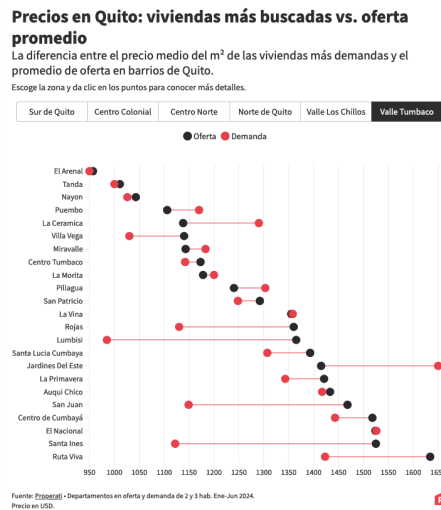


# ¿Cuánto cuesta y cuánto se tiene para comprar una vivienda? Diferencia entre el precio demandado vs el ofertado

**24 de julio de 2024. Quito, Ecuador.** ¿Existe alineación entre lo que se dispone en la oferta y lo que se demanda? El mercado inmobiliario de Quito no es ajeno a esta pregunta. De acuerdo con el último estudio de [Properati](#), el portal inmobiliario de Sudamérica, en 94 barrios de la ciudad los inmuebles en venta más buscados tienen un precio medio más bajo que el promedio de cada zona.

El análisis presenta la diferencia que hay entre los valores del m<sup>2</sup> en venta de los departamentos más buscados y el promedio del mercado disponible. El siguiente gráfico muestra la comparación entre ambas cifras:



[VER GRÁFICO](#)

**INSERTAR EL GRÁFICO EN TU NOTA (EMBED CODE) :**

```
<iframe src="https://bit.ly/quito-precio-demanda-vivienda-oferta" title="Diferencias entre precio de demanda y oferta" class="flourish-embed-iframe" frameborder="0" scrolling="no" style="width:100%;height:600px;" sandbox="allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation"></iframe>
```

## El 75% de los interesados en comprar quiere pagar menos

La comparación deja una tendencia clara: en 94 de los 120 barrios analizados, los departamentos en venta más visitados, a través del canal online, son más baratos que la media general de cada sector. En otras palabras: las personas están buscando opciones más económicas, sin importar el presupuesto que tengan o el distrito de interés.

El estudio muestra que hay un grupo de barrios donde el desajuste entre ambos lados del mercado es más marcado. Repasamos algunos casos llamativos:

- **La diferencia más amplia:** Las personas que buscan en La Tola (Centro Colonial) se fijan en departamentos que llegan a ser 41% más baratos (\$358) que el valor medio

del metro cuadrado (\$609). Esta es la mayor diferencia entre precios de demanda y oferta en un barrio quiteño. Existen otros 7 sectores más que registran una diferencia que supera el -30%, en el Centro Colonial, Centro Norte y el Norte.

- **Centro Norte:** San Gabriel y Colinas del Pichincha atraen a personas que quieren pagar un 30% menos que el promedio registrado. Por su parte, González Suárez, Santa Lucía y La Kennedy tienen una demanda que busca viviendas entre un -0.4% a -3% por debajo de la media disponible.
- **Los Valles:** Los nichos de mercado interesados en adquirir vivienda en el Valle de Tumbaco o Los Chillos también priorizan el menor costo. El Tingo llega a registrar una diferencia de -24% entre los inmuebles más buscados (\$840) y la cifra promedio de oferta (\$1108). En cambio, quién está interesado en vivir en Lumbisí busca departamentos -27% más baratos.

## Cuando la demanda quiere pagar más

Las búsquedas en Jardines del Este (Valle de Tumbaco) se focalizan en inmuebles un 17% más caros que el promedio de la oferta (\$1415). Además de este barrio, hay 25 más que rompen con la lógica de buscar un precio más bajo. Ocho sectores del Valle de Tumbaco y siete del Norte conforman la mayoría de este grupo, donde la demanda busca propiedades más caras que la media del mercado.

Este escenario se puede deber a varios factores. Primero, que propiedades con un valor más alto que el promedio tengan un presupuesto de publicidad y promoción que atraiga a más personas. Segundo, la revalorización de algunas manzanas o sectores debido a la cercanía de puntos urbanos estratégicos podría atraer más atención del mercado. Y por último, que el interesado tenga un presupuesto de ingresos medio más alto que el promedio del distrito.

### Metodología

- Las propiedades más buscadas se definieron como los anuncios que recibieron más de la mitad de las visitas del promedio general. Se calculó la media solo de los anuncios que cumplieran con este requisito.
- El precio de la oferta proviene del último reporte mensual de precios de Properati por distrito (Junio 2024).
- La variación entre la demanda y la oferta se calculó tomando como base el precio promedio de oferta.
- No se incluyeron datos de distritos en los que no se cumplía una mínima significativa de anuncios.

---

### Sobre Properati y Lifull Connect

Quienes buscan propiedades, encontrarán en Properati toda la oferta del mercado disponible, además de valiosa información para elegir un nuevo hogar o inversión. El portal fue fundado en 2012 en Argentina para cambiar la forma en que se venden y alquilan inmuebles en Latinoamérica. Está online en Colombia, Ecuador, Perú y Argentina. Desde 2022 forma parte de LIFULL Connect.

Contacto de prensa



Ricardo Meneses Flores

Data Journalist Manager

[prensa@lifullconnect.com](mailto:prensa@lifullconnect.com)