

¿Cómo influye la cercanía de un parque con el precio de una vivienda en Guayaquil?

- *En Los Ceibos, las viviendas en venta son entre un -6% y -11% más baratas que las propiedades más alejadas.*
- *El parque Matilde Hidalgo en Guayaquil tiene un impacto creciente del 42% en el precio de las viviendas en el sector de la Ciudadela Bolivariana.*

Uno de los atributos más reconocidos de un barrio ecuatoriano es su parque. Vivir cerca de uno tiene muchos beneficios para la calidad de vida, en especial si cuentan con amplios espacios verdes y de recreación. Los parques son parte de la vida cotidiana de muchas personas en Guayaquil. Sin embargo, más allá de sus características, los parques son también un factor clave en el mercado inmobiliario, y pueden encarecer o depreciar las viviendas a su alrededor.

¿Cómo influyen los parques en el valor de las viviendas en Guayaquil? [Properati](#), portal experto de [asesoría inmobiliaria](#) de Latinoamérica, se dispuso a contestar esta pregunta utilizando datos disponibles de las dos urbes.

Una forma de analizar si en la ciudad una propiedad se aprecia porque está cerca de un parque es determinar dos distancias para comparar. El portal definió como viviendas cercanas aquellas que están dentro de un radio de 500 metros alrededor del área recreativa y las viviendas lejanas a las que se encuentran entre 500 a 1000 metros de distancia. Properati comparó los valores promedio del precio del metro cuadrado en venta entre cada radio de distancia y estos fueron los resultados:

Vivir cerca de un parque es más caro en...

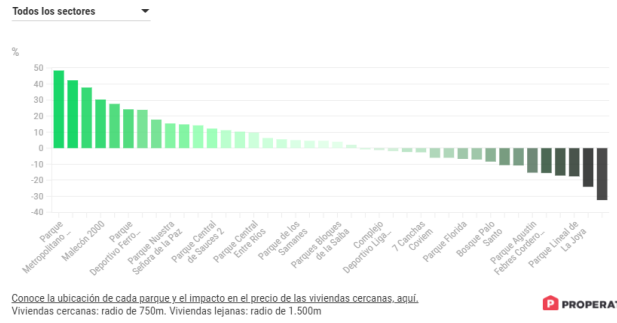
En el norte de Guayaquil existen 13 parques que muestran una influencia de encarecimiento del valor de venta de las viviendas cercanas, respecto a las lejanas. El Parque Metropolitano de Las Iguanas, en el noroeste de la ciudad, destaca con una variación del 48%. Las viviendas alrededor de este parque cuestan en promedio \$680 por m².

Otro parque que tiene un impacto creciente en los precios es el Matilde Hidalgo, en el sector de la Ciudadela Bolivariana con el 42%. Las casas alrededor del parque cuestan en promedio \$840 por m².

¿Vivir cerca de un parque afecta al precio de las viviendas?

Calculamos la variación de precios entre las viviendas cercanas y lejanas a los parques de Guayaquil.

Pasa el cursor por las barras para obtener más información.



Link del gráfico:

<https://www.properati.com.ec/p/parques-guayaquil-viviendas-cercanas-precio-variacion-grafico.html>

Inserta el gráfico en tu nota:

```
<div style="position: relative; overflow: hidden; padding-top: 100%;"><iframe style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; border: 0;" src="https://www.properati.com.ec/p/parques-guayaquil-viviendas-cercanas-precio-variacion-grafico.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>
```

Vivir cerca de un parque es más económico en...

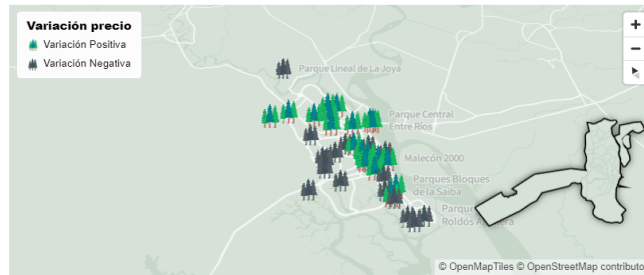
En Los Ceibos, las viviendas en venta son entre un -6% y -11% más baratas que las propiedades más alejadas. Esto incluye a los parques Glorieta de Los Parques, Los Ceibos y Mapasingue Oeste. Además, en el Sur de Guayaquil, los parques no tienen una influencia sobre la plusvalía del inmueble. 7 Canchas Coviem, Parque Jaime Roldós Aguilera o el Parque Forestal, registran variaciones de precio negativas. Las viviendas aledañas disminuyen su precio entre un -3% y -15 %, respecto a las más alejadas.

En el centro y en Daule también existen parques que influyen con la disminución de precios en las casas. Jardines del Malecón presenta una variación de -32% en el precio de los inmuebles cercanos, respecto a los que están en un radio más lejano.

¿Cómo influyen los parques de Lima en el precio de los inmuebles?

La variación en el precio de las viviendas cercanas esta representada por árboles frondosos (incremento en el precio) y secos (disminución en el precio).

Da clic en los árboles para obtener más información.



Compara el impacto de los parques en el precio de las viviendas guayaqueñas aquí.
Viviendas cercanas: radio de 750m. Viviendas lejanas: radio de 1.500m

Link del gráfico:

<https://www.properati.com.ec/p/parques-guayaquil-viviendas-cercanas-precio-variacion-mapa.html>

Inserta el gráfico en tu nota:

```
<div style="position: relative; overflow: hidden; padding-top: 100%;"><iframe style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; border: 0;" src="https://www.properati.com.ec/p/parques-guayaquil-viviendas-cercanas-precio-variacion-grafico.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>
```

¿Por qué se presentan estas tendencias de precios?

Vale recalcar que los parques son solo uno de los factores que influyen sobre la valorización de una vivienda. “Los parques son un lugar indispensable en los barrios urbanos. Pero necesitan estar acompañados de una infraestructura integral de transporte, urbanismo y servicios que promuevan su uso en múltiples momentos”, explica Mariela Armendáriz, gerente comercial de Properati en Ecuador.

“Algunos parques tienen una influencia de crecimiento en el precio de las viviendas cercanas, porque son un punto de encuentro diario para muchos vecinos. Además, la percepción de seguridad y de calidad del aire motivará a las personas a buscar una vivienda en esa zona”, agrega. Además, una variación negativa en esta métrica no significa tener un precio bajo del metro cuadrado. Esta es una muestra de lo diverso y multifacético que puede ser el mercado inmobiliario, ya que hay varios factores que pueden modificar el precio de una vivienda en venta.

Metodología

- Se utilizaron más de 8.000 casas en oferta de la base de datos de Properati.
- Se analizaron casas en venta, con un precio del m² menor a USD \$5.000, disponibles en el portal durante el último semestre de 2021.
- Se utilizaron parques con una superficie mayor a 10.000 m², descargados de Open Street Maps.
- Se crearon dos radios para dividir viviendas cercanas (radio de 0 a 500 m) y viviendas lejanas (radio de 500 a 1.000 m).
- Se calculó el precio del m² promedio de las casas que se ubican dentro del radio, cercano y lejano, respecto a cada parque.
- No se consideraron parques que no cumplieran con una muestra significativa de casas en uno de los dos radios en la visualización final.

ACERCA DE PROPERATI

[PROPERATI](#) es la plataforma digital de bienes raíces experta en ayudarte a encontrar tu nuevo hogar. Quienes busquen una vivienda o quieran invertir en propiedades encontrarán en Properati toda la oferta del mercado disponible y valiosa información para tomar las mejores decisiones. Nuestro objetivo es conectar a compradores y vendedores para formar un círculo virtuoso de generación de oportunidades de manera rápida y efectiva. Fue fundada en 2012 en Argentina para cambiar la forma en que se venden y alquilan inmuebles en Latinoamérica. Desde 2022 forma parte de Lifull Connect. Properati es más que un portal inmobiliario, es experto en conseguir tu nuevo hogar.

Contacto de prensa



Ricardo Meneses Flores

Data Lead

prensa@properati.com

+593 994722408