



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO
NOVIEMBRE 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS BAJAN 3.1% EN 2021

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.278 USD/m², baja 0.2% respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 3.1%, contemplando la inflación la caída real de precio es de 5.0%.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.678 por m². Chilibulo tiene el precio mas económico, USD 585 por m².

ALQUILER

PRECIOS SUBEN 0.5% EN 2021

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 410 por mes, sube 0.7% con respecto al mes previo. En 2020 precios cayeron 11%. En 2021 acumulan +0.5%.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 546 por mes. El Canton Rumiñahui es la más económica, USD 241 por mes.

RENTABILIDAD

4.89% ANUAL

La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 4.89%. Se necesitan 20.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra 2.8% menos que un año atrás.

Calderón y Centro Histórico 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 1.373 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.182 USD/M2

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

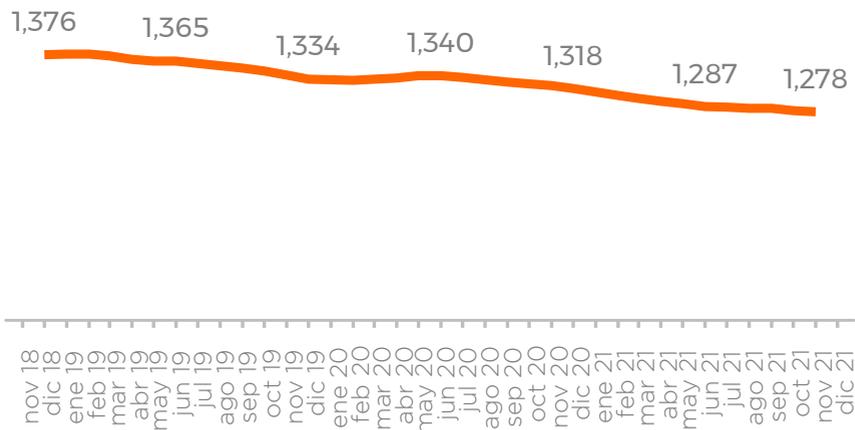
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 130 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.4%	1.9%	1.8%
QUITO INDEX	-0.2%	-3.1%	-3.4%
IPCO	0.9%	9.8%	10.4%

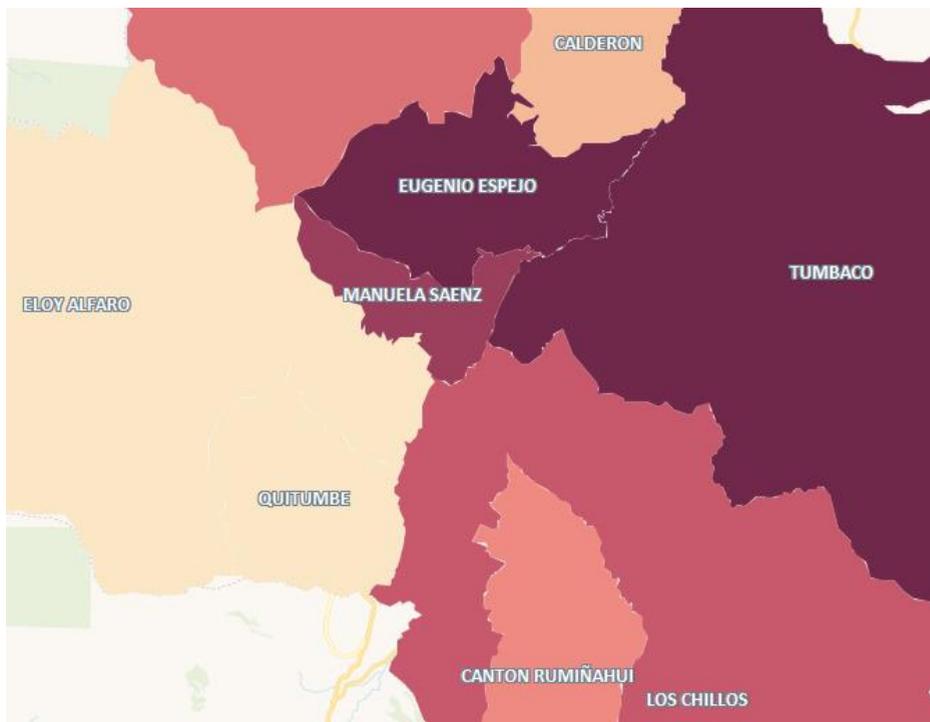
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.278 USD/m2, baja 0.2% respecto al mes previo.

