



# BOLETÍN DE ANÁLISIS ECONÓMICO

Año 1 - N° 14 - Julio 2025

**Boletín quincenal. Edición especial de vivienda.**

Departamento de Economía, Administración y Mercadología DEAM

## R E S U M E N

### Información relevante:

- La vivienda en los segmentos de mayor valor, particularmente en ciudades como Zapopan, San Pedro Garza García y en la Ciudad de México, eleva significativamente los promedios nacionales.
- La relación entre ingresos y precios de venta o renta evidencia que solo el decil más alto de ingresos tiene capacidad de comprar o rentar esos inmuebles.

El derecho a la vivienda digna es un derecho reconocido constitucionalmente en México. No obstante, el comportamiento reciente del mercado inmobiliario urbano ha reflejado dinámicas crecientemente excluyentes. Factores como la valorización del suelo, el auge de plataformas de renta temporal y la especulación inmobiliaria están transformando la oferta habitacional, sobre todo en zonas urbanas de alta demanda.

Este boletín temático analiza el comportamiento del mercado de vivienda durante junio de 2025, con base en información pública disponible en plataformas de anuncios inmobiliarios digitales.

El análisis se centra en casas y departamentos en venta y renta con énfasis en los precios promedio, mediana y su variación por entidad federativa. Asimismo, se exploran contrastes territoriales significativos, incluyendo colonias con precios particularmente altos o bajos, en contextos urbanos donde se han documentado procesos de gentrificación.

Los resultados muestran un mercado caracterizado por una fuerte heterogeneidad. En renta, el precio promedio nacional se ubica en \$31,783 mensuales, mientras que la mediana es de \$22,700, lo que evidencia la presencia de valores atípicos en los segmentos altos. En venta, el precio promedio alcanza \$4.29 millones, con una mediana de \$3.05 millones, reflejando un comportamiento similar. Estos niveles de precios, particularmente en zonas metropolitanas y destinos turísticos, plantean importantes retos de asequibilidad para los hogares, especialmente aquellos con ingresos medios y bajos.

### Contenido

#### **Oferta de vivienda en plataformas digitales seleccionadas..... 2**

##### **Oferta a nivel nacional de vivienda en junio 2025 ..... 2**

##### **Comparaciones por entidad federativa..... 3**

Viviendas en renta ..... 3

Viviendas en venta ..... 4

##### **Los 50 municipios con los precios más altos ..... 5**

Viviendas en renta ..... 5

Viviendas en venta ..... 7

##### **Colonias destacadas ..... 9**

Nivel nacional renta ..... 9

Nivel nacional venta..... 13

Ciudad de México renta..... 17

Ciudad de México venta ..... 19

Jalisco renta ..... 21

Jalisco venta..... 23

#### **¿Quién puede pagar estos precios? ..... 25**

#### **Discusión de política pública..... 26**

**Tabla 1. Número de casas y departamentos en venta y renta a nivel nacional, publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Tipo propiedad	Renta	Venta	Total
Casa	20,193	206,322	226,515
Departamento	28,167	147,413	175,580
<b>Total</b>	<b>48,360</b>	<b>353,735</b>	<b>402,095</b>

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

**Tabla 2. Renta mensual: mínimo, máximo, promedio y mediana, pesos, junio 2025**

Tipo propiedad	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
Casa	\$2,800	\$500,000	\$38,136	\$23,000
Departamento	\$2,200	\$143,025	\$27,228	\$22,500
<b>Total</b>	<b>\$2,200</b>	<b>\$500,000</b>	<b>\$31,783</b>	<b>\$22,700</b>

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

**Tabla 3. Precios de venta: mínimo, máximo, promedio y mediana, pesos, junio 2025**

Tipo propiedad	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
Casa	\$281,700	\$76,280,000	\$4,049,401	\$2,500,000
Departamento	\$169,000	\$54,349,500	\$4,633,187	\$3,650,000
<b>Total</b>	<b>\$169,000</b>	<b>\$76,280,000</b>	<b>\$4,292,684</b>	<b>\$3,050,000</b>

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

#### Recuadro 1. Consideraciones metodológicas

La información presentada proviene de una extracción masiva de datos públicos disponibles en seis plataformas digitales de anuncios inmobiliarios. El total inicial fue de 447,860 publicaciones correspondientes a casas y departamentos. Tras un proceso de depuración y limpieza, la base se redujo a 402,095 propiedades.

Es importante aclarar que esta cifra no representa la totalidad de la oferta inmobiliaria del país, ya que no incluye al total de las plataformas disponibles ni aquellas propiedades que no se anuncian en medios digitales. Además, existe un sesgo inherente en los precios: las propiedades con precios inusualmente bajos, especialmente en zonas populares o de bajos recursos, tienden a no ser publicadas en línea, por lo que el análisis se concentra en la oferta publicitada digitalmente.

La limpieza de la base de datos incluyó, entre otros procedimientos, la validación de entidad federativa, municipio y colonia a partir de coordenadas geográficas, así como la eliminación de valores extremos (outliers). Para ello se aplicaron filtros diferenciados según el tipo de operación: se excluyó el 0.5% inferior y superior de los precios en propiedades en renta, y el 0.1% inferior y 0.05% superior para propiedades en venta. Esta distinción respondió a un análisis exploratorio de dispersión. Es posible que existan publicaciones duplicadas, sin embargo, aplicando varios filtros con variables como, coordenadas, precio y metros construidos no fue posible identificar un problema sistemático.

La información fue obtenida mediante técnicas de *web scraping* y el procesamiento, depuración y análisis de datos se realizó con el lenguaje de programación R, utilizando el entorno de desarrollo RStudio.

## Oferta de vivienda en plataformas digitales seleccionadas



### Oferta a nivel nacional de vivienda en junio 2025

El monitoreo del mercado inmobiliario mediante registros de propiedades ofertadas permite visibilizar de forma indirecta el comportamiento reciente del derecho a la vivienda. Aunque las publicaciones digitales no representan la totalidad del inventario habitacional, su análisis sistemático revela tendencias relevantes en precios, composición de la oferta y segmentación territorial. En contextos donde el acceso a una vivienda adecuada se ve condicionado por la capacidad de pago, contar con datos actualizados sobre la oferta en renta y venta resulta clave para identificar patrones de exclusión y orientar intervenciones de política pública.

En junio de 2025 se registraron 402,095 propiedades activas a nivel nacional en las plataformas digitales seleccionadas para este análisis, ya filtradas para excluir registros atípicos y validar la información geográfica (Véase Recuadro 1). De este total, el 88% correspondía a viviendas en venta y el 12% a viviendas en renta (Tabla 1). Las casas representaron el 56% de la oferta general, mientras que los departamentos alcanzaron el 44%. La proporción de departamentos es significativamente mayor en el mercado de renta (58%) que en el de venta (42%), lo que refleja no solo un patrón de uso más intensivo del parque vertical en el mercado de alquiler, sino también posibles diferencias influidas por la ubicación en zonas de mayor demanda.

En el mercado de renta, los precios muestran una marcada diferencia entre casas y departamentos. Las casas se rentan en promedio por \$38,136 mensuales, mientras que los departamentos lo hacen por \$27,228 (Tabla 2). La mediana, sin embargo, se encuentra más cerca entre ambos tipos de propiedad: \$23,000 para casas y \$22,500 para departamentos, lo que indica una gran dispersión de los datos. Los rangos de precios son sumamente amplios: hay casas en renta desde \$2,800 hasta \$500,000 pesos mensuales, y departamentos desde \$2,200 hasta más de \$143,000. Estas diferencias reflejan la coexistencia de mercados altamente segmentados, en los que conviven ofertas accesibles con propiedades de lujo, principalmente en zonas exclusivas o con características particulares.

En el caso de la venta, el precio promedio de los departamentos fue más elevado que el de las casas: \$4.63 millones frente a \$4.05 millones, respectivamente (Tabla 3). Esta diferencia se amplía en la mediana, que asciende a \$3.65 millones para los departamentos y \$2.5 millones para las casas, lo que sugiere una distribución de precios más cargada hacia los rangos altos en los primeros. Las diferencias entre los valores mínimos y máximos también son notables: hay casas en venta desde \$281,700 hasta más de \$76 millones de pesos, y departamentos desde \$169,000 hasta \$54.3 millones, lo que indica una oferta extremadamente heterogénea en términos de localización, tamaño y características.

 Comparaciones por entidad federativa

## Viviendas en renta

La Ciudad de México encabeza el mercado de renta con más de 8,900 propiedades listadas en junio de 2025, lo que representa el 18% del total nacional. Su precio promedio mensual asciende a \$45,893, mientras que la mediana —es decir, el valor que divide a las viviendas en dos mitades: la mitad cuesta más y la otra menos— se ubica en \$29,940. Le sigue Jalisco, con 6,205 propiedades. Aunque su precio promedio (\$31,696) es ligeramente inferior al promedio nacional (\$31,783), su mediana es mayor: \$24,000 frente a \$22,700. Esta diferencia se debe a menor dispersión en Jalisco que en el nacional con rentas que van de los \$3,000 a los \$405,000. La mediana es una medida clave en mercados desiguales como el inmobiliario, ya que permite captar mejor el comportamiento típico de los precios sin quedar distorsionada por valores atípicos reflejados en el promedio. Otras entidades con precios elevados en renta son Baja California Sur, Nayarit, Estado de México y Nuevo León, donde influyen factores como la presencia de zonas turísticas, desarrollos de alto nivel o mercados corporativos.

En el extremo inferior, entidades como Tlaxcala, y Durango presentan menos publicaciones y precios promedio por debajo de los \$13,000 mensuales, con medianas aún más bajas. En Tlaxcala, por ejemplo, la mitad de las propiedades en renta cuestan menos de \$8,400 al mes. Estas brechas regionales revelan patrones de acceso diferenciados y el riesgo de exclusión habitacional en contextos urbanos más presionados. Además, los precios mínimos y máximos muestran un rango muy amplio — desde \$2,200 hasta \$500,000 mensuales—, lo que evidencia una elevada heterogeneidad en el mercado nacional de renta.

Tabla 4. Viviendas en renta publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025

Entidad	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
Aguascalientes	506	\$4,200	\$216,000	\$18,329	\$15,000
Baja California	943	\$2,300	\$381,400	\$27,932	\$23,838
Baja California Sur	386	\$2,700	\$190,700	\$41,655	\$36,000
Campeche	396	\$3,300	\$90,000	\$21,807	\$17,250
Chiapas	79	\$5,000	\$400,000	\$30,992	\$16,000
Chihuahua	637	\$5,000	\$225,000	\$22,619	\$18,000
Ciudad de México	8,911	\$2,500	\$500,000	\$45,893	\$29,940
Coahuila	532	\$4,500	\$250,000	\$22,569	\$17,000
Colima	90	\$5,000	\$184,930	\$23,050	\$16,500
Durango	14	\$5,000	\$55,000	\$11,771	\$6,750
Estado de México	4,186	\$2,400	\$495,000	\$36,786	\$27,000
Guanajuato	1,856	\$2,800	\$390,640	\$24,139	\$18,000
Guerrero	668	\$2,200	\$450,000	\$19,425	\$11,500
Hidalgo	472	\$3,000	\$300,000	\$18,157	\$15,000
Jalisco	6,205	\$3,000	\$405,000	\$31,696	\$24,000
Michoacán	493	\$2,500	\$75,000	\$21,360	\$17,000
Morelos	1,360	\$2,250	\$240,000	\$28,470	\$21,000
Nayarit	273	\$2,500	\$190,000	\$35,308	\$28,000
Nuevo León	3,604	\$3,500	\$500,000	\$37,359	\$27,600
Oaxaca	242	\$2,200	\$120,000	\$20,391	\$17,000
Puebla	1,943	\$2,750	\$482,000	\$21,498	\$17,600
Querétaro	4,864	\$2,800	\$500,000	\$24,256	\$19,500
Quintana Roo	2,667	\$2,200	\$396,000	\$35,628	\$24,000
San Luis Potosí	762	\$2,700	\$276,000	\$25,974	\$20,000
Sinaloa	1,820	\$2,500	\$268,932	\$20,565	\$17,000
Sonora	965	\$2,500	\$324,190	\$20,638	\$16,000
Tabasco	184	\$4,000	\$250,000	\$30,551	\$25,000
Tamaulipas	158	\$4,200	\$70,000	\$17,196	\$11,500
Tlaxcala	67	\$2,900	\$68,000	\$12,854	\$8,400
Veracruz	958	\$2,200	\$100,000	\$19,728	\$17,000
Yucatán	2,104	\$3,000	\$300,000	\$28,887	\$20,000
Zacatecas	15	\$6,000	\$84,000	\$25,567	\$20,000
<b>Total</b>	<b>48,360</b>	<b>\$2,200</b>	<b>\$500,000</b>	<b>\$31,783</b>	<b>\$22,700</b>

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

## Viviendas en venta

El análisis de precios de venta a nivel estatal revela una marcada heterogeneidad entre entidades. El precio promedio nacional se sitúa en \$4.29 millones, pero Jalisco se posiciona como la entidad con el precio promedio más alto del país, con \$6.48 millones, seguido de Guerrero (\$5.10 millones) y Nuevo León (\$5.36 millones). En contraste, estados como Zacatecas (\$1.63 millones), Durango (\$1.83 millones) y Baja California (\$2.44 millones) presentan precios promedio considerablemente más bajos, reflejando distintos niveles de presión inmobiliaria, desarrollo urbano y atractivo de mercado.

Los precios medianos ofrecen una perspectiva complementaria. A nivel nacional, la mediana se ubicó en \$3.05 millones. Sin embargo, varias entidades se sitúan por debajo de ese umbral, como Baja California (\$940 mil), Zacatecas (\$735 mil) y Durango (\$1.25 millones), lo que sugiere que, si bien existen propiedades de muy alto valor que elevan el promedio, la mayoría de las propiedades en venta en esas entidades se concentran en rangos de precios más accesibles.

Finalmente, destaca la enorme dispersión de precios a nivel nacional: el inmueble más barato reportado tuvo un precio de \$169 mil, mientras que el más caro alcanzó los \$76.3 millones. Esta diferencia de más de 450 veces evidencia la profunda desigualdad del mercado inmobiliario mexicano. En estados como Ciudad de México, Querétaro, Jalisco, Yucatán y Quintana Roo, donde se concentran desarrollos verticales, zonas premium y corredores de inversión, los rangos son particularmente amplios. Esta variabilidad pone en tensión el derecho a la vivienda y subraya la necesidad de políticas diferenciadas que respondan a las condiciones específicas de cada mercado local.

