

Zona Paseos del Sol, Guadalajara, Jal.



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

ZONA PASEOS DEL SOL, GUADALAJARA, JAL.

Precio de los departamentos en venta en la Zona Paseos del Sol:

Departamentos



- Tendencia al alza de **12.5 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **34,773 pesos** en julio a **39,132 pesos** en diciembre

Departamentos nuevos



- Decremento de **12.5 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **39,132 pesos**

Rentas



- Aún no existe muestra **representativa** para reportar el mercado de renta

Precio de las casas en venta en Zona Paseos del Sol:

Casas



- Tendencia a la baja de **22.7 por ciento**

Precio por metro cuadrado



- De **23,793 pesos** en julio a **18,400 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Decremento de **19.4 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **19,168 pesos**

Rentas



- **Aún no existe muestra representativa** para reportar el mercado de renta

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Departamentos



Plusvalía

- Al alza con **17 por ciento**
 - Segmento nuevo: **16.5 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **178 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **4.7 por ciento** al cierre de 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **4.7 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para **Guadalajara, Jal.: 25**
- Zona Paseos del Sol: **21.1**
 - PtoR segmento nuevo: **21.1**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona Paseos del Sol: **adquirir departamentos nuevos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- A la baja con **18.7 por ciento**
 - Segmento nuevo: **-15.1 por ciento**
 - Segmento usado: **-20.5 por ciento**



Time on Market (ToM)

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



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **5.7 por ciento** al cierre de 2S2022 al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **5.7 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para Guadalajara, Jal.: **25**
- Zona Paseos del Sol: **17.6**
 - PtoR segmento nuevo: **17.6**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona Paseos del Sol: **adquirir casas nuevas**

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Departamentos

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	20.4	4.9 %	8.3 %
2022-08	11.6	8.6 %	-17.5 %
2022-09	20.2	4.9 %	-0.6 %
2022-10	26.9	3.7 %	25.1 %
2022-11	55.0	1.8 %	39.4 %
2022-12	21.1	4.7 %	17.0 %

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Casas

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	20.5	4.9 %	9.8 %
2022-08	21.4	4.7 %	-13.4 %
2022-09	18.1	5.5 %	6.6 %
2022-10	17.8	5.6 %	-7.0 %
2022-11	13.2	7.6 %	-3.0 %
2022-12	17.6	5.7 %	-18.7 %

Departamento en Venta

	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,616,832	\$1,609,527	\$1,733,707
Residencial	\$3,178,939	\$3,199,655	\$2,720,226
Residencial Plus	\$5,459,952	\$5,459,952	n/d

Casa en Venta

	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,715,957	\$1,706,170	\$1,849,057
Residencial	\$3,276,217	\$3,269,530	\$3,341,387
Residencial Plus	\$5,300,716	\$5,288,102	\$5,522,519

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

Para el primer semestre de 2023, el mercado de venta en Zona Paseos del Sol:

