



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO

JULIO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

La caída de precio muestra signos de desaceleración en 12 meses

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.223 USD/m², se mantiene estable en julio. En 2023 acumula una caída de 1.3%, lo que en términos reales implica una caída de 2.4%. En los últimos 12 meses la caída de precio se desacelera: el precio cae 2.4% nominalmente, la menor caída interanual desde febrero 2021. Los departamentos nuevos son los que mejor resisten la caída de precio.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.704 por m². Turubamba tiene el precio mas económico, USD 603 por m².

ALQUILER

Los precios suben por encima de la inflación y acumulan +5.2% 2023

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito sube 1.2% en julio y se ubica en USD 483 por mes. El alquiler se sigue encareciendo: en términos reales, en 2023 el precio acumula un incremento de 5.2% y en los últimos 12 meses acumula +9.2%. Desde el mínimo alcanzado en junio 2021 acumula un incremento de 21.1%.

Cumbayá es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 677 por mes. Concepción es la más económica, USD 244 por mes.

RENTABILIDAD

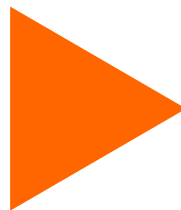
La rentabilidad retrocede en julio y se ubica en 5.79% anual

La relación alquiler anual / precio retrocede levemente y se ubica en 5.79%. Se necesitan 17.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8.1% menos que un año atrás.

Itchimbía 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 1.326 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.120 USD/M2

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

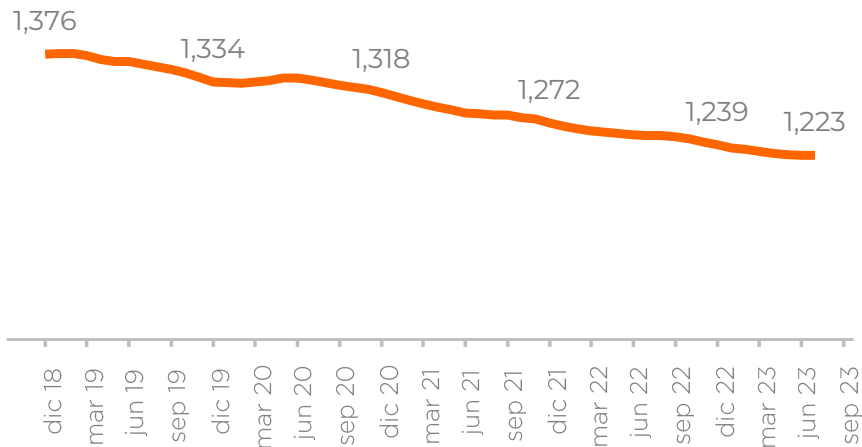
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 123 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

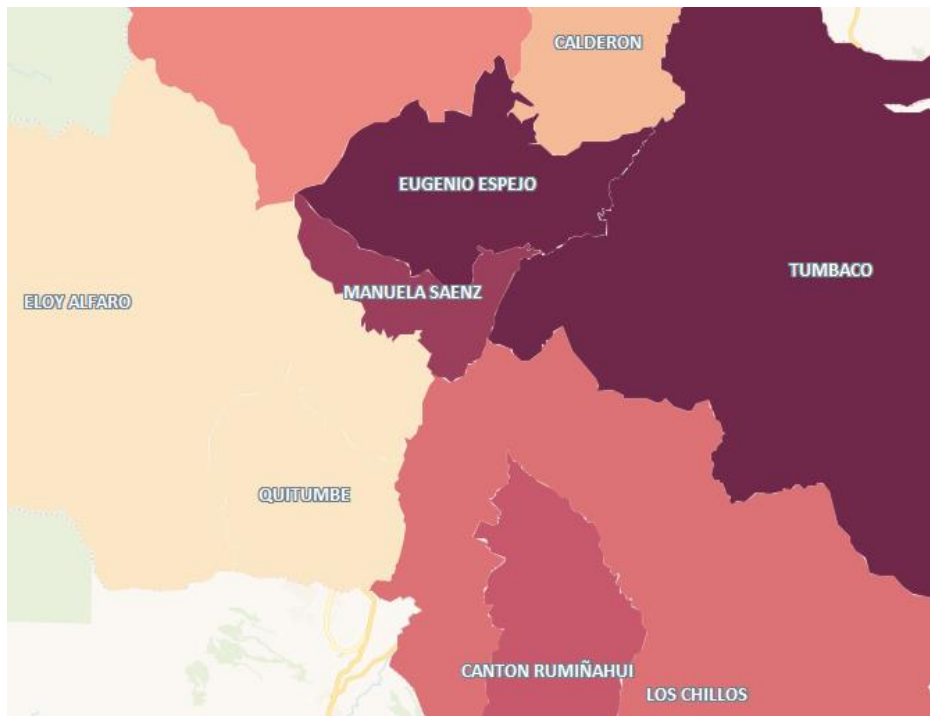
SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	0.2%	1.1%	1.8%
QUITO INDEX	0.0%	-1.3%	-2.4%
IPCO	0.1%	0.9%	1.0%

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 1.223 USD/m2, se mantiene estable en julio. En 2023 acumula una caída de 1.3%, lo que en términos reales implica una caída de 2.4%. En los últimos 12 meses la caída de precio se desacelera: el precio cae 2.4% nominalmente, la menor caída interanual desde febrero 2021. Los departamentos nuevos son los que mejor resisten la caída de precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,621	0.3%	1.0%
EUGENIO ESPEJO	1,252	-0.1%	-3.2%
QUITO	1,223	0.0%	-2.4%
MANUELA SAENZ	1,011	0.1%	0.1%
CANTON RUMIÑAHUI	975	0.6%	7.2%
LOS CHILLOS	974	0.3%	3.3%
LA DELICIA	891	0.0%	-4.4%
CALDERON	826	0.2%	1.8%
QUITUMBE	716	0.7%	-2.2%
ELOY ALFARO	697	0.5%	0.2%

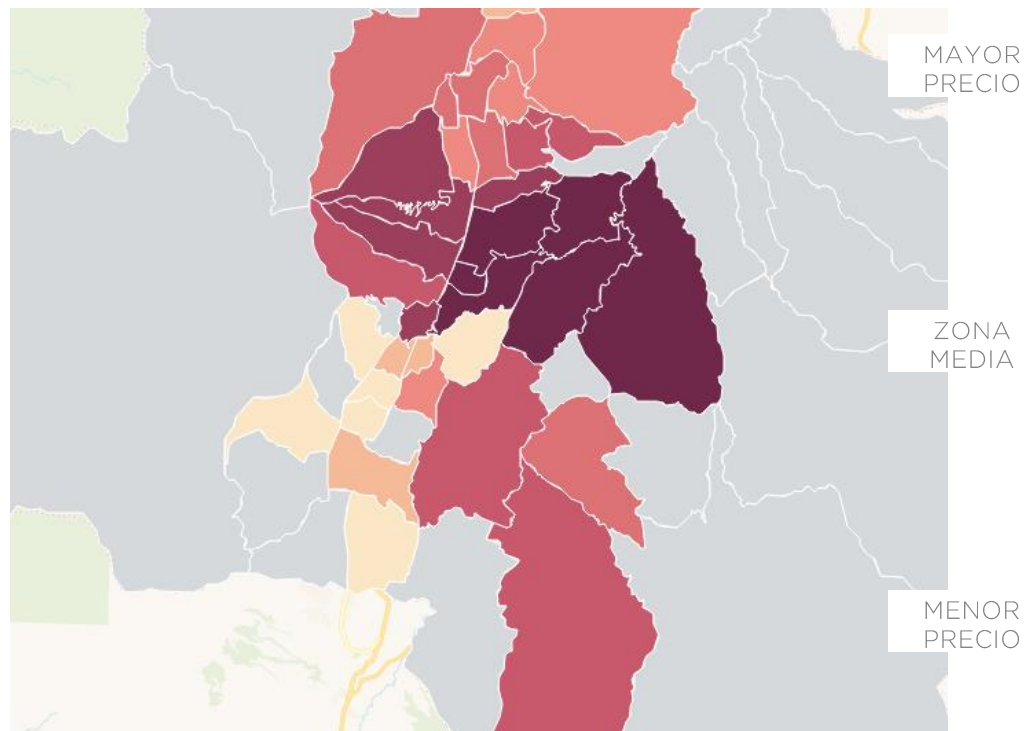
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



CUMBAYÁ	1,704
TUMBACO	1,422
IÑAQUITO	1,417
JIPIJAPA	1,215
CANTON RUMIÑAHUI	975
KENNEDY	941
CONCEPCIÓN	904
LA MAGDALENA	785
CHILLOGALLO	646
CHILIBULO	628
TURUBAMBA	603

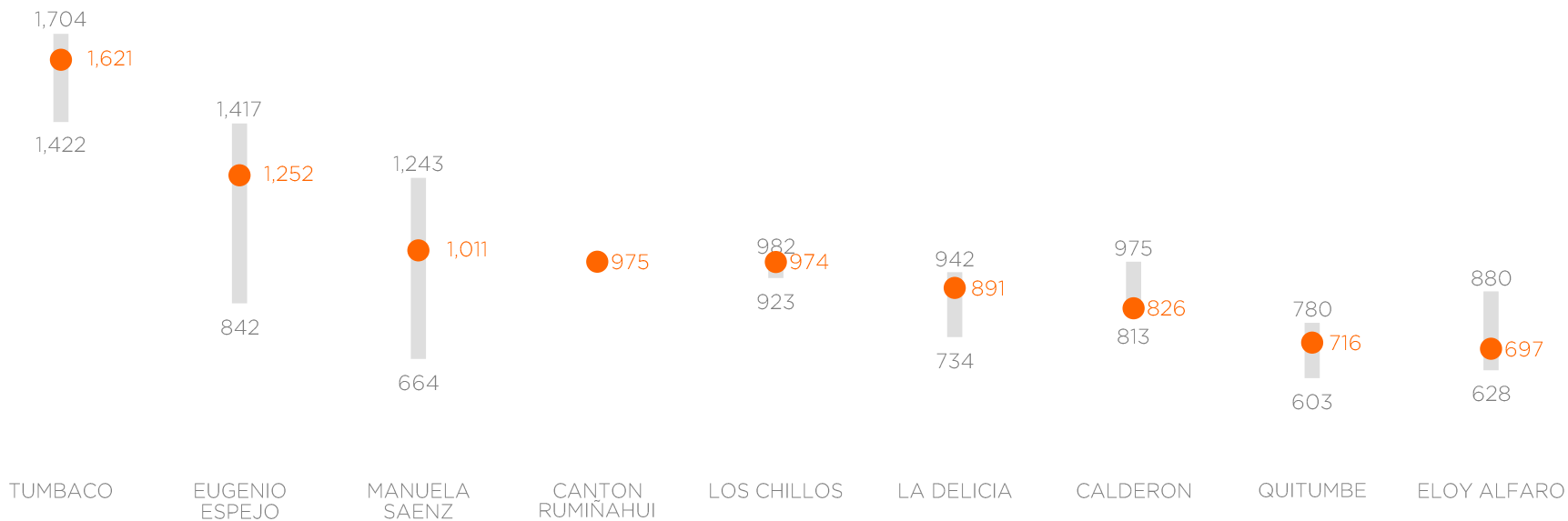
Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad. Turubamba tiene el precio mas económico.

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. Manuela Saenz es la Admin. Zonal con mayor dispersión de precio. Eloy Alfaro registra el precio medio mas económico.

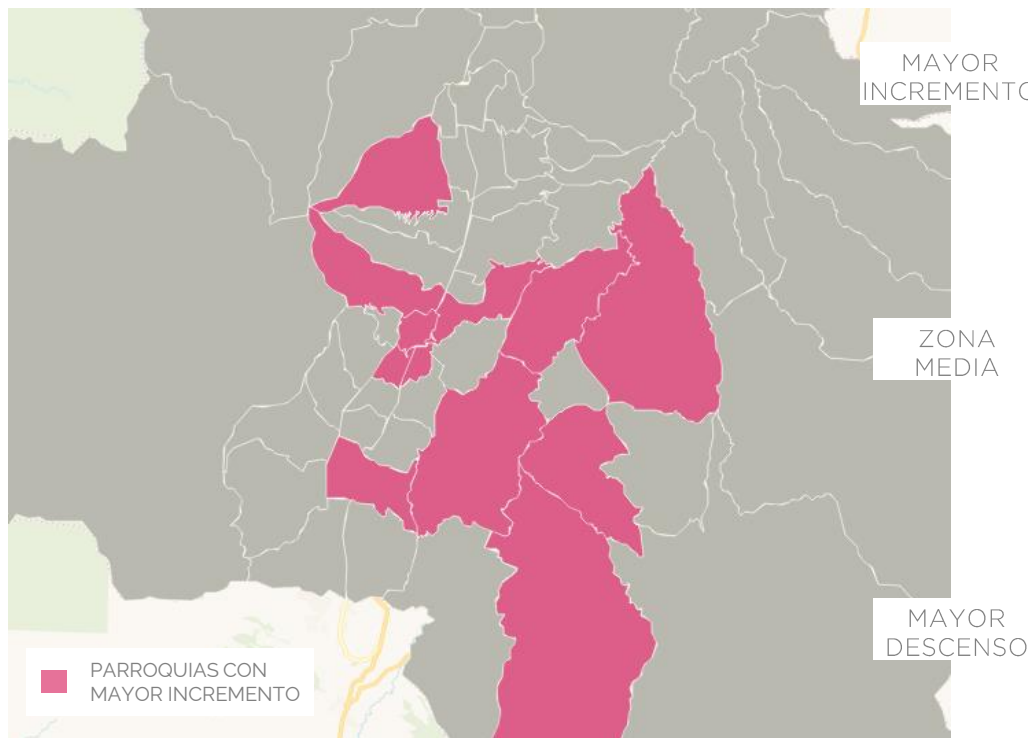
VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



CENTRO HISTÓRICO	13.0%
SAN JUAN	12.1%
CANTON RUMIÑAHUI	7.2%
CUMBAYÁ	2.3%
CALDERÓN	1.2%
POMASQUI	-0.3%
CHILLOGALLO	-1.6%
EL CONDADO	-3.6%
LLANO CHICO	-11.9%
TURUBAMBA	-14.1%
SAN ANTONIO DE PICHINCHA	-16.6%

Centro Histórico es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. San Antonio de Pichincha 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 6.9 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.0 USD/M2

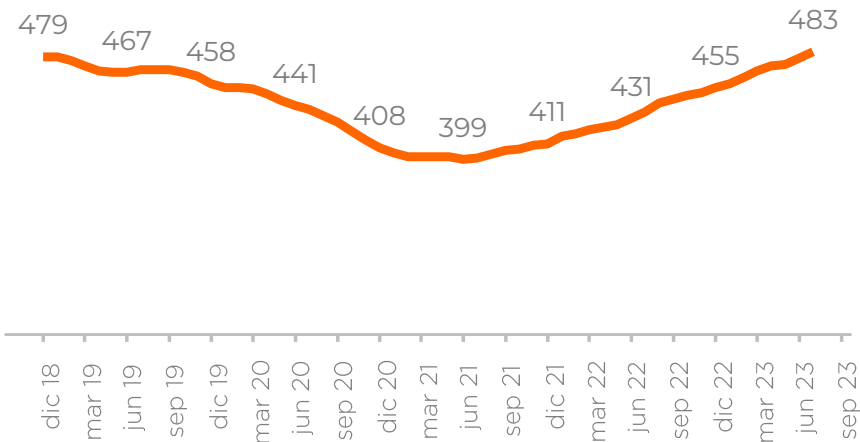
Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 483 o USD 6.9 por m2.

Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 665.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

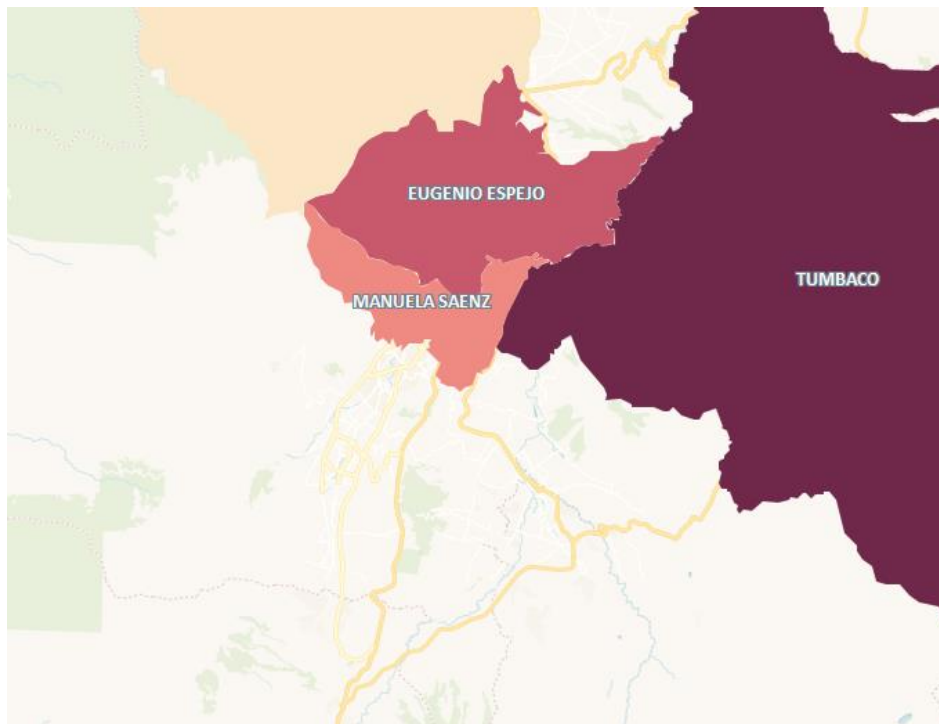
SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	0.2%	1.1%	1.8%
QUITO INDEX	1.2%	6.3%	11.0%

Fuente: INEC. Nota: Inflación del último mes es estimación de los últimos dos meses

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito sube 1.2% en julio y se ubica en USD 483 por mes. El alquiler se sigue encareciendo: en términos reales, en 2023 el precio acumula un incremento de 5.2% y en los últimos 12 meses acumula +9.2%. Desde el mínimo alcanzado en junio 2021 acumula un incremento de 21.1%.

ALQUILER

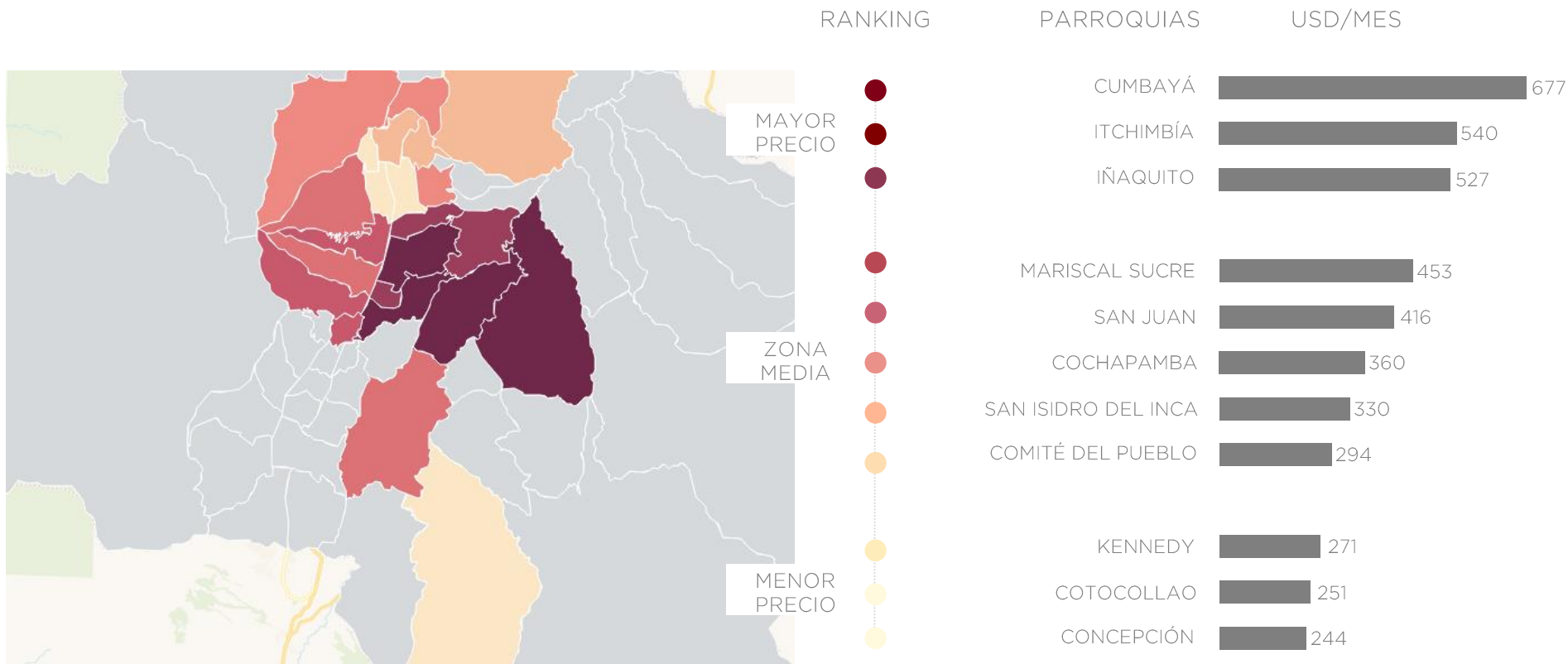
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	630	1.1%	19.0%
QUITO	483	1.2%	11.0%
EUGENIO ESPEJO	483	1.1%	10.0%
MANUELA SAENZ	469	1.4%	
LA DELICIA	286	3.5%	6.0%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

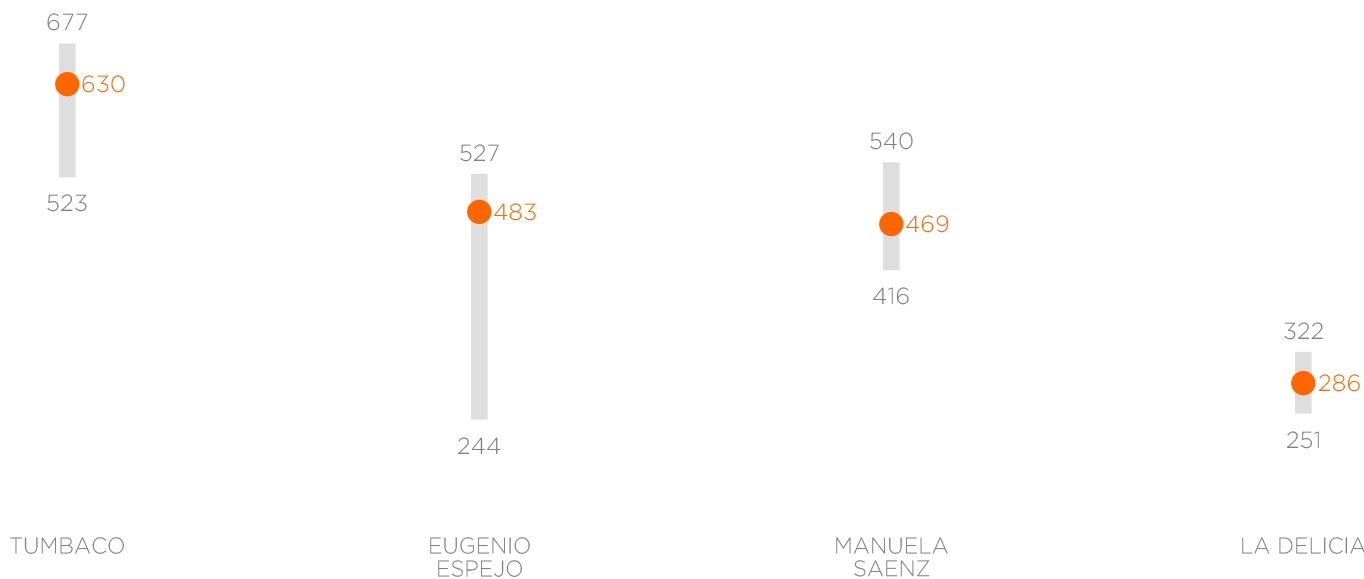


Cumbayá (Tumbaco) se mantiene como la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 677 por mes.

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.

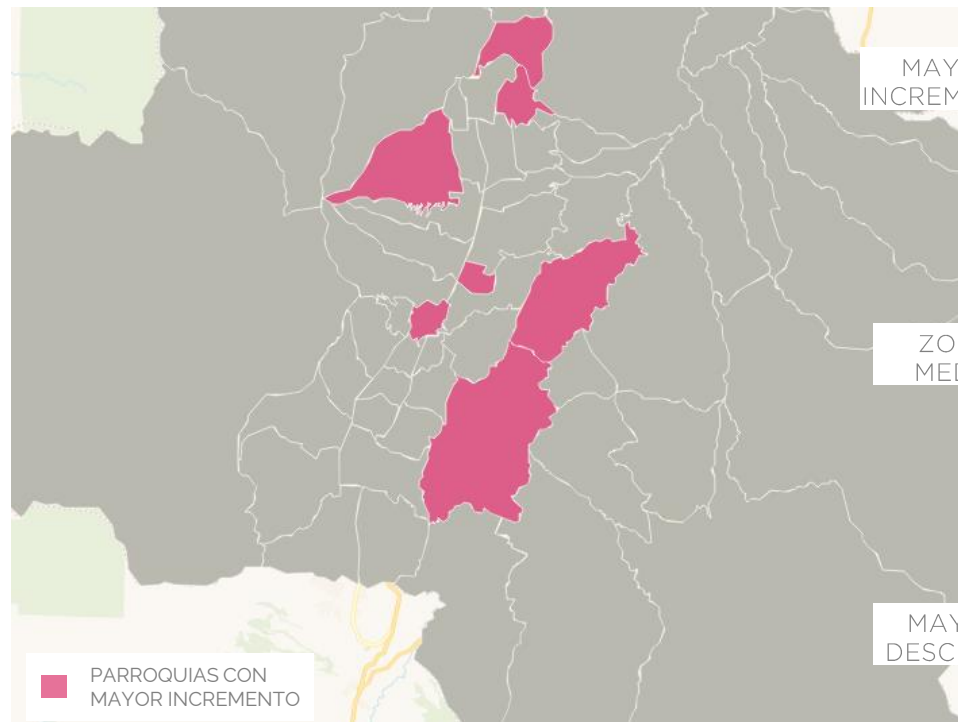
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



●	CENTRO HISTÓRICO	19.3%
●	CONOCOTO	18.3%
●	COCHAPAMBA	14.6%
●	CARCELÉN	13.8%
●	EL CONDADO	10.5%
●	IÑAQUITO	8.9%
●	RUMIPAMBA	8.5%
●	PONCEANO	2.1%
●	COTOCOLLAO	-4.8%
●	CANTON RUMIÑAHUI	-6.0%
●	CONCEPCIÓN	-13.0%

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

03

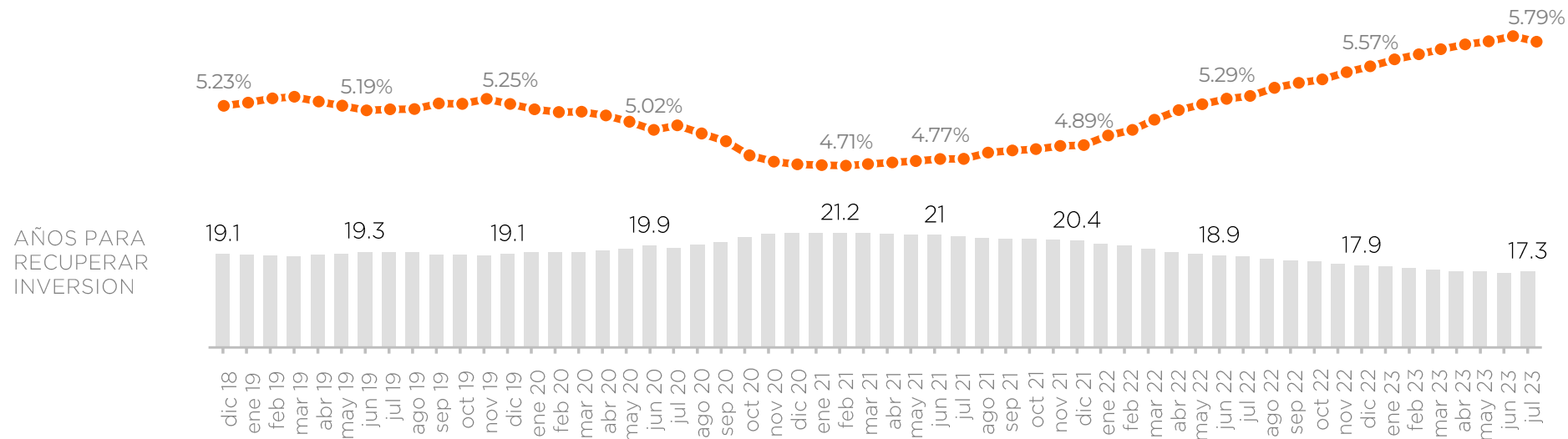
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

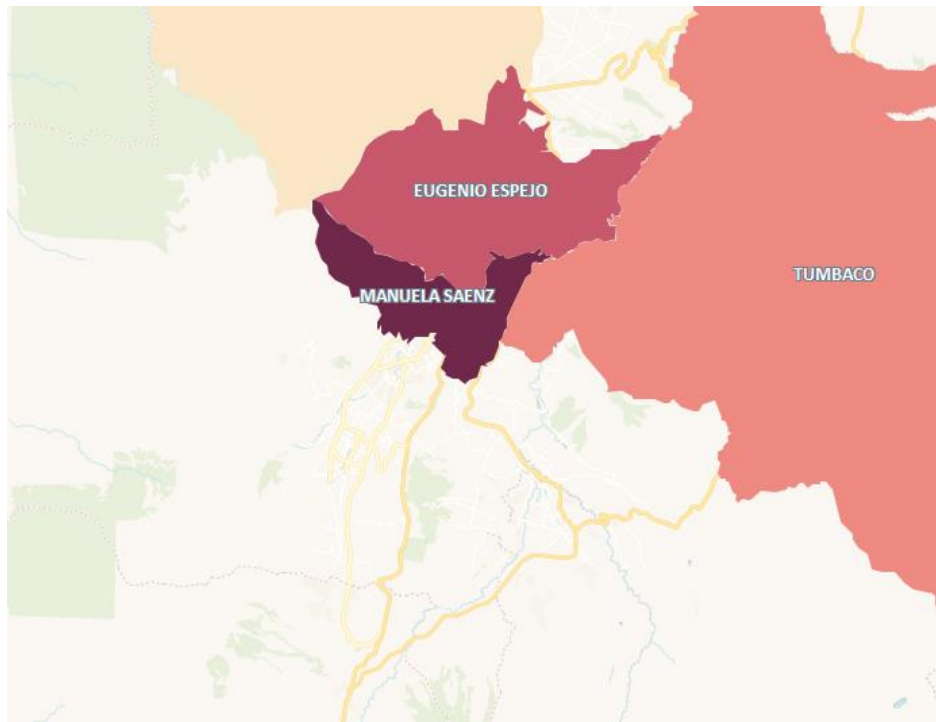


La relación alquiler anual / precio retrocede levemente y se ubica en 5.79%.

Se necesitan 17.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8.1% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

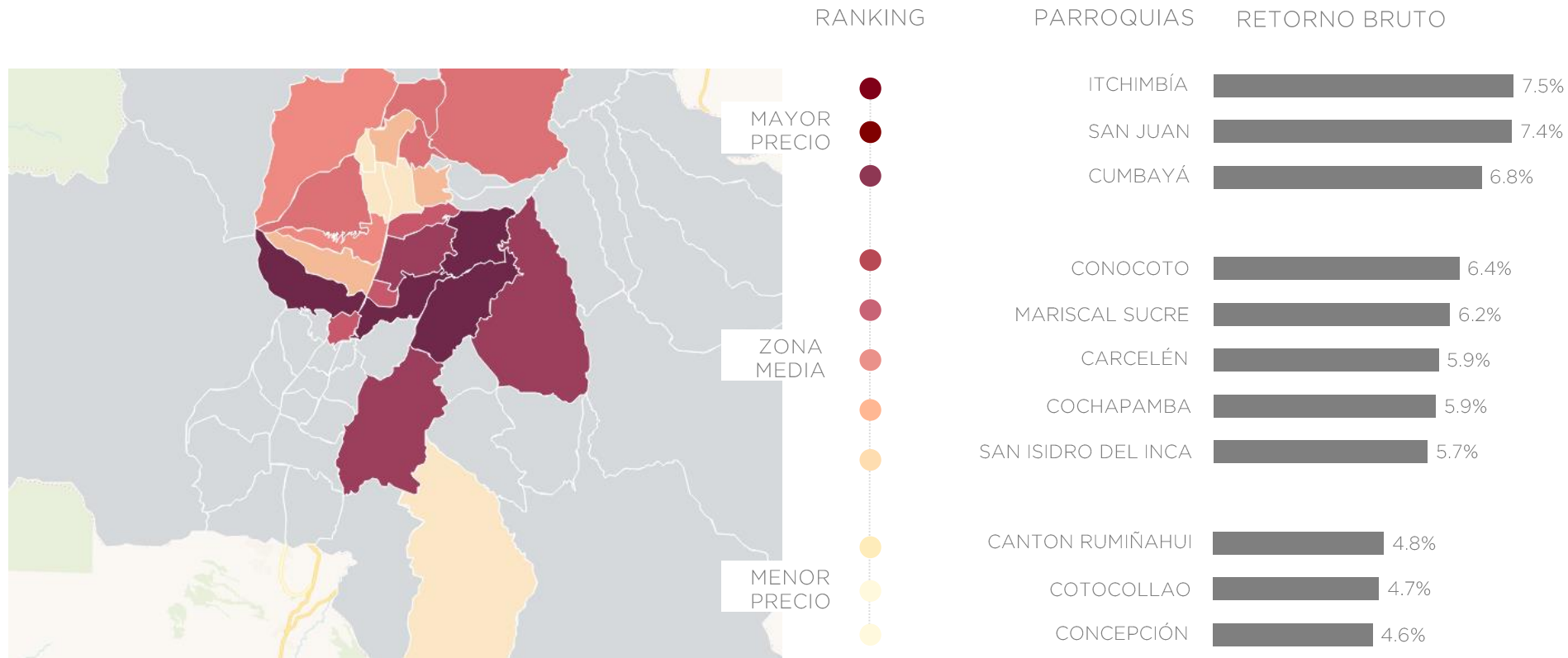
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MANUELA SAENZ	6.5%	▼	▲
EUGENIO ESPEJO	5.8%	=	▲
QUITO	5.8%	=	▲
TUMBACO	5.7%	▼	=
LA DELICIA	5.3%	=	▲

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



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



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO