

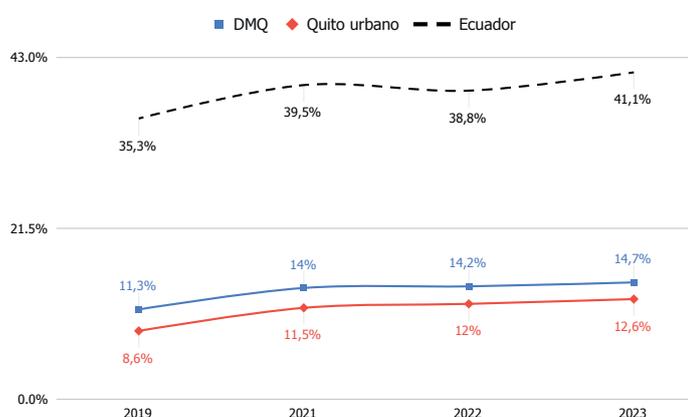


CÓMO VAMOS EN
VIVIENDA **2024**

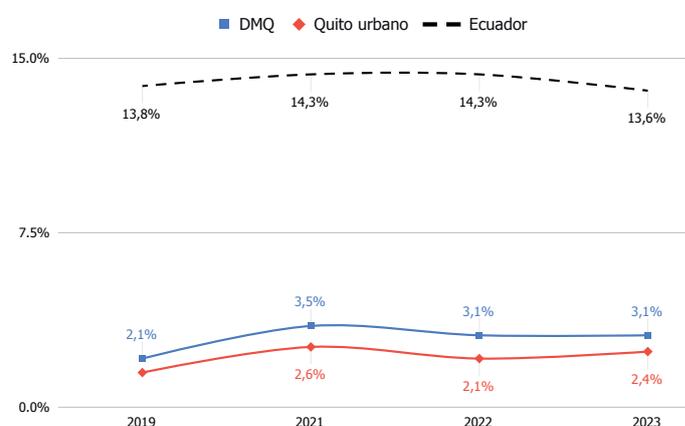
1 DÉFICIT HABITACIONAL

Según la Secretaría Nacional de Planificación (2022), el déficit cuantitativo se refiere a viviendas con condiciones habitacionales irre recuperables debido al tipo y estado de sus materiales predominantes. Por otro lado, el déficit cualitativo corresponde a viviendas con carencias en estructura, espacio y servicios públicos domiciliarios, que requieren mejoras o ampliaciones. Además, el hacinamiento, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), se produce cuando un número significativo de personas vive en un espacio insuficiente para cubrir sus necesidades básicas y personales.

- El déficit cualitativo de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) durante 2023 alcanzó el 14,7 %, mostrando un incremento en comparación con el 11,3 % registrado en 2019.
- Por otro lado, el déficit cuantitativo se situó en 3,1 % durante 2023, superando en 1 punto porcentual el nivel pre-pandémico de 2019, que era del 2,1 %.
- Los datos de la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) revelan que en el DMQ, la tasa de hogares en condiciones de hacinamiento se redujo al 3,3 %, es decir, un valor estimado de 29.483 hogares en estas condiciones.



Fuente: Enemdu anual, INEC (2024)
Déficit cualitativo en el DMQ, Quito urbano y Ecuador, 2019-2023.
Pág. 91, ICV 2024

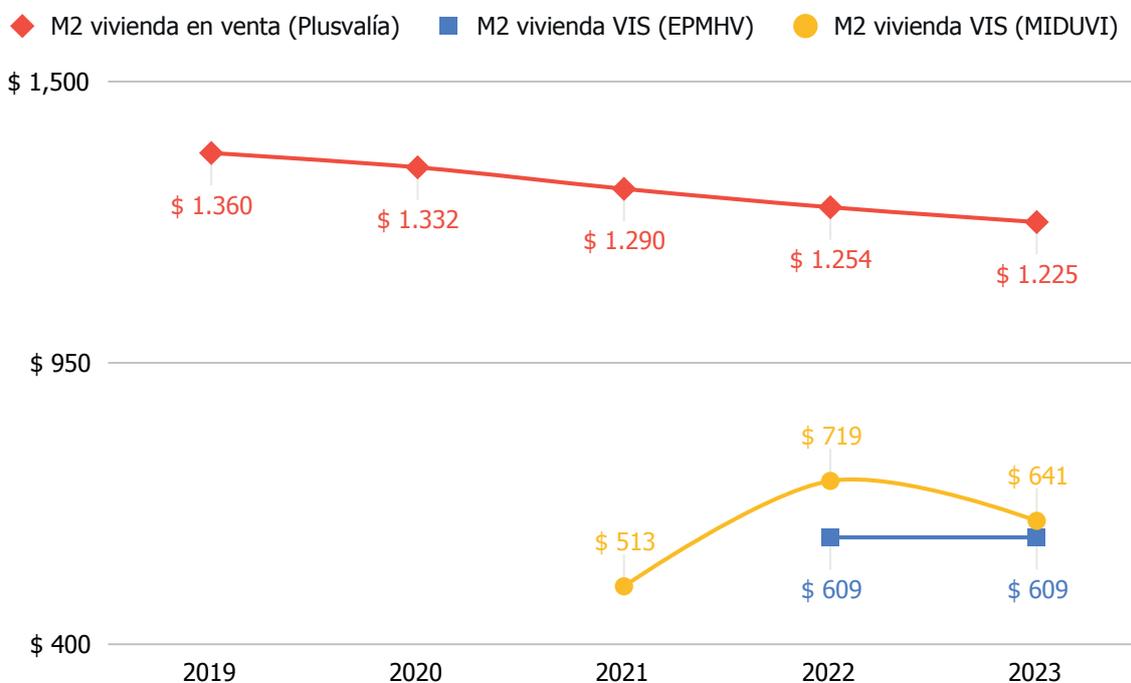


Fuente: Enemdu anual, INEC (2024)
Déficit cuantitativo en el DMQ, Quito urbano y Ecuador, 2019-2023.
Pág. 92, ICV 2024

Por último, el INEC clasifica las viviendas en dos categorías: recuperables (sujetas a mejoramiento), e irre recuperables (las que necesitan ser reemplazadas por nuevas). De esta manera, se estima que en 2023 en el DMQ hubo 125.116 viviendas recuperables y 30.435 irre recuperables.

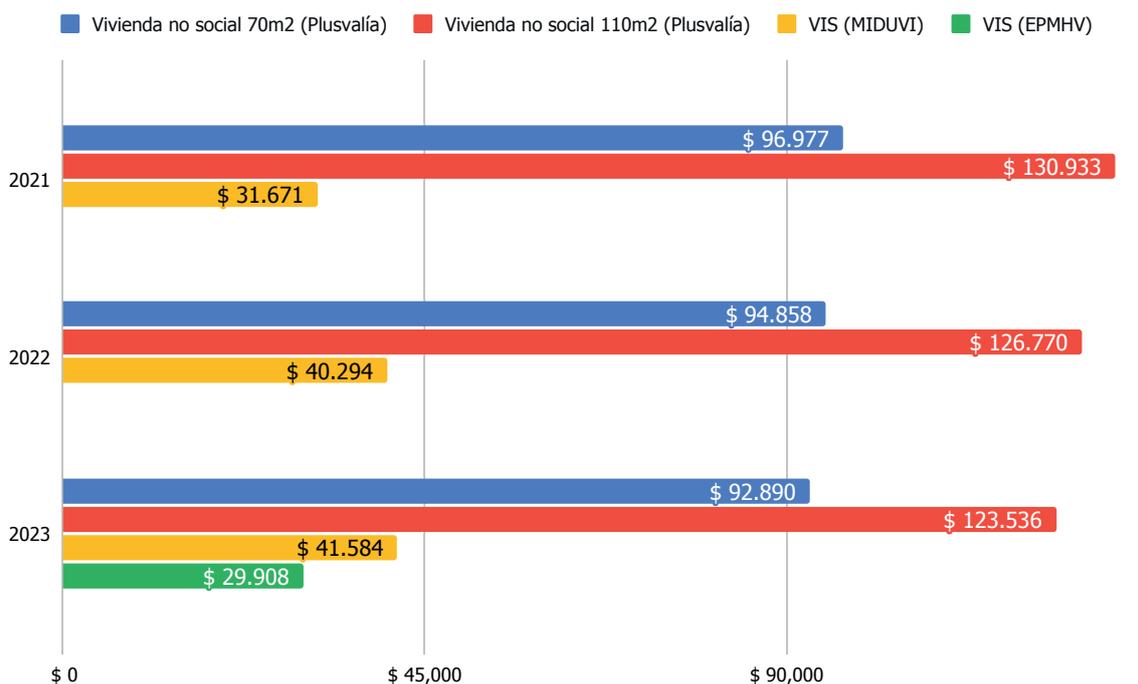
2 PRECIOS DE VENTA, ALQUILER Y RENTABILIDAD

- En 2023, el precio promedio del metro cuadrado de vivienda en venta en Quito fue de USD 1.225 por metro cuadrado (m²), una variación porcentual negativa de 2,3 % respecto al valor registrado en 2022, cuando fue de USD 1.254.
- En 2023, los precios más altos por m² de vivienda en venta en Quito se registraron en Cumbayá (USD 1.703 por m²), Iñaquito (USD 1.423 por m²) y Tumbaco (USD 1.404 por m²), que igualmente ocuparon los primeros lugares durante 2022; mientras que los precios más bajos se localizaron en las parroquias de Turubamba (USD 622 por m²), Chilibulo (USD 642 por m²) y Chillogallo (USD 649 por m²).
- Según Plusvalía, un departamento de 70 m² con dos habitaciones en la ciudad tuvo un precio promedio de USD 92.890, una reducción del 2,1 %.
- Según la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), en 2023 el precio promedio de una Vivienda de Interés Social (VIS) con un área promedio de 53,2 m² de construcción fue de USD 29.908.
- De acuerdo con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), en 2023 el precio promedio de vivienda tipo VIS del segundo segmento, con un área promedio de 64,9 m² fue de USD 41.584.
- En 2023, el alquiler mensual promedio de un departamento de 70 m² con dos habitaciones en Quito fue de USD 479 (aumento del 10,1 %), y para un departamento de 110 m² con tres habitaciones, el precio promedio de alquiler fue de USD 665 (incremento del 11,8 %).



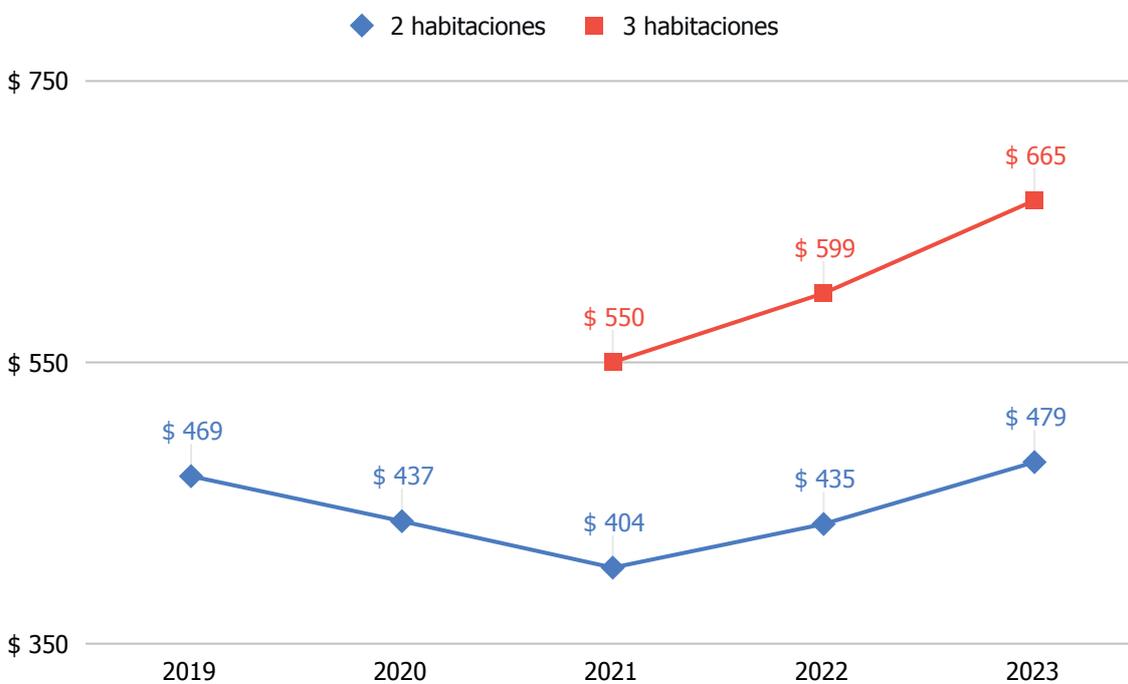
Fuente vivienda no social en venta: Plusvalía (2024).
Fuente vivienda VIS: EPMHV (2024) y MIDUVI (2024).

Precio promedio anual (en dólares) del m² de una vivienda en venta (nueva y usada) y vivienda de interés social en Quito, 2019-2023.
Pág. 95. ICV 2024



Fuente vivienda no social en venta: Plusvalía (2024).
Fuente vivienda VIS: EPMHV (2024) y MIDUVI (2024).

Precio promedio anual (en dólares) del m2 de una vivienda en venta (nueva y usada) y vivienda de interés social en Quito, 2019-2023.
Pág. 100. ICV 2024



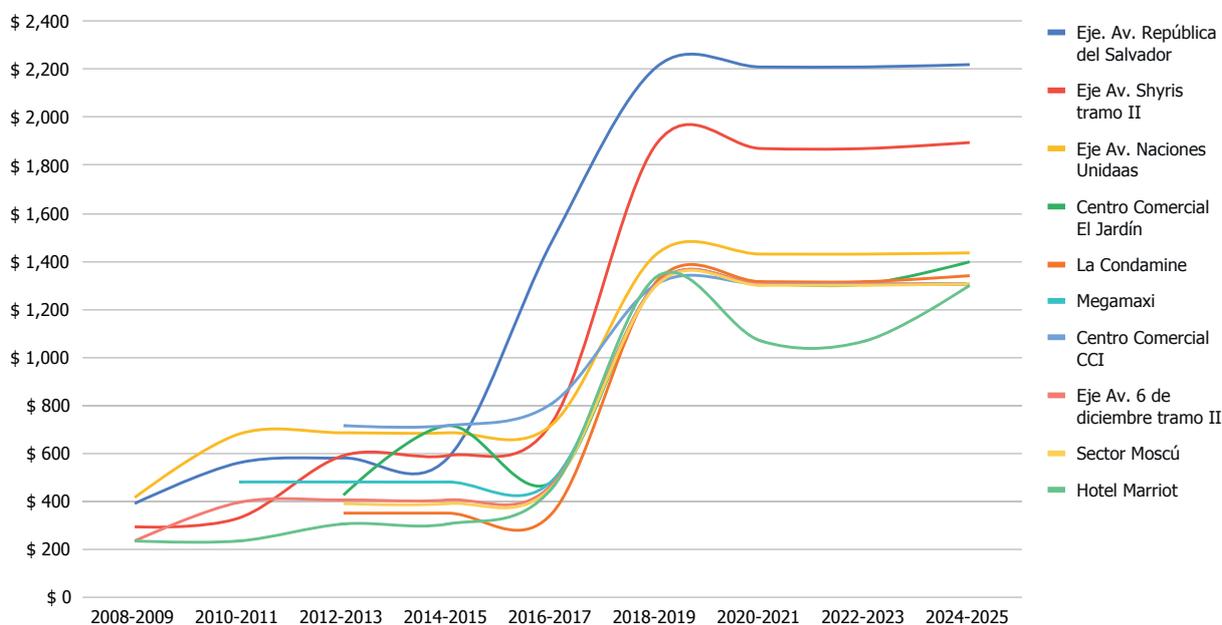
Fuente: Plusvalía (2024).

Precio promedio mensual (en dólares) de alquiler de un departamento de dos y tres habitaciones en Quito, 2019-2023.
Pág. 101. ICV 2024

3 VALORES DEL SUELO Y AVALÚO

El valor del suelo en Quito refleja factores como la ubicación, acceso a servicios y áreas verdes, y se determina mediante las Áreas de Intervención Valorativas (AIVAS). Estas zonas agrupan terrenos con características homogéneas para calcular un valor base ajustado según atributos específicos.

- Para el bienio 2024-2025, las zonas con los valores de AIVAS más altas por m² se concentran en la zona centro-norte de la ciudad, especialmente en la parroquia de Ñaquito.
- Los ejes de la Avenida (av.) República del Salvador (USD 2.220), av. Shyris tramo II (USD 1.895) y av. Naciones Unidas (USD 1.435) son los puntos con las AIVAS más elevadas.



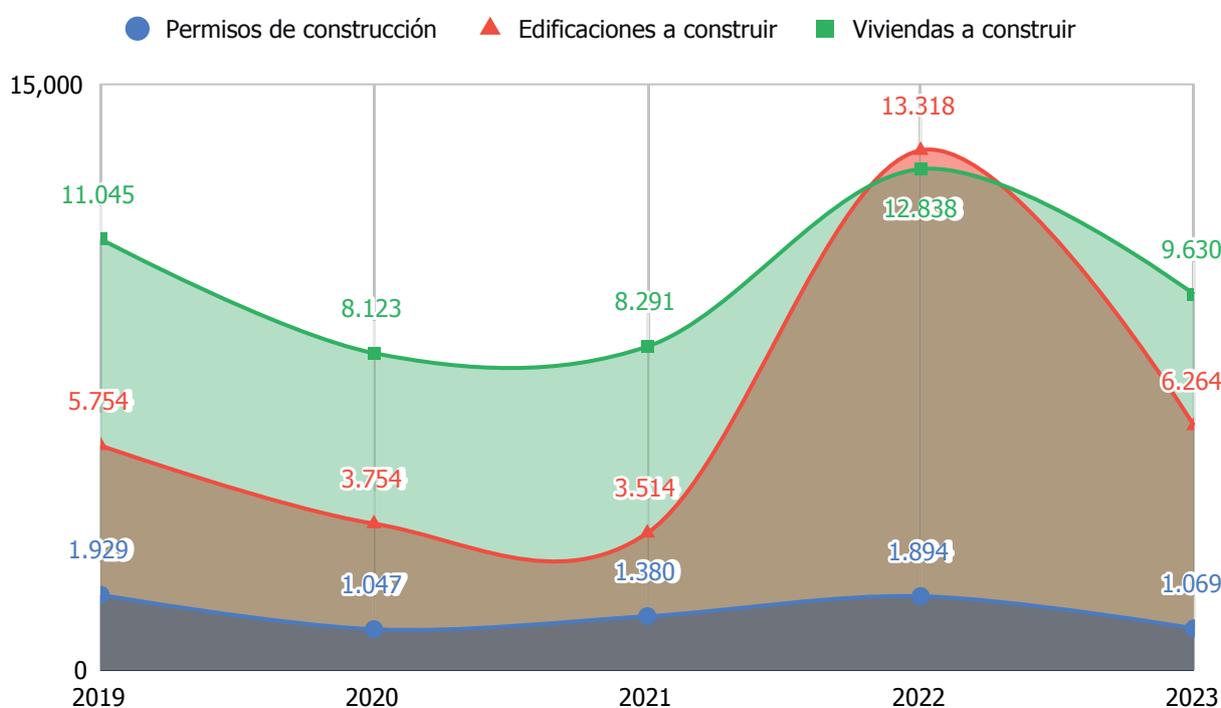
Fuente: SGP (2024).

*Evolución del valor del suelo por metro cuadrado en las diez zonas más valoradas de las Áreas de Intervención Valorativas (AIVAS) en Quito, 2008-2025.
Pág. 110. ICV 2024*

4 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Los permisos de construcción reflejan el nivel de desarrollo urbanístico formal y la oferta de unidades habitacionales e influyen en el acceso a viviendas adecuadas. De acuerdo con las Estadísticas de Edificaciones del INEC, en 2023, en Quito:

- Se emitieron 1.069 permisos de construcción, una notable reducción del 43,6 % en comparación con los 1.894 permisos otorgados en 2022.
- Estos permisos se tradujeron en un total de 6.264 edificaciones a construir, una disminución significativa del 53 %.
- Además, el número de viviendas a construir fue de 9.630, lo que representa una variación negativa del 25 %.
- La mediana del área a construir fue de 125 m², una disminución del 5,9 %.
- En cuanto al costo, la mediana del precio por m² se mantuvo en USD 415.
- Solo el 1,5 % del total de viviendas a construir en los permisos de construcción en Quito correspondieron a Viviendas de Interés Social (VIS) del segundo segmento, lo que equivale a 144 unidades.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones, INEC (2024).

Número de permisos de construcción junto al número de edificaciones y viviendas a construir a partir de ellos en Quito, 2019-2023.

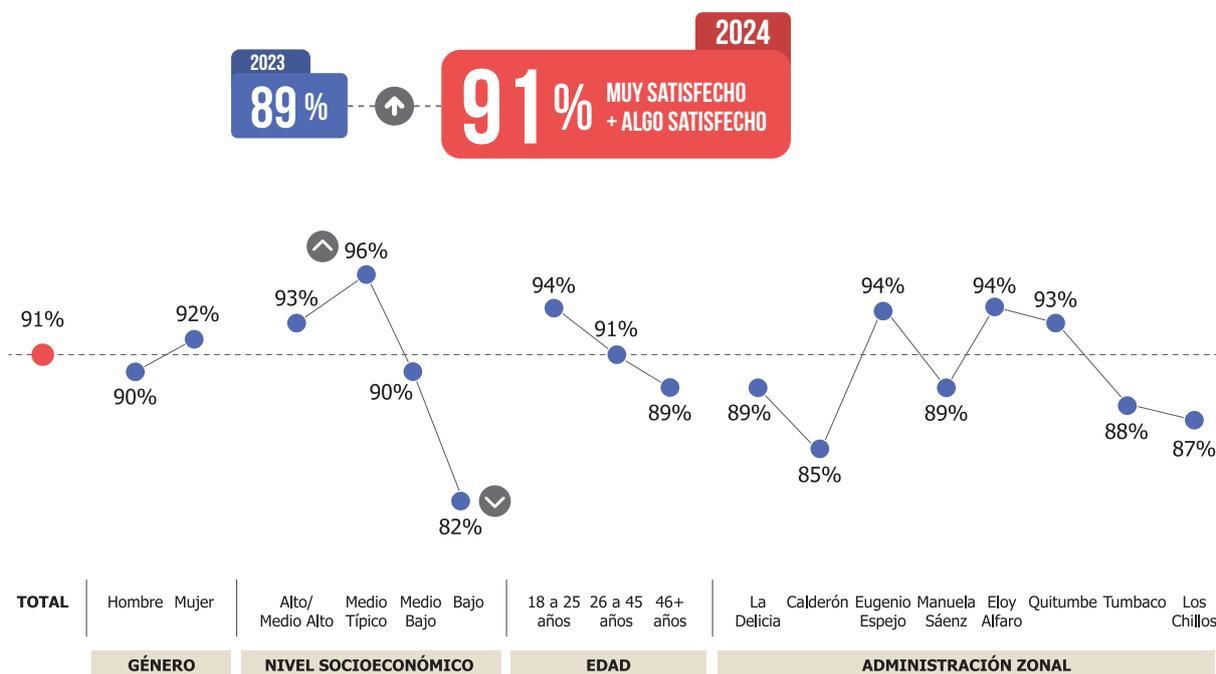
Pág. 113. ICV 2024

5 PERCEPCIÓN CIUDADANA

La Encuesta de Percepción Ciudadana de 2024 de Quito Cómo Vamos destaca algunas preocupaciones de las personas encuestadas sobre la vivienda:

- El 91 % se siente muy satisfecha o algo satisfecha con la vivienda en la que habita (incremento de 2 puntos porcentuales). Hay una menor satisfacción en las personas encuestadas del nivel socioeconómico bajo (82 %) y de Calderon (85 %).
- Las personas con casa propia señalan sentirse más satisfechas con su vivienda (74 %) frente a aquellas que viven en condición de arriendo (55 %).
- El 49 % experimentó retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal o compras a plazos (reducción de 3 puntos porcentuales), siendo más notable en el nivel socioeconómico bajo (68 %), en mujeres (54 %) y en la administración zonal Manuela Sáenz (61 %).

SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA EN LA QUE HABITA



Pág.35, EPC 2024

Nota: puedes revisar todos los datos de "Vivienda" en el Informe de Calidad de Vida 2024 y en la Encuesta de Percepción Ciudadana 2024