

Zona Andares, Guadalajara, Jal.



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO ZONA ANDARES, GUADALAJARA, JAL.

Precio de los departamentos en venta en la Zona Andares:

Departamentos



- Tendencia al alza de **29.3 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **48,709 pesos** en julio a **62,983 pesos** en diciembre

Departamentos nuevos



- Decremento de **33.2 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **64,889 pesos**

Departamentos Usados



- Decremento de **22.3 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **56,829 pesos**

Rentas



- Incremento de **22.8 por ciento**
- Valor de alquiler: **39,000 pesos**

Precio de las casas en venta en la Zona Andares:

Casas



- Tendencia a la baja de **9.1 por ciento**

Precio por metro cuadrado



- De **43,056 pesos** en julio a **39,134 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Decremento de **7 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **39,486 pesos**

Casas usadas



- Decremento de **14.6 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **38,224 pesos**

Rentas



- Tendencia a la baja de **3.3 por ciento**
- Valor de alquiler: **58,000 pesos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Departamentos



Plusvalía

- Al alza con **19.1 por ciento**
 - Segmento nuevo: **20.5 por ciento**
 - Segmento usado: **29.6 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **224 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **3.9 por ciento** al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **3.5 por ciento**
 - Rendimientos del segmento usado: **6.4 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para Guadalajara, Jal.: **25**
- Zona Andares: **25.1**
 - PtoR segmento nuevo: **28.5**
 - PtoR segmento usado: **15.5**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona Andares: **adquirir departamentos nuevos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- A la baja con **11.3 por ciento**
 - Segmento nuevo: **12.7 por ciento**
 - Segmento usado: **8.3 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **203 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **3 por ciento** al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **2.8 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para Guadalajara, Jal.: **25**
- Zona Andares: **32.3**
 - PtoR segmento nuevo: **35.1**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona Andares: **alquilar casas nuevas**

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Departamentos

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	20.2	4.9 %	-10.7 %
2022-08	21.5	4.6 %	9.3 %
2022-09	17.2	5.8 %	-2.1 %
2022-10	29.1	3.4 %	88.5 %
2022-11	20.9	4.8 %	-2.4 %
2022-12	25.6	3.9 %	19.1 %

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Casas

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	31.8	3.1 %	1.7 %
2022-08	43.4	2.3 %	6.8 %
2022-09	41.7	2.4 %	-13.2 %
2022-10	24.7	4.0 %	2.1 %
2022-11	37.0	2.7 %	-22.5 %
2022-12	32.3	3.1 %	11.3 %

Departamento en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Residencial	\$3,764,297	\$3,769,505	\$3,305,999
Residencial Plus	\$9,758,011	\$9,720,364	\$10,197,636

Casa en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Residencial	\$3,259,448	\$3,264,341	\$3,186,064
Residencial Plus	\$21,964,430	\$22,037,540	\$21,397,827

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

Para el primer semestre de 2023, el mercado de venta en Zona Andares:

- Continuará con ajustes de precios liderados por el segmento nuevo residencial

Recomendación para invertir:

- Adquirir departamentos y casas nuevas en la zona

Para el mercado de renta:

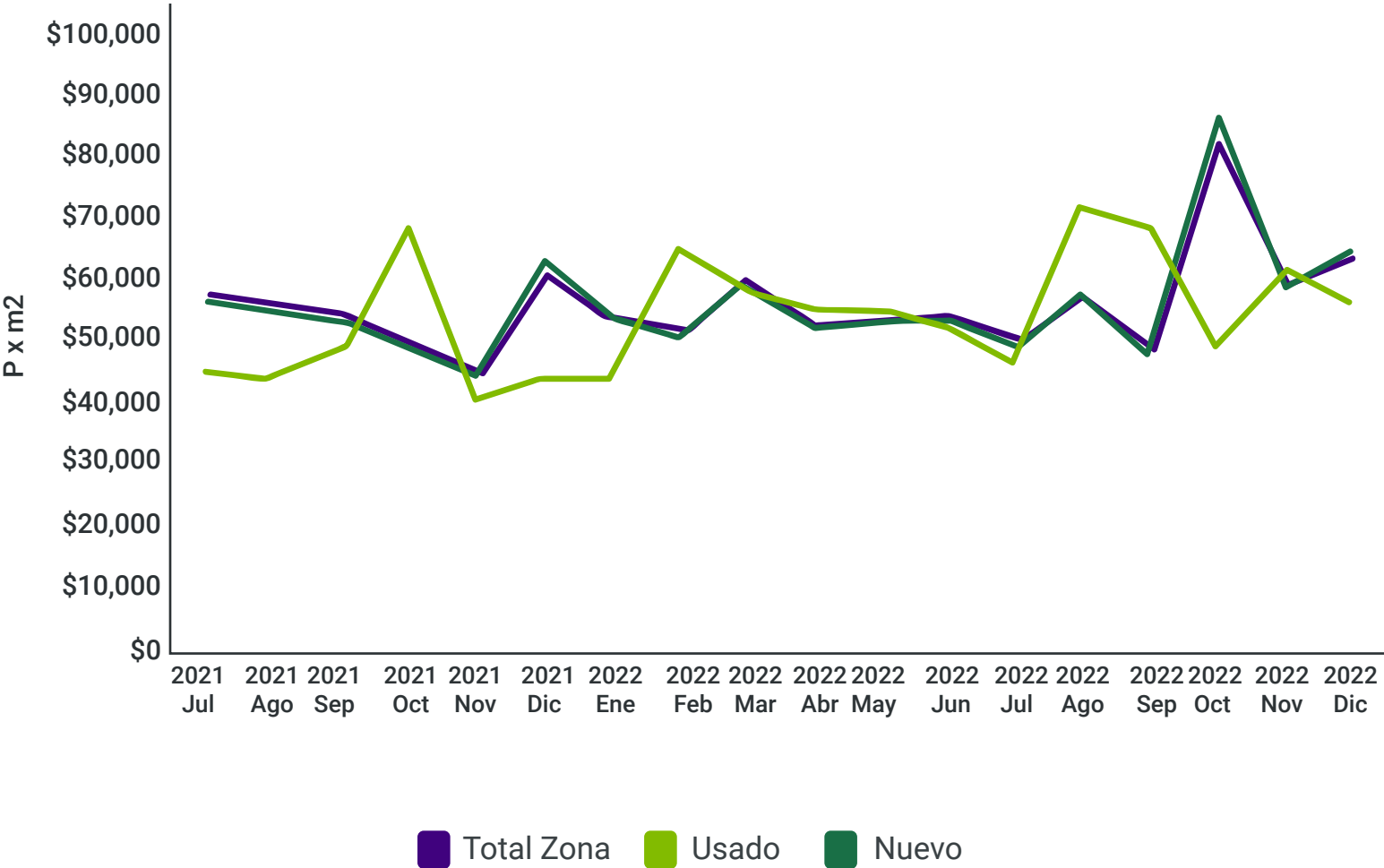
- El mejor rendimiento se obtendría de los departamentos usados
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible es un departamento nuevo

GRÁFICAS

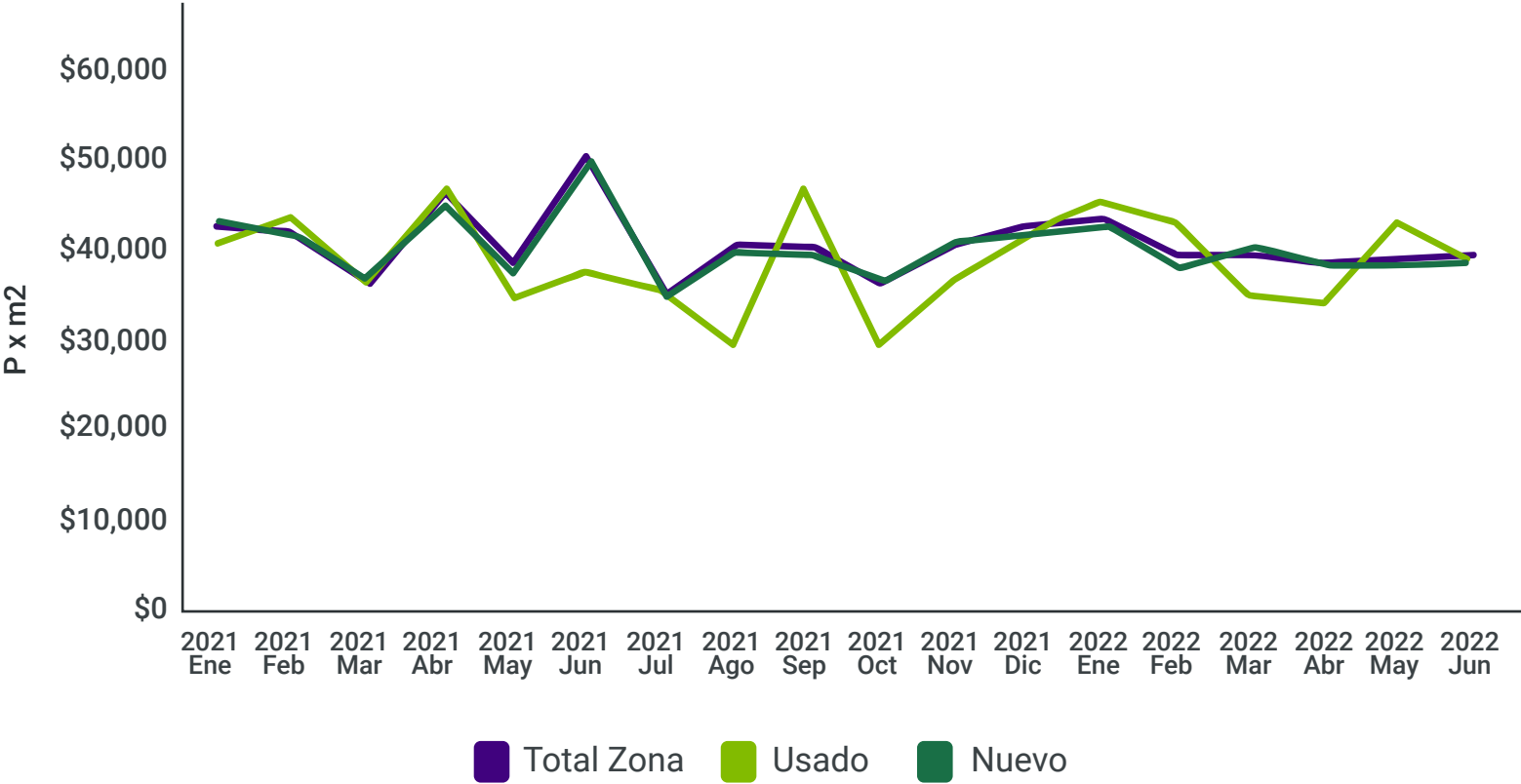
MERCADO EN VENTA ZONA ANDARES

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



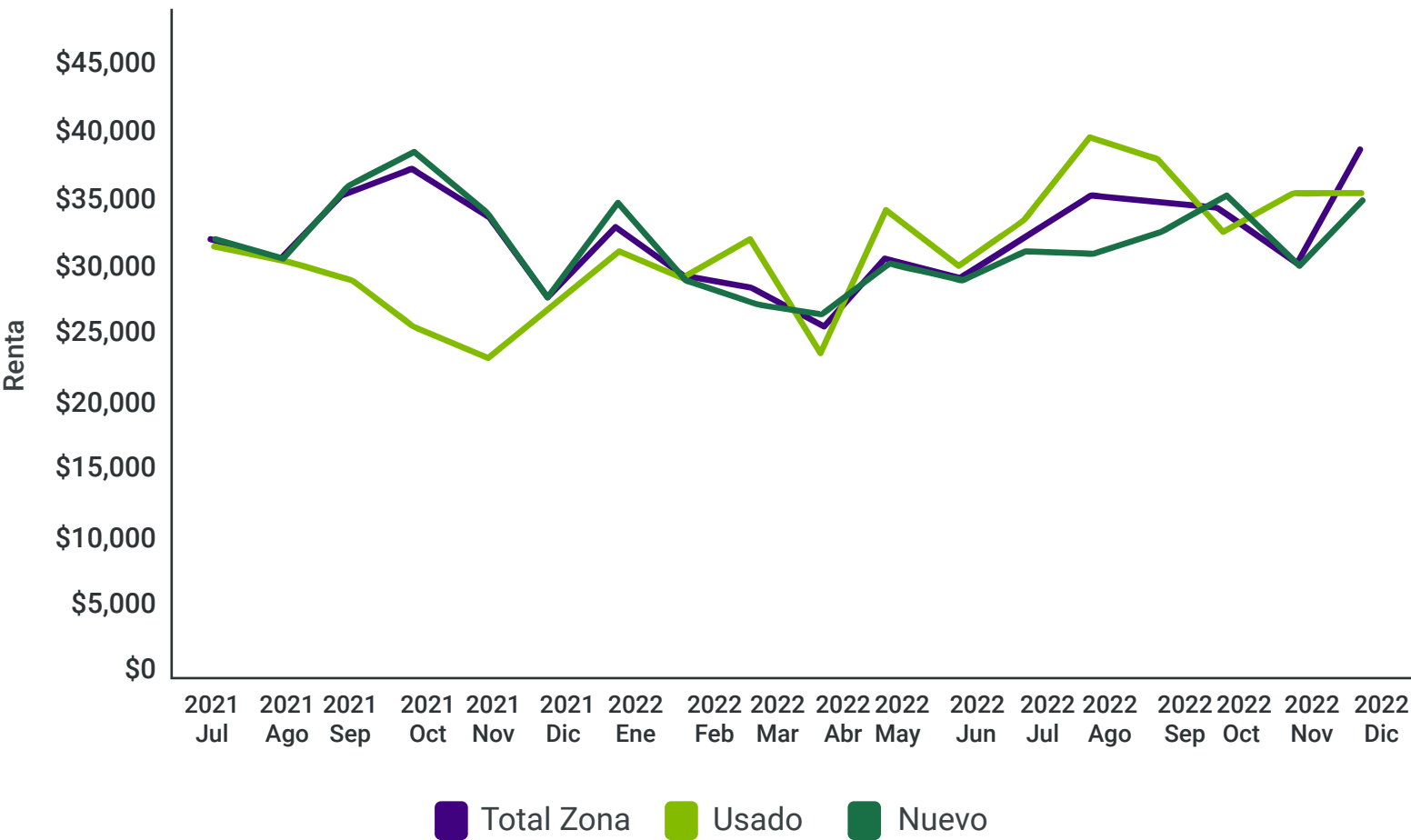
Casas en venta



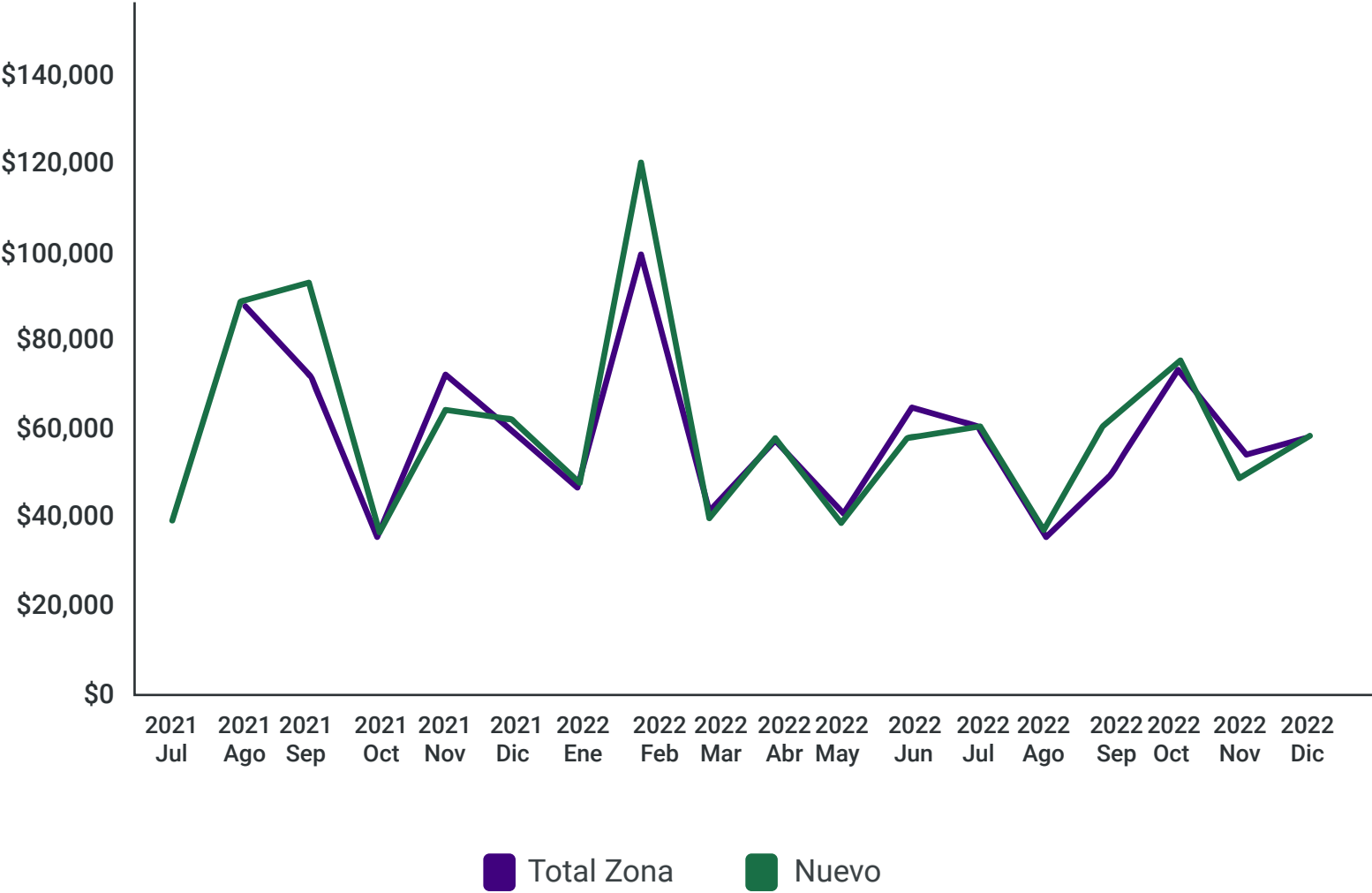
MERCADO EN RENTA ZONA ANDARES

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL

Departamentos en renta



Casas en renta



Precios de departamentos en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m2	Área de construcción (m2)	Edad	Baños	Habitaciones	Estacionamiento
Colinas de San Javier	\$6,040,283	\$49,502	141.5	0	2	3	2
La Patria Universidad	\$5,363,029	\$42,251	127.0	0	2	3	2
Lomas Altas	\$6,207,701	\$43,329	144.0	0	2	3	2
Lomas Del Bosque	\$16,540,967	\$50,582	353.0	0	2	3	3
Lomas Del Valle	\$6,578,067	\$42,461	157.7	0	2	3	2
Puerta Del Roble	\$7,674,119	\$37,714	183.9	0	2	3	2
Puerta Plata	\$10,725,000	\$80,014	133.0	0	2	2	2
Puerta de Hierro	\$7,856,953	\$58,639	133.4	0	2	2	2
Real San Bernardo	\$6,245,894	\$48,811	128.0	0	3	3	2
Royal Country	\$8,920,000	\$55,839	200.0	0	3	3	2
San Bernardo	\$10,799,613	\$58,895	174.0	0	3	3	3
San Wenceslao	\$14,500,000	\$59,113	156.0	0	3	3	3
Villas de San Javier	\$7,000,000	\$43,938	135.0	0	2	2	2

Precios de casas en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m2	Área de construcción (m2)	Edad	Baños	Habitacionaes	Estacionamiento
Colinas de San Javier	\$25,407,813	\$38,248	530.0	0	4	3	4
La Patria Universidad	\$7,100,000	\$29,768	324.0	0	4	3	2
Lomas Altas	\$7,065,592	\$36,667	218.0	0	3	3	2
Lomas Del Bosque	\$21,212,688	\$38,149	582.0	0	4	3	5
Lomas Del Valle	\$18,754,446	\$36,693	466.0	0	4	3	2
Puerta Del Roble	\$13,562,490	\$37,452	399.0	0	4	3	4
Puerta Plata	\$20,464,342	\$38,267	575.0	0	4	4	4
Puerta de Hierro	\$24,000,000	\$38,571	590.0	0	4	4	6
Puerta del Bosque	\$27,900,000	\$42,273	660.0	0	4	4	6
Real San Bernardo	\$21,295,011	\$34,058	650.0	0	4	3	6
Royal Country	\$18,393,047	\$37,210	450.0	0	4	3	4
San Bernardo	\$20,700,000	\$39,969	568.0	0	5	3	4
San Wenceslao	\$14,900,000	\$31,034	475.0	0	5	3	3

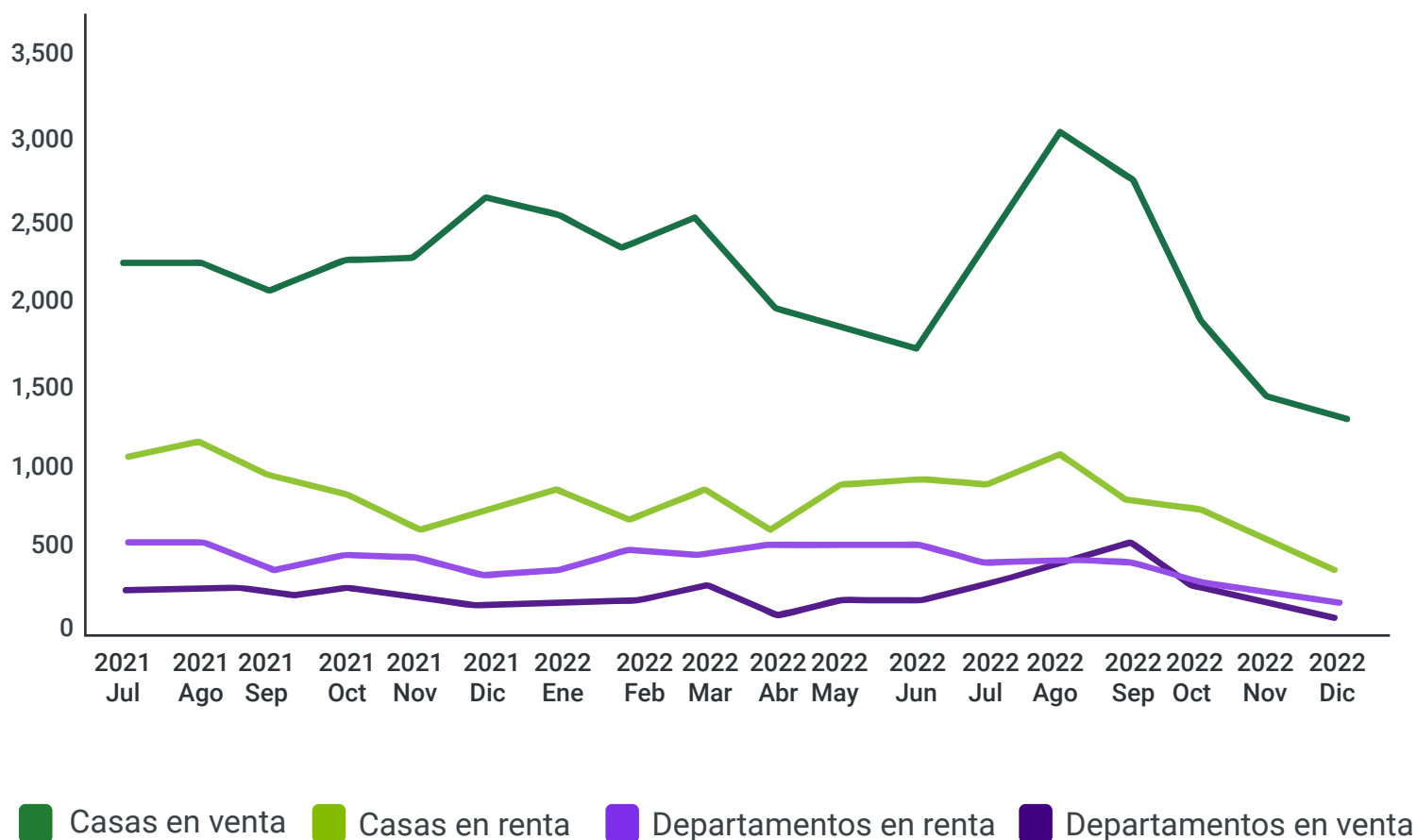
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

- Las casas en venta fueron las más buscadas con **12,747 consultas** a lo largo del semestre.

Búsqueda residencial en el sitio

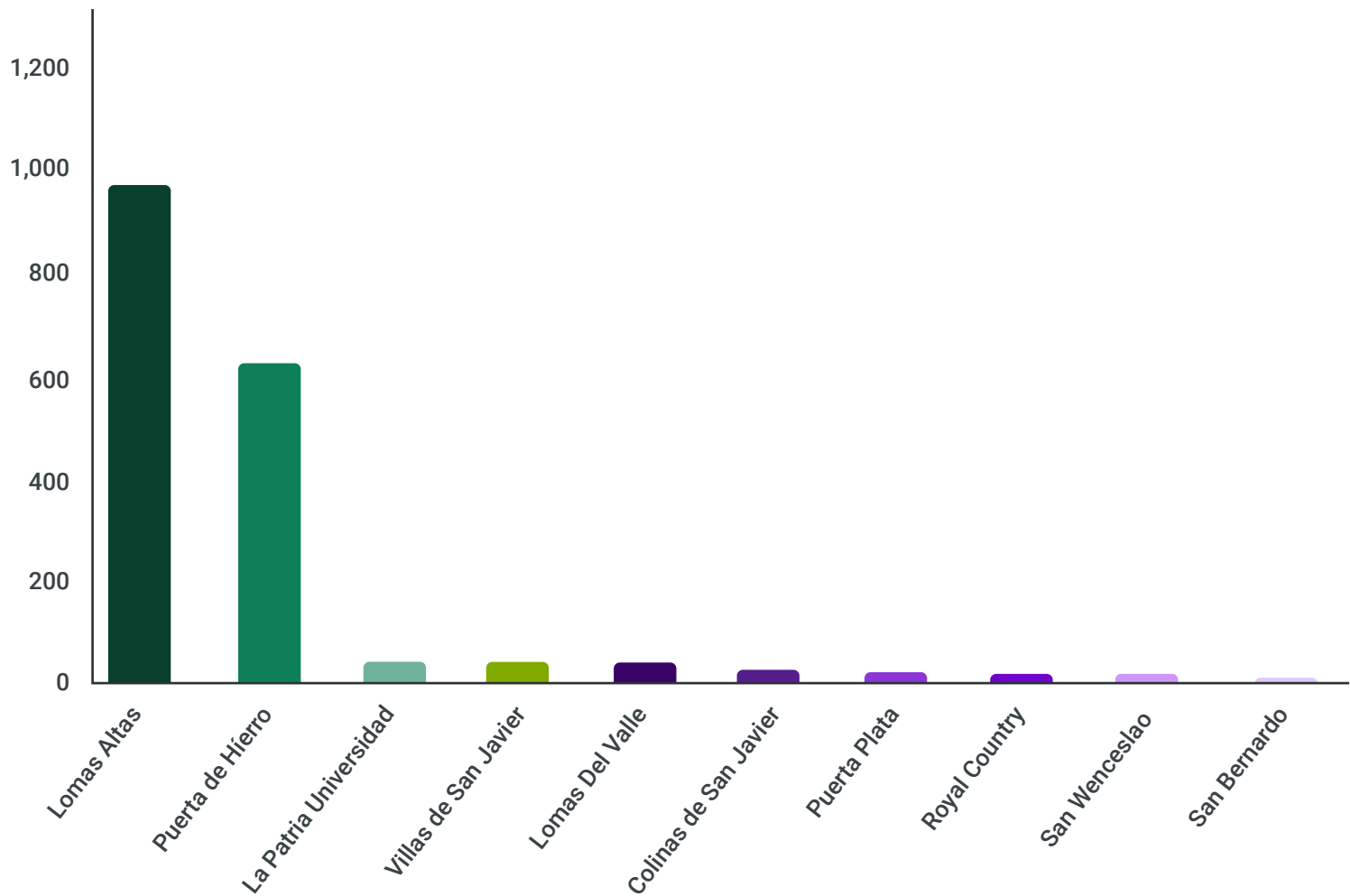


Colonias más solicitadas de departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

- **Lomas altas** fue la colonia más solicitada con **970 consultas**.
- **Puerta de hierro** tuvo **619 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **La Patria Universidad** con **42 consultas**.

Búsquedas de departamentos en venta

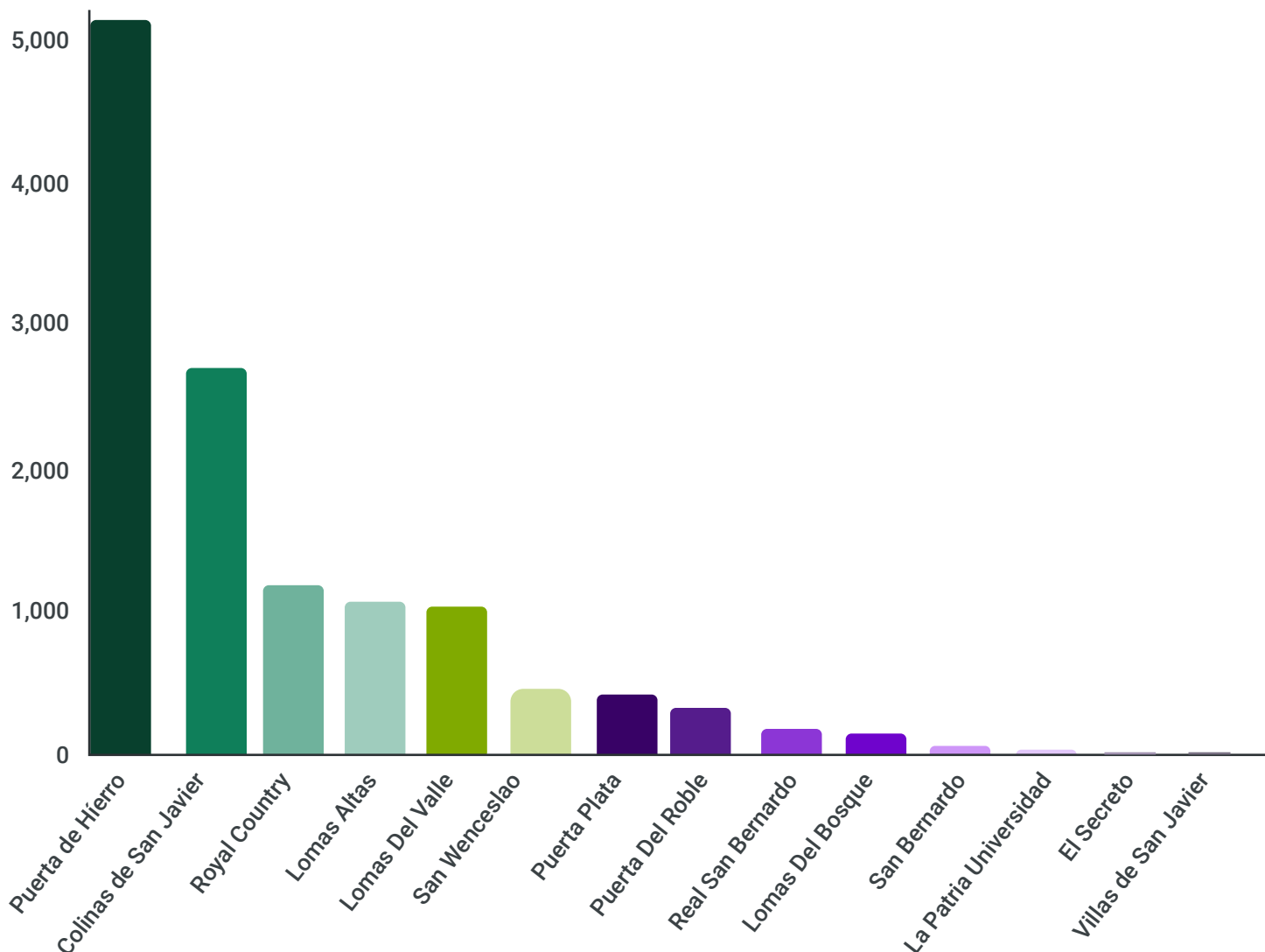


Colonias más solicitadas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- Puerta de Hierro fue la colonia más solicitada con **5,155 consultas**.
- Colinas de **San Javier** tuvo **2,718 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **Royal Country** con **1,194 consultas**.

Búsquedas de casas en venta



NUESTRA METODOLOGÍA

Propiedades.com implementa una metodología distinta a la que tradicionalmente se emplea para obtener estadísticas de la industria inmobiliaria mexicana.

Se utiliza la mediana y no el promedio, un cambio que impacta en la estimación del precio por metro cuadrado de los inmuebles por zona geográfica en nuestra base de datos debido a la heterogeneidad del mercado residencial.

Esto porque la mediana es una medida de tendencia central robusta que no se ve afectada por datos atípicos o extremos. Así, el cálculo de las variables es más estable.

Nuestra base de datos es la plataforma para estimar indicadores oportunos y precisos que miden las tendencias de las zonas.



Indicadores inmobiliarios

Plusvalía (P) $((\Delta \text{ Precio } \times \text{ m}^2))/\Delta \text{ INPC}$	Indicador inmobiliario por excelencia para medir la rentabilidad de una inversión. Es la variación real en los precios de los inmuebles que muestran las ganancias del valor del capital residencial. Se estima a través de la variación anual de los precios por m ² reales.
Price-to-Rent (PtoR) $(\text{Precio de Venta})/(\text{Renta Anual})$	Número de años que serían necesarios para adquirir una propiedad pagando el monto del alquiler. A través de este se obtiene una recomendación financiera respecto a la mejor decisión entre comprar, rentar o invertir en la zona.
Price-to-Income (PtoI) $(\text{Precio de Venta})/(\text{Ingreso Anual})$	Número de años que serían necesarios para adquirir una propiedad relativa al ingreso esperado. A través de este indicador se obtiene una recomendación financiera sobre la mejor decisión de ahorro o tiempo de espera.
Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA) $(\text{Renta Anual})/(\text{Precio de Venta})$	Tasa de rendimiento de alquiler del inmueble. A través de este se obtiene una estimación de la rentabilidad derivada de invertir para alquilar en la zona.

Aviso legal

® En **Propiedades.com** nos complace hacer llegar a nuestros lectores el presente Reporte de Mercado, el cual se encuentra sujeto a todos los términos, condiciones y obligaciones estipulados a continuación. El usuario que acceda a este documento reconoce haber leído y comprendido todos los términos, condiciones y obligaciones que regulan el uso permitido del mismo, y además acepta quedar vinculado legalmente a ellos.

I. Este Reporte de Mercado No Implica Responsabilidad Alguna por Daños y Perjuicios.- El objeto de este documento consiste en presentar conclusiones preliminares; por ello Propiedades.com no hace ninguna declaración respecto a la suficiencia de éste, y aclara que éste no constituye una opinión de **Propiedades.com**. Por lo anterior, **Propiedades.com** no puede, ni debe asumir obligación ni responsabilidad alguna con sus lectores respecto a cualquier pérdida, daño o gasto -sin importar su naturaleza- que se origine por el uso que el lector decida darle a este Reporte o que sea consecuencia del acceso que el lector tuvo al mismo.

II. Contenido es Confidencial / Consentimiento de **Propiedades.com**.
- El lector acepta y expresamente acuerda que el contenido de este Reporte de Mercado y cualquier discusión, conversación, observación o reflexión que se suscite en relación con el mismo son y serán de carácter confidencial; por lo cual dichas conversaciones, discusiones, observaciones y/o reflexiones no podrán ser usadas, presentadas, proporcionadas, distribuidas,

exhibidas o citadas, referidas o de cualquier otra manera reveladas o divulgadas a persona o entidad alguna, total o parcialmente, sin el consentimiento previo y por escrito de Propiedades.com; habiendo establecido eso, **Propiedades.com** con gusto pone a disposición de sus apreciados lectores a sus asesores en la materia, con el entendimiento de que su disponibilidad es simplemente para proveer información, sin aceptar deber, obligación o responsabilidad alguna hacia ellos, respecto del Reporte de Mercado, salvo lo requerido por alguna ley, regla o regulación aplicable o por cualquier órgano judicial, supervisor o regulador competente.

III. No Hay Derecho a Utilizar este Reporte de Mercado Salvo con Autorización de Parte de Propiedades.com.- A excepción de lo que sea expresamente aceptado por escrito por **Propiedades.com**, ninguna persona física o moral o entidad cualquiera tiene derecho de utilizar para ningún fin este Reporte Preliminar o cualquier asunto al que éste se refiere.

IV. Reserva de Derechos.- **Propiedades.com** se reserva el derecho de modificar estos términos, condiciones y obligaciones a su discreción sin afectar la requerida adhesión de sus lectores a los mismos.

Este **Reporte de Mercado** es resultado de la coordinación entre diferentes equipos dentro de **Propiedades.com**, del trabajo de expertos en análisis de la información y procesamiento de datos enfocados al sector inmobiliario.

Contacto



propiedades.com



propiedades.com



propiedades.com



Propiedades.com

Conoce más en nuestros blogs:

propiedades.com/blog/

tuhabi.mx/blog/