

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 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

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 julio de 2022 fue de 63,208 propiedades, cifra mayor a la publicación anterior que fue de 46,282 viviendas, esto es 36.6% más viviendas publicadas. 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, al agregar un mayor número de ellas.

El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las plataformas fue de 5,777,737 mientras que la mediana del precio fue de 3,800,000 por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 31,604 viviendas están por arriba de 3.8 millones de pesos. Lo anterior no significa una caída en los precios de las viviendas comparada con la actualización anterior, sino que, al haber un mayor número de propiedades publicadas, el promedio se ajustó a la baja.

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 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 \$7,569,037. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 30,991 de las 63,208 viviendas, es decir, concentra el 49.03% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

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

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	1,081,717	700,000	276,748	2,685,600	131
Guadalajara	4,694,496	3,619,670	324,000	94,000,000	18,933
Tlajomulco	3,894,883	2,750,000	250,200	57,000,000	8,817
Tlaquepaque	1,974,270	1,600,000	290,000	18,000,000	2,480
Tonalá	1,275,433	942,424	259,239	12,500,000	1,856
Zapopan	7,569,037	4,700,000	260,000	95,000,000	30,991
Total	5,777,737	3,800,000	250,200	95,000,000	63,208

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

Del total de las 63,208 viviendas recopiladas durante julio de 2022, para el 47.97% (30,322 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 30,322 viviendas se distribuye en 1,102 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 52.8% del total de colonias de los municipios seleccionados.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
El Salto	8	107	115	7.0%
Guadalajara	245	47	292	83.9%
Tlajomulco	167	194	361	46.3%
Tlaquepaque	121	148	269	45.0%
Tonalá	104	229	333	31.2%
Zapopan	457	259	716	63.8%
Total	1,102	984	2,086	52.8%

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

Por rango de precios, 42 colonias, que representan el 3.8% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más; 7.2% o 79 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones; 15.2% o 168 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones; 30.8% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 43.0% 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 2022

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	474	43.0%
2 a 4 millones	339	30.8%
4 a 7.5 millones	168	15.2%
7.5 millones a 15 millones	79	7.2%
15 millones y más	42	3.8%
Total	1,102	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 19 colonias de 20 en Zapopan, y una en Tlajomulco. El primer lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 42.6 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Ayamonte con un precio promedio de 37.2 millones de pesos. En Tlajomulco la colonia más cara se encuentra Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 23.99 millones de pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	42,637,893	17
Ayamonte	Zapopan	37,198,270	57
Los Frailes	Zapopan	35,405,902	4
Bosque de Los Lagos	Zapopan	34,904,200	5
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	34,186,557	31
El Prado	Zapopan	33,883,333	3
Lomas del Bosque	Zapopan	32,100,000	8
Colinas de San Javier	Zapopan	31,623,017	55
San Bernardo	Zapopan	29,265,556	9
Santa Isabel	Zapopan	24,742,278	36
Real San Bernardo	Zapopan	24,146,667	6
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	23,990,798	86
Atlas Colomos	Zapopan	23,584,031	17
Rancho Contento	Zapopan	23,369,422	22
Villa Coral	Zapopan	23,250,833	12
Villas Vallarta	Zapopan	22,312,000	6
Puerta Aqua	Zapopan	20,921,506	14
Puerta Las Lomas	Zapopan	20,841,160	83
Puerta del Bosque	Zapopan	20,670,281	32
Lomas del Valle	Zapopan	20,123,969	73

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 Tonalá tiene 3 y Zapopan, Guadalajara y El Salto tienen 1 colonia.

Tlajomulco tiene la colonia con el precio promedio más bajo de viviendas en venta, siendo Lomas del Mirador E3 la del precio promedio más bajo con 380,143 pesos. La colonia más barata en Tonalá es El Rosario, con un precio promedio de 381,667 pesos. En Guadalajara, la colonia más barata es Balcones de la Joya con un precio promedio 447,475 pesos, en Zapopan la colonia más barata es Villas de la Loma con un precio promedio de 494,033 pesos y en El Salto es El Pedregal la colonia con el precio promedio más bajo con 595,333.

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

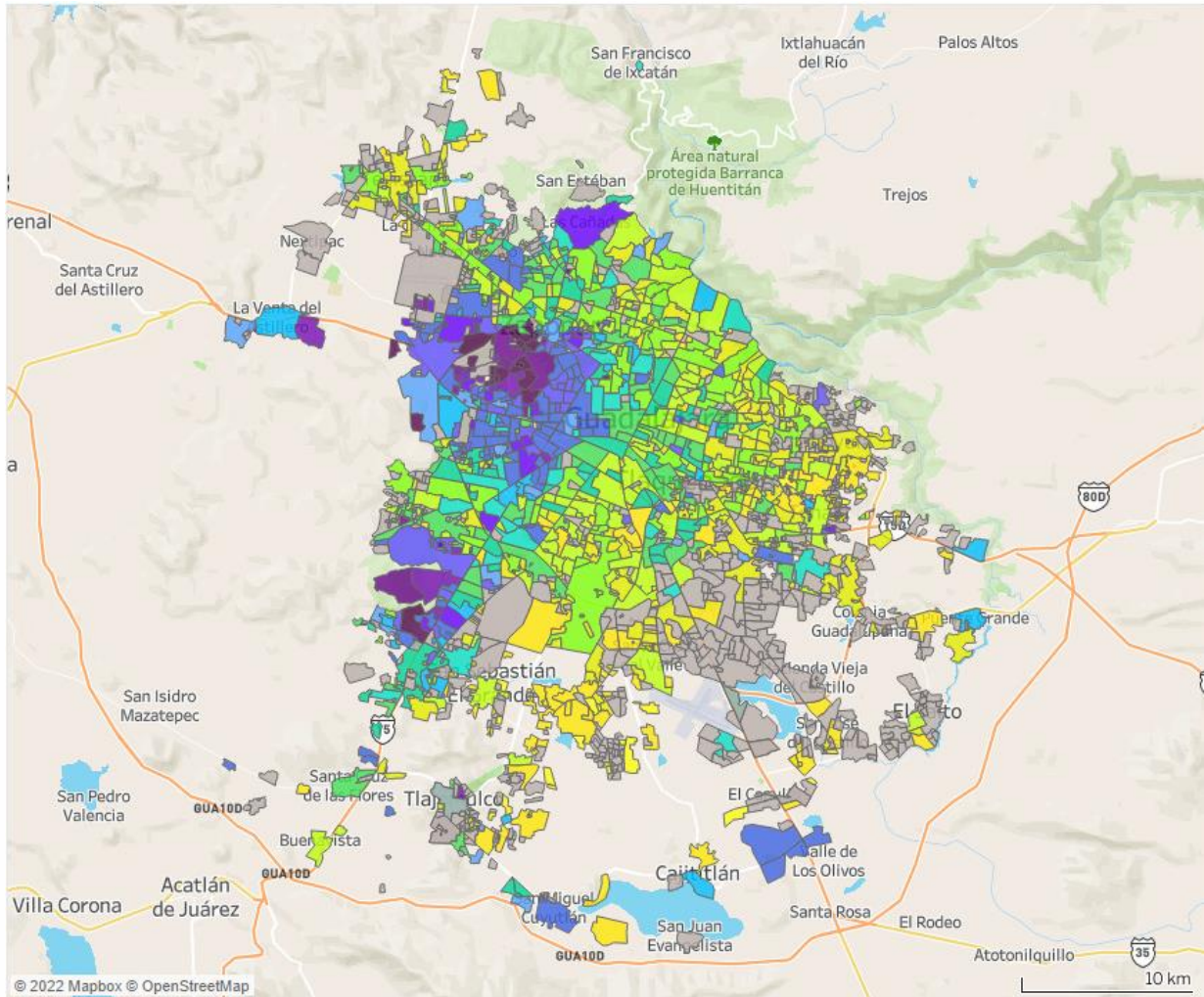
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Lomas del Mirador E3	Tlajomulco	380,143	3
El Rosario	Tonalá	381,667	3
Villa Fontana Aqua	Tlajomulco	391,250	4
Balcones del Rosario	Tonalá	397,333	3
Valle de Tejeda	Tlajomulco	412,776	3
Balcones de la Joya	Guadalajara	447,475	9
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	460,000	3
Paseo de Los Agaves	Tlajomulco	472,700	5
Villas de la Loma	Zapopan	494,033	3
Cima del Sol	Tlajomulco	496,346	15
Villas de San Sebastián	Tlajomulco	500,000	4
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	551,923	268
Puesta del Sol	Tlajomulco	553,200	5
La Concha Jardín Residencial	Tlajomulco	559,161	5
El Pedregal de Santa Martha	Tonalá	563,220	6
Valle Dorado 2da Sección Inn	Tlajomulco	583,699	5
Rancho Alegre	Tlajomulco	595,250	8
El Pedregal	El Salto	595,333	3
San Lucas Evangelista	Tlajomulco	597,105	3
Arvento	Tlajomulco	604,521	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, julio 2022



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

Precio de renta de vivienda y oferta

En las plataformas consultadas se encontró una oferta de vivienda en renta de 5,753 propiedades, volumen superior a las 2,546 que se obtuvieron en la actualización anterior. Cabe señalar que en la actualización anterior no se logró descargar la información de una de las plataformas. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 25,528 pesos, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de 2,100 pesos y un máximo de 100,000 pesos.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, de 27,681 pesos, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de 2,100 la cual se ubica en el municipio de Tlajomulco. En Zapopan y Guadalajara 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 22,000 pesos.

Precio de renta de viviendas por municipio, julio 2022

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
Guadalajara	25,689	23,000	3,000	100,000	1,472
Tlajomulco	17,624	13,750	2,100	85,000	588
Tlaquepaque	11,318	10,500	4,000	38,000	182
Tonalá	6,062	6,000	3,000	13,000	26
Zapopan	27,681	25,000	2,650	100,000	3,485
Total	25,528	22,000	2,100	100,000	5,753

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

Se logró recopilar información para 5,753 viviendas en renta del AMG, de las cuales 2,788 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 363 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 17.4% colonias.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total, de colonias	% de colonias con información
Guadalajara	82	210	292	28.1%
Tlajomulco	45	316	361	12.5%
Tlaquepaque	31	238	269	11.5%
Tonalá	6	327	333	1.8%
Zapopan	199	517	716	27.8%
Total	363	1,723	2,086	17.4%

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

Por rangos de renta, 82 colonias, que representan el 22.6% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000 pesos; 37.7% o 137 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999 pesos, mientras que 22.3% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999 pesos. Solo 63 colonias, que representan el 17.4%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

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

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	82	22.6%
\$10,000 - \$19,999	137	37.7%
\$20,000 - \$29,999	81	22.3%
\$30,000 - \$39,999	35	9.6%
Mayor o igual a \$40,000	28	7.7%
Total general	363	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 82,333 pesos. El segundo lugar lo registra Santa Isabel en Zapopan con un promedio de 71,667 pesos. En el municipio de Tlajomulco, Condominio Campo de Golf Santa Anita es la colonia más cara con una renta mensual promedio 52,450 pesos. En Guadalajara, la colonia Vallarta es la más cara del municipio con una renta mensual promedio de 48,500 pesos.

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

Colonia	Municipio	Renta promedio mensual	Oferta
Villa Coral	Zapopan	82,333	3
Santa Isabel	Zapopan	71,667	3
Loma Real	Zapopan	70,500	4
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	52,450	14
Puerta de Plata	Zapopan	51,384	63
Puerta Las Lomas	Zapopan	51,000	3
El Palomar	Tlajomulco	51,000	4
Vallarta	Guadalajara	48,500	4
Colinas de San Javier	Zapopan	46,244	9
Puerta de Hierro	Zapopan	45,082	350
Seattle	Zapopan	43,750	4
Virreyes	Zapopan	40,556	9
Chapalita	Guadalajara	40,250	16
Puerta del Roble	Zapopan	37,825	4
Valle Real	Zapopan	37,266	91
Colinas de San Javier	Guadalajara	37,095	22
Providencia 3A Sección	Guadalajara	34,333	3
Puerta Real	Zapopan	34,000	4
Monraz	Guadalajara	33,270	37
El Manantial	Tlajomulco	33,200	5

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 11, Tlajomulco se ubica en el segundo lugar con 4, Guadalajara con 3, y Tlaquepaque con 2.

Tlajomulco tiene la colonia con la renta promedio más barata, Real del Valle, con un promedio de 5,800 pesos. En Zapopan la colonia más barata es Parques de Tesistán III con una renta mensual promedio de 6,471 pesos. En Tlaquepaque la renta promedio más barata es Parques de Santa Cruz del Valle, con una renta mensual promedio de 7,333 pesos y en Guadalajara la colonia con la renta promedio más barata es San Juan de Dios con un promedio de 7,929 pesos.

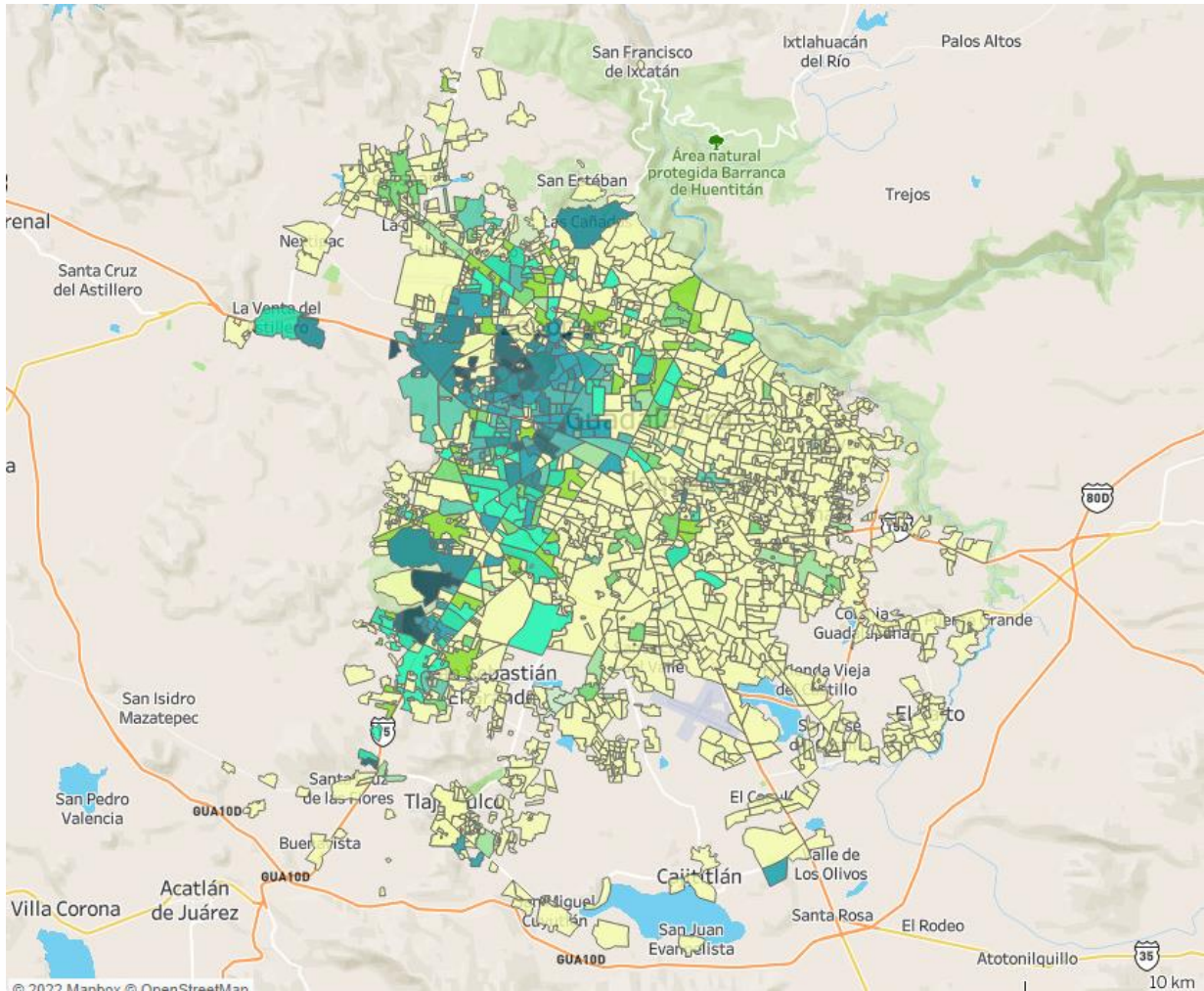
Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, julio 2022

Colonia	Municipio	Renta promedio mensual	Oferta
Real del Valle	Tlajomulco	5,800	7
Parques de Tesistán III	Zapopan	6,417	6
Pinar de la Calma	Zapopan	7,050	4
Parques de Sta Cruz del Valle	Tlaquepaque	7,333	3
La Moraleja	Zapopan	7,833	3
Arcos de Zapopan	Zapopan	7,850	4
San Juan de Dios	Guadalajara	7,929	7
Tesistán	Zapopan	8,267	3
Campo Real	Zapopan	8,332	11
La Perla	Guadalajara	8,333	3
Alta California	Tlajomulco	8,600	10
Lomas del Batan	Zapopan	9,125	4
Santa Anita	Tlaquepaque	9,391	11
Lomas de Zapopan	Zapopan	9,460	5
Mezquitán	Guadalajara	9,500	3
Adamar	Tlajomulco	9,983	6
Pontevedra	Tlajomulco	10,133	3
Jardines de San Ignacio	Zapopan	10,313	8
Santa Ana Tepetitlán	Zapopan	10,411	9
Constitución	Zapopan	10,667	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 en renta. Este mapa interactivo puede ser consultado en la página del IIEG.

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



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