

An aerial photograph of the city of Girona, Spain, showing a dense urban landscape with numerous buildings, streets, and green spaces. The city is built on a hillside, with a prominent cathedral and other historical structures visible. The image is in a muted, sepia-like tone.

Provincia de Girona
COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

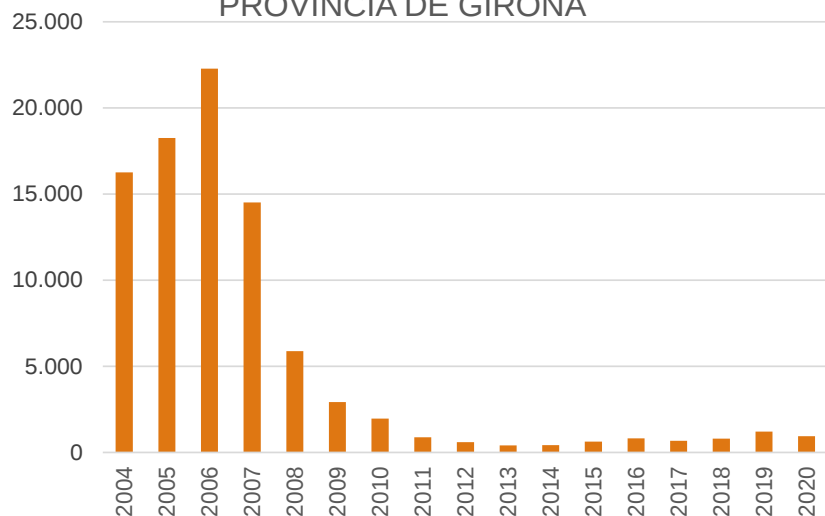
En la **provincia de Girona** se han iniciado **955 viviendas** en 2020, un 21% menos que en 2019 (1.216 unidades), lo que supone un 4% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (22.271 unidades en 2006).

La **capital** es el municipio con mayor número de viviendas iniciadas, 152 unidades, 85 unidades más que en 2019.

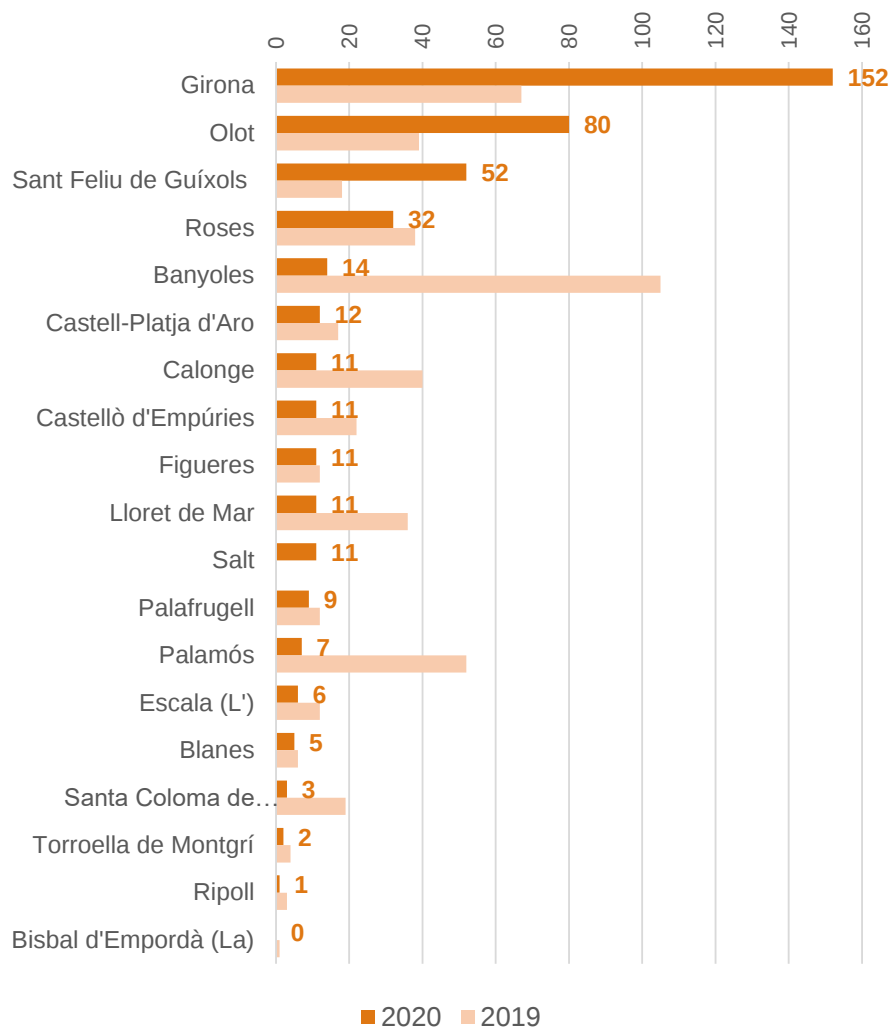
La sigue **Olot**, con 80 unidades, y un 105% de incremento respecto del año anterior, y **Sant Feliú de Guixols**, con 52 viviendas (189% de incremento).

El resto de municipio, a excepción de Roses, descienden de actividad respecto de 2019, siendo especialmente llamativos los descensos porcentuales de Banyoles, Calonge y Palamós.

VIVIENDAS INICIADAS
PROVINCIA DE GIRONA



VIVIENDAS INICIADAS 2020
PROVINCIA DE GIRONA

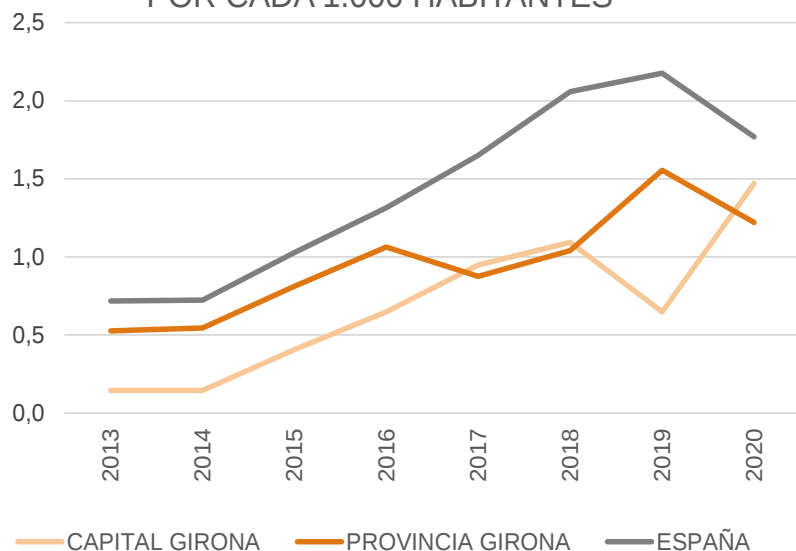


En la **provincia de Girona** se han iniciado **1,2 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 1,8 del conjunto de España.

