Sectores más caros y más baratos de Quito para comprar departamento: ranking por m² (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda
ORCID: 0009-0007-5142-366X

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/sectores-mas-caros-y-baratos-quito-venta-m2-2026

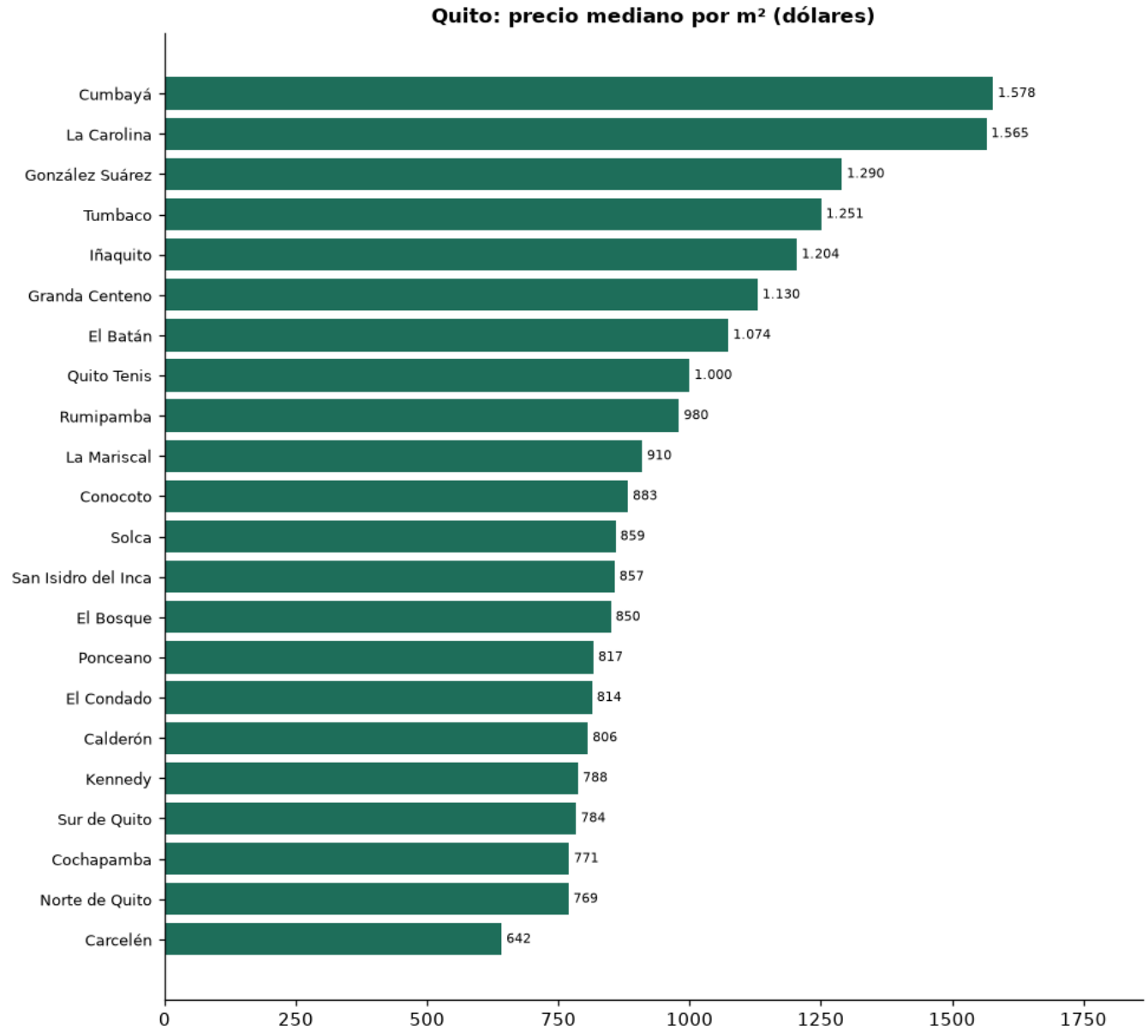
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Sectores más caros y más baratos de Quito para comprar departamento: ranking por m² (octubre 2026)

En Quito, el sector con el m² más caro para comprar departamento es Cumbayá (USD 1.578/m²) y el más barato Carcelén (USD 642/m²), 2,5 veces menos. Comparamos 22 sectores con al menos 30 avisos con área.

Resumen: analizamos 1.830 departamentos en venta con área declarada en 22 sectores de Quito.

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
Más caro por m²	Cumbayá: USD 1.578
Más barato por m²	Carcelén: USD 642
Diferencia	2,5 veces
Sectores	22

Ranking de sectores por precio del m²

Sector	Por m² (mediana)	Precio (mediana)	Área mediana (m²)	Avisos con área
Cumbayá	USD 1.578	USD 196.927	140	223
La Carolina	USD 1.565	USD 195.000	119	153
González Suárez	USD 1.290	USD 220.000	170	129
Tumbaco	USD 1.251	USD 150.900	118	95
Iñaquito	USD 1.204	USD 176.500	137	194
Granda Centeno	USD 1.130	USD 159.000	147	41
El Batán	USD 1.074	USD 151.730	151	69
Quito Tenis	USD 1.000	USD 225.000	240	147
Rumipamba	USD 980	USD 137.450	135	42
La Mariscal	USD 910	USD 110.000	124	34
Conocoto	USD 883	USD 79.000	92	69
Solca	USD 859	USD 105.000	120	37
San Isidro del Inca	USD 857	USD 85.000	102	49
El Bosque	USD 850	USD 210.000	281	61
Ponceano	USD 817	USD 95.000	109	100
El Condado	USD 814	USD 120.000	124	101
Calderón	USD 806	USD 75.000	88	35
Kennedy	USD 788	USD 89.200	105	70
Sur de Quito	USD 784	USD 70.750	101	48
Cochapamba	USD 771	USD 93.000	116	35
Norte de Quito	USD 769	USD 164.000	160	50
Carcelén	USD 642	USD 78.000	112	48

Medianas; solo sectores con 30 avisos o más con área declarada.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el sector más caro de Quito para comprar? Cumbayá, con USD 1.578 por m² en la mediana (octubre de 2026).

¿Y el más barato? Carcelén, con USD 642 por m².

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 m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² 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:** en cada ciudad y operación se usa solo la moneda mayoritaria de los avisos (los avisos en otra moneda se excluyen) y la mediana se convierte a dólares con la tasa citada; nunca se promedian avisos de monedas distintas.
- **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). *Sectores más caros y más baratos de Quito para comprar departamento: ranking por m² (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/sectores-mas-caros-y-baratos-quito-venta-m2-2026. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.