



INMUEBLES24

INDEX

REPORTE DE MERCADO DE GUADALAJARA
NOVIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios por arriba de la inflación

El precio medio de la ciudad se ubica en 43.795 MXN/m², sube 1.1% en el mes. En los últimos 12 meses sube 13.6%, por arriba de la inflación derivando en una suba real de 5.8%, y muy por arriba de la variación de la tasa de cambio lo que implica un aumento del precio medido en dólares. El precio es 14.6% mayor que en CDMX (MXN 38.206) pero 22.5% menor que en Monterrey (MXN 56.498).

Res Virreyes es la colonia con mayor precio medio, MXN 71.620 por m². Rinconada de la Calma tiene el precio más económico del relevamiento, MXN 15.933 por m².

RENTA

Precios acumulan +14.6% en 12 meses

Precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en Guadalajara sube 0.7% en el mes y se ubica en MXN 13.439 por mes. En los últimos 12 meses los precios de renta acumulan suba de 14.6 %, 6.8 p.p. por arriba de la inflación. El precio de Guadalajara es 7.0% menor al registrado en CDMX (MXN 14.446) y 24.7% menor al registrado en Monterrey (MXN 17.851).

San Juan de Ocotan es la colonia con mayor incremento interanual de precio. Zapopan es la de mayor descenso.

RENTABILIDAD

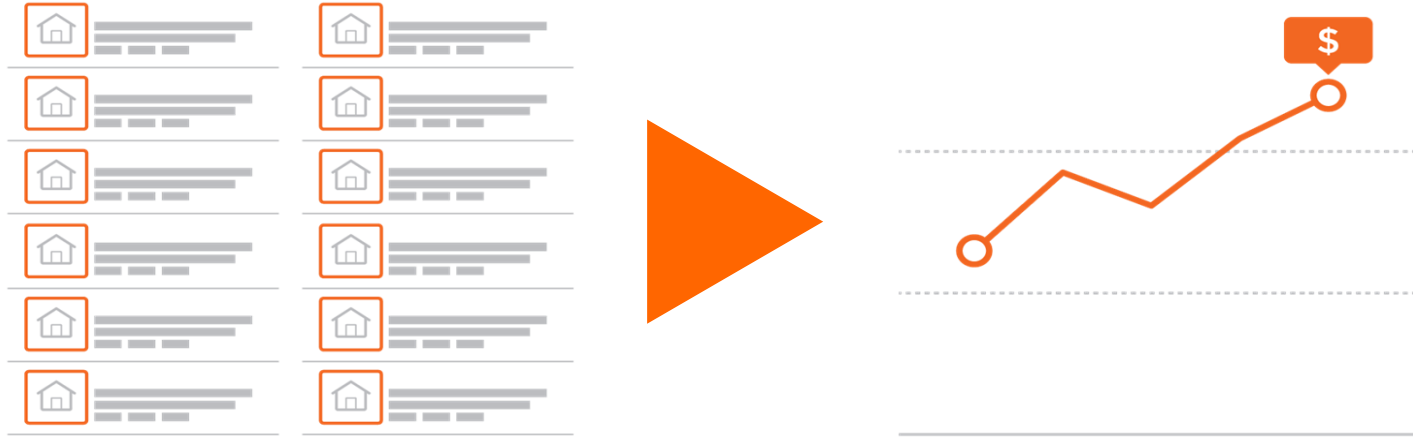
5.39% anual, retrocede

La relación renta anual / precio retrocede levemente y se ubica en 5.39%. Se necesitan 18.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 3.2% menos que un año atrás.

Fracc. Jardin Real es la colonia más conveniente para los inversores que buscan renta.

INMUEBLES24 INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN INMUEBLES24.COM



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.

01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 44.976 MXN/M2



SUPERFICIE 100 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 42.615 MXN/M2

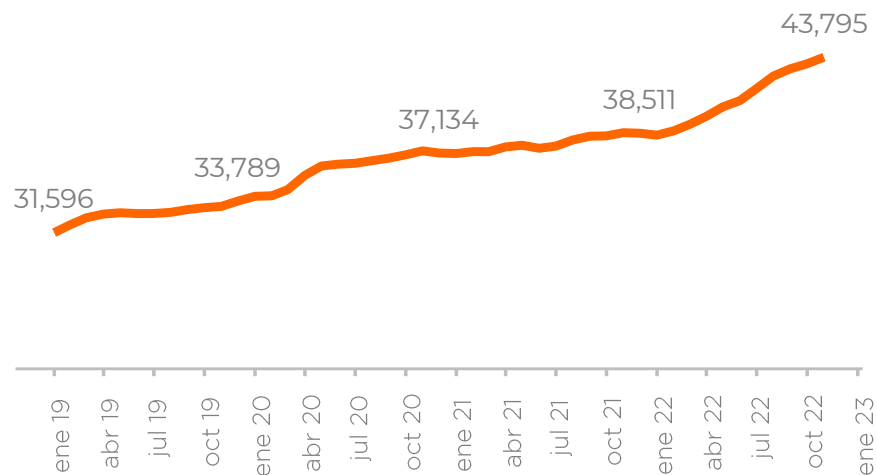
Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65m2 tiene un precio medio de MXN 2.92 millones.

