

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 octubre 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 estrictamente comparable con datos recolectados en periodos anteriores ya que se incluyó una nueva plataforma, lo que aumentó la cobertura de las propiedades en venta y renta. En esta nueva actualización, en el caso de viviendas en venta se obtuvo una cobertura de 52,167 propiedades, cifra mayor en 127.8% a las de la publicación anterior cuando se tenían 22,901 viviendas. Sin embargo, es importante señalar que, de las 52,167 propiedades en venta encontradas, 19,376 corresponden solo a la nueva plataforma, por lo que el incremento restante se debe a que las páginas web que ya se estaban revisando aumentaron sus publicaciones. En contraste, en el caso de las propiedades en renta, disminuyó el número de publicaciones al pasar de 4,272 propiedades en la actualización anterior a 4,136 en esta. Esta disminución se debe a las plataformas que ya habían sido incluidas, mientras que la nueva página web contribuyó con 438 propiedades. De no haberse incluido, la caída en las publicaciones reportadas hubiera sido mayor.

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 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 2021 fue de 52,167 propiedades, cifra mayor a la publicación anterior que fue de 22,901 viviendas. El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las plataformas fue de 6,310,850 mientras que la mediana del precio fue de 3,840,000 por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 26,083 viviendas están por arriba de 3.8 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$250,000, de viviendas que se ubican en Tlajomulco y Tlaquepaque, mientras que el precio máximo observado para una vivienda en venta se encuentra en Guadalajara y Zapopan con un valor de \$95,000,000. El municipio de Zapopan registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$7,994,956. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 27,319 de las 52,167 viviendas, es decir, concentra el 52.36% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

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

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	1,558,036	741,600	261,589	24,819,552	295
Guadalajara	5,174,882	3,650,000	338,600	95,000,000	12,658
Tlajomulco	4,618,998	2,920,000	250,000	78,000,000	7,898
Tlaquepaque	2,395,421	1,750,000	250,000	50,000,000	2,499
Tonalá	1,584,519	1,100,000	309,800	16,500,000	1,498
Zapopan	7,994,956	4,978,000	255,000	95,000,000	27,319
Total	6,310,850	3,840,000	250,000	95,000,000	52,167

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

Del total de las 52,167 viviendas recopiladas durante octubre de 2021, para el 55.59% (29,003 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 29,003 viviendas se distribuye en 1,257 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 60.3% del total de colonias de los municipios seleccionados. Cabe señalar que, la cobertura de colonias aumentó ya que en la actualización anterior fue de 43.0% de las colonias con información.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
El Salto	28	87	115	24%
Guadalajara	242	50	292	82.9%
Tlajomulco	192	169	361	53.2%
Tlaquepaque	119	150	269	44.2%
Tonalá	133	200	333	39.9%
Zapopan	543	173	716	75.8%
Total	1,257	829	2,086	60.3%

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, 50 colonias, que representan el 4.0% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 8.2% o 103 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 13.4% o 169 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 29.3% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 45.1% 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, octubre 2021

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	567	45.1%
2 a 4 millones	368	29.3%
4 a 7.5 millones	169	13.4%
7.5 millones a 15 millones	103	8.2%
15 millones y más	50	4.0%
Total	1,257	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 se ubican casi en su totalidad en Zapopan, y una en Tlajomulco. El primer lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 43.5 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Alcazar Poniente, con un precio promedio de 35.8 millones de pesos. En el último lugar se encuentra Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 21.9 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, octubre 2021

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	43,494,815	27
Alcazar Poniente	Zapopan	35,791,111	9
Ayamonte	Zapopan	35,084,271	98
Lomas del Bosque	Zapopan	33,180,000	3
Las Lomas Golf Habitat	Zapopan	32,047,674	55
Bosque de los Lagos	Zapopan	31,448,905	16
Alcazar Oriente	Zapopan	31,445,730	11
San Bernardo	Zapopan	31,109,444	18
Lomas del Bosque	Zapopan	31,106,818	22
Los Frailes	Zapopan	30,573,000	15
San Miguel de la Colina	Zapopan	29,555,714	7
Parque Sereno	Zapopan	29,427,525	5
Real San Bernardo	Zapopan	25,878,889	9
Colinas de San Javier	Zapopan	25,174,515	94
Villa Magna	Zapopan	24,435,950	23
Colinas de la Abadía	Zapopan	23,775,833	6
El Prado	Zapopan	23,666,667	3
Puerta Aqua	Zapopan	23,502,063	38
Atlas Colomos	Zapopan	21,994,059	28
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	21,937,846	198

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 14 de las 20 colonias, mientras que El Salto tiene 3, Tonalá 2 y Zapopan 1 colonia.