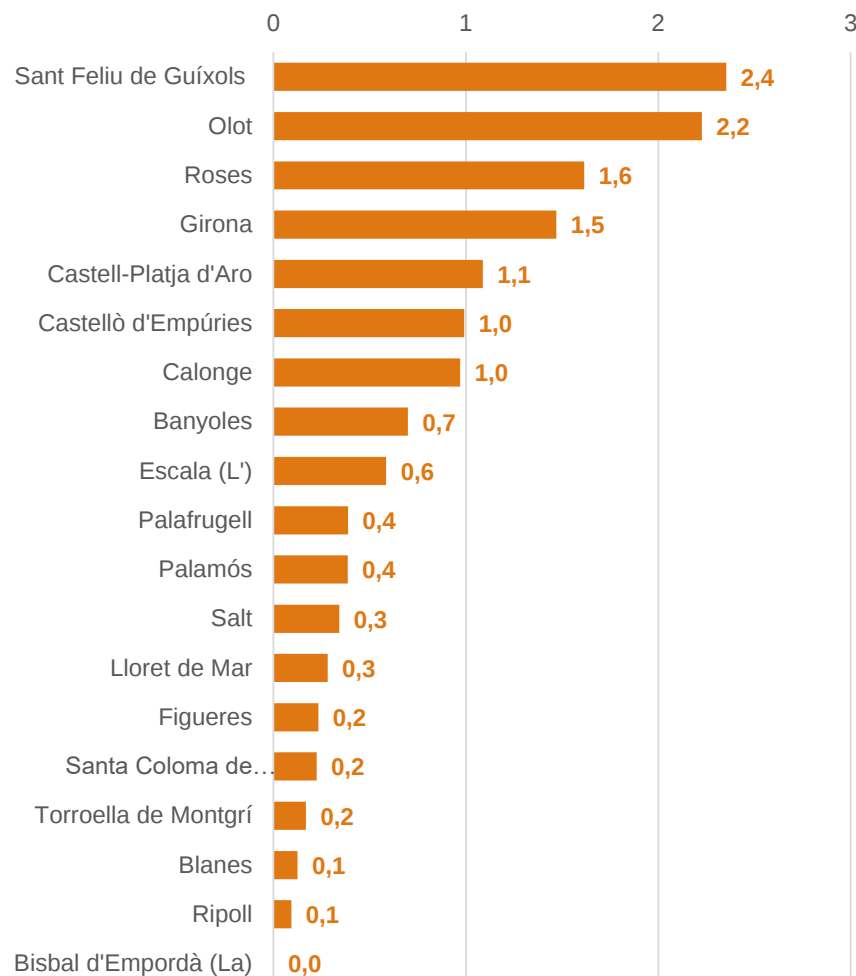
El municipio con mayor actividad en relación a su población es **Sant Feliú de Guixols** con 2,4 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido de **Olot** (2,2) y **Roses** (1,6).

En la **capital** se iniciaron 1,5 viviendas por cada 1.000 habitantes, también por encima de la media de la provincia.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

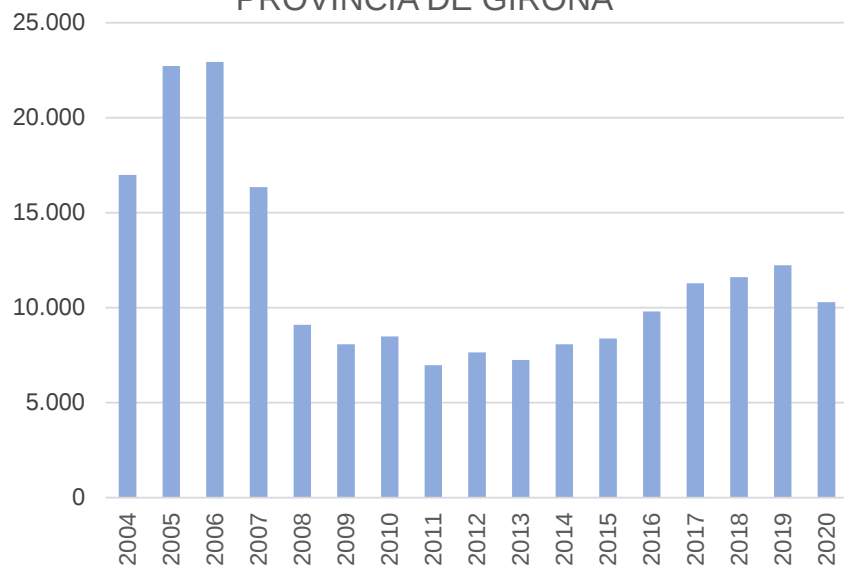


En la **provincia de Girona** se han vendido **10.278 viviendas** en 2020, un 16% menos que en 2019 (12.223 unidades).

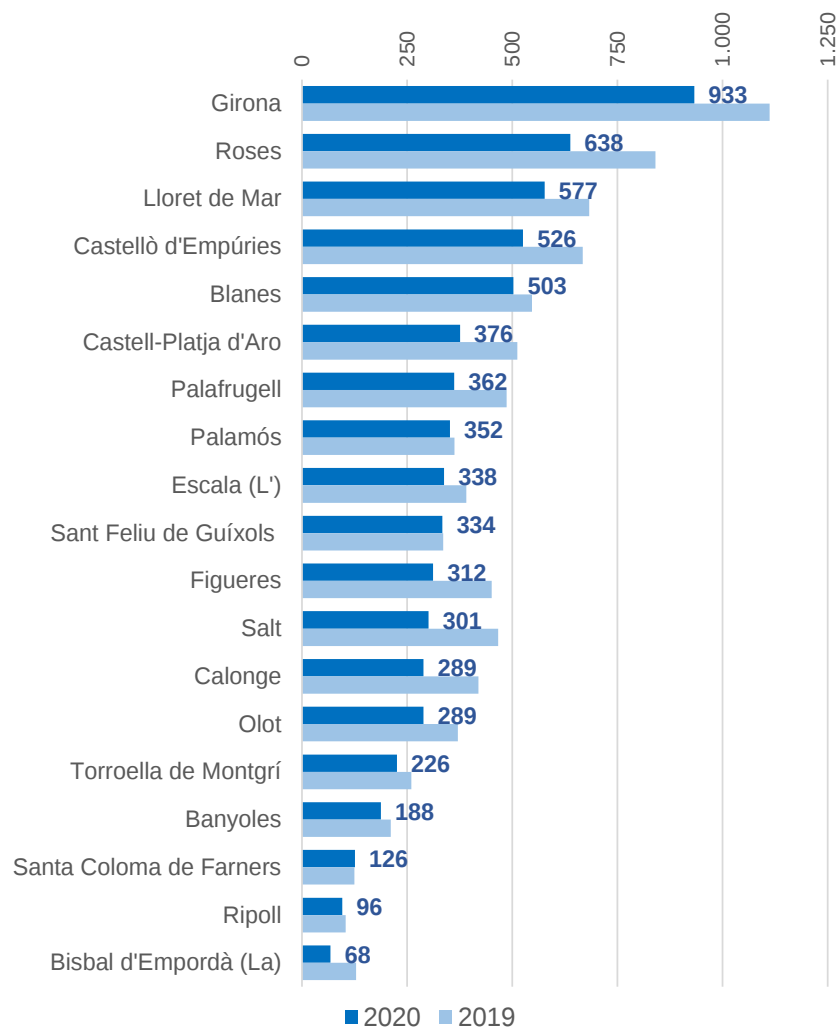
Las viviendas vendidas en la **capital**, 933 unidades (un 16% menos que en 2019), suponen el 9% del total de la provincia.

Tras Girona, **Roses** con 638 ventas (-24%), **Lloret del Mar** con 577 (-16%) y **Castelló d'Empúries** con 526 (-21%). En todos los municipios, excepto **Santa Coloma de Farnés**, se vendieron menos viviendas en 2020 que en 2019.

VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE GIRONA



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE GIRONA

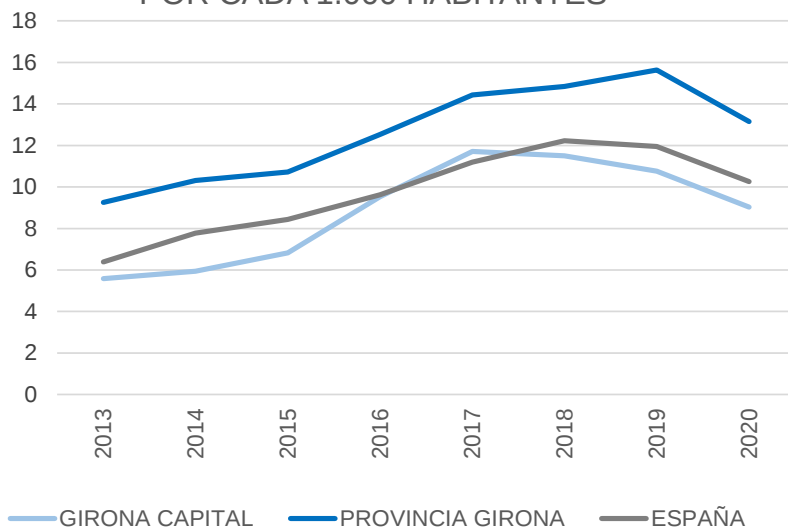


En la **provincia de Girona** se vendieron **13,1 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 10,3 del conjunto de España.

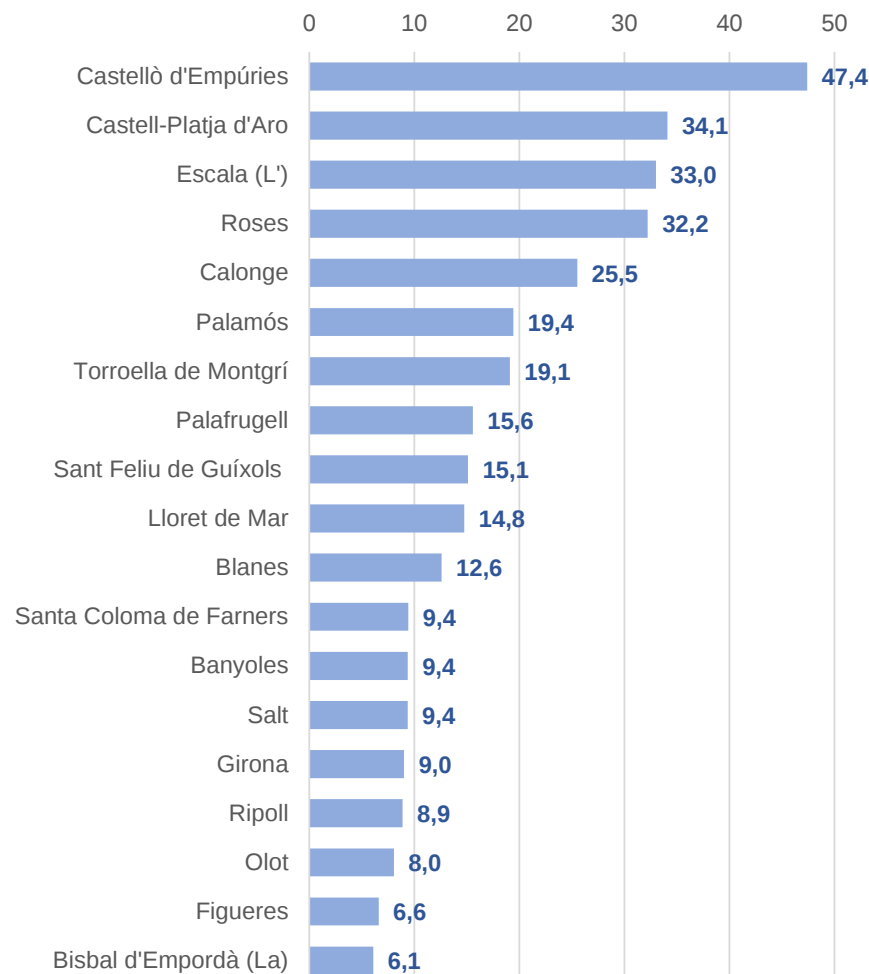
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Castelló d'Empúries** con 47,4 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Castell-Platja d'Aro** con 34,1 unidades y **L'Escala** con 33,0, los tres con alto porcentaje de viviendas de segunda residencia.

En la **capital** se vendieron 9,0 viviendas por cada 1.000 habitantes, por debajo de la media de la provincia.

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

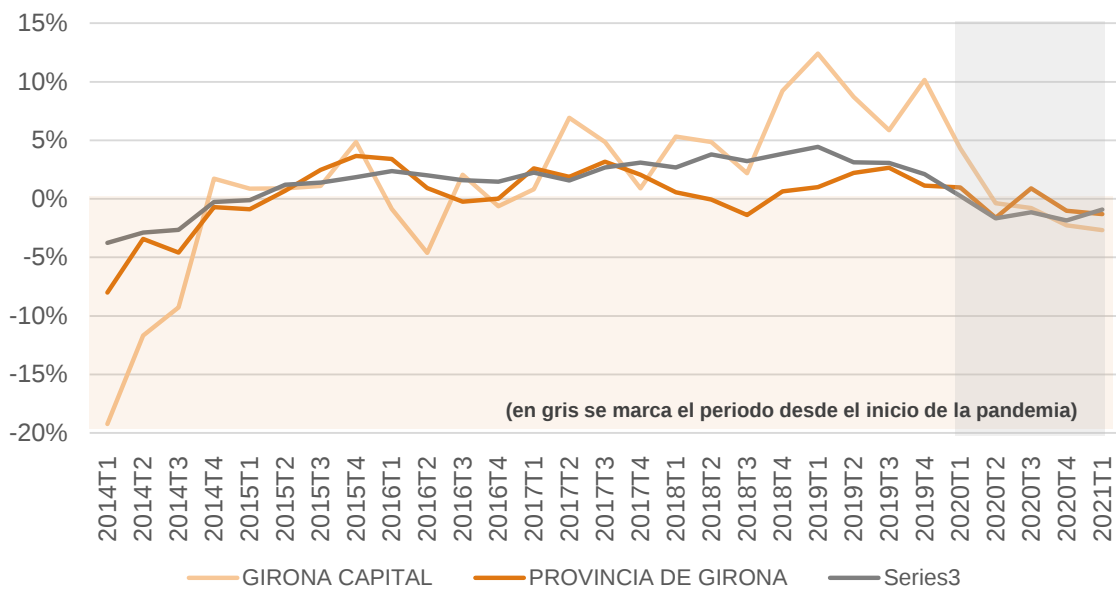


Valor Tasado de la Vivienda

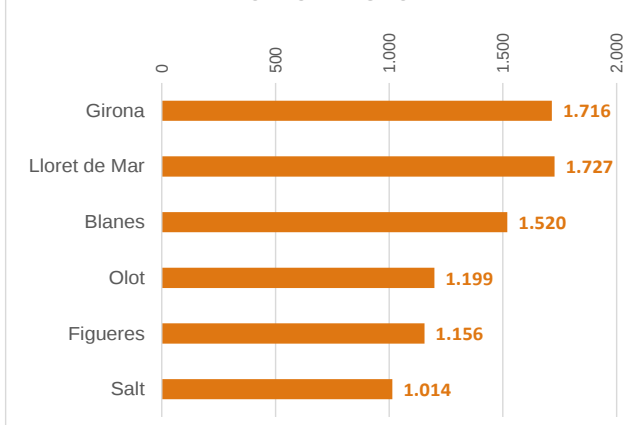
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Girona** se situaba en **1.528 €/m²**, un 1,3% por debajo del mismo periodo de 2020 (similar al -0,9% de descenso del conjunto de España).

Girona capital es el municipio con mayor valor tasado, con **1.716 €/m²**, un 3% menos que en 2020, seguido de **Lloret de Mar** con 1.727 €/m² (un 3% de incremento anual).

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda **Variación Anual**

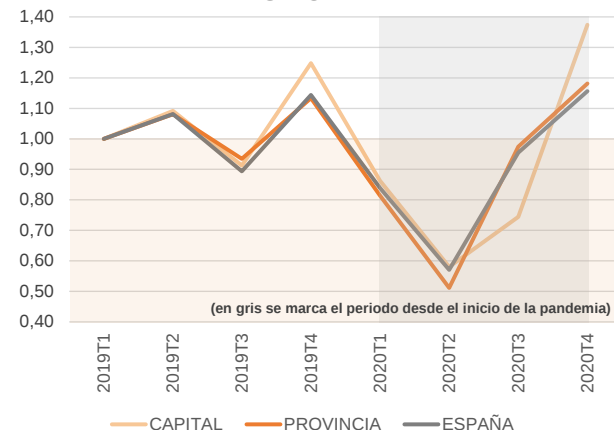


VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c)
2021 primer trimestre
PROVINCIA DE GIRONA

