7,62%
ROSES	547 €	563 €	16	2,84%
ST. FELIU DE GUÍXOLS	597 €	600 €	3	0,50%
BANYOLES	583 €	550 €	-33	-6,00%
FIGUERES	614 €	530 €	-84	-15,85%
OLOT	575 €	533 €	-42	-7,88%
STA. COLOMA DE FARNERS	593 €	500 €	-93	-18,60%

(*1) percentatge diferència entre fi estudi i inici estudi. Exemple GIRONA: % = -25/707 = -3,54

2.12-EPM-Comparativa 3 dormitoris abr.08-oct.08



Font de les dades de les gràfiques i taules: Col·legi API, Gremi Promotors i Constructors i Administradors de Finques, de Girona

2.16-EPM-3 dormitoris: Períodes de màxims i mínims del preu de lloguer d'habitatges, d'abril de 2008 a octubre 2018

Població	abr-08	oct-08	abr-12	abr-13	oct-13	abr-14	oct-14	abr-15
GIRONA	732 €	721 €	576 €	550 €	547 €	539 €	558 €	526 €
SALT	692 €	600 €	492 €	408 €	420 €	419 €	424 €	378 €
BLANES	602 €	600 €	514 €	481 €	475 €	500 €	492 €	463 €
LLORET	626 €	683 €	525 €	526 €	483 €	458 €	488 €	483 €
PALAMÓS	678 €	650 €	526 €	505 €	508 €	523 €	491 €	506 €
ROSES	547 €	650 €	462 €	537 €	523 €	490 €	548 €	526 €
ST. FELIU DE GUÍXOLS	597 €	619 €	500 €	443 €	505 €	463 €	471 €	469 €
BANYOLES	583 €	600 €	450 €	444 €	427 €	417 €	400 €	400 €
FIGUERES	614 €	579 €	463 €	422 €	410 €	429 €	440 €	441 €
OLOT	575 €	599 €	417 €	400 €	384 €	350 €	378 €	383 €
STA. COLOMA DE FARNERS	593 €	600 €	438 €	395 €	408 €	393 €	408 €	423 €

xifra en vermell: preu màxim
xifra en verd: preu mínim

2.17-EPM-3 dormitoris: Diferències entre màxims i mínims del preu de lloguer d'habitatges d'abril de 2008 a octubre 2018

Població	Màxim	Mínim	Mínim-Màxim	% baixada
GIRONA	732 €	526 €	-206 €	-28,14%
SALT	692 €	378 €	-314 €	-45,38%
BLANES	602 €	463 €	-139 €	-23,09%
LLORET	683 €	458 €	-225 €	-32,94%
PALAMÓS	678 €	491 €	-187 €	-27,58%
ROSES	650 €	462 €	-188 €	-28,92%
ST. FELIU DE GUÍXOLS	619 €	443 €	-176 €	-28,43%
BANYOLES	600 €	400 €	-200 €	-33,33%
FIGUERES	614 €	410 €	-204 €	-33,22%
OLOT	599 €	350 €	-249 €	-41,57%
STA. COLOMA DE FARNERS	600 €	393 €	-207 €	-34,50%

2.18-EPM-3 dormitoris: Comparativa en cas d'aplicar increments d'IPC del preu de lloguer d'habitatges d'abril de 2008 a octubre 2018

Població	inici estudi	fi estudi	IPC							
			general estatal		Catalunya		Provincial		Epígraf lloguers	
			(*1) 11,45%	(*2)	(*1) 14,47%	(*2)	(*1) 13,20%	(*2)	(*1) 6,41%	(*2)
abr-08	oct-18	01/04/2018		01/04/2018		01/04/2018		01/04/2018		
GIRONA	732 €	707 €	815,80 €	-13,34%	837,96 €	-15,63%	828,60 €	-14,68%	778,91 €	-9,23%
SALT	692 €	531 €	771,22 €	-31,15%	792,17 €	-32,97%	783,32 €	-32,21%	736,35 €	-27,89%
BLANES	602 €	583 €	670,92 €	-13,10%	689,14 €	-15,40%	681,44 €	-14,45%	640,58 €	-8,99%
LLORET	626 €	604 €	697,66 €	-13,43%	716,61 €	-15,71%	708,61 €	-14,76%	666,12 €	-9,33%
PALAMÓS	678 €	630 €	755,62 €	-16,62%	776,14 €	-18,83%	767,47 €	-17,91%	721,45 €	-12,68%
ROSES	547 €	563 €	609,62 €	-7,65%	626,18 €	-10,09%	619,18 €	-9,07%	582,05 €	-3,27%
ST. FELIU DE GUÍXOLS	597 €	600 €	665,34 €	-9,82%	683,41 €	-12,21%	675,78 €	-11,21%	635,26 €	-5,55%
BANYOLES	583 €	550 €	649,74 €	-15,35%	667,39 €	-17,59%	659,93 €	-16,66%	620,36 €	-11,34%
FIGUERES	614 €	530 €	684,29 €	-22,55%	702,87 €	-24,60%	695,03 €	-23,74%	653,35 €	-18,88%
OLOT	575 €	533 €	640,83 €	-16,83%	658,23 €	-19,03%	650,88 €	-18,11%	611,85 €	-12,89%
STA. COLOMA DE FARNERS	593 €	500 €	660,89 €	-24,34%	678,84 €	-26,34%	671,25 €	-25,51%	631,00 €	-20,76%

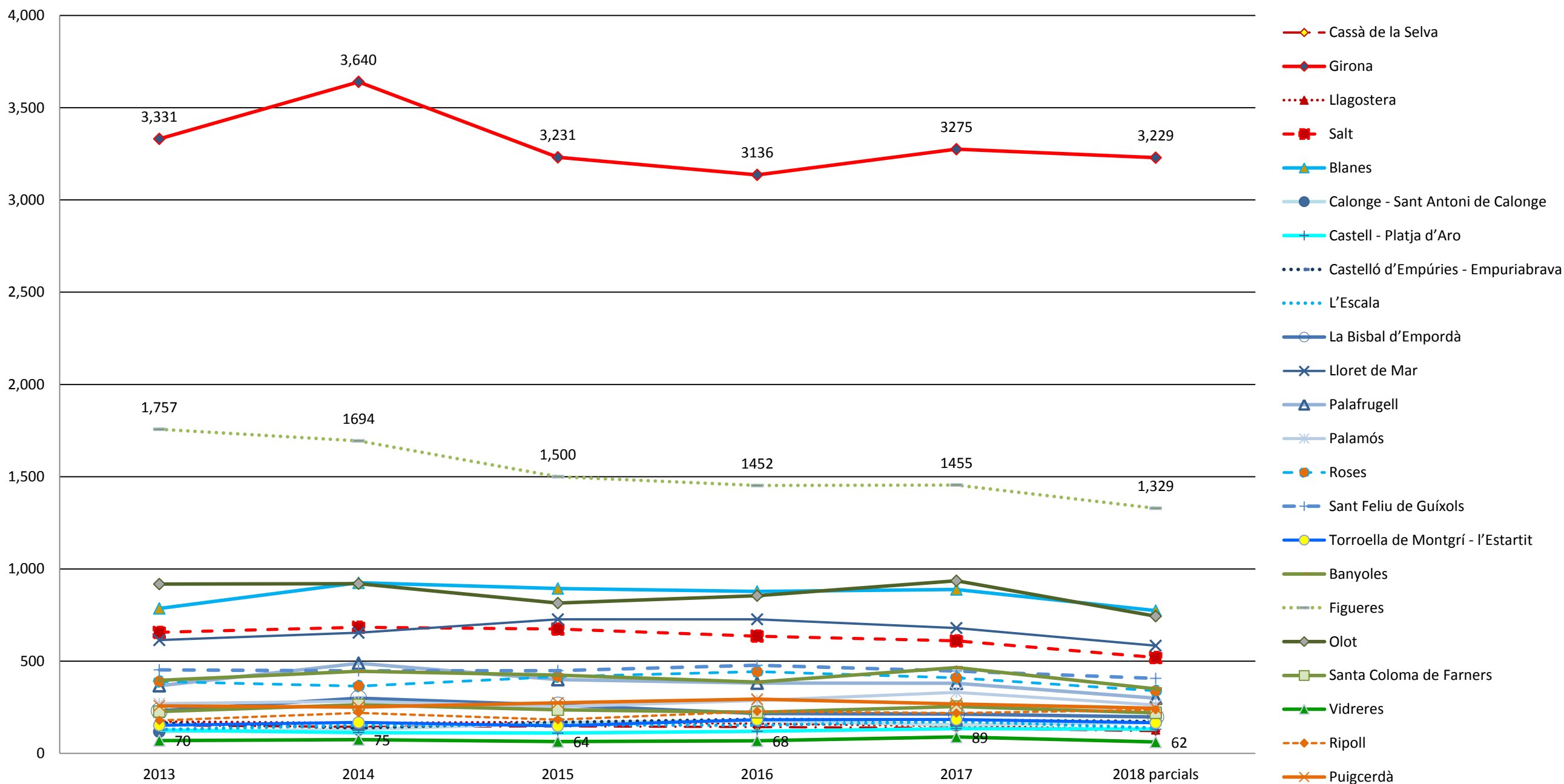
(1*)= percentatge equivalent a l'aplicació de l'IPC any a any (10 actualitzacions de renda des d'abril de 2008 a abril de 2018) Font IPC. Instituto Nacional de Estadística (INE)

(2*)= diferència en percentatge entre renda actualitzada i renda octubre 2018. Exemple (2*) per Girona i IPC general estatal: $815,80 (1+x/100)=707$; $x=-13,34\%$

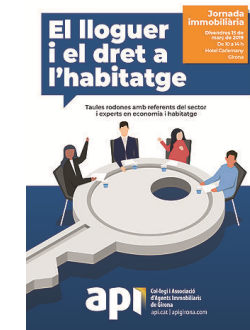
Font de les dades de les gràfiques i taules: Col·legi API, Gremi Promotors i Constructores i Administradors de Finques, de Girona



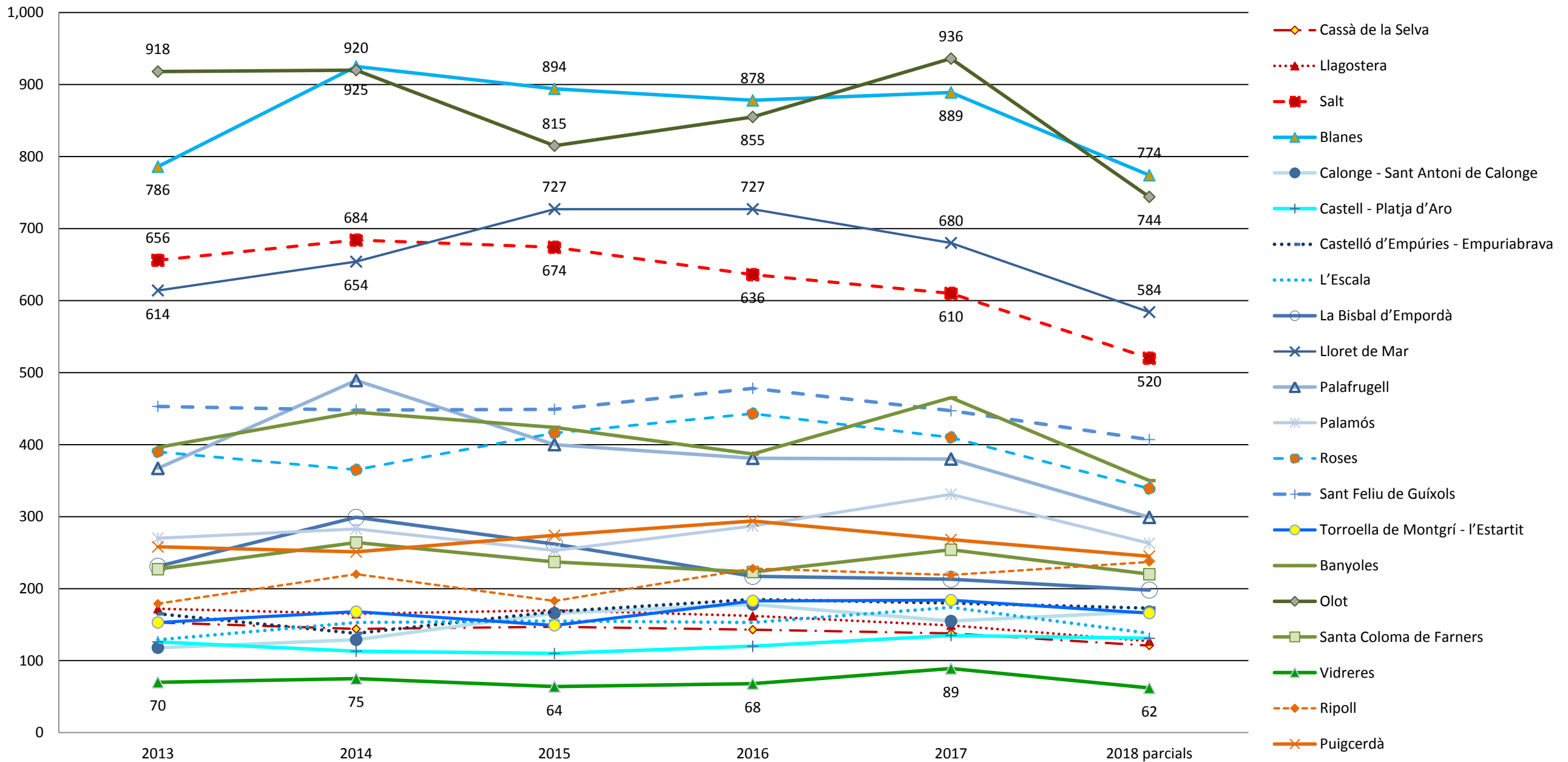
2.32-INCASÒL:Número de contractes dipositats de l'any 2013 al 2018 (any 2018 dades parcials)



