

# INFORME INMOBILIARIO DE REUS

---

2020

VIVENDEX

PEOPLE &  
PROPERTIES

# METODOLOGÍA

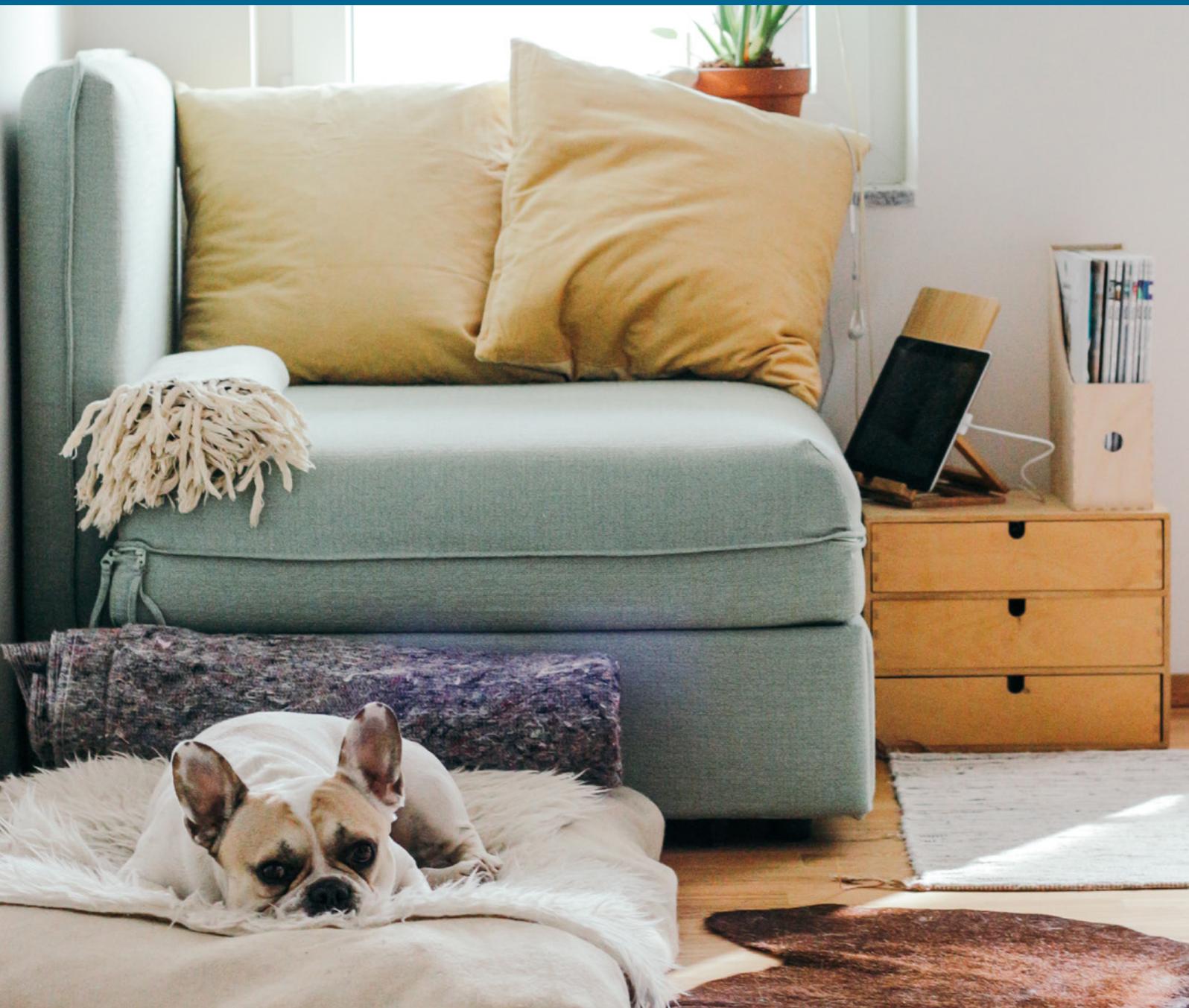
---

Este informe inmobiliario ha sido elaborado analizando fuentes de información externas a Vivendex. Para ello, se ha procedido a realizar una lectura y posterior previsión de los datos por parte de expertos inmobiliarios de nuestra agencia.

Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Reus o

profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo Vivendex en este municipio llamando al 977 31 31 78 o escribiendo a [reus@vivendex.com](mailto:reus@vivendex.com).

Si necesitas comprar o vender, también podemos realizar un estudio de precio personalizado a tus necesidades y características del inmueble objeto de la transacción.



# 1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

Para comprender la evolución del precio por metro cuadrado en el municipio de Reus, hemos analizado la información publicada por el portal inmobiliario Idealista.

## 1.1 Precio de la vivienda en venta - Comparativa

### PRECIO M<sup>2</sup> REUS (EVOLUCIÓN)



Datos Idealista

Tal y como podemos apreciar en la gráfica, **el mes de junio supuso un punto de inflexión** para el mercado de la vivienda en Reus.

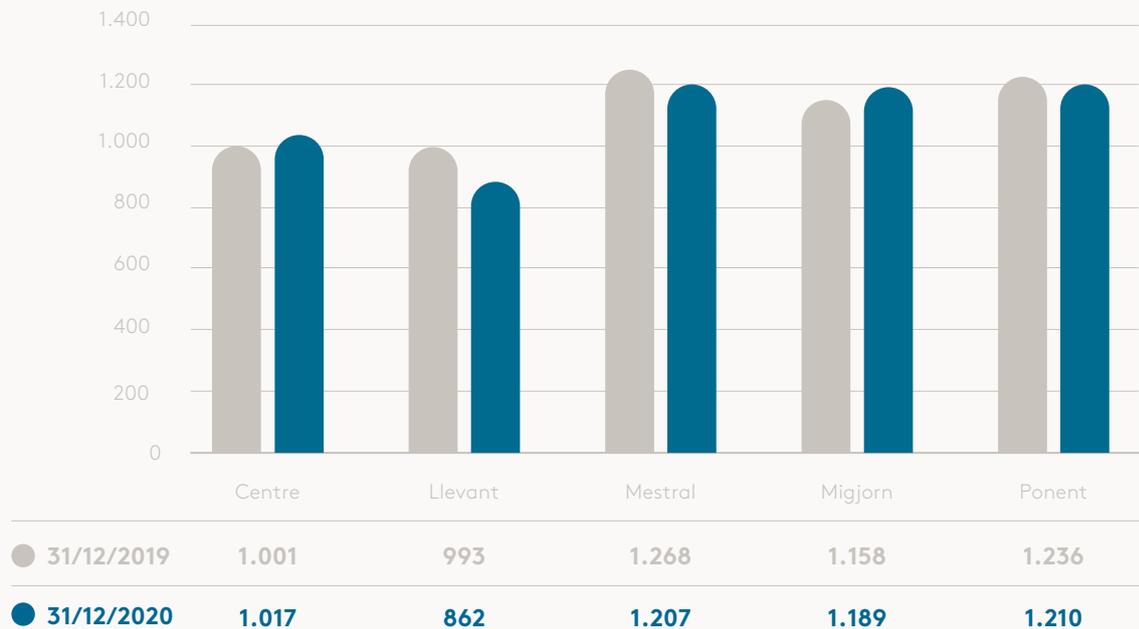
Si hasta ese momento los precios a lo largo de 2020 se habían mantenido bastante estables y por encima de los registrados durante 2019, durante los meses de junio y julio, coincidiendo con la desescalada, el precio de la vivienda en Reus bajó de forma precipitada hasta un 9,08% respecto al mismo periodo del año anterior.

