

Zona Providencia, Guadalajara, Jal.



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO ZONA PROVIDENCIA, GUADALAJARA, JAL.

Precio de los departamentos en venta en la Zona Providencia:

Departamentos



- Tendencia al alza de **2.3 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **51,200 pesos** en julio a **52,358 pesos** en diciembre

Departamentos nuevos



- Incremento de **2.3 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **52,500 pesos**

Departamentos usados:



- Decremento de **4.9 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **48,579 pesos**

Rentas



- Tendencia sin variación, **0 por ciento**
- Valor de alquiler: **25,000 pesos**

Precio de las casas en venta en Zona Providencia:

Casas



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

Precio por metro cuadrado



- De **29,786 pesos** en julio a **31,492 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Incremento de **12.4 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **33,172 pesos**

Rentas



- Tendencia a la baja de **29.5 por ciento**
- Valor de alquiler: **23,250 pesos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Departamentos



Plusvalía

- Al alza con **11.6 por ciento**
 - Segmento nuevo: **11.8 por ciento**
 - Segmento usado: **5.6 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **200 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia a la baja de **5 por ciento** al cierre de 2S2022
- Rendimientos del segmento nuevo: **4.5 por ciento**
- Rendimientos del segmento usado: **3.8 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para **Guadalajara, Jal.: 25**
- Zona Providencia: **20**
 - PtoR segmento nuevo: **22.4**
 - PtoR segmento usado: **26.2**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona Providencia: **adquirir departamentos nuevos y/o alquilar usados**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- A la baja con **13.3 por ciento**
 - Segmento nuevo: **19.8 por ciento**



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **3 por ciento** al cierre de 2S2022 al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **3.1 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **160 días** promedio histórico en la zona



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para Guadalajara, Jal.: **25**
- Zona Providencia: **33.3**
 - PtoR segmento nuevo: **32.3**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona Providencia: **alquilar casas nuevas**

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Departamentos

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	19.6	5.1 %	6.6 %
2022-08	18.4	5.4 %	7.1 %
2022-09	18.7	5.3 %	5.7 %
2022-10	19.3	5.2 %	15.7 %
2022-11	17.2	5.8 %	8.1 %
2022-12	20.0	5.0 %	11.6 %

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Casas

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	26.1	3.8 %	8.8 %
2022-08	42.1	2.4 %	-9.4 %
2022-09	23.8	4.2 %	-9.0 %
2022-10	23.9	4.2 %	3.9 %
2022-11	27.6	3.6 %	21.1 %
2022-12	33.3	3.0 %	13.3 %

Departamento en Venta

	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,827,666	\$1,827,666	n/d
Residencial	\$3,573,780	\$3,571,908	\$3,641,874
Residencial Plus	\$6,866,552	\$6,838,432	\$7,271,047

Casa en Venta

	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,963,528	\$1,963,528	n/d
Residencial	\$3,344,361	\$3,299,814	n/d
Residencial Plus	\$11,508,995	\$11,446,654	n/d

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

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

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

Para el mercado de renta:

