

Actualización de la consulta interactiva de los mapas de los precios de venta y renta de vivienda por colonia en el AMG

Con información pública obtenida de páginas web de venta y renta de propiedades, se actualizaron 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 julio 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 datos recolectados en octubre-noviembre de 2019, cuya base de datos se puede descargar en la página, ya que en las subsecuentes extracciones de información 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 del sector inmobiliario que se encuentra en la página del IIEG, en el apartado de “Economía” en la sección 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

La oferta de vivienda en venta encontrada en las plataformas consultadas fue de 16,809 propiedades. El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las plataformas consultadas es de \$5,967,806, mientras que la mediana del precio es de \$3,963,000, por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 8,404 viviendas de las 16,809 están por arriba de 3.96 millones de pesos.

El precio mínimo de la vivienda en el AMG es de \$250,000, que se ubica en El Salto y Tlaquepaque, mientras que el precio máximo observado para una vivienda se encuentra en Zapopan con un valor de \$94,122,000. Este municipio también es el que registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$7,068,907. Además, Zapopan también es el municipio con la mayor oferta en las plataformas analizadas con 9,302 de las 16,809 viviendas, es decir, concentra el 55.3% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

Precios de venta de viviendas por municipio, julio de 2020

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	2,590,126	1,160,000	250,000	10,000,000	33
Guadalajara	5,289,358	3,900,000	357,000	89,000,000	5,458
Tlajomulco	3,879,289	2,650,000	270,000	50,000,000	843
Tlaquepaque	2,099,162	1,550,000	250,000	27,500,000	816
Tonalá	1,736,474	1,190,000	315,000	30,000,000	357
Zapopan	7,068,907	4,590,000	309,000	94,122,000	9,302
AMG	5,967,806	3,963,000	250,000	94,122,000	16,809

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

Nota: Precios en moneda nacional.

Del total de las 16,809 viviendas recopiladas durante julio de 2020, para el 46.6% (7,827 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 7,827 viviendas se distribuye en 678 colonias de un total de 1,813 colonias, es decir, 37.4% del total de colonias de los municipios seleccionados.

Colonias con información de venta de viviendas por municipio, julio de 2020

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	5	85	90	5.6%
Guadalajara	203	84	287	70.7%
Tlajomulco	44	254	298	14.8%
Tlaquepaque	91	140	231	39.4%
Tonalá	49	238	287	17.1%
Zapopan	286	334	620	46.1%
Total	678	1,135	1,813	37.4%

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, 21 colonias, que representan el 3.1% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 7.8% o 53 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 14.6% o 99 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 33.5% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 41.0% de las colonias tienen precios de venta promedio de 2 millones de pesos o menos.

Distribución de colonias por rangos de precio de venta promedio, julio de 2020

Rango de precio	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	278	41.0%
2 a 4 millones	227	33.5%
4 a 7.5 millones	99	14.6%
7.5 a 15 millones	53	7.8%
15 millones y más	21	3.1%
Total	678	100.0%

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

Las 20 colonias con los precios promedio de venta más altos son las que se enlistan en la siguiente tabla. Zapopan tiene 17 de las 20 colonias con los precios más altos, Tlajomulco tiene dos colonias, y Guadalajara una colonia del listado.

El primer lugar lo ocupa la colonia Zotogrande en Zapopan, con un precio promedio de 39.2 millones de pesos. Zapopan tiene las 10 colonias con los precios más altos del AMG; la colonia más cara fuera de Zapopan es Colinas De San Javier en Guadalajara, con un precio promedio de 15.8 millones de pesos y se ubica en el lugar 11. En el lugar 12 se encuentra El Palomar en Tlajomulco, con un precio promedio de venta de 15.7 millones de pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de venta más altos, julio 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	39,163,375	10
Lomas Del Bosque	Zapopan	34,608,571	7
Ayamonte	Zapopan	31,308,606	14
Colinas De San Javier	Zapopan	26,149,270	27
Atlas Colomos	Zapopan	24,243,944	8
Santa Isabel	Zapopan	18,274,400	10
Rancho Contento	Zapopan	18,018,536	7
Puerta Del Bosque	Zapopan	17,736,722	18
Lomas Del Valle	Zapopan	16,534,368	26
Puerta De Hierro	Zapopan	16,105,515	413
Colinas De San Javier	Guadalajara	15,756,392	123
El Palomar	Tlajomulco	15,679,000	12
Villa Coral	Zapopan	15,663,333	3
Valle Real	Zapopan	14,408,789	300
Loma Real	Zapopan	13,988,000	10
El Bajío	Zapopan	13,850,000	4
Virreyes	Zapopan	13,656,320	73
Los Gavilanes	Tlajomulco	12,880,000	5
Las Fuentes	Zapopan	12,792,512	17
Ciudad Del Sol	Zapopan	12,525,509	70

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional. Nota: Se excluyeron de la lista las colonias con 1 o 2 viviendas en oferta.

En contraste, las 20 colonias con los precios de venta más bajos se encuentran principalmente en Tlaquepaque pues este municipio tiene 7 de las 20 colonias con el precio promedio más bajo, Zapopan y Guadalajara tienen 4, Tonalá 3 y Tlajomulco 2 colonias.

Tonalá tiene la colonia más barata, Infonavit Tonalá, con un precio promedio de 525 mil pesos. La colonia Valle de los Molinos en Zapopan es la segunda más barata, con un precio promedio de 595 mil pesos.

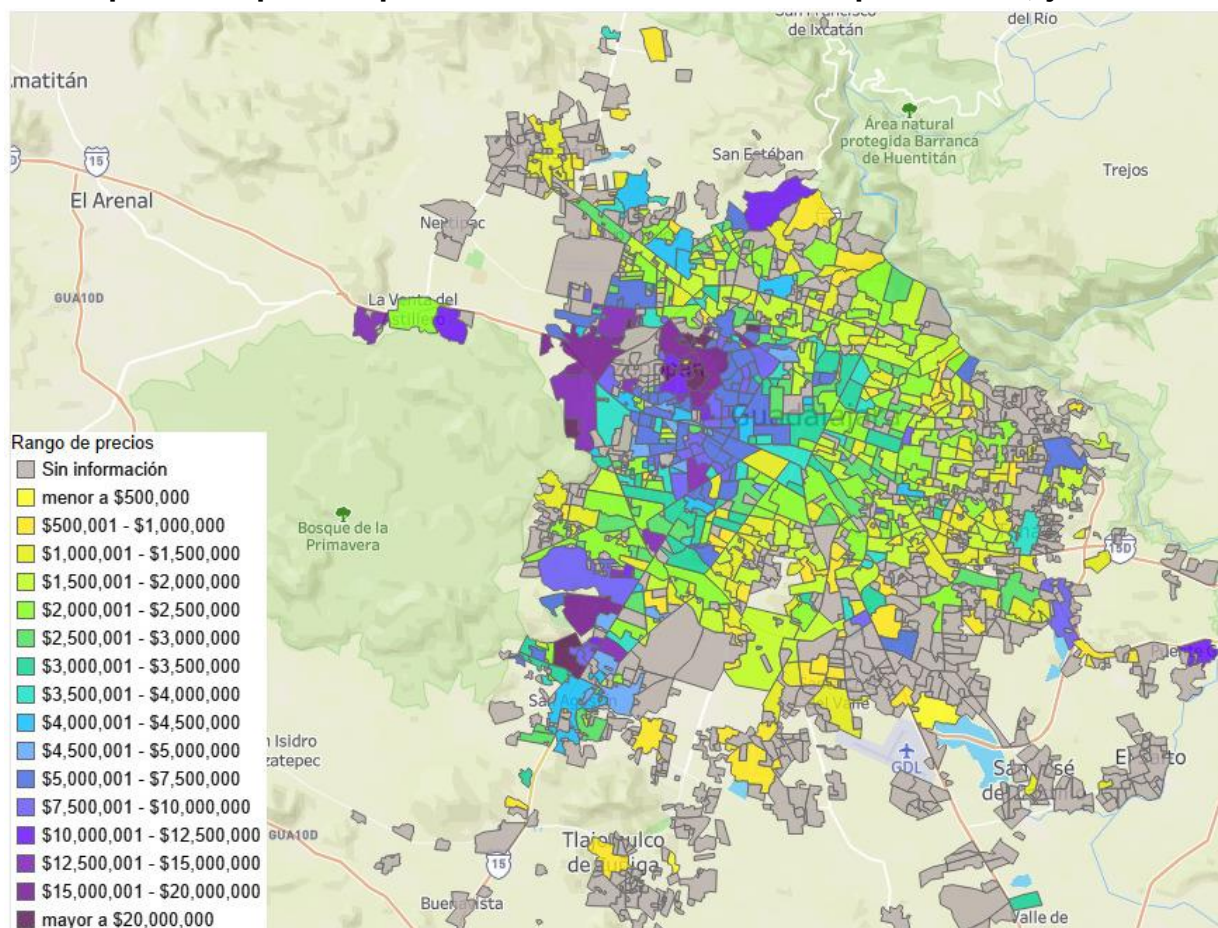
Listado de las 20 colonias con los precios de venta más bajos, julio 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Infonavit Tonalá (Río Nilo)	Tonalá	525,000	3
Valle De Los Molinos	Zapopan	595,000	4
El Sauz	Tlaquepaque	618,333	3
Real Del Sol	Tlajomulco	698,417	6
Parques Del Palmar	Tlajomulco	720,000	6
Basilio Badillo	Tonalá	730,000	3
Parques Colon	Tlaquepaque	746,485	3
Villas De San Juan	Guadalajara	837,500	4
Arandas	Guadalajara	859,857	7
Parques De Sta. Cruz Del Valle	Tlaquepaque	869,727	11
Puerta Del Llano	Zapopan	870,833	6
El Zalate	Guadalajara	890,000	3
Moctezuma	Zapopan	914,000	5
Paseos Del Prado	Tlaquepaque	956,667	3
Colinas De Tonalá	Tonalá	1,023,611	9
Lázaro Cárdenas	Guadalajara	1,026,667	3
Villas Fontana	Tlaquepaque	1,032,818	17
Miraflores	Tlaquepaque	1,038,000	5
Misión Capistrano	Zapopan	1,038,333	3
San Pedrito	Tlaquepaque	1,063,667	3

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional. Nota: Se excluyeron de la lista las colonias con 1 o 2 viviendas en oferta.

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.

Mapa de los precios promedio de venta de vivienda por colonia, julio 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

En las plataformas consultadas se encontró una oferta de vivienda en renta de 5,757 propiedades. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 21,160 pesos, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de 1,600 pesos y un máximo de 100,000 pesos. Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, que es de 22,508 pesos, y a la vez es el municipio con mayor oferta. Asimismo, la renta mínima registrada es de 1,600 pesos, la cual se ubica en el municipio de Zapopan, mientras que la renta máxima para una vivienda es de 100,000 pesos 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 menos sensible a los valores extremos que el promedio.

Precios de renta de viviendas por municipio, julio 2020

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	11,740	8,000	1,700	23,000	5
Guadalajara	22,343	20,000	1,800	100,000	1,591
Tlajomulco	14,542	12,000	1,800	75,000	456
Tlaquepaque	10,189	9,300	2,200	29,000	290
Tonalá	5,496	4,825	2,200	15,000	14
Zapopan	22,508	18,900	1,600	100,000	3,401
AMG	21,160	18,000	1,600	100,000	5,757

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 5,757 viviendas en renta del AMG, de las cuales 2,809 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 362 colonias de un total de 1,813 colonias de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 20.0% de las colonias.

Colonias con información de renta de viviendas por municipio, julio de 2020

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	2	88	90	2.2%
Guadalajara	95	192	287	33.1%
Tlajomulco	36	262	298	12.1%
Tlaquepaque	28	203	231	12.1%
Tonalá	4	283	287	1.4%
Zapopan	197	423	620	31.8%
Total general	362	1,451	1,813	20.0%

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, 135 colonias, que representan el 37.3% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000 pesos, 39.2% o 142 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999 pesos, mientras que 15.7% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999 pesos. Solo 28 colonias, que representan el 7.7%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

Distribución de colonias por rangos de precio de renta promedio, julio de 2020

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menor a \$10,000	135	37.3%
\$10,000 - \$19,999	142	39.2%
\$20,000 - \$29,999	57	15.7%
\$30,000 - \$39,999	19	5.2%
Mayor o igual a \$40,000	9	2.5%
Total general	362	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 Atlas Colomos en Zapopan, con una renta promedio de 52,750 pesos. Zapopan tiene las 4 colonias con las rentas promedio más altas del AMG; la colonia más cara fuera de Zapopan es el Country Club, del municipio de Guadalajara, con una renta promedio de 36,655 pesos. En el municipio de Tlajomulco, el Palomar ocupa el undécimo lugar con una renta mensual promedio de 31,636 pesos siendo la colonia con el precio promedio más alto en este municipio.

Listado de las 20 colonias con los precios de renta más altos, julio 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Atlas Colomos	Zapopan	52,750	4
Puerta De Hierro	Zapopan	41,024	249
Puerta Del Bosque	Zapopan	40,364	7
Colinas De San Javier	Zapopan	39,913	16
Country Club	Guadalajara	36,655	74
Puerta Del Valle	Zapopan	34,417	6
Valle Real	Zapopan	33,208	112
Santa Fe	Zapopan	33,000	6
Colinas De San Javier	Guadalajara	32,679	52
Lomas Del Valle	Zapopan	32,300	24
El Palomar	Tlajomulco	31,636	11
Club De Golf Atlas	El Salto	31,000	4
Puerta Del Tule	Zapopan	30,545	11
Centro	Zapopan	30,500	4
Vallarta Poniente	Guadalajara	29,500	5
Vallarta San Jorge	Guadalajara	28,577	26
Monraz	Guadalajara	28,126	23
Bosques De San Isidro (Las Cañadas)	Zapopan	27,556	9
Virreyes	Zapopan	27,088	16
Providencia 3A Sección	Guadalajara	27,000	12

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional. Nota: Se excluyeron de la lista las colonias con 1 o 2 viviendas en oferta.

En contraste, las 20 colonias con las rentas promedio más bajas se encuentran principalmente en Zapopan con 10, Guadalajara se ubica en el segundo lugar con 5, Tlaquepaque con 3 y Tlajomulco y Tonalá con 1. Tonalá tiene la más barata, la colonia Hacienda Real con 4,133 pesos en promedio. Villas Fontana en Tlaquepaque le sigue con 4,500 pesos.

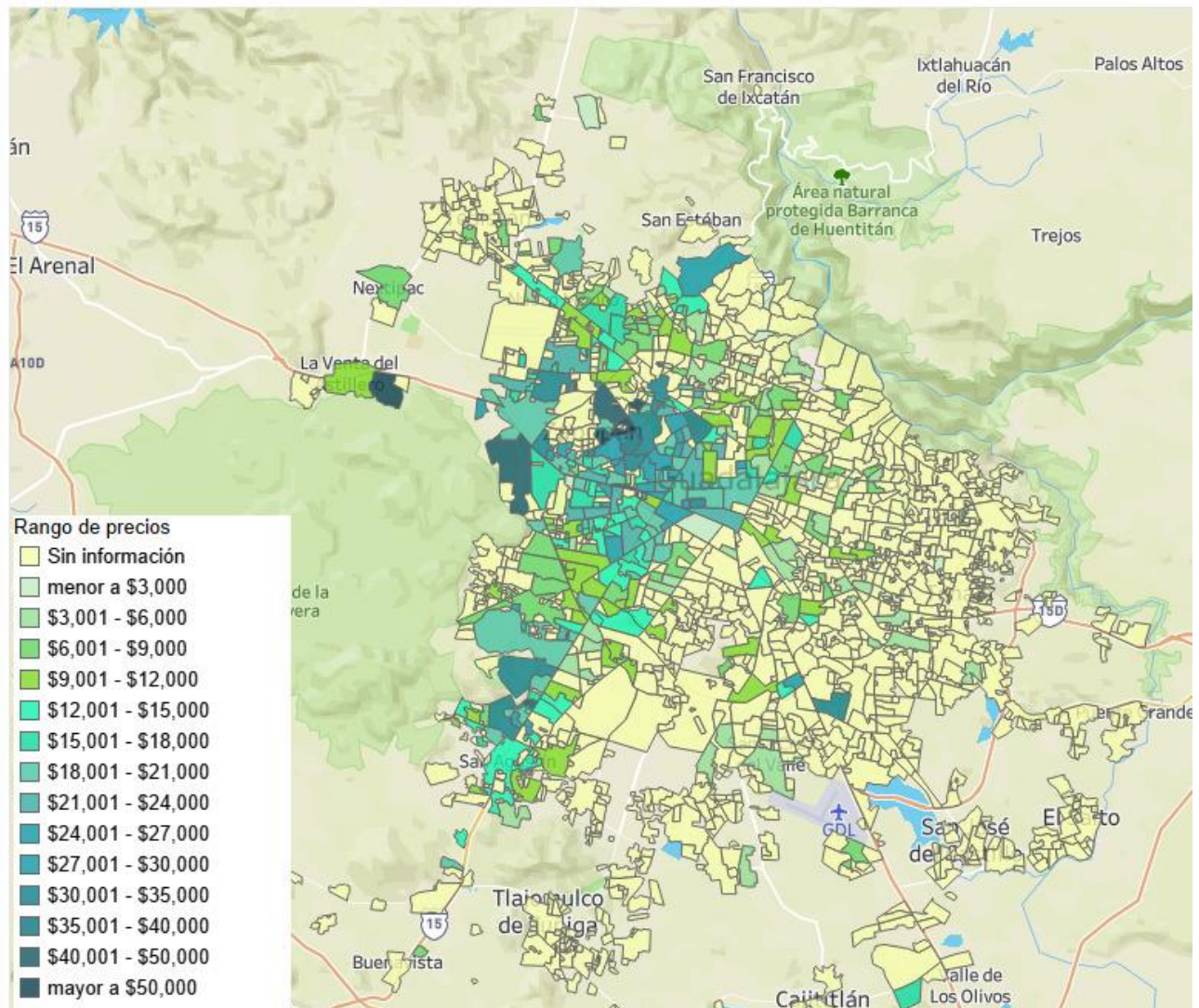
Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, julio 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Hacienda Real	Tonalá	4,133	3
Villas Fontana	Tlaquepaque	4,500	3
8 de Julio	Guadalajara	4,533	3
Real Del Valle	Tlajomulco	4,733	6
San Juan De Dios	Guadalajara	5,425	4
Auditorio	Zapopan	5,503	3
El Retiro	Guadalajara	5,630	5
Atlas	Guadalajara	5,667	3
Parques De Tesistán	Zapopan	6,300	3
Hogares De Nuevo México	Zapopan	6,333	3
Álamo Industrial	Tlaquepaque	6,698	4
Miramar	Zapopan	7,000	3
Las Terrazas	Tlaquepaque	7,100	8
Las Águilas	Zapopan	7,242	13
Los Pinos	Zapopan	7,480	5
Santa Margarita Residencial	Zapopan	7,550	4
Jardines De La Cruz	Guadalajara	7,771	7
Santa Ana Tepatlán	Zapopan	7,811	9
Arcos De Zapopan	Zapopan	7,967	6
Tabachines	Zapopan	8,233	3

Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional. Nota: Se excluyeron de la lista las colonias con 1 o 2 viviendas en oferta.

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. Este mapa interactivo puede ser consultado en la página del IIEG.

Mapa de precios promedio de renta de vivienda por colonia, julio 2020



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

Nota: Precios en moneda nacional.