

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 abril 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 abril de 2023 fue de 44,395 propiedades, cifra menor a la publicación anterior que fue de 53,508 viviendas. Lo anterior se debe a que dos de las plataformas presentaron reducciones en sus anuncios.

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 \$6,509,369 mientras que la mediana del precio fue de \$3,950,000 por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 22,198 viviendas están por arriba de 3.95 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$250,000, de viviendas que se ubican en Tlajomulco y El Salto. En el municipio de Zapopan el precio máximo observado para una vivienda en venta con un valor de \$100,000,000. El municipio de Zapopan registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$8,517,122. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 21,398 de las 44,395 viviendas, es decir, concentra el 48.2% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

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

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	1,689,463	990,000	250,000	19,000,000	327
Guadalajara	5,259,512	3,820,875	295,000	95,000,000	11,240
Tlajomulco	4,999,296	3,320,000	250,000	85,000,000	8,097
Tlaquepaque	2,261,474	1,650,000	299,000	18,000,000	2,101
Tonalá	1,488,689	1,087,000	300,000	16,000,000	1,232
Zapopan	8,517,122	5,100,000	286,800	100,000,000	21,398
Total	6,509,369	3,950,000	250,000	100,000,000	44,395

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

Nota: Precios en moneda nacional.





Del total de las 44,395 viviendas recopiladas durante abril de 2023, para el 62.57% (27,778 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 27,778 viviendas se distribuye en 1,198 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 57.4% del total de colonias de los municipios seleccionados. Cabe señalar que, a pesar de la reducción en el número de anuncios, aumentó la cobertura de colonias con respecto a la actualización anterior, cuando se contó con información para el 54.8% de las mismas.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	30	85	115	26.1%
Guadalajara	250	42	292	85.6%
Tlajomulco	184	177	361	51.0%
Tlaquepaque	138	131	269	51.3%
Tonalá	120	213	333	36.0%
Zapopan	476	240	716	66.5%
Total	1,198	888	2,086	57.4%

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

Por rango de precios, 61 colonias, que representan el 5.1% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 7.6% o 91 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 13.4% o 161 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 30.0% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 43.9% 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, abril 2023

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	526	43.9%
2 a 4 millones	359	30.0%
4 a 7.5 millones	161	13.4%
7.5 millones a 15 millones	91	7.6%
15 millones y más	61	5.1%
Total	1,198	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 Los Frailes, con un precio promedio de 50.6 millones de pesos. El segundo lugar lo tiene Zotogrande, con un precio promedio de 48.2 millones de pesos. En Tlajomulco la colonia más cara es Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 28.4 millones de pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Los Frailes	Zapopan	50,571,038	3
Zotogrande	Zapopan	48,246,252	35
Ecológica El Seattle	Zapopan	44,187,500	4
Ayamonte	Zapopan	41,028,772	79
Pontevedra	Zapopan	38,575,000	8
Colinas de San Javier	Zapopan	35,052,458	59
Real San Bernardo	Zapopan	34,978,000	5
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	33,037,733	42
Puerta Aqua	Zapopan	32,733,152	32
Atlas Colomos	Zapopan	30,844,647	57
Bosque de los Lagos	Zapopan	29,539,815	11
Alcázar Oriente	Zapopan	28,464,333	6
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	28,420,440	166
Lomas del Valle	Zapopan	27,437,148	77
Santa Isabel	Zapopan	26,396,382	46
San Bernardo	Zapopan	25,516,667	6
Guadalupe	Zapopan	25,326,667	3
La Venta del Astillero	Zapopan	24,416,707	14
Rancho Contento	Zapopan	23,432,033	39
Villa Coral	Zapopan	23,355,462	26

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 9 de las 20 colonias, mientras que El Salto tiene 6, Zapopan tiene 3 colonias, y Tonalá y Tlaquepaque tienen 1 colonia.

El Salto tiene la colonia con el precio promedio más bajo de viviendas en venta, siendo Las Lilas la del precio promedio más bajo con 336,667 pesos. La colonia más barata en Tlajomulco es Valle de los Encinos, con un precio promedio de 432,621 pesos. En Zapopan la colonia más barata es Villas Torremolinos con un precio promedio 506,880 pesos y en Tonalá la colonia más barata es Misión San Francisco con un precio promedio de 567,214 pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Las Lilas	El Salto	336,667	3
Bonito Jalisco	El Salto	386,534	4
Valle de los Encinos	Tlajomulco	432,621	12
San Pablo	Tlajomulco	444,663	5
Las Lilas II	El Salto	470,000	9
Lomas del Mirador E5	Tlajomulco	471,846	10
La Azucena	El Salto	489,577	4
Arvento	Tlajomulco	497,500	4
Villas Torremolinos	Zapopan	506,880	5
Quintas del Valle	Tlajomulco	528,920	10
Lomas del Mirador E6	Tlajomulco	530,000	3
Lomas del Sur	Tlajomulco	530,409	23
Parques del Castillo	El Salto	539,660	5
Cima Serena	El Salto	540,833	6
Colinas del Roble	Tlajomulco	541,333	3
Parques de la Victoria	Tlaquepaque	546,250	4
Praderas de Tesistán	Zapopan	552,867	6
Misión San Francisco III	Tonalá	567,214	3
Hacienda Copala	Zapopan	568,333	6
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	572,413	195

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.

Palos Altos San Francisco del Río de locatán 命 Trejos Santa Cruz el Astillero ande San Isidro Mazatepec an Pedro GUA10D4 Valencia Los Olivos Acatlán orona de Juárez Santa Rosa El Rodeo Atotonilquillo © 2023 Mapbox © OpenStreetMap

Mapa de los precios promedio de venta de vivienda por colonia, abril 2023

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 6,243 propiedades, volumen superior a las 3,615 que se obtuvieron en la actualización anterior. 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 \$2,300 y un máximo de \$100,000.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, de \$26,815, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de \$2,300 la cual se ubica también en el municipio de 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 \$20,000.

Precio de renta de viviendas por municipio, abril 2023

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	11,200	8,500	2,500	40,000	10
Guadalajara	24,851	22,500	3,500	100,000	2,040
Tlajomulco	18,776	14,000	2,800	100,000	699
Tlaquepaque	12,625	12,000	3,900	50,000	296
Tonalá	6,564	6,350	3,000	10,500	32
Zapopan	26,815	22,000	2,300	100,000	3,166
Total	24,471	20,000	2,300	100,000	6,243

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





Se logró recopilar información para 6,243 viviendas en renta del AMG, de las cuales 3,690 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 471 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información del 22.6% de las colonias. Con respecto a la actualización anterior, se aumentó la cobertura de colonias con información de 20.9% a 22.6%.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	-	115	115	0.0%
Guadalajara	100	192	292	34.2%
Tlajomulco	62	299	361	17.2%
Tlaquepaque	42	227	269	15.6%
Tonalá	12	321	333	3.6%
Zapopan	255	461	716	35.6%
Total	471	1,615	2,086	22.6%

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

Por rangos de renta, 126 colonias, que representan el 26.8% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000; 37.2% o 175 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999, mientras que 20.2% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999. Solo 75 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, abril 2023

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	126	26.8%
\$10,000 - \$19,999	175	37.2%
\$20,000 - \$29,999	95	20.2%
\$30,000 - \$39,999	31	6.6%
Mayor o igual a \$40,000	44	9.3%
Total general	471	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 16 de las 20 colonias con el precio promedio de renta más altos. El primer lugar lo ocupa la colonia Puerta las Lomas en Zapopan, con un promedio de \$94,400. El cuarto lugar se ubica en el municipio de Tlajomulco, la cual es Condominio Campo de Golf Santa Anita con una renta mensual promedio \$63,440. En el municipio de Guadalajara, la colonia Colinas de San Javier es la más cara con una renta mensual promedio \$41,569.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Puerta las Lomas	Zapopan	94,400	5
Villa Coral	Zapopan	82,500	4
Atlas Colomos	Zapopan	69,500	4
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	63,440	25
El Cielo Country Club	Tlajomulco	59,071	7
Pinar de la Venta	Zapopan	57,000	3
El Palomar	Tlajomulco	56,542	12
Parque Virreyes	Zapopan	53,125	4
Puerta de Hierro	Zapopan	50,728	270
Colinas de San Javier	Zapopan	50,200	5
Puerta del Roble	Zapopan	49,600	3
Puerta de Plata	Zapopan	49,450	20
Puerta Aqua	Zapopan	47,750	4
Puerta del Bosque	Zapopan	47,736	11
Lomas del Valle	Zapopan	47,429	7
Jacarandas	Zapopan	45,357	7
Valle Real	Zapopan	43,097	75
Ciudad del Sol	Zapopan	41,673	14
Colinas de San Javier	Guadalajara	41,569	36
Ciudad Bugambilias	Zapopan	41,067	15

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 y Guadalajara con 8 cada uno, Tlajomulco se ubica en el segundo lugar con 3, y Tlaquepaque con 1.

Zapopan tiene la colonia con la renta promedio más baja, Parque de las Aves, con un promedio de \$4,333. En Tlaquepaque la colonia más barata es Álamo Industrial con una renta mensual promedio de \$5,633. En Guadalajara la colonia con la renta promedio más barata es Ferrocarril, con una renta mensual promedio de \$6,167.

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

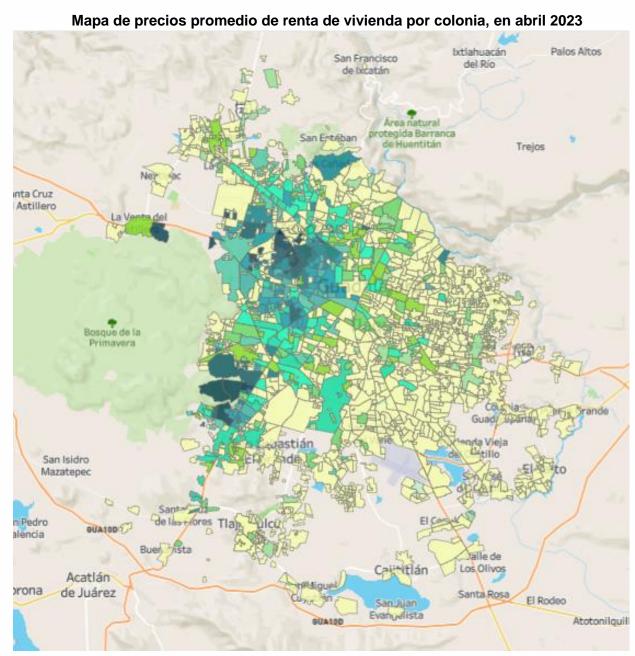
	-	-	
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Parque de las Aves	Zapopan	4,333	3
Moctezuma	Zapopan	5,000	3
Los Tréboles	Zapopan	5,000	4
Loma Chica	Zapopan	5,250	4
Álamo Industrial	Tlaquepaque	5,633	3
Ferrocarril	Guadalajara	6,167	6
Real del Valle	Tlajomulco	6,490	5
Villa Fontana Diamante	Zapopan	6,833	6
Miramar	Zapopan	7,033	3
Real del Sol	Tlajomulco	7,100	4
Atlas	Guadalajara	7,333	3
Hacienda Santa Cruz	Tlajomulco	7,500	3
Rio Blanco	Zapopan	7,500	3
Lomas de San Eugenio	Guadalajara	8,000	3
Lagos del Country	Guadalajara	8,000	3
Centro Barranquitas	Guadalajara	8,063	4
Parques de Tesistán III	Zapopan	8,127	11
8 de Julio	Guadalajara	8,200	4
Independencia	Guadalajara	8,320	5
Mezquitan Country	Guadalajara	8,333	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.



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

