



AVANCE GRATUITO • AGOSTO DE 2026

El mercado de departamentos de Guadalajara

Precio, renta, costo de propiedad, disponibilidad y rendimiento en 16 zonas de la Zona Metropolitana.

1,022

DEPARTAMENTOS ANALIZADOS

154

COLONIAS

16

ZONAS

Xavier Iturbide • Revisiones GDL

INTRODUCCIÓN

Antes de empezar

Como en todo en la vida, nos va mejor cuando estamos preparados.

El mercado inmobiliario de Guadalajara se ha vuelto cada vez más complejo. Hay zonas que concentran inversión, otras que están cambiando rápidamente y otras en las que los precios no corresponden con el valor que ofrecen. Entre nuevos desarrollos, proyectos en construcción, propiedades terminadas y terrenos disponibles, entender dónde está el mercado requiere algo más que revisar anuncios y precios de venta.

Este estudio nace de esa necesidad: entender el mercado antes de tomar una decisión. Estas páginas son un avance del estudio completo.

He estudiado las principales zonas de Guadalajara con oferta relevante de departamentos, desglosando proyectos, precios, superficies y características para poder compararlos entre sí. El objetivo no es decirte qué comprar, sino darte las herramientas para entender qué está pasando, dónde está sucediendo y qué oportunidades pueden existir detrás de los números.

Llevo más de 25 años estudiando Guadalajara y haciendo negocios inmobiliarios aquí. He comprado, construido, desarrollado y vendido. Me ha ido muy bien en algunos proyectos y he fracasado en otros, y lo segundo enseña más que lo primero. De ahí sale la experiencia: de haber tomado decisiones reales, con dinero real, en un mercado que conozco a fondo.

Xavier Iturbide

@RevisionesGDL

EL ESTUDIO COMPLETO

Qué contiene

1,022 departamentos publicados en agosto de 2026, clasificados uno por uno en 154 colonias y agrupados en 16 zonas con oferta suficiente para publicar cifras confiables.

CAPÍTULO	QUÉ RESUELVE
Las zonas	Qué colonias integra cada una de las 16 zonas del estudio
Precio de venta	Precio por metro cuadrado y rango de precios dentro de cada zona
Renta	Renta por metro cuadrado y renta mensual por número de recámaras
El producto	Superficie, configuración, obra nueva contra existente y prima x nuevo
La brecha por antigüedad	Cuánto cambia el precio dentro de una misma zona según la edad del edificio
Atributos	Precio según tamaño, recámaras y antigüedad del departamento
Costo de propiedad	Mantenimiento, predial y reserva de cada zona, en pesos al mes
Disponibilidad	Dónde hay oferta en cada rango de precio y qué superficie compra
Crédito	Enganche, mensualidad e ingreso necesario por zona
Rentar o comprar	Desembolso mensual por cada vía, zona por zona
Rendimiento	Rendimiento de arrendamiento, en qué se va la renta y por tamaño
Ficha por zona	Los indicadores de las 16 zonas en una página cada cuatro
Recomendaciones	Qué revisar antes de firmar, desde la experiencia de operación

Las páginas que siguen son cuatro de ese estudio, completas y sin recortar: el cuadro comparativo de las 16 zonas, el precio por metro cuadrado, la brecha por antigüedad y la ficha de una zona.

AVANCE

Las 16 zonas comparadas

El cuadro que ordena el resto del estudio. Cada indicador se desarrolla después en su propio capítulo.

ZONA	VENTA \$/ M²	RENTA \$/M² MES	REND. BRUTO	REND. NETO	SUPERFICIE TÍPICA	MANTENIMIENTO
Puerta de Hierro	\$100,258	\$321	3.84%	2.58%	178 m²	\$10,500
Country Club	\$70,534	\$309	5.26%	3.52%	182 m²	\$6,000
Jardines del Bosque	\$65,028	\$267	4.93%	3.41%	92 m²	\$2,500
Zona Real	\$64,412	\$290	5.40%	3.68%	151 m²	\$4,636
Americana	\$64,317	\$267	4.98%	3.21%	90 m²	\$3,625
Providencia	\$64,286	\$275	5.14%	3.61%	178 m²	\$3,550
Universidad	\$61,231	\$273	5.35%	3.67%	83 m²	\$2,000
Ciudad Granja	\$58,943	\$236	4.81%	3.32%	108 m²	\$2,500
Zapopan Centro	\$58,784	\$268	5.47%	3.64%	72 m²	\$2,971
Chapalita	\$58,725	\$231	4.72%	3.09%	100 m²	\$3,000
Los Country	\$58,462	\$239	4.91%	3.07%	71 m²	\$2,150
San Javier	\$58,451	\$251	5.15%	3.33%	137 m²	\$4,950
El Sur	\$47,928	\$212	5.30%	3.32%	112 m²	\$3,500
Centro	\$44,845	\$234	6.26%	4.34%	69 m²	\$1,700
Las Águilas	\$43,883	\$197	5.40%	3.96%	91 m²	\$1,775
Tesistán	\$38,214	\$146	4.58%	2.89%	88 m²	\$1,600

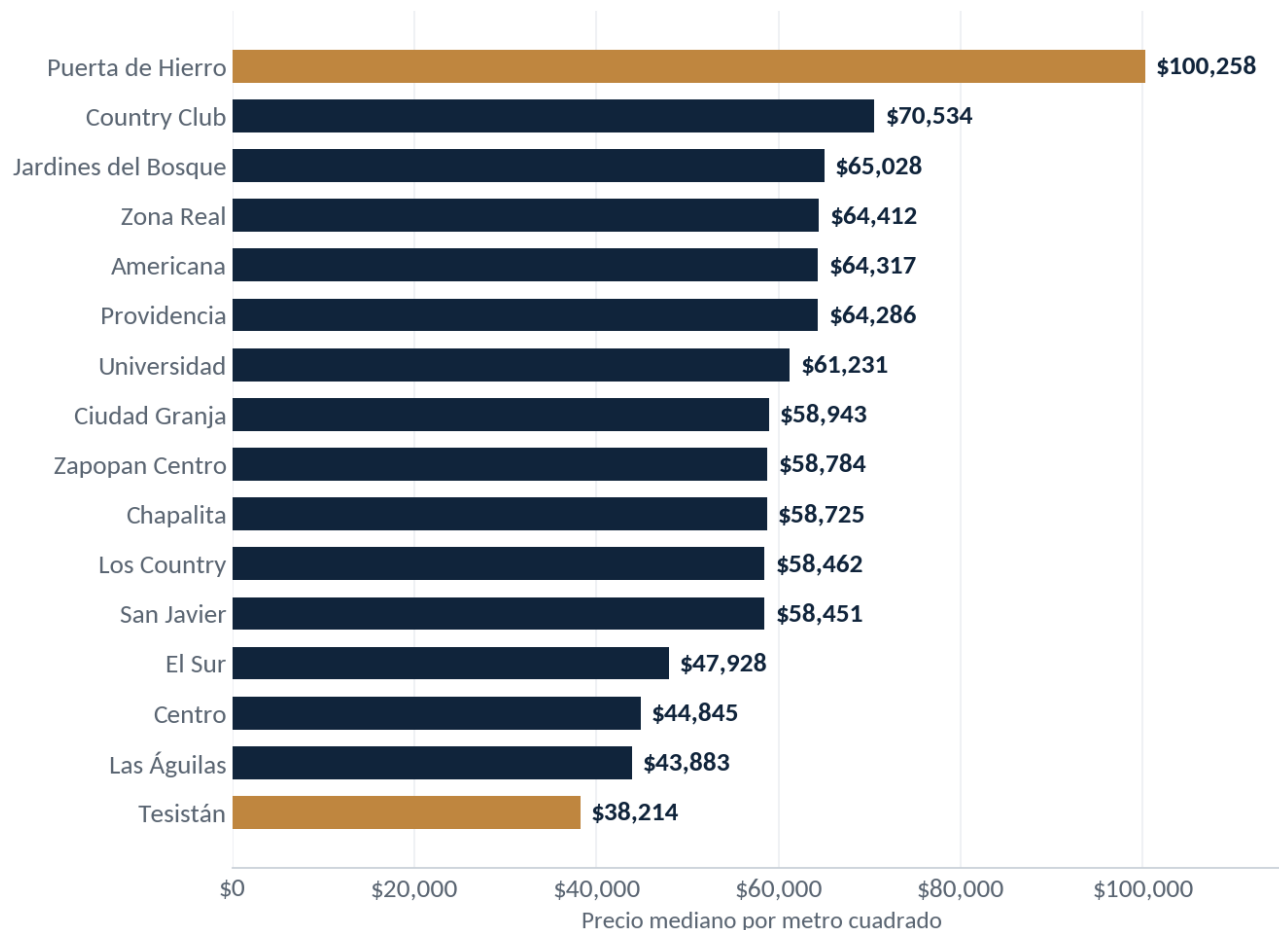
El metro cuadrado en venta va de \$38,214 en Tesistán a \$100,258 en Puerta de Hierro, 2.6 veces más. La renta recorre la misma distancia con menos amplitud, 2.2 veces, y de esa diferencia sale el comportamiento del rendimiento en toda la parte alta del mercado.

Todas las cifras son medianas de la oferta publicada. El rendimiento bruto es la renta anual sobre el precio de lista; el neto descuenta mantenimiento, predial, vacancia, comisión de arrendamiento y reserva de reparaciones.

AVANCE

Precio por metro cuadrado

El metro cuadrado en venta va de \$38,214 en Tesistán a \$100,258 en Puerta de Hierro, una diferencia de 2.6 a uno entre los extremos.



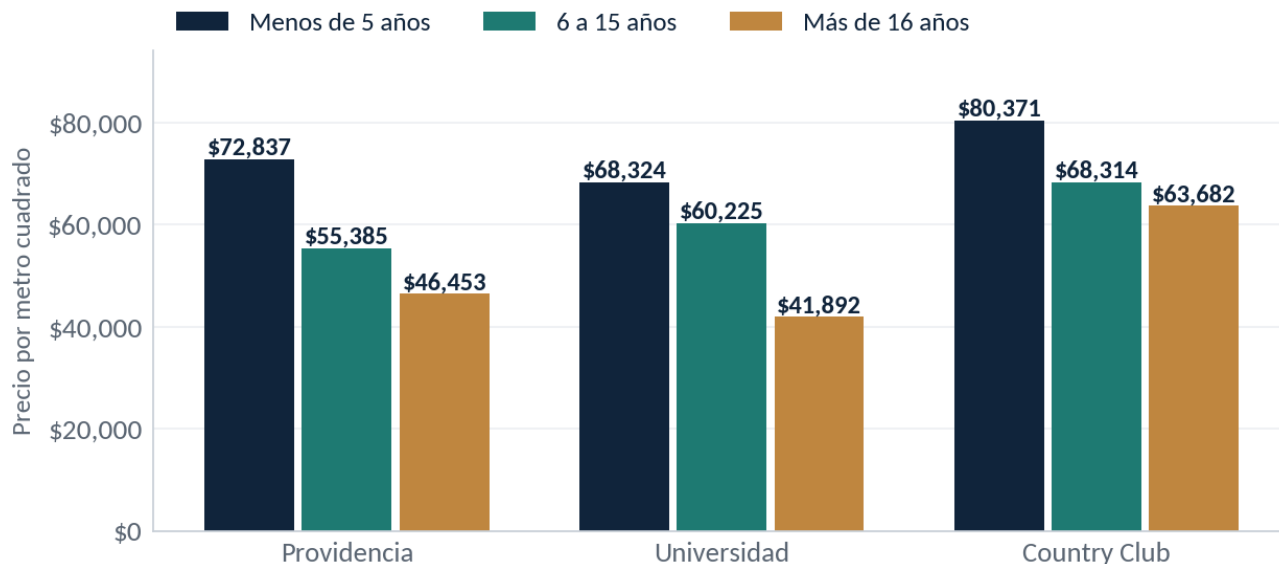
La distribución no es continua. Puerta de Hierro está +42% arriba de la segunda zona más cara, y entre la tercera y la doceava solo hay 10% de diferencia. Salvo en los extremos, la distancia entre zonas es menor de lo que suele suponerse.

En el estudio completo, esta página va seguida del rango de precios dentro de cada zona, que muestra cuánta variación existe dentro de un mismo polígono y dónde el precio de lista dice poco sobre lo que se puede conseguir.

AVANCE

La brecha dentro de una misma zona

Dentro de un mismo polígono, el precio por metro cuadrado cambia más por la edad del edificio que entre zonas distintas. Se publican tres zonas porque son las únicas con muestra suficiente en las tres bandas de antigüedad.



En Providencia el metro cuadrado de un edificio de menos de cinco años cuesta \$72,837 y el de más de dieciséis, \$46,453: 57% de diferencia dentro de la misma zona, a veces en la misma calle. En Universidad la diferencia llega a 63% y en Country Club a 26%.

NOTA DE XAVIER ITURBIDE

Compré una casa en Providencia a \$27,000 el metro cuadrado, a cien metros de un edificio en construcción que se vende en casi \$100,000. No estamos hablando del mismo producto, pero es el tipo de diferencia que existe en la misma cuadra: el valor del suelo con vivienda antigua encima y el precio del producto nuevo conviven a una calle de distancia. Ahí es donde suelen estar las oportunidades.

AVANCE

Ficha por zona

Una de las 16 fichas del estudio. Reúne en un bloque lo que el resto de los capítulos desarrolla por separado.

Providencia

Italia Providencia · Lomas de Guevara · Monraz · Prados Providencia · Providencia · Providencia 1a Seccion · ...

\$10,700,000

PRECIO TÍPICO

\$29,500

RENTA TÍPICA AL MES

\$3,550

MANTENIMIENTO AL MES

\$91,286

MENSUALIDAD DE CRÉDITO

178 m²

SUPERFICIE EN VENTA

121 m²

SUPERFICIE EN RENTA

\$64,286

PRECIO POR M²

\$275

RENTA POR M² AL MES

3 y 3

RECÁMARAS Y BAÑOS

44%

OBRA NUEVA

3 años

ANTIGÜEDAD

3.61%

RENDIMIENTO DE RENTA

El estudio completo trae las 16 fichas, cuatro por página, ordenadas de la zona más cara a la más económica por metro cuadrado.

EL ESTUDIO COMPLETO

Cómo conseguirlo

El estudio completo tiene 37 páginas: las 16 zonas con sus colonias, el precio y la renta por metro cuadrado, el rango de precios dentro de cada zona, la superficie y configuración del producto, la prima x nuevo, el costo mensual de propiedad, la disponibilidad por rango de precio, las condiciones de crédito, la comparación entre rentar y comprar, el rendimiento de arrendamiento y las 16 fichas de zona.

Lleva además las recomendaciones que he ido juntando en más de 25 años comprando, construyendo, desarrollando y vendiendo en esta ciudad: qué revisar del edificio y del terreno antes de firmar, con quién estás tratando realmente y cómo pensar la compra desde el día uno.

Escríbeme por mensaje directo a @RevisionesGDL para conseguirlo.

Xavier Iturbide

@RevisionesGDL

