

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 2024. 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 2024 fue de 44,255 propiedades, cifra menor a la publicación anterior que fue de 47,662 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 \$6,759,104 mientras que la mediana del precio fue de \$4,202,000 por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 22,128 viviendas están por arriba de 4.2 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$264,637, de viviendas que se ubican en Tlajomulco. En el municipio de Zapopan tiene 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 \$8,743,431. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 21,522 de las 44,255 viviendas, es decir, concentra el 48.6% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

Precio de venta de viviendas y oferta por municipio, enero 2024

Municipio	Precio promedio	Precio mediana	Precio mínimo	Precio máximo	Número de viviendas
El Salto	1,963,617	1,100,000	280,000	17,000,000	289
Guadalajara	5,582,659	4,050,000	265,000	95,000,000	12,273
Tlajomulco	5,109,598	3,300,000	264,637	85,000,000	6,971
Tlaquepaque	2,238,612	1,800,000	307,288	13,500,000	2,007
Tonalá	1,469,135	1,015,000	270,000	16,000,000	1,193
Zapopan	8,743,431	5,544,724	276,000	100,000,000	21,522
Total	6,759,104	4,202,000	264,637	100,000,000	44,255

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

Nota: Precios en moneda nacional.

Del total de las 44,255 viviendas recopiladas durante enero de 2024, para el 60.5% (26,769 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 26,769 viviendas se distribuye en 1,180 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, 56.6% del total de colonias de los municipios seleccionados.

Colonias con información de venta de viviendas por municipio, enero 2024

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	36	79	115	31.3%
Guadalajara	249	43	292	85.3%
Tlajomulco	181	180	361	50.1%
Tlaquepaque	128	141	269	47.6%
Tonalá	119	214	333	35.7%
Zapopan	467	249	716	65.2%
Total	1,180	906	2,086	56.6%

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

Por rango de precios, 54 colonias, que representan el 4.6% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 8.1% o 96 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 14.7% o 173 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 31.1% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 41.5% 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 2024

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	490	41.5%
2 a 4 millones	367	31.1%
> 4 a 7.5 millones	173	14.7%
> 7.5 millones a 15 millones	96	8.1%
> 15 millones y más	54	4.6%
Total	1,180	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 18 colonias se ubican en Zapopan, una en Tlajomulco y otra en Guadalajara. El primer lugar lo ocupa Zotogrande, con un precio promedio de 61.2 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Lomas del Bosque, con un precio promedio de 49.1 millones de pesos. En Tlajomulco la colonia más cara es Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 29.7 millones de pesos. En Guadalajara la colonia con el precio promedio de venta más alto es Colinas de San Javier con 24 millones de pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de venta más altos, enero 2024

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	61,293,810	31
Lomas del Bosque	Zapopan	49,112,600	10
Ayamonte	Zapopan	47,435,136	49
Los Frailes	Zapopan	40,809,016	7
Real San Bernardo	Zapopan	39,747,500	4
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	37,588,187	19
Lomas del Valle	Zapopan	33,545,584	81
Puerta Aqua	Zapopan	32,567,299	8
Jacarandas	Zapopan	31,588,141	10
Colinas de San Javier	Zapopan	31,531,409	108
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	29,727,564	133
Alcázar Oriente	Zapopan	29,632,184	10
Santa Isabel	Zapopan	29,124,068	42
Pontevedra	Zapopan	29,085,611	18
Ecológica El Seattle	Zapopan	27,887,250	4
Colinas de San Javier	Guadalajara	24,002,815	194
Villa Coral	Zapopan	23,946,926	27
Rancho Contento	Zapopan	22,928,495	26
Azaleas	Zapopan	22,779,775	23
Puerta del Bosque	Zapopan	22,137,944	50

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 11 de las 20 colonias, mientras que El Salto tiene 4, Guadalajara tiene 3, y Zapopan y Tlaquepaque tienen una colonia.

El Salto tiene la colonia con el precio promedio más bajo de viviendas en venta, siendo La Azucena la del precio promedio más bajo con 359,165 pesos. La colonia más barata en Tlajomulco es Lomas del Mirador E5, con un precio promedio de 412,933 pesos. En Tlaquepaque la colonia más barata es San Martín de Las Flores de Abajo con un precio promedio 498,227 pesos. En Zapopan la colonia con el precio promedio de venta más bajo es Residencial del Valle con 498,950 pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de venta más bajos, enero 2024

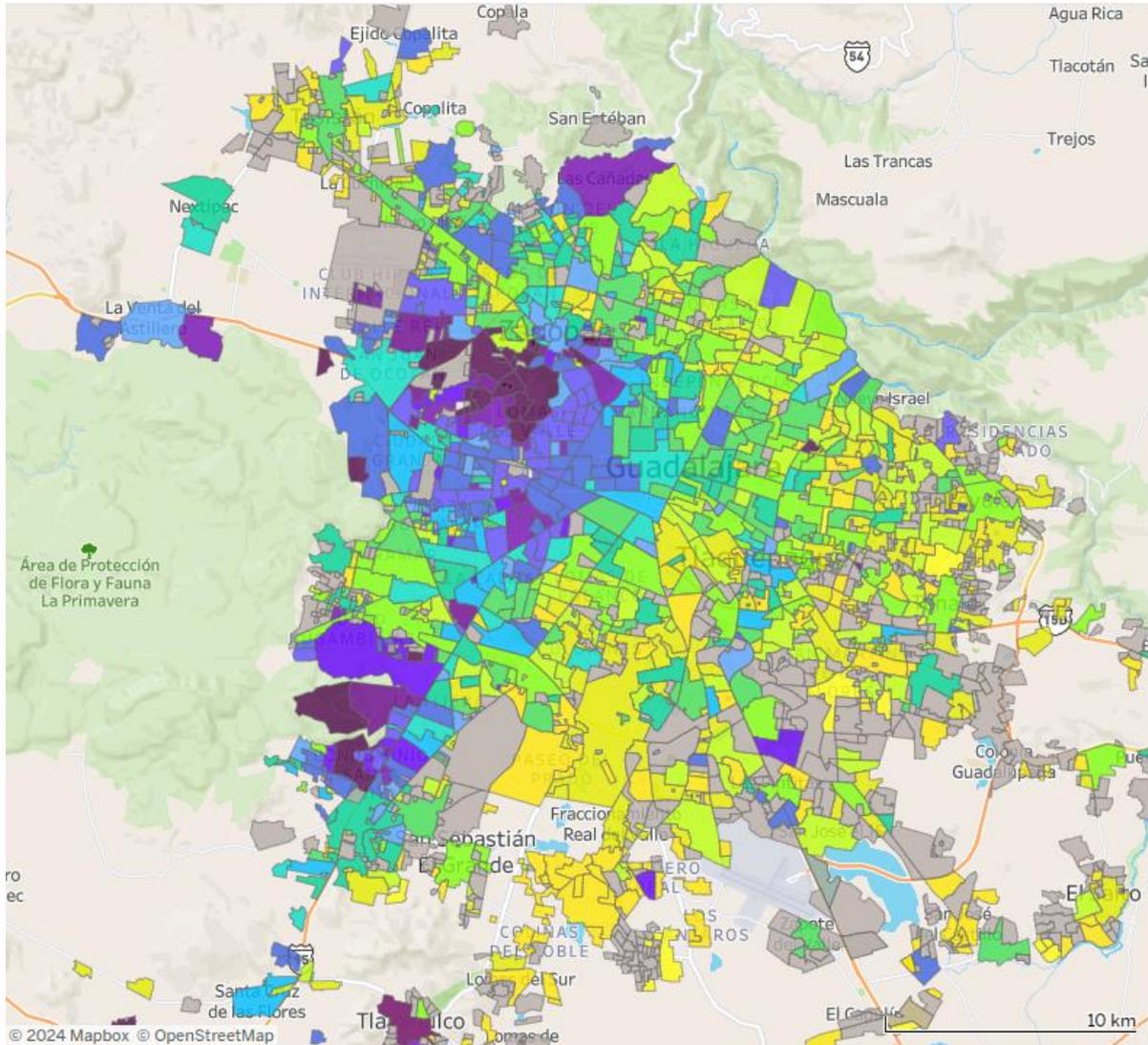
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
La Azucena	El Salto	359,165	5
Bonito Jalisco	El Salto	387,556	6
Lomas del Mirador E5	Tlajomulco	412,933	9
Galaxia Bonito Jalisco	El Salto	437,333	3
Villa Fontana Aqua	Tlajomulco	451,492	10
Renaceres	Tlajomulco	457,500	4
Los Abedules	Tlajomulco	473,333	3
Rancho Alegre	Tlajomulco	474,906	6
San Martín de Las Flores de Abajo	Tlaquepaque	498,227	4
Residencial del Valle	Zapopan	498,950	30
Arandas	Guadalajara	500,733	3
Las Lilas II	El Salto	503,333	3
Puesta del Sol	Tlajomulco	505,000	4
Colinas del Roble	Tlajomulco	520,984	4
Quintas del Valle	Tlajomulco	530,029	7
Balcones Y/O Prados de Huentitán	Guadalajara	534,284	3
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	535,133	15
San Antonio	Tlajomulco	537,327	4
Centro	Tlajomulco	555,227	6
Jardines de San Francisco	Guadalajara	559,200	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 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, enero 2024



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 7,011 propiedades, volumen superior a las 6,497 que se obtuvieron en la actualización anterior. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de \$26,311, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de \$2,500 y un máximo de \$100,000.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, de \$28,848, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de \$2,500 la cual se ubica en los municipios de El Salto y Tonalá. Por otro lado, Zapopan y Guadalajara 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 \$23,000.

Precio de renta de viviendas por municipio, enero 2024

Municipio	Promedio de renta	Precio mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	11,307	6,500	2,500	64,000	23
Guadalajara	26,448	24,000	3,900	100,000	2,372
Tlajomulco	19,204	15,000	3,000	80,000	641
Tlaquepaque	12,287	12,000	4,500	27,000	291
Tonalá	7,347	7,000	2,500	24,000	32
Zapopan	28,848	24,500	3,000	100,000	3,652
Total	26,311	23,000	2,500	100,000	7,011

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

Se logró recopilar información para 7,011 viviendas en renta del AMG, de las cuales 4,223 observaciones se pudieron asignar a una colonia. Estas viviendas se distribuyen en 505 colonias de un total de 2,086 de los municipios seleccionados, es decir, se tiene información del 24.2% de las colonias.

Colonias con información de renta de viviendas por municipio, enero 2024

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	5	110	115	4.3%
Guadalajara	121	171	292	41.4%
Tlajomulco	60	301	361	16.6%
Tlaquepaque	33	236	269	12.3%
Tonalá	14	319	333	4.2%
Zapopan	272	444	716	38.0%
Total	505	1,581	2,086	24.2%

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

Por rangos de renta, 117 colonias, que representan el 23.2% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000; 42.0% o 212 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999, mientras que 19.6% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999. Solo 77 colonias, que representan el 15.2%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

Distribución de colonias por rangos de precio de renta promedio, enero 2024

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	117	23.2%
\$10,000 - \$19,999	212	42.0%
\$20,000 - \$29,999	99	19.6%
\$30,000 - \$39,999	31	6.1%
Mayor o igual a \$40,000	46	9.1%
Total general	505	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 Las Fuentes en Zapopan, con un promedio de \$68,286. El segundo lugar es Lomas del Bosque con una renta mensual promedio \$66,000. En el municipio de Tlajomulco, la colonia Rinconada Santa Anita es la más cara con una renta mensual promedio \$58,000 pesos.

Listado de las 20 colonias con los precios de renta más altos, enero 2024

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Las Fuentes	Zapopan	68,286	7
Lomas del Bosque	Zapopan	66,000	3
Puerta del Bosque	Zapopan	61,713	8
Puerta de Plata	Zapopan	59,813	16
San Wenceslao	Zapopan	58,667	3
Rinconada Santa Anita	Tlajomulco	58,000	4
Royal Country	Zapopan	57,800	5
Villa Verona	Zapopan	57,000	4
Condominio Campo De Golf Santa Anita	Tlajomulco	54,667	9
Puerta de Hierro	Zapopan	54,489	330
Parque Virreyes	Zapopan	54,333	9
El Cielo Country Club	Tlajomulco	51,011	9
Puerta del Roble	Zapopan	49,000	3
Atlas Colomos	Zapopan	47,571	7
Valle Real	Zapopan	46,458	165
Lomas del Valle	Zapopan	45,509	11
Ciudad del Sol	Zapopan	45,292	29
Villa Universitaria	Zapopan	45,087	25
Olivos Residencial	Zapopan	43,483	6
Ciudad de Los Niños	Zapopan	43,471	7

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, Tlajomulco y Guadalajara se ubican en el segundo lugar con 4, Tlaquepaque con 2 y El Salto con una colonia.

Tlajomulco tiene la colonia con la renta promedio más barata, Real del Valle, con un promedio de \$5,650. En El Salto la colonia más barata es Parque del Castillo con una renta mensual promedio de \$6,700. En Zapopan la renta promedio más barata es Hacienda Las Palomas, con una renta mensual promedio de \$8,000. En Guadalajara la colonia más barata es Lomas del Paraíso II con una renta mensual promedio de \$8,000.

Listado de las 20 colonias con los precios de renta más bajos, enero 2024

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Real del Valle	Tlajomulco	5,650	5
Parques del Castillo	El Salto	6,700	4
Valle de Las Flores	Tlajomulco	6,833	3
Hacienda Santa Cruz	Tlajomulco	7,250	4
Hacienda Las Palomas	Zapopan	8,000	3
Lomas del Paraíso II	Guadalajara	8,000	3
Puerta del Llano	Zapopan	8,125	4
Altus Quintas	Zapopan	8,125	4
Plaza Guadalupe	Zapopan	8,280	5
Vista Sur	Tlajomulco	8,283	6
Lomas de La Primavera	Zapopan	8,500	4
Santa Rita	Guadalajara	8,656	3
Gustavo Diaz Ordaz	Zapopan	8,760	5
Loma Bonita Ejidal	Zapopan	9,000	3
Campo Real	Zapopan	9,200	10
San Pedrito	Tlaquepaque	9,200	5
Loreto	Tlaquepaque	9,433	3
Jardines de Nuevo México	Zapopan	9,500	3
Independencia	Guadalajara	9,589	7
La Aurora	Guadalajara	9,675	4

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.