**Tabla 5. Viviendas en venta publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Entidad	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
Aguascalientes	3,851	\$289,850	\$55,000,000	\$2,780,509	\$2,100,000
Baja California	6,475	\$169,875	\$76,184,650	\$2,439,188	\$940,000
Baja California Sur	2,195	\$175,200	\$73,419,500	\$3,986,915	\$1,165,567
Campeche	887	\$300,000	\$26,000,000	\$2,650,511	\$1,610,000
Chiapas	1,639	\$285,000	\$50,000,000	\$2,647,820	\$1,181,192
Chihuahua	3,976	\$290,000	\$76,280,000	\$2,992,567	\$1,650,000
Ciudad de México	92,644	\$169,000	\$76,280,000	\$4,482,903	\$2,640,003
Coahuila	5,091	\$300,000	\$70,000,000	\$2,902,206	\$2,050,000
Colima	2,095	\$200,000	\$57,210,000	\$2,612,636	\$2,050,000
Durango	1,497	\$305,900	\$21,588,364	\$1,832,121	\$1,252,000
Estado de México	29,478	\$169,400	\$76,280,000	\$3,789,573	\$2,463,500
Guanajuato	8,014	\$198,000	\$76,280,000	\$3,338,082	\$2,892,000
Guerrero	4,531	\$250,000	\$76,280,000	\$5,095,784	\$3,100,000
Hidalgo	2,721	\$280,000	\$75,000,000	\$2,406,676	\$1,640,000
Jalisco	47,805	\$196,000	\$76,000,000	\$6,480,457	\$4,160,000
Michoacán	7,617	\$285,000	\$64,000,000	\$3,965,388	\$3,400,000
Morelos	7,906	\$264,000	\$75,000,000	\$3,976,390	\$3,408,955
Nayarit	2,016	\$195,009	\$76,280,000	\$4,707,917	\$2,720,970
Nuevo León	18,242	\$282,000	\$76,000,000	\$5,362,867	\$4,200,000
Oaxaca	1,649	\$225,000	\$65,000,000	\$3,451,610	\$2,066,530
Puebla	11,873	\$236,000	\$75,000,000	\$3,464,846	\$3,050,000
Querétaro	19,665	\$177,000	\$76,280,000	\$3,546,532	\$3,250,000
Quintana Roo	23,176	\$169,000	\$76,280,000	\$4,189,082	\$3,427,325
San Luis Potosí	5,114	\$245,200	\$60,000,000	\$3,694,177	\$3,200,000
Sinaloa	6,462	\$178,500	\$74,373,000	\$3,745,669	\$2,918,000
Sonora	3,668	\$255,000	\$70,059,504	\$3,017,371	\$2,027,222
Tabasco	1,080	\$305,000	\$70,203,320	\$2,830,120	\$1,915,000
Tamaulipas	2,117	\$282,240	\$70,177,600	\$2,303,860	\$1,138,808
Tlaxcala	689	\$241,000	\$65,000,000	\$2,106,749	\$1,297,300
Veracruz	10,574	\$288,275	\$71,512,500	\$2,779,285	\$2,386,140
Yucatán	18,632	\$169,000	\$70,000,000	\$3,879,877	\$3,438,596
Zacatecas	356	\$300,000	\$60,000,000	\$1,630,677	\$735,000
<b>Total</b>	<b>353,735</b>	<b>\$169,000</b>	<b>\$76,280,000</b>	<b>\$4,292,684</b>	<b>\$3,050,000</b>

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.



## Los 50 municipios con los precios más altos

### Viviendas en renta

El listado de los 50 municipios con precios de renta más elevados en el país, considerando únicamente aquellos con al menos 50 propiedades publicadas, revela una fuerte concentración en zonas metropolitanas de alta demanda, particularmente en la Ciudad de México y el Estado de México (Tablas 6 y 7). Miguel Hidalgo encabeza el ranking con una renta promedio de \$65,608 y una mediana de \$40,000 mensuales. Le siguen San Pedro Garza García en Nuevo León y Lerma en el Estado de México, ambos con rentas promedio superiores a los \$55,000 mensuales. En estos tres casos, también las medianas son altas, lo que sugiere una oferta consistente en el segmento alto del mercado. Esta presencia dominante de zonas con altos niveles de ingreso y desarrollo urbano apunta a una creciente segmentación territorial de la vivienda en renta.

El análisis también permite observar diferencias importantes entre el promedio y la mediana, lo que da indicios sobre la heterogeneidad en los rangos de precios. Por ejemplo, en Álvaro Obregón, Ciudad de México, el precio promedio de renta es de \$54,195, pero la mediana es notablemente inferior, de \$29,000, lo que implica la existencia de propiedades con precios particularmente elevados que distorsionan el promedio. Este tipo de brechas se observa también en municipios como Tlalpan y Cuajimalpa, donde el mercado parece combinar segmentos medios con oferta de lujo, generando un panorama más desigual. Esta diferencia entre medidas es importante: mientras el promedio refleja el valor aritmético de todas las rentas, la mediana representa el valor central de la distribución, y suele ser más representativa en mercados con precios extremos.

**Tabla 6. Los 25 municipios con promedios de renta mensual más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Ciudad de México	Miguel Hidalgo	2,505	\$2,500	\$500,000	\$65,608	\$40,000
2	Nuevo León	San Pedro Garza García	682	\$8,000	\$500,000	\$60,838	\$49,500
3	Estado de México	Lerma	63	\$5,000	\$250,000	\$55,833	\$50,000
4	Ciudad de México	Álvaro Obregón	759	\$3,200	\$422,800	\$54,195	\$29,000
5	Estado de México	Huixquilucan	1,147	\$3,500	\$323,054	\$53,508	\$45,000
6	Ciudad de México	Cuajimalpa de Morelos	855	\$4,500	\$362,330	\$49,178	\$37,500
7	Estado de México	Naucalpan	552	\$3,800	\$476,750	\$45,650	\$35,000
8	Quintana Roo	Benito Juárez	1,575	\$2,200	\$396,000	\$43,799	\$29,500
9	Baja California Sur	Los Cabos	361	\$2,700	\$190,700	\$42,963	\$38,000
10	Ciudad de México	La Magdalena Contreras	100	\$5,000	\$165,000	\$40,761	\$32,000
11	Yucatán	Progreso	84	\$5,500	\$250,000	\$39,257	\$28,500
12	Querétaro	San Juan del Río	92	\$2,800	\$500,000	\$38,899	\$23,000
13	Ciudad de México	Coyoacán	258	\$3,300	\$429,075	\$38,146	\$24,500
14	Ciudad de México	Tlalpan	300	\$3,800	\$429,075	\$37,874	\$22,000
15	Nayarit	Bahía de Banderas	234	\$2,500	\$190,000	\$36,850	\$28,500
16	Ciudad de México	Benito Juárez	1,223	\$5,500	\$500,000	\$36,341	\$27,017
17	Ciudad de México	Xochimilco	54	\$3,900	\$450,000	\$35,296	\$18,000
18	Jalisco	Zapopan	2,929	\$3,000	\$300,000	\$35,205	\$26,000
19	Nuevo León	Santa Catarina	265	\$8,000	\$350,000	\$35,084	\$32,000
20	Estado de México	Valle de Bravo	460	\$5,000	\$200,000	\$34,928	\$25,000
21	Jalisco	Puerto Vallarta	236	\$3,100	\$120,000	\$34,472	\$28,000
22	Ciudad de México	Cuauhtémoc	2,247	\$3,500	\$500,000	\$34,150	\$27,500
23	Estado de México	Atizapán de Zaragoza	368	\$3,200	\$250,000	\$32,020	\$24,000
24	Morelos	Cuernavaca	767	\$3,200	\$240,000	\$31,935	\$23,500
25	Nuevo León	Monterrey	1,871	\$4,500	\$444,000	\$31,765	\$27,300

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a municipios con 50 propiedades o más publicadas.

Por su parte, Jalisco se hace presente con dos municipios en la primera mitad del ranking: Zapopan (lugar 18) y Puerto Vallarta (lugar 21), ambos con rentas promedio superiores a los \$34,000. En Zapopan, la mediana es de \$26,000 y en Puerto Vallarta de \$28,000, lo que indica que, aun sin estar entre los primeros lugares nacionales, estos municipios exhiben precios de renta relativamente altos. Destacan también algunos municipios turísticos como Los Cabos (Baja California Sur), Bahía de Banderas (Nayarit) y Benito Juárez (Quintana Roo), lo cual podría sugerir que el mercado de vivienda temporal o vacacional influye en los niveles de renta en estas zonas.

La segunda mitad del listado mantiene una representación importante de grandes zonas urbanas, como Guadalajara, Monterrey, Mérida, San Luis Potosí y León. Guadalajara, por ejemplo, muestra un precio promedio de \$29,668 y una mediana de \$23,000, lo que indica una concentración de la oferta en rangos medios-altos. También figuran municipios con menor tamaño pero alto dinamismo económico o turístico, como Juriquilla en Querétaro, Metepec en el Estado de México o Mazatlán en Sinaloa.

Finalmente, la variedad de municipios presentes en el top 50, desde grandes metrópolis hasta centros turísticos o industriales, refleja la diversidad de mercados de renta en México. Aunque la Ciudad de México domina el ranking con varias alcaldías incluidas, también destacan polos regionales en crecimiento como Querétaro, Monterrey, León y Mérida. Esta dispersión geográfica de los altos precios de renta plantea desafíos importantes para la planeación urbana y las políticas públicas orientadas a garantizar el acceso efectivo a una vivienda adecuada en contextos de creciente presión inmobiliaria.

**Tabla 7. Municipios 26 a 50 con promedios de renta mensual más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Estado de México	Tlalnepantla de Baz	91	\$2,900	\$495,000	\$31,565	\$17,500
27	Tabasco	Villahermosa	77	\$7,000	\$250,000	\$31,163	\$25,000
28	Morelos	Jiutepec	123	\$6,000	\$180,000	\$31,162	\$23,000
29	Tabasco	Centro	65	\$8,000	\$95,000	\$29,834	\$27,000
30	Jalisco	Guadalajara	2,101	\$3,000	\$405,000	\$29,668	\$23,000
31	Nuevo León	Guadalupe	111	\$8,000	\$453,050	\$29,220	\$17,500
32	Baja California	Ensenada	137	\$2,500	\$381,400	\$28,699	\$23,000
33	Baja California	Tijuana	632	\$2,300	\$353,749	\$28,607	\$24,791
34	Estado de México	Metepec	405	\$3,999	\$360,985	\$28,505	\$24,000
35	Yucatán	Mérida	1,821	\$3,200	\$300,000	\$28,387	\$19,000
36	Nuevo León	General Escobedo	56	\$4,000	\$250,000	\$27,345	\$22,000
37	San Luis Potosí	San Luis Potosí	654	\$2,700	\$276,000	\$27,052	\$20,850
38	Baja California	Playas de Rosarito	123	\$2,861	\$160,188	\$26,960	\$22,884
39	Querétaro	Juriquilla	528	\$6,900	\$75,000	\$26,778	\$25,000
40	Jalisco	Tlajomulco	648	\$3,000	\$319,266	\$26,492	\$17,000
41	Querétaro	Querétaro	2,358	\$3,300	\$300,753	\$26,112	\$22,000
42	Morelos	Emiliano Zapata	138	\$3,900	\$120,000	\$26,109	\$23,000
43	Coahuila	Saltillo	222	\$4,500	\$250,000	\$25,913	\$18,000
44	Morelos	Atlatlahucan	57	\$4,000	\$90,000	\$25,706	\$25,001
45	Guanajuato	León	1,123	\$3,000	\$381,400	\$25,614	\$19,000
46	Nuevo León	García	174	\$5,000	\$396,270	\$25,397	\$18,000
47	Sinaloa	Mazatlán	623	\$2,500	\$268,932	\$25,232	\$22,000
48	Nuevo León	San Nicolás de los Garza	98	\$6,800	\$200,000	\$24,842	\$22,000
49	Quintana Roo	Solidaridad	586	\$2,300	\$144,500	\$24,807	\$20,300
50	Guanajuato	San Miguel de Allende	156	\$2,800	\$140,000	\$24,501	\$19,800

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a municipios con 50 propiedades o más publicadas.

El ranking de los 50 municipios con mayores precios de venta en el país de las plataformas seleccionadas con al menos 50 propiedades publicadas muestra una clara concentración en zonas metropolitanas consolidadas, destinos turísticos de alta demanda y corredores residenciales exclusivos. San Pedro Garza García (Nuevo León) encabeza la lista con un precio promedio de 19.4 millones de pesos y una mediana de \$7.3 millones, seguido por Linares (también en Nuevo León), Valle de Bravo (Estado de México) e Isla Mujeres (Quintana Roo), todos con precios promedio superiores a los 11 millones de pesos.

Una característica central de este ranking es la alta dispersión de los precios. En la mayoría de los municipios, el precio promedio es muy superior a la mediana, lo cual refleja la presencia de propiedades con precios extremadamente altos que sesgan al alza la media. Como ya se mencionó, la mediana es un mejor indicador del comportamiento del mercado, ya que no se ve afectada por valores atípicos. Por ejemplo, en el caso de Cuajimalpa (CDMX), aunque el promedio supera los 9.5 millones, la mediana se ubica en 6.7 millones, lo que sugiere una amplia variedad de precios.

Jalisco tiene una presencia destacada en el ranking con seis municipios: Zapopan, Guadalajara, Tlajomulco, Puerto Vallarta, Chapala y Jocotepec. Zapopan ocupa el lugar 7 a nivel nacional con más de 20 mil viviendas publicadas, un promedio de \$8.6 millones y una mediana de \$5.5 millones. Guadalajara también se encuentra en el top 25, con un promedio de \$5.4 millones y una mediana cercana a los \$4 millones. Puerto Vallarta, por su parte, tiene una mediana de \$2.4 millones, más baja que otras zonas turísticas, pero sigue representando uno de los mercados más dinámicos del estado.

## Viviendas en venta

**Tabla 8. Los 25 municipios con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Nuevo León	San Pedro Garza García	926	\$370,889	\$76,000,000	\$19,410,615	\$7,322,500
2	Nuevo León	Linares	53	\$366,127	\$72,000,000	\$14,322,505	\$2,650,000
3	Estado de México	Valle de Bravo	283	\$372,900	\$76,280,000	\$12,213,498	\$6,300,000
4	Quintana Roo	Isla Mujeres	56	\$422,656	\$56,256,500	\$11,539,825	\$5,509,135
5	Ciudad de México	Cuajimalpa de Morelos	6,718	\$265,000	\$76,280,000	\$9,500,661	\$6,715,678
6	Oaxaca	Santa María Huatulco	105	\$225,000	\$56,000,000	\$9,010,914	\$6,000,000
7	Jalisco	Zapopan	20,795	\$290,000	\$76,000,000	\$8,619,622	\$5,500,000
8	Nuevo León	Allende	65	\$700,000	\$64,998,000	\$8,154,075	\$5,800,000
9	Ciudad de México	Miguel Hidalgo	11,867	\$191,000	\$76,280,000	\$8,126,889	\$4,400,004
10	Nuevo León	Santiago	1,217	\$1,474,000	\$69,000,000	\$7,608,275	\$6,500,000
11	Estado de México	Huixquilucan	4,569	\$426,835	\$76,280,000	\$7,515,444	\$6,690,000
12	Yucatán	Dzemul	143	\$2,200,000	\$60,000,000	\$6,779,720	\$6,000,000
13	Estado de México	Ixtapan de la Sal	98	\$2,500,000	\$9,900,000	\$6,530,110	\$6,500,000
14	Yucatán	Sinanché	63	\$2,324,010	\$9,800,000	\$6,494,418	\$7,120,000
15	Yucatán	Telchac Puerto	247	\$661,459	\$10,140,759	\$6,493,487	\$6,100,000
16	Jalisco	Chapala	244	\$199,900	\$66,745,000	\$6,323,369	\$6,121,106
17	Estado de México	Ocoyoacac	174	\$650,000	\$71,512,500	\$6,113,965	\$4,625,000
18	Quintana Roo	Cozumel	267	\$186,000	\$64,196,839	\$6,021,886	\$5,700,023
19	Nayarit	Bahía de Banderas	1,301	\$195,009	\$76,280,000	\$5,887,186	\$4,586,000
20	Estado de México	Lerma	253	\$327,750	\$72,000,000	\$5,841,315	\$2,990,000
21	Coahuila	Arteaga	97	\$597,785	\$66,000,000	\$5,825,909	\$4,900,000
22	Ciudad de México	Álvaro Obregón	9,536	\$230,000	\$75,000,000	\$5,745,162	\$4,000,000
23	Guerrero	Zihuatanejo de Azueta	350	\$290,000	\$76,280,000	\$5,506,934	\$3,500,000
24	Jalisco	Guadalajara	12,302	\$307,000	\$70,000,000	\$5,427,263	\$3,991,054
25	Nuevo León	Monterrey	8,395	\$300,000	\$70,000,000	\$5,339,892	\$4,669,936

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a municipios con 50 propiedades o más publicadas.

La Ciudad de México mantiene una participación importante con varias alcaldías dentro del ranking, como Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Álvaro Obregón y La Magdalena Contreras. Miguel Hidalgo concentra más de 11 mil propiedades con un promedio de \$8.1 millones y una mediana de \$4.4 millones, mientras que Cuajimalpa y Álvaro Obregón presentan medianas de \$6.7 y \$4 millones respectivamente. Esta segmentación interna muestra que en la capital conviven mercados de ultra lujo con zonas de precios más accesibles, incluso dentro de una misma demarcación territorial.

En cuanto a destinos turísticos, resalta la presencia de municipios como Isla Mujeres, Santa María Huatulco, Cozumel, Bahía de Banderas, Puerto Vallarta y Bacalar. Estos destinos muestran una oferta orientada a compradores con alto poder adquisitivo, inversionistas nacionales e internacionales o adquisiciones para segunda residencia. Por ejemplo, Cozumel o Benito Juárez (Cancún) la mediana supera los \$5.7 y \$3.6 millones respectivamente. En muchos de estos casos, aunque la cantidad de propiedades activas es menor en comparación con las grandes ciudades, la oferta está fuertemente concentrada en segmentos de lujo.

Finalmente, el ranking muestra un crecimiento relevante en zonas del sureste del país, como Yucatán y Oaxaca, donde municipios costeros y rurales han ganado terreno como nuevos focos de desarrollo inmobiliario de alto valor. Localidades como Dzemul, Sinanché, Telchac Puerto, Chicxulub y Temozón presentan medianas superiores a los \$4 millones, en algunos casos cercanas o incluso mayores al promedio.

**Tabla 9. Municipios 26 a 50 con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Guerrero	Acapulco	3,692	\$250,000	\$75,000,000	\$5,204,570	\$3,200,000
27	Jalisco	Tlajomulco	7,212	\$200,000	\$70,000,000	\$5,191,219	\$3,490,000
28	Oaxaca	Santa María Colotepec	85	\$1,000,000	\$9,970,000	\$4,993,352	\$4,350,000
29	Oaxaca	San Pedro Mixtepec-Juquila	57	\$316,200	\$9,850,000	\$4,988,315	\$5,500,000
30	Morelos	Atlatlahucan	346	\$611,400	\$9,950,000	\$4,922,771	\$5,100,000
31	Estado de México	Metepec	2,250	\$322,787	\$73,000,000	\$4,907,866	\$4,950,000
32	Jalisco	Puerto Vallarta	2,442	\$196,000	\$71,900,000	\$4,861,104	\$2,400,000
33	Querétaro	Huimilpan	66	\$744,500	\$9,100,000	\$4,845,299	\$4,470,000
34	Puebla	Atlixco	206	\$315,700	\$75,000,000	\$4,838,813	\$3,900,000
35	Puebla	Ocoyucan	1,612	\$450,000	\$60,000,000	\$4,829,821	\$4,700,000
36	Yucatán	Progreso	726	\$169,000	\$9,975,000	\$4,797,529	\$4,670,000
37	Chiapas	San Cristóbal de las Casas	258	\$310,105	\$50,000,000	\$4,790,861	\$2,700,000
38	Nuevo León	Santa Catarina	1,363	\$321,700	\$59,950,000	\$4,779,286	\$4,700,000
39	Quintana Roo	Benito Juárez	7,371	\$176,708	\$76,280,000	\$4,759,444	\$3,612,693
40	Oaxaca	Santa María Huatulco	209	\$270,000	\$56,000,000	\$4,690,752	\$4,499,000
41	Baja California Sur	Los Cabos	1,637	\$182,000	\$73,419,500	\$4,684,211	\$2,234,005
42	Estado de México	Jilotzingo	77	\$777,600	\$9,535,000	\$4,614,662	\$4,500,000
43	Jalisco	Jocotepec	125	\$430,000	\$9,690,000	\$4,606,962	\$4,934,000
44	Puebla	San Andrés Cholula	3,013	\$418,000	\$70,000,000	\$4,584,764	\$4,017,006
45	Querétaro	Tequisquiapan	468	\$177,000	\$68,000,000	\$4,578,328	\$3,800,000
46	Morelos	Cuernavaca	3,365	\$285,000	\$75,000,000	\$4,569,332	\$4,200,000
47	Yucatán	Temozón	63	\$1,380,000	\$8,990,000	\$4,510,568	\$3,890,000
48	Yucatán	Chicxulub Pueblo	89	\$529,000	\$9,800,000	\$4,468,950	\$4,450,000
49	Quintana Roo	Bacalar	190	\$216,568	\$14,900,000	\$4,464,047	\$4,311,911
50	Ciudad de México	La Magdalena Contreras	1,067	\$287,787	\$70,000,000	\$4,414,714	\$3,750,000

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a municipios con 50 propiedades o más publicadas.

 Colonias destacadas

## Nivel nacional renta

El ranking nacional de colonias con mayores precios de renta mensual muestra una alta concentración en zonas exclusivas de la Ciudad de México, San Pedro Garza García (Nuevo León), Jalisco y destinos turísticos de Quintana Roo. Las rentas más elevadas se observan en colonias como Lomas de Reforma y Jardines del Pedregal, ambas en la Ciudad de México, con precios promedio que rebasan los 130 mil pesos mensuales y máximos que alcanzan los 350 mil. Este análisis solo considera colonias con al menos 20 propiedades publicadas en junio de 2025.

Jalisco cuenta con siete colonias en el top 50 nacional. Cuatro de ellas se ubican en Zapopan: Lomas del Valle (puesto 3), Puerta las Lomas (18), Puerta Plata (31) y Puerta de Hierro (39). Las otras tres son Club de Golf Santa Anita (lugar 15) y el Palomar (28) en Tlajomulco y Zona Hotelera Norte en Puerto Vallarta (puesto 45). Entre ellas, Lomas del Valle destaca como la colonia con la mediana más alta en Jalisco y la tercera más alta a nivel nacional, con \$147,500 pesos mensuales. Esta cifra la ubica como un mercado excepcionalmente exclusivo.

El análisis de medianas —más representativo que el promedio en mercados con alta dispersión— muestra que otras colonias tapatías también presentan niveles elevados de renta: Puerta Plata (\$58,000), Club de Golf Santa Anita (\$75,000), El Palomar (\$54,500), Puerta de Hierro (\$52,500) y Puerta las Lomas (\$40,000). La presencia de múltiples colonias de lujo en Zapopan y Tlajomulco confirma la consolidación de un submercado residencial de alto poder adquisitivo en la Zona Metropolitana de Guadalajara, particularmente en el corredor Puerta de Hierro-Andares y los fraccionamientos al sur de la ciudad.

**Tabla 10. Las 25 colonias a nivel nacional con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Reforma	30	\$6,500	\$476,750	\$137,435	\$100,000
2	CDMX	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	77	\$12,500	\$350,000	\$129,333	\$120,000
3	Jal	Zapopan	Lomas del Valle	26	\$14,500	\$270,000	\$127,808	\$147,500
4	CDMX	Miguel Hidalgo	Anzures	110	\$16,500	\$440,000	\$111,504	\$39,000
5	CDMX	Miguel Hidalgo	Bosque de las Lomas	61	\$9,500	\$419,540	\$106,959	\$96,000
6	CDMX	Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	25	\$9,500	\$352,795	\$100,778	\$35,000
7	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	299	\$6,000	\$500,000	\$100,637	\$60,000
8	NL	San Pedro Garza García	Las Privanzas Primero	20	\$50,000	\$140,000	\$100,600	\$100,000
9	NL	San Pedro Garza García	Santa Engracia	34	\$22,000	\$300,000	\$95,595	\$86,250
10	CDMX	Miguel Hidalgo	Bosques de las Lomas	48	\$6,000	\$285,000	\$91,531	\$77,500
11	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco	673	\$2,500	\$500,000	\$84,026	\$70,000
12	QRoo	Benito Juárez	Puerto Cancún	104	\$5,000	\$250,000	\$81,219	\$75,000
13	EdoMex	Huixquilucan	Lomas Country Club	75	\$8,000	\$300,000	\$80,369	\$70,000
14	NL	San Pedro Garza García	Del Valle	99	\$16,000	\$500,000	\$77,860	\$49,500
15	Jal	Tlajomulco	Club de Golf Santa Anita	27	\$35,000	\$200,000	\$77,704	\$75,000
16	EdoMex	Lerma	Club de Golf	31	\$24,000	\$250,000	\$76,868	\$80,000
17	CDMX	Benito Juárez	Del Valle Centro	52	\$15,000	\$500,000	\$75,482	\$42,000
18	Jal	Zapopan	Puerta las Lomas	20	\$21,500	\$155,000	\$72,375	\$40,000
19	NL	San Pedro Garza García	Valle del Campestre	41	\$38,000	\$140,000	\$71,805	\$50,000
20	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas Altas	27	\$8,000	\$250,000	\$71,715	\$45,000
21	QRoo	Benito Juárez	Zona Hotelera	106	\$3,500	\$260,000	\$70,566	\$66,000
22	CDMX	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	216	\$4,500	\$362,330	\$70,205	\$50,640
23	CDMX	Tlalpan	Jardines en la Montaña	27	\$20,000	\$150,000	\$68,329	\$68,000
24	QRoo	Benito Juárez	Isla Dorada	43	\$6,500	\$200,000	\$65,430	\$65,000
25	QRoo	Benito Juárez	Lagos del Sol	32	\$25,000	\$120,000	\$65,156	\$65,000

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

La diferencia entre precios promedio y medianos en muchas colonias revela la existencia de propiedades atípicamente caras que distorsionan la media. Por ejemplo, en Anzures o Polanco (CDMX) el promedio puede superar los \$110 mil pesos, pero la mediana se mantiene muy por debajo de ese nivel. En contraste, en Lomas del Valle y Puerto Cancún los precios promedio y medianos son cercanos, lo cual indica una mayor consistencia dentro del rango de propiedades ofertadas. En el caso de Jalisco, colonias como Puerta de Hierro o El Palomar muestran también una distribución relativamente homogénea en los valores de renta.

San Pedro Garza García, en Nuevo León, tiene una presencia destacada con seis colonias, incluyendo Las Privanzas Primero, Santa Engracia, Del Valle, Del Valle Sector Norte y Del Valle Oriente, con medianas que van de \$47,000 a \$100,000 pesos mensuales. Aunque no ocupa los primeros lugares del ranking por promedio, este municipio destaca por su densidad de colonias de alto valor y por el perfil empresarial de sus habitantes. A ello se suman otras ciudades como Cancún, Mérida, León o Mazatlán, que también albergan colonias de renta elevada, muchas de ellas con vocación turística o residencial de segunda vivienda.

Por último, destaca que además de las grandes metrópolis y destinos turísticos, también figuran colonias suburbanas o en ciudades intermedias con mercados de lujo consolidados, como Yucatán Country Club (Mérida), Club de Golf (Lerma), Country Club Gran Jardín (León) o Balvanera de Macedo (Querétaro). Estos desarrollos ofrecen seguridad, privacidad y servicios premium, y se dirigen a una demanda creciente por espacios amplios y exclusivos fuera del núcleo urbano tradicional, sin embargo, podrían estar presionando las rentas en propiedades de menor valor.

**Tabla 11. Las colonias 26 a 50 a nivel nacional con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Yuc	Mérida	Yucatán Country Club	66	\$7,000	\$180,000	\$65,011	\$65,000
27	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Hacienda de Valle Escondido	21	\$20,000	\$192,753	\$64,305	\$30,019
28	Jal	Tlajomulco	El Palomar	22	\$13,500	\$150,000	\$63,659	\$54,500
29	Sin	Mazatlán	Zona Dorada	21	\$12,500	\$268,932	\$63,283	\$45,000
30	NL	San Pedro Garza García	Del Valle Sect Norte	27	\$20,000	\$140,000	\$63,020	\$55,000
31	Jal	Zapopan	Puerta Plata	25	\$35,200	\$140,000	\$62,708	\$58,000
32	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Bezares	34	\$18,000	\$152,560	\$62,384	\$33,500
33	CDMX	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Vista Hermosa	39	\$10,000	\$140,000	\$62,210	\$46,000
34	CDMX	Coyoacán	Del Carmen	28	\$13,800	\$150,000	\$61,232	\$49,000
35	CDMX	Benito Juárez	Acacias	22	\$17,999	\$247,000	\$58,539	\$30,000
36	EdoMex	Huixquilucan	Hacienda de las Palmas	61	\$18,700	\$250,000	\$58,508	\$47,000
37	EdoMex	Huixquilucan	Interlomas	130	\$3,500	\$228,840	\$58,489	\$55,500
38	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Valle Escondido	28	\$13,000	\$250,000	\$57,607	\$42,250
39	Jal	Zapopan	Puerta de Hierro	357	\$20,000	\$145,000	\$57,158	\$52,500
40	Gto	León	Country Club Gran Jardín	34	\$20,000	\$184,979	\$57,044	\$48,500
41	Qro	Corregidora	Balvanera de Macedo	20	\$35,000	\$90,000	\$56,900	\$58,000
42	Yuc	Mérida	García Gineres	21	\$6,000	\$300,000	\$56,786	\$35,000
43	QRoo	Benito Juárez	Cancún Centro	390	\$3,242	\$396,000	\$56,644	\$38,000
44	SLP	San Luis Potosí	La Loma	62	\$16,500	\$140,000	\$56,223	\$52,500
45	Jal	Puerto Vallarta	Zona Hotelera Norte	28	\$15,000	\$114,420	\$54,893	\$44,815
46	NL	Monterrey	La Estanzuela	24	\$14,000	\$250,000	\$54,708	\$37,000
47	CDMX	Miguel Hidalgo	Verónica Anzures	25	\$20,000	\$361,237	\$54,550	\$34,000
48	BCS	Los Cabos	San José del Cabo	27	\$22,000	\$190,700	\$54,241	\$40,000
49	EdoMex	Metepiec	San Carlos	21	\$4,500	\$170,000	\$53,929	\$46,000
50	NL	San Pedro Garza García	Del Valle Oriente	22	\$12,900	\$140,000	\$53,829	\$47,000

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

El listado de las 50 colonias con las rentas promedio más bajas (Tabla 12 y 13) debe interpretarse con cautela. No necesariamente refleja a las zonas con los precios absolutos más bajos del país, ya que muchas propiedades de menor valor, especialmente en áreas de bajos ingresos o en mercados inmobiliarios informales, no suelen publicarse en plataformas digitales. Adicionalmente, para evitar distorsiones estadísticas, se excluyeron del análisis aquellas colonias con menos de 20 propiedades publicadas, por lo que el universo analizado se concentra en zonas con una presencia más visible en la oferta formal anunciada en internet.

En términos generales, las rentas promedio en este grupo se ubican mayoritariamente en un rango de entre \$7,000 y \$17,000 mensuales, con medianas que tienden a ser cercanas a estos valores y, en algunos casos, incluso inferiores. Destacan colonias de reciente desarrollo o ubicadas en zonas periféricas de ciudades intermedias y metropolitanas, que suelen combinar viviendas nuevas o seminuevas con servicios básicos y conectividad aceptable, pero que todavía no alcanzan una valorización significativa del suelo. En este sentido, el bajo precio promedio responde tanto a factores de localización como a las características físicas de los inmuebles.

El estado de Querétaro aparece de forma recurrente en este listado, con colonias como Real Solare, La Pradera, Zakia y El Mirador, todas ubicadas en el municipio de El Marqués o en la capital queretana. Estas zonas corresponden a desarrollos habitacionales planeados que han crecido rápidamente en la última década y mantienen precios relativamente bajos en comparación con otras áreas urbanas del estado, aunque con una tendencia al alza conforme mejoran la infraestructura y los servicios.

**Tabla 12. Las 25 colonias a nivel nacional con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Qro	El Marqués	Real Solare	21	\$5,500	\$10,000	\$7,121	\$6,500
2	Pue	Coronango	San Francisco Ocotlán	24	\$4,300	\$13,000	\$8,126	\$7,800
3	Qro	El Marqués	La Pradera	57	\$6,000	\$19,500	\$8,619	\$8,000
4	Pue	Cuatlancingo	Centro	34	\$6,500	\$13,500	\$9,210	\$8,700
5	Qro	Querétaro	San José El Alto	27	\$7,000	\$13,000	\$9,430	\$9,200
6	Qro	Querétaro	Ciudad del Sol	25	\$6,800	\$16,000	\$9,644	\$8,750
7	Qro	Acapulco	La Poza	28	\$7,000	\$23,000	\$9,893	\$8,750
8	Qro	Querétaro	Sonterra	35	\$6,800	\$13,000	\$10,774	\$11,500
9	EdoMex	Toluca	San Mateo Oztzacatipan	79	\$3,000	\$25,000	\$11,852	\$12,000
10	Gro	Acapulco	Granjas del Marqués	20	\$2,200	\$45,000	\$11,958	\$4,650
11	Mor	Cuernavaca	Jacarandas	22	\$10,000	\$35,000	\$12,750	\$11,500
12	Qro	El Marqués	La Cañada	110	\$3,000	\$53,526	\$13,509	\$12,250
13	Yuc	Mérida	Las Américas	35	\$5,800	\$30,000	\$13,651	\$12,500
14	BC	Tijuana	Santa Fe	24	\$8,900	\$24,000	\$13,678	\$11,750
15	Ver	Boca del Río	La Tampiquera	20	\$6,500	\$25,000	\$13,775	\$12,000
16	Qro	Querétaro	Loma Dorada	23	\$4,000	\$40,000	\$13,843	\$10,000
17	SLP	San Luis Potosí	Villa de Pozos	61	\$4,000	\$45,000	\$14,054	\$12,500
18	Qro	El Marqués	Zakia	402	\$8,500	\$49,839	\$14,075	\$14,500
19	Ags	Jesús María	Centro	31	\$8,000	\$30,000	\$14,426	\$13,000
20	Sin	Culiacán	Valle Alto	54	\$6,900	\$29,500	\$14,544	\$13,000
21	Qro	El Marqués	El Mirador	49	\$8,000	\$26,000	\$14,569	\$15,500
22	Pue	Puebla	Bello Horizonte	35	\$3,500	\$50,000	\$14,605	\$12,000
23	Jal	Zapopan	El Campanario	28	\$8,000	\$25,000	\$14,825	\$14,775
24	Mich	Morelia	Tres Marías	22	\$10,500	\$25,000	\$14,877	\$14,250
25	Gto	León	Andrade	38	\$3,900	\$23,005	\$15,019	\$14,947

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

En el caso de Jalisco, destacan colonias como El Campanario y Francisco Sarabia, en Zapopan; Santa Ana Tepetitlán, también en este municipio; y Nueva Galicia Residencial en Tlajomulco. Se trata en general de áreas residenciales de clase media o media-baja, algunas con mezcla de vivienda horizontal y vertical, que se ubican fuera de las zonas de mayor plusvalía del área metropolitana de Guadalajara. Sus precios se mantienen contenidos en parte por su localización y, en algunos casos, por una menor cercanía a corredores de alta demanda.

Otros estados con presencia notable son Puebla y Yucatán, con colonias como San Francisco Ocotlán, Bello Horizonte, Momoxpan o Las Américas en Mérida, que combinan desarrollos recientes con una oferta abundante de vivienda en renta a precios más accesibles. También se observan casos en zonas turísticas como Mazatlán o Playa del Carmen, donde la renta residencial permanente se ubica por debajo de la que predomina en áreas destinadas a turismo o renta vacacional, reflejando mercados segmentados dentro de la misma ciudad.

Finalmente, aunque las diferencias entre el mínimo y el máximo dentro de cada colonia pueden ser significativas, la concentración de precios en torno a las medianas indica que estos mercados tienden a ser relativamente homogéneos en su oferta. Sin embargo, es importante reiterar que este ranking no debe interpretarse como un mapa de las rentas más bajas del país en sentido absoluto, sino como una fotografía parcial de las zonas con menor precio promedio dentro del universo de colonias con presencia relevante en las plataformas inmobiliarias analizadas.

**Tabla 13. Las colonias 26 a 50 a nivel nacional con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Yuc	Mérida	Dzitya	58	\$6,500	\$32,000	\$15,140	\$14,000
27	Jal	Zapopan	Francisco Sarabia	24	\$12,000	\$18,500	\$15,183	\$15,250
28	Coah	Torreón	5 de Febrero	25	\$5,000	\$65,000	\$15,416	\$12,500
29	Pue	San Andrés Cholula	San Andrés Cholula	55	\$4,000	\$47,762	\$15,662	\$13,500
30	Gro	Acapulco	Copacabana	26	\$2,400	\$60,000	\$15,742	\$6,500
31	Yuc	Mérida	Chuburna de Hidalgo	21	\$7,000	\$30,000	\$15,762	\$14,000
32	Jal	Zapopan	Santa Ana Tepetitlán	25	\$8,900	\$110,000	\$15,836	\$11,400
33	Gto	León	Natura	59	\$10,500	\$23,000	\$15,947	\$16,000
34	Jal	Tlajomulco	Nueva Galicia Residencial	21	\$11,990	\$22,000	\$16,042	\$15,500
35	Pue	San Pedro Cholula	Momoxpan	33	\$4,500	\$50,000	\$16,104	\$13,000
36	Gro	Acapulco	Costa Azul	35	\$3,000	\$38,000	\$16,171	\$14,000
37	EdoMex	San Mateo Atenco	La Concepción	26	\$11,000	\$19,000	\$16,296	\$16,900
38	QRoo	Benito Juárez	Jardines del Sur	36	\$13,000	\$22,900	\$16,379	\$16,075
39	Sinaloa	Culiacán	Las Quintas	38	\$6,000	\$35,000	\$16,453	\$15,000
40	Camp	Carmen	Centro	21	\$4,800	\$85,000	\$16,626	\$13,000
41	Ver	Boca del Río	Las Américas	24	\$8,000	\$39,400	\$16,844	\$15,750
42	Pue	Puebla	Santa Cruz Buenavista	33	\$7,500	\$45,000	\$16,942	\$16,000
43	QRoo	Playa del Carmen	Luis Donald Colosio	20	\$8,400	\$25,000	\$16,964	\$16,000
44	Qro	Querétaro	Residencial El Refugio	24	\$13,000	\$30,000	\$17,071	\$16,500
45	Yuc	Mérida	Maya	24	\$5,600	\$60,000	\$17,108	\$15,000
46	Sin	Mazatlán	Sábalo Country Club	42	\$10,000	\$25,000	\$17,243	\$18,000
47	QRoo	Benito Juárez	Jardines Cancún	27	\$12,000	\$28,000	\$17,333	\$17,000
48	Gto	León	León I	26	\$6,200	\$117,000	\$17,373	\$12,100
49	Coah	Torreón	Los Viñedos	21	\$4,500	\$26,000	\$17,548	\$16,500
50	Qro	Querétaro	San Mateo	24	\$7,800	\$50,000	\$17,638	\$16,500

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

El listado de las 50 colonias con los precios promedio de venta más altos en México muestra una clara concentración en zonas de alta plusvalía y fuerte presencia en mercados residenciales premium (Tabla 14 y 15). Un rasgo metodológico relevante es que solo se incluyeron colonias con al menos 20 propiedades publicadas en las plataformas seleccionadas, por lo que no necesariamente se trata de las colonias más caras del país en términos absolutos, sino de aquellas con suficiente volumen de oferta activa para obtener estimaciones robustas. En este grupo destacan colonias ubicadas principalmente en Zapopan, San Pedro Garza García, Ciudad de México, Tlajomulco y Benito Juárez en Quintana Roo, evidenciando que la vivienda de lujo se concentra en unos pocos polos urbanos y turísticos.

Jalisco sobresale como el estado con mayor presencia en este ranking, dominado por Zapopan, que alberga desarrollos exclusivos como Zotogrande, Ayamonte, Lomas del Valle, Puerta de Hierro y Puerta las Lomas, entre otros. Estos desarrollos presentan precios promedio que oscilan entre los 17 y 56 millones de pesos, con medianas elevadas que confirman que no se trata de casos aislados de precios altos, sino de mercados consistentemente costosos. También figuran colonias de Tlajomulco y Puerto Vallarta.

San Pedro Garza García, en Nuevo León, tiene colonias en este listado como Villa Chipinque, Valle de San Ángel y Villa Montaña con precios promedio que superan los 35 millones de pesos y medianas igualmente elevadas. La Ciudad de México concentra su oferta premium en Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón, con colonias icónicas como Bosque de las Lomas, Lomas de Reforma y Jardines del Pedregal, mientras que en el Estado de México destacan zonas residenciales de altísima plusvalía como Valle Escondido.

## Nivel nacional venta

**Tabla 14. Las 25 colonias a nivel nacional con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Jal	Zapopan	Zotogrande	21	\$19,650,000	\$72,000,000	\$56,103,057	\$59,500,000
2	Jal	Zapopan	Ayamonte	59	\$25,670,755	\$70,000,000	\$53,833,678	\$59,000,000
3	NL	San Pedro Garza García	Villa Chipinque	29	\$3,550,000	\$71,979,417	\$50,312,274	\$54,982,010
4	NL	San Pedro Garza García	Valle de San Ángel Rincón Francés	21	\$420,000	\$76,000,000	\$48,936,573	\$62,000,000
5	Jal	Zapopan	Las Lomas Club Golf	28	\$6,970,000	\$75,900,000	\$42,352,282	\$39,900,000
6	NL	San Pedro Garza García	Villa Montaña	25	\$370,889	\$75,000,000	\$35,868,898	\$2,034,461
7	NL	San Pedro Garza García	Del Valle	81	\$790,000	\$75,000,000	\$35,846,071	\$38,850,000
8	Jal	Zapopan	Residencial los Frailes	23	\$3,490,000	\$57,000,000	\$34,065,150	\$32,550,000
9	Jal	Zapopan	Lomas del Valle	92	\$3,300,000	\$75,000,000	\$32,372,953	\$33,949,500
10	Jal	Zapopan	Lomas del Bosque	29	\$1,360,000	\$62,991,968	\$31,516,482	\$36,990,000
11	Jal	Zapopan	Campo Lago	25	\$7,495,000	\$64,984,481	\$29,031,844	\$25,000,000
12	Jal	Zapopan	Colinas de San Javier	126	\$4,576,000	\$65,000,000	\$28,739,326	\$30,000,000
13	Gro	Acapulco	Las Brisas	31	\$1,350,000	\$70,000,000	\$27,849,762	\$9,840,000
14	NL	San Pedro Garza García	Carrizalejo	23	\$700,000	\$66,407,467	\$27,843,090	\$7,900,000
15	Jal	Tlajomulco	Club de Golf Santa Anita	150	\$900,000	\$59,500,000	\$26,804,449	\$26,000,000
16	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Reforma	41	\$870,000	\$66,745,000	\$26,788,672	\$10,900,000
17	Jal	Zapopan	Santa Isabel	32	\$860,925	\$74,155,803	\$26,690,739	\$25,200,000
18	Nay	Bahía de Banderas	Punta de Mita	33	\$1,179,270	\$69,840,000	\$26,409,427	\$8,206,489
19	Jal	Zapopan	Puerta del Bosque	81	\$988,000	\$75,000,000	\$25,965,390	\$26,000,000
20	CDMX	Miguel Hidalgo	Bosque de las Lomas	117	\$690,000	\$75,000,000	\$23,346,094	\$4,600,000
21	Jal	Zapopan	Puerta Plata	72	\$5,053,550	\$44,800,000	\$23,212,641	\$25,426,000
22	CDMX	Álvaro Obregón	Rancho San Francisco del Pbo San Bartolo Ameyalco	35	\$749,900	\$70,000,000	\$23,207,230	\$7,500,000
23	Jal	Tlajomulco	Cielo Country Club	72	\$4,350,000	\$65,000,000	\$22,405,120	\$19,116,334
24	Jal	Zapopan	Puerta las Lomas	196	\$5,465,881	\$51,800,000	\$22,312,366	\$19,500,000
25	QRoo	Benito Juárez	Puerto Cancún	58	\$879,000	\$76,000,000	\$22,146,722	\$11,050,000

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

El segmento turístico premium también está representado por colonias en Quintana Roo, Nayarit, Guerrero y Baja California Sur, como Puerto Cancún, Isla Dorada, Punta de Mita, Las Brisas y desarrollos en Los Cabos. Estos destinos, además de su vocación turística, han consolidado un mercado de segundas residencias y propiedades para inversión.

Una característica notable es la gran amplitud en los rangos de precios dentro de una misma colonia: por ejemplo, hay casos en los que las propiedades más económicas están por debajo de los 2 millones de pesos, mientras que las más costosas alcanzan o superan los 70 millones. Esto refleja una heterogeneidad en la oferta, que puede incluir desde departamentos de lujo hasta residencias unifamiliares.

Este ranking evidencia la polarización del mercado habitacional en México, donde un segmento reducido de colonias concentra la oferta más costosa, asociada a mercados de lujo, alta demanda y escasez de suelo disponible. En el caso de Jalisco, el peso de Zapopan en este listado confirma su papel como epicentro del mercado inmobiliario premium del occidente del país, mientras que destinos turísticos y zonas metropolitanas consolidadas refuerzan la presencia de un mercado de alta gama con valores de venta que se sitúan muy por encima del promedio nacional.

Este segmento de lujo no solo representa un nicho específico, sino que puede tener un efecto de arrastre sobre el resto del mercado. En zonas donde predominan estas propiedades de alto valor, el precio del suelo y la percepción de plusvalía tienden a incrementarse, lo que podría presionar al alza los precios de viviendas de gamas medias y bajas en el mismo entorno, contribuyendo a encarecer el acceso a la vivienda en dichas localidades.

**Tabla 15. Las colonias 26 a 50 a nivel nacional con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	QRoo	Benito Juárez	Isla Dorada	27	\$310,000	\$70,000,000	\$22,049,251	\$16,999,987
27	Jal	Zapopan	Puerta de Hierro	651	\$566,890	\$76,000,000	\$21,837,729	\$18,900,000
28	Jal	Guadalajara	Colinas de San Javier	132	\$485,000	\$68,781,012	\$21,789,932	\$10,200,000
29	Chih	Juárez	Valle de Bravo	20	\$1,600,000	\$70,000,000	\$21,635,215	\$22,369,287
30	Jal	Zapopan	Atlas Colomos	55	\$520,000	\$75,900,000	\$20,940,733	\$18,500,000
31	CDMX	Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltemango	180	\$791,576	\$75,000,000	\$20,784,941	\$17,050,000
32	Jal	Zapopan	Rancho Contento	49	\$6,000,000	\$61,530,213	\$20,696,900	\$13,800,000
33	Jal	Zapopan	Villa la Cima	25	\$2,800,000	\$52,000,000	\$20,501,261	\$14,800,000
34	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Valle Escondido	23	\$488,000	\$65,000,000	\$20,231,019	\$9,400,000
35	Jal	Zapopan	Los Sueños	33	\$8,700,000	\$32,500,000	\$19,803,599	\$19,396,003
36	NL	Santiago	Las Misiones	41	\$2,500,000	\$69,000,000	\$19,458,049	\$11,550,000
37	Jal	Zapopan	Villa Universitaria	80	\$568,000	\$64,900,000	\$19,126,310	\$14,900,000
38	CDMX	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	477	\$600,000	\$75,000,000	\$19,083,703	\$4,500,000
39	CDMX	Álvaro Obregón	San Ángel Inn	31	\$580,000	\$62,000,000	\$19,060,804	\$6,000,000
40	Jal	Zapopan	Cumbres	28	\$752,172	\$56,476,472	\$18,992,692	\$14,500,000
41	Jal	Zapopan	Las Cañadas	138	\$3,290,000	\$45,000,000	\$18,920,171	\$16,900,000
42	EdoMex	Meteppec	San Carlos	52	\$742,000	\$73,000,000	\$18,865,556	\$8,100,000
43	Jal	Zapopan	Royal Country	53	\$5,200,000	\$39,500,000	\$18,772,459	\$15,500,000
44	Jal	Tlajomulco	El Palomar	156	\$1,130,000	\$70,000,000	\$18,738,032	\$15,500,000
45	Jal	Zapopan	Las Fuentes	68	\$460,000	\$67,500,000	\$18,684,476	\$17,061,000
46	Gro	Acapulco	Marina Brisas	24	\$2,000,000	\$40,000,000	\$18,112,958	\$14,950,000
47	EdoMex	Valle de Bravo	Santa María Ahuacatlán	30	\$1,300,000	\$66,745,000	\$17,866,192	\$7,750,000
48	Jal	Puerto Vallarta	Amapas	50	\$275,000	\$64,000,000	\$17,847,416	\$9,746,105
49	Mich	Morelia	Club de Golf Tres Marías	28	\$2,800,000	\$64,000,000	\$17,643,857	\$5,137,501
50	Jal	Zapopan	Pontevedra	31	\$688,000	\$46,900,000	\$17,605,902	\$4,600,000

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

Las tablas 16 y 17 muestran el listado de las 50 colonias del país con los precios promedio de venta más bajos entre aquellas con al menos 20 propiedades publicadas en las plataformas analizadas. Es importante tomar estos resultados con reserva, ya que no necesariamente corresponden a las colonias con las viviendas más baratas del país. En muchos casos, las propiedades de menor valor, o aquellas ubicadas en zonas de bajos ingresos, no suelen publicarse en plataformas digitales; además, las dinámicas de oferta local pueden influir significativamente en los precios.

En términos generales, los precios promedio observados en estas colonias se concentran en un rango que oscila mayoritariamente entre \$300,000 y \$600,000 pesos, con medianas que en muchos casos son aún más bajas. En la parte más baja de la lista, colonias como Los Pájaros y Granjas Lomas de Guadalupe, ambas en Cuautitlán Izcalli, o Infonavit San Diego en Sonora, muestran valores promedio inferiores a \$360,000 pesos. Esto sugiere la presencia de mercados locales orientados a segmentos de interés social o económico bajo, donde predominan viviendas pequeñas y en conjuntos habitacionales de alta densidad.

En otras zonas, particularmente en ciudades intermedias y capitales estatales, se identifican precios bajos asociados a desarrollos de interés social relativamente recientes. Ejemplo de ello son colonias como Villas Residencial del Real en Ensenada, Las Fuentes en Xalapa o Castro Green en Tijuana, donde los promedios rondan entre \$380,000 y \$420,000 pesos. Estos valores, aunque bajos frente a la media nacional, pueden estar por encima de lo que se observa en el mercado informal o fuera de las plataformas digitales, donde las viviendas pueden ser más económicas, pero menos visibles para inversionistas y compradores externos.

**Tabla 16. Las 25 colonias a nivel nacional con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	EdoMex	Cuautitlán Izcalli	Los Pájaros	59	\$262,560	\$567,000	\$296,471	\$262,560
2	Son	Pitiquito	Infonavit San Diego	40	\$320,000	\$320,000	\$320,000	\$320,000
3	EdoMex	Cuautitlán Izcalli	Granjas Lomas de Guadalupe	58	\$262,560	\$3,250,000	\$358,134	\$262,560
4	BC	Ensenada	Villas Residencial del Real	20	\$340,000	\$665,000	\$386,396	\$358,600
5	Ver	Xalapa	Las Fuentes	43	\$322,000	\$696,000	\$398,116	\$381,711
6	BC	Tijuana	Castro Green	22	\$390,000	\$510,000	\$421,500	\$425,000
7	Qro	San Juan del Río	La Paz	25	\$330,000	\$586,790	\$428,192	\$433,000
8	Hgo	Tizayuca	Geovillas Tizayuca	20	\$350,000	\$591,800	\$428,214	\$391,000
9	Chis	Tuxtla Gutiérrez	El Vergel	27	\$317,850	\$724,000	\$442,220	\$424,000
10	Tlax	Tlaxcala	San Gabriel Cuautla	25	\$335,000	\$635,233	\$452,795	\$466,000
11	Camp	Carmen	Maderas	30	\$315,000	\$590,000	\$460,962	\$465,000
12	Ags	Aguascalientes	La Estancia	56	\$300,000	\$1,158,251	\$476,887	\$460,000
13	EdoMex	Tecámac	Real Castell	26	\$341,180	\$1,649,999	\$479,001	\$352,866
14	Camp	Carmen	Pueblo Maya	31	\$345,000	\$2,450,000	\$485,691	\$358,900
15	Chis	Tapachula	Tapachula	25	\$349,661	\$732,000	\$493,225	\$450,380
16	BC	Mexicali	Alianza para la Producción	26	\$350,000	\$1,200,000	\$499,490	\$510,000
17	Jal	Puerto Vallarta	Vista Hermosa	21	\$392,056	\$735,205	\$504,017	\$505,000
18	CDMX	Iztacalco	Los Picos de Iztacalco Sección 1a	24	\$269,032	\$2,600,000	\$509,208	\$393,013
19	Ags	Aguascalientes	Tierra Buena	22	\$375,000	\$2,250,000	\$510,826	\$375,352
20	Chis	San Cristóbal de las Casas	Bosques del Pedregal	29	\$310,105	\$999,000	\$529,226	\$450,700
21	EdoMex	Chicoloapan	Hacienda Piedras Negras	24	\$350,000	\$1,660,000	\$529,282	\$469,240
22	QRoo	Benito Juárez	Casas del Mar	31	\$288,295	\$905,000	\$534,809	\$549,737
23	Nayarit	Tepic	Jardines del Valle	22	\$508,000	\$750,000	\$539,052	\$513,000
24	Mich	Zamora	El Carmen	28	\$420,000	\$650,000	\$540,111	\$520,000
25	Nay	Bahía de Banderas	Jardines del Sol	53	\$300,000	\$814,700	\$543,425	\$586,804

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

A medida que se avanza hacia la parte media del listado, los precios comienzan a acercarse al umbral de \$600,000 pesos, combinando casos de mercados periféricos de áreas metropolitanas grandes —como Ecatepec, Iztapalapa, Cadereyta o Juárez— con localidades turísticas secundarias donde se ofertan propiedades más económicas, como Santa Fe en Bahía de Banderas o Villas Otoch en Cancún. En estos casos, las viviendas suelen ser más pequeñas o estar en zonas menos consolidadas en términos de infraestructura y servicios.

Resulta llamativo que algunas colonias en destinos turísticos reconocidos también aparezcan en este ranking. Tal es el caso de Vista Hermosa en Puerto Vallarta, Hacienda Real del Caribe en Cancún o Paseos de Opichen la Joya en Mérida. En estos contextos, los valores relativamente bajos pueden responder a la ubicación periférica dentro del municipio o a que las propiedades en oferta corresponden a segmentos de interés social, diferenciándose marcadamente de las zonas premium turísticas de las mismas ciudades.

Finalmente, la presencia de colonias en Jalisco como Hacienda los Eucaliptos en Tlajomulco — con un promedio cercano a \$588,000 pesos— subraya cómo, incluso en áreas metropolitanas con mercados de alto dinamismo, persisten nichos de vivienda económica. Este tipo de colonias, aunque más accesibles en precio, pueden experimentar presiones al alza si la demanda se incrementa o si se desarrollan proyectos de infraestructura cercanos, lo que podría reducir la disponibilidad de vivienda asequible en estas colonias.

**Tabla 17. Las colonias 26 a 50 a nivel nacional con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2025**

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Mich	Tarímbaro	Campestre Tarímbaro	58	\$330,000	\$1,435,000	\$546,347	\$474,608
27	QRoo	Benito Juárez	Villas Otoch	22	\$214,000	\$861,000	\$547,362	\$454,000
28	Coah	Torreón	Residencial del Nazas	28	\$338,000	\$1,100,000	\$548,751	\$540,000
29	BC	Mexicali	Vista del Valle	26	\$282,000	\$934,548	\$551,778	\$533,657
30	NL	Apodaca	Paseo Palmas I	24	\$315,000	\$830,165	\$553,876	\$615,000
31	Tam	Reynosa	Villa Florida	27	\$351,000	\$1,000,000	\$558,694	\$500,000
32	Nay	Bahía de Banderas	Santa Fe	33	\$416,000	\$700,000	\$559,637	\$548,000
33	CDMX	Iztapalapa	Chinampac de Juárez	42	\$312,019	\$2,095,000	\$561,804	\$492,624
34	EdoMex	Ecatepec de Morelos	Bosques de Ecatepec	21	\$451,489	\$700,000	\$561,942	\$550,000
35	NL	Cadereyta	Alberos	33	\$299,000	\$1,394,121	\$565,535	\$507,000
36	CDMX	Venustiano Carranza	Michoacana	34	\$318,000	\$1,000,000	\$565,765	\$535,000
37	BC	Ensenada	Los Encinos	51	\$351,000	\$1,468,000	\$568,817	\$580,000
38	Tam	Reynosa	Valle Alto	30	\$380,000	\$890,000	\$571,551	\$640,000
39	NL	Juárez	Colinas de San Juan	44	\$385,000	\$1,628,512	\$572,474	\$486,628
40	EdoMex	Tlalnepantla de Baz	Valle del Tenayo	36	\$292,305	\$1,213,191	\$574,045	\$526,972
41	Ver	Coatzacoalcos	Ciudad Olmeca	36	\$296,794	\$2,010,000	\$574,988	\$509,800
42	Tab	Centro	Blancas Mariposas	85	\$370,000	\$2,750,000	\$575,403	\$429,000
43	SLP	San Luis Potosí	Industrias	29	\$320,000	\$1,020,000	\$578,448	\$585,000
44	Yuc	Mérida	Paseos de Opichen la Joya	32	\$360,000	\$1,581,000	\$583,406	\$396,510
45	Jal	Tlajomulco	Hacienda los Eucaliptos	38	\$285,000	\$1,190,000	\$587,872	\$589,600
46	Son	Cajeme	Villas Del Rey	68	\$320,000	\$1,650,000	\$588,357	\$519,469
47	Ver	Veracruz	Colinas de Santa Fe	29	\$300,000	\$1,200,000	\$588,664	\$599,989
48	EdoMex	Cuautitlán Izcalli	San Antonio 1a Sección	40	\$324,300	\$1,232,410	\$593,418	\$490,650
49	QRoo	Benito Juárez	Hacienda Real del Caribe	144	\$306,395	\$1,072,632	\$600,332	\$590,000
50	EdoMex	Tultitlán	Jardines de la Cañada	20	\$304,912	\$1,100,000	\$600,671	\$537,240

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

Al analizar las colonias de la Ciudad de México, se encontró que 63 de ellas contaban con 20 o más propiedades publicadas, y son las que se muestran en las Tablas 18 y 19. Estas 63 colonias concentran 6,160 de las 8,911 propiedades en renta publicadas para la ciudad, lo que equivale a casi el 70% del total. Este listado, ordenado de mayor a menor renta promedio, ofrece una visión de los principales polos de oferta habitacional formal en la ciudad. En la parte alta predominan zonas de muy alto poder adquisitivo ubicadas principalmente en Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, como Lomas de Reforma, Jardines del Pedregal, Anzures y Bosque de las Lomas, con rentas promedio que superan con holgura los \$100,000 mensuales. En estas colonias, las diferencias entre el promedio y la mediana revelan la existencia de propiedades excepcionales que elevan considerablemente el valor promedio.

En un segundo bloque aparecen colonias consolidadas de alto nivel, pero con mayor diversidad de precios, como Polanco, Del Valle Centro o Lomas Altas, donde las rentas promedian entre \$70,000 y \$85,000, pero con medianas mucho menores. Destaca la presencia de Condesa, con un promedio cercano a los \$44,000 y mediana de \$37,000, y de Roma Sur y Roma Norte, ambas con rentas promedio de alrededor de \$35,000, que, aunque no figuran en el segmento más alto, han ganado relevancia en el debate público por el fenómeno de gentrificación y el incremento sostenido de precios asociado a la llegada de población extranjera y a la transformación de sus usos habitacionales.

## Ciudad de México renta

**Tabla 18. Colonias de la Ciudad de México con más de 20 propiedades publicadas en renta, ordenadas de mayor a menor renta promedio mensual (colonias 1 a 32), junio 2025**

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Miguel Hidalgo	Lomas de Reforma	30	\$6,500	\$476,750	\$137,435	\$100,000
2	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	77	\$12,500	\$350,000	\$129,333	\$120,000
3	Miguel Hidalgo	Anzures	110	\$16,500	\$440,000	\$111,504	\$39,000
4	Miguel Hidalgo	Bosque de las Lomas	61	\$9,500	\$419,540	\$106,959	\$96,000
5	Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	25	\$9,500	\$352,795	\$100,778	\$35,000
6	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	299	\$6,000	\$500,000	\$100,637	\$60,000
7	Miguel Hidalgo	Bosques de las Lomas	48	\$6,000	\$285,000	\$91,531	\$77,500
8	Miguel Hidalgo	Polanco	673	\$2,500	\$500,000	\$84,026	\$70,000
9	Benito Juárez	Del Valle Centro	52	\$15,000	\$500,000	\$75,482	\$42,000
10	Miguel Hidalgo	Lomas Altas	27	\$8,000	\$250,000	\$71,715	\$45,000
11	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	216	\$4,500	\$362,330	\$70,205	\$50,640
12	Tlalpan	Jardines en la Montaña	27	\$20,000	\$150,000	\$68,329	\$68,000
13	Miguel Hidalgo	Lomas de Bezares	34	\$18,000	\$152,560	\$62,384	\$33,500
14	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Vista Hermosa	39	\$10,000	\$140,000	\$62,210	\$46,000
15	Coyoacán	Del Carmen	28	\$13,800	\$150,000	\$61,232	\$49,000
16	Benito Juárez	Acacias	22	\$17,999	\$247,000	\$58,539	\$30,000
17	Miguel Hidalgo	Verónica Anzures	25	\$20,000	\$361,237	\$54,550	\$34,000
18	Benito Juárez	Insurgentes Mixcoac	20	\$17,500	\$170,000	\$50,701	\$26,509
19	Álvaro Obregón	Santa Fe	74	\$5,000	\$220,000	\$50,574	\$33,800
20	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	223	\$6,000	\$300,000	\$45,630	\$33,100
21	Cuauhtémoc	Hipódromo Condesa	37	\$23,000	\$220,000	\$45,072	\$39,000
22	Cuajimalpa de Morelos	Contadero	88	\$12,500	\$305,120	\$44,172	\$38,000
23	Benito Juárez	Narvarte Poniente	35	\$7,000	\$195,000	\$44,156	\$25,000
24	Cuauhtémoc	Condesa	239	\$8,000	\$250,000	\$43,876	\$37,000
25	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	23	\$17,000	\$120,000	\$42,935	\$35,000
26	La Magdalena Contreras	San Jerónimo Lidice	21	\$7,200	\$75,000	\$42,124	\$38,000
27	Miguel Hidalgo	Granada	263	\$8,500	\$150,000	\$41,843	\$35,400
28	Cuajimalpa de Morelos	Santa Fe Cuajimalpa	162	\$15,000	\$209,770	\$41,707	\$38,000
29	Cuajimalpa de Morelos	El Yaqui	29	\$18,500	\$80,000	\$41,049	\$37,500
30	Benito Juárez	Xoco	114	\$21,000	\$98,000	\$39,945	\$35,000
31	Miguel Hidalgo	Ampliación Granada	226	\$15,000	\$100,000	\$39,392	\$38,000
32	Benito Juárez	Santa Cruz Atoyac	40	\$14,000	\$100,000	\$38,563	\$30,500

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

El bloque medio incluye colonias con rentas promedio entre \$40,000 y \$30,000, como Hipódromo Condesa, Contadero, Narvarte Poniente y Condesa, que combinan vivienda tradicional con desarrollos verticales recientes. En estas zonas, la presión de precios se asocia tanto a la demanda interna como a la dinámica de relocalización de profesionales y trabajadores remotos. En este grupo también están colonias con marcada vocación corporativa o de oficinas, como Santa Fe y Granada, donde la cercanía a centros de trabajo premium influye directamente en la disposición a pagar.

En el segmento medio-bajo, con rentas promedio entre \$30,000 y \$25,000, se encuentran colonias como Narvarte Oriente, Juárez, San Rafael y Tabacalera. Estas zonas, si bien más asequibles que los polos de lujo, mantienen precios elevados respecto al promedio nacional, en parte por su ubicación central y conectividad. Es común que la mediana se sitúe por debajo del promedio, lo que evidencia la existencia de un abanico amplio de valores dentro de la misma colonia.

En el rango más bajo, con promedios inferiores a \$25,000, se ubican colonias como Letrán Valle, Doctores, Periodista, Narvarte, Guerrero y Centro. Aunque representan la porción más “accesible” dentro de este listado, no necesariamente son las más baratas de la ciudad, ya que la metodología excluye colonias con menos de 20 publicaciones y las viviendas más económicas suelen no anunciarse.

El análisis de estas 63 colonias evidencia un mercado de renta fuertemente polarizado, con un núcleo reducido de zonas de lujo que concentran precios extremadamente altos y un segundo bloque amplio de colonias con rentas medias-altas que, sin llegar al lujo, siguen estando fuera del alcance de gran parte de la población.

**Tabla 19. Colonias de la Ciudad de México con más de 20 propiedades publicadas en renta, ordenadas de mayor a menor renta promedio mensual (colonias 33 a 63), junio 2025**

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
33	Cuauhtémoc	Hipódromo	29	\$20,000	\$110,000	\$38,562	\$35,000
34	Benito Juárez	San José Insurgentes	137	\$17,000	\$500,000	\$37,376	\$29,000
35	Benito Juárez	Del Valle Sur	22	\$15,500	\$100,000	\$35,452	\$29,750
36	Miguel Hidalgo	Reforma Social	29	\$22,000	\$80,000	\$35,155	\$32,000
37	Cuauhtémoc	Roma Sur	176	\$9,000	\$190,000	\$34,981	\$25,260
38	Cuauhtémoc	Roma Norte	565	\$5,000	\$490,000	\$34,826	\$27,703
39	Cuajimalpa de Morelos	Granjas Palo Alto	21	\$14,000	\$60,000	\$34,703	\$31,200
40	Benito Juárez	Narvarte Oriente	24	\$15,800	\$180,000	\$33,975	\$20,250
41	Benito Juárez	Del Valle	117	\$5,500	\$170,000	\$33,533	\$26,320
42	Cuauhtémoc	Juárez	359	\$9,000	\$450,000	\$30,896	\$24,821
43	Benito Juárez	Del Valle Norte	30	\$16,500	\$81,500	\$30,771	\$24,500
44	Cuauhtémoc	San Rafael	37	\$6,400	\$440,000	\$30,501	\$19,000
45	Cuauhtémoc	Tabacalera	117	\$10,150	\$67,000	\$29,980	\$27,700
46	Álvaro Obregón	Los Alpes	22	\$17,910	\$105,000	\$29,973	\$26,250
47	Benito Juárez	Nápoles	177	\$10,000	\$75,000	\$29,688	\$28,500
48	Álvaro Obregón	Tetelpan	21	\$8,000	\$40,000	\$28,176	\$27,500
49	Miguel Hidalgo	Anahuac I Sección	108	\$8,000	\$200,000	\$27,977	\$26,000
50	Cuajimalpa de Morelos	Cuajimalpa de Morelos	63	\$8,700	\$98,000	\$27,840	\$24,900
51	Álvaro Obregón	Olivar de los Padres	43	\$8,100	\$92,000	\$27,644	\$24,000
52	Benito Juárez	Letrán Valle	27	\$10,000	\$69,000	\$27,070	\$22,000
53	Cuauhtémoc	Doctores	80	\$8,200	\$358,500	\$26,950	\$20,800
54	Miguel Hidalgo	Periodista	35	\$8,500	\$35,000	\$26,362	\$30,000
55	Benito Juárez	Narvarte	68	\$5,500	\$70,000	\$25,479	\$24,000
56	Cuauhtémoc	Guerrero	61	\$8,700	\$500,000	\$23,710	\$15,000
57	Cuauhtémoc	Centro	100	\$3,500	\$52,410	\$22,972	\$21,150
58	Miguel Hidalgo	Lomas de Sotelo	128	\$14,500	\$75,000	\$22,898	\$19,852
59	Álvaro Obregón	San Pedro de los Pinos	36	\$12,000	\$55,000	\$20,407	\$19,900
60	Benito Juárez	San Pedro de los Pinos	50	\$13,940	\$37,000	\$20,341	\$18,171
61	Benito Juárez	Portales	27	\$7,800	\$37,000	\$19,906	\$18,000
62	Cuajimalpa de Morelos	Manzanastitla	37	\$16,055	\$36,000	\$19,712	\$17,501
63	Álvaro Obregón	8 de Agosto	27	\$13,390	\$25,500	\$18,993	\$20,500
<b>Total</b>			<b>6,160</b>				

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

Las 35 colonias más caras para la compra de vivienda en la Ciudad de México (Tabla 20) están dominadas por zonas de alta plusvalía en las alcaldías Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos. Lomas de Reforma, Bosque de las Lomas y Rancho San Francisco del Pbo. San Bartolo Ameyalco encabezan la lista con precios promedio de entre 23 y 27 millones de pesos, y con propiedades que alcanzan hasta los 75 millones.

En un segundo bloque, con promedios entre 10 y 20 millones de pesos, aparecen colonias como San Mateo Tlaltenango, Jardines del Pedregal, San Ángel Inn y Lomas Altas, que combinan grandes terrenos y viviendas de lujo con una menor densidad habitacional. Algunas, como Lomas de Vista Hermosa y Santa Fe La Loma, muestran medianas particularmente elevadas, cercanas a los 15 millones, lo que indica que la mayoría de las propiedades en venta se ubican en la gama alta sin grandes distorsiones por valores atípicos. Este segmento también incluye zonas con una importante oferta en desarrollos verticales de lujo, como Polanco y Lomas de Chapultepec.

Finalmente, en el rango inferior del listado (pero aún con precios muy altos en comparación con el mercado general) se encuentran colonias como Hipódromo Condesa, Ampliación Granada y Paseo de las Lomas, con promedios cercanos a los 7-8 millones de pesos. Estas áreas combinan desarrollos recientes con vivienda usada de alta gama, y en muchos casos están experimentando procesos de revalorización asociados a cambios en el perfil de residentes y mejoras urbanas. Si bien están por debajo de las zonas más exclusivas en cuanto a precios absolutos, siguen estando fuera del alcance de la mayoría de la población.

## Ciudad de México venta

Tabla 20. Las 35 colonias de la Ciudad de México con promedios de venta más altos, junio 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Miguel Hidalgo	Lomas de Reforma	41	\$870,000	\$66,745,000	\$26,788,672	\$10,900,000
2	Miguel Hidalgo	Bosque de las Lomas	117	\$690,000	\$75,000,000	\$23,346,094	\$4,600,000
3	Álvaro Obregón	Rancho San Francisco del Pbo San Bartolo Ameyalco	35	\$749,900	\$70,000,000	\$23,207,230	\$7,500,000
4	Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	180	\$791,576	\$75,000,000	\$20,784,941	\$17,050,000
5	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	477	\$600,000	\$75,000,000	\$19,083,703	\$4,500,000
6	Álvaro Obregón	San Ángel Inn	31	\$580,000	\$62,000,000	\$19,060,804	\$6,000,000
7	Miguel Hidalgo	Lomas Altas	58	\$768,960	\$75,326,500	\$17,508,131	\$8,900,000
8	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Vista Hermosa	375	\$827,331	\$72,466,000	\$17,426,510	\$11,150,000
9	Álvaro Obregón	Santa Fe La Loma	133	\$596,000	\$50,000,000	\$17,370,647	\$15,000,000
10	Tlalpan	Lomas del Pedregal Framboyanes	41	\$10,500,000	\$24,810,000	\$16,489,025	\$15,700,000
11	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	1,407	\$370,000	\$76,280,000	\$13,952,646	\$11,500,000
12	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	892	\$450,000	\$76,280,000	\$13,357,728	\$7,350,000
13	Miguel Hidalgo	Polanco	3,302	\$500,000	\$75,000,000	\$12,416,228	\$9,000,000
14	Álvaro Obregón	Lomas de San Ángel	41	\$645,000	\$75,000,000	\$12,108,764	\$2,977,000
15	Tlalpan	Lomas del Pedregal	44	\$744,000	\$26,950,000	\$12,021,801	\$12,600,000
16	Coyoacán	Jardines del Pedregal de San Ángel	21	\$700,000	\$62,500,000	\$11,309,238	\$1,100,000
17	Álvaro Obregón	Chimalistac	22	\$714,000	\$56,000,000	\$11,296,719	\$2,531,500
18	Miguel Hidalgo	Bosques de las Lomas	203	\$710,000	\$42,000,000	\$11,117,476	\$11,400,000
19	Coyoacán	Tlalpan	27	\$2,149,000	\$20,710,000	\$11,083,926	\$9,950,000
20	Tlalpan	Ampliación Fuentes del Pedregal	44	\$1,200,000	\$26,400,000	\$10,878,928	\$9,000,000
21	Álvaro Obregón	La Otra Banda	22	\$3,900,000	\$19,000,000	\$10,570,909	\$10,000,000
22	Miguel Hidalgo	Lomas de Bezares	184	\$550,000	\$44,463,950	\$10,455,858	\$7,499,500
23	Cuajimalpa de Morelos	Granjas Palo Alto	27	\$1,800,000	\$24,000,000	\$10,445,926	\$10,800,000
24	Cuajimalpa de Morelos	Lomas del Chamizal	420	\$740,340	\$54,730,900	\$9,920,193	\$8,643,192
25	Cuajimalpa de Morelos	Santa Fe Cuajimalpa	1,101	\$265,000	\$66,745,000	\$9,623,341	\$7,850,000
26	Tlalpan	Jardines en la Montaña	70	\$580,000	\$60,500,000	\$8,911,333	\$6,025,000
27	Álvaro Obregón	Santa Fe	777	\$481,185	\$75,000,000	\$8,695,026	\$6,800,000
28	Cuajimalpa de Morelos	La Rosita	20	\$1,786,681	\$18,000,000	\$8,283,956	\$5,958,873
29	Álvaro Obregón	Lomas de Santa Fe	82	\$1,671,000	\$30,000,000	\$8,152,044	\$6,000,000
30	Tlalpan	Fuentes del Pedregal	261	\$304,879	\$36,000,000	\$8,130,590	\$6,700,019
31	Cuauhtémoc	Hipódromo Condesa	316	\$550,000	\$30,000,000	\$7,768,349	\$7,748,827
32	Álvaro Obregón	San Ángel	63	\$580,000	\$19,220,000	\$7,570,548	\$7,350,000
33	Miguel Hidalgo	Ampliación Granada	379	\$410,000	\$49,000,000	\$7,464,400	\$6,999,000
34	Álvaro Obregón	Paseo de las Lomas	29	\$980,560	\$52,000,000	\$7,359,863	\$6,000,000
35	Álvaro Obregón	Atlamaya	57	\$490,000	\$23,000,000	\$7,252,318	\$6,500,000

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

La Tabla 21 presenta las 35 colonias con precios de venta que van desde poco más de 500 mil pesos hasta alrededor de 1 millón de pesos, ubicándose muy por debajo de las zonas de alta plusvalía de la Ciudad de México. En la parte baja del rango destacan *Los Picos de Iztacalco Sección 1a*, *Chinampac de Juárez* y *Michoacana*, con valores promedio inferiores a 600 mil pesos y medianas similares o incluso menores, lo que refleja una oferta concentrada en el segmento más accesible dentro del mercado formal.

La mayor presencia en este listado corresponde a colonias de Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza, que ofrecen una mezcla de viviendas unifamiliares y departamentos en zonas periféricas o intermedias. Colonias como Santa Ana Poniente en Tláhuac o Granjas Estrella en Iztapalapa registran precios algo más altos dentro del grupo, asociados en parte a viviendas más grandes o de construcción más reciente, lo que eleva su valor medio sin sacarlas del segmento accesible.

En el extremo superior del listado, con promedios cercanos o ligeramente superiores al millón de pesos, se encuentran Estrella, San Juan de Aragón I Sección y Nicolás Bravo. En estos casos, la diferencia entre el promedio y la mediana sugiere la presencia de propiedades con valores atípicamente altos que influyen en la media, aunque la mayoría de la oferta se mantiene en precios moderados. Esto refleja que, incluso dentro del segmento más bajo del mercado capitalino, existen diferencias notables asociadas a ubicación, tamaño y características de la vivienda.

**Tabla 21. Las 35 colonias de la Ciudad de México con promedios de venta más bajos, junio 2025**

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Iztacalco	Los Picos de Iztacalco Sección 1a	24	\$269,032	\$2,600,000	\$509,208	\$393,013
2	Iztapalapa	Chinampac de Juárez	42	\$312,019	\$2,095,000	\$561,804	\$492,624
3	Venustiano Carranza	Michoacana	34	\$318,000	\$1,000,000	\$565,765	\$535,000
4	Iztapalapa	Álvaro Obregón	25	\$314,140	\$2,350,000	\$673,645	\$527,000
5	Gustavo A. Madero	Jorge Negrete	34	\$202,200	\$3,800,000	\$674,322	\$556,125
6	Tláhuac	Santa Ana Poniente	32	\$291,600	\$3,500,000	\$733,237	\$555,100
7	Iztapalapa	Granjas Estrella	40	\$310,000	\$3,500,000	\$742,247	\$630,000
8	Gustavo A. Madero	Villa de Aragón	47	\$490,000	\$3,600,000	\$758,696	\$610,000
9	Iztapalapa	Lomas Estrella 1ª Sección	34	\$442,400	\$2,350,000	\$762,241	\$627,250
10	Iztapalapa	Presidentes de México	27	\$351,623	\$2,400,000	\$769,055	\$510,000
11	Iztapalapa	Granjas Esmeralda	30	\$610,000	\$2,800,000	\$770,040	\$620,000
12	Tláhuac	Ampliación Los Olivos	31	\$259,900	\$4,000,000	\$777,503	\$595,567
13	Miguel Hidalgo	San Juanico	35	\$486,639	\$2,650,000	\$783,485	\$755,000
14	Iztapalapa	Escuadrón 201	29	\$545,000	\$1,085,509	\$806,643	\$860,200
15	Iztapalapa	Santa Martha Acatitla Sur	86	\$283,000	\$5,850,000	\$808,317	\$595,068
16	Iztapalapa	Constitución de 1917	107	\$355,000	\$5,650,000	\$834,217	\$600,000
17	Gustavo A. Madero	Ampliación Providencia	36	\$600,000	\$2,788,800	\$878,085	\$811,500
18	Iztapalapa	Santa Martha Acatitla	232	\$230,000	\$5,034,205	\$880,013	\$672,098
19	Gustavo A. Madero	Churubusco Tepeyac	55	\$594,900	\$7,500,000	\$893,832	\$820,700
20	Venustiano Carranza	7 de Julio	39	\$595,000	\$2,189,000	\$896,946	\$836,002
21	Venustiano Carranza	10 de Mayo	63	\$472,837	\$5,200,000	\$923,461	\$869,000
22	Azcapotzalco	Tezozómoc	38	\$451,088	\$3,500,000	\$925,771	\$830,000
23	Azcapotzalco	San Antonio	102	\$495,000	\$2,707,000	\$939,509	\$885,000
24	Gustavo A. Madero	San Juan de Aragón IV Sección	42	\$350,933	\$6,267,817	\$940,812	\$664,000
25	Venustiano Carranza	Unidad Kennedy	55	\$300,000	\$8,750,000	\$943,629	\$721,000
26	Iztapalapa	Parque Nacional Cerro de la Estrella	85	\$320,000	\$6,750,000	\$951,750	\$625,000
27	Iztapalapa	Valle del Sur	40	\$435,000	\$4,780,000	\$970,004	\$614,600
28	Gustavo A. Madero	El Arbolillo III CROC	21	\$580,000	\$4,900,000	\$973,507	\$777,800
29	Iztacalco	Agrícola Pantitlán	255	\$287,850	\$5,022,990	\$975,891	\$814,365
30	Cuauhtémoc	Santa María Insurgentes	42	\$650,000	\$4,927,717	\$976,212	\$840,000
31	Gustavo A. Madero	Calpuititlán	22	\$645,980	\$2,150,000	\$984,884	\$781,326
32	Venustiano Carranza	Magdalena Mixhuca	24	\$446,973	\$3,410,000	\$995,020	\$677,450
33	Gustavo A. Madero	Estrella	115	\$426,000	\$8,690,000	\$995,239	\$800,000
34	Gustavo A. Madero	San Juan de Aragón I Sección	32	\$495,000	\$4,700,000	\$1,010,152	\$689,500
35	Venustiano Carranza	Nicolás Bravo	136	\$440,000	\$4,890,000	\$1,010,286	\$844,200

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

En Jalisco se encontraron 59 colonias con 20 o más propiedades publicadas. Estas colonias concentran 3,222 de las 6,205 viviendas en renta registradas en el estado en las plataformas digitales seleccionadas. Se desprende de este listado (Tablas 22 y 23) una alta concentración de oferta en zonas de alto y medio-alto poder adquisitivo, particularmente en Zapopan y Guadalajara. Las rentas más elevadas se observan en colonias como Lomas del Valle, Club de Golf Santa Anita y Puerta las Lomas, con promedios que van de \$72,000 a \$127,800 mensuales. Se trata de zonas residenciales consolidadas que, por sus características urbanas, ubicación y nivel socioeconómico de sus habitantes, presentan precios significativamente más altos que el promedio estatal.

En el segmento premium, Puerta de Hierro (357 propiedades) y Valle Real (172) concentran una oferta inusualmente alta, lo que podría reflejar que, pese a ser colonias extensas y de alta plusvalía, la demanda efectiva para rentas en estos rangos es limitada. Esto sugiere un posible desajuste entre precios y capacidad real de pago, lo que, de mantenerse, podría derivar en ajustes de renta o condiciones más flexibles para mejorar la ocupación. En este segmento alto también se ubican Puerta Plata, El Palomar y Zona Hotelera Norte en Puerto Vallarta, esta última con influencia de la demanda turística y de estancias temporales de mayor poder adquisitivo.

En un rango intermedio alto, colonias como Colinas de San Javier, Ciudad del Sol, Country Club y Virreyes registran rentas promedio de entre \$48,000 y \$52,000. Estas zonas mantienen un perfil residencial consolidado y ubicación estratégica, con acceso a servicios y equipamientos urbanos, aunque con menor concentración de oferta que otras colonias.

## Jalisco renta

**Tabla 22. Colonias de Jalisco con más de 20 propiedades publicadas en renta, ordenadas de mayor a menor renta promedio mensual (colonias 1 a 30), junio 2025**

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Zapopan	Lomas del Valle	26	\$14,500	\$270,000	\$127,808	\$147,500
2	Tlajomulco	Club de Golf Santa Anita	27	\$35,000	\$200,000	\$77,704	\$75,000
3	Zapopan	Puerta las Lomas	20	\$21,500	\$155,000	\$72,375	\$40,000
4	Tlajomulco	El Palomar	22	\$13,500	\$150,000	\$63,659	\$54,500
5	Zapopan	Puerta Plata	25	\$35,200	\$140,000	\$62,708	\$58,000
6	Zapopan	Puerta de Hierro	357	\$20,000	\$145,000	\$57,158	\$52,500
7	Puerto Vallarta	Zona Hotelera Norte	28	\$15,000	\$114,420	\$54,893	\$44,815
8	Guadalajara	Colinas de San Javier	32	\$13,500	\$120,000	\$51,860	\$36,000
9	Zapopan	Ciudad del Sol	30	\$14,000	\$260,000	\$50,057	\$33,000
10	Guadalajara	Country Club	91	\$13,808	\$140,000	\$48,703	\$38,000
11	Zapopan	Virreyes	74	\$16,500	\$155,000	\$48,571	\$33,000
12	Zapopan	Valle Real	172	\$13,500	\$180,000	\$45,631	\$38,500
13	Puerto Vallarta	Marina Vallarta	36	\$13,000	\$88,800	\$41,745	\$39,000
14	Guadalajara	Providencia 3ª Sección	34	\$5,600	\$198,000	\$38,773	\$27,300
15	Guadalajara	Los Colomos	36	\$19,500	\$125,000	\$38,414	\$29,500
16	Guadalajara	Prados de Providencia	60	\$8,000	\$68,016	\$37,369	\$34,995
17	Guadalajara	Chapalita	27	\$12,000	\$169,500	\$37,111	\$23,000
18	Guadalajara	Providencia 2ª Sección	44	\$15,900	\$160,000	\$37,019	\$29,750
19	Guadalajara	Monraz	53	\$17,000	\$89,000	\$36,784	\$34,900
20	Guadalajara	Lafayette	24	\$13,800	\$115,000	\$35,849	\$23,681
21	Zapopan	Bugambilias	25	\$7,000	\$130,000	\$35,812	\$33,000
22	Guadalajara	Vallarta San Jorge	32	\$11,500	\$85,000	\$35,172	\$36,000
23	Guadalajara	Vallarta Norte	38	\$19,500	\$100,000	\$35,111	\$26,750
24	Zapopan	Lomas Altas	59	\$14,000	\$180,000	\$34,124	\$28,000
25	Guadalajara	Providencia 1ª Sección	101	\$14,633	\$195,000	\$33,828	\$27,000
26	Zapopan	Jardín Real	40	\$11,500	\$69,000	\$33,305	\$29,750
27	Tlajomulco	Los Gavilanes	34	\$16,000	\$132,400	\$33,274	\$25,500
28	Guadalajara	Colomos Providencia	75	\$16,000	\$89,000	\$32,758	\$28,000
29	Guadalajara	Providencia 4ª Sección	21	\$7,500	\$110,000	\$32,709	\$26,200
30	Zapopan	Camino Real	21	\$10,500	\$55,000	\$32,495	\$35,000

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

En un nivel medio alto se ubican Valle Real, Marina Vallarta y las distintas secciones de Providencia, con promedios de \$37,000 a \$45,000. Otras colonias en el rango medio alto son Jardines Universidad, Ladrón de Guevara, Bosques Vallarta, Jardines del Bosque y Americana muestran rentas de \$27,000 a \$32,000. Aunque por debajo de las zonas más caras, estos valores siguen por encima del promedio estatal. En particular, la colonia Americana tiene una renta promedio que ronda los \$28,000, aunque con valores que van desde los \$6,500 a los \$300,000.

La colonia Centro del municipio de Guadalajara tiene un promedio de \$18,575, con mínimos que van desde los \$4,100 a los \$80,000.

En el extremo inferior de la lista aparecen colonias como Nueva Galicia Residencial en Tlajomulco, y Santa Ana Tepetitlán, Francisco Sarabia y El Campanario en Zapopan, con rentas promedio de \$14,800 a \$16,000. En este grupo conviven áreas centrales con edificaciones más antiguas y fraccionamientos periféricos, que ofrecen precios más contenidos, pero mantienen cierta presencia en el mercado formal. El conjunto de datos confirma que la oferta publicada se concentra en segmentos medios y altos, con una marcada diferencia de precios entre las zonas más exclusivas y las más accesibles.

Como ya se mencionó, las propiedades con precios de venta o renta muy bajos no suelen publicarse en plataformas digitales con frecuencia como las viviendas de precios más altos, por lo que las colonias con las rentas más bajas no aparecen en esta lista, al no tener propiedades publicadas o menos de 20.

**Tabla 23. Colonias de Jalisco con más de 20 propiedades publicadas en renta, ordenadas de mayor a menor renta promedio mensual (colonias 31 a 59), junio 2025**

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
31	Zapopan	Jardines Universidad	22	\$7,500	\$60,000	\$31,773	\$30,000
32	Guadalajara	Ladrón de Guevara	142	\$6,000	\$240,000	\$31,587	\$26,450
33	Zapopan	Bosques Vallarta	25	\$20,000	\$40,000	\$31,368	\$30,000
34	Guadalajara	Jardines del Bosque Norte	22	\$16,500	\$65,000	\$30,868	\$26,500
35	Zapopan	Jardines de la Patria	27	\$18,000	\$93,000	\$30,274	\$26,000
36	Zapopan	Centro	48	\$5,500	\$200,000	\$29,968	\$23,000
37	Zapopan	San Juan de Ocotán	54	\$14,000	\$95,000	\$28,920	\$22,250
38	Zapopan	Solares	114	\$8,000	\$63,000	\$28,593	\$28,000
39	Guadalajara	Jardines del Bosque Centro	34	\$10,500	\$80,000	\$28,100	\$24,900
40	Guadalajara	Americana	192	\$6,500	\$300,000	\$27,897	\$22,000
41	Guadalajara	Chapultepec Country	72	\$9,500	\$170,000	\$26,987	\$21,500
42	Zapopan	Puerta del Valle	64	\$13,900	\$48,000	\$26,422	\$25,000
43	Tlajomulco	La Rioja	22	\$19,500	\$40,000	\$26,331	\$24,896
44	Guadalajara	Arcos Vallarta	139	\$4,000	\$100,000	\$25,424	\$23,000
45	Tlajomulco	San Agustín	43	\$8,200	\$319,266	\$25,036	\$15,000
46	Zapopan	Ciudad Granja	97	\$8,500	\$250,000	\$24,599	\$23,000
47	Zapopan	Coto Miraflores	26	\$4,500	\$50,000	\$24,194	\$24,750
48	Guadalajara	Lomas del Country	34	\$14,000	\$59,000	\$23,974	\$22,500
49	Guadalajara	Ayuntamiento	50	\$8,000	\$93,150	\$21,428	\$19,000
50	Zapopan	Valle Imperial	59	\$9,000	\$60,000	\$20,959	\$21,000
51	Guadalajara	Moderna	36	\$8,500	\$79,000	\$20,346	\$18,750
52	Tlajomulco	Bosques de Santa Anita	27	\$11,000	\$35,000	\$19,448	\$18,300
53	Guadalajara	Centro	68	\$4,100	\$80,000	\$18,575	\$14,900
54	Tlajomulco	Senderos de Monte Verde	20	\$13,500	\$32,000	\$18,253	\$15,900
55	Zapopan	Jardines del Valle	23	\$8,400	\$35,000	\$18,130	\$16,500
56	Tlajomulco	Nueva Galicia Residencial	21	\$11,990	\$22,000	\$16,042	\$15,500
57	Zapopan	Santa Ana Tepetitlán	25	\$8,900	\$110,000	\$15,836	\$11,400
58	Zapopan	Francisco Sarabia	24	\$12,000	\$18,500	\$15,183	\$15,250
59	Zapopan	El Campanario	28	\$8,000	\$25,000	\$14,825	\$14,775
<b>Total</b>			<b>3,222</b>				

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

El mercado de compraventa de vivienda en Jalisco muestra un marcado dominio de Zapopan en el segmento de precios más altos: 30 de las 35 colonias listadas pertenecen a este municipio, lo que confirma su papel como epicentro de la vivienda de lujo en el estado. Destacan Zotogrande y Ayamonte, con precios promedio superiores a los 53 millones de pesos y máximos que alcanzan los 72 millones, reflejando un posicionamiento exclusivo dirigido a un nicho muy reducido de compradores. Estas cifras colocan a Zapopan en un nivel comparable con las zonas residenciales más caras del país, de hecho, estas dos colonias son las dos más caras a nivel nacional.

Dentro del mismo municipio, colonias como Puerta de Hierro, Valle Real y Colinas de San Javier combinan un alto número de propiedades listadas con precios que, si bien son inferiores a los de las colonias líderes, siguen ubicándose muy por encima del promedio estatal. Este patrón sugiere que, además de ser polos de plusvalía, son también mercados activos que concentran buena parte de la oferta disponible para segmentos de altos ingresos.

Por su parte, fuera de Zapopan, sólo Tlajomulco de Zúñiga, Guadalajara y Puerto Vallarta logran posicionar colonias en este ranking, como Club de Golf Santa Anita, Cielo Country Club, El Palomar, Colinas de San Javier y Amapas, evidenciando su atractivo como enclaves residenciales de lujo. Sin embargo, su presencia es reducida y no altera el predominio de Zapopan, que concentra tanto la mayor diversidad como la mayor escala en precios dentro del mercado de vivienda de alto valor en Jalisco.

## Jalisco venta

Tabla 24. Las 35 colonias Jalisco con promedios de venta más altos, junio 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Zapopan	Zotogrande	21	\$19,650,000	\$72,000,000	\$56,103,057	\$59,500,000
2	Zapopan	Ayamonte	59	\$25,670,755	\$70,000,000	\$53,833,678	\$59,000,000
3	Zapopan	Las Lomas Club Golf	28	\$6,970,000	\$75,900,000	\$42,352,282	\$39,900,000
4	Zapopan	Residencial los Frailes	23	\$3,490,000	\$57,000,000	\$34,065,150	\$32,550,000
5	Zapopan	Lomas del Valle	92	\$3,300,000	\$75,000,000	\$32,372,953	\$33,949,500
6	Zapopan	Lomas del Bosque	29	\$1,360,000	\$62,991,968	\$31,516,482	\$36,990,000
7	Zapopan	Campo Lago	25	\$7,495,000	\$64,984,481	\$29,031,844	\$25,000,000
8	Zapopan	Colinas de San Javier	126	\$4,576,000	\$65,000,000	\$28,739,326	\$30,000,000
9	Tlajomulco	Club de Golf Santa Anita	150	\$900,000	\$59,500,000	\$26,804,449	\$26,000,000
10	Zapopan	Santa Isabel	32	\$860,925	\$74,155,803	\$26,690,739	\$25,200,000
11	Zapopan	Puerta del Bosque	81	\$988,000	\$75,000,000	\$25,965,390	\$26,000,000
12	Zapopan	Puerta Plata	72	\$5,053,550	\$44,800,000	\$23,212,641	\$25,426,000
13	Tlajomulco	Cielo Country Club	72	\$4,350,000	\$65,000,000	\$22,405,120	\$19,116,334
14	Zapopan	Puerta las Lomas	196	\$5,465,881	\$51,800,000	\$22,312,366	\$19,500,000
15	Zapopan	Puerta de Hierro	651	\$566,890	\$76,000,000	\$21,837,729	\$18,900,000
16	Guadalajara	Colinas de San Javier	132	\$485,000	\$68,781,012	\$21,789,932	\$10,200,000
17	Zapopan	Atlas Colomos	55	\$520,000	\$75,900,000	\$20,940,733	\$18,500,000
18	Zapopan	Rancho Contento	49	\$6,000,000	\$61,530,213	\$20,696,900	\$13,800,000
19	Zapopan	Villa la Cima	25	\$2,800,000	\$52,000,000	\$20,501,261	\$14,800,000
20	Zapopan	Los Sueños	33	\$8,700,000	\$32,500,000	\$19,803,599	\$19,396,003
21	Zapopan	Villa Universitaria	80	\$568,000	\$64,900,000	\$19,126,310	\$14,900,000
22	Zapopan	Cumbres	28	\$752,172	\$56,476,472	\$18,992,692	\$14,500,000
23	Zapopan	Las Cañadas	138	\$3,290,000	\$45,000,000	\$18,920,171	\$16,900,000
24	Zapopan	Royal Country	53	\$5,200,000	\$39,500,000	\$18,772,459	\$15,500,000
25	Tlajomulco	El Palomar	156	\$1,130,000	\$70,000,000	\$18,738,032	\$15,500,000
26	Zapopan	Las Fuentes	68	\$460,000	\$67,500,000	\$18,684,476	\$17,061,000
27	Puerto Vallarta	Amapas	50	\$275,000	\$64,000,000	\$17,847,416	\$9,746,105
28	Zapopan	Pontevedra	31	\$688,000	\$46,900,000	\$17,605,902	\$4,600,000
29	Zapopan	Loma Real	33	\$660,000	\$40,000,000	\$17,522,970	\$16,500,000
30	Zapopan	Chapalita Oriente	40	\$781,647	\$46,000,000	\$17,438,062	\$11,984,500
31	Zapopan	Arauca II	21	\$4,360,000	\$24,900,000	\$17,100,952	\$16,950,000
32	Zapopan	Valle Real	739	\$301,000	\$75,900,000	\$16,852,442	\$12,000,000
33	Zapopan	La Toscana	21	\$4,800,000	\$43,000,000	\$16,799,160	\$12,770,000
34	Zapopan	Zoi Cañadas	34	\$2,750,000	\$37,500,000	\$15,542,353	\$14,875,000
35	Zapopan	La Mojonera	71	\$4,950,000	\$45,000,000	\$15,135,051	\$15,100,000

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

El listado de las 35 colonias con precios de venta promedio más bajos en Jalisco muestra un panorama contrastante frente al segmento de precios altos. En primer lugar, destaca que Zapopan prácticamente desaparece del grupo de menor valor promedio, apareciendo únicamente en tres casos (Mirador del Bosque, La Casita y Albaterra), lo que refleja que el municipio concentra principalmente zonas residenciales de alto valor. En cambio, Tlajomulco se posiciona como el municipio con mayor presencia en este segmento, seguido por Guadalajara, Tonalá y Puerto Vallarta, lo que confirma su papel como área de expansión con oferta inmobiliaria más asequible dentro del mercado metropolitano y estatal.

Si bien este grupo representa opciones de vivienda con precios relativamente más bajos, es importante notar que solo 13 de las 35 colonias registran un precio promedio por debajo de un millón de pesos. Esto significa que, aunque forman parte del segmento de menor precio relativo, la mayoría aún presenta valores que superan el umbral de accesibilidad para buena parte de los hogares de ingresos medios y bajos. Colonias como Hacienda los Eucaliptos, Hacienda Santa Fe o Los Fresnos en Tlajomulco se mantienen como referentes de oferta de vivienda económica en términos relativos, pero incluso en ellas el rango de precios muestra una amplia variabilidad.

Finalmente, la presencia de municipios como Tonalá, Zapotlán el Grande y Tlaquepaque evidencia que la oferta de menor precio no está limitada a la periferia más alejada, sino que también incluye áreas urbanas consolidadas o en transición. No obstante, muchas de estas colonias registran precios máximos considerablemente altos en comparación con sus promedios.

**Tabla 25. Las 35 colonias Jalisco con promedios de venta más bajos, junio 2025**

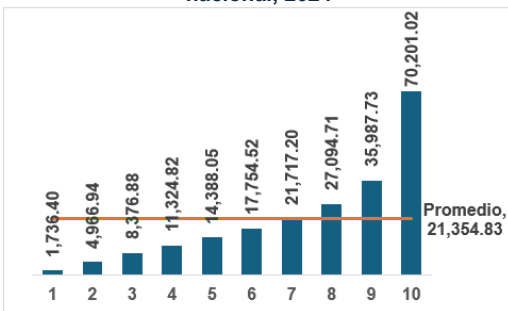
Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Puerto Vallarta	Vista Hermosa	21	\$392,056	\$735,205	\$504,017	\$505,000
2	Tlajomulco	Hacienda los Eucaliptos	38	\$285,000	\$1,190,000	\$587,872	\$589,600
3	Tlajomulco	Hacienda Santa Fe	188	\$289,520	\$4,400,000	\$631,614	\$543,300
4	Tlajomulco	Los Fresnos	33	\$320,000	\$2,610,000	\$633,131	\$576,120
5	Tlajomulco	Valle Dorado	52	\$406,126	\$1,200,000	\$658,379	\$641,615
6	Tlajomulco	Villas de la Hacienda	59	\$334,143	\$2,171,000	\$689,241	\$600,000
7	Tonalá	Urbi Quinta	237	\$305,000	\$1,932,800	\$768,224	\$660,000
8	Tlajomulco	Valle de Tejeda	27	\$343,000	\$3,100,000	\$775,296	\$620,000
9	Puerto Vallarta	Los Tamarindos	47	\$364,999	\$4,500,000	\$788,747	\$713,000
10	Tlajomulco	Lomas del Sur	61	\$304,800	\$3,750,000	\$883,957	\$719,000
11	Guadalajara	Los Arrayanes	36	\$434,000	\$5,900,000	\$901,845	\$581,000
12	Puerto Vallarta	Delfines	77	\$426,950	\$1,750,000	\$905,081	\$749,600
13	Tlaquepaque	Villa Fontana	96	\$350,000	\$4,660,000	\$999,459	\$763,245
14	Guadalajara	Lagos de Oriente	28	\$500,000	\$2,100,000	\$1,000,718	\$850,000
15	Zapotlán el Grande	Mansiones del Real	31	\$480,000	\$4,642,000	\$1,019,890	\$725,000
16	Tlajomulco	San José del Valle	33	\$336,366	\$4,550,000	\$1,025,438	\$872,000
17	Tonalá	Paseos de Santiago	30	\$445,000	\$2,750,000	\$1,035,935	\$860,165
18	Tlajomulco	Jardines del Edén	41	\$315,489	\$10,001,000	\$1,040,870	\$659,720
19	Tonalá	Tonalá	37	\$285,740	\$5,229,100	\$1,058,591	\$550,000
20	Guadalajara	Autocinema	24	\$654,000	\$4,600,000	\$1,064,406	\$746,500
21	Zapopan	Mirador del Bosque	23	\$432,000	\$1,690,000	\$1,122,766	\$1,151,201
22	Tlajomulco	La Unión del 4	29	\$654,000	\$2,149,000	\$1,126,643	\$962,000
23	Guadalajara	Lomas del Paraíso	38	\$458,000	\$3,376,539	\$1,133,865	\$1,206,500
24	Guadalajara	Jardines de la Cruz	58	\$350,000	\$3,500,000	\$1,138,007	\$851,000
25	Guadalajara	Lomas de San Eugenio	48	\$420,250	\$3,800,000	\$1,138,301	\$810,502
26	Tlajomulco	La Arbolada	69	\$286,720	\$6,200,000	\$1,152,879	\$850,000
27	Tlajomulco	Hacienda San Miguel	29	\$460,000	\$3,290,000	\$1,172,414	\$1,042,000
28	Guadalajara	Joaquín Aarón	39	\$425,000	\$4,300,000	\$1,174,878	\$812,555
29	Zapopan	La Casita	22	\$344,909	\$3,750,000	\$1,202,091	\$970,000
30	Tlajomulco	Los Abedules	25	\$450,000	\$2,900,000	\$1,235,560	\$698,000
31	Guadalajara	Atlas	118	\$320,000	\$10,300,000	\$1,240,980	\$629,000
32	Guadalajara	El Mirador	24	\$485,000	\$4,400,000	\$1,262,050	\$560,000
33	Tlajomulco	Real del Sol	30	\$544,000	\$2,950,000	\$1,317,857	\$1,225,000
34	Puerto Vallarta	Las Aralias I	54	\$350,000	\$9,900,000	\$1,323,348	\$577,200
35	Zapopan	Albaterra	20	\$370,000	\$2,520,000	\$1,353,014	\$1,317,728

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

**Tabla 26. Simulación de la mensualidad requerida para un crédito hipotecario**

Valor del inmueble	Enganche	Mensualidad	Ingresos
\$1,000,000	\$200,000	\$9,210	\$30,699
\$2,000,000	\$400,000	\$18,419	\$61,398
\$3,000,000	\$600,000	\$27,629	\$92,097
Mediana (\$3,050,000)	\$610,000	\$28,089	\$93,632
\$4,000,000	\$800,000	\$36,839	\$122,795
Promedio (\$4,292,684)	\$858,537	\$39,534	\$131,780

Fuente: Elaboración propia en la calculadora de la CONDUSEF. Nota: Se consideró un enganche del 20%, plazo de 20 años, tasa de interés fija anual del 11.08%, CAT anual de 13.4%, y que la mensualidad representara el 30% de los ingresos.

**Gráfica 1. Ingreso corriente total promedio mensual por hogar sin transferencias por deciles, nacional, 2024**

Fuente: Elaboración propia con datos de la ENIGH 2024. Nota: No se consideran los ingresos por transferencias del gobierno (programas sociales), transferencias de instituciones privadas (beneficencia) y transferencias de otros hogares, (regalos, remesas).

## ¿Quién puede pagar estos precios?

Los altos valores de compraventa de vivienda en Jalisco y en el resto del país plantea una pregunta clave: ¿cuántos hogares realmente pueden acceder a estos precios? Para responderla, se realizó una simulación de crédito hipotecario con condiciones representativas del mercado actual, y se compararon los ingresos requeridos con los ingresos corrientes promedio por hogar según la ENIGH 2024. El ejercicio revela que, para la gran mayoría de los hogares, la compra de una vivienda con el precio mediano o promedio del mercado formal resulta financieramente inviable.

La simulación considera un crédito hipotecario con un enganche del 20 %, plazo de 20 años, tasa de interés fija de 11.08 %, CAT de 13.2 % y que la mensualidad represente el 30 % del ingreso mensual familiar. Bajo estos parámetros, para adquirir una vivienda con un valor de \$1 millón de pesos sería necesario un ingreso mensual de alrededor de \$30,699 (Tabla 26). Sin embargo, el precio mediano en la base de datos analizada es de \$3.05 millones de pesos, lo que implicaría un ingreso mensual de \$93,632; mientras que el precio promedio (\$4.29 millones de pesos) requeriría ingresos por \$131,780 al mes.

Comparando estos valores con los datos de la ENIGH 2024, se observa que el ingreso mensual promedio nacional por hogar, sin considerar transferencias, es de \$21,355. Incluso en el decil IX (que agrupa a los hogares con ingresos altos, pero no en el nivel más alto) el ingreso promedio es de \$35,988 mensuales, lo que apenas alcanzaría para una vivienda de alrededor de \$1.2 millones bajo las condiciones simuladas. Esto muestra que ni siquiera la mayoría de los hogares de altos ingresos podría acceder a las viviendas que representan la mediana o el promedio obtenido de las plataformas digitales seleccionadas.

Solo el decil X, que concentra a los hogares con mayores ingresos (en promedio \$70,201 mensuales), se acerca a los niveles requeridos para acceder a inmuebles de alrededor de \$2.2 millones de pesos bajo las condiciones de crédito planteadas. Sin embargo, este nivel de ingreso está todavía muy por debajo de lo necesario para adquirir la vivienda mediana de \$3.05 millones o la vivienda promedio de \$4.29 millones sin destinar más del 30 % del ingreso mensual a la hipoteca.

Este análisis confirma que la estructura de precios del mercado formal de vivienda está desconectada de la realidad de ingresos de la mayoría de los hogares. En la práctica, la demanda solvente para las viviendas de mayor precio no proviene de manera uniforme de todos los hogares ubicados en el decil más alto de ingresos. Dentro de este grupo existe una alta dispersión: una fracción reducida concentra ingresos extraordinarios derivados no solo del trabajo, sino también de actividades empresariales, utilidades de negocios, inversiones o rentas, lo que les permiten realizar compras de alto valor.

La consecuencia de esta brecha entre ingresos y precios es que gran parte de la población queda excluida del mercado formal de vivienda en propiedad, lo que impulsa la demanda de renta y de soluciones habitacionales en el mercado informal. Este fenómeno no solo plantea un reto para la política de vivienda y el financiamiento hipotecario, sino que también tiene implicaciones urbanas y sociales de largo plazo, ya que limita la movilidad social y concentra la propiedad en segmentos reducidos de la población.

El alto costo de las viviendas no solo restringe el acceso a la compra, sino que también empuja a muchas personas hacia el mercado de renta como única alternativa. Sin embargo, las rentas en las zonas más demandadas también presentan niveles elevados, particularmente en aquellas colonias que concentran servicios, seguridad y conectividad. Si aplicáramos el mismo criterio usado en el cálculo de créditos hipotecarios —destinar un máximo del 30 % del ingreso mensual al pago de vivienda—, las rentas vigentes implicarían que solo los hogares con ingresos significativamente altos podrían alquilar en estos entornos.

Esta dinámica deja en una posición especialmente vulnerable a la población de ingresos medios y bajos, que enfrenta un doble obstáculo: no puede acceder a una hipoteca para compra de vivienda en las zonas mejor ubicadas y, al mismo tiempo, encuentra que las rentas en estas áreas exceden con creces su capacidad de pago. El resultado es un desplazamiento hacia zonas periféricas o menos equipadas, con impactos negativos sobre la calidad de vida, el tiempo de traslado y las oportunidades laborales y educativas.

## Discusión de política pública

Garantizar el derecho a la vivienda en un contexto de altos precios de venta y renta requiere abrir un debate público informado sobre las alternativas de política que permitan equilibrar el funcionamiento del mercado con los objetivos sociales. La experiencia internacional muestra que los mercados de vivienda no siempre logran por sí solos asignar la oferta de manera eficiente para todos los segmentos de la población, sobre todo en zonas urbanas con alta demanda. Esto no implica imponer controles de precios, sino diseñar intervenciones que amplíen la oferta, reduzcan barreras de acceso y promuevan competencia efectiva.

Una primera línea de acción debe enfocarse en la oferta: incentivar el desarrollo de vivienda bien ubicada y asequible mediante estímulos fiscales, reducción de cargas regulatorias para proyectos orientados a segmentos medios y bajos, y agilización de trámites para densificación en zonas con infraestructura existente. La creación de reservas territoriales urbanas y el uso de suelo mixto también pueden contribuir a contener la presión sobre precios al ampliar las opciones habitacionales en áreas con alta demanda.

En el mercado de renta, es clave fortalecer la seguridad jurídica y confianza entre arrendadores e inquilinos mediante contratos claros, procesos ágiles y reglas estandarizadas. Se pueden explorar incentivos fiscales para quienes ofrezcan rentas accesibles y garantías públicas que respalden a inquilinos solventes sin historial crediticio sólido, ampliando así la oferta de alquiler.

También pueden implementarse apoyos focalizados y temporales para hogares con ingresos estables pero insuficientes frente a los precios de mercado, como subsidios parciales a la renta o esquemas de cofinanciamiento público-privado para compra. El diseño debe ser selectivo para evitar distorsiones y mantener incentivos de eficiencia.

La política urbana también juega un papel central. El fortalecimiento del transporte público, la conectividad digital y la provisión de equipamiento urbano en zonas periféricas puede ampliar el rango de ubicaciones viables para los hogares, reduciendo la presión sobre las áreas centrales.

En definitiva, abordar los retos actuales del mercado de vivienda en venta y renta no requiere abandonar la lógica de mercado, sino complementarla con reglas claras, incentivos bien diseñados y políticas urbanas coherentes. Se trata de construir un marco que permita a los mercados funcionar con mayor eficiencia y equidad, reconociendo que la vivienda no es solo un bien económico, sino también un derecho fundamental. Esta es una conversación que debe sostenerse con amplitud, incluyendo a autoridades, desarrolladores, arrendadores, organizaciones sociales y ciudadanía, para alcanzar un equilibrio que garantice el derecho a la vivienda sin sacrificar el dinamismo del mercado.

DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA,  
ADMINISTRACIÓN Y MERCADOLÓGÍA (DEAM)  
Claudia Ibarra Baidón

COORDINADOR DE LA UNIDAD ACADÉMICA DE ECONOMÍA  
Gonzalo Hernández Gutiérrez

COORDINADORA Y RESPONSABLE EDITORIAL  
Elvira Mireya Pasillas Torres

INGENIERO DE DATOS Y COLABORADOR EXTERNO  
Enrique Redonda Aguirre

DISEÑO  
Luz del Carmen Ortega Puentes



Cita sugerida:

Escuela de Negocios ITESO (2025). *Boletín de Análisis Económico: Año 1, Núm. 14, julio 2025.*  
Departamento de Economía, Administración y Mercadología (DEAM).

Si su medio requiere más información o una entrevista sobre este reporte, favor de escribir a  
saladeprensa@iteso.mx.