



# PLUSVALIA INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO**  
AGOSTO 2021

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### PRECIOS BAJAN 2.6% EN 2021

El precio medio de la ciudad baja 0.1% en el mes y se ubica en 1.284 USD/m<sup>2</sup>. En 2021 acumula baja de 2.6%, contemplando la inflación la caída real de precio es de 3.9%.

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70m<sup>2</sup> tiene un precio medio de USD 96 mil. El departamento típico de tres habitaciones y 110 m<sup>2</sup>, tiene un precio de USD 130 mil.

### ALQUILER

#### PRECIOS SUBEN 0.9% EN EL MES

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 403 por mes, sube 0.9% con respecto al mes previo. En 2020 precios cayeron 11%. En 2021 acumulan -1.1%.

Carcelén es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. Cochapamba es la de mayor retroceso.

### RENTABILIDAD

#### 4.83% ANUAL

La relación alquiler anual / precio se ubica en 4.83%. Se necesitan 20.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra 3.4% más que un año atrás.

Centro Histórico y Calderón 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 1.384 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.185 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70m2 tiene un precio medio de USD 96 mil.

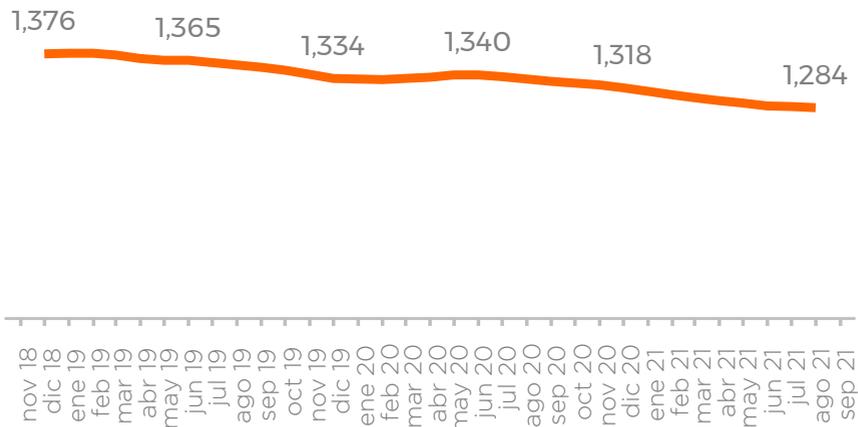
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 130 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



### EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



### VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.1%	1.3%	0.9%
QUITO INDEX	-0.1%	-2.6%	-3.7%
IPCO	1.4%	7.5%	8.8%

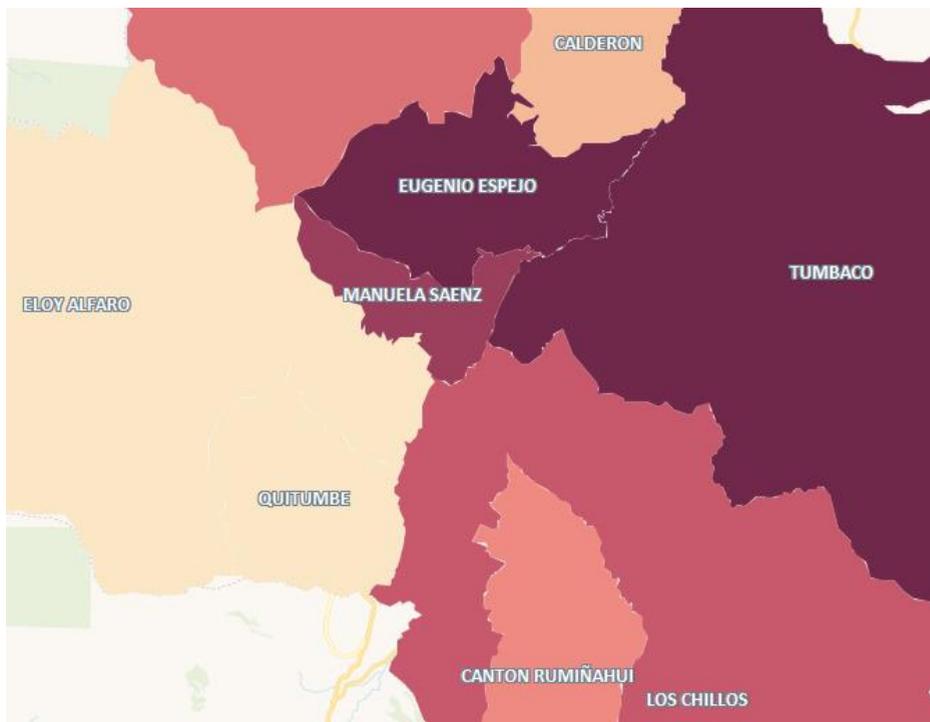
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de la ciudad baja 0.1% en el mes y se ubica en 1.284 USD/m2.

En 2021 acumula baja de 2.6%, contemplando la inflación la caída real de precio es de 3.9%.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,605	-0.1%	-0.9%
EUGENIO ESPEJO	1,328	0.0%	-4.3%
QUITO	1,284	-0.1%	-3.7%
MANUELA SAENZ	1,036	-2.3%	-5.4%
LOS CHILLOS	990	-1.0%	0.8%
LA DELICIA	975	-0.6%	-3.1%
CANTON RUMIÑAHUI	869	-0.7%	-7.7%
CALDERON	806	1.1%	-0.6%
QUITUMBE	756	-0.5%	-4.5%
ELOY ALFARO	711	-2.1%	-9.0%

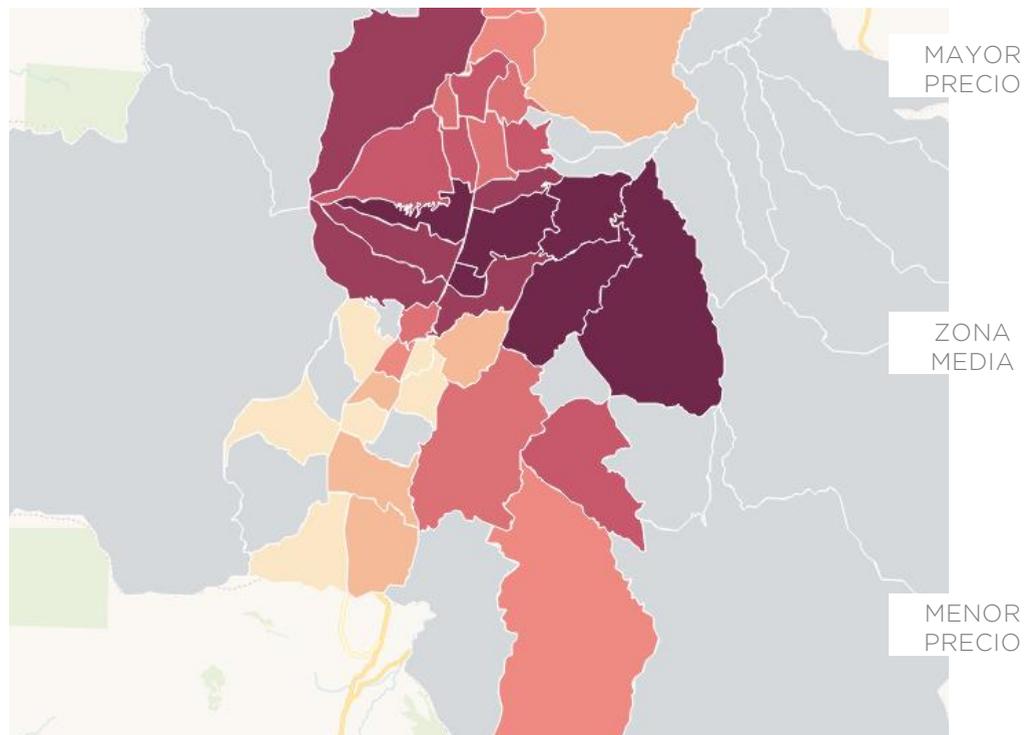
# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



CUMBAYÁ	1,674
IÑAQUITO	1,480
NAYÓN	1,404
BELISARIO QUEVEDO	1,088
PONCEANO	1,004
CONOCOTO	985
CARCELÉN	912
CALDERÓN	803
SOLANDA	660
LA FERROVIARIA	636
CHILLOGALLO	617

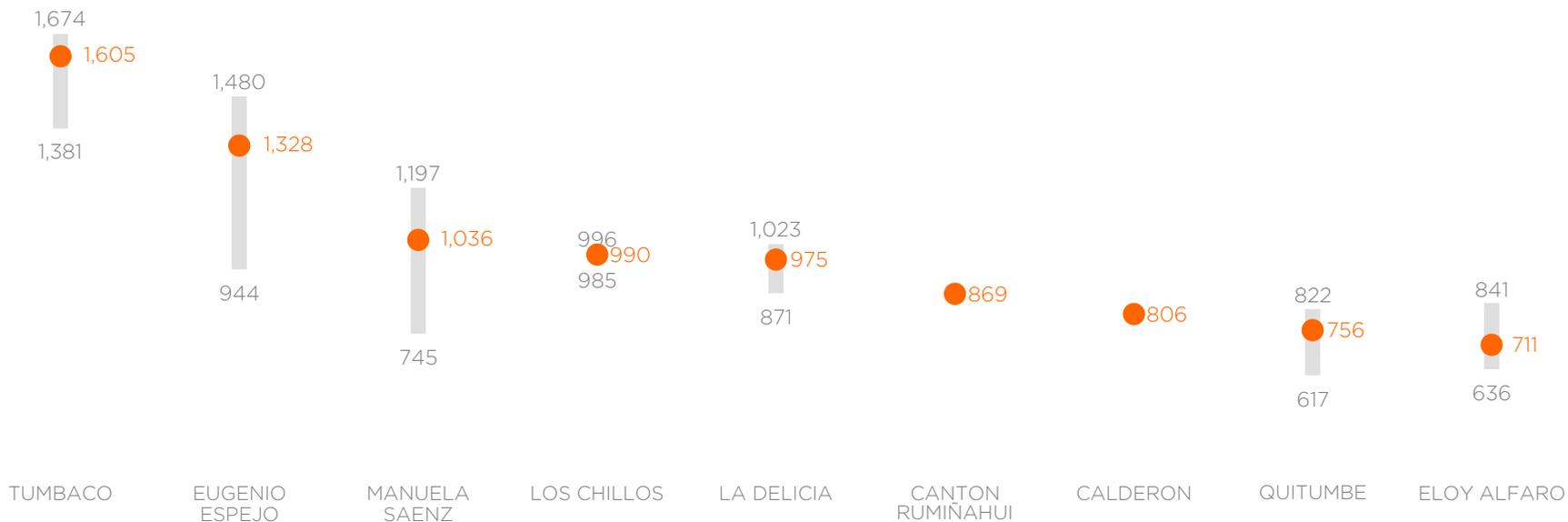
Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad. Chillogallo tiene el precio mas económico.

# 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. Eloy Alfaro registra el precio medio mas económico.

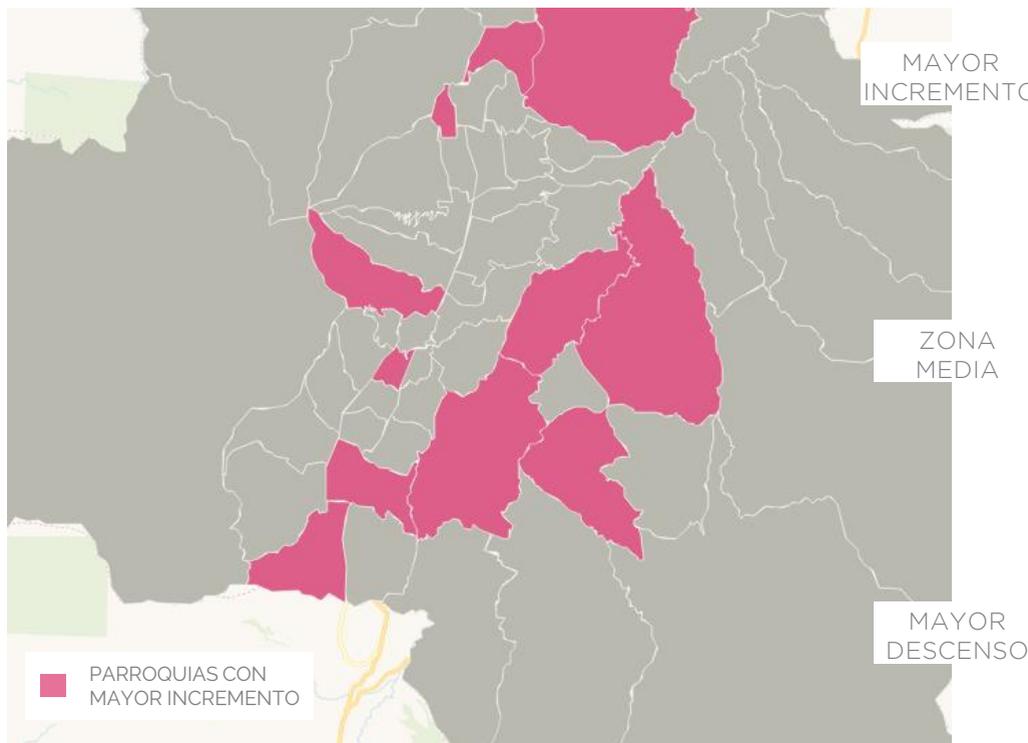
# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



GUAMANÍ	16.9%
SAN ANTONIO DE PICHINCHA	7.5%
SAN JUAN	5.5%
ALANGASÍ	-0.1%
RUMIPAMBA	-2.3%
COCHAPAMBA	-3.5%
SAN BARTOLO	-4.1%
EL CONDADO	-5.2%
POMASQUI	-11.7%
CENTRO HISTÓRICO	-12.8%
CHILLOGALLO	-13.8%

Guamaní es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. Chillogallo 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 5.8 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 5.0 USD/M2

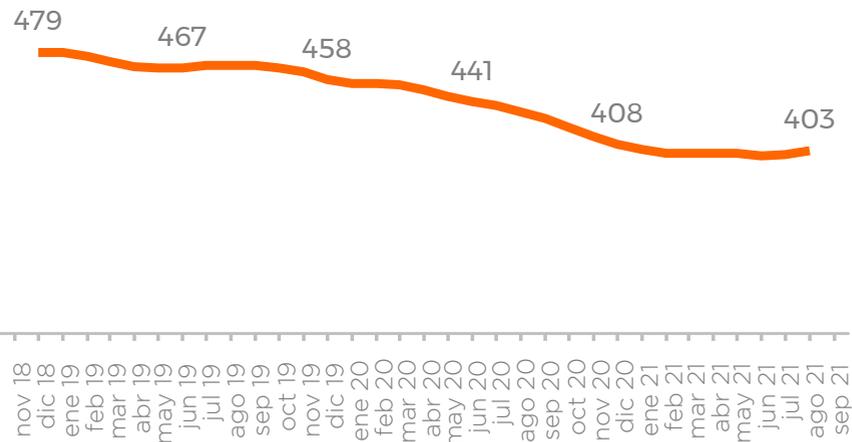
Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 403 o USD 5.8 por m2.

Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 551.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



### VARIACIONES ACUMULADAS

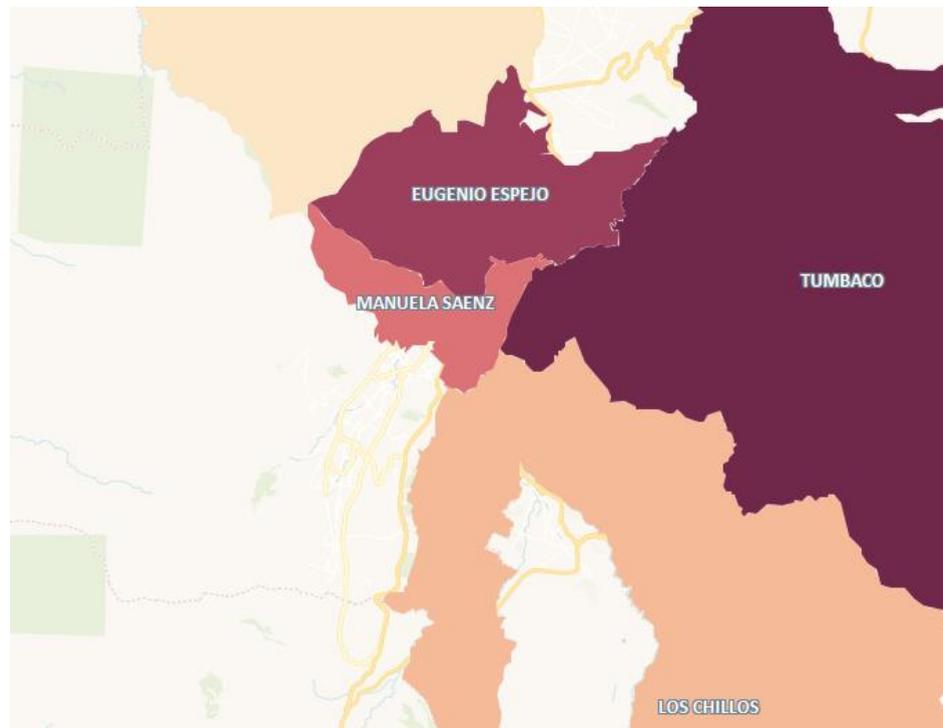
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.1%	1.3%	0.9%
QUITO INDEX	0.9%	-1.1%	-6.8%

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 403 por mes, sube 0.9% con respecto al mes previo. En 2020 precios cayeron 11%. En 2021 acumulan -1.1%.

# ALQUILER

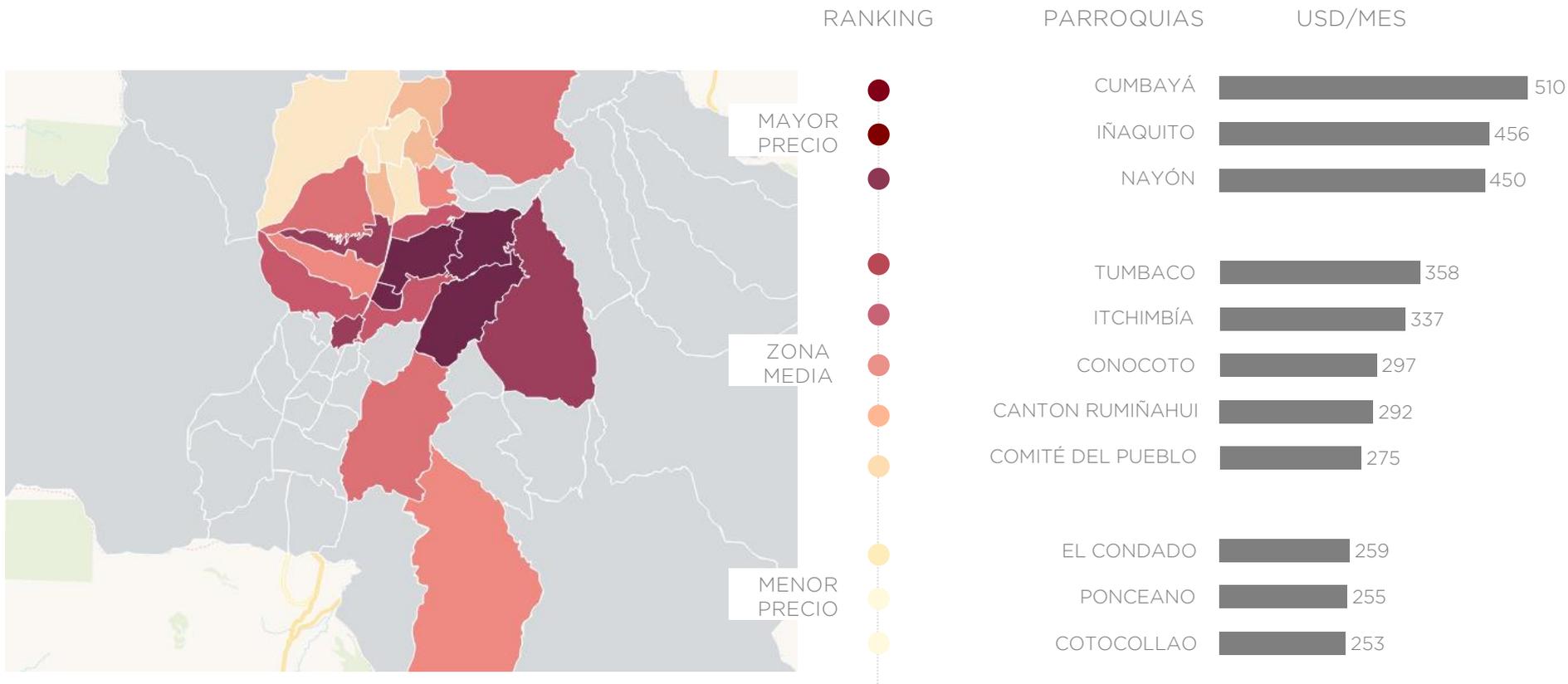
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	466	3.2%	-2.9%
EUGENIO ESPEJO	409	0.8%	-7.0%
QUITO	403	0.9%	-6.8%
MANUELA SAENZ	321	-3.1%	
LOS CHILLOS	290	3.9%	3.1%
LA DELICIA	256	-0.5%	-2.9%

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS

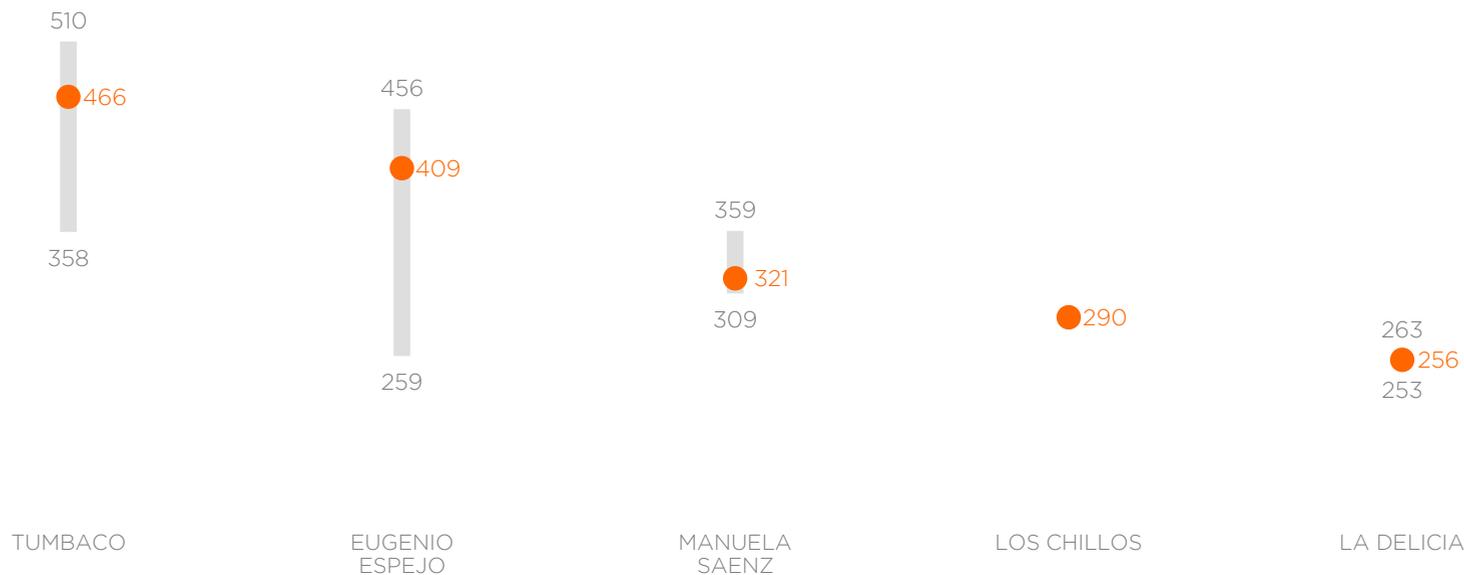


Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 510 por mes.

# 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.

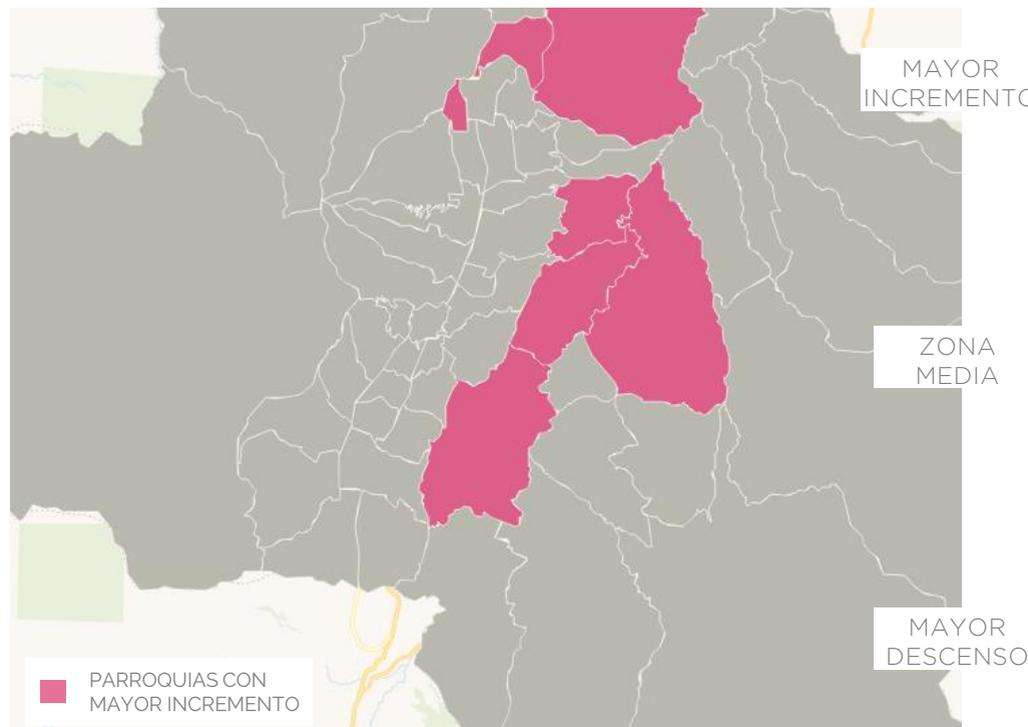
# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



●	CARCELÉN	10.8%
●	COTOCOLLAO	9.9%
●	CONOCOTO	9.8%
●	TUMBACO	3.8%
●	SAN ISIDRO DEL INCA	-4.2%
●	CONCEPCIÓN	-5.5%
●	MARISCAL SUCRE	-6.7%
●	JIPIJAPA	-7.3%
●	CENTRO HISTÓRICO	-13.2%
●	COMITÉ DEL PUEBLO	-13.5%
●	COCHAPAMBA	-19.8%

Carcelén es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. Cochapamba es la de mayor retroceso.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

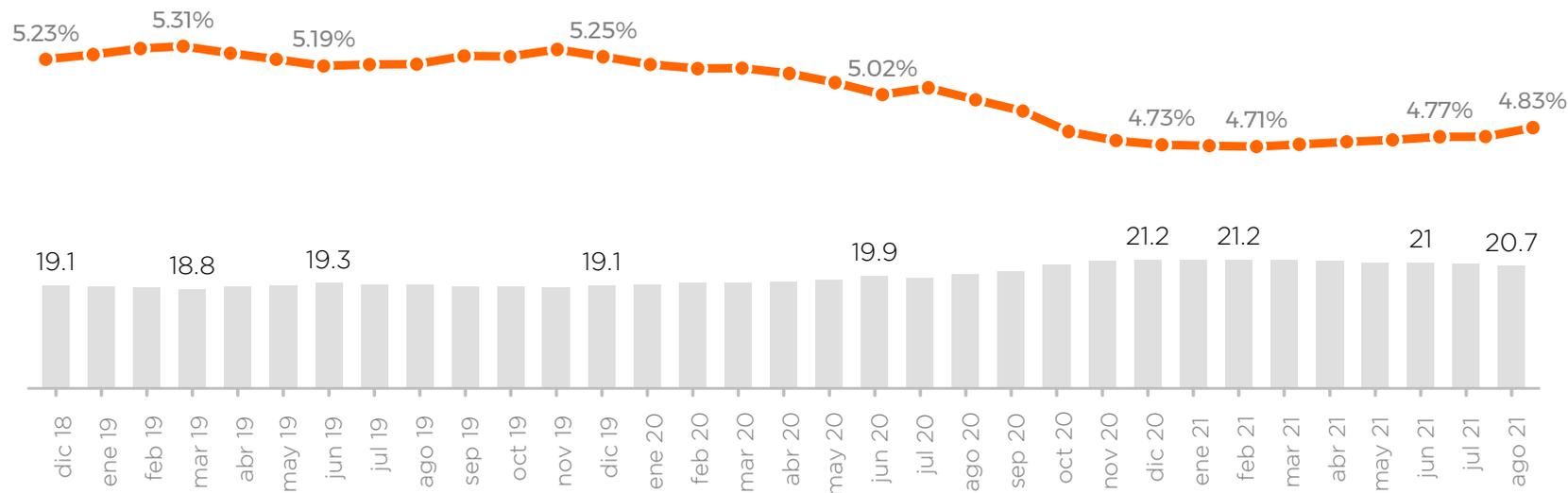
Relación ALQUILER anual precio de venta y  
rentabilidad bruta últimos 12 meses

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



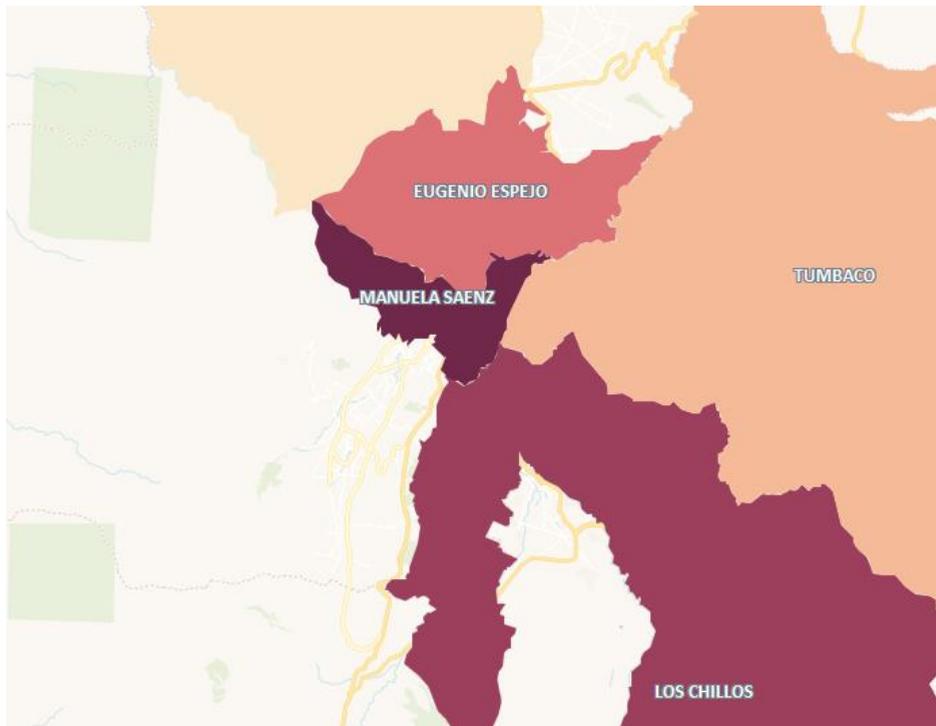
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación alquiler anual / precio se ubica en 4.83%.

Se necesitan 20.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra 3.4% más que un año atrás.

# RENTABILIDAD

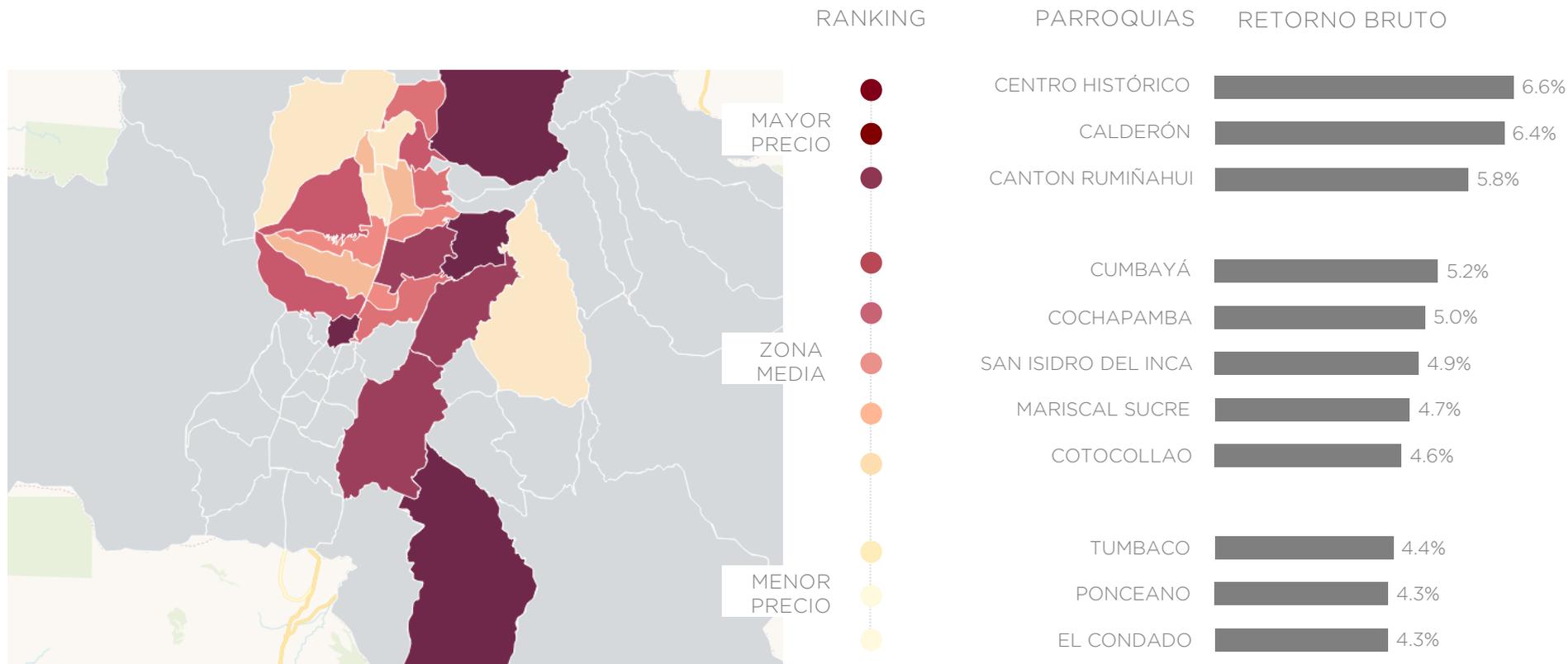
## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MANUELA SAENZ	5.3%	▼	▼
LOS CHILLOS	5.2%	▲	=
EUGENIO ESPEJO	4.8%	▲	▼
TUMBACO	4.8%	▲	=
QUITO	4.8%	▲	▼
LA DELICIA	4.6%	=	▲

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



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



PLUSVALIA  
plusvalia.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

# INFORME DE MERCADO