Aunque después de este periodo el precio de la vivienda en Reus parece que volvió a recuperarse y a estabilizarse, los datos todavía se siguen manteniendo por debajo de los registrados durante 2019.

## 1.2 Precio de la vivienda en venta – Distritos

Analicemos cómo se ha comportado el mercado de la vivienda en cada uno de los distritos de Reus para descubrir cuáles son los barrios más caros y más baratos para comprar vivienda.

### PRECIO M<sup>2</sup> REUS (DISTRITOS)



Datos: Idealista

En líneas generales, el precio de la vivienda en Reus en este cuarto trimestre ha **descendido ligeramente** respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, estos descensos no han tenido el mismo impacto en cada uno de sus barrios.

Mientras que en zonas como el Migjorn el precio se ha elevado ligeramente debido a la naturaleza de estos inmuebles en los que predominan las salidas al exterior (uno de los elementos más demandados durante la pandemia), en barrios como el Llevant o el Mestral los precios han descendido un 15,20% y un 5,05% respectivamente.

**En diciembre de 2020, la zona más cara de Reus para comprar vivienda es Ponent con 1.210 euros el metro cuadrado seguida muy de cerca por Mestral con 1.207 euros el metro cuadrado.**

En el lado opuesto, el barrio más barato de Reus para comprar vivienda es el Llevant con 862 euros el metro cuadrado.

Una vez más, vemos que hay gran disparidad entre los precios de oferta (publicados en los portales inmobiliarios) y los reales de cierre de operaciones donde interviene cierta negociación de precio, normalmente a la baja.

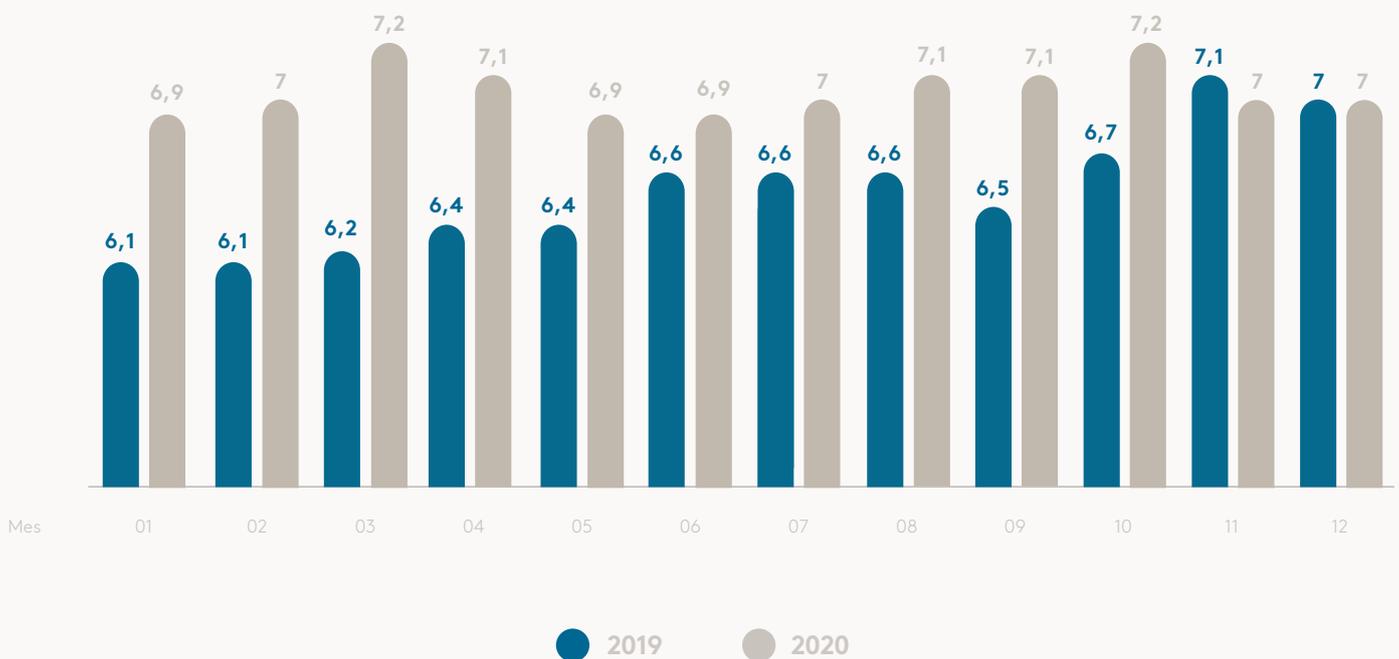
## 2 PRECIO DEL ALQUILER

Una vez analizados los precios de venta, pasaremos a examinar los precios del alquiler.

### 2.1 Precio de la vivienda en alquiler– Evolución

Tal y como muestra el gráfico elaborado a partir de los datos publicados por Idealista, el precio del metro cuadrado del alquiler en Reus se ha situado en 2020 bastante por encima al registrado durante 2019 a excepción de los dos últimos meses el año.

#### PRECIO M<sup>2</sup> REUS (MESES)



Datos Idealista

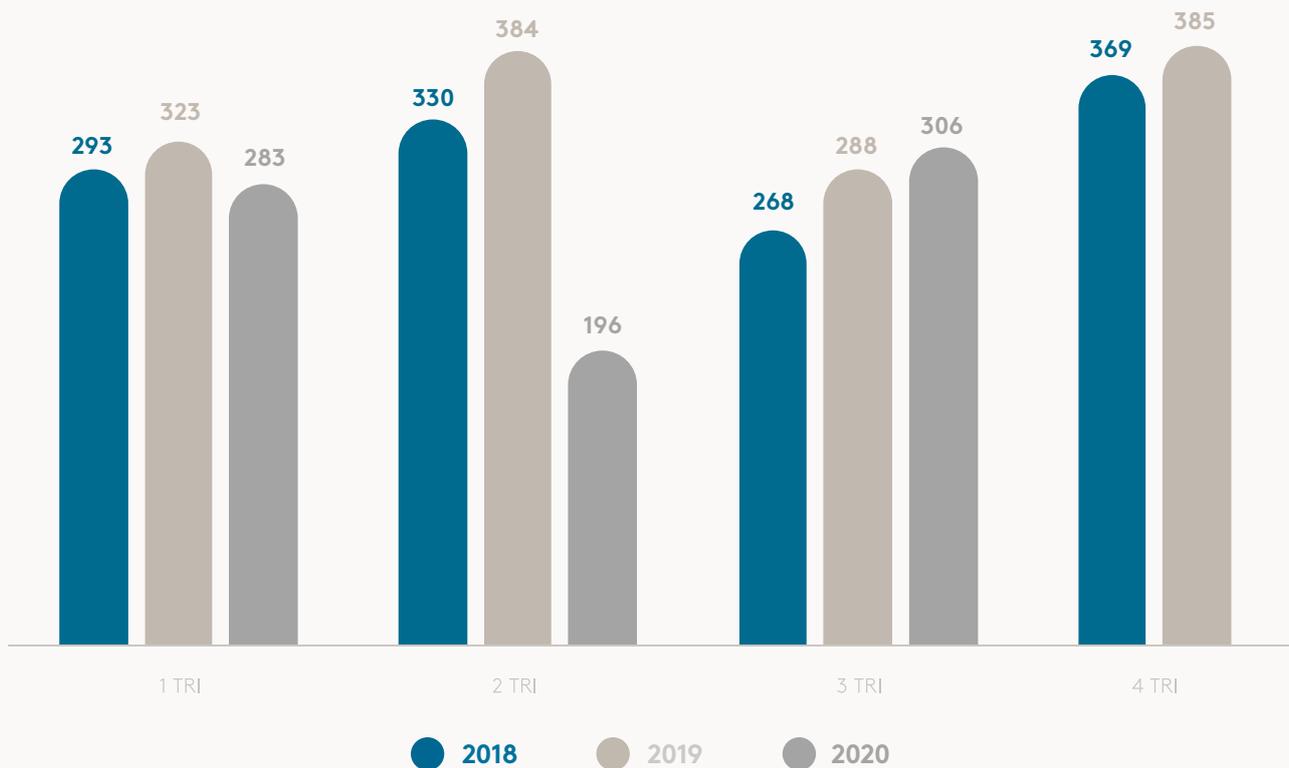
Si durante 2019 pudimos apreciar una clara línea ascendente en el precio de alquiler de los inmuebles, durante 2020 observamos como esta línea se vuelve mucho más estable, incluyendo cierto descenso durante los meses de mayo y junio (coincidiendo con la desescalada), pero recuperándose luego hasta alcanzar sus valores habituales.

