

INFORME IMMOBILIARI DE REUS

1r TRIMESTRE 2021

VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

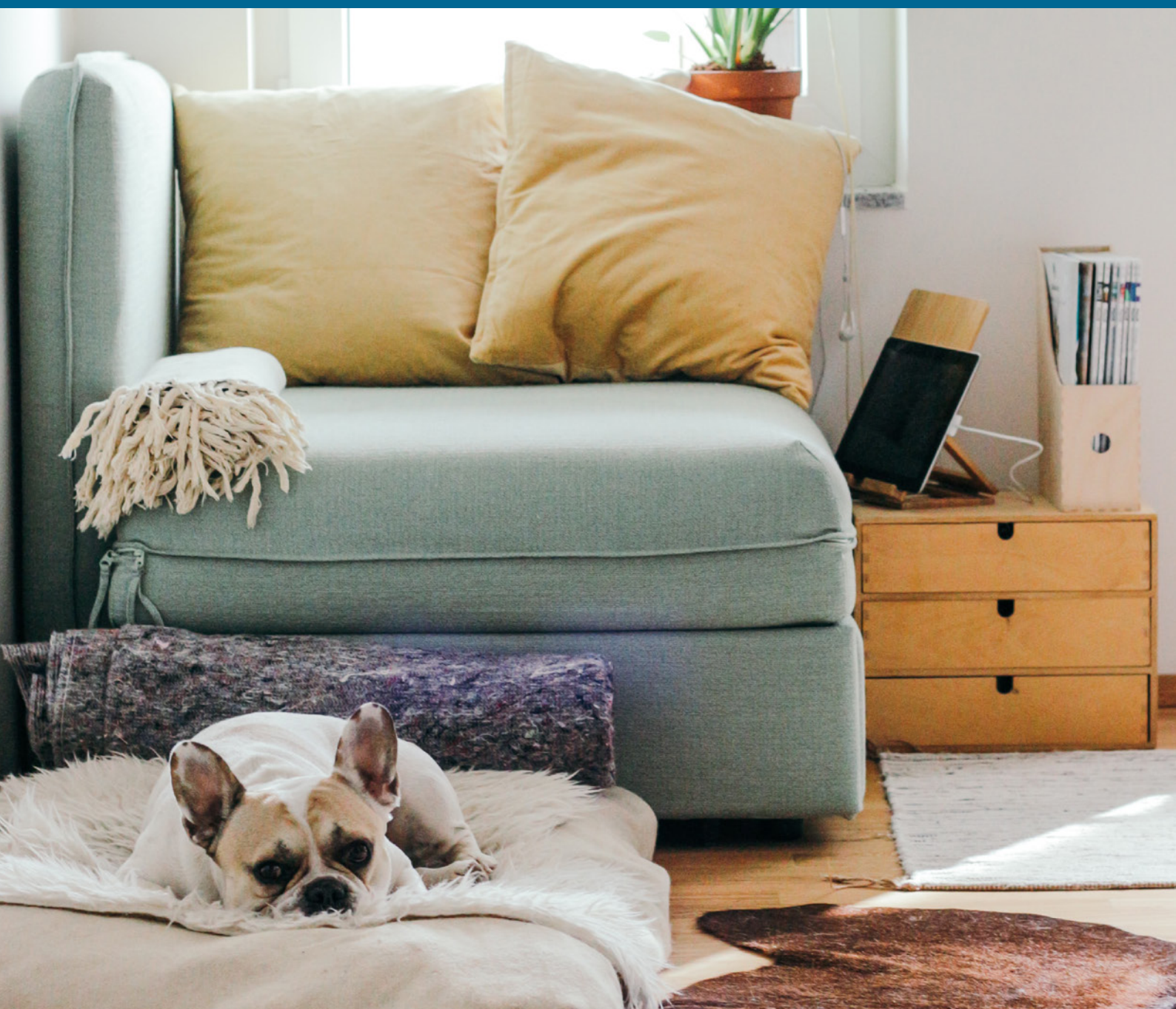
METODOLOGIA

Aquest informe immobiliari ha estat elaborat analitzant fonts d'informació externes a Vivendex. Per a fer-ho, s'ha realitzat una lectura i posterior previsió de les dades per part d'experts immobiliaris de la nostra agència.

Per obtenir informació més detallada sobre el mercat immobiliari a Reus o aprofundir en

algun dels seus districtes, posa't en contacte amb l'equip de Vivendex en aquest municipi trucant al 977 31 31 78 o escrivint a reus@vivendex.com.

Si necessites comprar o vendre, també podem fer-te un estudi de preu adaptat a les teves necessitats i a les característiques de l'immoble objecte de la transacció.

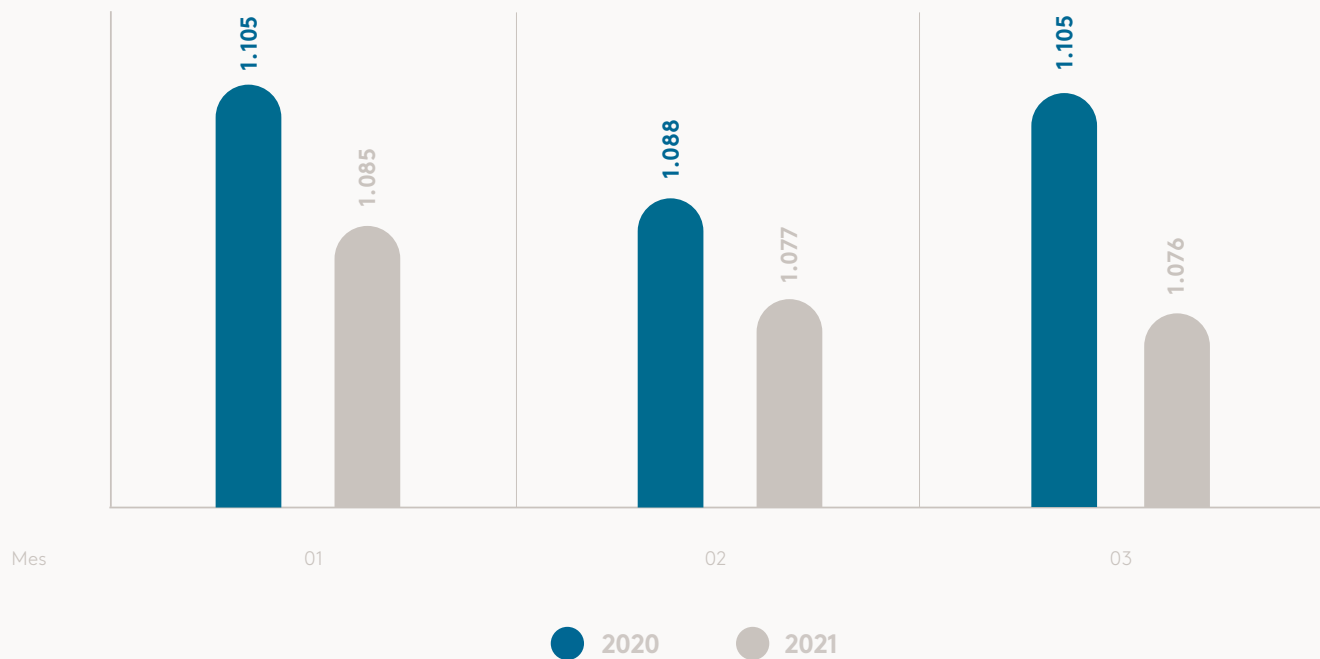


1 PREU DE L'HABITATGE EN VENDA

Per comprendre l'evolució del preu per metre quadrat al municipi de Reus hem analitzat la informació publicada pel portal immobiliari Idealista.

1.1 Preu de l'habitatge en venda – Comparativa

PREU M² REUS (EVOLUCIÓ)



Dades Idealista

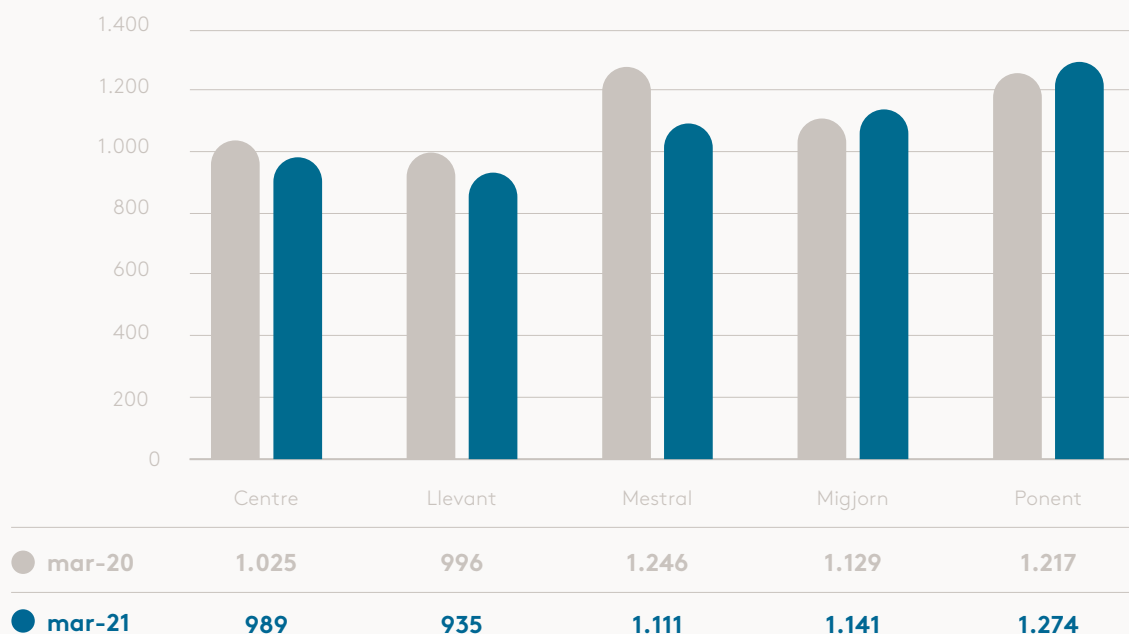
Durant aquest inici de l'any 2021 el preu de l'habitatge a Reus s'ha mantingut per sota del preu enregistrat al municipi durant el mateix període de l'any anterior.

Cal tenir en compte que durant els mesos de gener a març de 2020 la pandèmia encara no havia arribat al nostre país o, com a mínim, encara no ho havia fet amb tanta intensitat. De manera que, aquest trimestre, estem comparant un període afectat per la pandèmia amb un altre que n'estava lliure, per aquest motiu la **baixada experimentada en el valor dels immobles** arriba fins al 2,62% alguns mesos segons el portal immobiliari.

1.2 Preu de l'habitatge en venda – Districtes

Analitzem com s'ha comportat el mercat de l'habitatge a cada un dels districtes de Reus per descobrir quins són els barris més cars i més barats per comprar habitatge al municipi actualment.

PREU M² REUS (DISTRICTES)



Dades: Idealista

Mentre que a zones com ara Migjorn el preu s'ha elevat lleugerament a causa de la naturalesa dels seus **immobles en què predominen les sortides a l'exterior** (un dels elements més demandats durant la pandèmia), a barris com ara Llevant o el Mestral els preus han descendit un 6,12% i un 10,83%, respectivament.

Aquesta evolució en el preu dels immobles ja s'apreciava al municipi de Reus a finals de 2020, mesos en els quals la població refermava la seva preferència pels habitatges amb sortida a l'exterior.

Al març de 2021 la zona més cara de Reus per comprar habitatge va ser Ponent amb 1.274 euros el metre quadrat, allunyant-se cada vegada més de Mestral, el districte tradicionalment més car del municipi.

Pel contrari, el barri més barat de Reus per comprar habitatge és Llevant amb 935 euros el metre quadrat.

Un cop més, veiem que hi ha gran disparitat entre els preus d'oferta (publicats als portals immobiliaris) i els reals de tancament d'operacions on hi intervé certa negociació de preu, normalment a la baixa.

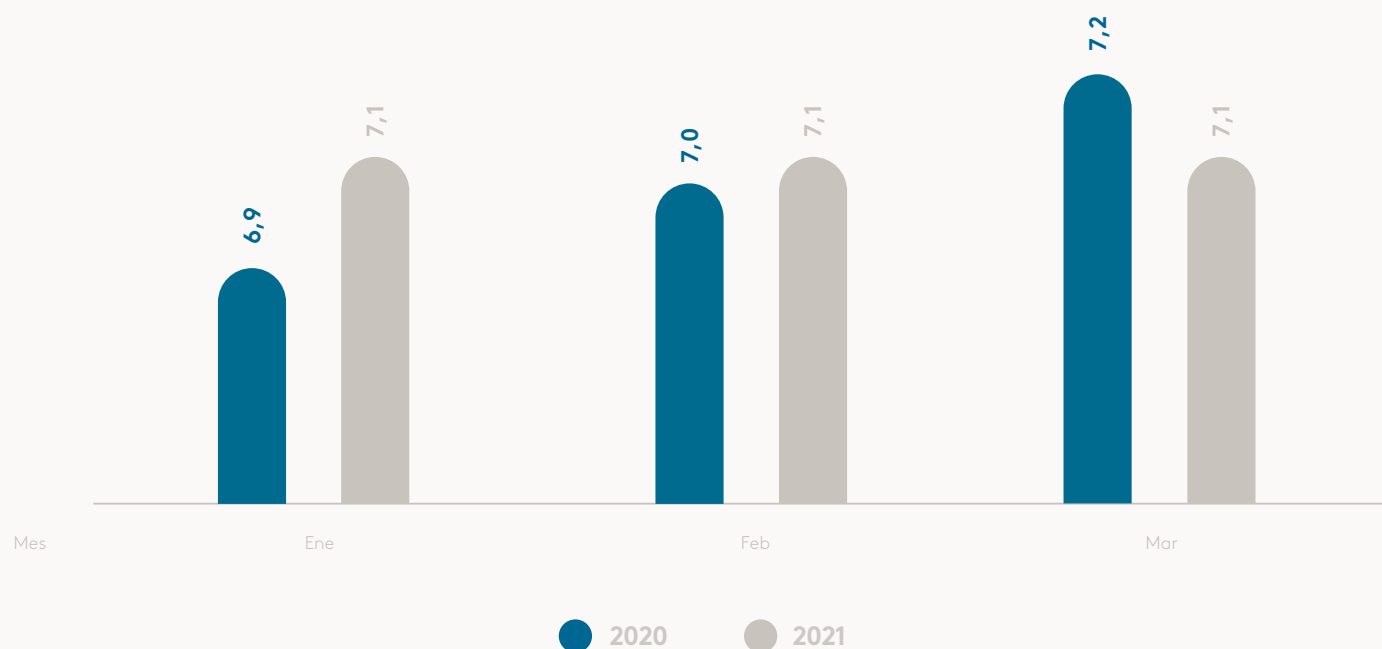
2 PREU DELS LLOGUERS

Un cop analitzats els preus de venda, passarem a examinar els preus dels lloguers per intentar conèixer d'una manera una mica més completa el mercat immobiliari d'aquesta zona.

2.1 Preu de l'habitatge de lloguer - Evolució

Tal com mostra el gràfic elaborat a partir de les dades publicades per Idealista, el preu del metre quadrat dels lloguers de Reus s'ha mantingut força estable tant durant el primer trimestre de 2020 com durant el primer trimestre de 2021.

PREU M² REUS (MESOS)



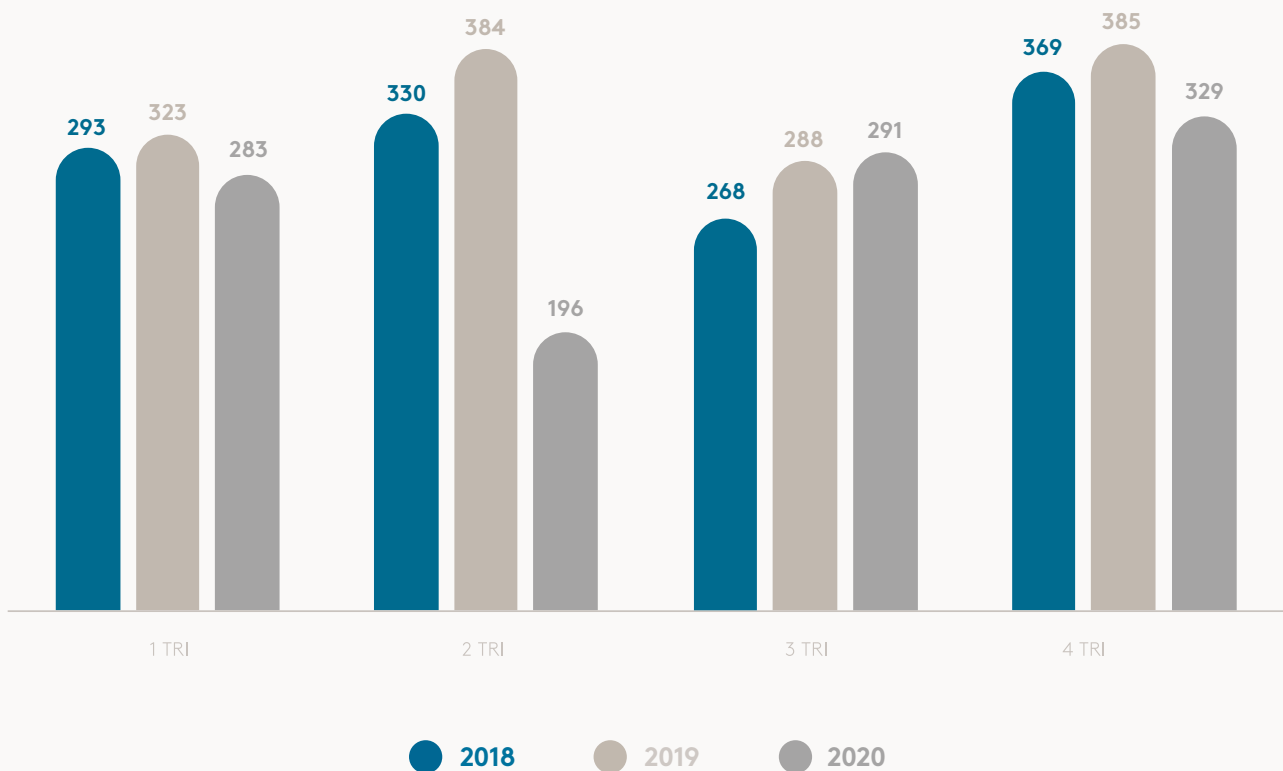
Dades Idealista

El preu dels lloguers a Reus no ha variat el que portem d'any, situant-se en els **7,1 euros el metre quadrat**. Aquests valors són molt similars als experimentats durant el primer trimestre de 2020, període durant el qual el valor dels immobles va ballar entre els 6,9 i els 7,2 euros el metre quadrat.

3 NÚMERO DE COMPRAVENDES

Tot i que encara no s'han fet públiques les dades referides al primer trimestre de 2021, val la pena incloure les estadístiques ofertes pel Ministeri de Foment en relació al nombre de transaccions immobiliàries registrades a Reus durant els anys 2019 i 2020.

Nº DE TRANSACCIONS A REUS MINISTERI DE FOMENT



Dades del Ministeri de Foment

Després de l'aturada en el nombre de transaccions enregistrades durant el segon trimestre de 2020 a conseqüència de la pandèmia, **el nombre de compravendes no ha parat de créixer**. D'aquesta manera, si durant el segon trimestre de 2020 no van arribar a finalitzar-se'n ni tan sols 200 de transaccions, durant el tercer trimestre ja vam arribar a les 291 transaccions, i en el quart vam arribar fins a les 329.

Tot i la bona evolució, el quart trimestre de 2020 ha enregistrat un nombre de compravendes menor que l'experimentat durant el mateix període de l'any previ.

En total, podríem dir que **durant 2020 s'han registrat un 25,26% de transaccions immobiliàries menys que durant 2019, passant de les 1.380 transaccions el 2019 a tan sols 1.099 el 2020.**

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

El trimestre comença amb un augment de la demanda a causa, com cada any, de l'arribada del bon temps. Observant l'històric de transaccions que es materialitzen a Reus trimestre a trimestre, veiem com en el segon trimestre (a excepció de l'any passat quan ens trobàvem en el pic més àlgid de la pandèmia) el nombre de transaccions augmenta sempre. Amb el bon temps la gent s'anima i això li repercuteix al client comprador.

Altes expectatives dels venedors

D'altra banda, l'oferta d'habitatge sembla estar estancada. Destaquem unes expectatives una mica elevades per part dels venedors en relació a l'evolució real de mercat.

Aquest aspecte contribueix al fet que el preu dels immobles augmenti a certes zones de Reus on predominen les cases adossades i individuals davant d'altres tipologies, com pisos i apartaments. Ens estem referint a zones com Migjorn i Ponent. Encara que és ben cert que la demanda dels compradors ha virat els darrers mesos cap a aquestes tipologies, el seu preu de mercat a dia d'avui encara es troba lluny dels nivells exigits pels seus propietaris.

Preu de l'habitatge estancat

A la resta de zones el preu del metre quadrat s'ha quedat estancat. L'antiguitat dels habitatges i la manca d'immobles d'obra nova fan que els compradors prefereixin altres ubicacions per a la seva residència.

La pandèmia del covid-19, i concretament el temps que ens hem vist obligats a romandre als nostres domicilis, ha provocat que els compradors demanin habitatges grans, amb espais exteriors, ben il·luminats i amb una sala extra per teletreballar.

L'eficiència energètica també és un altre dels aspectes més valorats pels compradors a dia d'avui, cosa que deixa les portes obertes a que els actuals venedors inverteixin els seus estalvis en millorar l'eficiència energètica dels seus immobles amb l'objectiu d'aconseguir un preu de venda més elevat.



VIVENDEX | PEOPLE & PROPERTIES

www.vivendex.com