



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO

JULIO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios caen 1.5% en 2022

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.253 USD/m², sin cambios respecto al mes previo. Luego de 24 meses consecutivos de caída, en julio el precio se muestra estable. En 2022 los precios acumulan caída de 1.5%; contemplando la inflación la caída real es de 4.1 p.p. En los últimos 12 meses los precios caen 2.6%.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.666 por m². Chilibulo tiene el precio mas económico, USD 623 por m².

ALQUILER

Precios por encima de la inflación en 2022

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 436 por mes, sube 1.0% en julio. Los alquileres registran suba sistemática de precio desde julio 2021 (13 meses), acumulando +9.1% desde entonces. En 2022 el precio sube por encima de la inflación (2.6%), lo que deriva en una suba real de 3.3 p.p.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 593 por mes. Carcelén es la más económica, USD 259 por mes.

RENTABILIDAD

5.32% anual

La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 5.32%. Se necesitan 18.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra 10.2% menos que un año atrás.

Cumbayá y Puengasí 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 1.357 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.150 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70m2 tiene un precio medio de USD 94 mil.

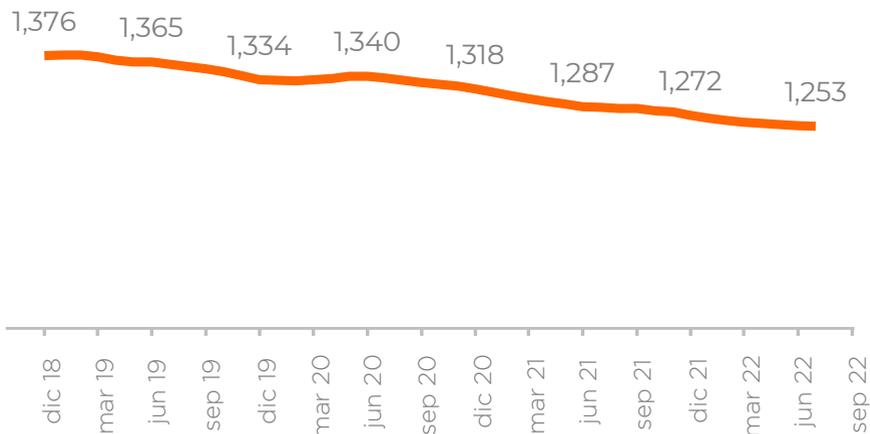
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 126 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.3%	2.6%	3.4%
QUITO INDEX	0.0%	-1.5%	-2.6%
IPCO	-0.1%	4.7%	-1.4%

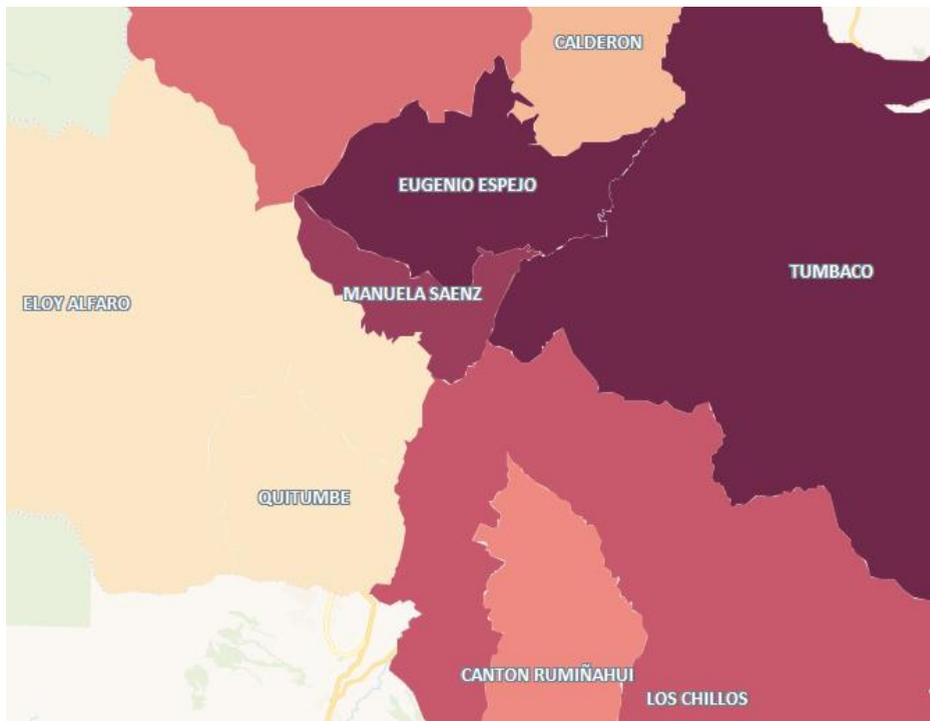
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.253 USD/m2, sin cambios respecto al mes previo. Luego de 24 meses consecutivos de caída, en julio el precio se muestra estable. En 2022 los precios acumulan caída de 1.5%; contemplando la inflación la caída real es de 4.1 p.p.

En los últimos 12 meses los precios caen 2.6%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,605	0.2%	-0.1%
EUGENIO ESPEJO	1,292	-0.1%	-2.7%
QUITO	1,253	0.0%	-2.6%
MANUELA SAENZ	1,010	-0.7%	-4.7%
LOS CHILLOS	943	0.0%	-5.7%
LA DELICIA	931	0.2%	-5.0%
CANTON RUMIÑAHUI	909	-0.4%	3.9%
CALDERON	811	-0.1%	1.7%
QUITUMBE	732	-2.1%	-3.7%
ELOY ALFARO	696	0.0%	-4.3%

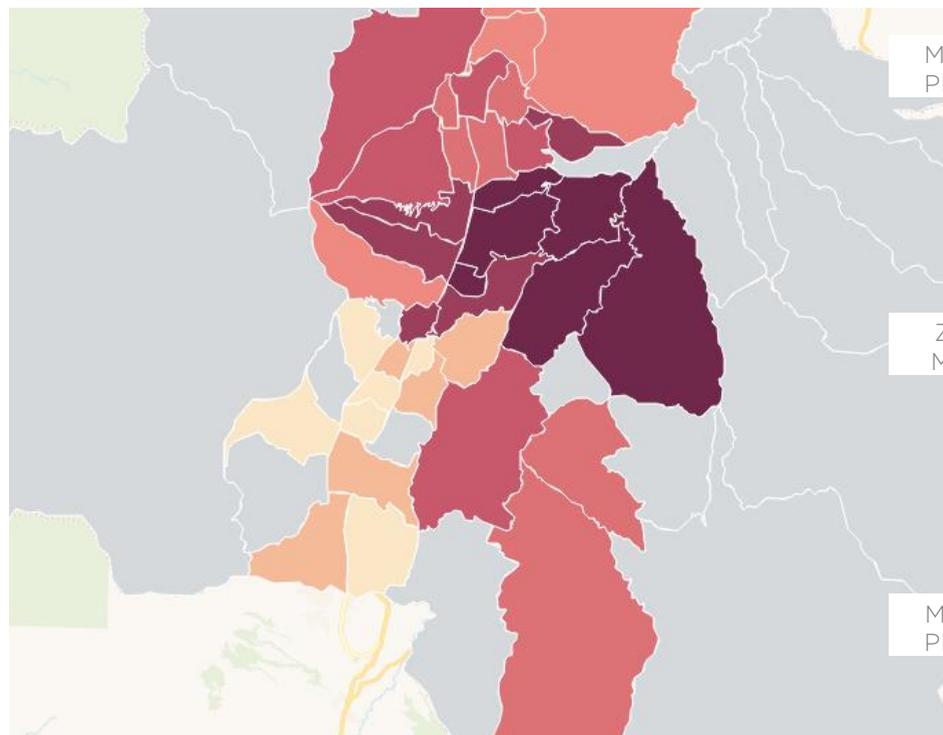
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



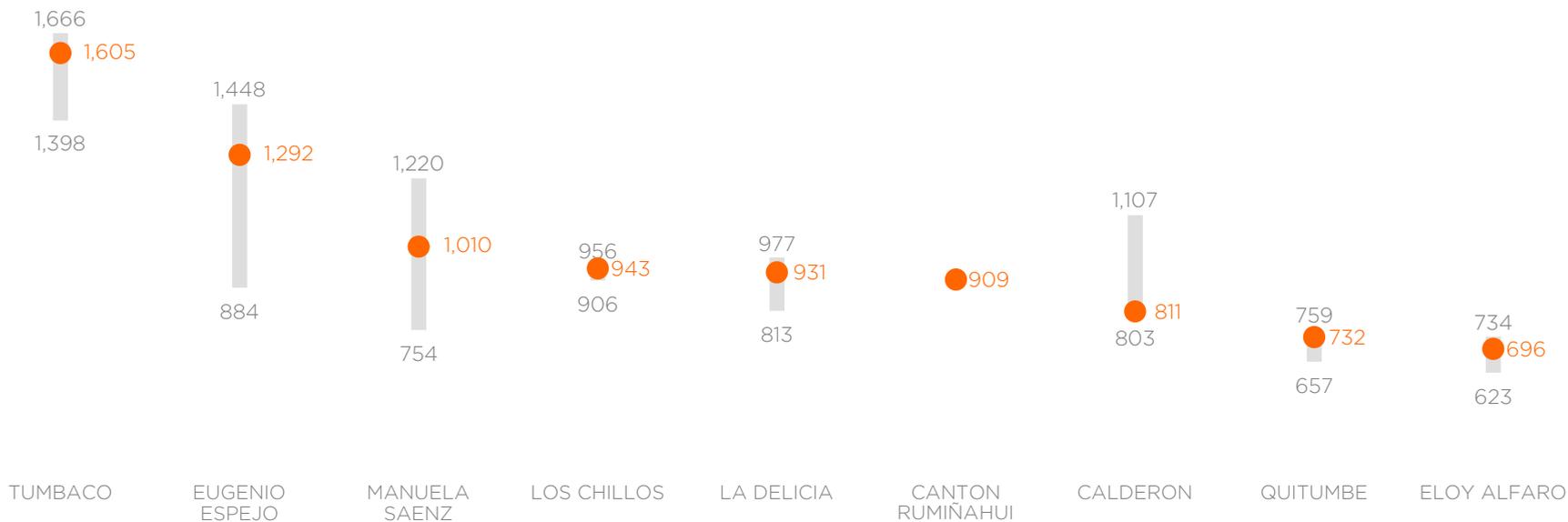
CUMBAYÁ	1,666
IÑAQUITO	1,448
TUMBACO	1,398
CENTRO HISTÓRICO	1,084
PONCEANO	960
CANTON RUMIÑAHUI	909
CARCELÉN	883
QUITUMBE	759
SAN BARTOLO	685
CHILLOGALLO	657
CHILIBULO	623

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.

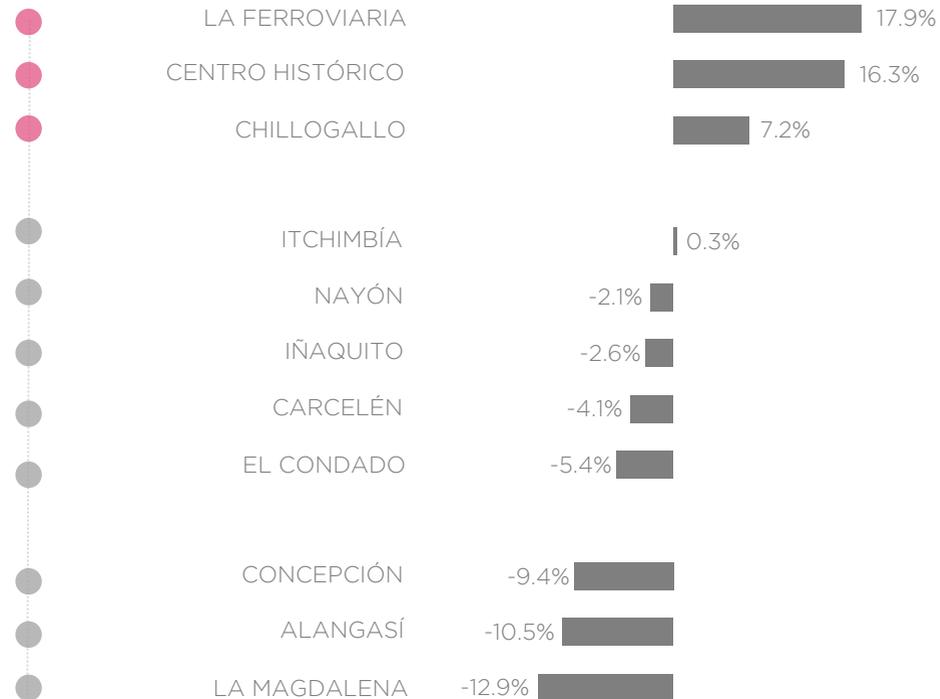
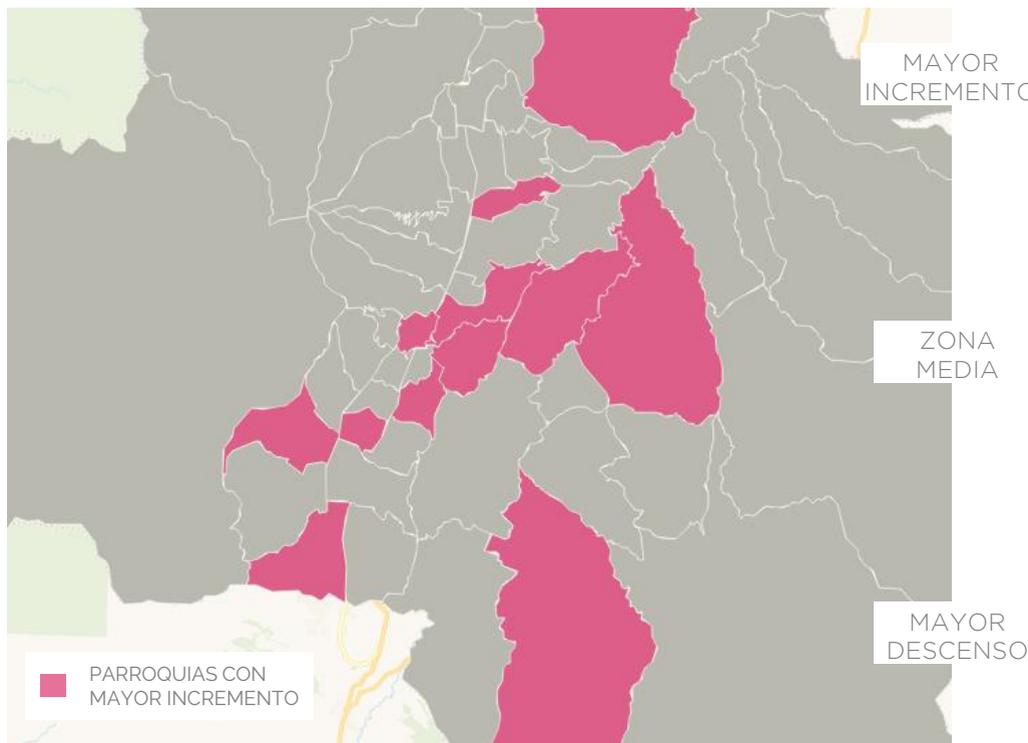
VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



La Ferroviaria es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. La Magdalena 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



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.2 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 5.4 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 436 o USD 6.2 por m2.

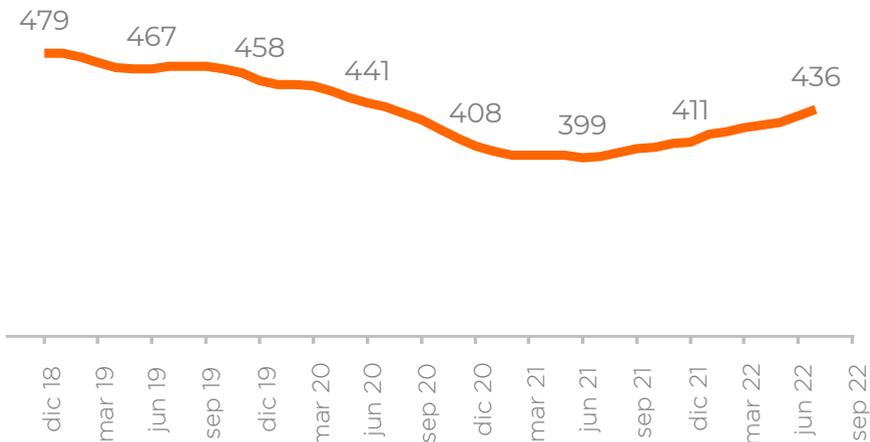
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 597.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.3%	2.6%	3.4%
QUITO INDEX	1.0%	5.9%	9.0%

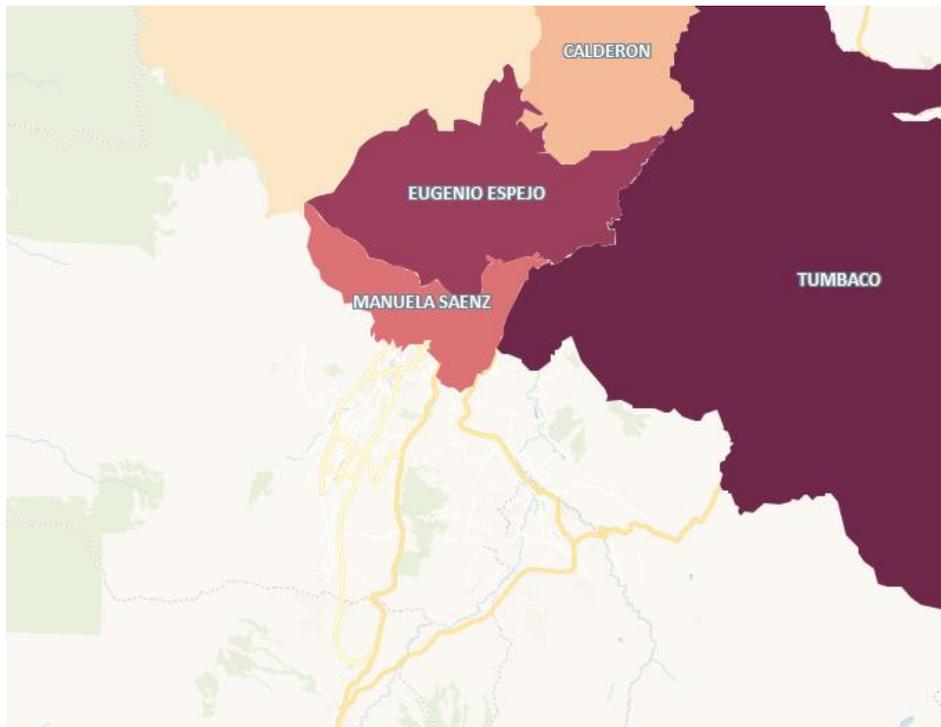
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 436 por mes, sube 1.0% en julio. Los alquileres registran suba sistemática de precio desde julio 2021 (13 meses), acumulando +9.1% desde entonces.

En 2022 el precio sube por encima de la inflación (2.6%), lo que deriva en una suba real de 3.3 p.p.

ALQUILER

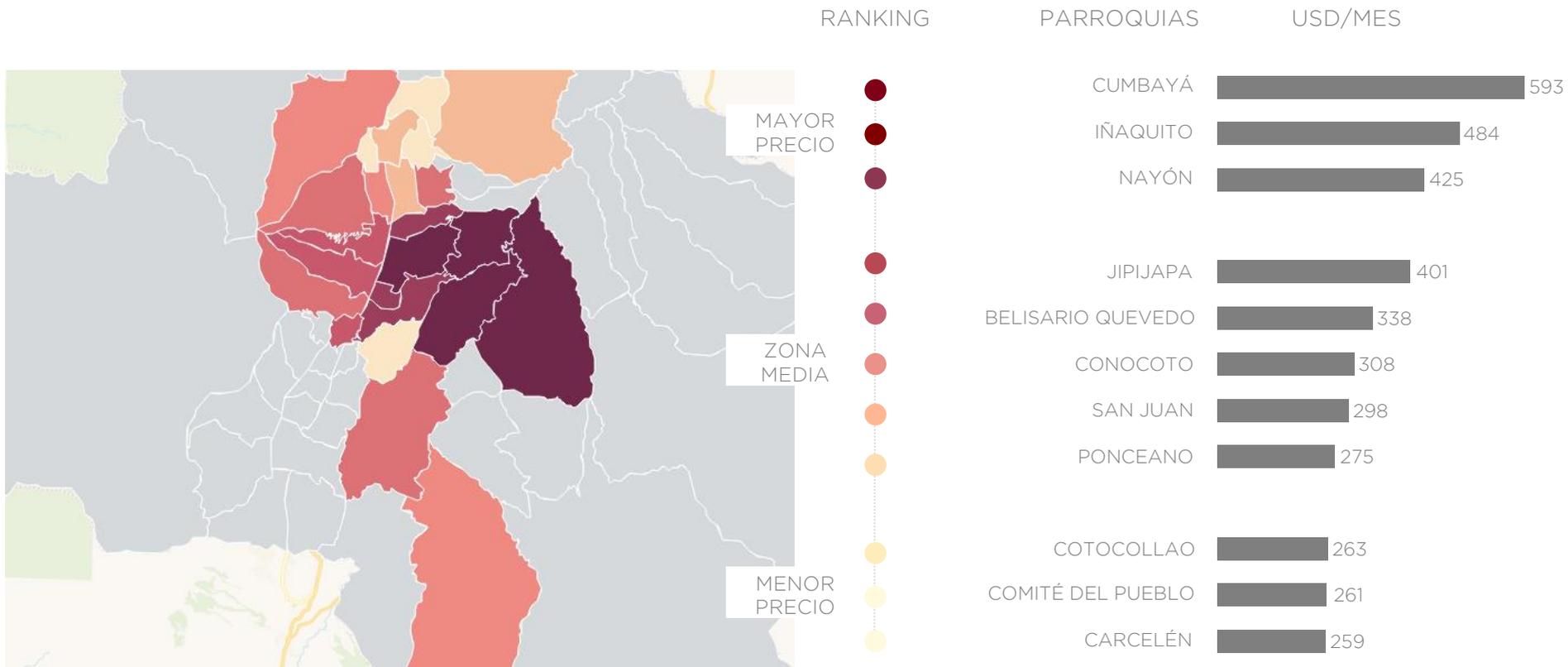
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	529	1.4%	17.1%
EUGENIO ESPEJO	440	1.0%	8.5%
QUITO	436	1.0%	9.0%
MANUELA SAENZ	342	1.9%	3.1%
CALDERON	274	2.0%	-5.4%
LA DELICIA	270	0.6%	4.9%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

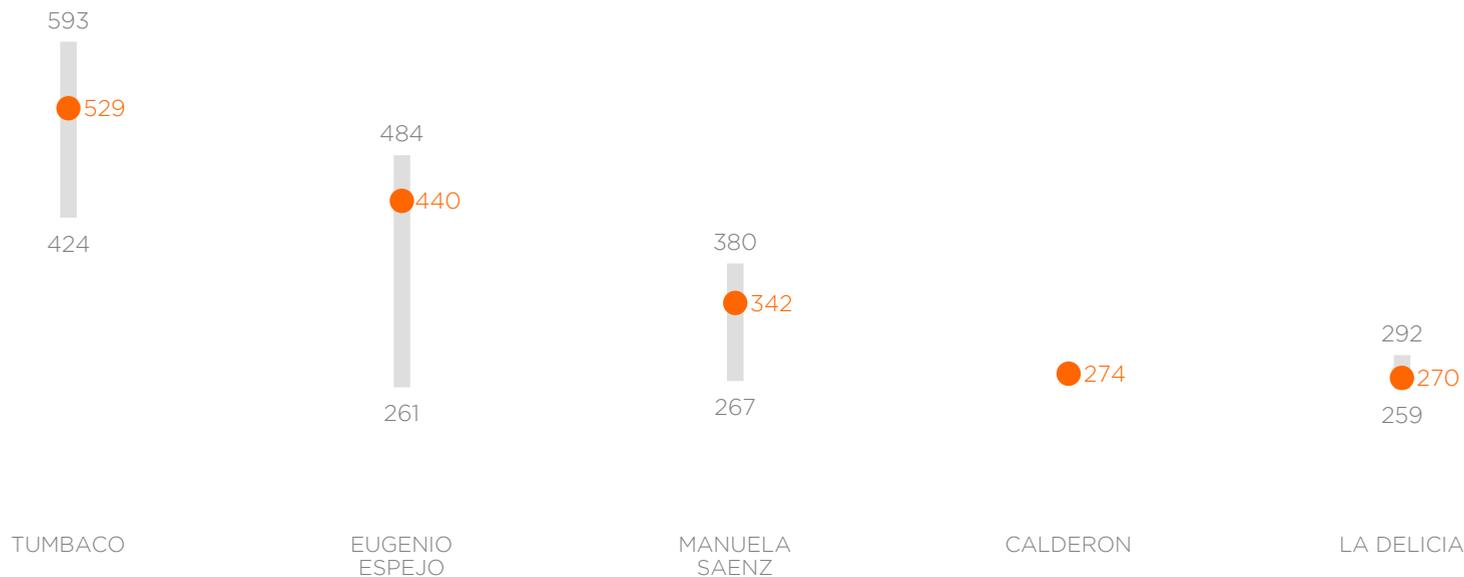


Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 593 por mes.

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.

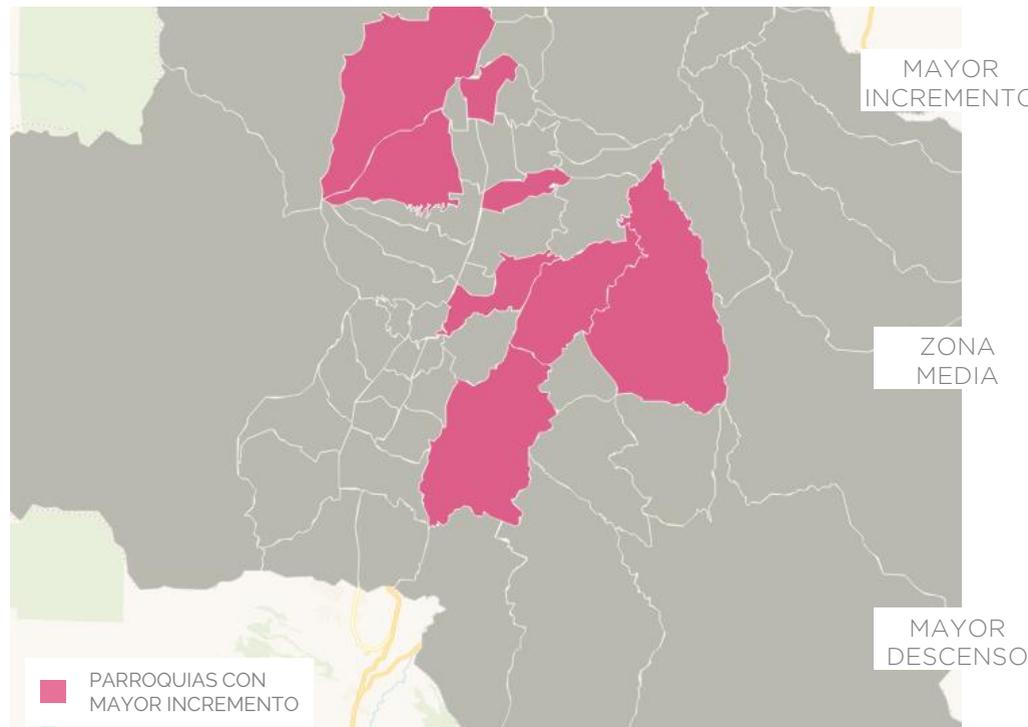
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



●	TUMBACO	19.8%
●	CUMBAYÁ	18.8%
●	JIPIJAPA	15.2%
●	CONOCOTO	7.8%
●	IÑAQUITO	7.1%
●	CONCEPCIÓN	6.8%
●	COTOCOLLAO	5.6%
●	CANTON RUMIÑAHUI	2.3%
●	SAN JUAN	-4.9%
●	NAYÓN	-6.7%
●	CALDERÓN	-8.3%

Tumbaco es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. Calderón es la de mayor retroceso.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

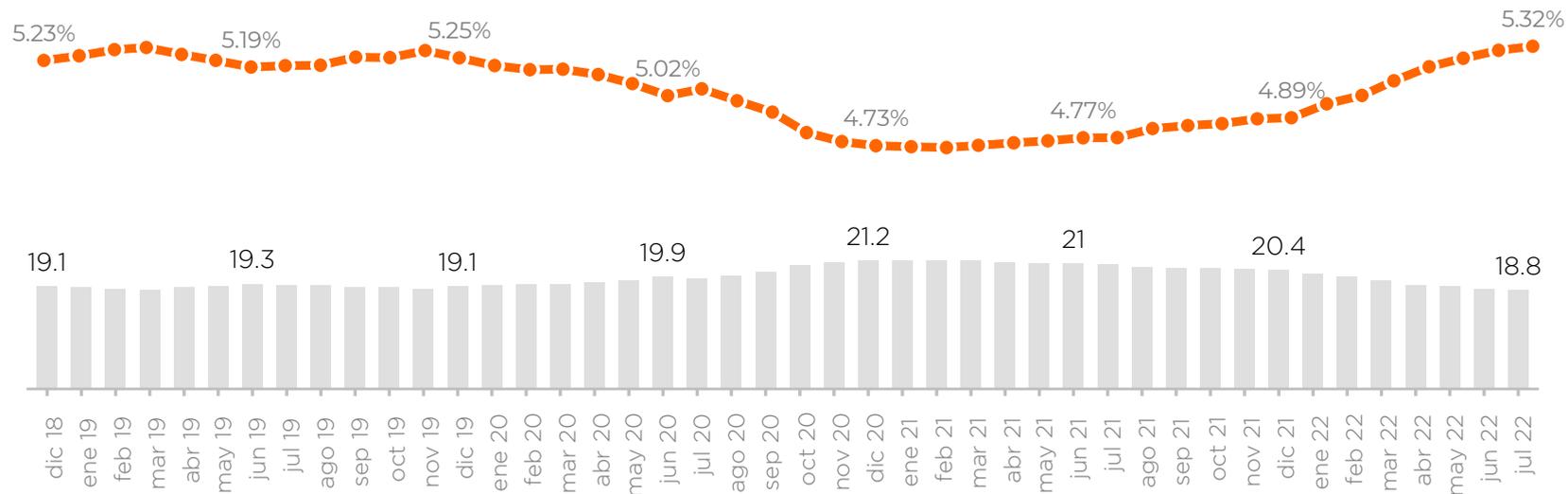
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

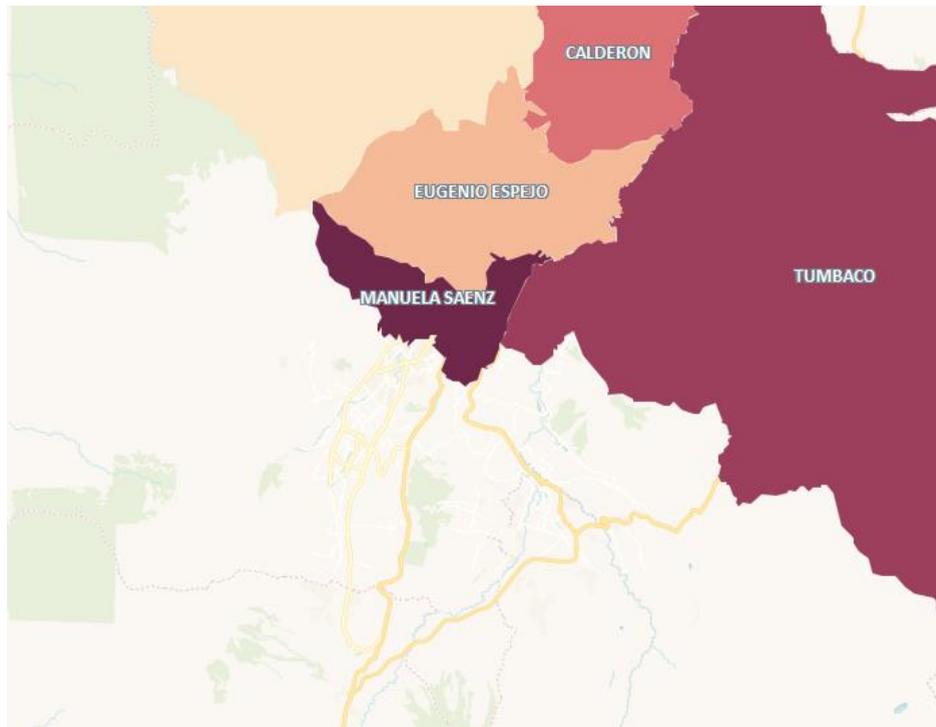


La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 5.32%.

Se necesitan 18.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra 10.2% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

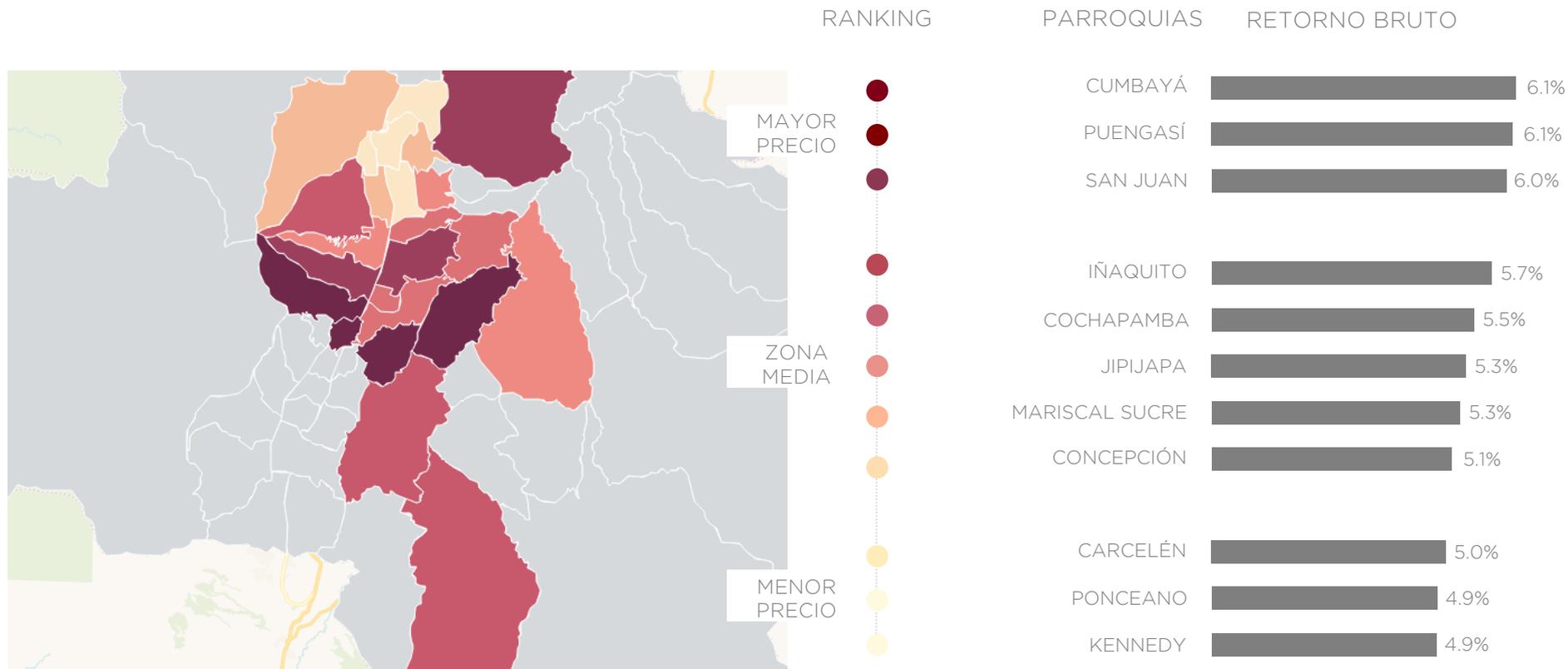
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MANUELA SAENZ	5.8%	▲	▲
TUMBACO	5.7%	=	▲
CALDERON	5.5%	▲	▼
QUITO	5.3%	=	▲
EUGENIO ESPEJO	5.3%	=	▲
LA DELICIA	5.0%	=	▲

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



Cumbayá y Puengasí son las mejores parroquias para los inversores que buscan renta.



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO