

Actualización de la consulta interactiva de los mapas de los precios de venta y renta de vivienda por colonia en el AMG al mes abril de 2022

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 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. Además, cabe señalar que, en el caso de las propiedades en renta, una de las plataformas más importantes cambió su algoritmo, por lo que no se pudo extraer parte de la información. Por lo tanto, la caída en las propiedades en renta se debe a esa circunstancia y no a una disminución de las viviendas en alquiler.

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

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 abril de 2022 fue de 46,282 propiedades, cifra menor a la publicación anterior que fue de 47,783 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 \$6,558,055, mientras que la mediana del precio fue de \$3,950,000, por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de ese precio, es decir, 23,141 viviendas están por arriba de \$3.95 millones.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$250,200, de viviendas que se ubican en Tlajomulco, mientras que el precio máximo observado para una vivienda en venta se encuentra también en Tlajomulco y Zapopan con un valor de \$100,000,000. El municipio de Zapopan registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$8,230,289. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 24,275 de las 46,282 viviendas, es decir, concentra el 52.45% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

Cabe señalar que, se realizó un ejercicio para verificar qué porcentaje de viviendas de la actualización anterior (enero) aparecían en la información obtenida en abril. Se obtuvo que 34.63% de las publicaciones se mantenían vigentes con el mismo número identificador, lo cual sugiere que, al menos ese porcentaje, son las viviendas que siguen sin venderse en el mercado. Sin embargo, el número de viviendas sin venderse puede ser mayor, pues pueden existir propiedades que actualizaron su información de venta con un número identificador diferente.

Precio de venta de viviendas y oferta por municipio, abril 2022

Municipio	Precio promedio	Mediana del precio	Precio mínimo	Precio máximo	Número de viviendas
El Salto	3,044,626	1,800,000	261,589	42,000,000	212
Guadalajara	5,311,336	3,800,000	328,182	89,000,000	13,238
Tlajomulco	4,783,346	3,096,900	250,200	100,000,000	5,693
Tlaquepaque	2,139,940	1,600,000	269,296	27,500,000	1,784
Tonalá	1,595,801	1,085,000	300,000	25,000,000	1,080
Zapopan	8,230,289	4,900,000	270,000	100,000,000	24,275
Total	6,558,055	3,950,000	250,200	100,000,000	46,282

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

Del total de las 46,282 viviendas recopiladas durante abril de 2022, para el 54.43% (25,189 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 25,189 viviendas se distribuye en 1,140 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 54.7% del total de colonias de los municipios seleccionados.

Colonias con información de venta de viviendas por municipio, abril 2022

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	23	92	115	20.0%
Guadalajara	244	48	292	83.6%
Tlajomulco	161	200	361	44.6%
Tlaquepaque	130	139	269	48.3%
Tonalá	110	223	333	33.0%
Zapopan	472	244	716	65.9%
Total	1,140	946	2,086	54.7%

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 3.8% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 8.2% o 93 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 14.5% o 165 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 31.2% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 42.4% 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 2022

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	483	42.4%
2 a 4 millones	356	31.2%
4 a 7.5 millones	165	14.5%
7.5 millones a 15 millones	93	8.2%
15 millones y más	43	3.8%
Total	1,140	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, de las cuales 19 colonias se ubican en Zapopan, y una en Tlajomulco. El primer lugar lo ocupa Los Frailes, con un precio promedio de 42.3 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Bosque de los Lagos, con un precio promedio de 39.9 millones de pesos. En Tlajomulco la colonia más cara se encuentra Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 23.4 millones de pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio promedio	Oferta
Los Frailes	Zapopan	42,279,288	10
Bosque de Los Lagos	Zapopan	39,925,000	4
Zotogrande	Zapopan	37,410,937	14
Ayamonte	Zapopan	35,433,762	50
Lomas del Bosque	Zapopan	32,348,750	8
Las Lomas Golf Habitat	Zapopan	31,610,749	46
Real San Bernardo	Zapopan	27,283,143	7
Santa Isabel	Zapopan	26,088,966	29
Colinas de San Javier	Zapopan	26,059,883	67
San Bernardo	Zapopan	25,990,000	3
Villa Coral	Zapopan	23,813,750	8
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	23,416,149	92
Atlas Colomos	Zapopan	23,013,779	18
Puerta Aqua	Zapopan	22,459,948	13
Villas Vallarta	Zapopan	22,374,571	7
Puerta Las Lomas	Zapopan	20,731,757	100
Lomas del Valle	Zapopan	20,174,424	76
Pontevedra	Zapopan	20,134,000	11
Reserva Real	Zapopan	19,854,826	16
Villa Magna	Zapopan	18,643,924	18

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 15 de las 20 colonias, mientras que El Salto tiene 4 y Tonalá 1 colonia.

Tlajomulco tiene las 3 colonias con los precios promedio más bajos de viviendas en venta, siendo Villa Fontana Aqua la del precio promedio más bajo con \$331,176. La colonia más barata en El Salto es Las Lilas, con un precio promedio de \$425,000. En Tonalá, la colonia más barata es Jardines de La Cañada con un precio promedio \$570,000.

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

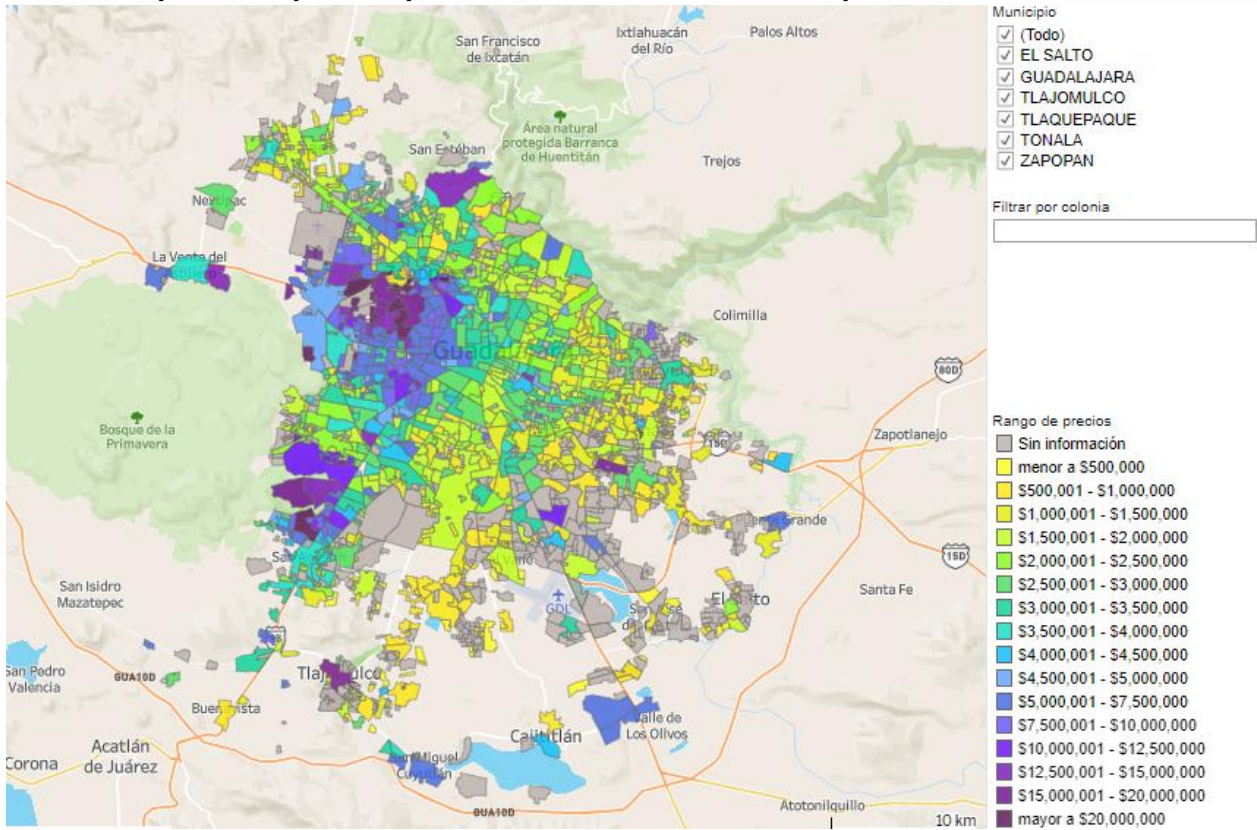
Colonia	Municipio	Precio promedio	Oferta
Villa Fontana Aqua	Tlajomulco	331,176	17
Lomas del Mirador E3	Tlajomulco	349,333	3
Colinas Desarrollo	Tlajomulco	368,333	3
Las Lilas	El Salto	425,000	4
Cima Serena	El Salto	429,879	7
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	440,482	3
Valle de Tejeda	Tlajomulco	484,290	5
Cima del Sol	Tlajomulco	490,000	4
Quintas del Valle	Tlajomulco	490,650	8
Paseo de Los Agaves	Tlajomulco	498,375	4
Parques del Castillo	El Salto	498,661	4
La Azucena	El Salto	508,586	5
Los Cantaros	Tlajomulco	522,254	25
Hacienda de Los Eucaliptos	Tlajomulco	522,300	8
Arvento	Tlajomulco	522,481	13
Jardines de La Alameda	Tlajomulco	539,667	3
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	540,634	107
Hacienda Los Fresnos II	Tlajomulco	555,350	7
Jardines de La Cañada	Tonalá	570,000	3
Hacienda Los Fresnos	Tlajomulco	577,413	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 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 2022



