

Análisis de los Precios de Vivienda en Quito



ZONA 1: Centro-norte

- La Patria-Monteserrín (Norte-Sur)
- Delimitado por la av. de los Shyris

ZONA 2: Noroccidente

- Colinas del Pichincha, El Bosque, Quito Tennis

ZONA 3: Norte

- Miraflores-El Condado (Norte-Sur)
- 10 de Agosto-Las Casas (Este-Oeste)
- Sector SOLCA

ZONA 4: Centro

- Centro histórico

ZONA 5: Valles

- Cumbayá-Tababela

ZONA 6: Los Chillos

- Conocoto-La Armenia-Valle de los Chillos

ZONA 7: Sur

- Centro histórico-Quitumbe

ZONA 8: Extremo Norte

- Carcelén/Cotocollao-Calderón-Carapungo-Mitad del Mundo

Precio por metro cuadrado

Precio Promedio Metro Cuadrado							
Período	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 5	Zona 6	Zona 8	Total
	Centro Norte	Noroccidente	Norte	Valles	Los Chillos	xtremo Norte	
2012_3	1,018	891	721	969	669	647	837
< 60 m2	1,509	1,612	1,285	1,364	784	690	1,359
61-120 m2	1,288	1,186	924	1,048	743	663	965
120-200 m2	1,109	1,180	755	945	717	606	867
> 200m2	912	824	646	970	640	658	802
2013_1	1,147	994	781	1,097	686	640	950
< 60 m2	1,649	1,500	1,374	950	565	991	1,430
61-120 m2	1,310	1,318	926	1,196	712	618	998
120-200 m2	1,268	1,243	797	1,029	729	656	980
> 200m2	1,025	851	730	1,109	664	635	922
2013_3	1,255	1,105	766	1,141	714	662	966
< 60 m2	1,482	1,875	1,603		713	816	1,497
61-120 m2	1,994	1,468	1,027	1,325	772	655	1,241
120-200 m2	1,255	1,285	817	1,110	752	674	976
> 200m2	1,051	969	695	1,142	695	655	917
2014_1	1,193	1,099	797	1,149	700	196	781
< 60 m2	1,516	1,692	1,229	1,697	713	806	1,353
61-120 m2	1,420	1,460	981	1,359	750	672	1,053
120-200 m2	1,315	1,234	885	1,127	763	646	987
> 200m2	1,067	971	740	1,147	673	104	696
2014_2	1,318	1,153	836	1,330	821	737	1,082
< 60 m2	1,751	1,500	1,298	1,001		928	1,513
61-120 m2	1,625	1,482	1,024	1,545	865	769	1,236
120-200 m2	1,432	1,283	936	1,289	825	783	1,115
> 200m2	1,181	1,063	769	1,332	816	699	1,047
2014_3	1,352	1,153	867	975	776	716	1,102
< 60 m2	1,768	1,668	1,244	1,742	802	802	1,504
61-120 m2	1,662	1,571	1,050	1,504	883	756	1,263
120-200 m2	1,481	1,366	961	1,328	857	758	1,137
> 200m2	1,190	1,049	788	927	730	666	1,064

- En general se observa una **tendencia creciente del precio del metro cuadrado en todas las zonas de Quito**

- Zona centro norte tiene los precios promedio más elevados
- Los precios promedio tienden a disminuir conforme incrementa el área de la vivienda

Ratio Precio Venta sobre Renta								
Período	Tamaño	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 5	Zona 6	Zona 8	Total
		Centro Norte	Noroccidente	Norte	Valles	Los Chillos	Extremo Norte	
2012_3	< 60 m2	8.67	7.04	17.33	6.80	7.34	9.18	10.73
	61-120 m2	11.97	10.87	18.63	10.17	21.86		10.25
	120-200 m2	11.27	13.69	12.94	10.08	18.07	17.09	9.68
	> 200m2	14.39	12.16	7.98	13.99	12.27		11.75
	Total	12.88	12.18	11.52	12.78	16.00	24.90	11.99
2013_1	< 60 m2	11.05	11.41	17.72	4.05			9.23
	61-120 m2	11.63	14.05	11.51	12.84	9.49	6.49	9.62
	120-200 m2	12.45	11.87	13.10	12.34	22.83		10.20
	> 200m2	15.69	14.12	10.47	17.25	10.26	21.21	14.36
	Total	13.46	12.05	10.29	14.73	9.24	10.50	12.19
2013_3	< 60 m2	11.03	12.34	13.41	0.00		18.18	11.13
	61-120 m2	17.25	14.70	12.87	12.68	19.16	15.16	11.81
	120-200 m2	11.67	12.16	11.65	12.50	13.55	20.06	9.81
	> 200m2	16.39	15.88	14.13	15.71	17.69	24.22	14.06
	Total	17.10	14.25	15.02	13.86	17.56	19.44	14.31
2014_1	< 60 m2	11.44	13.83	8.90	19.94	16.02	14.78	10.54
	61-120 m2	12.83	14.29	11.37	11.60	14.27	10.34	10.19
	120-200 m2	12.51	13.95	14.03	12.27	12.40	14.61	10.40
	> 200m2	14.90	14.67	13.97	15.89	17.31	19.87	12.73
	Total	15.28	14.25	14.32	14.86	16.49	12.99	13.07
2014_2	< 60 m2	11.98	11.65	12.84	9.06		21.51	10.84
	61-120 m2	12.81	13.07	14.23	14.03	22.15	18.34	10.60
	120-200 m2	13.11	14.88	13.48	13.55	20.58	11.16	11.03
	> 200m2	15.17	14.04	13.19	17.21	15.84	11.09	14.37
	Total	15.16	13.85	11.54	16.79	14.09	12.64	13.83
2014_3	< 60 m2	12.29	12.40	19.19	16.45		15.07	10.69
	61-120 m2	12.92	14.09	14.43	13.53	11.32	19.20	10.73
	120-200 m2	13.33	14.31	16.68	13.55	15.95	14.84	10.97
	> 200m2	15.77	14.35	13.67	16.23	16.51	13.39	13.80
	Total	14.90	15.24	12.68	14.67	12.59	9.16	13.28

- Se calcula la relación del precio de venta total promedio de una vivienda sobre el valor promedio de 12 meses de alquiler
- Esto permite calcular en promedio el número de años que tomaría a una persona adquirir una vivienda (sin incluir costos financieros) pagando como cuota el valor del alquiler promedio.
- Cuando este indicador sube rápidamente y supera la marca de 20 años es señal que es mejor alquilar que comprar y un indicador que podría darse una burbuja de precios en el sector.

Relación Precio Vivienda / PIB per Cápita

Ratio Precio Venta sobre PIB per Cápita

Período	Tamaño	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 5	Zona 6	Zona 8	Total
		Centro Norte	Noroccidente	Norte	Valles	Los Chillos	Extremo Norte	
2012_3	< 60 m2	16.61	15.88	14.21	15.06	8.32	7.53	14.82
	61-120 m2	24.07	22.45	18.46	21.26	15.42	13.26	18.88
	120-200 m2	35.97	38.63	24.76	31.76	22.86	19.12	28.24
	> 200m2	84.55	63.56	57.24	91.08	53.30	49.52	71.20
	Total	44.81	48.91	32.25	70.53	33.06	22.44	42.23
2013_1	< 60 m2	16.31	16.55	12.70	10.58	5.62	8.26	13.78
	61-120 m2	23.19	24.49	17.45	22.46	13.83	11.83	18.56
	120-200 m2	38.87	37.56	24.52	32.88	21.15	19.05	29.96
	> 200m2	85.59	61.24	62.16	99.66	55.86	41.23	76.89
	Total	41.74	41.93	33.90	69.62	27.99	18.17	41.06
2013_3	< 60 m2	15.13	19.62	14.42	0.00	7.01	8.83	14.93
	61-120 m2	34.83	26.42	19.26	23.76	15.05	12.53	22.87
	120-200 m2	38.02	40.30	25.14	36.34	22.50	20.34	30.20
	> 200m2	83.66	72.12	60.41	105.61	56.62	48.55	77.49
	Total	48.69	47.18	36.25	77.69	35.37	22.26	46.79
2014_1	< 60 m2	15.09	18.11	11.43	17.75	6.64	8.00	13.36
	61-120 m2	23.50	25.43	17.14	23.47	13.80	12.15	18.32
	120-200 m2	38.12	35.62	25.72	35.18	21.69	17.94	28.82
	> 200m2	78.92	68.05	56.36	91.64	48.77	41.93	65.51
	Total	42.01	43.62	34.80	68.40	31.73	19.77	39.99
2014_2	< 60 m2	16.27	14.66	11.21	9.24	0.00	8.21	13.93
	61-120 m2	25.81	23.15	17.12	25.46	15.95	13.30	20.29
	120-200 m2	39.54	36.08	26.15	36.89	22.90	20.70	31.05
	> 200m2	80.92	70.30	60.64	104.92	59.37	48.41	78.73
	Total	45.29	45.99	34.80	68.40	31.73	23.52	47.29
2014_3	< 60 m2	17.03	16.27	11.34	16.15	6.27	7.23	14.18
	61-120 m2	25.77	25.05	17.36	25.85	16.05	12.78	20.62
	120-200 m2	41.10	37.50	26.12	39.08	23.51	19.96	31.63
	> 200m2	87.84	74.87	60.00	110.97	52.31	45.87	82.17
	Total	45.05	50.29	33.10	83.38	33.55	21.08	48.11

- Este indicador permite analizar el precio de venta de las viviendas en relación al ingreso medio de la población del país.
- Un crecimiento acelerado de este indicador es señal de la formación de una burbuja en el mercado inmobiliario
- Los valles de Tumbaco y Cumbayá muestra la mayor presión del precio sobre el ingreso promedio de la población.