

Zona La Estancia, Guadalajara, Jal.



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

ZONA LA ESTANCIA, GUADALAJARA, JAL.

Precio de los departamentos en venta en Zona La Estancia:

Departamentos



- Tendencia al alza de **11.4 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **43,750 pesos** en julio a **48,728 pesos** en diciembre

Departamentos nuevos



- Decremento de **11.4 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **48,728 pesos**

Rentas



- Incremento de **2.6 por ciento**
- Valor de alquiler: **19,500 pesos**

Precio de las casas en venta en Zona La Estancia:

Casas



- Tendencia al alza de **5.7 por ciento**

Precio por metro cuadrado



- De **27,738 pesos** en julio a **29,323 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Incremento de **4.1 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **28,867 pesos**

Rentas



- Tendencia a la baja de **16.1 por ciento**
- Valor de alquiler: **16,700 pesos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Departamentos



Plusvalía

- Al alza con **23.7 por ciento**
 - Segmento nuevo: **22.1 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **162 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **6.1 por ciento** al cierre de 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **6.1 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para **Guadalajara, Jal.: 25**
- Zona La Estancia: **16.2**
 - PtoR segmento nuevo: **16.2**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona La Estancia: **adquirir departamentos nuevos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- A la baja con **2.4 por ciento**
 - Segmento nuevo: **0.4 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **135 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **3.8 por ciento** al cierre de 2S2022 al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **3.4 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para Guadalajara, Jal.: **25**
- Zona La Estancia: **25.9**
 - PtoR segmento nuevo: **28.9**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona La Estancia: **alquilar casas nuevas**

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Departamentos

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	18.3	5.5 %	19.7 %
2022-08	17.7	5.6 %	11.9 %
2022-09	20.3	4.9 %	-0.8 %
2022-10	18.5	5.4 %	41.3 %
2022-11	15.0	6.7 %	10.6 %
2022-12	16.3	6.1 %	23.7 %

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Casas

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	25.5	3.9 %	2.8 %
2022-08	27.8	3.6 %	15.4 %
2022-09	27.9	3.6 %	6.7 %
2022-10	33.1	3.0 %	39.8 %
2022-11	35.2	2.8 %	20.1 %
2022-12	25.9	3.9 %	2.4 %

Departamento en Venta

	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,939,548	\$1,941,070	nd
Residencial	\$3,502,082	\$3,499,005	\$3,708,546
Residencial Plus	\$5,035,578	\$5,023,818	\$5,276,121

Casa en Venta

	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,806,435	\$1,820,084	\$1,687,008
Residencial	\$3,511,597	\$3,487,180	\$3,667,152
Residencial Plus	\$6,984,411	\$7,051,224	\$6,523,065

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

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

- 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:

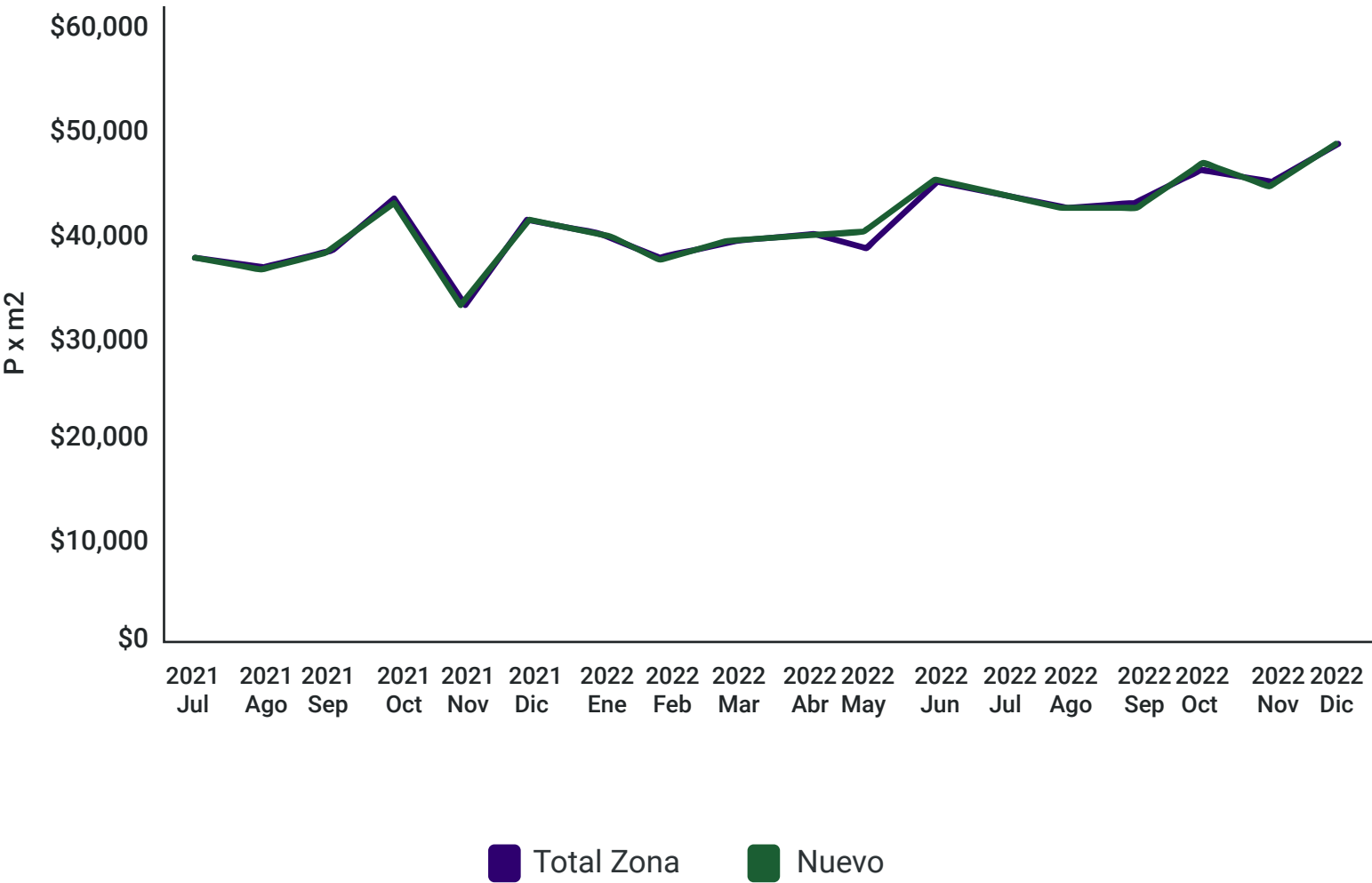
- El mejor rendimiento se obtendría de los departamentos nuevos
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible es una casa nueva

GRÁFICAS

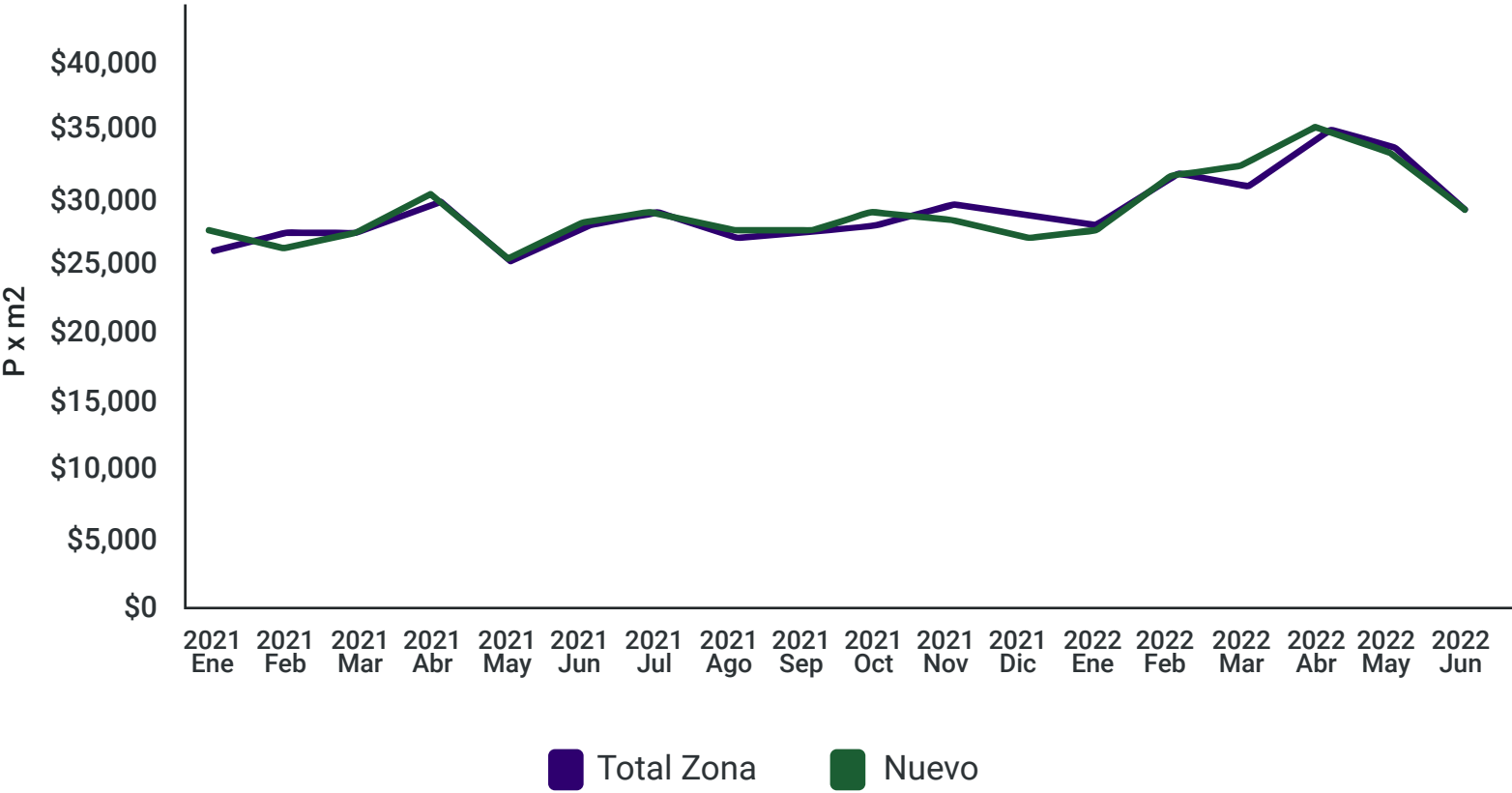
ZONA LA ESTANCIA ZONA PASEOS DEL SOL

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



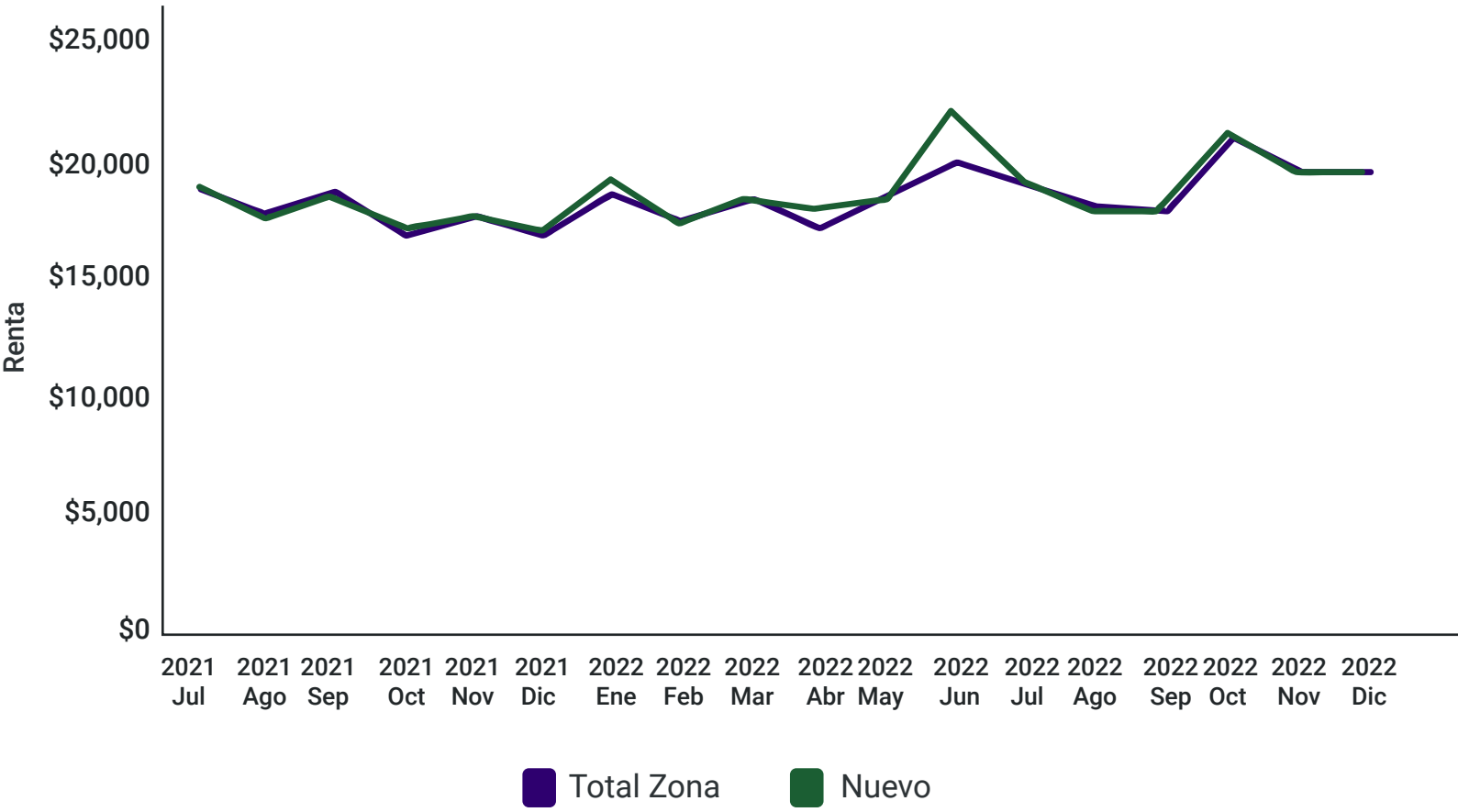
Casas en venta



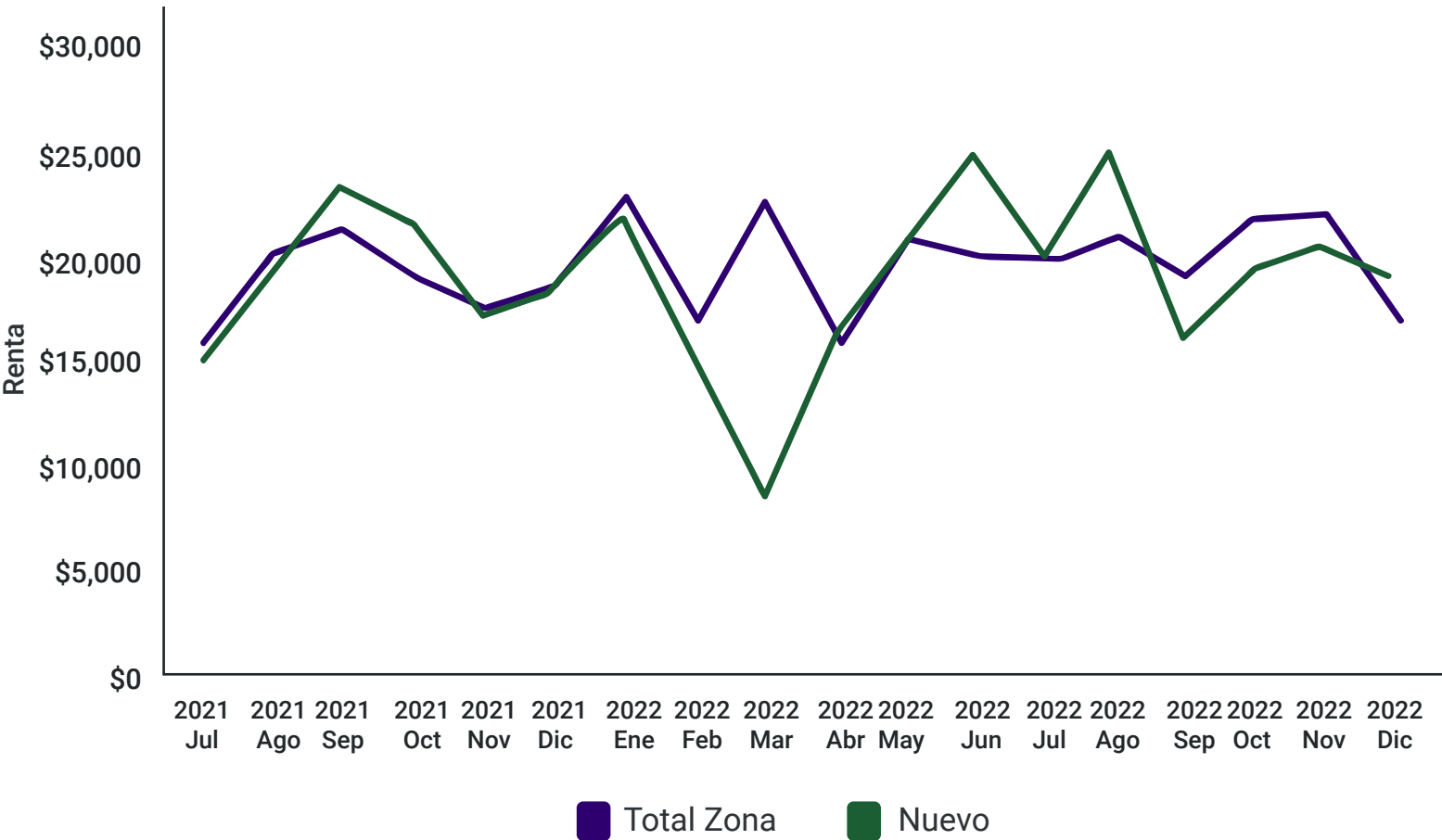
MERCADO EN RENTA ZONA LA ESTANCIA

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
Arcos de Guadalupe	\$4,400,244	\$39,453	103.0	0	2	2	2
Chapalita Inn	\$3,980,859	\$46,048	86.5	0	2	2	2
Ciudad Granja	\$3,696,743	\$34,303	106.0	0	2	2	2
Guadalupe Inn	\$3,800,000	\$41,124	95.0	0	2	2	2
La Estancia	\$4,076,993	\$38,550	108.0	0	2	2	2
Lomas Del Seminario	\$4,359,713	\$48,000	92.2	0	2	2	1
Real Vallarta	\$3,402,803	\$35,333	97.0	0	2	2	2
Residencial Cordilleras	\$4,310,000	\$35,767	109.9	0	2	3	2
Residencial Del Parque	\$3,781,476	\$32,506	100.0	0	2	2	2
Rinconada Del Parque	\$4,420,082	\$37,388	120.0	0	2	2	2
Santa Maria Del Pueblito	\$5,855,384	\$35,487	165.0	0	2	3	2
Vallarta La Patria	\$5,632,681	\$35,623	147.5	0	3	3	2

Precios de casas en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m ²	Área de construcción (m ²)	Edad	Baños	Habitaciones	Estacionamiento
Arcos de Guadalupe	\$6,707,712	\$24,837	262.0	0	3	3	2
Bellavista	\$6,482,698	\$28,904	243.0	0	3	3	2
Chapalita Inn	\$5,481,269	\$26,489	210.0	0	3	3	2
Ciudad Granja	\$4,618,502	\$26,089	180.0	0	2	3	2
Guadalupe Inn	\$3,938,288	\$28,424	140.0	0	2	3	2
La Estancia	\$6,218,125	\$25,876	250.0	0	3	3	2
Lomas Del Seminario	\$6,045,401	\$22,972	285.0	0	2	3	2
Real Vallarta	\$8,500,000	\$25,199	347.0	0	4	3	4
Residencial Cordilleras	\$3,627,821	\$21,054	185.0	0	3	3	2
Residencial Del Parque	\$4,509,868	\$25,919	180.0	0	3	3	2
Rinconada Del Parque	\$7,797,614	\$30,832	250.0	0	4	3	2
Santa Maria Del Pueblito	\$2,622,879	\$16,484	159.5	0	2	3	2
Vallarta La Patria	\$5,661,289	\$24,644	265.0	0	3	4	2
Vistas Del Pinar	\$2,485,414	\$26,818	90.0	0	2	3	1

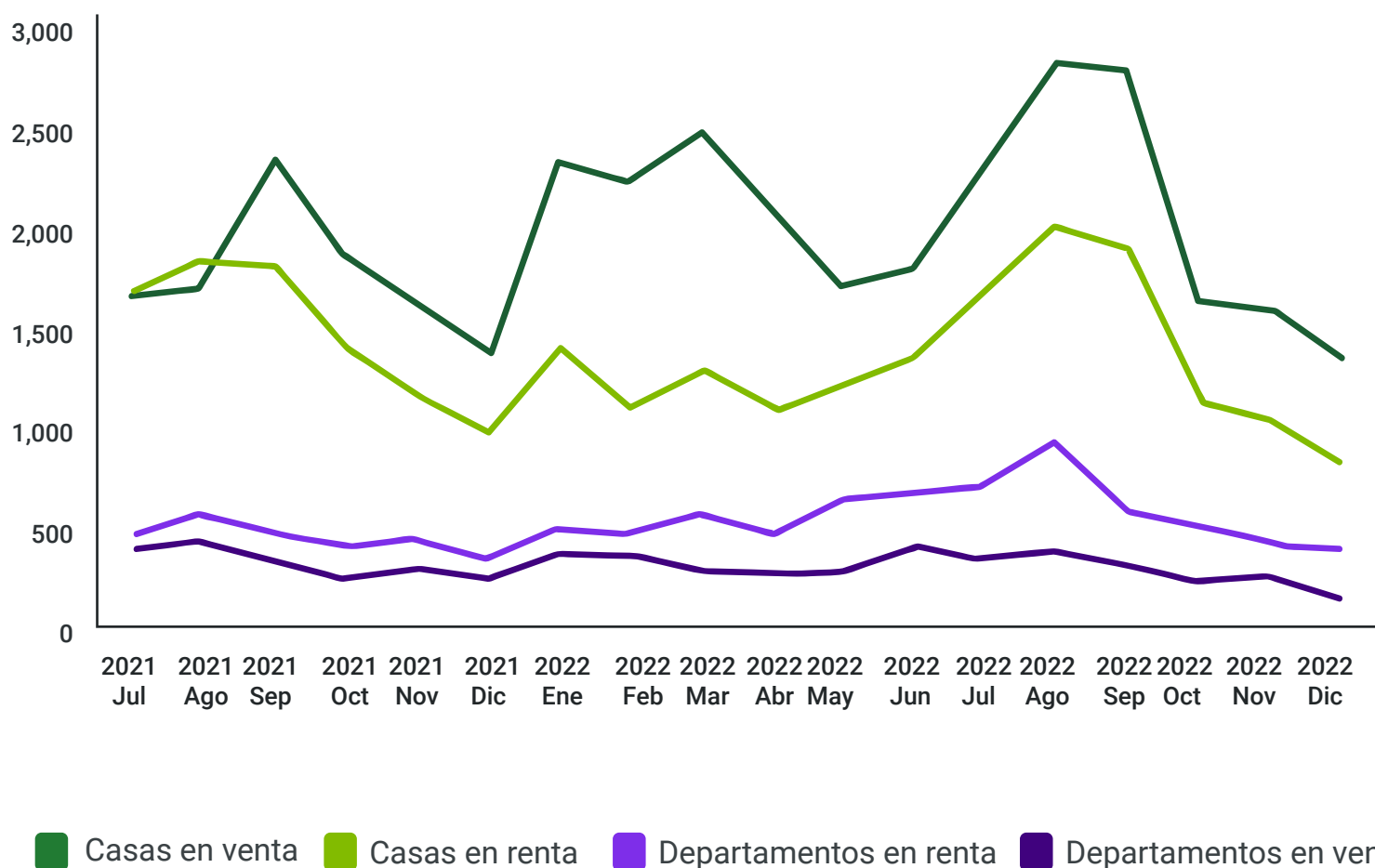
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

Búsquedas residenciales en el sitio

Las casas en venta fueron las más buscadas con **12,559 consultas** a lo largo del semestre.

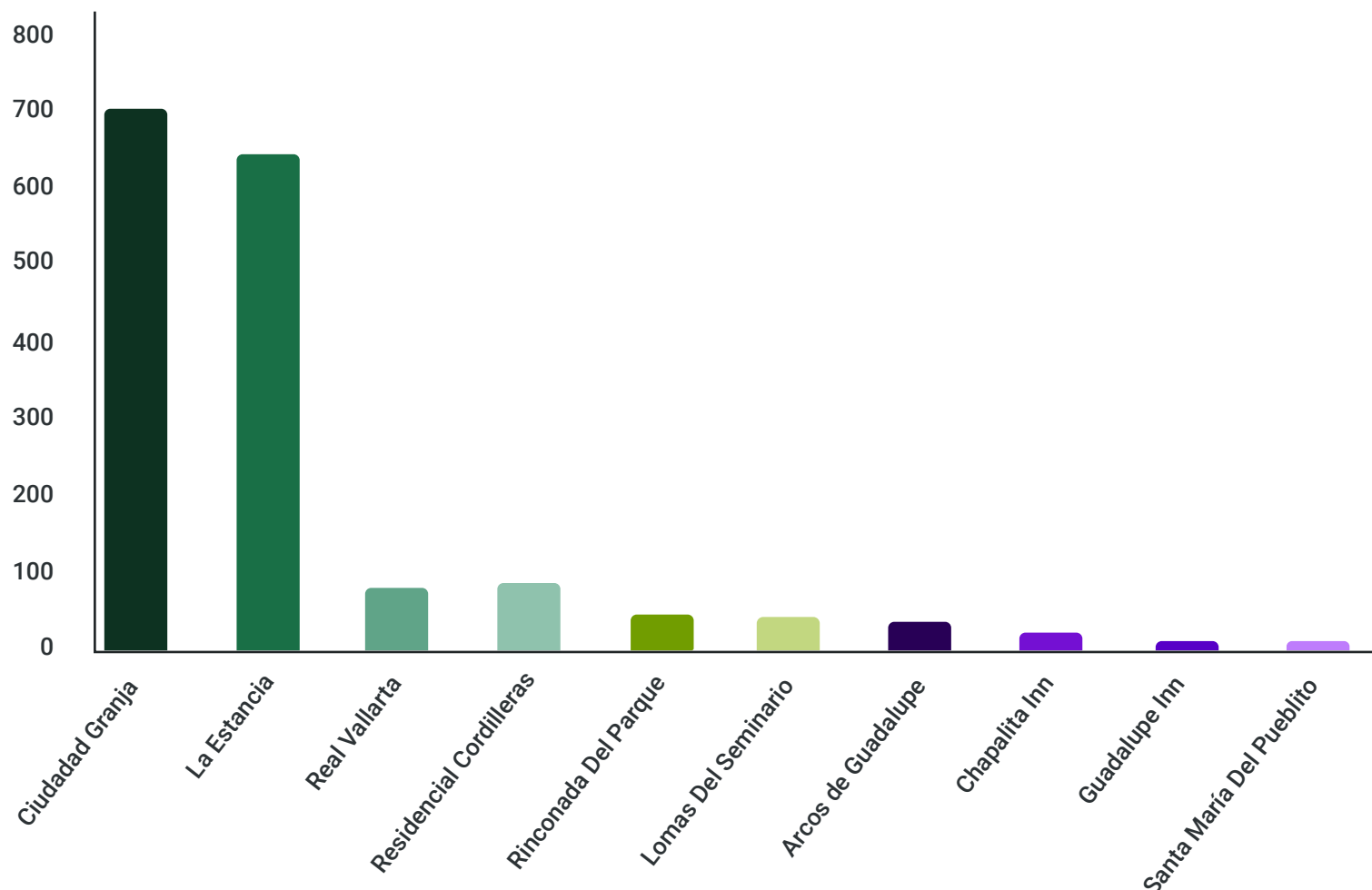


Colonias más solicitadas con departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

Búsquedas de departamentos en venta

- **Ciudad Granja** fue la colonia más solicitada con **708 consultas**.
- **La Estancia** tuvo **651 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **Real Vallarta** con **85 consultas**.

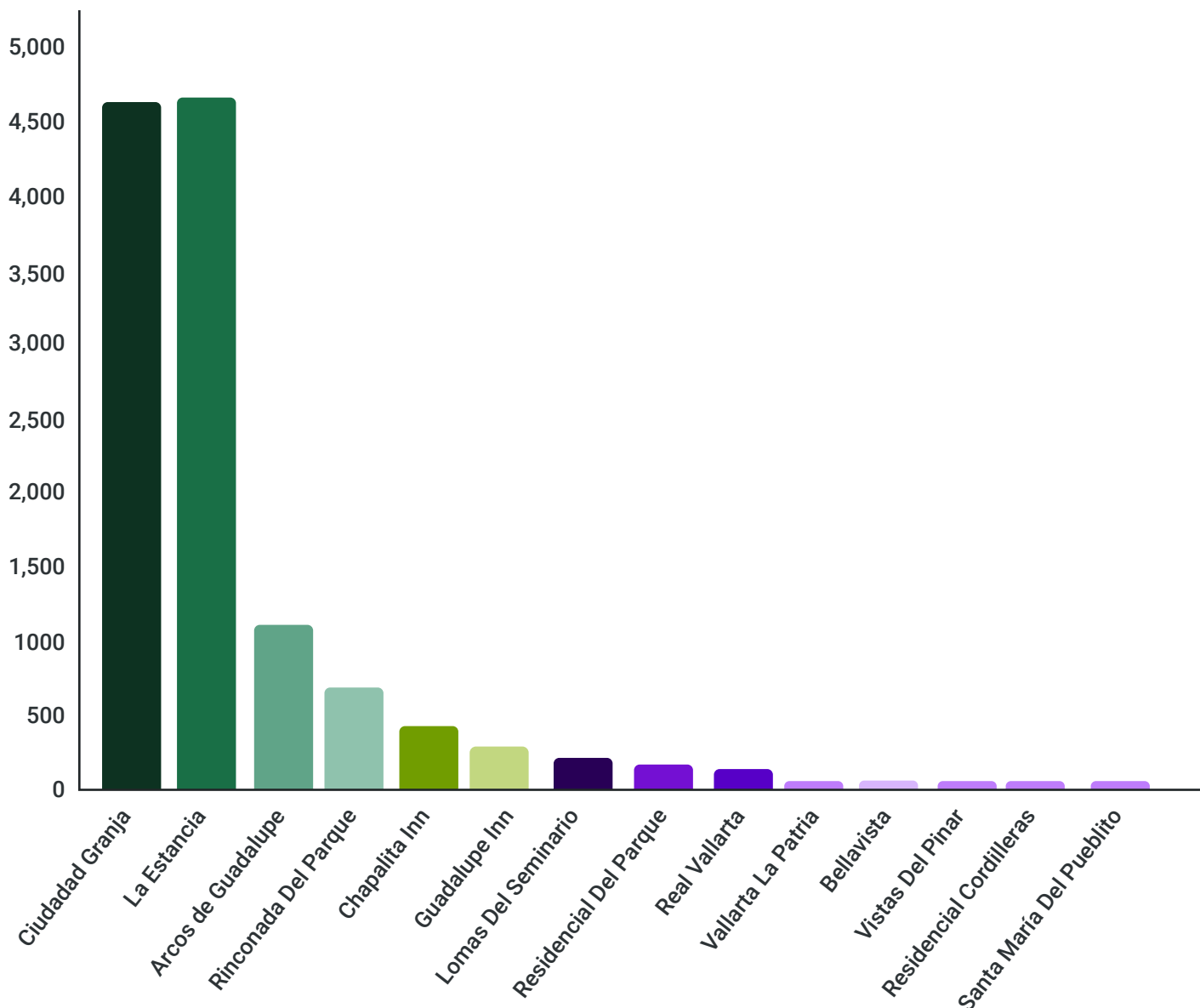


Colonias más solicitadas con casas en venta

Búsquedas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- **Ciudad Granja** fue la colonia más solicitada con **4,673 consultas**.
- **La Estancia** tuvo **4,672 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **Arcos de Guadalupe** con **1,126 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