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 2,546 propiedades, volumen inferior a las 6,988 que se obtuvieron en la actualización anterior. Esta caída en el número de casas en renta se debe a que una de las plataformas más importantes cambió su algoritmo, por lo que no se pudo extraer parte de la información. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de \$24,471, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de \$1,900 y un máximo de \$100,000.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, de \$27,079, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de \$1,900, la cual se ubica en el municipio de Tlaquepaque. En Zapopan registra la renta máxima para una vivienda de \$100,000. 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 \$21,667.

Precio de renta de viviendas por municipio, abril 2022

Municipio	Promedio renta mensual	Mediana del precio	Precio mínimo	Precio máximo	Número de viviendas
Guadalajara	23,503	22,000	2,900	95,000	884
Tlajomulco	17,758	14,000	4,400	60,000	178
Tlaquepaque	10,074	10,500	1,900	20,000	95
Tonalá	4,556	4,000	4,000	7,000	9
Zapopan	27,079	23,000	2,600	100,000	1,380
Total	24,471	21,667	1,900	100,000	2,546

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

Se logró recopilar información para 2,546 viviendas en renta del AMG, de las cuales 1,179 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 247 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 11.8% colonias.

Colonias con información de renta de viviendas por municipio, abril 2022

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
Guadalajara	67	225	292	22.9%
Tlajomulco	28	333	361	7.8%
Tlaquepaque	18	251	269	6.7%
Tonalá	3	330	333	0.9%
Zapopan	131	585	716	18.3%
Total	247	1,839	2,086	11.8%

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, 43 colonias, que representan el 17.4% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000; 37.2% o 92 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999, mientras que 29.1% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999. Solo 40 colonias, que representan el 16.2%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

Distribución de colonias por rangos de precio de renta promedio, abril 2022

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	43	17.4%
\$10,000 - \$19,999	92	37.2%
\$20,000 - \$29,999	72	29.1%
\$30,000 - \$39,999	22	8.9%
Mayor o igual a \$40,000	18	7.3%
Total general	247	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 12 de las 20 colonias con el precio promedio de renta más altos. El primer lugar lo ocupa la colonia Villa Coral en Zapopan, con un promedio de \$75,667. El segundo lugar lo ocupa Puerta de Plata en Zapopan con un promedio de \$49,578. En el municipio de Guadalajara, Colinas de San Javier es la colonia más cara del municipio con una renta mensual promedio de \$43,000.

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

Colonia	Municipio	Renta promedio mensual	Oferta
Villa Coral	Zapopan	75,667	3
Puerta de Plata	Zapopan	49,578	27
Puerta de Hierro	Zapopan	46,374	122
Virreyes	Zapopan	46,333	3
Colinas de San Javier	Guadalajara	43,000	8
Altamira	Zapopan	36,600	5
Vistas del Sol	Zapopan	35,667	3
Valle Real	Zapopan	34,000	33
Lomas del Valle	Zapopan	32,700	5
Country Club	Guadalajara	32,453	72
Monraz	Guadalajara	31,280	20
Victoria	Zapopan	30,833	9
Vallarta Norte	Guadalajara	29,444	9
Providencia 2A Sección	Guadalajara	29,125	4
Ciudad del Sol	Zapopan	28,315	10
Jardín Real	Zapopan	27,709	11
Colomos Providencia	Guadalajara	27,684	67
Victoria	Guadalajara	27,250	8
Lomas Altas	Zapopan	26,879	28
Prados Providencia	Guadalajara	26,866	46

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 8, Tlajomulco se ubica en el segundo lugar con 5, Guadalajara con 4, y Tlaquepaque con 3.

Guadalajara tiene la colonia con la renta promedio más barata, San Juan de Dios, con un promedio de \$7,000. En Tlajomulco la colonia más barata es Alta California, con una renta mensual promedio de \$8,467. En Tlaquepaque la renta promedio más barata es Mirador del Tesoro, con una renta mensual promedio de \$10,375 y en Zapopan la colonia con la renta promedio más barata es Santa Ana Tepetitlán de \$11,640.

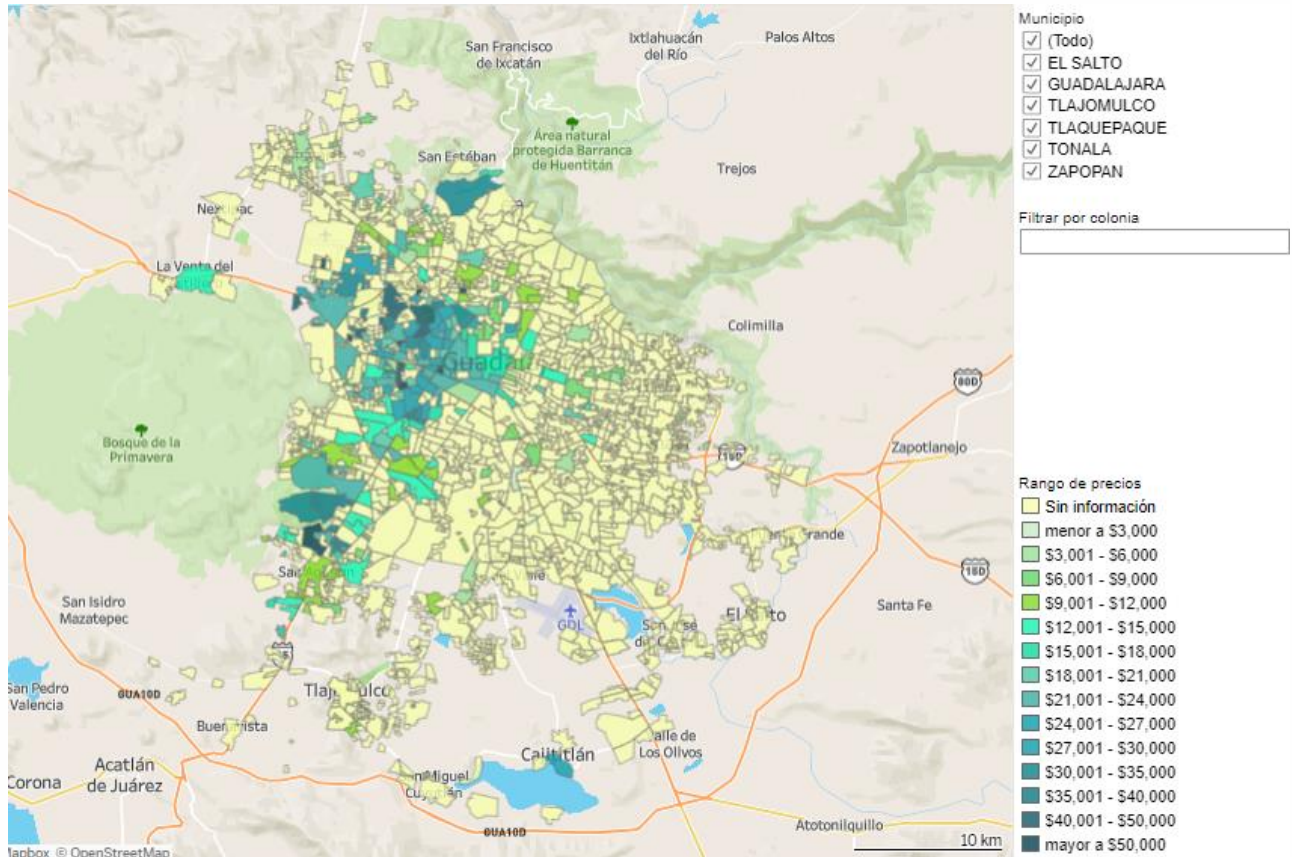
Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, abril 2022

Colonia	Municipio	Renta promedio mensual	Oferta
San Juan de Dios	Guadalajara	7,000	4
Mezquitan	Guadalajara	8,333	3
Alta California	Tlajomulco	8,467	3
Mirador del Tesoro	Tlaquepaque	10,375	4
Balcones de Santa María	Tlaquepaque	11,440	5
Lomas de Independencia	Guadalajara	11,467	3
San Agustín	Tlajomulco	11,500	3
Huentitán El Alto	Guadalajara	11,580	5
Santa Ana Tepetitlán	Zapopan	11,640	5
Cañadas de San Lorenzo	Zapopan	11,775	4
Loma Bonita	Zapopan	12,250	4
El Colli Urbano	Zapopan	12,250	4
El Campanario	Zapopan	12,600	10
La Estancia	Zapopan	12,875	4
Nueva Galicia	Tlajomulco	13,300	5
Hacienda Casa Fuerte	Tlajomulco	13,300	4
Paseos del Sol	Zapopan	14,375	4
Santa Anita	Tlaquepaque	14,400	3
La Calma	Zapopan	14,925	4
Bosque Cedros Santa Anita	Tlajomulco	15,000	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. Además, en la presente actualización se extrajo menos información por cambio de algoritmo en una de las plataformas. Este mapa interactivo puede ser consultado en la página del IIEG.

Mapa de precios promedio de renta de vivienda por colonia, abril 2022



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