

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 octubre 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 a partir de 2020 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 que la información descargada en 2020 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.

Precio de venta de vivienda y oferta

La oferta de vivienda en venta encontrada en las plataformas consultadas durante octubre de 2020 fue de 11,807 propiedades. El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las plataformas consultadas fue de \$6,153,073 mientras que la mediana del precio es de \$3,780,000, por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 5,903 viviendas de las 11,807 están por arriba de 3.78 millones de pesos.

El precio mínimo de la vivienda en la AMG es de \$275,000, que se ubica en Tlajomulco, mientras que el precio máximo observado para una vivienda se encuentra en Zapopan con un valor de \$89,000,000. Este municipio también es que el registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$8,041,221. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta en las plataformas analizadas con 4,563 de las 11,807 viviendas, es decir el 38.6% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

Precios de venta de viviendas y oferta por municipio, octubre de 2020

Municipio	Promedio del precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
Guadalajara	5,554,325	3,800,000	324,200	82,000,000	3,711
Tlajomulco	5,169,627	3,300,000	275,000	50,000,000	2,651
Tlaquepaque	2,108,666	1,615,000	276,240	24,000,000	556
Tonalá	1,435,723	1,150,000	389,000	12,250,000	326
Zapopan	8,041,221	4,950,000	322,700	89,000,000	4,563
AMG	6,153,073	3,780,000	275,000	89,000,000	11,807

Fuente: IIEG con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Durante el proceso de recolección y validación no se registraron observaciones en el municipio de El Salto.

Cabe señalar que, con respecto a la actualización trimestral anterior publicada en noviembre, se observa un incremento del precio promedio de venta de 3.10% en términos nominales. Asimismo, se encontraron menos propiedades en venta, al pasar de 16,809 que se publicó en noviembre (y que corresponde a la extracción de julio), a 11,807 en la que se presenta hoy con información de octubre de 2020, que implica una caída de -29.76%. Por otro lado, Tlajomulco creció en el número de propiedades publicadas, mientras que el resto de los municipios disminuyeron.

Precios de venta de viviendas y oferta por municipio, julio y octubre de 2020

Municipio	Precio promedio, julio 2020	Precio promedio, octubre 2020	Número de viviendas, julio 2020	Número de viviendas, octubre 2020	Variación relativa precio promedio	Variación relativa de número de viviendas
El Salto	2,590,126	-	33	-	-	-
Guadalajara	5,289,358	5,554,325	5,458	3,711	5.01%	-32.01%
Tlajomulco	3,879,289	5,169,627	843	2,651	33.26%	214.47%
Tlaquepaque	2,099,162	2,108,666	816	556	0.45%	-31.86%
Tonalá	1,736,474	1,435,723	357	326	-17.32%	-8.68%
Zapopan	7,068,907	8,041,221	9,302	4,563	13.75%	-50.95%
AMG	5,967,806	6,153,073	16,809	11,807	3.10%	-29.76%

Fuente: IIEG con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Durante el proceso de recolección y validación no se registraron observaciones en el municipio de El Salto en octubre.

Del total de las 11,807 viviendas recopiladas durante octubre de 2020, para el 54.6% (6,441 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 6,441 viviendas se distribuye en 710 colonias de un total de 1,813 colonias, es decir, 39.2% del total de colonias de los municipios seleccionados.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	0	90	90	0.0%
Guadalajara	210	77	287	73.2%
Tlajomulco	103	195	298	34.6%
Tlaquepaque	80	151	231	34.6%
Tonalá	55	232	287	19.2%
Zapopan	262	358	620	42.3%
Total	710	1,103	1,813	39.2%

Fuente: IIEG con información de sitios web de renta de propiedades. Nota: Durante el proceso de recolección y validación no se registraron observaciones en el municipio de El Salto.

Por rango de precios, 35 colonias, que representan el 4.9% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 9.3% o 66 colonias tienen un precio promedio de 7.5 millones a 15 millones, 15.5% o 110 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 30.8% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 39.4% 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, octubre de 2020

Rango de precio	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	280	39.4%
2 a 4 millones	219	30.8%
4 a 7.5 millones	110	15.5%
7.5 millones a 15 millones	66	9.3%
15 millones y más	35	4.9%
Total	710	100.0%

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

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

El primer lugar lo ocupa la colonia Zotogrande, con un precio promedio de 36.8 millones de pesos. Zapopan tiene las 6 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 23 millones de pesos y se ubica en el lugar 7. En el 12 se encuentra Campo de Golf Santa Anita en Tlajomulco, con un precio promedio de venta 19.4 millones de pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	36,840,878	15
Los Frailes	Zapopan	32,993,660	5
Colinas de San Javier	Zapopan	29,457,516	22
Ayamonte	Zapopan	29,282,702	16
Las Lomas Golf Habitat	Zapopan	23,626,363	7
Pontevedra	Zapopan	23,591,667	6
Colinas de San Javier	Guadalajara	23,055,604	62
Atlas Colomos	Zapopan	22,933,650	9
Lomas del Valle	Zapopan	22,618,984	16
Santa Isabel	Zapopan	22,465,000	6
Puerta de Plata	Zapopan	20,758,857	14
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	19,364,331	86
Puerta de Hierro	Zapopan	18,952,572	179
Lagos del Country	Zapopan	18,364,750	4
San Bernardo	Zapopan	18,200,000	3
Puerta Las Lomas	Zapopan	17,882,598	4
Lomas del Bosque	Zapopan	17,408,750	4
Valle Real	Zapopan	17,253,442	146
Loma Real	Zapopan	16,905,000	8
Puerta del Bosque	Zapopan	16,208,000	20

Fuente: IIEG 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 Tlajomulco que tiene 11 de las 20 colonias con el precio promedio más bajo, Tlaquepaque y Zapopan tiene 3 colonias, Tonalá 2 colonias y Guadalajara una colonia.

Tlajomulco tiene las 2 colonias más baratas. Los Cantaros, con un precio promedio de 395 mil pesos y Arvento, con un precio promedio de 417,857 mil pesos.

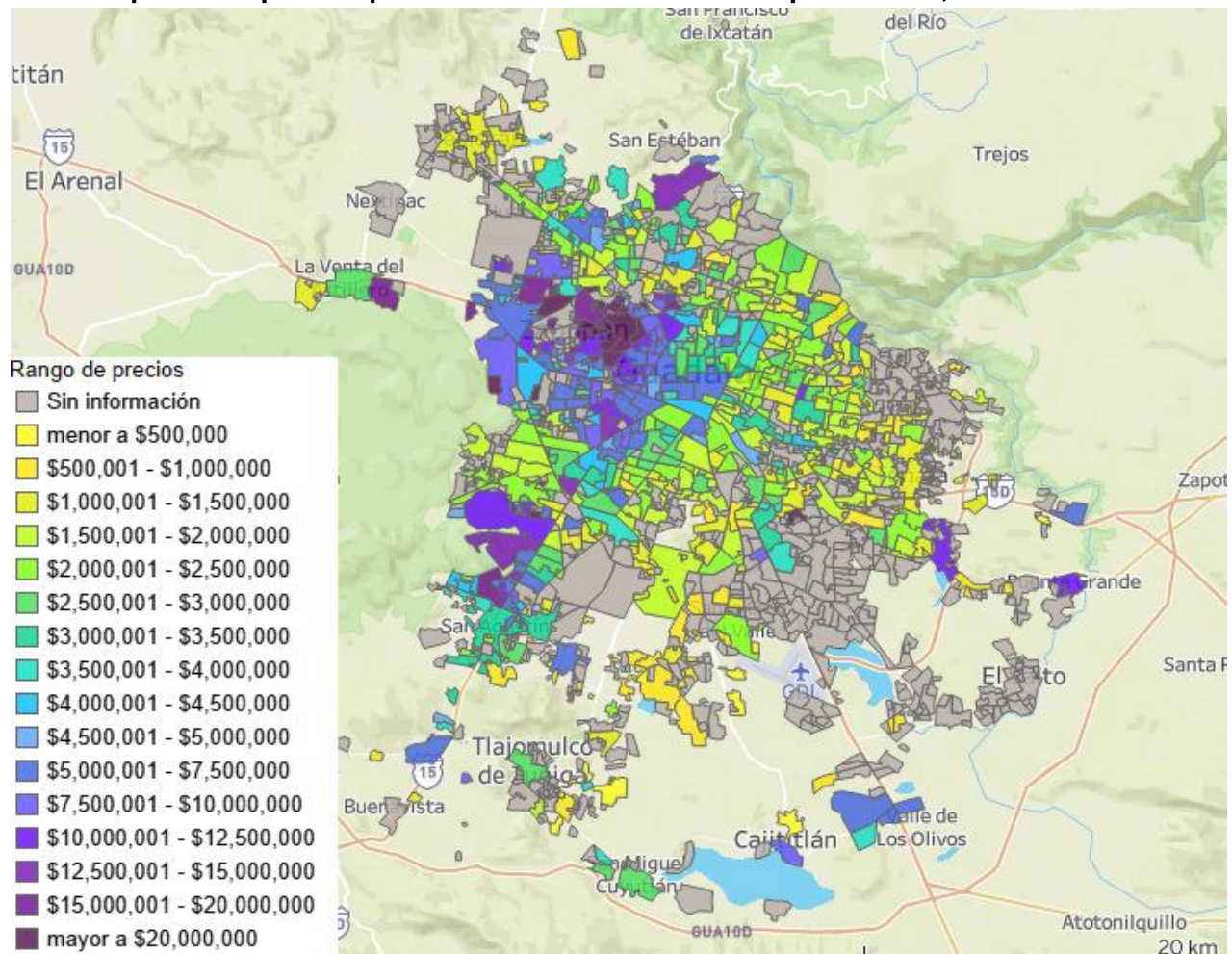
Listado de las 20 colonias con los precios de venta más bajos, octubre 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Los Cántaros	Tlajomulco	395,000	3
Arvento	Tlajomulco	417,857	7
Parques Colon	Tlaquepaque	469,636	3
Las Juntas	Tlaquepaque	532,000	3
El Sauz	Tlaquepaque	535,000	4
Mirador del Valle	Tlajomulco	541,000	3
Los Molinos	Zapopan	586,500	3
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	618,600	15
Valle Dorado	Tlajomulco	626,667	3
Valle de Los Molinos	Zapopan	669,167	6
Hacienda de Los Eucaliptos	Tlajomulco	689,286	7
Villas de La Hacienda	Tlajomulco	703,200	5
Paseos de La Casada	Tonalá	730,983	3
Basilio Badillo	Tonalá	756,000	5
Vistas del Valle (Villas de San Sebastian)	Tlajomulco	766,750	4
Real del Sol	Tlajomulco	776,071	14
Quintas del Valle	Zapopan	826,750	4
El Zalate	Guadalajara	838,333	3
Jardines del Eden	Tlajomulco	860,286	7
Chulavista E1	Tlajomulco	863,333	3

Fuente: IIEG 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, octubre 2020



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

Precio de renta de vivienda y oferta

En las plataformas consultadas se encontró una oferta de vivienda en renta de 3,522 propiedades. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 20,126 pesos, aunque el rango de precios es muy amplio con mínimo de 1,500 pesos y un máximo de 100,000 pesos.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, que es de 21,260 pesos, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de 1,500 pesos, la cual se ubica en el municipio de Tlajomulco, mientras que la renta máxima para una vivienda es de 100,000 pesos en el municipio de 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, octubre de 2020

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
Guadalajara	20,832	19,950	2,000	98,000	1,561
Tlajomulco	14,077	11,550	1,500	88,000	266
Tlaquepaque	9,481	9,000	3,449	40,000	116
Tonalá	9,299	8,998	3,200	16,000	4
Zapopan	21,260	18,000	1,600	100,000	1,575
AMG	20,126	18,000	1,500	100,000	3,522

Fuente: IIEG con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Precios en moneda nacional. Nota: Durante el proceso de recolección y validación no se registraron observaciones en el municipio de El Salto.

Cabe señalar que, con respecto a la actualización trimestral anterior publicada en noviembre, se observa una reducción del precio promedio de la renta de -4.89% en términos nominales en el Área Metropolitana de Guadalajara. Asimismo, se encontraron menos propiedades en renta, al pasar de 5,757 que se publicó en noviembre (y que corresponde a la extracción de julio), a 3,522 en la que se presenta hoy con información de octubre de 2020, que implica una caída de -38.82%. Todos los municipios cayeron en el número de propiedades en renta publicadas en las plataformas.

Precios de renta de viviendas y oferta por municipio, julio y octubre de 2020

Municipio	Promedio de Precio, julio 2020	Promedio de Precio, octubre 2020	Número de viviendas, julio 2020	Número de viviendas, octubre 2020	Variación relativa precio promedio	Variación relativa de número de viviendas
El Salto	11,740	-	5	-	-	-
Guadalajara	22,343	20,832	1,591	1,561	-6.76%	-1.89%
Tlajomulco	14,542	14,077	456	266	-3.20%	-41.67%
Tlaquepaque	10,189	9,481	290	116	-6.95%	-60.00%
Tonalá	5,496	9,299	14	4	69.20%	-71.43%
Zapopan	22,508	21,260	3,401	1,575	-5.55%	-53.69%
AMG	21,160	20,126	5,757	3,522	-4.89%	-38.82%

Fuente: IIEG con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Durante el proceso de recolección y validación no se registraron observaciones en el municipio de El Salto en octubre.

Se logró recopilar información para 3,522 viviendas en renta del AMG de las cuales 1,761 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 295 colonias de un total de 1,813 colonias de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 16.3% de las colonias.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	0	90	90	0.0%
Guadalajara	87	200	287	30.3%
Tlajomulco	32	266	298	10.7%
Tlaquepaque	24	207	231	10.4%
Tonalá	4	283	287	1.4%
Zapopan	148	472	620	23.9%
Total	295	1,518	1,813	16.3%

Fuente: IIEG con información de sitios web de renta de propiedades. Nota: Durante el proceso de recolección y validación no se registraron observaciones en el municipio de El Salto.

Por rangos de renta, 109 colonias, que representan 36.9% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000 pesos, 36.6% o 108 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999 pesos, mientras que 17.6% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999 pesos. Solo 26 colonias, que representan el 8.8%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos

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

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menor a \$10,000	109	36.9%
\$10,000- \$19,999	108	36.6%
\$20,000-\$29,999	52	17.6%
\$30,000-\$39,999	18	6.1%
Mayor o igual a \$40,000	8	2.7%
Total	295	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 Puerta de Hierro en Zapopan, con un promedio de 52,262 pesos. Tlajomulco tiene la segunda colonia más cara con un promedio de 43,000 pesos la cual es el Condominio Campo de Golf Santa Anita. En el municipio de Guadalajara, Italia Providencia ocupa el quinto lugar con una renta mensual promedio de 35,125 pesos siendo la colonia con el precio más alto en ese municipio.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Puerta de Hierro	Zapopan	52,262	21
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	43,000	5
Valle Real	Zapopan	42,197	38
Puerta del Roble	Zapopan	35,200	5
Italia Providencia	Guadalajara	35,125	4
Lomas del Valle	Zapopan	33,045	11
Colinas de San Javier	Guadalajara	32,455	11
El Palomar	Tlajomulco	31,629	7
Puerta del Tule	Zapopan	31,428	7
Altamira	Zapopan	30,438	8
Vallarta San Jorge	Guadalajara	30,250	26
Santa Fe	Zapopan	29,917	6
Country Club	Guadalajara	28,712	100
Arcos de Guadalupe	Zapopan	27,314	8
Jardines Universidad	Zapopan	27,286	7
Monraz	Guadalajara	27,206	32
Bosques de San Isidro (Las Cañadas)	Zapopan	26,182	11
Ciudad del Sol	Zapopan	25,775	16
Providencia 2A Sección	Guadalajara	24,957	14
Virreyes	Zapopan	24,929	14

Fuente: IIEG 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 8, Guadalajara se ubica en el segundo lugar con 5, Tlajomulco con 4 y Tlaquepaque con 3.

Tlajomulco tiene la colonia más barata, Vistas de San Agustín I, con un precio promedio de 4,367 pesos.

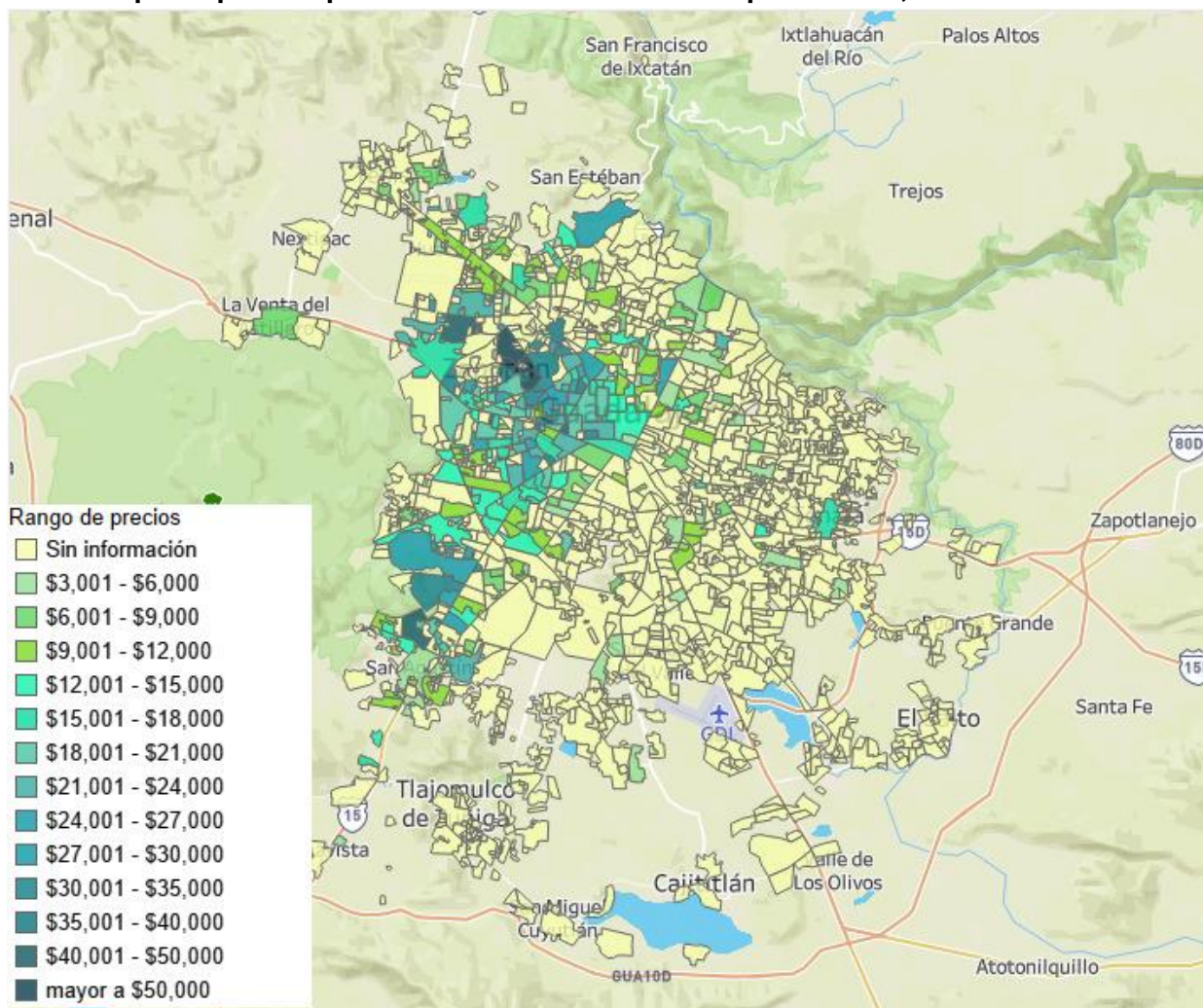
Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, octubre de 2020

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Vistas de San Agustín I	Tlajomulco	4,367	3
Álamo Industrial	Tlaquepaque	5,580	12
Independencia Oriente	Guadalajara	5,783	6
San Agustín	Tlajomulco	5,833	3
Santa Margarita Residencial	Zapopan	5,900	3
Campo Real	Zapopan	6,433	3
Lomas Del Paraíso III	Guadalajara	6,475	4
Las Terrazas	Tlaquepaque	6,886	7
Prados Guadalupe	Zapopan	7,333	3
Misión La Floresta	Zapopan	7,367	3
Loreto	Tlaquepaque	7,663	4
Colinas de Las Águilas	Zapopan	7,800	3
Jardines de La Cruz	Guadalajara	8,420	5
Villas del Tepeyac	Zapopan	8,517	3
Villa California	Tlajomulco	9,095	11
Valle de San Isidro	Zapopan	9,167	3
La Tijera	Tlajomulco	9,325	4
Lomas de Independencia	Guadalajara	9,394	16
El Colli Urbano	Zapopan	9,500	6
Jardines Alcalde	Guadalajara	9,659	11

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, octubre de 2020



Fuente: IIEG con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Precios en moneda nacional. Se excluye el rango de menor a \$3,000 porque no hubo colonias dentro de este rango.