



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO
FEBRERO 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

CONTINUA LA BAJA DE PRECIO

El precio medio de la ciudad baja 0.5% en el mes y se ubica en USD 1.306 por m2. La tendencia histórica de precio es descendente: el precio medio de la ciudad disminuyó 3.0% en 2018, 3.1% en 2019 y 1.2% en 2020. En 2021 acumula baja de 1%.

Tumbaco es la administración zonal con mayor precio medio, USD 1.612 por m2. Quitumbe es la de menor precio, USD 751 por m2.

ALQUILER

PRECIOS BAJAN 0.8% EN EL MES

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 401 por mes, baja 0.8% en el mes. La tendencia acumula 17 meses consecutivos de baja de precio mensual. En 2020 precios cayeron 11%. En 2021 acumulan -1.6%.

RENTABILIDAD

4.71% ANUAL, BAJANDO

La relación alquiler anual / precio se ubica en 4.71%. Se necesitan 21.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 9.8% más que un año atrás.

Centro Histórico 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 1.402 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.209 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70m2 tiene un precio medio de USD 98 mil.

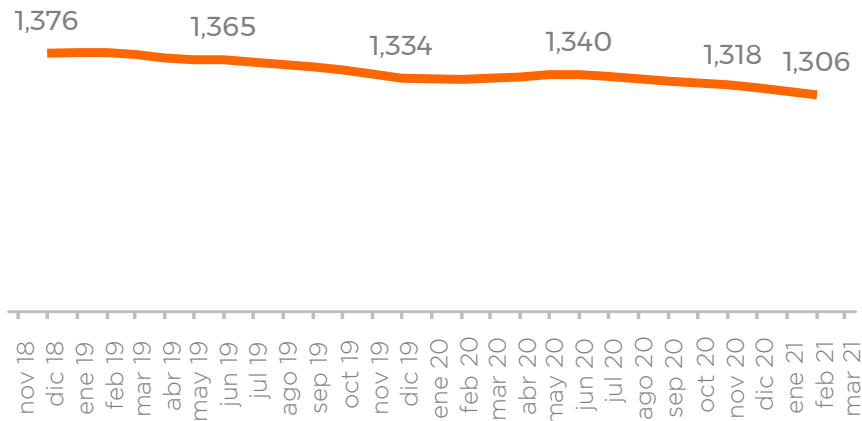
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 133 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

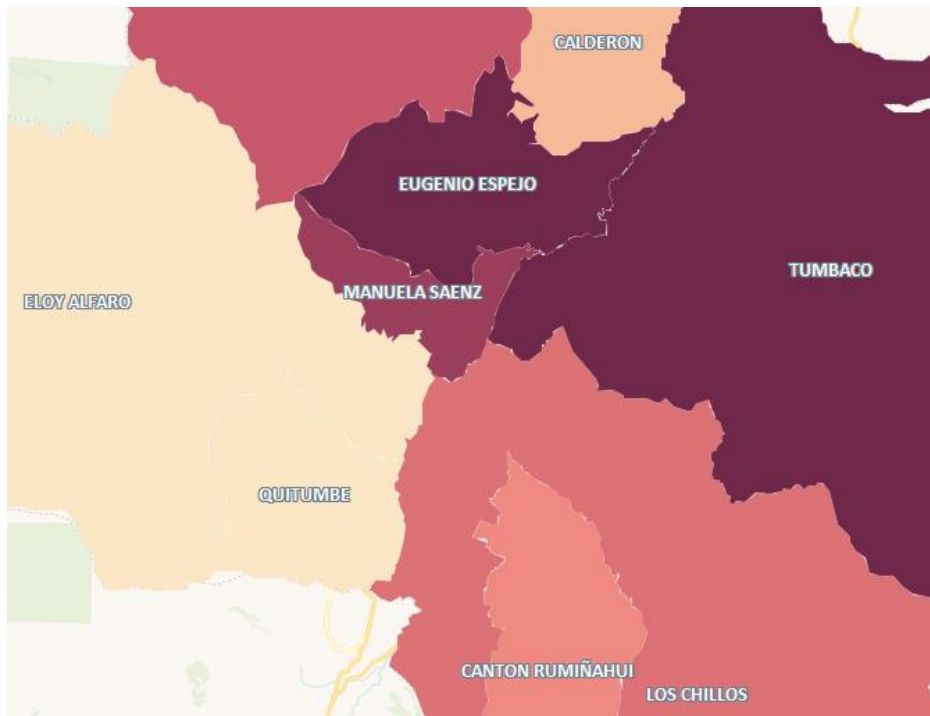
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.2%	-0.8%
QUITO INDEX	-0.5%	-1.0%	-2.0%
IPCO	1.4%	1.4%	2.2%

