

Els municipis gironins tensionats perden lloguers mentre la compravenda dona senyals d'estabilització

Els API atribueixen la pressió del mercat a la manca d'oferta, l'escassa construcció i la reducció dels contractes de lloguer

L'estudi, elaborat a partir de dades de la Generalitat de Catalunya i de l'Institut Nacional d'Estadística, entre d'altres, compara l'evolució del mercat entre el 2016 i el 2025. La fotografia que en surt és clara, el padró creix en tots els municipis analitzats, però la construcció d'habitatge nou no avança al mateix ritme i el lloguer perd operacions en gairebé tots els casos. El president del Col·legi API de Girona, Joan Company, ha defensat que l'habitatge s'ha d'analitzar des d'una escala local, perquè "el mercat és molt local" i la realitat d'un municipi com Banyoles o Olot no és comparable amb la d'un municipi de la Costa Brava, on pesen més la segona residència i la compra d'estrangers. Company ha remarcat que el col·legi vol aportar propostes "a partir de dades objectives" i no quedar-se només en la crítica a les polítiques d'habitatge. El lloguer és el mercat on la tensió es veu amb més força. A Banyoles, el preu mitjà ha crescut un 59,5% en deu anys i arriba als 680,68 euros mensuals, mentre que el nombre de contractes baixa un 17,28%. A Caldes de Malavella els contractes es redueixen un 55,14%, fins als 48 el 2025, i el lloguer mitjà se situa en 802,7 euros. A Figueres, el lloguer mitjà és el més baix de la mostra, amb 580,73 euros, però també ha pujat un 37,5% des del 2016 i els contractes han caigut un 43,72%. A Girona, el preu mitjà del lloguer arriba als 816,03 euros, amb un increment del 45,46%, mentre que els contractes baixen un 30,21%. La capital ha passat de 3.735 contractes el 2021 a 2.185 el 2025. Àlex Rovira, responsable de comunicació del Col·legi API de Girona, ha situat l'origen del problema en la manca d'oferta. Explica que l'increment de preus "no és l'origen del problema", sinó una conseqüència d'un mercat amb poca disponibilitat i molta demanda. Company, també ha apuntat dos factors que redueixen la rotació: els llogaters allarguen més els contractes perquè tenen dificultats per trobar un altre pis, i una part dels propietaris opta per retirar habitatges del lloguer o portar-los a la venda per la sensació d'inseguretat jurídica. En la compravenda, l'anàlisi apunta a un canvi de fase a Girona. Després de l'empenta dels darrers anys, el mercat manté un volum alt d'activitat, però ja mostra senyals d'estabilització. A la capital, les operacions passen de 1.271 el 2024 a 1.326 el 2025, mentre que el preu total mitjà baixa de 235.525 a 226.794 euros. Rovira situa aquesta evolució en una normalització del mercat després del pic d'operacions registrat entre el 2021 i mitjans del 2025. La compravenda continua forta, però ja no creix amb la intensitat dels anys posteriors a la pandèmia. L'anàlisi també posa el focus en la construcció, on Salt és un dels casos més descompensats. El municipi ha guanyat una mitjana de 578 empadronats anuals, però només registra una mitjana de 9 habitatges iniciats l'any i 14 acabats entre el 2016 i el 2025. A Figueres, amb una mitjana de 426 nous empadronats anuals, la producció també és baixa, 25 habitatges iniciats i 27 acabats de mitjana anual. El 2023, la ciutat només va iniciar dos habitatges. Girona suma una mitjana de 1.122 empadronats anuals, mentre que la mitjana d'habitatges iniciats és de 182 i la d'acabats de 161. L'API interpreta aquestes xifres com el resultat d'un dèficit estructural acumulat durant anys, especialment en el període en què pràcticament no es va construir habitatge nou. En canvi, Olot mostra una certa reactivació de l'obra nova. El municipi va iniciar 141 habitatges el 2025, per sobre de la mitjana dels darrers deu anys, situada en 78. Tot i això, també és un dels municipis on més s'ha encarat la compravenda, a causa de la injecció d'obra nova al mercat. El preu total mitjà ha crescut un 87,71%, fins als 161.582 euros, i el lloguer ha pujat un 54,2%. La Costa Brava presenta una dinàmica pròpia. A Calonge i Sant Antoni, el preu total mitjà de compravenda ha pujat un 84,7%, fins als 337.602 euros, i el lloguer mitjà arriba als 762,9 euros. A Tossa de Mar, el lloguer se situa en 692,7 euros i és l'únic municipi de la mostra que guanya contractes si es compara amb el 2016, amb un increment del 13,51%, tot i que també en perd si la comparació es fa amb els anys de més activitat. L'anàlisi també compara l'evolució dels preus amb l'IPC acumulat entre el 2016 i el 2025, situat al voltant del 30%. Amb aquest criteri,

Figueres és l'únic dels vuit municipis estudiats on el preu total mitjà de compravenda creix per sota del cost de la vida, amb un increment del 28,8%. La lectura de fons de l'API Girona és que la tensió de l'habitatge no s'explica només pel lloguer ni només pels preus. El problema combina creixement de població, poca construcció, menys contractes de lloguer, encariment sostingut i una compravenda que dona senyals d'haver tocat sostre.

Font del document:

<https://www.diaridegirona.cat/economia/2026/05/26/els-preus-compravenda-pisos-figueres-130667134.html>