

Precios de venta y renta de vivienda en el AMG durante abril de 2020

Con información pública obtenida de páginas web de venta y renta de propiedades, se actualizan los precios de venta y renta de viviendas (casas y departamentos) para los seis principales municipios del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) con información del mes de abril de 2020.

Es importante tomar en cuenta que los datos disponibles son solo una parte de la oferta de vivienda, ya que no todos los vendedores publican sus propiedades a través de estos medios. No obstante, esta información brinda un panorama sobre la oferta de viviendas en la ciudad.

Cabe señalar que la información presentada no es comparable con la anterior reportada ya que se realizaron algunos cambios metodológicos: 1) se amplió la muestra al agregar más plataformas como fuentes de información primaria, anteriormente se utilizaron tres plataformas y ahora se logró recabar información de siete plataformas; y, 2) el proceso de validación geográfica fue diferente: anteriormente se trabajó solo con las observaciones que se pudieron asignar a una colonia, mientras que en esta ocasión se dejaron viviendas que pertenecen a un municipio y reportan información a los promedios municipales y del AMG, pero no aportan información a ninguna colonia por falta de esta variable.

La ficha técnica que describe el tratamiento de las observaciones y la base de datos se encuentran disponibles en la parte inferior de la consulta interactiva que se encuentra en la página del IIEG, en el apartado de "Economía" en el subapartado de "Sectores estratégicos", o en la siguiente liga:

https://iieg.gob.mx/ns/?page_id=11967

A continuación, se presenta un análisis de la información de que se encuentra en esta plataforma.





Precios de venta de vivienda

El precio promedio de venta de viviendas en el AMG es de \$6,034,210 y la mediana del precio es de \$3,950,000, por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 8,864 viviendas de las 17,729 están por arriba de 3.95 millones de pesos.

La vivienda con el precio mínimo en el AMG es de \$250,000, que se ubica en El Salto, mientras que el precio máximo observado para una vivienda se encuentra en Zapopan con un valor de \$93,000,000. Este municipio también es el que registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$7,323,152. Además, Zapopan también es el municipio con la mayor oferta de viviendas en las plataformas analizadas con 9,194 de las 17,729, es decir, concentra el 51.9% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

Tabla 1. Precios de venta de viviendas por municipio, abril de 2020

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Precio promedio por m2 de terreno	Precio promedio por m2 de construcción	Número de viviendas
El Salto	2,640,773	1,573,500	250,000	12,900,000	7,364.64	9,499.05	92
Guadalajara	5,136,945	3,750,000	278,666	89,000,000	26,219.86	27,566.57	5,231
Tlajomulco	4,815,106	3,092,500	280,000	50,000,000	18,921.02	19,048.95	2,250
Tlaquepaque	2,088,022	1,424,188	326,609	33,000,000	15,552.22	13,184.71	585
Tonalá	1,277,602	924,000	326,617	11,000,000	11,221.89	10,640.00	377
Zapopan	7,323,152	4,719,919	301,586	93,000,000	26,055.38	26,018.78	9,194
AMG	6,034,210	3,950,000	250,000	93,000,000	24,266.22	24,855.75	17,729

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional.





Del total de las 17,729 viviendas recopiladas durante abril de 2020, para el 53.5% (9,484 viviendas) se pudo validar su ubicación en una colonia dentro del AMG; el resto de las viviendas aportan información a los promedios municipales, pero no a las colonias.

La información de las 9,484 viviendas se distribuye en 774 colonias de un total de 1,813 colonias, es decir, 42.7% del total de colonias de los municipios seleccionados. ¹

Tabla 2. Colonias con información de venta de viviendas por municipio, abril de 2020

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	18	72	90	20.0%
Guadalajara	208	79	287	72.5%
Tlajomulco	102	196	298	34.2%
Tlaquepaque	79	152	231	34.1%
Tonalá	47	240	287	16.4%
Zapopan	320	300	620	51.6%
Total	774	1,039	1,813	42.7%

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de renta de propiedades.

Nota: El número de colonias es diferente al presentado anteriormente por cambios en la capa vectorial de colonias.

Por rango de precios, 24 colonias, que representan el 3.10% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 8.1% o 63 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, mientras que el 43.3% de las colonias tienen precios de venta promedio de 2 millones de pesos o menos.

Tabla 3. Distribución de colonias por rangos de precio de venta promedio, abril de 2020

Rango de precio	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	335	43.3%
2 a 4 millones	244	31.5%
4 a 7.5 millones	108	14.0%
7.5 a 15 millones	63	8.1%
15 millones y más	24	3.1%
Total	774	100.0%

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades.

¹ El total de colonias es diferente al presentado con anterioridad debido a cambios en la capa vectorial de colonias, además algunas colonias de reciente creación pueden no estar presentes.





Las 20 colonias con los precios promedio de venta más altos son las que se enlistan en la siguiente tabla. Zapopan tiene 18 de las 20 colonias con los precios más altos, Tlajomulco tiene una colonia, y Guadalajara la otra colonia del listado.

El primer lugar lo ocupa la colonia Lomas del Bosque con un precio promedio de 33.8 millones de pesos que pertenece a Zapopan. Este municipio tiene las 8 colonias con los precios más altos del AMG; la colonia más cara fuera de Zapopan es el Condominio Campo De Golf Santa Anita de Tlajomulco con un precio promedio de 19.1 millones de pesos y se ubica en el noveno lugar. En el undécimo lugar se encuentra Colinas de San Javier en Guadalajara, con un precio promedio de venta de 18.8 millones de pesos.

Tabla 4. Listado de las 20 colonias con los precios de venta más altos, abril 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Lomas del Bosque	Zapopan	33,833,778	9
Colinas de San Javier	Zapopan	31,517,626	37
Zotogrande	Zapopan	30,047,667	15
Pontevedra	Zapopan	28,133,333	3
San Miguel de La Colina	Zapopan	26,783,333	3
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	24,583,019	3
Atlas Colomos	Zapopan	24,486,424	23
Ayamonte	Zapopan	23,756,300	25
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	19,147,623	61
Loma Real	Zapopan	18,891,667	6
Colinas de San Javier	Guadalajara	18,791,298	118
Puerta Aqua	Zapopan	18,322,867	3
Santa Isabel	Zapopan	18,239,333	15
Puerta del Bosque	Zapopan	16,911,557	37
Lomas del Valle	Zapopan	15,588,648	52
Jacarandas	Zapopan	15,568,000	5
Valle Real	Zapopan	14,792,680	316
Rancho Contento	Zapopan	14,671,333	18
Puerta de Hierro	Zapopan	14,404,226	508
Puerta de Plata	Zapopan	14,263,954	21





En contraste, las 20 colonias con los precios de venta más bajos se encuentran principalmente en Tlajomulco pues este municipio tiene la mitad de ellas, Zapopan tiene cuatro, Guadalajara tres, Tlaquepaque dos y Tonalá una colonia.

Tlajomulco tiene la colonia más barata, pues Arvento tiene un precio promedio de 400 mil pesos. La colonia Laureles de Zapopan es la segunda más barata con un precio promedio de 453 mil pesos.

Tabla 5. Listado de las 20 colonias con los precios de venta más bajos, abril 2020

			• •
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Arvento	Tlajomulco	400,000	5
Laureles	Zapopan	453,321	3
Mirador Del Bosque	Zapopan	454,000	4
Cima Del Sol	Tlajomulco	485,474	6
Rancho Alegre	Tlajomulco	498,800	5
Lomas Del Sur	Tlajomulco	511,364	11
Mirador Del Valle	Tlajomulco	518,333	3
San Gaspar	Tonalá	540,067	3
Hacienda De Los Eucaliptos	Tlajomulco	553,333	3
Valle De Los Molinos	Zapopan	620,000	3
Los Molinos	Zapopan	621,500	6
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	634,922	30
Villas De La Hacienda	Tlajomulco	656,143	7
Real Del Sol	Tlajomulco	683,850	15
Beatriz Hernandez	Guadalajara	739,792	5
Balcones Y/O Prados De Huentitan	Guadalajara	740,000	4
Jardines Del Eden	Tlajomulco	757,000	4
Lomas De Oblatos	Guadalajara	760,000	3
Jardines De Santa Maria	Tlaquepaque	776,767	5
Los Puestos	Tlaquepaque	778,000	3





En el siguiente mapa se muestra la distribución de los precios promedio de venta por colonia en el AMG y que pueden ser consultados de manera interactiva en la página del IIEG. En la página se pueden seleccionar o deseleccionar municipios y/o rangos de precios, así como dar clic en una colonia para que muestre la información que se tiene de la misma.

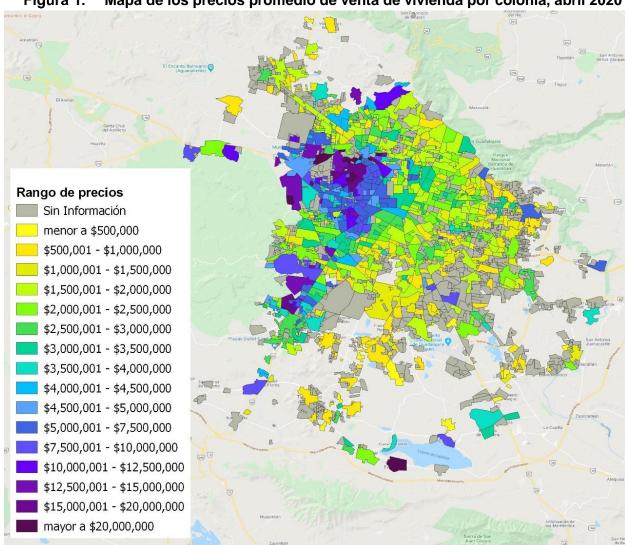


Figura 1. Mapa de los precios promedio de venta de vivienda por colonia, abril 2020

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Precios en moneda nacional.





Precios de renta de vivienda

La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de \$20,065, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de \$1,500 pesos y un máximo de \$100,000 pesos. Guadalajara es el municipio con la renta promedio más alta de \$21,174, y el segundo municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de \$1,500 la cual se ubica en el municipio de El Salto, mientras que la renta máxima para una vivienda es de \$100,000 en los municipios de Guadalajara y Zapopan. Al existir una brecha amplia entre los valores mínimos y máximos se incluye también la mediana, la cual es menor que el promedio.

Tabla 6. Precios de renta de viviendas por municipio, abril 2020

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Promedio de recámaras	Número de viviendas
El Salto	9,063	8,000	1,500	23,000	3	8
Guadalajara	21,174	20,000	1,800	100,000	2	1,718
Tlajomulco	13,493	12,000	3,000	60,000	3	345
Tlaquepaque	9,944	9,500	2,900	27,000	2	148
Tonalá	11,000	3,500	2,000	35,000	4	4
Zapopan	20,949	18,000	2,000	100,000	3	2,246
AMG	20,065	18,000	1,500	100,000	3	4,469

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades.

Nota: Precios en moneda nacional.





Se logró recopilar información para 4,469 viviendas en renta del AMG, de las cuales 2,546 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 341 colonias de un total de 1,813 colonias de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 18.8% de las colonias.

Tabla 7. Colonias con información de renta de viviendas por municipio, abril de 2020

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	4	86	90	4.4%
Guadalajara	94	193	287	32.8%
Tlajomulco	34	264	298	11.4%
Tlaquepaque	25	206	231	10.8%
Tonalá	1	286	287	0.0%
Zapopan	183	437	620	29.5%
Total general	341	1,472	1,813	18.8%

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de renta de propiedades.

Nota: El número de colonias es diferente al presentado anteriormente por cambios en la capa vectorial de colonias.

Por rangos de renta, 114 colonias, que representan el 33.4% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000 pesos, 41.9% o 143 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999 pesos, mientras que 15.8% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29, 999 pesos. Solo 30 colonias, que representan el 8.8%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

Tabla 8. Distribución de colonias por rangos de precio de renta promedio, abril de 2020

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menor a \$10,000	114	33.4%
\$10,000 - \$19,999	143	41.9%
\$20,000 - \$29,999	54	15.8%
\$30,000 - \$39,999	22	6.5%
Mayor o igual a \$40,000	8	2.3%
Total general	341	100.0%

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de renta de propiedades.





Las colonias con las rentas promedio más altas son los que se muestran en la siguiente tabla. El primer lugar lo ocupa la colonia Santa Isabel, con una renta promedio de 45.7 mil pesos. Zapopan tiene las 3 colonias con las rentas promedio más altas del AMG; la colonia más cara fuera de Zapopan es el Condominio Campo de Golf Santa Anita, del municipio de Tlajomulco, con una renta promedio de 38.8 mil pesos. Country Club de Guadalajara figura en el duodécimo lugar con una renta mensual promedio de 30.8 mil pesos.

Tabla 9. Listado de las 20 colonias con los precios de renta más altos, abril 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Santa Isabel	Zapopan	45,667	6
Pinar de la Venta	Zapopan	44,000	4
Colinas de San Javier	Zapopan	39,000	9
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	38,780	5
Puerta de Hierro	Zapopan	38,336	138
Puerta del Roble	Zapopan	36,760	5
Puerta del Bosque	Zapopan	34,670	5
Valle Real	Zapopan	34,551	90
Puerta del Tule	Zapopan	33,640	5
Lomas del Valle	Zapopan	33,017	12
Royal Country	Zapopan	32,333	6
Country Club	Guadalajara	30,795	122
Jocotan	Zapopan	30,533	3
Vallarta San Jorge	Guadalajara	30,452	21
Virreyes	Zapopan	29,391	11
Colinas de San Javier	Guadalajara	29,383	47
Colon Industrial	Guadalajara	28,300	3
Ciudad Del Sol	Zapopan	28,099	29
Villa Universitaria	Zapopan	27,847	19
Providencia 2a Sección	Guadalajara	26,117	18





En contraste, las 20 colonias con las rentas promedio más bajas se encuentran principalmente en Guadalajara con 10, Zapopan con 7, Tlaquepaque con 2 y Tlajomulco con 1. Tlajomulco tiene la más barata, la colonia Real del Valle con 3,867 pesos en promedio. Prados Vallarta le sigue con 3,925 pesos.

Tabla 10. Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, abril 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Real del Valle	Tlajomulco	3,867	6
Prados Vallarta	Zapopan	3,925	4
Belisario Domínguez	Guadalajara	4,233	3
Las Torres	Guadalajara	4,500	6
Independencia	Guadalajara	4,500	3
Atlas	Guadalajara	5,133	3
Lomas del Paraíso III	Guadalajara	5,425	4
Independencia Oriente	Guadalajara	5,593	7
Campo Real	Zapopan	6,400	6
Santa Margarita Residencial	Zapopan	6,533	3
Las Terrazas	Tlaquepaque	6,745	10
Del Fresno	Guadalajara	6,900	3
Las Águilas	Zapopan	7,194	17
Jardines Alcalde	Guadalajara	7,320	5
Jardines del Valle	Zapopan	7,400	4
San Juan de Dios	Guadalajara	7,500	4
Álamo Industrial	Tlaquepaque	7,600	3
Parques de Zapopan	Zapopan	8,127	3
Colinas de la Normal	Guadalajara	8,467	3
Tabachines	Zapopan	8,533	3





Finalmente, el mapa siguiente muestra la distribución de los precios promedio de renta por colonia en el AMG. Cabe recordar que existe un porcentaje alto de colonias sin información ya que solo muestra una parte de la oferta, pues no todas las personas utilizan estas plataformas para ofrecer su vivienda.

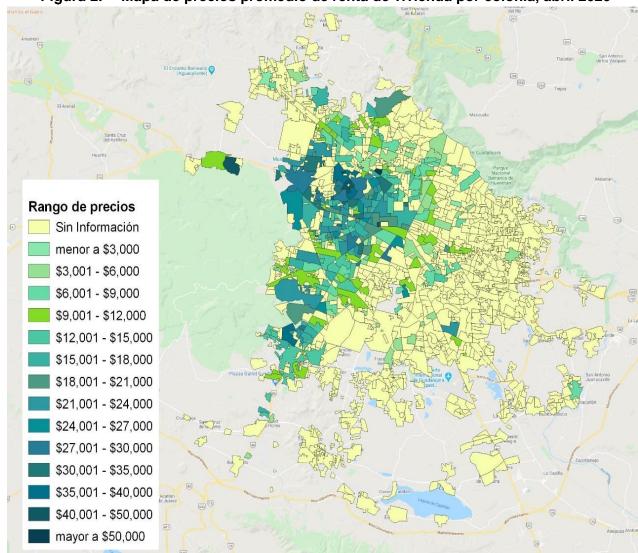


Figura 2. Mapa de precios promedio de renta de vivienda por colonia, abril 2020

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Precios en moneda nacional.

