

# **Precio de la vivienda en Ecuador: Quito, Guayaquil, Cuenca y otras ciudades (octubre 2026)**

Daniel Mauricio Pinzón Pineda  
ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/precio-vivienda-ciudades-ecuador-2026>

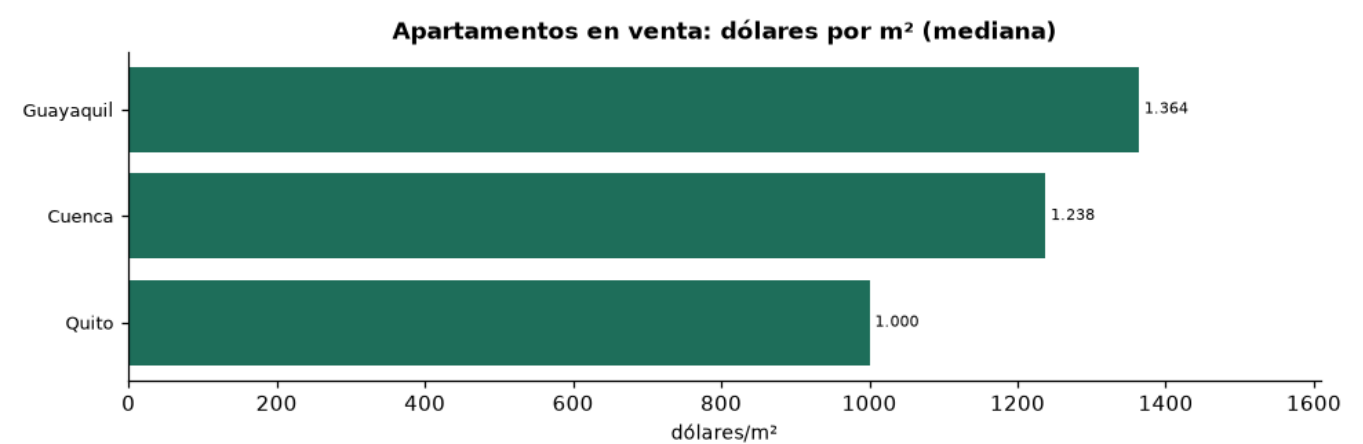
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

# Precio de la vivienda en Ecuador: Quito, Guayaquil, Cuenca y otras ciudades (octubre 2026)

El metro cuadrado de apartamento más caro se pide en Guayaquil, con USD 1.364 en la mediana, y el más barato en Quito, con USD 1.000. Arrendar uno de 2 habitaciones cuesta USD 900 al mes en Quito y USD 600 en Cuenca.

Resumen: comparamos 6.060 avisos de apartamentos en 3 ciudades.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · Próxima actualización: mensual.



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

## Resumen

| Indicador                | Valor                |
|--------------------------|----------------------|
| Venta más cara           | Guayaquil: USD 1.364 |
| Venta más barata         | Quito: USD 1.000     |
| Ciudades                 | 3                    |
| Avisos                   | 6.060                |
| Mayor rentabilidad bruta | Quito: 8,7 %         |

## Ciudades

| Ciudad    | Venta: dólares por m² | Arriendo 2 hab.: dólares al mes | Arriendo: dólares por m² al mes | Rentabilidad bruta |
|-----------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Guayaquil | 1.364                 | 850                             | 8,5                             | 7,5 %              |
| Cuenca    | 1.238                 | 600                             | 5,3                             | 5,1 %              |
| Quito     | 1.000                 | 900                             | 7,2                             | 8,7 %              |

Medianas; — indica menos de 30 avisos. La rentabilidad bruta es  $\text{arriendo por m}^2 \times 12 \div \text{venta por m}^2$ , solo cuando ambas operaciones se publican en la misma moneda.

## Preguntas frecuentes

**¿Cuál es la ciudad más cara para comprar vivienda en Ecuador?** Guayaquil: USD 1.364 por m<sup>2</sup> en la mediana (octubre de 2026).

**¿Dónde es más barato?** En Quito: USD 1.000 por m<sup>2</sup>.

## Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1-99 de cada país, operación, moneda y tipo; el precio por m<sup>2</sup> usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m<sup>2</sup> y también se recorta al P1-P99.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador,cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.
- **Monedas:** venta en dólares y arriendo en dólares, la moneda mayoritaria de cada operación; los avisos en otra moneda se excluyen.
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

## Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Precio de la vivienda en Ecuador: Quito, Guayaquil, Cuenca y otras ciudades (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/precio-vivienda-ciudades-ecuador-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.