

## **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 2022. 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. 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 que se encuentra en esta plataforma.

## Venta de viviendas

La oferta de vivienda en venta encontrada en las plataformas consultadas durante enero de 2022 fue de 47,783 propiedades, cifra menor a la publicación anterior que fue de 52,167 viviendas. Cabe mencionar que el proceso de limpieza de los datos puede influir en la oferta total reportada, así como cambios que hagan las plataformas en sus publicaciones. El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las plataformas fue de \$6,491,881 mientras que la mediana del precio fue de \$3,900,000 por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 23,892 viviendas están por arriba de 3.9 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$250,000, de viviendas que se ubican en Tlajomulco, Tonalá y Zapopan, mientras que el precio máximo observado para una vivienda en venta se encuentra en Zapopan con un valor de \$95,000,000. El municipio de Zapopan registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$8,323,020. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 24,036 de las 47,783 viviendas, es decir, concentra el 50.30% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

### Precio de venta de viviendas y oferta por municipio, enero 2022

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	1,659,437	850,000	261,589	19,000,000	237
Guadalajara	5,196,064	3,700,000	317,000	89,000,000	13,015
Tlajomulco	4,732,718	2,990,000	250,000	78,000,000	7,756
Tlaquepaque	2,313,586	1,750,000	260,000	29,000,000	1,429
Tonalá	1,615,503	1,100,000	250,000	25,000,000	1,310
Zapopan	8,323,020	4,950,000	250,000	95,000,000	24,036
<b>Total</b>	<b>6,491,881</b>	<b>3,900,000</b>	<b>250,000</b>	<b>95,000,000</b>	<b>47,783</b>

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

Del total de las 47,783 viviendas recopiladas durante enero de 2022, para el 41.50% (19,831 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 19,831 viviendas se distribuye en 993 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 47.6% del total de colonias de los municipios seleccionados.

#### Colonias con información de venta de viviendas por municipio, enero 2022

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	17	98	115	14.8%
Guadalajara	229	63	292	78.4%
Tlajomulco	143	218	361	39.6%
Tlaquepaque	113	156	269	42.0%
Tonalá	89	244	333	26.7%
Zapopan	402	314	716	56.1%
<b>Total</b>	<b>993</b>	<b>1,093</b>	<b>2,086</b>	<b>47.6%</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, 45 colonias, que representan el 4.5% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 7.9% o 78 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 14.8% o 147 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 43.5% 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, enero 2022

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	432	43.5%
2 a 4 millones	291	29.3%
4 a 7.5 millones	147	14.8%
7.5 millones a 15 millones	78	7.9%
15 millones y más	45	4.5%
<b>Total</b>	<b>993</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 17 colonias de 20 en Zapopan, 2 colonias en Tlajomulco y una en Guadalajara. El primer lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 42.9 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Los Frailes, con un precio promedio de 39.5 millones de pesos. En Tlajomulco la colonia más cara se encuentra Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 22.8 millones de pesos. En Guadalajara se encuentra Colinas de San Javier, con un precio promedio 18.8 millones de pesos

### Listado de las 20 colonias con los precios de venta más altos, enero 2022

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
<b>Zotogrande</b>	Zapopan	42,985,000	16
<b>Los Frailes</b>	Zapopan	39,562,000	15
<b>Lomas del Bosque</b>	Zapopan	38,272,727	11
<b>Ayamonte</b>	Zapopan	36,870,106	78
<b>Las Lomas Golf Hábitat</b>	Zapopan	35,548,857	35
<b>San Bernardo</b>	Zapopan	30,569,000	10
<b>Real San Bernardo</b>	Zapopan	29,820,000	6
<b>Colinas de San Javier</b>	Zapopan	27,648,308	71
<b>Villa Magna</b>	Zapopan	25,328,889	9
<b>Rancho Contento</b>	Zapopan	23,410,143	38
<b>Santa Isabel</b>	Zapopan	22,949,923	26
<b>Condominio Campo de Golf Santa Anita</b>	Tlajomulco	22,771,278	150
<b>Atlas Colomos</b>	Zapopan	22,512,342	30
<b>Villas Vallarta</b>	Zapopan	22,392,500	4
<b>Puerta Real</b>	Zapopan	21,477,500	12
<b>El Cielo Country Club</b>	Tlajomulco	19,626,970	4
<b>Villa Coral</b>	Zapopan	19,583,333	6
<b>Azaleas</b>	Zapopan	18,990,000	5
<b>Colinas de San Javier</b>	Guadalajara	18,882,288	203
<b>Puerta de Plata</b>	Zapopan	18,272,436	160

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 promedio de venta más bajos se encuentran principalmente en Tlajomulco que tiene 16 de las 20 colonias, mientras que Tonalá tiene 2, El Salto y Zapopan 1 colonia cada una.

