



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO

ABRIL 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios continúan cayendo

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.258 USD/m2, baja 0.1% respecto al mes previo. El precio lleva 22 meses consecutivos de caída acumulando -5.9% desde jul'2020. En 2022 los precios caen 1.1%; contemplando la inflación la caída real es de 2.1%.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.658 por m2. Chilibulo tiene el precio mas económico, USD 607 por m2.

ALQUILER

Precios por encima de la inflación

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 424 por mes, sube 0.5% con respecto al mes previo. Es el décimo mes consecutivo de incremento. En 2022 el precio sube por encima de la inflación (1.0%), lo que deriva en una suba real de 2.1%.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 561 por mes. Puengasí es la más económica, USD 220 por mes.

RENTABILIDAD

5.20% anual

La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 5.20%. Se necesitan 19.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 8.7% menos que un año atrás.

Cumbayá y Comité del Pueblo son las mejores parroquias para los inversores que buscan renta.

PLUSVALIA INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN PLUSVALIA.COM



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.



01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.358 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.158 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70m2 tiene un precio medio de USD 95 mil.

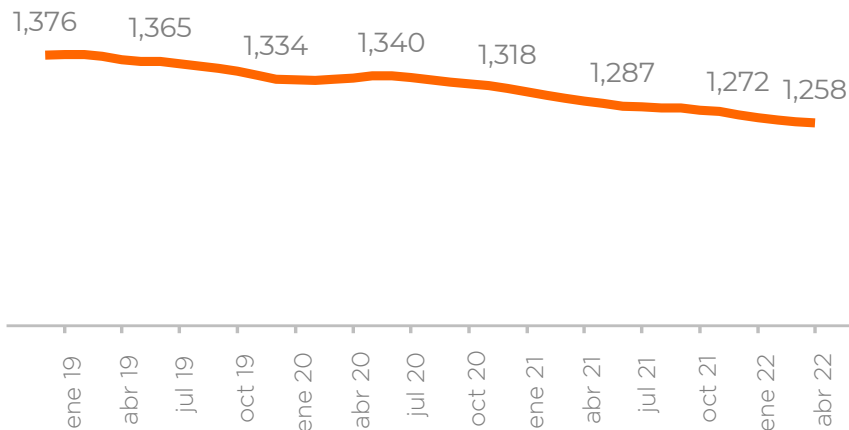
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 127 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

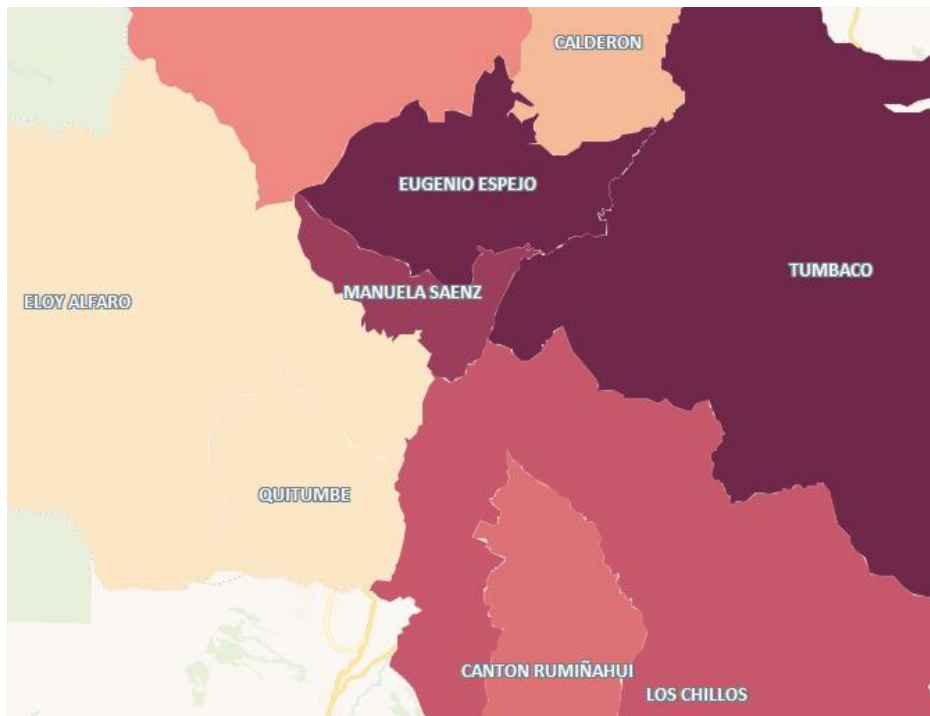
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.1%	1.0%	2.2%
QUITO INDEX	-0.1%	-1.1%	-2.9%
IPCO	-0.4%	1.9%	-0.3%

Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.258 USD/m2, baja 0.1% respecto al mes previo. El precio lleva 22 meses consecutivos de caída acumulando -5.9% desde jul'2020. En 2022 los precios caen 1.1%; contemplando la inflación la caída real es de 2.1%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,598	-0.1%	-0.8%
EUGENIO ESPEJO	1,300	-0.1%	-2.9%
QUITO	1,258	-0.1%	-2.9%
MANUELA SAENZ	1,025	0.4%	-4.8%
LOS CHILLOS	948	-0.7%	-5.0%
CANTON RUMIÑAHUI	938	0.7%	5.5%
LA DELICIA	932	-0.4%	-6.5%
CALDERON	815	0.6%	4.6%
QUITUMBE	776	1.5%	3.5%
ELOY ALFARO	687	0.4%	-10.3%

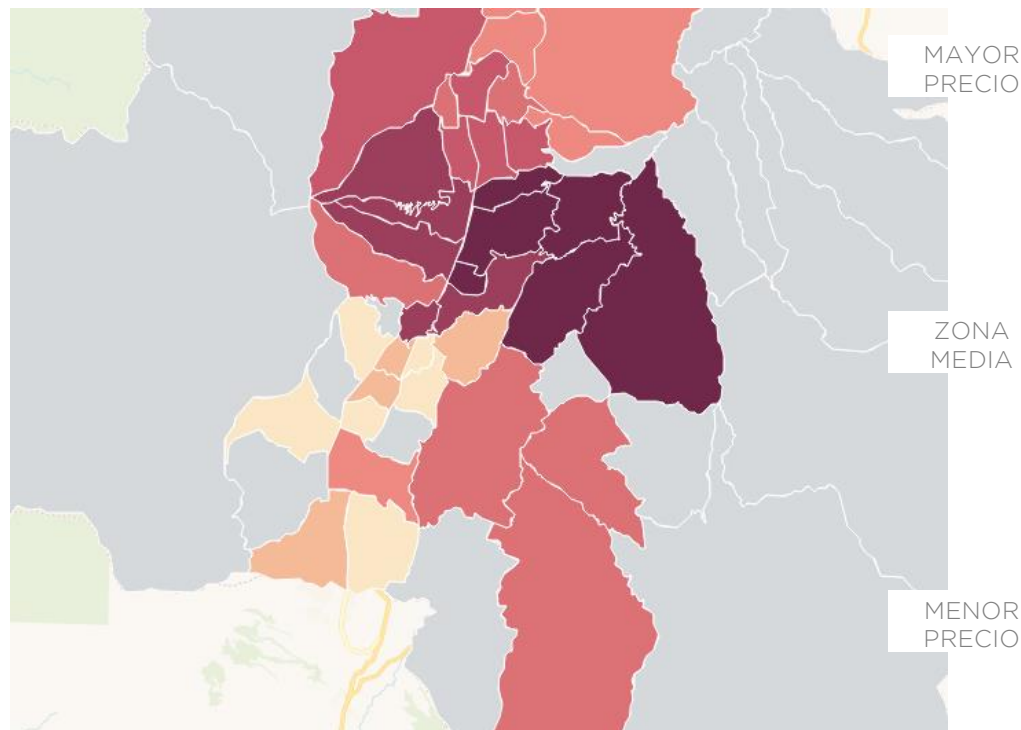
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



	CUMBAYÁ	1,658
	IÑAQUITO	1,446
	TUMBACO	1,389
	BELISARIO QUEVEDO	1,038
	PONCEANO	960
	CANTON RUMIÑAHUI	938
	CARCELÉN	882
	LA MAGDALENA	813
	LA FERROVIARIA	664
	SOLANDA	663
	CHILIBULO	607

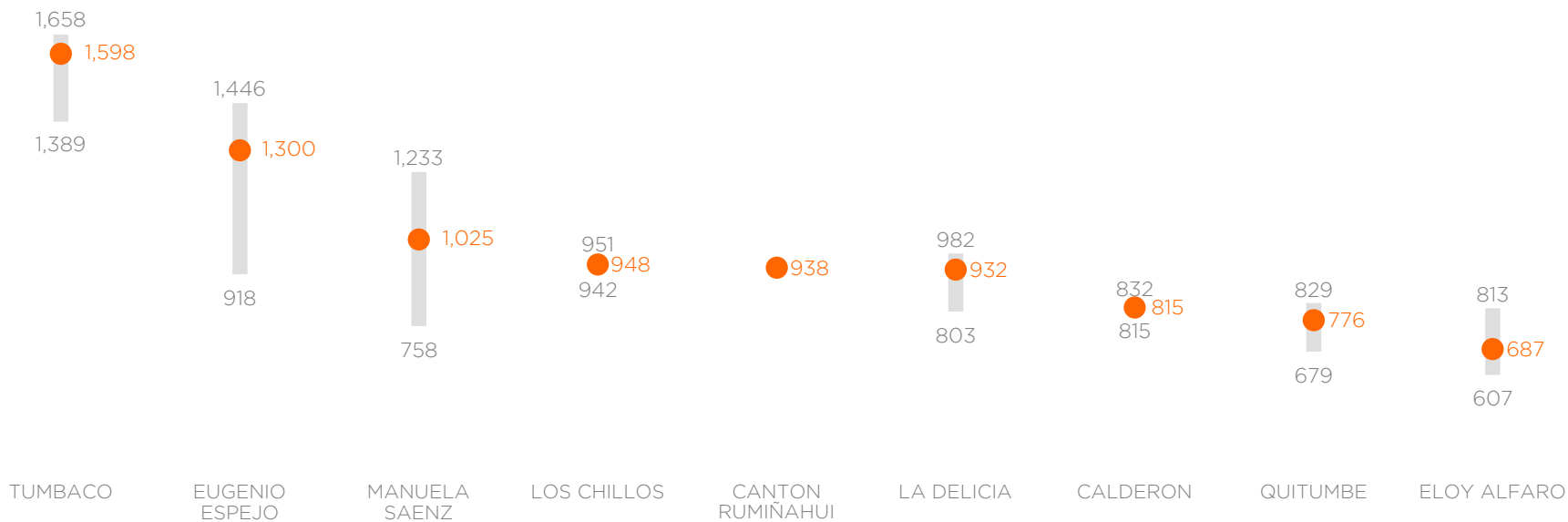
Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad. Chilibulo tiene el precio mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



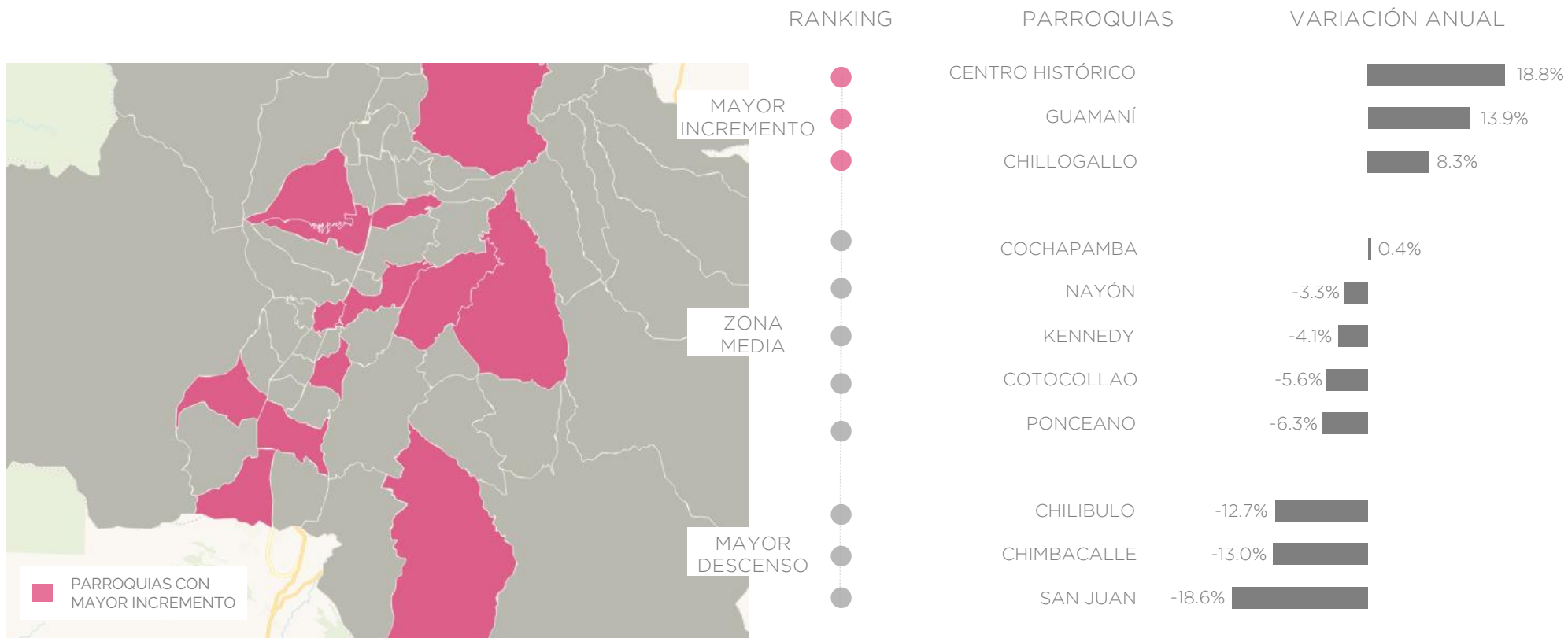
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE PARROQUIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio y cuenta con la parroquia mas cara de la Ciudad. Eugenio Espejo es la Admin. Zonal con mayor dispersión de precio. Eloy Alfaro registra el precio medio mas económico.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Centro Histórico es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. San Juan es la de mayor retroceso.



02

PRECIOS DE ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento de
2 habitaciones y 70 m2 de superficie cubierta

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 424 o USD 6.1 por m2.

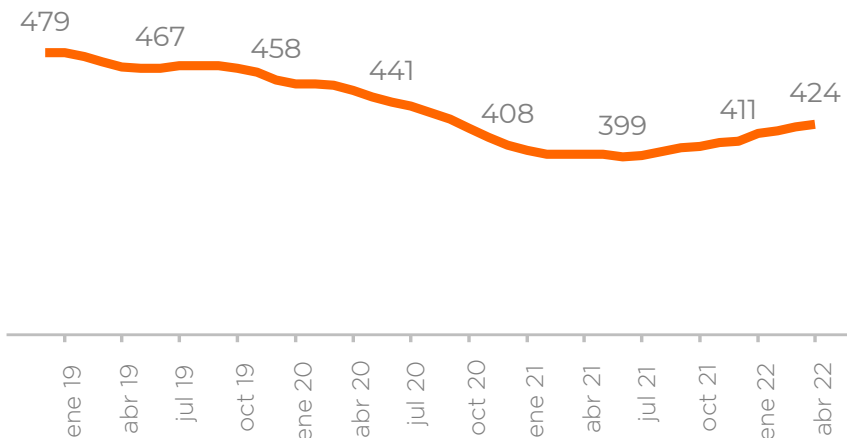
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 583.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

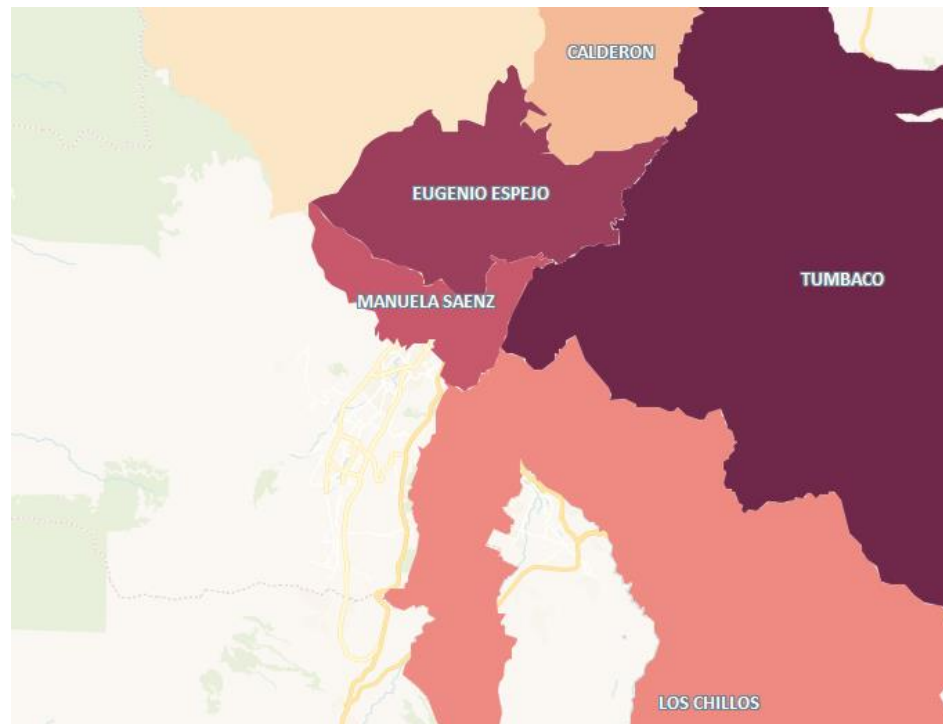
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.1%	1.0%	2.2%
QUITO INDEX	0.5%	3.1%	5.7%

Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son estimación de los últimos dos meses

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 424 por mes, sube 0.5% con respecto al mes previo. Es el décimo mes consecutivo de incremento. En 2022 el precio sube por encima de la inflación (1.0%), lo que deriva en una suba real de 2.1%.

ALQUILER

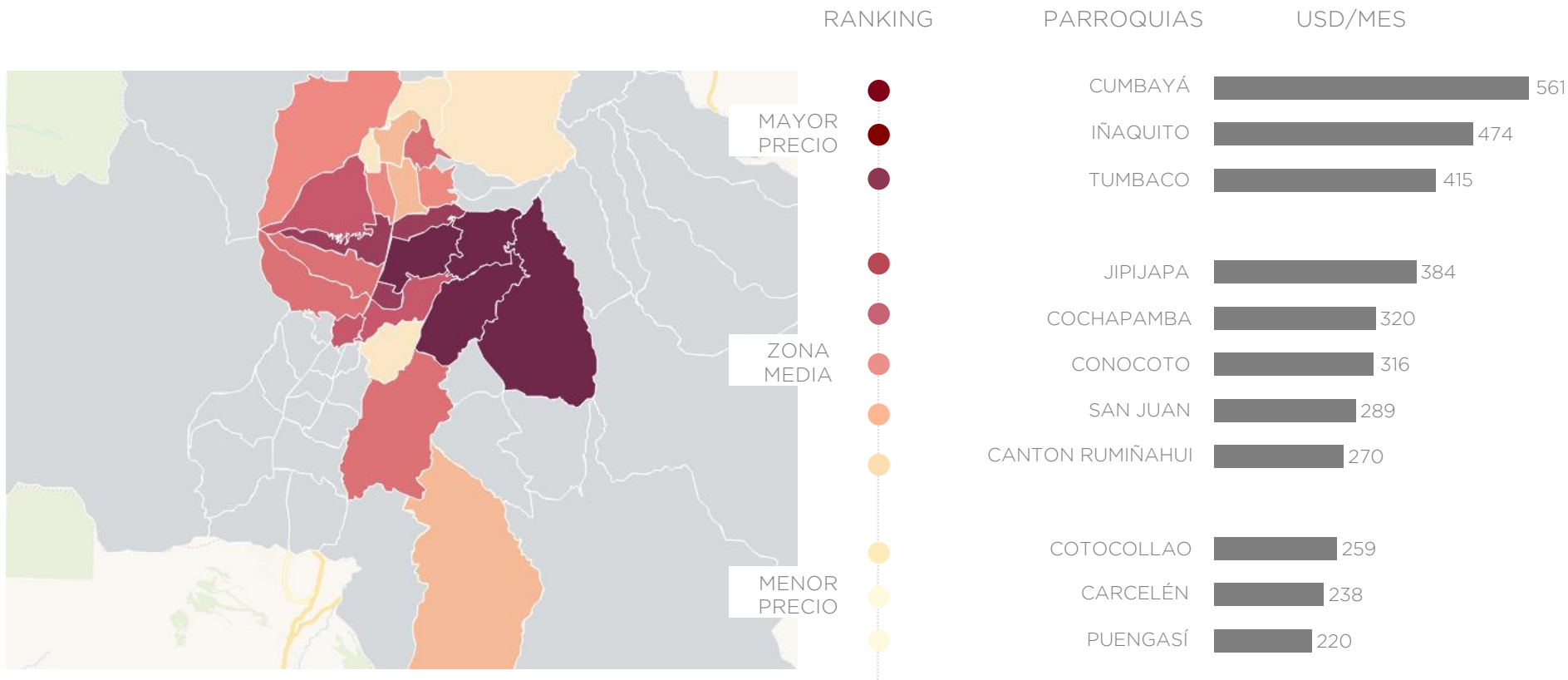
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	515	-0.2%	15.3%
EUGENIO ESPEJO	429	0.6%	5.1%
QUITO	424	0.5%	5.7%
MANUELA SAENZ	319	-0.5%	-5.4%
LOS CHILLOS	310	3.6%	12.8%
CALDERON	264	-0.5%	-10.6%
LA DELICIA	262	0.4%	1.6%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

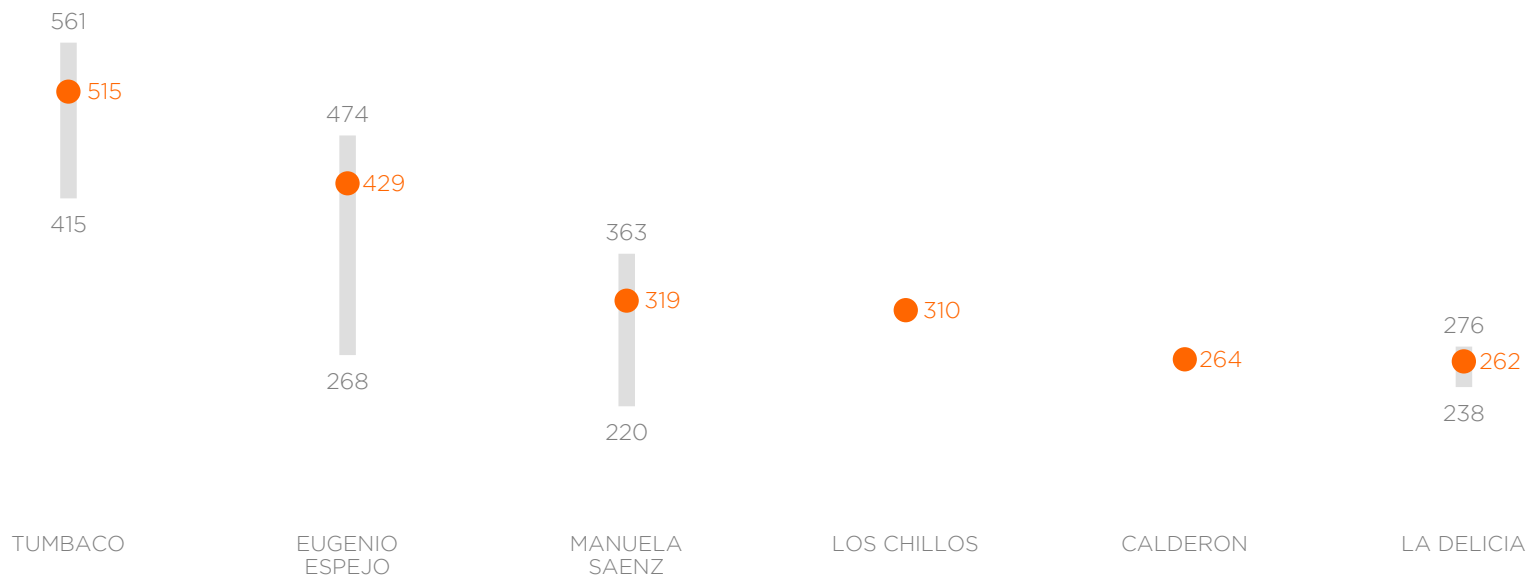


Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 561 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE PARROQUIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio y cuenta con la parroquia mas cara de la Ciudad. Eugenio Espejo es la Admin. Zonal con mayor dispersión de precio. La Delicia registra el precio medio más económico.

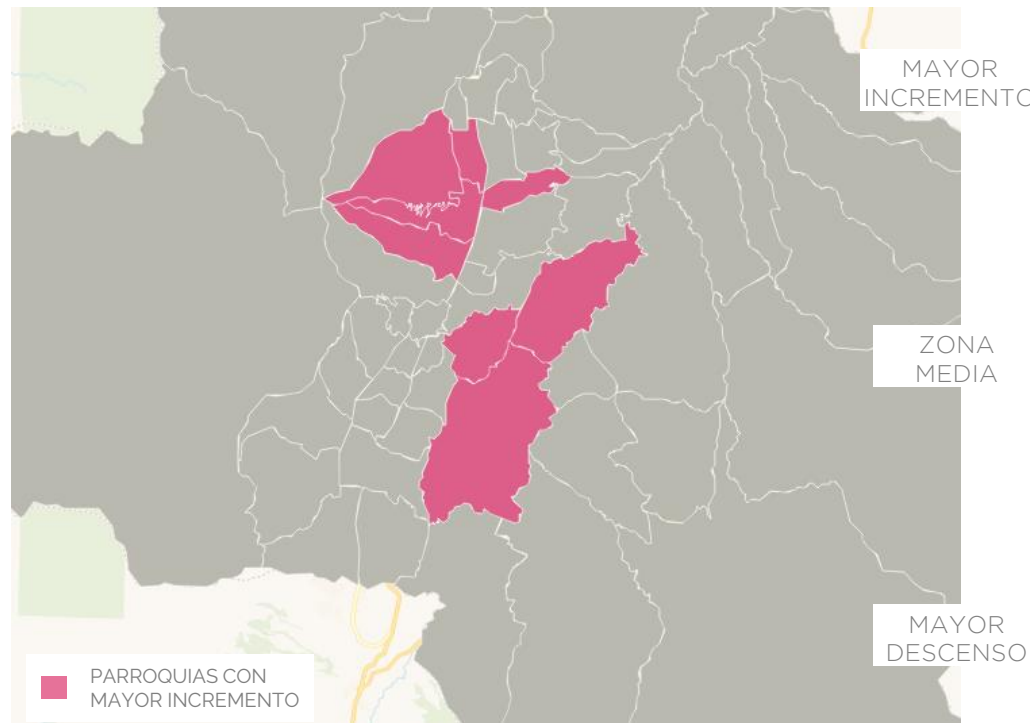
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



CUMBAYÁ	15.4%
BELISARIO QUEVEDO	14.0%
CONOCOTO	13.2%
COCHAPAMBA	6.6%
IÑAQUITO	4.7%
COTOCOLLAO	3.6%
MARISCAL SUCRE	1.6%
ITCHIMBÍA	-1.5%
NAYÓN	-8.3%
CENTRO HISTÓRICO	-9.7%
SAN JUAN	-9.8%

Cumbayá es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. San Juan es la de mayor retroceso.



03

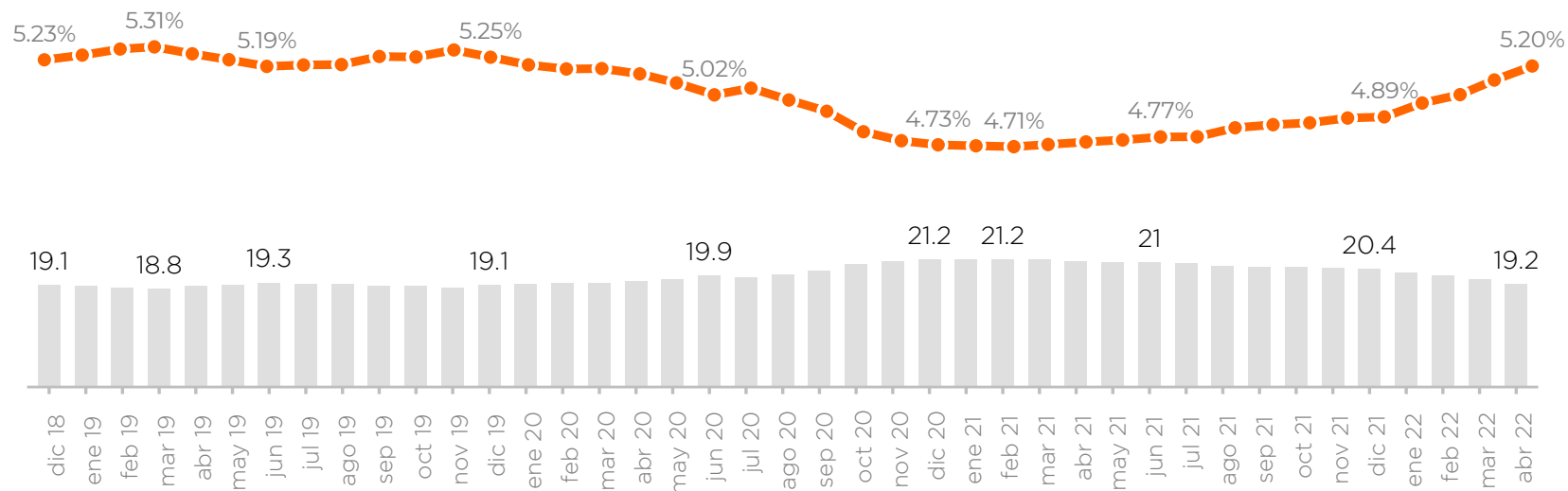
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

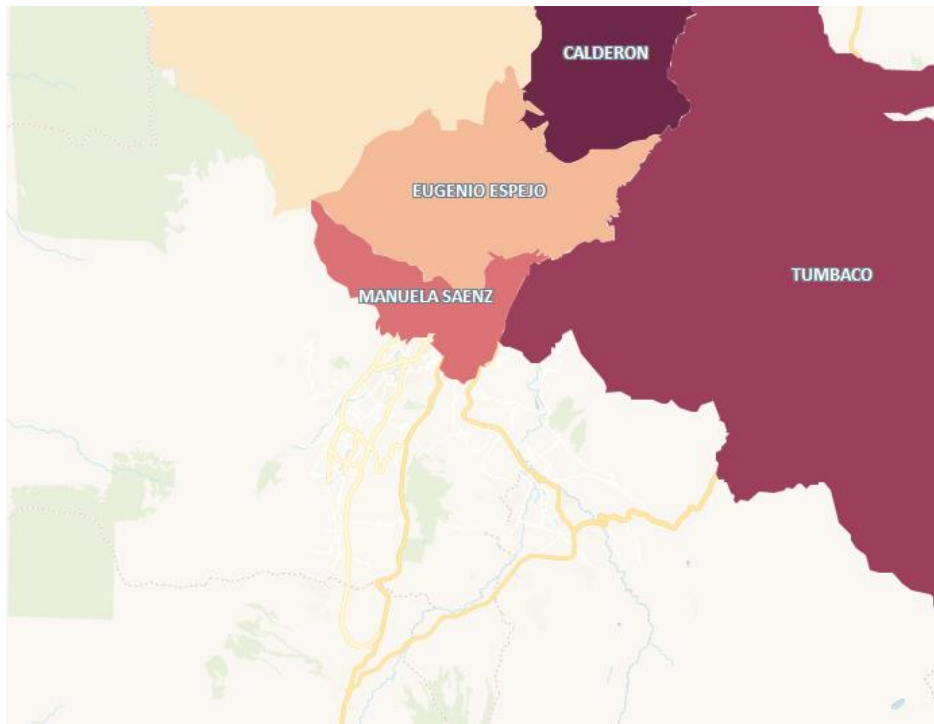


La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 5.20%.

Se necesitan 19.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 8.7% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

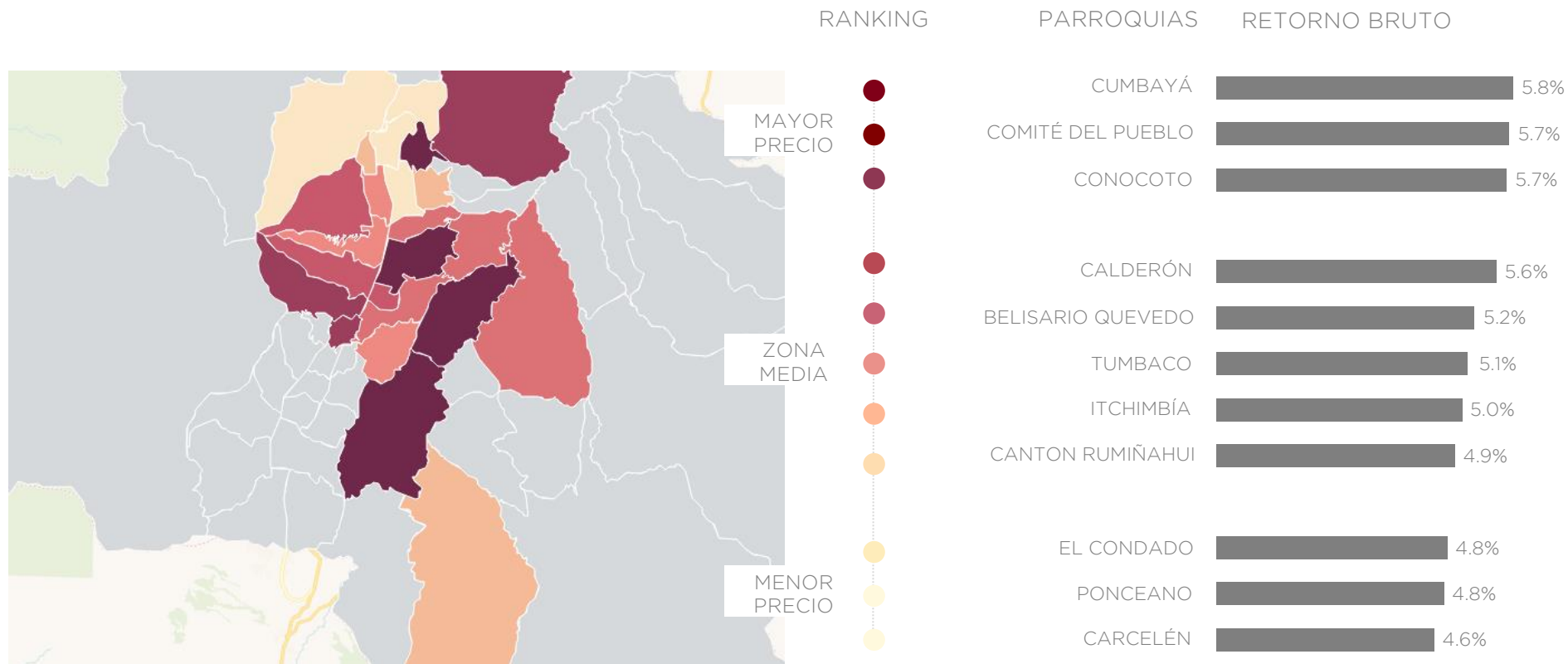
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CALDERON	5.6%	▼	▼
TUMBACO	5.5%	▲	▲
MANUELA SAENZ	5.3%	▼	▼
EUGENIO ESPEJO	5.2%	▲	▲
QUITO	5.2%	▲	▲
LA DELICIA	4.8%	=	▲

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



Cumbayá y Comité del Pueblo son las mejores parroquias para los inversores que buscan renta.



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO