

INFORME IMMOBILIARI DE REUS

3r TRIMESTRE DE 2020

VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

METODOLOGIA

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

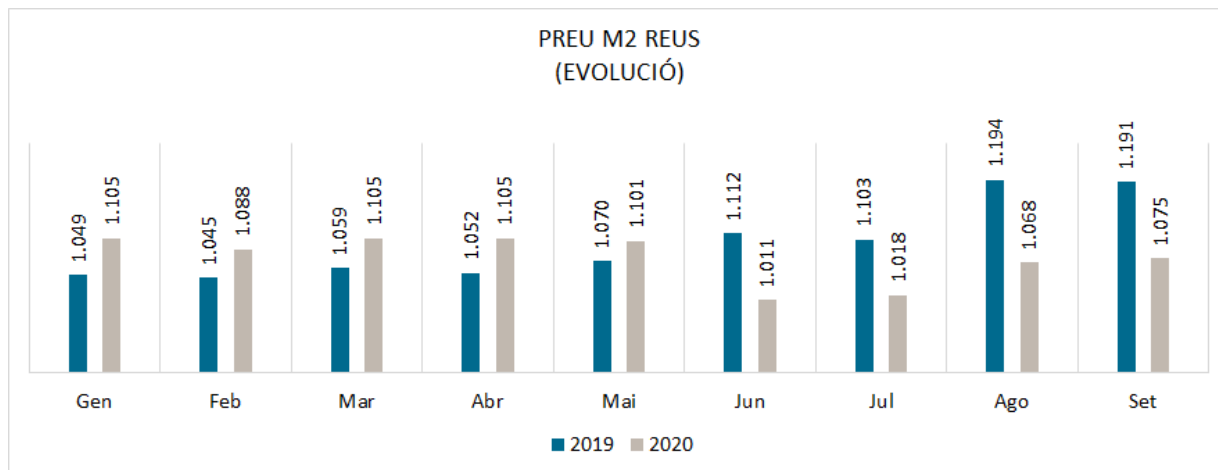
Per obtenir una informació més detallada sobre el mercat immobiliari a Reus o aprofundir en algun dels seus districtes, posa't en contacte amb l'equip de Vivendex trucant al 977 31 31 78 o escrivint a reus@vivendex.com.

Si necessites comprar o vendre també t'ajudem fent 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 a la ciutat de Reus hem analitzat la informació publicada al portal immobiliari Idealista.

1.1 PREU DE L'HABITATGE EN VENDA - COMPARATIVA



Dades: Idealista

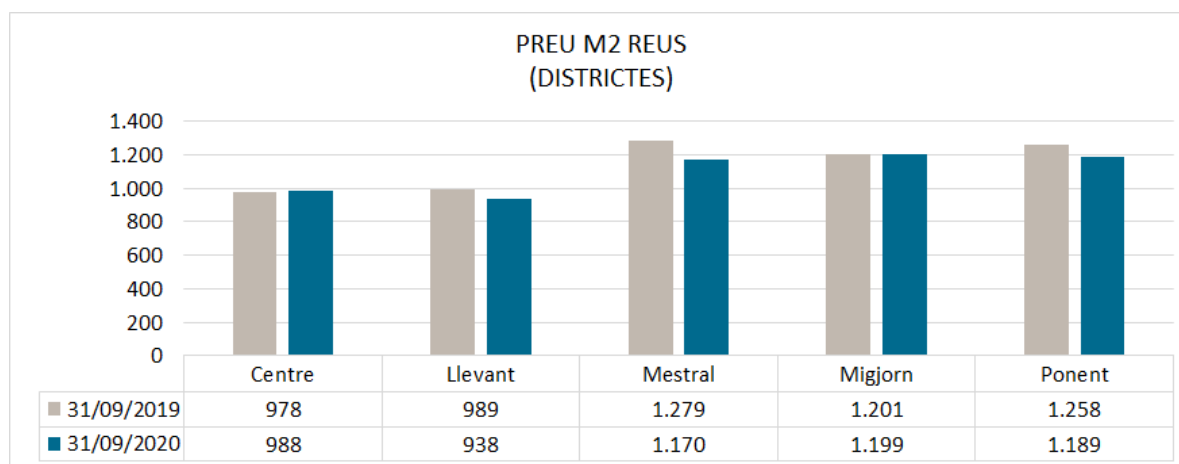
Tal com podem apreciar a la gràfica, el mes de juny va suposar un punt d'inflexió per al mercat de l'habitatge a Reus. Si fins aquest moment els preus al llarg de 2020 s'havien mantingut força estables, al mes de juny, coincidint amb l'inici de la desescalada, vam experimentar una baixada de preu respecte al mes anterior d'un 8, 17%.

A partir d'aquest moment, el valor dels immobles ha començat a recuperar-se, tot i que estem lluny encara d'assolir els valors registrats abans de la pandèmia.

Cal tenir en compte que les dades registrades per Idealista fan referència a **preus de venda mitjans anunciats** al seu portal immobiliari, unes xifres susceptibles de futures negociacions de preu entre comprador i venedor que facin modificar el preu de venda final resultant.

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 pis.



Dades: Idealista

En línies generals, el preu de l'habitatge a Reus en aquest tercer trimestre ha baixat lleugerament respecte al mateix període de l'any anterior. No obstant, aquests descensos no han tingut el mateix impacte a cadascun dels barris de la ciutat.

Mentre que en zones ara Migjorn el preu s'ha mantingut pràcticament inalterable a causa de la naturalesa d'aquests immobles, en els que dominen els elements exteriors (d'allò més demandats després de la pandèmia), en barris com ara Mestral els preus han baixat fins a un 9,32%.

Al setembre de 2020, la zona més cara de Reus per comprar habitatge és Ponent amb 1.189 euros per metre quadrat i la més barata Llevant amb 938 euros per metre quadrat.

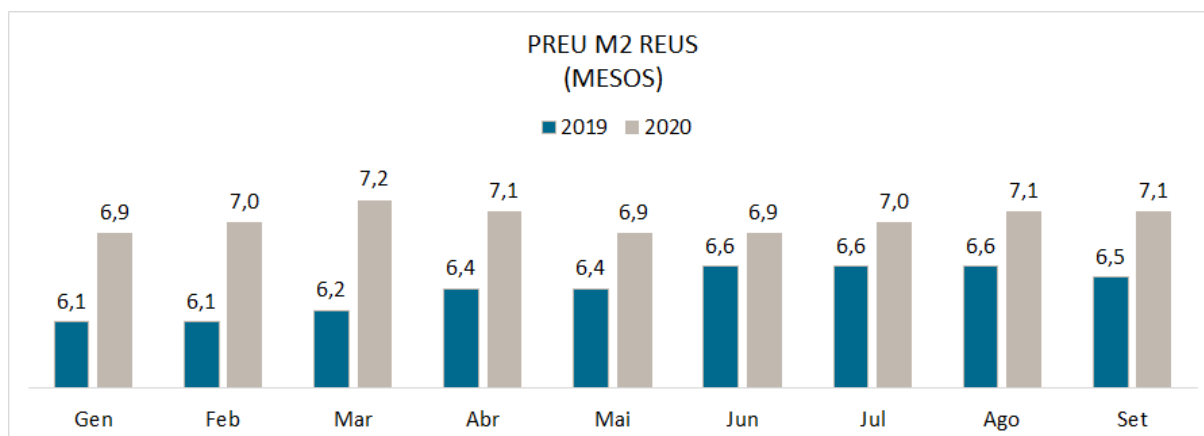
Un cop més, veiem que hi ha gran disparitat entre els preus d'oferta (publicats en els portals immobiliaris) i els reals de tancament d'operacions on intervé certa negociació de preu normalment a la baixa.

2. PREU DELS LLOGUERS

Un cop analitzats els preus de venda, passem a examinar els preus dels lloguers.

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 de lloguer a Reus s'ha situat durant 2020 bastant per sobre al registrat el 2019.



Dades Idealista

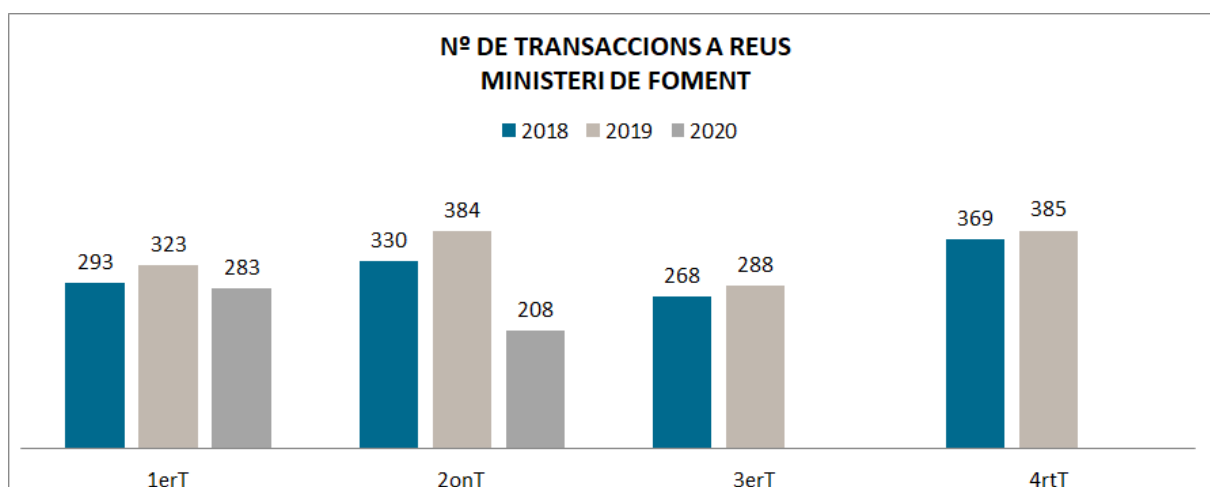
Encara que és cert que a partir de maig les diferències es fan cada vegada menors, la veritat és que durant tot 2020 el preu dels lloguers a Reus s'ha mantingut bastant per sobre al registrat durant el mateix període del l'any anterior.

Tot i que en un primer moment va semblar que amb l'inici del desconfinament (maig-juny) els preus dels lloguers baixaven, la veritat és que durant els mesos d'estiu vam poder apreciar com tornaven novament als seus valors habituals.

Mentre que al setembre de 2020 el preu dels lloguers a Reus se situa prop dels 7,1 euros m2, durant el mateix període de l'any passat es mantenia en els 6,5 euros.

3. NOMBRE DE COMPRAVENDES

Tot i que encara no s'han fet públiques les dades referides al tercer trimestre de 2020, val la pena incloure les estadístiques ofertes pel Ministeri de Foment en relació al nombre de transaccions immobiliàries registrades a Reus durant els primers sis mesos de l'any.



Dades del Ministeri de Foment

Com era d'esperar, el descens en el nombre de compravendes registrat durant el segon trimestre és aclaparador. Si durant el segon trimestre del 2019 van arribar a comptabilitzar-se 384 transaccions, en el mateix període d'aquest any tan sols s'han registrat 208 transaccions, experimentant així un **descens interanual del 45,83%**.

Encara que certament que ja podíem apreciar cert descens en el nombre de transaccions des del primer trimestre, abans de l'impacte del Covid-19, no hi ha cap dubte que la magnitud del descens en el segon trimestre ha estat molt més gran.

4. PREVISIONS PER AL MERCAT IMMOBILIARI

- Antón Gil, director de l'oficina de Reus de Vivendex –

Un cop superat l'efecte post-confinament on els compradors prioritzaven les sortides a l'exterior dels habitatges, és a dir terrasses i jardins, hem detectat una disminució de la demanda durant el mes de setembre.

Com ja anunciàvem a l'informe anterior hem experimentat "un final de trimestre amb el nombre de transaccions a la baixa" i, com a conseqüència, una **estabilització dels preus de venda**.

Les estadístiques mostren una disminució del valor dels habitatges que s'accentua en els immobles amb més necessitat de reforma. Aquesta disminució també es fa més evident en aquells barris de Reus on el valor dels pisos és ja de per si més baix.

Un final d'any decisiu

La previsió per als propers mesos, si ens basem en el tancament d'anys anteriors, és un **augment en el nombre de transaccions respecte al tercer trimestre**. Des de Vivendex, hem observat cert augment en el nombre de vendes protagonitzades per aquells particulars que cerquen certa seguretat econòmica per al futur, és a dir, compravendes que tenen com a destinació la inversió en l'immobiliari.

No obstant, aquest esperat augment en el nombre de transaccions no creiem que tingui el seu equivalent en el preu dels immobles. Fins que no es transmeti confiança i tinguem estímuls positius a nivell econòmic i sanitari, **no creiem que el preu de l'habitatge a Reus recuperi els valors anteriors**.



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