

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 julio 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 julio de 2024 fue de 49,122 propiedades, cifra mayor a la publicación anterior que fue de 28,710 viviendas, sin embargo, con respecto a julio de 2023 se tuvo una cifra de 43,416 propiedades. Cabe mencionar que el proceso del levantamiento y 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 \$7,898,436 mientras que la mediana del precio fue de \$4,950,000 por lo que el 50% de las viviendas observadas están por arriba de este precio, es decir, 24,561 viviendas están por arriba de 4 millones de pesos.

El precio mínimo encontrado en el AMG es de \$250,000 de viviendas que se ubican en El Salto, Tlajomulco y Tonalá. El municipio de Zapopan tiene el precio máximo observado para una vivienda en venta con un valor de \$100,000,000. Este mismo municipio registra el precio promedio más alto del AMG con un promedio de \$9,929,542. Además, Zapopan es el municipio con mayor oferta de las plataformas analizadas con 25,932 de las 49,122 viviendas, es decir, concentra el 52.8% de la oferta total de los municipios seleccionados del AMG.

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

Municipio	Precio Promedio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	1,835,337	850,000	250,000	18,000,000	241
Guadalajara	6,280,144	4,635,050	252,000	94,000,000	13,657
Tlajomulco	5,916,615	3,750,000	250,000	85,000,000	6,261
Tlaquepaque	2,720,361	2,412,000	280,000	18,500,000	2,062
Tonalá	1,682,690	1,380,000	250,000	16,000,000	969
Zapopan	9,929,542	6,437,500	258,169	100,000,000	25,932
Total	7,898,436	4,950,000	250,000	100,000,000	49,122

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

Nota: Precios en moneda nacional.

Del total de las 49,122 viviendas recopiladas durante julio de 2024, para el 56.8% (27,900 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 27,900 viviendas se distribuye en 1,113 colonias de un total de 2,086 colonias, es decir, el 53.4% del total de colonias de los municipios seleccionados.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	23	92	115	20.0%
Guadalajara	239	53	292	81.8%
Tlajomulco	168	193	361	46.5%
Tlaquepaque	123	146	269	45.7%
Tonalá	107	226	333	32.1%
Zapopan	453	263	716	63.3%
Total	1,113	973	2,086	53.4%

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

Por rango de precios, 56 colonias, que representan el 5.0% de las colonias del AMG con información, tienen un precio promedio de 15 millones de pesos o más, 8.4% o 93 colonias tienen un precio promedio de 7.5 a 15 millones, 17.5% o 195 colonias tienen un precio promedio de 4 a 7.5 millones, 34.6% de las colonias con información tienen un precio promedio de 2 a 4 millones, mientras que el 34.5% 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, julio 2024

Rango de precios	Colonias	% de colonias
2 millones o menos	384	34.5%
2 a 4 millones	385	34.6%
> 4 a 7.5 millones	195	17.5%
> 7.5 millones a 15 millones	93	8.4%
> 15 millones y más	56	5.0%
Total	1,113	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, de 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 58.9 millones de pesos. El segundo lugar lo ocupa Ayamonte, con un precio promedio de 54.6 millones de pesos. En Tlajomulco la colonia más cara es Condominio Campo de Golf Santa Anita, con un precio promedio de venta 29.4 millones de pesos. En Guadalajara la colonia con el precio promedio de venta más alto es Colinas de San Javier con 26.1 millones de pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Zotogrande	Zapopan	58,893,302	47
Ayamonte	Zapopan	54,692,900	68
Alcázar Poniente	Zapopan	51,666,667	3
Las Lomas Golf Hábitat	Zapopan	43,664,239	18
Lomas del Bosque	Zapopan	40,337,753	18
Alcázar Oriente	Zapopan	39,276,141	6
Los Frailes	Zapopan	37,690,577	10
Puerta Aqua	Zapopan	35,555,972	12
Colinas de San Javier	Zapopan	35,427,639	141
Bosques del Encino	Zapopan	35,418,000	5
Jacarandas	Zapopan	35,120,109	11
Real San Bernardo	Zapopan	33,647,500	4
San Bernardo	Zapopan	32,375,000	6
Lomas del Valle	Zapopan	29,917,741	130
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	29,399,868	170
Santa Isabel	Zapopan	28,428,891	16
Villa Coral	Zapopan	26,692,955	22
Colinas de San Javier	Guadalajara	26,140,033	219
Puerta del Bosque	Zapopan	25,748,175	73
Puerta Las Lomas	Zapopan	25,478,464	258

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 El Salto tiene 5, Zapopan tienen 2, y Tonalá tiene una colonia.

Tlajomulco tiene la colonia con el precio promedio más bajo de viviendas en venta, siendo Cima del Sol la del precio promedio más bajo con 331,778 pesos. La colonia más barata en Tonalá es Paseo Puente Viejo, con un precio promedio de 351,855 pesos. En El Salto la colonia más barata es Campo Bello con un precio promedio 417,376 pesos. En Zapopan la colonia con el precio promedio de venta más bajo es Residencial del Valle con 567,668 pesos.

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

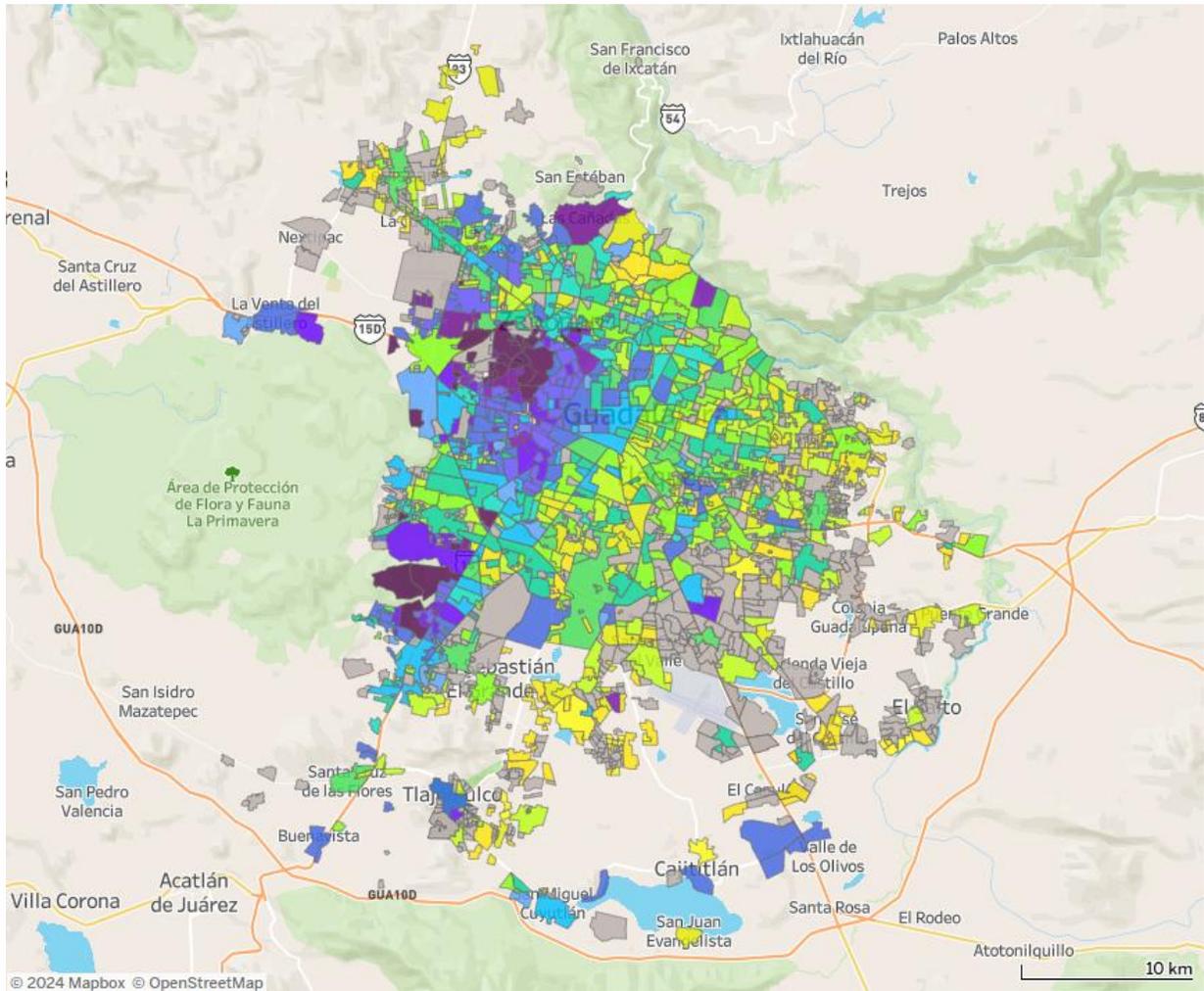
Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Cima del Sol	Tlajomulco	331,778	5
Paseo Puente Viejo	Tonalá	351,855	4
Campo Bello	El Salto	417,376	3
Las Lilas	El Salto	446,667	3
Quintas del Valle	Tlajomulco	456,250	16
Las Lilas II	El Salto	480,900	10
Hacienda Santa Fe	Tlajomulco	483,950	106
Arvento	Tlajomulco	495,667	6
Colinas de La Cruz	Tlajomulco	499,700	4
Cima Serena	El Salto	503,200	5
Renaceres	Tlajomulco	504,333	6
Valle de Los Encinos	Tlajomulco	508,909	11
Villa Fontana Aqua	Tlajomulco	525,308	13
Rancho Alegre	Tlajomulco	530,750	4
San José del Castillo	El Salto	532,667	3
Los Abedules	Tlajomulco	538,000	5
La Providencia	Tlajomulco	553,333	3
Residencial del Valle	Zapopan	567,668	10
Agua Fría	Zapopan	573,333	3
Lomas del Mirador E5	Tlajomulco	584,667	9

