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 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. Asimismo, el proceso de limpieza de los datos puede influir en la oferta total reportada, así como cambios que hagan las plataformas en sus publicaciones.

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 octubre de 2022 fue de 68,087 propiedades, cifra 7.7% mayor a la publicación anterior que fue de 63,208 viviendas. El precio promedio de venta de viviendas en el AMG reportado en las plataformas fue de 5,763,301 mientras que la mediana del precio fue de 3,500,000 por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 34,044 viviendas están por arriba de 3.5 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de $250,000, de viviendas que se ubican en Zapopan, al igual que el precio máximo observado para una vivienda en venta con un valor de $99,800,000. El municipio de Zapopan registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de $7,327,238. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 33,591 de las 68,087 viviendas, es decir, concentra el 49.3% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

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

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	2,880,747	1,850,000	276,748	19,000,000	230
Guadalajara	4,796,791	3,600,000	270,000	95,000,000	19,797
Tlajomulco	4,300,820	2,802,000	253,000	80,000,000	9,699
Tlaquepaque	2,175,262	1,750,000	290,000	26,500,000	2,853
Tonalá	1,425,301	1,000,000	259,239	12,500,000	1,917
Zapopan	7,327,238	4,404,536	250,000	99,800,000	33,591
Total	**5,763,301**	**3,500,000**	**250,000**	**99,800,000**	**68,087**

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

Del total de las 68,087 viviendas recopiladas durante octubre de 2022, para el 49.3% (33,546 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 33,546 viviendas se distribuye en 1,114 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 53.4% del total de colonias de los municipios seleccionados.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	17	98	115	14.8%
Guadalajara	244	48	292	83.6%
Tlajomulco	171	190	361	47.4%
Tlaquepaque	127	142	269	47.2%
Tonalá	102	231	333	30.6%
Zapopan	453	263	716	63.3%
Total	**1,114**	**972**	**2,086**	**53.4%**

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 3.9% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 7.1% o 79 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 15.4% o 172 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 44.9% 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 2022

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	500	44.9%
2 a 4 millones	320	28.7%
4 a 7.5 millones	172	15.4%
7.5 millones a 15 millones	79	7.1%
15 millones y más	43	3.9%
Total	**1,114**	**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 en la nueva actualización son los que se enlistan en la siguiente tabla, las cuales 19 colonias de 20 se ubican en Zapopan, y una en Tlajomulco. El primer lugar lo ocupa Bosque de los Lagos, con un precio promedio de 42.85 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 41.47 millones de pesos. En Tlajomulco la colonia más cara es el Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 23.7 millones de pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Bosque de Los Lagos	Zapopan	42,849,200	5
Zotogrande	Zapopan	41,468,281	27
Ayamonte	Zapopan	40,088,940	94
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	35,931,500	36
Puerta Aqua	Zapopan	35,091,775	16
Colinas de San Javier	Zapopan	29,597,876	79
Lomas del Bosque	Zapopan	28,849,692	13
Real San Bernardo	Zapopan	27,491,333	15
San Bernardo	Zapopan	25,749,000	10
Los Pinos	Zapopan	25,722,600	5
Villas Vallarta	Zapopan	25,649,400	5
Atlas Colomos	Zapopan	23,855,732	41
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	23,695,101	132
Santa Isabel	Zapopan	23,277,730	66
Ecológica El Seattle	Zapopan	22,250,000	4
Pontevedra	Zapopan	21,725,792	12
Puerta Las Lomas	Zapopan	21,673,039	181
Villa Coral	Zapopan	21,587,227	22
Lomas del Valle	Zapopan	20,525,690	95
Puerta del Bosque	Zapopan	20,473,868	77

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 12 de las 20 colonias, mientras que Tonalá tiene 3, El Salto tiene 2 colonias y Zapopan, Guadalajara y Tlaquepaque tienen 1 colonia cada uno.

Tlajomulco tiene la colonia con el precio promedio más bajo de viviendas en venta, siendo Villa Fontana Aqua la del precio promedio más bajo con 393,333 pesos. La colonia más barata en El Salto es La Azucena, con un precio promedio de 453,285 pesos. En Tonalá la colonia más barata es Jardines de la Cañada con un precio promedio 490,000 pesos, en Guadalajara la colonia con el precio promedio más bajo es Balcones de la Joya con un precio promedio de 560,902 pesos, en Zapopan es Villa Fontana Diamante la colonia con el precio promedio más bajo con 620,000 y en Tlaquepaque la colonia más barata es Parques de Santa María con un precio promedio de 621,069.

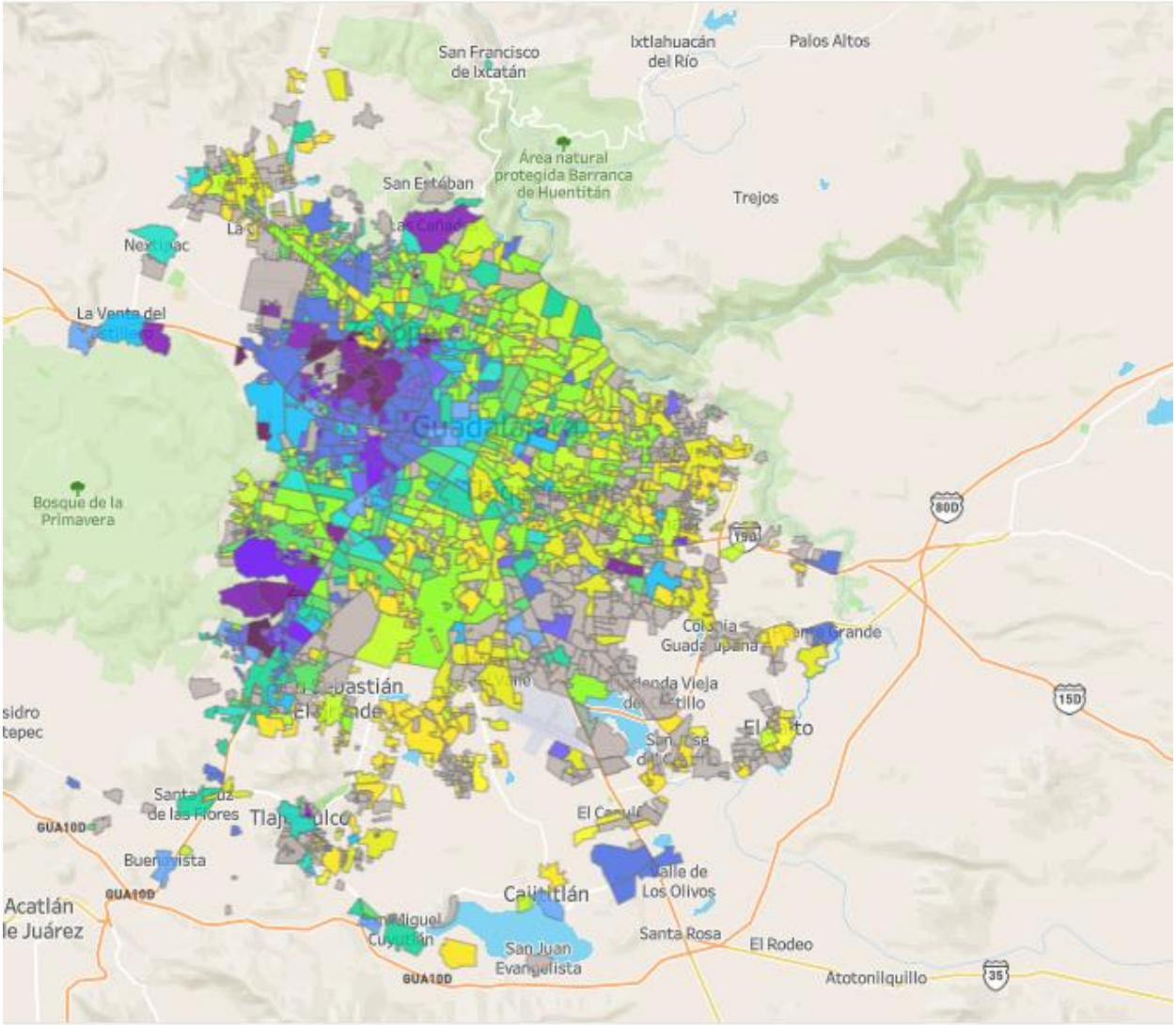
Listado de las 20 colonias con los precios de venta más bajos, octubre 2022

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Villa Fontana Aqua	Tlajomulco	393,333	3
Villas de San Sebastián	Tlajomulco	413,750	4
Valle de Tejeda	Tlajomulco	449,409	6
Paseo de Los Agaves	Tlajomulco	450,200	6
La Azucena	El Salto	453,285	3
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	460,000	6
Jardines de La Cañada	Tonalá	490,000	3
Los Cantaros	Tlajomulco	507,812	17
Quintas del Valle	Tlajomulco	525,867	6
La Purísima	Tlajomulco	537,778	9
La Concha Jardín Residencial	Tlajomulco	550,000	5
Balcones de La Joya	Guadalajara	560,902	9
Parques del Castillo	El Salto	580,261	4
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	585,263	260
Jardines de La Cruz Oriente	Tonalá	585,407	7
El Pedregal de Santa Martha	Tonalá	588,574	8
Colinas del Roble	Tlajomulco	593,333	3
Puesta del Sol	Tlajomulco	597,340	4
Villa Fontana Diamante	Zapopan	620,000	5
Parques de Santa María	Tlaquepaque	621,069	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 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 2022



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

Renta de vivienda y oferta

En las plataformas consultadas se encontró una oferta de vivienda en renta de 5,990 propiedades, volumen superior en 4.1% a las 5,753 que se obtuvieron en la actualización anterior. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de 26,139 pesos, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de 2,000 pesos y un máximo de 100,000 pesos.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, de 28,772 pesos, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de 2,000 la cual se ubica en el municipio de Tlajomulco. En Zapopan, Guadalajara y Tlajomulco 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 22,768 pesos.

