

Zona Bosques Victoria, Guadalajara, Jal.



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

ZONA BOSQUES VICTORIA, GUADALAJARA, JAL.

Precio de las casas en venta en Zona Bosques Victoria:

Casas



- Tendencia al alza de **7.8 por ciento**

Precio por metro cuadrado



- De **30,864 pesos** en julio a **33,267 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Incremento de **7.5 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **33,267 pesos**

Rentas



- Este semestre **no se registró actividad representativa** para el segmento de rentas.

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- Alcanzó un nivel de **19.6 por ciento**
 - Segmento nuevo: **21.6 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **158 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia a la baja de **3.5 por ciento** al cierre de 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **3.5 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para **Guadalajara, Jal.: 25**
- Zona Bosques Victoria: **28.5**
 - PtoR segmento nuevo: **28.5**
- Recomendación para los interesados en vivir Zona Bosques Victoria: **alquilar casas**
- **Departamentos**
Debido a la falta de datos, no es posible informar el volumen de esta categoría

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Casas			
Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	11.7	8.5 %	59.8 %
2022-08	11.0	9.1 %	-15.3 %
2022-09	20.2	4.9 %	32.7 %
2022-10	24.3	4.1 %	-16.1 %
2022-11	23.1	4.3 %	15.5 %
2022-12	28.5	3.5 %	19.6 %

Casa en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Residencial	\$3,905,780	\$3,860,916	\$4,019,980
Residencial Plus	\$7,786,192	\$7,757,988	\$8,058,609

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

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

- Continuará con ajustes de precios liderados por el segmento nuevo residencial
 - Recomendación para invertir: Adquirir casas nuevas en la zona

Para el mercado de renta:

- El mejor rendimiento se obtendría de las casas nuevas
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible es una casa nueva

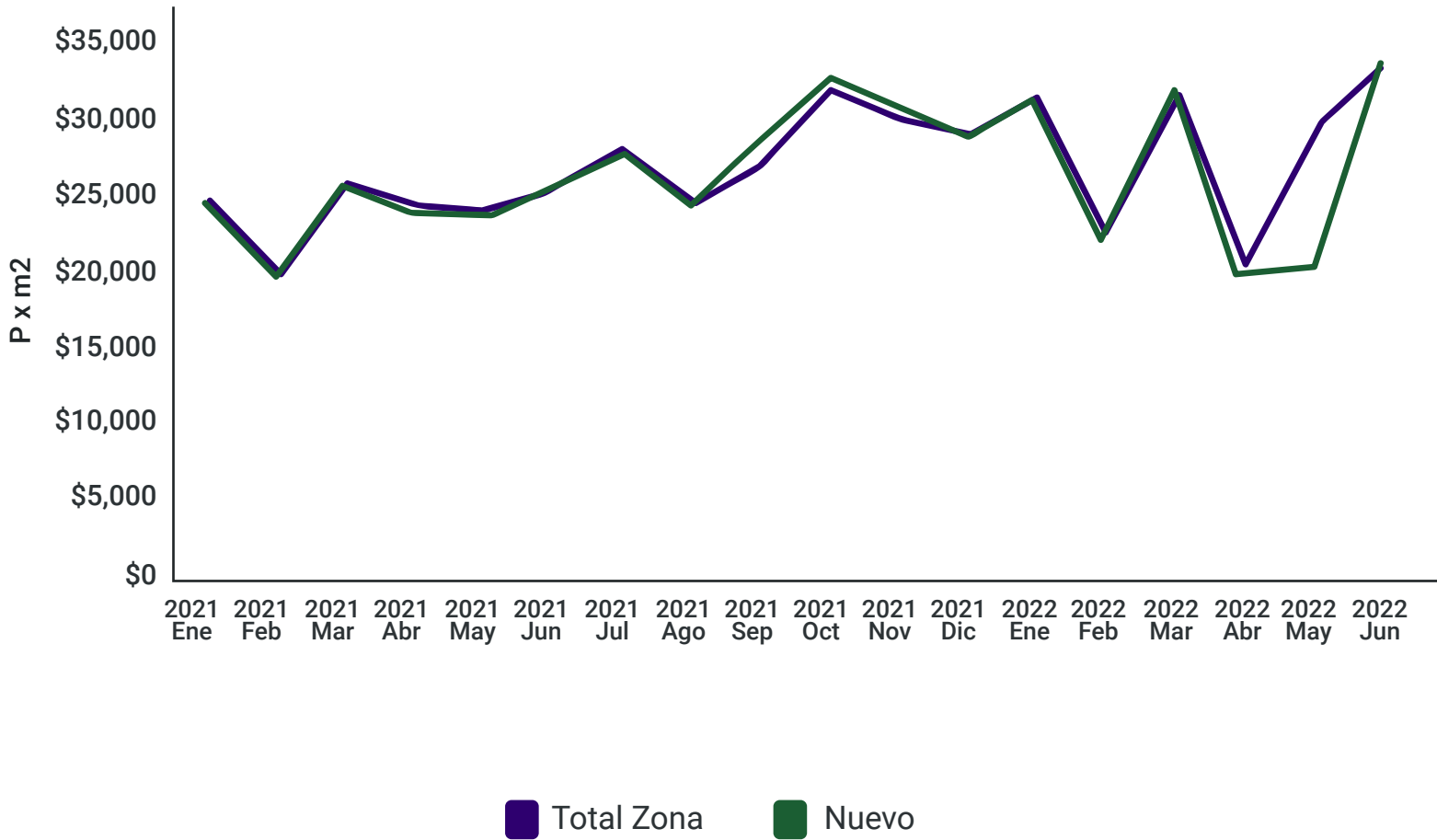
NOTA: Si bien a lo largo del semestre no se obtuvo una muestra representativa de vivienda en renta, esto no significa que no existan unidades en alquiler. Los datos presentados en este reporte reflejan una escasez en la oferta, a pesar de la demanda actual. Se espera que durante el primer semestre de 2023 se incremente la oferta de inmuebles en renta en la zona.

GRÁFICAS

MERCADO EN VENTA ZONA BOSQUES VICTORIA

PRECIO POR METRO CUADRADO

Casas en venta



Precios de casas en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m²	Área de construcción (m²)	Edad	Baños	Habitaciones	Estacionamiento
Bosques de la Victoria	\$7,500,000	\$23,633	358.0	0	3	4	2
Residencial Victoria	\$6,388,904	\$25,062	244.0	0	3	3	2
Rincón del Bosque	\$9,536,269	\$29,433	324.0	0	3	4	2

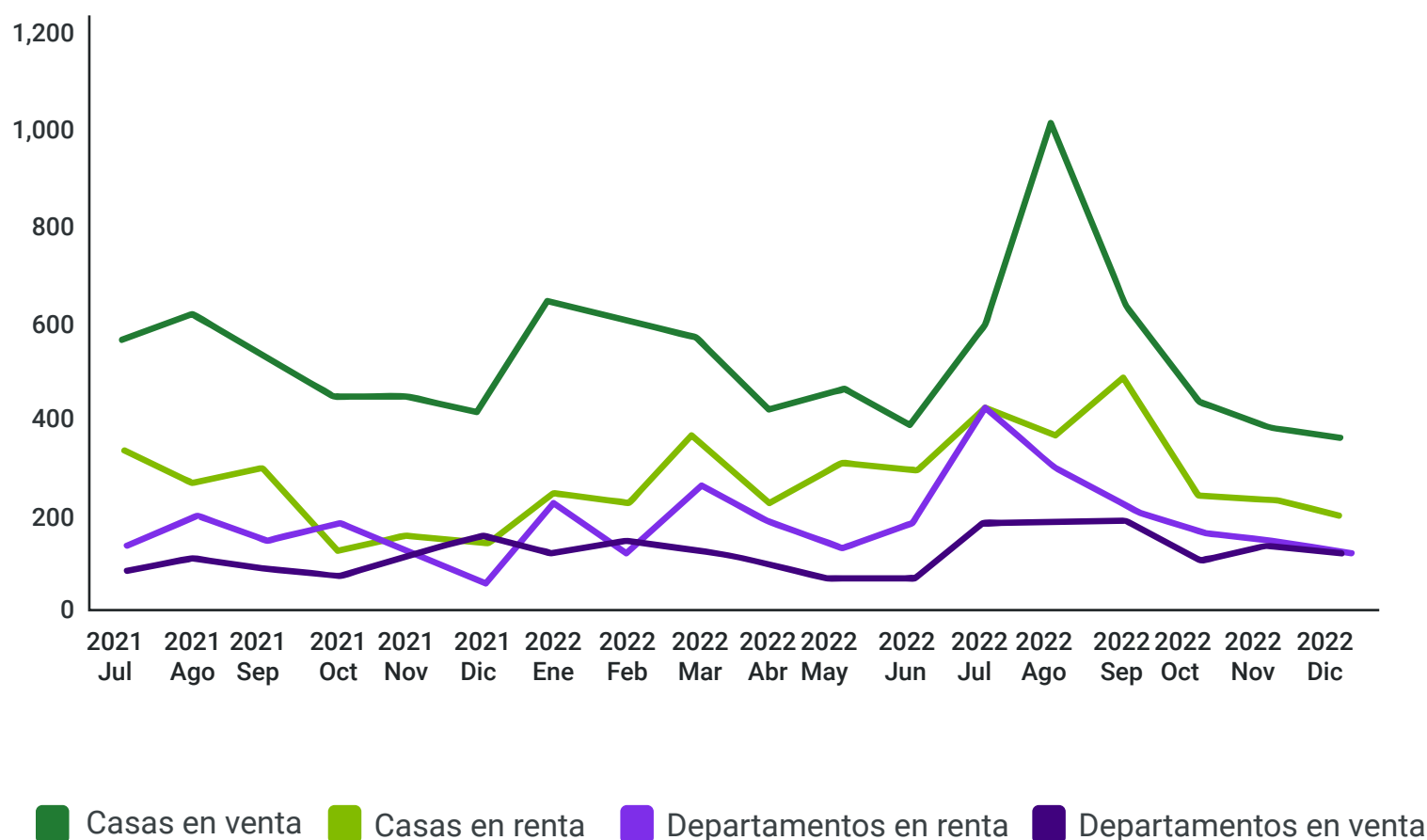
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

Búsquedas residenciales en el sitio

- Las casas en venta fueron las más buscadas con **3,479 consultas** a lo largo del semestre.

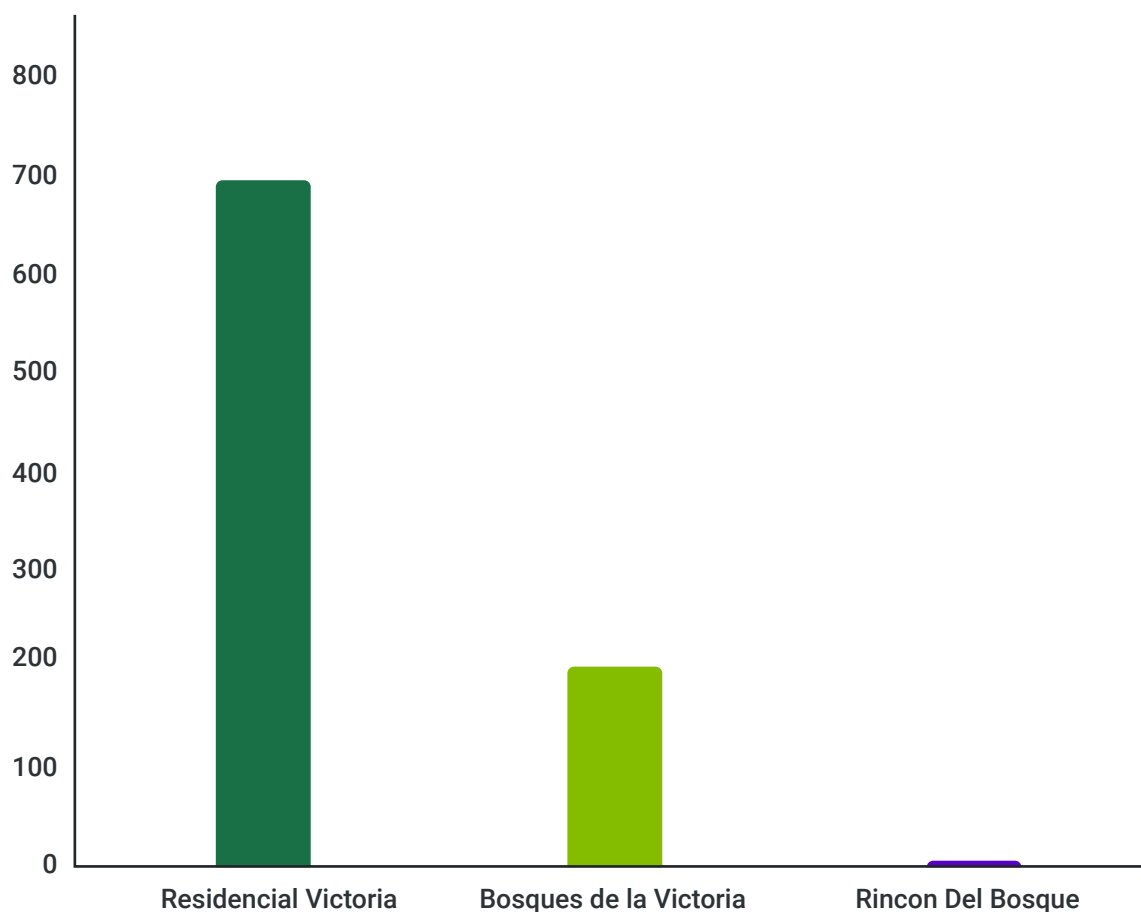


Colonias más solicitadas con departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

Búsquedas de departamentos en venta

- **Residencial Victoria** fue la colonia más solicitada con **692 consultas**.
- **Bosques de la Victoria** tuvo **210 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **Rincón del Bosque** con **2 consultas**.

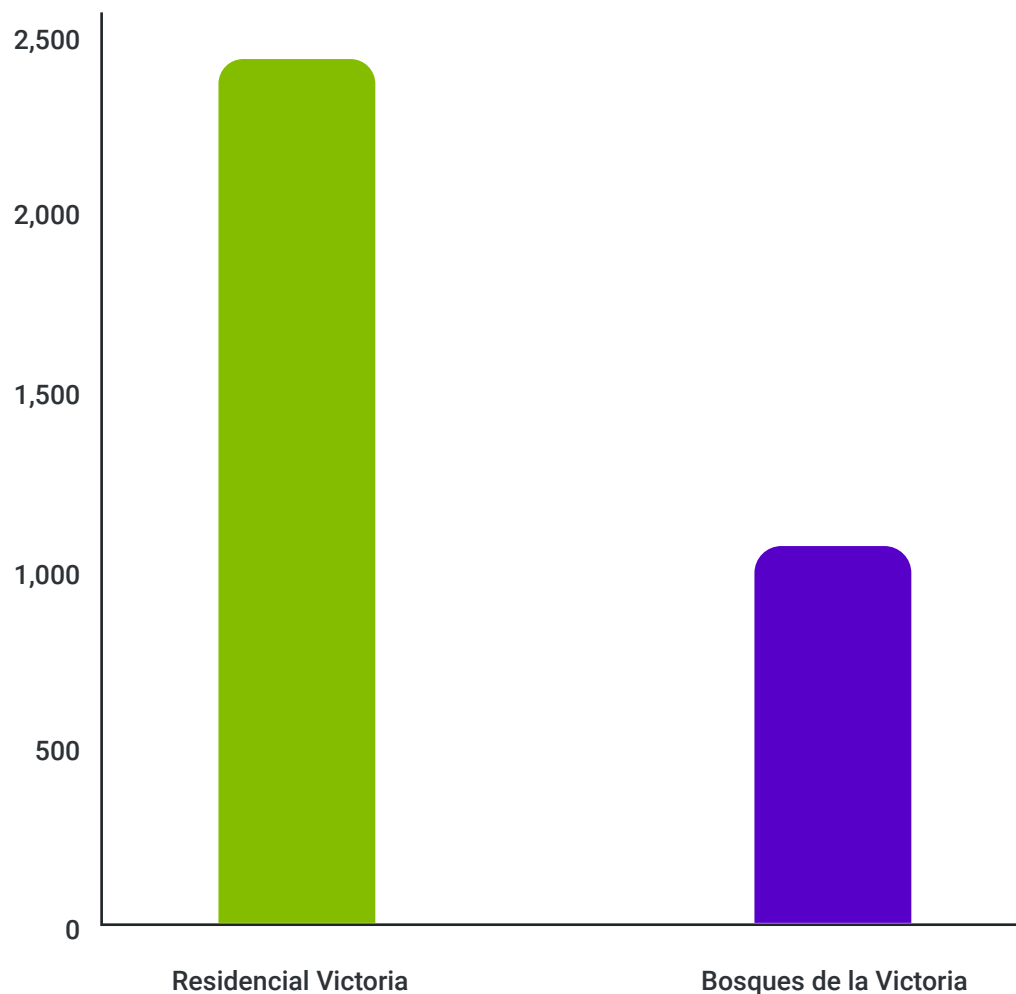


Colonias más solicitadas con casas en venta

Búsquedas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- **Residencial Victoria** fue la colonia más solicitada con **2,431 consultas**.
- **Bosques de la Victoria** tuvo **1,048 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- **Rincón del Bosque** no registró actividad.



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/