En 2021 acumula baja de 3.1%, contemplando la inflación la caída real de precio es de 5.0%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,619	0.2%	-0.3%
EUGENIO ESPEJO	1,320	-0.2%	-3.9%
QUITO	1,278	-0.2%	-3.4%
MANUELA SAENZ	1,066	0.3%	-1.7%
LOS CHILLOS	974	-0.6%	-3.3%
LA DELICIA	948	-0.8%	-5.0%
CANTON RUMIÑAHUI	886	1.3%	-1.3%
CALDERON	819	-0.3%	2.7%
QUITUMBE	764	0.2%	-1.8%
ELOY ALFARO	686	-1.2%	-11.8%

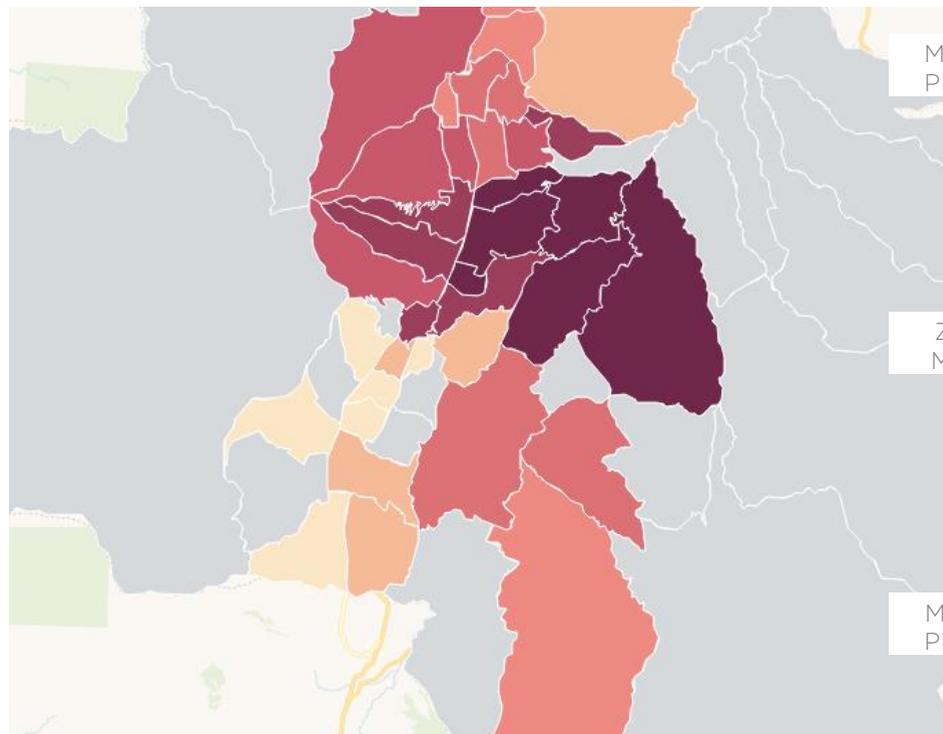
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



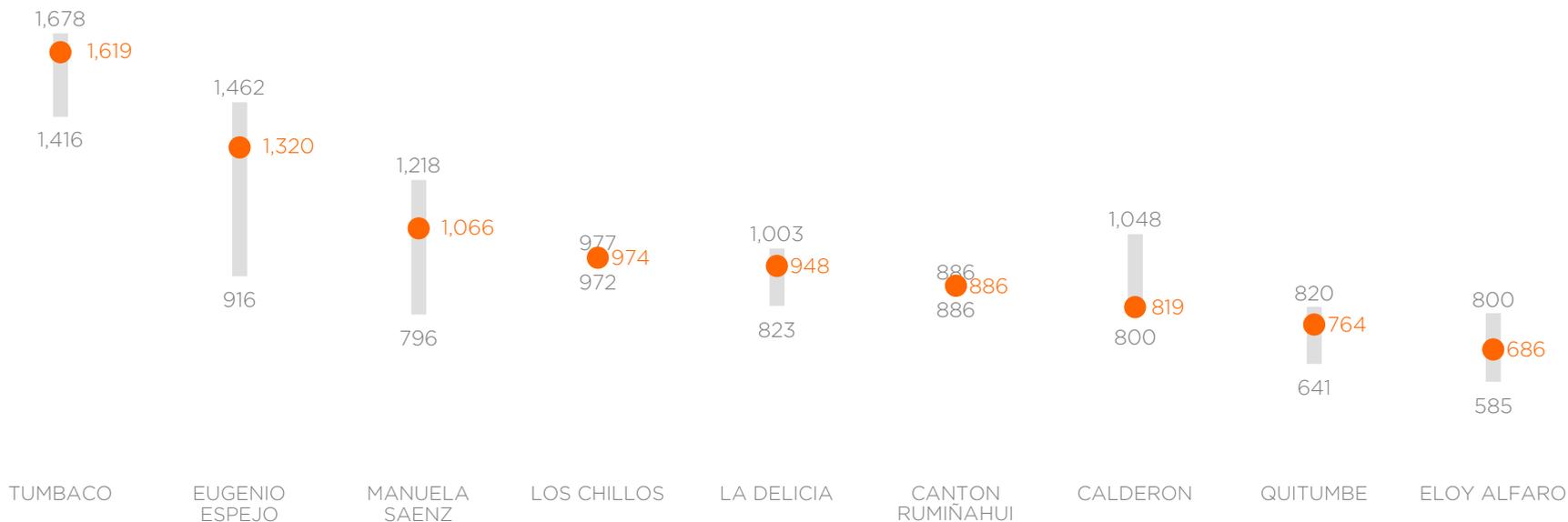
CUMBAYÁ	1,678
IÑAQUITO	1,462
TUMBACO	1,416
LLANO CHICO	1,048
EL CONDADO	1,003
PONCEANO	975
CARCELÉN	901
CALDERÓN	800
SAN BARTOLO	675
CHILLOGALLO	641
CHILIBULO	585

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

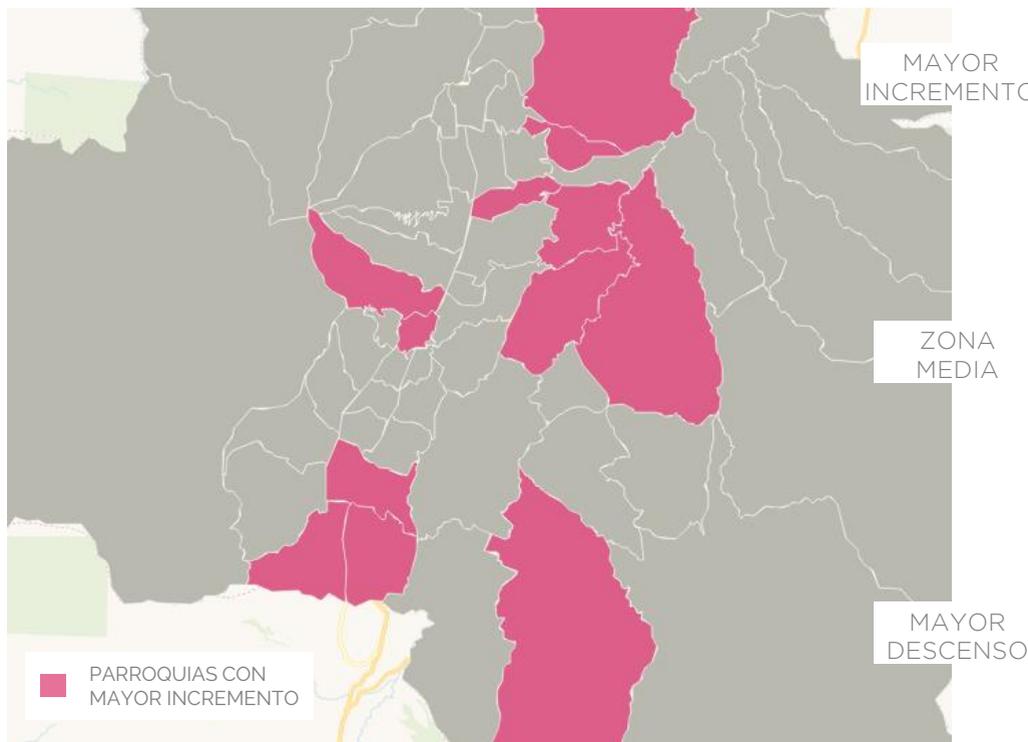
VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



●	GUAMANÍ	12.3%
●	LLANO CHICO	10.9%
●	CENTRO HISTÓRICO	8.7%
●	NAYÓN	0.7%
●	SAN ISIDRO DEL INCA	-2.0%
●	CARCELÉN	-3.6%
●	IÑAQUITO	-4.8%
●	EL CONDADO	-7.6%
●	CHIMBACALLE	-13.3%
●	SOLANDA	-15.9%
●	CHILIBULO	-19.2%

Guamaní es la parroquia con mayor incremento de precio interanual. Chilibulo 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 5.9 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 5.1 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 410 o USD 5.9 por m2.

