

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 2023. 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 enero de 2023 fue de 53,508 propiedades, cifra menor a la publicación anterior que fue de 68,087 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 \$6,075,215 mientras que la mediana del precio fue de \$3,740,000 por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 26,754 viviendas están por arriba de 3.74 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$257,000, de viviendas que se ubican en Tlajomulco. En el municipio de Zapopan 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 \$8,028,596. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 25,763 de las 53,508 viviendas, es decir, concentra el 48.1% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

Precio de venta de viviendas y oferta por municipio, enero 2023

Municipio	Precio promedio	Mediana	Precio mínimo	Precio máximo	Número de viviendas
El Salto	2,031,414	1,450,000	276,748	19,000,000	315
Guadalajara	4,795,248	3,626,958	270,000	98,439,904	15,823
Tlajomulco	4,501,540	2,969,000	257,000	85,000,000	7,690
Tlaquepaque	2,146,249	1,570,000	284,820	18,000,000	2,287
Tonalá	1,344,466	988,000	259,239	16,000,000	1,630
Zapopan	8,028,596	4,800,000	274,244	99,800,000	25,763
Total	6,075,215	3,740,000	257,000	99,800,000	53,508

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

Nota: Precios en moneda nacional.

Del total de las 53,508 viviendas recopiladas durante enero de 2023, para el 55.3% (29,575 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 29,575 viviendas se distribuye en 1,143 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 54.8% del total de colonias de los municipios seleccionados.

Colonias con información de venta de viviendas por municipio, enero 2023

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	24	91	115	20.9%
Guadalajara	242	50	292	82.9%
Tlajomulco	182	179	361	50.4%
Tlaquepaque	132	137	269	49.1%
Tonalá	113	220	333	33.9%
Zapopan	450	266	716	62.8%
Total	1,143	943	2,086	54.8%

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

Por rango de precios, 49 colonias, que representan el 4.3% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 6.6% o 76 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 14.9% o 170 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 29.4% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 44.8% 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 2023

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	512	44.8%
2 a 4 millones	336	29.4%
4 a 7.5 millones	170	14.9%
7.5 millones a 15 millones	76	6.6%
15 millones y más	49	4.3%
Total	1,143	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 19 colonias se ubican en Zapopan, y una en Tlajomulco. El primer lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 42.9 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Ayamonte, con un precio promedio de 40 millones de pesos. En Tlajomulco la colonia más cara es Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 28.1 millones de pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de venta más altos, enero 2023

Colonia	Municipio	Precio promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	42,942,325	35
Ayamonte	Zapopan	40,027,876	138
Lomas del Bosque	Zapopan	38,481,818	11
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	35,681,689	36
Colinas de San Javier	Zapopan	33,907,465	66
Alcázar Oriente	Zapopan	29,716,500	4
Pontevedra	Zapopan	29,715,182	11
Real San Bernardo	Zapopan	29,133,636	11
Puerta Aqua	Zapopan	28,452,613	30
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	28,063,185	145
De Los Sauces	Zapopan	27,400,000	3
Villas Vallarta	Zapopan	25,124,500	6
Santa Isabel	Zapopan	23,947,886	52
Villa Coral	Zapopan	23,030,000	14
Rancho Contento	Zapopan	22,885,247	47
Atlas Colomos	Zapopan	22,613,694	38
San Bernardo	Zapopan	22,165,000	6
Puerta Las Lomas	Zapopan	21,869,597	123
Lomas del Valle	Zapopan	21,567,199	98
Puerta del Bosque	Zapopan	21,388,866	76

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, Guadalajara tiene 2 colonias, y Tonalá tiene 1 colonia.

Tlajomulco tiene la colonia con el precio promedio más bajo de viviendas en venta, siendo Arvento la del precio promedio más bajo con 379,000 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 Lomas de San Miguel III con un precio promedio 501,788 pesos y en Guadalajara la colonia más barata es Balcones de la Joya con un precio promedio de 556,491 pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de venta más bajos, enero 2023

Colonia	Municipio	Precio promedio	Oferta
Arvento	Tlajomulco	379,000	6
Villa Fontana Aqua	Tlajomulco	410,490	12
Paseo de Los Agaves	Tlajomulco	450,540	5
La Azucena	El Salto	453,285	3
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	489,429	14
Lomas de San Miguel III	Tonalá	501,788	5
Valle de Tejeda	Tlajomulco	502,077	13
Quintas del Valle	Tlajomulco	512,200	11
Rancho Alegre	Tlajomulco	543,000	6
Balcones de La Joya	Guadalajara	556,491	7
Lomas del Sur	Tlajomulco	565,998	26
Parques del Castillo	El Salto	571,924	6
Los Cantaros	Tlajomulco	582,124	21
Colinas del Roble	Tlajomulco	586,667	3
Lomas del Mirador E5	Tlajomulco	591,000	5
Las Villas	Tlajomulco	591,667	3
Balcones y/o Prados de Huentitán	Guadalajara	604,638	4
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	610,319	255
Cima Serena	El Salto	615,000	4
Colinas del Roble	Tlajomulco	626,667	3

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.

Precio de renta de vivienda y oferta

En las plataformas consultadas se encontró una oferta de vivienda en renta de 3,615 propiedades, volumen inferior a las 5,990 que se obtuvieron en la actualización anterior. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de \$24,974, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de \$3,000 y un máximo de \$100,000.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, de \$27,463, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de \$3,000 la cual se ubica en los municipios de Tonalá y Zapopan. Por otro lado, Zapopan, Guadalajara y Tlajomulco registran 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 \$21,500.

Precio de renta de viviendas por municipio, enero 2023

Municipio	Precio promedio	Mediana	Precio mínimo	Precio máximo	Número de viviendas
El Salto	10,000	10,000	10,000	10,000	1
Guadalajara	25,238	23,000	5,000	100,000	1,033
Tlajomulco	18,951	14,000	4,200	100,000	434
Tlaquepaque	11,138	10,500	3,900	30,000	167
Tonalá	5,672	6,000	3,000	8,000	12
Zapopan	27,463	23,000	3,000	100,000	1,968
Total	24,974	21,500	3,000	100,000	3,615

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

Se logró recopilar información para 3,615 viviendas en renta del AMG, de las cuales 3,475 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 435 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información del 20.9% de las colonias.

Colonias con información de renta de viviendas por municipio, enero 2023

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	1	114	115	0.9%
Guadalajara	86	206	292	29.5%
Tlajomulco	64	297	361	17.7%
Tlaquepaque	34	235	269	12.6%
Tonala	9	324	333	2.7%
Zapopan	241	475	716	33.7%
Total	435	1,651	2,086	20.9%

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

Por rangos de renta, 97 colonias, que representan el 22.3% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000; 40.9% o 178 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999, mientras que 20.9% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999. Solo 69 colonias, que representan el 15.9%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

Distribución de colonias por rangos de precio de renta promedio, enero 2023

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	97	22.3%
\$10,000 - \$19,999	178	40.9%
\$20,000 - \$29,999	91	20.9%
\$30,000 - \$39,999	31	7.1%
Mayor o igual a \$40,000	38	8.7%
Total general	435	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 11 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 \$83,167. El tercer lugar se ubica en el municipio de Guadalajara, la cual es Lomas del Country con una renta mensual promedio \$61,000. En el municipio de Tlajomulco, la colonia Condominio Campo de Golf Santa Anita es la más cara con una renta mensual promedio \$57,487.

Listado de las 20 colonias con los precios de renta más altos, enero 2023

Colonia	Municipio	Precio promedio	Oferta
Santa Isabel	Zapopan	83,167	6
La Loma	Zapopan	70,000	3
Lomas del Country	Guadalajara	61,000	5
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	57,487	15
Puerta de Plata	Zapopan	55,633	30
Colinas de San Javier	Zapopan	53,188	8
Puerta de Hierro	Zapopan	48,191	311
El Palomar	Tlajomulco	47,545	11
El Cielo Country Club	Tlajomulco	46,313	8
Puerta Aqua	Zapopan	45,000	3
Puerta del Roble	Zapopan	43,500	4
Monraz	Guadalajara	41,742	19
Jardines de Los Arcos	Guadalajara	41,667	3
Bosques de San Isidro (Las Cañadas)	Zapopan	40,917	12
Colinas de San Javier	Guadalajara	40,916	19
Jardines del Sol	Zapopan	39,780	10
Lago Nogal	Tlajomulco	39,667	3
Lindavista	Zapopan	39,333	3
Vallarta San Jorge	Guadalajara	39,237	19
Seattle	Zapopan	36,833	3

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

Tlajomulco tiene la colonia con la renta promedio más barata, Real del Valle, con un promedio de \$5,955. En Zapopan la colonia más barata es Real de Tesistán con una renta mensual promedio de \$6,020. En Tlaquepaque la renta promedio más barata es Altus Bosques, con una renta mensual promedio de \$6,667. En Guadalajara la colonia con la renta promedio más barata es Huentitán el Alto con un promedio de \$8,500.

Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, enero 2023

Colonia	Municipio	Precio promedio	Oferta
Real del Valle	Tlajomulco	5,955	10
Real de Tesistán	Zapopan	6,020	5
Amaranto	Zapopan	6,167	3
Parques de Tesistán III	Zapopan	6,550	6
Altus Bosques	Tlaquepaque	6,667	3
Tesistán	Zapopan	6,725	4
Palermo	Zapopan	7,250	4
Campo Real	Zapopan	7,320	5
Vista Sur	Tlajomulco	7,329	14
Loreto	Tlaquepaque	8,213	8
Las Terrazas	Tlaquepaque	8,424	11
Huentitán el Alto	Guadalajara	8,500	4
Pedregal del Bosque	Tlaquepaque	8,667	6
Villaseñor (Santa Teresita)	Guadalajara	8,700	3
Santa Ana Tepetitlán	Zapopan	8,712	13
Alcalde Barranquitas	Guadalajara	9,080	5
Parques de Santa María	Tlaquepaque	9,133	6
Altea	Tlajomulco	9,418	11
Alta California	Tlajomulco	9,587	23
Foret	Zapopan	9,833	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.