Tlajomulco tiene las 2 colonias con los precios promedio más bajos de viviendas en venta, siendo Quintas del Valle la del precio promedio más bajo con 340,000 pesos. La colonia más barata en Tonalá es Balcones del Rosario, con un precio promedio de 410,400,000 pesos. En El Salto, la colonia más barata es Parques del Castillo, con un precio promedio 429,286 pesos. La colonia con el precio promedio mas bajo en Zapopan es Mirador del Bosque con 641,263 pesos.

### Listado de las 20 colonias con los precios de venta más bajos, enero 2022

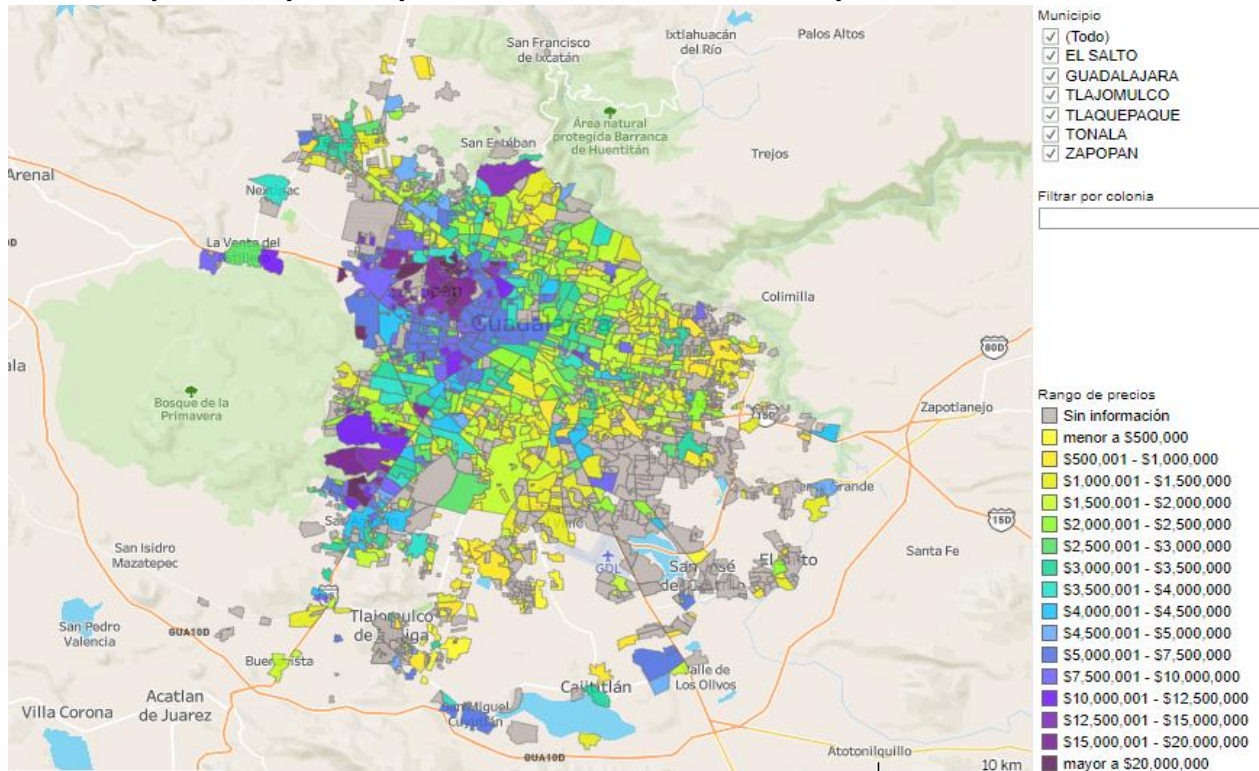
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Quintas del Valle	Tlajomulco	340,000	8
Renaceres	Tlajomulco	406,667	3
Balcones del Rosario	Tonalá	410,400	5
Paseo Puente Viejo	Tonalá	413,333	3
Parques del Castillo	El Salto	429,286	7
Lomas de Tejada	Tlajomulco	431,225	4
Puesta del Sol	Tlajomulco	431,833	6
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	448,167	6
Hacienda La Noria	Tlajomulco	451,667	3
Hacienda Los Fresnos II	Tlajomulco	467,980	5
Los Cantaros	Tlajomulco	475,694	16
Cima del Sol	Tlajomulco	479,390	10
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	505,513	159
Mirador del Valle	Tlajomulco	540,700	3
Paseo de Los Agaves	Tlajomulco	545,000	5
Arvento	Tlajomulco	564,091	11
Hacienda Los Fresnos	Tlajomulco	567,308	12
Paseos del Valle	Tlajomulco	570,667	3
Hacienda de Los Eucaliptos	Tlajomulco	635,385	13
Mirador del Bosque	Zapopan	641,263	19

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, enero 2022**



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

## Renta de vivienda

En las plataformas consultadas se encontró una oferta de vivienda en renta de 6,988 propiedades, volumen superior a las 4,136 que se obtuvieron en la actualización anterior. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 23,575 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 25,125 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 y El Salto. Asimismo, Zapopan 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 20,000 pesos.

### Renta mensual de viviendas por municipio, enero 2022

Municipio	Precio promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	7,750	7,750	1,500	14,000	2
Guadalajara	24,353	21,000	2,200	98,000	2,178
Tlajomulco	15,449	12,500	1,800	65,000	698
Tlaquepaque	10,636	10,500	3,000	23,000	126
Tonalá	5,256	4,500	3,500	10,000	27
Zapopan	25,125	22,000	1,500	100,000	3,957
<b>Total</b>	<b>23,575</b>	<b>20,000</b>	<b>1,500</b>	<b>100,000</b>	<b>6,988</b>

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



Se logró recopilar información para 6,988 viviendas en renta del AMG, de las cuales 2,720 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 370 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 17.7% colonias.

#### Colonias con información de renta de viviendas por municipio, enero 2022

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	1	114	115	0.87%
Guadalajara	90	202	292	30.8%
Tlajomulco	49	312	361	13.6%
Tlaquepaque	22	247	269	8.2%
Tonalá	7	326	333	2.1%
Zapopan	201	515	716	28.1%
<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>1,716</b>	<b>2,086</b>	<b>17.7%</b>

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

Por rangos de renta, 108 colonias, que representan el 29.2% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000 pesos; 36.2% o 134 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999 pesos, mientras que 19.2% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999 pesos. Solo 57 colonias, que representan el 15.4%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

#### Distribución de colonias por rangos de precio de renta promedio, enero 2022

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	108	29.2%
\$10,000 - \$19,999	134	36.2%
\$20,000 - \$29,999	71	19.2%
\$30,000 - \$39,999	33	8.9%
Mayor o igual a \$40,000	24	6.5%
<b>Total, general</b>	<b>370</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 11 de las 20 colonias con el precio promedio de renta más altos. El primer lugar lo ocupa la colonia Villa Verona en Zapopan, con un promedio de 80,000 pesos. El segundo lugar lo ocupa Las Cumbres en Zapopan con un promedio de 75,000 pesos. En el municipio de Tlajomulco, Condominio Campo de Golf Santa Anita es la colonia más cara del municipio con una renta mensual promedio de 51,250 pesos. En Guadalajara la colonia más cara es Colinas de San Javier con una renta mensual promedio de 40,885 pesos.

#### Listado de las 20 colonias con los precios de renta más altos, enero 2022

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Villa Verona	Zapopan	80,000	4
Las Cumbres	Zapopan	75,000	3
Santa Isabel	Zapopan	65,714	7
Loma Real	Zapopan	60,000	4
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	51,250	4
Puerta Las Lomas	Zapopan	49,333	3
Puerta de Hierro	Zapopan	42,754	251
Puerta de Plata	Zapopan	42,488	42
Colinas de San Javier	Guadalajara	40,885	27
El Palomar	Tlajomulco	38,042	12
Jardines Plaza del Sol	Guadalajara	38,000	3
Virreyes	Zapopan	37,111	9
Vallarta Poniente	Guadalajara	36,900	15
Valle Real	Zapopan	36,037	70
Altamira	Zapopan	34,800	10
Vallarta San Jorge	Guadalajara	32,308	26
Monraz	Guadalajara	32,006	31
Terranova	Guadalajara	31,788	8
Villa Universitaria	Zapopan	31,750	14
El Manantial	Tlajomulco	31,438	8

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 5, Tlajomulco con 3, y Tlaquepaque con 2.

Guadalajara tiene la colonia con la renta promedio más barata, El Retiro, con un promedio de 5,050 pesos. En el segundo lugar se ubica en Circunvalación Belisario también en Guadalajara, con una renta mensual promedio de 5,625 pesos. En el tercer lugar se encuentra la colonia Bosques del Centinela en Zapopan, con una renta mensual promedio de 5,900 pesos.

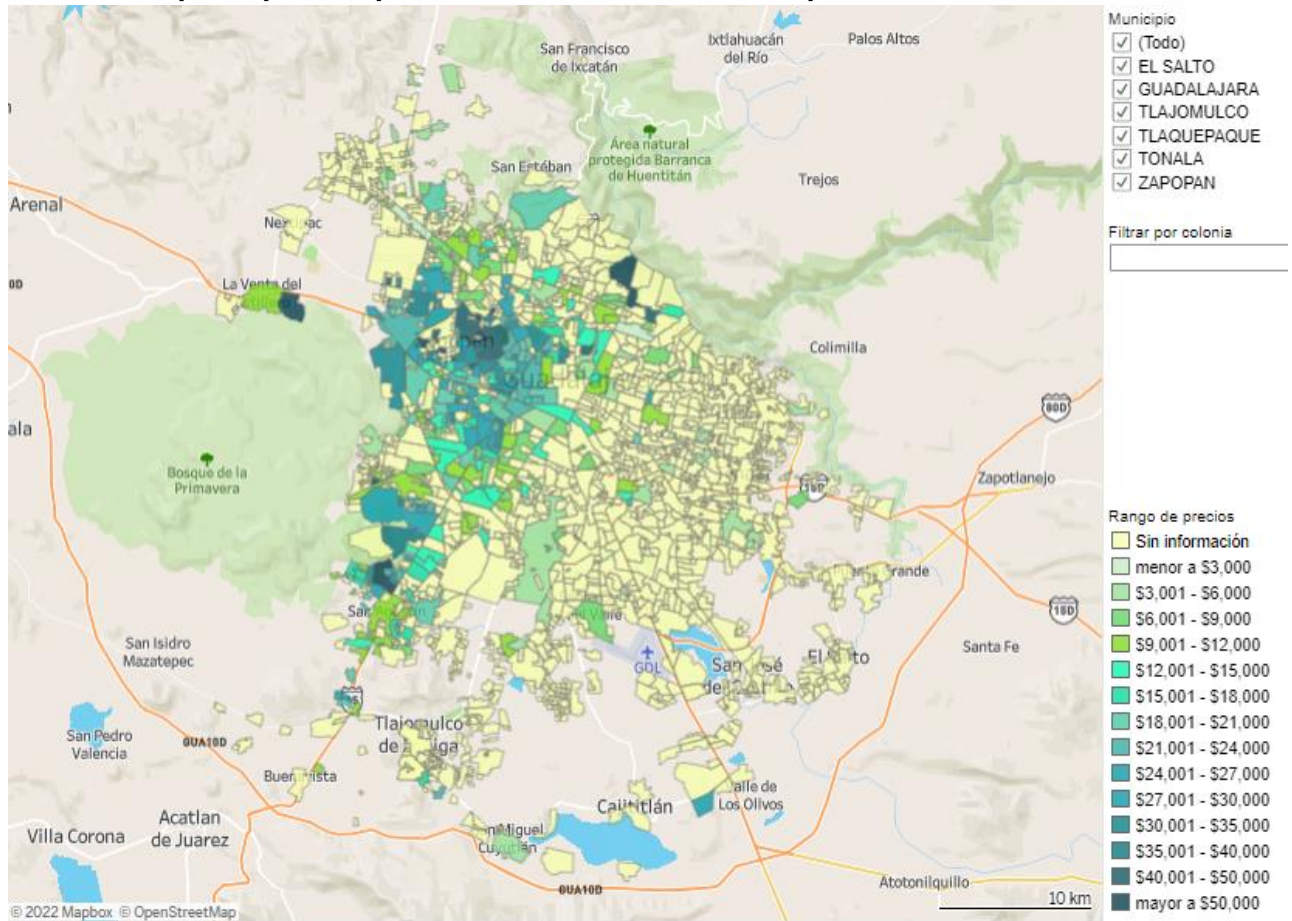
### Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, enero 2022

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
El Retiro	Guadalajara	5,050	4
Circunvalación Belisario	Guadalajara	5,625	4
Bosques del Centinela	Zapopan	5,900	4
Santa Cruz del Valle	Tlajomulco	6,250	4
Jardines del Sur	Guadalajara	6,500	3
Pinar de La Calma	Zapopan	6,500	4
Nueva España	Guadalajara	6,500	3
Parques De Tesistán III	Zapopan	7,075	4
Jardines del Valle	Zapopan	7,233	3
Las Terrazas	Tlaquepaque	7,456	9
Lomas de Zapopan	Zapopan	7,533	3
San Miguel Residencial	Tlajomulco	7,575	4
Misión La Floresta	Zapopan	7,600	4
Campo Real	Zapopan	8,169	13
Jardines De La Cruz	Guadalajara	8,600	5
Alta California	Tlajomulco	8,835	17
Santa Ana Tepetitlán	Zapopan	9,063	19
Arcos de Zapopan	Zapopan	9,167	3
Balcones de Santa María	Tlaquepaque	9,264	11
Las Águilas	Zapopan	9,322	9

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, enero 2022**



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