

Vivienda en Quito: precio por m², arriendo, habitaciones y rentabilidad (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/vivienda-quito-por-sector-2026>

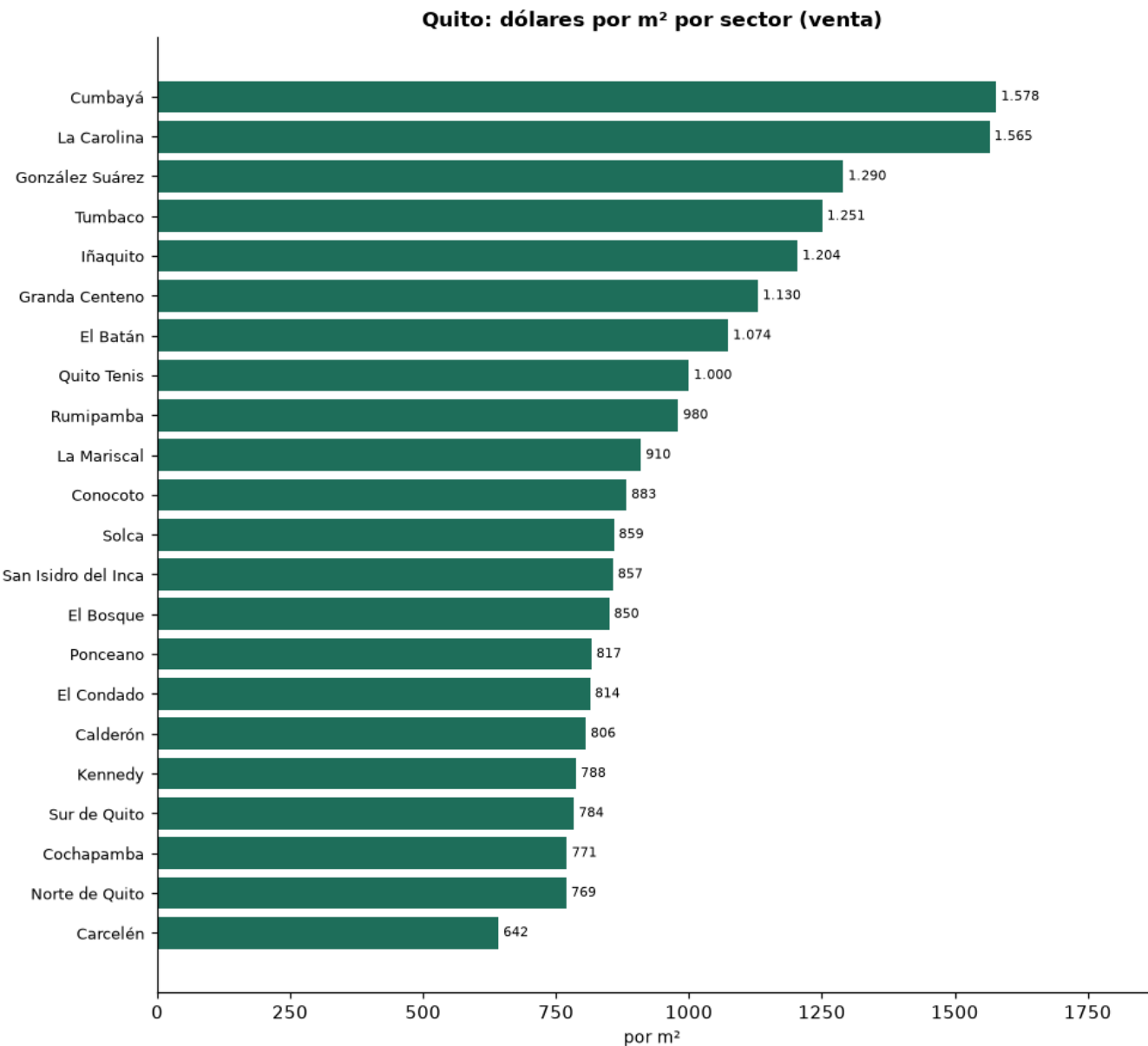
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Vivienda en Quito: precio por m², arriendo, habitaciones y rentabilidad (octubre 2026)

El sector con el metro cuadrado más caro de Quito es Cumbayá, con USD 1.578 en la mediana de departamentos en venta; el más barato de la muestra es Carcelén, con USD 642. Un departamento de 2 habitaciones se arrienda por USD 900 al mes en la mediana y se vende por USD 139.000. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 8,7 % anual.

Resumen: analizamos 3.644 avisos de departamentos en Quito (2.337 en venta y 1.307 en arriendo).

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 (venta por m²)	Cumbayá: USD 1.578
Más barato (venta por m²)	Carcelén: USD 642
Venta por m² (mediana)	USD 1.000
Arriendo 2 habitaciones	USD 900
Rentabilidad bruta implícita	8,7 %
Avisos	3.644

Sectores (30 avisos o más)

Sector	Venta por m² (dólares)	Arriendo mensual (dólares)	Avisos (venta / arriendo)
Cumbayá	1.578	1.500	223 / 42
La Carolina	1.565	1.030	153 / 35
González Suárez	1.290	1.700	129 / 30
Tumbaco	1.251	—	95 / —
Iñaquito	1.204	—	194 / —
Granda Centeno	1.130	—	41 / —
El Batán	1.074	—	69 / —
Quito Tennis	1.000	—	147 / —
Rumipamba	980	—	42 / —
La Mariscal	910	—	34 / —
Conocoto	883	—	69 / —
Solca	859	—	37 / —
San Isidro del Inca	857	—	49 / —
El Bosque	850	—	61 / —
Ponceanos	817	—	100 / —
El Condado	814	—	101 / —
Calderón	806	—	35 / —
Kennedy	788	—	70 / —
Sur de Quito	784	—	48 / —
Cochapamba	771	—	35 / —
Norte de Quito	769	—	50 / —
Carcelén	642	—	48 / —

Medianas de apartamentos; — indica menos de 30 avisos. El canon es mensual, sin administración ni gastos comunes.

Precio por número de habitaciones

Habitaciones	Precio de venta (mediana)	Arriendo mensual (mediana)	Avisos (venta / arriendo)
1	USD 122.500	USD 550	57 / 182
2	USD 139.000	USD 900	758 / 512
3 o más	USD 155.000	USD 950	1.492 / 575

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el sector más caro de Quito? Cumbayá, con USD 1.578 por m² en departamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Quito? Entre los sectores con 30 avisos o más, en Carcelén: USD 642 por m².

¿Cuánto renta un departamento en Quito? La rentabilidad bruta implícita es 8,7 % anual (arriendo por m² × 12 ÷ precio de venta por m²), antes de gastos.

¿Cuánto cuesta arrendar un departamento de 2 habitaciones en Quito? USD 900 al mes en la mediana (octubre de 2026).

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:** venta en dólares y arriendo en dólares, la moneda mayoritaria de cada operación; los avisos en otra moneda se excluyen. Equivalencias en dólares con la tasa citada.
- **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). *Vivienda en Quito: precio por m², arriendo, habitaciones y rentabilidad (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-quito-por-sector-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.