Tlajomulco tiene las 2 colonias con los precios promedio más bajos de viviendas en venta, siendo Lomas del Mirador E3 la del precio promedio más bajo con 313,476 pesos. La colonia más barata en El Salto es Las Lilas II, con un precio promedio de 340,000 pesos. En Tonalá, la colonia más barata es Loma Real, con un precio promedio 430,600 pesos.

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

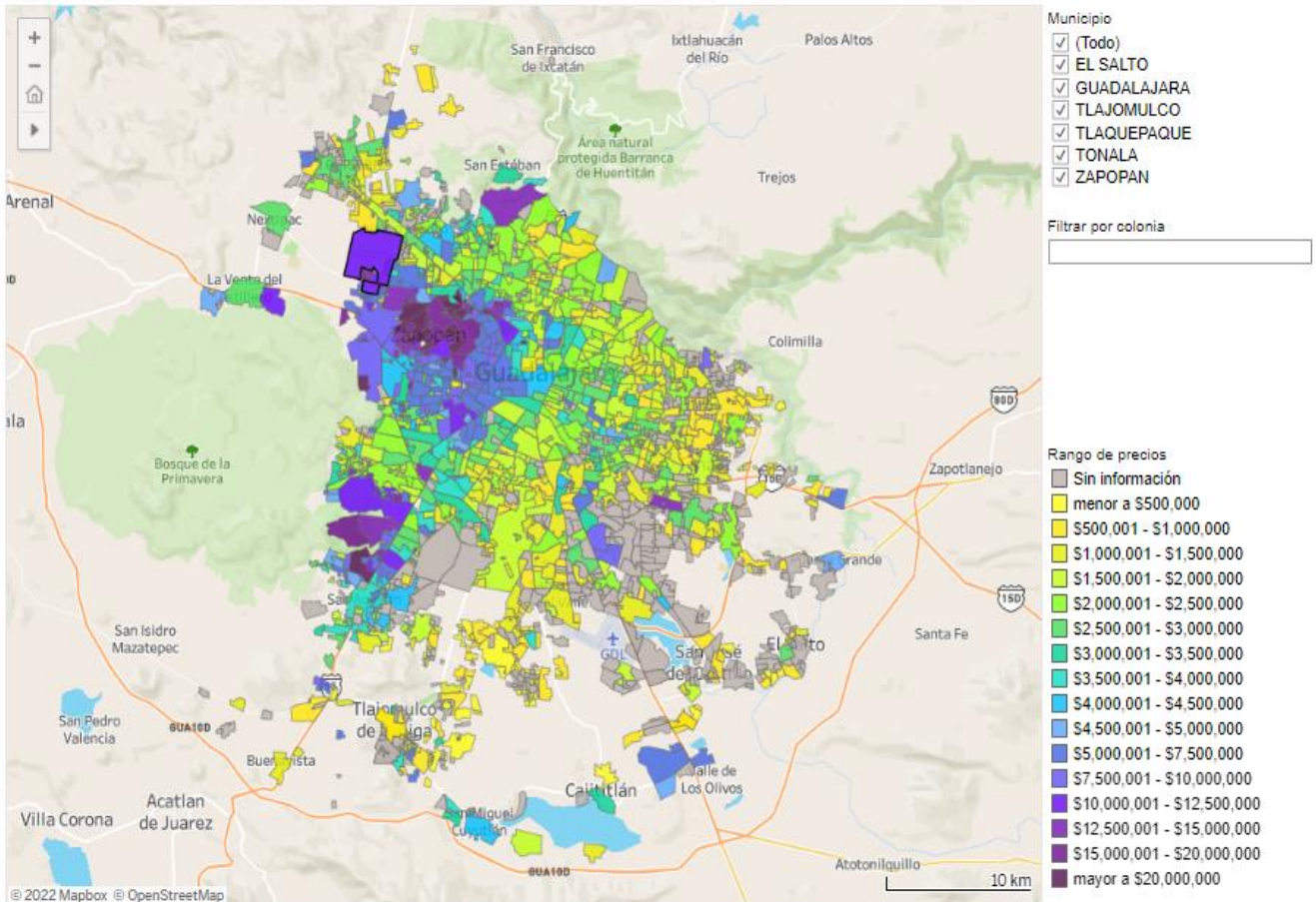
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Lomas del Mirador E3	Tlajomulco	313,476	3
Colinas de la Cruz	Tlajomulco	338,333	3
Las Lilas II	El Salto	340,000	4
Chulavista E11	Tlajomulco	341,250	4
Los Abedules	Tlajomulco	346,333	3
Chulavista E16	Tlajomulco	350,000	4
Las Lilas	El Salto	351,667	3
Valle De Tejeda	Tlajomulco	369,540	3
Colinas Desarrollo	Tlajomulco	370,500	4
Arvento	Tlajomulco	371,250	16
Valle de los Encinos	Tlajomulco	382,222	9
Cima Serena	El Salto	384,145	9
Renaceres	Tlajomulco	406,250	4
Lomas de Tejeda	Tlajomulco	412,500	4
Chulavista E17	Tlajomulco	434,114	7
Hacienda la Noria	Tlajomulco	442,459	10
Puesta del Sol	Tlajomulco	443,536	9
Loma Real	Tonalá	443,600	5
Valle del Sol	Zapopan	456,267	3
Misión la Valenciana	Tonalá	469,000	7

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, octubre 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 4,136 propiedades, volumen inferior a las 4,272 que se obtuvieron en la actualización anterior. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 21,874 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 24,642 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. En Zapopan y Guadalajara registran 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 19,000 pesos.

Precio de renta de viviendas por municipio, octubre 2021

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
Guadalajara	21,545	19,900	2,500	100,000	1,540
Tlajomulco	15,154	12,500	2,500	60,000	352
Tlaquepaque	10,217	9,000	3,500	30,000	210
Tonalá	5,119	4,650	3,000	11,700	16
Zapopan	24,642	21,000	1,500	100,000	2,018
Total	21,874	19,000	1,500	100,000	4,136

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

Se logró recopilar información para 4,136 viviendas en renta del AMG, de las cuales 2,270 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 293 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 14.0% colonias. Cabe señalar que, en esta ocasión, no se encontraron propiedades en renta publicadas en El Salto.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
El Salto	0	115	115	0.0%
Guadalajara	76	207	292	26.0%
Tlajomulco	54	322	361	15.0%
Tlaquepaque	22	243	269	8.2%
Tonalá	6	325	333	1.8%
Zapopan	135	535	716	18.9%
Total	293	1,746	2,086	14.0%

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, 81 colonias, que representan el 27.6% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000 pesos; 40.6% o 119 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999 pesos, mientras que 21.8% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999 pesos. Solo 29 colonias, que representan el 9.9%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

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

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	81	27.6%
\$10,000 - \$19,999	119	40.6%
\$20,000 - \$29,999	64	21.8%
\$30,000 - \$39,999	13	4.4%
Mayor o igual a \$40,000	16	5.5%
Total, general	293	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 10 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 56,667 pesos. El segundo lugar lo ocupa Colinas de San Javier en Zapopan con un promedio de 42,600 pesos. En el municipio de Guadalajara, Colinas de San Javier es la colonia más cara del municipio con una renta mensual promedio de 37,764 pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	56,667	3
Colinas de San Javier	Zapopan	42,600	5
Puerta de Hierro	Zapopan	42,052	190
Puerta de Plata	Zapopan	41,283	24
Altamira	Zapopan	40,333	3
Colinas de San Javier	Guadalajara	37,764	28
Lomas del Valle	Zapopan	35,478	9
El Palomar	Tlajomulco	35,125	8
Valle Real	Zapopan	34,153	59
Lomas de Guevara	Guadalajara	33,833	3
Jardines Plaza del Sol	Guadalajara	31,780	5
Vallarta Norte	Guadalajara	31,067	15
Villa Universitaria	Zapopan	29,667	9
Country Club	Guadalajara	29,280	146
Ciudad del Sol	Zapopan	29,278	18
Virreyes	Zapopan	28,250	6
Vallarta San Jorge	Guadalajara	28,192	12
El Manantial	Tlajomulco	27,929	7
Solares Antara	Zapopan	27,667	3
Vallarta Poniente	Guadalajara	27,650	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 contraste, las 20 colonias con las rentas promedio más bajas se encuentran principalmente en Guadalajara con 9, Zapopan se ubica en el segundo lugar con 5, Tlaquepaque con 3, Tlajomulco con 2 y Tonalá con 1.

Guadalajara tiene la colonia con la renta promedio más barata, La Perla, con un promedio de 4,050 pesos. En el segundo lugar se ubica la colonia Villas de San Juan también en Guadalajara, con un precio promedio de 4,667 pesos y el tercer lugar, se ubica la colonia El Moral en Tonalá, con un precio promedio de 4,800 pesos

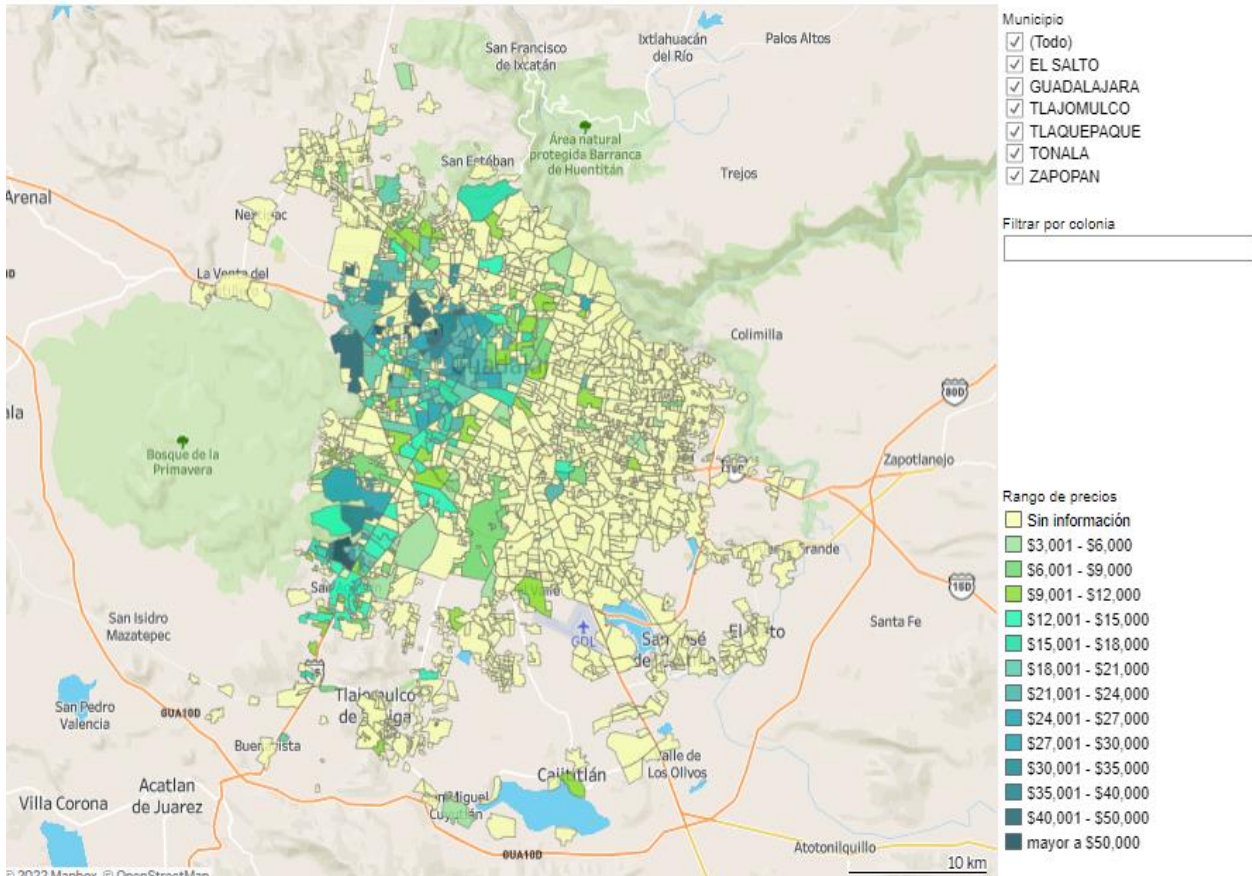
Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, octubre 2021

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
La Perla	Guadalajara	4,050	3
Villas de San Juan	Guadalajara	4,667	3
El Moral	Tonalá	4,800	3
Real del Valle	Tlajomulco	5,033	3
Villaseñor (Santa Teresita)	Guadalajara	6,467	3
Santa Eduwiges	Guadalajara	6,800	3
Loreto	Tlaquepaque	7,167	3
El Retiro	Guadalajara	7,333	3
Las Terrazas	Tlaquepaque	7,603	16
Campo Real	Zapopan	7,750	4
Arcos de Zapopan	Zapopan	7,833	3
Lomas del Paraíso II	Guadalajara	8,000	3
Alta California	Tlajomulco	8,020	5
Lomas Universidad	Zapopan	8,100	3
Santa Ana Tepetitlán	Zapopan	8,408	12
8 de Julio	Guadalajara	8,500	3
Balcones de Santa María	Tlaquepaque	8,592	12
Independencia	Guadalajara	8,667	6
Las Águilas	Zapopan	9,167	3
Artesanos (Sagrada Familia Y/O Jesús)	Guadalajara	9,250	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.

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

Mapa de precios promedio de renta de vivienda por colonia, octubre 2021



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