

Patrones de vivienda en el DMQ: un estudio a partir de plataformas digitales

Investigación N° 07-2025-DES

Instituto de Investigaciones de la Ciudad



Quito
Alcaldía Metropolitana

Quito renace

Boletín N ° 07-2025-DES

Coordinación y revisión

- **María Belen Proaño.** Directora Ejecutiva Instituto de Investigaciones de la Ciudad

Autores Principales

- **William Ramos.** Especialista Económico
- **Marco Acosta.** Especialista de Economía Social
- **Andrés Felipe Viana.** Director de Estudios Socioeconómicos

Crédito Imagen Portada

- **Andrés Medina.** Fotógrafo (@kiyoshi_jpg)

Investigación en base a los resultados de investigación “Caracterización y detección de oferta de vivienda en el DMQ: captura de información a través de web scraping”

Instituto de
Investigaciones
de la Ciudad



Quito
Alcaldía Metropolitana

Índice

4 Introducción

4 Aclaraciones Metodológicas

5 Oferta de vivienda en venta

10 Oferta de vivienda en renta de largo plazo - Plusvalía

13 Oferta de vivienda en renta de largo plazo - FB Marketplace

17 Oferta de vivienda en renta de corto plazo - Airbnb

20 Contraste: Precio de venta vs AIVA

22 Conclusiones

Introducción

El presente reporte se construye a partir de los resultados del estudio *“Caracterización y detección de patrones de la oferta de vivienda en el DMQ: captura de información a través de ‘web scraping’”* desarrollado en 2025 por el Instituto de Investigaciones de la Ciudad (IIC). Este proyecto tuvo como objetivo caracterizar la oferta de vivienda en el DMQ, tanto aquella en venta como la de arriendo (corto y largo plazo) a través del desarrollo e implementación de una herramienta basada en web scraping y análisis geoespacial, con el fin de generar información estructurada y territorializada que permita comprender las dinámicas del mercado inmobiliario en la ciudad de Quito. Esta información es un insumo relevante para la formulación y ajuste de políticas públicas referentes a gestión de suelo, planificación territorial y acceso a vivienda, así como al fortalecimiento de herramientas catastrales e instrumentos de captura de plusvalía. Desde un punto de vista académico, esperamos que esta información pueda abrir la puerta a líneas de investigación ligadas al mercado de suelo en el DMQ.

Los datos fueron extraídos con el uso de herramientas de software libre y de código abierto. La extracción se llevó a cabo durante los meses de agosto y septiembre de 2025, de tres portales web: Plusvalía, para caracterizar el mercado formal de compra y arriendo de vivienda a largo plazo; Airbnb para la captura de información del arriendo a corto plazo, y Facebook Marketplace, como un proxy de un mercado de vivienda en arriendo informal. Como parte del proyecto, se plantea la extracción periódica de esta información. Cabe resaltar que toda la información extraída corresponde a información públicamente disponible en los anuncios publicados en cada fuente. No se extrajo información referente a datos personales en concordancia con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales.

El informe se organiza a nivel de tipo de oferta (venta o arriendo) y por fuente de información. Para cada uno, se evalúa la densidad de anuncios a nivel parroquial, los precios medios por tipología de vivienda y a nivel territorial. Finalmente, el informe finaliza con un ejercicio comparativo donde se contrasta las medianas de los precios comerciales de venta de vivienda obtenidos consolidados a nivel parroquial, con el AIVA catastral media para dicha parroquia.

Aclaraciones Metodológicas

Para la homogeneización de los datos que se presentan en el siguiente informe, se trabajó con las medianas de todas las variables estudiadas. La base de datos consolidada fue depurada para eliminar registros en blanco y observaciones atípicas (outliers). La metodología utilizada permite capturar la situación del mercado de oferta de vivienda en un momento temporal particular, por lo que efectos estacionales sobre comportamiento de las unidades ofertadas o los precios no se ven reflejados. De igual manera, los precios de las ofertas de vivienda, principalmente de vivienda de venta y arriendo de largo plazo, corresponde a precios de oferta establecido por el propietario del bien en dicho momento temporal, no necesariamente refleja el precio real de arriendo o venta acordado con el comprador final, luego el proceso de negociación. Hay precios del mercado informal que tampoco se ven adecuadamente reflejados.

DATOS GENERALES



\$ 162.734
Mediana del precio de Venta*
13.488
Observaciones (listings) extraídos portal Plusvalía



\$ 1.000
Mediana del precio de arriendo*
4.029
Observaciones (listings) extraídos portal Plusvalía



\$ 480
Mediana del precio de arriendo*
875
Observaciones (listings) extraídos Facebook Marketplace



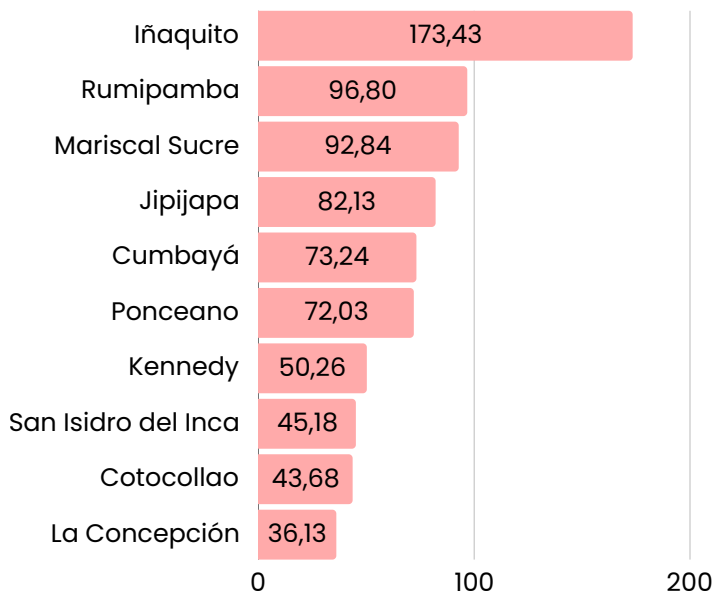
\$ 32
Mediana del precio de arriendo (diario)*
3.398
Observaciones (listings) extraídos Airbnb

*Mediana de precio incluye todas las tipologías de vivienda (casa, departamento, etc..)

OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

Densidad de anuncios por Parroquia

Figura 1. Densidad de Anuncios /Km2 de Venta por Parroquia - Plusvalía (Top 10)



La densidad de anuncios de venta publicados en Plusvalía muestra una mayor concentración en parroquias centrales y consolidadas del DMQ. Iñaquito lidera con la mayor densidad de anuncios por kilómetro cuadrado, seguida a distancia de Rumipamba y Mariscal Sucre, lo que refleja una alta intensidad de oferta inmobiliaria en zonas con fuerte dinamismo urbano y donde ha existido procesos de verticalización residencial que han reforzado la densidad inmobiliaria. En contraste, parroquias como San Isidro del Inca, Cotocollao y La Concepción presentan densidades menores dentro del grupo analizado.

Fuente: Plusvalía

Elaboración: IIC

*Se reporta aquellas parroquias con más de 100 observaciones

Precio de venta de inmuebles

Tabla 1. Mediana del Precio de venta de inmuebles por tipología - Plusvalía

Detalle	Casa	Departamento	Suite
USD	209.000	158.000	100.000
USD/m2	897	1.192	1.738

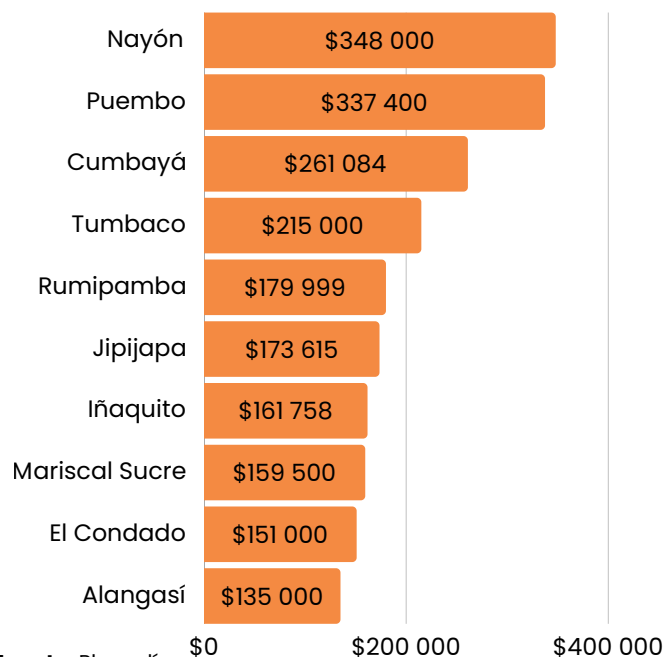
Fuente: Plusvalía
Elaboración: IIC

Según los datos extraídos, los precios publicados en el portal Plusvalía muestran que las casas tienen un valor mediano de USD 209.000, los departamentos de USD 158.000 y las suites de USD 100.000. El precio por metro cuadrado es menor en casas y mayor en suites, un patrón común en el mercado, aunque también es producto de su ubicación dentro del distrito.

A nivel territorial, los precios de venta muestran una clara concentración de valores más altos en parroquias atadas a dinámicas de expansión: Nayón, Puembo, Cumbayá y Tumbaco presentan las cifras más elevadas, con medias de precios encima de los USD 215 mil, principalmente asociado a proyectos residenciales de baja densidad y alta plusvalía del suelo enfocados en hogares de ingresos altos.

En un nivel intermedio se ubican áreas centrales consolidadas como Rumipamba, Jipijapa, Ñaquito y Mariscal Sucre, cuyo tipo de oferta se concentra principalmente en departamentos y suites, lo que condiciona su media de precios.

Figura 1. Mediana del Precio de venta de inmuebles por Parroquias- Plusvalía (Top 10)

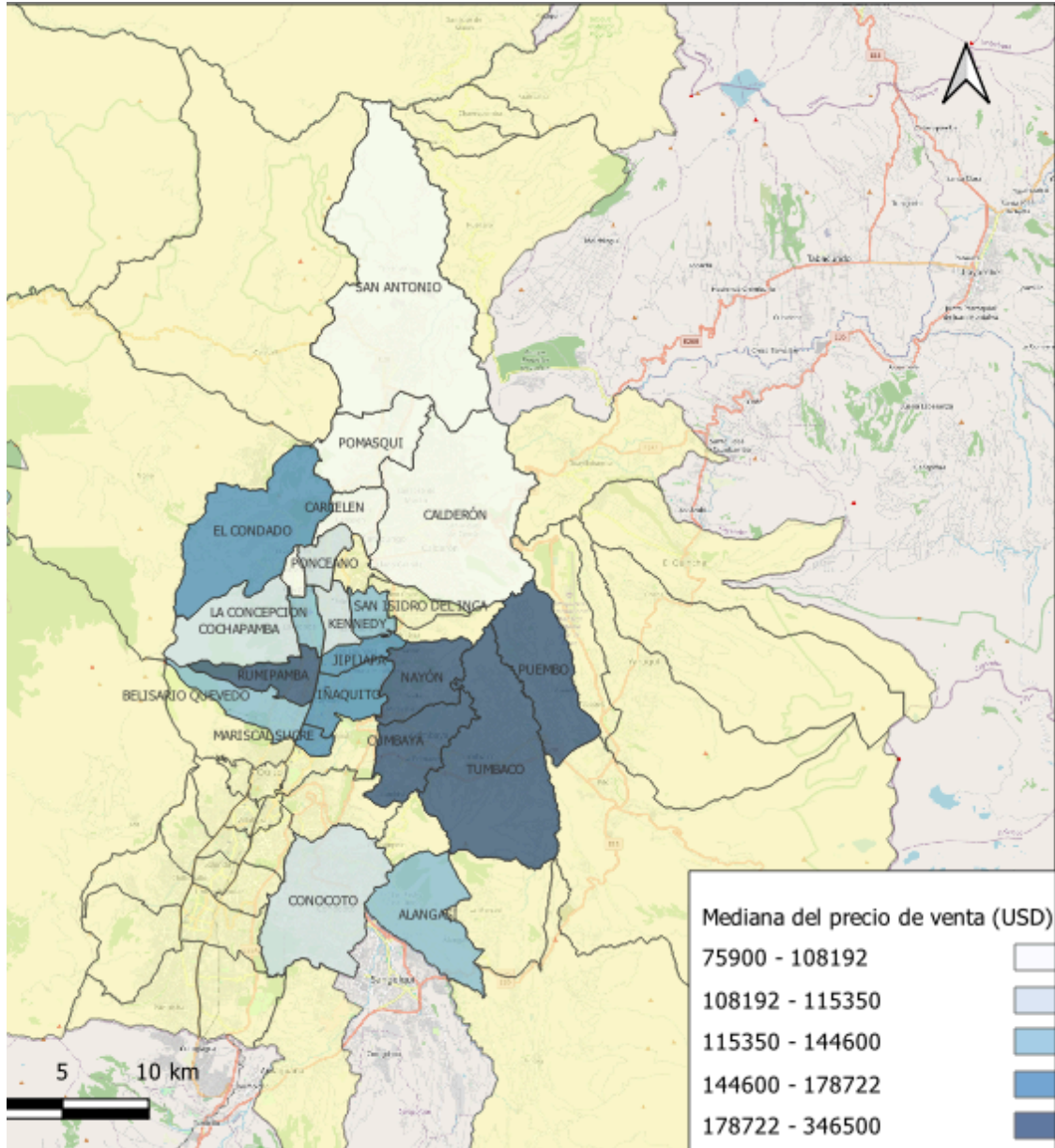


Fuente: Plusvalía
Elaboración: IIC
*Se reporta aquellas parroquias con más de 100 observaciones

Como se refleja en la Figura, 2, un nivel de precios medio-bajo que se encuentra en el rango entre USD 115 mil - USD 150 mil, donde se encuentran Alangasí, Belisario Quevedo, San Isidro del Inca o La Concepción. Estas parroquias se atan a otra dinámica de expansión, en su mayoría en zonas urbanizadas pero más alejadas del hipercentro, con un enfoque en clase media y media-alta y una oferta mixta en tipología.

En esa misma dinámica, aunque con una mediana de precio concentrada alrededor de los USD 110 mil, se encuentran parroquias como Cochapamba, Ponceano y Conocoto.

Figura 2. Mediana del Precio de venta de inmuebles por Parroquias-Plusvalía



Fuente: Plusvalía

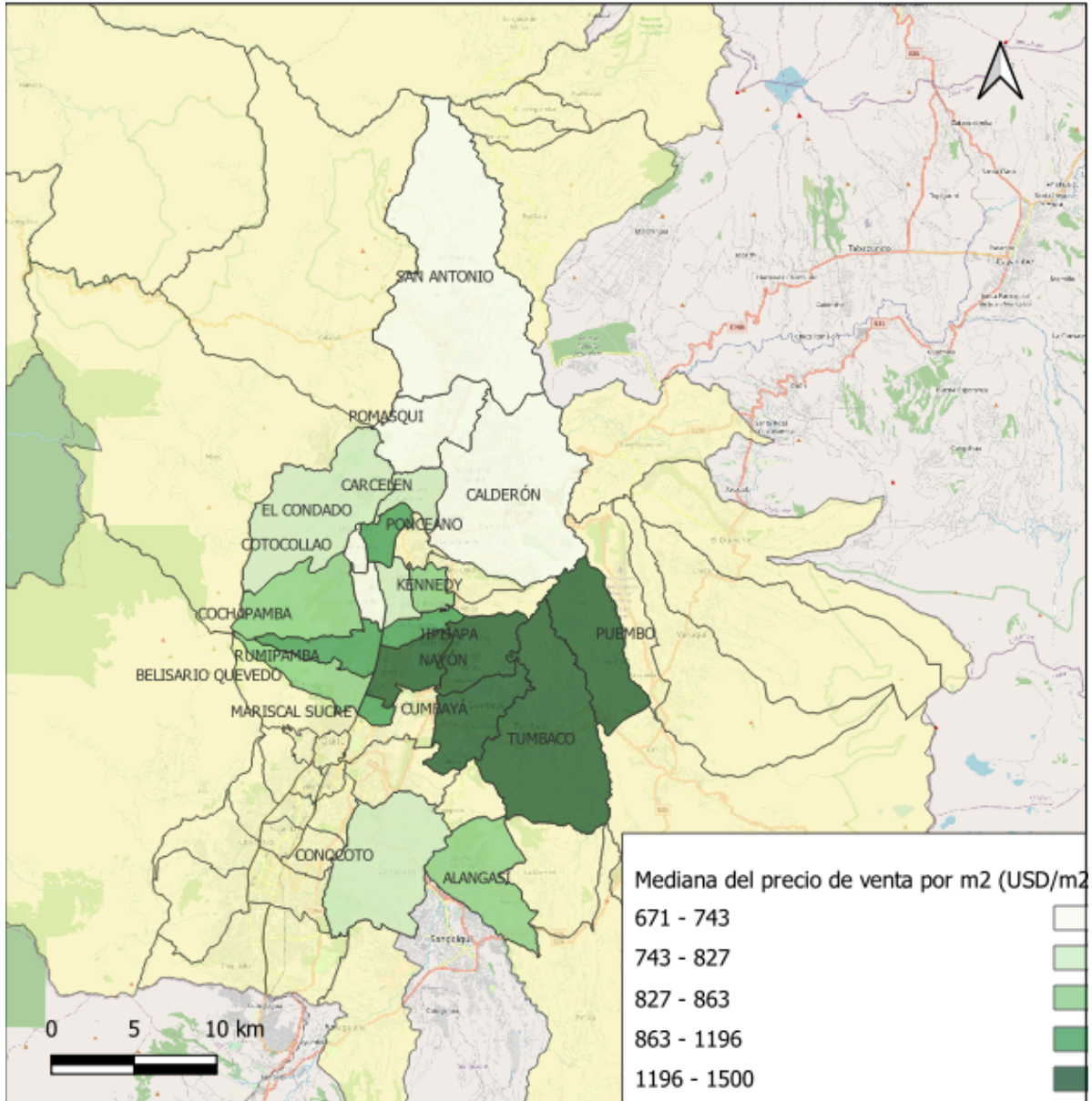
Elaboración: IIC

*Se reporta aquellas parroquias con más de 100 observaciones

El espectro más bajo del precio de venta, con una mediana de alrededor de USD 85 mil se encuentra en parroquias conurbanas del norte de la ciudad: Carcelen, Calderón, Pomasqui y San Antonio. Estas también reflejan una dinámica de expansión similar al visto en Nayón, Cumbaya o Tumbaco, pero con un enfoque de mercado centrado en ingresos medios y medio-bajos. El contraste del precio de suelo entre un grupo de parroquias y el otro puede estar asociada a un proceso de financiarización¹ del suelo urbano, donde en el primer grupo el nivel de precios es producto más de un proceso de conversión del suelo a activo financiero, que su existencia como bien de uso (Aalbers, 2016; Harvey, 2018).

¹ La financiarización es un proceso mediante el cual el suelo y la vivienda pasan a ser tratados como activos financieros orientados a la generación de rentas y acumulación de capital. En este contexto, su valor se interpreta como el de cualquier otro activo financiero: por su capacidad de retorno financiero, más no por su función social habitacional. (Aalbers, 2016)

Figura 3. Mediana del Precio de venta por m2 de inmuebles por Parroquias - Plusvalía



Fuente: Plusvalía

Elaboración: IIC

*Se reporta aquellas parroquias con más de 100 observaciones

Al analizar el precio de venta por metro cuadrado en la figura 3, el patrón espacial se modifica parcialmente. Aunque Cumbayá, Nayón y Tumbaco mantienen la dinámica superior vista previamente, Ñaquito también se incluye dentro de este subgrupo, el cual refleja una mediana de precio de metro cuadrado de alrededor de \$1.250. Un segundo nivel esta constituido por las parroquias Mariscal Sucre, Rumipamba, Jipijapa y Ponceano, con una mediana de precio por metro cuadrado que ronda los \$1.000 USD. Destaca la inclusión de Ponceano en este subgrupo, influenciado principalmente por una porción de su oferta enfocada en proyectos de niveles de ingresos medios-altos.

Un grupo intermedio está constituido por parroquias de expansión principalmente en zonas urbanas, como los casos de Belisario Quevedo, Cochapamba, Kennedy, San Isidro del Inca, Cotocollao y El Condado, a las que se suman dos de dinámica más conurbanas como Conocoto, Alangasí y Carcelén, con una media de precio por metro cuadrado alrededor de los USD 800. El espectro más bajo está nuevamente concentrado en las parroquias rurales de expansión del norte de la ciudad: San Antonio, Pomasqui y Calderón.

Cabe resaltar la ausencia de parroquias del sur de la ciudad del análisis, no porque no existiera ningún anuncio en dichas zonas, sino porque los mismos mostraban una concentración baja, por lo que su análisis no refleja una representación real de las dinámicas de la oferta de vivienda en dichas zonas. Este patrón se asocia con dos elementos: primero, la entrada limitada de proyectos y construcciones inmobiliarias de gran escala en zonas del sur de la ciudad, en contraste con las zonas del norte; segundo, la diferencia entre las dinámicas para la promoción de oferta inmobiliaria que existen, donde los habitantes de parroquias del sur no utilizan a la misma escala este tipo de plataformas como un medio para el anuncio y promoción de propiedades en venta.

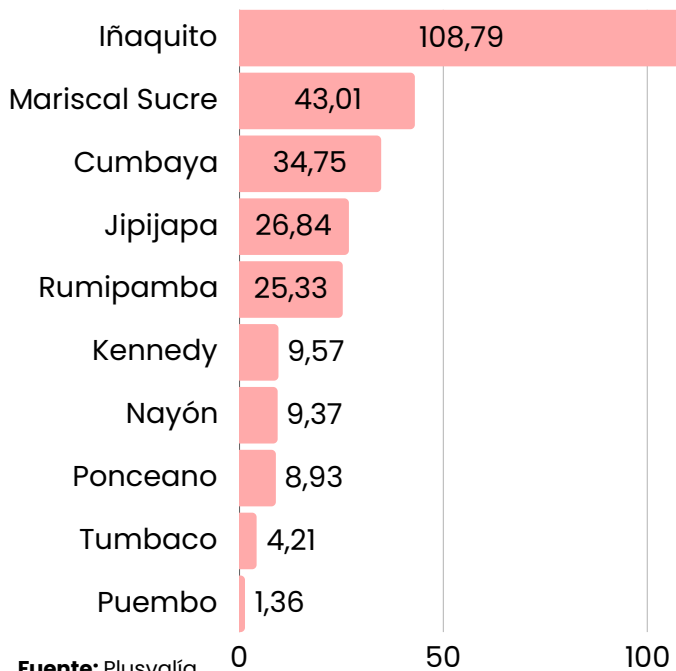
Respecto a los resultados evidenciados con la oferta de vivienda formal, se constata la existencia de un mercado formal dual, es decir, un circuito de alta rentabilidad inmobiliaria vinculado al capital privado, la demanda y el crédito hipotecario, y otro de baja valorización, asociado más al valor de uso del suelo. Esta dinámica también se reproduce dentro de una estructura clásica de interpretación de centro-periferia, donde las centralidades financieras, en este caso Ñaquito, y las parroquias de los valles nororientales (Cumbaya, Nayón, Tumbaco y Puembo) concentran los valores más altos de plusvalía, fenómeno también observado en otras ciudades latinoamericanas como Bogotá o Santiago de Chile (Smolka y Biderman, 2011).

Esta dualidad evidencia cómo el espacio urbano se convierte en un recurso económico privilegiado para los sectores de mayor poder adquisitivo, quienes lo aprovechan como un activo de inversión y acumulación, desplazando progresivamente el sentido social de la vivienda como derecho humano fundamental. De este modo, la lógica de la acumulación se impone sobre la función habitacional del territorio, reproduciendo desigualdades y exclusiones en el acceso a suelo y vivienda, en concordancia con los planteamientos de Harvey (2018) sobre la acumulación urbana a través de la producción del espacio. Frente a estas dinámicas, existen experiencias de otras ciudades que han implementado instrumentos de captura de plusvalías, impuestos diferenciados a la compra de segundas viviendas, o directamente restricciones en compra de propiedades a inversionistas y extranjeros, como son los casos de Vancouver o Singapur (Phang y Helble, 2016; Du et al, 2022; Pavlov et al., 2023). Estas medidas tienen el objetivo de desincentivar la especulación y moderar la presión sobre los precios de suelo.

OFERTA DE VIVIENDA EN RENTA DE LARGO PLAZO – PLUSVALÍA

Densidad de anuncios por Parroquia

Figura 4. Densidad de Anuncios /Km2 de renta por Parroquia-Plusvalía (Top 10)



Fuente: Plusvalía
Elaboración: IIC
**Se reporta aquellas parroquias con más de 50 observaciones

La densidad por kilómetro cuadrado de anuncios de renta en el portal Plusvalía contrasta con los datos de venta. Aunque el valor para Iñaquito se acerca a su densidad de oferta en venta, la diferencia con el resto de parroquias es representativa. Iñaquito tiene más del doble de densidad que la siguiente parroquia, Mariscal Sucre, y solo tres parroquias más (Cumbayá, Jipijapa y Rumipamba) registran una oferta de arriendo suficientemente densa. Cabe resaltar que la oferta levantada, respecto al total de viviendas en la parroquia, solo supera el 5% para los casos de Iñaquito y Cumbayá (INEC, 2022). Esto sugiere que el mercado visible en plataformas digitales es apenas una fracción del stock habitacional total.

Existe también la posibilidad de una alta presencia de oferta que se canaliza a través de mecanismos informales.

Precios de renta mensual

Tabla 2. Mediana del Precio de renta de inmuebles por tipo-Plusvalía

Detalle	Casa	Departamento	Suite
Plusvalía	\$1.800	\$1.078	\$650

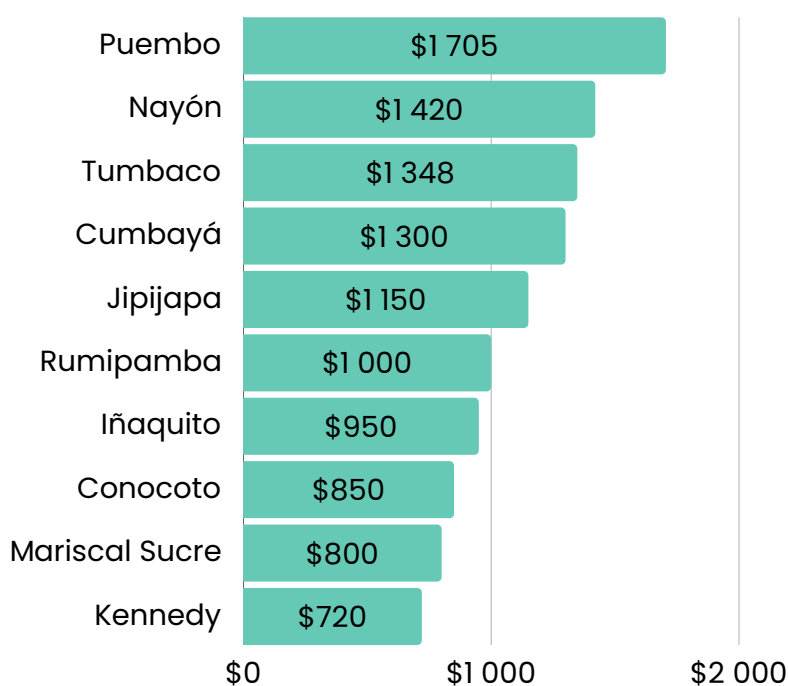
Fuente: Plusvalía
Elaboración: IIC

Los valores de renta mensual tienen una consistencia con lo que ya se evidenció a nivel de precios de venta: existe una relación entre el tamaño de la propiedad, y su precio renta.

Las casas, al ser en promedio de mayor tamaño, reflejan mayor valor. Territorialmente, existen algunas variaciones. La renta media más alta para casa lo tiene Nayón, con USD 2.250 mensuales, mientras Kennedy tiene el menor valor de renta mensual en casa, con USD 850. En cuanto a departamentos, Cumbayá refleja el mayor valor medio de renta con USD 1.300 mensuales; el menor está en Ponceano, con USD 450 mensuales.

Precio de renta de inmuebles

Figura 5. Mediana del Precio de renta de inmuebles por Parroquias- Plusvalía (Top 10)



La mediana a nivel de parroquia, incluyendo todas las tipologías, denota que el mercado de renta a largo plazo se comporta de una forma muy similar al mercado de venta. Son las mismas cuatro parroquias, aunque con el orden ligeramente distinto, las que encabezan los precios de renta en el portal Plusvalía. La fuerte presencia de oferta de casas, con mayor medio de renta, explica también su lugar. A un nivel intermedio se encuentran Jipijapa y Rumipamba, con una renta media de USD 1.075 mensuales.

Fuente: Plusvalía

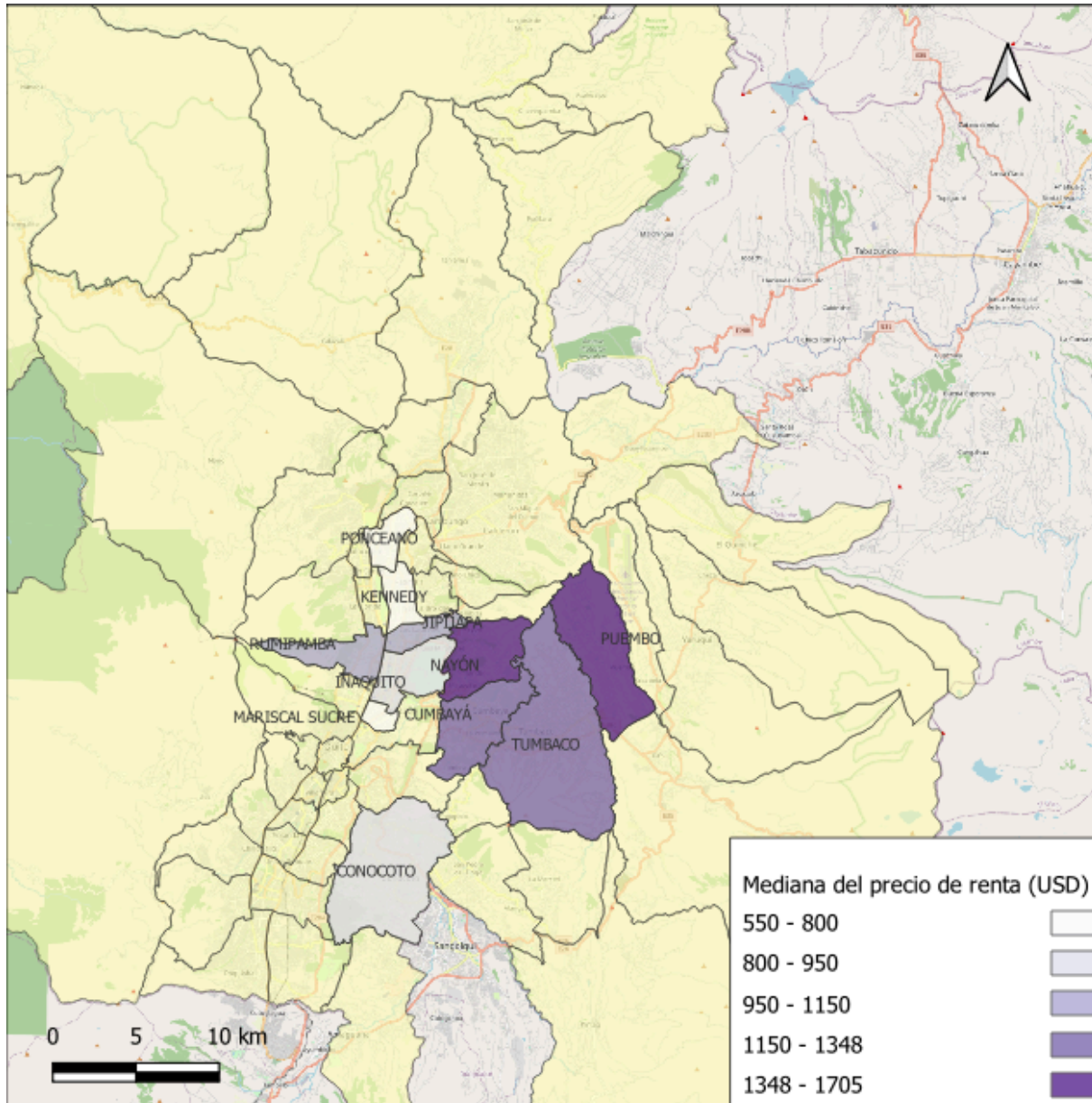
Elaboración: IIC

**Se reporta aquellas parroquias con más de 50 observaciones

El siguiente nivel, ya por debajo de la media de renta de USD 1.000 mensuales, se encuentra Ñaquito y Conocoto. El primero con oferta principalmente centrada en ingresos medios altos y altos, y compuesto principalmente por departamentos y suites. Conocoto, por su lado, tiene una oferta más diversa, con más énfasis en ingresos medios, pero con mayor presencia de oferta de casas, que incrementa el precio medio. En el espectro más bajo de precios están Mariscal Sucre, Kennedy y Ponceano, este último con la renta media más baja, con USD 550. Las últimas dos parroquias se asocian a dinámicas de centro-periferia, al estar más alejadas del hipercentro su atractividad reflejada en su valor de renta se reduce.

El caso de Mariscal Sucre es particular, ya que su ubicación es ideal, dotada de buen acceso a equipamientos urbanos y servicios de transporte. Tiene una importante presencia de viviendas antiguas, lo que influye negativamente en el precio de renta (Rubin, 1993; Wilhelmsson, 2024). Esta relación también puede deberse a la connotación negativa de la zona, que la ha asociado con presencia de criminalidad, lo que podría influir negativamente en el valor de renta. La evidencia empírica muestra que tanto la criminalidad como la percepción de inseguridad generan externalidades negativas que reducen el valor de la vivienda (Pope, 2012; Buonanno et al., 2012).

Figura 6. Mediana del Precio de renta de inmuebles por Parroquias-Plusvalía



Fuente: Plusvalía

Elaboración: IIC

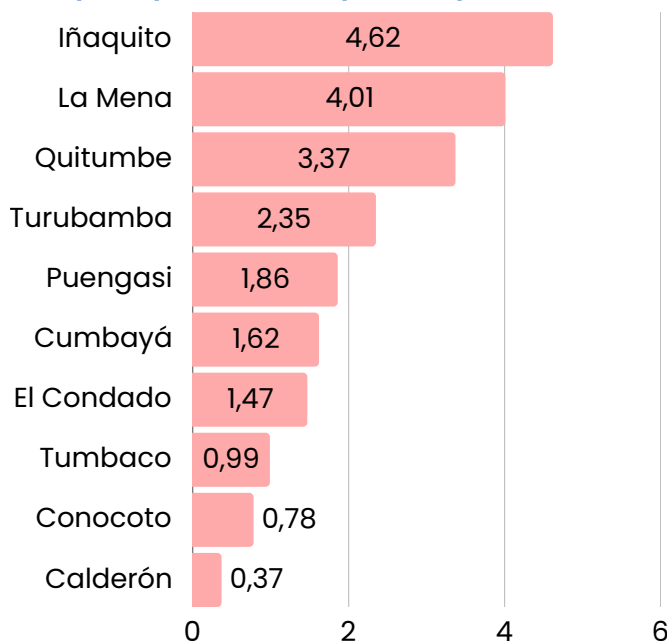
**Se reporta aquellas parroquias con más de 50 observaciones

La figura 6 refleja las dinámicas de precio de renta media a nivel territorial, según lo descrito en la sección anterior. Es importante resaltar como únicamente once parroquias reportan al menos cincuenta unidades en renta para ser evaluadas, con una oferta fuertemente concentrada en el la zona norte de la ciudad. Es un contraste interesante respecto a la oferta de vivienda para venta de la figura 2, donde 22 parroquias superaban el umbral de las cien unidades mínimas.

OFERTA DE VIVIENDA EN RENTA LARGO PLAZO - FB MARKETPLACE

Densidad de anuncios por Parroquia

Figura 7. Densidad de Anuncios /Km2- por parroquia -FB Marketplace (Top 10)



Fuente: Facebook Marketplace

Elaboración: IIC

**Se reporta aquellas parroquias con más de 25 observaciones

La densidad de anuncios de arriendo en Facebook Marketplace muestra una concentración significativamente menor en comparación a la oferta vista en Plusvalía, con la mayor densidad no superando las 5 unidades por kilómetro cuadrado. Aunque si es posible que la oferta de este tipo de anuncio sea menor a las de plataformas digitales formales como Plusvalía, lo más seguro es que esta se encuentra sub-representada, principalmente por la dificultad técnica que representa su extracción, y el hecho que Marketplace es una plataforma de ventas ampliadas, no solamente para renta de vivienda.

Respecto a los resultados, Iñaquito continua consolidándose como el principal mercado para la oferta de vivienda, tanto en arriendo como en venta. Dentro del top cinco se encuentra la primera diferencia sustancial entre los mercados de oferta de vivienda para arriendo en Plusvalía y Marketplace, la aparición de parroquias urbanas del sur de Quito como La Mena, Quitumbe, Turubamba y Puengasi. Todas estas parroquias reflejaban nula o muy poca oferta de arriendo dentro del mercado formal (Plusvalía).

El hecho que estas parroquias tengan una presencia más marcada es una muestra de que plataformas como Plusvalía no reflejan la totalidad del mercado de oferta de vivienda. Existe todo un mercado paralelo que elige otras plataformas y medios para su intercambio y que podría estar relacionado con el territorio donde se encuentran estos espacios.

Precio de renta de inmuebles

Tabla 3. Mediana del Precio de renta de inmuebles por tipo-FB Marketplace

Tipología	Mediana USD
Casa	\$800
Departamento	\$300
Suite	\$500
Cuarto	\$130
Otro	\$500

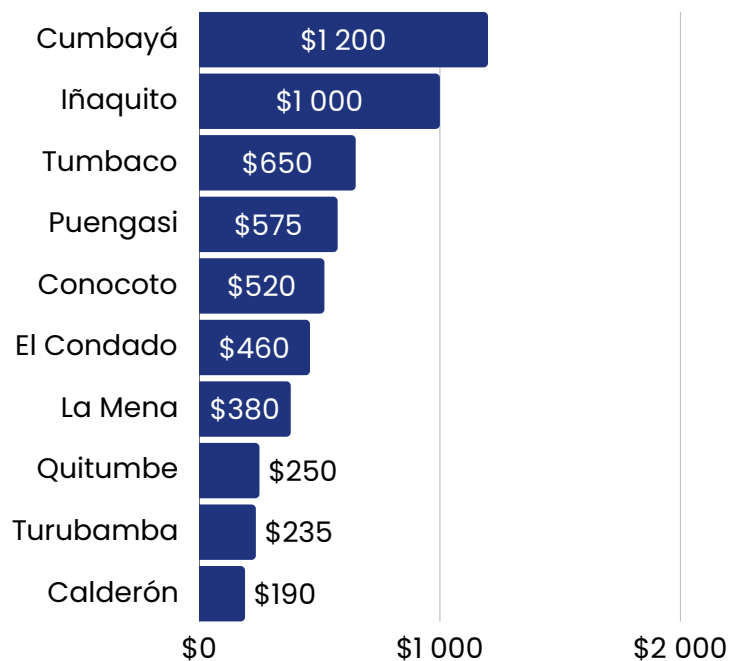
Fuente: Facebook Marketplace

Elaboración: IIC

La mediana de precio según tipología para la oferta de Marketplace muestra una dinámica particular. En primer lugar, se observan rentas medias mucho más bajas en comparación a Plusvalía, en especial en departamentos. Lo que parecería indicar que los tipos de departamentos ofertados tienen características diferentes.

La tendencia de la casa siendo más costosa se mantiene, aunque se ve que las suites tienen un precio de renta medio mayor que el departamento, patrón que se explica por la concentración territorial de este tipo de tipología en las parroquias de Cumbayá e Iñaquito.

Figura 8. Mediana del Precio de renta de inmuebles por Parroquias- FB Marketplace (Top 10)

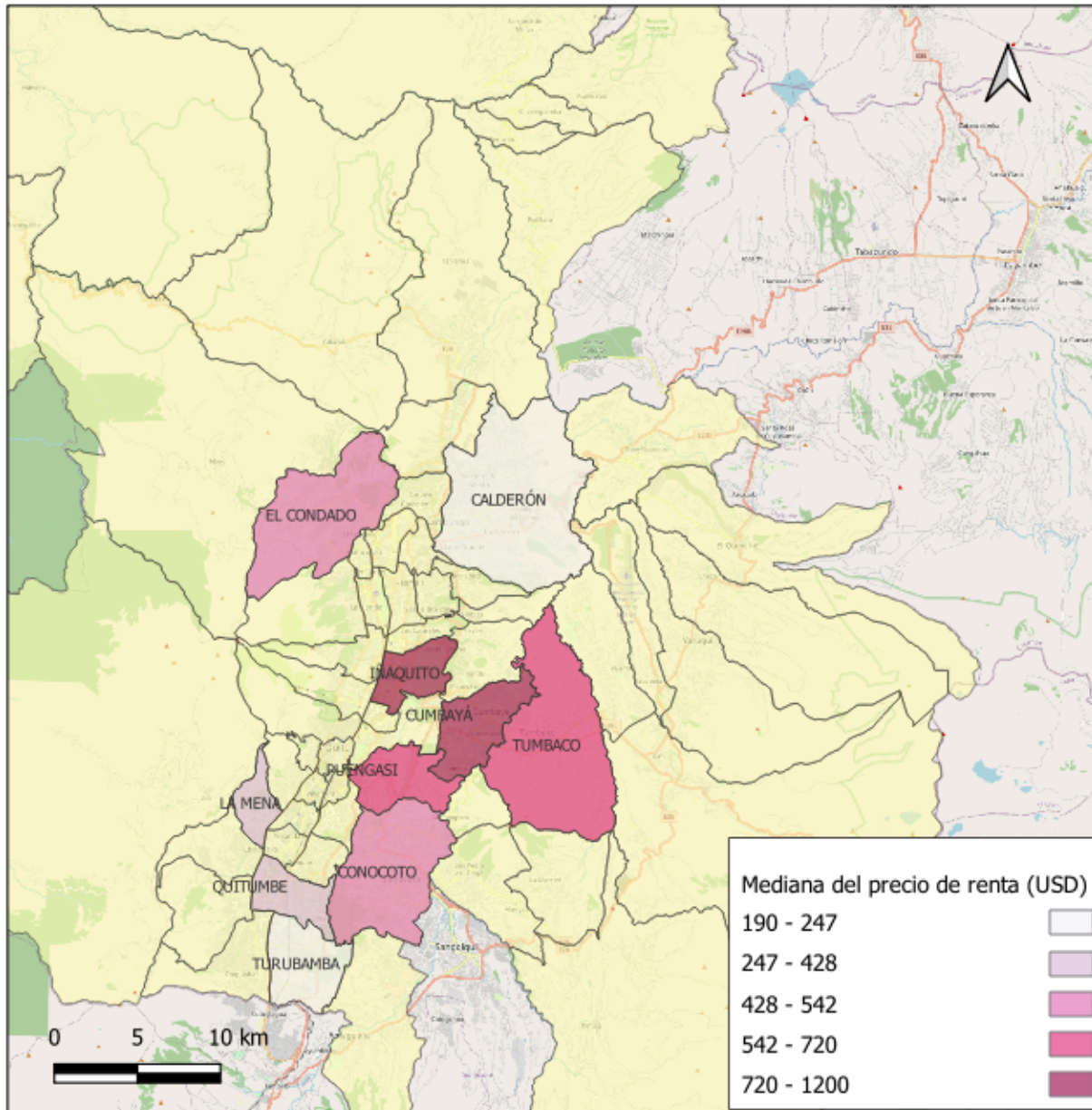


Fuente: Facebook Marketplace

Elaboración: IIC

**Se reporta aquellas parroquias con más de 25 observaciones

Figura 9. Mediana del Precio de renta de inmuebles por Parroquias -FB Marketplace



Fuente: Facebook Marketplace

Elaboración: IIC

**Se reporta aquellas parroquias con más de 25 observaciones

Como se contrastó originalmente en la figura 7 al hablar de la densidad, destaca la aparición de parroquias del sur, y principalmente como estas reflejan unos precios de renta que se acercan más a una realidad financiera de la mayoría de quiteños, cuyo ingreso laboral promedio por persona es de USD 673 (INEC, 2025). Espacialmente, la figura 9 permite ver la diversificación territorial, al no estar la oferta de Marketplace concentrada únicamente en el hipercentro, pero mostrando presencia en los extremos norte y sur de la ciudad.

Las dinámicas que se observan en los mercados de arriendo de Plusvalía y Facebook Marketplace son dos caras de la misma moneda. Este último representa un segmento más informal y heterogéneo del mercado. Los rangos de precios varían desde USD 11 hasta más de USD 1.500 mensuales, mostrando una dispersión mayor que en Plusvalía, lo que permite aproximarse a los mercados populares y accesibles. Parroquias como La Mena, Quitumbe y Turubamba exhiben precios bajos, cercanos a USD 200–400, lo que evidencia la existencia de un mercado de arriendo asequible asociado a clases trabajadoras y a la función residencial tradicional del sur de Quito.

La tendencia en Plusvalía reflejan la porción formal y estandarizada del mercado de alquiler de largo plazo. Los precios promedian desde USD 400 hasta USD 2.800 mensuales, con una distribución espacial que reproduce las diferencias de renta del suelo urbano entre el centro consolidado, los valles de alta valorización y algunas periferias populares. La distribución espacial confirma un gradiente de renta creciente hacia los valles, coherente con la expansión residencial de clase media-alta observada desde la década de 2000 (Carrión & Erazo, 2021). Este comportamiento evidencia que la renta del suelo y la localización siguen siendo los principales determinantes del precio, en línea con la teoría urbana clásica (Alonso, 1964).

Esta dualidad también se refleja en la fase contractual del arrendamiento, donde parroquias como Cumbaya o Ñaquito reportan que, en promedio, un 55% de hogares en arrendamiento disponen contrato, contra apenas un 40% en parroquias como Conocoto, Calderón, Quitumbe o Turubamba (IIC, 2025). Cabe resaltar que en la media, el DMQ es una ciudad con un alto nivel de informalidad en el arriendo, donde apenas 42% de hogares que arriendan cuentan con un contrato formal (IIC, 2025).

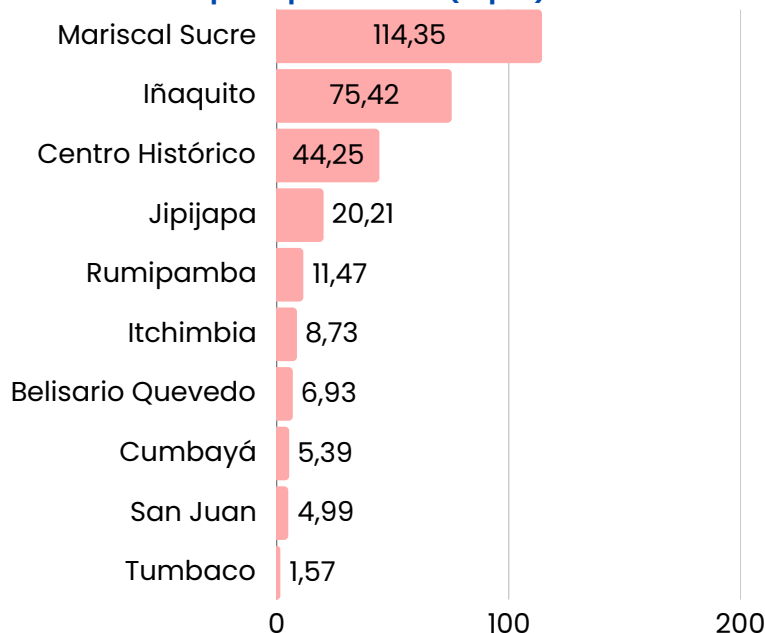
En base a los resultados de densidades por kilómetro cuadrado, se podría afirmar que hay gran diferencia entre las unidades disponibles entre un mercado y otro; esto no implica que exista un mercado más grande que otro, sino uno más visibilizado y consolidado en medios electrónicos. Mientras en Plusvalía el comportamiento se relaciona con la estructura de un mercado inmobiliario tradicional, orientados al alquiler formal, sostenidos por la demanda de profesionales, estudiantes y hogares de ingresos medios-altos, la dinámica de Marketplace refleja un mercado donde la vivienda cumple una función social de alojamiento flexible. En términos económicos, estas áreas funcionan como mercados de baja renta urbana (Smolka & Biderman, 2011), pero con fuerte densidad poblacional, lo que equilibra parcialmente el déficit de vivienda asequible frente a los altos precios del norte y los valles.

La presencia de Marketplace refleja un mercado que este ejercicio no puede visibilizar del todo, al no hallarse centrado en medios digitales: el mercado informal que se anuncia fuera de redes, y donde la negociación se respalda más en relaciones de confianza que en la estructura financiera del mercado formal. Este mercado es, a la final, donde se concentran la mayoría de las transacciones del mercado de vivienda de la ciudad,

OFERTA DE VIVIENDA EN RENTA CORTO PLAZO – AIRBNB

Densidad de anuncios por parroquia

Figura 10. Densidad de Anuncios /Km2- por parroquia – Airbnb (Top 10)



Fuente: Airbnb

Elaboración: IIC

**Se reporta aquellas parroquias con más de 90 observaciones

La oferta de vivienda de corto plazo obtenida de Airbnb se asemeja más, en comportamiento, a patrones de flujo turístico, que a los patrones vistos con los mercados de oferta de renta de largo plazo (Shabrina & Morphet, 2022). La figura 10, que refleja la densidad de anuncios por kilómetro cuadrado, pone este patrón en evidencia. La densidad se concentra en el núcleo centro-norte de Quito, particularmente en las parroquias Mariscal Sucre, Ñaquito, Centro Histórico y Jipijapa. Esta concentración coincide con las áreas de mayor conectividad, oferta de servicios, presencia hotelera tradicional y patrimonio histórico. La aparición de otras parroquias centrales, como Itchimbia o San Juan, refuerza este patrón.

Precio de renta de inmuebles – corto plazo

Tabla 4. Mediana del Precio de renta de inmuebles por tipo-Airbnb

Detalle	Mediana USD
Cabaña completa	\$84
Otro tipo	\$41
Apartamento Completo	\$36
Casa completa	\$35
Habitación de hotel	\$26
Habitación Privada	\$18
Habitación compartida	\$12

Fuente: Airbnb

Elaboración: IIC

Las tarifas medianas de Airbnb muestran una estructura coherente con la lógica del mercado de alojamiento de corto plazo. El tipo de vivienda cabaña completa esta conformado por casas de campo de gran tamaño; a eso responde su lugar como la tipología de vivienda más costosa. Es importante notar que en la mediana, no hay diferencia en términos de precio de acceder a una casa o departamento. El espectro más barato de la oferta disponible son las habitaciones privadas y compartidas. Hay una mención especial para el caso de habitaciones de hotel, conformado principalmente por oferta hotelera de pequeño tamaño, y denotando el fuerte uso turístico de la aplicación.

Figura 11. Mediana del Precio de renta a corto plazo de inmuebles por Parroquias- Airbnb (Top 10)



Fuente: Airbnb

Elaboración: IIC

**Se reporta aquellas parroquias con más de 90 observaciones

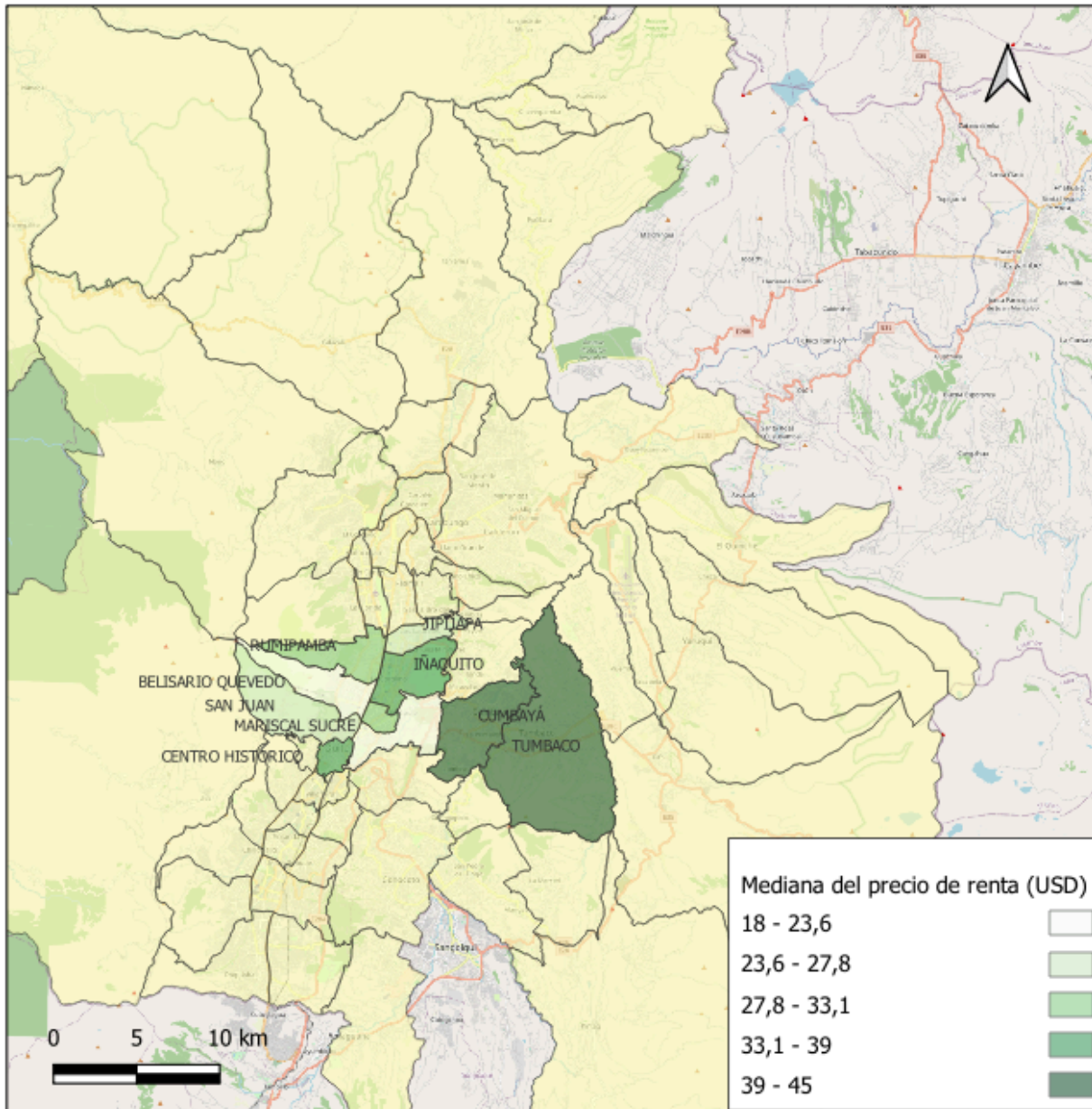
Los precios de renta que refleja la figura 11 son precios diarios, y se puede observar una dispersión moderada entre la parroquia que refleja el mayor precio vs la que refleja el menor. Tumbaco y Cumbayá registran las tarifas medianas más altas, con valores de USD 45 y USD 43 por noche, respectivamente. Esto es producto de una combinación de la oferta inmobiliaria enfocada en casas y departamentos con un enfoque de ingresos medio-alto y alto, y también su relativa cercanía y accesibilidad a la centralidad y los servicios.

Es justamente la accesibilidad un factor clave que marca la presencia de parroquias como Centro Histórico, Ñaquito, Mariscal Sucre, Rumipamba y San Juan; no desde un punto de vista del habitante diario de la ciudad, pero la accesibilidad conectada al atractivo turístico. Su atractibilidad, reflejada en los precios, esta conectada a la demanda de visitantes que buscan zonas residenciales con buena accesibilidad y servicios. Es un patrón de turistificación² metropolitana, impulsado por la proximidad a centralidades comerciales, patrimoniales y de conectividad aérea. La aparición de otras parroquias centrales, como Jipijapa, Itchimbia o San Juan, refuerza este patrón.

El patrón refleja una clara correspondencia entre densidad y renta del suelo, donde las áreas de mayor valor urbano capitalizan la localización para usos turísticos y de inversión, desplazando el uso habitacional permanente. Desde el punto de vista del propietario, la perspectiva de generar mayores ingresos al rentar su propiedad por plataformas como Airbnb, hace que se abstengan de habilitarla para el mercado tradicional de arriendo a largo plazo. Tal dinámica ha sido documentada por Wachsmuth y Weisler (2018), quienes señalan que las plataformas de arriendo temporal generan efectos de gentrificación inducida al competir directamente con la vivienda residencial en barrios de alta demanda.

² La turistificación es el proceso mediante el cual espacios urbanos se transforman en función de la demanda turística, reorientando sus usos hacia actividades vinculadas al turismo y desplazando progresivamente su función residencial (Wachsmuth & Weisler, 2018; Guttentag, 2019).

Figura 12. Mediana del Precio de renta de inmuebles por Parroquias - Airbnb



Fuente: Airbnb

Elaboración: IIC

**Se reporta aquellas parroquias con más de 90 observaciones

La figura 12 permite evidenciar como la concentración de precios alto de renta diaria de Airbnb gira alrededor del hipercentro. Este fenómeno evidencia la transformación del uso residencial en áreas de alto valor simbólico y económico, donde parte de la oferta habitacional se destina al alquiler turístico, desplazando la vivienda permanente (Guttentag, 2019; Wachsmuth & Weisler, 2018). La presencia de Airbnb, en este sentido, no solo refleja demanda turística, sino también una forma de captura de renta urbana por parte de propietarios que aprovechan las ventajas de locación para maximizar el rendimiento por metro cuadrado.

Contraste: precio de venta vs AIVA

Tabla 5. Mediana del Precio de venta de inmuebles por tipo vs Valor AIVA

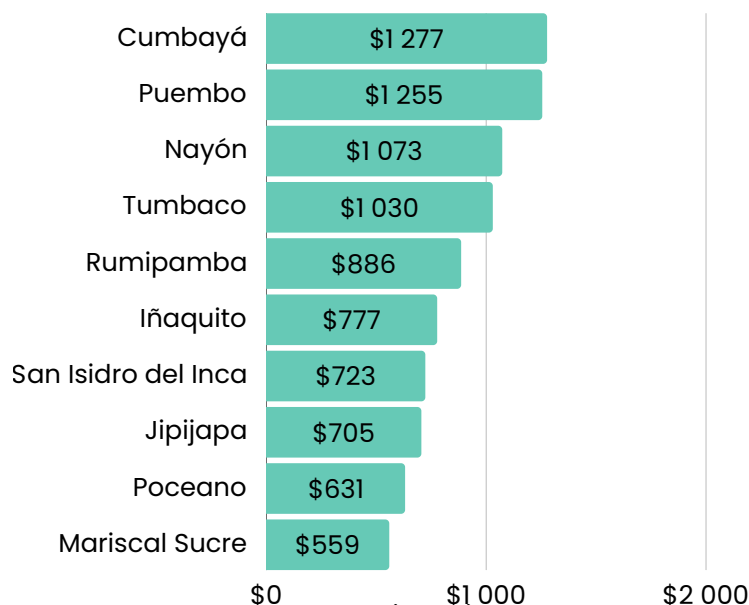
No	Parroquia	Mediana (USD/m ²)	Valor mediana AIVA (USD/m ²)
1	Cumbayá	\$1.500	\$223
2	Iñaquito	\$1.476	\$699
3	Puembo	\$1.356	\$101
4	Nayón	\$1.236	\$163
5	Tumbaco	\$1.200	\$170
6	Mariscal Sucre	\$1.181	\$622
7	Rumipamba	\$1.179	\$293
8	Jipijapa	\$1.096	\$391
9	Ponceano	\$866	\$235
10	San Isidro del Inca	\$858	\$135

Fuente: Geportal Metropolitano (MDMQ); Plusvalia

Elaboración: IIC

Las áreas de intervención valorativas (AIVAS) son zonas homogéneas que comparten ciertas características físicas y socioeconómicas similares, en base a las cuales se establecen valores individuales de los predios, sujeto también a características físicas del mismo y condiciones del entorno. Esta valorización busca aproximarse a un valor comercial del predio, y es un instrumento técnico utilizando principalmente con fines administrativos y fiscales, siendo la base para la determinación de impuestos prediales y otros tributos asociados a la propiedad (MDMQ, 2020).

Figura 13. Brecha del Precio de renta de inmuebles por tipo vs Valor AIVA



Fuente: Geportal Metropolitano (MDMQ); Plusvalia

Elaboración: IIC

La tabla 5 realiza un ejercicio de contraste entre la mediana del precio de venta por metro cuadrado en Plusvalia, y el valor de la mediana del AIVA municipal, consolidada a nivel de Parroquia. Este contraste deja en evidencia brechas significativas en favor del precio comercial, y sugiere que, si bien el AIVA captura parcialmente las diferencias espaciales en la valorización inmobiliaria, existen desalineamientos relevantes respecto a los precios observados en la oferta comercial, especialmente en zonas de alta valorización o dinámica inmobiliaria acelerada.

Las brechas se evidencian de mejor manera en la figura 13. Cumbayá y Puembo registran las mayores brechas, superiores a los USD 1.250, lo que sugiere que los precios por metro cuadrado observados en el mercado superan ampliamente los valores administrativos de referencia, particularmente en zonas de alta valorización reciente. Nayón y Tumbaco mantienen brechas elevadas, confirmando una presión sostenida del mercado de renta en estos territorios. En parroquias como Rumipamba e Iñaquito, la brecha sigue siendo relevante, aunque de menor magnitud.

Esto refleja una potencial cercanía entre el valor de mercado y el registro administrativo en áreas urbanas más consolidadas. Las parroquias de San Isidro del Inca, Jipijapa, Ponceano y Mariscal Sucre muestran las brechas más reducidas. Las diferencias entre mercado y referencia administrativa son más pronunciadas en parroquias con dinámicas inmobiliarias especulativas.

Cabe resaltar que las AIVAS, al ser consolidadas a nivel de polígonos, también tienen una heterogeneidad a nivel de parroquia que el análisis consolidado realizado puede ocultar. Con esto se quiere enfatizar que no en todas las zonas de parroquias como Cumbaya o Iñaquito las brechas serán tan pronunciadas; pero la diferencia al contrastar medias sí deja en evidencia que existe un grado de disparidad que amerita evaluar a más detalle.

CONCLUSIONES

- **Predominio del mercado de venta y diferencias en su distribución territorial** El mercado inmobiliario del DMQ muestra un mayor volumen y dispersión territorial en la oferta de venta frente al arriendo. Mientras la venta se distribuye de manera relativamente más amplia en distintas parroquias, el arriendo de largo plazo presenta una alta concentración en zonas específicas, particularmente en centralidades urbanas consolidadas. Sin embargo es posible que las dinámicas de arriendo se manejen en procesos más informales y por ello no se vean reflejados en las fuentes exploradas en este estudio.
- **Alta concentración espacial de la oferta inmobiliaria en zonas centrales y consolidadas.** La oferta de vivienda (especialmente en venta y arriendo formal) se concentra fuertemente en parroquias como Ñaquito, Rumipamba y Mariscal Sucre, reflejando dinámicas de centralidad urbana, verticalización y mayor desarrollo inmobiliario. La oferta, por la condición consolidada del suelo, se centra principalmente en departamentos. Aunque la mayoría de esta oferta se concentra en el segmento de ingresos medios y medios-altos, existe también una oferta de departamentos de alto valor enfocados directamente a ingresos altos, que buscan competir y atraer al tipo de cliente que busca vivienda en Cumbayá o Tumbaco.
- **Segmentación territorial marcada en los precios de vivienda.** Existe una clara diferenciación espacial: parroquias de expansión de altos ingresos (Cumbayá, Tumbaco, Nayón, Puembo) concentran los precios más elevados, mientras que zonas periféricas o conurbanas presentan precios significativamente menores, evidenciando una estructura urbana desigual.
- **Subrepresentación estructural de la oferta informal en plataformas digitales.** Si bien la metodología de web scraping permite capturar una parte relevante del mercado, persisten limitaciones importantes en la cobertura de segmentos informales. Esto implica que una proporción significativa de la oferta — especialmente en extremos norte y sur— no está plenamente reflejada, lo que puede sesgar la lectura territorial del mercado.

CONCLUSIONES

- **Relación entre tipología de vivienda y valorización del suelo.** Las casas tienen mayor precio total, pero menor valor por m², mientras que las suites presentan el mayor precio por m², lo que sugiere una lógica de densificación y optimización del espacio en zonas de alta demanda urbana.
- **Incidencia del mercado de arriendo de corto plazo sobre el mercado tradicional.** La presencia significativa de plataformas de renta temporal sugiere posibles efectos de desplazamiento o presión sobre el mercado de arriendo de largo plazo, particularmente en zonas de alta demanda como Ñaquito, Mariscal Sucre y áreas con vocación turística como el Centro Histórico o San Juan.
- **Existencia de un mercado inmobiliario dual (valor de uso vs. activo financiero).** Se identifica un circuito de alta valorización asociado a inversión y acumulación (zonas del hipercentro y valles nororientales) con un creciente enfoque en la vivienda como bien de inversión, frente a otro de menor valorización ligado al uso habitacional localizado principalmente en las zonas periféricas de la ciudad, lo que reproduce desigualdades en el acceso a la vivienda y el suelo urbano.
- **Desalineación entre valores de mercado y avalúos catastrales (AIVA).** La comparación entre precios de oferta inmobiliaria y el AIVA catastral evidencia brechas relevantes en varios territorios, lo que sugiere que los mecanismos actuales de valoración no capturan adecuadamente las dinámicas reales del mercado ni los procesos de generación de plusvalía urbana. Esto limita la capacidad del catastro como herramienta para la gestión fiscal y territorial.
- **Información como insumo para la gestión pública del suelo y la vivienda.** La información extraída de plataformas digitales constituye una herramienta valiosa para fortalecer la toma de decisiones a nivel municipal, particularmente en ámbitos como la planificación territorial, la actualización de valores catastrales, la identificación de dinámicas de mercado y el diseño de políticas de acceso a vivienda. Su carácter territorializado permite además focalizar intervenciones en zonas con mayor presión inmobiliaria o mayores brechas entre valor de mercado y AIVA.

CONCLUSIONES

- **Oportunidades para futuros estudios.** La metodología implementada abre la puerta un proyecto de seguimiento y monitoreo periódico del mercado de oferta de vivienda en el DMQ, a través de una extracción de información en temporalidades anuales establecidas. También se habilita la posibilidad de estudiar líneas de investigación específicas, como el análisis de dinámicas de gentrificación, los impactos de plataformas de arriendo de corto plazo, o análisis de evolución de precios de mercado de vivienda en el tiempo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press.
- Buonanno, P., Montolio, D., & Raya-Vílchez, J. M. (2013). Housing prices and crime perception. *Empirical Economics*, 45(1), 305–321.
- Carrión, F., & Erazo, J. (2021). *La ciudad desde sus fragmentos: Quito en la transición urbana*. FLACSO Ecuador.
- Du, Z., Yin, H., & Zhang, L. (2022). Foreign buyer taxes and house prices in Canada: A tale of two cities. *Journal of Housing Economics*, 55, 101807. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2021.101807>
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814–844.
- Harvey, D. (2018). *The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. (2018). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso ONU-Hábitat.
- Instituto de Investigaciones de la Ciudad (IIC). (2025). *Informe levantamiento: Índice de Vulnerabilidad Urbana*. MDMQ. Quito, Ecuador.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). *Censo de Población y Vivienda 2022*. Quito, Ecuador. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2025). *Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) – Anual 2025*. Quito, Ecuador.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2020, enero 4). [Conozca el ABC del Impuesto Predial de Quito]. Quito Informa.
- Pavlov, A., Somerville, T., & Wetzel, J. (2024). Foreign buyer taxes and housing affordability. *Real Estate Economics*, 52(3), 928–950. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12468>
- Phang, S.-Y., & Helble, M. (2016). *Housing policies in Singapore*. ADBI Working Paper Series.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Phang, S.-Y., & Helble, M. (2016). Housing policies in Singapore. ADBI Working Paper Series.
- Pope, D. G. (2012). The impact of crime on property values: Evidence from the 1990s crime drop. *Journal of Urban Economics*, 71(1), 100–113.
- Rubin, G. M. (1993). Is housing age a commodity? Hedonic price estimates of the effect of age on housing prices. *Journal of Housing Economics*.
- Shabrina, Z., & Morphet, R. (2022). Understanding patterns and competition of short- and long-term rental markets: Evidence from London. *Transactions in GIS*.
- Smolka, M., & Biderman, C. (2011). Housing informality: An economist's perspective on urban planning. Lincoln Institute of Land Policy.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170.
- Wilhelmsson, M. (2024). Age-related depreciation of older properties. *Journal of Property Research*.