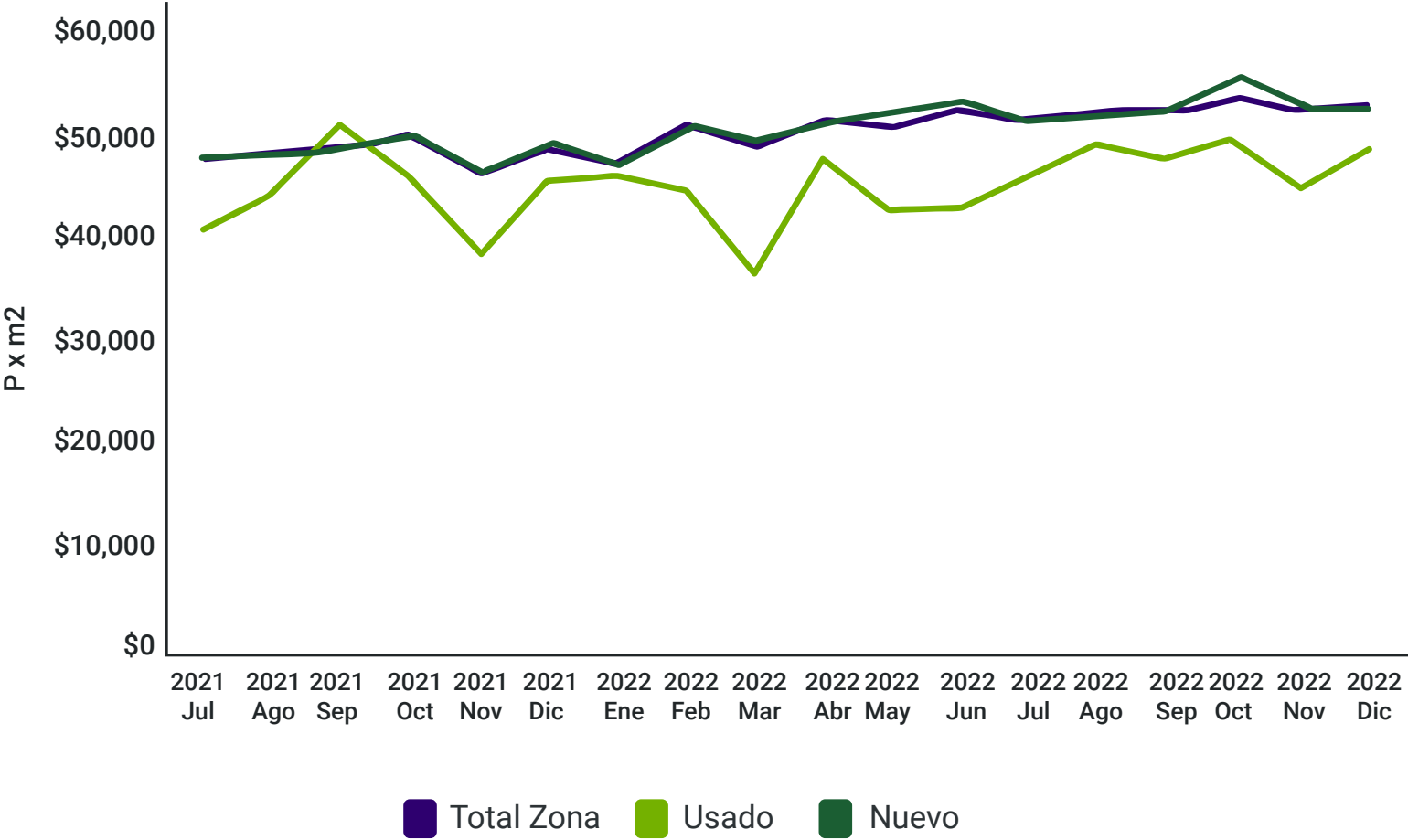
- El mejor rendimiento se obtendría de las casas y departamentos nuevos
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible es un departamento nuevo

GRÁFICAS

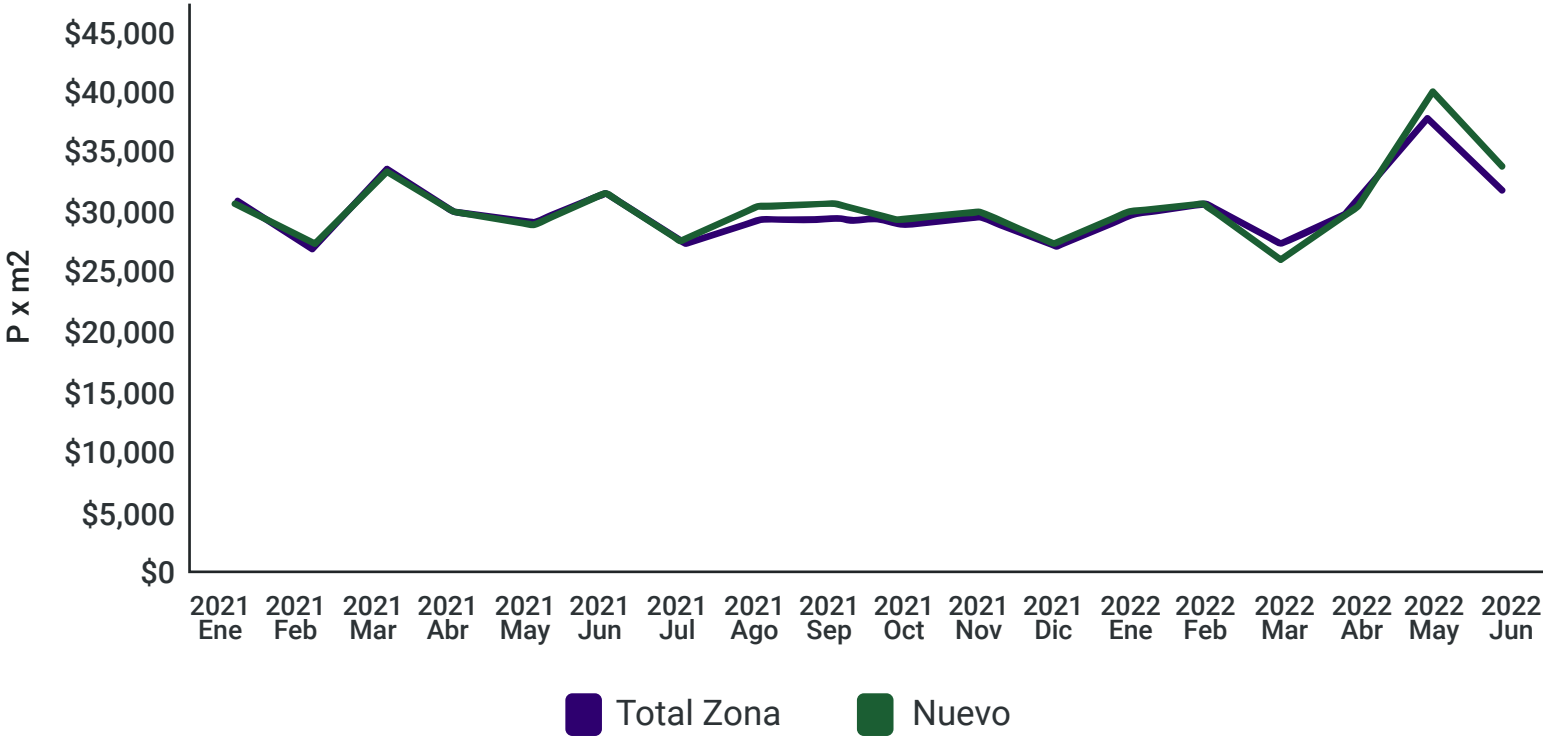
MERCADO EN VENTA ZONA PROVIDENCIA

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



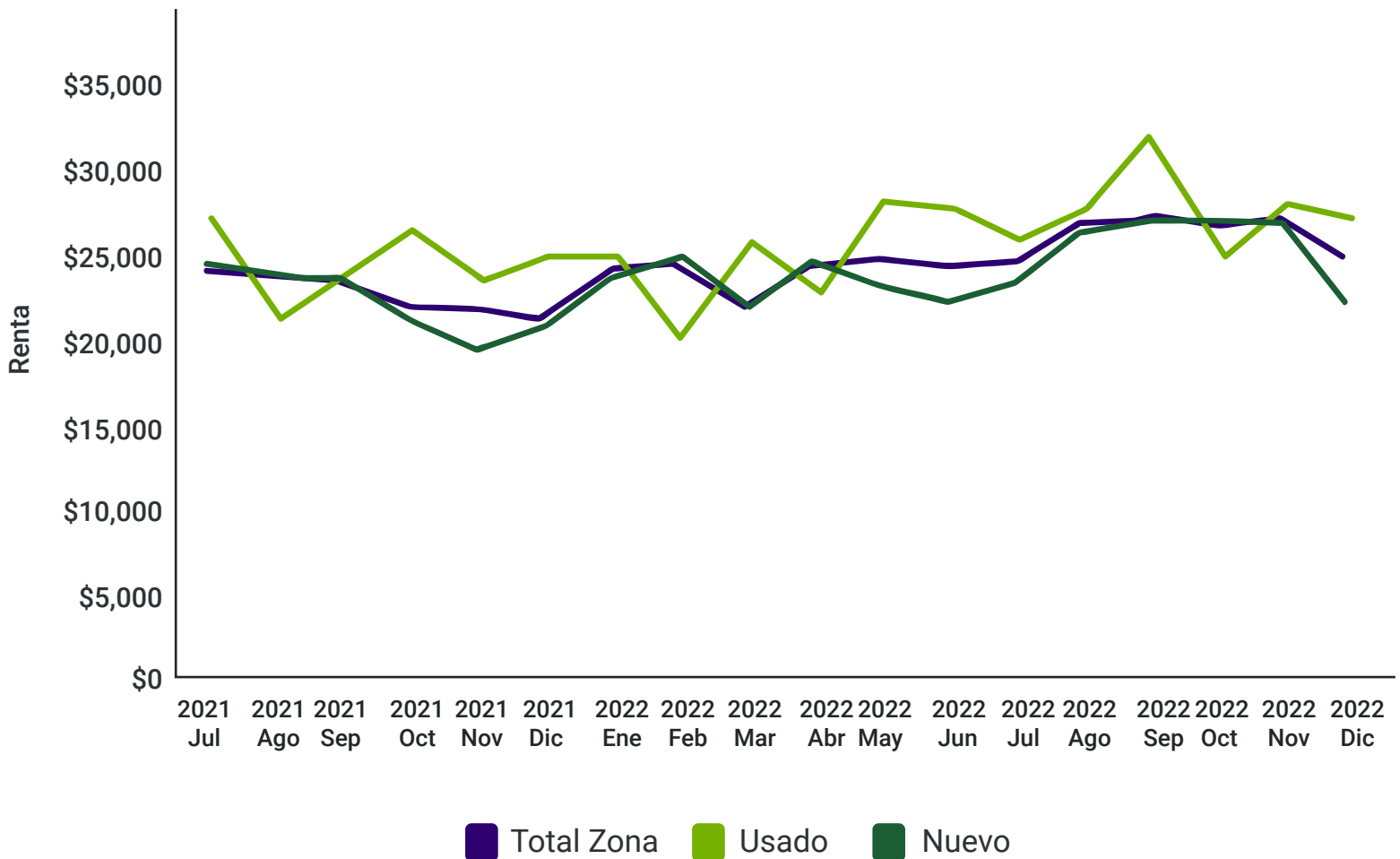
Casas en venta



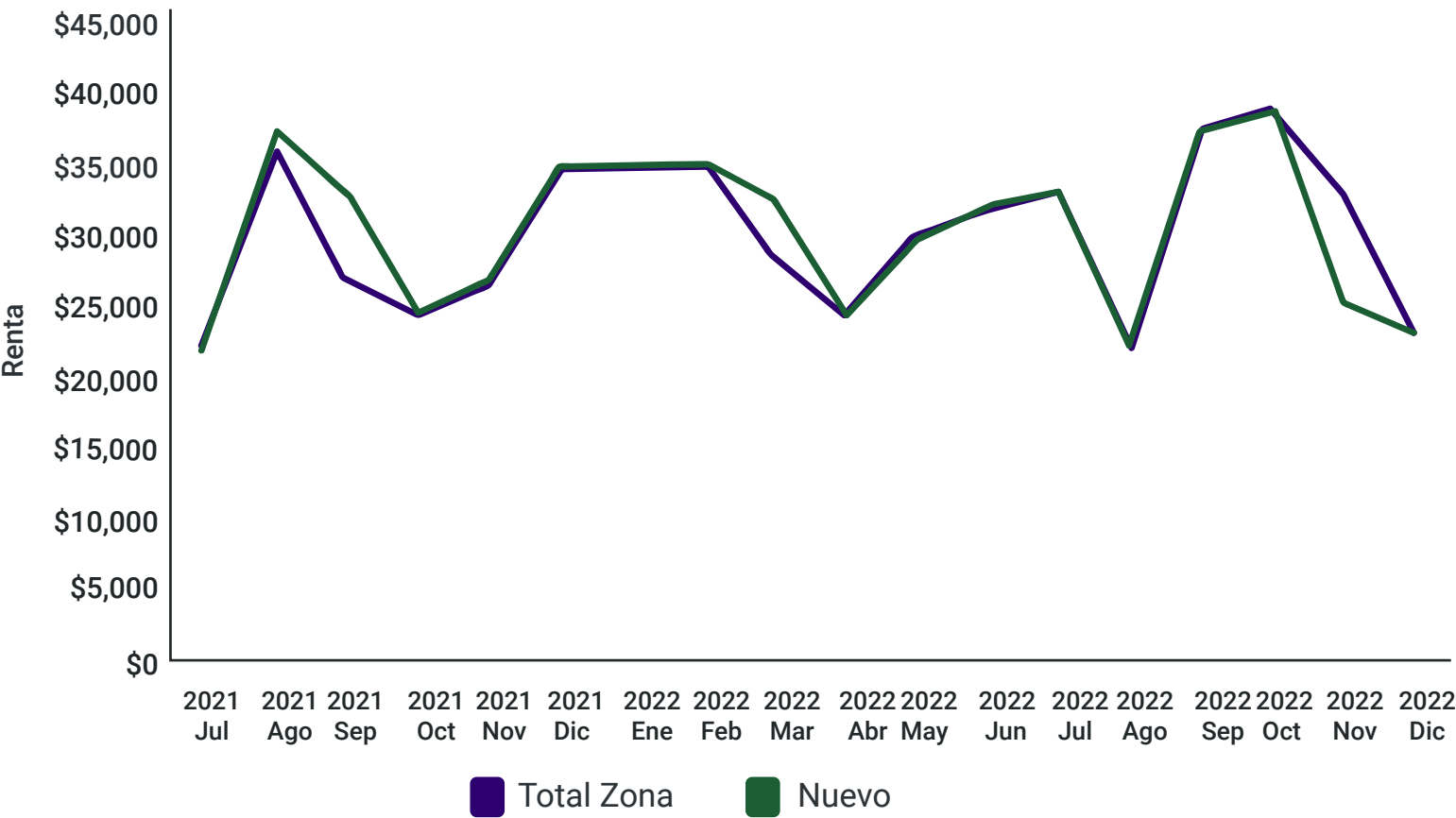
MERCADO EN RENTA ZONA PROVIDENCIA

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
Circunvalación Vallarta	\$3,573,712	\$47,105	69.0	0	1	1	1
Colinas de San Javier	\$6,401,870	\$52,982	119.0	0	2	2	1
Colomos Providencia	\$5,800,000	\$47,292	120.0	0	2	2	2
Country Club	\$7,200,734	\$47,586	152.9	0	2	2	2
Italia Providencia	\$5,930,140	\$52,237	112.0	0	2	2	2
Ladrón de Guevara	\$4,590,973	\$46,194	100.0	0	2	2	1
Lomas de Guevara	\$5,500,000	\$36,823	146.0	0	2	3	2
Lomas de Providencia	\$5,034,839	\$47,598	115.5	0	2	3	2
Monraz	\$5,154,028	\$46,175	120.0	0	2	2	2
Prados de Providencia	\$6,125,302	\$43,953	134.0	0	2	2	2
Providencia 1a Secc	\$5,839,977	\$49,087	119.0	0	2	2	2
Providencia 2a Secc	\$6,329,528	\$46,757	140.0	0	2	3	2
Providencia 3a Secc	\$5,924,513	\$41,947	118.2	0	2	2	2
Providencia 4a Secc	\$5,525,355	\$41,438	126.0	0	2	2	2
Providencia 5a Secc	\$6,366,873	\$49,994	134.0	0	2	2	2
Providencia Sur	\$5,535,107	\$43,332	135.4	0	2	3	1
Terranova	\$5,590,000	\$39,775	155.0	0	2	3	2
Vallarta Norte	\$5,465,647	\$40,067	135.0	0	2	3	2
Vallarta Poniente	\$4,862,766	\$50,237	117.0	0	2	2	2
Vallarta San Jorge	\$6,128,053	\$45,188	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	Habitaciones	Estacionamiento
Circunvalación Vallarta	\$8,237,577	\$25,394	400.0	0	3	4	3
Colinas de San Javier	\$19,747,328	\$40,399	456.0	0	3	3	4
Colomos Providencia	\$8,842,170	\$26,094	344.0	0	3	3	2
Country Club	\$12,868,922	\$33,188	359.0	0	3	3	4
Italia Providencia	\$8,500,000	\$27,028	343.0	0	3	4	3
Ladrón de Guevara	\$6,471,996	\$25,337	333.0	0	3	4	2
Lomas de Guevara	\$9,539,531	\$27,094	350.0	0	3	4	2
Lomas de Providencia	\$9,500,000	\$28,188	354.0	0	3	4	2
Monraz	\$12,473,029	\$30,138	456.0	0	3	4	4
Prados de Providencia	\$9,790,000	\$28,179	353.0	0	3	4	3
Providencia 1a Secc	\$10,950,000	\$28,181	394.0	0	3	4	2
Providencia 2a Secc	\$8,500,000	\$24,350	343.0	0	3	3	3
Providencia 3a Secc	\$8,901,497	\$27,021	362.5	0	3	4	2
Providencia 4a Secc	\$9,741,315	\$26,734	397.0	0	3	4	2
Providencia 5a Secc	\$5,811,290	\$25,160	226.0	0	2	4	1
Providencia Sur	\$10,298,351	\$26,327	381.0	2	3	4	1
Terranova	\$10,760,775	\$29,522	361.5	0	3	3	4
Vallarta Norte	\$12,227,273	\$24,762	450.0	0	3	4	4
Vallarta Poniente	\$9,400,000	\$27,327	355.0	0	3	3	4
Vallarta San Jorge	\$5,673,554	\$30,058	230.0	0	2	3	2

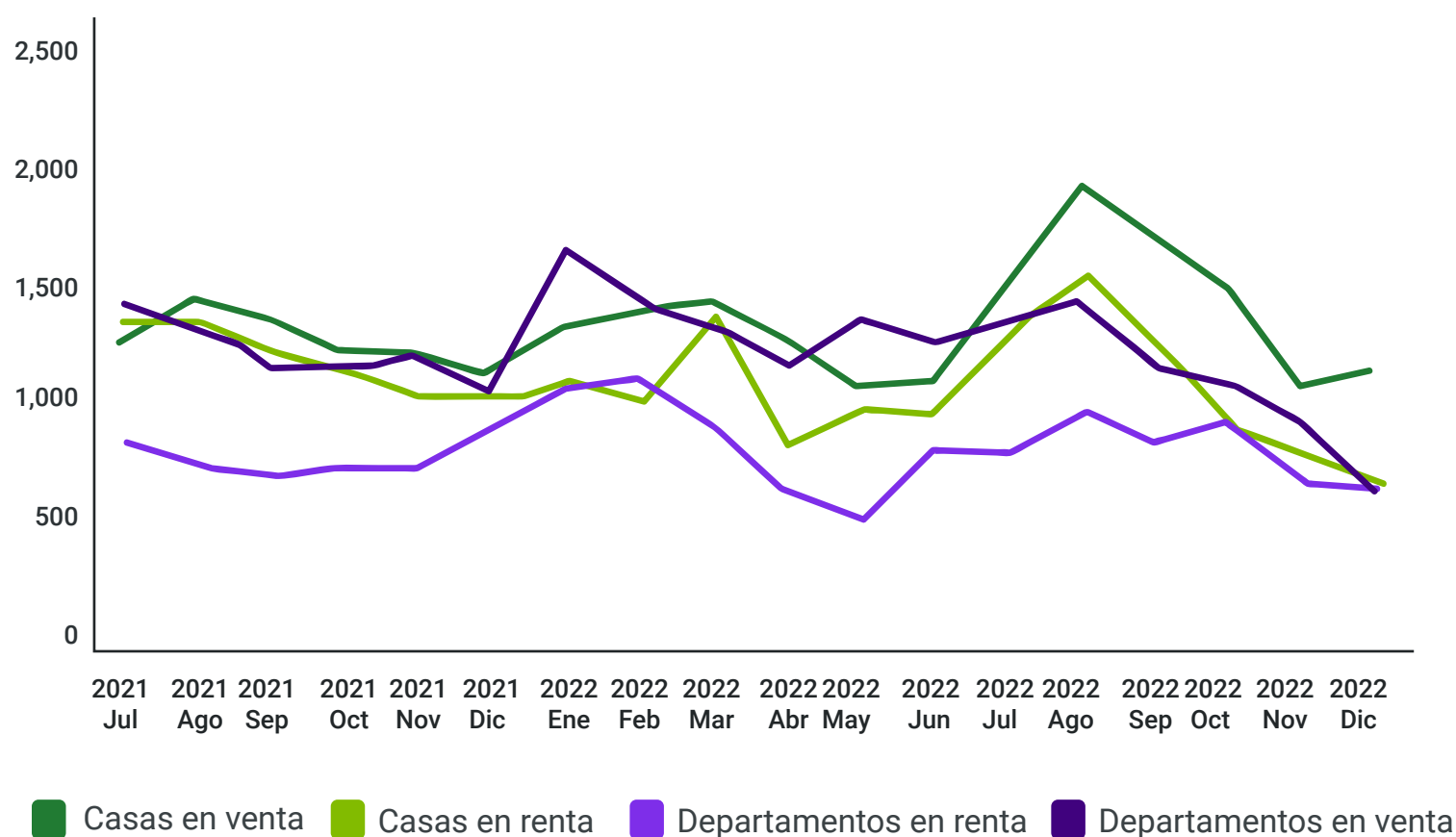
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

Búsquedas residenciales en el sitio

Las casas en venta fueron las más buscadas con **1,610 consultas a lo largo del semestre.**

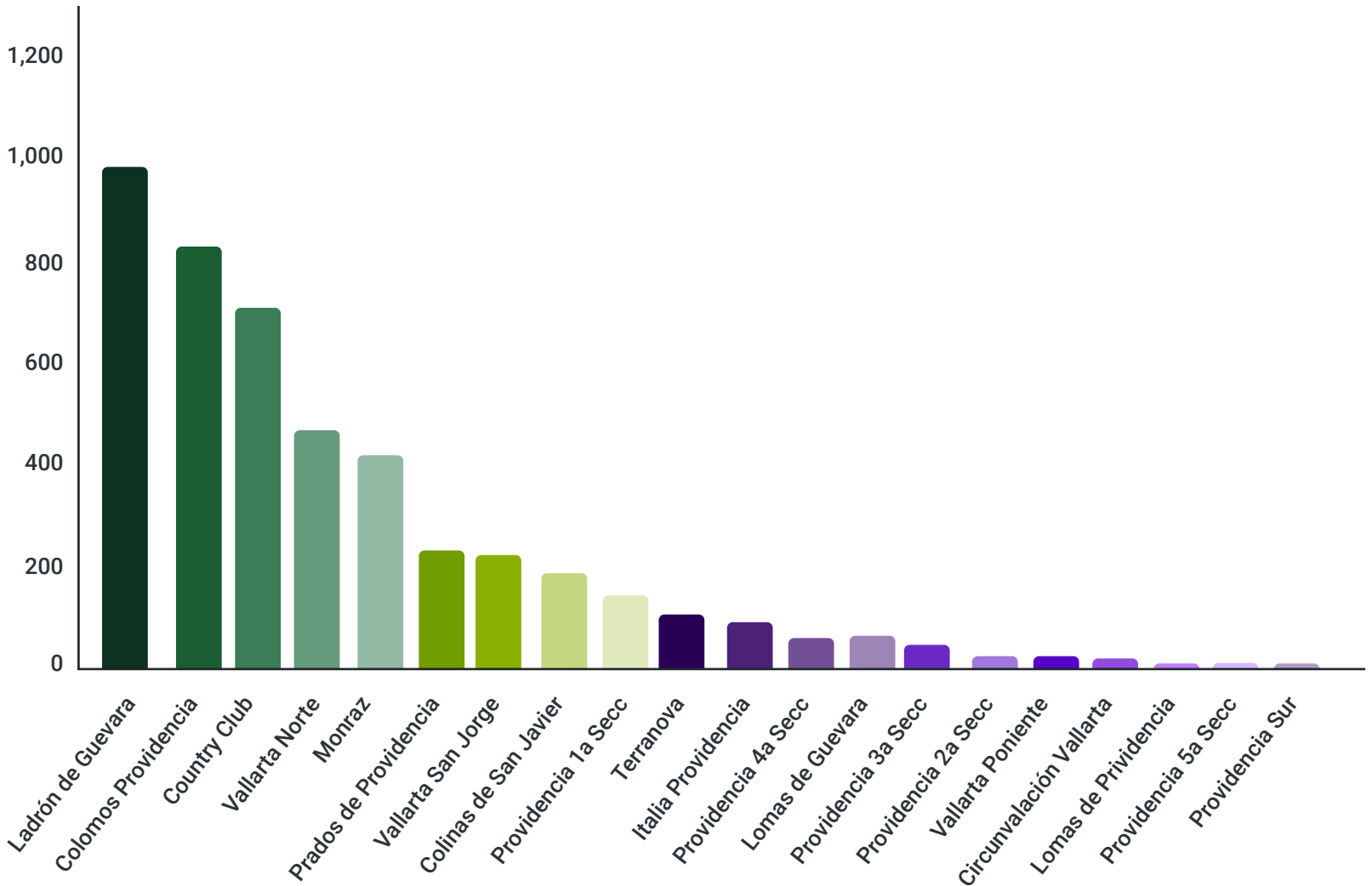


Colonias más solicitadas con departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

Búsquedas de departamentos en venta

- **Ladrón de Guevara** fue la colonia más solicitada con **981 consultas**.
- Colomos Providencia tuvo **828 consultas**, colocándose en **segundo lugar**.
- En tercer lugar, se posicionó **Country Club** con **708 consultas**.

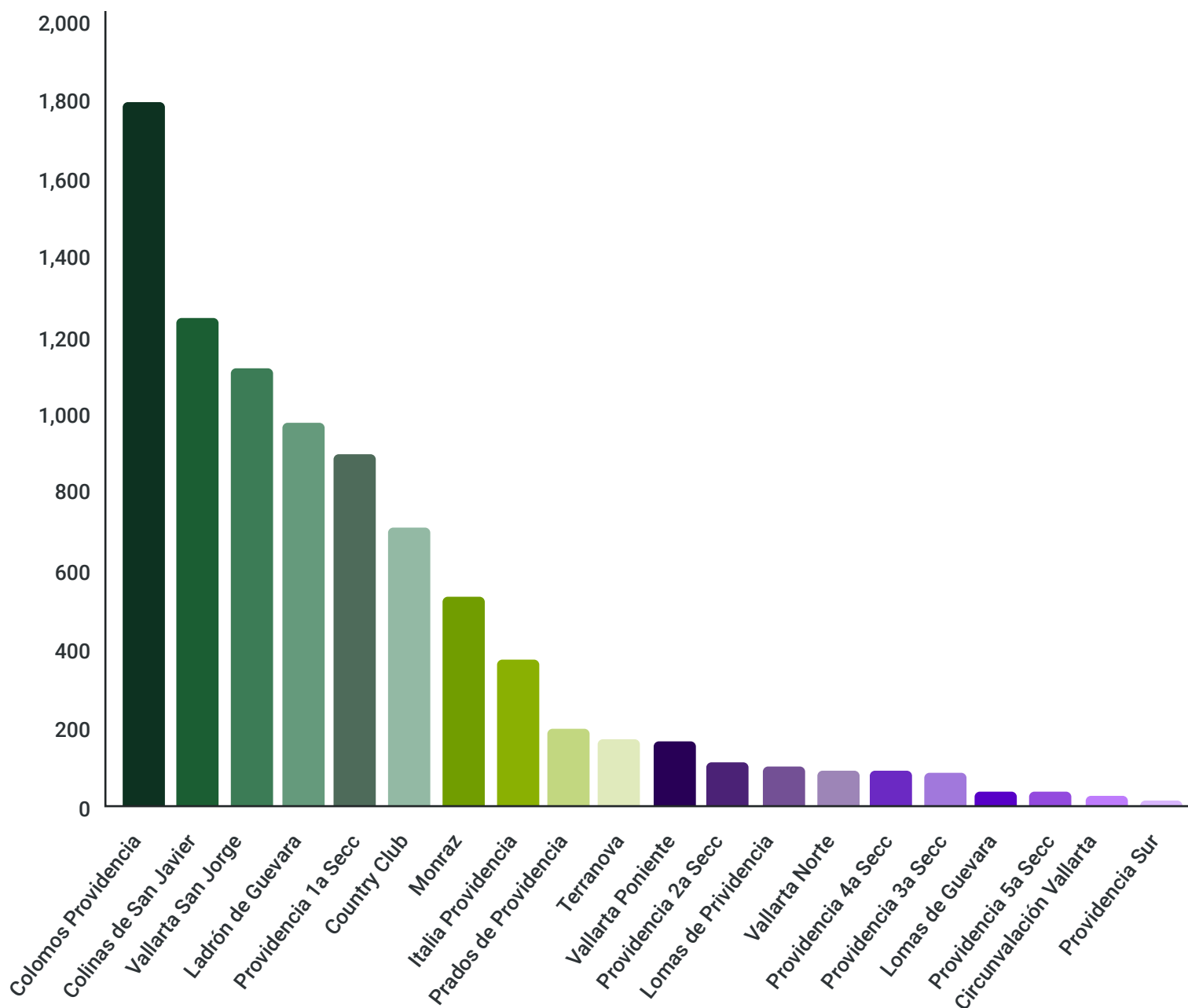


Colonias más solicitadas con casas en venta

Búsquedas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- **Colomos Providencia** fue la colonia más solicitada con **1,801 consultas**.
- **Colinas de San Javier** tuvo **1,245 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **Vallarta San Jorge** con **1,121 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

