

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 extraída durante el mes de enero de 2021.

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. Un aspecto adicional que hay que considerar en esta nueva actualización es que se observó un aumento importante de 137.0% en el número de publicaciones de vivienda en venta encontradas en las plataformas consultadas y de 118.2% en renta, crecimiento que puede tener múltiples explicaciones entre ellas las siguientes: i) el proceso de extracción realizado por el Instituto se perfeccionó para que se encontrara la mayor información disponible; ii) estrategias de marketing de las mismas plataformas; y, iii) a un incremento en la oferta efectiva de viviendas en el AMG. Por lo anterior, las comparaciones de los precios promedio con las actualizaciones anteriores deben tomarse con reserva.

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 enero de 2021 fue de 27,982 propiedades. El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las fue de \$5,967,761 mientras que la mediana del precio fue de 3,600,000, por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 13,991 están por arriba de 3.6 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$250,000 de una vivienda que se ubica en Tlaquepaque, mientras que el precio máximo observado para una vivienda en venta se encuentra en Zapopan con un valor de \$90,000,000. Este municipio también es el que registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$7,826,192. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta en las plataformas analizadas con 13,810 de las 27,962 viviendas, es decir, el 49.35% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

Precio de venta de viviendas y oferta por municipio, enero 2021

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	1,446,939	590,000	295,000	18,900,000	132
Guadalajara	4,807,255	3,437,520	254,727	89,000,000	7,327
Tlajomulco	4,350,253	2,850,000	255,000	78,000,000	4,485
Tlaquepaque	2,077,766	1,539,500	250,000	50,000,000	1,436
Tonalá	1,264,981	950,000	330,000	14,381,300	792
Zapopan	7,826,192	4,813,000	289,360	90,000,000	13,810
AMG	5,967,761	3,600,000	250,000	90,000,000	27,982

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

Comparado con la extracción anterior realizada en octubre de 2020 y que se publicó en febrero pasado, se encontraron más propiedades en venta al pasar de 11,807 a 27,982, lo que implica un aumento de 137%. El crecimiento en el número de publicaciones se dio en todos los municipios, siendo Zapopan el de mayor crecimiento tanto en términos absolutos como relativos, con una variación de 202.7%. Por otro lado, El Salto en este levantamiento si tuvo información con 132 propiedades publicadas.

Con respecto a la actualización trimestral anterior publicada en febrero, se observa una disminución de -3.0% en términos nominales, que se explica por el aumento de las publicaciones de vivienda de menor valor, no por una caída de los precios de la vivienda.

Precios de venta de viviendas y oferta por municipio, octubre de 2020 y enero de 2021

Municipio	Precio promedio octubre 2020	Precio promedio enero 2021	Número de viviendas, octubre 2020	Número de viviendas, enero 2021	Variación relativa precio promedio	Variación relativa de número de viviendas
El Salto	-	1,446,939	-	132	-	-
Guadalajara	5,554,325	4,807,255	3,711	7,327	-13.5%	97.4%
Tlajomulco	5,169,627	4,350,253	2,651	4,485	-15.8%	69.2%
Tlaquepaque	2,108,666	2,077,766	556	1,436	-1.5%	158.3%
Tonalá	1,435,723	1,264,981	326	792	-11.9%	142.9%
Zapopan	8,041,221	7,826,192	4,563	13,810	-2.7%	202.7%
AMG	6,153,073	5,967,761	11,807	27,982	-3.0%	137.0%

Fuente: IIEG con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Hubo un aumento en la muestra debido a la mayor disponibilidad en algunas plataformas.

Del total de las 27,982 viviendas recopiladas durante enero de 2021, el 37.64% (10,533 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 10,533 viviendas se distribuye en 747 colonias de un total de 1,813 colonias, es decir 41.2% del total de colonias de los municipios seleccionados.

Colonias con información de venta de viviendas por municipio, enero de 2021

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
El Salto	16	74	90	18%
Guadalajara	191	96	287	66.6%
Tlajomulco	96	202	298	32.2%
Tlaquepaque	91	140	231	39.4%
Tonalá	70	217	287	24.4%
Zapopan	283	337	620	45.6%
Total	747	1,066	1,813	41.2%

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

Por rango de precios, 39 colonias, que representan el 5.2% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 7.1% o 53 colonias tienen un precio promedio de 7.5 millones a 15 millones, 17.1% o 128 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 26.5% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 44% de las colonias tienen precio de venta promedio de 2 millones de pesos o menos.

Distribución de las colonias por rangos de precio de venta promedio, enero de 2021

Rango de precio	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	329	44.0%
2 a 4 millones	198	26.5%
4 a 7.5 millones	128	17.1%
7.5 millones a 15 millones	53	7.1%
15 millones y más	39	5.2%
Total	747	100.0%

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

Si se compara con la actualización anterior con información de octubre, se tiene información de más colonias, al pasar de 710 a 747, además de viviendas más económicas. Por ejemplo, colonias con un precio promedio de 2 millones de pesos o menos, la cifra pasó de 280 colonias en octubre de 2020 que representaron el 39.4% de las colonias con información, a 329 colonias en enero de 2021 que representaron el 44.0% de las colonias con información. Es por ello que el precio promedio general disminuyó, no por una caída de los precios, sino por el incremento de publicaciones de viviendas más económicas.

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

El primer lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 50.4 millones de pesos. Zapopan tiene las 14 colonias con los precios más altos del AMG; la colonia más cara fuera de Zapopan es Condominio Campo de Golf Santa Anita en Tlajomulco, con un precio promedio de 20.3 millones de pesos y se ubica en el lugar 15. En el lugar 16 se encuentra Colonias de San Javier en Guadalajara, con un precio promedio de venta de 19.4 millones de pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de venta más altos, enero 2021

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	50,437,500	8
Lomas Del Bosque	Zapopan	48,740,543	7
Los Frailes	Zapopan	38,444,235	6
Las Lomas Golf Habitat	Zapopan	35,437,500	4
Ayamonte	Zapopan	34,799,074	54
San Bernardo	Zapopan	23,941,250	4
Santa Isabel	Zapopan	23,326,333	15
Puerta Las Lomas	Zapopan	23,021,667	6
Puerta de Plata	Zapopan	22,555,227	22
Pontevedra	Zapopan	21,542,500	4
Rancho Contento	Zapopan	21,339,421	19
Los Pinos	Zapopan	20,960,899	18
Loma Real	Zapopan	20,448,333	6
Colinas de San Javier	Zapopan	20,441,278	36
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	20,252,048	95
Colinas de San Javier	Guadalajara	19,438,176	132
Lomas del Valle	Zapopan	18,725,656	43
Puerta del Bosque	Zapopan	18,469,858	20
Valle Real	Zapopan	18,469,473	216
Atlas Colomos	Zapopan	17,698,091	11

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 8 de las 20 colonias con el precio promedio más bajo. Tonalá tiene 4 colonias, Zapopan y El Salto 3 colonias cada uno, y Tlaquepaque 2 colonias.

Tlajomulco tiene las 3 colonias más baratas. Arvento, con un precio promedio de 332,500 pesos, Paseos de Los Agaves con un precio promedio de 411,250 pesos y Hacienda Santa Fe con 491,719 pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de venta más bajos, enero 2021

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Arvento	Tlajomulco	332,500	6
Paseo de Los Agaves	Tlajomulco	411,250	4
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	491,719	78
Los Molinos	Zapopan	497,056	9
Lomas del Sur	Tlajomulco	524,327	21
Galaxia Bonito Jalisco	El Salto	529,273	3
Los Cantaros	Tlajomulco	533,222	9
Paseos del Valle	Tonalá	595,900	3
Parques del Castillo	El Salto	606,800	5
Infonavit La Soledad	Tonalá	608,000	5
Centro	El Salto	625,200	15
Valle de Los Molinos	Zapopan	628,773	22
El Sauz	Tlaquepaque	630,909	11
Balcones del Rosario	Tonalá	636,667	3
Quintas del Valle	Zapopan	650,009	15
Real del Sol	Tlajomulco	658,902	21
Lomas de San Miguel	Tlaquepaque	659,396	5
Paseos de La Casada	Tonalá	670,654	11
Los Sauces	Tlajomulco	683,767	3
Jardines del Edén	Tlajomulco	700,500	4

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.

Precio de renta de vivienda y oferta

En las plataformas consultadas se encontró una oferta de vivienda en renta de 7,685 propiedades. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 20,240 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 más alta, que es de 21,467 pesos en promedio, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de 2,200 pesos, la se ubica en el municipio de El Salto, 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 la mediana, la cual es menos sensible a los valores extremos que el promedio, siendo de 18,000 pesos.

Precios de renta de viviendas por municipio, enero 2021

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	10,733	8,750	2,200	23,000	6
Guadalajara	20,663	19,500	2,400	98,000	2,738
Tlajomulco	14,431	12,000	2,500	88,000	485
Tlaquepaque	10,050	9,000	2,500	53,005	281
Tonalá	5,417	4,750	2,500	17,000	34
Zapopan	21,467	18,000	3,100	100,000	4,141
AMG	20,240	18,000	2,200	100,000	7,685

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

Nota: Precios en moneda nacional.

Cabe señalar que, con respecto a la actualización trimestral anterior publicada en febrero, se observa un aumento del precio promedio de renta de 0.6% en términos nominales en el Área Metropolitana de Guadalajara. Asimismo, encontraron más propiedades en renta, al pasar de 3,522 que se publicó en febrero (y que corresponde a la extracción de octubre de 2020), a 7,685 en la que se presenta hoy con información de enero de 2021, que implica un aumento de 118.2%. Todos los municipios aumentaron en el número de propiedades en renta publicadas en las plataformas.

Precios de renta de viviendas y oferta por municipio, octubre y enero de 2021

Municipio	Promedio de precio, octubre 2020	Promedio de precio, enero 2021	Número de viviendas, octubre 2020	Número de viviendas, enero 2021	Variación relativa precio promedio	Variación relativa de número de viviendas
El Salto	-	10,733	-	6		
Guadalajara	20,832	20,663	1,561	2,738	-0.8%	75.4%
Tlajomulco	14,077	14,431	266	485	2.5%	82.3%
Tlaquepaque	9,481	10,050	116	281	6.0%	142.2%
Tonalá	9,299	5,417	4	34	-41.7%	750.0%
Zapopan	21,260	21,467	1,575	4,141	1.0%	162.9%
AMG	20,126	20,240	3,522	7,685	0.6%	118.2%

Fuente: IIEG con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Nota: Hubo un aumento en la muestra debido a la mayor disponibilidad en algunas plataformas.

Se logró recopilar información para 7,685 viviendas en renta del AMG de las cuales 4,255 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyeron en 413 colonias de un total de 1,813 colonias de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 22.8% colonias del AMG.

Colonias con información de renta de viviendas por municipio, enero de 2021

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
El Salto	3	87	90	3%
Guadalajara	111	176	287	38.7%
Tlajomulco	38	260	298	12.8%
Tlaquepaque	31	200	231	13.4%
Tonalá	10	277	287	3.5%
Zapopan	220	400	620	35.5%
Total	413	1,400	1,813	22.8%

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

Por rangos de renta, 164 colonias, que representan 39.7% de las colonias del AMG con información tienen una renta promedio menor a 10,000 pesos, 39.0% o 161 tienen una renta promedio de 10,000 a 19,999 pesos, mientras que 14.0% de las colonias tienen rentas promedio de 20,000 a 29,999 pesos. Solo 30 colonias, que representan el 7.3%, tienen una renta promedio mayor o igual a 30,000 pesos.

Distribución de colonias por rangos de precio de renta promedio, enero 2021

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	164	39.7%
\$10,000 - \$19,999	161	39.0%
\$20,000 - \$29,999	58	14.0%
\$30,000- \$39,999	17	4.1%
Mayor o igual a \$40,000	13	3.1%
Total	413	100.0%

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

Nota: Los porcentajes no suman 100% debido al redondeo.

Las colonias con las rentas promedio más altas son los que se muestran en la siguiente tabla. Zapopan tiene 6 de las 20 colonias con el precio promedio de renta más altos. El primer lugar lo ocupa la colonia Santa Isabel en Zapopan, con un promedio de 71,200 pesos. El séptimo lugar lo ocupa Condominio Campo de Golf Santa Anita en Tlajomulco con un promedio de 41,286 pesos. En el municipio de Guadalajara, Vallarta San Jorge es la colonia más cara con una renta mensual promedio de 34,577 pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de renta más altos, enero 2021

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Santa Isabel	Zapopan	71,200	5
San Wenceslao	Zapopan	45,000	3
Zotogrande	Zapopan	43,000	3
Colinas de San Javier	Zapopan	42,767	12
Santa Rita	Zapopan	42,250	4
Pinar De La Venta	Zapopan	41,667	3
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	41,286	7
Puerta de Hierro	Zapopan	40,851	315
Puerta del Bosque	Zapopan	40,833	6
El Palomar	Tlajomulco	39,769	13
El Bajío	Zapopan	37,643	7
Las Cumbres	Zapopan	36,667	3
Puerta del Roble	Zapopan	35,500	5
Vallarta San Jorge	Guadalajara	34,577	26
Los Castaños	Zapopan	33,667	3
Prados Vallarta	Zapopan	33,560	5
Royal Country	Zapopan	33,333	3
Colinas de San Javier	Guadalajara	32,630	88
Valle Real	Zapopan	32,356	72
Provenza	Tlajomulco	32,000	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 contraste, las 20 colonias con las rentas promedio más bajas se encuentran principalmente en Guadalajara con 8, Zapopan se ubica en el segundo lugar con 6, Tlaquepaque con 3, Tlajomulco con 2 y Tonalá con una colonia.

Guadalajara tiene la colonia más barata, Del Fresno, con un precio promedio de 4,500 pesos. En segundo lugar, se ubica la colonia Hacienda Real en Tonalá con un precio promedio de 4,600 pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, enero de 2021

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Del Fresno	Guadalajara	4,500	3
Hacienda Real	Tonalá	4,600	3
Real Del Valle	Tlajomulco	4,767	3
Jardines De San José	Guadalajara	5,100	3
La Perla	Guadalajara	5,150	5
Valle De Las Flores	Tlajomulco	5,275	4
Jardines De Nuevo México	Zapopan	5,567	3
Independencia Oriente	Guadalajara	5,650	8
Lomas Del Paraíso III	Guadalajara	6,135	10
Moctezuma Pte	Zapopan	6,325	4
Álamo Industrial	Tlaquepaque	6,550	4
Atlas	Guadalajara	6,567	6
Lomas De Zapopan	Zapopan	6,717	6
Loreto	Tlaquepaque	7,000	5
Alcalde Barranquitas	Guadalajara	7,100	3
Colinas De Los Robles	Zapopan	7,167	3
Las Terrazas	Tlaquepaque	7,260	5
Hormiguero	Guadalajara	7,567	3
Las Águilas	Zapopan	7,613	15
Misión La Floresta	Zapopan	7,650	4

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.