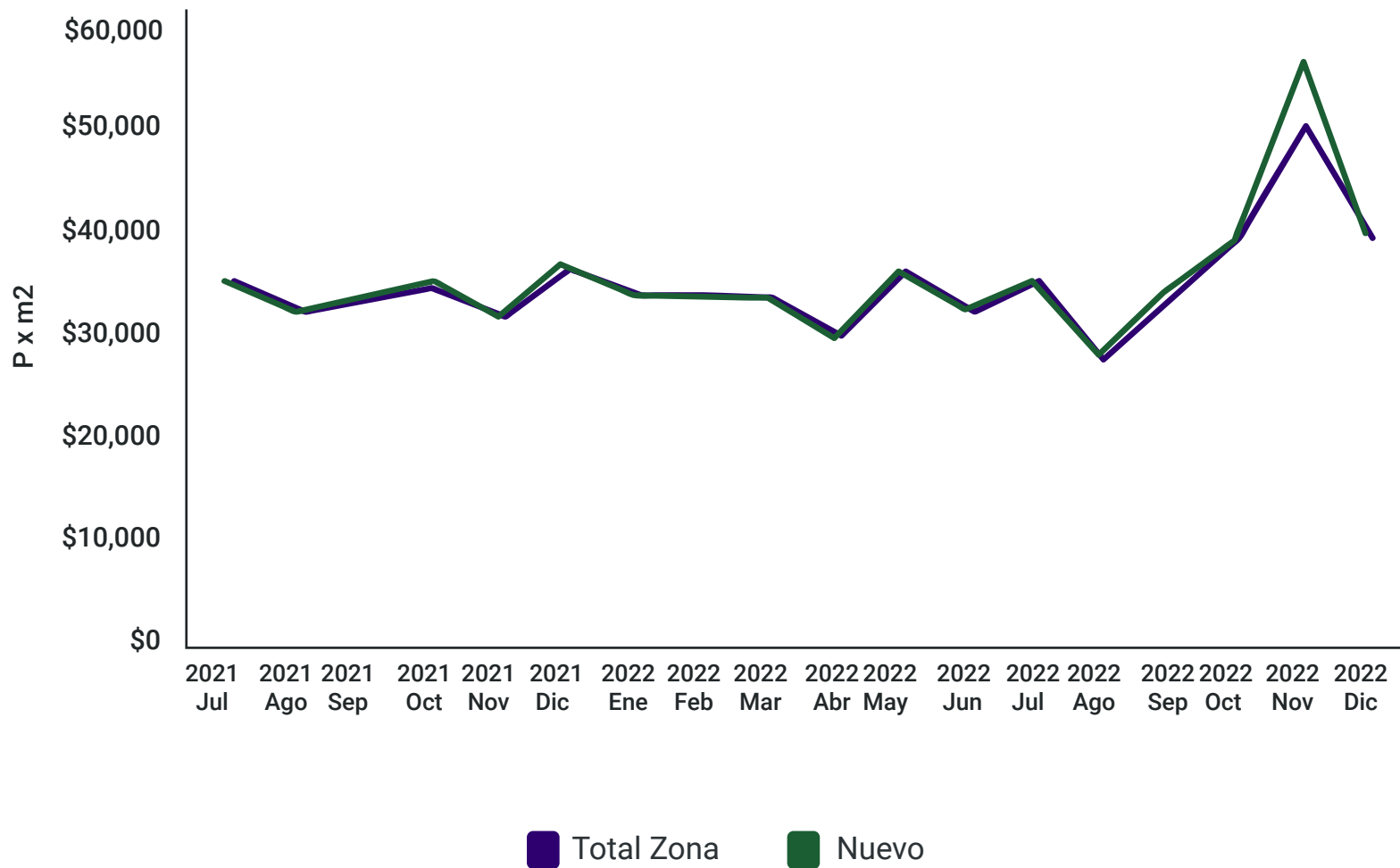
- Continuará con ajustes de precios liderados por el segmento nuevo residencial
 - Recomendación para invertir: Adquirir departamentos nuevos en la zona