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

El precio medio de la ciudad baja 0.5% en el mes y se ubica en 1.306 USD/m2. La tendencia histórica de precio es descendente: el precio medio de la ciudad disminuyó 3.0% en 2018, 3.1% en 2019 y 1.2% en 2020. En 2021 acumula baja de 1.0%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,612	-0.4%	0.8%
EUGENIO ESPEJO	1,353	-0.5%	-2.7%
QUITO	1,306	-0.5%	-2.0%
MANUELA SAENZ	1,087	-1.3%	2.0%
LA DELICIA	996	0.0%	-0.7%
LOS CHILLOS	986	-0.6%	3.1%
CANTON RUMIÑAHUI	885	-1.4%	-2.8%
CALDERON	787	-0.7%	-1.9%
ELOY ALFARO	763	-0.9%	-3.4%
QUITUMBE	751	-1.3%	-6.3%

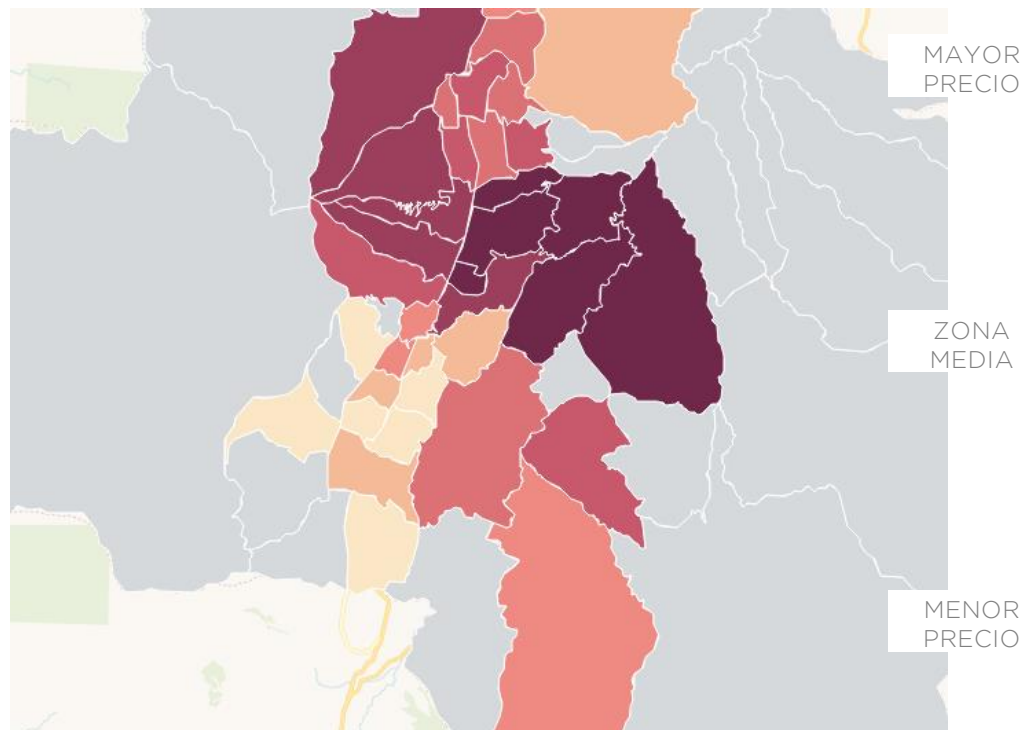
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



	CUMBAYÁ	1,683
	IÑAQUITO	1,516
	MARISCAL SUCRE	1,481
	BELISARIO QUEVEDO	1,123
	CONCEPCIÓN	1,024
	CONOCOTO	978
	POMASQUI	928
	PUENGASÍ	796
	LA ARGELIA	681
	CHILIBULO	679
	CHILLOGALLO	638

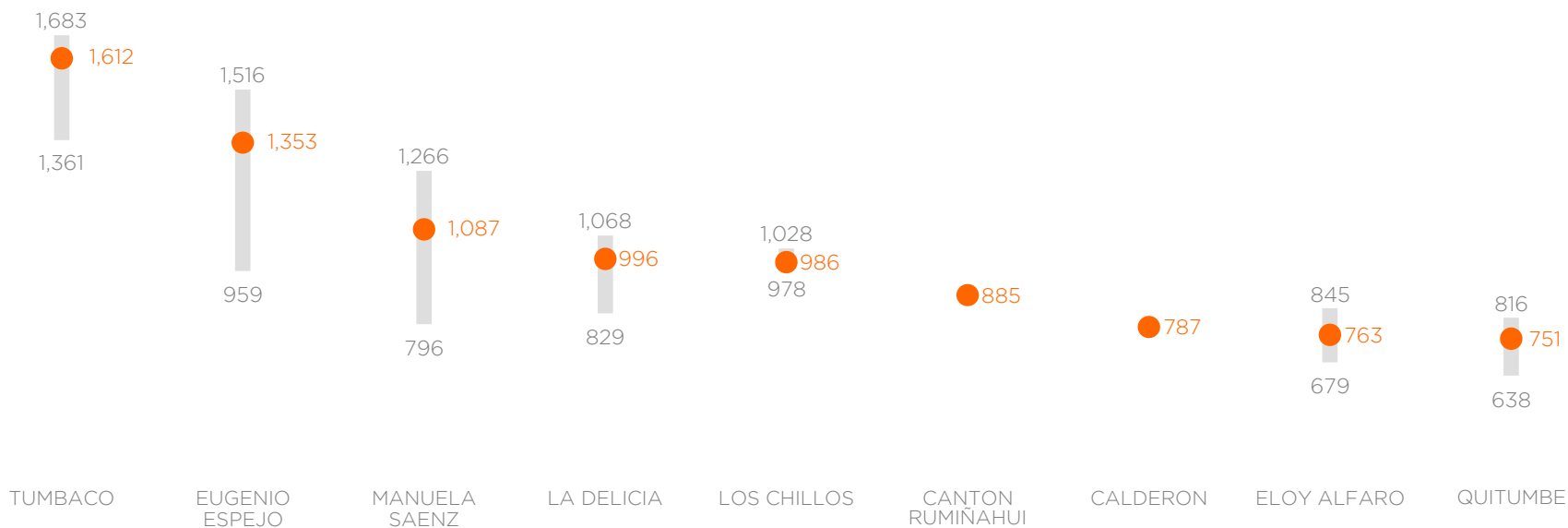
Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad. Chillogallo tiene el precio mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



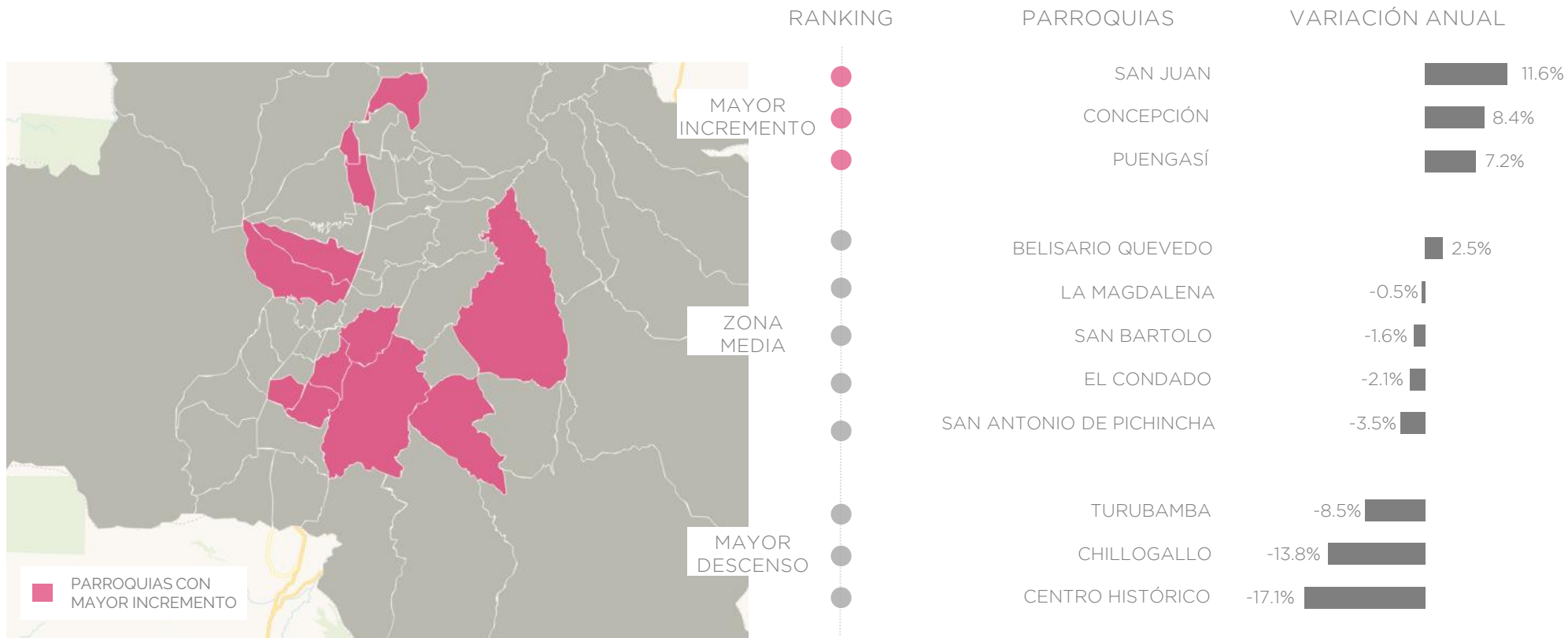
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE PARROQUIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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. Quitumbe registra el precio medio mas económico.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



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



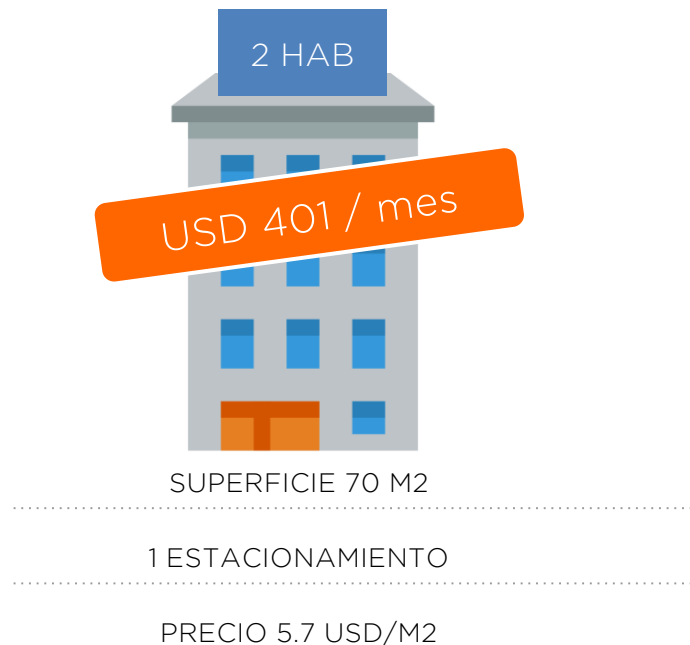
02

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 401, o USD 5.7 por m2.

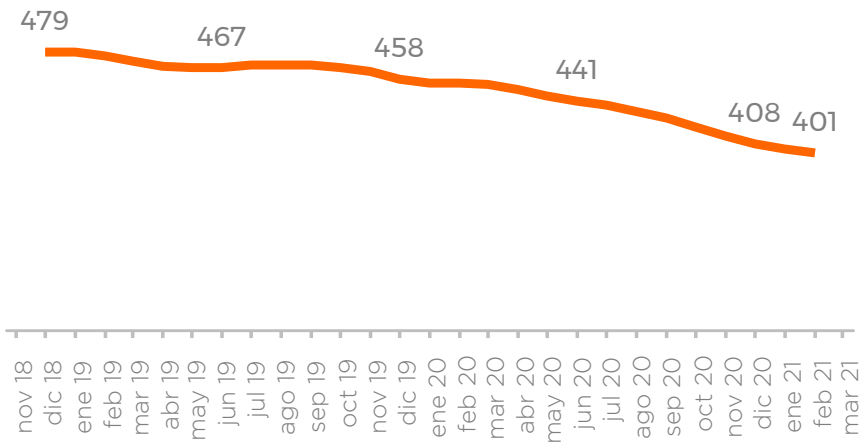
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 550.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

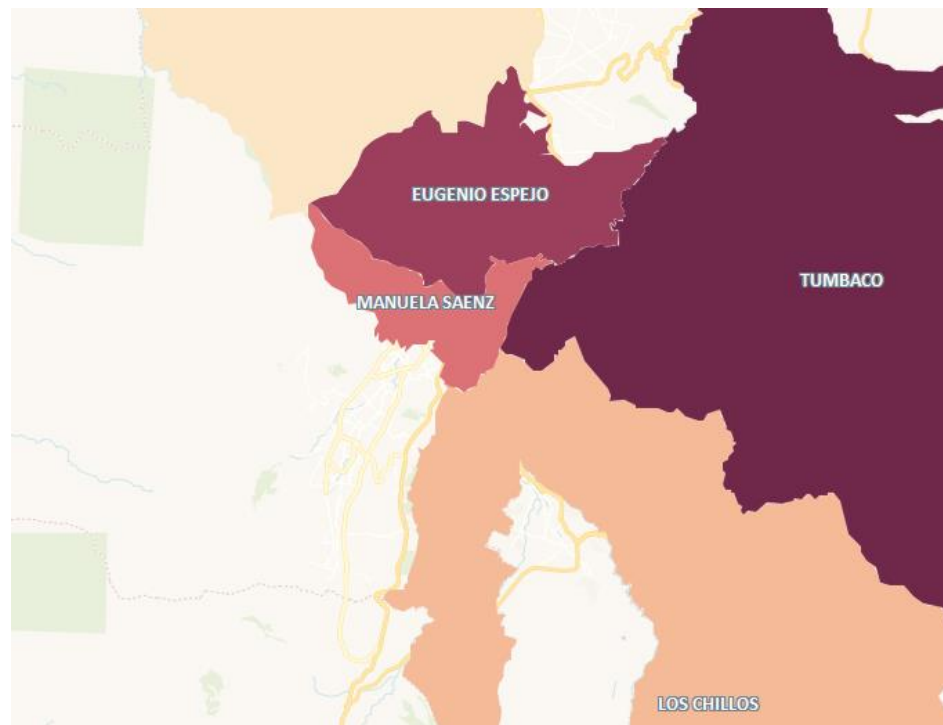
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.2%	-0.8%
QUITO INDEX	-0.8%	-1.6%	-11.9%

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

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 401 por mes, baja 0.8% en el mes. La tendencia acumula 17 meses consecutivos de baja de precio mensual. En 2020 precios cayeron 11%. En 2021 acumulan -1.6%.

ALQUILER

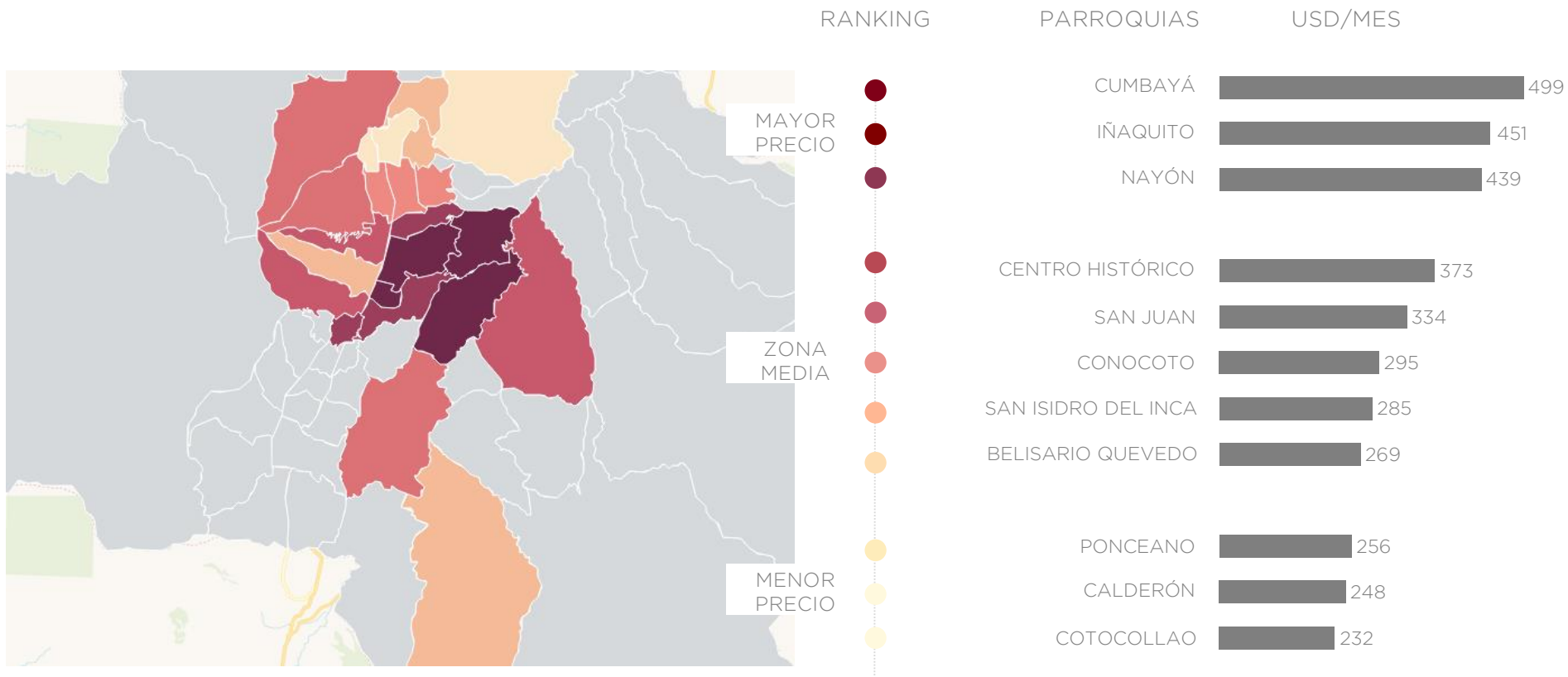
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	466	-2.3%	-7.8%
EUGENIO ESPEJO	405	-0.6%	-12.6%
QUITO	401	-0.8%	-11.9%
MANUELA SAENZ	356	-5.3%	-15.1%
LOS CHILLOS	282	-3.3%	-8.9%
LA DELICIA	257	1.8%	-3.7%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



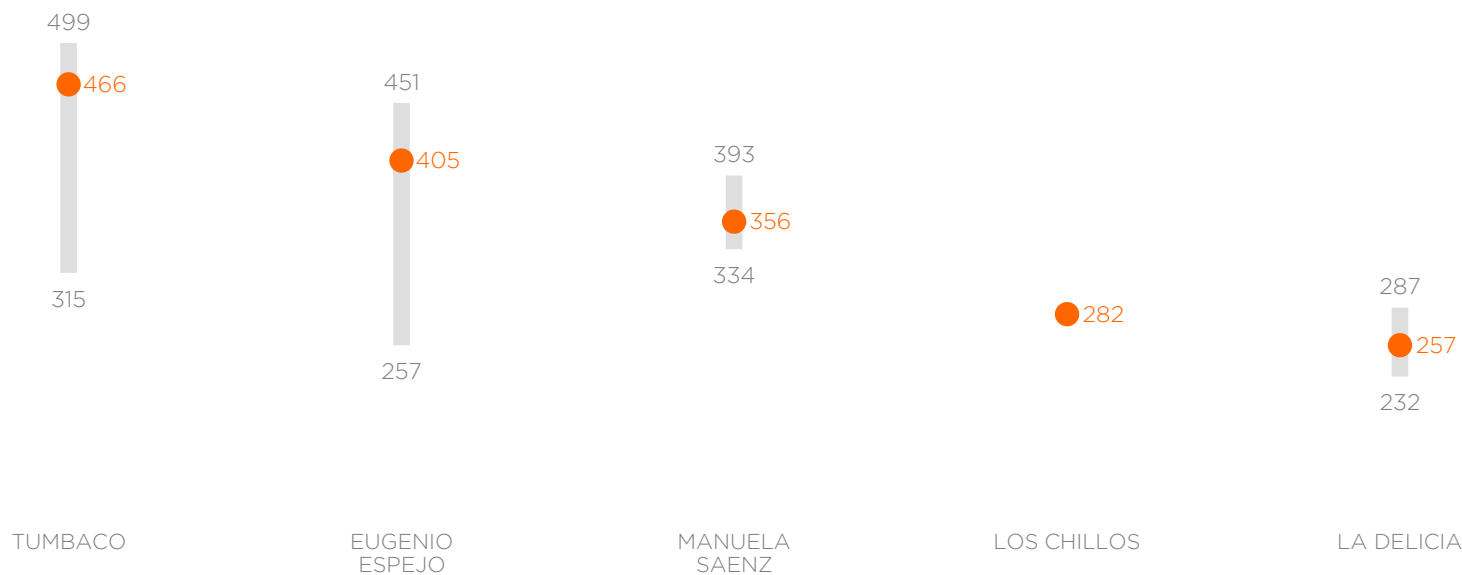
Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 499 por mes.

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 y la parroquia mas económica.

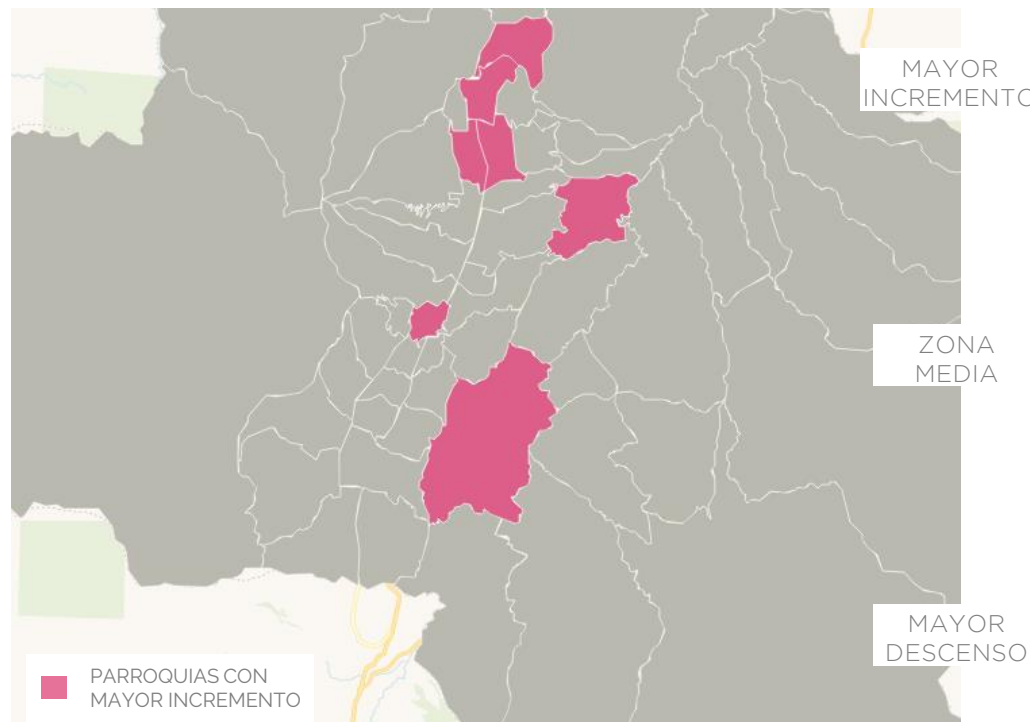
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



1	CONOCOTO	4.9%
2	CONCEPCIÓN	2.1%
3	NAYÓN	0.7%
4	KENNEDY	-1.6%
5	CANTON RUMIÑAHUI	-3.0%
6	EL CONDADO	-5.0%
7	COTOCOLLAO	-8.2%
8	COCHAPAMBA	-10.3%
9	ITCHIMBÍA	-12.2%
10	RUMIPAMBA	-14.7%
11	BELISARIO QUEVEDO	-15.5%

Conocoto es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. Mayoría de parroquias con descenso de precio.



03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

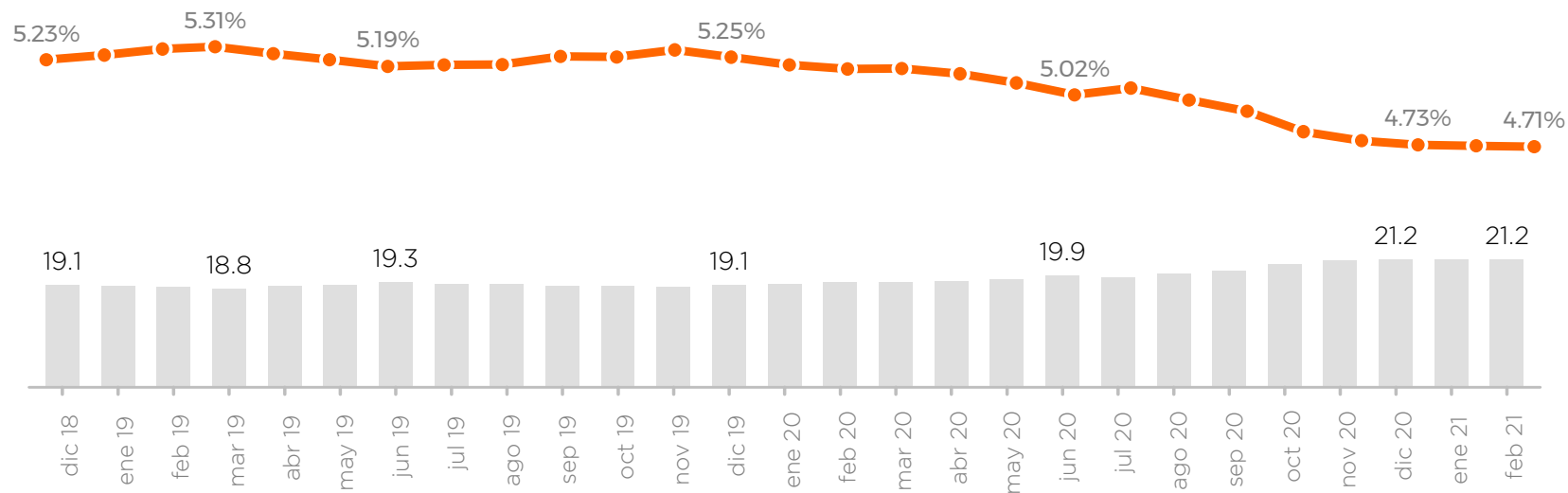
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



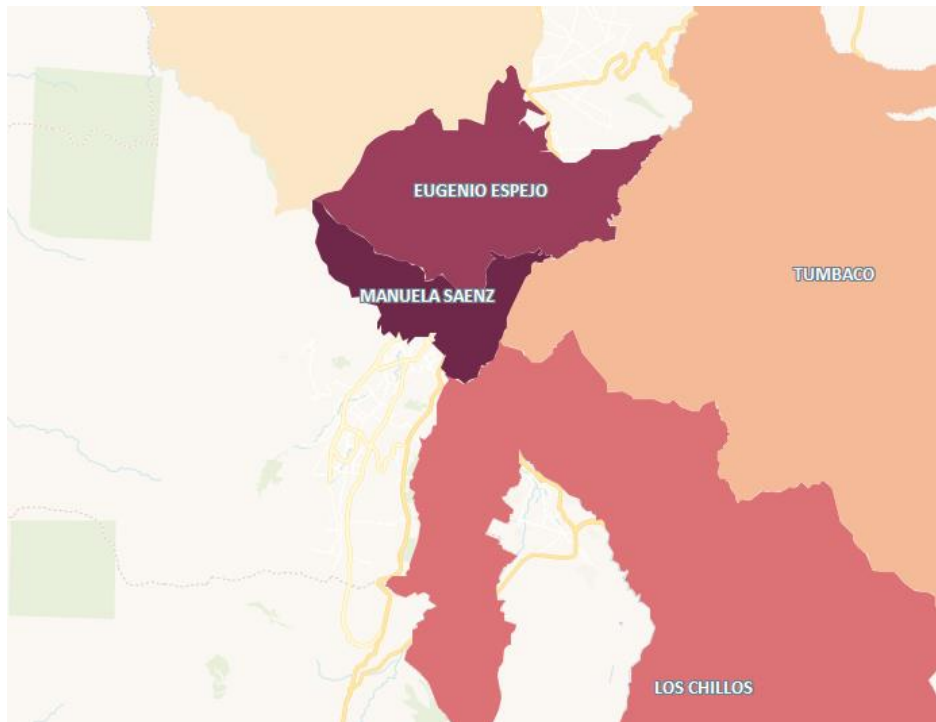
AÑOS PARA
RECUPERAR
INVERSION

La relación alquiler anual / precio se ubica en 4.71%.

Se necesitan 21.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 9.8% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

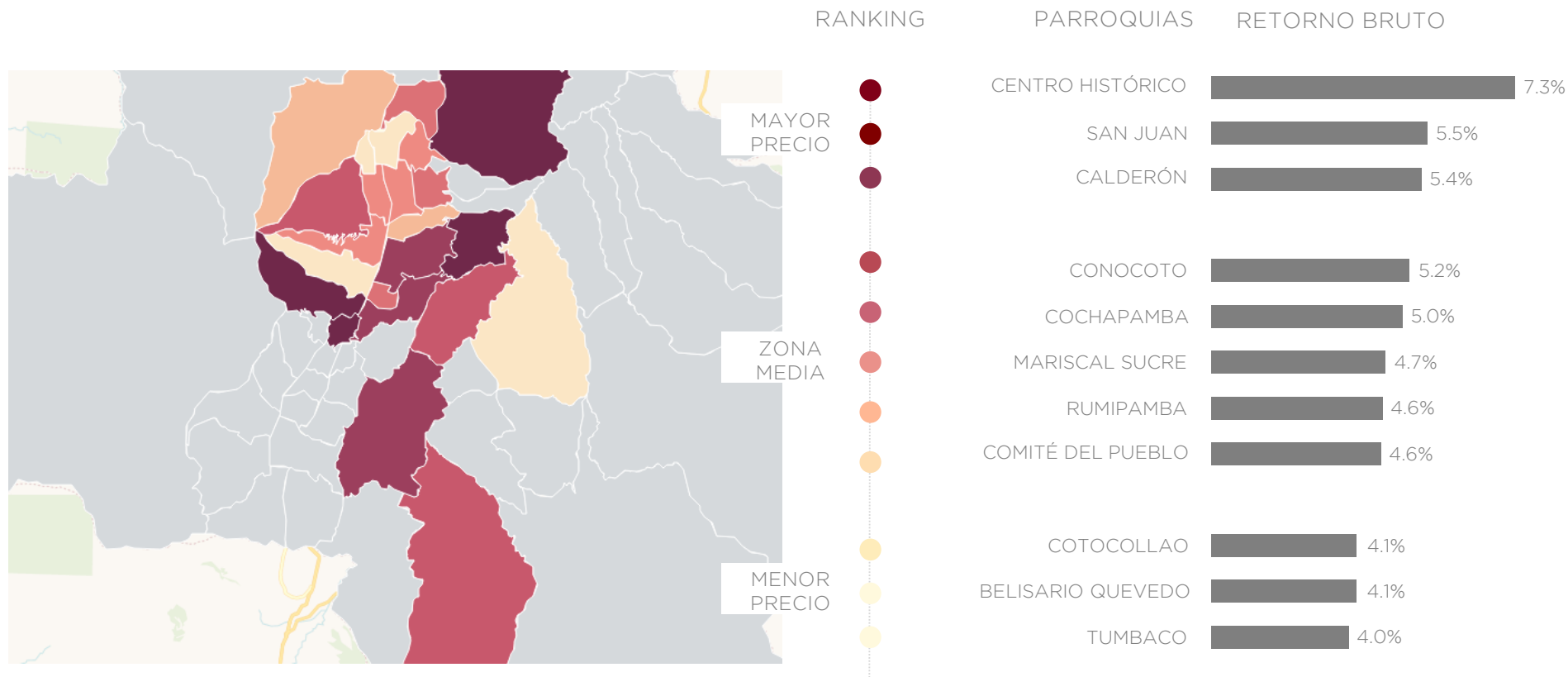
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MANUELA SAENZ	5.8%	▼	=
EUGENIO ESPEJO	4.7%	=	▼
QUITO	4.7%	=	▼
LOS CHILLOS	4.6%	▼	▼
TUMBACO	4.5%	=	▼
LA DELICIA	4.4%	▲	▼

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



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



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO