

INFORME INMOBILIARIO DE REUS

2º TRIMESTRE DE 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.

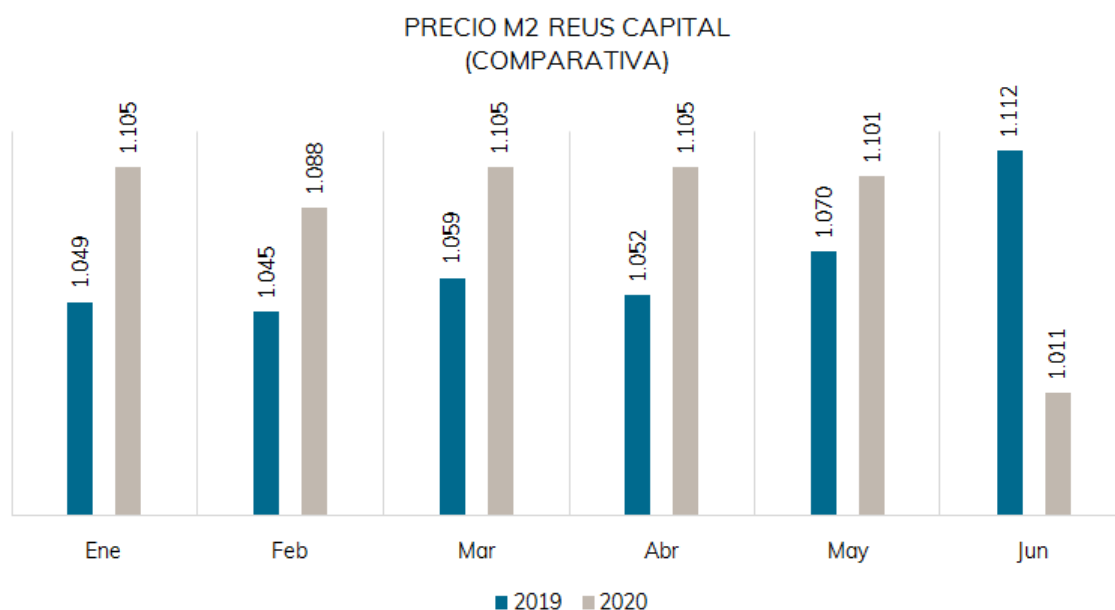
Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Reus o profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo Vivendex llamando al 977 31 31 78 o escribiendo a reus@vivendex.com.

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 la ciudad de Reus, hemos analizado la información publicada por el portal inmobiliario Idealista.

1.1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA - COMPARATIVA



Datos: Idealista

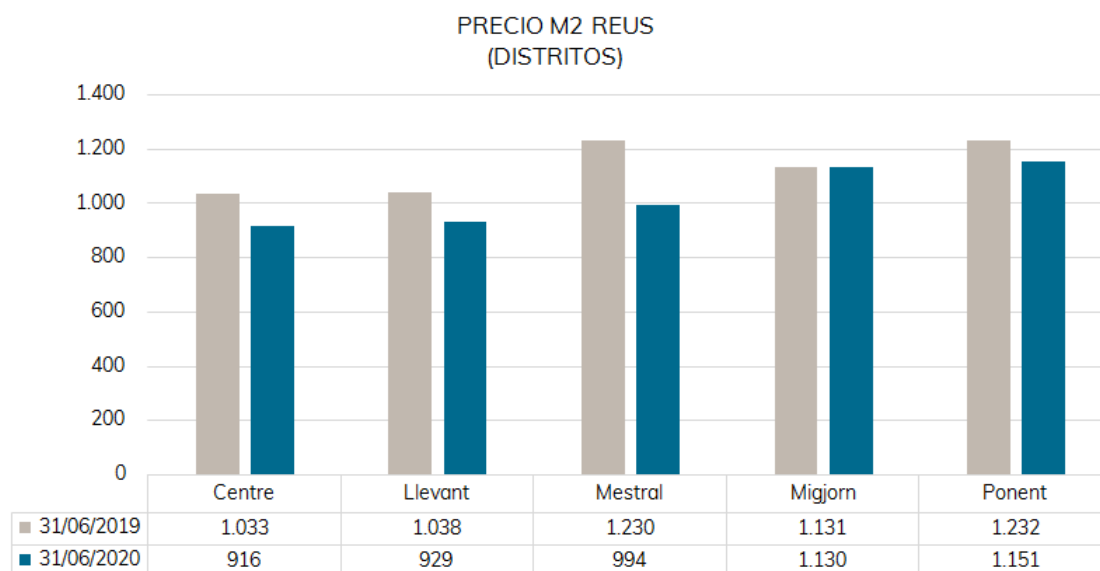
Mientras que el precio del metro cuadrado en Reus ha continuado bastante estable de enero mayo, en junio observamos un descenso bastante considerable, pasando de un 1.101 euros en mayo a 1.011 euros en junio, lo que supone un descenso en tan solo un mes del 8,17%.

Descenso más acusado es el experimentado si comparamos el precio alcanzado en junio de 2020 con el mismo periodo del año anterior, pasando de 1.112 euros en 2019 a 1.011 euros en 2020, lo que supone una bajada interanual del 9,08%.

Hay que tener en cuenta que los datos registrados por Idealista, hacen referencia a precios de venta medios anunciados en su portal inmobiliario, unas cifras susceptibles a futuras negociaciones de precio entre comprador y vendedor que hagan modificar el precio de venta final resultante.

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.



Datos: Idealista

A excepción de Migjorn donde el precio del metro cuadrado se ha mantenido prácticamente inalterable, el resto de distritos de Reus han experimentado bajadas de precio considerables.

Al tratarse de precios de oferta, hemos detectado que la bajada se focaliza especialmente en los barrios más afectados por la crisis sanitaria provocada por la COVID-19.

Porcentualmente, vemos en estos barrios una bajada que parece muy acentuada, pero se debe a que se trata de viviendas de un rango de precio inferior.

Entrando en concreto al detalle de los barrios, los de Mitjorn y Ponent, son los que disponen de una arquitectura con más salidas al exterior, cosa que les ha ayudado a mantener el precio e incluso a aumentar los precios de cierre.

Cabe destacar, el gran descenso experimentado en Mestral, con una caída interanual del 19,19%, seguido del Centro con una caída del 11,33% y Llevant con una caída del 10,50%.

Una vez más, vemos que hay gran disparidad entre los precios de oferta (publicados en los portales inmobiliarios) y los reales de cierre, dónde deberemos esperar unos meses para ver reflejados los efectos de la crisis sanitaria.

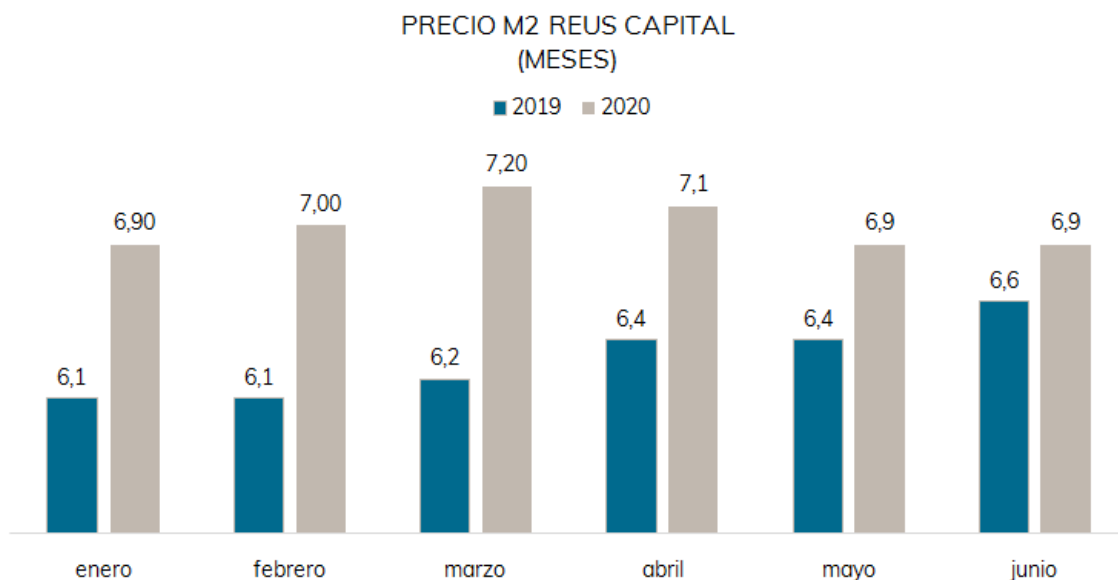
En junio de 2020, la zona más cara de Reus para comprar vivienda es Ponent con 1.151 euros por metro cuadrado y la más barata el Centro con 916 euros por metro cuadrado.

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 en 2019.



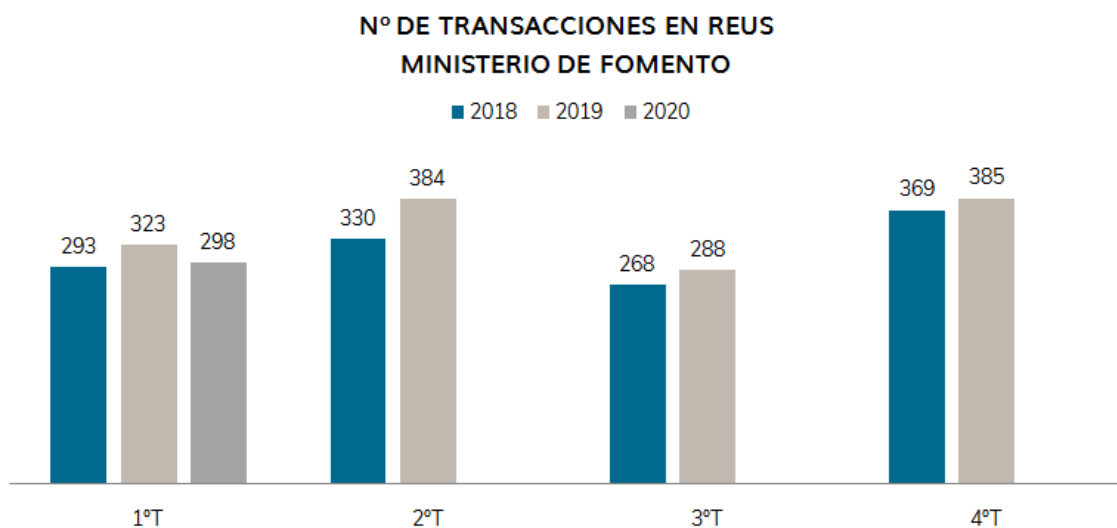
Datos Idealista

Cabe destacar, cómo el valor de los inmuebles en alquiler aumentó ligeramente hasta el Estado de Alarma. A partir de abril, con el confinamiento ya instaurado en nuestro país, el valor de los inmuebles ha descendido paulativamente, aunque manteniéndose todavía muy por encima de los valores registrados durante 2019.

Mientras que en junio de 2020 el precio por metro cuadrado se ha situado en 6,9 euros, en el mismo periodo de 2019 se mantenía en los 6,6 euros.

3. NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al segundo trimestre de 2020 para comprobar el impacto del Estado de Alarma en el mercado inmobiliario, merece la pena incluir las estadísticas ofrecidas por el Ministerio de Fomento en relación al número de transacciones inmobiliarias registradas en la ciudad de Reus durante los primeros meses del año.



Datos Ministerio de Fomento

Como podemos observar, el número de transacciones inmobiliarias registradas en el primer trimestre de 2020 es bastante inferior al registrado en el mismo periodo del año anterior.

Esta información, nos da pistas a pensar que el mercado inmobiliario en Reus quizás comenzó a enfriarse antes incluso de la llegada del Covid-19.

4. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

- Antón Gil, director de la oficina de Reus de Vivendex -

Que lejos de nuestra mente estaba en las previsiones pasadas, que nos quedaríamos encerrados en casa durante un periodo de tiempo tan largo y de forma global.

Esto sin duda, ha afectado a las necesidades de vivienda de todos nosotros y, en el caso concreto de Reus, se ha visto reflejado en varios factores:

- Igual que ha sucedido en otras poblaciones, los compradores priorizan las salidas al exterior como terrazas o jardines, aunque si no se dispone de ellos, un balcón puede ser un gran aliado para la venta.
- Gran parte del público está valorando salir del centro de la ciudad a cambio de la comodidad de vivir en una casa cercana al núcleo urbano.
- Hemos detectado que los cambios de situación familiar han dinamizado el mercado, acelerando la toma de decisiones.

El segundo trimestre cerró con un aumento del volumen de ventas, ya no sobre el año anterior, sino sobre todas las operaciones iniciadas en el primer trimestre que han tenido que llevarse al Notario en este último.

De cara al tercer trimestre, estimamos una estabilización en el número de operaciones, causada por la limitada oferta de inmuebles con terrazas o jardines.

El hecho de encontrarnos en época estival, así como la incertidumbre sobre la crisis sanitaria, nos hace prever un final de trimestre con número de transacciones a la baja.

En cuanto a los precios, seguiremos con la tendencia actual, los “buenos inmuebles”, aquellos que tienen más demanda, seguirán aumentando su valor de forma moderada. Por el contrario, los inmuebles situados en las zonas con menor poder adquisitivo se verán afectadas por una bajada de precio especialmente provocada por el descenso de precios que están realizando los fondos de inversión, todavía tenedores de gran parte de la cartera en estas ubicaciones.



VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

Barcelona
C. Folgueroles, 17-25
08022 Barcelona
+34 934 184 948

Barcelona
Trav. de Gràcia, 99
08006 Barcelona
+34 930 185 244

Vallvidrera
Ctra. Sarrià Vallvidrera, 263
08017 Barcelona
+34 934 069 603

Reus
C. Ample, 46 bis
43202 Reus
+34 977 313 178

www.vivendex.com