

Reciente Estudio de Properati Ecuador

Sueldómetro: ¿Cuánto necesitas ganar para comprar vivienda en Quito?

- *El estudio elaborado por la proptech, Properati, muestra cuáles son los ingresos necesarios para comprar un departamento promedio en los barrios de la capital ecuatoriana.*

La reactivación económica del sector de la construcción propicia un escenario ideal para comprar una vivienda en Ecuador. Properati, el portal especializado en asesoría inmobiliaria en Latinoamérica, se planteó la siguiente pregunta: ¿Cómo saber en dónde debo buscar vivienda en una ciudad con una oferta tan amplia como Quito?

Para esto, [Properati](#) elaboró un informe que presenta los ingresos necesarios para calificar a un crédito hipotecario y comprar un departamento en más de 170 barrios quiteños. La información se presenta en el 'Sueldómetro', una herramienta que permite identificar la capacidad que tiene una persona para comprar una propiedad según el precio del inmueble y el periodo de endeudamiento.

Enlace directo para acceder al mapa:

https://www.properati.com.ec/p/sueldometro_quito_2021.html

Código de inserción del mapa interactivo (copia y pega en tu nota):

```
<div style="position: relative; overflow: hidden; padding-top: 162%;"><iframe style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; border: 0;" src="https://www.properati.com.ec/p/sueldometro_quito_2021.html" width="300" height="150"></iframe><div><p style="margin:0"><a href="https://www.properati.com.ec" style="color: #a4a1a1;text-decoration:none;font-size:10px; float:right">Fuente: Properati</a></p></div></div>
```

QUITO
Sueldómetro
 Ingresar el precio máximo que pagarías por tu próximo departamento + el tiempo que quieres endeudarte (en años) y el sueldómetro te dirá cuánto necesitas ganar mensualmente para pagar la hipoteca en cada lugar.

Zona donde quieres vivir: Precio máximo: [sin comas o puntos] Plazo crédito hipotecario:

Sueldo que necesitas: \$854 (Mínimo) a \$5,742 (Máximo)

Zona	Barrio	Cuota Mensual	Sueldo Mínimo	Precio Promedio Propiedad
Valle Tumbaco	San Juan	\$2,010	\$5,742	\$258,221
Valle Tumbaco	Jardin Del Este	\$2,003	\$5,724	\$257,422
Valle Tumbaco	Pillagua	\$1,965	\$5,615	\$252,500
Centro Norte	Colinas Del Pich...	\$1,927	\$5,506	\$247,636
Valle Tumbaco	Miravalle	\$1,920	\$5,486	\$246,719

Estas cifras son referenciales y corresponden al cálculo de un escenario hipotético, basado en los precios promedio de los departamentos y las condiciones habituales de un crédito. • El Sueldómetro no debe ser considerado como un consejo financiero. • Utilizamos anuncios de departamentos en venta disponibles entre enero y septiembre de 2021. La tasa de interés efectiva anual es 9,72%. • Consideramos que el crédito financia el 75% del valor del inmueble, con seguro incluido. No tomamos en cuenta programas VIP o VTS de ningún tipo para el cálculo. • El cálculo del sueldo considera que solo destinas el 38% de tus ingresos a la hipoteca y que no tienes más deudas. ¿Quieres saber todo lo que hay detrás de este data estudio? [Aquí te lo contamos.](#)

P PROPERATI

El *Sueldómetro* determina el ingreso mensual necesario para obtener un crédito hipotecario. El cálculo se basa en condiciones generales que ofrecen las instituciones bancarias:

- Financiamiento del 75% del valor del inmueble.
- Una tasa de interés del 9,72% efectiva anual
- La deuda diferida a 10, 15 o 20 años.

Properati tomó estos valores como referencia porque están dentro de los rangos del mercado actual. Los precios promedios de los barrios corresponden a departamentos más buscados en un rango de 70 a 160 metros de 2 y 3 habitaciones.

Los sueldos mínimos y máximos requeridos

Para comprar un departamento en la capital es necesario **ganar mínimo USD \$854**. Con este valor se puede adquirir un inmueble en Solanda a un plazo de 20 años. Para comprar a 15 años, se necesita ganar USD \$945, y para hacerlo en 10 años se requieren ingresos superiores a los USD \$1.150 mensuales. Cabe destacar que, en Solanda, el precio promedio de los departamentos es de USD \$38.400, el más bajo de la ciudad.

En contraste, con una remuneración de USD \$5.700 al mes se puede acceder a un departamento de las mismas características en San Juan de Cumbayá a un plazo de 20 años. Para comprar a 15 años, es necesario ganar USD \$6.356, y para hacerlo en 10 años, los ingresos mensuales deben ser cercanos a los USD \$7.731. San Juan de Cumbayá es uno de los sectores más caros de Quito, donde los departamentos cuestan USD \$258.221, en promedio.

La diversidad en el norte de Quito

Entre tanto, para comprar a un plazo de 20 años en el Norte de Quito es necesario ganar entre USD \$1.205 y USD \$2.934 al mes; hacerlo en 15 años requiere ingresos mensuales de USD \$1.334 a \$3.248; y para diferir el crédito a 10 años se necesita ganar entre USD \$1.623 y USD \$3.900 al mes. Existen zonas con viviendas a precios accesibles como Calderón, donde un inmueble cuesta \$77.705, así la persona interesada debe tener un sueldo mínimo de \$1.728 y pagar una cuota promedio de \$605.

Por otra parte, comprar un departamento en el Centro Norte de la capital, a un plazo de 20 años, requiere ingresos mensuales de USD \$904 a USD \$5.506; para hacerlo en 15 años se necesita ganar de USD \$1.000 a USD \$6.095 al mes; y diferir el pago a 10 años requiere ingresos mensuales de USD \$1.212 a USD \$7.414. En sectores de mayor afluencia comercial como La Floresta, el precio promedio de una vivienda es de \$172.457. El comprador tendría que pagar una cuota aproximada de \$1.342 con un sueldo mínimo de \$3.835.

La diversidad en los valles

En el caso del valle de Los Chillos, según Properati, quien desee comprar un departamento debe **ganar mínimo USD \$1.340** al mes: con estos ingresos se puede comprar un apartamento en Praderas del Valle a un plazo de 20 años. Si se quiere comprar en La Armenia, con el mismo periodo de financiamiento, se necesitan ingresos mensuales de USD \$2.183. Para hacerlo en 15 y 10 años, es necesario ganar USD \$2.417 y USD \$2.940.

En contraste, quien busca comprar un departamento en el Valle de Tumbaco, en el sector de El Arenal, tendrá que ganar más de USD \$2.500 al mes, difiriendo su crédito a 20 años. Si quiere pagarlo en 15, sus ingresos tendrán que superar los USD \$2.876; y si quiere comprarlo en 10, tendrá que percibir ingresos por más de USD \$3.500 al mes.

¿Por qué los ingresos son un limitante a la hora de comprar vivienda?

Aunque la pregunta parezca evidente, la respuesta está en las políticas bancarias. Cuando una persona adquiere un crédito de vivienda, la cuota mensual no puede superar el 35% de sus ingresos, ni debe tener deudas mensuales superiores al porcentaje de sus ingresos; tampoco debe estar reportada ante las centrales de riesgo, ni presentar moras en sus obligaciones.

Metodología

- Los datos incluidos corresponden a los anuncios de departamentos en venta, nuevos y usados, publicados en Properati entre enero y septiembre de 2021. Estos departamentos tienen entre 2 y 3 habitaciones, y cuestan entre USD \$30.000 y USD \$260.000. Los anuncios que no contaron con alguna de estas condiciones se excluyeron del análisis.
- Posteriormente, estos datos se analizaron, limpiaron y procesaron para determinar un precio promedio de los departamentos en cada barrio o sector.

- Mediante la fórmula matemática detrás de la calculadora de Properati Créditos, se determinó cuáles deben ser los ingresos y deudas de quien desea comprar un departamento en cada barrio o sector mediante un crédito de vivienda, según el plazo al que se quiera diferir la deuda: 10, 15 o 20 años.
- Para este análisis, Properati utilizó las siguientes condiciones:
 - El valor a financiar es el 75% del precio de la vivienda.
 - La tasa de interés es del 9,72% Efectiva Anual: esta fue la tasa promedio de los créditos hipotecarios publicada en el informe mensual por el [Banco Central del Ecuador a noviembre de 2021](#).
- Este análisis **no contempla** el escenario que ofrecen los programas de Vivienda de Interés Público o Vivienda de Interés Social para comprar vivienda.

SOBRE PROPERATI

Properati es la plataforma digital de bienes raíces experta en ayudarte a encontrar tu nuevo hogar. Quienes busquen vivienda o quieran invertir encontrarán en Properati asesoría inmobiliaria gratuita 100% personalizada, toda la oferta del mercado disponible y valiosa información para tomar las mejores decisiones. Su objetivo es conectar a compradores y vendedores para formar un círculo virtuoso de generación de oportunidades de manera rápida y efectiva. Nació en 2012 en Argentina para cambiar la forma en que se venden y alquilan inmuebles en Latinoamérica y desde 2018 forma parte del Grupo OLX. Está online en Colombia, Ecuador, Perú, Argentina y Uruguay. Properati es más que un portal inmobiliario, es experto en conseguir tu nuevo hogar.

Contacto

Este comunicado fue realizado en conjunto con la agencia Assistec Ecuador. Si quieres ampliar esta información, entrevistar a algún vocero de Properati o recibir nuestros informes en exclusiva, puedes escribirnos un mail a prensa@properati.com o al Whatsapp +593994722408. También estamos activos en [Twitter](#) e [Instagram](#).