

INFORME INMOBILIARIO DE REUS

3^{er} TRIMESTRE DE 2020

VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

METODOLOGÍA

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

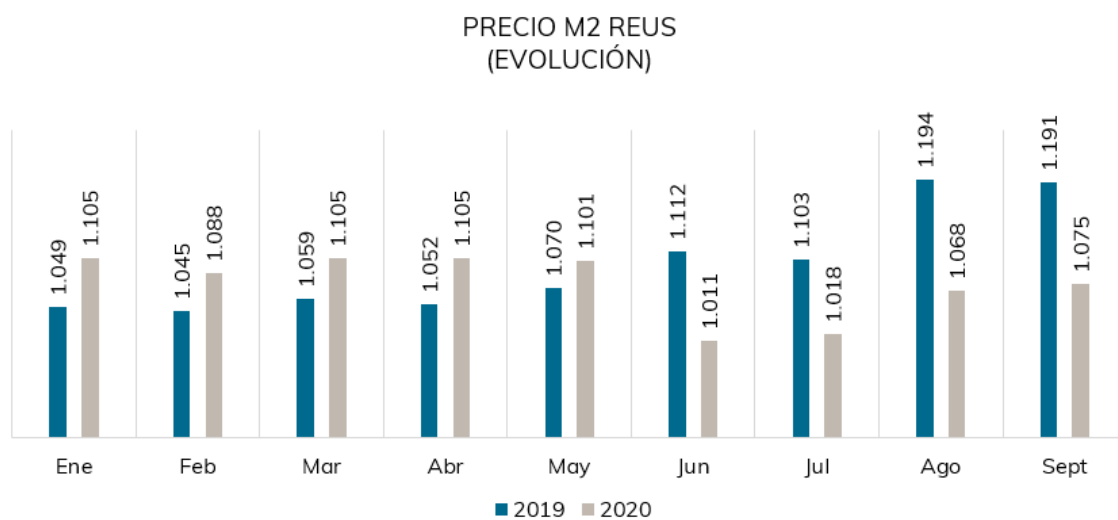
Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Reus o profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo Vivindex llamando al 977 31 31 78 o escribiendo a reus@vivindex.com.

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

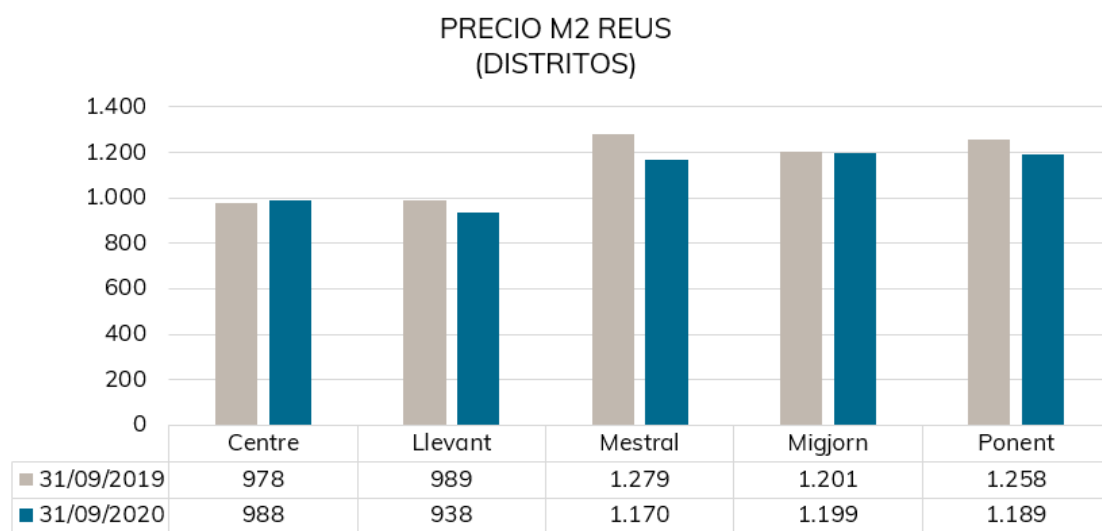
Tal y como podemos apreciar en la gráfica, el mes de junio supuso un punto de inflexión para el mercado de la vivienda en Reus. Si hasta ese momento los precios a lo largo de 2020 se habían mantenido bastante estables, en el mes de junio, coincidiendo con el inicio de la desescalada, pudimos experimentar una bajada de precio respecto al mes anterior del 8, 17%.

A partir de ese momento, el valor de los inmuebles ha comenzado a recuperarse, aunque lejos todavía de alcanzar los valores registrados antes de la pandemia.

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

En líneas generales, el precio de la vivienda en Reus en este tercer 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 mantenido prácticamente inalterable debido a la naturaleza de estos inmuebles donde predominan las salidas al exterior (uno de los elementos más demandados tras la pandemia), en barrios como el Mestral los precios han descendido hasta un 9,32%.

En septiembre de 2020, la zona más cara de Reus para comprar vivienda es Ponent con 1.189 euros por metro cuadrado y la más barata el Llevant con 938 euros por metro cuadrado.

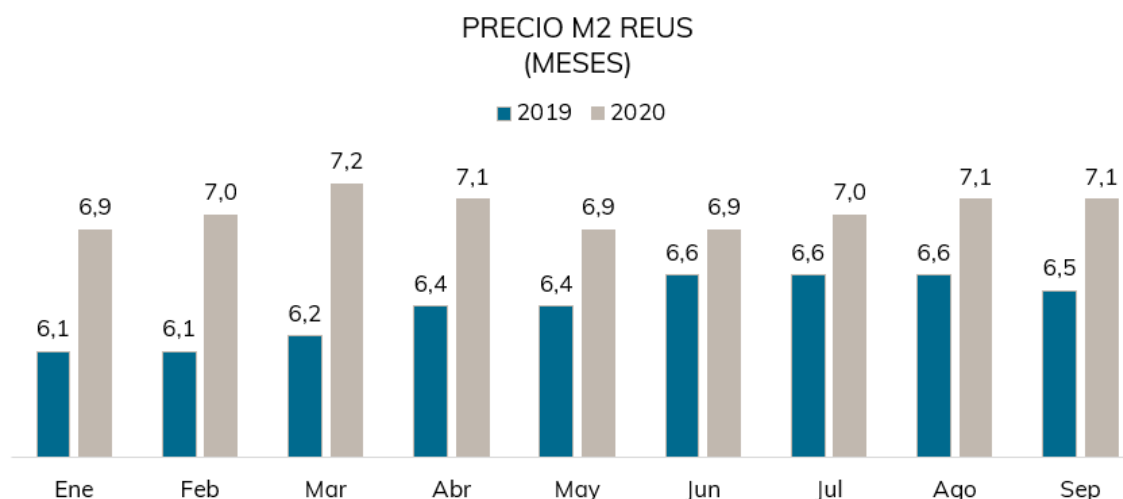
Una vez más, vemos que hay gran disparidad entre los precios de oferta (publicados en los portales inmobiliarios) y los reales de cierre de operaciones donde interviene cierta negociación de precio normalmente a la baja.

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 en 2019.



Datos Idealista

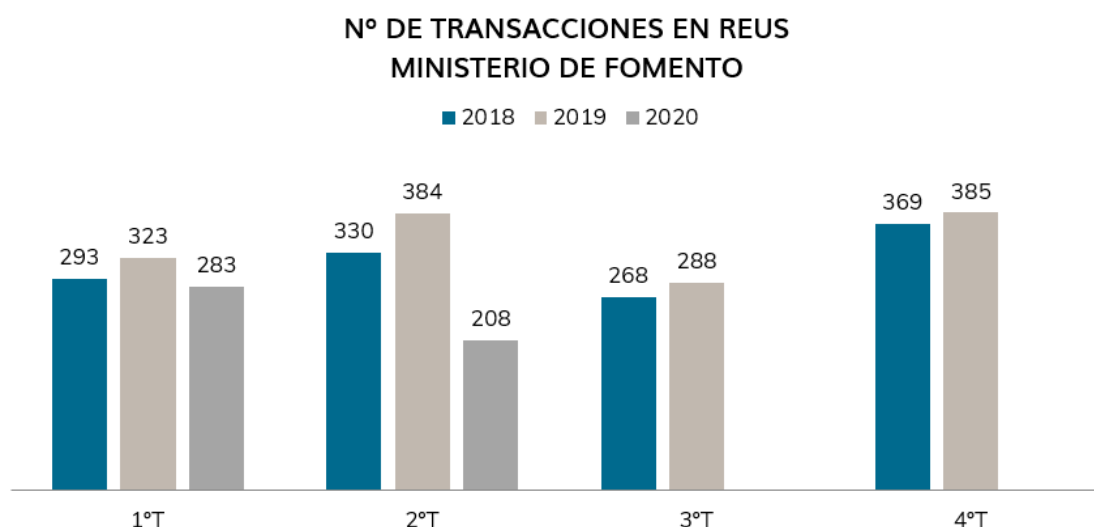
Aunque bien es cierto que a partir de mayo las diferencias se hacen cada vez menores, lo cierto es que durante todo 2020 el precio del alquiler en Reus se ha mantenido bastante por encima al registrado en el mismo periodo del año anterior.

Aunque en un primer momento pudo parecer que con el inicio del desconfiamento (mayo-junio) los precios del alquiler pudieron bajar, lo cierto es que durante los meses de verano pudimos apreciar cómo volvían nuevamente a sus valores habituales.

Mientras que en septiembre de 2020 el precio del alquiler en Reus se situaba en los 7,1 euros m2, en el mismo periodo del año pasado se mantenía en los 6,5 euros.

3. NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al tercer 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 seis meses del año.



Datos Ministerio de Fomento

Como era de esperar, el descenso en el número de compraventas registrado en el segundo trimestre es abrumador. Si durante el segundo trimestre de 2019 llegaron a contabilizarse 384 transacciones, en el mismo periodo de este año tan solo se han registrado 208 transacciones, experimentándose así un **descenso interanual del 45,83%**.

Aunque bien es cierto que ya podíamos apreciar cierto descenso en el número de transacciones desde el primer trimestre, antes del impacto del Covid-19, no cabe duda que la magnitud en el segundo trimestre ha sido muy fuerte.

4. PREVISIONES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

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

Una vez pasado el efecto post confinamiento donde los compradores priorizaban las salidas al exterior de las viviendas como terrazas y jardines, hemos detectado una disminución en la demanda durante el mes de septiembre.

Como ya anunciábamos en el informe anterior, hemos experimentado *“un final de trimestre con número de transacciones a la baja”* y, como consecuencia, una **estabilización de los precios de venta**.

Las estadísticas nos muestran una disminución en el valor de las viviendas acentuado en los inmuebles con más necesidad de reforma. Esta disminución también se hace más fuerte en aquellos barrios de Reus donde el valor de las viviendas es ya de por sí más bajo.

Un final de año decisivo

La previsión para los próximos meses, si nos basamos en el cierre de años anteriores, es un **aumento en el número de transacciones respecto al tercer trimestre**. Desde Vivendex, hemos observado cierto aumento en el número de ventas protagonizadas por aquellos particulares en busca de cierta seguridad económica en el futuro, es decir, compraventas que tienen como destino la inversión en inmobiliario.

Sin embargo, este esperado aumento en el número de transacciones no creemos que tenga el mismo impacto en el precio de los inmuebles. Hasta que no se transmita cierta confianza y tengamos estímulos positivos a nivel económico y sanitario, **no creemos que el precio de la vivienda en Reus vaya a recuperar valores anteriores**.



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