ITESO, Universidad Jesuita de Guadalajara
ESCUELA DE NEGOCIOS

BOLETÍN DE ANÁLISIS ECONÓMICO

Año 2 – Nº 38 – Julio 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 junio 2026 2

Comparaciones por entidad federativa..... 3

Viviendas en renta 3
Viviendas en venta.....4

Los 50 municipios con los precios promedio 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..... 29

¿Quién puede pagar estos precios? 33

Discusión de política pública..... 34

RESUMEN

Información relevante:

- **Venta:** el precio promedio nacional alcanzó $6.8 millones y mediana de $4.3 millones, con elevada dispersión por inmuebles de alto valor.
- **Renta:** marcada segmentación; colonias más exclusivas superan los $100 mil mensuales, mientras las de menor precio rondan los $10 mil.
- **Asequibilidad:** adquirir una vivienda con un precio equivalente a la mediana requiere ingresos cercanos a $131 mil mensuales, más de seis veces el ingreso promedio nacional ($21,355).

El acceso a una vivienda adecuada, reconocido como un derecho constitucional, enfrenta crecientes desafíos ante el aumento sostenido de los precios de venta y renta. Este boletín analiza 742,373 viviendas publicadas en siete plataformas digitales durante junio de 2026, ofreciendo una caracterización del mercado formal de vivienda con un nivel de detalle territorial que incluye entidades federativas, municipios y colonias.

Los resultados muestran un mercado altamente segmentado. El precio promedio nacional de venta alcanzó $6.8 millones, con una mediana de $4.3 millones, lo que refleja una importante dispersión asociada a la presencia de inmuebles de alto valor. En el mercado de renta también persisten amplias diferencias territoriales: mientras las colonias más exclusivas registran rentas superiores a $100 mil mensuales, los segmentos de menor precio rondan los $10 mil, evidenciando la coexistencia de múltiples submercados con dinámicas diferenciadas.

El principal hallazgo del estudio es el creciente problema de asequibilidad. Bajo condiciones habituales de financiamiento hipotecario, adquirir una vivienda con un precio equivalente a la mediana del mercado requiere ingresos mensuales cercanos a $131 mil, monto que contrasta con el ingreso promedio nacional de $21,355 reportado por la ENIGH. Esta brecha restringe el acceso a la propiedad para la mayoría de los hogares, incrementa la presión sobre el mercado de renta y pone de manifiesto una creciente desconexión entre la evolución del mercado inmobiliario y la capacidad económica de los hogares mexicanos.

Tabla 1. Número de casas y departamentos en venta y renta a nivel nacional, publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Tipo propiedad	Renta	Venta	Total
Casa	55,612	405,075	**460,687**
Departamento	68,452	213,234	**281,686**
Total	**124,064**	**618,309**	**742,373**

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

Tabla 2. Renta mensual: mínimo, máximo, promedio y mediana, pesos, junio 2026

Tipo propiedad	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
Casa	$2,200	$160,000	$29,427	$22,000
Departamento	$1,500	$120,000	$25,523	$20,500
Total	**$1,500**	**$160,000**	**$27,273**	**$21,000**

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

Tabla 3. Precios de venta: mínimo, máximo, promedio y mediana, pesos, junio 2026

Tipo propiedad	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
Casa	$339,000	$75,000,000	$7,201,213	$4,380,000
Departamento	$175,000	$59,500,000	$6,033,028	$4,089,848
Total	**$175,000**	**$75,000,000**	**$6,798,345**	**$4,270,000**

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 siete plataformas digitales de anuncios inmobiliarios durante junio de 2026. El total inicial fue de 1,179,229 publicaciones correspondientes a casas y departamentos. Tras un proceso de depuración, que incluyó la eliminación de registros duplicados, la validación de entidades federativas, municipios y colonias, así como la verificación de variables clave, la base se redujo a 742,373 propiedades.

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 de menor valor, particularmente en zonas populares o de menores ingresos, suelen tener menor presencia en plataformas digitales, por lo que el análisis refleja la oferta disponible en estos medios.

La limpieza de la base incluyó la homologación de nombres geográficos mediante un catálogo construido específicamente para este proyecto, la validación de la ubicación a partir de coordenadas geográficas y la identificación de posibles duplicados entre plataformas. Para ello se emplearon criterios combinados de proximidad espacial, similitud en el precio, superficie construida y atributos del inmueble (tipo de operación y tipo de propiedad), con un tratamiento diferenciado para conjuntos con alta concentración espacial, como desarrollos habitacionales y 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. Estos umbrales se definieron a partir de un análisis exploratorio de la distribución de los datos, con el propósito de reducir la influencia de valores atípicos sin eliminar la heterogeneidad propia del mercado inmobiliario. La información fue obtenida mediante técnicas de *web scraping* y procesada mediante scripts desarrollados en el lenguaje de programación R.

Oferta de vivienda en plataformas digitales seleccionadas

Oferta a nivel nacional de vivienda en junio 2026

El análisis de las propiedades anunciadas en plataformas digitales permite identificar tendencias recientes del mercado inmobiliario y aproximarse a las condiciones de acceso a la vivienda. Aunque este tipo de información no captura la totalidad de la oferta habitacional, sí ofrece evidencia sobre la evolución de los precios, la composición de la oferta y las diferencias entre segmentos del mercado. En un contexto donde el acceso a una vivienda adecuada depende en buena medida del ingreso de los hogares, contar con evidencia actualizada sobre las condiciones del mercado de renta y venta resulta fundamental para identificar brechas y aportar elementos para el diseño de políticas públicas.

En junio de 2026 se registraron 742,373 propiedades activas a nivel nacional en las plataformas analizadas, una vez concluido el proceso de depuración, homologación geográfica y eliminación de registros duplicados y valores atípicos (véase Recuadro 1). Del total de publicaciones, 83.3% correspondió a viviendas en venta y 16.7% a renta (Tabla 1). Las casas concentraron 62.1% de la oferta total, mientras que los departamentos representaron 37.9%. En contraste, dentro del mercado de renta los departamentos mantuvieron una mayor participación (55.2%) que las casas (44.8%), lo que confirma su mayor presencia en el mercado de alquiler, particularmente en zonas urbanas de mayor densidad.

En el mercado de renta, las casas registraron un precio promedio mensual de $29,427, mientras que los departamentos alcanzaron $25,523 (Tabla 2). Las medianas, de $22,000 y $20,500, respectivamente, muestran diferencias más reducidas, lo que refleja una distribución con alta dispersión, influida por un conjunto relativamente pequeño de inmuebles con rentas elevadas. Los precios observados abarcan desde $1,500 hasta $160,000 mensuales, confirmando la coexistencia de segmentos con características y niveles de ingreso muy distintos.

En el mercado de venta también se observa un mayor nivel de precios en las casas respecto a los departamentos. El precio promedio de las casas fue de $7.20 millones, frente a $6.03 millones en los departamentos (Tabla 3), mientras que las medianas alcanzaron $4.38 millones y $4.09 millones, respectivamente. La cercanía entre las medianas confirma que ambos segmentos comparten rangos de mercado similares para una parte importante de la oferta, mientras que los promedios reflejan la influencia de propiedades de alto valor. Los precios de venta oscilaron entre $175 mil y $75 millones, lo que evidencia la amplia heterogeneidad del mercado inmobiliario nacional.

Comparaciones por entidad federativa

Viviendas en renta

En el mercado de renta por entidad federativa, Nuevo León concentra el mayor número de propiedades anunciadas en plataformas digitales, con 13,962 publicaciones en junio de 2026, seguido por Querétaro (13,888), Quintana Roo (12,067) y la Ciudad de México (11,927) (Tabla 4). En comparación con la edición anterior del boletín, la Ciudad de México registró un menor número de publicaciones de vivienda en renta; sin embargo, continúa siendo el mercado de alquiler más costoso del país, con un precio promedio mensual de $40,163 y una mediana de $32,000, muy por encima de los valores observados a nivel nacional.

Además de la Ciudad de México, destacan Estado de México, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y Jalisco por registrar algunos de los precios promedio más elevados del país. En varios de estos casos, los niveles de renta responden a la presencia de grandes zonas metropolitanas, destinos turísticos o mercados inmobiliarios con alta demanda. En el caso de Jalisco, con 9,739 publicaciones, la renta mensual promedio ($29,432) supera al promedio nacional ($27,273), al igual que su mediana ($23,500 frente a $21,000), lo que refleja un mercado relativamente más caro que el promedio del país.

A escala nacional, el mercado de renta muestra una amplia dispersión de precios, con valores que van desde $1,500 hasta $160,000 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.

Tabla 4. Viviendas en renta publicadas en plataformas digitales seleccionadas por entidad federativa, junio 2026

Lugar	Entidad	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	**Ciudad de México**	**11,927**	**$1,500**	**$160,000**	**$40,163**	**$32,000**
2	Estado de México	6,501	$1,900	$160,000	$36,184	$27,000
3	Nuevo León	13,962	$1,500	$160,000	$32,640	$27,000
4	Quintana Roo	12,067	$1,500	$160,000	$31,783	$23,750
5	Nayarit	659	$1,500	$160,000	$31,696	$25,000
6	**Jalisco**	**9,739**	**$1,500**	**$160,000**	**$29,432**	**$23,500**
7	Morelos	3,766	$1,500	$160,000	$27,070	$21,500
8	Yucatán	9,988	$1,800	$160,000	$25,102	$19,000
9	San Luis Potosí	2,124	$1,500	$150,000	$24,185	$20,000
10	Querétaro	13,888	$1,500	$160,000	$24,171	$19,900
11	Baja California Sur	1,132	$1,500	$130,000	$24,070	$23,000
12	Tabasco	1,117	$2,000	$120,000	$22,841	$20,000
13	Chihuahua	1,972	$1,500	$140,000	$22,764	$19,000
14	Michoacán	862	$1,700	$150,000	$22,495	$18,000
15	Oaxaca	688	$2,000	$160,000	$21,897	$17,000
16	Guanajuato	4,724	$1,500	$150,000	$21,752	$18,000
17	Puebla	5,143	$1,500	$150,000	$20,896	$18,500
18	Veracruz	3,506	$1,500	$150,000	$19,804	$17,000
19	Coahuila	3,925	$3,000	$130,000	$19,792	$17,000
20	Campeche	1,354	$2,000	$120,000	$19,786	$15,000
21	Sinaloa	3,235	$1,500	$130,000	$19,484	$16,500
22	Tamaulipas	1,878	$2,350	$85,000	$19,293	$15,000
23	Guerrero	1,833	$1,500	$160,000	$19,191	$12,800
24	Aguascalientes	1,663	$1,500	$100,000	$18,792	$16,500
25	Sonora	1,024	$1,500	$125,000	$18,789	$15,000
26	Hidalgo	754	$2,500	$150,000	$18,693	$15,300
27	Colima	264	$1,500	$80,000	$18,470	$16,000
28	Chiapas	454	$2,500	$160,000	$18,043	$13,250
29	Durango	421	$3,000	$79,000	$16,168	$14,000
30	Baja California	3,321	$1,500	$85,500	$13,721	$12,500
31	Zacatecas	50	$1,600	$85,000	$12,844	$8,450
32	Tlaxcala	123	$2,000	$55,000	$11,889	$9,000
	Total	**124,064**	**$1,500**	**$160,000**	**$27,273**	**$21,000**

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

El análisis de los precios de venta por entidad federativa confirma la marcada heterogeneidad del mercado inmobiliario en México. A nivel nacional, el precio promedio de las viviendas ofertadas asciende a $6.80 millones, aunque existen diferencias importantes entre entidades (Tabla 5). Nuevo León registra el precio promedio más elevado del país ($11.22 millones), seguido por la Ciudad de México ($9.14 millones), el Estado de México ($8.54 millones) y Jalisco ($8.17 millones). En el extremo opuesto se encuentran Tlaxcala ($2.19 millones), Baja California Sur ($3.06 millones) y Baja California ($3.17 millones), lo que refleja las diferencias regionales en el desarrollo y valorización del mercado de vivienda.

Las medianas permiten complementar este panorama. Mientras que la mediana nacional se ubicó en $4.27 millones, en entidades como Nuevo León ($7.29 millones), Estado de México ($6.25 millones) Ciudad de México ($5.65 millones) y Jalisco ($5.0 millones) se observan valores considerablemente superiores, lo que confirma la presencia de mercados con niveles de precio más elevados. En contraste, Tlaxcala ($1.45 millones), Zacatecas ($1.84 millones) y Baja California Sur ($0.93 millones) presentan las medianas más bajas.

Los rangos de precios también reflejan la diversidad del mercado inmobiliario nacional. Las viviendas en venta abarcan desde $175 mil hasta $75 millones, con una dispersión especialmente amplia en entidades como Ciudad de México, Estado de México, Jalisco, Nuevo León y Yucatán, donde coexisten desarrollos residenciales de lujo con propiedades dirigidas a segmentos de ingreso medio. Estos resultados evidencian un mercado altamente segmentado, con diferencias sustanciales tanto entre entidades como al interior de cada una.

Viviendas en venta

Tabla 5. Viviendas en venta publicadas en plataformas digitales seleccionadas por entidad federativa, junio 2026

Lugar	Entidad	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	**Nuevo León**	**42,565**	**$200,000**	**$75,000,000**	**$11,224,007**	**$7,290,000**
2	**Ciudad de México**	**78,288**	**$200,000**	**$75,000,000**	**$9,143,922**	**$5,650,000**
3	**Estado de México**	**46,968**	**$181,893**	**$75,000,000**	**$8,543,194**	**$6,250,000**
4	**Jalisco**	**50,634**	**$180,000**	**$75,000,000**	**$8,173,802**	**$5,000,000**
5	Nayarit	4,022	$180,000	$70,000,000	$7,141,874	$4,750,000
6	Morelos	29,628	$300,000	$75,000,000	$7,101,786	$5,200,000
7	Guerrero	8,985	$180,000	$75,000,000	$7,094,768	$4,000,000
8	Oaxaca	2,782	$220,000	$72,500,000	$6,328,540	$3,800,000
9	Yucatán	65,957	$175,159	$75,000,000	$6,063,038	$4,350,000
10	Quintana Roo	48,876	$175,000	$75,000,000	$6,029,954	$3,800,000
11	Puebla	26,795	$200,000	$75,000,000	$5,984,088	$4,100,000
12	San Luis Potosí	9,966	$230,000	$60,000,000	$5,978,594	$4,139,100
13	Chihuahua	9,127	$335,000	$73,000,000	$5,977,208	$4,250,000
14	Guanajuato	17,781	$175,000	$75,000,000	$5,697,962	$3,950,000
15	Querétaro	57,382	$233,660	$75,000,000	$5,650,867	$3,900,000
16	Michoacán	8,515	$315,263	$75,000,000	$5,411,622	$3,900,000
17	Sonora	3,773	$239,000	$75,000,000	$4,785,527	$3,000,000
18	Sinaloa	9,153	$196,423	$70,000,000	$4,760,043	$3,500,000
19	Aguascalientes	7,922	$290,000	$70,000,000	$4,578,341	$3,360,000
20	Coahuila	11,822	$295,000	$58,800,000	$4,505,560	$3,050,000
21	Veracruz	24,118	$193,500	$65,796,473	$4,249,984	$3,300,000
22	Campeche	2,094	$340,000	$70,000,000	$4,040,856	$2,800,000
23	Chiapas	4,173	$348,400	$69,750,000	$3,809,979	$2,450,000
24	Tabasco	2,456	$299,000	$57,962,000	$3,809,689	$2,911,750
25	Tamaulipas	8,223	$327,000	$44,000,000	$3,665,928	$2,560,000
26	Colima	3,792	$175,000	$71,000,000	$3,631,632	$2,500,000
27	Hidalgo	7,551	$339,749	$75,000,000	$3,331,339	$2,199,000
28	Durango	3,870	$372,578	$50,935,500	$3,194,411	$2,350,000
29	Baja California	12,733	$175,000	$58,500,000	$3,172,436	$2,350,000
30	Baja California Sur	6,498	$175,000	$73,800,000	$3,057,149	$932,490
31	Zacatecas	528	$350,000	$36,000,000	$2,869,672	$1,844,000
32	Tlaxcala	1,332	$250,000	$21,000,000	$2,185,840	$1,450,000
	Total	**618,309**	**$175,000**	**$75,000,000**	**$6,798,345**	**$4,270,000**

Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas.

Los 50 municipios con los precios promedio más altos

Viviendas en renta

Los municipios con los precios promedio de renta más elevados se concentran principalmente en las zonas metropolitanas de Monterrey, Ciudad de México y el Valle de México, además de algunos destinos turísticos y residenciales de alta plusvalía (Tabla 6). San Pedro Garza García, Nuevo León, encabeza nuevamente el ranking nacional, con una renta promedio mensual de $55,562, seguido por Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México, y Telchac Puerto, en Yucatán. Entre los primeros lugares también destacan municipios como Huixquilucan, Lerma, Valle de Bravo, Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón, caracterizados por una elevada concentración de vivienda de alto valor.

La presencia de destinos turísticos como Benito Juárez (Cancún), Progreso y Bahía de Banderas confirma la influencia que ejerce la demanda asociada al turismo y a las segundas residencias sobre los precios de renta. Asimismo, sobresalen municipios con mercados residenciales consolidados, como Monterrey, Santa Catarina y Cuernavaca, que combinan una oferta amplia con niveles de renta superiores al promedio nacional.

