

INFORME IMMOBILIARI DE REUS

2ⁿ TRIMESTRE DE 2020

VIVINDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

METODOLOGIA

Aquest informe immobiliari ha estat elaborat analitzant fonts d'informació externes a Vivendex. A tal fi, s'ha procedit a realitzar una lectura i posterior previsió de les dades per part d'experts immobiliaris de la nostra agència.

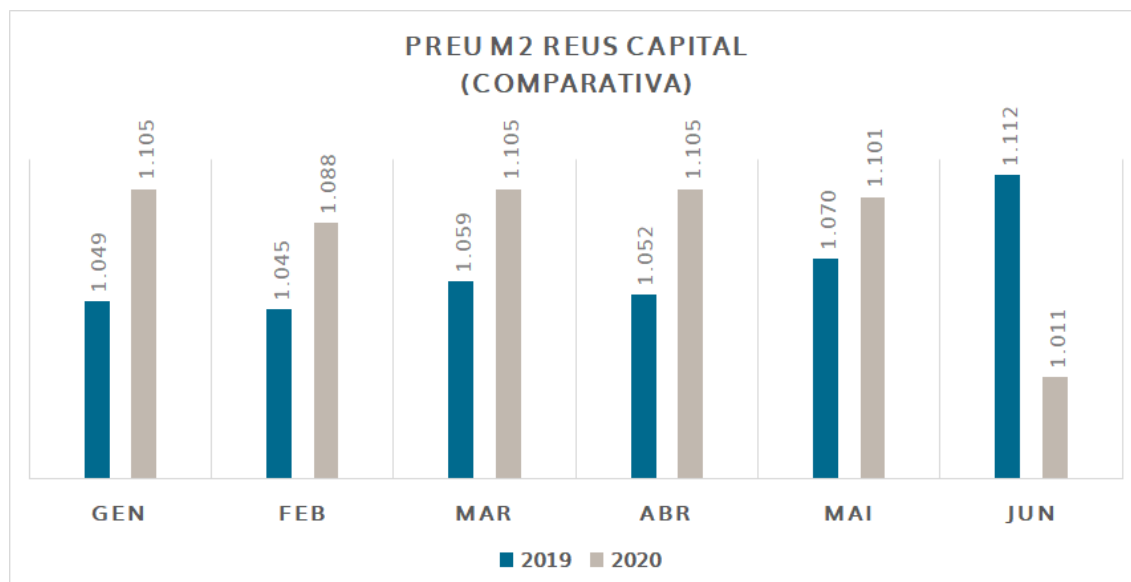
Per obtenir una informació més detallada sobre el mercat immobiliari a Reus o aprofundir en algun dels seus districtes, posa't en contacte amb el nostre equip trucant al 977 31 31 78 o escrivint a reus@vivendex.com.

Si vols comprar o vendre també podem dur a terme un estudi de preu personalitzat a les teves necessitats i 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 pel portal immobiliari Idealista.

1.1 PREU DE L'HABITATGE EN VENDA - COMPARATIVA



Dades: Idealista

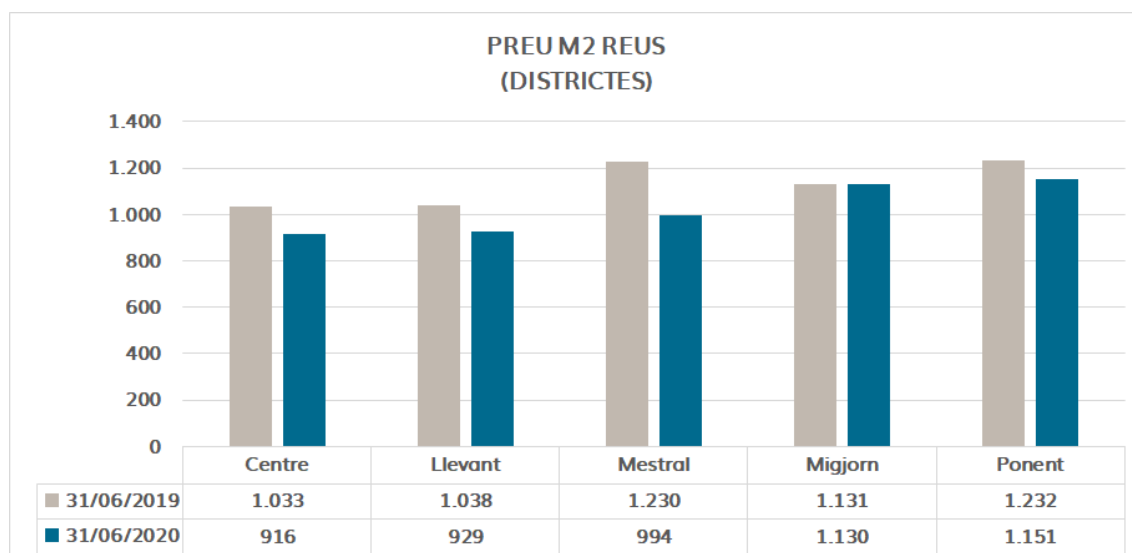
Mentre que el preu del metre quadrat a Reus ha continuat força estable de gener a maig, al juny observem un descens bastant considerable, passant de 1.101 euros al maig a 1.011 euros al juny, fet que suposa un descens en tan sols un mes del 8,17%.

Un descens més acusat és l'experimentat si comparem el preu assolit al juny de 2020 amb del mateix període del l'any anterior, passant de 1.112 euros el 2019 a 1011 euros el 2020, fet que suposa una baixada interanual del 9,08%.

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 poden 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 un pis.



Dades: Idealista

A excepció de Migjorn on el preu del metre quadrat s'ha mantingut pràcticament inalterable, la resta de districtes de Reus han experimentat baixades de preu considerables.

Al tractar-se de preus d'oferta, hem detectat que la baixada es focalitza especialment en els barris més afectats per la crisi sanitària provocada per la COVID-19.

Percentualment, veiem en aquests barris una baixada que sembla molt accentuada però es deu al fet que es tracta d'habitatges d'un rang de preu inferior.

Entrant en concret en el detall dels barris, els de Mitjorn i Ponent són els que disposen d'una arquitectura amb més sortides a l'exterior, cosa que els ha ajudat a mantenir el preu i fins i tot a augmentar els preus de tancament.

Cal destacar el gran descens experimentat a Mestral, amb una caiguda interanual del 19,19%, seguit del Centre amb una caiguda del 11,33% i Llevant amb una caiguda del 10,50%.

Un cop més, veiem que hi ha gran disparitat entre els preus d'oferta (publicats en els portals immobiliaris) i els reals de tancament, on haurem d'esperar uns mesos per veure reflectits els efectes de la crisi sanitària.

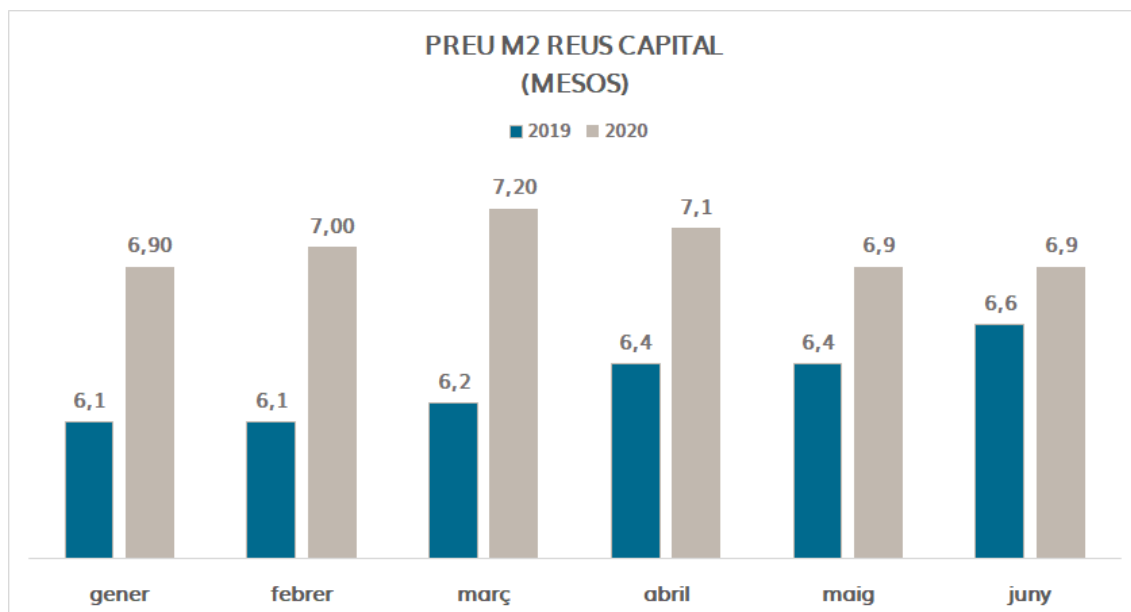
Al juny de 2020, la zona més cara de Reus per comprar habitatge és Ponent amb 1.151 euros per metre quadrat i la més barata Centre amb 916 euros per metre quadrat.

2. PREU DEL LLOGUER

Un cop analitzats els preus de venda, passarem a examinar els preus de lloguer a Reus.

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



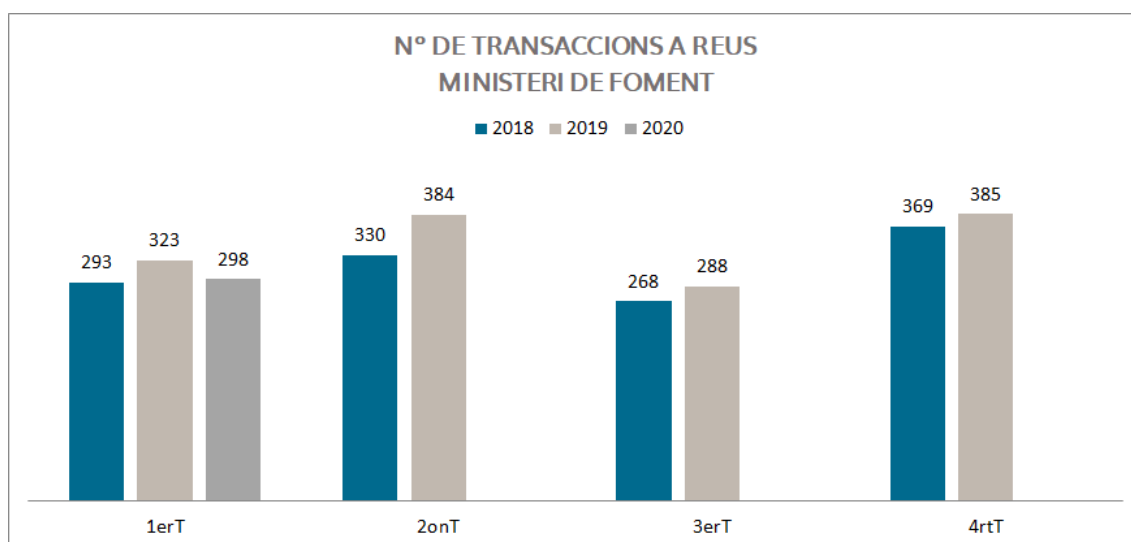
Dades Idealista

Cal destacar que el valor dels immobles de lloguer a Reus va anar augmentant lleugerament fins a l'Estat d'Alarma. A partir d'abril, amb el confinament ja instaurat a casa nostra, el valor dels immobles ha baixat paulativament, encara que mantenint-se molt per sobre dels valors registrats durant 2019.

Mentre que al juny de 2020 el preu per metre quadrat s'ha situat en 6,9 euros, en el mateix període de 2019 es mantenia en els 6,6 euros.

3. NOMBRE DE COMPRAVENDES

Tot i que encara no s'han fet públiques les dades referides al segon trimestre del 2020 per comprovar l'impacte de l'Estat d'Alarma al mercat immobiliari, val la pena incloure les estadístiques ofertes pel Ministeri de Foment en relació al nombre de transaccions immobiliàries registrades a la ciutat de Reus durant els primers mesos de l'any.



Dades Ministeri de Foment

Com podem observar, el nombre de transaccions immobiliàries registrades durant el primer trimestre de 2020 és força inferior al registrat durant el mateix període del l'any anterior.

Aquesta informació ens dona pistes per pensar que el mercat immobiliari a Reus va començar a refredar-se fins i tot abans de l'arribada del Covid-19.

4. PREVISIONS PER AL MERCAT IMMOBILIARI

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

Que lluny del que ens podíem imaginar a les previsions anteriors queda que ens quedaríem tancats a casa durant un període de temps tan llarg i a nivell global.

Això, sens dubte, ha afectat les necessitats d'habitatge de tots nosaltres i, en el cas concret de Reus, s'ha vist reflectit en diversos factors:

- Igual que ha succeït en d'altres poblacions els compradors prioritzen les sortides a l'exterior com ara les terrasses o els jardins, encara que si no se'n disposa un balcó pot ser un gran aliat per a la venda.
- Gran part del públic està valorant sortir de centre de la ciutat a canvi de la comoditat de viure en una casa propera al nucli urbà.
- Hem detectat que els canvis de situació familiar han dinamitzat el mercat, accelerant la presa de decisions.

El segon trimestre va tancar amb un augment del volum de vendes, ja no sobre l'any anterior, sinó sobre totes les operacions iniciades durant el primer trimestre que han hagut de dur-se al Notari en aquest últim trimestre.

De cara al tercer trimestre, estimem una estabilització en el nombre d'operacions, causada per la limitada oferta d'immobles amb terrasses o jardins.

El fet de trobar-nos en època estival, així com la incertesa sobre la crisi sanitària, ens fa preveure un final de trimestre amb un nombre de transaccions a la baixa.

Pel que fa als preus, seguirem amb la tendència actual, els "bons immobles", aquells que tenen més demanda, seguiran augmentant de valor de forma moderada. Per contra, els immobles situats a les zones amb menys poder adquisitiu es veuran afectats per una baixada de preu especialment provocada pel descens de preus que estan realitzant els fons d'inversió, encara posseïdors de gran part de la cartera en aquestes ubicacions.



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