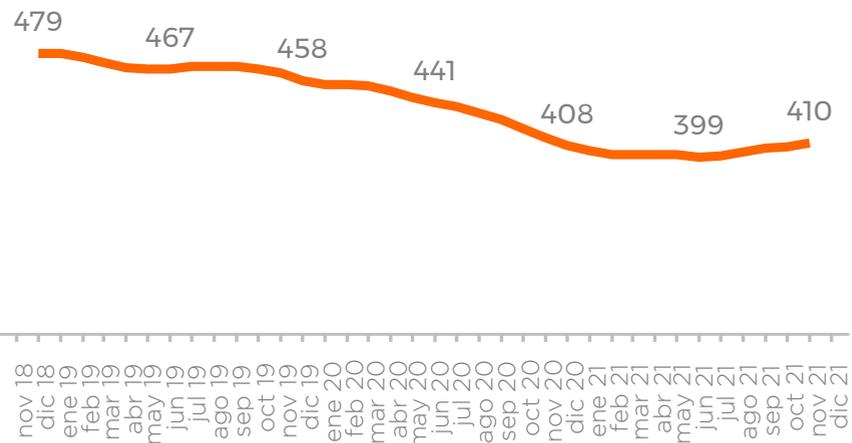
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 557.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

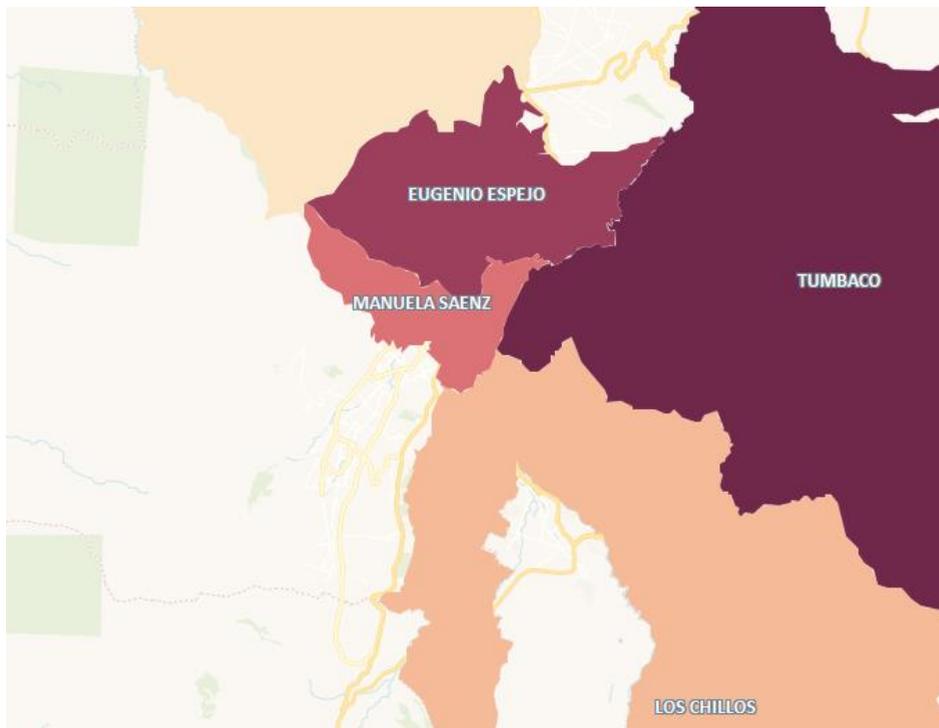
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.4%	1.9%	1.8%
QUITO INDEX	0.7%	0.5%	-1.0%

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

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 410 por mes, sube 0.7% con respecto al mes previo. En 2020 precios cayeron 11%. En 2021 acumulan +0.5%.