El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 4.26 millones.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

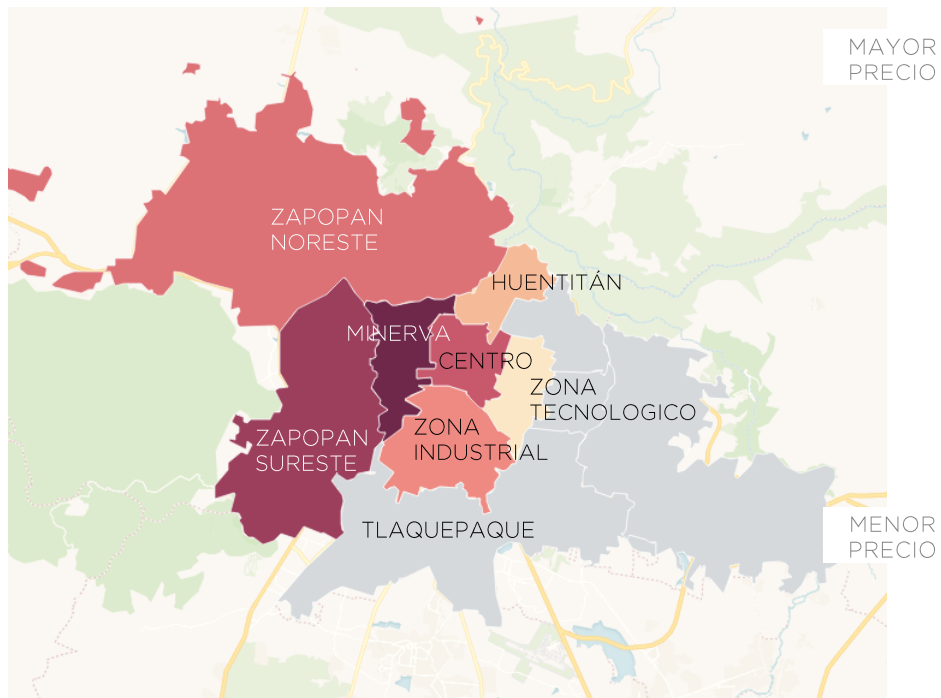
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.6%	7.4%	7.8%
GUADALAJARA INDEX	1.1%	13.7%	13.6%
TASA DE CAMBIO	-2.7%	-7.2%	-6.2%

Fuente: INEGI. Nota: Inflación del último mes es una estimación en base a los últimos dos datos de inflación mensual disponible

El precio medio de la ciudad se ubica en 43.795 MXN/m2, sube 1.1% en el mes. En los últimos 12 meses sube 13.6%, por arriba de la inflación derivando en una suba real de 5.8%, y muy por arriba de la variación de la tasa de cambio lo que implica un aumento del precio medido en dólares. El precio es 14.6% mayor que en CDMX (MXN 38.206) pero 22.5% menor que en Monterrey (MXN 56.498).

VENTA

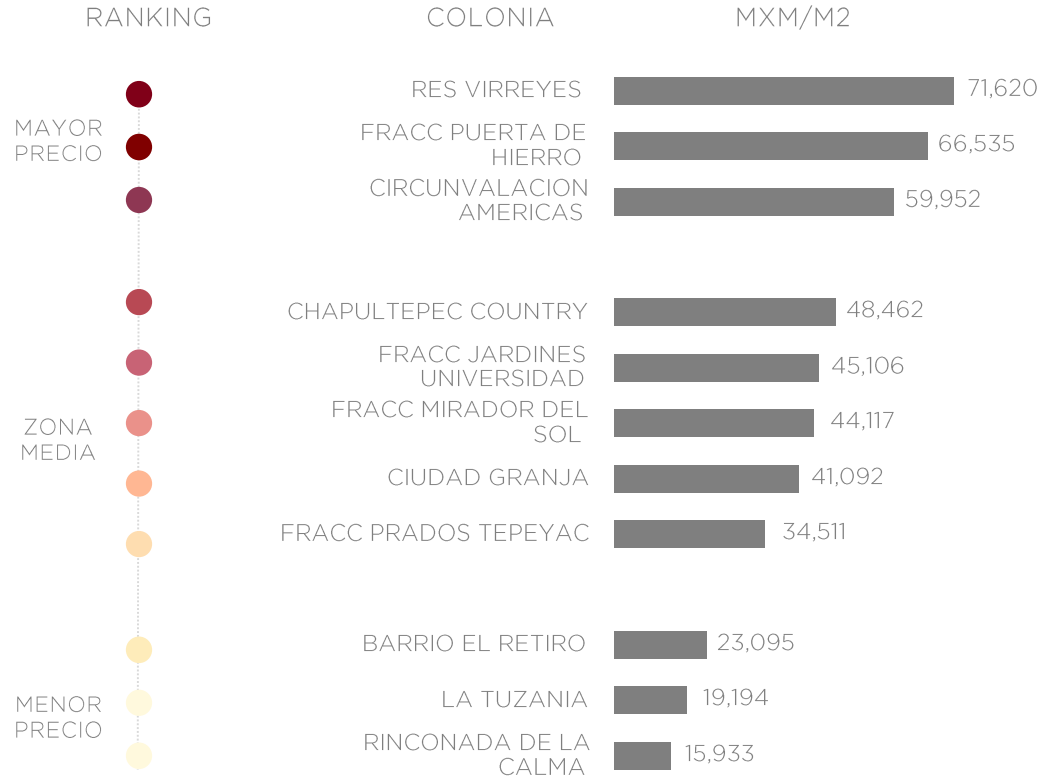
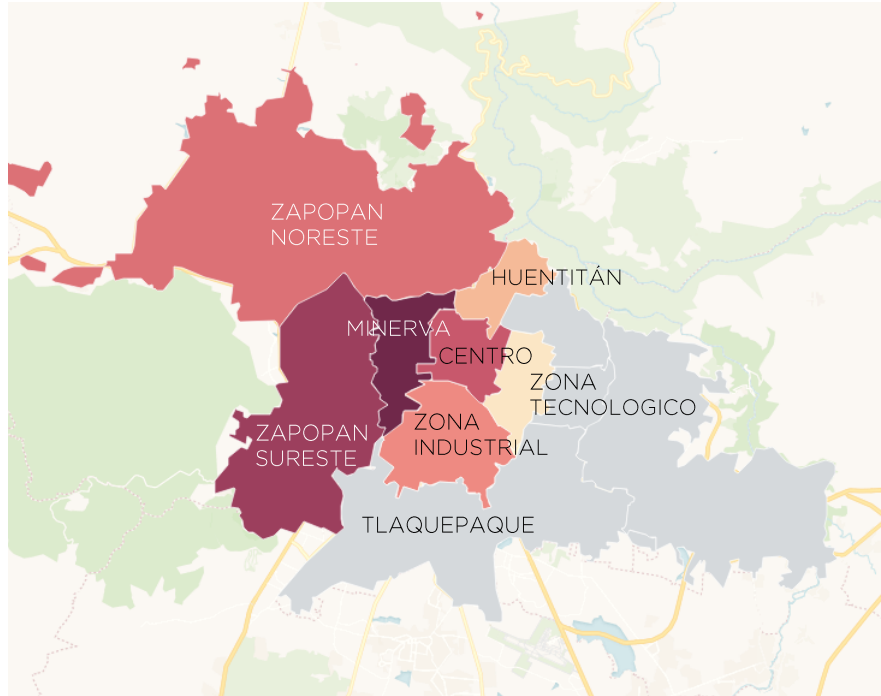
PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
ZONA MINERVA	49,474	1.3%	13.2%
ZAPOPAN SURESTE	45,894	0.4%	10.5%
GUADALAJARA INDEX	43,795	1.1%	13.6%
ZONA CENTRO	42,680	1.8%	
ZAPOPAN NORESTE	41,207	0.7%	13.4%
ZONA INDUSTRIAL	29,152	-0.3%	8.4%
ZONA HUENTITÁN	28,407	-0.3%	
ZONA TECNOLÓGICO	26,848	3.7%	

VENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO

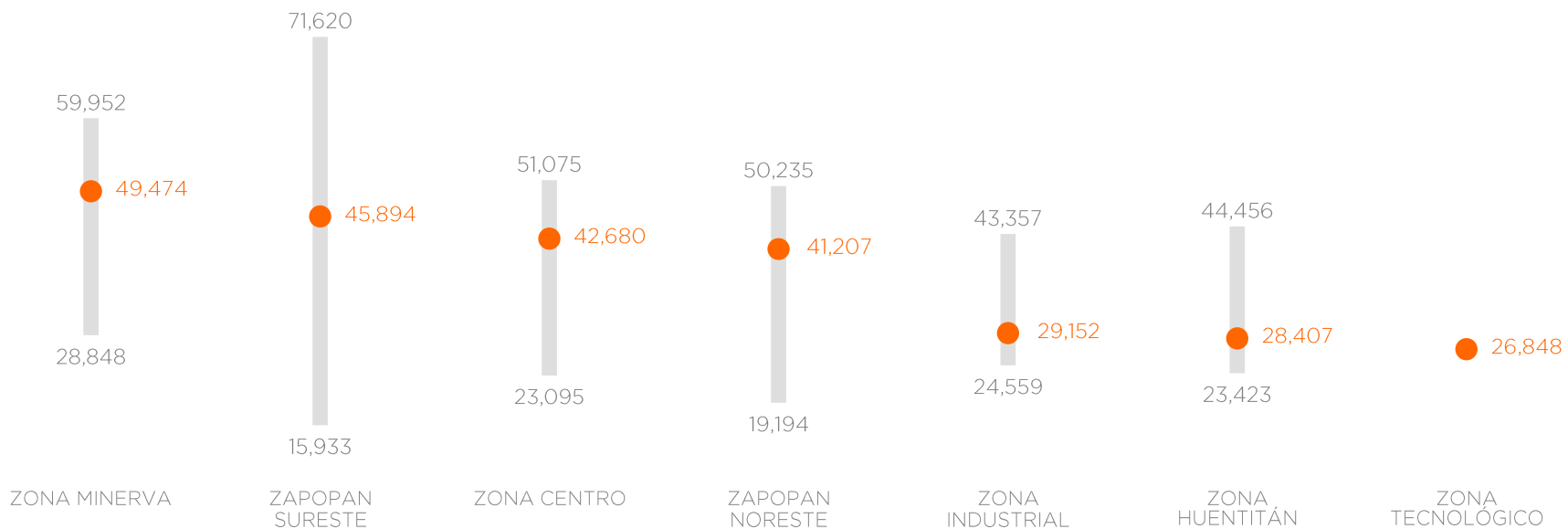


Res Virreyes es la colonia con mayor precio medio. Rinconada de la Calma tiene el precio más económico.

VENTA

RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

PRECIOS MEDIOS DE LAS **ALCALDIAS**. PRECIOS MEDIOS DE COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN MXN/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

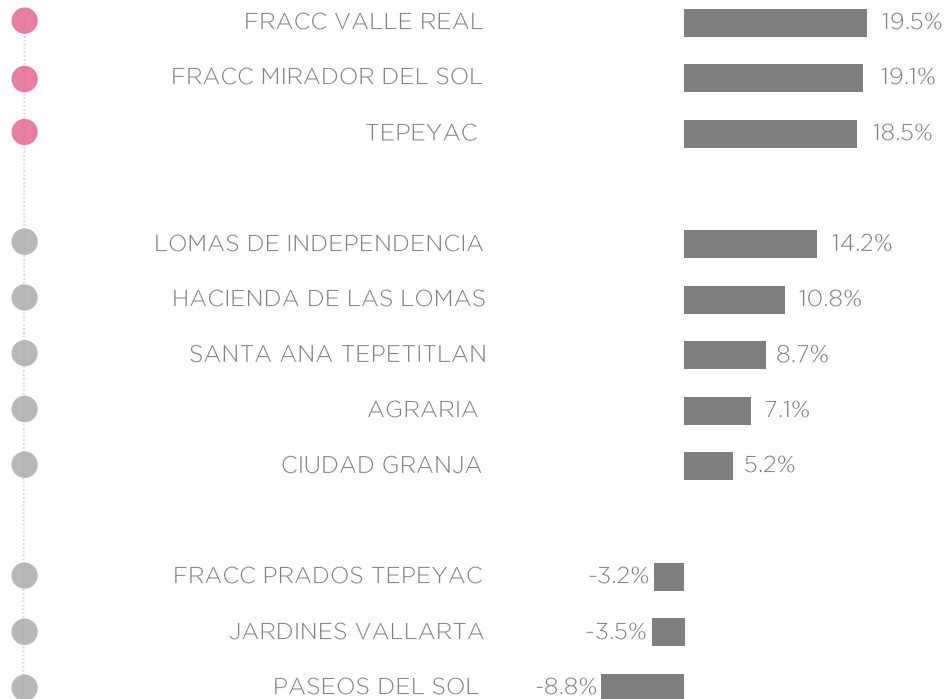
MAYOR
SUBA

ZONA
MEDIA

MAYOR
BAJA

COLONIAS

VARIACIÓN ANUAL



Fracc. Valle Real es la colonia con mayor incremento de precio interanual. Paseos del Sol la de mayor retroceso.



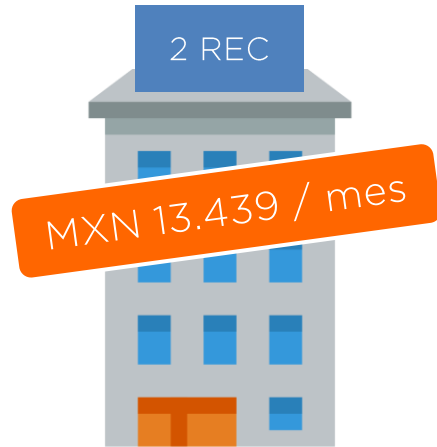
02

PRECIOS DE RENTA

precio de renta mensual de un departamento de
2 habitaciones y 65 m2 de superficie cubierta

RENTA

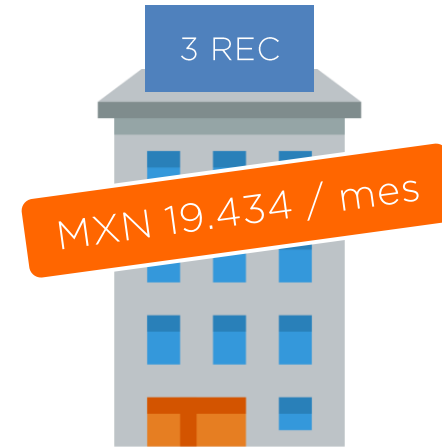
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 207 MXN/M2



SUPERFICIE 100 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 194 MXN/M2

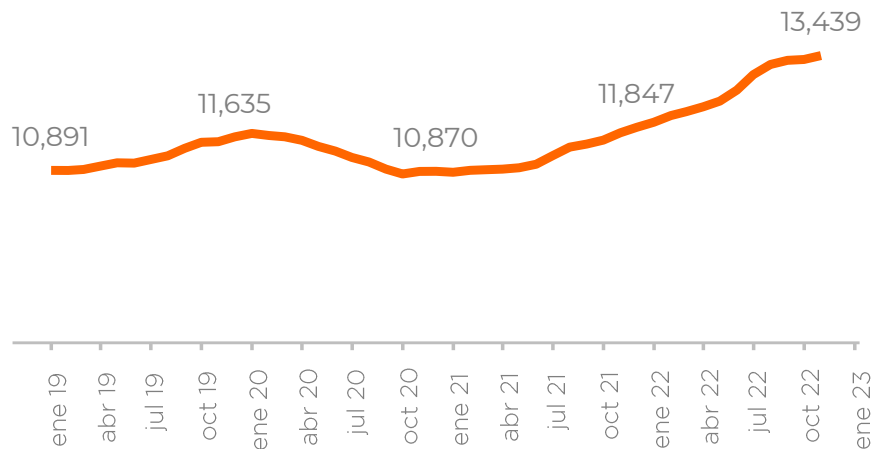
Renta media de apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 13.439 o MXN 207 por m2.

Renta de apartamento de tres recámaras MXN 19.434.

RENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.6%	7.4%	7.8%
GUADALAJARA INDEX	0.7%	13.4%	14.6%

Fuente: INEGI. Nota: Inflación del último mes es una estimación en base a los últimos dos datos de inflación mensual disponible

Precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en Guadalajara sube 0.7% en el mes y se ubica en MXN 13.439 por mes. En los últimos 12 meses los precios de renta acumulan suba de 14.6 %, 6.8 p.p. por arriba de la inflación. El precio de Guadalajara es 7.0% menor al registrado en CDMX (MXN 14.446) y 24.7% menor al registrado en Monterrey (MXN 17.851).

RENTA

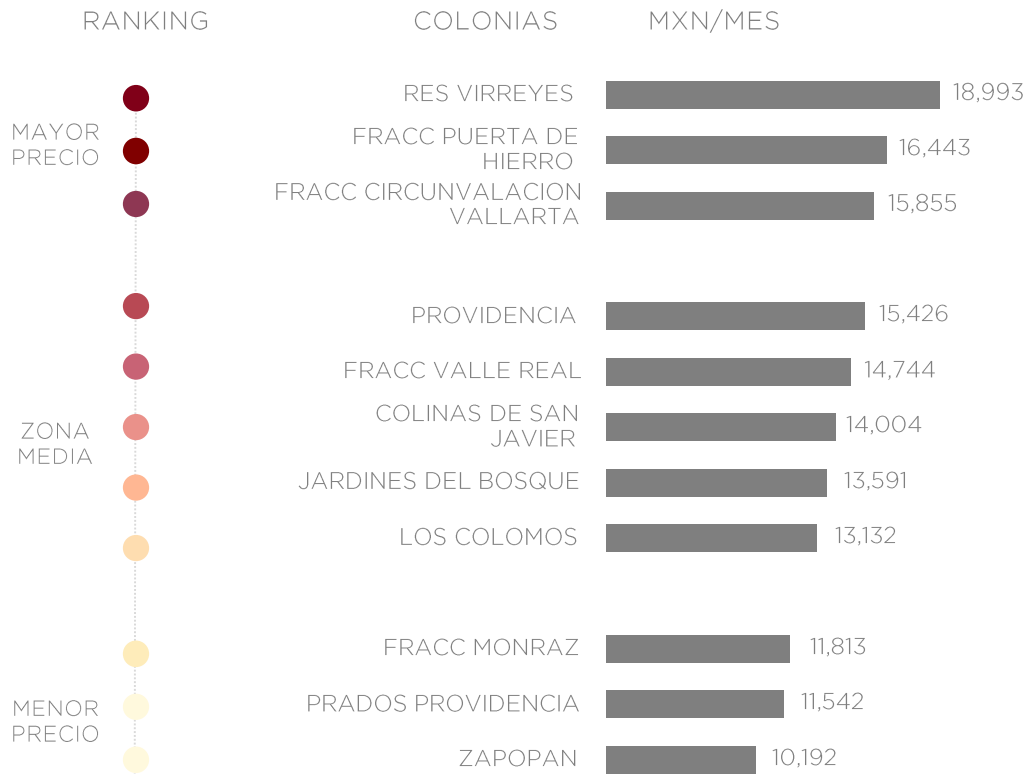
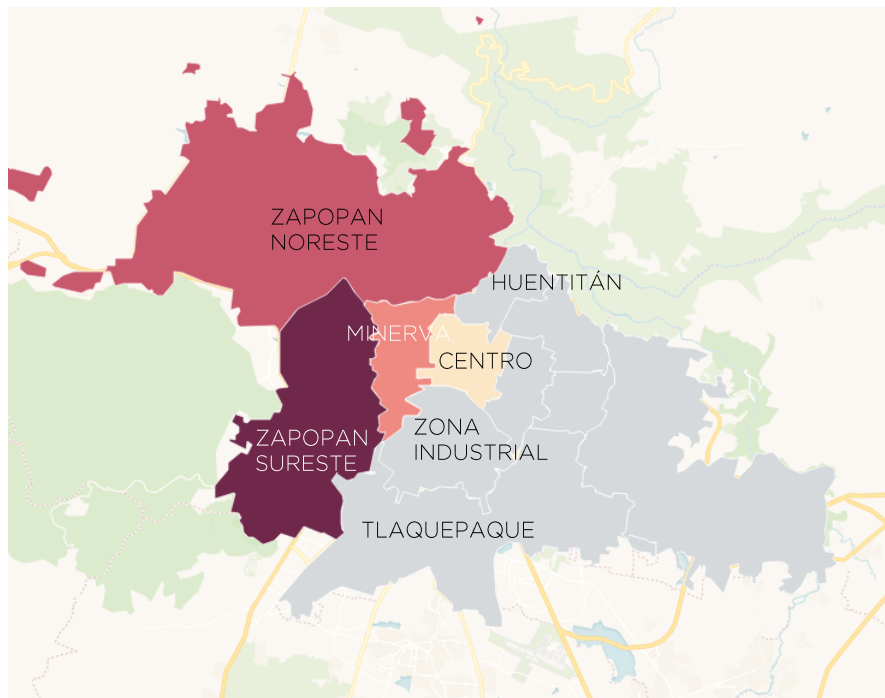
PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



ALCALDÍAS	MXM/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
ZAPOPAN SURESTE	13,853	-0.4%	11.8%
GUADALAJARA INDEX	13,439	0.7%	14.6%
ZONA MINERVA	13,419	2.5%	16.9%
ZAPOPAN NORESTE	13,220	-0.6%	16.6%
ZONA CENTRO	12,284	-2.1%	12.4%

RENTA

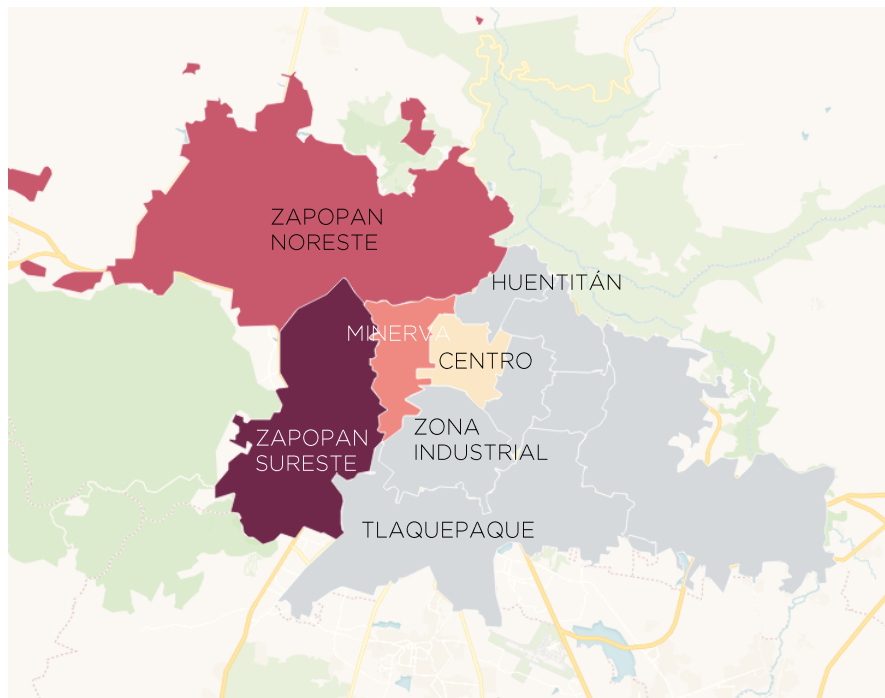
COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



Res Virreyes es la colonia con mayor precio medio: MXN 18.993 por mes.

RENTA

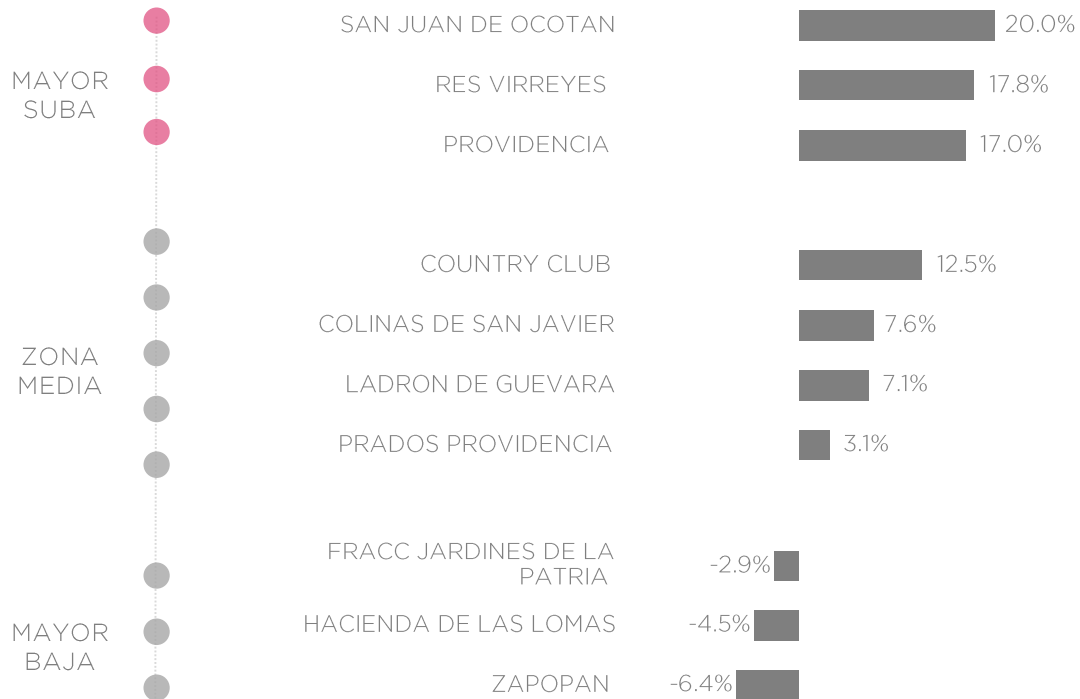
HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

COLONIAS

VARIACIÓN ANUAL



San Juan de Ocotán es la colonia con mayor incremento interanual de precio. Zapopan es la de mayor descenso.

03

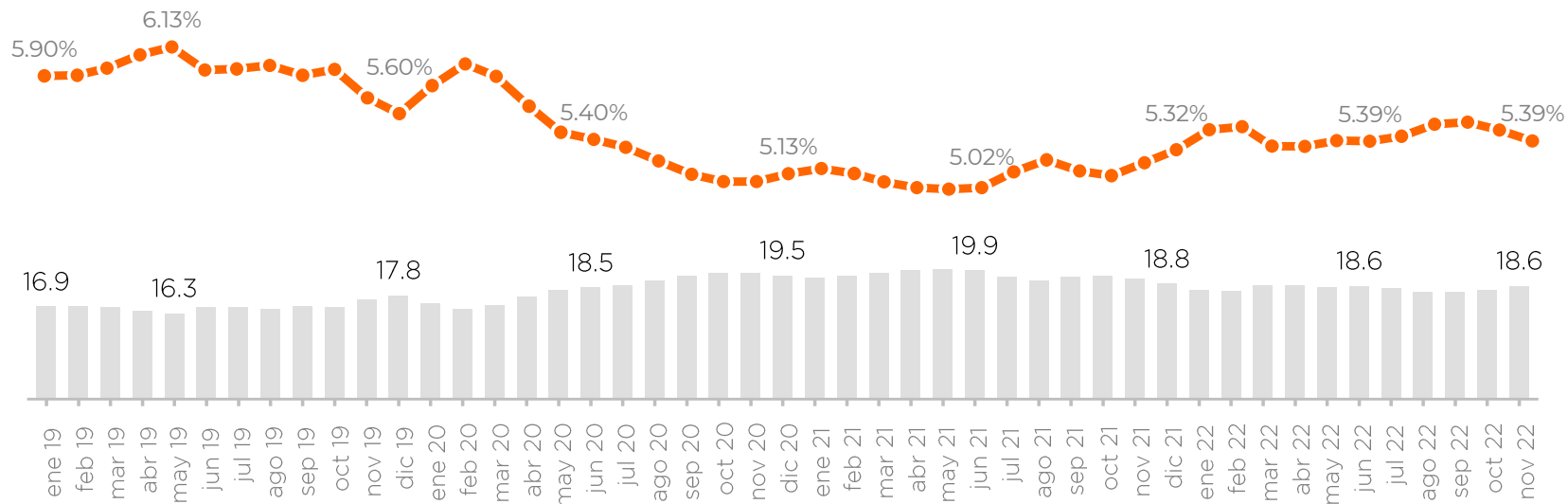
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Relación renta anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DE LA RENTA

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

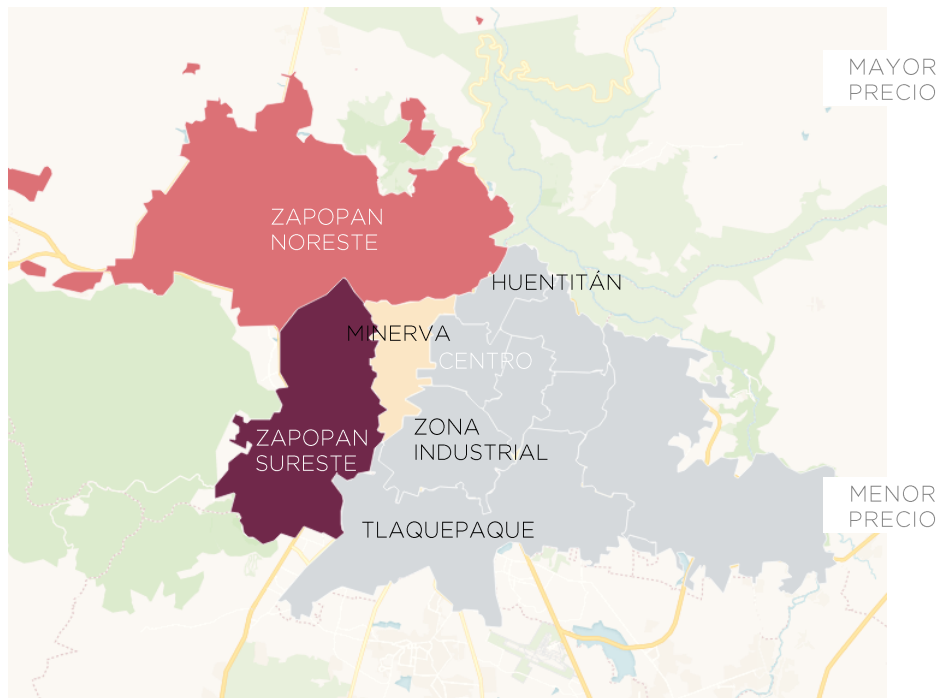


La relación renta anual / precio retrocede levemente y se ubica en 5.39%.

Se necesitan 18.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 3.2% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

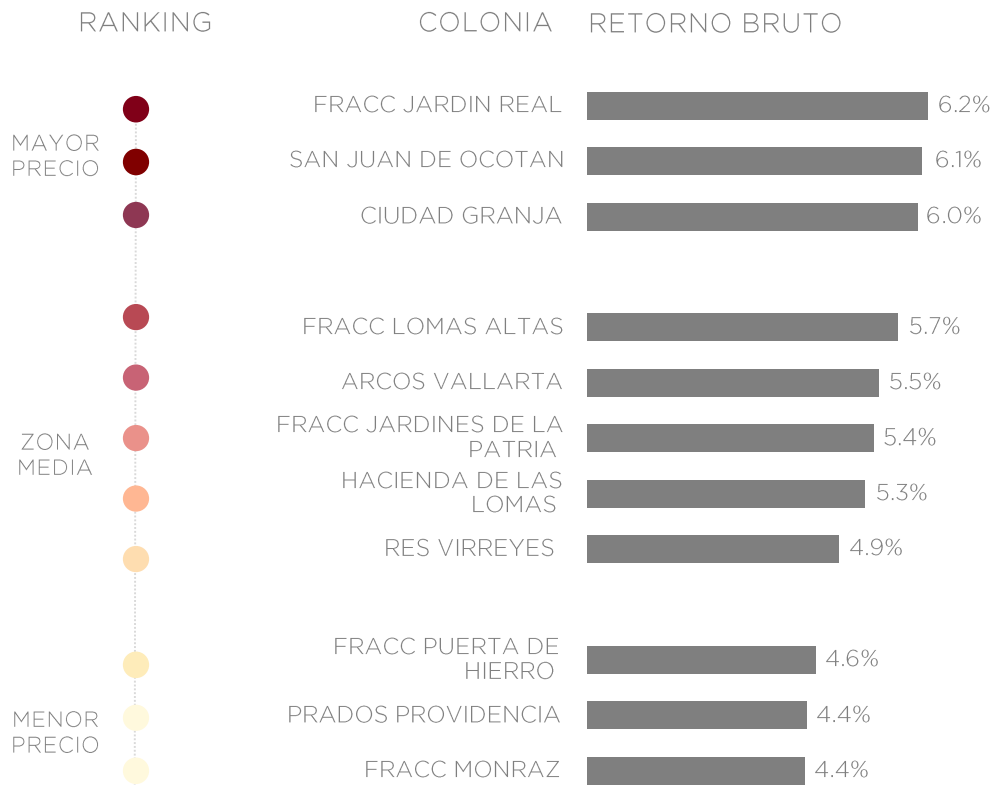
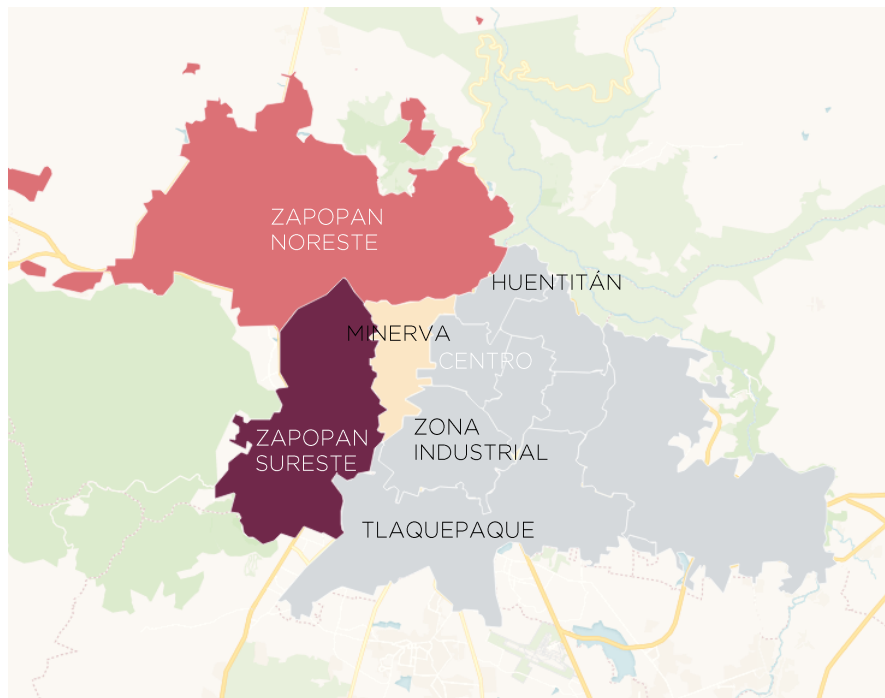
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



ALCALDÍA	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
ZAPOPAN NORESTE	5.6%	=	▲
ZAPOPAN SURESTE	5.6%	▼	▲
GUADALAJARA INDEX	5.4%	▼	▲
ZONA MINERVA	5.0%	=	▲

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN COLONIA



Fracc. Jardin Real es la colonia más conveniente para los inversores que buscan renta.



INMUEBLES24
inmuebles24.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO