Nota técnica: sector inmobiliario

Los precios de venta y renta de viviendas para los seis principales municipios del Área Metropolitana de Guadalajara se obtuvieron de diversos sitios web dedicados a la venta y renta de propiedades. A partir de agosto de 2020, la información se actualizará de manera trimestral.

Cabe señalar que la información presentada a partir de febrero de 2022, no es comparable con datos recolectados anteriormente, ya que en las subsecuentes extracciones de información se realizaron algunos cambios metodológicos adicionales: 1) se amplió la muestra al agregar más plataformas como fuentes de información primaria, inicialmente se utilizaron tres plataformas, posteriormente se incluyeron ocho plataformas (Inmuebles 24, Lamudi, AMPI Guadalajara, Mercado Libre, Viva Anuncios, El Informador, Mural y Avisos de ocasión) y en la actualización con los datos de octubre 2021, la cual se publicó en febrero de 2022, se incluyó una nueva plataforma (Propiedades.com), lo que aumentó la cobertura de las propiedades en venta y renta.

Es importante señalar que la información podría contener viviendas duplicadas si una propiedad se reportó en venta o renta en más de una plataforma. Es posible identificar estas viviendas a través del precio, características de la vivienda y colonia para evitar contabilizarla más de una vez, sin embargo, este método tiene un margen de error, ya que depende de que las características de las viviendas sean capturadas de manera correcta. En los casos donde se identificó que la información de una propiedad era la misma en más de una plataforma, se realizó la depuración correspondiente. Aún con este posible margen de error, la información proporciona un panorama de la oferta de vivienda en la ciudad.

A partir de octubre 2023 la plataforma AMPI no se incluyó debido a que su página web ya no cuenta con información disponible.

Precios de venta

Los precios de venta de viviendas se obtuvieron de páginas web durante el mes que hace referencia la última actualización reportada en la página principal del sector inmobiliario, considerando los seis principales municipios del AMG.

La base de datos de los precios de venta pasa por el siguiente filtro:

- se eliminan aquellas propiedades con precios menores a 250,000 pesos y mayores a 100 millones (tras una revisión uno a uno de una muestra se identificó que estas viviendas eran en realidad terrenos o tenían errores).
- se imputa como valor perdido la variable “metros de terreno” y “metros construidos” menor de 50 metros.
- se imputa como valor perdido el precio por metro cuadrado construido del 2.5% más alto y bajo de los valores válidos (hay observaciones que no tienen estos datos o sin incoherentes).
- Se incluyen propiedades en remate bancario por lo que el precio de la propiedad es menor.

El mapa interactivo reporta información por colonia de:

- Precio promedio
- Precio mínimo
- Precio máximo
- Mediana del precio
- Precio promedio por m² construido
- Número de viviendas

Precios de renta

Los precios de renta de viviendas se obtuvieron de páginas web durante el mes que hace referencia la consulta interactiva considerando los seis principales municipios del AMG.

Datos que pasan a un filtro de precios:

- se eliminan aquellas propiedades con rentas menores a 1,500 pesos y mayores a 100 mil pesos (tras una revisión de una muestra uno a uno se identificó que las viviendas mayores a 100 mil pesos eran en bodegas, oficinas y locales o tenían errores)
- se imputa como valor perdido la variable de recámaras igual a 0.

El mapa interactivo reporta información por colonia de:

- Precio promedio
- Precio mínimo
- Precio máximo
- Mediana del precio
- Promedio de recámaras
- Número de viviendas

Criterios para la validación geográfica de la información recopilada

Las bases de datos pasan por un filtro de validación geográfica antes de aplicar los filtros de precios, una vez que se cuenta con los datos obtenidos de la fuente de información primaria:

- Se realiza una intersección de la base de viviendas con la capa vectorial de municipio. Esto permite identificar si el campo de municipio que indica la plataforma coincide con las coordenadas de la propiedad. En este proceso se eliminan las observaciones que están en algún municipio fuera del Área Metropolita de Guadalajara.
- De manera paralela se realiza una intersección de la base de viviendas con la capa vectorial de colonias. Esto permite identificar las viviendas donde la colonia que indica la plataforma coincide con la de sus coordenadas. Algunas viviendas, dependiendo de la información disponible, pueden verificarse usando la dirección del inmueble.
- Finalmente, se unen las observaciones en una sola base de datos a la cual se le aplican los filtros de precios descritos anteriormente. Este proceso deja un porcentaje de viviendas que no pueden asignarse a una colonia y no serán visibles en el mapa interactivo, sin embargo, si forman parte de los promedios a nivel municipal.