Precio de renta de viviendas por municipio, octubre 2022

Municipio	Renta promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	17,500	10,000	10,000	40,000	4
Guadalajara	25,794	23,500	3,000	100,000	1,491
Tlajomulco	19,602	14,250	2,000	100,000	650
Tlaquepaque	11,321	10,500	4,000	25,000	248
Tonalá	6,085	5,500	3,000	25,000	44
Zapopan	28,772	24,500	2,500	100,000	3,553
Total	**26,139**	**22,768**	**2,000**	**100,000**	**5,990**

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

Se logró recopilar información para 5,990 viviendas en renta del AMG, de las cuales 3,345 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 401 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información de 19.2% colonias.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	1	114	115	0.9%
Guadalajara	80	212	292	27.4%
Tlajomulco	53	308	361	14.7%
Tlaquepaque	36	233	269	13.4%
Tonala	11	322	333	3.3%
Zapopan	220	496	716	30.7%
Total	**401**	**1,685**	**2,086**	**19.2%**

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, 99 colonias, que representan el 24.7% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a $10,000 pesos; 36.2% o 145 colonias tienen una renta promedio de $10,000 a $19,999 pesos, mientras que 22.7% de las colonias tienen rentas promedio de $20,000 a $29,999 pesos. Solo 66 colonias, que representan el 16.5%, tienen una renta promedio mayor o igual a $30,000 pesos.

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

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	99	24.7%
$10,000 - $19,999	145	36.2%
$20,000 - $29,999	91	22.7%
$30,000 - $39,999	36	9.0%
Mayor o igual a $40,000	30	7.5%
Total general	**401**	**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 17 de las 20 colonias con el precio promedio de renta más altos. El primer lugar lo ocupa la colonia Santa Isabel en Zapopan, con un promedio de 83,125 pesos. El segundo lugar lo tiene Loma Real en Zapopan con un promedio de 64,667 pesos. En el municipio de Tlajomulco, Condominio Campo de Golf Santa Anita es la colonia más cara con una renta mensual promedio 56,868 pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio promedio	Oferta
Santa Isabel	Zapopan	83,125	8
Loma Real	Zapopan	64,667	6
Colinas De San Javier	Zapopan	63,500	3
Las Cumbres	Zapopan	60,000	3
Puerta De Plata	Zapopan	59,528	36
Condominio Campo De Golf Santa Anita	Tlajomulco	56,868	19
Rancho Contento	Zapopan	56,600	5
Puerta Las Lomas	Zapopan	51,833	3
Puerta De Hierro	Zapopan	48,339	373
El Cielo Country Club	Tlajomulco	47,833	3
Centro	Zapopan	47,486	4
Seattle	Zapopan	45,125	4
Royal Country	Zapopan	43,200	5
Virreyes	Zapopan	42,618	17
Puerta Del Roble	Zapopan	41,700	4
El Palomar	Tlajomulco	41,273	11
Jacarandas	Zapopan	41,000	3
Jardines Del Sol	Zapopan	39,817	12
Puerta Real	Zapopan	39,333	3
Las Fuentes	Zapopan	39,000	4

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 9, Tlaquepaque se ubica en el segundo lugar con 5, Tlajomulco con 4 y Tonalá y Guadalajara con 1 cada uno.

Tlajomulco tiene la colonia con la renta promedio más baja, Real del Valle, con un promedio de 5,400 pesos. En Zapopan la colonia más barata es Real de Tesistán con una renta mensual promedio de 6,433 pesos. En Tonalá la renta promedio más barata es Urbiquinta Montecarlo, con una renta mensual promedio de 7,000 pesos, en Guadalajara la colonia con la renta promedio más barata es San Carlos con un promedio de 8,167 pesos, y en Tlaquepaque la colonia más barata es Loreto con una renta mensual de 8,460.

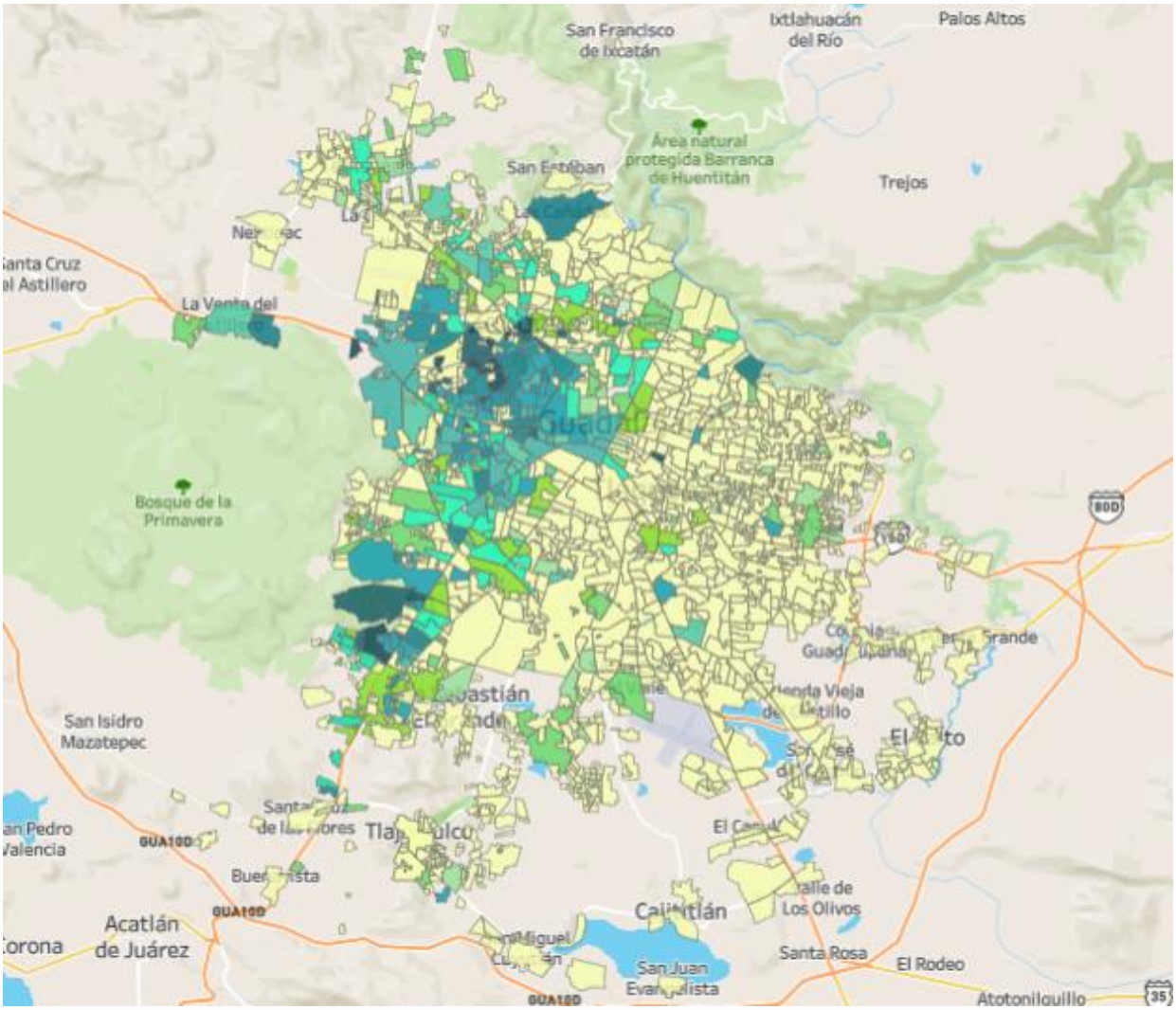
Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, octubre 2022

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Real del Valle	Tlajomulco	5,400	4
Valle Dorado	Tlajomulco	5,600	3
Real de Tesistán	Zapopan	6,433	3
Arcos de Zapopan	Zapopan	6,880	7
Vista Sur	Tlajomulco	6,913	8
Urbiquinta Montecarlo	Tonalá	7,000	4
Palermo	Zapopan	7,000	3
Altus Quintas	Zapopan	7,370	4
Gustavo Diaz Ordaz	Zapopan	7,900	3
San Carlos	Guadalajara	8,167	3
Altea	Tlajomulco	8,175	4
Jardines del Valle	Zapopan	8,367	3
La Moraleja	Zapopan	8,400	5
Loreto	Tlaquepaque	8,460	5
Pedregal del Bosque	Tlaquepaque	8,667	3
Lomas del Cuatro	Tlaquepaque	8,867	3
Santa Ana Tepetitlán	Zapopan	8,882	11
Campo Real	Zapopan	9,100	8
Las Terrazas	Tlaquepaque	9,169	13
Santa Anita	Tlaquepaque	9,244	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, octubre 2022



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