**Durante el mes de diciembre de 2020, el precio de las viviendas en Reus se iguala al experimentado durante el mismo periodo del año anterior.**

### 3 NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al cuarto trimestre de 2020, merece la pena incluir las estadísticas ofrecidas por el Ministerio de Fomento en relación al número de transacciones inmobiliarias registradas en Reus durante los primeros nueve meses del año.

#### Nº DE TRANSACCIONES EN REUS MINISTERIO DE FOMENTO



*Datos del Ministerio de Fomento*

Apreciamos un claro **aumento en el número de transacciones** experimentadas durante el tercer trimestre respecto al trimestre anterior. Si bien durante el segundo trimestre muchas compraventas tuvieron que paralizarse con motivo de la pandemia, durante el tercer trimestre parece que buena parte de estas transacciones paralizadas pudieron llegar a materializarse.

Tanto es así, que el número de compraventas registradas durante el tercer trimestre de 2020 se sitúa incluso por encima al registrado durante el mismo periodo del año anterior. Tendremos que esperar hasta que se publiquen los datos del cuarto trimestre para comprobar si termina de instaurarse esta tendencia de recuperación.

### Anton Gil, director de l'oficina de Reus de Vivendex

El precio de la vivienda ha **crecido en los últimos meses** a consecuencia del aumento de ventas y, concretamente en Reus, se ha visto empujado por el efecto lotería, siendo creciente el número de transacciones desde mediados del año pasado según los datos publicados por el Ministerio de Fomento.

El mercado inmobiliario no se salva ni mucho menos del impacto de la pandemia, algo que consideramos que provocará una **caída de precios a mitad de 2021**. La bajada en la demanda por la disminución de ingresos por parte de posibles compradores, la inseguridad laboral y el clima de incertidumbre serán los claros motivos de este descenso.

Esto se traduce en expectativa de **ajustes de precios generalizados**, tanto a finales de 2021 como durante 2022. Cuanto más se dilate el periodo de intensa afectación del Covid sobre la economía, y de rebote sobre el mercado inmobiliario, más representativos y duraderos serán dichos ajustes de precio.

### La demanda en Reus

En ciudades como Barcelona y Madrid empiezan a aparecer los **primeros síntomas de sobrevaloración**. Esta realidad convive con otra muy distinta en las zonas menos urbanas, donde la recuperación del sector inmobiliario ha llegado más tarde y está siendo mucho más lenta. En consecuencia, las divergencias regionales en cuanto al precio y la accesibilidad de la vivienda se están acentuando.

Es muy posible que la realidad que actualmente se está viviendo en las grandes urbes como Madrid o Barcelona se traslade a territorios menos masificados como Reus a finales de 2021 o incluso principios de 2022. En ese momento, es posible que volvamos a hablar de ciertos síntomas de sobrevaloración por parte de los propietarios de las viviendas en venta.



VIVENDEX | PEOPLE & PROPERTIES

[www.vivendex.com](http://www.vivendex.com)