Font de les dades de les gràfiques i taules: INCASÒL. Institut Català del Sòl. Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya.



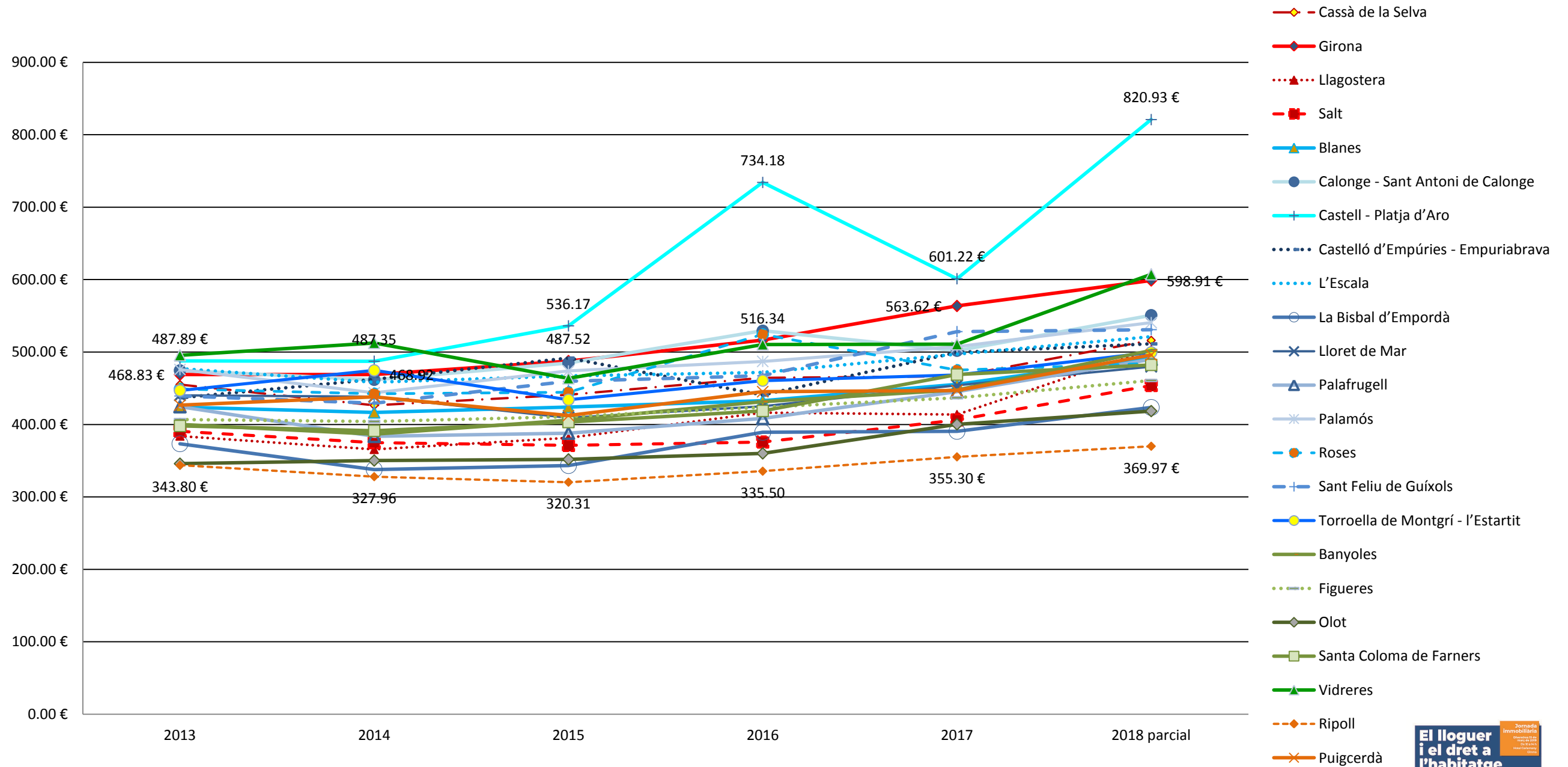
2.33-INCASÒL:Número de contractes dipositats de l'any 2013 al 2018 (any 2018 dades parcials) sense Girona ni Figueres



Font de les dades de les gràfiques i taules: INCASÒL.Institut Català del Sòl. Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya.



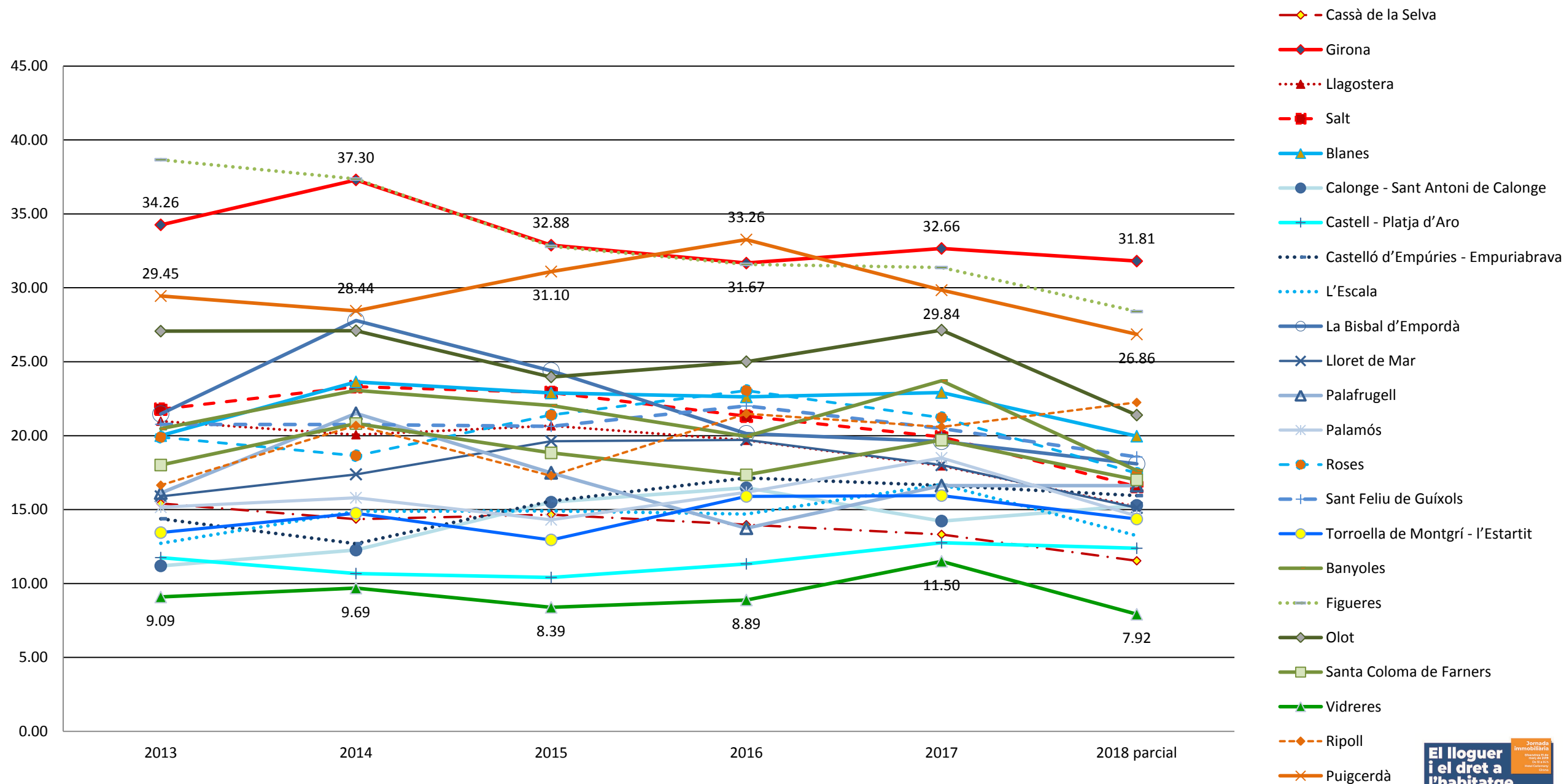
2.34-INCASÒL: Evolució per municipis del preu mig mensual de lloguer d'habitatges de l'any 2013 al 2018 (any 2018 dades parcials)



Font de les dades de les gràfiques i taules: INCASÒL. Institut Català del Sòl. Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya.



2.35-INCASÒL: Evolució per municipis del número de contractes dipositats per cada 1.000 habitants de l'any 2013 al 2018 (any 2018 dades parcials)



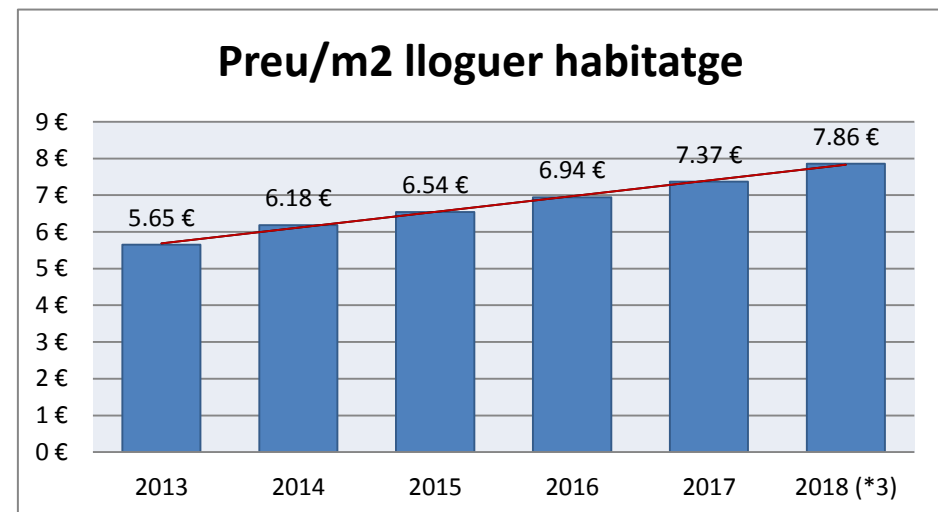
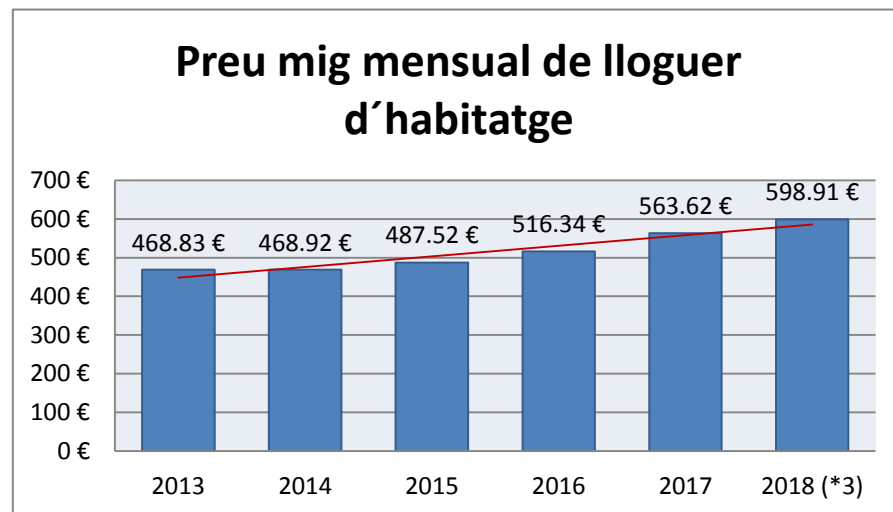
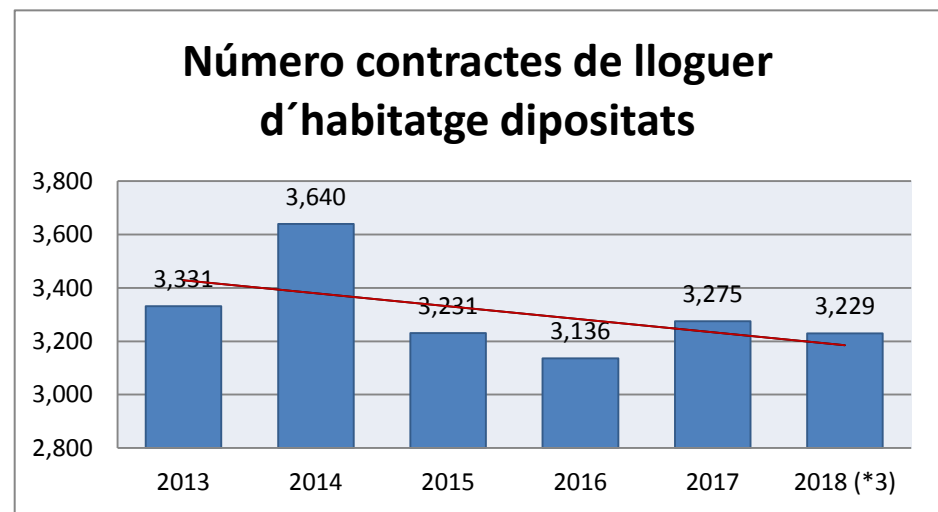
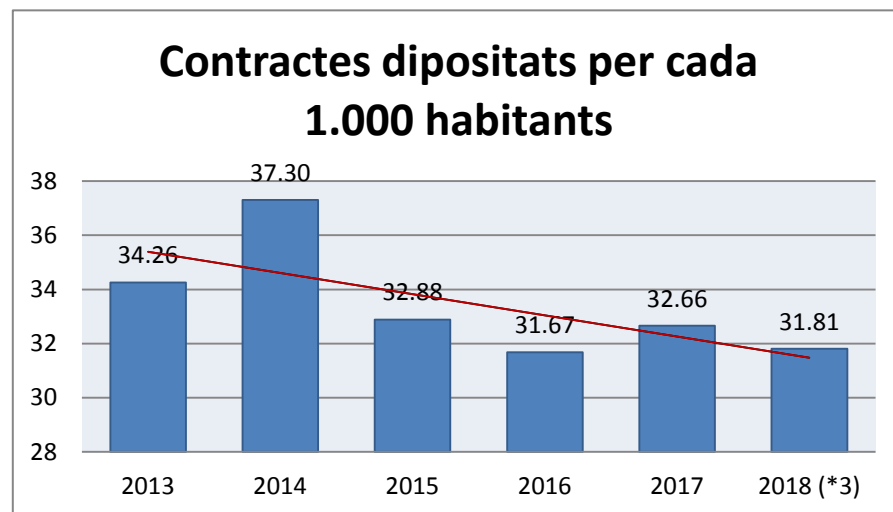
Font de les dades de les gràfiques i taules: INCASÒL. Institut Català del Sòl. Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya.



2.45-INCASÒL: Evolució a GIRONA (any 2018 dades parcials)

GIRONA	Número contractes	Variació interanual num. Cont.	Preu mig mensual	Variació preu mig	Contractes amb m2	Preu /m2	Variació interanua lpreu/m2	Habitants a 1 de gener (*1)	Número de contractes per cada 1000 habitants (*2)
2013	3.331		468,83 €		3.026	5,65 €		97.227	34,26
2014	3.640	9,28%	468,92 €	0,02%	3.388	6,18 €	9,38%	97.586	37,30
2015	3.231	-11,24%	487,52 €	3,97%	2.912	6,54 €	5,83%	98.255	32,88
2016	3.136	-2,94%	516,34 €	5,91%	2.673	6,94 €	6,12%	99.013	31,67
2017	3.275	4,43%	563,62 €	9,16%	2.421	7,37 €	6,20%	100.266	32,66
2018 (*3)	3.229	-1,40%	598,91 €	6,26%	2.308	7,86 €	6,65%	101.519	31,81

Variació del 13 al 18	-102	-3,06%	130,08 €	27,75%		2,21 €	39,12%	4.292	-2,45
-----------------------	-------------	---------------	----------	--------	--	--------	--------	-------	--------------



*1: considerant un augment població 2018-2019 igual a l'increment 2017-18

*2: padró utilitzat per cadascun dels anys: el de data 1 de gener de l'any següent (ex: pel càlcul del número de contractes per 1000 habitants del 2013 s'ha agafat el padró a 1 de gener de 2014).

*3: dades any 2018 parcials

Font de les dades de les gràfiques i taules: INCASÒL. Institut Català del Sòl. Departament de Territori i Sostenibilitat, Generalitat de Catalunya i Cens de població del *Instituto Nacional de Estadística (INE)*.