Zapopan ocupa el lugar 18 del ranking y es el único municipio de Jalisco que figura entre los 25 municipios con las rentas promedio más altas del país. Con una renta mensual promedio de $34,504, se mantiene por encima del promedio nacional ($27,273), reflejando la consolidación de segmentos residenciales de alta demanda dentro de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Tabla 6. Los 25 municipios con promedios de renta mensual más altos publicados en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Nuevo León	San Pedro Garza García	2,217	$4,000	$160,000	$55,562	$52,000
2	Ciudad de México	Miguel Hidalgo	3,325	$2,000	$160,000	$53,627	$47,000
3	Yucatán	Telchac Puerto	66	$3,000	$150,000	$52,770	$42,500
4	Estado de México	Lerma	125	$4,500	$160,000	$51,734	$45,000
5	Estado de México	Huixquilucan	1,674	$3,300	$160,000	$50,130	$44,500
6	Ciudad de México	La Magdalena Contreras	139	$4,500	$135,000	$48,026	$40,000
7	Estado de México	Valle de Bravo	870	$2,500	$150,000	$45,459	$35,000
8	Nuevo León	Santiago	251	$9,500	$160,000	$43,643	$40,000
9	Ciudad de México	Cuajimalpa de Morelos	1,258	$3,700	$160,000	$42,764	$35,500
10	Ciudad de México	Álvaro Obregón	1,350	$1,500	$160,000	$42,163	$32,000
11	Estado de México	Naucalpan de Juárez	751	$3,000	$155,000	$39,602	$31,500
12	Quintana Roo	Benito Juárez	6,748	$1,500	$160,000	$38,100	$28,000
13	Ciudad de México	Tlalpan	435	$1,500	$160,000	$37,715	$27,000
14	Yucatán	Progreso	246	$2,200	$150,000	$36,842	$28,000
15	Estado de México	Atizapán de Zaragoza	828	$3,200	$160,000	$35,365	$24,500
16	Ciudad de México	Cuauhtémoc	2,427	$1,602	$160,000	$34,955	$30,000
17	Nuevo León	Santa Catarina	1,200	$1,500	$150,000	$34,651	$33,000
18	Jalisco	Zapopan	4,787	$1,500	$160,000	$34,504	$26,000
19	Ciudad de México	Benito Juárez	1,545	$3,280	$160,000	$32,741	$28,500
20	Nayarit	Bahía de Banderas	613	$1,500	$160,000	$32,611	$26,000
21	Morelos	Tepoztlán	62	$4,500	$85,000	$31,605	$23,000
22	Nuevo León	Monterrey	6,516	$1,500	$160,000	$30,924	$28,000
23	Morelos	Cuernavaca	2,266	$1,950	$160,000	$29,985	$24,283
24	Ciudad de México	Coyoacán	557	$1,500	$160,000	$28,858	$22,000
25	Morelos	Jiutepec	254	$3,500	$150,000	$28,854	$22,000

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

La segunda mitad del ranking confirma que los mercados de renta con precios elevados no se concentran únicamente en las grandes zonas metropolitanas, sino también en destinos turísticos y ciudades con fuerte dinamismo económico (Tabla 7). Destacan municipios como Puerto Vallarta, Los Cabos, San Miguel de Allende, Mérida y Tulum, donde la demanda asociada al turismo, la segunda residencia y la llegada de población nacional y extranjera continúa ejerciendo presión sobre los precios del alquiler.

En este grupo también figuran ciudades con una importante actividad económica, como Querétaro, San Andrés Cholula, San Luis Potosí, Centro (Tabasco) y Chihuahua, cuyos mercados de renta mantienen niveles superiores al promedio nacional. Asimismo, aparecen municipios con menor volumen de publicaciones, como Juriquilla, Arteaga y Guaymas, donde la presencia de vivienda dirigida a segmentos específicos contribuye a elevar los precios promedio observados.

En el caso de Jalisco, además de Zapopan, que figura entre los primeros 25 municipios del país, también aparecen Puerto Vallarta, Guadalajara y Chapala dentro de las posiciones 26 a 50. Esta presencia confirma la diversidad del mercado de renta en la entidad, donde conviven un destino turístico de alcance internacional, la principal ciudad del estado y municipios con una creciente demanda de vivienda asociada tanto a actividades recreativas como residenciales.

Tabla 7. Municipios 26 a 50 con promedios de renta mensual más altos publicados en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Estado de México	Metepec	583	$3,500	$135,000	$28,051	$24,000
27	Morelos	Emiliano Zapata	243	$4,300	$85,000	$28,041	$25,000
28	Jalisco	Puerto Vallarta	531	$1,800	$110,000	$27,556	$24,000
29	Veracruz	Alvarado	637	$1,800	$100,000	$27,374	$24,000
30	Querétaro	Querétaro	8,705	$1,500	$160,000	$27,359	$22,500
31	Morelos	Atlatlahucan	217	$1,800	$90,000	$27,346	$26,000
32	Jalisco	Guadalajara	2,831	$1,500	$160,000	$26,771	$24,000
33	Querétaro	Juriquilla	107	$12,500	$140,000	$26,569	$25,000
34	Tamaulipas	Altamira	375	$3,000	$85,000	$26,248	$18,000
35	Jalisco	Chapala	58	$5,000	$80,000	$26,051	$24,000
36	Quintana Roo	Bacalar	130	$6,000	$120,000	$25,753	$21,124
37	Ciudad de México	Xochimilco	61	$4,000	$150,000	$25,383	$14,500
38	Guanajuato	San Miguel de Allende	657	$1,500	$150,000	$25,346	$22,000
39	Baja California Sur	Los Cabos	885	$1,500	$130,000	$25,102	$25,000
40	Oaxaca	Oaxaca de Juárez	410	$2,000	$160,000	$24,832	$18,500
41	San Luis Potosí	San Luis Potosí	2,019	$1,500	$150,000	$24,709	$20,000
42	Yucatán	Mérida	9,067	$2,200	$160,000	$24,480	$18,500
43	Sonora	Guaymas	51	$2,200	$110,000	$24,393	$20,000
44	Puebla	San Andrés Cholula	2,112	$3,500	$120,000	$24,338	$22,000
45	Tabasco	Centro	868	$3,000	$120,000	$24,002	$21,000
46	Puebla	Ocoyucan	131	$10,500	$55,000	$23,833	$23,000
47	Coahuila	Arteaga	123	$3,000	$40,000	$23,829	$27,000
48	Quintana Roo	Tulum	2,040	$1,500	$160,000	$23,797	$19,000
49	Quintana Roo	Playa del Carmen	2,940	$1,500	$150,000	$23,699	$19,400
50	Chihuahua	Chihuahua	1,402	$3,200	$125,000	$23,032	$19,000

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

Los municipios con los precios promedio de venta más elevados se concentran en zonas metropolitanas consolidadas, destinos turísticos y municipios con desarrollos residenciales de alta plusvalía (Tabla 8). San Pedro Garza García, en Nuevo León, encabeza nuevamente el ranking nacional, con un precio promedio superior a 25.79 millones de pesos, seguido por Valle de Bravo, Santa María Tonameca y Lerma. También destacan municipios de la Ciudad de México, como Miguel Hidalgo, Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón, donde la oferta de vivienda de alto valor mantiene elevados los precios promedio.

La presencia de municipios como Tepoztlán, Atlixco, Telchac Puerto, Santa María Colotepec e Ixtapan de la Sal refleja el peso que tienen los mercados asociados al turismo, la segunda residencia y los desarrollos inmobiliarios orientados a segmentos de mayores ingresos. Asimismo, entidades como Estado de México y Nuevo León concentran varios municipios dentro de los primeros lugares, evidenciando la existencia de corredores residenciales con elevados niveles de valorización.

Zapopan ocupa el lugar 16 del ranking y es el único municipio de Jalisco que figura entre los 25 municipios con los precios promedio de venta más altos del país. Con un precio promedio de 10.93 millones de pesos, superior al promedio nacional (6.80 millones), el municipio confirma su posición como el principal mercado de vivienda de alto valor en la entidad y uno de los más importantes a nivel nacional.

Viviendas en venta

Tabla 8. Los 25 municipios con promedios de venta más altos publicados en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Nuevo León	San Pedro Garza García	5,562	$375,000	$75,000,000	$25,792,148	$23,227,500
2	Estado de México	Valle de Bravo	2,048	$372,900	$75,000,000	$17,058,265	$15,100,000
3	Oaxaca	Santa María Tonameca	61	$670,000	$70,000,000	$15,077,958	$7,600,000
4	Estado de México	Lerma	542	$407,000	$72,000,000	$14,863,465	$12,575,000
5	Nuevo León	Linares	106	$357,000	$72,000,000	$14,669,445	$11,325,000
6	Ciudad de México	Miguel Hidalgo	12,050	$240,000	$75,000,000	$14,561,167	$10,300,000
7	Ciudad de México	Cuajimalpa de Morelos	9,087	$310,000	$75,000,000	$13,868,628	$10,800,000
8	Morelos	Tepoztlán	465	$470,000	$70,000,000	$13,065,201	$7,950,000
9	Ciudad de México	Álvaro Obregón	10,668	$200,000	$75,000,000	$12,974,250	$8,000,370
10	Estado de México	Huixquilucan	12,269	$278,000	$75,000,000	$12,593,983	$10,149,175
11	Estado de México	Malinalco	58	$1,100,000	$26,000,000	$12,184,316	$10,500,000
12	Nuevo León	Santiago	3,688	$205,000	$75,000,000	$11,691,453	$9,140,000
13	Ciudad de México	La Magdalena Contreras	1,805	$400,000	$64,000,000	$11,527,216	$9,800,000
14	Nuevo León	Monterrey	18,928	$342,419	$75,000,000	$11,324,670	$7,950,000
15	Estado de México	Ocoyoacac	368	$650,000	$44,500,000	$11,095,253	$6,855,178
16	Jalisco	Zapopan	21,867	$301,700	$75,000,000	$10,928,405	$6,950,000
17	Nuevo León	Allende	229	$650,000	$72,198,000	$10,843,669	$7,900,000
18	Estado de México	Atizapán de Zaragoza	6,070	$181,893	$75,000,000	$10,807,909	$7,666,648
19	Puebla	Atlixco	616	$350,000	$75,000,000	$10,327,656	$7,500,000
20	Morelos	Atlatlahucan	2,419	$720,000	$48,000,000	$10,251,717	$8,850,000
21	Ciudad de México	Tlalpan	4,466	$325,230	$70,000,000	$9,973,151	$6,900,000
22	Yucatán	Telchac Puerto	1,404	$349,000	$59,500,000	$9,823,840	$9,500,000
23	Estado de México	Naucalpan de Juárez	6,285	$390,000	$65,000,000	$9,797,954	$8,500,000
24	Estado de México	Ixtapan de la Sal	227	$350,000	$35,000,000	$9,436,716	$7,900,000
25	Oaxaca	Santa María Colotepec	391	$309,000	$70,000,000	$9,383,180	$6,200,000

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

La segunda mitad del ranking muestra una importante presencia de municipios ubicados en destinos turísticos, zonas costeras y mercados de segunda residencia, donde la demanda por vivienda continúa impulsando los precios de venta (Tabla 9). Destaca particularmente Yucatán, que incorpora siete municipios en este segmento del ranking, entre ellos Dzemul, Ixil, Motul, Telchac Pueblo, Chicxulub Pueblo, Sinanché y Progreso, reflejando el dinamismo que mantiene el mercado inmobiliario de la costa yucateca.

Asimismo, figuran municipios con una fuerte vocación turística y residencial como Benito Juárez, Bahía de Banderas, Isla Mujeres, Cozumel, Acapulco de Juárez y San Miguel de Allende, donde la demanda de vivienda para uso vacacional, inversión o segunda residencia continúa sosteniendo precios de venta superiores al promedio nacional. También aparecen ciudades consolidadas como Coyoacán, Cuernavaca, Metepec y San Andrés Cholula, que mantienen mercados inmobiliarios de alto valor.

En el caso de Jalisco, además de Zapopan, que se ubica entre los primeros 25 municipios del país, también destacan Chapala, Tapalpa, Jocotepec y Mazamitla dentro de las posiciones 26 a 50. La presencia de estos municipios confirma la relevancia que tienen los destinos residenciales, recreativos y de segunda vivienda en el mercado inmobiliario jalisciense, complementando el dinamismo observado en la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Tabla 9. Municipios 26 a 50 con promedios de venta más altos publicados en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Yucatán	Dzemul	642	$379,000	$38,500,000	$9,351,475	$7,200,000
27	Yucatán	Ixil	82	$3,019,500	$19,872,530	$9,329,988	$7,500,000
28	Yucatán	Motul	55	$429,733	$50,000,000	$8,951,235	$4,600,000
29	Yucatán	Telchac Pueblo	66	$1,721,625	$30,000,000	$8,925,784	$8,145,975
30	Jalisco	Chapala	594	$219,000	$70,000,000	$8,817,948	$7,200,000
31	Jalisco	Tapalpa	322	$418,000	$55,000,000	$8,806,362	$6,350,000
32	Quintana Roo	Benito Juárez	19,864	$175,260	$75,000,000	$8,500,296	$5,500,000
33	Morelos	Cuernavaca	12,230	$300,000	$75,000,000	$8,390,423	$6,300,000
34	Oaxaca	San Pedro Pochutla	60	$599,000	$35,000,000	$8,114,669	$5,406,250
35	Nayarit	Bahía de Banderas	3,271	$180,000	$70,000,000	$8,058,986	$5,544,000
36	Ciudad de México	Coyoacán	4,669	$310,000	$69,000,000	$8,020,218	$4,479,000
37	Quintana Roo	Isla Mujeres	247	$224,900	$64,000,000	$8,015,625	$3,386,738
38	Nuevo León	Santa Catarina	2,736	$202,650	$69,000,000	$7,851,009	$6,500,000
39	Morelos	Jojutla	683	$365,000	$50,000,000	$7,832,204	$5,500,000
40	Jalisco	Jocotepec	435	$350,000	$49,500,000	$7,774,134	$4,840,686
41	Estado de México	Metepec	2,904	$349,000	$73,000,000	$7,739,942	$6,400,000
42	Puebla	San Andrés Cholula	9,508	$393,000	$75,000,000	$7,630,227	$5,600,000
43	Yucatán	Chicxulub Pueblo	364	$426,000	$54,056,880	$7,518,038	$5,470,000
44	Yucatán	Sinanché	330	$299,000	$30,000,000	$7,435,513	$7,423,500
45	Jalisco	Mazamitla	232	$580,000	$50,000,000	$7,412,142	$5,475,000
46	Yucatán	Progreso	3,466	$189,000	$54,000,000	$7,402,497	$5,500,000
47	Guerrero	Acapulco de Juárez	7,643	$180,000	$75,000,000	$7,368,856	$4,200,000
48	Hidalgo	Tepeji del Río de Ocampo	201	$373,858	$39,400,000	$7,342,031	$5,250,000
49	Quintana Roo	Cozumel	540	$180,000	$70,000,000	$7,297,855	$5,600,000
50	Guanajuato	San Miguel de Allende	3,652	$175,000	$75,000,000	$7,163,838	$5,178,139

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

Colonias destacadas

Nivel nacional renta

Las colonias con las rentas promedio más elevadas del país se concentran en fraccionamientos residenciales exclusivos, clubes de golf y desarrollos de alta plusvalía, caracterizados por ofrecer vivienda dirigida a segmentos de altos ingresos (Tabla 10). Lomas Hipódromo, en Naucalpan de Juárez, encabeza el ranking nacional con una renta promedio superior a $102 mil mensuales, seguida por Club de Golf Los Encinos, en Lerma, y Puerta las Lomas, en Zapopan. Entre las primeras posiciones también destacan colonias emblemáticas como Jardines en la Montaña, Puerto Cancún y Jardines del Pedregal.

La Ciudad de México concentra un número importante de colonias dentro de los primeros lugares, particularmente en las alcaldías Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y Tlalpan, donde sobresalen Polanco, Bosque de las Lomas, Santa Fe la Loma, San Ángel y Jardines del Pedregal. Asimismo, aparecen desarrollos exclusivos de Quintana Roo, Estado de México, Nuevo León, Querétaro y San Luis Potosí, reflejando la presencia de mercados inmobiliarios orientados a vivienda de lujo en distintas regiones del país.

En Jalisco, Zapopan destaca con tres colonias entre las diez de mayor renta promedio del país: Puerta las Lomas (3°), Puerta del Bosque (5°) y Puerta Plata (7°). La presencia de estos desarrollos confirma la consolidación del municipio como uno de los principales mercados de vivienda residencial de alta gama en México, con niveles de renta comparables a los de las zonas más exclusivas de la Ciudad de México y Monterrey.

Tabla 10. Las 25 colonias a nivel nacional con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	EdoMex	Naucalpan de Juárez	Lomas Hipódromo	26	$5,000	$139,000	$102,192	$120,000
2	EdoMex	Lerma	Club de Golf los Encinos	48	$45,000	$160,000	$91,167	$85,000
3	Jal	Zapopan	Puerta las Lomas	61	$28,000	$160,000	$85,608	$55,000
4	CDMX	Tlalpan	Jardines en la Montaña	38	$18,500	$135,000	$80,100	$90,000
5	Jal	Zapopan	Puerta del Bosque	27	$13,500	$120,000	$78,463	$99,000
6	QRoo	Benito Juárez	Puerto Cancún	265	$4,500	$160,000	$78,379	$80,000
7	Jal	Zapopan	Puerta Plata	57	$15,000	$155,000	$78,035	$60,000
8	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco IV Sección	87	$3,600	$120,000	$75,934	$85,000
9	NL	Monterrey	Sonoma Residencial	20	$55,000	$95,000	$75,315	$75,000
10	CDMX	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	84	$8,000	$160,000	$75,139	$62,050
11	CDMX	Miguel Hidalgo	Bosque de las Lomas	92	$8,000	$160,000	$74,496	$72,500
12	QRoo	Benito Juárez	Residencial Villa Magna	25	$49,500	$100,000	$72,740	$80,000
13	CDMX	Álvaro Obregón	Santa Fe la Loma	29	$4,000	$120,000	$72,538	$75,000
14	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco II Sección	43	$7,500	$120,000	$72,402	$75,000
15	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco I Sección	74	$5,300	$150,000	$72,208	$66,550
16	NL	San Pedro Garza García	Santa Engracia	49	$25,000	$120,000	$72,085	$74,000
17	CDMX	Álvaro Obregón	San Ángel	36	$15,000	$150,000	$71,858	$71,000
18	QRoo	Benito Juárez	Isla Dorada	53	$6,500	$160,000	$70,925	$70,000
19	EdoMex	Huixquilucan	Lomas Country Club	80	$7,500	$160,000	$70,799	$65,000
20	QRoo	Benito Juárez	Lagos del Sol	139	$2,220	$120,000	$68,799	$73,000
21	EdoMex	Valle de Bravo	La Peña	20	$15,000	$110,000	$67,700	$75,000
22	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Rancho San Juan	25	$5,000	$145,000	$67,404	$50,000
23	Qro	Corregidora	Club de Golf Balvanera Polo Y Country Club	27	$28,000	$130,000	$66,865	$65,000
24	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco	936	$2,572	$150,000	$66,715	$70,000
25	SLP	San Luis Potosí	Club de Golf la Loma	70	$30,000	$140,000	$66,295	$55,000

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

La segunda mitad del ranking continúa concentrando colonias caracterizadas por desarrollos residenciales exclusivos, fraccionamientos cerrados y zonas de alta plusvalía (Tabla 11). Destaca la fuerte presencia de San Pedro Garza García, que incorpora colonias como Valle del Campestre, Residencial Santa Bárbara, Del Valle Oriente, Bosques del Valle y Lomas del Valle, consolidándose como uno de los mercados residenciales más exclusivos del país. También sobresalen desarrollos de la Ciudad de México, entre ellos Lomas de Chapultepec, Bosques de las Lomas y diversas secciones de Polanco, reconocidos por concentrar vivienda de alto valor y una oferta dirigida a segmentos de mayores ingresos.

El ranking también incluye colonias localizadas en importantes destinos turísticos y corredores residenciales, como la Zona Hotelera y Puerto Juárez, en Benito Juárez, Quintana Roo; Yucatán Country Club, en Mérida; y desarrollos residenciales en Querétaro, León y Chihuahua, donde la combinación de vivienda de lujo, amenidades exclusivas y una oferta relativamente limitada contribuye a mantener elevados niveles de renta y una alta valorización del mercado inmobiliario.

En Jalisco, Puerta de Hierro, en Zapopan, se ubica en la posición 42 del ranking nacional. Sumada a Puerta las Lomas, Puerta del Bosque y Puerta Plata, presentes entre las primeras 25 colonias del país, confirma la consolidación de Zapopan como el principal mercado de vivienda residencial de alta gama en el occidente de México y uno de los referentes nacionales en el segmento de mayores ingresos, con desarrollos que compiten directamente con las zonas residenciales más exclusivas del país.

Tabla 11. Las colonias 26 a 50 a nivel nacional con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Valle Escondido	20	$30,000	$130,000	$65,725	$62,500
27	NL	San Pedro Garza García	Valle del Campestre	142	$37,000	$160,000	$65,723	$52,125
28	CDMX	Álvaro Obregón	San Bartolo Ameyalco	20	$9,500	$160,000	$65,288	$36,000
29	Gto	León	Country Club Gran Jardín	40	$18,500	$150,000	$65,188	$55,000
30	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco V Sección	139	$4,650	$125,000	$64,906	$70,000
31	Chih	Chihuahua	Bosques de San Francisco	21	$17,000	$85,000	$64,619	$75,000
32	QRoo	Benito Juárez	Zona Hotelera	563	$2,150	$160,000	$64,526	$65,000
33	CDMX	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	204	$4,500	$150,000	$64,142	$60,000
34	CDMX	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	178	$6,200	$160,000	$64,012	$60,000
35	Yuc	Mérida	Yucatán Country Club	307	$10,500	$150,000	$63,755	$60,000
36	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Fincas de Sayavedra	21	$22,000	$90,000	$62,571	$80,000
37	EdoMex	Huixquilucan	Lomas de Tecamachalco	72	$10,000	$145,000	$62,363	$55,500
38	CDMX	Miguel Hidalgo	Polanco III Sección	62	$4,900	$125,000	$61,740	$65,500
39	NL	San Pedro Garza García	Residencial Santa Bárbara	58	$22,500	$120,000	$61,241	$59,750
40	NL	Monterrey	Sierra Alta	20	$27,000	$110,000	$60,900	$57,000
41	NL	San Pedro Garza García	Del Valle Oriente	85	$17,000	$140,000	$60,556	$59,500
42	Jal	Zapopan	Puerta de Hierro	540	$14,500	$155,000	$60,250	$55,000
43	NL	San Pedro Garza García	Bosques del Valle	20	$22,500	$150,000	$60,075	$51,250
44	NL	San Pedro Garza García	Zona Loma Larga Oriente	32	$26,000	$100,000	$60,063	$59,000
45	Qro	Querétaro	Balcones de Juriquilla	32	$16,000	$150,000	$59,672	$56,250
46	NL	Monterrey	Carolco	25	$40,500	$68,000	$59,500	$60,000
47	Qro	Querétaro	El Pedregal de Querétaro	21	$11,000	$102,000	$59,190	$65,000
48	QRoo	Benito Juárez	Puerto Juárez	61	$7,500	$150,000	$59,125	$53,000
49	NL	San Pedro Garza García	Lomas del Valle	74	$18,000	$120,000	$58,973	$58,000
50	QRoo	Benito Juárez	Bahía Dorada	30	$4,000	$130,000	$58,230	$62,500

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

Las colonias con los menores precios promedio de renta presentan un patrón territorial distinto al observado en los segmentos de mayor valor, concentrándose principalmente en ciudades fronterizas y mercados urbanos con una oferta de vivienda más accesible (Tabla 12). Destaca particularmente Tijuana, que incorpora ocho de las primeras diez colonias del ranking, entre ellas Gabilondo, Agua Caliente, Chapultepec, Río Tijuana 3a Etapa y Zona Urbana Río Tijuana, donde los precios promedio de renta se ubican entre los más bajos del país. Esta concentración refleja un mercado con una amplia oferta de vivienda anunciada en plataformas digitales dentro de rangos de precio relativamente reducidos.

También aparecen colonias de Querétaro, Hermosillo, Xalapa, Tampico, Torreón, León y Campeche, cuyos niveles de renta reflejan mercados con menor presión inmobiliaria y una oferta orientada principalmente a segmentos de ingreso medio y medio-bajo. En la mayoría de estos casos, las medianas son cercanas a los precios promedio, lo que sugiere una menor dispersión de precios y una estructura de mercado más homogénea que la observada en las colonias de mayor valor.

A diferencia de los rankings de rentas más altas, ninguna colonia de Jalisco figura entre las 25 de menor precio promedio. Este resultado refleja que, dentro de la oferta analizada en plataformas digitales, el mercado jalisciense mantiene niveles de renta superiores a los observados en varias ciudades del norte y centro del país, particularmente en aquellas donde predominan desarrollos habitacionales dirigidos a segmentos de menor ingreso y mercados con una menor valorización relativa de la vivienda.

Tabla 12. Las 25 colonias a nivel nacional con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	BC	Tijuana	Gabilondo	22	$1,600	$44,000	$4,017	$2,050
2	BC	Ensenada	Quintas Papagayo	21	$1,700	$20,000	$4,088	$1,950
3	BC	Tijuana	Agua Caliente	34	$1,500	$25,500	$4,626	$2,450
4	BC	Tijuana	Chapultepec	47	$1,500	$40,000	$4,674	$2,300
5	BC	Tijuana	Río Tijuana 3a Etapa	22	$1,500	$25,000	$4,751	$1,656
6	BC	Tijuana	Zona Urbana Río Tijuana	116	$1,500	$77,000	$4,780	$2,100
7	BC	Tijuana	Calete	84	$1,500	$50,000	$4,789	$2,100
8	BC	Tijuana	Madero	69	$1,500	$43,750	$6,617	$2,600
9	Qro	El Marqués	Real Solare	61	$3,500	$17,000	$7,558	$7,000
10	BC	Tijuana	Hipódromo	24	$1,500	$48,000	$7,749	$2,063
11	Qro	Querétaro	Viñedos	28	$6,000	$15,500	$8,155	$7,950
12	BC	Tijuana	Playas de Tijuana	24	$1,500	$30,000	$8,188	$2,950
13	Qro	El Marqués	Los Encinos	21	$5,000	$11,400	$8,283	$8,900
14	BC	Tijuana	Villa Mar	21	$2,200	$14,000	$8,340	$9,000
15	Son	Hermosillo	Balderrama	25	$5,000	$15,000	$8,650	$7,500
16	BC	Tijuana	Zona Centro	28	$1,500	$48,440	$8,891	$6,750
17	Qro	Querétaro	Villas de Santiago	21	$2,900	$20,000	$9,048	$8,600
18	Ver	Xalapa	Indeco Ánimas	35	$5,400	$20,000	$9,060	$7,500
19	Tam	Tampico	Nuevo Aeropuerto	45	$5,500	$18,000	$9,189	$8,500
20	Gro	Acapulco de Juárez	Puente del Mar	22	$1,600	$37,000	$9,277	$8,750
21	Coah	Torreón	Ampliación la Rosita	23	$6,500	$15,000	$9,535	$9,000
22	Tam	Altamira	Punta Laguna	23	$7,833	$13,500	$9,597	$8,500
23	Gto	León	El Rosario	33	$4,000	$17,500	$9,639	$9,300
24	Camp	Campeche	Santa Ana	33	$4,200	$25,000	$9,733	$9,000
25	Qro	Querétaro	San José el Alto	30	$6,000	$12,500	$9,847	$9,500

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

La segunda mitad del ranking mantiene la tendencia observada en las primeras posiciones, con una importante concentración de colonias de Querétaro, particularmente en los municipios de Querétaro y El Marqués (Tabla 13). Desarrollos como Ciudad del Sol, Villas del Refugio, La Pradera, Privalia Ambienta, Tres Cantos Residencial, Sonterra y La Cañada reflejan la amplia oferta habitacional de reciente construcción que caracteriza a esta zona metropolitana, con precios de renta relativamente accesibles dentro del contexto nacional.

También destacan colonias ubicadas en Mérida, Cuautlancingo, León, Playa del Carmen, Toluca y Cuernavaca, donde predominan desarrollos habitacionales dirigidos a segmentos de ingreso medio. En la mayoría de estos casos, las diferencias entre el precio promedio y la mediana son reducidas, lo que confirma una distribución de rentas más homogénea que la observada en las colonias de mayor valor, donde la dispersión suele ser considerablemente más amplia.

En Jalisco, aparecen Alta California, en Tlajomulco de Zúñiga, y Parques de Tesistán, en Zapopan, dentro de las posiciones 38 y 39 del ranking nacional. A diferencia de las colonias jaliscienses que figuran entre las rentas más elevadas, estos desarrollos corresponden a segmentos de vivienda más accesibles, lo que refleja la diversidad del mercado de alquiler en la Zona Metropolitana de Guadalajara y la coexistencia de ofertas dirigidas a distintos niveles de ingreso.

Tabla 13. Las colonias 26 a 50 a nivel nacional con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Qro	Querétaro	Ciudad del Sol	50	$6,000	$18,500	$9,884	$9,500
27	Qro	Querétaro	Villas del Refugio	23	$6,500	$17,000	$9,909	$8,900
28	Ver	Tuxpan	La Calzada	30	$3,800	$40,000	$9,953	$6,500
29	Qro	El Marqués	Villas del Refugio	47	$5,500	$23,000	$9,983	$8,900
30	Pue	Coronango	San Francisco Ocotlán	44	$5,000	$48,000	$10,025	$8,500
31	Gro	Acapulco de Juárez	La Poza	34	$1,500	$24,000	$10,107	$9,250
32	Sin	Culiacán	Tierra Blanca	21	$5,500	$15,000	$10,224	$10,000
33	Qro	El Marqués	La Pradera	83	$4,500	$22,000	$10,237	$9,900
34	Yuc	Mérida	Los Héroes	52	$6,000	$18,000	$10,258	$9,750
35	Qro	Querétaro	Privalia Ambienta	117	$6,500	$16,000	$10,288	$10,000
36	Pue	Cuautlancingo	San Juan Cuautlancingo	75	$7,000	$22,500	$10,300	$9,900
37	Pue	Cuautlancingo	Cuautlancingo	68	$5,000	$16,500	$10,381	$9,500
38	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Alta California	43	$6,300	$15,500	$10,474	$10,000
39	Jal	Zapopan	Parques de Tesistán	30	$7,000	$15,000	$10,490	$11,000
40	Qro	Querétaro	Tres Cantos Residencial	36	$7,000	$20,000	$10,570	$9,817
41	Gto	León	El Dorado	45	$6,500	$17,000	$10,716	$10,500
42	Yuc	Mérida	Caucel	39	$4,500	$20,000	$10,719	$10,500
43	Qro	Corregidora	Paseos del Bosque	83	$8,000	$16,000	$10,995	$10,500
44	Qroo	Playa del Carmen	Real Ibiza	45	$8,000	$25,000	$11,056	$9,800
45	EdoMex	Toluca	Toluca	31	$6,000	$50,000	$11,140	$10,000
46	Mor	Cuernavaca	Santa María Ahuacatitlán	23	$5,000	$35,000	$11,180	$8,900
47	Yuc	Mérida	Las Américas II	52	$5,000	$19,000	$11,249	$11,000
48	Yuc	Mérida	Jesús Carranza	21	$3,500	$64,000	$11,329	$6,000
49	Qro	Querétaro	Sonterra	81	$5,000	$20,000	$11,456	$10,900
50	Qro	El Marqués	La Cañada	45	$6,500	$24,000	$11,519	$11,000

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

Las colonias con los precios promedio de venta más elevados del país corresponden a desarrollos residenciales de muy alta plusvalía, caracterizados por viviendas de gran tamaño, acceso controlado y una oferta dirigida al segmento de mayores ingresos (Tabla 14). Zapopan domina ampliamente el ranking nacional, al ocupar los cuatro primeros lugares con Ayamonte, Villa Magna, Zotogrande y Residencial Los Frailes, cuyos precios promedio oscilan entre 44 y 53 millones de pesos. Estos resultados consolidan al municipio como el principal mercado de vivienda residencial de lujo del país dentro de la oferta publicada en plataformas digitales.

El ranking también evidencia la fortaleza del mercado inmobiliario de Nuevo León, particularmente en San Pedro Garza García y Monterrey, que concentran diecisiete de las veinticinco colonias incluidas. Destacan desarrollos como Pedregal del Valle, San Patricio, Carrizalejo, Sierra Alta, Club de Golf La Herradura y Residencial Chipinque, donde los elevados precios reflejan la consolidación de corredores residenciales exclusivos y una demanda sostenida por vivienda de alto valor.

En total, Jalisco aporta siete colonias dentro de las veinticinco de mayor precio promedio de venta del país: Ayamonte, Villa Magna, Zotogrande, Residencial Los Frailes, Lomas del Bosque, Colinas de San Javier y Lomas del Valle, todas ubicadas en Zapopan. La concentración de estos desarrollos confirma el liderazgo del municipio en el segmento de vivienda de lujo y muestra la consolidación de un corredor inmobiliario de muy alta plusvalía que sobresale incluso frente a mercados tradicionalmente consolidados como San Pedro Garza García y Monterrey.

Nivel nacional venta

Tabla 14. Las 25 colonias a nivel nacional con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Jal	Zapopan	Ayamonte	70	$28,842,815	$75,000,000	$52,540,080	$57,000,000
2	Jal	Zapopan	Villa Magna	21	$3,613,000	$74,556,287	$49,073,680	$52,531,889
3	Jal	Zapopan	Zotogrande	28	$17,900,000	$75,000,000	$48,204,325	$55,226,463
4	Jal	Zapopan	Residencial los Frailes	33	$26,500,000	$69,241,520	$44,239,809	$48,911,770
5	NL	San Pedro Garza García	Pedregal del Valle	40	$8,800,000	$65,000,000	$40,584,250	$40,000,000
6	NL	San Pedro Garza García	San Patricio	46	$13,400,000	$70,000,000	$40,211,015	$38,000,000
7	NL	San Pedro Garza García	Jerónimo Siller	57	$876,000	$69,000,000	$38,987,411	$42,000,000
8	NL	San Pedro Garza García	Carrizalejo	99	$700,000	$75,000,000	$38,216,462	$35,200,000
9	NL	Monterrey	Sierra Alta 6 Sector	74	$12,350,000	$59,900,000	$38,030,459	$40,250,000
10	NL	Monterrey	Residencial y Club de Golf la Herradura	268	$9,900,000	$68,000,000	$38,001,211	$38,900,000
11	NL	Monterrey	Sierra Alta 9 Sector	285	$2,605,264	$59,900,000	$37,452,787	$37,000,000
12	NL	San Pedro Garza García	Residencial Sierra del Valle	20	$3,908,598	$70,000,000	$37,426,524	$42,000,000
13	NL	Monterrey	Club de Golf la Herradura	74	$5,800,000	$65,000,000	$37,036,892	$38,000,000
14	NL	Monterrey	Portal del Huajuco	61	$8,650,000	$57,000,000	$36,881,148	$37,500,000
15	NL	Monterrey	Cumbres Renacimiento	20	$652,090	$74,000,000	$36,119,155	$44,000,000
16	NL	San Pedro Garza García	Villa Montaña	92	$470,000	$75,000,000	$36,066,387	$33,750,000
17	NL	San Pedro Garza García	Valle de San Ángel Sect Español	23	$7,275,000	$67,000,000	$35,618,478	$28,000,000
18	Jal	Zapopan	Lomas del Bosque	46	$2,000,000	$73,667,516	$35,613,945	$34,650,500
19	NL	San Pedro Garza García	Valle de Chipinque	21	$16,500,000	$69,000,000	$35,470,783	$29,000,000
20	NL	San Pedro Garza García	Bosques de San Ángel Sector Palmillas	37	$1,700,000	$75,000,000	$35,350,000	$35,000,000
21	NL	San Pedro Garza García	Valle de San Ángel Sect Francés	30	$6,950,000	$75,000,000	$34,891,333	$30,650,000
22	NL	San Pedro Garza García	Residencial Chipinque	82	$4,000,000	$69,500,000	$34,702,768	$28,349,500
23	Jal	Zapopan	Colinas de San Javier	160	$450,000	$73,000,000	$34,029,034	$34,700,000
24	SLP	San Luis Potosí	Campestre de Golf	35	$15,000,000	$57,500,000	$33,724,286	$33,000,000
25	Jal	Zapopan	Lomas del Valle	112	$5,385,000	$70,000,000	$33,292,079	$34,200,000

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

La segunda mitad del ranking confirma la elevada concentración de colonias de muy alta plusvalía en el área metropolitana de Monterrey, particularmente en San Pedro Garza García y Monterrey, donde predominan desarrollos residenciales privados, clubes de golf y fraccionamientos de acceso controlado (Tabla 15). Colonias como Sierra Alta, Veredalta, Punto Central, Antigua Hacienda San Agustín, Colonial La Sierra, La Cima y Bosques del Valle mantienen precios promedio superiores a los 28 millones de pesos, consolidando a esta región como uno de los principales mercados de vivienda de lujo del país.

Asimismo, el ranking incorpora desarrollos exclusivos del Estado de México y de la Ciudad de México, entre ellos Fincas de Sayavedra, Hacienda de Valle Escondido, Club de Golf Valle Escondido, Jardines del Pedregal y Rancho San Francisco, donde la combinación de ubicación, infraestructura y disponibilidad limitada de suelo continúa sosteniendo elevados valores de mercado y una importante demanda por vivienda de alto nivel.

En Jalisco, Atlas Colomos, Villa Coral, Puerta Aqua y Puerta del Bosque se incorporan a las colonias que ya figuraban entre las primeras 25 posiciones, elevando a once el número de desarrollos de Zapopan dentro de las 50 colonias con mayor precio promedio de venta del país. Esta concentración confirma la consolidación del municipio como uno de los principales polos nacionales de vivienda residencial de lujo y evidencia la fortaleza de su mercado inmobiliario de alta plusvalía.

Tabla 15. Las colonias 26 a 50 a nivel nacional con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	NL	Monterrey	Sierra Alta	353	$1,596,710	$59,900,000	$33,252,410	$33,000,000
27	NL	San Pedro Garza García	Valle de San Ángel	95	$760,000	$70,000,000	$33,247,833	$29,500,000
28	CDMX	Tlalpan	Zacayucan Peña Pobre	32	$770,000	$70,000,000	$32,884,609	$31,900,000
29	Jal	Zapopan	Atlas Colomos	66	$5,086,700	$62,080,708	$32,819,939	$32,495,000
30	NL	San Pedro Garza García	Punto Central	68	$1,900,000	$75,000,000	$32,731,856	$27,400,000
31	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Fincas de Sayavedra	38	$12,490,000	$55,000,000	$32,534,211	$35,490,000
32	NL	San Pedro Garza García	Veredalta	42	$1,750,000	$68,000,000	$32,533,048	$27,500,000
33	Jal	Zapopan	Villa Coral	21	$22,000,000	$73,138,502	$32,218,024	$29,970,000
34	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Rancho San Juan	170	$8,500,000	$65,000,000	$32,114,737	$33,490,000
35	NL	Monterrey	Privadas la Herradura	25	$7,861,611	$60,000,000	$32,098,464	$37,500,000
36	Jal	Zapopan	Puerta Aqua	26	$14,000,000	$54,950,000	$32,061,826	$29,552,500
37	Jal	Zapopan	Puerta del Bosque	115	$2,974,500	$75,000,000	$31,509,271	$32,000,000
38	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Hacienda de Valle Escondido	189	$2,200,000	$69,000,000	$31,032,365	$29,900,000
39	NL	San Pedro Garza García	Antigua Hacienda San Agustín	24	$950,000	$67,000,000	$30,852,083	$25,000,000
40	CDMX	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	1,274	$547,000	$75,000,000	$30,507,060	$28,500,000
41	NL	San Pedro Garza García	Colonial la Sierra	61	$15,200,000	$70,000,000	$30,424,992	$32,000,000
42	NL	San Pedro Garza García	Lomas del Valle	111	$770,000	$72,705,000	$30,155,153	$28,300,000
43	CDMX	Álvaro Obregón	Rancho del Carmen del Pueblo San Bartolo Ameyalco	22	$2,950,000	$69,750,000	$30,152,727	$24,950,000
44	NL	Monterrey	Sierra Alta 3 Sector	27	$8,650,000	$46,800,000	$29,982,370	$28,100,000
45	EdoMex	Atizapán de Zaragoza	Club de Golf Valle Escondido	113	$10,000,000	$59,000,000	$29,489,057	$27,000,000
46	NL	San Pedro Garza García	Jardines de San Agustín	28	$12,800,000	$65,000,000	$29,340,176	$26,200,000
47	NL	San Pedro Garza García	La Cima	49	$700,000	$67,000,000	$29,143,673	$28,000,000
48	NL	San Pedro Garza García	Bosques del Valle	63	$650,000	$57,240,000	$28,981,755	$31,900,000
49	NL	San Pedro Garza García	Zona Valle San Ángel	27	$4,400,000	$59,000,000	$28,870,370	$25,300,000
50	CDMX	Álvaro Obregón	Rancho San Francisco	29	$1,950,000	$60,000,000	$28,770,241	$27,500,000

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

En contraste, las colonias con los menores precios promedio de venta del país corresponden, en su mayoría, a desarrollos habitacionales de interés social y fraccionamientos orientados a la adquisición de vivienda de bajo costo (Tabla 16). Los Pájaros, en Cuautitlán Izcalli, encabeza el ranking con un precio promedio cercano a 294 mil pesos, seguida por Pabellón de Arteaga Centro, en Aguascalientes, y Mar de Calafia, en Playas de Rosarito. En todos los casos predominan viviendas de menor tamaño y desarrollos ubicados en zonas periféricas o de expansión urbana.

El Estado de México concentra un número importante de colonias dentro de este grupo, entre ellas Los Pájaros, Cerro del Marqués, Valle de las Pirámides, Real de Costitlán, Santa Teresa, Villada y Villas del Real, lo que refleja la amplia presencia de vivienda de interés social en distintos municipios de la entidad. También aparecen colonias de Baja California, Veracruz, Hidalgo, Nuevo León, Guerrero, Quintana Roo, Michoacán, Sonora y Nayarit, con precios promedio inferiores a 700 mil pesos.

A diferencia del ranking de colonias con los mayores precios de venta, ninguna colonia de Jalisco figura entre las 25 de menor valor promedio. Este resultado sugiere que la oferta publicada en plataformas digitales para el estado se concentra en segmentos de precio superiores a los observados en diversas entidades del país, particularmente en aquellas donde la vivienda económica representa una mayor proporción del mercado inmobiliario formal.

Tabla 16. Las 25 colonias a nivel nacional con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	EdoMex	Cuautitlán Izcalli	Los Pájaros	53	$262,560	$873,700	$293,999	$262,560
2	Ags	Pabellón de Arteaga	Pabellón de Arteaga Centro	22	$339,068	$542,000	$397,211	$373,617
3	BC	Playas de Rosarito	Mar de Calafia	25	$219,000	$1,095,000	$421,936	$341,655
4	NL	Monterrey	Barrio de la Industria	55	$350,000	$917,000	$495,494	$460,000
5	EdoMex	Valle de Chalco Solidaridad	Cerro del Marqués	22	$345,000	$840,000	$502,922	$452,784
6	Ver	Cosoleacaque	Residencial las Olas	20	$351,000	$950,000	$522,850	$509,000
7	Hgo	Tizayuca	Geovillas Tizayuca	26	$365,220	$950,000	$523,868	$480,000
8	BC	Mexicali	Alianza Para la Producción	27	$510,000	$560,000	$524,259	$510,000
9	Gro	Acapulco de Juárez	San Agustín	20	$380,000	$890,000	$525,705	$460,000
10	NL	Cadereyta Jiménez	Alberos	20	$417,000	$790,000	$526,190	$497,000
11	BC	Ensenada	El Porvenir	20	$369,000	$710,000	$556,000	$595,000
12	BC	Playas de Rosarito	Anexa Obrera	30	$240,000	$999,000	$564,311	$550,000
13	Ver	Veracruz	Hacienda Sotavento	29	$382,000	$850,000	$567,310	$580,000
14	Nay	Bahía de Banderas	Jardines del Sol	31	$385,396	$650,000	$576,337	$650,000
15	QRoo	Benito Juárez	Tierra Maya	34	$329,000	$1,480,000	$578,575	$580,000
16	Mich	Tarímbaro	Campestre Tarímbaro	24	$398,000	$1,435,000	$582,385	$464,221
17	EdoMex	Tlalnepantla de Baz	Valle de las Pirámides	35	$325,133	$1,608,000	$583,657	$526,972
18	EdoMex	Chicoloapan	Real de Costitlán	38	$362,000	$2,380,000	$613,032	$547,480
19	EdoMex	Huehuetoca	Santa Teresa	24	$373,093	$1,350,000	$614,844	$542,500
20	Hgo	Atotonilco de Tula	La Toscana Ciudad Bicentenario Hidalgo	25	$390,000	$1,083,500	$641,650	$650,000
21	Hgo	Atotonilco de Tula	Paseos de la Pradera	58	$370,000	$5,250,000	$652,752	$540,000
22	Son	Cajeme	Villas del Rey	22	$344,297	$2,600,000	$654,286	$493,690
23	BC	Ensenada	Residencial del Prado	22	$448,690	$1,850,000	$654,317	$603,868
24	EdoMex	Nezahualcóyotl	Villada	29	$420,000	$950,000	$656,759	$690,000
25	EdoMex	Tecámac	Villas del Real	65	$378,595	$4,519,867	$663,456	$511,000

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

La segunda mitad del ranking mantiene el predominio de desarrollos habitacionales orientados a la vivienda económica y de interés social, ubicados principalmente en zonas de expansión urbana y municipios con una importante oferta de vivienda de menor valor (Tabla 17). Destacan nuevamente colonias del Estado de México, Guanajuato, Baja California, Veracruz, Ciudad de México y Quintana Roo, donde los precios promedio de venta continúan por debajo de 750 mil pesos, muy por debajo del promedio nacional observado para este segmento.

Asimismo, aparecen desarrollos habitacionales de ciudades como Gómez Palacio, Loreto, Reynosa, Aguascalientes, Celaya, Xalapa y Coatzacoalcos, caracterizados por una oferta de vivienda dirigida principalmente a hogares de ingresos medios y bajos. En la mayoría de estas colonias, las diferencias entre el precio promedio y la mediana son relativamente reducidas, lo que sugiere mercados con menor dispersión y una estructura de precios más homogénea.

En Jalisco, figuran Valle de los Encinos, Hacienda Santa Fe y Valle Dorado, todas ubicadas en Tlajomulco de Zúñiga, dentro de las posiciones 39, 44 y 45 del ranking nacional. A diferencia de Zapopan, que concentra las colonias de mayor precio de venta del país, la presencia de estos desarrollos refleja la importancia de Tlajomulco como uno de los principales mercados de vivienda de interés social y de segmentos de menor precio en la Zona Metropolitana de Guadalajara, evidenciando la marcada heterogeneidad del mercado inmobiliario jalisciense.

Tabla 17. Las colonias 26 a 50 a nivel nacional con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Entidad	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	EdoMex	Almoloya de Juárez	Colinas del Sol	20	$329,000	$1,390,000	$664,200	$635,000
27	Camp	Carmen	Maderas	42	$345,000	$2,850,000	$666,771	$520,000
28	CDMX	Gustavo A. Madero	Estanzuela	20	$464,000	$1,790,800	$668,064	$578,500
29	Gto	León	El Condado	25	$380,000	$3,500,000	$673,759	$500,000
30	EdoMex	Acolman	Geovillas de Terranova	23	$369,000	$1,377,400	$675,738	$650,000
31	QRoo	Benito Juárez	Hacienda Real del Caribe	81	$358,000	$3,000,000	$680,040	$560,000
32	Gto	León	Brisas del Campestre	31	$369,000	$3,500,000	$686,181	$562,000
33	Pue	Tehuacán	Aquiles Serdán	31	$420,000	$2,045,800	$688,058	$680,000
34	BC	Ensenada	La Misión	31	$254,000	$4,649,000	$694,174	$447,000
35	BCS	Loreto	Nopolo	33	$278,000	$1,599,000	$702,358	$535,000
36	Dgo	Gómez Palacio	San Antonio	28	$435,000	$1,450,000	$707,309	$590,000
37	Ver	Coatzacoalcos	Ciudad Olmeca	20	$436,000	$1,490,000	$707,555	$587,000
38	Gto	Celaya	Villas de la Hacienda	24	$410,000	$2,500,000	$714,011	$491,751
39	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Valle de los Encinos	21	$392,148	$1,500,000	$715,954	$730,000
40	Ags	Aguascalientes	La Estancia	28	$352,331	$3,585,000	$715,968	$495,000
41	Son	Cajeme	Montecarlos	21	$360,846	$2,750,000	$721,689	$578,150
42	CDMX	Iztapalapa	Ejército de Agua Prieta	28	$400,000	$3,499,000	$723,755	$617,220
43	Ver	Xalapa	Las Fuentes	27	$371,000	$3,500,000	$725,859	$400,000
44	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Hacienda Santa Fe	139	$339,150	$4,600,000	$730,272	$569,000
45	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	Valle Dorado	26	$370,000	$1,700,000	$730,461	$590,000
46	Tam	Reynosa	Villa Florida	51	$351,000	$1,650,000	$735,185	$550,000
47	Ver	Veracruz	Palma Real	26	$300,000	$1,500,000	$735,246	$672,500
48	NL	Cadereyta Jiménez	Valle del Roble	31	$410,000	$1,750,000	$742,387	$670,000
49	CDMX	Iztapalapa	Eva Sámano de López Mateos	22	$450,000	$1,487,000	$743,535	$750,000
50	EdoMex	Huehuetoca	Urbi Villa del Rey	68	$390,618	$5,815,919	$750,189	$606,650

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

Las colonias con los mayores precios promedio de renta en la Ciudad de México se concentran en un reducido grupo de zonas residenciales de alta plusvalía, caracterizadas por una elevada oferta de vivienda de lujo y una ubicación privilegiada (Tabla 18). Jardines en la Montaña, en Tlalpan, encabeza el ranking con una renta promedio superior a 80 mil pesos mensuales, seguida por Polanco IV Sección, Jardines del Pedregal, Bosque de las Lomas y Santa Fe la Loma, cuyos precios promedio también superan los 70 mil pesos.

La alcaldía Miguel Hidalgo concentra el mayor número de colonias dentro del ranking, con distintas secciones de Polanco, además de Bosque de las Lomas, Lomas de Chapultepec, Anzures, Ampliación Granada y Lomas de Bezares, consolidándose como el principal mercado de renta de alto valor de la capital. También destacan colonias ubicadas en Álvaro Obregón, Cuajimalpa de Morelos, Tlalpan, La Magdalena Contreras, Cuauhtémoc, Coyoacán y Benito Juárez, conformando un corredor residencial de alta gama que concentra buena parte de la oferta inmobiliaria más exclusiva de la ciudad.

La amplitud de los rangos de precios reafirma la heterogeneidad incluso dentro de este segmento. Mientras colonias como Condesa, Del Carmen y Tlacoquemecatl presentan rentas promedio cercanas a los 50 mil pesos, desarrollos como Jardines en la Montaña y las distintas secciones de Polanco alcanzan niveles considerablemente superiores, reflejando diferencias asociadas a ubicación, tipo de vivienda, equipamiento y características propias de cada mercado residencial.

Tabla 18. Las 25 colonias en la Ciudad de México con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Tlalpan	Jardines En la Montaña	38	$18,500	$135,000	$80,100	$90,000
2	Miguel Hidalgo	Polanco IV Sección	87	$3,600	$120,000	$75,934	$85,000
3	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	84	$8,000	$160,000	$75,139	$62,050
4	Miguel Hidalgo	Bosque de las Lomas	92	$8,000	$160,000	$74,496	$72,500
5	Álvaro Obregón	Santa Fe la Loma	29	$4,000	$120,000	$72,538	$75,000
6	Miguel Hidalgo	Polanco II Sección	43	$7,500	$120,000	$72,402	$75,000
7	Miguel Hidalgo	Polanco I Sección	74	$5,300	$150,000	$72,208	$66,550
8	Álvaro Obregón	San Ángel	36	$15,000	$150,000	$71,858	$71,000
9	Miguel Hidalgo	Polanco	936	$2,572	$150,000	$66,715	$70,000
10	Álvaro Obregón	San Bartolo Ameyalco	20	$9,500	$160,000	$65,288	$36,000
11	Miguel Hidalgo	Polanco V Sección	139	$4,650	$125,000	$64,906	$70,000
12	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	204	$4,500	$150,000	$64,142	$60,000
13	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	178	$6,200	$160,000	$64,012	$60,000
14	Miguel Hidalgo	Polanco III Sección	62	$4,900	$125,000	$61,740	$65,500
15	La Magdalena Contreras	San Jerónimo Lídice	69	$4,500	$135,000	$57,197	$43,000
16	Álvaro Obregón	Chimalistac	30	$10,500	$145,000	$54,033	$48,500
17	Miguel Hidalgo	Anzures	65	$15,000	$159,000	$53,791	$34,400
18	Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	34	$5,000	$120,000	$52,816	$42,500
19	Cuauhtémoc	Condesa	179	$2,529	$145,000	$50,612	$46,000
20	Miguel Hidalgo	Ampliación Granada	420	$5,900	$120,000	$50,454	$45,000
21	Cuauhtémoc	Hipódromo	140	$10,900	$140,000	$50,097	$45,000
22	Miguel Hidalgo	Lomas de Bezares	24	$7,000	$120,000	$49,896	$40,000
23	Coyoacán	Del Carmen	41	$6,800	$160,000	$48,580	$33,000
24	Álvaro Obregón	Bosques de Tarango	28	$17,000	$110,000	$48,304	$48,000
25	Benito Juárez	Tlacoquemecatl	31	$8,000	$130,000	$47,713	$30,900

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

Esta segunda mitad confirma y amplía el patrón observado en la Tabla 18: el mercado de renta de mayor valor en la Ciudad de México se concentra en un corredor que abarca Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón, Cuajimalpa de Morelos, Benito Juárez y Cuauhtémoc (Tabla 19). Colonias como Lomas de Vista Hermosa, Santa Fe Cuajimalpa, Granada, Lomas de Santa Fe, Hipódromo Condesa, Roma Norte y las distintas secciones de Del Valle mantienen precios promedio elevados, asociados con una amplia oferta de departamentos y viviendas en zonas de alta demanda.

La presencia de colonias como Xoco, Guadalupe Inn, Las Águilas, Villa Verdún, San Miguel Chapultepec y Santa Fe muestra que el segmento de renta de alto valor no se limita a unas cuantas zonas tradicionales, sino que se extiende hacia nuevos corredores residenciales y de usos mixtos, impulsados por la cercanía a centros corporativos, equipamiento urbano, servicios especializados y una elevada conectividad dentro de la ciudad.

En conjunto, las cincuenta colonias con las rentas más altas reflejan una marcada concentración espacial del mercado inmobiliario de mayor valor en la capital del país. La predominancia de desarrollos ubicados en el poniente y centro de la ciudad confirma que factores como la localización, la disponibilidad de servicios, la accesibilidad y la cercanía a los principales corredores de empleo continúan siendo los determinantes más importantes en la formación de los precios de renta.

Tabla 19. Las colonias 26 a 50 en la Ciudad de México con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Vista Hermosa	57	$10,000	$120,000	$47,224	$42,000
27	Cuajimalpa de Morelos	Santa Fe Cuajimalpa	312	$11,000	$120,000	$47,190	$41,000
28	Álvaro Obregón	Las Águilas	29	$4,500	$150,000	$46,934	$40,000
29	Cuajimalpa de Morelos	Lomas del Chamizal	65	$10,000	$120,000	$45,475	$28,000
30	Miguel Hidalgo	Granada	238	$5,500	$120,000	$45,245	$40,000
31	Álvaro Obregón	Lomas de Santa Fe	53	$22,000	$140,000	$44,438	$39,555
32	Álvaro Obregón	Villa Verdún	27	$10,000	$115,000	$44,063	$40,000
33	Álvaro Obregón	Guadalupe Inn	32	$13,500	$120,000	$43,999	$27,978
34	Cuauhtémoc	Hipódromo Condesa	107	$3,499	$130,000	$43,401	$40,000
35	Benito Juárez	Del Valle	32	$13,500	$150,000	$43,281	$37,250
36	Benito Juárez	Xoco	98	$17,500	$98,000	$41,754	$36,000
37	Miguel Hidalgo	Irrigación	51	$2,500	$85,000	$41,098	$40,000
38	Benito Juárez	Del Valle Centro	123	$7,000	$160,000	$40,843	$30,000
39	Benito Juárez	Del Valle Norte	68	$6,000	$120,000	$40,184	$35,000
40	Álvaro Obregón	Miguel Hidalgo	63	$5,900	$120,000	$40,037	$34,000
41	Cuajimalpa de Morelos	Granjas Palo Alto	30	$15,450	$85,000	$39,076	$36,417
42	Miguel Hidalgo	San Miguel Chapultepec	48	$12,200	$120,000	$38,897	$31,000
43	Álvaro Obregón	Santa Fe	154	$8,966	$120,000	$38,729	$35,000
44	Álvaro Obregón	Tetelpan	27	$8,500	$150,000	$38,381	$30,500
45	Cuauhtémoc	Roma Norte	510	$4,500	$160,000	$37,974	$32,500
46	Benito Juárez	Del Valle Sur	73	$8,000	$95,000	$37,897	$32,000
47	Álvaro Obregón	Olivar de los Padres	72	$7,500	$110,000	$37,815	$30,000
48	Álvaro Obregón	Tizapán	32	$7,000	$82,000	$37,394	$34,000
49	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	234	$5,800	$135,000	$37,347	$32,500
50	Tlalpan	Tlalpan Centro	20	$12,300	$77,500	$37,325	$34,000

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

Por su parte, las colonias con los menores precios promedio de renta en la Ciudad de México se distribuyen principalmente en alcaldías con una oferta orientada a segmentos de ingreso medio y medio-bajo, donde predominan viviendas de menor tamaño y mercados residenciales con menor presión inmobiliaria (Tabla 20). Agrícola Pantitlán y Agrícola Oriental, ambas en Iztacalco, encabezan el ranking con rentas promedio cercanas a 12 mil pesos mensuales, seguidas por Pedregal de Santa Úrsula, en Coyoacán, y Nueva Santa María, en Azcapotzalco, cuyos precios permanecen significativamente por debajo del promedio observado en las colonias de mayor valor.

También destacan colonias ubicadas en Cuauhtémoc, Benito Juárez, Álvaro Obregón, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, Tlalpan y Cuajimalpa de Morelos, lo que evidencia que incluso en alcaldías con mercados inmobiliarios de alto valor existen zonas con una oferta de vivienda relativamente más accesible. En la mayoría de estos casos, las diferencias entre el precio promedio y la mediana son reducidas, reflejando una distribución de precios más homogénea que la observada en los segmentos de mayor renta.

Este grupo de colonias muestra la marcada heterogeneidad del mercado de alquiler en la capital del país. La coexistencia de rentas promedio que oscilan entre 12 mil y 27 mil pesos mensuales pone de manifiesto las importantes diferencias territoriales que existen entre alcaldías e incluso dentro de una misma demarcación, como resultado de factores asociados con la localización, la conectividad, la disponibilidad de servicios y las características propias del parque habitacional.

Tabla 20. Las 25 colonias en la Ciudad de México con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Iztacalco	Agrícola Pantitlán	20	$3,000	$25,000	$11,668	$11,650
2	Iztacalco	Agrícola Oriental	26	$4,000	$18,000	$12,458	$12,400
3	Coyoacán	Pedregal de Santa Úrsula	25	$3,500	$39,000	$13,371	$12,000
4	Azcapotzalco	Nueva Santa María	23	$3,500	$31,000	$14,359	$14,900
5	Coyoacán	Paseos de Taxqueña	23	$1,500	$58,000	$15,196	$14,000
6	Azcapotzalco	Del Gas	26	$11,834	$24,000	$15,297	$13,750
7	Cuauhtémoc	Buenavista	31	$1,850	$22,000	$16,747	$18,500
8	Benito Juárez	Álamos	35	$5,000	$52,000	$16,840	$17,000
9	Coyoacán	Campestre Churubusco	22	$9,600	$35,000	$18,900	$16,950
10	Álvaro Obregón	Carola	23	$12,900	$35,000	$19,230	$18,000
11	Cuauhtémoc	Santa María la Ribera	55	$1,850	$90,000	$19,849	$18,900
12	Venustiano Carranza	Jardín Balbuena	26	$5,500	$50,000	$19,937	$15,250
13	Miguel Hidalgo	Lomas de Sotelo	133	$6,000	$38,800	$21,541	$20,120
14	Álvaro Obregón	San Pedro de los Pinos	65	$1,500	$37,500	$21,651	$19,950
15	Cuauhtémoc	Centro	58	$3,456	$40,000	$21,771	$21,450
16	Miguel Hidalgo	Popotla	25	$2,000	$110,000	$21,956	$17,900
17	Benito Juárez	Portales Norte	49	$6,700	$42,000	$22,418	$22,000
18	Benito Juárez	Portales Sur	21	$10,000	$31,500	$23,419	$24,000
19	Tlalpan	Héroes de Padierna	22	$5,100	$45,000	$24,250	$24,000
20	Cuauhtémoc	Doctores	69	$8,000	$33,000	$24,682	$29,000
21	Benito Juárez	Letrán Valle	32	$6,500	$68,000	$25,667	$25,000
22	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Memetla	28	$13,500	$60,000	$25,714	$22,000
23	Coyoacán	Pedregal de Carrasco	27	$6,000	$50,000	$26,215	$22,900
24	Benito Juárez	Narvarte	26	$6,000	$65,000	$26,398	$27,500
25	Cuajimalpa de Morelos	Cuajimalpa	82	$7,300	$120,000	$27,043	$25,000

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

La segunda mitad del ranking incorpora colonias con un perfil residencial más diverso, distribuidas principalmente en las alcaldías de Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón, Cuauhtémoc, Cuajimalpa de Morelos y Coyoacán (Tabla 21). Destacan San Rafael, Escandón, Nápoles, Anáhuac, Contadero, Juárez, Roma Sur y Tabacalera, donde las rentas promedio oscilan entre 27 mil y 35 mil pesos mensuales. Aunque estas colonias se ubican en la parte baja del ranking, sus niveles de renta continúan siendo elevados, reflejo de mercados con una amplia oferta de departamentos y una alta demanda asociada a su ubicación, conectividad y disponibilidad de servicios. La presencia de colonias como Narvarte Oriente, Narvarte Poniente, San Pedro de los Pinos, Santa Cruz Atoyac, San José Insurgentes, Acacias e Insurgentes Mixcoac confirma el dinamismo del mercado de renta en Benito Juárez, una de las alcaldías con mayor actividad inmobiliaria de la ciudad. De manera similar, Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón continúan incorporando colonias cuyos precios, aunque inferiores a los observados en las zonas de mayor plusvalía, permanecen muy por encima de los niveles registrados en otros mercados urbanos del país.

Los resultados del ranking muestran que el mercado de renta de la Ciudad de México presenta una marcada segmentación territorial, pero también una elevada concentración de la oferta en un conjunto relativamente reducido de colonias. La cercanía entre los precios registrados en las últimas posiciones de los rankings de mayores y menores rentas evidencia que, entre las colonias con suficiente número de publicaciones para integrar el análisis, incluso las opciones de menor precio mantienen niveles elevados. Este resultado confirma la fuerte presión que caracteriza al mercado de alquiler de la capital.

Tabla 21. Las colonias 26 a 50 en la Ciudad de México con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Cuauhtémoc	San Rafael	185	$1,850	$52,674	$27,313	$24,160
27	Álvaro Obregón	Zedec Santa Fe	30	$11,800	$45,000	$28,527	$27,750
28	Benito Juárez	Narvarte Oriente	52	$5,500	$89,000	$29,087	$26,500
29	Miguel Hidalgo	Escandón	68	$10,000	$90,000	$29,222	$25,500
30	Miguel Hidalgo	Periodista	53	$7,500	$85,000	$30,202	$31,000
31	Benito Juárez	Narvarte Poniente	122	$5,750	$160,000	$30,221	$27,000
32	Benito Juárez	Ampliación Nápoles	22	$11,000	$70,000	$30,509	$25,000
33	Álvaro Obregón	San Jerónimo Aculco	20	$20,000	$42,000	$30,700	$30,000
34	Benito Juárez	San Pedro de los Pinos	81	$13,000	$90,000	$31,196	$33,000
35	Benito Juárez	Santa Cruz Atoyac	57	$7,000	$120,000	$31,212	$29,000
36	Miguel Hidalgo	Anáhuac	218	$14,000	$85,000	$31,402	$29,000
37	Cuajimalpa de Morelos	Contadero	157	$14,500	$120,000	$32,341	$27,953
38	Benito Juárez	Nápoles	178	$3,280	$135,000	$32,350	$27,750
39	Miguel Hidalgo	Verónica Anzures	25	$15,500	$66,000	$32,375	$31,500
40	Cuajimalpa de Morelos	El Yaqui	95	$15,500	$97,000	$32,414	$31,500
41	Coyoacán	Insurgentes Cuicuilco	22	$16,000	$100,000	$32,807	$24,750
42	Benito Juárez	Acacias	29	$19,000	$78,000	$33,545	$28,500
43	Cuauhtémoc	Juárez	356	$7,000	$130,000	$34,009	$30,489
44	Benito Juárez	San José Insurgentes	49	$6,000	$110,000	$34,013	$28,900
45	Benito Juárez	Insurgentes Mixcoac	37	$16,500	$131,000	$34,027	$32,500
46	Cuauhtémoc	Roma Sur	132	$6,500	$100,000	$34,155	$29,750
47	Cuauhtémoc	Tabacalera	137	$2,500	$100,000	$34,796	$30,000
48	Álvaro Obregón	Los Alpes	48	$20,000	$92,000	$35,445	$32,000
49	Álvaro Obregón	Paseo de las Lomas	21	$12,000	$65,000	$37,190	$35,000
50	Coyoacán	Parque San Andrés	23	$14,250	$85,000	$37,250	$25,600

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

Las colonias con los mayores precios promedio de venta en la Ciudad de México se concentran en desarrollos residenciales de muy alta plusvalía, caracterizados por viviendas de gran tamaño, baja densidad y una ubicación privilegiada (Tabla 22). Zacayucan Peña Pobre, en Tlalpan, encabeza el ranking con un precio promedio cercano a 33 millones de pesos, seguida por Jardines del Pedregal, Rancho del Carmen del Pueblo San Bartolo Ameyalco y Rancho San Francisco, todas ubicadas en Álvaro Obregón, cuyos valores promedio superan los 28 millones de pesos.

La alcaldía Álvaro Obregón concentra el mayor número de colonias dentro del ranking, entre ellas Jardines del Pedregal, San Ángel, San Ángel Inn, Altavista, Tlacopac, Lomas de San Ángel y Santa Fe la Loma, consolidándose como el principal mercado de vivienda de lujo de la capital. También destacan desarrollos ubicados en Miguel Hidalgo, Tlalpan, Coyoacán y Cuajimalpa de Morelos, donde colonias como Bosque de las Lomas, Lomas de Chapultepec, Lomas Virreyes, Jardines en la Montaña y San Mateo Tlaltenango mantienen precios promedio superiores a los 20 millones de pesos.

Los resultados del ranking muestran una fuerte concentración espacial de la vivienda de mayor valor en el poniente y sur de la Ciudad de México. La predominancia de colonias asociadas con los corredores de Pedregal, San Ángel, Santa Fe y Lomas confirma que estos continúan siendo los principales polos de alta plusvalía de la capital, donde la limitada disponibilidad de suelo, la consolidación urbana y la elevada demanda sostienen algunos de los precios de venta más altos del país.

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, junio 2026

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Tlalpan	Zacayucan Peña Pobre	32	$770,000	$70,000,000	$32,884,609	$31,900,000
2	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	1,274	$547,000	$75,000,000	$30,507,060	$28,500,000
3	Álvaro Obregón	Rancho del Carmen del Pueblo San Bartolo Ameyalco	22	$2,950,000	$69,750,000	$30,152,727	$24,950,000
4	Álvaro Obregón	Rancho San Francisco	29	$1,950,000	$60,000,000	$28,770,241	$27,500,000
5	Coyoacán	Jardines del Pedregal de San Ángel	141	$600,000	$67,999,999	$28,731,092	$28,500,000
6	Álvaro Obregón	Campestre	40	$850,000	$71,000,000	$27,061,623	$19,400,000
7	Coyoacán	Barrio Santa Catarina	151	$530,184	$69,000,000	$25,116,889	$25,800,000
8	Álvaro Obregón	San Ángel Inn	102	$720,000	$73,000,000	$25,112,168	$21,499,000
9	Álvaro Obregón	San Ángel	280	$580,000	$75,000,000	$24,934,896	$20,550,000
10	Miguel Hidalgo	Lomas Virreyes	77	$680,000	$69,900,000	$24,811,438	$18,300,000
11	Tlalpan	Tlalpuente	42	$1,400,000	$41,000,000	$24,573,238	$24,000,000
12	Miguel Hidalgo	Lomas de Reforma	108	$1,300,000	$69,000,000	$24,272,769	$20,500,000
13	Álvaro Obregón	Altavista	23	$5,800,000	$64,000,000	$24,079,957	$19,950,000
14	Miguel Hidalgo	Bosque de las Lomas	1,211	$590,000	$75,000,000	$23,954,936	$22,000,000
15	Miguel Hidalgo	Real de las Lomas	52	$1,100,000	$68,500,000	$23,295,154	$19,950,000
16	Miguel Hidalgo	Polanco III Sección	97	$1,000,000	$54,750,000	$23,114,661	$21,000,000
17	Miguel Hidalgo	Bosque de Chapultepec	81	$1,650,000	$64,983,000	$23,012,508	$25,500,000
18	Tlalpan	Jardines En la Montaña	268	$1,800,000	$59,890,000	$22,817,383	$20,250,000
19	Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	358	$665,000	$75,000,000	$22,785,476	$19,700,000
20	Coyoacán	Pedregal de San Francisco	105	$1,002,858	$33,000,000	$22,329,361	$21,990,000
21	Álvaro Obregón	Tlacopac	115	$690,000	$73,355,000	$21,959,703	$19,000,000
22	Tlalpan	Parque del Pedregal	90	$1,129,800	$65,000,000	$21,254,518	$18,950,000
23	Álvaro Obregón	Lomas de San Ángel	51	$762,849	$73,000,000	$21,243,656	$19,000,000
24	Álvaro Obregón	Santa Fe la Loma	276	$490,080	$68,000,000	$20,725,396	$16,710,000
25	Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	1,485	$450,000	$75,000,000	$20,270,119	$15,800,000

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

La segunda mitad del ranking confirma la concentración de las colonias con mayor precio de venta en las alcaldías de Álvaro Obregón, Miguel Hidalgo, Cuajimalpa de Morelos, Tlalpan y Coyoacán (Tabla 23). Destacan desarrollos como Polanco IV Sección, Club de Golf Bosques, Bosques de las Lomas, Lomas de Vista Hermosa, Lomas Altas y las distintas secciones de Polanco, donde los precios promedio se mantienen por encima de 15 millones de pesos, consolidando a estas zonas como referentes del mercado residencial de alta gama en la capital.

La presencia de colonias como Chimalistac, Florida, Santa Rosa Xochiac, San Bartolo Ameyalco, Club de Golf México, Lomas del Pedregal y Villa Coyoacán evidencia que la vivienda de mayor valor no se concentra en un solo corredor, sino que se extiende a distintos polos urbanos caracterizados por una oferta limitada de suelo, baja densidad habitacional, amplias áreas verdes y desarrollos residenciales consolidados que mantienen elevados niveles de plusvalía.

Los resultados del ranking muestran que el mercado de vivienda de alto valor en la Ciudad de México presenta una fuerte concentración territorial. De las cincuenta colonias con los mayores precios promedio de venta, prácticamente todas se localizan en cinco alcaldías del poniente y sur de la ciudad, lo que confirma la persistencia de importantes diferencias espaciales en el valor del suelo y en la localización de la oferta inmobiliaria de lujo.

Tabla 23. Las colonias 26 a 50 en la Ciudad de México con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Miguel Hidalgo	Polanco IV Sección	165	$710,000	$56,000,000	$20,247,223	$19,600,000
27	Álvaro Obregón	Chimalistac	81	$629,800	$68,000,000	$19,896,246	$18,490,000
28	Álvaro Obregón	Santa Rosa Xochiac	25	$1,000,000	$65,000,000	$19,837,960	$11,700,000
29	Álvaro Obregón	Rancho San Francisco Pueblo San Bartolo Ameyalco	73	$450,000	$69,750,000	$19,832,416	$14,500,000
30	Miguel Hidalgo	Polanco V Sección	293	$690,000	$75,000,000	$19,778,353	$17,900,000
31	Cuajimalpa de Morelos	Club de Golf Bosques	58	$1,150,000	$56,000,000	$19,484,870	$13,500,000
32	Miguel Hidalgo	Polanco II Sección	84	$750,000	$52,000,000	$19,345,315	$16,200,000
33	Álvaro Obregón	San Bartolo Ameyalco	131	$1,020,000	$70,000,000	$19,178,660	$15,500,000
34	Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Vista Hermosa	740	$800,000	$75,000,000	$18,967,730	$16,500,000
35	Miguel Hidalgo	Lomas Altas	220	$1,200,000	$74,000,000	$18,629,484	$11,200,000
36	Cuajimalpa de Morelos	Cumbres Reforma	21	$1,200,000	$59,000,000	$18,541,090	$18,300,000
37	Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	2,552	$500,000	$75,000,000	$18,279,680	$15,000,000
38	Miguel Hidalgo	Lomas de Bezares	356	$550,000	$69,750,000	$18,015,918	$13,500,000
39	Tlalpan	Lomas del Pedregal Framboyanes	49	$9,995,000	$34,000,000	$17,781,857	$16,900,000
40	Coyoacán	Barrio la Concepción	46	$490,000	$49,990,000	$17,739,667	$16,245,000
41	Álvaro Obregón	Florida	247	$540,000	$72,000,000	$17,552,857	$16,000,000
42	Miguel Hidalgo	Polanco	2,982	$240,000	$73,000,000	$17,111,605	$14,900,000
43	Coyoacán	Villa Coyoacán	25	$650,000	$40,000,000	$17,059,600	$18,000,000
44	Tlalpan	Club de Golf México	114	$1,600,000	$39,500,000	$16,617,633	$14,500,000
45	Tlalpan	Lomas del Pedregal	91	$2,750,000	$49,700,000	$16,401,251	$16,500,000
46	Álvaro Obregón	Lomas Axomiatla	69	$840,000	$45,000,000	$16,086,870	$14,500,000
47	Coyoacán	San Diego Churubusco	41	$717,837	$53,264,742	$15,947,547	$13,500,000
48	Tlalpan	Tlalpan	71	$445,000	$59,500,000	$15,806,427	$15,274,056
49	Tlalpan	Colinas del Bosque	71	$2,430,000	$38,000,000	$15,728,424	$14,950,000
50	Miguel Hidalgo	Polanco I Sección	159	$1,200,000	$75,000,000	$15,542,905	$12,000,000

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

En contraste, las colonias con los menores precios promedio de venta en la Ciudad de México se concentran principalmente en las alcaldías de Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Azcapotzalco y Venustiano Carranza, donde predominan desarrollos habitacionales dirigidos a segmentos de ingreso medio y bajo (Tabla 24). Estanzuela, en Gustavo A. Madero, encabeza el ranking con un precio promedio cercano a 668 mil pesos, seguida por Ejército de Agua Prieta y Eva Sámano de López Mateos, ambas en Iztapalapa, cuyos valores promedio permanecen por debajo de 750 mil pesos.

La presencia recurrente de colonias como Santa Martha Acatitla, San Sebastián Tecoloxtitlan, Chinampac de Juárez, Presidentes de México, Cerro de la Estrella y Consejo Agrarista Mexicano confirma la importancia de Iztapalapa como uno de los principales mercados de vivienda de menor precio en la capital. Asimismo, destacan colonias de Azcapotzalco, Venustiano Carranza, Iztacalco, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Coyoacán, reflejando que la oferta de vivienda accesible se distribuye en diversas zonas de la ciudad.

Los resultados del ranking muestran un marcado contraste con las colonias de mayor valor analizadas previamente. Mientras en los corredores residenciales de alta plusvalía los precios promedio de venta superan los 20 millones de pesos, en este grupo predominan viviendas con valores inferiores a 1.5 millones, lo que evidencia las profundas diferencias territoriales que caracterizan al mercado inmobiliario de la Ciudad de México y la elevada desigualdad en el valor del suelo entre sus distintas alcaldías.

Tabla 24. Las 25 colonias en la Ciudad de México con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Gustavo A. Madero	Estanzuela	20	$464,000	$1,790,800	$668,064	$578,500
2	Iztapalapa	Ejército de Agua Prieta	28	$400,000	$3,499,000	$723,755	$617,220
3	Iztapalapa	Eva Sámano de López Mateos	22	$450,000	$1,487,000	$743,535	$750,000
4	Gustavo A. Madero	El Arbolillo	59	$445,000	$1,900,000	$788,817	$650,000
5	Iztapalapa	Santa Martha Acatitla	172	$230,000	$6,500,000	$861,588	$723,195
6	Iztapalapa	San Sebastián Tecoloxtitlán	55	$395,000	$1,690,567	$917,105	$810,000
7	Azcapotzalco	Prados del Rosario	57	$382,000	$2,900,000	$943,899	$788,832
8	Gustavo A. Madero	El Coyol	38	$440,000	$4,200,000	$956,834	$660,000
9	Tláhuac	Ampliación los Olivos	33	$432,050	$5,400,000	$964,846	$776,850
10	Cuauhtémoc	Esperanza	20	$312,000	$2,456,249	$992,196	$582,515
11	Iztapalapa	Chinampac de Juárez	32	$400,413	$1,999,000	$1,009,092	$931,601
12	Venustiano Carranza	Popular Rastro	85	$350,000	$2,165,605	$1,080,676	$801,666
13	Venustiano Carranza	Nicolás Bravo	58	$435,000	$2,122,500	$1,083,449	$958,840
14	Iztapalapa	Presidentes de México	38	$279,220	$3,600,000	$1,104,650	$873,150
15	Azcapotzalco	La Preciosa	42	$370,000	$10,000,000	$1,112,714	$722,600
16	Iztapalapa	Cerro de la Estrella	65	$354,965	$11,900,000	$1,119,075	$700,000
17	Gustavo A. Madero	Santa Rosa	56	$392,400	$1,920,000	$1,153,630	$1,457,380
18	Miguel Hidalgo	Pensil Norte	40	$408,059	$9,500,000	$1,245,443	$510,429
19	Coyoacán	Unidad Habitacional Culhuacán STUNAM	32	$439,000	$3,173,000	$1,253,338	$1,050,000
20	Cuauhtémoc	Transito	68	$464,971	$6,645,000	$1,263,138	$692,500
21	Venustiano Carranza	Morelos	88	$394,000	$10,300,000	$1,277,306	$918,670
22	Iztapalapa	Consejo Agrarista Mexicano	47	$463,586	$3,900,000	$1,289,443	$850,000
23	Iztacalco	Ampliación Gabriel Ramos Millán	42	$445,000	$5,590,000	$1,290,339	$782,500
24	Gustavo A. Madero	La Purísima Ticomán	26	$440,702	$7,250,000	$1,295,649	$660,341
25	Azcapotzalco	San Marcos	30	$413,625	$8,900,000	$1,320,802	$712,000

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

La segunda mitad del ranking mantiene el predominio de colonias ubicadas en Venustiano Carranza, Azcapotzalco, Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Cuauhtémoc, donde los precios promedio de venta se sitúan entre 1.3 y 1.6 millones de pesos (Tabla 25). Destacan colonias como Agrícola Pantitlán, Santa Bárbara, San Simón Tolnahuac, Bondojito, Legaria y Nonoalco Tlatelolco, que conforman parte importante del mercado de vivienda accesible en la capital y concentran un número considerable de publicaciones.

La presencia de desarrollos como Constitución de 1917, El Retoño, Ampliación San Pedro Xalpa, Industrial Vallejo, DM Nacional y Magdalena Mixiuhca muestra que la oferta de menor precio se distribuye en distintos puntos del norte, oriente y centro de la ciudad. En la mayoría de estas colonias, las diferencias entre el precio promedio y la mediana son relativamente reducidas, lo que sugiere mercados con menor dispersión y una mayor concentración de viviendas dentro de rangos de precio similares.

Los resultados del ranking confirman que el mercado inmobiliario de la Ciudad de México presenta una profunda segmentación espacial. Mientras las colonias de mayor valor se concentran en el poniente y sur de la ciudad, las opciones de menor precio predominan en alcaldías del norte y oriente, reflejando las diferencias históricas en el valor del suelo, la estructura urbana y el desarrollo habitacional que caracterizan a la capital del país.

Tabla 25. Las colonias 26 a 50 en la Ciudad de México con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Delegación	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Venustiano Carranza	10 de Mayo	26	$408,660	$5,200,000	$1,329,782	$810,500
27	Venustiano Carranza	Aquiles Serdán	26	$484,360	$6,990,000	$1,347,146	$551,557
28	Azcapotzalco	Santa Bárbara	88	$342,600	$4,900,000	$1,363,198	$965,000
29	Cuauhtémoc	Morelos	118	$293,600	$13,100,000	$1,364,155	$1,023,661
30	Iztapalapa	San Miguel	45	$348,000	$7,000,000	$1,371,957	$939,701
31	Cuauhtémoc	San Simón Tolnahuac	200	$302,583	$7,150,000	$1,381,760	$950,081
32	Iztacalco	Agrícola Pantitlán	346	$354,356	$10,800,000	$1,389,739	$1,162,500
33	Iztacalco	Infonavit Iztacalco	39	$400,000	$3,300,000	$1,393,963	$1,235,000
34	Gustavo A. Madero	Bondojito	60	$450,000	$3,426,401	$1,396,972	$1,090,000
35	Azcapotzalco	Presidente Madero	23	$1,180,000	$3,224,000	$1,408,609	$1,185,000
36	Venustiano Carranza	Artes Gráficas	68	$461,725	$3,500,000	$1,419,295	$1,263,000
37	Azcapotzalco	Jardín Azpeitia	20	$448,780	$6,000,000	$1,419,968	$753,000
38	Gustavo A. Madero	Ampliación Guadalupe Proletaria	25	$370,000	$3,700,000	$1,428,164	$1,335,600
39	Azcapotzalco	San Andrés	31	$252,000	$4,500,000	$1,433,664	$1,053,248
40	Miguel Hidalgo	Legaria	52	$484,000	$8,700,000	$1,482,108	$932,200
41	Miguel Hidalgo	Huichapan	26	$653,000	$3,500,000	$1,498,368	$1,265,000
42	Iztapalapa	Constitución de 1917	97	$490,000	$10,000,000	$1,500,789	$617,000
43	Iztapalapa	El Retoño	21	$450,000	$6,000,000	$1,518,724	$600,000
44	Venustiano Carranza	Arenal 1a Sección	48	$379,405	$8,500,000	$1,521,380	$925,000
45	Azcapotzalco	Ampliación San Pedro Xalpa	93	$360,000	$4,290,000	$1,524,234	$1,530,000
46	Cuauhtémoc	Nonoalco Tlatelolco	98	$464,952	$3,720,445	$1,526,191	$1,200,000
47	Gustavo A. Madero	Industrial Vallejo	58	$280,000	$17,790,000	$1,562,076	$1,232,619
48	Gustavo A. Madero	DM Nacional	52	$320,000	$4,490,000	$1,563,698	$1,500,015
49	Venustiano Carranza	Magdalena Mixiuhca	22	$510,000	$7,550,000	$1,575,579	$773,530
50	Gustavo A. Madero	Vasco de Quiroga	37	$408,000	$3,975,000	$1,583,146	$1,600,000

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

Las colonias con los mayores precios promedio de renta en Jalisco se concentran principalmente en Zapopan, municipio que domina ampliamente el segmento de vivienda de mayor valor del estado (Tabla 26). Puerta las Lomas encabeza el ranking con una renta promedio superior a 85 mil pesos mensuales, seguida por Puerta del Bosque, Puerta Plata y Puerta de Hierro, cuyos precios promedio superan los 60 mil pesos. Estos desarrollos corresponden a algunos de los fraccionamientos residenciales de mayor plusvalía de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

De las veinticinco colonias incluidas en el ranking, quince se ubican en Zapopan, consolidando a este municipio como el principal mercado de vivienda en renta de alto nivel en la entidad. También destacan colonias de Guadalajara, como Colinas de San Javier, Monraz, Country Club y Prados de Providencia; de Puerto Vallarta, con Marina Vallarta y Zona Hotelera Norte; así como El Palomar y Los Gavilanes, en Tlajomulco de Zúñiga, reflejando la diversidad de mercados de alto valor presentes en el estado.

Los resultados del ranking muestran una marcada concentración territorial de la oferta de renta más costosa en el corredor poniente de la Zona Metropolitana de Guadalajara, particularmente en Zapopan. Al mismo tiempo, la presencia de Puerto Vallarta confirma la influencia del mercado turístico y de segunda residencia sobre los niveles de renta, mientras que colonias de Guadalajara y Tlajomulco complementan la oferta dirigida a segmentos de mayores ingresos.

Jalisco renta

Tabla 26. Las 25 colonias en Jalisco con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Zapopan	Puerta las Lomas	61	$28,000	$160,000	$85,608	$55,000
2	Zapopan	Puerta del Bosque	27	$13,500	$120,000	$78,463	$99,000
3	Zapopan	Puerta Plata	57	$15,000	$155,000	$78,035	$60,000
4	Zapopan	Puerta de Hierro	540	$14,500	$155,000	$60,250	$55,000
5	Zapopan	Royal Country	32	$23,000	$160,000	$53,379	$50,000
6	Zapopan	Virreyes Residencial	98	$16,950	$160,000	$50,683	$38,000
7	Tlajomulco de Zúñiga	El Palomar	23	$5,000	$150,000	$50,017	$44,000
8	Zapopan	Ciudad Bugambilias	28	$12,500	$140,000	$49,179	$39,000
9	Zapopan	Valle Real	277	$9,500	$155,000	$44,854	$36,500
10	Guadalajara	Colinas de San Javier	40	$13,500	$140,000	$40,442	$35,500
11	Zapopan	Villa Universitaria	24	$7,000	$150,000	$40,229	$33,000
12	Puerto Vallarta	Zona Hotelera Norte	39	$2,350	$110,000	$40,142	$35,000
13	Puerto Vallarta	Marina Vallarta	80	$1,850	$110,000	$39,506	$42,250
14	Zapopan	Colinas de San Javier	39	$16,000	$89,000	$39,264	$35,000
15	Guadalajara	Monraz	50	$12,000	$150,000	$38,312	$33,750
16	Tlajomulco de Zúñiga	Los Gavilanes	20	$17,400	$132,400	$38,020	$28,500
17	Guadalajara	Country Club	160	$14,300	$120,000	$37,858	$34,950
18	Zapopan	Las Fuentes	28	$8,500	$100,000	$37,587	$25,000
19	Zapopan	Jardines Universidad	102	$7,100	$120,000	$36,210	$28,250
20	Zapopan	Ciudad del Sol	37	$8,000	$110,000	$36,162	$27,000
21	Zapopan	Bugambilias	42	$18,000	$75,000	$36,090	$32,000
22	Zapopan	Vallarta Universidad	52	$15,000	$148,000	$35,914	$26,750
23	Guadalajara	Providencia 3a Secc	20	$6,300	$100,000	$34,650	$29,900
24	Puerto Vallarta	Residencial Fluvial Vallarta	31	$11,000	$50,000	$34,252	$35,000
25	Guadalajara	Prados de Providencia	133	$10,800	$75,000	$33,564	$32,000

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

Esta segunda mitad del ranking muestra un mercado más diversificado, aunque Zapopan y Guadalajara continúan concentrando la mayor parte de las colonias con rentas elevadas en el estado (Tabla 27). Destacan desarrollos como Jardín Real, Bosques Vallarta, Lomas Altas, Solares, Puerta del Valle y Parque Real, en Zapopan, así como Providencia, Colomos Providencia, Ladrón de Guevara, Arcos Vallarta, Lafayette y Chapultepec Country, en Guadalajara, donde las rentas promedio oscilan entre 27 mil y 33 mil pesos mensuales.

También sobresalen Punto Sur y La Rioja, en Tlajomulco de Zúñiga, que consolidan el crecimiento de este municipio como un mercado residencial orientado a segmentos de ingresos medios y altos. La incorporación de estas colonias, junto con la presencia de desarrollos consolidados en Zapopan y Guadalajara, refleja la expansión de nuevos polos habitacionales de alta demanda dentro de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Los resultados del ranking confirman que el mercado de renta de mayor valor en Jalisco se concentra principalmente en la Zona Metropolitana de Guadalajara, con un claro predominio de Zapopan y Guadalajara. No obstante, la presencia de colonias en Puerto Vallarta y Tlajomulco de Zúñiga muestra que el segmento de rentas altas responde tanto a la consolidación de corredores residenciales de alta plusvalía como al desarrollo de mercados turísticos y de nuevas zonas habitacionales que han incrementado su atractivo en los últimos años.

Tabla 27. Las colonias 26 a 50 en Jalisco con promedios de renta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Zapopan	Jardín Real	110	$9,500	$95,000	$33,066	$29,250
27	Guadalajara	Vallarta San Jorge	56	$15,000	$53,516	$33,003	$35,000
28	Guadalajara	Jardines del Bosque	41	$10,500	$150,000	$32,948	$27,500
29	Guadalajara	Providencia 1a Secc	81	$9,000	$100,000	$32,866	$29,500
30	Guadalajara	Providencia	125	$12,000	$100,000	$32,329	$30,000
31	Zapopan	Bosques Vallarta	25	$25,000	$38,500	$32,168	$32,000
32	Guadalajara	Colomos Providencia	110	$12,500	$90,000	$31,646	$27,250
33	Zapopan	Lomas Altas	74	$9,850	$55,000	$31,189	$31,294
34	Zapopan	La Patria Universidad	22	$14,000	$120,000	$30,884	$23,900
35	Guadalajara	Ladrón de Guevara	127	$6,700	$85,500	$30,704	$27,000
36	Guadalajara	Jardines del Bosque Norte	33	$13,536	$85,000	$30,056	$26,000
37	Zapopan	Jardines de Guadalupe	21	$10,000	$100,000	$29,700	$28,000
38	Zapopan	La Cima	24	$21,000	$65,000	$29,638	$27,150
39	Zapopan	Solares	229	$6,500	$78,000	$29,418	$29,000
40	Guadalajara	Jardines del Bosque Centro	33	$13,536	$120,000	$29,407	$24,900
41	Guadalajara	Arcos Vallarta	132	$11,900	$118,000	$28,714	$24,250
42	Guadalajara	Lafayette	36	$2,490	$110,000	$28,571	$22,750
43	Zapopan	Camino Real	21	$7,900	$55,000	$28,167	$28,000
44	Tlajomulco de Zúñiga	Punto Sur	35	$12,500	$40,000	$28,163	$28,500
45	Tlajomulco de Zúñiga	La Rioja	30	$20,000	$45,000	$28,030	$26,500
46	Zapopan	Puerta del Valle	93	$13,300	$69,000	$27,532	$26,500
47	Guadalajara	Chapultepec Country	48	$12,000	$70,100	$27,447	$23,750
48	Guadalajara	Vallarta Norte	42	$11,900	$45,000	$27,292	$25,250
49	Zapopan	Parque Real	26	$15,000	$55,000	$27,269	$25,750
50	Guadalajara	Providencia 4a Secc	30	$12,500	$60,000	$27,138	$25,600

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

Las colonias con los menores precios promedio de renta en Jalisco se concentran principalmente en Tlajomulco de Zúñiga y Zapopan, donde predominan desarrollos residenciales orientados a segmentos de ingreso medio y medio-bajo (Tabla 28). Alta California, en Tlajomulco de Zúñiga, encabeza el ranking con una renta promedio cercana a 10 mil pesos mensuales, seguida por Parques de Tesistán, en Zapopan, y Adamar, nuevamente en Tlajomulco. En contraste con las colonias analizadas en los rankings anteriores, estos desarrollos presentan niveles de renta considerablemente más accesibles.

Además de Tlajomulco y Zapopan, el ranking incluye colonias ubicadas en Guadalajara, Puerto Vallarta, Jocotepec y Acatlán de Juárez, reflejando que la oferta de vivienda de menor precio se distribuye en distintos mercados del estado. Destacan desarrollos como San Agustín, Nueva Galicia Residencial y La Tijera, en Tlajomulco; Santa Teresita, Artesanos y Ayuntamiento, en Guadalajara; así como Nuevo Ixtapa, en Puerto Vallarta, cuyos precios promedio permanecen por debajo de los 20 mil pesos mensuales.

Los resultados del ranking muestran un marcado contraste con las colonias de mayor renta de la entidad. Mientras Zapopan concentra la mayor parte de la oferta de alto valor, Tlajomulco de Zúñiga adquiere una mayor relevancia en el segmento de rentas más accesibles, evidenciando la diversidad del mercado inmobiliario jalisciense y las diferencias que existen entre los distintos municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara y el resto del estado.

Tabla 28. Las 25 colonias en Jalisco con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Tlajomulco de Zúñiga	Alta California	43	$6,300	$15,500	$10,474	$10,000
2	Zapopan	Parques de Tesistán	30	$7,000	$15,000	$10,490	$11,000
3	Tlajomulco de Zúñiga	Adamar	24	$8,900	$20,500	$13,051	$12,000
4	Acatlán de Juárez	Acatlán de Juárez	39	$1,600	$60,000	$13,383	$11,500
5	Zapopan	Santa Ana Tepetitlán	42	$9,300	$32,000	$14,025	$12,500
6	Zapopan	La Venta del Astillero	25	$9,500	$39,900	$14,576	$13,500
7	Jocotepec	Chantepec	24	$9,000	$65,000	$14,883	$12,750
8	Zapopan	El Campanario	35	$5,600	$28,000	$15,378	$15,000
9	Zapopan	Paseos del Sol	23	$7,000	$38,000	$15,626	$15,500
10	Zapopan	El Fortín	20	$5,500	$45,000	$15,955	$14,850
11	Puerto Vallarta	Nuevo Ixtapa	22	$7,700	$30,000	$16,191	$16,750
12	Tlajomulco de Zúñiga	Senderos de Monte Verde	27	$11,200	$32,000	$16,559	$15,500
13	Tlajomulco de Zúñiga	San Agustín	97	$6,800	$35,000	$16,580	$14,700
14	Zapopan	Pinar de la Calma	21	$5,800	$50,000	$16,605	$15,000
15	Zapopan	Las Águilas	28	$1,500	$74,634	$16,674	$13,000
16	Zapopan	Real de Valdepeñas	45	$7,900	$24,000	$16,823	$16,500
17	Zapopan	Nuevo México	50	$3,800	$33,500	$17,239	$17,000
18	Guadalajara	Santa Teresita	20	$7,500	$35,000	$17,793	$15,550
19	Zapopan	Zapopan Centro	27	$9,000	$27,000	$18,322	$17,000
20	Guadalajara	Artesanos	28	$4,500	$64,000	$18,511	$17,500
21	Tlajomulco de Zúñiga	Nueva Galicia Residencial	32	$13,500	$33,000	$18,761	$17,900
22	Zapopan	Jardines del Valle	59	$5,000	$39,000	$18,843	$18,700
23	Tlajomulco de Zúñiga	La Tijera	29	$12,000	$35,000	$18,845	$17,000
24	Guadalajara	Ayuntamiento	64	$8,300	$35,000	$19,012	$19,000
25	Zapopan	Altavista Residencial	26	$12,900	$24,500	$19,175	$19,000

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

La segunda mitad del ranking incorpora colonias distribuidas en Zapopan, Guadalajara, Tlajomulco de Zúñiga, Puerto Vallarta y Chapala, donde las rentas promedio oscilan entre 19 mil y 27 mil pesos mensuales (Tabla 29). Destacan desarrollos como Bosques de Santa Anita, Ciudad Granja, Valle Imperial, Americana, Chapalita, Versalles y Ajijic Centro, que mantienen una importante actividad en el mercado de renta y reflejan la diversidad de perfiles residenciales presentes en el estado.

La presencia de colonias como Moderna, Lomas del Country, Italia Providencia, Centro, La Estancia, San Juan de Ocotán y Arcos de Guadalupe muestra que la oferta de renta con mayor volumen de publicaciones no se limita a los corredores residenciales de mayor plusvalía, sino que también incorpora zonas consolidadas de uso mixto y colonias con una amplia diversidad de tipologías de vivienda.

Los resultados del ranking muestran que el mercado de renta en Jalisco presenta una menor separación entre las colonias ubicadas en las últimas posiciones de los rankings de mayores y menores rentas. La cercanía entre sus precios promedio sugiere que las colonias con un volumen suficiente de publicaciones para integrar este análisis conforman un universo relativamente acotado, dentro del cual incluso las opciones de menor precio mantienen niveles de renta superiores a los observados en otros mercados urbanos del país. Esto refleja la concentración de la oferta anunciada en plataformas digitales en un conjunto específico de colonias con mayor dinamismo inmobiliario.

Tabla 29. Las colonias 26 a 50 en Jalisco con promedios de renta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Puerto Vallarta	Las Juntas	20	$9,100	$28,000	$19,580	$21,000
27	Tlajomulco de Zúñiga	Bosques de Santa Anita	66	$11,833	$35,000	$19,717	$19,000
28	Zapopan	La Calma	32	$5,500	$40,000	$20,284	$19,750
29	Zapopan	Residencial Victoria	27	$7,000	$120,000	$20,826	$16,000
30	Tlajomulco de Zúñiga	Tlajomulco de Zúñiga	21	$8,000	$65,000	$21,014	$13,000
31	Guadalajara	Moderna	55	$8,500	$65,000	$21,720	$19,500
32	Puerto Vallarta	5 de Diciembre	23	$2,000	$65,000	$22,326	$20,000
33	Zapopan	Miraflores	28	$4,500	$50,000	$22,930	$21,300
34	Guadalajara	Lomas del Country	49	$14,000	$45,000	$23,467	$21,500
35	Guadalajara	Jardines del Country	20	$6,000	$74,900	$23,485	$21,500
36	Guadalajara	Barrera	20	$16,500	$42,000	$24,105	$23,000
37	Guadalajara	Bosques de la Victoria	20	$8,700	$89,000	$24,425	$17,000
38	Chapala	Ajijic Centro	20	$11,000	$35,000	$24,685	$25,000
39	Zapopan	Ciudad Granja	120	$8,500	$155,000	$25,032	$23,250
40	Zapopan	Valle Imperial	95	$8,500	$128,000	$25,043	$22,600
41	Guadalajara	Lomas de Providencia	26	$12,500	$47,000	$25,150	$23,750
42	Guadalajara	Centro	56	$1,700	$110,000	$25,207	$19,000
43	Zapopan	La Estancia	30	$1,500	$86,000	$25,326	$20,000
44	Guadalajara	Americana	224	$5,000	$111,000	$25,645	$23,000
45	Guadalajara	Italia Providencia	32	$2,300	$42,000	$26,149	$25,750
46	Puerto Vallarta	Versalles	27	$10,500	$58,500	$26,370	$24,000
47	Zapopan	San Juan de Ocotán	57	$13,000	$120,000	$26,449	$24,500
48	Zapopan	Arcos de Guadalupe	35	$2,600	$65,000	$26,529	$26,900
49	Guadalajara	Chapalita	59	$6,000	$160,000	$26,893	$19,000
50	Zapopan	Jardines de la Patria	29	$13,000	$40,000	$27,103	$25,500

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

Las colonias con los mayores precios promedio de venta en Jalisco se concentran de manera abrumadora en Zapopan, municipio que domina el segmento de vivienda de lujo del estado (Tabla 30). Ayamonte encabeza el ranking con un precio promedio superior a 52 millones de pesos, seguida por Villa Magna, Zotogrande y Residencial los Frailes, cuyos valores promedio superan los 44 millones de pesos. Estos desarrollos corresponden a algunos de los fraccionamientos residenciales más exclusivos de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

De las veinticinco colonias incluidas en el ranking, veintidós se localizan en Zapopan, lo que confirma la elevada concentración territorial del mercado inmobiliario de mayor valor en este municipio. Únicamente aparecen Colinas de San Javier, en Guadalajara, y Club de Golf Santa Anita y Cielo Country Club, en Tlajomulco de Zúñiga, reflejando que la oferta de vivienda de lujo fuera de Zapopan es considerablemente más reducida.

Los resultados del ranking muestran que el mercado de vivienda de alto valor en Jalisco presenta una de las mayores concentraciones territoriales observadas en este estudio. La predominancia de desarrollos ubicados en Zapopan confirma el liderazgo de este municipio como el principal polo de plusvalía residencial del estado, donde la combinación de fraccionamientos cerrados, clubes de golf, servicios de alta gama y una oferta limitada de suelo continúan sosteniendo algunos de los precios de venta más elevados del país.

Jalisco venta

Tabla 30. Las 25 colonias en Jalisco con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Zapopan	Ayamonte	70	$28,842,815	$75,000,000	$52,540,080	$57,000,000
2	Zapopan	Villa Magna	21	$3,613,000	$74,556,287	$49,073,680	$52,531,889
3	Zapopan	Zotogrande	28	$17,900,000	$75,000,000	$48,204,325	$55,226,463
4	Zapopan	Residencial los Frailes	33	$26,500,000	$69,241,520	$44,239,809	$48,911,770
5	Zapopan	Lomas del Bosque	46	$2,000,000	$73,667,516	$35,613,945	$34,650,500
6	Zapopan	Colinas de San Javier	160	$450,000	$73,000,000	$34,029,034	$34,700,000
7	Zapopan	Lomas del Valle	112	$5,385,000	$70,000,000	$33,292,079	$34,200,000
8	Zapopan	Atlas Colomos	66	$5,086,700	$62,080,708	$32,819,939	$32,495,000
9	Zapopan	Villa Coral	21	$22,000,000	$73,138,502	$32,218,024	$29,970,000
10	Zapopan	Puerta Aqua	26	$14,000,000	$54,950,000	$32,061,826	$29,552,500
11	Zapopan	Puerta del Bosque	115	$2,974,500	$75,000,000	$31,509,271	$32,000,000
12	Guadalajara	Colinas de San Javier	110	$450,000	$69,900,000	$28,462,108	$29,900,000
13	Zapopan	Campo Lago	32	$7,520,000	$65,000,000	$27,289,380	$29,618,194
14	Tlajomulco de Zúñiga	Club de Golf Santa Anita	186	$485,000	$54,000,000	$27,198,506	$25,650,000
15	Zapopan	Real San Bernardo	25	$1,810,000	$48,000,000	$26,469,531	$27,900,000
16	Zapopan	Villa la Cima	47	$3,000,000	$51,000,000	$26,293,601	$29,600,000
17	Zapopan	Las Lomas Club de Golf	71	$3,900,000	$60,000,000	$25,712,644	$15,990,000
18	Zapopan	Puerta las Lomas	199	$5,985,000	$51,000,000	$25,125,064	$28,900,000
19	Zapopan	Puerta de Hierro	885	$566,890	$68,000,000	$24,543,981	$22,000,000
20	Zapopan	Puerta Plata	152	$943,550	$45,500,000	$24,421,031	$25,000,000
21	Zapopan	Royal Country	79	$3,660,000	$60,990,999	$24,337,432	$26,500,000
22	Zapopan	Rancho Contento	55	$7,490,000	$43,000,000	$24,234,533	$22,900,000
23	Tlajomulco de Zúñiga	Cielo Contry Club	76	$773,000	$65,000,000	$23,698,711	$21,900,000
24	Zapopan	Santa Isabel	34	$1,810,000	$58,600,000	$23,624,241	$25,000,000
25	Zapopan	Pontevedra	35	$3,435,500	$46,500,000	$22,175,971	$25,500,000

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

La segunda mitad del ranking confirma el claro predominio de Zapopan en el segmento de vivienda de mayor valor en Jalisco (Tabla 31). De las 25 colonias que ocupan las posiciones 26 a 50, veintidós se localizan en este municipio, mientras que las tres restantes corresponden a Tlajomulco de Zúñiga. Entre las colonias con los precios promedio más elevados destacan Villa Universitaria, Cumbres, Los Sueños, San Wenceslao, Zoi Cañadas y Las Fuentes, todas con valores superiores a los 20 millones de pesos, consolidando el corredor poniente como la zona de mayor plusvalía del estado.

En este grupo también sobresalen desarrollos consolidados como Valle Real, Virreyes Residencial, Las Cañadas, Villa Verona, Arauca y Pinar de la Venta, junto con fraccionamientos de acceso controlado y clubes residenciales ubicados principalmente en el norte y poniente de Zapopan. Por su parte, Tlajomulco de Zúñiga incorpora El Palomar, Lago Nogal y El Centarro, reflejando la consolidación de este municipio como un mercado relevante para vivienda residencial de alto valor.

Al integrar ambos bloques del ranking, el patrón resulta aún más evidente: 44 de las 50 colonias con los mayores precios promedio de venta del estado se ubican en Zapopan. Guadalajara aporta únicamente una colonia (Colinas de San Javier), mientras que Tlajomulco de Zúñiga concentra las cinco restantes. Esta distribución confirma la extraordinaria concentración espacial del mercado de vivienda de lujo en Zapopan, que se consolida como el principal polo de plusvalía residencial de Jalisco.

Tabla 31. Las colonias 26 a 50 en Jalisco con promedios de venta más altos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Zapopan	Villa Universitaria	91	$2,557,000	$64,900,000	$22,126,646	$15,750,000
27	Zapopan	Cumbres	31	$7,500,000	$35,748,530	$22,066,522	$20,000,000
28	Zapopan	Los Sueños	27	$7,500,000	$32,500,000	$21,526,475	$20,900,000
29	Zapopan	San Wenceslao	20	$9,490,000	$42,000,000	$21,513,800	$22,200,000
30	Zapopan	Zoi Cañadas	37	$8,850,000	$47,000,000	$20,340,676	$17,300,000
31	Zapopan	Las Fuentes	109	$1,369,000	$67,500,000	$20,227,761	$21,990,000
32	Zapopan	Vallarta Universidad	124	$620,000	$70,000,000	$20,080,276	$11,370,043
33	Tlajomulco de Zúñiga	El Palomar	273	$5,490,000	$59,850,000	$19,586,232	$16,600,000
34	Zapopan	La Mojonera	66	$2,990,000	$60,000,000	$19,406,996	$16,345,000
35	Zapopan	Los Olivos Residencial	35	$11,000,000	$37,000,000	$19,344,095	$20,981,589
36	Zapopan	Valle Real	982	$1,509,800	$68,990,000	$18,357,131	$14,900,000
37	Zapopan	Jacarandas	37	$3,150,000	$74,500,000	$18,211,865	$10,835,000
38	Zapopan	Virreyes Residencial	522	$3,240,000	$72,000,000	$18,156,000	$15,000,000
39	Zapopan	Arauca	106	$2,142,000	$59,500,000	$18,095,973	$17,754,307
40	Zapopan	Villa Verona	32	$4,462,927	$38,000,000	$17,979,245	$16,990,000
41	Zapopan	Bosques de San Isidro	102	$1,815,553	$66,300,000	$17,948,147	$14,600,000
42	Zapopan	Mítica Residencial	31	$5,550,000	$57,000,000	$17,148,960	$17,196,835
43	Zapopan	Las Cañadas	191	$750,000	$47,000,000	$17,107,045	$15,300,000
44	Zapopan	Pinar de la Venta	80	$3,300,000	$49,500,000	$17,049,408	$14,875,386
45	Zapopan	Seattle	64	$1,750,000	$52,398,000	$16,410,207	$12,775,000
46	Tlajomulco de Zúñiga	Lago Nogal	38	$7,890,000	$36,000,000	$16,155,209	$14,700,000
47	Zapopan	Loma Real	37	$600,000	$36,900,000	$15,793,407	$19,450,000
48	Tlajomulco de Zúñiga	El Centarro	40	$1,479,149	$58,500,000	$15,750,154	$15,475,000
49	Zapopan	Lomas Universidad	39	$600,000	$45,500,000	$15,725,678	$11,258,100
50	Zapopan	Colomos Patria	46	$3,800,000	$49,573,000	$15,651,355	$8,225,000

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

Por su parte, las colonias con los precios promedio de venta más bajos en Jalisco se concentran principalmente en Tlajomulco de Zúñiga, municipio que ocupa quince de las veinticinco posiciones del ranking (Tabla 32). Valle de los Encinos encabeza la lista con un precio promedio de 716 mil pesos, seguida por Hacienda Santa Fe, Valle Dorado y Valle de Tejeda, todas con valores inferiores a un millón de pesos. Estos resultados reflejan la importancia que ha adquirido Tlajomulco como uno de los principales mercados de vivienda de interés social y media dentro del Área Metropolitana de Guadalajara.

Además de Tlajomulco, el ranking incorpora colonias ubicadas en Tonalá, Puerto Vallarta, Zapopan, El Salto, San Pedro Tlaquepaque y Guadalajara, donde predominan desarrollos con precios considerablemente más accesibles que los observados en las zonas de mayor plusvalía del estado. Destacan colonias como Coyula, Paseos de Santiago, Villa Fontana Diamante, Villa Fontana y Los Arrayanes, cuyos precios promedio oscilan entre uno y 1.4 millones de pesos.

En contraste con el fuerte predominio de Zapopan observado en el mercado de vivienda de lujo, este ranking evidencia que la oferta de menor precio se concentra principalmente en Tlajomulco de Zúñiga y, en menor medida, en municipios periféricos del Área Metropolitana de Guadalajara. Esta distribución pone de manifiesto la marcada segmentación territorial del mercado inmobiliario jalisciense, donde los municipios concentran distintos segmentos de vivienda según su nivel de precios, ubicación y características del desarrollo urbano.

Tabla 32. Las 25 colonias en Jalisco con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
1	Tlajomulco de Zúñiga	Valle de los Encinos	21	$392,148	$1,500,000	$715,954	$730,000
2	Tlajomulco de Zúñiga	Hacienda Santa Fe	139	$339,150	$4,600,000	$730,272	$569,000
3	Tlajomulco de Zúñiga	Valle Dorado	26	$370,000	$1,700,000	$730,461	$590,000
4	Tlajomulco de Zúñiga	Valle de Tejeda	28	$373,050	$1,978,290	$791,289	$674,000
5	Tonalá	Rinconada de San Lorenzo	20	$401,428	$1,950,000	$794,895	$674,535
6	Tlajomulco de Zúñiga	Villas Terranova	22	$398,367	$1,850,000	$857,687	$720,000
7	Tlajomulco de Zúñiga	Lomas del Sur	40	$381,409	$3,750,000	$895,452	$746,500
8	Zapopan	Villa Fontana Diamante	24	$619,000	$1,650,000	$895,487	$829,900
9	Tlajomulco de Zúñiga	Los Cántaros	29	$419,000	$4,456,000	$911,578	$640,000
10	Puerto Vallarta	Delfines	32	$426,950	$3,150,000	$924,605	$655,000
11	Tonalá	Paseos de Santiago	36	$420,462	$2,750,000	$1,087,164	$947,100
12	Tonalá	Coyula	114	$356,000	$3,750,000	$1,104,681	$645,000
13	Puerto Vallarta	Los Tamarindos	22	$342,482	$3,800,000	$1,113,601	$612,800
14	El Salto	La Purísima	20	$480,000	$1,980,000	$1,143,200	$1,289,500
15	Tlajomulco de Zúñiga	Jardines del Edén	25	$350,499	$6,550,000	$1,168,877	$900,000
16	Tlajomulco de Zúñiga	Villas de la Hacienda	34	$357,400	$3,990,000	$1,193,938	$859,500
17	Tlajomulco de Zúñiga	Altus Bosques	24	$392,000	$3,200,000	$1,263,714	$1,308,075
18	Tlajomulco de Zúñiga	Geovillas la Arbolada	36	$378,800	$4,000,000	$1,280,935	$1,051,500
19	Tlajomulco de Zúñiga	San José del Valle	30	$383,994	$3,100,000	$1,325,472	$1,175,000
20	Tlajomulco de Zúñiga	Real del Sol	41	$400,000	$2,950,000	$1,360,457	$1,250,000
21	Zapopan	Mirador del Bosque	49	$504,000	$6,900,000	$1,386,054	$1,367,000
22	Tlajomulco de Zúñiga	Hacienda San Miguel	22	$530,000	$2,300,000	$1,399,023	$1,320,000
23	San Pedro Tlaquepaque	Villa Fontana	46	$379,000	$2,780,000	$1,416,805	$1,496,500
24	Guadalajara	Los Arrayanes	21	$400,000	$5,900,000	$1,418,172	$670,000
25	Tlajomulco de Zúñiga	Senderos del Valle	20	$560,000	$2,200,000	$1,419,858	$1,570,000

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

La segunda mitad del ranking muestra una mayor diversidad territorial en la oferta de vivienda con precios relativamente más accesibles en Jalisco (Tabla 33). Aunque Tlajomulco de Zúñiga continúa siendo el municipio con mayor presencia, incorporando colonias como Real del Valle, Santa Cruz del Valle, La Arbolada, Alta California, Lomas de San Agustín y Vista Sur Residencial, también adquieren relevancia Guadalajara, San Pedro Tlaquepaque, Tonalá, Zapopan y Puerto Vallarta, cuyos precios promedio se ubican entre 1.5 y 2.3 millones de pesos.

En este grupo destacan colonias como Lomas de San Eugenio, La Aurora, Atlas, San Carlos y El Deán, en Guadalajara; Parques Santa Cruz del Valle, Coto del Carmen, Terralta y Paseos del Prado, en San Pedro Tlaquepaque; así como Loma Dorada Sección A y Hacienda del Real, en Tonalá. La presencia de estas colonias refleja una oferta de vivienda orientada principalmente a segmentos de ingreso medio y medio-bajo, distribuida en distintos municipios del Área Metropolitana de Guadalajara.

Al considerar las cincuenta colonias con los menores precios promedio de venta del estado, el patrón territorial contrasta claramente con el observado en el mercado de vivienda de lujo. Mientras las colonias de mayor valor se concentran casi exclusivamente en Zapopan, la oferta de menor precio se distribuye principalmente en Tlajomulco de Zúñiga y, en menor medida, en Guadalajara, Tonalá, San Pedro Tlaquepaque, Zapopan y otros municipios. Esta distribución refleja la marcada segmentación espacial del mercado inmobiliario jalisciense y la especialización que han adquirido distintos municipios en segmentos específicos de la oferta habitacional.

Tabla 33. Las colonias 26 a 50 en Jalisco con promedios de venta más bajos publicadas en plataformas digitales seleccionadas, junio 2026

Lugar	Municipio	Colonia	N	Mínimo	Máximo	Promedio	Mediana
26	Guadalajara	Lomas de San Eugenio	40	$485,000	$5,090,000	$1,525,100	$1,100,000
27	Tonalá	Loma Dorada Secc A	40	$450,000	$5,040,000	$1,600,674	$781,050
28	Tlajomulco de Zúñiga	Real del Valle	136	$351,000	$3,100,000	$1,645,328	$1,699,500
29	Zapotlán el Grande	Mansiones del Real	21	$450,000	$10,990,000	$1,649,852	$620,000
30	Tonalá	Hacienda del Real	54	$409,698	$7,200,000	$1,658,771	$1,284,520
31	Zapopan	Albaterra	21	$757,000	$4,590,000	$1,709,480	$1,517,000
32	San Pedro Tlaquepaque	Parques Santa Cruz del Valle	27	$844,000	$2,850,000	$1,726,178	$1,631,710
33	San Pedro Tlaquepaque	Coto del Carmen	21	$370,349	$4,100,000	$1,763,104	$1,550,000
34	Guadalajara	La Aurora	35	$400,000	$3,190,000	$1,789,855	$1,820,000
35	Zapopan	Altus Quintas	43	$690,000	$3,239,000	$1,801,021	$1,682,000
36	Tlajomulco de Zúñiga	Santa Cruz del Valle	83	$380,000	$7,500,000	$1,877,656	$1,900,000
37	Guadalajara	Atlas	74	$363,384	$5,099,000	$1,894,939	$2,045,000
38	Tlajomulco de Zúñiga	La Arbolada	30	$362,775	$7,250,000	$1,896,328	$1,537,000
39	San Pedro Tlaquepaque	Terralta	49	$450,000	$4,500,000	$1,910,279	$1,950,000
40	Zapopan	Arcos de Zapopan 1a. Sección	32	$316,900	$7,850,000	$1,959,002	$1,605,250
41	Puerto Vallarta	Ixtapa	37	$342,482	$4,330,000	$1,965,467	$2,410,000
42	Guadalajara	San Carlos	31	$485,000	$3,400,000	$1,968,950	$2,054,000
43	San Pedro Tlaquepaque	Paseos del Prado	23	$580,000	$3,395,000	$1,988,837	$2,200,000
44	Guadalajara	Lomas del Paraíso	27	$392,000	$7,900,000	$2,086,935	$1,350,000
45	Tlajomulco de Zúñiga	Alta California	122	$439,965	$4,500,000	$2,155,744	$1,985,000
46	Guadalajara	Jardines de la Paz	52	$350,000	$7,800,000	$2,163,084	$720,000
47	Tlajomulco de Zúñiga	Lomas de San Agustín	58	$431,000	$6,700,000	$2,180,004	$2,197,795
48	Puerto Vallarta	Ixtapa Centro	36	$400,000	$7,200,000	$2,306,059	$2,074,500
49	Guadalajara	El Deán	54	$500,000	$3,320,000	$2,332,530	$2,550,000
50	Tlajomulco de Zúñiga	Vista Sur Residencial	51	$1,320,000	$16,500,000	$2,338,315	$1,750,000

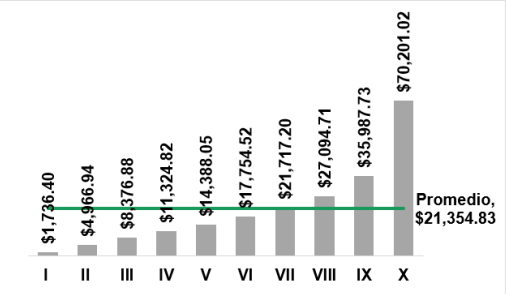
Fuente: Elaboración propia con información de plataformas digitales seleccionadas. Nota: Solo se incluyeron a las colonias con 20 propiedades o más publicadas.

Tabla 34. 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 ($4,270,000)	$854,000	$39,325	$131,084
Promedio ($6,798,345)	$1,359,669	$62,610	$208,701

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 Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024. Nota: No se consideran los ingresos por transferencias del gobierno (programas sociales), transferencias de instituciones privadas (beneficencia) y transferencias de otros hogares, (regalos, remesas).

¿Quién puede pagar estos precios?

Los elevados precios observados en las plataformas inmobiliarias plantean una pregunta fundamental: ¿qué proporción de los hogares mexicanos cuenta con ingresos suficientes para adquirir una vivienda bajo las condiciones actuales de financiamiento? Para aproximar una respuesta, se comparó la distribución del ingreso corriente mensual por hogar, utilizando la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024, con una simulación de crédito hipotecario elaborada mediante la calculadora de la CONDUSEF, considerando un enganche del 20%, un plazo de 20 años, una tasa fija anual de 11.08%, un CAT de 13.4% y el criterio de que la mensualidad no exceda el 30% del ingreso del hogar (Tabla 34).

Los resultados muestran una brecha considerable entre los ingresos de los hogares y el costo de acceso a la vivienda. Mientras el ingreso corriente promedio mensual por hogar, excluyendo transferencias, asciende a $21,355, la adquisición de una vivienda con valor de un millón de pesos requeriría un ingreso aproximado de $30,699 mensuales, superior incluso al ingreso promedio nacional y únicamente alcanzable por los hogares ubicados en los deciles de mayores ingresos. Para una vivienda de dos millones de pesos, el ingreso requerido prácticamente se triplica respecto al promedio nacional, al ascender a $61,398 mensuales. La diferencia se amplía conforme aumenta el valor del inmueble. Adquirir una vivienda con un precio de tres millones de pesos requeriría ingresos cercanos a $92 mil mensuales, mientras que financiar una vivienda equivalente a la mediana de los anuncios publicados ($4.27 millones) demandaría ingresos de $131,084 mensuales. En el caso del precio promedio observado en las plataformas ($6.80 millones), el ingreso necesario ascendería a $208,701 mensuales, casi diez veces el ingreso promedio nacional y prácticamente tres veces el ingreso promedio del décimo decil, que alcanza $70,201 mensuales (Gráfica 1).

Estos resultados evidencian un marcado desacoplamiento entre los precios del mercado inmobiliario y la capacidad económica de la mayoría de los hogares mexicanos. Incluso considerando al segmento de mayores ingresos del país, la adquisición de una vivienda con un precio cercano al promedio de las publicaciones requeriría niveles de ingreso considerablemente altos. En este contexto, una parte importante de la oferta inmobiliaria parece orientarse hacia hogares con ingresos excepcionalmente elevados, compradores con patrimonio acumulado o inversionistas, lo que plantea importantes retos para el acceso a la vivienda y la movilidad residencial.

La dificultad para acceder a una vivienda propia también incrementa la presión sobre el mercado de renta, que para muchos hogares deja de ser una solución temporal y se convierte en una alternativa de largo plazo. Sin embargo, las zonas con mayor oferta de empleo, servicios y conectividad también concentran las rentas más elevadas, limitando el acceso de los hogares de ingresos medios y bajos y favoreciendo su desplazamiento hacia áreas periféricas con menores oportunidades y mayores tiempos de traslado.

Discusión de política pública

Los resultados presentados en este boletín muestran un mercado inmobiliario caracterizado por una elevada heterogeneidad territorial y una creciente brecha entre los precios de la vivienda y la capacidad económica de los hogares. La evidencia sugiere que una proporción importante de la oferta residencial, particularmente en los segmentos de mayor valor, se encuentra fuera del alcance de la mayoría de la población bajo esquemas tradicionales de financiamiento hipotecario. Al mismo tiempo, el mercado de renta presenta presiones similares en las zonas con mayor concentración de empleo, servicios e infraestructura, lo que limita las alternativas habitacionales para amplios sectores de ingresos medios y bajos.

Este escenario plantea un desafío relevante para la política pública. La vivienda constituye un mercado con características particulares: representa simultáneamente un bien de consumo, un activo patrimonial y un factor determinante del bienestar de las personas. Además, las decisiones de localización residencial generan efectos que trascienden al propietario individual, al influir sobre la movilidad urbana, la provisión de infraestructura, la demanda de servicios públicos, los tiempos de traslado, la productividad y la sostenibilidad ambiental de las ciudades. Por ello, difícilmente puede considerarse un mercado cuyas dinámicas deban depender exclusivamente de decisiones individuales de oferta y demanda.

Lo anterior no implica que la solución consista en establecer controles sobre los precios de venta o renta. La experiencia internacional muestra que este tipo de medidas puede generar efectos no deseados, como una reducción en la oferta disponible, menor inversión privada, deterioro del parque habitacional o el surgimiento de mercados informales.

El reto consiste más bien en construir condiciones institucionales que permitan ampliar la oferta de vivienda, mejorar la accesibilidad y promover un desarrollo urbano más equilibrado, preservando al mismo tiempo los incentivos para la inversión privada, así como la generación de empleos de calidad que proporcione mejores salarios.

En este contexto, la planeación urbana adquiere un papel central. El crecimiento de las ciudades no puede depender únicamente de decisiones aisladas de desarrolladores inmobiliarios o de la autorización individual de nuevos proyectos. Cada desarrollo modifica las necesidades de infraestructura vial, transporte público, abastecimiento de agua, drenaje, equipamiento urbano, servicios educativos y de salud, así como la estructura espacial de la ciudad. La ausencia de una visión integral puede traducirse en mayores costos para los gobiernos, congestión, expansión urbana dispersa y una creciente segregación residencial.

De igual manera, la evidencia presentada en este boletín sugiere la necesidad de fortalecer los instrumentos de política de suelo, revisar los marcos regulatorios para favorecer una oferta suficiente de vivienda en zonas con infraestructura consolidada y promover una mejor coordinación entre los distintos órdenes de gobierno responsables del desarrollo urbano. El objetivo no debería ser intervenir directamente en la determinación de los precios, sino generar un entorno institucional que favorezca mercados más competitivos, reduzca restricciones innecesarias a la oferta y contribuya a una mayor diversidad de soluciones habitacionales.

Asimismo, resulta indispensable fortalecer los sistemas de información sobre el mercado inmobiliario. A diferencia de otros mercados, en México existe todavía una disponibilidad limitada de información pública, periódica y comparable sobre precios de venta, rentas, características de los inmuebles y comportamiento territorial del mercado. Contar con información sistemática constituye un insumo fundamental para el diseño, monitoreo y evaluación de las políticas de vivienda y desarrollo urbano, además de brindar mayor certidumbre tanto a hogares como a desarrolladores, instituciones financieras y autoridades.

Finalmente, es importante reconocer que el acceso a la vivienda no depende exclusivamente del mercado inmobiliario. También está condicionado por la evolución de los ingresos de los hogares, las condiciones del financiamiento hipotecario, la disponibilidad de suelo urbano, la regulación del desarrollo territorial, la infraestructura de transporte y la localización del empleo. En consecuencia, atender este desafío requiere una visión integral que articule las políticas de vivienda, desarrollo urbano, movilidad, financiamiento y desarrollo económico. Más que buscar una única solución, los resultados de este boletín muestran la necesidad de abrir una discusión informada sobre cómo construir ciudades más accesibles, competitivas e incluyentes, en las que el crecimiento del mercado inmobiliario contribuya también a mejorar las oportunidades y la calidad de vida de la población.

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. 38, julio 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.