SNZ REAL ESTATE

Informe del Mercado Inmobiliario Ecuador 2026

Precios, rentabilidad y financiamiento
en las principales ciudades del país

$1.222
Quito USD/m2

$1.248
Guayaquil USD/m2

2,99%
Tasa BIESS VIS

Fuentes: INEC, BIESS, análisis de mercado sectorial — 2025/2026
www.snzrealestate.com

01 — PANORAMA GENERAL

Resumen ejecutivo

El mercado inmobiliario ecuatoriano muestra señales claras de recuperación tras varios años de ajuste. Quito y Guayaquil, las dos plazas más grandes del país, registran precios promedio por encima de los mil doscientos dólares por metro cuadrado.

El financiamiento hipotecario también mejora: el BIESS mantiene tasas históricamente bajas a través de sus líneas CrediCasa y Miti-Miti, ampliando el acceso a la vivienda propia para miles de familias ecuatorianas.

> *"El crecimiento poblacional sostiene la demanda de alquiler en las grandes ciudades del país."*
>
> — Análisis de mercado SNZ, 2026

Cifras clave

$1.222	$1.248	2,99%
PRECIO PROM. m2 — QUITO	PRECIO PROM. m2 — GUAYAQUIL	TASA BIESS CREDICASA (VIS)

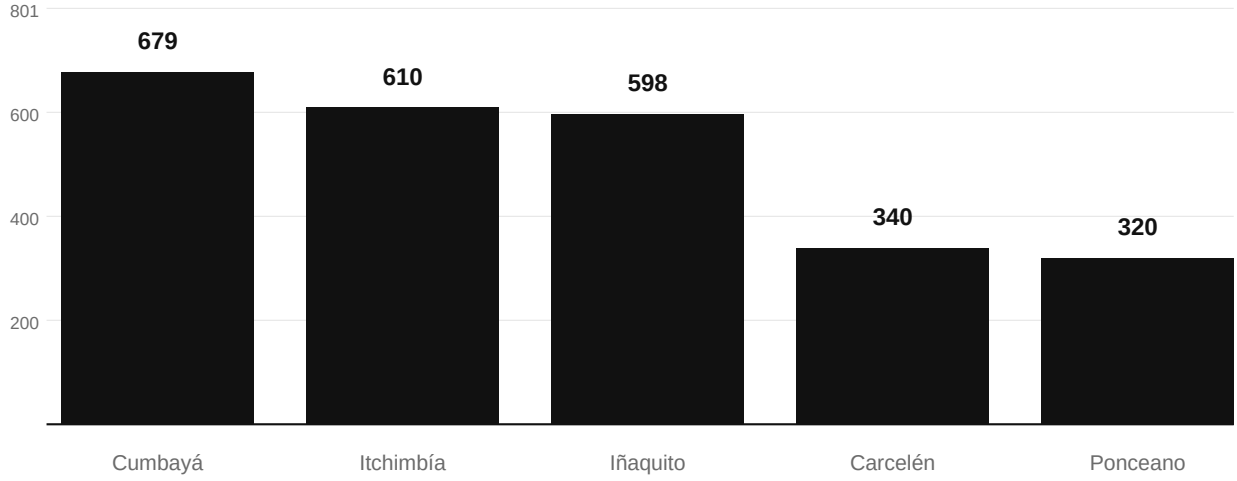
Lo que dicen las cifras

- Quito acumula un crecimiento de precio de 2,9% en el último año (2025-2026).
- El alquiler promedio de un departamento de 2 dormitorios en Quito es de $533/mes.
- Cumbayá, Itchimbía e Iñaquito lideran los alquileres más altos de Quito.
- En Cuenca, el precio por m2 en proyectos nuevos oscila entre $1.000 y $1.600.

02 — QUITO

Quito: precios por zona

Alquiler promedio mensual de un departamento de 2 dormitorios, por sector (USD)



Detalle por sector

Sector	Alquiler prom.	Perfil
Cumbayá	$679/mes	Premium, expatriados
Itchimbía	$610/mes	Vistas, cultural
Iñaquito	$598/mes	Corporativo, central
Carcelén	$340/mes	Accesible, norte
Ponceano	$320/mes	Accesible, norte

Contexto poblacional

El Distrito Metropolitano de Quito superó los 3 millones de habitantes al cierre de 2025, frente a 2,67 millones en el censo de 2022 — un crecimiento que sostiene la demanda de alquiler como motor principal del mercado, por encima de la compra, sobre todo entre jóvenes profesionales.

03 — GUAYAQUIL

Guayaquil y comparativa nacional

Guayaquil alcanza un precio promedio de $1.248 por m2, con mejora sostenida en los valores de venta. Samborondón y sus urbanizaciones (Mocolí, Aires de Batán, La Joya) concentran los sectores de mayor plusvalía anual, entre 6% y 9%.

Quito vs. Guayaquil

Indicador	Quito	Guayaquil
Precio prom. / m2	$1.222	$1.248
Crecim. interanual	+2,9%	+3,4%
Alquiler 2 hab. prom.	$533/mes	$480/mes
Zona premium	Cumbayá	Samborondón

Economía dolarizada

Ecuador mantiene su economía dolarizada desde el año 2000, lo que protege la inversión inmobiliaria de la devaluación cambiaria frente a otros países de la región — un factor clave para el comprador internacional que busca estabilidad de largo plazo.

04 — FINANCIAMIENTO

Financiamiento hipotecario BIESS

Tasas activas para vivienda, año 2026

Línea	Monto	Tasa
CrediCasa (VIS)	Hasta $65.000	2,99%
Vivienda terminada	Hasta $50.000	8,55%
Vivienda terminada	$50.001 – $200.000	9,15%
Vivienda terminada	Más de $200.000	9,75%

Condiciones CrediCasa (VIS)

$71.505

AVALÚO MÁXIMO DE LA VIVIENDA

2,99%

TASA FIJA ANUAL

Por qué importa

Una tasa preferencial como la de CrediCasa reduce significativamente la cuota mensual frente al crédito bancario tradicional, ampliando el grupo de compradores calificados — una oportunidad concreta tanto para primera vivienda como para inversión en alquiler.

¿Listo para dar el siguiente paso?

En SNZ Real Estate te ayudamos a comprar, vender o alquilar tu propiedad con el respaldo de datos reales del mercado.

Contáctanos

SNZ Real Estate | Ecuador | info@snzrealestate.com

Fuentes: INEC (Censo 2022), BIESS, GeoBienes, Trivo, InmobiliarioEC — datos 2025/2026