2.63-ALTRES DADES-Rendibilitat inversions alternatives

1.5 INDICADORES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA
a) Variables más significativas (continuación)

21-Febrero-2019 12:12:58

	Datos anuales			Datos trimestrales					Datos mensuales			
	2016	2017	2018	IV-17	I-18	II-18	III-18	IV-18	Oct 18	Nov 18	Dic 18	Ene 19
Rentabilidad de inversiones alternativas												
Acumulado en los últimos 12 meses (c)												
Vivienda (alquiler más variación de precios)	8,8	11,4	...	11,4	10,4	10,9	11,2	...	...	...	...	...
Rentabilidad bruta por alquiler	4,4	4,2	4,0	4,2	4,1	4,1	4,0	4,0	...	...	...	...
Bonos del Estado a 10 años (d)	1,3	1,5	1,4	1,5	1,2	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5	1,4	1,3
Depósitos de hogares e ISFLSH (e)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Bolsa (IBEX-35)	-2,0	7,4	-15,0	7,4	-8,2	-7,9	-8,6	-15,0	-15,5	-11,1	-15,0	-13,3
Comparación internacional												
Indices de precios reales.Tasas interanuales (a)												
España	4,7	4,5	...	5,8	5,4	5,0	5,0	...	...	...	...	...
Alemania	5,3	2,9	...	3,0	4,1	3,3	3,6	...	...	...	...	...
Francia	1,1	1,8	...	2,0	1,6	1,1	0,9	...	...	...	...	...
Italia	0,0	-2,2	...	-2,1	-1,3	-1,4	-2,3	...	...	...	...	...
Holanda	4,5	5,9	...	6,8	7,9	7,2	7,9	...	...	...	...	...
UEM	3,2	2,2	...	2,5	3,0	2,4	2,2	...	...	...	...	...
Reino Unido	5,5	2,4	...	2,4	2,0	1,0	0,7	...	...	...	...	...
Estados Unidos	4,2	3,7	...	3,9	4,1	3,4	2,8	...	...	...	...	...
Japón	2,3	2,1	...	1,2	0,2	1,3	0,4	...	...	...	...	...

Fuentes: INE, Ministerio de Fomento, Colegio de Registradores, CIEN, Sociedad de Tasación, Fotocasa, Idealista, Sociedad de Bolsas S.A. BIS, OCDE, BCE y Banco de España. (Véase nota metodológica adjunta)

(a) Media del período.

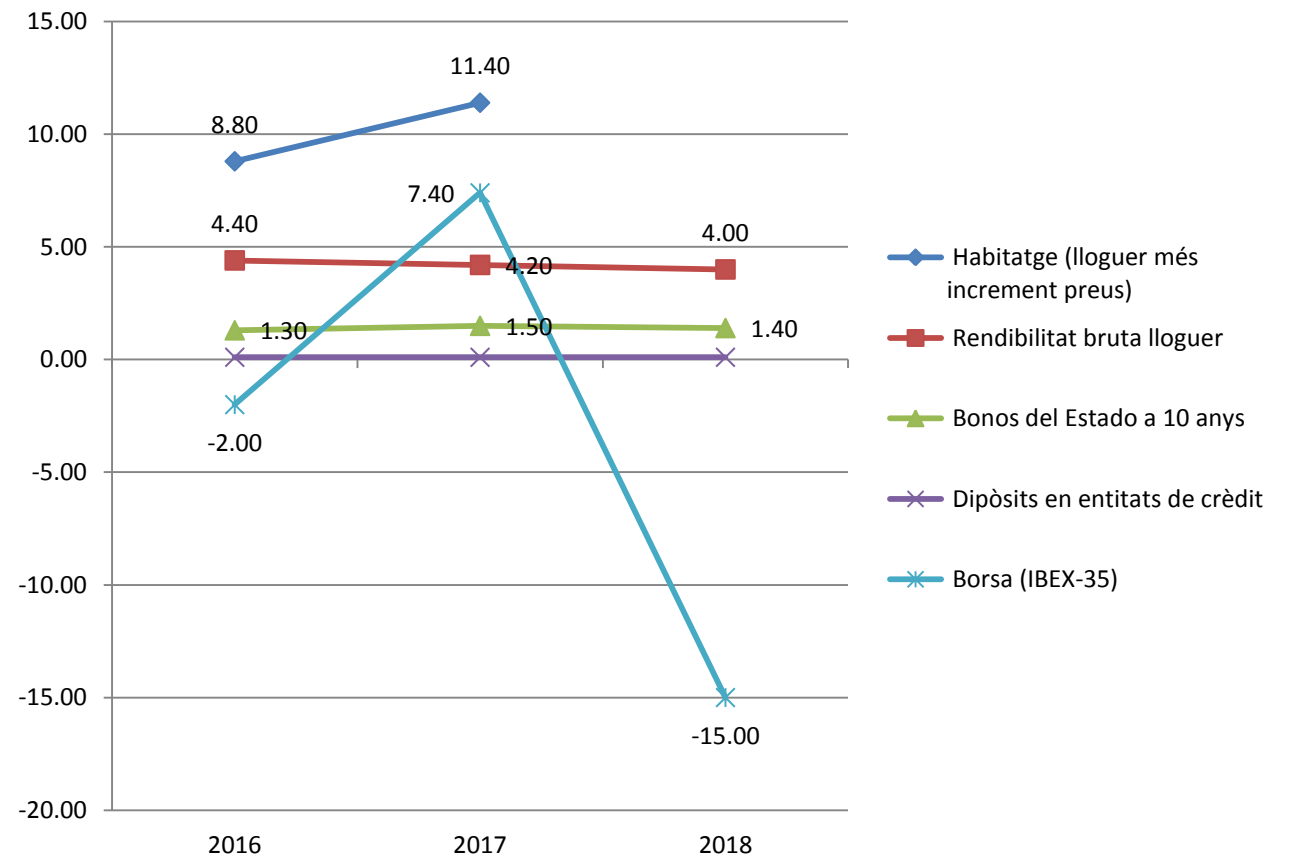
(b) Datos semestrales. Incluye vivienda nueva y de segunda mano

(c) Fin de período.

(d) Mercado secundario.

(e) Depósitos en entidades de crédito a más de 1 y hasta 2 años. Tipos de interés (TEDR) de nuevas operaciones. TEDR: Tipo efectivo definición restringida, que equivale a TAE sin incluir comisiones.

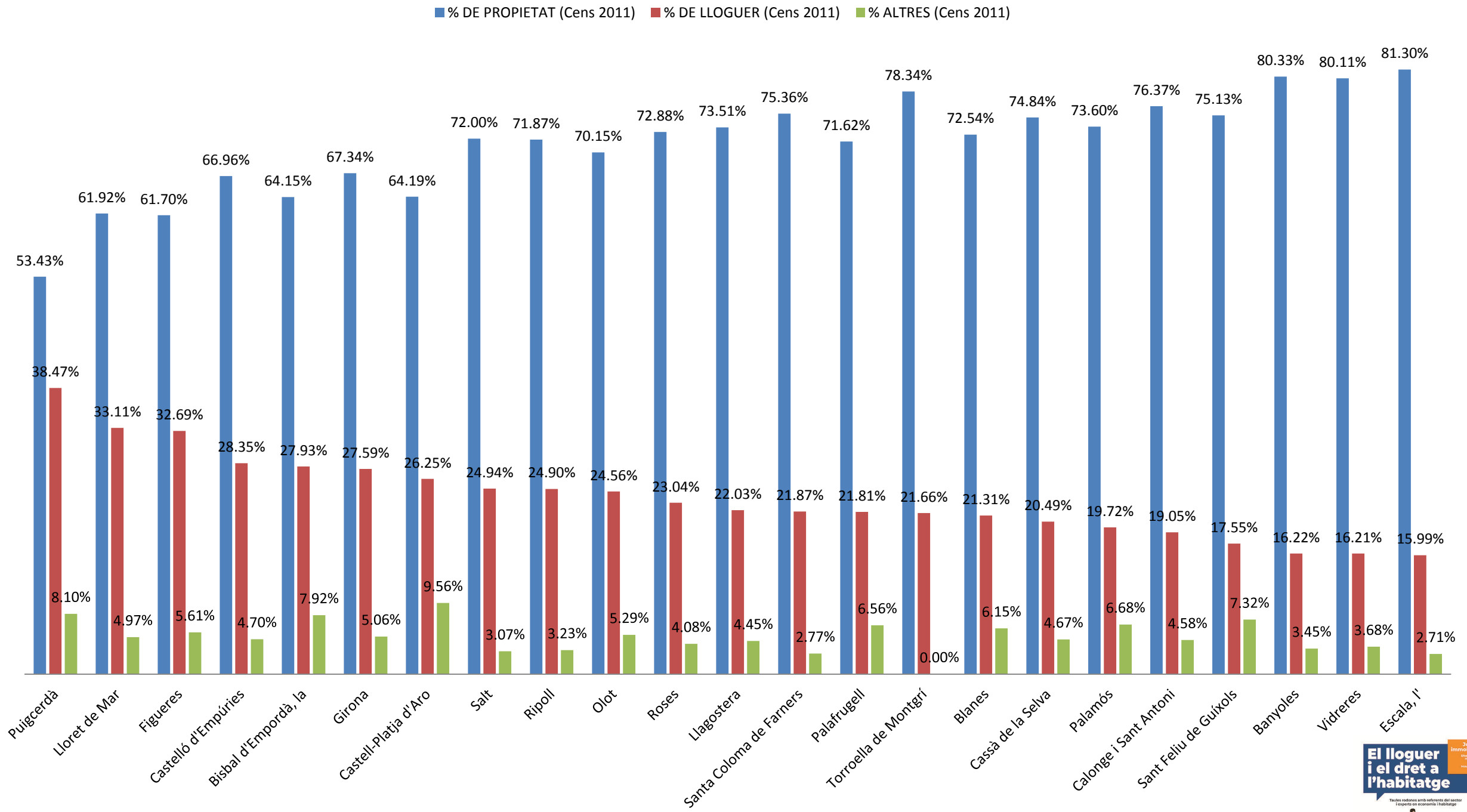
BANCO DE ESPAÑA / SÍNTESIS DE INDICADORES



	2016	2017	2018
Habitatge (lloguer més increment preus)	8,80	11,40	
Rendibilitat bruta lloguer	4,40	4,20	4,00
Bonos del Estado a 10 anys	1,30	1,50	1,40
Dipòsits en entitats de crèdit	0,10	0,10	0,10
Borsa (IBEX-35)	-2,00	7,40	-15,00

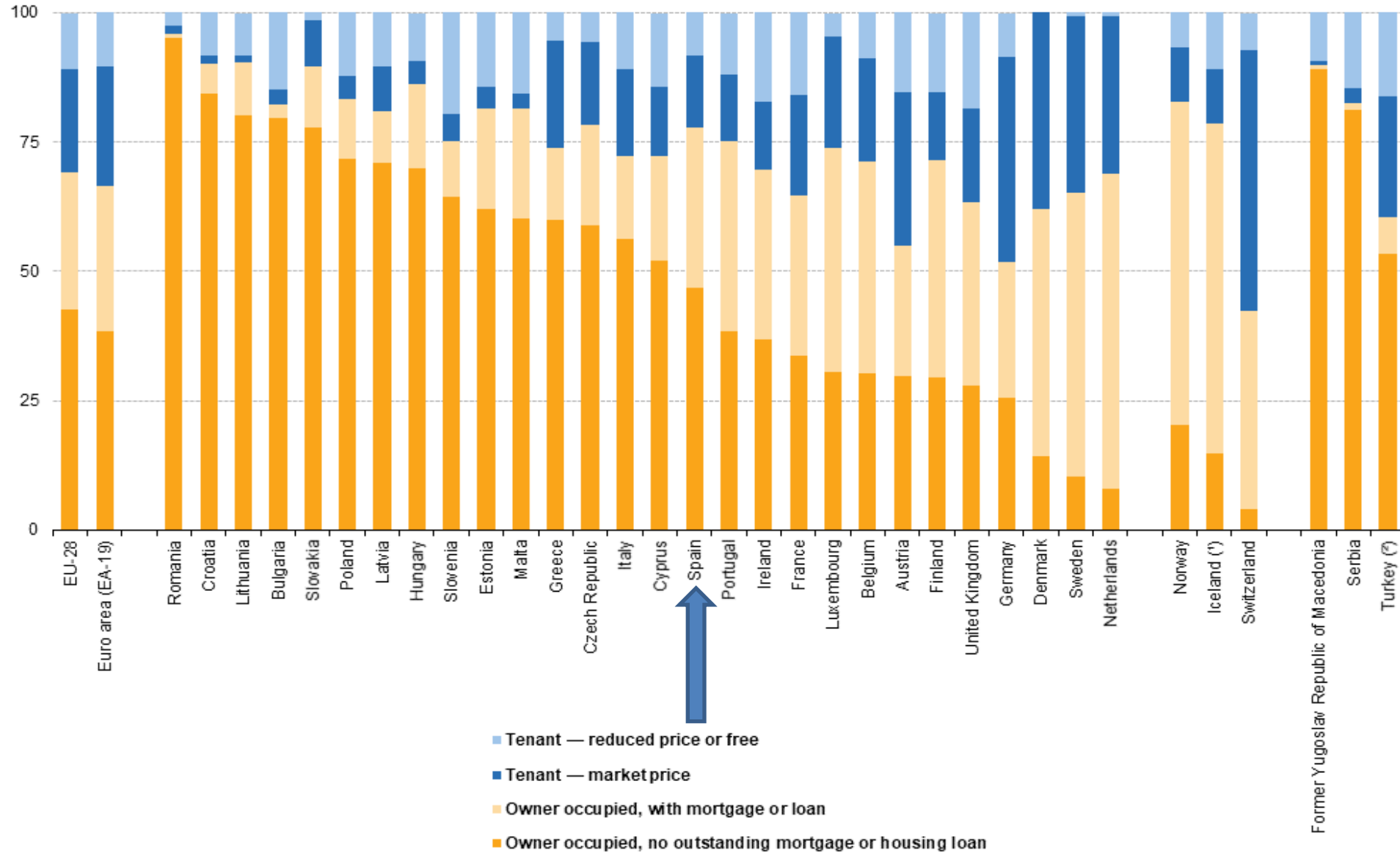


2.64-ALTRES DADES-Habitatges principals per règim de tinença a les poblacions estudiades. Cens INE 2011.



2.69-ALTRES DADES-Percentatge de població per règim de tinença a països europeus. Font: EUROSTAT

Distribution of population by tenure status, 2016
(% of population)



(*) Provisional data.

(†) 2015.

Source: Eurostat (online data code: ilc_lvh002)

3-OBSERVEM EPM

Recull de dades de l'Estudi de Preus de mercat (11 municipis + (2d, 3d, 4d)):

***Els preus d'octubre 2018 < preus d'abril 2008.**

Excepció: Roses i Sant Feliu de Guíxols.

***Els preus màxims els observem entre abril i octubre del 2008.**

Els preus mínims els observem entre abril 2012 i octubre 2015

*** La diferència preus màxims-preus mínims de tots els municipis oscil·la entre un -46,09% (Salt) i un -13,05% (Roses).**

***Els preus a octubre 2018 < preus abril 2008 + IPC**

Sigui quin sigui l'índex IPC aplicat (actualitzacions de 10 anys).



3-OBSERVEM INCASÒL

Recull de dades de l'Incasòl (23 municipis):

*Observem 4 grups respecte núm.contractes dipositats:

GIRONA	> 3.000/any
FIGUERES:	entre 1.329 i 1.757/any
OLOT, BLANES, SALT, LLORET:	entre 520 i 936/any.
RESTA DE MUNICIPIS:	< de 500/any.

*Pel que fa al preu mig, la diferència entre el municipi amb major preu i el municipi amb menor preu oscil.la entre els 144 euros i els 208 euros.

Excepció: Castell-Platja d'Aro i Ripoll

*La tendència respecte del preu mig mensual de lloguer és de pujada suau.



3-OBSERVEM ALTRES DADES

-RENDIBILITAT ALTERNATIVA:

***L'any 2017 la rendibilitat de l'habitatge** (lloguer +variació de preus) va ser d'un **11,4%** i la rendibilitat bruta del lloguer d'un **4,20%**. *Dades del Banco de España.*

-La **rendibilitat bruta mitjana** del lloguer d'habitatges els anys **2016-2017-2018** ha estat del **4,20%**. *Dades del Banco de España.*

-RÈGIM DE TINENÇA:

***Puigcerdà** és el municipi amb **més % d'habitatges de lloguer (38,47%)** i **l'Escala** és el municipi amb menys (**15,99%**). *Dades cens INE 2011.*

***L'any 2017 a Espanya** hi havia un **22,9% d'arrendataris** per un **77,1% de propietaris** (del 2009 al 2017 el % d'arrendataris va pujar un 2,5%).

Dades de Eurostat.



3-OBSERVEM ALTRES DADES

-HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT):

*A 5/març/2018, el municipi amb major número d'HUT és **Roses** (3.748 unitats registrades), a la franja intermitja es situen **Sant Feliu de Guíxols** (829) i **Girona** (752) i el municipi amb menys HUT és **Salt** (0). [Dades del Departament d'Empresa i Coneixement.](#)

*La comarca amb més HUT és el **Baix Empordà** (12.822 unitats registrades), seguida per l'**Alt Empordà** (12.325), la que menys és el **Plà de l'Estany** (111).

[Dades del Departament d'Empresa i Coneixement.](#)

-ASSEQUIBILITAT DE L'HABITATGE:

*A Espanya el 43% d'arrendataris que viuen en habitatges de lloguer varen gastar l'any 2016 més del 40% de la seva renda disponible. [Dades de Eurostat.](#)

-ÀMBIT INTERNACIONAL (O.N.U.):

*L'agenda 2030 de l'O.N.U. té 17 objectius de desenvolupament sostenible (ODS).

11-ACONSEGUIR QUE LES CIUTATS I ELS ASSENTAMENTS HUMANS SIGUIN INCLUSIUS, SEGURS, RESILIENTS I SOSTENIBLES

1. Per a 2030, assegurar l'accés de totes les persones a habitatges i a serveis bàsics adequats, segurs i assequibles, i millorar els barris marginals.

[Dades Agenda 2030 de Nacions Unides.](#)



**Presentació del recull de dades objectives del mercat de lloguer d'habitatges a la
província de Girona
ESTUDI DE PREUS DE MERCAT(EPM)-INCASÒL-ALTRES DADES
abril 2008 - octubre 2018**

No podem acabar aquesta presentació sense agrair la tasca semestral d'enviament de dades EPM de totes les persones col·legiades API de Girona, les agremiades al Gremi de Constructores i Promotors d'Edificis de Girona i les col·legiades del Col·legi d'Administradors de Finques de Girona i també al personal d'oficines d'aquests tres col·lectius.

Agrair especialment la tasca i les hores dedicades a realitzar aquest recull als companys de col·legi API Pere Bahí i Fanny Puig.

Sense tots vosaltres aquest recull no hagués estat possible.

