



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO
MARZO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios continúan cayendo en T1 2023

El precio medio de la ciudad baja 0.3% en marzo y se ubica en 1.229 USD/m2. En el primer trimestre de 2023 el precio mantiene tendencia descendente: cae 0.8%, una caída similar a la del cuarto trimestre de 2022 (-1.0%). Desde el inicio de la serie (dic'17), el precio acumula una caída de 13.1%. En la comparación interanual, el precio cae 5.4% en términos reales.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.683 por m2. Turubamba tiene el precio mas económico, USD 644 por m2.

ALQUILER

Precios suben 3.0% en T1 2023

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 468 por mes. En el primer trimestre de 2023 el incremento de precio se acelera: registra +3.0% vs +2.0% en T4 2022. El precio continúa recuperación iniciada en julio de 2021, acumulando +17.2% desde entonces. En los últimos 12 mese el precio sube 7.3 p.p. por encima de la inflación.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 667 por mes. Kennedy es la más económica, USD 252 por mes.

RENTABILIDAD

5.72% anual, subiendo

La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 5.72%. Se necesitan 17.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10.7% menos que un año atrás.

San Juan e Itchimbia 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 1.328 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.129 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70m2 tiene un precio medio de USD 92 mil.

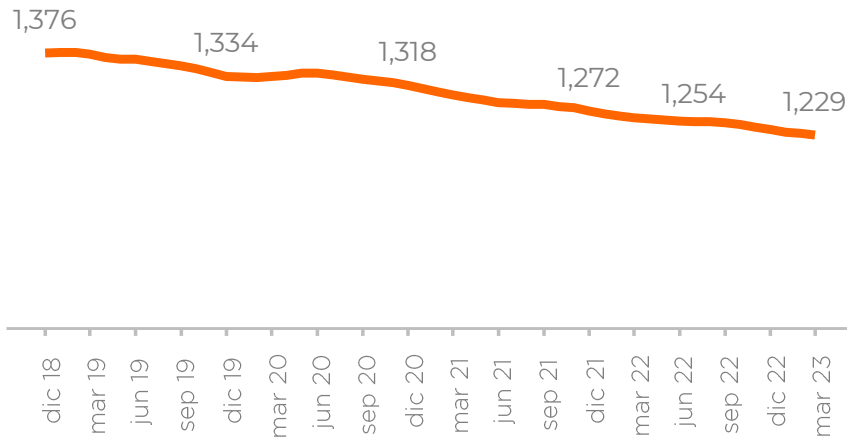
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 124 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

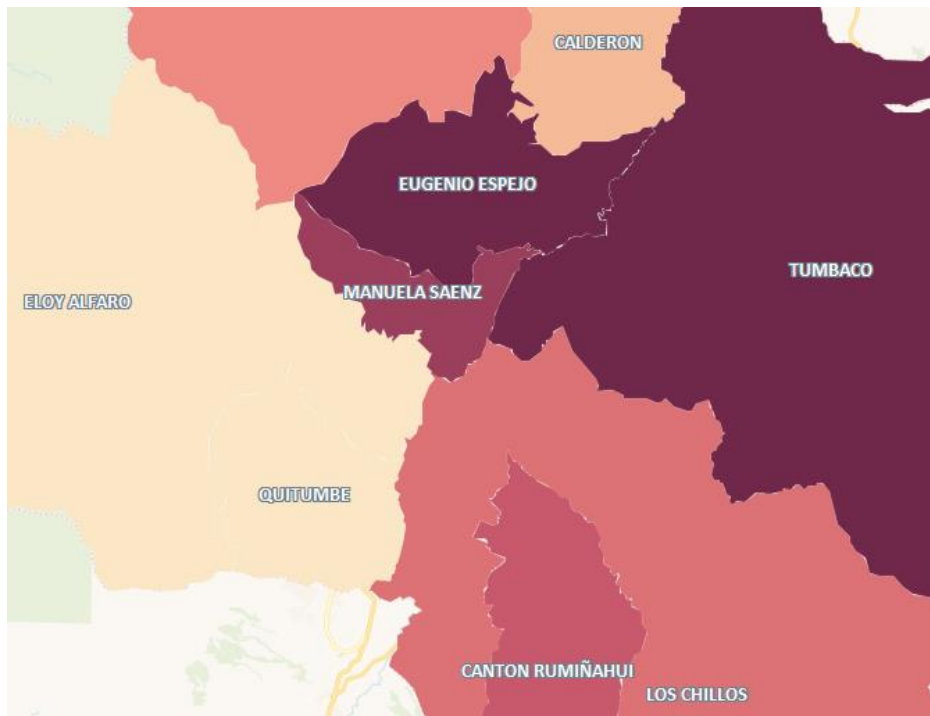
SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.2%	2.9%
QUITO INDEX	-0.3%	-0.8%	-2.5%
IPCO	0.5%	1.5%	4.0%

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

El precio medio de la ciudad baja 0.3% en marzo y se ubica en 1.229 USD/m2. En el primer trimestre de 2023 el precio mantiene tendencia descendente: cae 0.8%, una caída similar a la del cuarto trimestre de 2022 (-1.0%). Desde el inicio de la serie (dic'17), el precio acumula una caída de 13.1%. En la comparación interanual, el precio cae 5.4% en términos reales.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,598	-0.1%	-0.1%
EUGENIO ESPEJO	1,262	-0.4%	-3.0%
QUITO	1,229	-0.3%	-2.5%
MANUELA SAENZ	1,017	2.9%	-0.4%
CANTON RUMIÑAHUI	948	0.1%	1.8%
LOS CHILLOS	947	0.1%	-0.7%
LA DELICIA	899	-0.2%	-3.9%
CALDERON	848	-0.3%	4.7%
QUITUMBE	715	-0.9%	-6.4%
ELOY ALFARO	708	-0.2%	3.5%

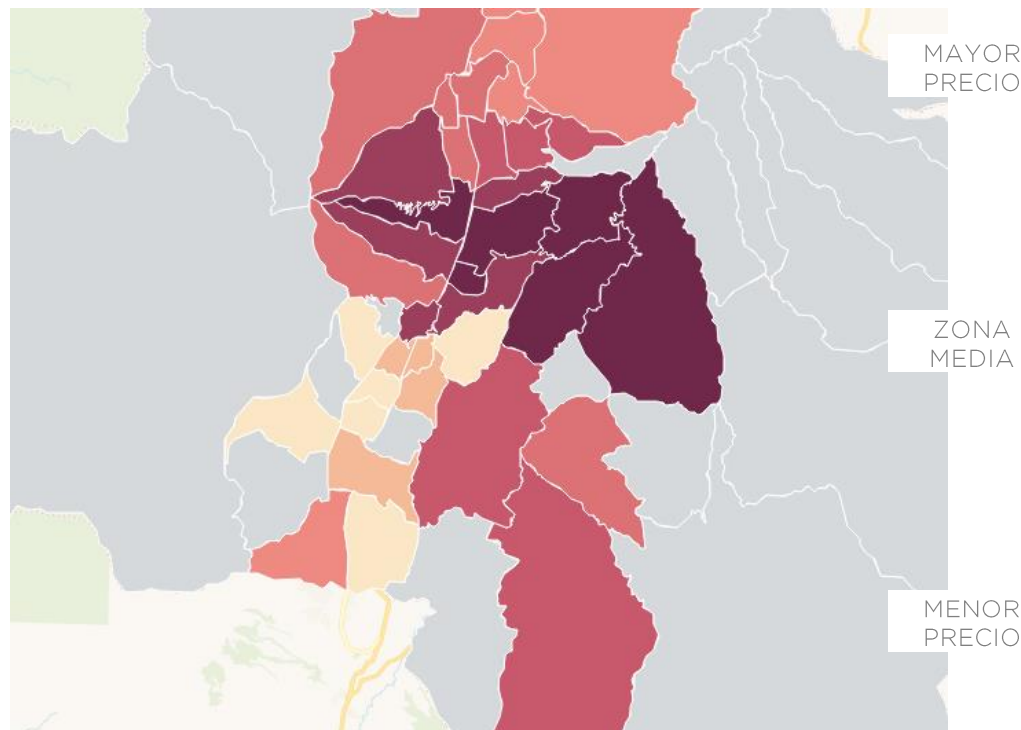
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



CUMBAYÁ	1,683
IÑAQUITO	1,426
TUMBACO	1,357
BELISARIO QUEVEDO	1,033
CONOCOTO	955
ALANGASÍ	922
CARCELÉN	870
LA MAGDALENA	792
CHILLOGALLO	657
SOLANDA	651
TURUBAMBA	644

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad. Turubamba 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.

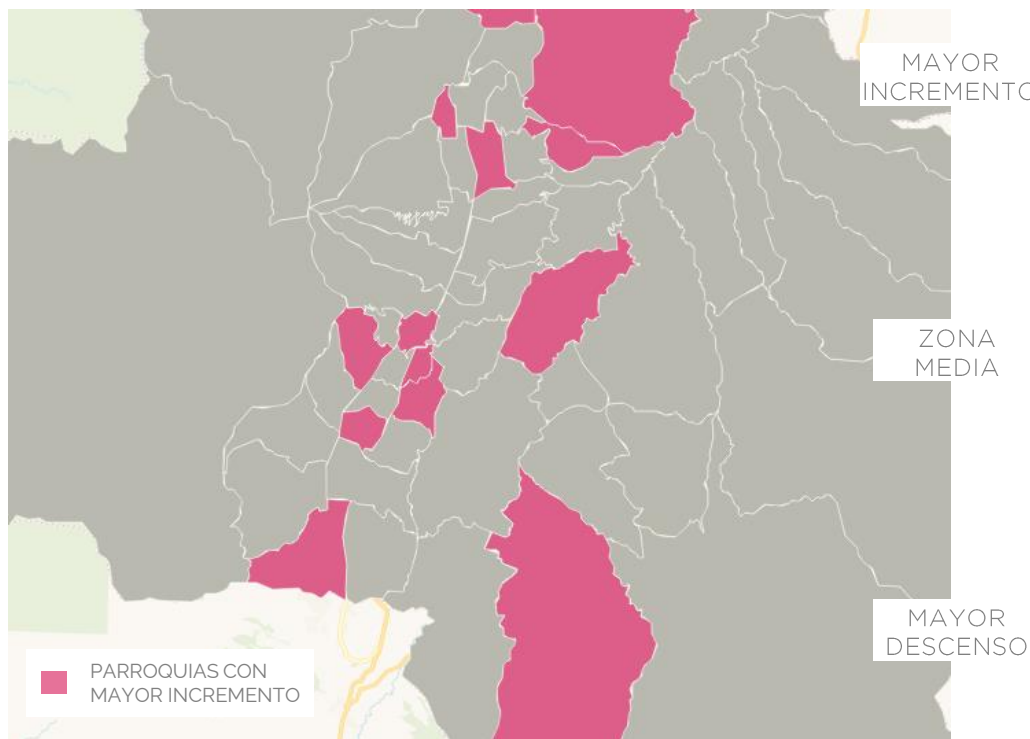
VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



●	LLANO CHICO	17.1%
●	CHILIBULO	10.5%
●	CENTRO HISTÓRICO	9.7%
●	CANTON RUMIÑAHUI	1.8%
●	SAN BARTOLO	-0.7%
●	BELISARIO QUEVEDO	-1.3%
●	ALANGASÍ	-1.6%
●	LA MAGDALENA	-2.9%
●	QUITUMBE	-7.0%
●	CONCEPCIÓN	-7.2%
●	COMITÉ DEL PUEBLO	-9.8%

Llano Chico es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. Comité del Pueblo es la de mayor retroceso.



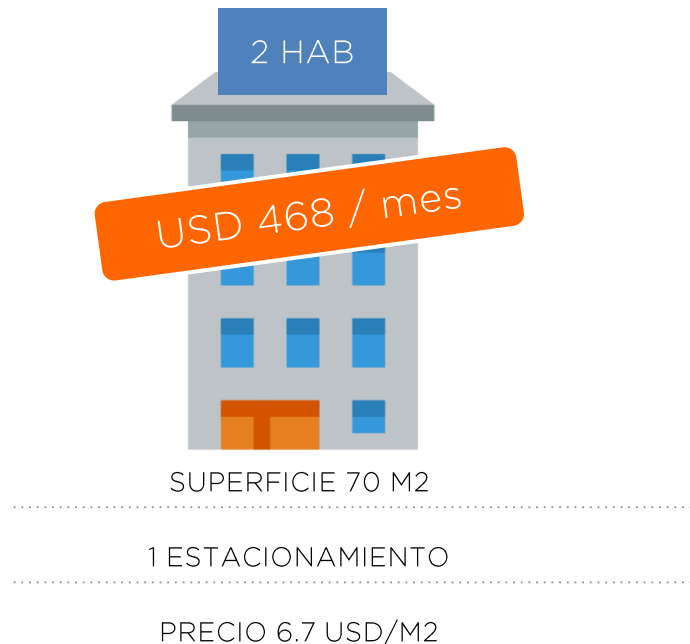
02

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 468 o USD 6.7 por m2.

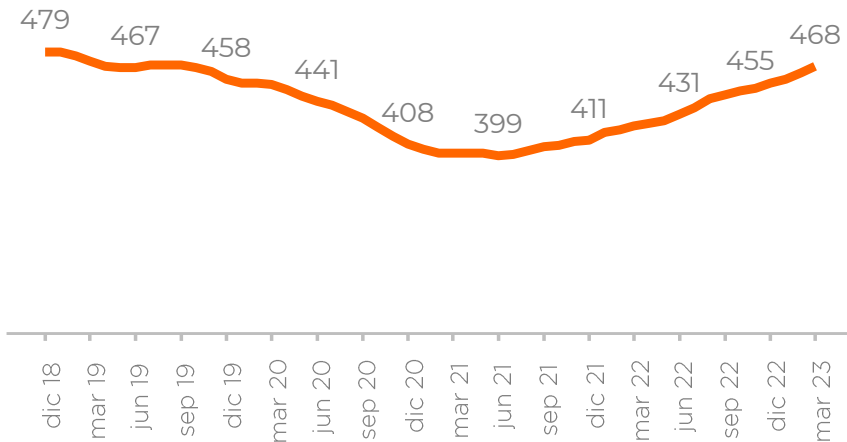
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 656.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

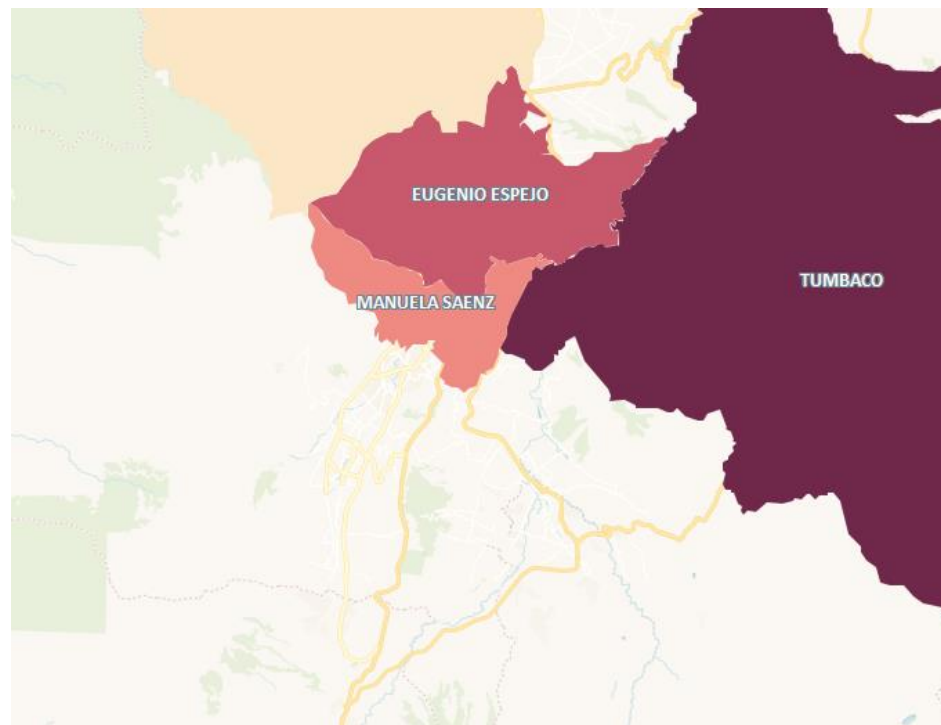
SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.2%	2.9%
QUITO INDEX	1.2%	3.0%	10.9%

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 468 por mes. En el primer trimestre de 2023 el incremento de precio se acelera: registra +3.0% vs +2.0% en T4 2022. El precio continúa recuperación iniciada en julio de 2021, acumulando +17.2% desde entonces. En los últimos 12 mese el precio sube 7.3 p.p. por encima de la inflación.

ALQUILER

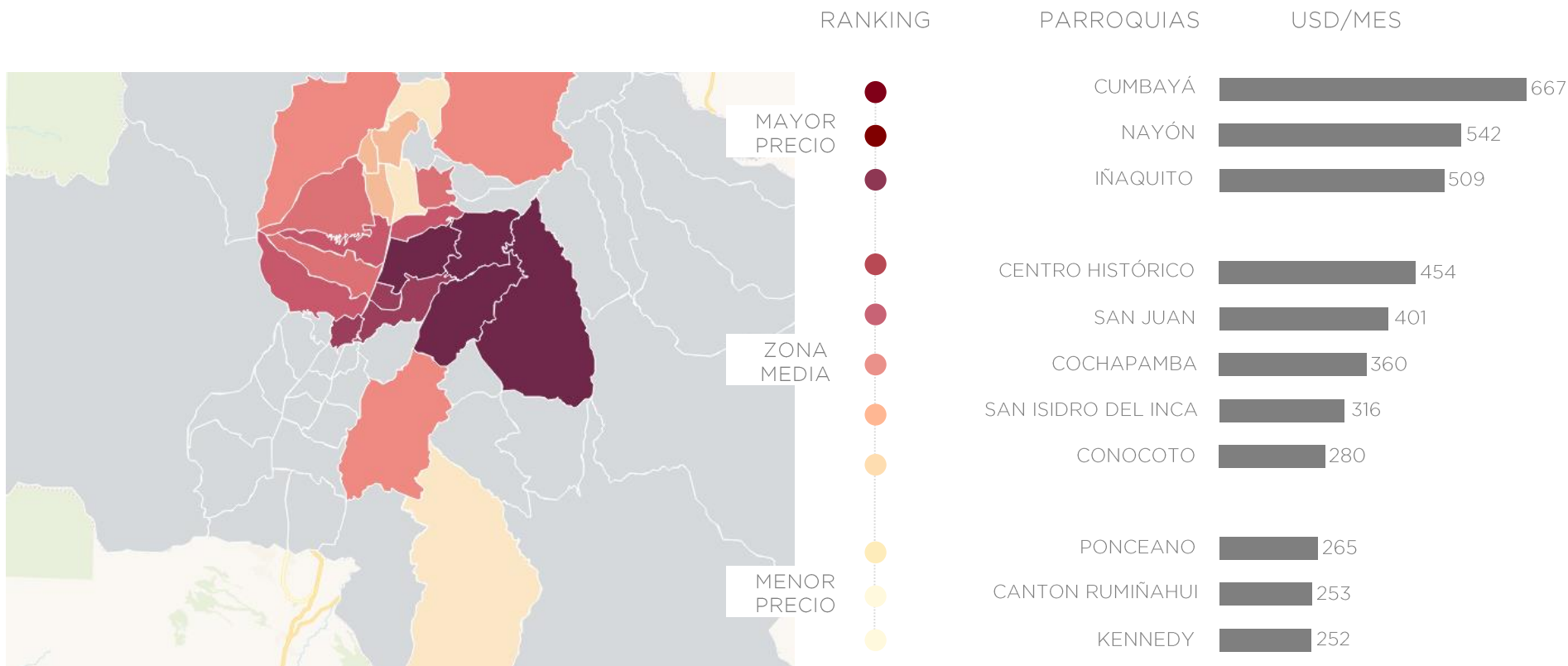
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	626	0.7%	
QUITO	468	1.2%	10.9%
EUGENIO ESPEJO	468	1.3%	9.7%
MANUELA SAENZ	426	2.0%	
LA DELICIA	274	-0.1%	5.2%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

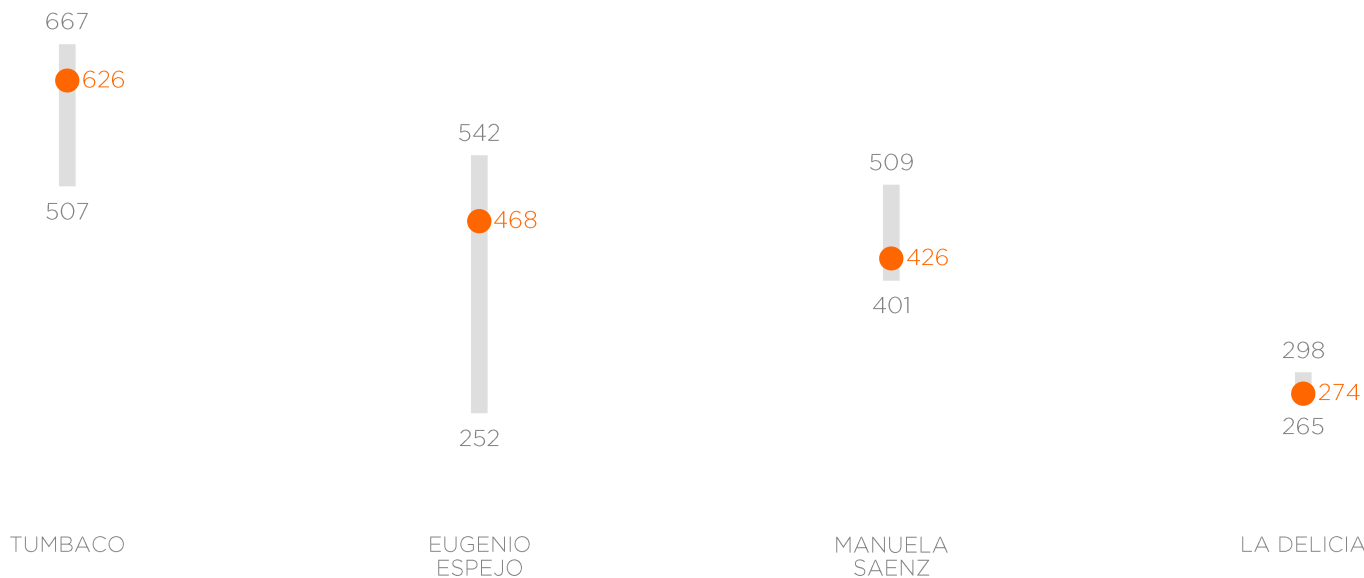


Cumbayá (Tumbaco) se mantiene como la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 667 por mes.

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.

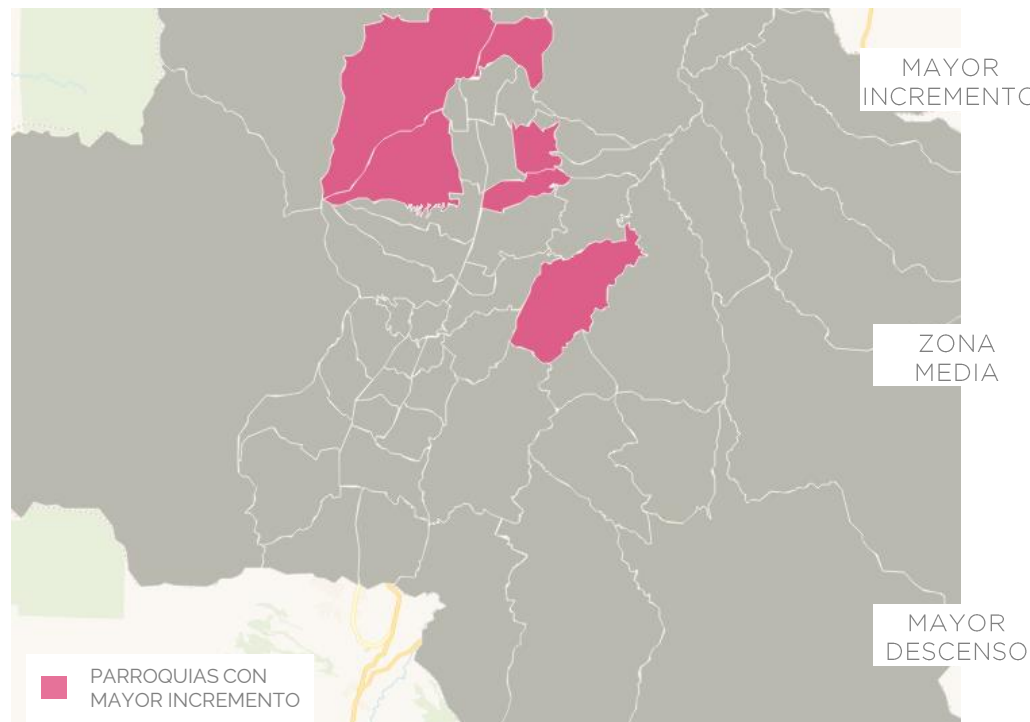
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



CUMBAYÁ	17.7%
CARCELÉN	15.0%
JIPIJAPA	12.2%
EL CONDADO	9.5%
IÑAQUITO	7.6%
RUMIPAMBA	6.3%
PONCEANO	-0.5%
KENNEDY	-3.3%
CONCEPCIÓN	-4.7%
CONOCOTO	-9.5%

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



03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

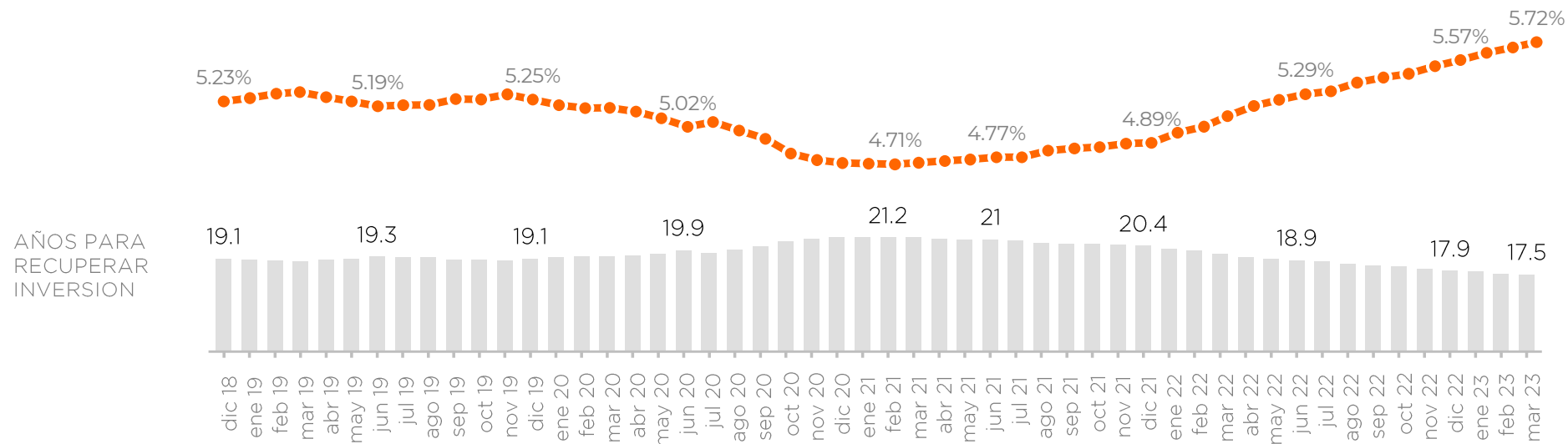
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

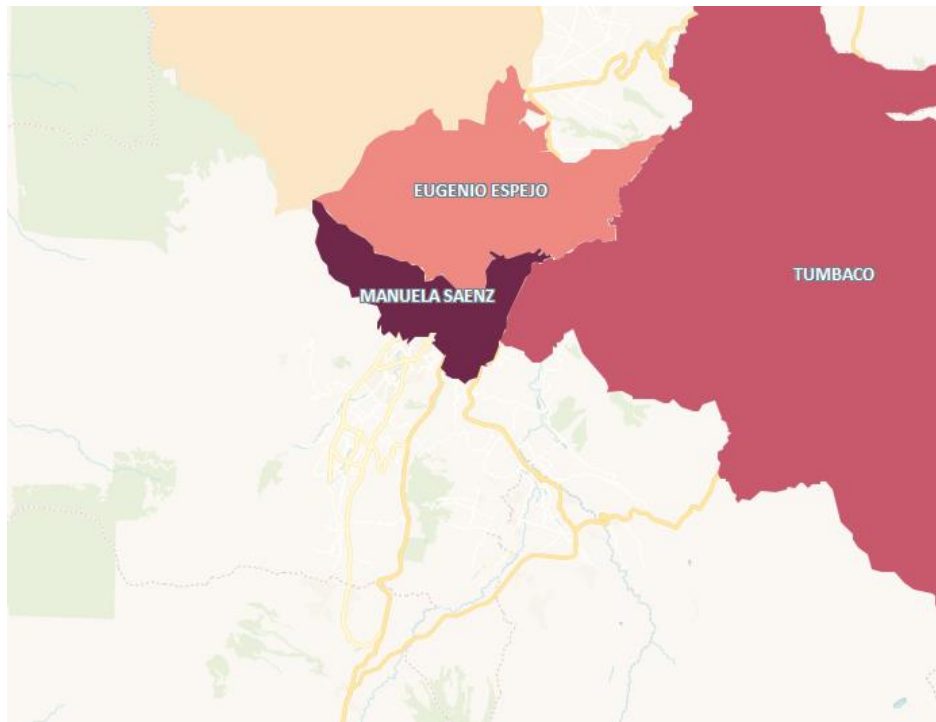


La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 5.72%.

Se necesitan 17.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10.7% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

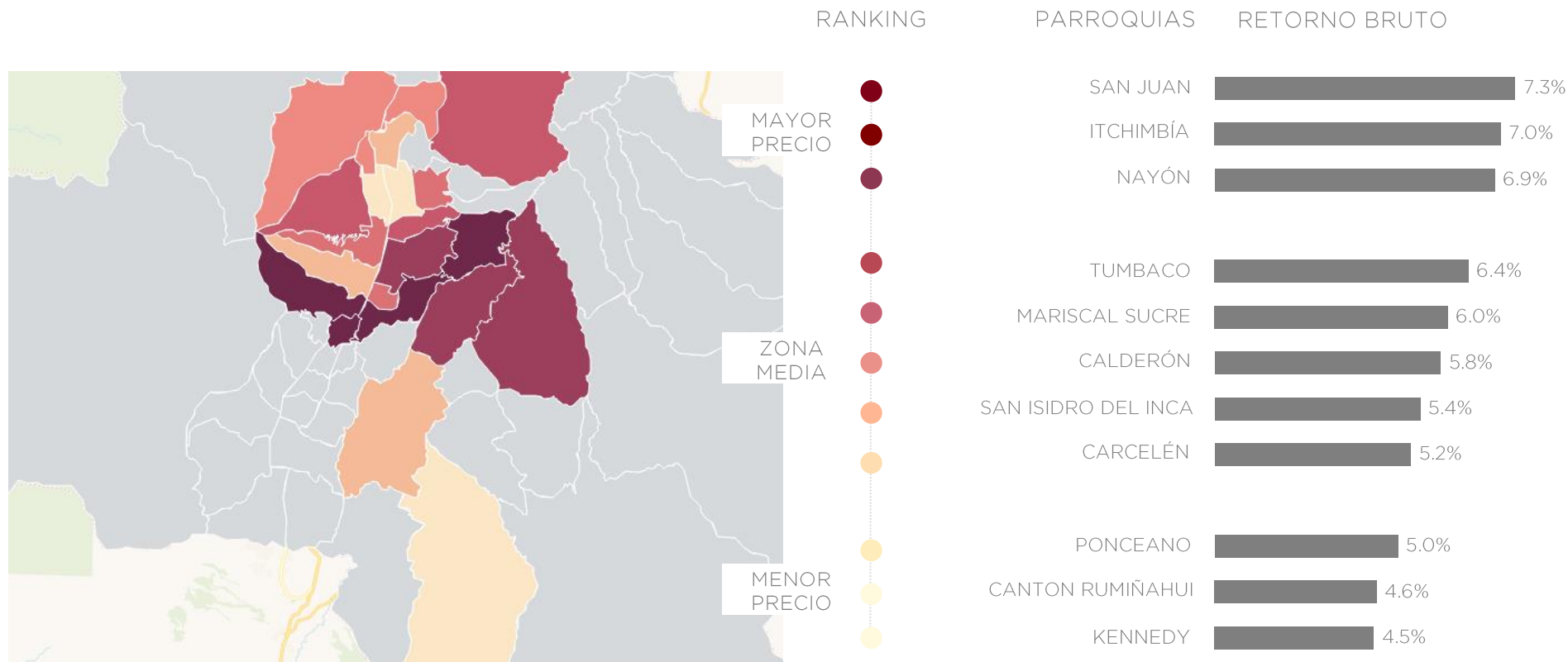
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
● MANUELA SAENZ	6.8%	▼	▲
● TUMBACO	6.6%	▲	▲
○ QUITO	5.7%	=	▲
● EUGENIO ESPEJO	5.6%	▲	▲
● LA DELICIA	5.4%	▼	▲

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



San Juan e Itchimbía son las mejores parroquias para los inversores que buscan renta.



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO