



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO
AGOSTO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios caen 1.5% en 2022

El precio medio de la ciudad se ubica en USD 1.253 por m², baja 0.1% en agosto. La caída de precio se desacelera: en el último trimestre cae apenas 0.2%. En 2022 los precios acumulan caída de 1.5%; contemplando la inflación la caída real es de 4.5 p.p. En los últimos 12 meses los precios caen 2.5%.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.670 por m². Chilibulo tiene el precio mas económico, USD 633 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 443 por mes, sube 1.7% en agosto y se ubica en niveles similares a los de junio'20. Los alquileres registran suba sistemática de precio desde julio 2021 (14 meses), acumulando +11.0% desde entonces. En 2022 el precio sube por encima de la inflación (3.0%), lo que deriva en una suba real de 4.7 p.p.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 636 por mes. Puengasí es la más económica, USD 232 por mes.

RENTABILIDAD

5.39% anual

La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 5.39%. Se necesitan 18.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra 10.4% menos que un año atrás.

Cumbayá y San Juan 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 1.149 USD/M2

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

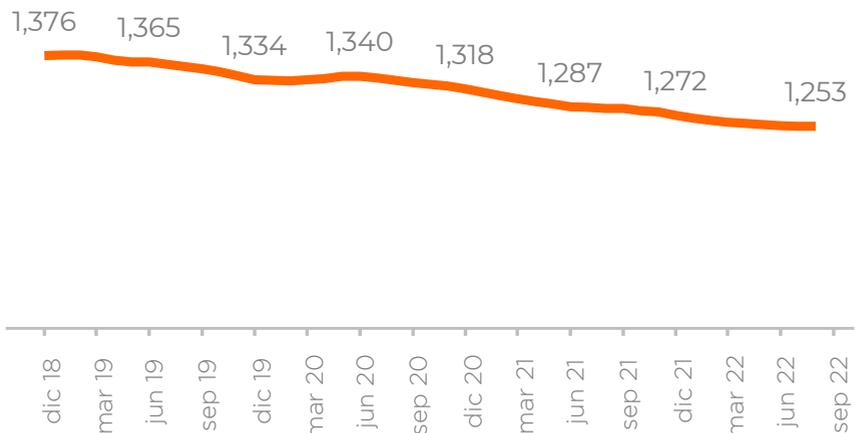
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 126 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.1%	3.0%	3.7%
QUITO INDEX	-0.1%	-1.5%	-2.5%
IPCO	0.1%	4.8%	-2.0%

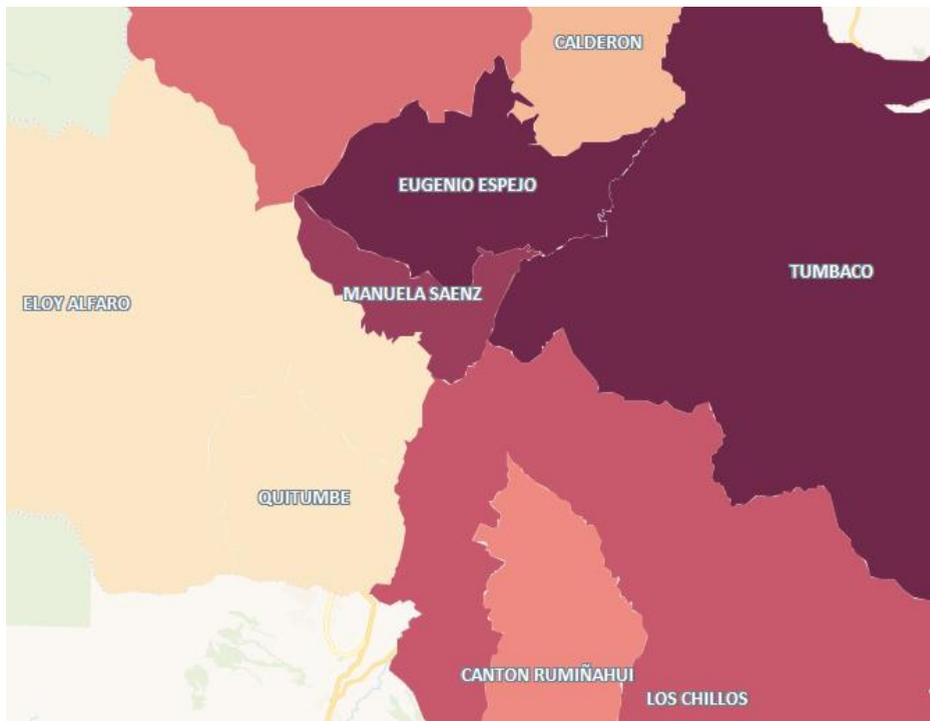
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del último mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.253 USD/m2, baja 0.1% en agosto. La caída de precio se desacelera: en el último trimestre cae apenas 0.2%. En 2022 los precios acumulan caída de 1.5%; contemplando la inflación la caída real es de 4.5 p.p.

En los últimos 12 meses los precios caen 2.5%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,606	0.0%	0.0%
EUGENIO ESPEJO	1,291	-0.1%	-2.8%
QUITO	1,253	-0.1%	-2.5%
MANUELA SAENZ	1,023	1.3%	-1.2%
LOS CHILLOS	942	-0.1%	-4.9%
LA DELICIA	928	-0.4%	-4.8%
CANTON RUMIÑAHUI	913	0.5%	5.1%
CALDERON	815	0.5%	1.2%
QUITUMBE	730	-0.3%	-3.5%
ELOY ALFARO	709	1.9%	-0.3%

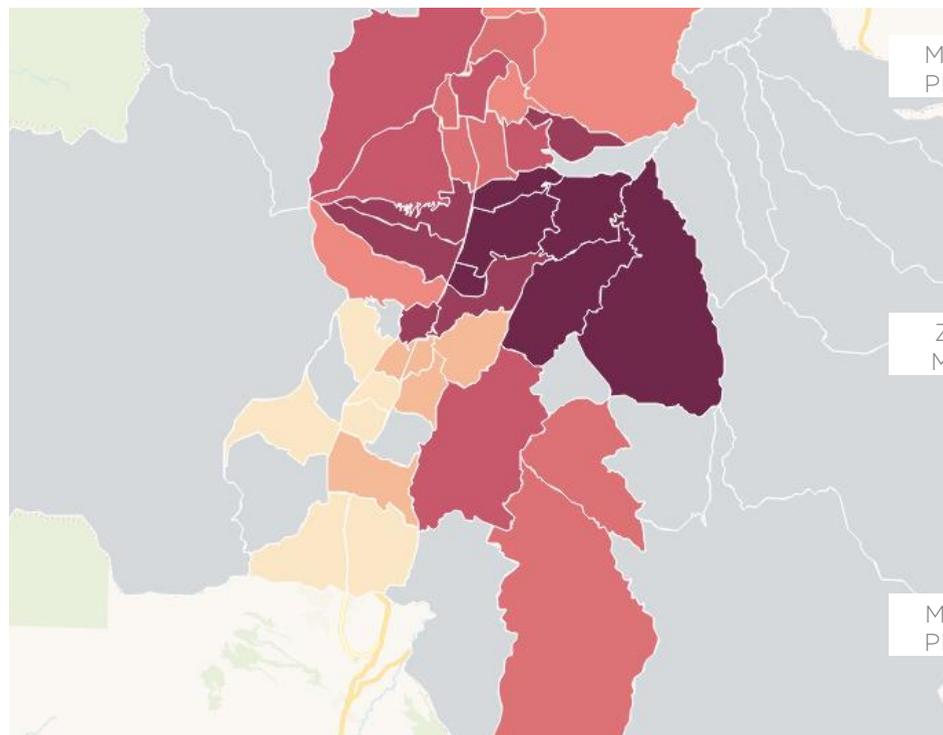
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



CUMBAYÁ	1,670
IÑAQUITO	1,448
TUMBACO	1,386
CENTRO HISTÓRICO	1,116
PONCEANO	956
CANTON RUMIÑAHUI	913
COMITÉ DEL PUEBLO	869
LA FERROVIARIA	774
SAN BARTOLO	695
CHILLOGALLO	663
CHILIBULO	633

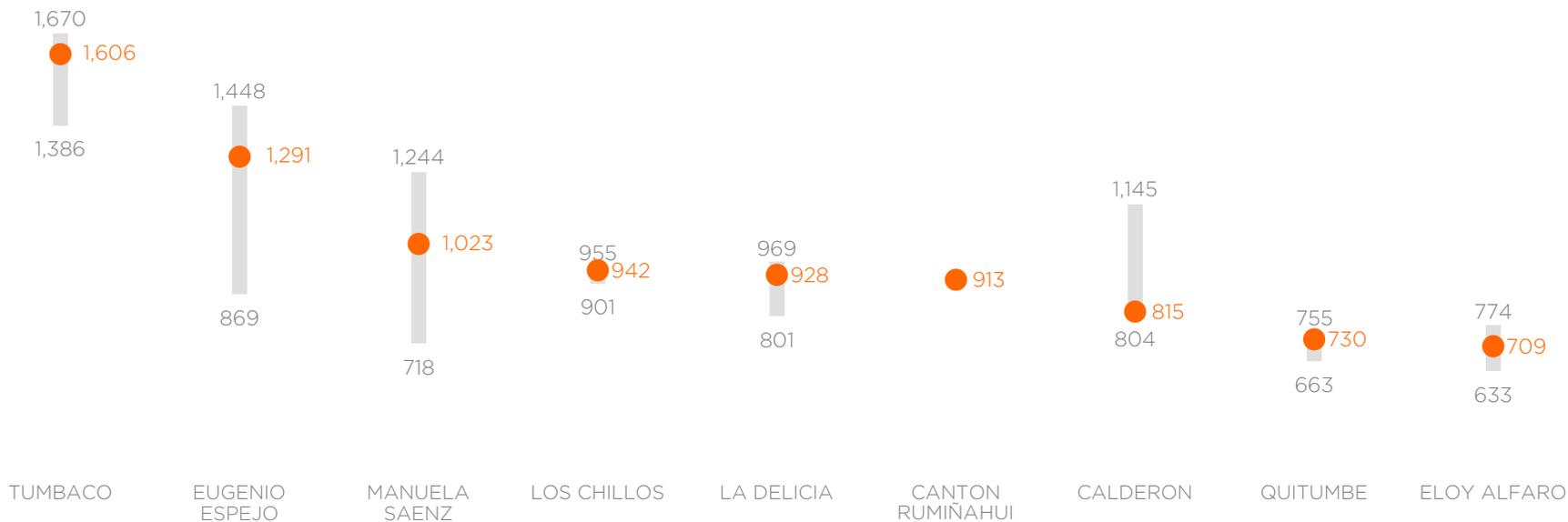
Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad. Chilibulo tiene el precio mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



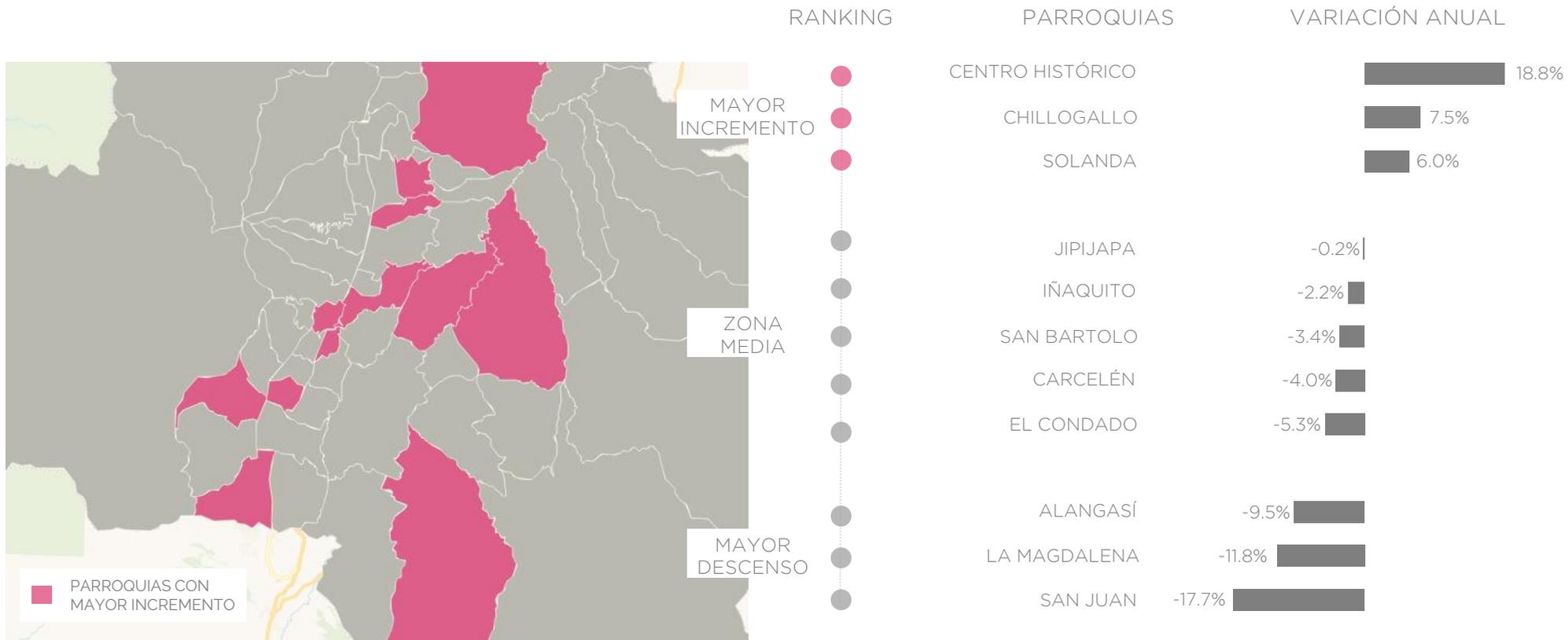
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE PARROQUIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.3 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 5.6 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 443 o USD 6.3 por m2.

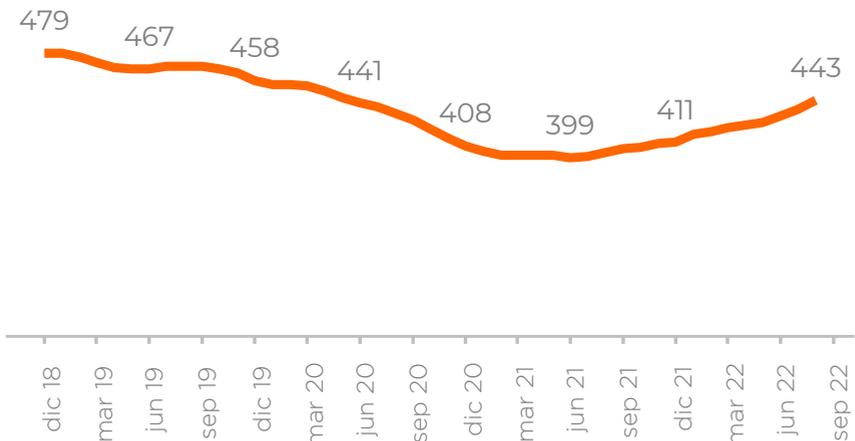
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 612.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

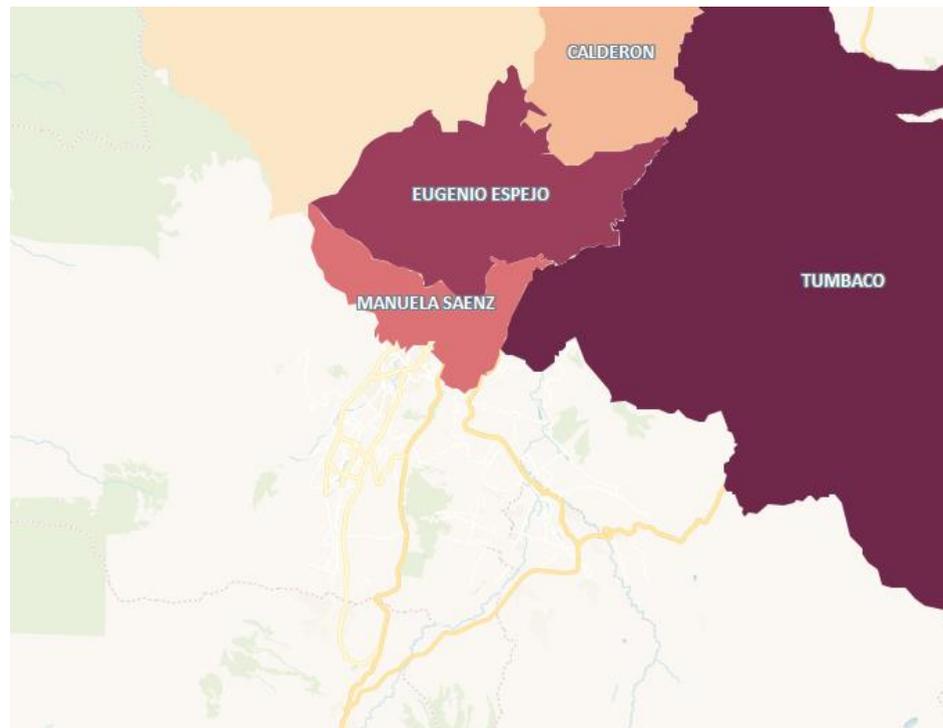
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.1%	3.0%	3.7%
QUITO INDEX	1.7%	7.7%	9.8%

Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del último 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 443 por mes, sube 1.7% en agosto y se ubica en niveles similares a los de junio'20. Los alquileres registran suba sistemática de precio desde julio 2021 (14 meses), acumulando +11.0% desde entonces. En 2022 el precio sube por encima de la inflación (3.0%), lo que deriva en una suba real de 4.7 p.p.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	578	9.2%	
EUGENIO ESPEJO	444	0.9%	8.6%
QUITO	443	1.7%	9.8%
MANUELA SAENZ	350	2.3%	8.9%
CALDERON	282	3.0%	-3.7%
LA DELICIA	271	0.4%	5.9%

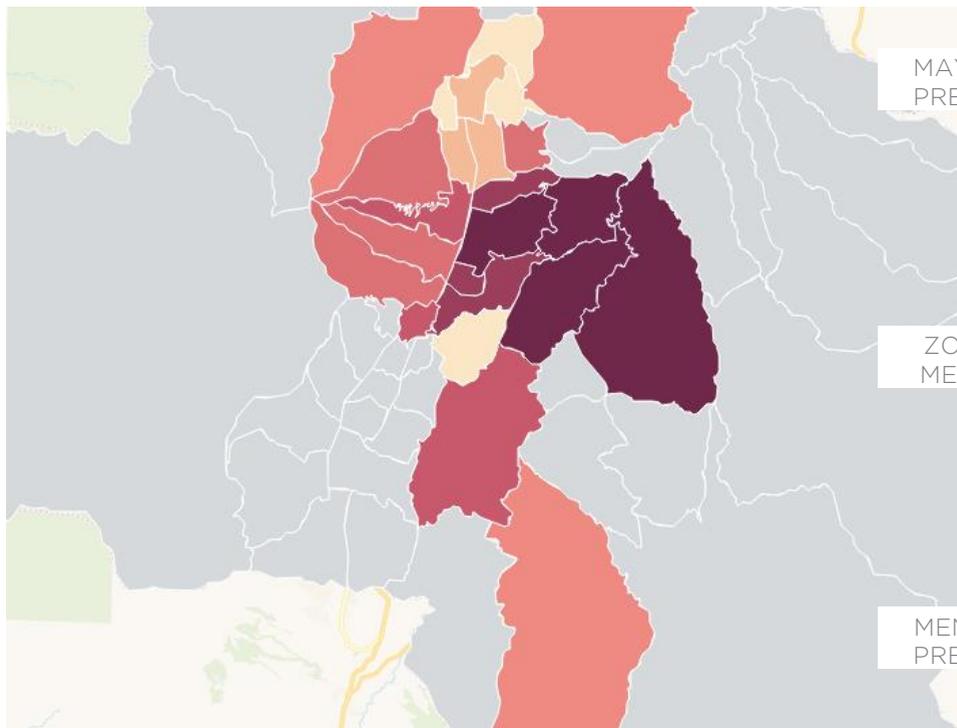
ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/MES



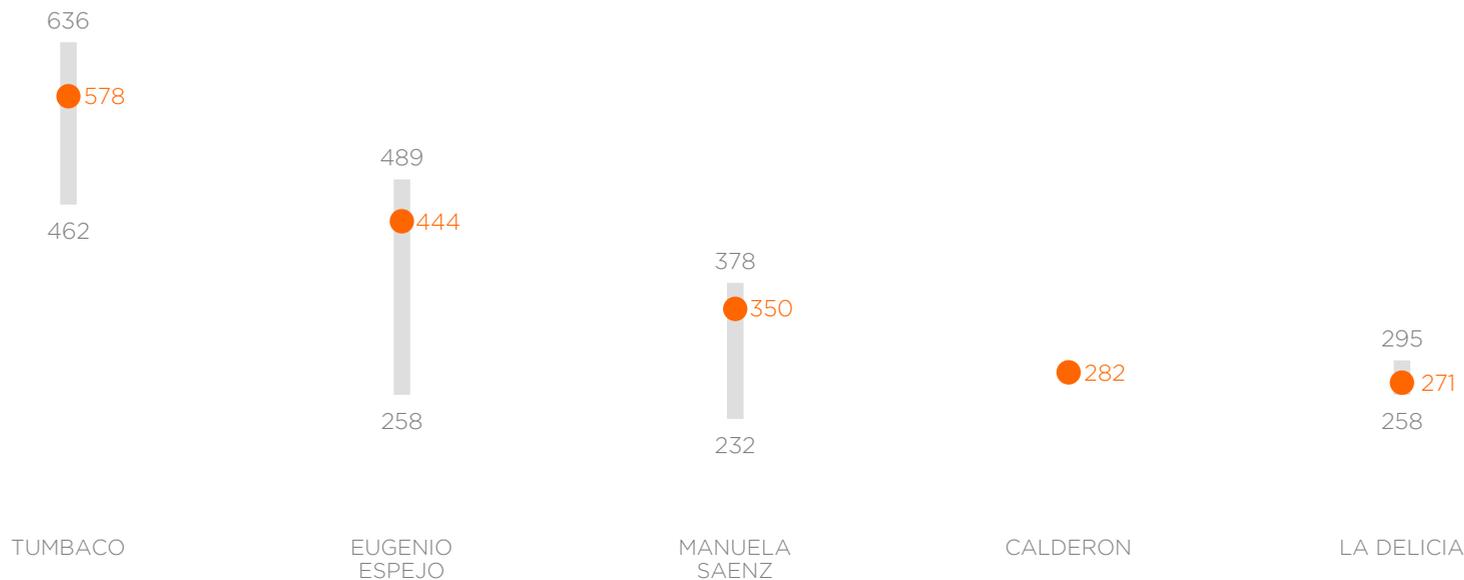
●	CUMBAYÁ	636
●	IÑAQUITO	489
●	TUMBACO	462
●	JIPIJAPA	402
●	CONOCOTO	345
●	SAN JUAN	323
●	SAN ISIDRO DEL INCA	320
●	PONCEANO	276
●	COTOCOLLAO	258
●	COMITÉ DEL PUEBLO	258
●	PUENGASÍ	232

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 636 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.

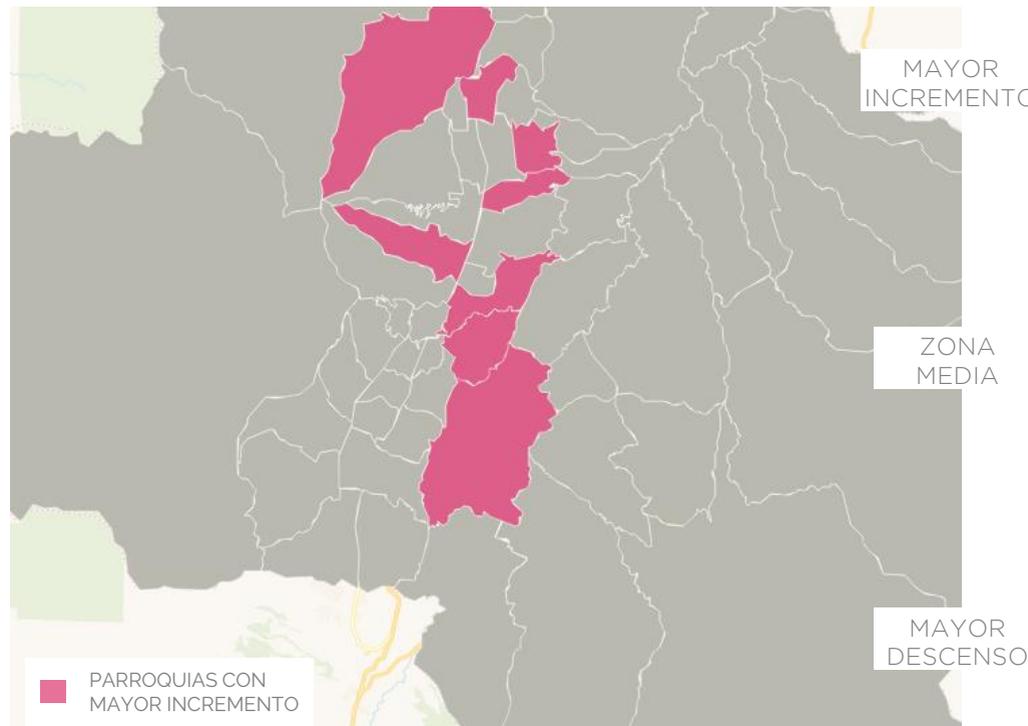
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



BELISARIO QUEVEDO	18.0%
CONOCOTO	16.1%
JIPIJAPA	13.8%
ITCHIMBÍA	12.4%
COCHAPAMBA	8.4%
IÑAQUITO	7.4%
CENTRO HISTÓRICO	4.5%
KENNEDY	2.7%
CANTON RUMIÑAHUI	-3.7%
COMITÉ DEL PUEBLO	-6.1%
CALDERÓN	-6.6%

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

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

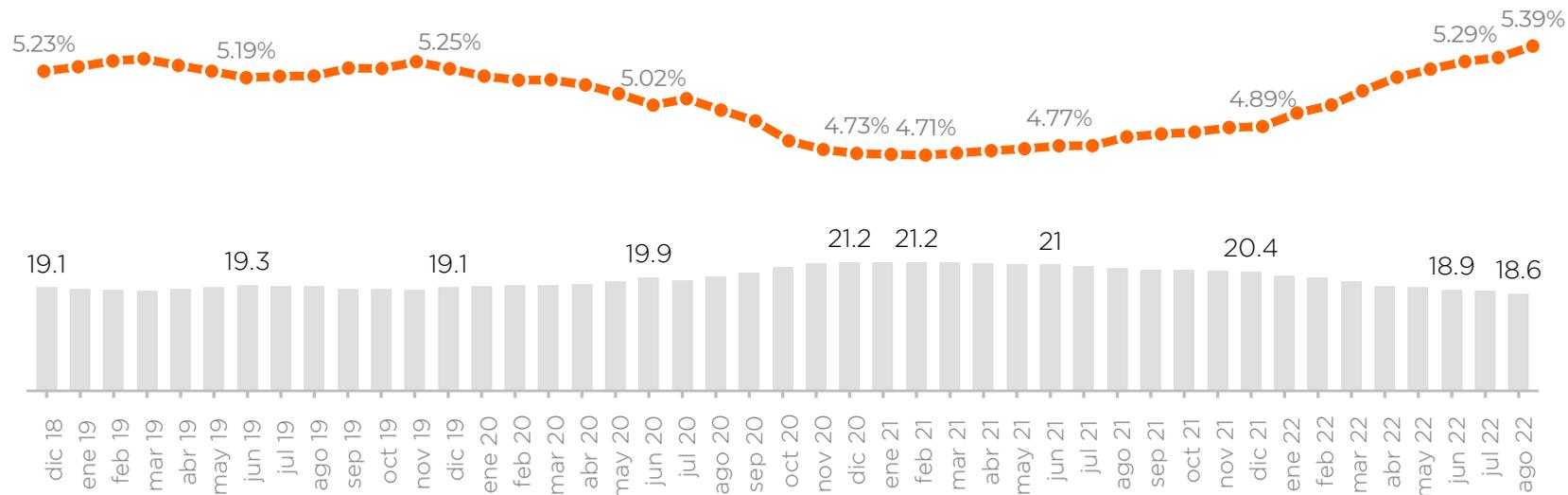
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

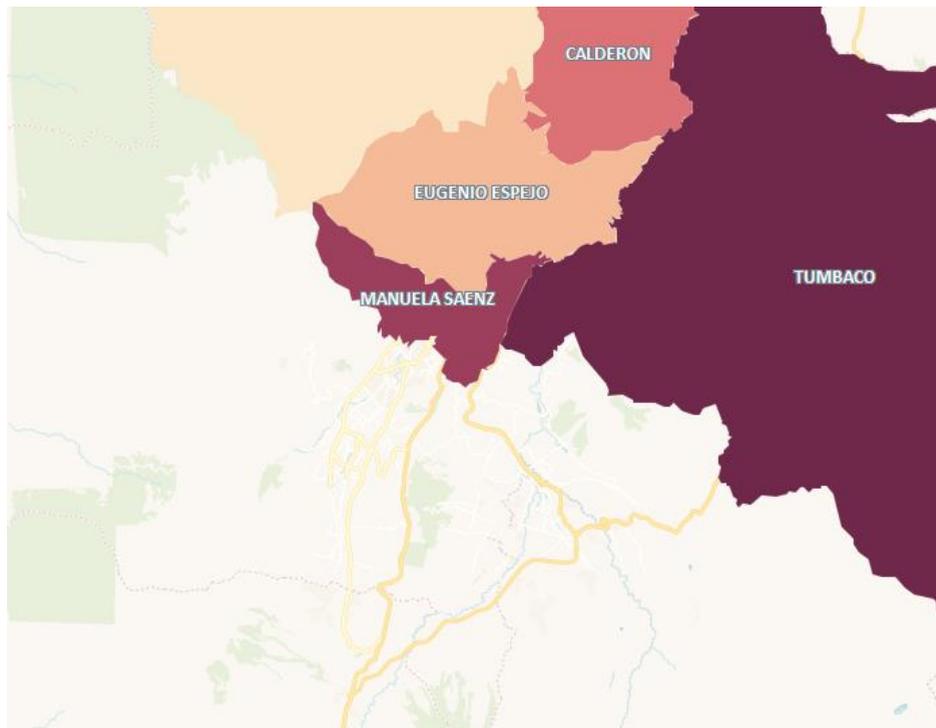


La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 5.39%.

Se necesitan 18.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10.4% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

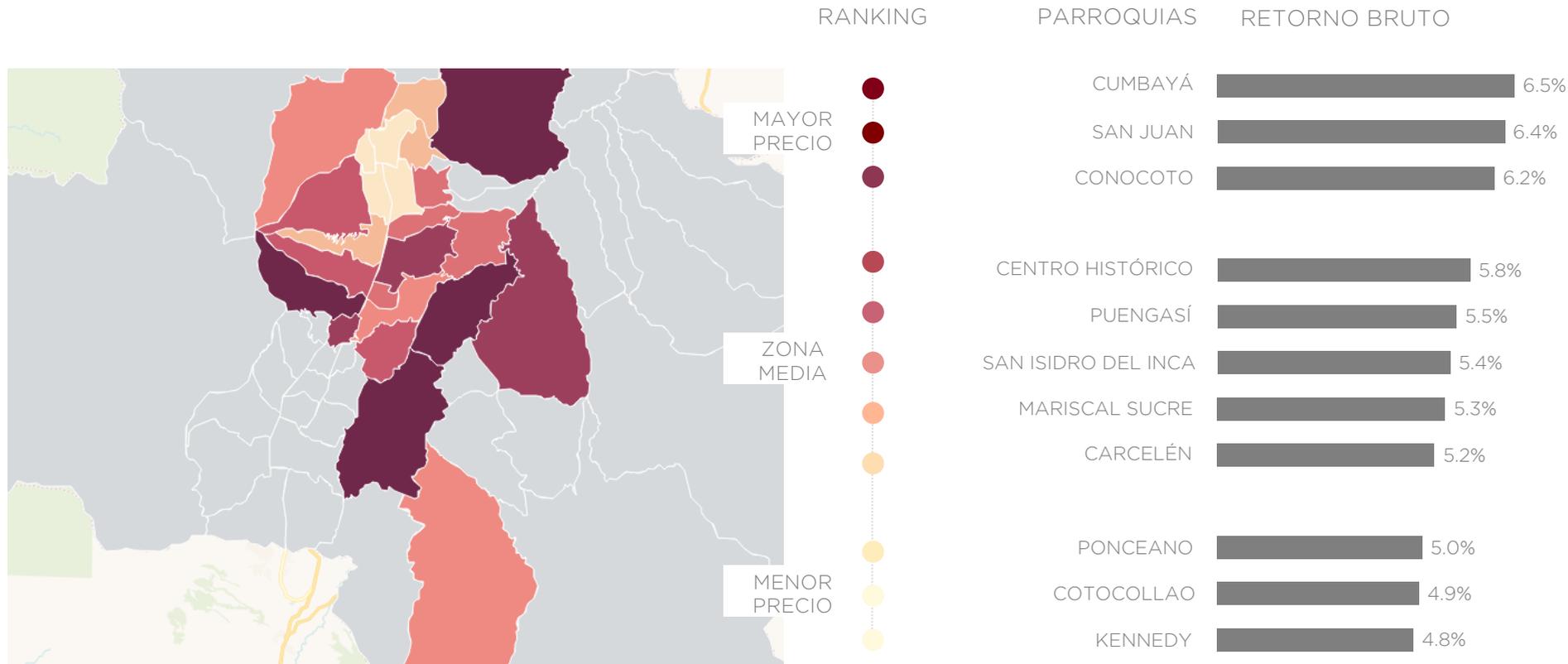
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	6.1%	▲	▲
MANUELA SAENZ	5.7%	▼	▲
CALDERON	5.7%	▲	▼
QUITO	5.4%	▲	▲
EUGENIO ESPEJO	5.3%	=	▲
LA DELICIA	5.1%	=	▲

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



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



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO