ITESO, Universidad Jesuita de Guadalajara
ESCUELA DE NEGOCIOS

BOLETÍN DE ANÁLISIS ECONÓMICO

Año 2 – Nº 30 – Marzo 2026

Boletín quincenal. Edición especial de vivienda.

Departamento de Economía, Administración y Mercadología DEAM

Contenido

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

Oferta a nivel nacional de vivienda en diciembre 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 21
Jalisco renta 25
Jalisco venta..... 28

¿Quién puede pagar estos precios? 32

Discusión de política pública..... 33

RESUMEN

Información relevante:

- **Venta:** precio promedio nacional de $6.44 millones y mediana de $4.0 millones, con alta dispersión por propiedades de lujo.
- **Renta:** fuerte segmentación; colonias de alto valor superan los $90 mil mensuales, mientras segmentos accesibles rondan $10-17 mil.
- **Asequibilidad:** una vivienda en la mediana requiere ingresos de $122,795 mensuales, frente a un promedio nacional de $21,355.

El acceso a la vivienda, reconocido como un derecho constitucional, enfrenta crecientes restricciones ante el aumento sostenido de los precios de venta y renta. Este boletín analiza más de 820 mil viviendas publicadas en plataformas digitales en diciembre de 2025, incorporando un enfoque territorial a nivel de entidad federativa, municipio y colonia, lo que permite caracterizar el comportamiento del mercado formal a partir de la oferta disponible en distintas regiones del país.

Los resultados muestran un mercado altamente segmentado. En venta, el precio promedio nacional se ubica en $6.44 millones, con una mediana de $4.0 millones, lo que refleja una fuerte dispersión asociada a la presencia de propiedades de alto valor. En renta, se observa una brecha significativa entre colonias de alto ingreso, con niveles que superan los $90 mil mensuales y zonas con precios más accesibles, generalmente entre $10 mil y $17 mil, confirmando la coexistencia de múltiples submercados.

En este contexto, el principal reto es de asequibilidad. Adquirir una vivienda representativa de ese mercado requiere ingresos mensuales cercanos a $122,795, muy por encima del ingreso promedio nacional ($21,355). Esta brecha limita el acceso a la propiedad, incrementa la presión sobre el mercado de renta y refuerza patrones de segregación territorial, particularmente en zonas urbanas de alta demanda.

El análisis también identifica contrastes significativos a nivel municipal y de colonia, donde coexisten segmentos de muy alto valor con mercados de menor costo, evidenciando una creciente fragmentación territorial del acceso a la vivienda.

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

Tipo propiedad	Renta	Venta	Total
Casa	54,288	443,136	**497,424**
Departamento	64,078	258,939	**323,017**
Total	**118,366**	**702,075**	**820,441**

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

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

Tipo propiedad	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
Casa	$1,600	$200,000	$30,919	$22,000
Departamento	$2,200	$120,000	$26,616	$21,500
Total	**$1,600**	**$200,000**	**$28,589**	**$22,000**

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

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

Tipo propiedad	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
Casa	$317,000	$79,300,000	$6,928,170	$4,100,000
Departamento	$159,000	$53,000,000	$5,600,100	$3,950,000
Total	**$159,000**	**$79,300,000**	**$6,438,352**	**$4,000,000**

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 durante diciembre de 2025. El total inicial fue de 1,218,253 publicaciones correspondientes a casas y departamentos. Tras un proceso de depuración, que incluyó la eliminación de registros duplicados y la validación geográfica y de variables clave, la base se redujo a 831,378 propiedades. Posteriormente, mediante la aplicación de filtros para eliminar valores extremos (*outliers*), se obtuvo una base final de 820,441.

Es importante aclarar que esta cifra no representa la totalidad de la oferta inmobiliaria del país, ya que no incluye todas las plataformas ni aquellas propiedades que no se anuncian en medios digitales. Además, existe un sesgo en los precios: las propiedades con valores inusualmente bajos, especialmente en zonas populares o de menores ingresos, tienden a no publicarse en línea, por lo que el análisis se concentra en la oferta digital.

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 identificación de posibles duplicaciones entre plataformas. Para ello, se aplicaron criterios combinados de proximidad espacial, similitud en el precio, superficie construida y atributos del mercado (tipo de operación y tipo de propiedad), con un tratamiento diferenciado para conjuntos con alta concentración espacial, como desarrollos habitacionales o edificios de departamentos. Asimismo, se eliminaron valores extremos mediante filtros diferenciados según el tipo de operación y de propiedad. En propiedades en renta se excluyó el 1.5% inferior y el 1.8% superior de los precios, mientras que en venta se excluyó el 0.7% inferior y el 0.3% superior. Esta diferenciación responde a un análisis exploratorio de la dispersión de los datos, con el fin de acotar la influencia de valores atípicos sin eliminar la heterogeneidad propia del mercado inmobiliario. La información fue obtenida mediante técnicas de web scraping y procesada en R.

Oferta de vivienda en plataformas digitales seleccionadas

Oferta a nivel nacional de vivienda en diciembre 2025

El seguimiento del mercado inmobiliario a partir de registros de propiedades ofertadas en plataformas digitales constituye una herramienta útil para aproximarse al comportamiento reciente del acceso a la vivienda. Si bien este tipo de información no captura la totalidad de la oferta habitacional, su análisis permite identificar dinámicas relevantes en la evolución de precios, la composición de la oferta y su diferenciación. En un contexto donde el acceso a una vivienda adecuada está estrechamente vinculado al ingreso de los hogares, contar con evidencia actualizada sobre las condiciones del mercado en renta y venta resulta fundamental para reconocer posibles brechas y orientar el diseño de política pública.

En diciembre de 2025 se registraron 820,441 propiedades activas a nivel nacional en las plataformas analizadas, una vez depurada la información para eliminar valores atípicos y validar su ubicación geográfica (Véase Recuadro 1). De este total, el 86% correspondió a viviendas en venta y el 14% en renta (Tabla 1). Las casas concentraron el 61% de la oferta total, mientras que los departamentos representaron el 39%. No obstante, en el mercado de renta los departamentos tienen una mayor participación (54%) que las casas (46%), lo que sugiere un uso más intensivo de este tipo de vivienda en esquemas de alquiler, particularmente en zonas urbanas de mayor densidad.

En el segmento de renta, los niveles de precios mantienen diferencias entre tipos de propiedad. Las casas registraron un precio promedio de $30,919 mensuales, mientras que los departamentos alcanzaron $26,616 (Tabla 2). Sin embargo, las medianas son muy cercanas, $22,000 y $21,500, respectivamente, lo que evidencia una distribución con alta dispersión. Esta heterogeneidad también se observa en los rangos de precios: las casas se ofertan desde $1,600 hasta $200,000 mensuales, y los departamentos desde $2,200 hasta $120,000. En conjunto, estos datos reflejan un mercado segmentado, donde coexisten opciones relativamente accesibles con propiedades de alto valor, asociadas a ubicaciones privilegiadas o características diferenciadas.

En el mercado de venta, las casas presentan precios más elevados que los departamentos tanto en promedio como en mediana. El precio promedio de las casas se ubicó en $6.93 millones, frente a $5.60 millones en los departamentos (Tabla 3), mientras que la mediana alcanzó $4.1 millones y $3.95 millones, respectivamente. A pesar de estas diferencias, la cercanía en las medianas sugiere que ambos segmentos comparten rangos de mercado similares en la mayor parte de las operaciones, con valores promedio influidos por propiedades de mayor precio. Los rangos observados son amplios: las casas se ofertan desde $317,000 hasta más de $79 millones, y los departamentos desde $159,000 hasta $53 millones, lo que confirma una elevada heterogeneidad en función de factores como ubicación, tamaño y nivel de equipamiento.

Con relación al mercado de renta por entidad federativa, la Ciudad de México concentra la mayor oferta de vivienda en renta, con 22,601 propiedades registradas en diciembre de 2025, lo que equivale al 19% del total nacional. Su precio promedio mensual se ubica en $40,123, mientras que la mediana alcanza los $30,000, lo que confirma su posición como el mercado más costoso del país (Tabla 4). Le siguen entidades como Estado de México, Quintana Roo, Nuevo León, Nayarit y Jalisco, que también presentan una alta participación en la oferta. En el caso de Jalisco, con 8,820 propiedades, la renta mensual promedio ($29,457) es ligeramente superior al nacional ($28,589), al igual que su mediana ($23,000 frente a $22,000), lo que sugiere un mercado con niveles de precio relativamente más elevados y menor dispersión en comparación con el agregado nacional.

En términos territoriales, destacan también entidades con precios elevados como Quintana Roo, Nayarit y Baja California Sur, donde los niveles de renta reflejan la influencia de mercados turísticos, desarrollos inmobiliarios orientados a segmentos de altos ingresos y, en algunos casos, demanda vinculada a actividades económicas específicas. En contraste, estados como Tlaxcala, Zacatecas y Durango presentan tanto una menor cantidad de publicaciones como niveles de renta considerablemente más bajos, con medianas en torno o por debajo de los $14,000 mensuales.

En conjunto, el mercado nacional de renta muestra una amplia dispersión de precios, con valores que van desde $1,600 hasta $200,000 mensuales. Esta amplitud evidencia una fuerte segmentación, donde coexisten mercados locales de menor costo con zonas de alta presión inmobiliaria, lo que se traduce en condiciones diferenciadas de acceso a la vivienda a lo largo del país.

Comparaciones por entidad federativa

Viviendas en renta

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

Lugar	Entidad	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	**Ciudad de México**	**22,601**	**$1,647**	**$200,000**	**$40,123**	**$30,000**
2	Estado de México	5,961	$1,800	$200,000	$36,319	$28,000
3	Quintana Roo	5,057	$1,700	$200,000	$34,652	$24,000
4	Nuevo León	11,493	$1,850	$200,000	$32,938	$27,000
5	Nayarit	501	$2,300	$190,000	$32,879	$25,000
6	**Jalisco**	**8,820**	**$2,200**	**$200,000**	**$29,457**	**$23,000**
7	Morelos	3,545	$1,666	$200,000	$27,461	$22,000
8	Baja California Sur	326	$2,200	$200,000	$26,349	$23,750
9	Yucatán	10,647	$1,700	$200,000	$25,957	$19,000
10	Querétaro	14,198	$1,740	$190,000	$23,816	$20,000
11	Tabasco	1,190	$2,000	$174,000	$23,644	$20,000
12	Chihuahua	1,984	$2,300	$140,000	$23,190	$20,000
13	San Luis Potosí	1,342	$4,300	$150,000	$22,126	$18,800
14	Michoacán	1,022	$2,300	$135,000	$21,931	$18,000
15	Guanajuato	4,636	$1,600	$200,000	$21,208	$18,000
16	Puebla	4,625	$2,000	$200,000	$21,143	$18,500
17	Tamaulipas	1,334	$2,500	$150,000	$20,834	$16,000
18	Guerrero	1,830	$1,600	$180,000	$20,328	$14,000
19	Coahuila	3,378	$3,000	$200,000	$20,066	$17,000
20	Veracruz	1,450	$2,000	$150,000	$19,911	$17,000
21	Sinaloa	3,522	$1,950	$170,000	$19,895	$17,000
22	Campeche	1,571	$3,000	$120,000	$19,550	$15,000
23	Sonora	1,281	$1,650	$130,000	$19,523	$15,000
24	Colima	260	$2,200	$184,930	$18,815	$15,200
25	Aguascalientes	776	$2,900	$65,000	$18,284	$16,500
26	Hidalgo	1,010	$2,000	$150,000	$18,250	$16,000
27	Chiapas	610	$2,000	$150,000	$18,191	$14,250
28	Oaxaca	384	$2,000	$100,000	$16,846	$13,000
29	Durango	383	$3,000	$120,000	$16,352	$14,000
30	Baja California	2,486	$1,600	$163,277	$14,898	$14,000
31	Zacatecas	26	$2,400	$108,600	$14,065	$10,000
32	Tlaxcala	117	$2,200	$68,000	$13,959	$10,000
	Total	**118,366**	**$1,600**	**$200,000**	**$28,589**	**$22,000**

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

El análisis de los precios de venta por entidad federativa muestra una elevada heterogeneidad en el mercado inmobiliario. A nivel nacional, el precio promedio se ubica en $6.44 millones, con diferencias importantes entre estados (Tabla 5). Nuevo León encabeza la lista con el promedio más alto del país ($10.69 millones), seguido por Estado de México ($7.90 millones), Ciudad de México ($7.86 millones) y Jalisco ($7.41 millones). En contraste, entidades como Tlaxcala ($2.22 millones), Baja California Sur ($2.64 millones) y Baja California ($2.84 millones) presentan niveles significativamente menores, lo que refleja brechas en términos de desarrollo urbano, dinamismo económico y presión de la demanda.

Las medianas permiten matizar estas diferencias. A nivel nacional, la mediana se sitúa en $4 millones, mientras que en entidades como Nuevo León ($6.8 millones), Estado de México ($5.2 millones) y Ciudad de México ($4.76 millones) se ubica por encima de este nivel, lo que confirma la presencia de mercados con precios más elevados. En cambio, estados como Tlaxcala ($1.45 millones), Zacatecas ($1.8 millones) e Hidalgo ($1.97 millones) presentan medianas considerablemente más bajas, lo que indica que, pese a la existencia de propiedades de alto valor, la mayor parte de la oferta se concentra en segmentos más accesibles.

Finalmente, la amplitud de los rangos de precios es uno de los rasgos más distintivos del mercado. A nivel nacional, los valores van desde $159 mil hasta más de $79 millones, lo que evidencia una dispersión considerable. Esta variabilidad es particularmente visible en entidades con alta actividad inmobiliaria como Ciudad de México, Estado de México, Jalisco y Yucatán, donde coexisten desarrollos de lujo con oferta más asequible. Estos patrones reflejan un mercado profundamente segmentado.

Viviendas en venta

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

Lugar	Entidad	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	**Nuevo León**	**42,244**	**$185,000**	**$79,000,000**	**$10,694,748**	**$6,800,000**
2	Estado de México	54,966	$160,000	$79,300,000	$7,897,880	$5,200,000
3	**Ciudad de México**	**161,297**	**$159,000**	**$79,000,000**	**$7,858,473**	**$4,760,000**
4	**Jalisco**	**56,373**	**$184,000**	**$79,000,000**	**$7,414,772**	**$4,550,000**
5	Morelos	31,669	$250,000	$75,500,000	$6,854,003	$4,900,000
6	Nayarit	4,708	$174,000	$79,000,000	$6,729,337	$4,750,000
7	Guerrero	9,579	$165,000	$78,000,000	$6,355,840	$3,750,000
8	Yucatán	76,602	$159,000	$78,000,000	$5,775,696	$4,200,000
9	Puebla	27,893	$250,000	$77,015,000	$5,524,737	$3,850,000
10	Chihuahua	10,923	$320,125	$76,000,000	$5,178,999	$3,500,000
11	Guanajuato	18,713	$188,888	$77,000,000	$5,139,010	$3,700,000
12	Querétaro	42,732	$177,000	$76,460,000	$5,034,249	$3,690,000
13	San Luis Potosí	7,051	$329,602	$70,000,000	$5,022,104	$3,450,000
14	Quintana Roo	39,607	$159,000	$78,000,000	$4,964,044	$3,287,000
15	Michoacán	10,908	$250,000	$65,000,000	$4,847,691	$3,655,000
16	Oaxaca	1,895	$198,000	$65,000,007	$4,681,239	$2,650,000
17	Sinaloa	12,375	$160,000	$70,000,000	$4,559,921	$3,400,000
18	Sonora	5,206	$164,682	$74,900,000	$4,215,307	$2,600,000
19	Coahuila	11,978	$295,000	$69,150,000	$4,166,784	$2,900,000
20	Campeche	2,157	$165,000	$71,655,000	$4,092,769	$2,700,000
21	Veracruz	13,813	$250,000	$65,796,473	$4,042,616	$3,200,000
22	Aguascalientes	4,738	$169,000	$55,400,000	$4,019,916	$2,877,975
23	Tabasco	2,417	$275,000	$50,000,000	$3,667,219	$2,882,729
24	Chiapas	5,281	$325,000	$50,000,000	$3,598,552	$2,400,000
25	Tamaulipas	7,619	$181,905	$65,000,000	$3,430,491	$2,300,000
26	Colima	4,530	$160,000	$79,000,000	$3,268,991	$2,350,000
27	Hidalgo	8,053	$320,000	$79,000,000	$3,118,221	$1,969,000
28	Zacatecas	379	$361,000	$35,000,000	$3,026,293	$1,800,000
29	Durango	4,340	$300,000	$26,000,000	$3,005,175	$2,300,000
30	Baja California	16,645	$159,600	$47,000,000	$2,836,493	$1,931,000
31	Baja California Sur	4,050	$167,550	$78,000,000	$2,639,628	$790,000
32	Tlaxcala	1,334	$310,200	$35,000,000	$2,217,660	$1,450,000
	Total	**702,075**	**$159,000**	**$79,300,000**	**$6,438,352**	**$4,000,000**

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 mayores niveles de renta en el país, considerando únicamente aquellos con al menos 50 propiedades publicadas, muestra una concentración relevante en zonas metropolitanas consolidadas, particularmente en la Ciudad de México y el Estado de México (Tablas 6 y 7). Sin embargo, a diferencia de ejercicios previos, los primeros lugares están dominados por municipios de vocación turística en Yucatán, como Dzemul y Telchac Puerto, con promedios superiores a los $55,000 mensuales. A estos se suman municipios de alto ingreso como San Pedro Garza García en Nuevo León y Miguel Hidalgo en la Ciudad de México, donde tanto el promedio como la mediana se mantienen en niveles elevados, reflejando una oferta más homogénea en segmentos de alto valor y una creciente segmentación territorial del mercado.

El contraste entre promedio y mediana permite identificar distintos grados de dispersión en los precios. En municipios como Álvaro Obregón o Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, el promedio supera ampliamente a la mediana, lo que indica la presencia de propiedades de alto valor que elevan el nivel general de precios. En cambio, en municipios como San Pedro Garza García o Huixquilucan, ambas medidas se encuentran más próximas, lo que sugiere una concentración más consistente en segmentos altos. Esta diferencia es relevante, ya que la mediana ofrece una mejor aproximación al comportamiento típico del mercado en contextos con alta heterogeneidad.

Tabla 6. Los 25 municipios con promedios de renta mensual más altos publicados en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Yucatán	Dzemul	56	$11,500	$180,000	$68,264	$60,000
2	Yucatán	Telchac Puerto	57	$1,800	$132,250	$55,976	$50,000
3	Nuevo León	San Pedro Garza García	1,916	$6,900	$200,000	$54,667	$49,000
4	Nuevo León	Santiago	138	$7,500	$190,000	$54,349	$36,750
5	Ciudad de México	Miguel Hidalgo	5,661	$2,300	$200,000	$52,889	$45,000
6	Estado de México	Huixquilucan	1,520	$3,500	$180,000	$50,738	$45,000
7	Quintana Roo	Benito Juárez	1,853	$2,160	$200,000	$49,496	$36,000
8	Ciudad de México	Álvaro Obregón	2,097	$3,300	$200,000	$46,598	$32,000
9	Ciudad de México	Cuajimalpa de Morelos	2,130	$2,063	$200,000	$45,722	$36,500
10	Estado de México	Valle de Bravo	853	$1,800	$200,000	$44,086	$35,000
11	Estado de México	Lerma	87	$4,500	$180,000	$41,680	$25,500
12	Estado de México	Naucalpan de Juárez	749	$1,800	$200,000	$41,281	$35,000
13	Yucatán	Progreso	272	$2,200	$190,000	$38,698	$28,000
14	Ciudad de México	Tlalpan	770	$2,500	$180,000	$38,356	$26,000
15	Ciudad de México	La Magdalena Contreras	251	$2,300	$165,000	$37,254	$32,000
16	Estado de México	Atizapán de Zaragoza	732	$3,500	$180,000	$36,527	$28,000
17	Ciudad de México	Cuauhtémoc	4,294	$1,725	$200,000	$34,849	$30,000
18	Ciudad de México	Coyoacán	787	$2,500	$200,000	$34,724	$23,200
19	Jalisco	Zapopan	3,920	$2,990	$200,000	$34,400	$25,500
20	Nuevo León	Santa Catarina	990	$5,500	$194,241	$34,199	$33,000
21	Nayarit	Bahía de Banderas	470	$2,300	$190,000	$33,867	$25,000
22	Quintana Roo	Bacalar	57	$6,000	$135,000	$33,582	$23,500
23	Ciudad de México	Benito Juárez	5,175	$1,647	$200,000	$32,983	$26,000
24	Nuevo León	Monterrey	5,514	$1,850	$200,000	$30,934	$28,000
25	Morelos	Cuernavaca	2,077	$2,500	$180,000	$30,277	$24,000

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 mantiene una presencia destacada dentro del ranking, con municipios como Zapopan (lugar 19), Guadalajara (lugar 28), Puerto Vallarta (lugar 33) y Chapala (lugar 37), todos con niveles de renta promedio superiores a los $26,000 mensuales. En el caso de Zapopan, el promedio alcanza los $34,400 y la mediana los $25,500, mientras que Guadalajara presenta un promedio de $28,688 y una mediana de $24,000. Estos niveles reflejan tanto la consolidación de zonas de alto ingreso dentro de la Zona Metropolitana de Guadalajara como la influencia de mercados turísticos en destinos como Puerto Vallarta, donde la demanda por vivienda temporal presiona al alza los precios.

En la segunda mitad del listado persiste la presencia de municipios urbanos relevantes como Querétaro, Mérida y San Luis Potosí, junto con destinos turísticos y ciudades intermedias como Tulum, Los Cabos, San Miguel de Allende y Mazatlán. Esta combinación evidencia que los niveles más altos de renta no se concentran exclusivamente en las grandes metrópolis, sino que también responden a dinámicas asociadas al turismo, la inversión inmobiliaria y el crecimiento económico regional.

En conjunto, la diversidad de municipios que integran el top 50 refleja un mercado de renta altamente segmentado, donde convergen zonas metropolitanas de alto ingreso, corredores turísticos y polos urbanos en expansión. Esta configuración territorial de los precios plantea retos diferenciados para la política pública, en particular en lo que respecta al acceso a la vivienda en contextos de creciente presión inmobiliaria.

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

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Morelos	Atlatlahucan	210	$2,250	$150,000	$29,723	$27,000
27	Tamaulipas	Altamira	283	$3,000	$150,000	$29,127	$25,000
28	Jalisco	Guadalajara	2,667	$2,500	$200,000	$28,688	$24,000
29	Estado de México	Metepec	468	$3,600	$170,000	$28,075	$23,000
30	Nuevo León	Cadereyta Jiménez	202	$8,000	$200,000	$27,998	$22,700
31	Morelos	Tepoztlán	89	$2,500	$85,000	$27,653	$24,000
32	Morelos	Emiliano Zapata	320	$3,200	$140,000	$27,604	$25,000
33	Jalisco	Puerto Vallarta	483	$2,200	$120,000	$27,479	$22,000
34	Quintana Roo	Tulum	1,044	$1,875	$200,000	$27,451	$22,750
35	Baja California Sur	Los Cabos	264	$2,200	$200,000	$27,195	$25,000
36	Querétaro	Querétaro	8,950	$2,100	$190,000	$26,391	$22,000
37	Jalisco	Chapala	127	$2,500	$90,000	$26,375	$21,000
38	Coahuila	Arteaga	155	$3,000	$45,000	$25,859	$29,000
39	Yucatán	Mérida	9,553	$1,700	$200,000	$25,366	$18,900
40	Tabasco	Centro	832	$2,000	$150,000	$25,113	$22,000
41	Chihuahua	Chihuahua	1,191	$3,500	$125,000	$25,007	$22,000
42	Veracruz	Alvarado	305	$12,000	$75,000	$24,997	$23,000
43	Quintana Roo	Solidaridad	1,896	$1,700	$200,000	$24,955	$20,000
44	Guanajuato	San Miguel de Allende	693	$1,600	$200,000	$24,916	$21,000
45	Puebla	Ocoyucan	463	$12,000	$65,000	$24,157	$23,000
46	Puebla	San Andrés Cholula	1,747	$3,500	$150,000	$24,102	$21,000
47	San Luis Potosí	San Luis Potosí	1,090	$4,300	$150,000	$24,014	$21,000
48	Morelos	Jiutepec	243	$3,000	$150,000	$23,992	$16,500
49	Yucatán	Huhí	67	$6,000	$85,000	$23,743	$20,000
50	Sinaloa	Mazatlán	1,562	$1,950	$120,000	$23,737	$20,000

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, considerando únicamente aquellos con al menos 50 propiedades publicadas en las plataformas analizadas, evidencia una fuerte concentración en zonas metropolitanas de alto ingreso, así como en destinos turísticos y mercados de segunda residencia (Tablas 8 y 9). San Pedro Garza García se mantiene como el mercado más costoso, con un precio promedio cercano a los $25 millones y una mediana de $22 millones. Le siguen municipios como Valle de Bravo y Lerma, en el Estado de México, así como Miguel Hidalgo en la Ciudad de México, con promedios superiores a los $13 millones. La cercanía entre promedio y mediana sugiere una oferta consistentemente ubicada en segmentos altos.

Una característica transversal del ranking es la elevada dispersión de los precios. En la mayoría de los municipios, el promedio supera ampliamente a la mediana, lo que indica la presencia de propiedades de muy alto valor que elevan la media. Por ejemplo, en Cuajimalpa el precio promedio rebasa los $12 millones, mientras que la mediana se ubica en $9.1 millones, reflejando una estructura de mercado con alta heterogeneidad. En este contexto, la mediana se posiciona como un indicador más representativo de las propiedades.

Jalisco presenta una participación relevante dentro del ranking con municipios como Zapopan, Tapalpa, Chapala y Mazamitla. Zapopan destaca por su volumen de oferta (más de 24 mil) y por niveles de precio elevados, con un promedio de $9.8 millones y una mediana de $6.29 millones. Tapalpa y Mazamitla ilustran el peso del mercado de segunda residencia, con promedios superiores a los $7 millones, mientras que Chapala combina este componente con la cercanía a la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Viviendas en venta

Tabla 8. Los 25 municipios con promedios de venta más altos publicados en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Nuevo León	San Pedro Garza García	5,757	$265,000	$79,000,000	$24,994,229	$22,000,000
2	Estado de México	Valle de Bravo	2,416	$372,900	$75,000,000	$17,205,496	$15,200,000
3	Estado de México	Lerma	562	$452,000	$72,000,000	$13,532,200	$7,234,000
4	Ciudad de México	Miguel Hidalgo	20,901	$171,072	$79,000,000	$13,136,443	$8,700,000
5	Estado de México	Huixquilucan	13,269	$360,000	$79,000,000	$12,487,753	$10,300,000
6	Ciudad de México	Cuajimalpa de Morelos	15,124	$370,000	$79,000,000	$12,474,084	$9,100,000
7	Estado de México	Malinalco	66	$725,000	$64,000,000	$12,346,424	$10,500,000
8	Ciudad de México	Álvaro Obregón	19,792	$190,000	$79,000,000	$11,962,902	$7,150,000
9	Morelos	Tepoztlán	566	$320,000	$70,000,000	$11,811,081	$7,450,000
10	Nuevo León	Santiago	3,439	$205,000	$70,000,000	$11,473,660	$9,000,000
11	Nuevo León	Allende	162	$650,000	$76,000,000	$10,570,075	$7,500,000
12	Ciudad de México	La Magdalena Contreras	3,380	$380,000	$69,700,000	$10,567,473	$9,000,000
13	Hidalgo	Huasca de Ocampo	61	$1,200,000	$70,000,000	$10,537,377	$6,400,000
14	Nuevo León	Monterrey	19,010	$320,000	$74,000,000	$10,334,595	$7,500,000
15	Estado de México	Atizapán de Zaragoza	6,854	$224,040	$79,300,000	$10,254,788	$7,224,500
16	Estado de México	Ocoyoacac	415	$650,000	$44,500,000	$10,072,433	$5,700,000
17	Guanajuato	Dolores Hidalgo Cuna de la Independencia Nacional	56	$434,000	$29,700,000	$10,004,942	$6,775,000
18	Morelos	Atlatlahucan	2,302	$400,000	$48,000,000	$9,957,722	$8,650,000
19	Jalisco	Tapalpa	384	$468,000	$55,000,000	$9,939,982	$6,550,000
20	Jalisco	Zapopan	24,036	$188,000	$79,000,000	$9,791,621	$6,290,000
21	Puebla	Atlixco	630	$318,000	$75,000,000	$9,609,757	$7,500,000
22	Yucatán	Telchac Puerto	1,514	$165,000	$60,000,000	$9,426,329	$9,500,000
23	Yucatán	Dzemul	666	$440,000	$60,000,000	$9,272,777	$7,400,000
24	Quintana Roo	Benito Juárez	7,622	$160,000	$78,000,000	$9,204,218	$5,300,000
25	Yucatán	Ixil	75	$3,300,000	$24,300,000	$9,188,887	$8,550,000

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 presencia importante con varias alcaldías dentro del ranking, como Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Álvaro Obregón y La Magdalena Contreras, donde se concentran segmentos de alto valor inmobiliario. En Miguel Hidalgo, por ejemplo, se registran más de 20 mil propiedades con un precio promedio superior a los $13 millones y una mediana de $8.7 millones, lo que refleja un mercado robusto en los segmentos altos. Esta distribución interna evidencia la coexistencia de zonas de ultra lujo con otras de menor valor relativo dentro de la misma ciudad.

En cuanto a destinos turísticos, destacan municipios como Valle de Bravo, Tepoztlán, Bahía de Banderas, Benito Juárez y diversos municipios costeros de Yucatán, donde la demanda vinculada al turismo, la inversión y la segunda residencia impulsa los precios al alza. En estos casos, aunque el número de propiedades puede ser menor en comparación con las grandes metrópolis, la oferta se concentra en segmentos de alto valor, lo que se refleja en promedios y medianas elevados.

Finalmente, el ranking confirma el dinamismo de regiones emergentes, particularmente en el sureste del país. Municipios de Yucatán como Telchac Puerto, Dzemul, Ixil y Progreso, así como localidades en Oaxaca y Quintana Roo, muestran niveles de precios cada vez más elevados, en algunos casos comparables con mercados urbanos consolidados. Esta expansión territorial de los segmentos de alto valor refuerza la segmentación del mercado inmobiliario y plantea desafíos relevantes para el acceso a la vivienda en distintas regiones del país.

Tabla 9. Municipios 26 a 50 con promedios de venta más altos publicados en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Quintana Roo	Isla Mujeres	363	$400,000	$64,000,000	$8,920,584	$5,072,981
27	Estado de México	Ixtapan de la Sal	288	$350,000	$30,000,000	$8,577,806	$7,500,000
28	Ciudad de México	Tlalpan	8,340	$275,000	$70,000,000	$8,510,934	$5,790,000
29	Estado de México	Villa del Carbón	51	$610,000	$51,000,000	$8,441,365	$4,000,000
30	Estado de México	Naucalpan de Juárez	7,333	$380,000	$65,997,000	$8,389,068	$7,200,000
31	Morelos	Cuernavaca	13,073	$300,000	$75,500,000	$8,197,253	$6,000,000
32	Jalisco	Chapala	600	$219,000	$75,000,000	$8,059,245	$6,600,000
33	Nuevo León	Santa Catarina	2,739	$202,650	$77,500,000	$7,821,818	$6,318,000
34	Estado de México	Tepotzotlán	95	$602,641	$39,995,000	$7,780,844	$5,300,000
35	Nayarit	Bahía de Banderas	3,763	$174,000	$79,000,000	$7,665,666	$5,750,799
36	Puebla	San Andrés Cholula	7,922	$351,000	$77,015,000	$7,566,371	$5,100,000
37	Estado de México	Metepec	3,386	$322,787	$73,000,000	$7,430,870	$5,992,500
38	Jalisco	Mazamitla	278	$685,000	$50,000,000	$7,379,475	$5,336,138
39	Yucatán	Sinanché	329	$312,700	$30,000,000	$7,375,803	$7,400,000
40	Oaxaca	Santa María Colotepec	267	$238,000	$45,414,455	$7,270,300	$4,450,000
41	Yucatán	Yobaín	59	$1,990,000	$14,500,000	$7,068,121	$7,180,000
42	Yucatán	Progreso	3,657	$165,000	$54,300,000	$7,007,713	$5,500,000
43	Morelos	Puente de Ixtla	76	$600,000	$27,000,000	$6,994,455	$4,425,000
44	Morelos	Jojutla	668	$450,000	$36,000,000	$6,964,814	$4,945,000
45	Yucatán	Chicxulub Pueblo	403	$426,000	$44,987,999	$6,896,210	$5,000,000
46	Ciudad de México	Coyoacán	10,146	$300,399	$79,000,000	$6,874,790	$3,594,200
47	Yucatán	Telchac Pueblo	50	$1,031,475	$16,500,000	$6,759,699	$5,408,988
48	Querétaro	Tequisquiapan	825	$177,000	$65,000,000	$6,705,767	$4,350,000
49	Estado de México	Jilotzingo	142	$500,000	$78,000,000	$6,703,956	$4,500,000
50	Guerrero	Acapulco de Juárez	8,178	$165,000	$78,000,000	$6,566,041	$3,850,000

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

El ranking nacional de colonias con mayores precios de renta mensual evidencia una fuerte concentración en zonas residenciales exclusivas de la Ciudad de México, San Pedro Garza García (Nuevo León), Jalisco y destinos turísticos de Quintana Roo (Tablas 10 y 11). Las rentas más elevadas se ubican en colonias como Jardines del Pedregal, en la Ciudad de México, con promedios cercanos a los $97,000 mensuales y máximos que alcanzan los $200,000. Este análisis considera únicamente colonias con al menos 20 propiedades publicadas en diciembre de 2025.

Jalisco cuenta con una presencia relevante dentro del top 50 nacional, con colonias ubicadas principalmente en Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga. Destacan Lomas del Valle (lugar 2), Puerta de las Lomas (7), Colinas de San Javier (36), Las Cañadas (37) y Puerta de Hierro (43), así como Club de Golf Santa Anita y El Palomar en Tlajomulco. Entre ellas, Lomas del Valle sobresale como una de las colonias con mayores niveles de renta del país, con un promedio superior a los $93,000 mensuales. Este conjunto de colonias confirma la consolidación de un mercado residencial de alto valor en la Zona Metropolitana de Guadalajara.

El análisis de medianas —más representativo en mercados con alta dispersión— muestra que varias colonias en Jalisco mantienen niveles elevados de renta: Puerta de las Lomas ($67,000), Puerta de Hierro ($56,500), Las Cañadas ($60,000), Colinas de San Javier ($49,500) y El Palomar ($59,500). Estos valores reflejan una oferta concentrada en segmentos de alto poder adquisitivo, particularmente en corredores como Puerta de Hierro-Andares y en desarrollos residenciales al sur de la ciudad, donde predominan fraccionamientos cerrados y viviendas de gran tamaño.

Colonias destacadas

Nivel nacional renta

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

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	CDMX	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	160	$13,850	$200,000	$96,657	$90,000
2	Jal	Zapopan	Lomas del Valle	23	$13,000	$180,000	$93,052	$42,000
3	CDMX	Tlalpan	Jardines en la Montaña	67	$15,000	$150,000	$89,763	$85,000
4	EdoMex	Lerma	Club de Golf los Encinos	23	$45,000	$180,000	$88,870	$80,000
5	CDMX	Álvaro Obregón	Santa Fe la Loma	58	$11,000	$200,000	$85,762	$82,500
6	NL	Monterrey	Sierra Alta	29	$17,000	$120,000	$83,828	$88,000
7	Jal	Zapopan	Puerta las Lomas	45	$21,900	$195,000	$81,898	$67,000
8	QRoo	Benito Juárez	Villa Magna	21	$49,000	$180,000	$79,905	$70,000
9	CDMX	Miguel Hidalgo	Bosques de las Lomas	217	$5,000	$200,000	$77,930	$75,000
10	CDMX	Álvaro Obregón	Florida	54	$10,000	$200,000	$77,033	$69,990
11	EdoMex	Huixquilucan	Lomas Country Club	97	$8,500	$175,000	$76,366	$65,000
12	QRoo	Benito Juárez	Puerto Cancún	141	$4,237	$200,000	$75,162	$75,000
13	NL	San Pedro Garza García	Jardines del Campestre	27	$52,000	$140,000	$74,278	$78,000
14	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Club de Golf Santa Anita	20	$35,000	$180,000	$73,050	$62,500
15	QRoo	Benito Juárez	Isla Dorada	43	$6,500	$200,000	$72,988	$70,000
16	Chih	Chihuahua	Bosques de San Francisco	26	$21,000	$95,000	$72,577	$75,000
17	Yuc	Mérida	Bellavista	24	$8,000	$105,000	$72,042	$105,000
18	CDMX	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	366	$5,000	$200,000	$70,954	$60,000
19	QRoo	Benito Juárez	Bahía Dorada	27	$4,000	$200,000	$70,404	$75,000
20	CDMX	Álvaro Obregón	San Bartolo Ameyalco	33	$7,500	$200,000	$70,261	$50,200
21	CDMX	Álvaro Obregón	San Ángel	62	$9,600	$200,000	$69,309	$55,000
22	Yuc	Dzemul	San Diego	26	$11,500	$180,000	$68,981	$55,000
23	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco II Sección	170	$3,200	$180,000	$68,575	$67,500
24	QRoo	Benito Juárez	Lagos del Sol	113	$2,730	$120,000	$67,549	$70,000
25	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Lomas de Valle Escondido	22	$30,000	$95,000	$67,386	$70,000

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

La comparación entre precios promedio y medianos permite identificar distintos grados de dispersión. En varias colonias de la Ciudad de México, como Polanco o Lomas de Chapultepec, el promedio supera ampliamente a la mediana, lo que indica la presencia de propiedades de muy alto valor que elevan la media. En contraste, en colonias como Lomas del Valle, Puerto Cancún en Quintana Roo, o algunas zonas de Zapopan, ambas medidas se encuentran más cercanas, lo que sugiere una mayor homogeneidad en los precios de la oferta.

San Pedro Garza García, en Nuevo León, mantiene una presencia destacada con diversas colonias dentro del ranking, como Jardines del Campestre, Valle del Campestre y Santa Engracia, con medianas que en algunos casos superan los $70,000 mensuales. Aunque no siempre encabeza el listado en términos de promedio, este municipio sobresale por la densidad de colonias de alto valor y por el perfil socioeconómico de su mercado. A ello se suman ciudades como Cancún, Mérida, León y Mazatlán, donde la presencia de colonias de renta elevada está vinculada tanto al turismo como a la demanda por vivienda de alto nivel.

Finalmente, el ranking también incluye desarrollos suburbanos y comunidades planificadas que han ganado relevancia en los segmentos altos del mercado, como Yucatán Country Club en Mérida, Lomas Country Club en el Estado de México o Country Club Gran Jardín en León. Estos espacios, caracterizados por seguridad, exclusividad y servicios premium, reflejan una tendencia hacia la expansión de la vivienda de lujo fuera de los núcleos urbanos tradicionales, aunque también pueden contribuir a presiones indirectas sobre los precios en mercados circundantes.

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

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	206	$5,000	$200,000	$67,235	$60,000
27	Qro	El Marqués	El Campanario	64	$15,000	$180,000	$66,857	$51,500
28	NL	San Pedro Garza García	Valle del Campestre	118	$13,000	$160,000	$65,348	$51,000
29	QRoo	Benito Juárez	Hotelera	357	$3,500	$170,000	$65,292	$65,000
30	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco	939	$3,200	$200,000	$65,233	$65,000
31	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec I Sección	87	$4,500	$200,000	$65,123	$55,000
32	Yuc	Mérida	Yucatán Country Club	355	$10,500	$200,000	$64,979	$60,000
33	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco III Sección	244	$3,500	$190,000	$64,184	$69,950
34	Yuc	Mérida	Paseo de Montejo	25	$8,500	$190,000	$63,756	$58,000
35	NL	San Pedro Garza García	Santa Engracia	43	$19,000	$90,000	$62,940	$70,000
36	Jal	Zapopan	Colinas de San Javier	20	$19,000	$140,000	$62,400	$49,500
37	Jal	Zapopan	Las Cañadas	27	$18,000	$120,000	$61,593	$60,000
38	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Bezares	68	$7,000	$190,000	$61,082	$50,000
39	QRoo	Benito Juárez	Ciudad de Cancún	181	$5,000	$200,000	$61,049	$57,500
40	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	El Palomar	28	$9,500	$150,000	$60,928	$59,500
41	EdoMex	Metepec	San Carlos	22	$28,000	$170,000	$60,864	$55,000
42	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec V Sección	80	$3,700	$200,000	$60,777	$51,500
43	Jal	Zapopan	Puerta de Hierro	418	$14,500	$190,000	$60,116	$56,500
44	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Reforma	48	$6,000	$160,000	$60,010	$30,500
45	CDMX	Coyoacán	Insurgentes Cuicuilco	24	$17,900	$180,000	$59,928	$34,250
46	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco IV Sección	309	$3,200	$198,000	$59,730	$65,000
47	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Condado de Sayavedra	36	$13,500	$100,000	$59,571	$57,000
48	Gto	León	Country Club Gran Jardín	70	$17,500	$150,000	$59,057	$54,000
49	CDMX	Miguel Hidalgo	Bosque de Chapultepec I Sección	41	$3,700	$150,000	$59,051	$60,000
50	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec VII Sección	58	$4,200	$180,000	$58,659	$57,500

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 las rentas promedio más bajas (Tablas 12 y 13) debe interpretarse con cautela. No necesariamente refleja a las zonas con los precios absolutos más bajos del país, ya que una parte importante de la vivienda de menor valor —especialmente en contextos de bajos ingresos o en mercados informales— no se publica en plataformas digitales. Además, para reducir distorsiones estadísticas, se excluyeron del análisis aquellas colonias con menos de 20 propiedades, por lo que el universo considerado se concentra en zonas con mayor visibilidad dentro de la oferta formal anunciada en internet.

En términos generales, las rentas promedio de este grupo se ubican mayoritariamente en un rango de entre $7,000 y $13,000 mensuales, con medianas que tienden a situarse cerca de estos niveles e incluso por debajo en algunos casos. Predominan colonias localizadas en periferias urbanas o en municipios con expansión reciente, donde se combinan desarrollos habitacionales de interés social o de clase media con niveles de infraestructura y conectividad aún en proceso de consolidación. En este contexto, los menores precios responden tanto a factores de localización como a las características físicas de las viviendas.

El estado de Querétaro destaca por su presencia recurrente en el listado, con colonias como Real Solare, La Pradera, Villas del Refugio, Sonterra y Capital Sur, ubicadas principalmente en el municipio de El Marqués y en la zona metropolitana de Querétaro. Estas áreas corresponden a desarrollos planeados de rápida expansión, que mantienen niveles de renta relativamente accesibles en comparación con zonas más consolidadas, aunque con potencial de incremento conforme mejora la infraestructura urbana.

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

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	BC	Tijuana	Real del Mar	22	$1,900	$5,000	$3,074	$3,000
2	BC	Tijuana	Urbana Río Tijuana	35	$1,700	$24,000	$4,863	$2,500
3	BC	Tijuana	Chapultepec	24	$1,600	$35,000	$4,879	$2,475
4	BC	Tijuana	Playas de Tijuana	27	$1,600	$23,400	$5,306	$2,390
5	BC	Tijuana	Hacienda Agua Caliente	30	$2,033	$59,000	$6,801	$3,875
6	Qro	El Marqués	Real Solare	126	$4,500	$16,500	$7,977	$7,500
7	Qro	Querétaro	Viñedos	20	$6,500	$12,000	$8,315	$8,000
8	Pue	Coronango	San Francisco Ocotlán	58	$5,000	$16,000	$8,670	$8,400
9	Qro	El Marqués	Los Encinos	22	$6,000	$12,500	$8,745	$8,750
10	Camp	Carmen	Francisco I. Madero	31	$5,100	$20,000	$8,999	$7,500
11	Pue	Cuautlancingo	Cuautlancingo	41	$5,000	$15,000	$9,054	$8,500
12	Qro	Querétaro	Ciudad del Sol	49	$6,000	$15,500	$9,397	$9,000
13	Pue	Cuautlancingo	San Juan Cuautlancingo Centro	33	$6,500	$13,500	$9,456	$9,000
14	Qro	El Marqués	La Pradera	47	$5,250	$15,500	$9,544	$9,500
15	Qro	El Marqués	Villas del Refugio	40	$6,000	$17,000	$9,765	$9,950
16	Gro	Acapulco de Juárez	Puente del Mar	24	$2,500	$37,000	$9,917	$9,500
17	Yuc	Mérida	Los Héroes	51	$6,000	$23,000	$9,963	$9,000
18	Qro	Querétaro	Privalia Ambienta	98	$7,000	$16,000	$10,045	$9,900
19	Gto	León	El Dorado	58	$6,500	$15,000	$10,115	$10,000
20	Yuc	Mérida	Caucel	44	$6,800	$20,000	$10,117	$8,500
21	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Alta California	66	$7,800	$16,700	$10,212	$9,500
22	CDMX	Iztacalco	Agrícola Pantitlán	33	$5,500	$16,000	$10,309	$10,000
23	Tam	Tampico	Nuevo Aeropuerto	20	$6,000	$25,000	$10,475	$8,750
24	SLP	Villa de Pozos	Ciudad de San Luis Potosí	31	$5,500	$19,500	$10,524	$10,000
25	Qro	El Marqués	Rincones el Marqués	24	$8,500	$12,500	$10,558	$10,500

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, la presencia se concentra principalmente en Tlajomulco de Zúñiga, con colonias como Alta California, Cortijo de San Agustín, Adamar y Villa California, así como Parques de Tesistán en Zapopan. Se trata de zonas residenciales orientadas a segmentos medios y medio-bajos, ubicadas fuera de los corredores de mayor plusvalía del área metropolitana de Guadalajara. Sus niveles de renta, en torno a los $10,000–$12,700 mensuales, reflejan una oferta relativamente homogénea y accesible dentro del contexto urbano estatal.

Otros estados con presencia relevante son Puebla y Yucatán, con colonias como San Francisco Ocotlán, Cuautlancingo o Caucel en Mérida, donde predominan desarrollos recientes con una oferta amplia de vivienda en renta. Asimismo, se observan casos en ciudades con componente turístico como Acapulco o Solidaridad, donde la renta residencial permanente se mantiene en niveles inferiores a los observados en segmentos vacacionales, evidenciando la coexistencia de mercados diferenciados dentro de una misma ciudad.

Finalmente, aunque en algunas colonias los rangos entre valores mínimos y máximos pueden ser amplios, la cercanía entre promedio y mediana sugiere una mayor homogeneidad en la mayoría de estos mercados. No obstante, es importante reiterar que este ranking no constituye un mapa de las rentas más bajas del país en términos absolutos, sino una aproximación a las zonas con menor precio promedio dentro del universo de colonias con presencia significativa en plataformas digitales.

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

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Qro	El Marqués	Villas la Piedad	25	$6,500	$22,000	$10,652	$10,000
27	Qro	Querétaro	Sonterra	66	$5,500	$17,500	$10,663	$10,500
28	Qro	Querétaro	Tres Cantos	32	$3,000	$23,500	$10,671	$10,100
29	Qro	Corregidora	Paseos del Bosque	64	$7,600	$22,000	$10,797	$9,500
30	BC	Tijuana	San Marino	20	$1,600	$26,000	$10,878	$2,050
31	Gro	Acapulco de Juárez	La Poza	33	$2,700	$23,000	$10,891	$9,500
32	Gto	León	Cordillera	22	$9,000	$14,900	$10,895	$10,500
33	Mor	Cuernavaca	Santa María Ahuacatitlán	24	$5,000	$39,000	$10,906	$8,600
34	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Cortijo de San Agustín	21	$8,250	$19,500	$11,143	$10,900
35	CDMX	Iztacalco	Agrícola Oriental	29	$5,000	$17,000	$11,147	$11,000
36	SLP	Villa de Pozos	Villa de Pozos	53	$4,500	$24,000	$11,378	$10,000
37	Qro	El Marqués	Capital Sur	43	$8,650	$17,000	$11,642	$11,000
38	BC	Tijuana	Urbi Quinta del Cedro	27	$1,600	$16,500	$11,791	$13,000
39	Jal	Zapopan	Parques de Tesistán	27	$8,000	$22,000	$12,057	$12,700
40	Sin	Culiacán	Humaya	30	$7,000	$25,000	$12,068	$10,750
41	Gro	Acapulco de Juárez	Alfredo V. Bonfil	80	$2,400	$70,000	$12,132	$4,000
42	Gro	Acapulco de Juárez	Las Playas	48	$2,000	$45,000	$12,178	$11,000
43	Yuc	Mérida	Las Américas II	54	$6,500	$21,000	$12,244	$11,250
44	EdoMex	Toluca	San Mateo Otzacatipan	75	$5,500	$20,000	$12,270	$12,500
45	QRoo	Solidaridad	Real Ibiza	24	$8,500	$25,000	$12,338	$11,250
46	Yuc	Mérida	Los Pinos	27	$6,000	$27,000	$12,444	$11,000
47	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Adamar	25	$8,800	$26,000	$12,508	$12,000
48	Camp	Campeche	Santa Ana	24	$4,640	$35,000	$12,595	$11,000
49	BC	Tijuana	Agua Caliente	40	$1,700	$60,450	$12,685	$12,550
50	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Villa California	21	$8,500	$16,900	$12,693	$12,500

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

El ranking nacional de colonias con los precios promedio de venta más elevados, considerando aquellas con al menos 20 propiedades publicadas, evidencia una fuerte concentración en mercados residenciales de ultra alto valor, particularmente en San Pedro Garza García (Nuevo León), Zapopan (Jalisco) y algunas zonas de la Ciudad de México (Tablas 14 y 15). Destaca Ayamonte, en Zapopan, como la colonia con el precio promedio más alto del país, con más de $55 millones y una mediana cercana a los $59 millones, posicionándose por encima de colonias tradicionalmente asociadas al segmento de lujo. Le siguen diversas colonias de San Pedro Garza García, como Loma Blanca, San Patricio y Olinalá, con promedios que superan los $40 millones, lo que confirma la concentración de vivienda de muy alto valor en este municipio.

Una característica central de este segmento es la relativa cercanía entre promedio y mediana en varias colonias, lo que sugiere mercados más homogéneos dentro de rangos de precios elevados. A diferencia de otros segmentos del mercado inmobiliario, en estas colonias la mayoría de las propiedades se ubican consistentemente en niveles altos, reflejando un perfil de demanda de alto poder adquisitivo y una oferta claramente orientada al lujo.

Jalisco tiene una presencia destacada en el ranking, no solo por ocupar el primer lugar nacional, sino también por la cantidad de colonias dentro del top 50, concentradas principalmente en Zapopan. Colonias como Los Frailes, Colinas de San Javier, Lomas del Bosque, El Alcázar, Lomas del Valle, Villa Coral, Las Lomas Club de Golf y San Wenceslao presentan precios promedio que en su mayoría superan los $28 millones.

.

Nivel nacional venta

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

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Jal	Zapopan	Ayamonte	71	$23,500,000	$70,000,000	$55,183,048	$59,000,000
2	NL	San Pedro Garza García	Loma Blanca	30	$4,200,000	$71,979,417	$50,911,690	$54,982,010
3	NL	San Pedro Garza García	San Patricio	37	$11,000,000	$79,000,000	$41,404,324	$36,000,000
4	NL	San Pedro Garza García	Olinalá	20	$22,000,000	$75,000,000	$40,990,000	$34,500,000
5	NL	San Pedro Garza García	Carrizalejo	113	$700,000	$79,000,000	$40,644,475	$36,200,000
6	NL	San Pedro Garza García	San Agustín Campestre	32	$10,294,939	$75,000,000	$40,038,446	$39,900,000
7	NL	San Pedro Garza García	Villa Montaña	94	$460,000	$75,000,000	$39,050,771	$39,250,000
8	NL	San Pedro Garza García	Pedregal del Valle	34	$3,510,000	$70,000,000	$38,992,036	$37,696,000
9	NL	San Pedro Garza García	Valle de San Ángel Sector Español	20	$17,500,000	$79,000,000	$38,712,500	$34,500,000
10	NL	San Pedro Garza García	Jerónimo Siller	50	$800,000	$69,000,000	$37,937,000	$37,500,000
11	Jal	Zapopan	Los Frailes	28	$3,621,644	$64,900,000	$37,401,753	$32,550,000
12	Jal	Zapopan	Colinas de San Javier	113	$450,000	$69,900,000	$37,205,448	$40,600,000
13	NL	San Pedro Garza García	Balcones del Campestre	22	$12,500,000	$50,000,000	$36,781,818	$38,000,000
14	NL	San Pedro Garza García	Bosques de San Ángel Sector Palmillas	39	$1,700,000	$69,700,000	$36,467,692	$37,000,000
15	Jal	Zapopan	Lomas del Bosque	42	$720,000	$71,975,534	$35,761,370	$35,945,000
16	Jal	Zapopan	El Alcázar	20	$26,500,000	$65,000,000	$35,732,023	$33,390,000
17	NL	Monterrey	Misión Lincoln	29	$875,238	$49,500,000	$35,131,905	$38,500,000
18	NL	Monterrey	Club de Golf la Herradura	314	$9,450,000	$68,000,000	$35,087,857	$37,500,000
19	Jal	Zapopan	Lomas del Valle	121	$890,000	$75,000,000	$34,513,056	$34,500,000
20	NL	Monterrey	Portal del Huajuco	55	$6,590,000	$50,000,000	$34,421,366	$38,900,000
21	NL	San Pedro Garza García	Valle San Ángel	46	$468,700	$76,000,000	$34,185,420	$29,750,000
22	NL	San Pedro Garza García	Valle de San Ángel	109	$430,000	$79,000,000	$33,688,269	$28,300,000
23	NL	Monterrey	Sierra Alta	737	$750,000	$55,000,000	$33,644,694	$33,000,000
24	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Fincas de Sayavedra	45	$17,890,000	$75,000,000	$33,490,889	$29,500,000
25	NL	San Pedro Garza García	Valle de San Ángel Sector Francés	33	$5,600,000	$76,000,000	$33,079,697	$25,800,000

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

San Pedro Garza García, por su parte, mantiene una posición dominante en términos de densidad de colonias dentro del ranking. En conjunto, el estado de Nuevo León concentra 31 de las 50 colonias del listado, de las cuales 25 se ubican en este municipio, incluyendo fraccionamientos como Loma Blanca, San Patricio, Olinalá, Valle de San Ángel, Balcones del Campestre, Chipinque y Del Valle, entre otras, que exhiben precios elevados de manera consistente. Este predominio no solo refleja los altos niveles de ingreso de la zona, sino también la consolidación de un mercado inmobiliario altamente especializado en vivienda de lujo, con una amplia oferta dentro de este segmento.

La Ciudad de México y el Estado de México también participan con colonias de alto valor, como Jardines del Pedregal, Rancho San Francisco, Lomas de Chapultepec y desarrollos en Atizapán de Zaragoza y Valle de Bravo. En estos casos, se observa una combinación de zonas tradicionales de alta plusvalía con nuevos desarrollos residenciales cerrados, orientados a segmentos de ingresos altos.

Finalmente, el análisis confirma que los precios más elevados de la vivienda en venta se concentran en espacios altamente segmentados, caracterizados por seguridad, exclusividad y acceso a servicios de alto nivel. Este patrón no solo refleja la concentración territorial de la riqueza, sino también la creciente diferenciación del mercado inmobiliario, donde los segmentos de ultra alto valor operan bajo dinámicas distintas al resto del mercado habitacional.

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

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Jal	Zapopan	Las Lomas Club de Golf	54	$6,750,000	$75,900,000	$32,729,993	$34,500,000
27	NL	San Pedro Garza García	Antigua Hacienda San Agustín	29	$3,900,000	$79,000,000	$32,467,931	$28,600,000
28	NL	San Pedro Garza García	La Cima	60	$700,000	$59,500,000	$32,345,417	$34,500,000
29	Jal	Zapopan	Villa Coral	33	$20,900,000	$41,603,555	$32,110,418	$29,970,000
30	NL	San Pedro Garza García	Sierra del Valle	26	$3,908,598	$68,613,287	$32,027,765	$27,975,000
31	CDMX	Álvaro Obregón	Rancho del Carmen	22	$2,950,000	$69,950,000	$31,917,907	$24,450,000
32	NL	San Pedro Garza García	Chipinque	80	$1,481,700	$75,900,000	$31,673,867	$27,500,000
33	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Rancho San Juan	193	$1,580,000	$65,000,000	$31,111,891	$32,950,000
34	CDMX	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	2,189	$520,000	$79,000,000	$30,624,899	$28,500,000
35	NL	San Pedro Garza García	Colonial la Sierra	72	$6,500,000	$70,000,000	$30,518,042	$32,500,000
36	NL	San Pedro Garza García	Veredalta	52	$1,750,000	$68,000,000	$30,227,461	$24,100,000
37	CDMX	Álvaro Obregón	Rancho San Francisco	111	$840,000	$70,000,000	$30,182,369	$29,900,000
38	NL	San Pedro Garza García	Lomas del Valle	143	$770,000	$72,705,000	$30,056,336	$24,000,000
39	EdoMex	Valle de Bravo	Rancho Avándaro	40	$5,890,000	$67,000,000	$29,779,825	$24,450,000
40	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Hacienda de Valle Escondido	208	$1,600,000	$69,000,000	$29,729,310	$29,875,000
41	NL	San Pedro Garza García	Jardines del Campestre	126	$10,137,000	$70,000,000	$29,556,341	$27,225,000
42	Jal	Zapopan	San Wenceslao	20	$9,500,000	$55,000,000	$28,906,500	$24,995,000
43	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Club de Golf Valle Escondido	144	$9,500,000	$79,300,000	$28,525,047	$24,950,000
44	NL	San Pedro Garza García	Del Valle	696	$389,900	$78,000,000	$28,441,835	$24,850,000
45	NL	Santa Catarina	Cantizal	28	$19,500,000	$59,950,000	$28,395,197	$26,500,000
46	NL	Monterrey	Cumbres Renacimiento	31	$3,081,000	$74,000,000	$28,351,645	$28,450,000
47	NL	San Pedro Garza García	Punto Central	67	$1,900,000	$49,397,000	$28,208,418	$24,500,000
48	NL	San Pedro Garza García	Bosques del Valle	73	$582,000	$70,000,000	$28,131,576	$30,000,000
49	CDMX	Tlalpan	Zacayucan Peña Pobre	45	$737,000	$70,000,000	$27,906,293	$30,000,000
50	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec IV Sección	24	$686,116	$60,000,000	$27,554,370	$35,700,000

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 representa las viviendas más económicas del país en términos absolutos, ya que una parte importante de la oferta de menor valor, especialmente en contextos de informalidad o en zonas de bajos ingresos, no se comercializa a través de plataformas digitales. En este sentido, el análisis se limita a colonias con presencia visible dentro del mercado formal anunciado en internet.

En términos generales, los precios promedio en este grupo se ubican mayoritariamente en un rango de entre $300,000 y $700,000 pesos, con medianas cercanas a estos niveles. Predominan colonias localizadas en periferias urbanas, municipios con menor dinamismo económico o zonas de expansión habitacional, donde la oferta está asociada principalmente a vivienda de interés social. Ejemplos de ello se observan en colonias como Infonavit San Diego en Sonora o diversas zonas de Playas de Rosarito en Baja California, donde los valores se mantienen en niveles considerablemente bajos en comparación con los mercados urbanos consolidados.

El Estado de México destaca por su presencia recurrente en el listado, con colonias en municipios como Cuautitlán Izcalli, Zumpango, Ixtapaluca y Acolman, que forman parte de corredores de expansión urbana de la Zona Metropolitana del Valle de México. Estas áreas concentran desarrollos habitacionales masivos con precios accesibles, pero frecuentemente enfrentan desafíos en términos de conectividad, acceso a empleo y servicios urbanos.

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

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Son	Pitiquito	Infonavit San Diego	39	$320,000	$404,006	$322,154	$320,000
2	EdoMex	Cuautitlán Izcalli	Los Pájaros	63	$262,560	$873,700	$343,939	$262,560
3	BC	Playas de Rosarito	Mar de Calafia	34	$219,000	$1,095,000	$403,727	$360,000
4	BC	Playas de Rosarito	El Descanso	20	$250,000	$1,180,000	$450,465	$419,357
5	Qro	San Juan del Río	La Paz	22	$370,000	$685,000	$451,874	$443,750
6	BC	Playas de Rosarito	Playa Encantada	42	$349,900	$930,000	$461,890	$415,000
7	BC	Playas de Rosarito	Punta Azul	22	$330,000	$775,000	$473,409	$477,000
8	Ags	Aguascalientes	La Estancia	29	$356,442	$640,880	$499,247	$490,000
9	Hgo	Tizayuca	Geovillas Tizayuca	40	$320,000	$780,000	$501,066	$532,500
10	BC	Ensenada	La Misión	30	$254,000	$2,850,000	$505,936	$412,053
11	Ags	Aguascalientes	La Barranca de Guadalupe	27	$340,000	$690,000	$514,741	$510,000
12	Ver	Xalapa	Las Fuentes	45	$353,000	$2,625,000	$521,939	$390,770
13	NL	Monterrey	Barrio de la Industria	139	$325,401	$1,270,552	$534,823	$453,550
14	Chis	Tapachula	Ciudad de Tapachula	20	$375,000	$752,000	$537,229	$518,580
15	EdoMex	Cuautitlán Izcalli	San Antonio 1.ª Sección	28	$347,448	$1,217,340	$551,118	$470,950
16	Ver	Veracruz	Hacienda Sotavento	21	$375,444	$1,300,000	$573,269	$470,000
17	Jal	Tala	Los Ruiseñores	23	$439,000	$800,000	$576,261	$500,000
18	BC	Playas de Rosarito	Anexa Obrera	45	$240,000	$949,000	$577,872	$630,000
19	Mich	Zamora	El Carmen	36	$420,000	$698,000	$582,483	$610,000
20	Gro	Acapulco de Juárez	El Coloso Infonavit	22	$360,000	$1,137,800	$585,491	$550,000
21	BCS	La Paz	Arcoíris	22	$365,000	$832,000	$586,867	$576,331
22	Tam	Matamoros	Quinta Real	22	$410,840	$1,650,000	$594,545	$567,813
23	Gto	Celaya	Los Naranjos	21	$360,000	$854,890	$598,872	$684,000
24	Oax	Heroica Ciudad de Huajuapan de León	Los Álamos	21	$450,000	$810,000	$606,143	$595,000
25	Pue	Atlixco	El Cerril	23	$318,000	$1,810,000	$610,886	$557,680

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, la presencia se concentra en municipios periféricos como Tala y Tlajomulco de Zúñiga, con colonias como Los Ruiseñores, Valle de los Encinos, Valle de Tejeda y Valle Dorado. Los precios promedio en estas zonas se ubican entre los $570,000 y $680,000 pesos, con medianas cercanas a los $500,000-$600,000. Estos valores reflejan una oferta orientada a segmentos de ingresos bajos y medios, así como la consolidación de Tlajomulco como un polo de vivienda accesible dentro del área metropolitana de Guadalajara.

Otros estados con presencia relevante incluyen Baja California, Puebla, Veracruz y Querétaro, donde se observan patrones similares de vivienda en zonas periféricas o en ciudades intermedias. Incluso en destinos turísticos como Los Cabos o Benito Juárez (Cancún), aparecen colonias con precios relativamente bajos, lo que evidencia la coexistencia de mercados altamente segmentados dentro de una misma región.

Finalmente, aunque en algunas colonias los rangos entre precios mínimos y máximos pueden ser amplios, la cercanía entre promedio y mediana sugiere una mayor homogeneidad en comparación con los segmentos de alto valor. En conjunto, este análisis pone de relieve la marcada segmentación del mercado inmobiliario en México, donde la vivienda más accesible se localiza principalmente en la periferia urbana y en zonas con menor valorización del suelo, lo que plantea desafíos importantes en términos de integración urbana y acceso efectivo a oportunidades económicas.

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

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	EdoMex	Ixtapaluca	Izcalli	20	$330,060	$1,087,980	$611,251	$555,700
27	Coah	Saltillo	Acueducto	25	$403,920	$2,880,000	$611,550	$500,000
28	EdoMex	Zumpango	Villas de la Laguna	20	$498,000	$850,000	$620,833	$590,000
29	Ags	Aguascalientes	Real de Haciendas	62	$334,000	$1,650,000	$627,565	$516,100
30	Tlax	Tlaxcala	La Joya	28	$335,000	$2,100,000	$629,424	$565,000
31	Son	Cajeme	Villas del Rey	43	$352,671	$2,600,000	$634,031	$533,000
32	EdoMex	Almoloya de Juárez	Colinas del Sol	29	$329,000	$1,250,000	$635,448	$590,000
33	Chis	Berriozábal	Ciudad Maya	35	$380,000	$1,700,000	$635,829	$590,000
34	BC	Mexicali	Alianza para la Producción	31	$350,000	$3,200,000	$646,774	$510,000
35	Hgo	Atotonilco de Tula	La Toscana Ciudad Bicentenario Hidalgo	26	$390,000	$1,100,000	$647,058	$625,000
36	BCS	Los Cabos	Colinas Plus	23	$230,000	$967,868	$647,862	$627,000
37	BC	Ensenada	Del Sol Dos	31	$384,000	$1,134,640	$658,115	$620,000
38	Oax	Villa de Zaachila	Zaachila	31	$322,881	$2,028,000	$659,892	$594,570
39	EdoMex	Acolman	Real del Valle	48	$319,000	$1,700,000	$660,890	$612,783
40	NL	Cadereyta Jiménez	Valle del Roble	43	$299,000	$4,000,000	$662,102	$490,000
41	Qro	Querétaro	Los Fundadores	36	$330,000	$2,300,000	$666,454	$599,351
42	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Valle de los Encinos	21	$320,000	$1,500,000	$666,713	$610,000
43	Mich	Tarímbaro	Campestre Tarímbaro	33	$407,143	$1,435,000	$670,221	$530,000
44	Coah	Torreón	Pedregal del Valle	37	$295,000	$2,200,000	$672,172	$486,351
45	EdoMex	Tlalnepantla de Baz	Valle de las Pirámides	33	$325,133	$3,200,000	$675,914	$538,600
46	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Valle de Tejeda	20	$460,000	$1,796,070	$678,399	$597,000
47	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Valle Dorado	38	$360,911	$1,690,000	$679,286	$585,575
48	Coah	Saltillo	Loma Linda	24	$324,316	$2,500,000	$679,645	$522,728
49	NL	Apodaca	Los Amarantos	30	$431,870	$1,980,000	$684,977	$628,480
50	QRoo	Benito Juárez	Casas del Mar	29	$326,323	$3,455,000	$686,231	$492,680

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

Ciudad de México renta

El análisis de las 50 colonias con mayores niveles de renta en la Ciudad de México muestra una clara concentración en corredores residenciales de alto valor, particularmente en las alcaldías de Álvaro Obregón, Miguel Hidalgo y Cuajimalpa de Morelos (Tablas 18 y 19). Jardines del Pedregal encabeza el ranking con un promedio cercano a los $97,000 mensuales y una mediana de $90,000, seguido por colonias como Jardines en la Montaña y Santa Fe la Loma, que también presentan niveles elevados y relativamente homogéneos. Estas zonas se caracterizan por su vocación residencial de lujo, baja densidad y acceso a infraestructura de alto nivel.

El corredor poniente de la ciudad concentra una parte importante de la oferta de alto valor, con colonias como Bosques de las Lomas, Lomas de Chapultepec, Santa Fe y San Ángel, donde los precios promedio superan los $60,000 mensuales en numerosos casos. En estas áreas, la cercanía a centros corporativos, vialidades estratégicas y servicios de alto nivel refuerza la demanda por vivienda en renta, consolidando un mercado orientado a segmentos de altos ingresos.

Miguel Hidalgo destaca como la alcaldía con mayor número de colonias dentro del ranking, particularmente en zonas como Polanco, Lomas de Chapultepec y sus distintas secciones, así como Anzures y Granada. En estas colonias, la combinación de centralidad, oferta de servicios y perfil corporativo impulsa niveles elevados de renta, aunque con cierta variabilidad interna reflejada en diferencias entre promedio y mediana. Esta dispersión sugiere la coexistencia de propiedades de lujo con otras de menor valor relativo dentro de una misma colonia.

Tabla 18. Las 25 colonias en la Ciudad de México con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	160	$13,850	$200,000	$96,657	$90,000
2	Tlalpan	Jardines en la Montaña	67	$15,000	$150,000	$89,763	$85,000
3	Álvaro Obregón	Santa Fe la Loma	58	$11,000	$200,000	$85,762	$82,500
4	Miguel Hidalgo	Bosques de las Lomas	217	$5,000	$200,000	$77,930	$75,000
5	Álvaro Obregón	Florida	54	$10,000	$200,000	$77,033	$69,990
6	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	366	$5,000	$200,000	$70,954	$60,000
7	Álvaro Obregón	San Bartolo Ameyalco	33	$7,500	$200,000	$70,261	$50,200
8	Álvaro Obregón	San Ángel	62	$9,600	$200,000	$69,309	$55,000
9	Miguel Hidalgo	Polanco II Sección	170	$3,200	$180,000	$68,575	$67,500
10	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	206	$5,000	$200,000	$67,235	$60,000
11	Miguel Hidalgo	Polanco	939	$3,200	$200,000	$65,233	$65,000
12	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec I Sección	87	$4,500	$200,000	$65,123	$55,000
13	Miguel Hidalgo	Polanco III Sección	244	$3,500	$190,000	$64,184	$69,950
14	Miguel Hidalgo	Lomas de Bezares	68	$7,000	$190,000	$61,082	$50,000
15	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec V Sección	80	$3,700	$200,000	$60,777	$51,500
16	Miguel Hidalgo	Lomas de Reforma	48	$6,000	$160,000	$60,010	$30,500
17	Coyoacán	Insurgentes Cuicuilco	24	$17,900	$180,000	$59,928	$34,250
18	Miguel Hidalgo	Polanco IV Sección	309	$3,200	$198,000	$59,730	$65,000
19	Miguel Hidalgo	Bosque de Chapultepec I Sección	41	$3,700	$150,000	$59,051	$60,000
20	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec VII Sección	58	$4,200	$180,000	$58,659	$57,500
21	Miguel Hidalgo	Polanco I Sección	314	$2,500	$150,000	$58,639	$60,000
22	Miguel Hidalgo	Polanco V Sección	404	$2,300	$190,000	$57,900	$55,000
23	Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	55	$6,700	$195,000	$55,418	$38,000
24	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Vista Hermosa	125	$6,000	$155,000	$52,809	$43,000
25	Álvaro Obregón	Villa Verdún	20	$10,000	$150,000	$51,770	$38,500

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

En contraste, también aparecen colonias de carácter más mixto en alcaldías como Benito Juárez, Cuauhtémoc y Coyoacán, incluyendo Del Valle Centro, Condesa, Hipódromo, Insurgentes San Borja y Del Carmen, donde los precios, aunque elevados, se sitúan en rangos ligeramente inferiores a los de los enclaves residenciales del poniente. Estas zonas combinan vivienda con usos comerciales, mayor densidad y una intensa vida urbana, lo que diversifica la oferta y genera una estructura de precios más heterogénea. En particular, colonias como Condesa e Hipódromo han experimentado procesos de revalorización asociados a la gentrificación, impulsados tanto por la llegada de población de mayores ingresos como por la creciente demanda de vivienda temporal vinculada al turismo y al trabajo remoto. La expansión de esquemas de renta de corto plazo ha reducido la disponibilidad de vivienda para residentes permanentes y ha presionado al alza los precios, modificando gradualmente la composición socioeconómica de estas áreas y consolidándolas como mercados altamente dinámicos, pero también más excluyentes.

Finalmente, el análisis confirma una fuerte segmentación del mercado de renta a escala intraurbana. Mientras que los niveles más altos se concentran en corredores específicos del poniente y en enclaves residenciales exclusivos, otras zonas con alta demanda, pero mayor diversidad de usos presentan rangos más amplios de precios. Esta configuración refleja no solo diferencias en localización y calidad urbana, sino también la coexistencia de múltiples submercados dentro de la ciudad, con implicaciones directas sobre el acceso a la vivienda.

Tabla 19. Las colonias 26 a 50 en la Ciudad de México con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Tlalpan	Jardines del Pedregal	132	$2,500	$153,000	$51,193	$40,750
27	Álvaro Obregón	Las Águilas	31	$20,000	$105,000	$50,868	$39,500
28	Miguel Hidalgo	Lomas Altas	31	$3,500	$189,000	$50,481	$29,000
29	Cuajimalpa de Morelos	El Molino	23	$9,000	$155,000	$50,087	$44,000
30	Coyoacán	Parque San Andrés	30	$12,000	$125,000	$49,353	$30,000
31	Álvaro Obregón	Paseo de las Lomas	40	$15,600	$110,000	$49,248	$44,500
32	Coyoacán	Barrio Santa Catarina	29	$10,000	$150,000	$48,926	$53,000
33	Miguel Hidalgo	Anzures	165	$2,300	$200,000	$47,992	$35,000
34	Cuauhtémoc	Condesa	389	$2,200	$170,000	$47,847	$42,000
35	Álvaro Obregón	Campestre	42	$8,500	$105,000	$47,064	$48,000
36	Tlalpan	Tlalpan Centro	24	$7,500	$170,000	$47,025	$36,000
37	Cuauhtémoc	Hipódromo Condesa	220	$3,015	$120,000	$45,692	$39,510
38	Miguel Hidalgo	Ampliación Granada	679	$3,500	$110,000	$45,587	$43,000
39	Benito Juárez	Insurgentes San Borja	32	$7,999	$155,000	$45,383	$31,000
40	Coyoacán	Del Carmen	61	$6,800	$200,000	$45,048	$27,500
41	Cuauhtémoc	Hipódromo	188	$1,750	$190,000	$44,939	$42,000
42	Cuajimalpa de Morelos	Santa Fe Cuajimalpa	518	$11,500	$200,000	$44,313	$40,000
43	Cuajimalpa de Morelos	Contadero	172	$8,000	$150,000	$44,254	$37,250
44	Benito Juárez	Del Valle Centro	288	$4,500	$170,000	$43,977	$34,000
45	Benito Juárez	Xoco	221	$6,600	$100,000	$43,620	$35,000
46	Coyoacán	Jardines del Pedregal	107	$3,000	$180,000	$43,581	$27,000
47	Miguel Hidalgo	Granada	332	$8,000	$150,000	$43,516	$36,760
48	La Magdalena Contreras	San Jerónimo Lídice	82	$7,200	$100,000	$43,438	$40,100
49	Benito Juárez	Cumbres	134	$11,500	$120,000	$43,130	$39,500
50	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	60	$11,500	$120,000	$43,021	$35,350

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

El conjunto de colonias con menores niveles de renta promedio en la Ciudad de México (Tablas 20 y 21) debe analizarse con cautela. Este listado no representa necesariamente las zonas más económicas en términos absolutos, ya que una proporción importante de la vivienda de menor valor —particularmente en colonias populares o bajo esquemas informales— no se publica en plataformas digitales. Asimismo, al considerar únicamente colonias con al menos 20 propiedades anunciadas, el análisis se concentra en segmentos con cierta visibilidad dentro del mercado formal en línea, lo que excluye parte relevante de la oferta dirigida a hogares de menores ingresos.

En términos generales, las rentas promedio en este grupo se ubican en rangos que van aproximadamente de los $10,000 a los $30,000 mensuales, con medianas cercanas a estos valores, lo que sugiere mercados relativamente más homogéneos en comparación con los segmentos de alto valor. Destacan colonias en alcaldías como Iztacalco, Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza y Xochimilco, donde los menores precios responden tanto a factores de localización —mayor distancia respecto a corredores de empleo— como a características del entorno urbano y del parque habitacional.

A diferencia de las zonas de renta más alta, donde la dispersión de precios refleja la coexistencia de segmentos de lujo, en estas colonias la menor brecha entre promedio y mediana indica una estructura de mercado más compacta. Sin embargo, esto no implica necesariamente mejores condiciones de asequibilidad, ya que los niveles de ingreso de los hogares en estas zonas también tienden a ser más bajos.

Tabla 20. Las 25 colonias en la Ciudad de México con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Iztacalco	Agrícola Pantitlán	33	$5,500	$16,000	$10,309	$10,000
2	Iztacalco	Agrícola Oriental	29	$5,000	$17,000	$11,147	$11,000
3	Cuauhtémoc	Obrera	20	$5,950	$23,000	$13,701	$12,750
4	Cuauhtémoc	Guerrero	29	$5,500	$38,000	$14,967	$14,000
5	Iztacalco	Granjas México	34	$3,633	$28,000	$15,527	$14,000
6	Gustavo A. Madero	Industrial	28	$7,000	$30,000	$15,695	$14,752
7	Cuauhtémoc	Buenavista	22	$5,500	$25,000	$15,789	$15,000
8	Xochimilco	Jardines del Sur	163	$11,000	$28,000	$17,042	$16,800
9	Miguel Hidalgo	Tacuba	20	$4,000	$60,000	$17,564	$15,760
10	Benito Juárez	Moderna	38	$7,000	$36,000	$18,737	$21,000
11	Coyoacán	Campestre Churubusco	22	$7,000	$50,000	$19,364	$14,250
12	Venustiano Carranza	Jardín Balbuena	30	$5,000	$55,000	$19,757	$15,500
13	Álvaro Obregón	San Pedro de los Pinos	60	$9,000	$35,000	$20,209	$19,363
14	Cuauhtémoc	Santa María la Ribera	103	$1,725	$75,000	$20,221	$19,000
15	Cuauhtémoc	Doctores	95	$5,000	$30,000	$20,231	$20,900
16	Cuajimalpa de Morelos	Manzanastitla	34	$14,000	$31,000	$20,610	$19,000
17	Benito Juárez	Mixcoac	20	$4,000	$40,000	$20,850	$21,000
18	Álvaro Obregón	Colina del Sur	35	$4,500	$47,000	$20,871	$18,000
19	Miguel Hidalgo	Tacubaya	27	$9,500	$40,000	$21,027	$19,900
20	Benito Juárez	Portales Norte	55	$6,500	$80,000	$21,160	$20,000
21	Miguel Hidalgo	Popotla	31	$3,500	$110,000	$21,221	$19,000
22	Miguel Hidalgo	Lomas de Sotelo	138	$13,000	$38,111	$22,030	$19,953
23	Benito Juárez	Portales Sur	45	$2,700	$90,000	$23,151	$20,000
24	Álvaro Obregón	Merced Gómez	25	$5,500	$55,000	$23,420	$22,000
25	Benito Juárez	Ampliación Nápoles	22	$11,000	$40,000	$23,627	$24,200

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

En este sentido, el acceso a la vivienda sigue estando condicionado no solo por el nivel de precios, sino por su relación con la capacidad de pago, lo que limita las opciones habitacionales incluso en los segmentos de menor valor.

Un elemento relevante es la presencia de varias colonias ubicadas en alcaldías centrales o intermedias, como Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo —por ejemplo, Obrera, Guerrero, Centro, Narvarte o Escandón—, donde los precios relativamente más bajos coexisten con dinámicas de renovación urbana, densificación o cambios en el uso del suelo. Esta configuración sugiere mercados en transición, en los que aún persisten segmentos accesibles, pero que podrían enfrentar presiones al alza en el mediano plazo conforme se intensifican procesos de revalorización.

En conjunto, estos resultados evidencian una fuerte segmentación del mercado de renta en la Ciudad de México. Mientras que los corredores del poniente concentran los niveles más elevados, las periferias urbanas y ciertas áreas dentro de la ciudad consolidada configuran el segmento de menor precio dentro del mercado formal observado. Esta dualidad refleja no solo diferencias territoriales, sino también las limitaciones estructurales del mercado inmobiliario para ofrecer vivienda verdaderamente asequible en una ciudad con alta demanda y crecientes tensiones en el acceso al suelo urbano.

Tabla 21. Las colonias 26 a 50 en la Ciudad de México con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Benito Juárez	Narvarte	32	$6,000	$49,000	$24,173	$22,650
27	Cuauhtémoc	Centro	119	$2,500	$174,000	$24,350	$20,000
28	Miguel Hidalgo	Escandón II Sección	39	$7,000	$70,000	$24,449	$25,000
29	Benito Juárez	Santa María Nonoalco	29	$11,000	$60,000	$24,800	$23,000
30	Benito Juárez	San Pedro de los Pinos	75	$8,600	$53,000	$24,931	$22,500
31	Miguel Hidalgo	Anáhuac II Sección	47	$10,500	$47,000	$24,986	$22,000
32	Tlalpan	Valle de Tepepan	20	$8,500	$50,000	$25,525	$24,000
33	Benito Juárez	General Pedro María Anaya	24	$10,500	$43,000	$25,704	$25,650
34	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	25	$12,500	$98,000	$26,636	$22,000
35	Benito Juárez	Vértiz Narvarte	36	$7,000	$45,000	$27,008	$25,000
36	Benito Juárez	Álamos	65	$6,000	$190,000	$27,823	$22,500
37	La Magdalena Contreras	San Jerónimo Aculco	21	$7,200	$55,000	$27,962	$28,000
38	Cuauhtémoc	San Rafael	255	$4,500	$100,000	$27,978	$24,070
39	Tlalpan	Héroes de Padierna	40	$2,600	$75,000	$28,115	$28,000
40	Miguel Hidalgo	Escandón I Sección	41	$11,500	$70,000	$28,380	$25,000
41	Álvaro Obregón	San Jerónimo Aculco	25	$19,000	$75,000	$28,464	$26,000
42	Benito Juárez	Nochebuena	21	$9,000	$55,000	$28,533	$28,000
43	Miguel Hidalgo	Periodista	50	$6,900	$60,000	$28,638	$31,000
44	Benito Juárez	Ciudad de los Deportes	29	$8,000	$62,000	$29,052	$26,000
45	Cuajimalpa de Morelos	Cuajimalpa	161	$2,063	$80,000	$29,065	$26,000
46	Benito Juárez	Acacias	52	$9,200	$95,000	$29,562	$28,000
47	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec I Sección	22	$9,500	$65,000	$29,850	$29,750
48	Benito Juárez	Santa Cruz Atoyac	97	$7,500	$100,000	$30,108	$29,500
49	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Memetla	53	$8,500	$85,000	$30,138	$24,500
50	Tlalpan	Toriello Guerra	23	$4,500	$43,000	$30,143	$38,000

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

El análisis de las colonias con mayores precios de venta en la Ciudad de México (Tablas 22 y 23) muestra una fuerte concentración en zonas residenciales de alto valor ubicadas principalmente en las alcaldías de Álvaro Obregón, Miguel Hidalgo y Cuajimalpa de Morelos. Colonias como Rancho del Carmen, Jardines del Pedregal y Rancho San Francisco encabezan el listado con precios promedio que superan los $30 millones, acompañados de medianas igualmente elevadas, lo que refleja mercados consolidados en el segmento de lujo. Estas zonas se caracterizan por baja densidad, amplias superficies y un perfil residencial orientado a hogares de altos ingresos.

El corredor poniente se consolida como el principal eje de valorización inmobiliaria en la ciudad. Colonias como Lomas de Chapultepec en sus distintas secciones, Bosques de las Lomas, Santa Fe y Lomas de Vista Hermosa concentran una parte significativa de la oferta de alto precio, impulsadas por su cercanía a centros corporativos, infraestructura de alto nivel y exclusividad urbana. En estas áreas, los precios promedio se mantienen consistentemente por encima de los $15 millones.

Miguel Hidalgo destaca como la alcaldía con mayor presencia dentro del ranking, particularmente en colonias como Polanco y sus distintas secciones, Lomas de Chapultepec, Lomas de Bezares y Lomas Altas. En estos casos, la alta densidad de desarrollos verticales de lujo y su integración con corredores financieros y comerciales refuerzan la demanda y sostienen niveles elevados de precios. Asimismo, Cuajimalpa de Morelos presenta una participación relevante con colonias como Bosques de las Lomas, Lomas de Vista Hermosa y Prados de la Montaña, donde la oferta combina desarrollos exclusivos con una creciente integración al corredor corporativo de Santa Fe.

Ciudad de México venta

Tabla 22. Las 25 colonias en la Ciudad de México con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Álvaro Obregón	Rancho del Carmen	22	$2,950,000	$69,950,000	$31,917,907	$24,450,000
2	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	2,189	$520,000	$79,000,000	$30,624,899	$28,500,000
3	Álvaro Obregón	Rancho San Francisco	111	$840,000	$70,000,000	$30,182,369	$29,900,000
4	Tlalpan	Zacayucan Peña Pobre	45	$737,000	$70,000,000	$27,906,293	$30,000,000
5	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec IV Sección	24	$686,116	$60,000,000	$27,554,370	$35,700,000
6	Coyoacán	Santa Catarina	27	$620,000	$55,000,000	$25,428,441	$19,500,000
7	Miguel Hidalgo	Lomas de Virreyes	67	$1,000,000	$75,000,000	$25,139,963	$19,500,000
8	Miguel Hidalgo	Bosques de las Lomas	2,049	$370,000	$77,750,000	$23,544,830	$21,900,000
9	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec VII Sección	194	$1,800,000	$77,000,000	$23,362,852	$14,995,000
10	Álvaro Obregón	San Ángel Inn	241	$520,000	$74,500,000	$22,756,766	$18,500,000
11	Tlalpan	Tlalpuente	73	$1,400,000	$41,000,000	$22,211,260	$20,800,000
12	Álvaro Obregón	Tlacopac	213	$620,000	$70,000,000	$22,069,813	$22,200,000
13	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec VIII Sección	30	$1,150,000	$59,000,000	$22,069,754	$14,750,000
14	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec I Sección	323	$450,000	$75,000,000	$21,991,164	$15,000,000
15	Álvaro Obregón	San Ángel	540	$580,000	$75,000,000	$21,717,358	$17,000,000
16	Tlalpan	Jardines en la Montaña	442	$580,000	$59,000,000	$21,474,741	$20,000,000
17	Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	547	$1,000,000	$79,000,000	$21,399,504	$15,800,000
18	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec II Sección	47	$1,600,000	$75,000,000	$21,219,979	$13,890,000
19	Coyoacán	Barrio Santa Catarina	190	$530,184	$69,000,000	$21,192,093	$22,000,000
20	Álvaro Obregón	Altavista	60	$847,320	$79,000,000	$21,118,755	$18,700,000
21	Álvaro Obregón	Chimalistac	154	$630,000	$68,000,000	$21,014,465	$19,250,000
22	Miguel Hidalgo	Lomas de Reforma	192	$1,290,000	$79,000,000	$20,800,300	$18,000,000
23	Miguel Hidalgo	Real de las Lomas	82	$650,000	$68,500,000	$20,531,207	$18,000,000
24	Cuajimalpa de Morelos	Santa Fe la Loma	33	$900,000	$62,000,000	$20,160,000	$15,500,000
25	Álvaro Obregón	San Bartolo Ameyalco	248	$1,300,000	$77,000,000	$20,144,720	$15,650,000

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

Un elemento central del análisis es la diferencia entre precios promedio y medianos, que en varias colonias resulta significativa. En zonas como Polanco o Lomas de Chapultepec, el promedio puede ubicarse por encima de la mediana, lo que indica la presencia de propiedades de muy alto valor que elevan la media. En contraste, algunas colonias muestran medianas más cercanas al promedio, reflejando mercados más homogéneos dentro de segmentos claramente definidos. Esta distinción permite identificar no solo niveles de precios, sino también la estructura interna de cada mercado local.

En conjunto, estos resultados evidencian una estructura altamente segmentada del mercado de vivienda en venta en la Ciudad de México, donde el acceso a la propiedad en zonas consolidadas de alto valor queda restringido a una proporción muy reducida de la población. La concentración espacial de estos precios en corredores específicos no solo refleja desigualdades territoriales, sino también el papel del mercado inmobiliario como un mecanismo de acumulación patrimonial que tiende a profundizar las brechas existentes en el acceso a la vivienda.

Tabla 23. Las colonias 26 a 50 en la Ciudad de México con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Miguel Hidalgo	Bosque de Chapultepec I Sección	58	$1,800,000	$64,983,000	$19,946,649	$18,397,500
27	Miguel Hidalgo	Polanco III Sección	278	$1,000,000	$79,000,000	$19,694,012	$14,800,000
28	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec V Sección	244	$420,000	$74,082,000	$19,656,395	$12,800,000
29	Álvaro Obregón	Santa Fe la Loma	434	$326,000	$75,000,000	$19,292,116	$14,900,000
30	Miguel Hidalgo	Lomas Altas	330	$768,960	$78,000,000	$19,195,261	$11,990,000
31	Tlalpan	Colinas del Bosque	119	$716,438	$64,000,000	$19,006,929	$17,000,000
32	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	1,808	$450,000	$78,000,000	$18,604,172	$13,000,375
33	Álvaro Obregón	Lomas de San Ángel	52	$605,000	$73,500,000	$18,010,479	$15,679,691
34	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Vista Hermosa	1,228	$619,000	$78,000,000	$17,919,284	$14,200,000
35	Iztapalapa	Central de Abastos	22	$2,850,000	$55,000,000	$17,665,091	$14,775,000
36	Coyoacán	Barrio la Concepción	86	$453,000	$65,000,000	$17,394,328	$15,000,000
37	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	3,437	$370,000	$78,000,000	$17,330,200	$13,800,000
38	Miguel Hidalgo	Polanco IV Sección	329	$398,700	$75,000,000	$17,110,587	$14,999,000
39	Cuajimalpa de Morelos	Rincón de las Lomas	20	$9,200,000	$30,323,436	$16,928,422	$17,600,000
40	Cuajimalpa de Morelos	Prados de la Montaña	31	$13,750,000	$20,950,000	$16,855,645	$16,850,000
41	Cuajimalpa de Morelos	Cumbres Reforma	20	$1,200,000	$59,800,000	$16,853,450	$12,975,000
42	Miguel Hidalgo	Polanco V Sección	524	$400,000	$70,000,000	$16,742,499	$13,825,000
43	Miguel Hidalgo	Lomas de Bezares	540	$550,000	$78,000,000	$16,193,144	$12,635,000
44	Miguel Hidalgo	Polanco	3,971	$450,000	$77,000,000	$15,770,901	$14,500,000
45	Álvaro Obregón	Florida	513	$545,000	$72,000,000	$15,609,433	$14,000,000
46	Coyoacán	Cuadrante de San Francisco	41	$917,000	$50,000,000	$15,407,976	$12,500,000
47	Miguel Hidalgo	Polanco II Sección	193	$1,369,000	$45,000,000	$15,376,389	$14,300,000
48	Cuajimalpa de Morelos	Club de Golf Bosques	50	$800,000	$51,500,000	$15,250,029	$6,850,000
49	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec III Sección	36	$605,000	$58,000,000	$15,227,222	$12,800,000
50	Álvaro Obregón	Lomas Axomiatla	134	$1,086,045	$41,660,000	$15,030,624	$14,245,000

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

Como ya se mencionó, el conjunto de colonias con menores precios de venta en la Ciudad de México (Tablas 24 y 25) debe interpretarse con cautela. Este listado no representa necesariamente las zonas con los valores más bajos en términos absolutos, ya que una parte importante de la vivienda de menor costo —particularmente en asentamientos informales o con menor integración al mercado formal— no se comercializa a través de plataformas digitales, dejando fuera una fracción relevante de la oferta más accesible.

En términos generales, los precios promedio en este grupo se ubican mayoritariamente entre los $800 mil y $1.4 millones de pesos, con medianas cercanas a estos niveles, lo que sugiere mercados relativamente más homogéneos en comparación con los segmentos de alto valor. Destacan colonias localizadas en alcaldías como Iztapalapa, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero, que concentran una parte importante del listado. En estos casos, los menores precios responden tanto a su localización periférica o semiperiferia como a características del entorno urbano, niveles de infraestructura y menor valorización del suelo.

A diferencia de las zonas de mayor valor, donde la dispersión de precios refleja la coexistencia de propiedades de lujo, en estas colonias la menor diferencia entre promedio y mediana indica una estructura de mercado más compacta. No obstante, también se observan algunos casos con alta variabilidad —por ejemplo, en colonias como Morelos o algunas zonas de Venustiano Carranza— donde los valores máximos son considerablemente más altos, lo que sugiere la presencia de propiedades atípicas o segmentos específicos dentro del mismo mercado. Aun así, en la mayoría de los casos, la mediana se mantiene como un indicador más representativo del nivel general de precios.

Tabla 24. Las 25 colonias en la Ciudad de México con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Iztapalapa	Chinampac de Juárez	56	$364,683	$2,250,000	$803,332	$651,400
2	Tláhuac	Villa Centroamericana	22	$483,002	$1,300,000	$834,734	$770,194
3	Azcapotzalco	Pro Hogar	24	$560,000	$6,250,000	$878,089	$654,750
4	Iztapalapa	El Paraíso	20	$400,000	$2,300,000	$929,034	$700,000
5	Iztapalapa	Santa Martha Acatitla	194	$230,000	$5,034,206	$960,619	$712,971
6	Iztapalapa	San Sebastián Tecoloxtitlán	47	$395,000	$1,700,000	$980,940	$876,668
7	Gustavo A. Madero	Estanzuela	29	$495,000	$9,075,595	$986,083	$700,000
8	Tláhuac	Ampliación los Olivos	32	$432,050	$5,500,000	$992,205	$701,750
9	Iztapalapa	El Manto	24	$385,441	$4,400,000	$1,002,357	$573,710
10	Iztacalco	La Asunción	22	$655,000	$3,600,000	$1,017,293	$961,278
11	Gustavo A. Madero	El Arbolillo	42	$445,000	$3,356,000	$1,045,030	$900,000
12	Iztapalapa	Presidentes de México	65	$190,000	$4,600,000	$1,084,761	$896,300
13	Azcapotzalco	Prados del Rosario	96	$445,000	$7,000,000	$1,085,766	$719,000
14	Iztapalapa	San Sebastián Tecoloxtitlán	51	$400,000	$4,613,000	$1,091,066	$996,500
15	Gustavo A. Madero	C.T.M. Atzacoalco	32	$445,000	$4,900,000	$1,095,837	$678,806
16	Tláhuac	Santa Ana Norte	26	$324,000	$4,500,000	$1,111,366	$950,000
17	Venustiano Carranza	Nicolás Bravo	107	$445,000	$2,168,200	$1,132,772	$1,129,020
18	Coyoacán	STUNAM	23	$445,000	$2,696,200	$1,149,376	$600,000
19	Venustiano Carranza	Centro	35	$400,000	$4,063,700	$1,171,644	$903,200
20	Gustavo A. Madero	Ampliación Providencia	25	$613,000	$3,100,000	$1,181,226	$833,000
21	Miguel Hidalgo	San Juanico	24	$486,639	$2,890,000	$1,184,774	$787,390
22	Venustiano Carranza	Magdalena Mixiuhca	37	$448,000	$6,400,000	$1,207,723	$798,898
23	Venustiano Carranza	7 de Julio	26	$595,000	$3,258,000	$1,216,239	$830,475
24	Gustavo A. Madero	El Coyol	67	$445,000	$5,000,000	$1,220,772	$795,000
25	Iztapalapa	San Nicolás Tolentino	33	$400,000	$2,280,000	$1,221,297	$1,200,000

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

Un elemento relevante es la presencia de colonias en alcaldías con mejor localización relativa, como Azcapotzalco, Benito Juárez o incluso Cuauhtémoc, donde, pese a su cercanía con zonas centrales, persisten precios más bajos. Esto sugiere que la valorización del suelo no depende únicamente de la ubicación geográfica, sino también de factores como la calidad del entorno urbano, la percepción de seguridad, la conectividad específica y la tipología de vivienda predominante. En estos casos, coexisten mercados más accesibles dentro de áreas con mayor dinamismo urbano.

En conjunto, estos resultados reflejan una marcada segmentación del mercado de vivienda en propiedad en la Ciudad de México. Mientras que los precios más elevados se concentran en corredores bien definidos del poniente y sur poniente, amplias zonas del oriente y norte de la ciudad configuran el segmento de menor valor dentro del mercado formal observado. Esta dualidad territorial no solo evidencia brechas en la valorización del suelo, sino también las limitaciones estructurales para el acceso a la vivienda en propiedad, incluso en los segmentos considerados más accesibles dentro de la oferta disponible en plataformas digitales.

Tabla 25. Las colonias 26 a 50 en la Ciudad de México con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Iztapalapa	Granjas Esmeralda	25	$550,000	$7,000,000	$1,225,128	$655,000
27	Azcapotzalco	Santa Bárbara	101	$420,000	$9,000,000	$1,236,677	$937,804
28	Venustiano Carranza	Popular Rastro	181	$433,000	$11,128,000	$1,238,395	$998,860
29	Iztapalapa	Constitución de 1917	190	$355,783	$10,000,000	$1,239,545	$644,650
30	Gustavo A. Madero	Santa Rosa	92	$392,400	$4,500,000	$1,247,946	$1,061,100
31	Venustiano Carranza	Ampliación Michoacana	23	$368,000	$6,800,000	$1,254,361	$617,000
32	Iztapalapa	Álvaro Obregón	22	$378,960	$5,000,000	$1,255,302	$754,411
33	Venustiano Carranza	Michoacana	23	$500,000	$4,660,000	$1,258,091	$670,000
34	Iztapalapa	Ejército de Agua Prieta	29	$375,000	$4,700,000	$1,272,112	$514,160
35	Gustavo A. Madero	Capultitlán	29	$675,981	$4,000,000	$1,283,839	$832,319
36	Iztapalapa	Cerro de la Estrella	130	$354,965	$11,217,000	$1,286,213	$920,000
37	Venustiano Carranza	Cuchilla Pantitlán	54	$545,000	$2,750,000	$1,317,909	$1,338,000
38	Venustiano Carranza	Morelos	135	$324,000	$14,990,000	$1,328,580	$990,916
39	Iztapalapa	Citlalli	32	$400,000	$3,650,000	$1,329,612	$1,200,000
40	Iztapalapa	Granjas Estrella	36	$310,000	$5,200,000	$1,335,357	$780,550
41	Venustiano Carranza	Artes Gráficas	129	$357,000	$5,700,000	$1,341,023	$1,099,000
42	Iztapalapa	Lomas Estrella 2.ª Sección	29	$444,000	$4,750,000	$1,349,847	$700,000
43	Iztapalapa	Unidad Ejército Constitucionalista	21	$530,000	$2,550,000	$1,352,290	$1,307,000
44	Azcapotzalco	Ferrería	23	$544,768	$2,000,000	$1,372,330	$1,580,000
45	Álvaro Obregón	Corpus Christi	25	$495,000	$2,910,680	$1,379,211	$1,035,000
46	Venustiano Carranza	10 de Mayo	51	$408,660	$8,743,023	$1,403,310	$858,800
47	Venustiano Carranza	Arenal 1.ª Sección	71	$379,000	$10,500,000	$1,414,062	$875,274
48	Benito Juárez	Niños Héroes de Chapultepec	21	$595,800	$8,000,000	$1,423,554	$1,048,140
49	Cuauhtémoc	Morelos	167	$169,000	$16,500,000	$1,432,271	$1,100,000
50	Gustavo A. Madero	La Esmeralda	23	$460,000	$3,800,000	$1,435,473	$1,300,000

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

El análisis de las colonias en Jalisco con precios de renta mensual, considerando únicamente aquellas con al menos 20 propiedades publicadas, permite observar con mayor precisión la estructura del mercado al integrar en un solo ordenamiento las zonas de mayor y menor valor. En total, se identifican 93 colonias que cumplen con este criterio, presentadas de manera continua y ordenadas de mayor a menor según su renta promedio (Tablas 26, 27 y 28). Este enfoque permite identificar no solo los extremos del mercado, sino también los segmentos intermedios y la forma en que se distribuyen los precios a lo largo del territorio.

En la parte más alta del listado se concentran colonias ubicadas principalmente en Zapopan y en el sur del área metropolitana, particularmente en Tlajomulco de Zúñiga. Destaca Lomas del Valle, que encabeza el ranking con una renta promedio de $93,052 mensuales, seguida por Puerta las Lomas ($81,898) y Club de Golf Santa Anita ($73,050). A estas se suman colonias como Colinas de San Javier, Las Cañadas, El Palomar y Puerta de Hierro, todas con promedios cercanos o superiores a los $60,000 mensuales. Este conjunto configura el núcleo del mercado de lujo en la Zona Metropolitana de Guadalajara, caracterizado por vivienda de gran tamaño y urbanizaciones cerradas.

Un rasgo importante en este segmento es la dispersión de precios al interior de algunas colonias. Por ejemplo, en Lomas del Valle, aunque el promedio supera los $93,000, la mediana se ubica en $42,000, lo que indica la presencia de propiedades de muy alto valor que elevan la media. En contraste, en colonias como Puerta las Lomas o El Palomar, la cercanía entre promedio y mediana sugiere mercados más homogéneos.

Jalisco renta

Tabla 26. Colonias de Jalisco ordenadas de mayor a menor renta promedio mensual (colonias 1 a 31), diciembre 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Zapopan	Lomas del Valle	23	$13,000	$180,000	$93,052	$42,000
2	Zapopan	Puerta las Lomas	45	$21,900	$195,000	$81,898	$67,000
3	Tlajomulco de Zúñiga	Club de Golf Santa Anita	20	$35,000	$180,000	$73,050	$62,500
4	Zapopan	Colinas de San Javier	20	$19,000	$140,000	$62,400	$49,500
5	Zapopan	Las Cañadas	27	$18,000	$120,000	$61,593	$60,000
6	Tlajomulco de Zúñiga	El Palomar	28	$9,500	$150,000	$60,928	$59,500
7	Zapopan	Puerta de Hierro	418	$14,500	$190,000	$60,116	$56,500
8	Zapopan	Puerta Plata	26	$26,900	$85,000	$54,696	$50,500
9	Guadalajara	Colinas de San Javier	57	$5,800	$170,000	$51,351	$35,000
10	Zapopan	Ciudad del Sol	41	$5,000	$100,000	$50,378	$37,500
11	Zapopan	Virreyes	87	$8,500	$160,000	$50,374	$48,000
12	Zapopan	Royal Country	28	$23,000	$135,000	$49,002	$41,250
13	Guadalajara	Vallarta Poniente	21	$10,500	$95,000	$44,409	$35,000
14	Zapopan	Valle Real	266	$13,000	$180,000	$44,339	$35,500
15	Puerto Vallarta	Marina Vallarta	80	$2,800	$110,000	$43,601	$39,975
16	Guadalajara	Vallarta San Jorge	71	$19,000	$85,000	$41,780	$37,700
17	Guadalajara	Country Club	150	$14,000	$200,000	$40,555	$30,000
18	Zapopan	Ciudad Bugambilias	22	$14,000	$130,000	$39,636	$35,500
19	Zapopan	Lomas Altas	52	$9,850	$180,000	$39,475	$33,500
20	Guadalajara	Los Colomos	25	$16,000	$195,000	$39,403	$24,900
21	Zapopan	Bugambilias	38	$13,000	$120,000	$38,679	$34,000
22	Tlajomulco de Zúñiga	Los Gavilanes	27	$21,000	$132,400	$37,778	$27,900
23	Zapopan	El Bajío	21	$17,500	$150,000	$37,614	$23,000
24	Zapopan	Jardines de Guadalupe	26	$3,500	$120,000	$36,842	$29,250
25	Guadalajara	Jardines del Bosque Centro	21	$4,500	$120,000	$36,452	$26,160
26	Guadalajara	Prados de Providencia	84	$15,000	$75,000	$35,991	$33,000
27	Guadalajara	Colomos Providencia	123	$11,000	$195,000	$35,170	$27,000
28	Guadalajara	Providencia 1.ª Sección	70	$10,000	$195,000	$35,134	$28,250
29	Guadalajara	Providencia 3.ª Sección	31	$15,937	$198,000	$34,641	$28,000
30	Guadalajara	Monraz	66	$13,000	$139,990	$33,533	$29,800
31	Zapopan	Jardines Universidad	42	$6,000	$110,000	$33,524	$27,150

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 en el ranking se observa una transición clara hacia colonias de nivel medio-alto, donde los precios promedio oscilan entre los $25,000 y $50,000 mensuales. Este segmento está conformado principalmente por colonias consolidadas de Guadalajara y Zapopan, como Providencia en sus distintas secciones, Ladrón de Guevara, Jardines del Bosque, Chapultepec Country, Americana, Monraz, Arcos Vallarta y Chapalita. También aparecen desarrollos más recientes como Solares, Jardín Real, La Rioja, Valle Real o Puertas del Tule. En estas zonas, la oferta es más diversa en términos de tipología —casas, departamentos y desarrollos verticales—, lo que genera mercados más heterogéneos, aunque todavía dentro de rangos relativamente altos.

Dentro de este segmento intermedio también destaca la presencia de colonias con alta actividad inmobiliaria, como Americana (275 propiedades), Providencia (142) o Solares (139). Asimismo, la diferencia entre promedio y mediana tiende a reducirse en comparación con el segmento alto, aunque en algunos casos —como Ladrón de Guevara o Chapalita— persisten brechas relevantes que evidencian la coexistencia de distintos tipos de vivienda dentro de una misma colonia.

Por su parte, la Tabla 28 muestra la transición hacia los segmentos de renta media y media-baja, donde los precios promedio descienden progresivamente hasta ubicarse por debajo de los $20,000 mensuales. En este grupo aparecen colonias como Guadalajara Centro ($24,828), Valle Imperial ($23,628), Ajijic Centro ($23,500) o Ciudad Granja ($22,651), que combinan buena localización relativa con una oferta más accesible. En muchos de estos casos, las medianas se mantienen cercanas al promedio, lo que sugiere mercados más homogéneos y con menor presencia de valores extremos.

Tabla 27. Colonias de Jalisco ordenadas de mayor a menor renta promedio mensual (colonias 32 a 62), diciembre 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
32	Guadalajara	Providencia 4.ª Sección	27	$11,900	$110,000	$33,262	$28,000
33	Puerto Vallarta	Hotelera Norte	58	$2,350	$115,000	$33,191	$29,500
34	Zapopan	Vallarta Universidad	32	$7,300	$150,000	$33,019	$26,250
35	Zapopan	Puertas del Tule	23	$18,000	$90,000	$32,558	$28,000
36	Zapopan	Bosques Vallarta	23	$25,000	$38,500	$31,891	$33,000
37	Guadalajara	Providencia	142	$5,600	$195,000	$31,785	$28,500
38	Zapopan	Jardín Real	63	$10,000	$69,000	$31,593	$30,000
39	Guadalajara	Jardines del Bosque	28	$10,500	$95,000	$31,464	$29,500
40	Guadalajara	Jardines del Bosque Norte	23	$15,500	$65,000	$31,100	$28,000
41	Guadalajara	Providencia 2.ª Sección	20	$15,000	$69,000	$30,903	$28,000
42	Guadalajara	Ladrón de Guevara	138	$9,000	$200,000	$30,551	$25,000
43	Zapopan	Jardines de la Patria	22	$19,000	$69,000	$30,364	$26,500
44	Guadalajara	Chapultepec Country	44	$12,000	$75,100	$29,270	$23,000
45	Zapopan	La Estancia	50	$6,700	$89,000	$28,995	$26,000
46	Guadalajara	Lafayette	36	$13,000	$110,000	$28,975	$19,900
47	Tlajomulco de Zúñiga	La Rioja	40	$19,500	$39,000	$28,333	$28,000
48	Zapopan	Camino Real	32	$12,000	$55,000	$28,156	$28,250
49	Zapopan	Solares	139	$8,000	$120,000	$28,119	$28,000
50	Zapopan	Arcos de Guadalupe	27	$10,500	$85,000	$27,256	$24,500
51	Guadalajara	Americana	275	$4,990	$190,937	$27,210	$24,000
52	Tlajomulco de Zúñiga	Punto Sur	30	$11,500	$39,500	$26,904	$27,000
53	Guadalajara	Vallarta Norte	40	$7,300	$116,000	$26,903	$25,500
54	Zapopan	La Cima	23	$12,000	$70,000	$26,570	$25,600
55	Zapopan	San Juan de Ocotán	65	$14,000	$120,000	$26,427	$24,000
56	Puerto Vallarta	Fluvial Vallarta	20	$3,800	$44,800	$26,405	$28,000
57	Guadalajara	Arcos Vallarta	160	$12,000	$118,000	$26,398	$23,000
58	Zapopan	Jocotán	26	$16,000	$78,000	$26,162	$21,000
59	Zapopan	Puerta del Valle	99	$12,000	$45,000	$25,598	$25,000
60	Guadalajara	Chapalita	56	$6,000	$169,000	$25,527	$23,000
61	Guadalajara	Italia Providencia	30	$2,600	$50,000	$24,993	$28,500
62	Guadalajara	Lomas del Country	36	$4,000	$120,000	$24,833	$21,000

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

Hacia la parte final del listado se concentran colonias principalmente en Tlajomulco de Zúñiga y algunas zonas periféricas de Zapopan, donde los precios promedio se ubican por debajo de los $15,000 mensuales. Destacan colonias como Villa California ($12,693), Adamar ($12,508), Parques de Tesistán ($12,057), Cortijo de San Agustín ($11,143) y Alta California ($10,212), que representan los segmentos más accesibles dentro del universo analizado. Estas zonas se caracterizan por desarrollos habitacionales más recientes, con menor tamaño de vivienda y mayor distancia respecto a los principales centros de empleo, lo que incide directamente en sus niveles de renta.

Un elemento metodológico clave es que algunas colonias pueden presentar una alta dispersión interna de precios, lo que en análisis separados podría ubicarlas en distintos segmentos. Al integrar las 93 colonias en un solo ranking, este fenómeno se hace más evidente y permite identificar con mayor claridad los mercados con mayor heterogeneidad, particularmente en zonas en proceso de consolidación o con mezcla de tipologías habitacionales.

En conjunto, el análisis confirma que el mercado de renta en Jalisco presenta una estructura claramente segmentada y territorialmente definida. Los precios más altos se concentran en el poniente de Zapopan y en corredores residenciales consolidados del sur metropolitano, mientras que los segmentos más accesibles se expanden hacia Tlajomulco y zonas periféricas. Entre ambos extremos, existe un amplio segmento intermedio que refleja procesos de consolidación urbana y valorización en curso. Esta configuración no solo evidencia brechas en el acceso a la vivienda, sino también la creciente presión sobre los hogares de ingresos medios en un mercado cada vez más estratificado.

Tabla 28. Colonias de Jalisco ordenadas de mayor a menor renta promedio mensual (colonias 63 a 93), diciembre 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
63	Guadalajara	Guadalajara Centro	54	$3,300	$110,000	$24,828	$16,000
64	Zapopan	Valle Imperial	93	$9,000	$55,000	$23,628	$22,000
65	Chapala	Ajijic Centro	36	$2,500	$45,000	$23,500	$21,500
66	Zapopan	Coto Miraflores	25	$4,500	$50,000	$23,382	$24,000
67	Zapopan	Loma Bonita	40	$3,900	$32,000	$22,790	$23,900
68	Zapopan	Ciudad Granja	121	$8,500	$50,000	$22,651	$23,000
69	Zapopan	Juan Manuel Vallarta	21	$4,000	$32,000	$22,581	$24,500
70	Zapopan	Jardines del Valle	45	$6,900	$35,000	$22,058	$22,000
71	Zapopan	Zapopan Centro	26	$6,300	$97,950	$21,994	$17,250
72	Guadalajara	Moderna	56	$8,500	$55,000	$20,928	$18,000
73	Guadalajara	Ayuntamiento	60	$8,000	$31,000	$19,915	$19,500
74	Tlajomulco de Zúñiga	Bosques de Santa Anita	78	$11,700	$38,000	$18,865	$17,500
75	Tlajomulco de Zúñiga	Nueva Galicia	44	$12,000	$35,000	$17,757	$17,000
76	Chapala	Chapala Centro	28	$3,500	$55,000	$17,725	$16,250
77	Tlajomulco de Zúñiga	El Alcázar (Casa Fuerte)	31	$14,500	$25,000	$17,565	$16,500
78	Zapopan	Paseos del Sol	22	$9,500	$38,000	$17,540	$16,000
79	Tlajomulco de Zúñiga	La Tijera	21	$11,000	$35,000	$17,538	$16,800
80	Zapopan	Nuevo México	60	$8,000	$36,000	$17,328	$16,000
81	Tlajomulco de Zúñiga	Senderos de Monte Verde	38	$10,000	$32,000	$17,075	$16,000
82	Zapopan	Francisco Sarabia	31	$9,000	$26,500	$16,569	$16,500
83	Zapopan	Santa Ana Tepetitlán	44	$8,000	$110,000	$16,566	$13,000
84	Jocotepec	Chantepec	32	$9,000	$65,000	$16,438	$13,000
85	Tlajomulco de Zúñiga	San Agustín	124	$5,500	$34,000	$15,827	$14,750
86	Zapopan	Las Águilas	24	$3,800	$24,381	$15,132	$15,745
87	Zapopan	El Campanario	38	$5,600	$19,500	$14,116	$14,500
88	San Pedro Tlaquepaque	Parques del Bosque	28	$9,400	$17,000	$13,375	$13,575
89	Tlajomulco de Zúñiga	Villa California	21	$8,500	$16,900	$12,693	$12,500
90	Tlajomulco de Zúñiga	Adamar	25	$8,800	$26,000	$12,508	$12,000
91	Zapopan	Parques de Tesistán	27	$8,000	$22,000	$12,057	$12,700
92	Tlajomulco de Zúñiga	Cortijo de San Agustín	21	$8,250	$19,500	$11,143	$10,900
93	Tlajomulco de Zúñiga	Alta California	66	$7,800	$16,700	$10,212	$9,500

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

El análisis de las colonias en Jalisco con los precios de venta más elevados confirma una fuerte concentración del mercado residencial de alto valor en el municipio de Zapopan, particularmente en su zona poniente. Las colonias incluidas en este ranking (Tablas 29 y 30) configuran el núcleo del segmento de lujo en el estado, caracterizado por desarrollos cerrados, alta plusvalía y una oferta dirigida a hogares de ingresos altos y muy altos.

En la parte superior del listado destaca Ayamonte, que encabeza el ranking con un precio promedio de $55.1 millones de pesos y una mediana de $59 millones, lo que refleja un mercado altamente exclusivo y con niveles de precios consistentemente elevados. Le siguen colonias como Los Frailes, Colinas de San Javier y Lomas del Bosque, todas con promedios superiores a los $35 millones. Este grupo consolida un corredor de lujo bien definido en Zapopan, donde la vivienda funciona no solo como bien de consumo, sino como activo patrimonial y de inversión.

Un rasgo relevante de este segmento es la heterogeneidad en la distribución de precios al interior de algunas colonias. En casos como Colinas de San Javier o Puerta de Hierro, los rangos entre valores mínimos y máximos son muy amplios, lo que sugiere la coexistencia de propiedades de distintos niveles dentro de la misma zona. En contraste, colonias como Lomas del Valle o Las Lomas Club de Golf presentan mayor cercanía entre ambas medidas, lo que indica mercados más homogéneos en términos de precios y características de la oferta.

A medida que se avanza en el ranking, se observa una transición hacia colonias con precios promedio entre los $15 y $25 millones de pesos. En este grupo se encuentran zonas como Puerta Plata, Atlas Colomos, Campo Lago, Real San Bernardo y Valle Real, que mantienen un

Jalisco venta

Tabla 29. Las 25 colonias en Jalisco con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Zapopan	Ayamonte	71	$23,500,000	$70,000,000	$55,183,048	$59,000,000
2	Zapopan	Los Frailes	28	$3,621,644	$64,900,000	$37,401,753	$32,550,000
3	Zapopan	Colinas de San Javier	113	$450,000	$69,900,000	$37,205,448	$40,600,000
4	Zapopan	Lomas del Bosque	42	$720,000	$71,975,534	$35,761,370	$35,945,000
5	Zapopan	El Alcázar	20	$26,500,000	$65,000,000	$35,732,023	$33,390,000
6	Zapopan	Lomas del Valle	121	$890,000	$75,000,000	$34,513,056	$34,500,000
7	Zapopan	Las Lomas Club de Golf	54	$6,750,000	$75,900,000	$32,729,993	$34,500,000
8	Zapopan	Villa Coral	33	$20,900,000	$41,603,555	$32,110,418	$29,970,000
9	Zapopan	San Wenceslao	20	$9,500,000	$55,000,000	$28,906,500	$24,995,000
10	Zapopan	Atlas Colomos	46	$520,000	$75,000,000	$27,505,516	$25,747,500
11	Zapopan	Condominio Puerta Plata	42	$6,981,000	$45,400,000	$27,197,771	$27,725,500
12	Zapopan	Campo Lago	25	$10,000,000	$51,000,000	$27,135,505	$29,000,000
13	Zapopan	Real San Bernardo	23	$12,500,000	$50,000,000	$27,103,384	$26,800,000
14	Tlajomulco de Zúñiga	Club de Golf Santa Anita	249	$485,000	$55,000,000	$26,414,975	$25,000,000
15	Zapopan	Puerta Plata	91	$7,799,417	$44,800,000	$25,019,671	$26,800,000
16	Zapopan	Santa Isabel	33	$1,810,000	$58,600,000	$24,881,232	$24,890,000
17	Zapopan	Puerta del Bosque	171	$988,335	$75,000,000	$23,687,199	$25,360,650
18	Zapopan	Puerta de Hierro	973	$188,000	$76,000,000	$23,620,077	$21,850,000
19	Guadalajara	Colinas de San Javier	179	$510,000	$73,000,000	$23,009,658	$21,000,000
20	Zapopan	Royal Country	67	$5,200,000	$45,000,000	$22,800,496	$25,000,000
21	Tlajomulco de Zúñiga	Cielo Country Club	104	$11,000,000	$65,000,000	$22,498,171	$20,670,302
22	Zapopan	Puerta las Lomas	263	$4,603,637	$51,800,000	$21,760,229	$19,500,000
23	Zapopan	Azaleas	23	$11,850,000	$38,000,000	$21,505,652	$19,210,000
24	Zapopan	Villa Universitaria	70	$2,557,000	$64,900,000	$21,489,911	$16,385,500
25	Zapopan	Villa Verona	42	$4,394,028	$38,000,000	$21,262,105	$20,900,000

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

perfil de alto nivel, pero con mayor diversidad en tipo de vivienda, antigüedad y ubicación dentro del área metropolitana. Estas colonias reflejan una ampliación del segmento de mercado alto hacia rangos más accesibles dentro del propio universo de vivienda de lujo.

También destaca la presencia de desarrollos relevantes fuera del núcleo tradicional de Zapopan. En Tlajomulco de Zúñiga aparecen colonias como Club de Golf Santa Anita, Cielo Country Club, El Palomar y Los Gavilanes Poniente, con precios que en muchos casos superan los $20 millones. Esto evidencia la consolidación de un corredor de vivienda de alto valor hacia el sur de la ciudad, asociado a desarrollos tipo “country club” y fraccionamientos cerrados. Asimismo, Puerto Vallarta se posiciona en este segmento a través de Conchas Chinas, donde el mercado inmobiliario incorpora una fuerte componente turística y de segunda vivienda, lo que genera dinámicas de precios distintas y, en este caso, una mayor dispersión entre promedio y mediana.

Un elemento clave en la lectura del ranking es la densidad de oferta en ciertas colonias. Puerta de Hierro (973 propiedades), Valle Real (949) y Virreyes (533) destacan por su volumen de publicaciones. Sin embargo, esta mayor oferta también se asocia a una mayor dispersión de precios, reflejando la diversidad disponible dentro de estas zonas.

El mercado de vivienda en propiedad de alto valor en Jalisco presenta una estructura claramente segmentada y territorialmente concentrada. Zapopan domina de manera contundente el ranking, seguido por una presencia más acotada de Tlajomulco y casos específicos en Guadalajara y Puerto Vallarta. Esta configuración confirma la consolidación del poniente metropolitano como el principal corredor de lujo.

Tabla 30. Las colonias 26 a 50 en Jalisco con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Zapopan	Las Fuentes	69	$460,000	$67,500,000	$21,148,716	$20,000,000
27	Zapopan	Los Sueños	38	$8,700,000	$46,750,000	$20,359,233	$19,011,975
28	Zapopan	Zoi Cañadas	31	$5,700,000	$47,000,000	$20,194,677	$18,500,000
29	Zapopan	Jacarandas	38	$3,800,000	$78,000,000	$20,066,796	$10,867,500
30	Zapopan	Rancho Contento	57	$6,000,000	$51,000,000	$19,723,062	$18,914,052
31	Tlajomulco de Zúñiga	El Palomar	273	$1,130,000	$70,000,000	$19,416,712	$16,000,000
32	Zapopan	Vallarta Universidad	129	$790,000	$70,000,000	$19,144,937	$10,400,000
33	Zapopan	Arauca	77	$9,200,000	$59,500,000	$19,106,759	$17,702,376
34	Zapopan	Pontevedra	35	$2,600,000	$46,500,000	$18,570,800	$11,800,000
35	Zapopan	Los Olivos	78	$521,840	$37,000,000	$18,292,214	$18,049,208
36	Zapopan	Las Cañadas	205	$1,100,000	$47,000,000	$18,164,279	$15,900,000
37	Zapopan	Bosques de San Isidro (Las Cañadas)	59	$2,681,554	$45,000,000	$17,260,110	$15,490,000
38	Zapopan	Valle Real	949	$822,000	$78,000,000	$17,052,804	$13,500,000
39	Zapopan	Virreyes	533	$3,050,000	$72,000,000	$16,889,513	$13,500,000
40	Zapopan	La Mojonera	107	$2,050,000	$59,500,000	$16,543,044	$16,700,000
41	Puerto Vallarta	Conchas Chinas	33	$389,000	$76,900,000	$15,754,614	$4,999,000
42	Zapopan	Chapalita Oriente	54	$1,875,000	$46,000,000	$15,648,478	$11,850,000
43	Zapopan	Seattle	70	$715,749	$42,290,000	$15,595,405	$10,700,000
44	Zapopan	Olivos	36	$4,250,000	$37,000,000	$15,503,902	$15,315,000
45	Zapopan	Mítica	55	$2,715,000	$23,300,000	$15,329,835	$16,199,900
46	Zapopan	Bosques de San Isidro	92	$1,815,253	$47,000,000	$15,320,234	$13,925,000
47	Zapopan	Cumbres	33	$752,172	$39,990,000	$15,251,975	$13,000,000
48	Zapopan	Chapalita	22	$625,000	$46,000,000	$15,217,821	$11,420,000
49	Zapopan	Loma Real	44	$555,000	$36,900,000	$14,649,161	$15,967,500
50	Tlajomulco de Zúñiga	Los Gavilanes Poniente	54	$3,000,000	$44,000,000	$14,529,423	$12,629,750

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

El análisis de las colonias con los precios de venta más bajos en Jalisco (Tablas 31 y 32) permite caracterizar el segmento de vivienda accesible dentro del mercado formal. No obstante, estos resultados deben interpretarse con cautela, ya que la vivienda de menor valor suele no publicarse en plataformas digitales, por lo que este ejercicio no captura la totalidad del universo de vivienda económica en el estado.

En conjunto, los precios promedio en este segmento oscilan entre aproximadamente $576 mil y $1.77 millones de pesos, con medianas generalmente por debajo del promedio, lo que confirma la existencia de un mercado claramente segmentado respecto a los niveles medio y alto. Colonias como Los Ruiseñores, en Tala, así como Valle de los Encinos, Valle de Tejeda y Valle Dorado en Tlajomulco de Zúñiga, se posicionan como los puntos de menor valor dentro del análisis, con precios promedio inferiores a los $700 mil. Este patrón reafirma el papel de Tlajomulco como el principal receptor de vivienda de bajo costo en la Zona Metropolitana de Guadalajara.

La concentración territorial es uno de los rasgos más marcados. Tlajomulco de Zúñiga agrupa una proporción significativa de las colonias del listado, incluyendo desarrollos como Hacienda Santa Fe, Lomas del Sur, Villas de la Hacienda, Real del Sol y Real del Valle, entre otros. A ello se suman colonias en Tonalá —como Puente Viejo, Paseos de Santiago, Coyula o Loma Dorada— y en San Pedro Tlaquepaque, como Villa Fontana o Parques de Santa Cruz del Valle, que consolidan un corredor de vivienda accesible en el oriente y sur de la metrópoli. En contraste, Guadalajara y Zapopan presentan una presencia más acotada, generalmente asociada a colonias específicas con menor valorización relativa dentro de estos municipios.

Tabla 31. Las 25 colonias en Jalisco con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Tala	Los Ruiseñores	23	$439,000	$800,000	$576,261	$500,000
2	Tlajomulco de Zúñiga	Valle de los Encinos	21	$320,000	$1,500,000	$666,713	$610,000
3	Tlajomulco de Zúñiga	Valle de Tejeda	20	$460,000	$1,796,070	$678,399	$597,000
4	Tlajomulco de Zúñiga	Valle Dorado	38	$360,911	$1,690,000	$679,286	$585,575
5	Tlajomulco de Zúñiga	Hacienda Santa Fe	185	$331,095	$12,500,000	$727,781	$543,600
6	Tonalá	Puente Viejo	20	$415,741	$2,400,000	$817,102	$680,000
7	Tonalá	Urbi Paseos de Santiago	23	$401,029	$3,250,000	$819,558	$783,500
8	Tlajomulco de Zúñiga	Los Cántaros	25	$420,000	$4,106,000	$820,532	$593,000
9	Tlajomulco de Zúñiga	Lomas del Sur	62	$324,526	$3,850,000	$873,425	$680,000
10	Tlajomulco de Zúñiga	Villas de la Hacienda	34	$334,143	$2,080,000	$876,102	$632,861
11	Guadalajara	Los Arrayanes	45	$415,000	$5,900,000	$894,902	$645,700
12	Puerto Vallarta	Delfines	54	$406,905	$3,150,000	$896,072	$710,000
13	Guadalajara	Lagos de Oriente	23	$490,000	$2,450,000	$935,417	$750,000
14	Tonalá	Paseos de Santiago	69	$324,912	$2,750,000	$1,007,145	$859,000
15	San Pedro Tlaquepaque	Villa Fontana	69	$393,700	$2,400,000	$1,103,568	$980,000
16	Guadalajara	Lomas de San Eugenio	33	$420,250	$2,700,000	$1,137,440	$771,000
17	Tlajomulco de Zúñiga	San José del Valle	38	$336,366	$4,550,000	$1,138,663	$1,059,518
18	Zapopan	Mirador del Bosque	42	$504,000	$1,690,000	$1,181,452	$1,272,000
19	Tonalá	Coyula	189	$325,870	$12,500,000	$1,206,122	$774,000
20	Tlajomulco de Zúñiga	Geovillas la Arbolada	20	$550,861	$2,330,570	$1,212,233	$1,051,500
21	Zapotlán el Grande	Mansiones del Real	46	$450,000	$9,990,000	$1,227,524	$680,000
22	Tlajomulco de Zúñiga	Real del Sol	50	$334,000	$2,950,000	$1,284,088	$1,200,000
23	Tlajomulco de Zúñiga	Altus Bosques	26	$317,600	$5,500,000	$1,326,742	$1,035,000
24	Puerto Vallarta	Los Tamarindos	25	$380,000	$4,050,000	$1,352,142	$811,300
25	Guadalajara	Jardines del Nilo	29	$358,000	$4,650,000	$1,355,032	$1,042,898

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

Un rasgo distintivo de este segmento es la mayor homogeneidad en los precios, reflejada en la cercanía entre el promedio y la mediana en muchas colonias. Esto sugiere una oferta más estandarizada en términos de tipología, tamaño y características de la vivienda, en comparación con el segmento alto. Sin embargo, también se identifican casos con amplias diferencias entre valores mínimos y máximos —como en Hacienda Santa Fe, Coyula o Atlas— donde la presencia de algunas propiedades de mayor valor eleva el promedio sin modificar sustancialmente la mediana. Este comportamiento indica que, incluso en mercados de menor precio, puede existir cierta heterogeneidad.

A medida que se avanza en el ranking se observa una transición hacia colonias con precios promedio entre $1.3 y $1.7 millones de pesos, como Hacienda San Miguel, Campo Sur, Altus Quintas o Los Tréboles. Estas zonas representan un punto intermedio entre la vivienda de interés social y el segmento medio, incorporando en algunos casos mejores condiciones de ubicación, mayor consolidación urbana o viviendas de mayor tamaño.

En conjunto, el segmento de vivienda de menor precio en Jalisco refleja una lógica de expansión urbana hacia la periferia, donde el costo del suelo permite el desarrollo de vivienda accesible para amplios sectores de la población. Este patrón ha facilitado el acceso a la vivienda, pero también ha generado desafíos estructurales en términos de movilidad, provisión de servicios y calidad urbana. La concentración de este tipo de desarrollos en municipios como Tlajomulco, Tonalá y Tlaquepaque pone de relieve la necesidad de una planeación más integrada, que articule la expansión habitacional con infraestructura, transporte y equipamiento urbano.

Tabla 32. Las colonias 26 a 50 en Jalisco con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, diciembre 2025

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Tlajomulco de Zúñiga	Hacienda San Miguel	27	$599,000	$2,950,000	$1,387,685	$1,300,000
27	Tlajomulco de Zúñiga	Jardines del Edén	42	$450,000	$6,200,000	$1,394,517	$872,209
28	San Pedro Tlaquepaque	Parques de Santa Cruz del Valle	36	$643,437	$6,500,000	$1,395,885	$1,146,500
29	Guadalajara	Atlas	107	$320,000	$10,300,000	$1,404,401	$724,000
30	Tonalá	Hacienda del Real	77	$467,278	$7,200,000	$1,415,259	$1,150,000
31	Tlajomulco de Zúñiga	Campo Sur	31	$682,480	$3,500,000	$1,423,176	$1,080,000
32	Tlajomulco de Zúñiga	Concepción del Valle	23	$892,392	$2,546,500	$1,436,403	$1,328,800
33	San Pedro Tlaquepaque	Coto del Carmen	23	$380,605	$2,800,000	$1,456,009	$1,350,000
34	Tonalá	Loma Dorada Secc. A	31	$453,786	$3,653,730	$1,456,541	$950,000
35	Guadalajara	Villa Vicente Guerrero	21	$660,000	$3,800,000	$1,467,861	$937,000
36	San Pedro Tlaquepaque	Hacienda de Vidrios	22	$376,600	$4,500,000	$1,493,887	$1,125,000
37	Zapopan	Altus Quintas	42	$634,055	$2,999,999	$1,512,219	$1,321,500
38	Tonalá	Tonalá	25	$320,720	$4,500,000	$1,512,572	$1,015,000
39	San Pedro Tlaquepaque	San Sebastianito	21	$490,000	$10,990,000	$1,519,518	$677,000
40	Tonalá	Las Cañadas	20	$430,000	$12,500,000	$1,554,848	$794,734
41	Guadalajara	Jardines de San José	44	$410,000	$6,900,000	$1,557,087	$1,115,000
42	Tlajomulco de Zúñiga	Real del Valle	159	$351,000	$3,500,000	$1,617,799	$1,650,000
43	Puerto Vallarta	Paseos de la Ribera	20	$383,000	$4,970,000	$1,627,743	$805,000
44	Tlajomulco de Zúñiga	La Arbolada	37	$387,000	$7,250,000	$1,632,790	$1,176,000
45	Guadalajara	Miravalle	23	$420,340	$6,000,000	$1,639,141	$900,000
46	Zapopan	Los Tréboles	54	$567,000	$16,123,500	$1,644,267	$1,365,000
47	Zapopan	Albaterra	54	$467,000	$5,790,000	$1,682,607	$1,324,432
48	Guadalajara	La Aurora	36	$400,000	$3,000,000	$1,698,302	$1,889,000
49	Guadalajara	San Carlos	41	$485,000	$3,800,000	$1,751,938	$2,000,000
50	Tlajomulco de Zúñiga	La Purísima	20	$480,000	$13,900,000	$1,773,500	$1,255,000

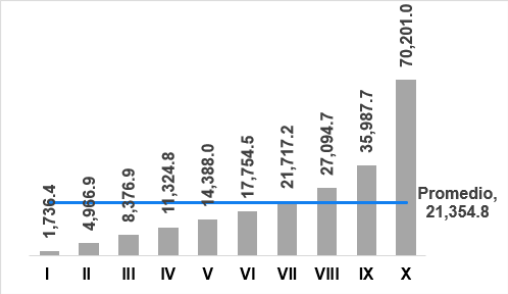
Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

Tabla 33. 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 ($4,000,000)	$800,000	$36,839	$122,795
Promedio ($6,438,352)	$1,287,670	$59,295	$197,650

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?

El nivel actual de los precios de la vivienda en Jalisco, y en general en el país, obliga a replantear una pregunta de fondo: más allá de cuánto cuestan las viviendas, ¿quiénes están realmente en condiciones de comprarlas? Para aproximar esta respuesta, se realizó una simulación de crédito hipotecario bajo condiciones representativas del mercado y se contrastaron los ingresos requeridos con la distribución del ingreso de los hogares en México a partir de la ENIGH 2024. El resultado apunta a una conclusión clara: el mercado formal de vivienda opera, en gran medida, fuera del alcance de la mayoría de los hogares.

El ejercicio parte de supuestos estándar del financiamiento hipotecario (enganche del 20 %, plazo de 20 años y una tasa cercana a los niveles actuales), bajo el criterio de que el pago mensual no supere el 30 % del ingreso familiar (Tabla 33). A partir de ello, se observa que incluso en rangos de precios relativamente bajos dentro del mercado formal, los niveles de ingreso requeridos comienzan a distanciarse rápidamente del ingreso promedio de los hogares. Conforme se avanza hacia los valores típicos del mercado, particularmente aquellos cercanos a la mediana y al promedio, la brecha se amplía de forma significativa.

En este punto es donde la comparación con la estructura de ingresos resulta reveladora. El ingreso promedio nacional se mantiene muy por debajo de los niveles necesarios para adquirir vivienda incluso en los segmentos más accesibles del mercado formal (Gráfica 1). Aun dentro de los deciles de mayores ingresos, la capacidad de compra es limitada: los hogares que no pertenecen al segmento más alto difícilmente pueden acceder a viviendas que reflejan los precios centrales del mercado. En otras palabras, no se trata únicamente de un problema de los hogares de bajos ingresos, sino de una desconexión más amplia que alcanza incluso a sectores tradicionalmente considerados como “solventes”.

Incluso en el decil más alto de ingresos, donde se concentra la mayor capacidad económica, el acceso a la vivienda no es generalizado. Más bien, parece restringirse a una fracción de hogares con ingresos considerablemente superiores al promedio de ese grupo. Esto sugiere que la demanda efectiva de vivienda de alto valor no proviene de todos los hogares con mayores ingresos, sino de un subconjunto más reducido con fuentes de ingreso más diversificadas, como actividades empresariales, rendimientos financieros o ingresos patrimoniales.

La consecuencia de esta brecha estructural es que una proporción importante de la población queda excluida del mercado formal de vivienda en propiedad. Esta exclusión no solo limita el acceso a un activo fundamental para la acumulación de patrimonio, sino que también reconfigura las dinámicas del mercado habitacional en su conjunto, desplazando la demanda hacia el mercado de renta o hacia soluciones informales.

En este contexto, el mercado de renta deja de ser una opción transitoria y se convierte en una alternativa permanente para amplios segmentos de la población. No obstante, este mercado tampoco está exento de presiones: las zonas con mayor concentración de empleo, servicios y conectividad presentan niveles de renta elevados que replican, en menor escala, las mismas barreras de acceso observadas en la compra. Bajo criterios de asequibilidad similares a los utilizados en el financiamiento hipotecario, incluso el acceso a estas zonas queda restringido a hogares con ingresos relativamente altos.

Esto genera una dinámica de desplazamiento que afecta principalmente a los hogares de ingresos medios y bajos, quienes enfrentan una doble restricción: no pueden acceder a la propiedad en zonas bien ubicadas y, al mismo tiempo, encuentran crecientes dificultades para mantenerse en el mercado de renta en estas mismas áreas. El resultado es una expansión hacia zonas periféricas o con menor dotación de servicios, con implicaciones directas sobre la calidad de vida, los tiempos de traslado y las oportunidades económicas.

En conjunto, estos resultados evidencian que el problema de la vivienda en México no puede entenderse únicamente como un tema de financiamiento, sino como una desalineación estructural entre los niveles de ingreso de los hogares y la formación de precios en el mercado inmobiliario.

Discusión de política pública

El punto de partida de cualquier discusión sobre vivienda debe ser el reconocimiento de que se trata de un derecho social, no únicamente de un bien de mercado. En México, este derecho está establecido en el marco constitucional, lo que implica la obligación del Estado de generar condiciones que permitan su acceso efectivo. Sin embargo, la evidencia presentada en este análisis muestra una creciente desconexión entre los niveles de ingreso de los hogares y los precios de la vivienda, lo que sugiere que el funcionamiento actual del mercado, por sí solo, no está garantizando dicho acceso de manera amplia. Esto no implica imponer controles de precios, sino diseñar intervenciones que amplíen la oferta, reduzcan barreras de acceso y promuevan una mayor competencia.

Desde el lado de la oferta, una de las prioridades es facilitar el desarrollo de vivienda en zonas con infraestructura consolidada. Esto requiere revisar marcos regulatorios que encarecen o retrasan los proyectos, así como generar incentivos específicos para la construcción de vivienda orientada a ingresos medios, segmento que enfrenta una presión creciente. La densificación bien planeada, el uso de suelo mixto y la disponibilidad de reservas territoriales urbanas son elementos clave para contener los precios en las zonas de mayor demanda y evitar una mayor segregación espacial.

En el mercado de renta, donde cada vez más hogares encuentran su única opción habitacional, es necesario avanzar hacia esquemas que fortalezcan la certidumbre sin desincentivar la oferta. Esto implica promover contratos estandarizados, mecanismos ágiles de resolución de controversias y herramientas que reduzcan el riesgo para los arrendadores. Al mismo tiempo, pueden diseñarse incentivos, incluidos fiscales, para fomentar la oferta de vivienda en renta a precios accesibles, así como esquemas de garantía que faciliten el acceso a hogares sin historial crediticio suficiente.

En términos de acceso, cobra relevancia el diseño de apoyos focalizados que reconozcan la situación de los hogares que, aun con ingresos estables, no alcanzan los niveles requeridos por el mercado. Esto puede incluir subsidios temporales a la renta, esquemas de cofinanciamiento o instrumentos que reduzcan el costo inicial de acceso a la vivienda. No obstante, estos mecanismos deben implementarse con cuidado para evitar efectos inflacionarios sobre los precios y preservar incentivos adecuados.

La política urbana, por su parte, es un componente estructural de la solución. Mejorar la conectividad (a través de transporte público eficiente e infraestructura digital que facilite el acceso a servicios, empleo y educación a distancia), así como fortalecer la provisión de servicios en zonas periféricas, pueden ampliar las alternativas habitacionales viables para los hogares. Sin estas intervenciones, el ajuste del mercado tiende a manifestarse en forma de desplazamiento hacia zonas con menores oportunidades, profundizando desigualdades territoriales. La vivienda es un elemento central del bienestar y de la integración social; por ello, avanzar hacia un mercado más accesible requiere una visión de largo plazo.

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

COORDINADORA DE LA UNIDAD ACADÉMICA DE ECONOMÍA
Josefina Robles Uribe

COORDINADORA Y RESPONSABLE EDITORIAL
Elvira Mireya Pasillas Torres

INGENIERO DE DATOS Y COLABORADOR EXTERNO
Enrique Redonda Aguirre

DISEÑO
Luz del Carmen Ortega Puentes

BOLETÍN DE
ANÁLISIS ECONÓMICO

ITESO, Universidad Jesuita de Guadalajara
ESCUELA DE NEGOCIOS

Periférico Sur Manuel Gómez Morín # 8585
C.P. 45604
Tlaquepaque Jalisco, México.
Tel:+52 33 3669 3434 ext.2957

Cita sugerida:
Escuela de Negocios ITESO (2026). *Boletín de Análisis Económico: Año 2, Núm. 30, marzo 2026*. 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.