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, julio 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 7,263 propiedades, volumen superior a las 3,666 que se obtuvieron en la actualización anterior, a su vez, las observaciones son mayores que en julio de 2023 cuando se encontraron 6,840 propiedades. La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de \$26,856, aunque el rango de precios es muy amplio con un mínimo de \$2,800 y un máximo de \$100,000.

Zapopan es el municipio con la renta promedio más alta, de \$29,296, y a la vez es el municipio con mayor oferta. La renta mínima registrada es de \$2,800 la cual se ubica en el municipio de Tlaquepaque. 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, julio 2024

Municipio	Promedio de Precio	Precio Mediana	Precio Mínimo	Precio Máximo	Número de viviendas
El Salto	14,436	6,250	3,000	45,000	14
Guadalajara	26,845	24,000	4,000	100,000	2,164
Tlajomulco	20,353	16,600	3,000	95,000	761
Tlaquepaque	13,450	12,000	2,800	60,000	282
Tonalá	8,035	6,500	3,000	16,500	44
Zapopan	29,296	25,000	4,000	100,000	3,998
Total	26,856	23,000	2,800	100,000	7,263

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

Se logró recopilar información para 7,263 viviendas en renta del AMG, de las cuales 4,231 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.

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

Municipio	Colonias con información	Colonias sin información	Total de colonias	% de colonias con información
El Salto	4	111	115	3.5%
Guadalajara	102	190	292	34.9%
Tlajomulco	59	302	361	16.3%
Tlaquepaque	38	231	269	14.1%
Tonalá	16	317	333	4.8%
Zapopan	252	464	716	35.2%
Total	471	1,615	2,086	22.6%

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

Por rangos de renta, 87 colonias, que representan el 18.5% de las colonias del AMG con información, tienen una renta promedio menor a \$10,000; esto es, el 42.9% o 202 colonias tienen una renta promedio de \$10,000 a \$19,999, mientras que 23.1% de las colonias tienen rentas promedio de \$20,000 a \$29,999. Solo 73 colonias, que representan el 15.5%, tienen una renta promedio mayor o igual a \$30,000 pesos.

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

Rango de precio	Colonias	% de colonias
Menos a 10,000	87	18.5%
\$10,000 - \$19,999	202	42.9%
\$20,000 - \$29,999	109	23.1%
\$30,000 - \$39,999	31	6.6%
Mayor o igual a \$40,000	42	8.9%
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 15 de las 20 colonias con el precio promedio de renta más altos. El primer lugar lo ocupa la colonia Villa Coral en Zapopan, con un promedio de \$84,333. En el municipio de Tlajomulco, la colonia Condominio Campo de Golf Santa Anita es la más cara con una renta mensual promedio \$64,125. En el municipio de Guadalajara, la colonia Vallarta Poniente es la más cara con una renta mensual promedio \$50,000 pesos.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Villa Coral	Zapopan	84,333	3
Puerta del Bosque	Zapopan	69,588	8
Las Fuentes	Zapopan	67,892	13
Condominio Campo de Golf Santa Anita	Tlajomulco	64,125	24
Rancho Contento	Zapopan	60,600	10
Santa Rita	Zapopan	59,853	8
Colinas de San Javier	Zapopan	59,750	12
Loma Real	Zapopan	56,333	3
Puerta de Plata	Zapopan	53,357	14
Parque Virreyes	Zapopan	52,333	6
Puerta de Hierro	Zapopan	51,620	358
Vistas del Sol	Zapopan	50,833	3
Santa Isabel	Zapopan	50,500	4
Vallarta Poniente	Guadalajara	50,000	3
Conjunto Patria	Zapopan	49,500	7
El Cielo Country Club	Tlajomulco	47,215	13
San Bernardo	Zapopan	46,800	5
Vallarta San Jorge	Guadalajara	45,924	20
Valle Real	Zapopan	45,912	154
Colinas de San Javier	Guadalajara	45,212	36

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 6, Guadalajara se ubica en el segundo lugar con 5, Tlajomulco con 4 colonias, Tlaquepaque con 3 colonias y Tonalá con 2 colonias.

Zapopan tiene la colonia con la renta promedio más barata, Parque de las Aves, con un promedio de \$5,425. En Guadalajara la colonia más barata es Atlas con una renta mensual promedio de \$6,467. En Tonalá la renta promedio más barata es El Mirador, con una renta mensual promedio de \$6,500. En Tlajomulco la colonia más barata es Hacienda Santa Cruz con una renta mensual promedio de \$7,750.

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

Colonia	Municipio	Precio Promedio	Oferta
Parque de las Aves	Zapopan	5,425	4
Atlas	Guadalajara	6,467	3
El Mirador	Tonalá	6,500	3
San Andrés	Guadalajara	6,833	3
Hacienda Santa Cruz	Tlajomulco	7,750	4
San Antonio	Guadalajara	8,200	3
Vista Sur	Tlajomulco	8,367	3
Real del Valle	Tlajomulco	8,467	6
Puerta del Llano	Zapopan	8,500	3
Moctezuma	Zapopan	8,533	3
Altus Bosques	Tlaquepaque	9,000	3
San Pedrito	Tlaquepaque	9,067	3
Parques de Tesistán III	Zapopan	9,167	3
Altea	Tlajomulco	9,350	4
Tonalá Centro	Tonalá	9,500	3
Loreto	Tlaquepaque	9,500	3
Insurgentes	Guadalajara	9,913	4
La Perla	Guadalajara	10,000	4
Parques de Tesistán	Zapopan	10,131	13
Campo Real	Zapopan	10,227	11

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.

