

Zona Virreyes, Guadalajara, Jal.



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO ZONA VIRREYES, GUADALAJARA, JAL.

Precio de los departamentos en venta en la Zona Virreyes:

Departamentos



- Tendencia al alza de **48.5 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **38,863 pesos** en julio a **57,703 peso** en diciembre

Departamentos nuevos



- Incremento de **14.9 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **44,393 pesos**

Rentas



- **No existe muestra representativa** para reportar el segmento de renta

Precio de las casas en venta en Zona Virreyes:

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 **5.6 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **37,673 pesos**

Rentas



- Tendencia al alza de **38.1 por ciento**
- Valor de alquiler: **58,000 pesos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Departamentos



Plusvalía

- Al alza con **37.2 por ciento**
 - Segmento nuevo: **5.5 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **216 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **6.8 por ciento** al cierre de 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **12.9 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para **Guadalajara, Jal.: 25**
- Zona Virreyes: **14.6**
 - PtoR segmento nuevo: **7.8**
- Recomendación para los interesados en vivir en Zona Virreyes: **adquirir departamentos nuevos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- A la baja con **2.6 por ciento**
 - Segmento nuevo: **-6.3 por ciento**
 - Segmento usado: **19.1 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **161 días** promedio histórico en la zona



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **4.5 por ciento** al cierre de 2S2022 al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **4.5 por ciento**
 - Rendimientos del segmento usado: **3.2 por ciento**



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para Guadalajara, Jal.: **25**
- Zona Virreyes: **22.3**
 - PtoR segmento nuevo: **22.3**
 - PtoR segmento usado: **30.8**
- Recomendación para los interesados en vivir en zona Virreyes: **adquirir casas nuevas y/o alquilar casas usadas**

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Departamentos

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	19.0	5.3 %	5.5 %
2022-08	16.9	5.9 %	17.4 %
2022-09	21.7	4.6 %	26.5 %
2022-10	20.9	4.8 %	28.8 %
2022-11	9.5	10.5 %	-10.1 %
2022-12	14.6	6.8 %	37.2 %

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS Casas

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	26.3	3.8 %	13.1 %
2022-08	18.9	5.3 %	14.1 %
2022-09	26.9	3.7 %	18.6 %
2022-10	18.8	5.3 %	41.9 %
2022-11	19.0	5.3 %	58.6 %
2022-12	22.3	4.5 %	-2.6 %

Departamento en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,666,672	\$1,623,244	\$1,883,813
Residencial	\$3,121,544	\$3,121,544	nd
Residencial Plus	\$8,876,713	\$8,683,380	\$12,902,593

Casa en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,424,565	\$1,424,565	nd
Residencial	\$3,318,088	\$3,319,962	\$3,286,214
Residencial Plus	\$11,310,397	\$11,628,737	\$10,117,509

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

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

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

Para el mercado de renta:

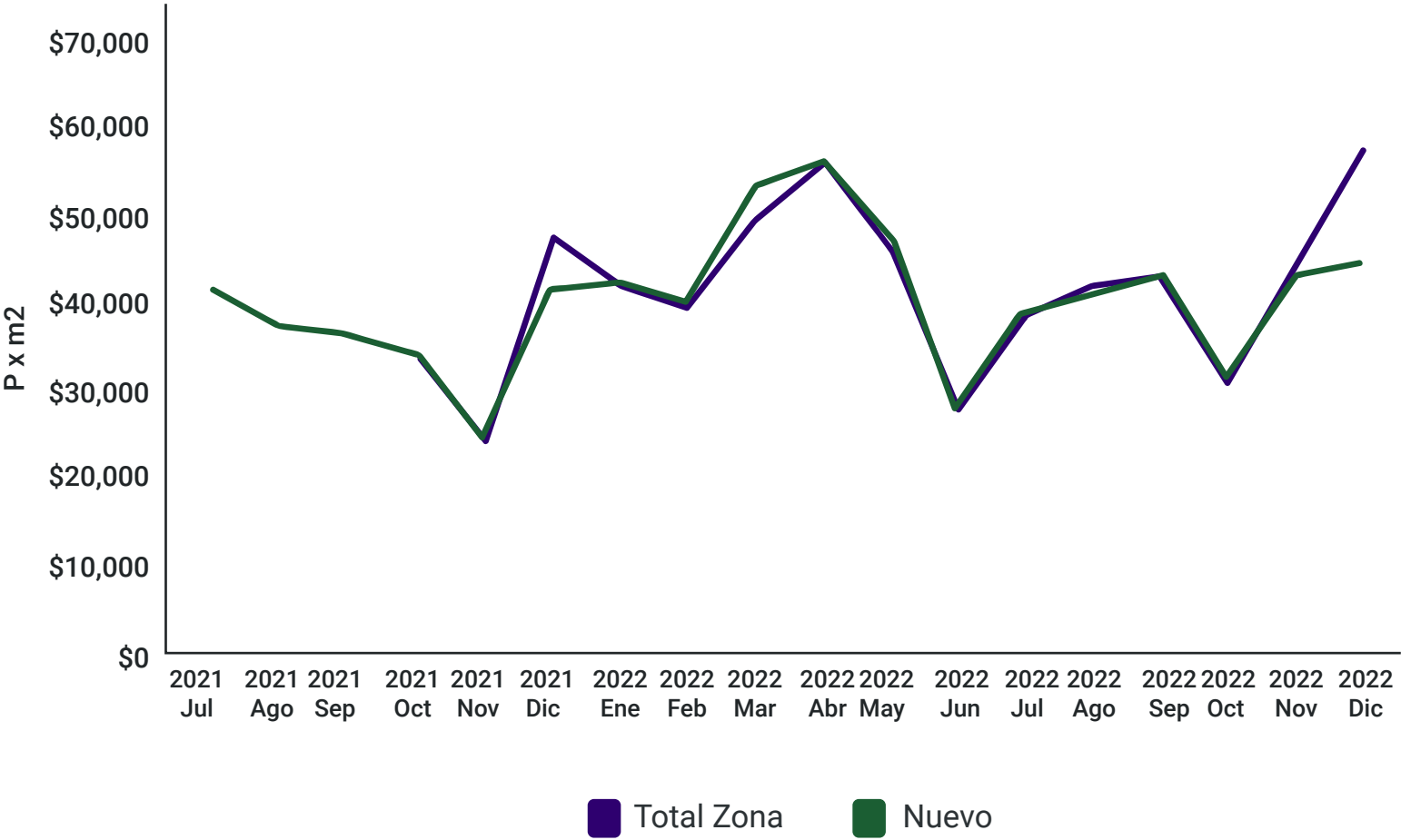
- El mejor rendimiento se obtendría de los departamentos nuevos
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible es una casa usada

GRÁFICAS

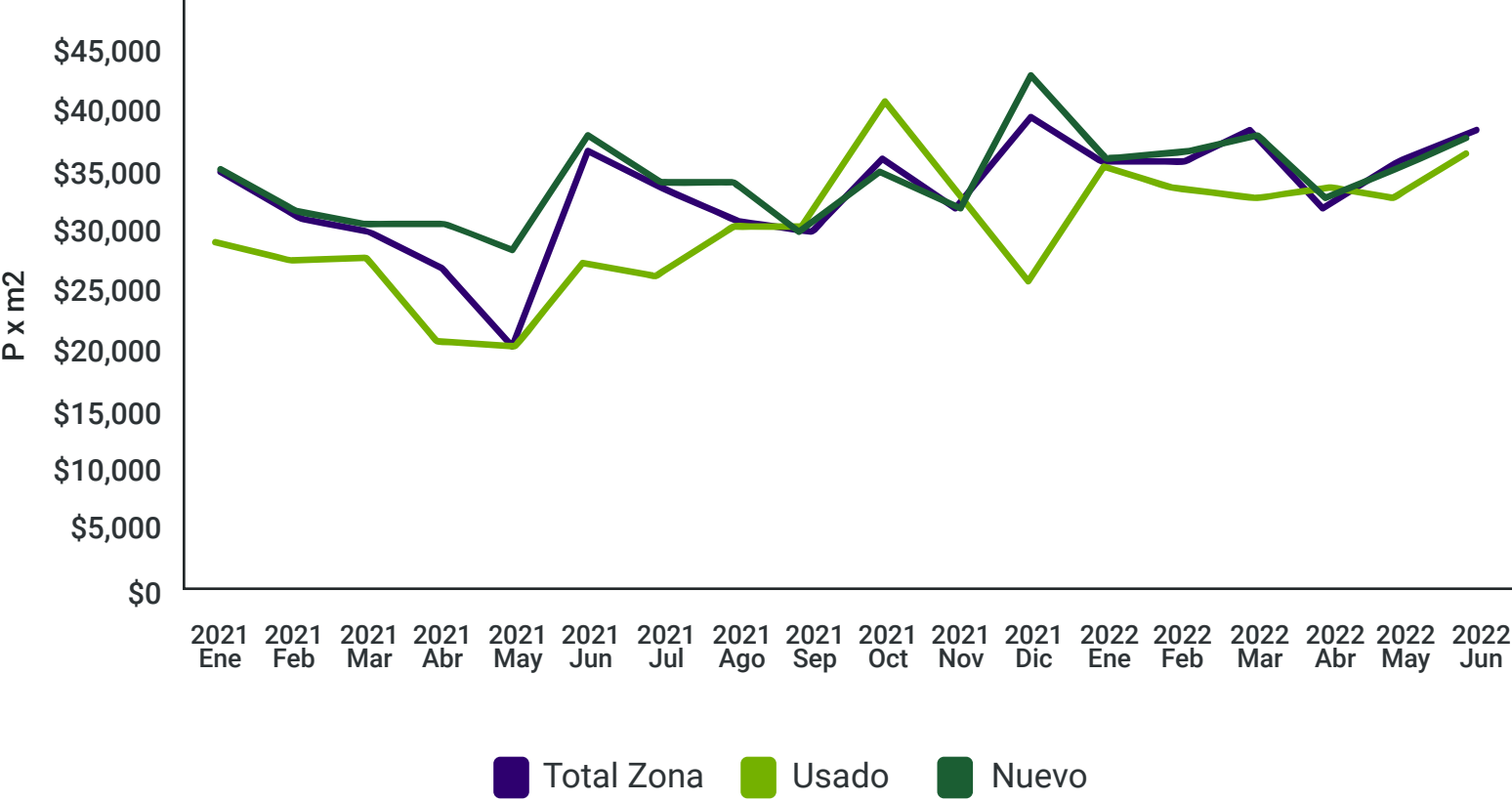
MERCADO EN VENTA ZONA VIRREYES

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



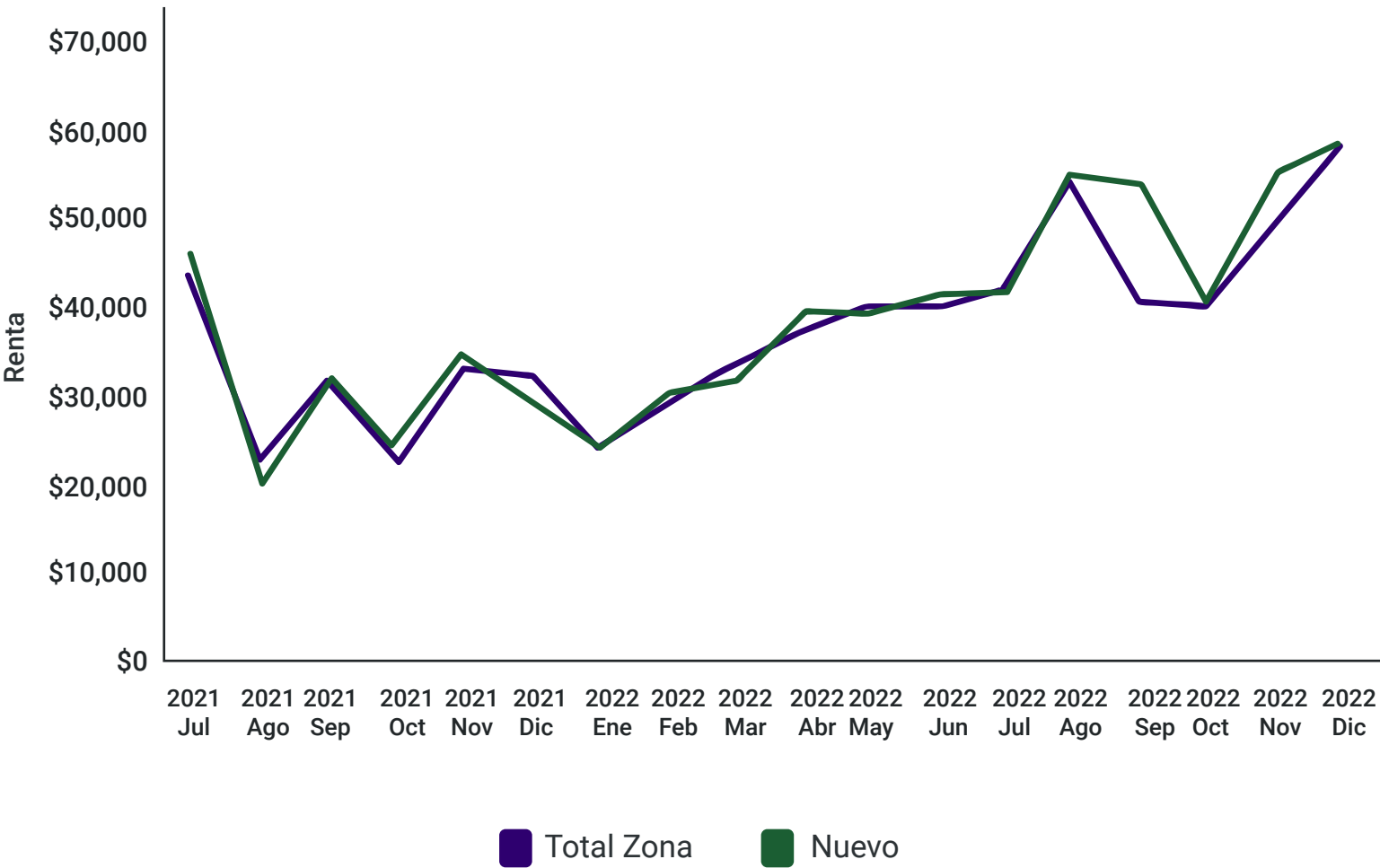
Casas en venta



MERCADO EN RENTA ZONA VIRREYES

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL

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
Colinas Virreyes	\$13,400,000	\$24,364	550.0	8	2	2	3
Cumbres	\$8,993,951	\$39,115	226.4	0	4	3	2
Fraccionamiento Colinas Virreyes	\$6,133,500	\$67,714	96.4	0	2	2	1
Fraccionamiento Residencial Parque Virreyes	\$4,344,910	\$32,916	132.0	0	3	3	2
Jardines Vallarta	\$4,969,222	\$38,652	123.0	0	2	2	2
Lomas Universidad	\$8,160,208	\$47,169	173.0	0	1	3	1
Puertas del Tule	\$4,216,363	\$48,066	85.2	0	2	2	2
Virreyes Residencial	\$8,442,371	\$43,182	214.0	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
Colinas Virreyes	\$13,900,000	\$36,675	379.0	2	2	4	3
Cumbres	\$15,883,982	\$27,457	593.0	0	3	4	4
Fraccionamiento Colinas Virreyes	\$15,346,978	\$45,181	341.0	0	3	4	4
Fraccionamiento Residencial Parque Virreyes	\$12,094,179	\$33,213	295.0	0	3	3	2
Jardines Vallarta	\$6,361,741	\$24,103	250.0	0	3	4	2
Lomas Universidad	\$3,601,499	\$25,692	154.0	0	2	3	2
Los Castaños	\$13,490,000	\$35,688	378.0	0	3	4	3
Puertas Del Tule	\$9,683,375	\$27,131	331.0	0	2	4	2
Residencial Parque Virreyes	\$16,400,000	\$40,594	404.0	0	3	5	3
Virreyes Residencial	\$10,823,683	\$29,859	340.0	0	2	3	3
Vistas del Tule II	\$6,990,000	\$26,578	263.0	5	2	5	2

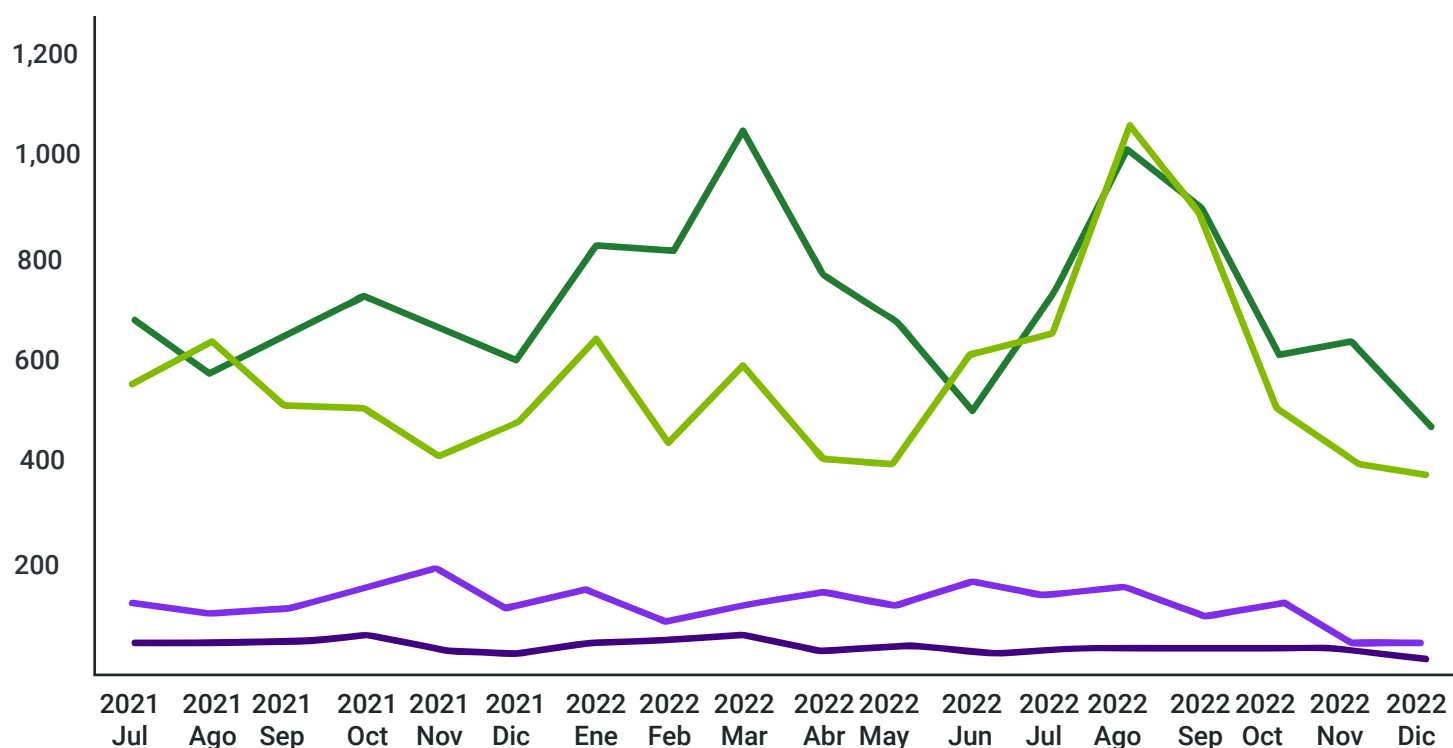
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

Búsquedas residenciales en el sitio

- Las casas en venta fueron las más buscadas con **4,324 consultas a lo largo del semestre.**



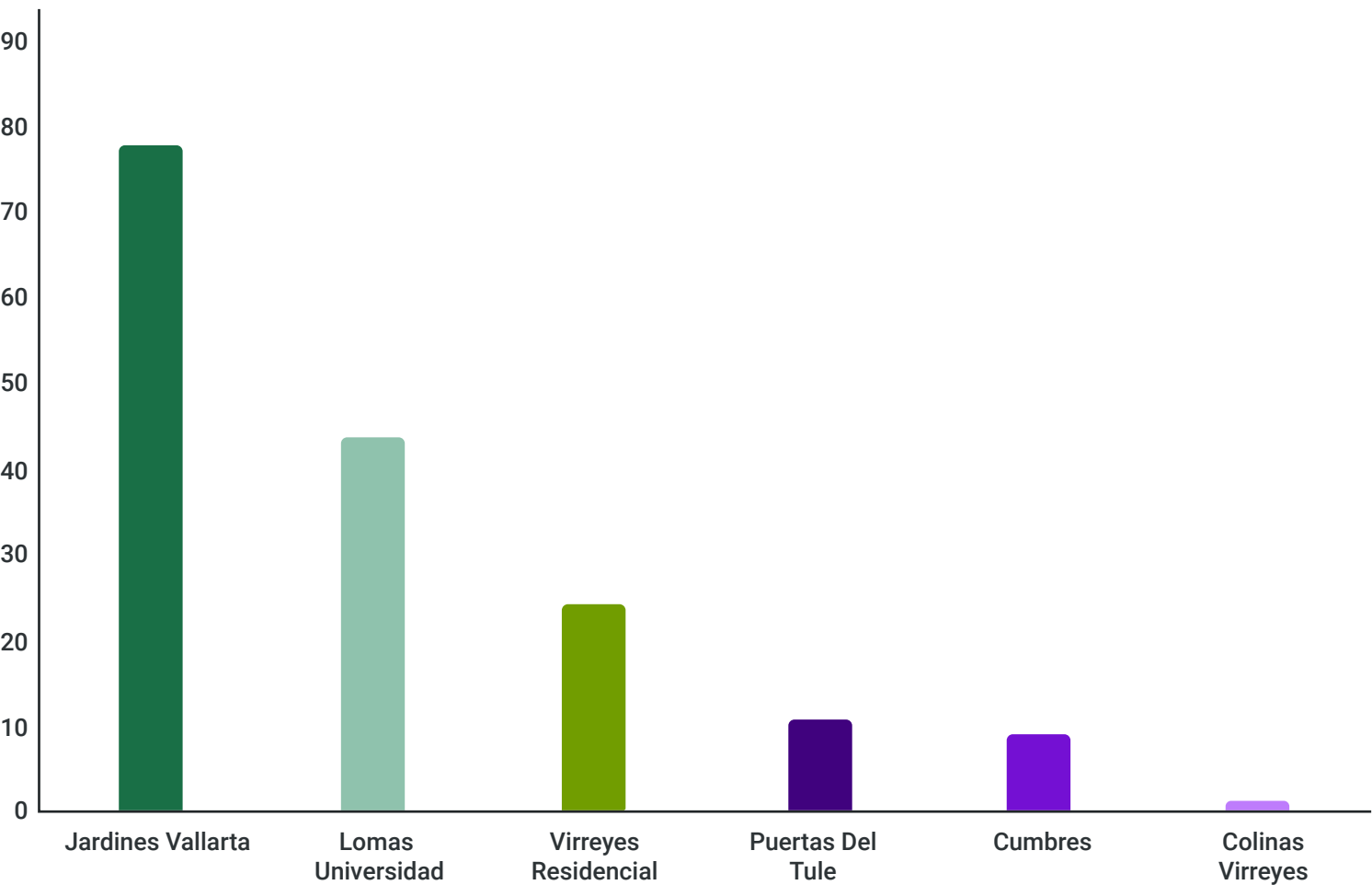
Casas en venta Casas en renta Departamentos en renta Departamentos en venta

Colonias más solicitadas con departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

Búsquedas de departamentos en venta

- **Jardines Vallarta** fue la colonia más solicitada con **78 consultas**.
- **Lomas Universidad** tuvo **44 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó **Virreyes Residencial** con **24 consultas**.

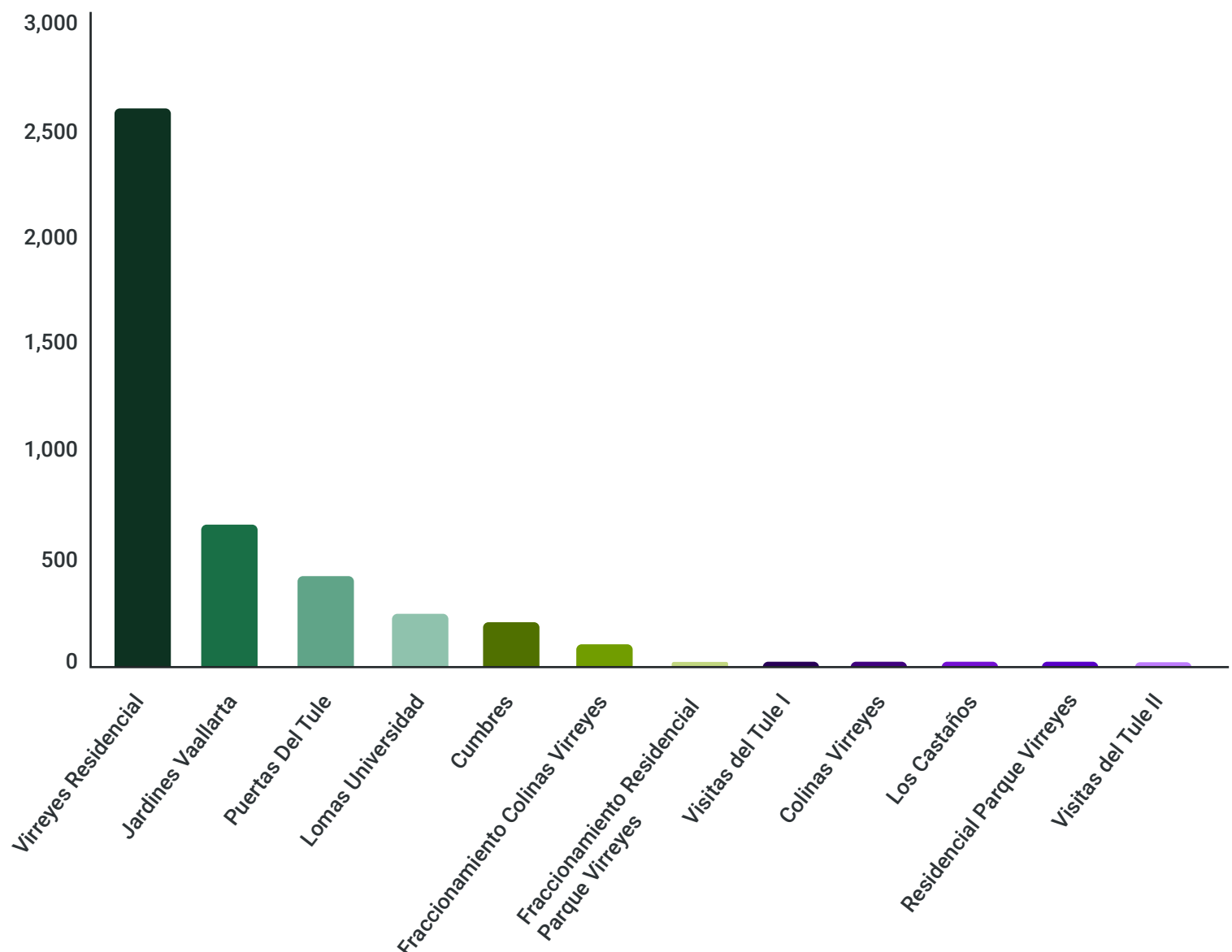


Colonias más solicitadas con casas en venta

Búsquedas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- **Virreyes Residencial** fue la colonia más solicitada con **2,600 consultas**.
- **Jardines Vallarta** tuvo **663 consultas**, colocándose en segundo lugar.
- En tercer lugar, se posicionó Puertas del Tule con **438 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

