

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 abril 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 a partir de 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 abril de 2021 fue de 19,586 propiedades. El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las plataformas fue de 6,091,346 mientras que la mediana del precio fue de 3,820,000, por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 9,793 viviendas están por arriba de 3.82 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$265,000 de una vivienda que se ubica en Tlajomulco, mientras que el precio máximo observado para una vivienda en venta se encuentra en Zapopan con un valor de \$95,000,000. Este municipio también es el que registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$7,751,884. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta en las plataformas analizadas con 9,308 de las 19,586, viviendas, es decir, concentra el 47.52% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

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

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	1,624,068	706,500	295,000	18,900,000	104
Guadalajara	5,012,466	3,650,000	324,200	89,000,000	5,583
Tlajomulco	4,811,555	2,990,000	265,000	78,000,000	3,441
Tlaquepaque	2,387,628	1,700,000	320,000	35,000,000	842
Tonalá	1,396,472	998,000	338,850	12,000,000	308
Zapopan	7,751,884	4,900,000	300,601	95,000,000	9,308
AMG	6,091,346	3,820,000	265,000	95,000,000	19,586

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

Del total de las 19,586 viviendas recopiladas durante abril de 2021, para el 63.83% (12,502 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 12,502 viviendas se distribuye en 971 colonias de un total de 2,085 colonias, es decir, 46.6% del total de colonias de los municipios seleccionados.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
El Salto	15	100	115	13%
Guadalajara	212	81	293	72.4%
Tlajomulco	153	208	361	42.4%
Tlaquepaque	106	163	269	39.4%
Tonalá	85	248	333	25.5%
Zapopan	400	314	714	56.0%
Total	971	1,114	2,085	46.6%

Fuente: IIEG con información de sitios web de renta de propiedades. Nota: El número de colonias es diferente al presentado anteriormente por la actualización de la capa vectorial a diciembre 2020.

Por rango de precios, 43 colonias, que representan el 4.4% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 8.4% o 82 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 14.1% o 137 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 30.2% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 42.8% de las colonias tienen precios de venta promedio de 2 millones de pesos o menos.

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

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	416	42.8%
2 a 4 millones	294	30.2%
4 a 7.5 millones	137	14.1%
7.5 millones a 15 millones	82	8.4%
15 millones y más	43	4.4%
Total	972	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, las cuales todas se ubican en Zapopan. El primer lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 52.4 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Los Frailes, con un precio promedio de 36.6 millones de pesos. En el lugar 20 se encuentra Ecológica El Seattle, con un precio promedio de venta de 20.5 millones de pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	52,357,000	7
Los Frailes	Zapopan	36,691,282	10
Ayamonte	Zapopan	36,345,946	37
Puerta Aqua	Zapopan	33,396,700	10
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	32,512,781	15
Alcázar Poniente	Zapopan	29,150,000	4
Bosque de Los Lagos	Zapopan	28,634,208	12
Colinas de La Abadía	Zapopan	27,957,000	10
Real San Bernardo	Zapopan	27,399,999	5
San Bernardo	Zapopan	27,172,500	4
Los Pinos	Zapopan	25,459,436	5
Reserva Real	Zapopan	25,399,259	33
Alcázar Oriente	Zapopan	25,133,333	3
Pontevedra	Zapopan	22,750,000	4
Rancho Contento	Zapopan	22,587,433	25
Colinas de San Javier	Zapopan	21,974,729	34
Santa Isabel	Zapopan	21,239,231	13
Lomas del Bosque	Zapopan	21,180,000	5
Vistas del Sol	Zapopan	21,000,000	3
Ecológica El Seattle	Zapopan	20,566,667	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 los precios de venta más bajos se encuentran principalmente en Tlajomulco que tiene 12 de las 20 colonias con el precio promedio más bajo. El Salto y Zapopan tienen 3 colonias en la lista, y Guadalajara y Tonalá con 1.

Tlajomulco tiene las 2 colonias más baratas. Villa Fontana Aqua, con un precio promedio de 317,667 pesos y Arvento, con un precio promedio de 332,000. El tercer lugar lo ocupa Cima Serena en El Salto, con un precio promedio 357,268 pesos.

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

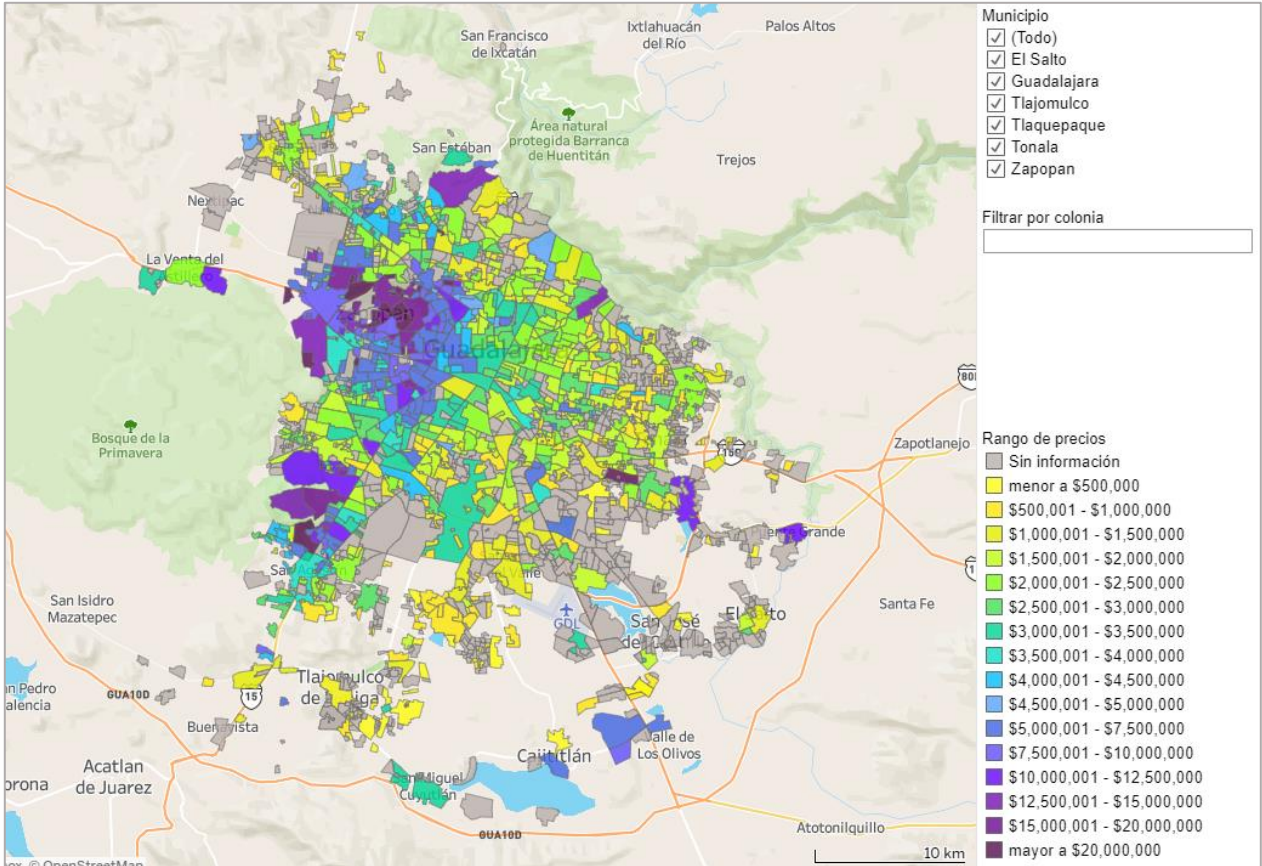
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Villa Fontana Aqua	Tlajomulco	317,667	9
Arvento	Tlajomulco	332,000	10
Cima Serena	El Salto	357,268	5
Campo Bello	El Salto	370,000	3
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	373,333	3
Colinas Desarrollo	Tlajomulco	380,500	4
Puesta del Sol	Tlajomulco	402,500	4
Balcones del Rosario	Tonalá	427,000	7
Hacienda La Noria	Tlajomulco	430,000	4
Hacienda de Los Eucaliptos	Tlajomulco	469,000	10
Hacienda Copala	Zapopan	498,000	5
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	519,947	74
Geovillas La Arbolada	Tlajomulco	538,895	5
Los Cantaros	Tlajomulco	564,087	13
Parques del Castillo	El Salto	577,750	4
Mirador del Bosque	Zapopan	588,585	4
Hacienda Los Fresnos	Tlajomulco	591,188	7
Laureles	Zapopan	608,667	3
Infonavit Estadio	Guadalajara	611,125	4
Lomas de San Agustín	Tlajomulco	612,400	10

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 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 filtrar alguna colonia para que muestre la información que tiene de la misma.

Mapa de los precios promedio de venta de vivienda por colonia, abril 2021



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

Precios de renta de vivienda

En las plataformas consultadas se encontró una oferta de vivienda en renta de 6,085 propiedades. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 20,661 pesos, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de 1,750 pesos y máximo de 100,000 pesos.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, que es de 22,262 pesos en promedio, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de 1,750, 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 la mediana, la cual es menos sensible a los valores extremos que el promedio, siendo 18,000 pesos.

Precios de renta de viviendas por municipio, abril 2021

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	8,600	5,250	2,300	23,000	8
Guadalajara	20,620	19,800	2,200	98,000	2,054
Tlajomulco	14,309	11,500	1,750	88,000	392
Tlaquepaque	9,243	8,850	3,500	30,000	230
Tonalá	6,178	5,300	3,300	12,000	9
Zapopan	22,262	19,000	2,600	100,000	3,392
AMG	20,661	18,000	1,750	100,000	6,085

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

Se logró recopilar información para 6,085 viviendas en renta del AMG, de las cuales 3,812 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 417 colonias de un total de 2,085 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 20% de las colonias.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
El Salto	5	110	115	4%
Guadalajara	89	204	293	30.4%
Tlajomulco	49	312	361	13.6%
Tlaquepaque	35	234	269	13.0%
Tonalá	8	325	333	2.4%
Zapopan	231	483	714	32.4%
AMG	417	1,668	2,085	20.0%

Fuente: IIEG con información de sitios web de renta de propiedades. Nota: El número de colonias es diferente al presentado anteriormente por la actualización de la capa vectorial a diciembre 2020.

Por rangos de renta, 159 colonias, que representan el 38.1% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000 pesos, 37.9% o 158 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999 pesos, mientras que 14.9% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999 pesos. Solo 38 colonias, que representan el 9.2%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

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

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	159	38.1%
\$10,000 - \$19,999	158	37.9%
\$20,000 - \$29,999	62	14.9%
\$30,000 - \$39,999	19	4.6%
Mayor o igual a \$40,000	19	4.6%
Total	417	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 15 de las 20 colonias con el precio promedio de renta más altos. El primer lugar lo ocupa la colonia El Cielo Country Club en Tlajomulco, con un promedio de 84,750 pesos. El segundo lugar lo ocupa Santa Isabel en Zapopan con un promedio de 68,000 pesos. En el municipio de Guadalajara, Colinas de San Javier es la colonia más cara con una renta mensual promedio de 36,338 pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
El Cielo Country Club	Tlajomulco	84,750	4
Santa Isabel	Zapopan	68,000	4
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	60,000	5
Puerta Las Lomas	Zapopan	45,318	11
El Bajo Hábitat 1	Zapopan	43,000	3
Puerta de Plata	Zapopan	42,224	19
Puerta de Hierro	Zapopan	40,105	330
Parque Virreyes	Zapopan	37,416	8
Santa Rita	Zapopan	36,760	3
El Palomar	Tlajomulco	36,681	8
Colinas de San Javier	Guadalajara	36,338	59
Reserva Real	Zapopan	33,500	5
Puerta del Roble	Zapopan	33,000	5
Vallarta San Jorge	Guadalajara	32,983	30
Valle Real	Zapopan	32,868	111
Virreyes	Zapopan	32,133	15
Colinas de San Javier	Zapopan	31,950	6
Puerta Del Tule	Zapopan	31,267	3
Royal Country	Zapopan	31,000	4
El Bajío	Zapopan	29,167	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 Zapopan con 7, Tlaquepaque y Guadalajara se ubican en el segundo lugar con 5 y Tlajomulco con 3 colonias.

Tlajomulco tiene la colonia más barata, Real del Valle, con un precio promedio de 4,225 pesos. En segundo lugar, se ubica la colonia Parques de Tesistán III en Zapopan, con un precio promedio de 5,000 pesos y el tercer lugar, se ubica la colonia Jardines de San José en Guadalajara, con un precio promedio de 5,067 pesos.

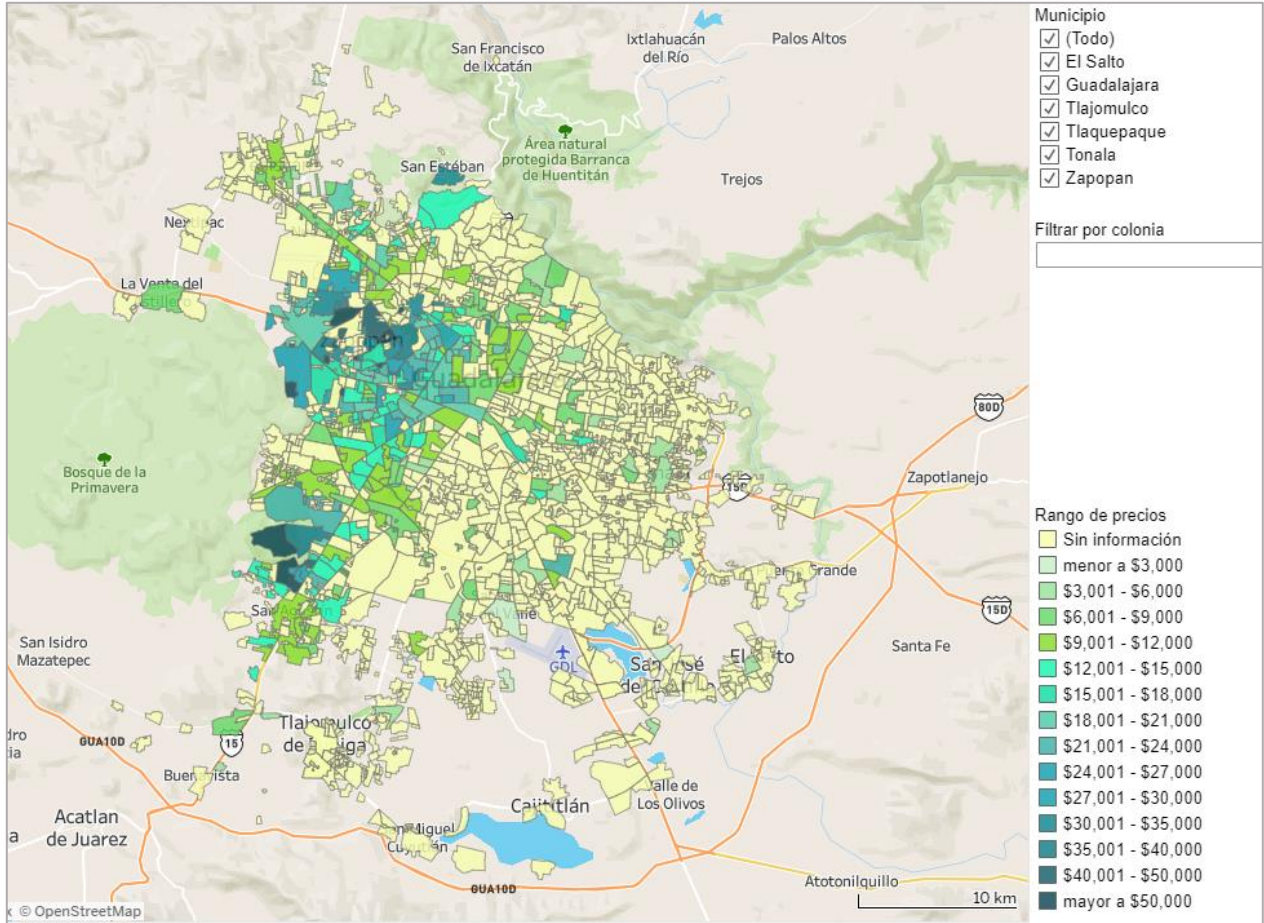
Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, abril de 2021

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Real del Valle	Tlajomulco	4,225	4
Parques de Tesistán III	Zapopan	5,000	5
Jardines de San José	Guadalajara	5,067	3
Vista Sur	Tlajomulco	5,436	11
Valle de Las Flores	Tlajomulco	5,450	4
La Perla	Guadalajara	5,500	3
Lomas del Paraíso III	Guadalajara	6,188	4
Las Terrazas	Tlaquepaque	6,328	9
Independencia Oriente	Guadalajara	6,430	10
Belcanto	Tlaquepaque	6,500	3
Loreto	Tlaquepaque	6,575	4
Revolución	Tlaquepaque	6,700	5
Misión La Floresta	Zapopan	6,800	6
Campo Real	Zapopan	6,906	8
Pedregal del Bosque	Tlaquepaque	7,000	3
Vista del Pinar	Zapopan	7,500	4
Olímpica	Guadalajara	7,600	4
Francisco Sarabia	Zapopan	7,700	4
La Palmita	Zapopan	7,733	3
Las Agujas	Zapopan	8,100	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 señalar que existe un porcentaje alto de colonias sin información, por lo que muestra solo una parte de la oferta, pues no todas las personas usan las 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, abril de 2021



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