

## **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 julio 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](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 julio de 2021 fue de 22,901 propiedades, cifra mayor a la publicación anterior que fue de 19,586 viviendas. El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las plataformas fue de 6,158,158 mientras que la mediana del precio fue de 3,769,500, por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 11,450 viviendas están por arriba de 3.77 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$250,000, de viviendas que se ubican en Tlajomulco y Guadalajara, mientras que el precio máximo observado para una vivienda en venta se encuentra en Guadalajara con un valor de \$95,000,000. El municipio de Zapopan registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$7,764,566. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 12,304 de las 22,901 viviendas, es decir, concentra el 53.73% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

#### Precio de venta de viviendas y oferta por municipio, julio 2021

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	1,158,444	575,150	295,000	8,500,000	158
Guadalajara	5,066,077	3,533,185	250,000	95,000,000	5,505
Tlajomulco	4,294,354	2,700,000	250,000	78,000,000	3,319
Tlaquepaque	2,307,948	1,717,500	260,000	50,000,000	1,000
Tonalá	1,398,471	1,098,000	326,247	14,277,293	615
Zapopan	7,764,566	4,890,000	350,000	90,000,000	12,304
<b>Total</b>	<b>6,158,158</b>	<b>3,769,500</b>	<b>250,000</b>	<b>95,000,000</b>	<b>22,901</b>

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

Nota: Precios en moneda nacional.

Del total de las 22,901 viviendas recopiladas durante julio de 2021, para el 55.12% (12,624 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 12,624 viviendas se distribuye en 897 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 43.0% del total de colonias de los municipios seleccionados.

### Colonias con información de venta de viviendas por municipio, julio 2021

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	18	97	115	16%
Guadalajara	204	88	292	69.9%
Tlajomulco	135	226	361	37.4%
Tlaquepaque	97	172	269	36.1%
Tonalá	74	259	333	22.2%
Zapopan	369	347	716	51.5%
<b>Total</b>	<b>897</b>	<b>1,189</b>	<b>2,086</b>	<b>43.0%</b>

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, 44 colonias, que representan el 4.9% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 8.4% o 75 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 12.6% o 113 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 28.7% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 45.5% 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, julio 2021

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	408	45.5%
2 a 4 millones	257	28.7%
4 a 7.5 millones	113	12.6%
7.5 millones a 15 millones	75	8.4%
15 millones y más	44	4.9%
<b>Total</b>	<b>897</b>	<b>100.0%</b>

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 se ubican casi en su totalidad en Zapopan, y una en Tlajomulco. El primer lugar lo ocupa Los Pinos, con un precio promedio de 58 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 50.6 millones de pesos. En el lugar 18 se encuentra Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 21.4 millones de pesos, colonia que es la única de este listado que se encuentra fuera de Zapopan.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Los Pinos	Zapopan	58,020,000	5
Zotogrande	Zapopan	50,625,000	8
Puerta Aqua	Zapopan	40,359,429	7
Ayamonte	Zapopan	36,333,116	62
Los Frailes	Zapopan	34,847,268	3
Alcázar Poniente	Zapopan	32,600,000	3
Bosque de los Lagos	Zapopan	32,409,500	6
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	30,480,572	15
San Miguel de la Colina	Zapopan	26,075,000	4
Real San Bernardo	Zapopan	25,656,667	6
Colinas de la Abadía	Zapopan	24,229,000	10
Alcázar Oriente	Zapopan	23,450,000	4
Los Pinos	Zapopan	22,596,290	5
Rancho Contento	Zapopan	22,050,333	33
Santa Isabel	Zapopan	21,727,647	17
Lomas del Bosque	Zapopan	21,627,600	5
Puerta Las Lomas	Zapopan	21,440,376	68
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	21,408,026	95
Atlas Colomos	Zapopan	21,368,270	19
Colinas de San Javier	Zapopan	20,845,590	41

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 17 de las 20 colonias con el precio promedio más bajo. El Salto con 2 y Tonalá con 1.

Tlajomulco tiene las 5 colonias con los precios más bajos, siendo Villa Fontana Aqua, con un precio promedio de 316,667 pesos, la colonia con el precio promedio más bajo de viviendas en venta. La colonia más barata en El Salto es Campo Bello, con un precio promedio de 381,000 pesos. En Tonalá, la colonia más barata es Misión la Valenciana, con un precio promedio 430,000 pesos.

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

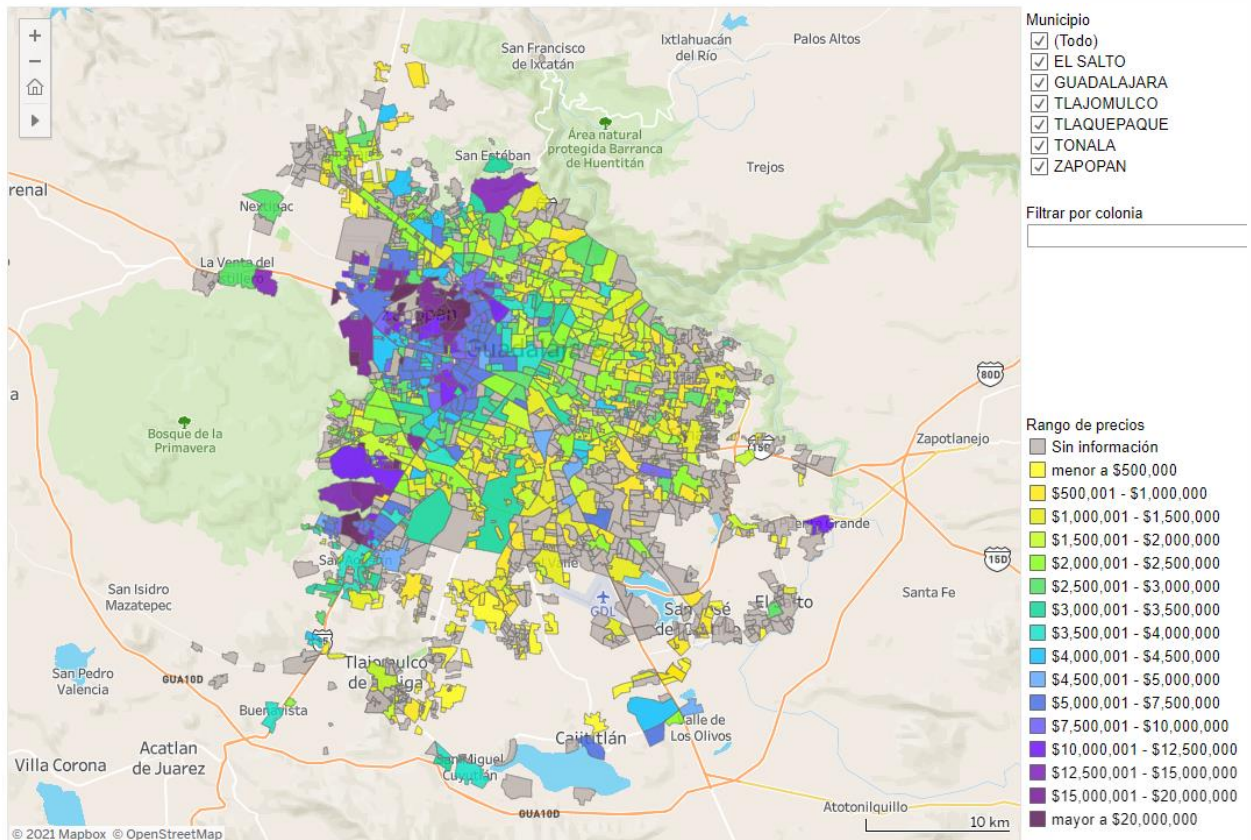
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Villa Fontana Aqua	Tlajomulco	316,667	15
Arvento	Tlajomulco	331,111	9
Lomas del Mirador E3	Tlajomulco	350,000	3
Colinas Desarrollo	Tlajomulco	355,000	3
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	358,333	6
Campo Bello	El Salto	381,000	5
Cima Serena	El Salto	386,020	6
Hacienda La Noria	Tlajomulco	391,397	4
Los Abedules	Tlajomulco	420,000	3
Paseo de Los Agaves	Tlajomulco	422,730	11
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	425,982	155
Misión La Valenciana	Tonalá	430,000	3
Renaceres	Tlajomulco	436,667	3
Albereda Residencial	Tlajomulco	439,667	3
Puesta del Sol	Tlajomulco	447,833	3
Los Cantaros	Tlajomulco	458,383	19
Lomas del Sur	Tlajomulco	476,802	20
Villalta	Tlajomulco	482,000	4
Rancho Alegre	Tlajomulco	486,369	5
Hacienda Los Fresnos	Tlajomulco	491,433	6

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, julio 2021



Fuente: IIEG 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 4,272 propiedades, volumen inferior a las 6,085 que se obtuvieron en la actualización anterior. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 21,048 pesos, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de 1,500 pesos y un máximo de 100,000 pesos.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, de 22,777 pesos, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de 1,500, la cual se ubica en el municipio de Zapopan. Este municipio también es el que registra la renta máxima para una vivienda de 100,000 pesos. 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 18,500 pesos.

**Precios renta de viviendas por municipios, julio 2021**

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
<b>El Salto</b>	2,850	2,500	1,900	4,500	4
<b>Guadalajara</b>	20,922	19,500	2,300	95,000	1,471
<b>Tlajomulco</b>	14,439	11,500	2,500	88,000	283
<b>Tlaquepaque</b>	9,826	9,000	3,500	30,000	151
<b>Tonalá</b>	5,303	4,250	2,300	12,000	15
<b>Zapopan</b>	22,777	19,500	1,500	100,000	2,348
<b>Total</b>	<b>21,048</b>	<b>18,500</b>	<b>1,500</b>	<b>100,000</b>	<b>4,272</b>

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



Se logró recopilar información para 4,272 viviendas en renta del AMG, de las cuales 2,230 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 340 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 16.3% colonias.

#### Colonias con información de renta de viviendas por municipio, julio 2021

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	1	114	115	1%
Guadalajara	85	207	292	29.1%
Tlajomulco	39	322	361	10.8%
Tlaquepaque	26	243	269	9.7%
Tonalá	8	325	333	2.4%
Zapopan	181	535	716	25.3%
<b>Total</b>	<b>340</b>	<b>1,746</b>	<b>2,086</b>	<b>16.3%</b>

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, 116 colonias, que representan el 34.1% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000 pesos; 37.1% o 126 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999 pesos, mientras que 17.1% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999 pesos. Solo 40 colonias, que representan el 11.8% tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

#### Distribución de colonias por rangos de precio de renta promedio, julio 2021

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	116	34.1%
\$10,000 - \$19,999	126	37.1%
\$20,000 - \$29,999	58	17.1%
\$30,000 - \$39,999	23	6.8%
Mayor o igual a \$40,000	17	5.0%
<b>Total general</b>	<b>340</b>	<b>100.0%</b>

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 12 de las 20 colonias con el precio promedio de renta más altos. El primer lugar lo ocupa la colonia Condominio Campo de Golf Santa Anita en Tlajomulco, con un promedio de 48,250 pesos. El segundo lugar lo ocupa Virreyes en Zapopan con un promedio de 43,429 pesos. En el municipio de Guadalajara, Vallarta San Jorge es la colonia más cara del municipio con una renta mensual promedio de 34,175 pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
<b>Condominio Campo de Golf Santa Anita</b>	Tlajomulco	48,250	4
<b>Virreyes</b>	Zapopan	43,429	7
<b>Colinas Virreyes</b>	Zapopan	41,800	5
<b>El Bajío</b>	Zapopan	41,500	3
<b>Villa Verona</b>	Zapopan	40,000	3
<b>Puerta de Hierro</b>	Zapopan	39,813	166
<b>Puerta de Plata</b>	Zapopan	37,875	10
<b>Olivos Residencial</b>	Zapopan	37,000	4
<b>El Palomar</b>	Tlajomulco	37,000	7
<b>Valle Real</b>	Zapopan	35,284	61
<b>Vallarta San Jorge</b>	Guadalajara	34,175	20
<b>Vallarta Poniente</b>	Guadalajara	33,071	7
<b>Terranova</b>	Guadalajara	32,200	6
<b>Country Club</b>	Guadalajara	31,956	82
<b>Santa Fe</b>	Zapopan	31,900	3
<b>Atlas Colomos</b>	Zapopan	31,833	3
<b>Colinas de San Javier</b>	Guadalajara	31,789	27
<b>Las Cumbres</b>	Zapopan	31,667	3
<b>Colinas de San Javier</b>	Zapopan	31,133	3
<b>Monraz</b>	Guadalajara	29,508	31

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 10, Guadalajara se ubica en el segundo lugar con 7, Tlaquepaque con 2 y Tlajomulco con 1 colonia.

Guadalajara tiene la colonia con la renta promedio más barata, La Perla, con un promedio de 4,667 pesos. En el segundo lugar se ubica la colonia Huentitán El Bajo también en Guadalajara, con un precio promedio de 5,100 pesos y el tercer lugar, se ubica la colonia Santa Cruz del Valle en Tlajomulco, con un precio promedio de 5,267 pesos.

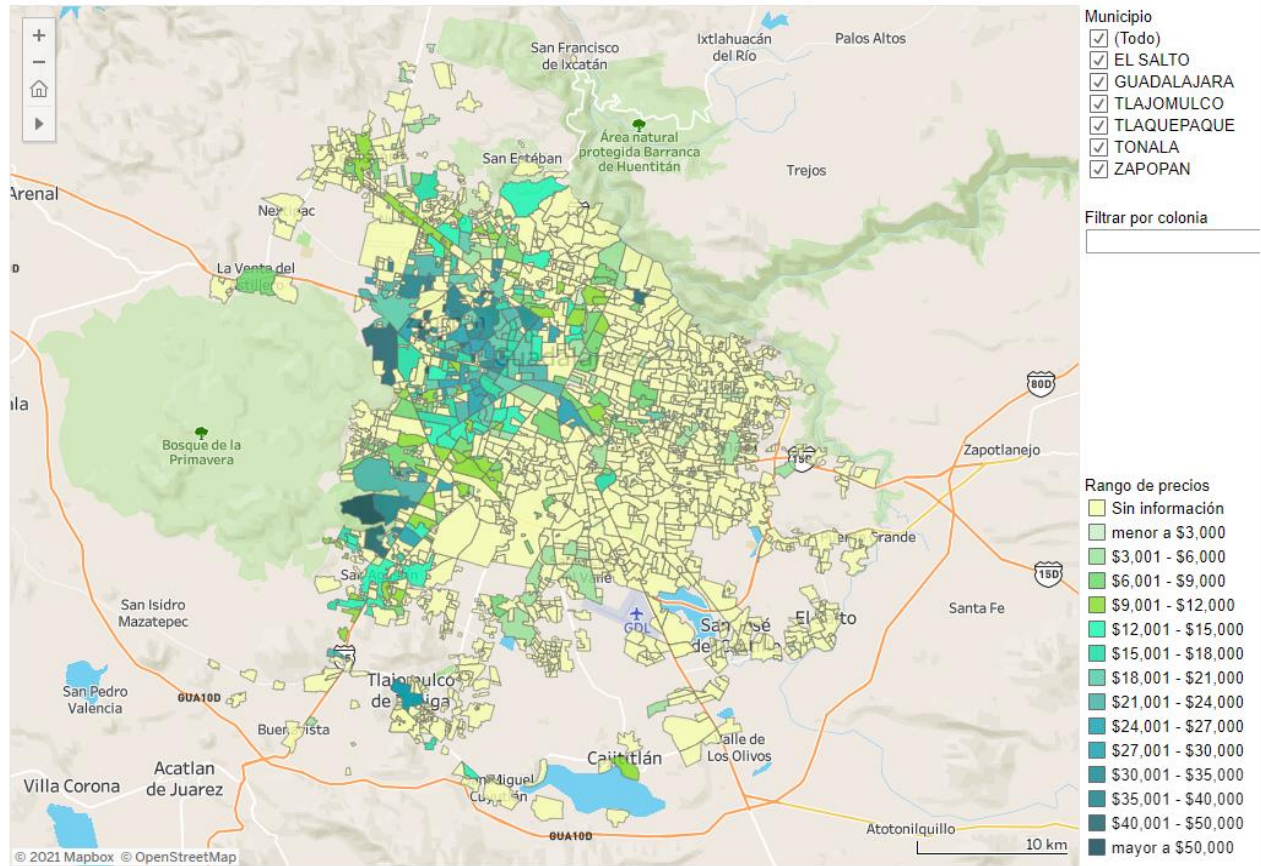
#### Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, julio 2021

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
La Perla	Guadalajara	4,667	3
Huentitán El Bajo	Guadalajara	5,100	3
Santa Cruz del Valle	Tlajomulco	5,267	3
Arcos de Zapopan	Zapopan	5,750	4
Villa Fontana	Tlaquepaque	5,833	3
Lomas De Zapopan	Zapopan	5,900	3
Campo Real	Zapopan	6,425	6
Independencia Oriente	Guadalajara	6,500	6
Santa Eduwiges	Guadalajara	6,800	4
Lagos del Country	Guadalajara	6,863	4
Las Terrazas	Tlaquepaque	7,396	12
Valle de San Isidro	Zapopan	7,500	4
Hacienda del Tepeyac	Zapopan	7,680	5
Santa Ana Tepetitlán	Zapopan	8,000	10
Vista del Pinar	Zapopan	8,100	3
Lomas Universidad	Zapopan	8,100	3
Independencia	Guadalajara	8,144	9
Las Águilas	Zapopan	8,187	6
Las Agujas	Zapopan	8,467	3
La Aurora	Guadalajara	8,490	10

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, julio 2021



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