GRÁFICAS

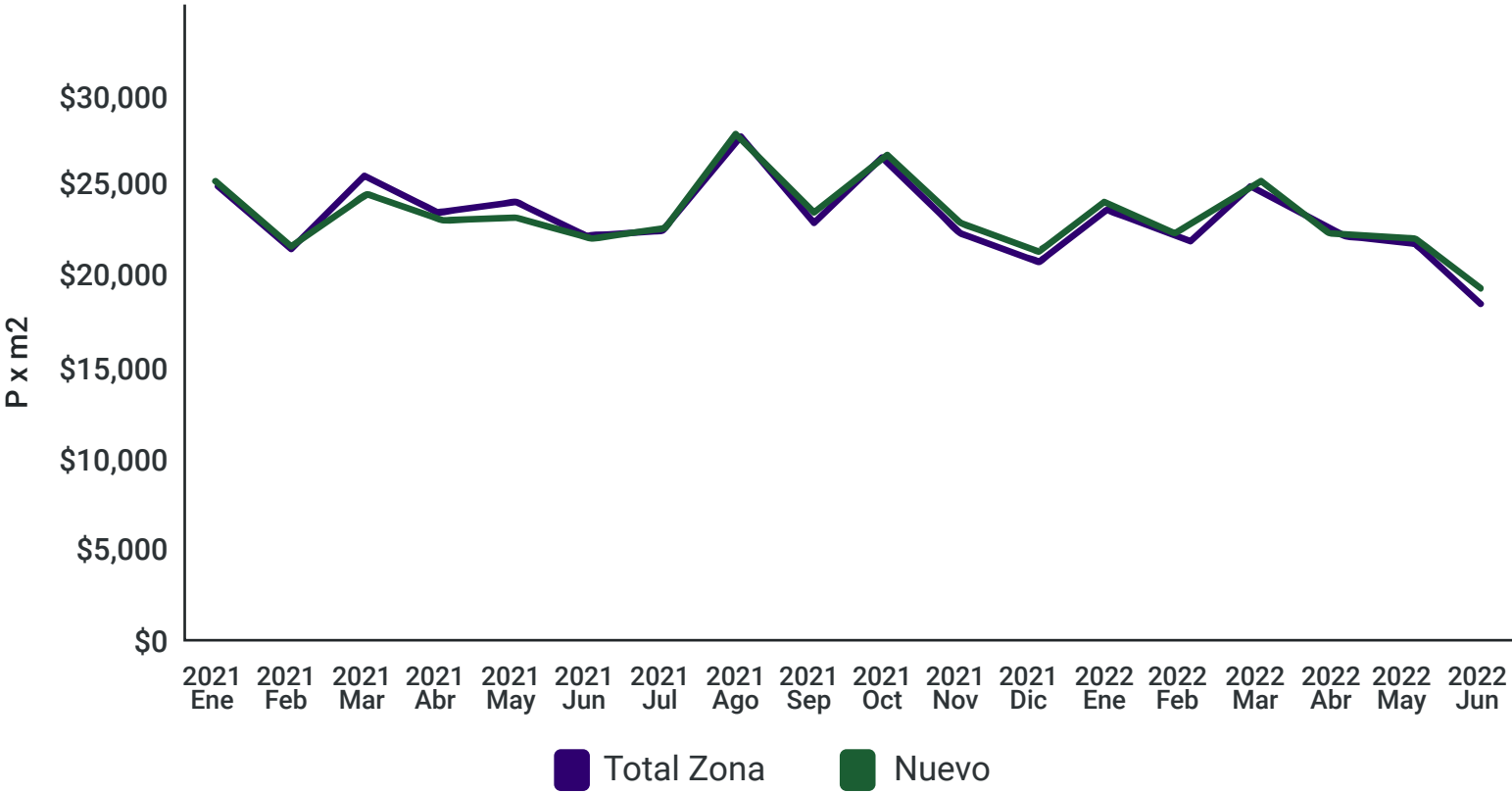
MERCADO EN VENTA ZONA PASEOS DEL SOL

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



Casas en venta



Precios de departamentos en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m ²	Área de construcción (m ²)	Edad	Baños	Habitaciones	Estacionamiento
Chapalita las Fuentes	\$3,579,543	\$36,212	98.9	0	2	2	0
Colli C.T.M.	\$4,486,922	\$37,370	112.6	0	2	3	2
Colli Sitio	\$3,089,463	\$29,174	94.3	0	2	3	2
El Colli 1a Secc	\$3,301,696	\$33,121	107.5	0	2	2	2
El Colli Ejidal	\$3,276,850	\$36,458	90.2	0	2	2	1
El Colli Primavera	\$3,150,630	\$31,506	98.0	0	2	2	1
El Colli Urbano 1a. Sección	\$3,299,388	\$34,693	96.1	0	2	2	2
El Colli Urbano 2a. sección	\$4,017,338	\$32,797	129.9	0	2	2	2
Hacienda del Tepeyac	\$2,800,000	\$28,214	90.0	0	2	2	1
Moctezuma Poniente	\$1,227,133	\$19,683	54.0	0	1	2	1
Paseos del Sol	\$1,699,989	\$25,833	72.0	0	1	2	1
Plaza Guadalupe	\$1,978,498	\$26,392	73.0	0	1	3	2
Plaza Guadalupe 2a Sección	\$3,822,145	\$35,066	109.0	0	2	3	2
Villas Del Tepeyac	\$3,758,477	\$36,103	104.5	4	2	2	1

Precios de casas en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m ²	Área de construcción (m ²)	Edad	Baños	Habitaciones	Estacionamiento
Chapalita las Fuentes	\$3,800,000	\$22,212	177.0	0	3	4	2
Colli C.T.M.	\$1,542,411	\$14,271	95.0	0	2	3	2
Colli Sitio	\$3,642,916	\$28,275	111.0	0	2	3	2
El Colli 1a Secc	\$3,054,342	\$22,299	139.5	0	2	3	2
El Colli 2a Secc	\$2,960,207	\$17,563	167.0	0	3	3	2
El Colli Ejidal	\$3,273,553	\$21,436	140.5	0	2	3	2
El Colli INFONAVIT	\$3,005,078	\$17,677	170.0	0	1	3	1
El Colli Primavera	\$2,253,808	\$20,632	88.0	0	2	3	1
El Colli Urbano 1a. Sección	\$3,012,191	\$22,819	131.0	0	2	3	2
El Colli Urbano 2a. sección	\$3,161,356	\$20,944	130.0	0	2	3	2
Hacienda del Tepeyac	\$2,028,628	\$22,980	100.0	0	1	3	1
Las Alamedas	\$3,384,710	\$21,844	170.0	0	2	3	2
Moctezuma Poniente	\$2,502,107	\$20,272	122.0	0	2	3	1
Parques Del Tepeyac	\$1,788,492	\$22,040	81.0	0	2	2	1
Paseos del Sol	\$4,106,335	\$20,270	203.0	0	2	3	2
Plaza Guadalupe	\$3,324,319	\$22,563	143.0	0	2	3	2
Plaza Guadalupe 2a Sección	\$3,399,953	\$23,382	161.0	0	2	3	2
Villas Del Tepeyac	\$2,791,594	\$26,046	108.0	0	3	3	2

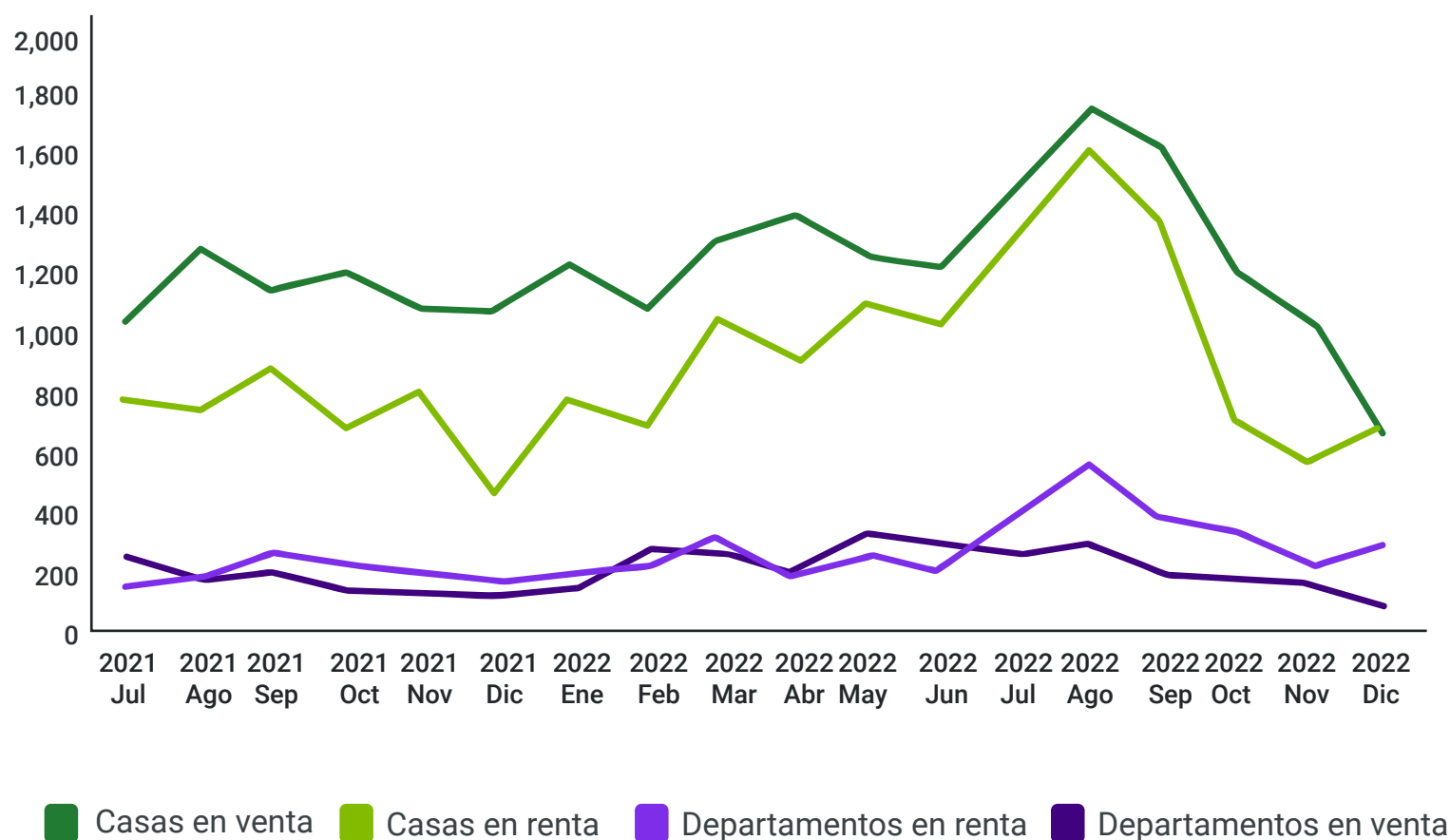
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

Búsquedas residenciales en el sitio

- Las casas en venta fueron las más buscadas con **7,903 consultas a lo largo del semestre.**

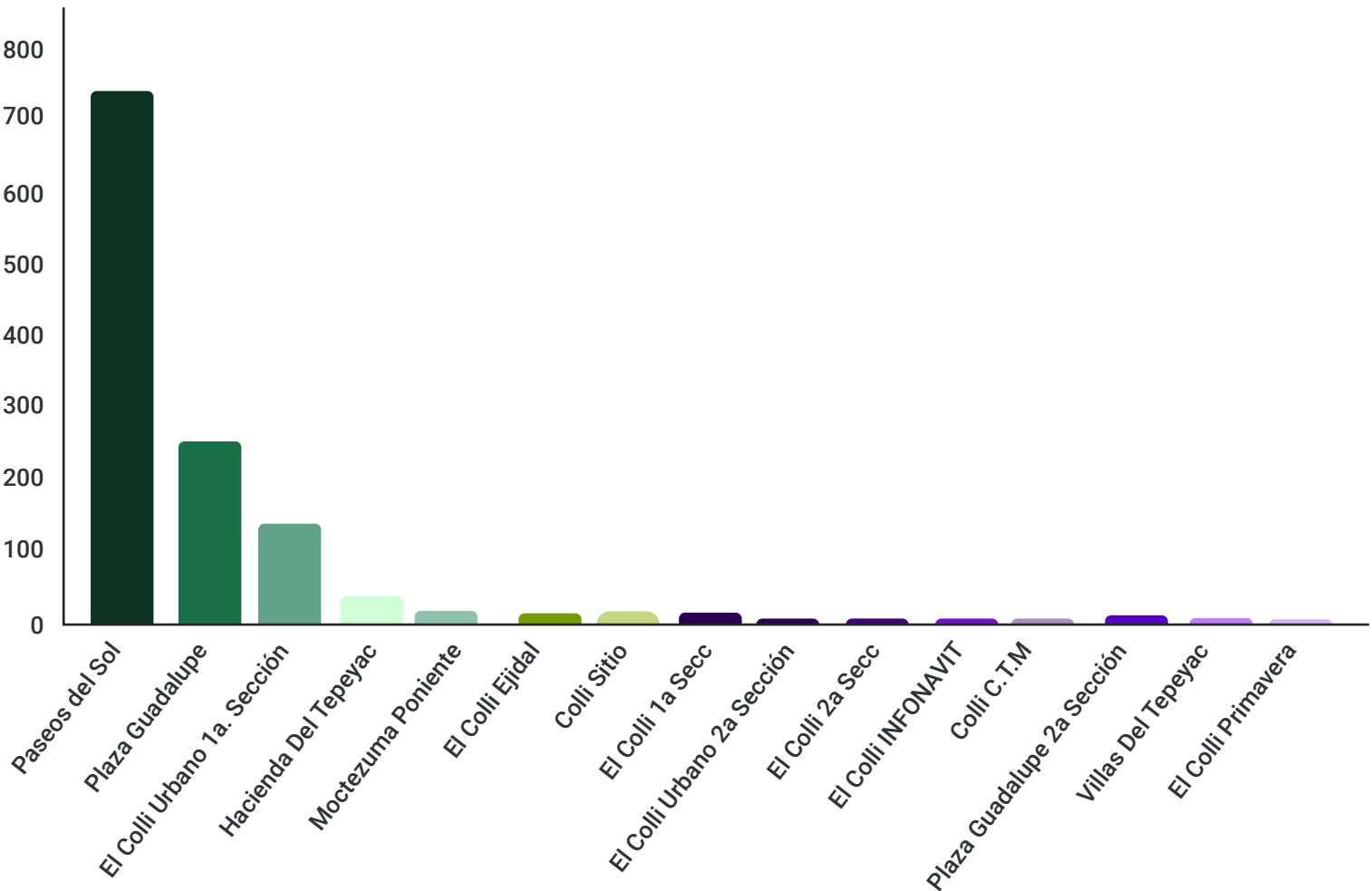


Colonias más solicitadas con departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

Búsquedas de departamentos en venta

- Paseos del Sol fue la colonia más solicitada con **748 consultas**.
- Plaza Guadalupe tuvo **256 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **El Colli Urbano 1ª Sección con 134 consultas**.

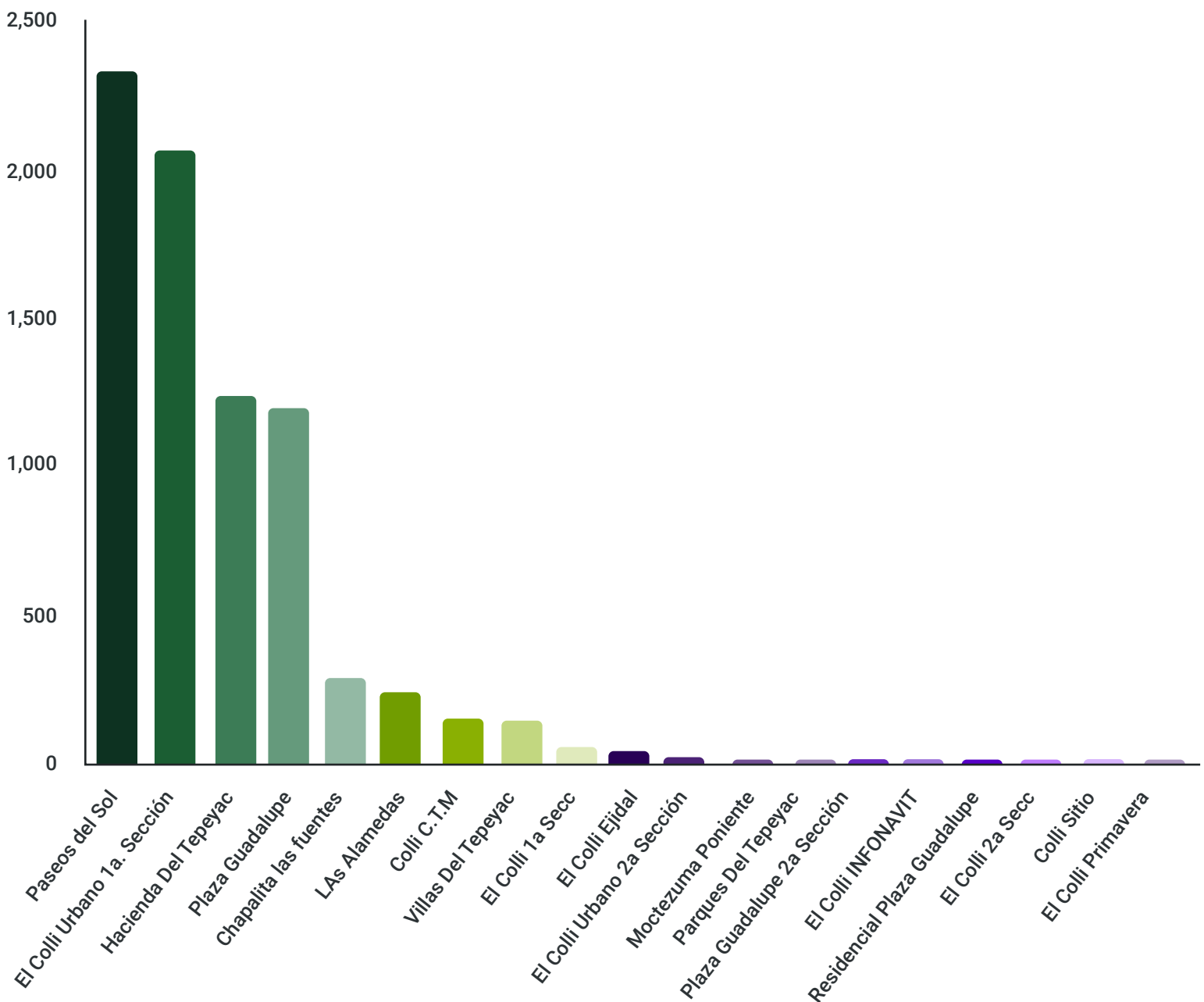


Colonias más solicitadas con casas en venta

Búsquedas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- Paseos del Sol fue la colonia más solicitada con **2,339 consultas**.
- El Colli Urbano 1ª Sección tuvo **2,070 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó Hacienda del **Tepeyac con 1,255 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