ALQUILER

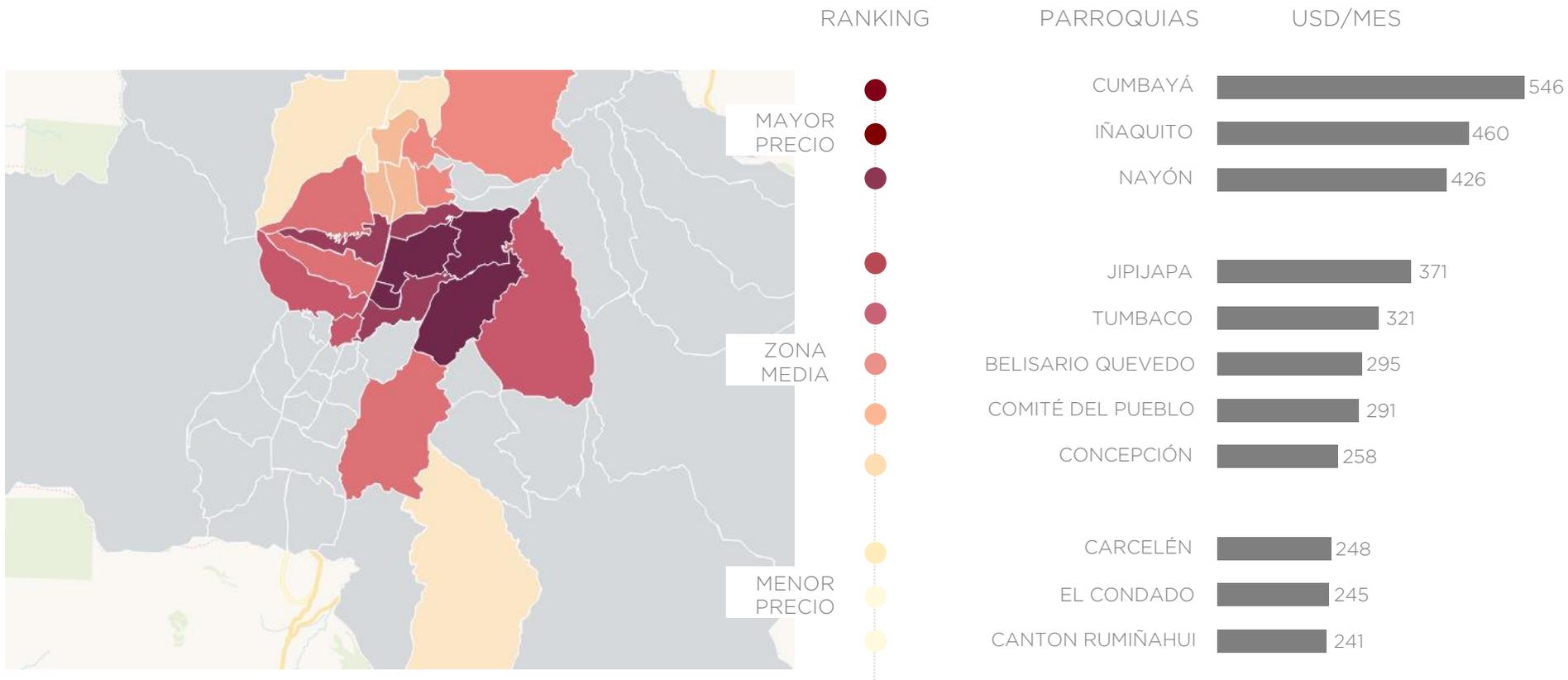
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	501	4.9%	7.6%
EUGENIO ESPEJO	413	0.3%	-0.5%
QUITO	410	0.7%	-1.0%
MANUELA SAENZ	338	1.3%	-13.5%
LOS CHILLOS	304	-2.8%	1.2%
LA DELICIA	251	-0.6%	-1.0%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

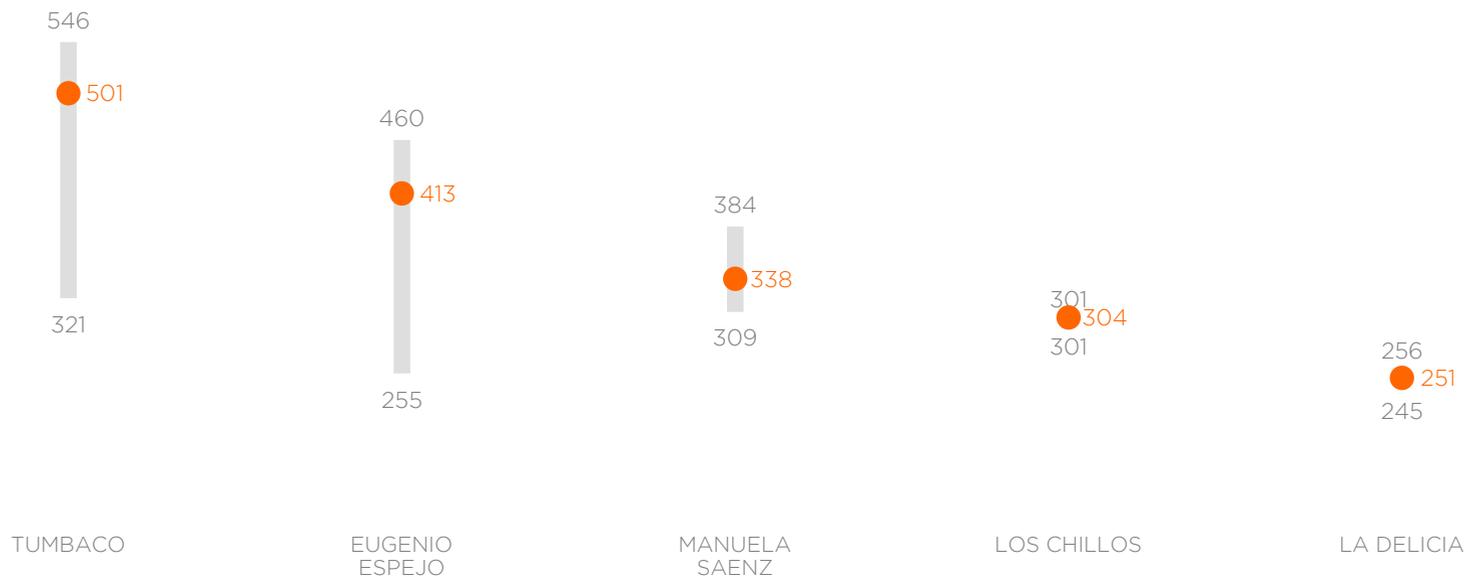


Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 546 por mes.

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. Además es la Admin. Zonal con mayor dispersión de precio. La Delicia registra el precio medio y la parroquia mas económica.

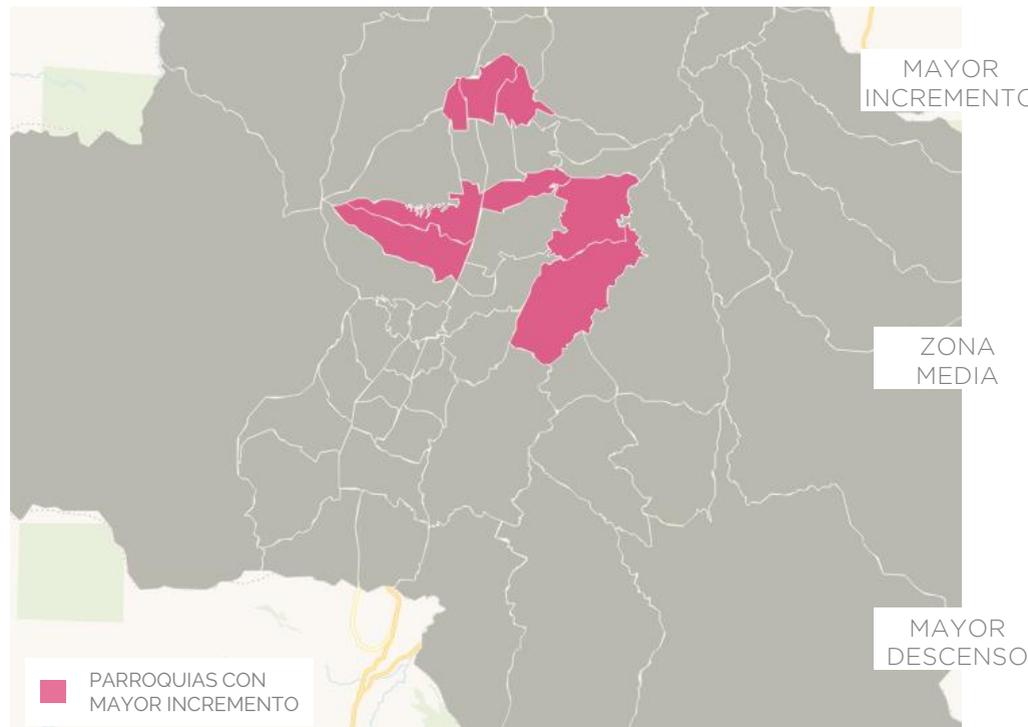
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



1	CUMBAYÁ	9.6%
2	COTOCOLLAO	8.8%
3	NAYÓN	7.8%
4	PONCEANO	2.8%
5	TUMBACO	0.9%
6	IÑAQUITO	-0.4%
7	MARISCAL SUCRE	-4.0%
8	CENTRO HISTÓRICO	-5.6%
9	COCHAPAMBA	-10.6%
10	EL CONDADO	-13.4%
11	CALDERÓN	-17.7%

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

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

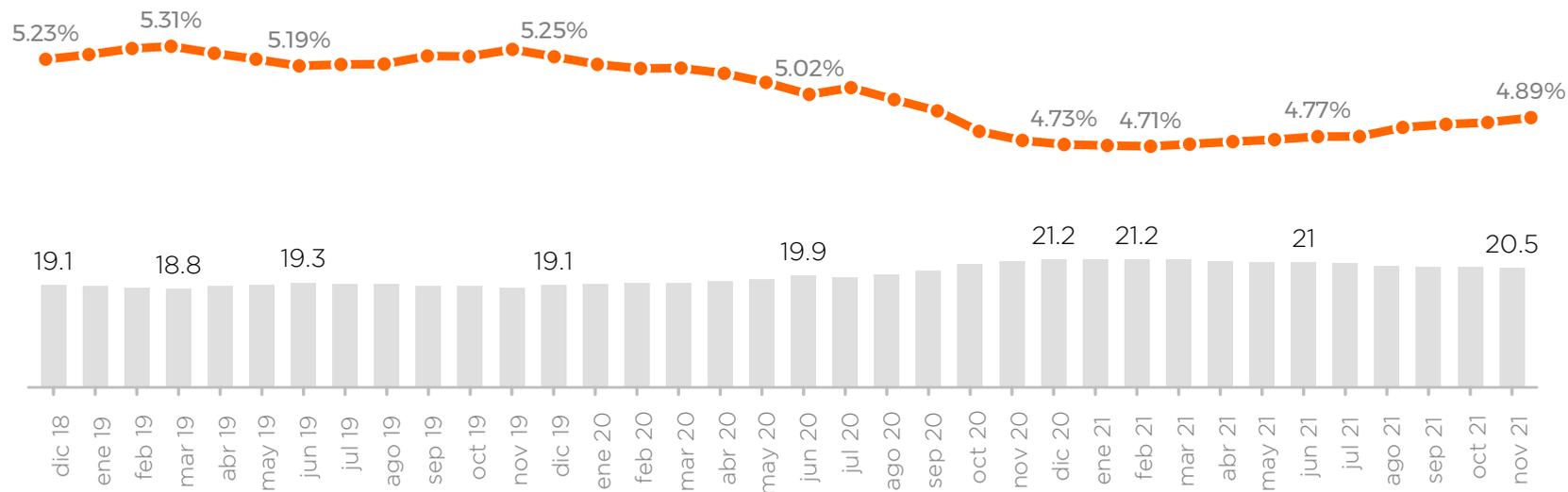
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



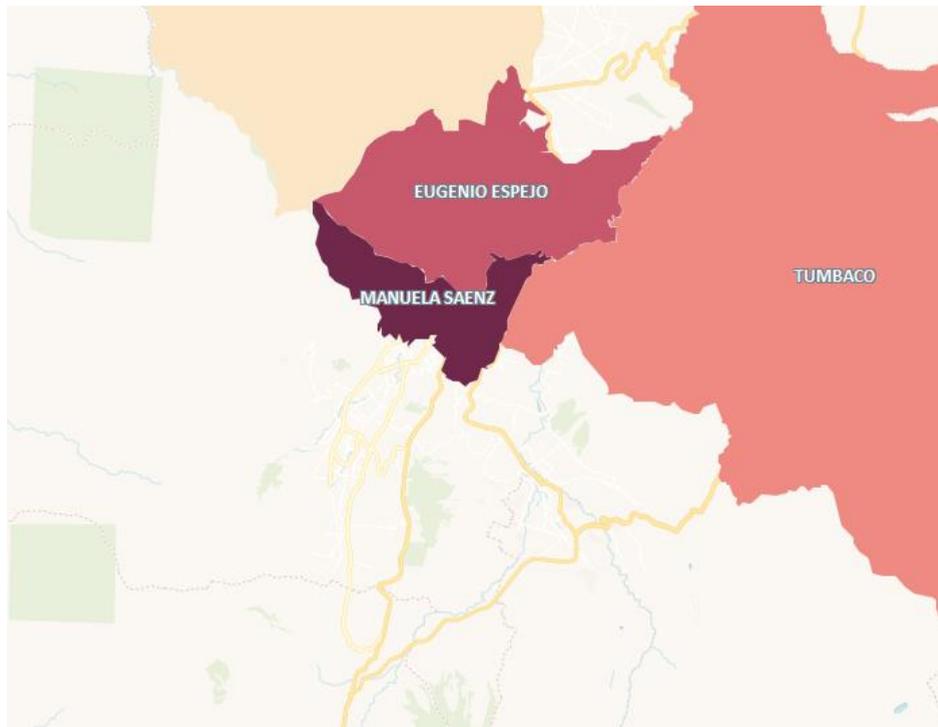
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación alquiler anual / precio mantiene tendencia ascendente y se ubica en 4.89%.

Se necesitan 20.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra 2.8% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

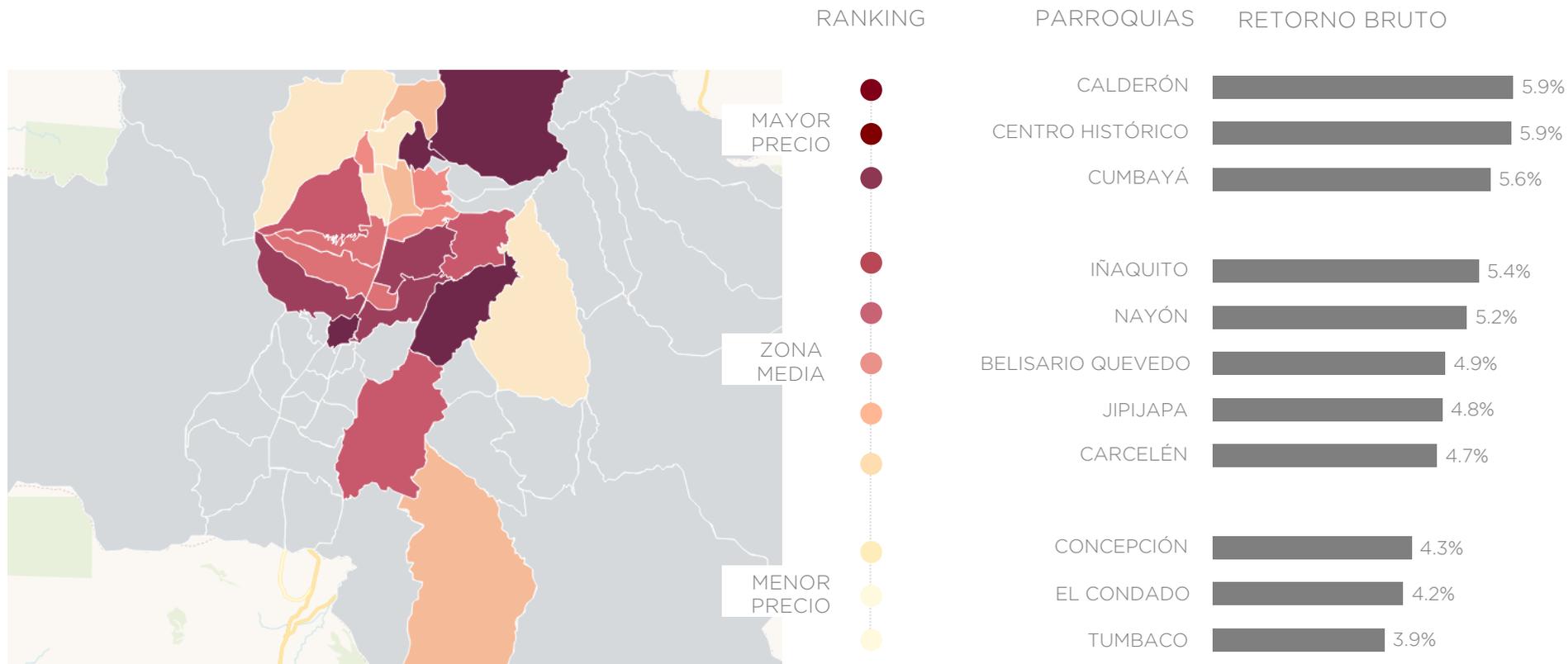
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MANUELA SAENZ	5.4%	=	▼
EUGENIO ESPEJO	4.9%	=	▲
QUITO	4.9%	=	▲
TUMBACO	4.7%	▲	▲
LA DELICIA	4.5%	=	=

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



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



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO