

Zona La Calma, Guadalajara, Jal.



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

ZONA LA CALMA, GUADALAJARA, JAL.

Precio de los departamentos en venta en Zona La Calma:

Departamentos



- Tendencia al alza de **3.6 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **36,375 pesos** en julio a **37,693 pesos** en diciembre

Departamentos nuevos



- Decremento de **2.6 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **37,693 pesos**

Rentas



- Tendencia sin variación **0 por ciento**
- Valor de alquiler: **14,000 pesos**

Precio de las casas en venta en Zona La Calma:

Casas



- Tendencia al alza de **2.5 por ciento**

Precio por metro cuadrado



- De **22,725 pesos** en julio a **23,292 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Incremento de **3.9 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **23,292 pesos**

Rentas



- Tendencia al alza de **4.8 por ciento**
- Valor de alquiler: **16,500 pesos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Departamentos



Plusvalía

- Al alza con **15.3 por ciento**
 - Segmento nuevo: **11.5 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **121 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

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



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para **Guadalajara, Jal.: 25**
- Zona La Calma: **15.7**
 - PtoR segmento nuevo: **15.7**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona La Calma: **adquirir departamentos nuevos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- A la baja con **9.9 por ciento**
 - Segmento nuevo: **-9.9 por ciento**
 - Segmento usado: **-10.9 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **117 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **2.8 por ciento** al cierre de 2S2022 al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **2.7 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para Guadalajara, Jal.: **25**
- Zona La Calma: **34.8**
 - PtoR segmento nuevo: **37.1**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona La Calma: **alquilar casas nuevas**

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Departamentos

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	18.5	5.4 %	13.6 %
2022-08	12.1	8.3 %	29.4 %
2022-09	14.5	6.9 %	12.3 %
2022-10	20.5	4.9 %	16.3 %
2022-11	16.7	6.0 %	25.4 %
2022-12	15.7	6.4 %	15.3 %

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Casas

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	24.3	4.1 %	-0.4 %
2022-08	24.7	4.1 %	-13.4 %
2022-09	21.0	4.8 %	6.1 %
2022-10	30.8	3.3 %	2.0 %
2022-11	39.6	2.5 %	-13.6 %
2022-12	34.8	2.9 %	-9.9 %

Departamento en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,835,886	\$1,836,580	\$1,828,323
Residencial	\$2,851,857	\$2,874,630	\$2,422,028
Residencial Plus	\$4,642,041	\$4,642,041	n/d

Casa en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,817,392	\$1,800,065	\$1,990,659
Residencial	\$3,336,512	\$3,359,443	\$3,185,471
Residencial Plus	\$6,018,419	\$5,998,898	\$6,185,922

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

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

- 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:

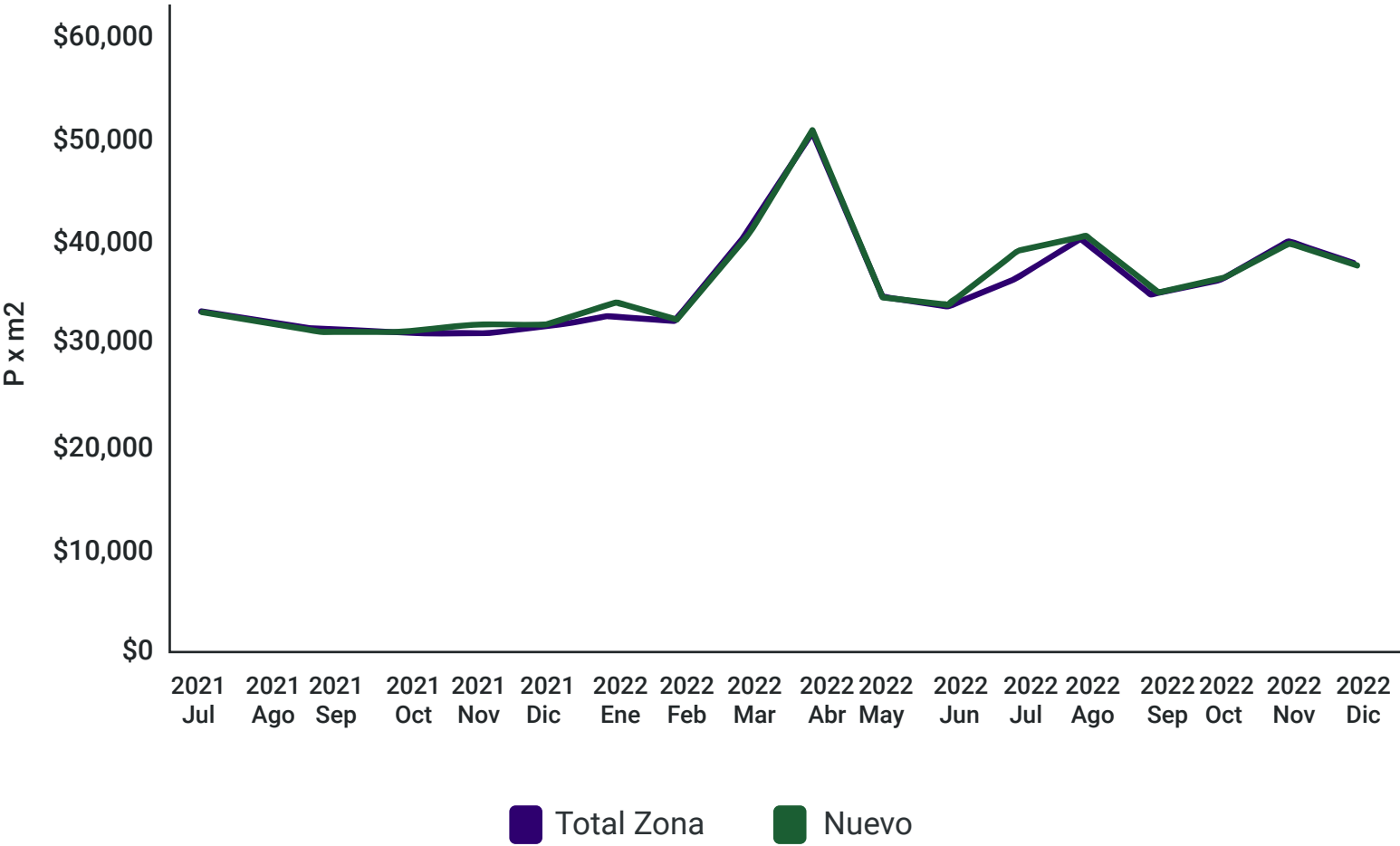
- El mejor rendimiento se obtendría de los departamentos nuevos
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible es un departamento nuevo

GRÁFICAS

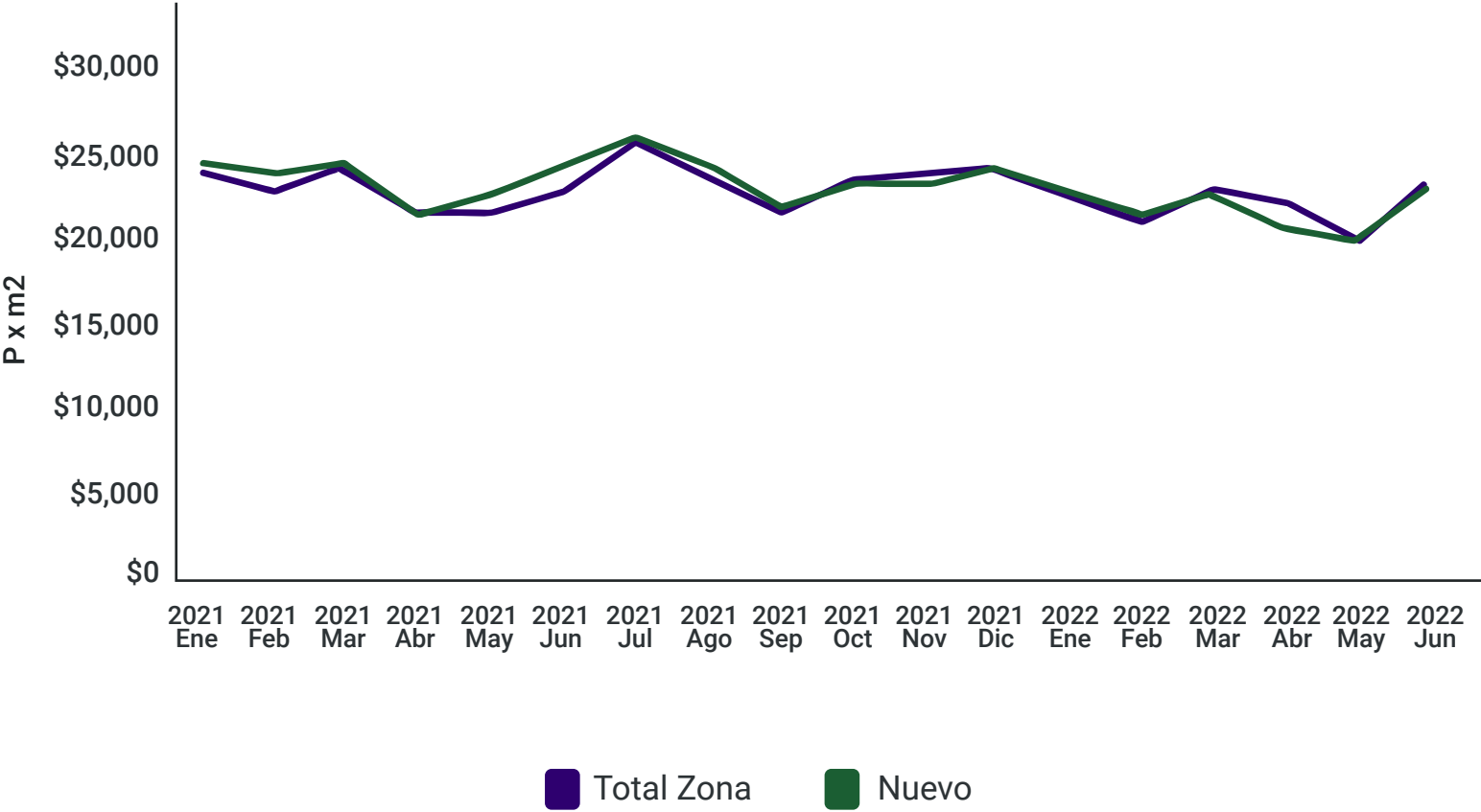
MERCADO EN VENTA ZONA LA CALMA

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



Casas en venta



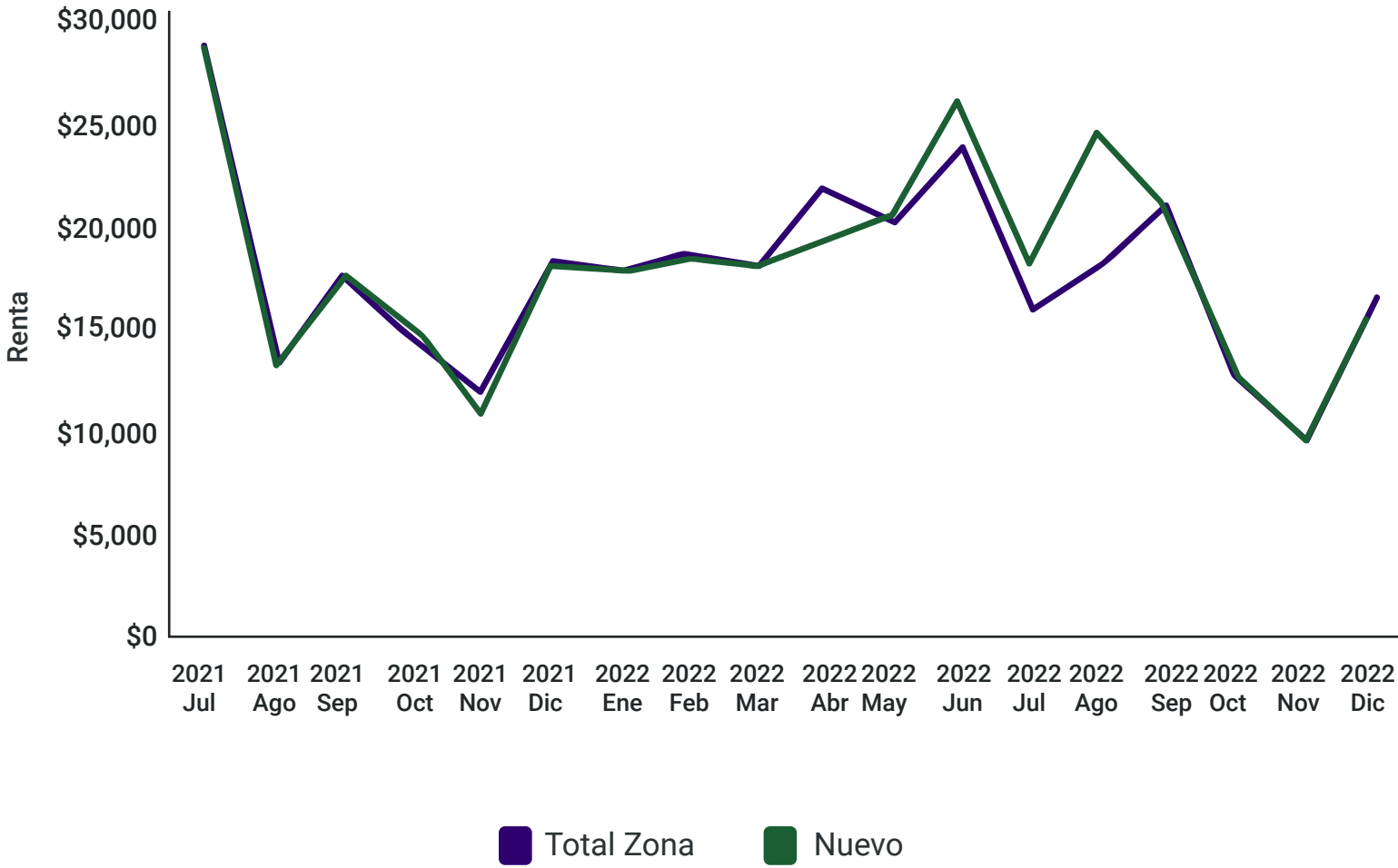
MERCADO EN RENTA ZONA LA CALMA

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL

Departamentos en renta



Casas en renta



Precios de departamentos en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m ²	Área de construcción (m ²)	Edad	Baños	Habitaciones	Estacionamiento
Arboledas 1a Secc	\$1,800,000	\$22,436	80.0	0	1	2	1
Arboledas 2a Secc	\$2,051,423	\$24,389	85.0	0	1	2	1
Arboledas Residencial	\$1,905,000	\$23,813	80.0	0	1	3	1
Cerro Del Tesoro	\$2,526,746	\$32,876	76.0	0	2	2	2
Colinas de Las Águilas	\$2,798,792	\$31,098	90.0	0	2	2	1
La Arboleda	\$1,793,470	\$18,174	92.5	0	1	2	0
La Calma	\$2,580,000	\$34,878	81.0	0	2	2	2
La Calma 2a Secc	\$1,866,790	\$22,680	85.0	0	1	3	2
Las Fuentes	\$3,336,618	\$36,246	92.0	0	2	2	0
Las Águilas	\$2,894,180	\$26,524	108.0	0	2	2	1
Loma Bonita	\$3,265,480	\$35,645	90.4	0	2	2	1
Mirador del Tesoro	\$2,312,466	\$31,250	74.5	0	2	2	2
Paisajes del Tesoro	\$2,856,000	\$35,250	83.0	0	2	2	2
Pinar de La Calma	\$2,293,080	\$30,064	78.0	0	2	2	2

Precios de casas en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m ²	Área de construcción (m ²)	Edad	Baños	Habitaciones
Arboledas 1a Secc	\$4,500,000	\$20,813	212.0	0	3	3
Arboledas 2a Secc	\$4,064,401	\$22,058	194.0	0	3	4
Cerro Del Tesoro	\$5,042,225	\$19,898	231.0	0	3	3
Colinas de Las Águilas	\$3,364,823	\$21,269	162.0	0	2	3
La Arboleda	\$4,450,557	\$19,711	280.0	0	2	4
La Calma	\$4,743,898	\$22,033	231.0	0	3	4
La Calma 2a Secc	\$1,774,806	\$15,974	115.0	0	2	3
Las Fuentes	\$5,987,517	\$22,290	220.0	0	3	3
Las Águilas	\$3,288,357	\$21,167	162.0	0	2	3
Loma Bonita	\$5,513,598	\$24,478	215.5	0	3	3
Mirador del Tesoro	\$3,865,821	\$19,821	183.0	0	3	3
Paisajes del Tesoro	\$5,200,000	\$23,840	232.0	0	3	3
Pinar de La Calma	\$3,890,213	\$21,127	210.0	0	2	3

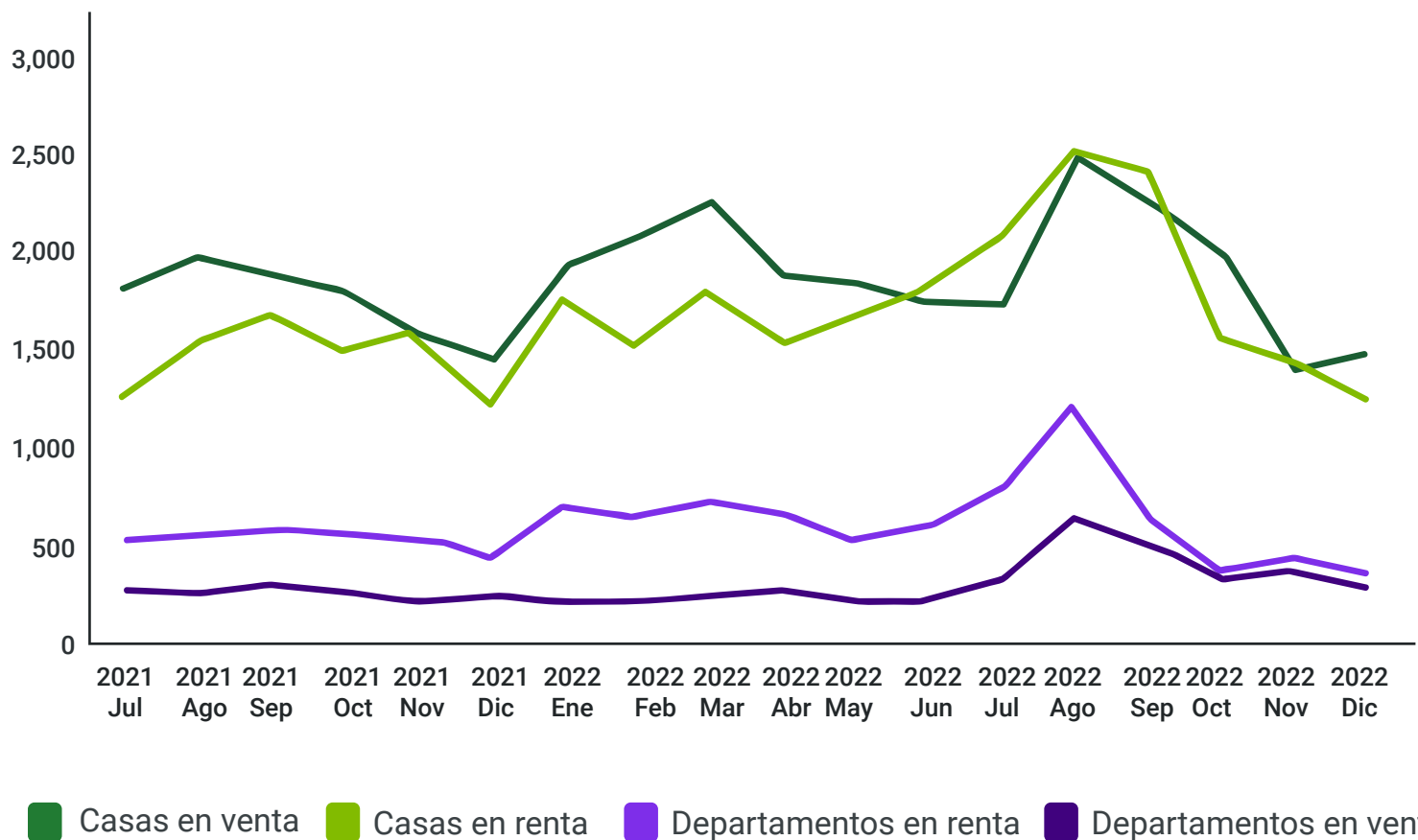
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

Búsquedas residenciales en el sitio

Las casas en venta fueron las más buscadas con **11,400 consultas** a lo largo del semestre.

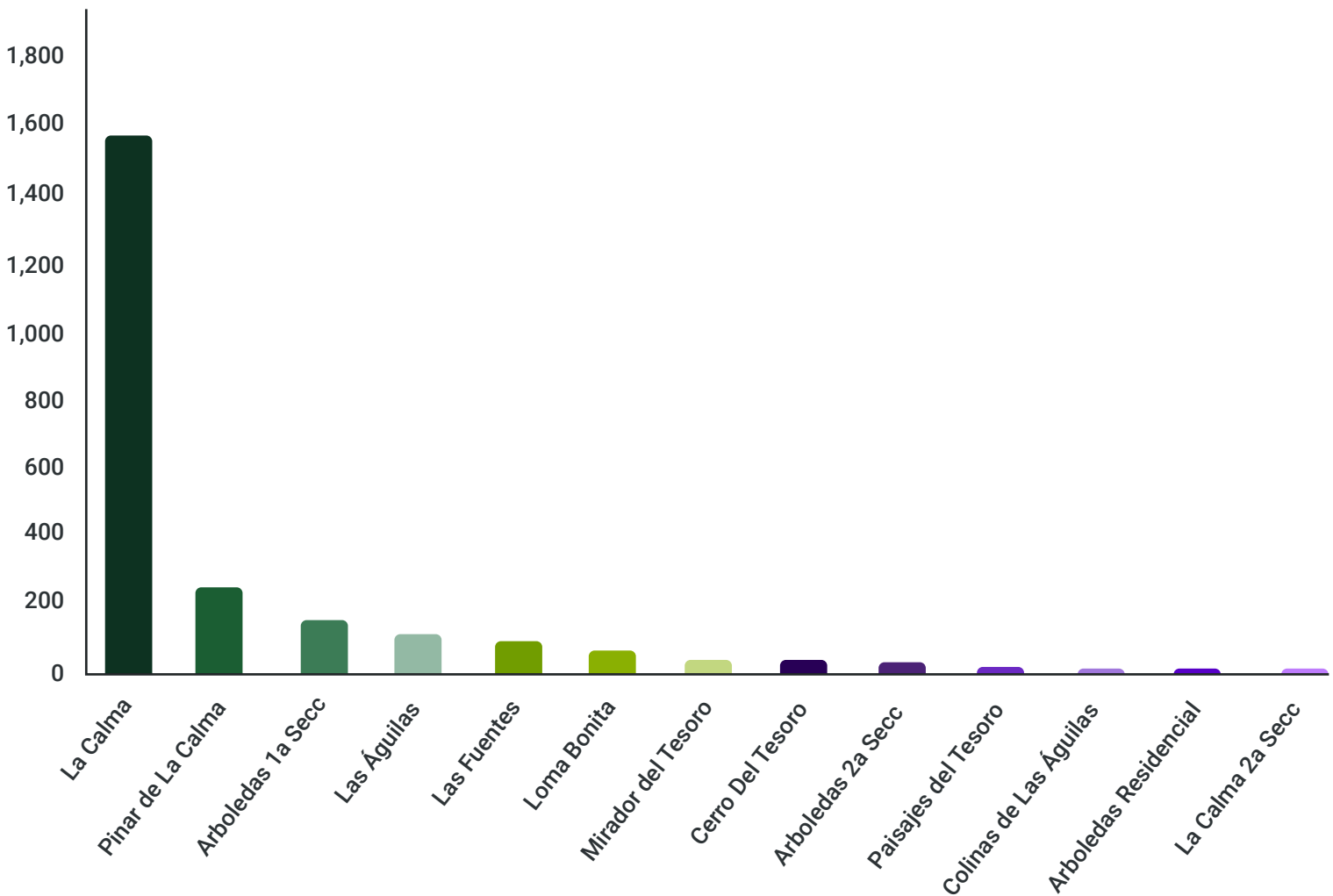


Colonias más solicitadas con departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

Búsquedas de departamentos en venta

- **La Calma** fue la colonia más solicitada con **1,587 consultas**.
- **Pinar de La Calma** tuvo **259 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **Arboledas 1ª Secc** con **152 consultas**.

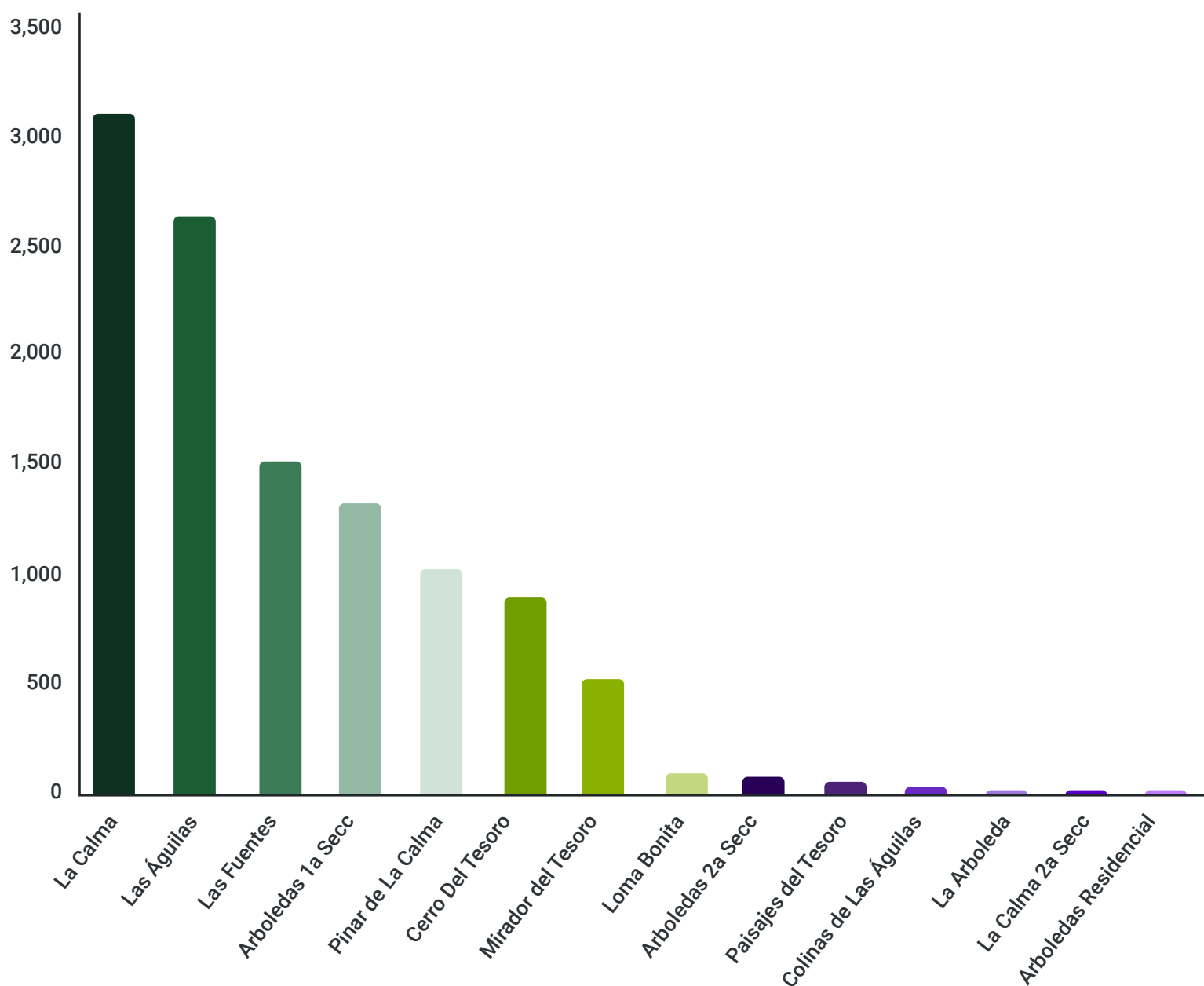


Colonias más solicitadas con casas en venta

Búsquedas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- La Calma fue la colonia más solicitada con **3,107 consultas**.
- Las Águilas tuvo **2,647 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **Las Fuentes con 1,524 consultas**.



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/



Propiedades.com