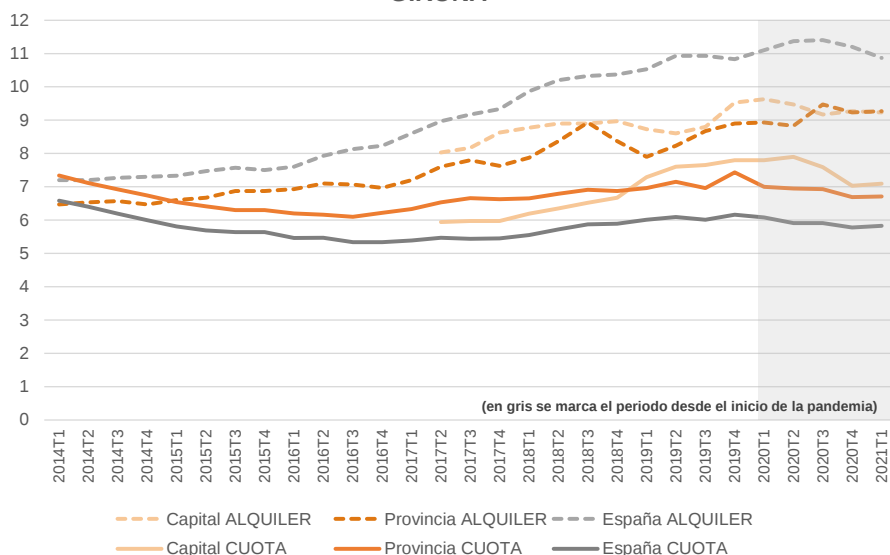


Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia y con mayor intensidad en la capital, es un factor de estabilidad. En la capital el enorme aumento de la oferta de alquiler podría provocar en los próximos meses una corrección en los alquileres que acabara afectando a los precios de venta. La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el enorme aumento de las ofertas de alquiler en la capital presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra y podría propiciar una leve bajada de los precios de venta. No podemos perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drástica y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.

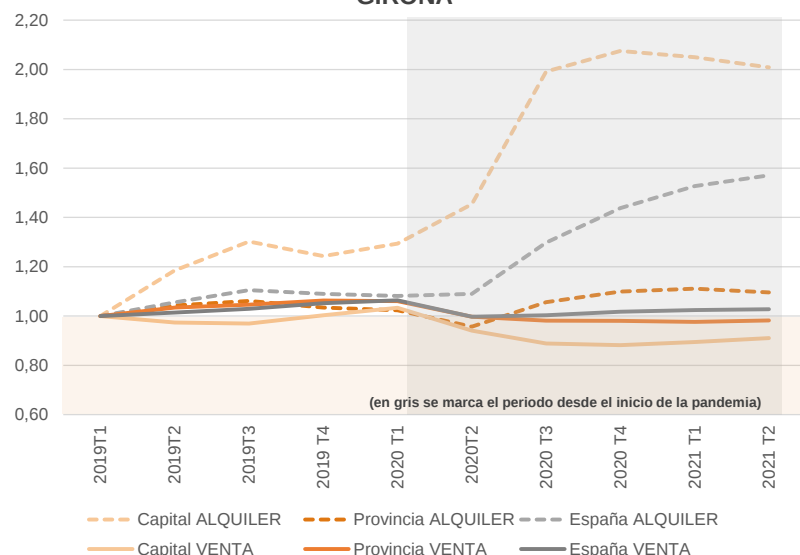
EVOLUCIÓN COMRAVENTAS DE VIVIENDA
GIRONA



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
GIRONA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
GIRONA





El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es