



# PLUSVALIA INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO**  
NOVIEMBRE 2023

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

El precio medio en Quito deja de caer por primera vez desde julio 2020

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.221 USD/m<sup>2</sup>, sube 0.1% en noviembre. El precio en Quito deja de caer por primera vez desde julio 2020 (41 meses). En 2023 acumula un retroceso de 1.4%, lo que en términos reales implica una caída de 3.1%. En los últimos 12 meses el precio cae 1.8% nominalmente, registrando la menor caída interanual desde feb'21.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.721 por m<sup>2</sup>. Turubamba tiene el precio más económico, USD 600 por m<sup>2</sup>.

### ALQUILER

El precio medio cae por primera vez desde junio 2021

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito cae 0.1% en noviembre y se ubica en USD 492 por mes. El precio cae por primera vez desde jun'21 (31 meses). En 2023 acumula +8.3%, 6.6 p.p. por encima de la inflación. En los últimos 12 meses registra un incremento real de 7.2%. Actualmente se ubica 23.3% por arriba del mínimo alcanzado en junio 2021.

Cumbayá es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 679 por mes. Carcelén es la más económica, USD 254 por mes.

### RENTABILIDAD

La rentabilidad sube en noviembre y se ubica en 5.95% anual

La relación alquiler anual / precio sube y se ubica en 5.95%. Se necesitan 16.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 7.2% menos que un año atrás.

Conocoto e Itchimbía 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 1.116 USD/M2

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

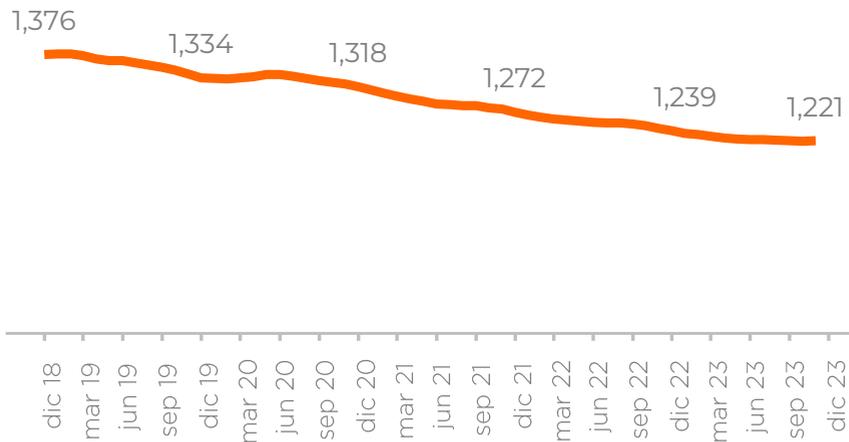
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 122 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



### EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



### VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	-0.1%	1.7%	1.9%
QUITO INDEX	0.1%	-1.4%	-1.8%
IPCO	-0.1%	-0.2%	-0.5%

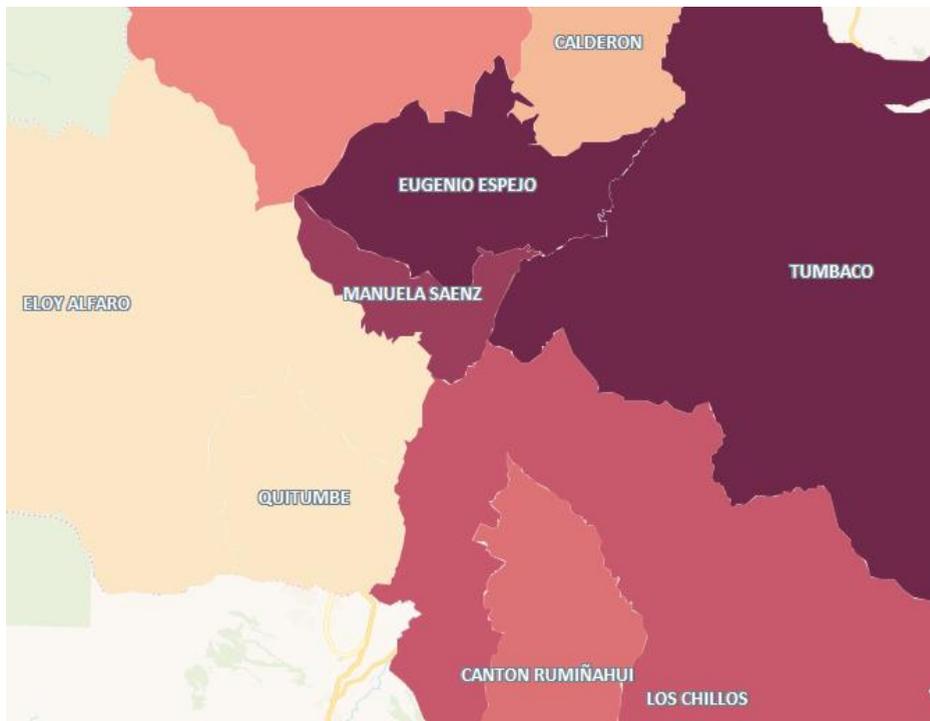
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del último mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.221 USD/m2, sube 0.1% en noviembre. El precio en Quito deja de caer por primera vez desde julio 2020 (41 meses). En 2023 acumula un retroceso de 1.4%, lo que en términos reales implica una caída de 3.1%.

En los últimos 12 meses el precio cae 1.8% nominalmente, registrando la menor caída interanual desde feb'21.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



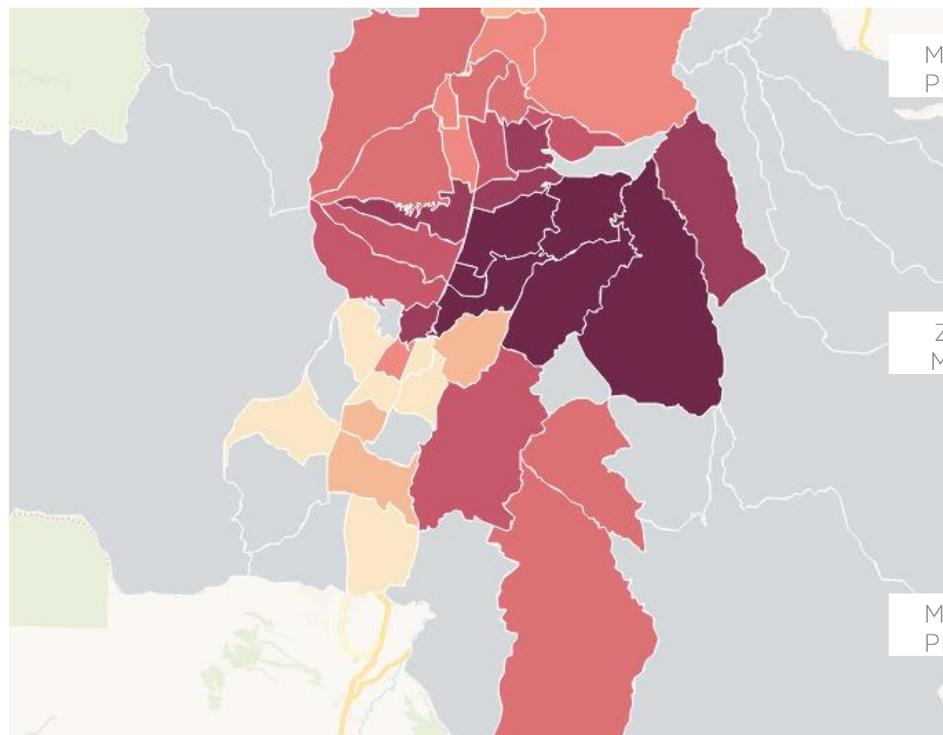
ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,636	0.1%	2.0%
EUGENIO ESPEJO	1,247	0.1%	-2.6%
QUITO	1,221	0.1%	-1.8%
MANUELA SAENZ	1,038	1.4%	3.2%
LOS CHILLOS	963	-0.3%	1.7%
CANTON RUMIÑAHUI	939	-1.2%	1.2%
LA DELICIA	878	-0.5%	-2.9%
CALDERON	865	1.6%	3.3%
QUITUMBE	737	-0.5%	0.5%
ELOY ALFARO	711	1.5%	-0.2%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS USD/M2



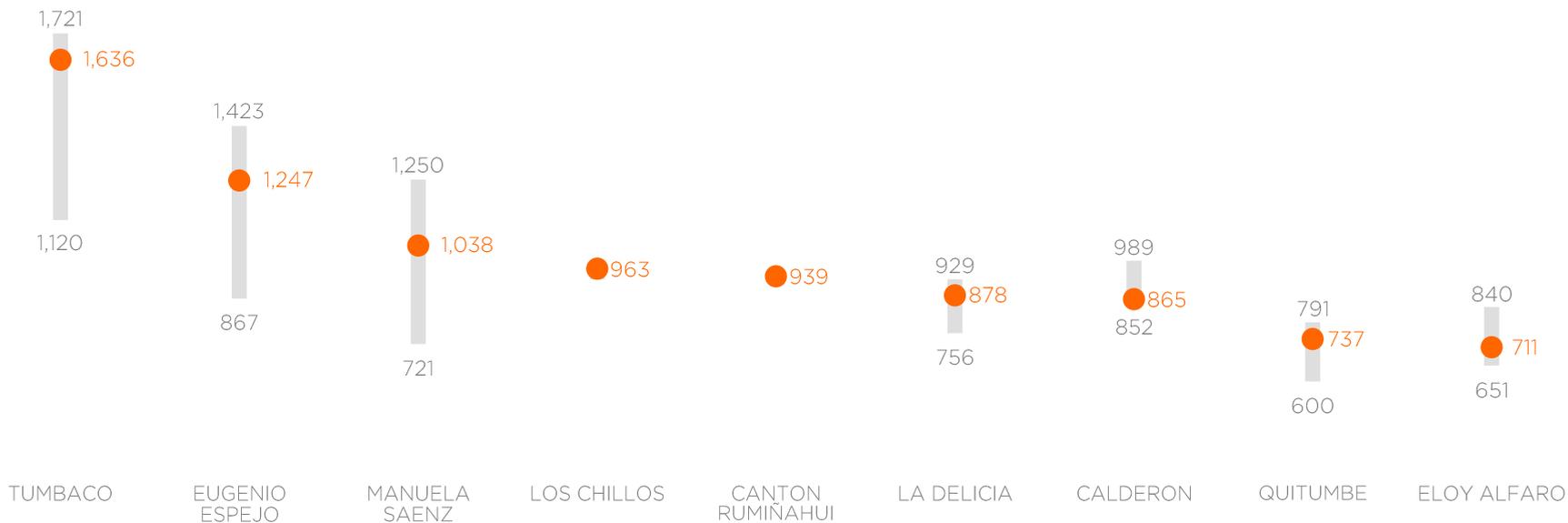
CUMBAYÁ	1,721
TUMBACO	1,441
IÑAQUITO	1,423
PUEMBO	1,120
CONOCOTO	970
EL CONDADO	929
COTOCOLLAO	874
QUITUMBE	791
CHILIBULO	651
CHILLOGALLO	648
TURUBAMBA	600

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



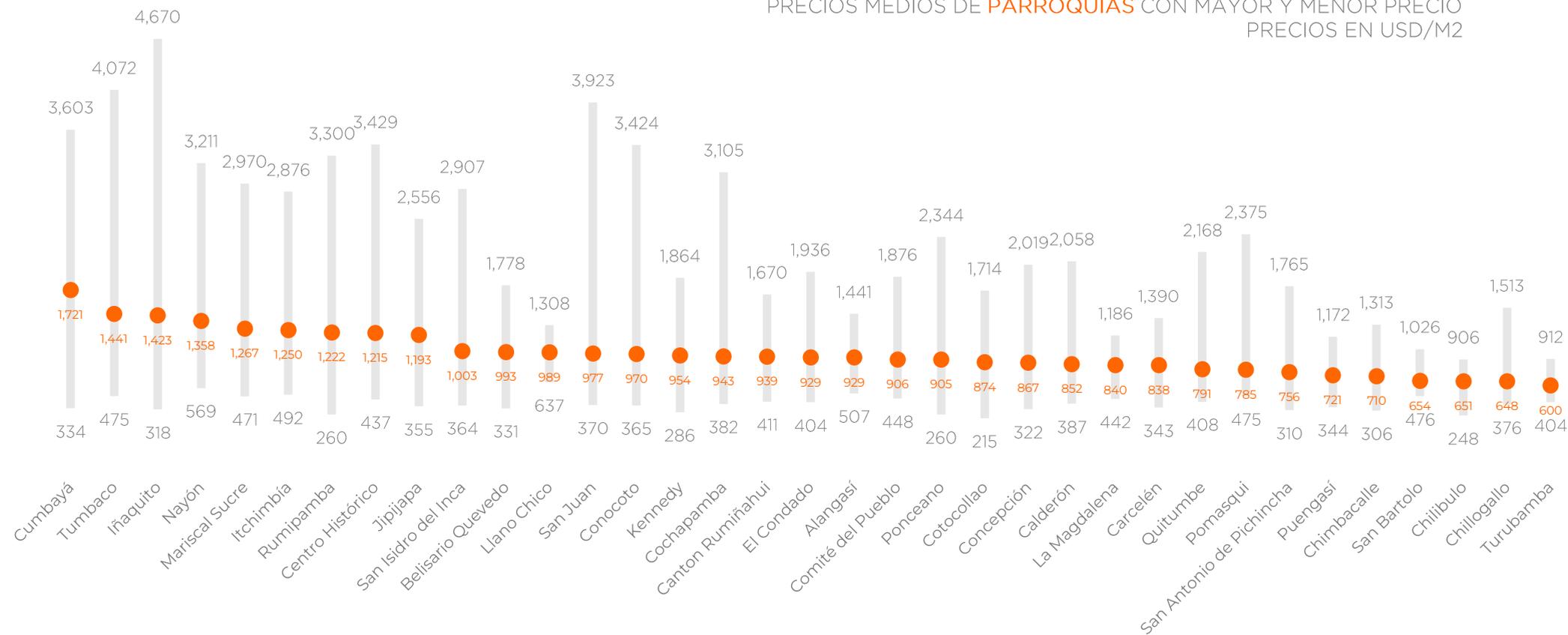
Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio, con mayor dispersión de precio y cuenta con la parroquia más cara de la Ciudad. Eloy Alfaro registra el precio medio más económico.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN PARROQUIAS DE LA CIUDAD

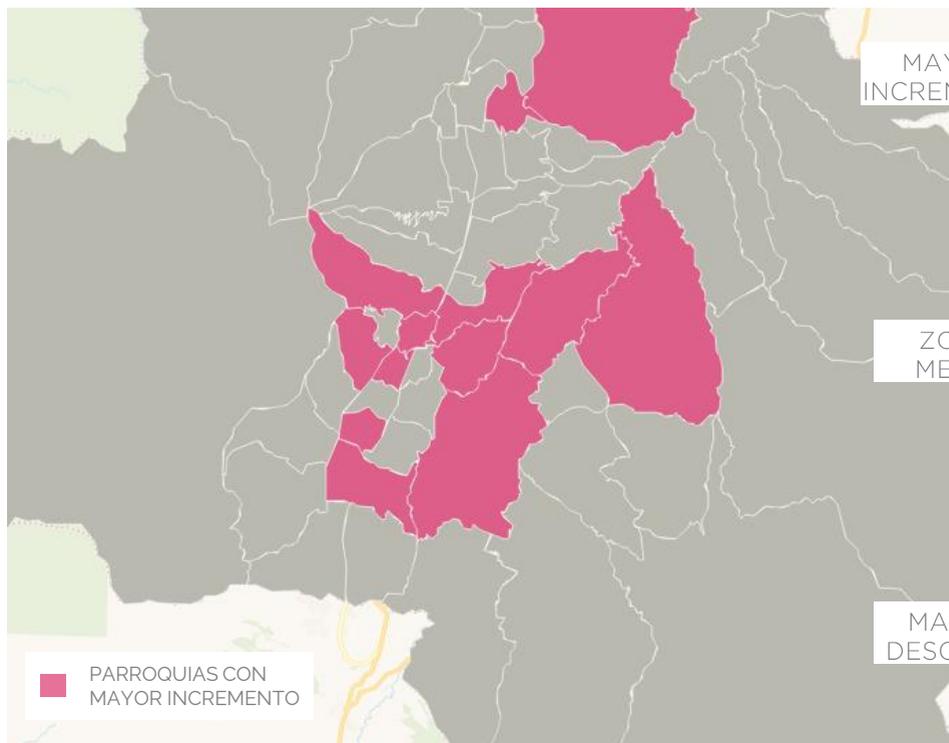


PRECIOS MEDIOS DE **PARROQUIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



# VENTA

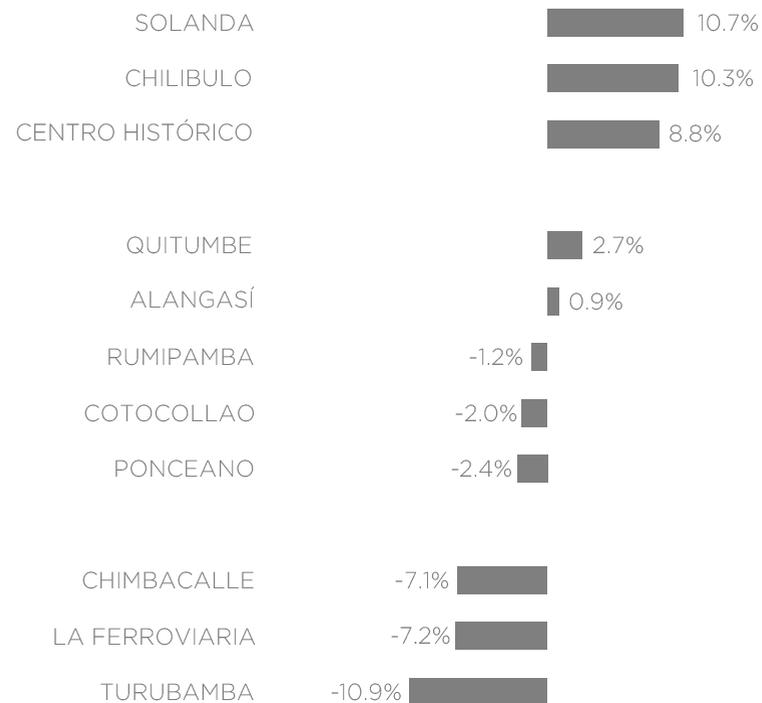
## HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



El 42% de las parroquias registra incremento de precio interanual, el 58% registra retroceso de precio. Solanda es la parroquia con mayor incremento de precio. Turubamba 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 7.0 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.2 USD/M2

El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en USD 492 o USD 7.0 por m2.

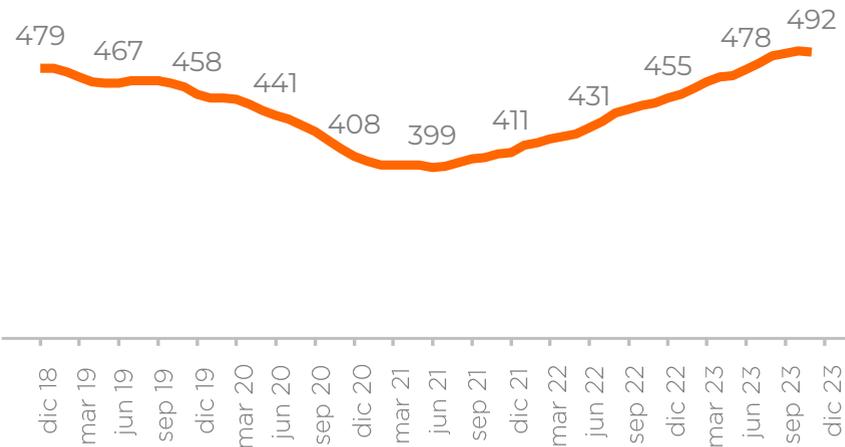
El alquiler de un departamento de tres habitaciones USD 684.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



### EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



### VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	-0.1%	1.7%	1.9%
QUITO INDEX	-0.1%	8.3%	9.1%

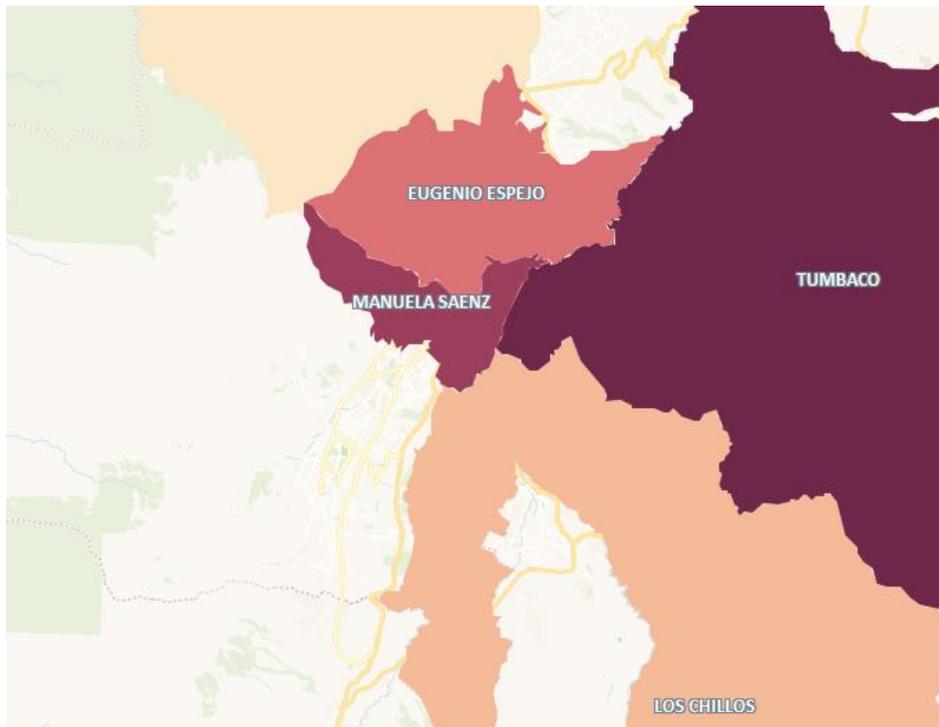
Fuente: INEC. Nota: Inflación del último mes es estimación de los últimos dos meses

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito cae 0.1% en noviembre y se ubica en USD 492 por mes.

El precio cae por primera vez desde jun'21 (31 meses). En 2023 acumula +8.3%, 6.6 p.p. por encima de la inflación. En los últimos 12 meses registra un incremento real de 7.2%. Actualmente se ubica 23.3% por arriba del mínimo alcanzado en junio 2021.

# ALQUILER

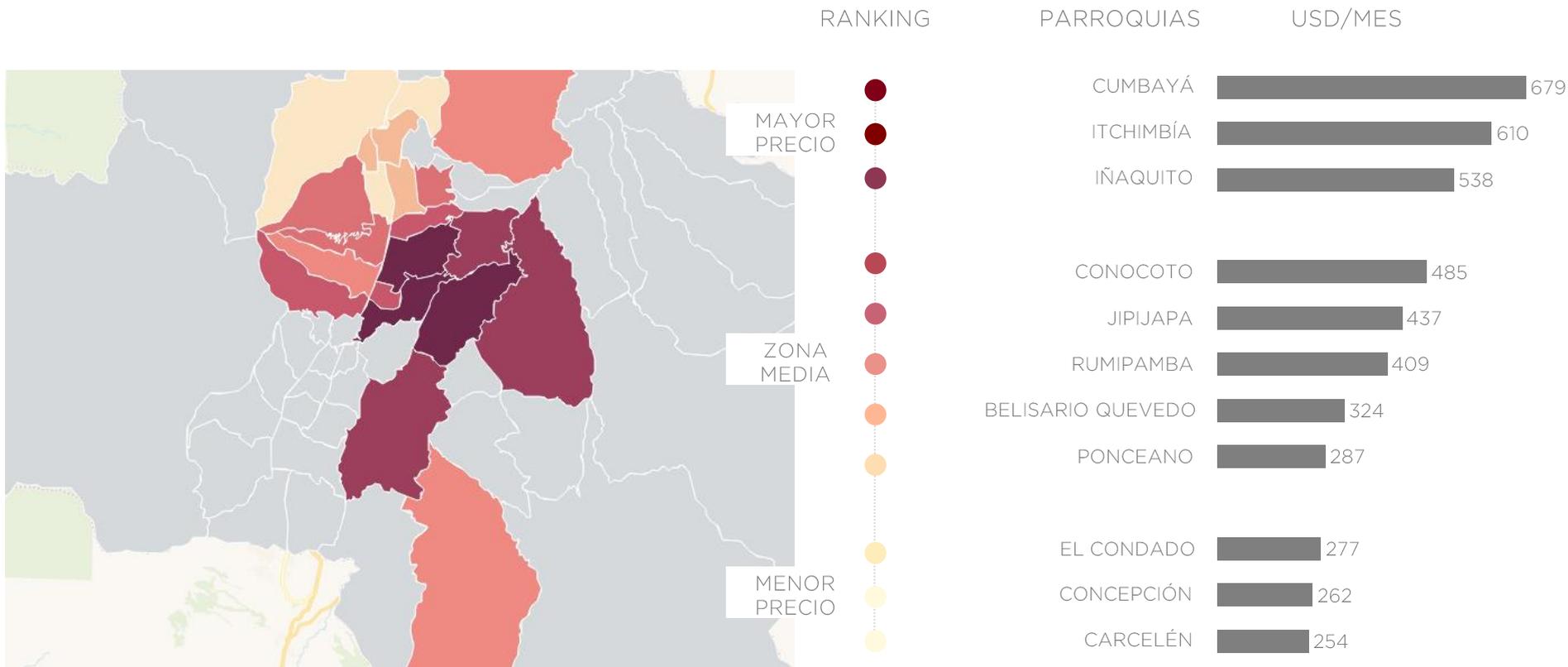
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	641	0.5%	6.9%
MANUELA SAENZ	519	1.4%	
EUGENIO ESPEJO	493	-0.1%	9.3%
QUITO	492	-0.1%	9.1%
LOS CHILLOS	475	1.5%	
LA DELICIA	278	-3.2%	3.9%

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS

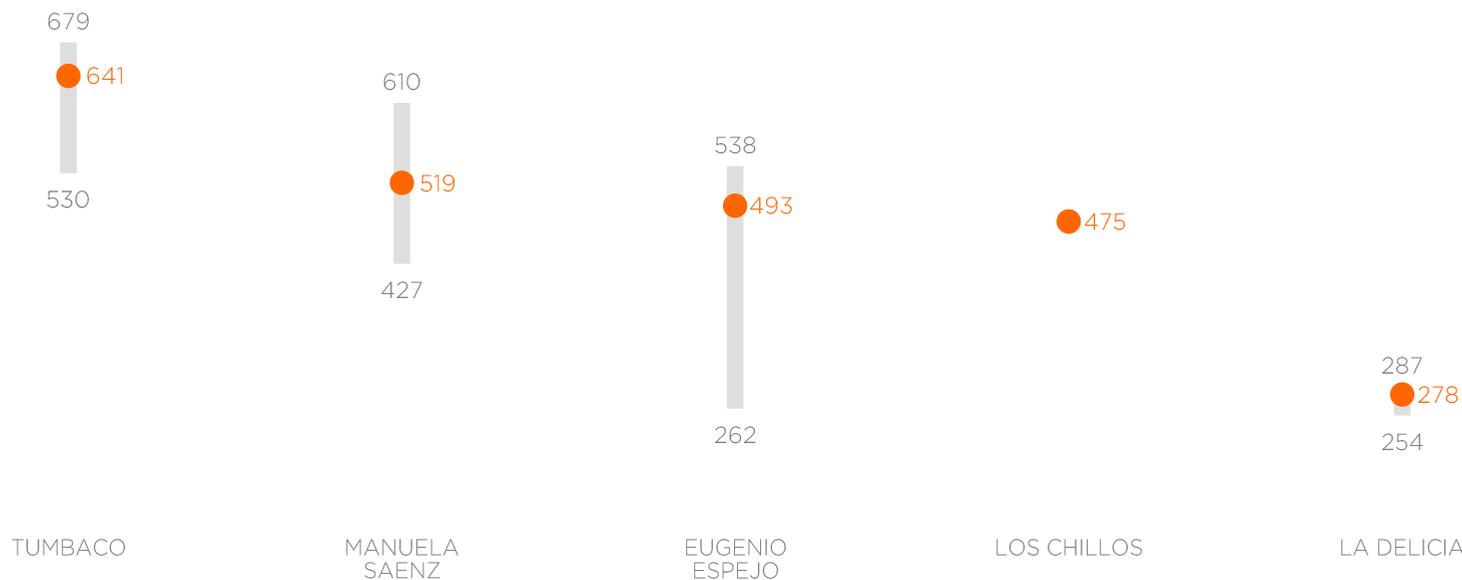


Cumbayá (Tumbaco) se mantiene como la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 679 por mes.

# 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



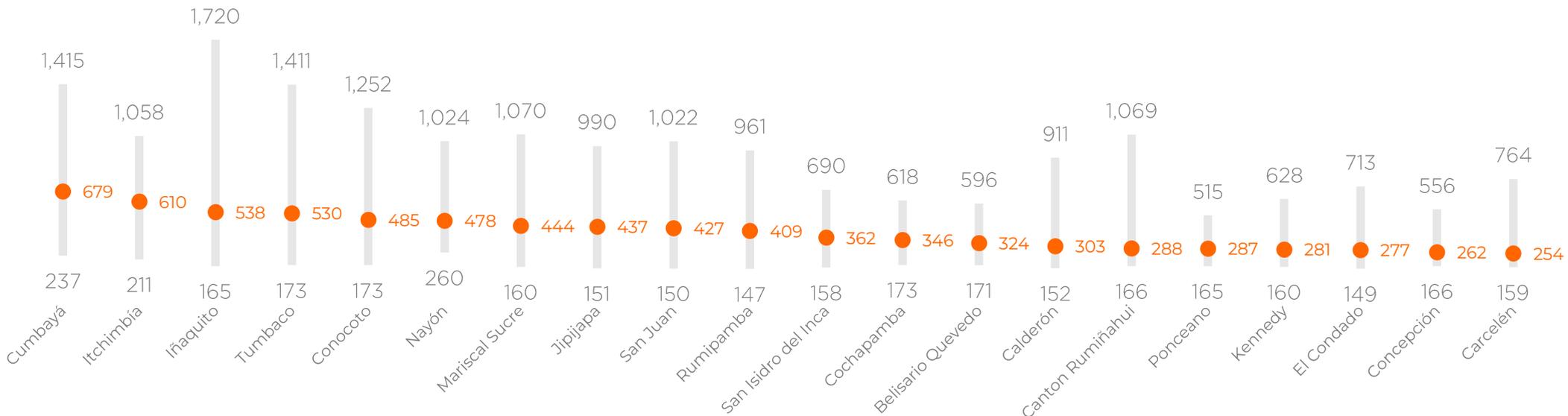
Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio y cuenta con la parroquia más cara de la Ciudad. Eugenio Espejo es la Administración Zonal con mayor dispersión de precio. La Delicia registra el precio medio más económico.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN PARROQUIAS DE LA CIUDAD



PRECIOS MEDIOS DE **PARROQUIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/MES



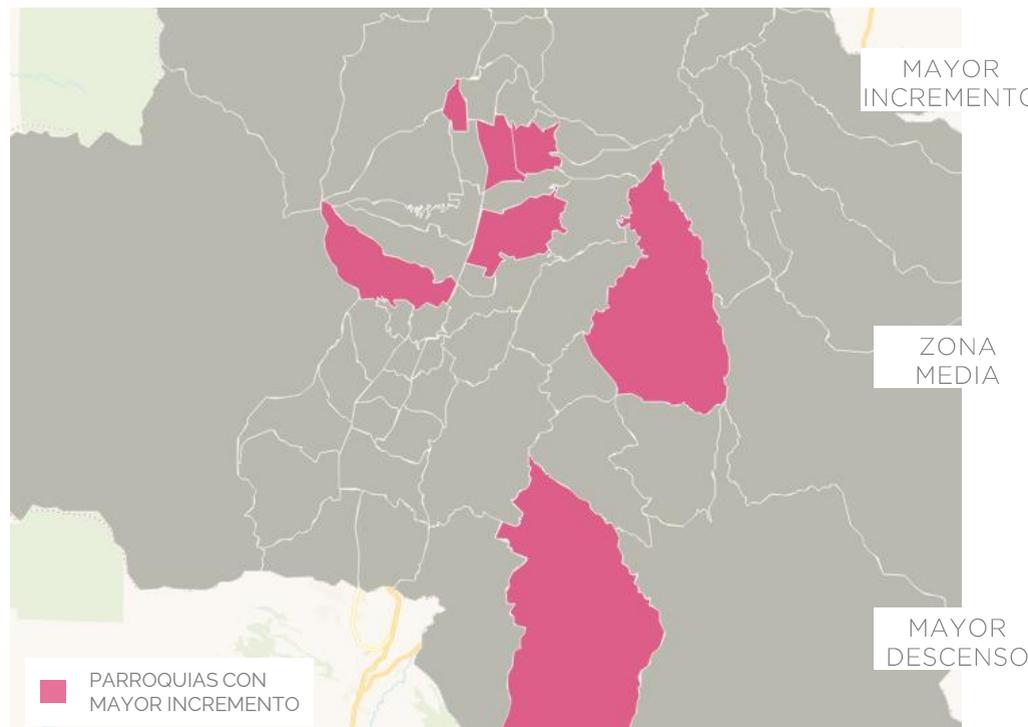
# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



1	SAN JUAN	16.3%
2	SAN ISIDRO DEL INCA	16.2%
3	TUMBACO	13.3%
4	IÑAQUITO	9.7%
5	COCHAPAMBA	7.4%
6	CUMBAYÁ	5.8%
7	PONCEANO	5.7%
8	CALDERÓN	4.0%
9	EL CONDADO	-1.9%
10	CARCELÉN	-2.4%
11	NAYÓN	-3.2%

San Juan es la parroquia con mayor incremento de precio interanual: +16.3%. Nayón es la de mayor retroceso: -3.2%.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

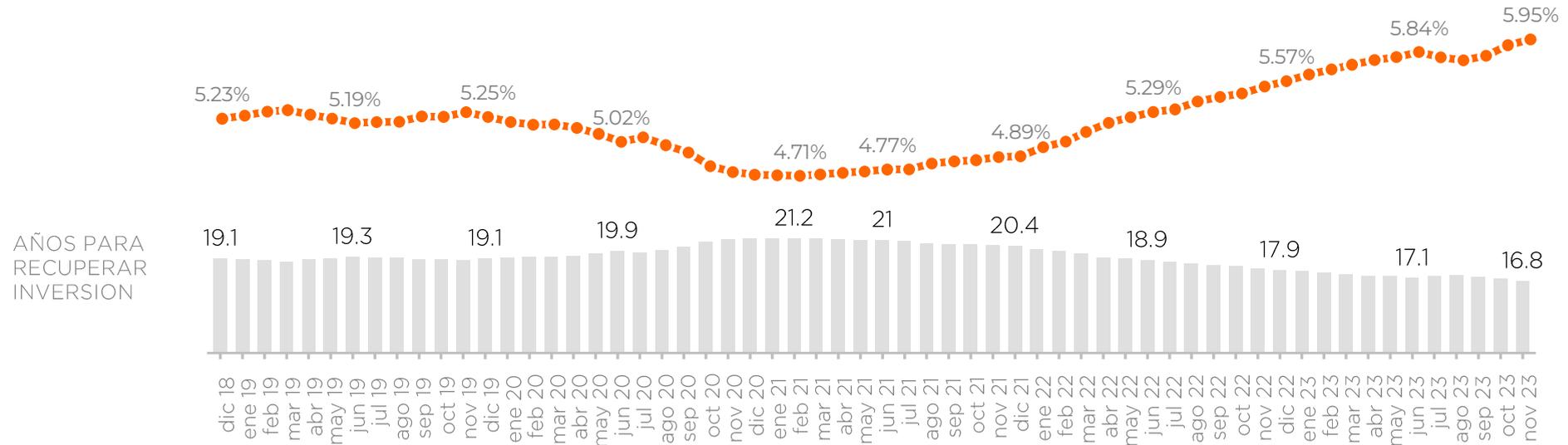
Relación ALQUILER anual precio de venta y  
rentabilidad bruta últimos 12 meses

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

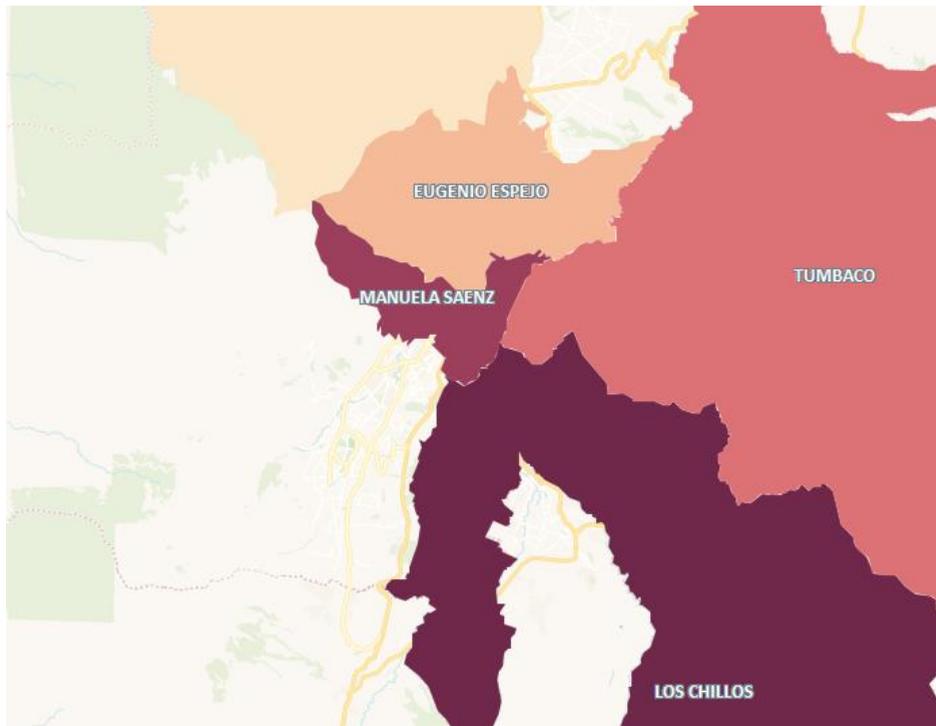


La relación alquiler anual / precio sube y se ubica en 5.95%.

Se necesitan 16.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 7.2% menos que un año atrás.

# RENTABILIDAD

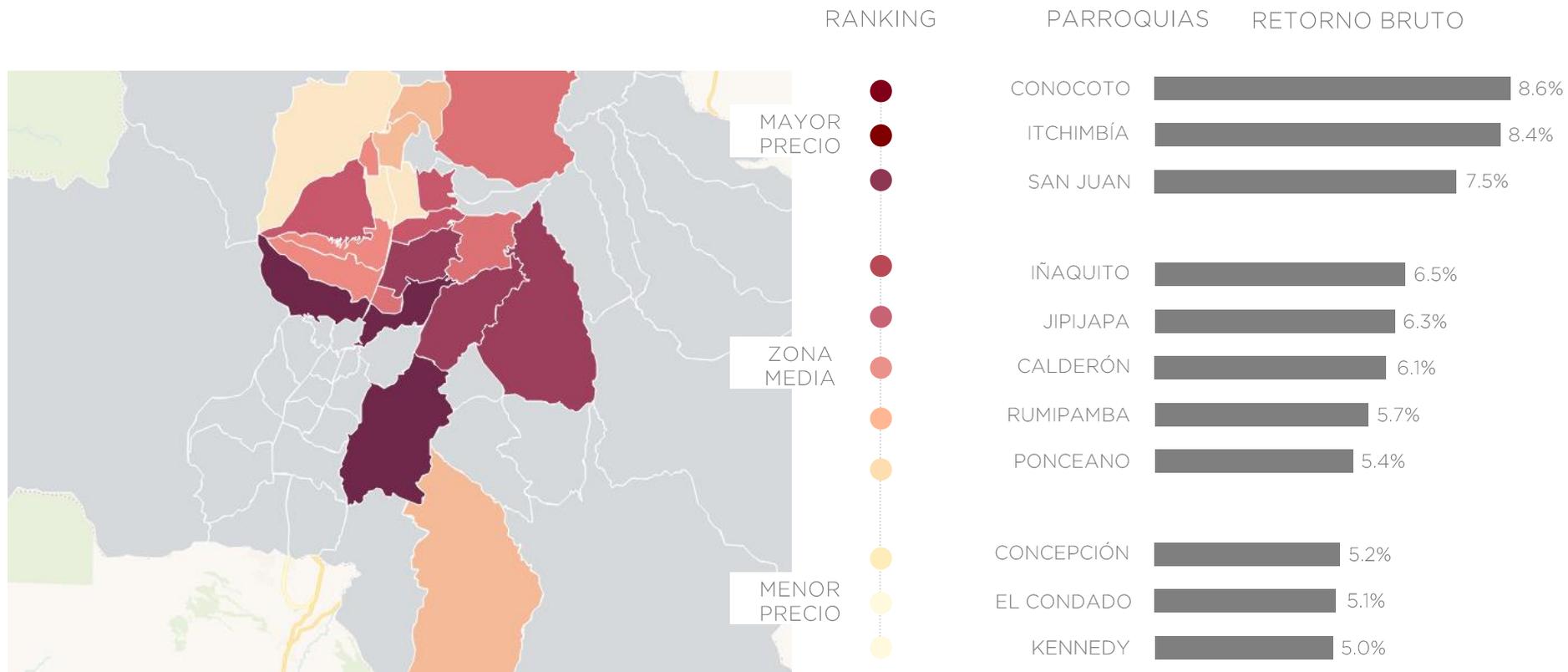
## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
LOS CHILLOS	8.6%	▲	▲
MANUELA SAENZ	7.1%	=	▲
TUMBACO	6.5%	=	▲
QUITO	6.0%	▲	▲
EUGENIO ESPEJO	5.9%	▲	▲
LA DELICIA	5.9%	=	▲

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



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



PLUSVALIA  
[plusvalia.com](http://plusvalia.com)

GRUPO QUINTOANDAR  
[grupoquintoandar.com](http://grupoquintoandar.com)

# INFORME DE MERCADO