

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

Zona Metropolitana de Guadalajara/ 2^{do} Trimestre 2021

RESUMEN DE MERCADO 2T2021



U. Vendidas
3,993 unidades



Stock actual
13,148 unidades



Proyectos en venta
282 desarrollos

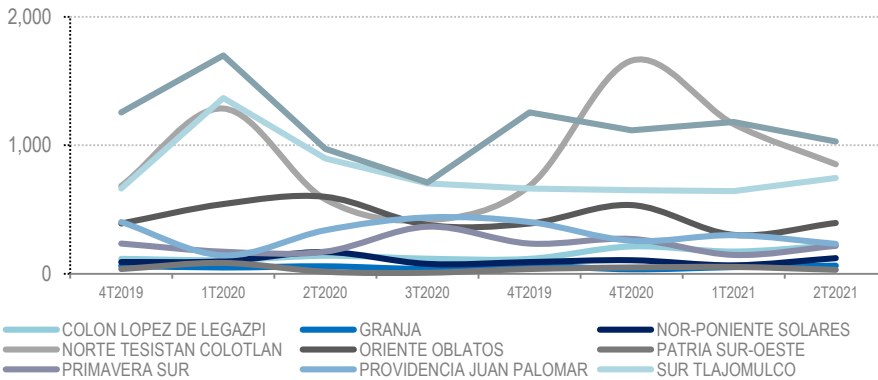


Proyectos Vendidos
28 desarrollos



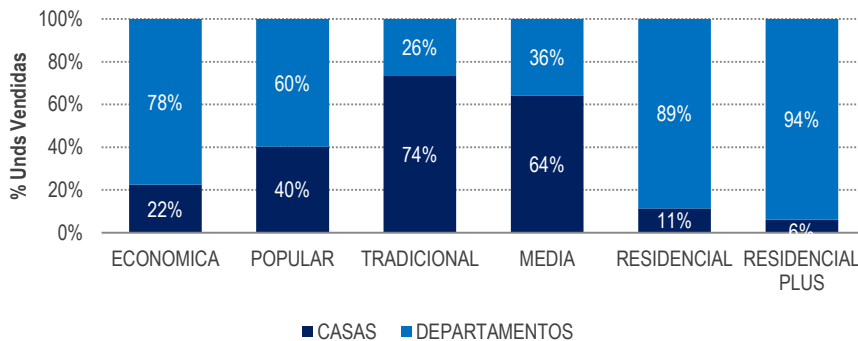
Precio/m²
\$28,777
+0.9%

UNIDADES VENDIDAS POR ZONAS Y SEGMENTO



Al 2T2021 se vendieron **3,993 unidades de vivienda nueva**, donde el **63%** corresponde a unidades **verticales**, y el 37% a horizontales.

Las zonas Tonalá Zapotlanejo, Norte Tesistan Colotlán y Sur Tlajomulco, concentran el **66%** de las ventas de la ZM GDL, es decir 2,627 unidades, principalmente en los segmentos Popular y Tradicional.



Las unidades vendidas se distribuyen en 6 segmentos, donde la vivienda de hasta \$1.5mdp concentra el 69% de las unidades desplazadas, el segmento Medio participa con el 17%, y el 14% restante se distribuye en segmentos R y RP.

ÍNDICES SOCIODEMOGRÁFICOS



Habitantes
5,268,642



Hogares
1,378,768



Habitantes por hogar
3.9



NSE Predominante
D



Tasa de desempleo
3.4%

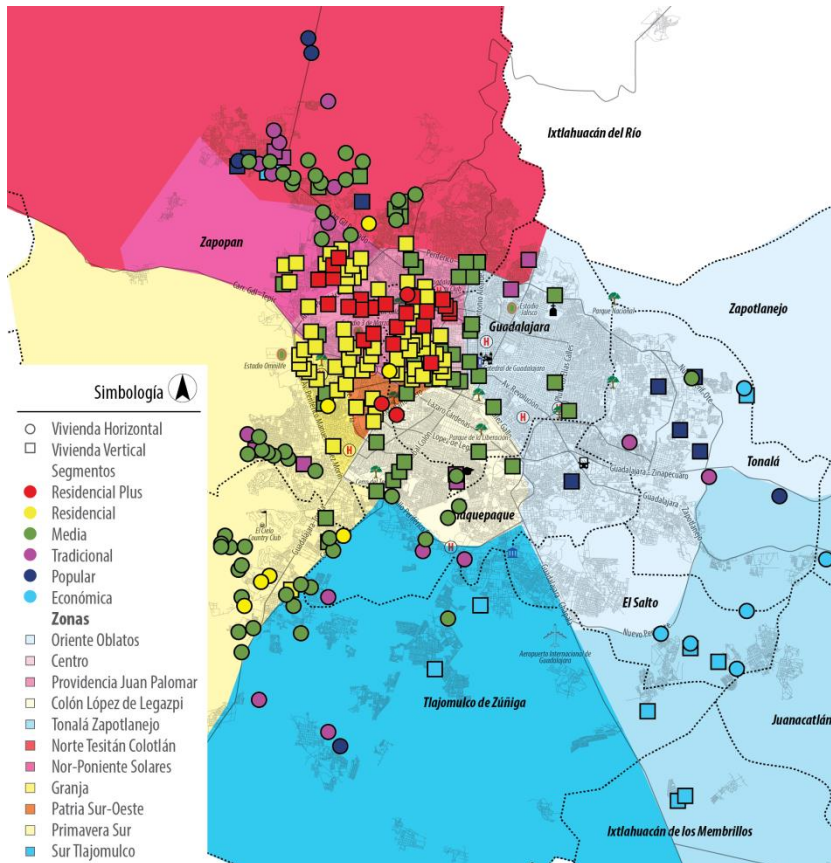


PIB Estatal
\$1,641,532 mdp



Tenencia de la vivienda
56% Propia
30% Alquilada

COMPORTAMIENTO POR SEGMENTOS



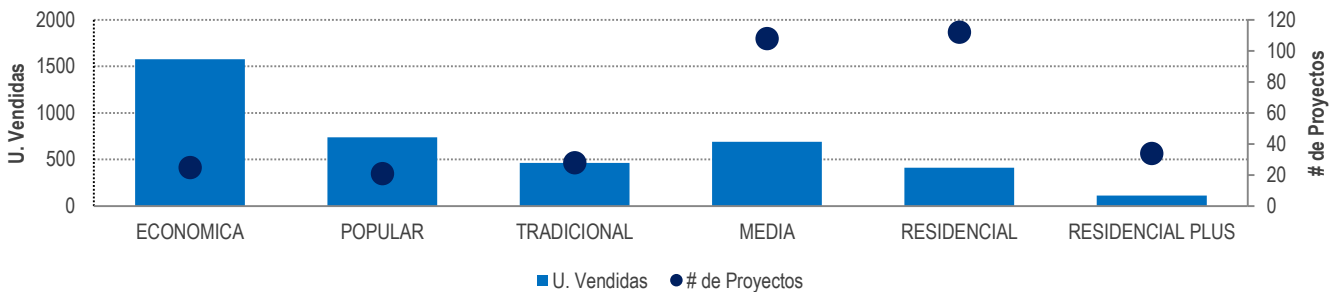
En la ZM GDL hay un total de **282 proyectos** en venta en este 2T2021, distribuidos en 6 segmentos.

En los segmentos de vivienda **Económica, Popular y Tradicional** se concentran 57 proyectos en venta, es decir el **20% del total de la ZM GDL**, principalmente en los municipios de Zapopan, Tonalá y El Salto.

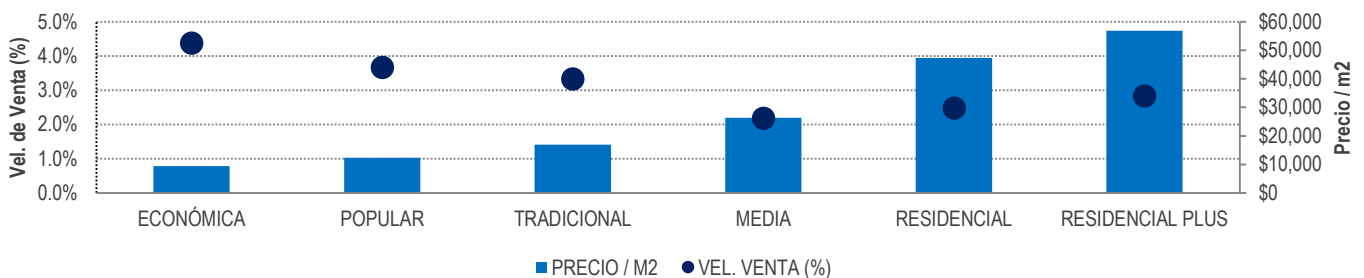
Para el segmento **Medio**, hay un total de **93 proyectos en venta**, principalmente en los municipios de Zapopan, Guadalajara y Tlajomulco de Zúñiga.

Para los segmentos **Residencial y Residencial Plus**, actualmente hay un total de **132 proyectos**, y estos se ubican principalmente en los municipios de Zapopan y Guadalajara.

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 2T2021



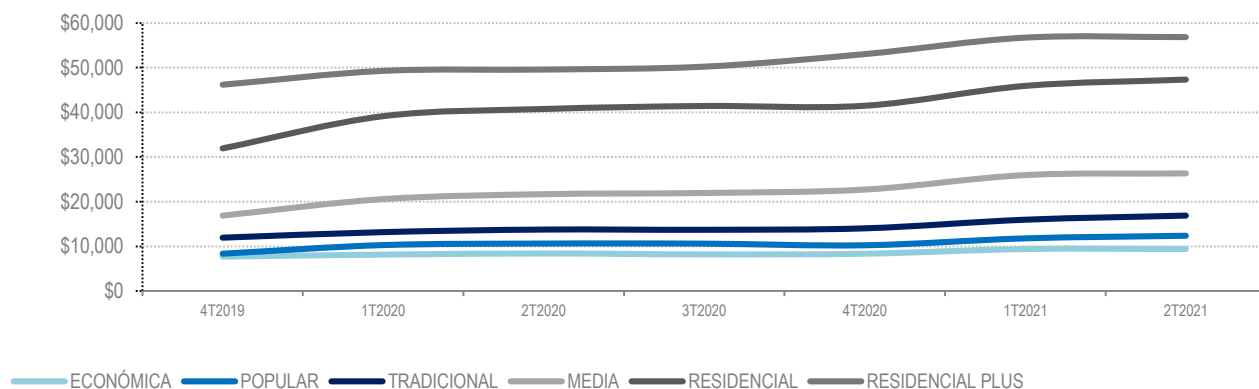
PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 2T2021




VALORES

Con respecto al 1T2021 se observa una variación *del 0.9% en los valores, pasando de \$28,513/m² a \$28,777m², lo que indica un mercado estático en valores.* Con respecto al tamaño de las unidades, al 2T2021 la *superficie del mercado es de 84m² promedio.*

ÍNDICE DE VALOR M² POR SEGMENTO




STOCK ACTUAL

Vivienda Vertical	
	VS. Trimestral
UNIDADES	7,829
VARIACIÓN	15.42%
COMPORTAMIENTO	


Vivienda Horizontal	
	VS. Trimestral
UNIDADES	5,319
VARIACIÓN	-10.14%
COMPORTAMIENTO	

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

Vivienda Vertical	
	VS. Trimestral
VALORES	\$3,938,220
VARIACIÓN	-2.11%
COMPORTAMIENTO	

Vivienda Horizontal	
	VS. Trimestral
VALORES	\$2,144,123
VARIACIÓN	4.38%
COMPORTAMIENTO	

PRECIO/M² PROMEDIO

Vivienda Vertical	
	VS. Trimestral
VALORES	\$39,954
VARIACIÓN	-0.43%
COMPORTAMIENTO	

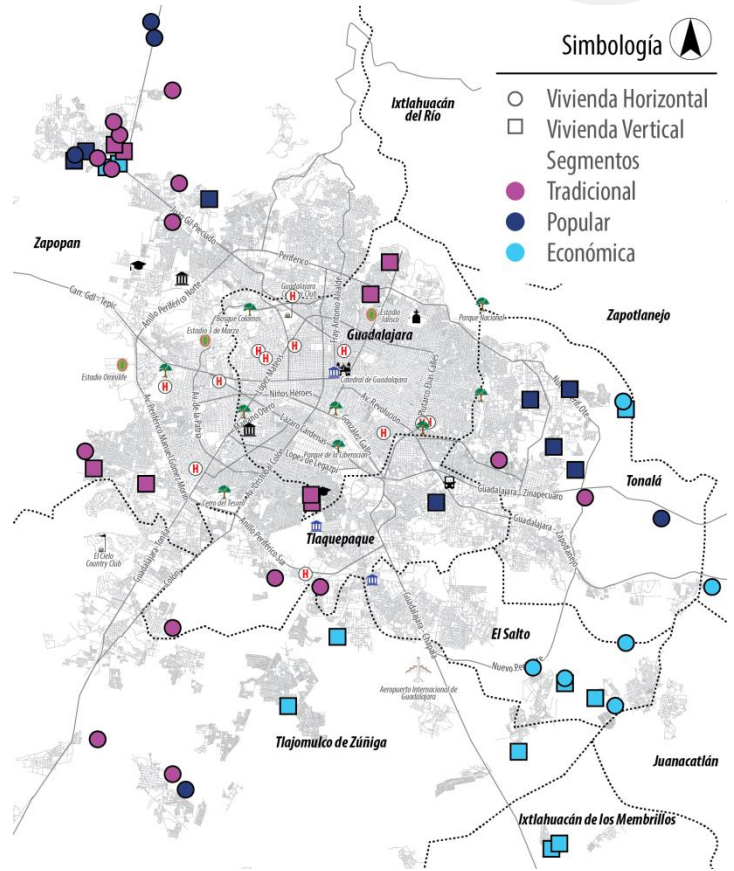
Vivienda Horizontal	
	VS. Trimestral
VALORES	\$17,601
VARIACIÓN	4.15%
COMPORTAMIENTO	

SEGMENTO SOCIAL (ECONÓMICA, POPULAR Y TRADICIONAL)

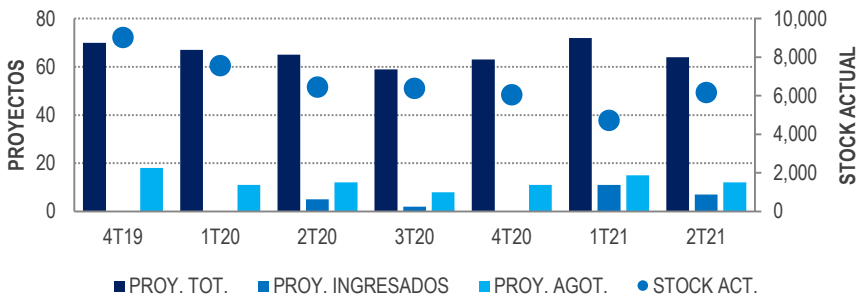
Los municipios que participan en estos segmentos son: El Salto, Ixtlahuacán de los Membrillos, Juanacatlán, Tlajomulco de Zúñiga, Tonalá y Zapopan.

CUADRO RESUMEN

	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021
STOCK	7,566	6,456	6,385	6,062	4,726	5,282
UNIDADES INGRESADAS	-	1,106	1,072	-	1,375	3,142
PROYECTOS	56	53	51	52	57	57
MESES DE INVENTARIO	5	9	12	5	4	6
VELOCIDAD DE VENTAS	3.9%	2.1%	1.8%	4.0%	3.7%	4.3%



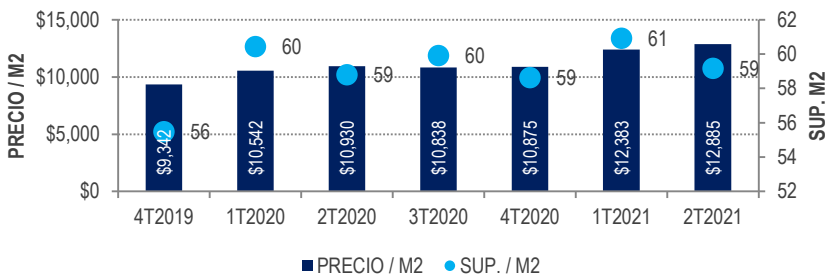
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **5,282 unidades disponibles** y **57 proyectos activos** dentro de los segmentos de interés social.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



El precio promedio actual es de **\$760,215** y **\$12,885/m²**.

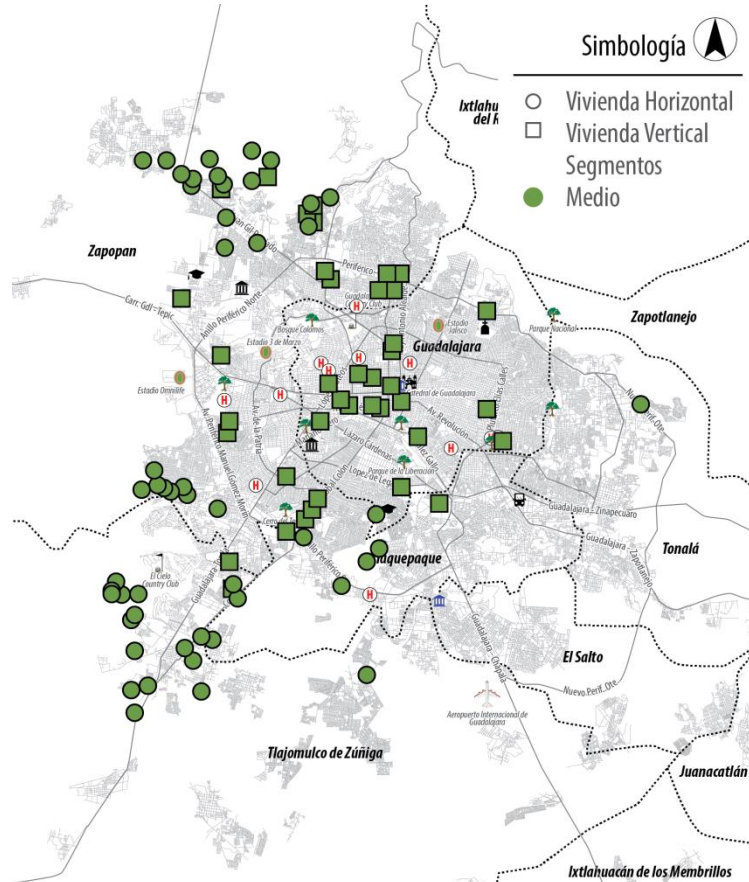
El tamaño promedio de las unidades en venta es de **59 m²**.

SEGMENTO MEDIO

Los municipios que participan en este segmento son: Guadalajara, San Pedro Tlaquepaque, Tlajomulco de Zúñiga, Tonalá y Zapopan.

CUADRO RESUMEN

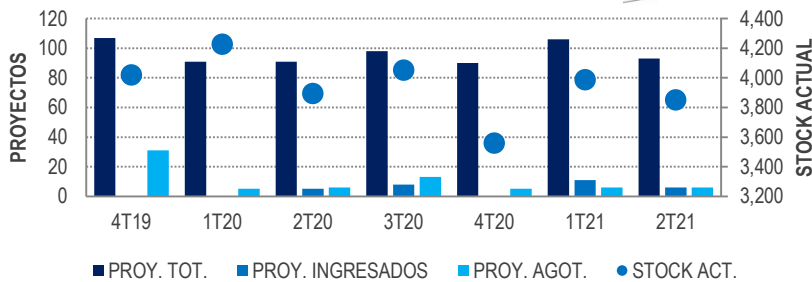
	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021
STOCK	3,987	3,896	4,053	4,020	3,560	3,905
UNIDADES INGRESADAS	-	234	671	-	873	247
PROYECTOS	86	85	85	85	100	93
MESES DE INVENTARIO	10	23	11	11	19	15
VELOCIDAD DE VENTAS	3.6%	1.4%	2.9%	2.8%	1.7%	2.3%



Simbología

- Vivienda Horizontal
- Vivienda Vertical
- Segmentos Medio

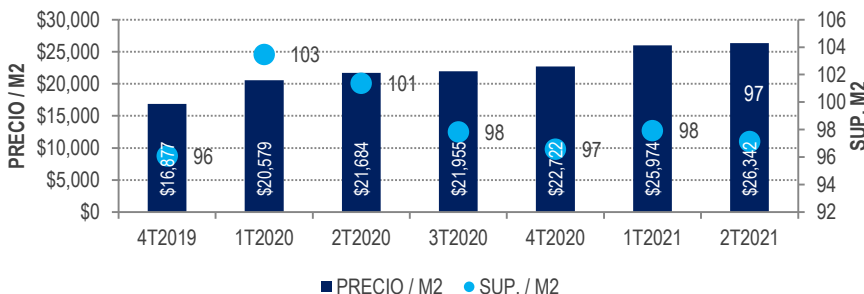
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran 3,905 unidades disponibles y 93 proyectos activos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACION POR MEDIO DEL INPC.



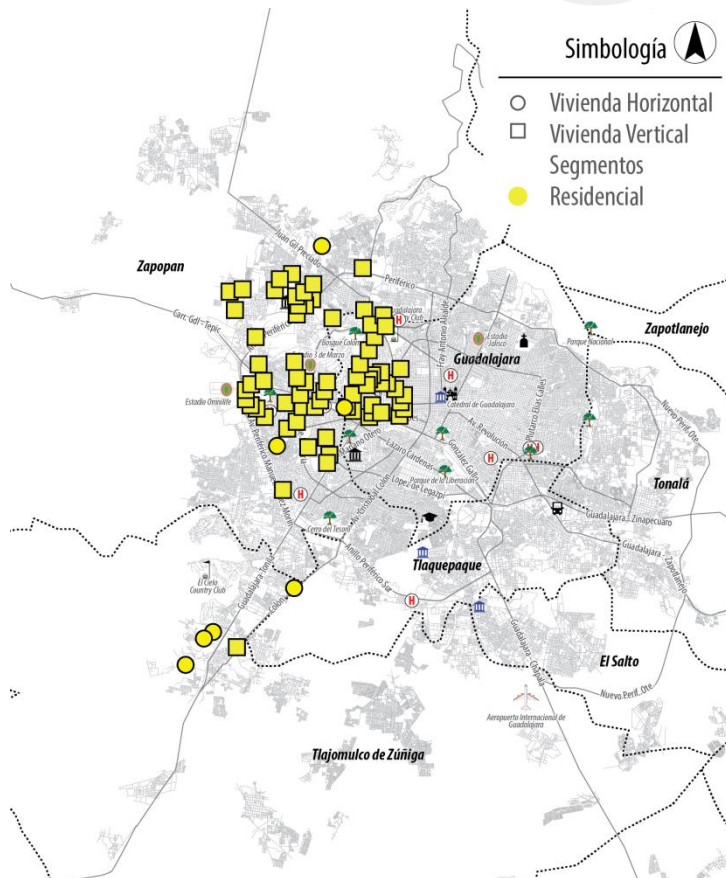
El valor promedio en el segmento Medio es de \$2,558,687 y \$26,342/m², con una superficie promedio de 97 m².

SEGMENTO RESIDENCIAL

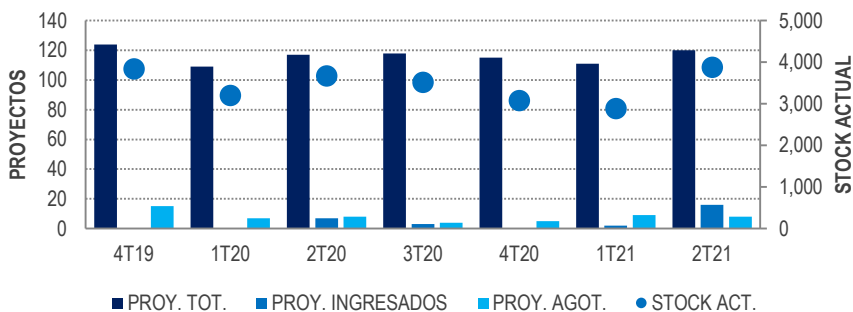
Los municipios que participan en este segmento son: Guadalajara, San Pedro Tlaquepaque, Tlajomulco de Zúñiga y Zapopan.

CUADRO RESUMEN

	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021
STOCK	3,205	3,668	3,519	3,080	2,890	2,927
UNIDADES INGRESADAS	-	450	148	-	170	92
PROYECTOS	102	109	114	110	102	101
MESES DE INVENTARIO	18	25	19	24	29	15
VELOCIDAD DE VENTAS	2.1%	1.7%	2.2%	1.5%	1.2%	2.5%



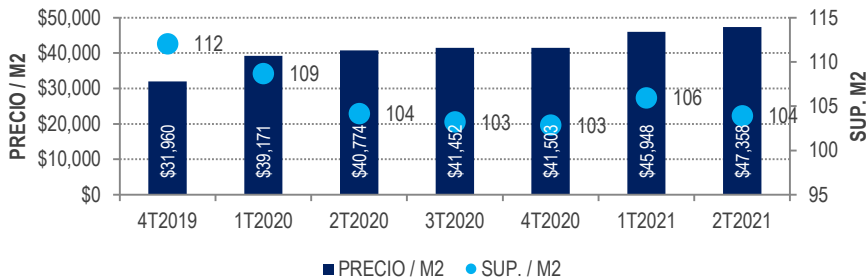
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **2,927 unidades disponibles**, y hay un total de 112 proyectos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



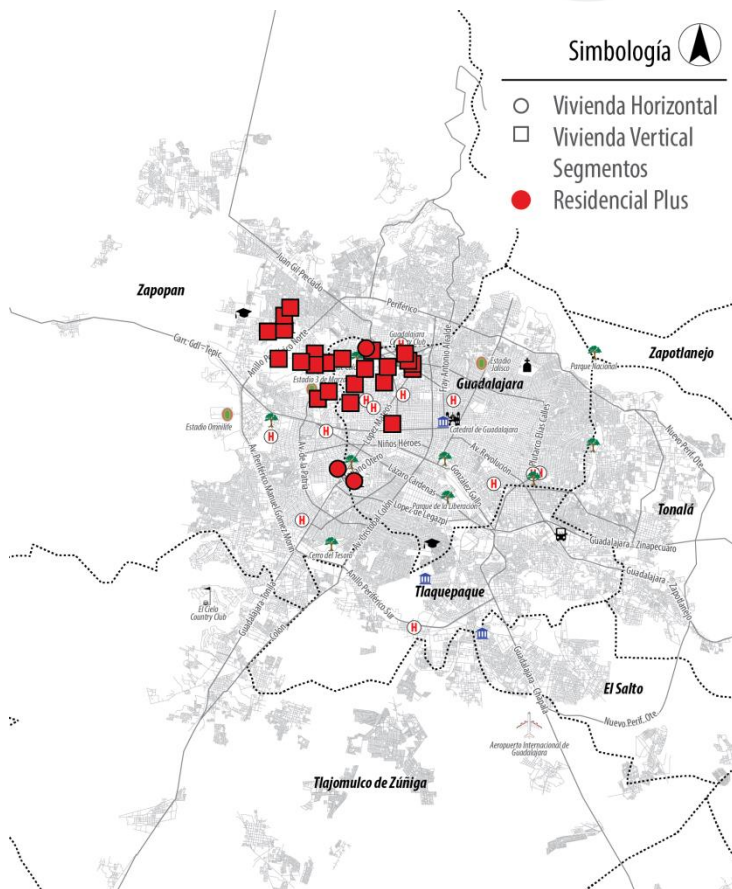
El precio promedio en este 1T21 es de **\$4,922,437** y **\$47,353/m²**.

SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS

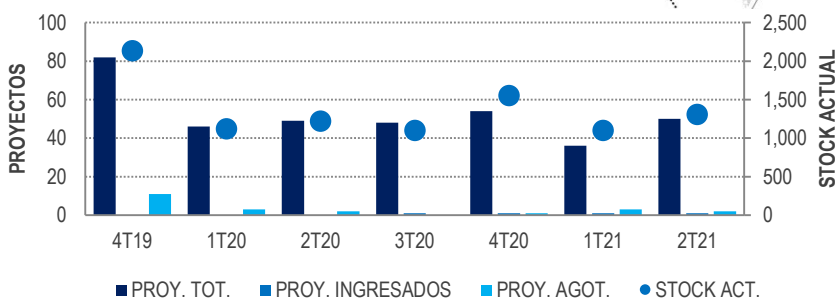
Los municipios que participan en este segmento son: Guadalajara y Zapopan.

CUADRO RESUMEN DE SEGMENTOS

	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021
STOCK	1,120	1,220	1,101	1,554	1,099	1,034
UNIDADES INGRESADAS	-	-	11	66	166	314
PROYECTOS	43	47	48	53	33	31
MESES DE INVENTARIO	28	119	24	30	21	42
VELOCIDAD DE VENTAS	1.3%	0.3%	1.4%	1.2%	2.0%	1.0%



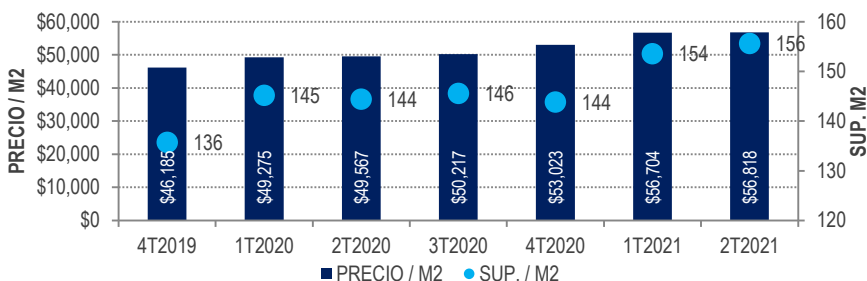
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,034 unidades disponibles, y hay un total de 34 proyectos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACION POR MEDIO DEL INPC.



El valor de venta promedio dentro del segmento Residencial Plus es de \$8,844,574, mientras que el precio por m² es de \$56,818.

tinsa

analytics incoin

   @TinsaMexico

 info@tinsamexico.mx

TINSA MÉXICO

Paseo de la Reforma 373, Piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500

CDMX Tels: 5080 9090 y 0180022 TINSA (84672)

www.tinsamexico.mx

La información contenida en este reporte, es ampliamente confiable ya que está basada en el trabajo en campo realizado por el equipo profesional de TINSA trimestralmente. Dicha información está diseñada para el uso de clientes, futuros clientes y profesionales, no puede ser difundida o duplicada sin previa autorización de TINSA.