



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO
ENERO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio por m² sube 0.3% en el mes y acumula +0.6% desde nov'23

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.227 USD/m², sube 0.3% en el mes. Los departamentos a estrenar fueron los de mayor incremento de precio en enero. El precio deja de caer desde noviembre 2023 y acumula +0.6% desde entonces. En los últimos 12 meses el precio retrocede 0.6%, el menor retroceso interanual desde dic'18.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.720 por m². Turubamba tiene el precio más económico, USD 598 por m².

ALQUILER

El precio medio sube 0.6% en enero y se ubica en USD 495 por mes

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en Quito se ubica en USD 495 por mes, sube 0.6% en enero y vuelve a registrar un nuevo máximo histórico desde el inicio de la serie (dic'17). Los departamentos chicos fueron los de mayor incremento de precio en enero. Actualmente el precio medio se ubica 24.0% por arriba del mínimo alcanzado en junio 2021.

Cumbayá es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 674 por mes. Carcelén es la más económica, USD 262 por mes.

RENTABILIDAD

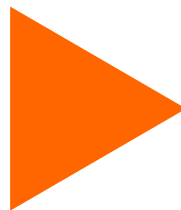
La rentabilidad bruta continúa subiendo y se ubica en 6.07% anual

La relación alquiler anual / precio continúa subiendo y se ubica en 6.07%. Se necesitan 16.5 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 1.331 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.123 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70m2 tiene un precio medio de USD 93 mil.

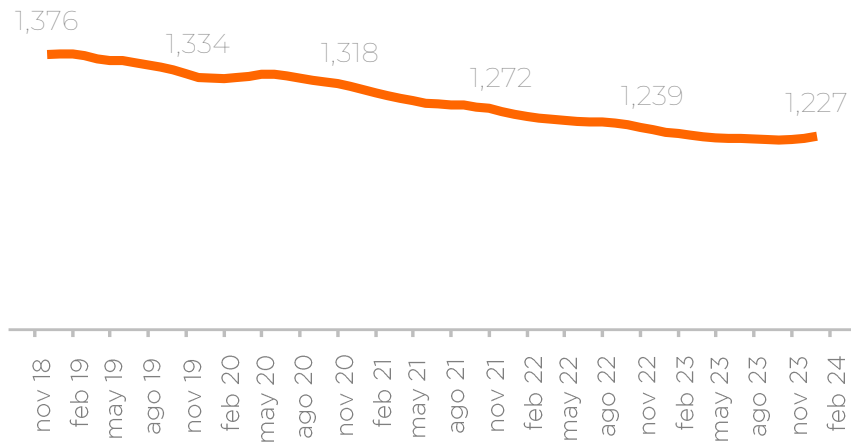
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 123 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	-0.2%	-0.2%	1.0%
QUITO INDEX	0.3%	0.3%	-0.6%
IPCO	0.0%	0.0%	-0.5%

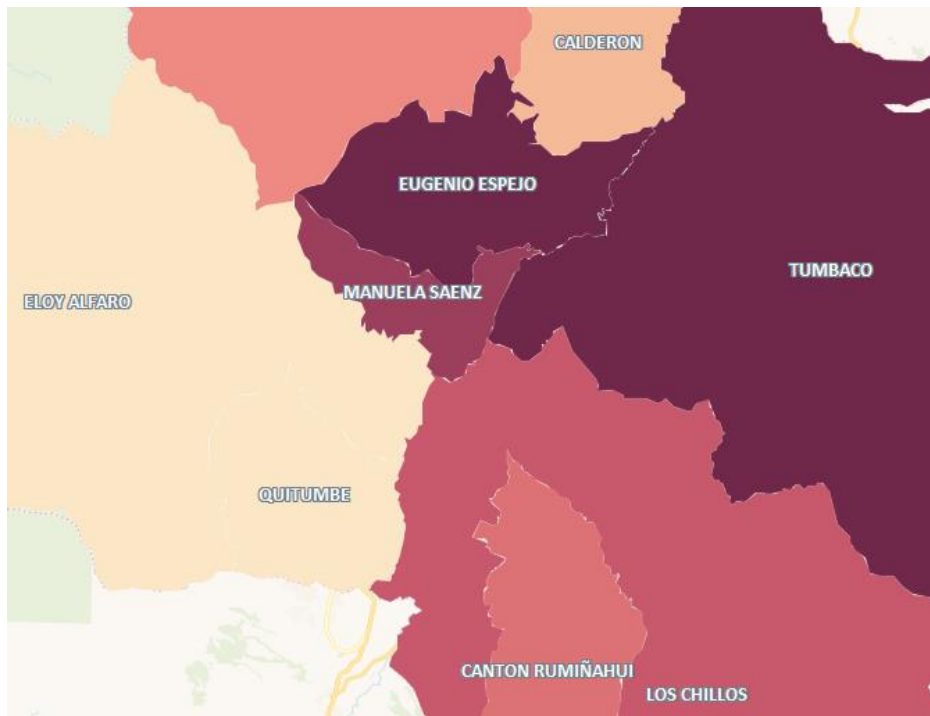
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del último mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de la ciudad se ubica en 1.227 USD/m2, sube 0.3% en el mes. Los departamentos a estrenar fueron los de mayor incremento de precio en enero. El precio deja de caer desde noviembre 2023 y acumula +0.6% desde entonces.

En los últimos 12 meses el precio retrocede 0.6%, el menor retroceso interanual desde dic'18.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



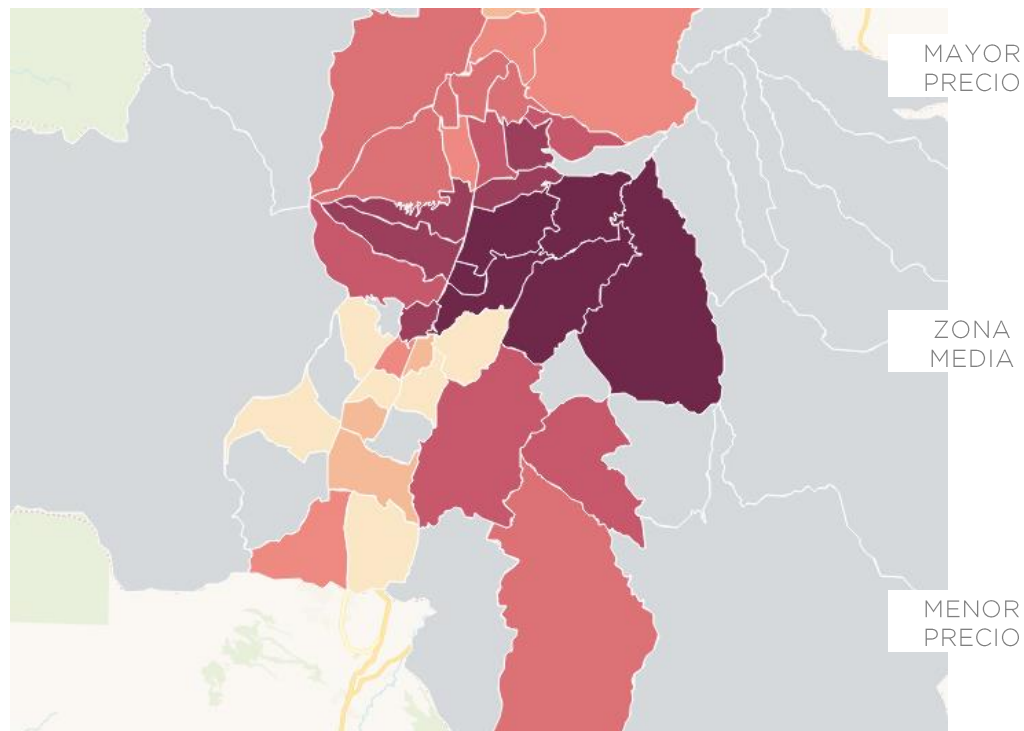
ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,642	0.4%	2.6%
EUGENIO ESPEJO	1,254	0.3%	-1.3%
QUITO	1,227	0.3%	-0.6%
MANUELA SAENZ	1,048	-0.4%	7.6%
LOS CHILLOS	970	0.5%	2.4%
CANTON RUMIÑAHUI	949	0.6%	0.5%
LA DELICIA	880	0.4%	-2.5%
CALDERON	876	0.5%	3.0%
ELOY ALFARO	726	0.3%	2.6%
QUITUMBE	723	-1.8%	-0.4%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS USD/M2



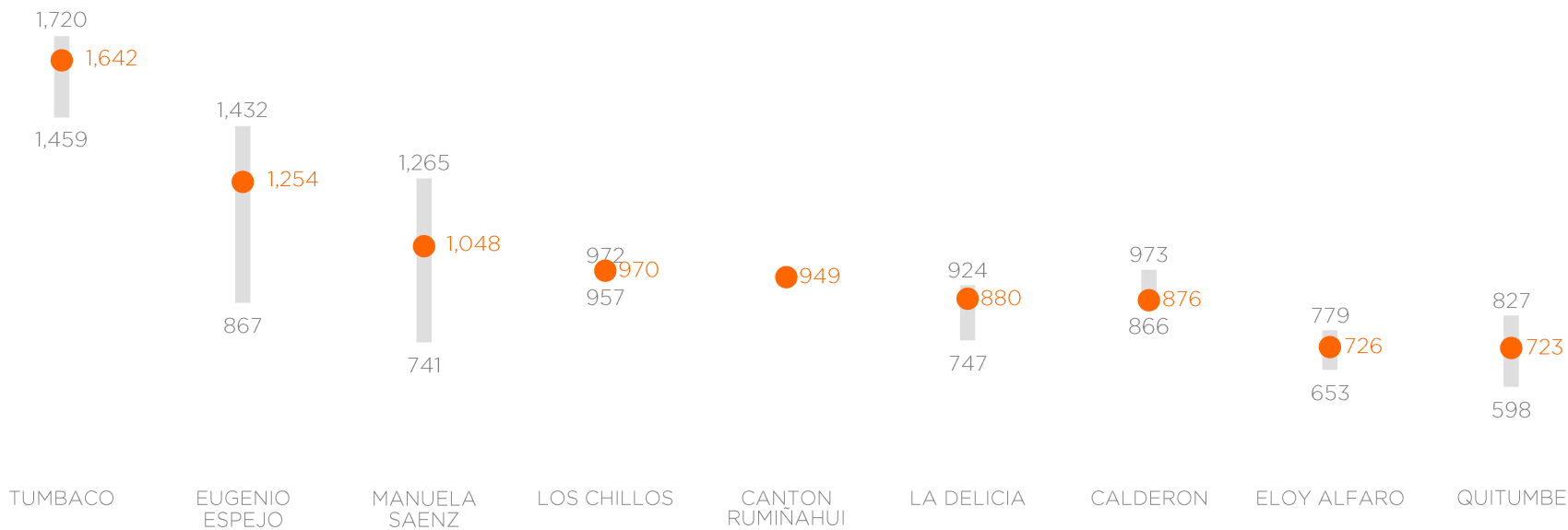
CUMBAYÁ	1,720
TUMBACO	1,459
IÑAQUITO	1,432
JIPIJAPA	1,188
ALANGASÍ	957
COCHAPAMBA	936
COTOCOLLAO	871
LA MAGDALENA	779
CHILLOGALLO	694
CHILIBULO	653
TURUBAMBA	598

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



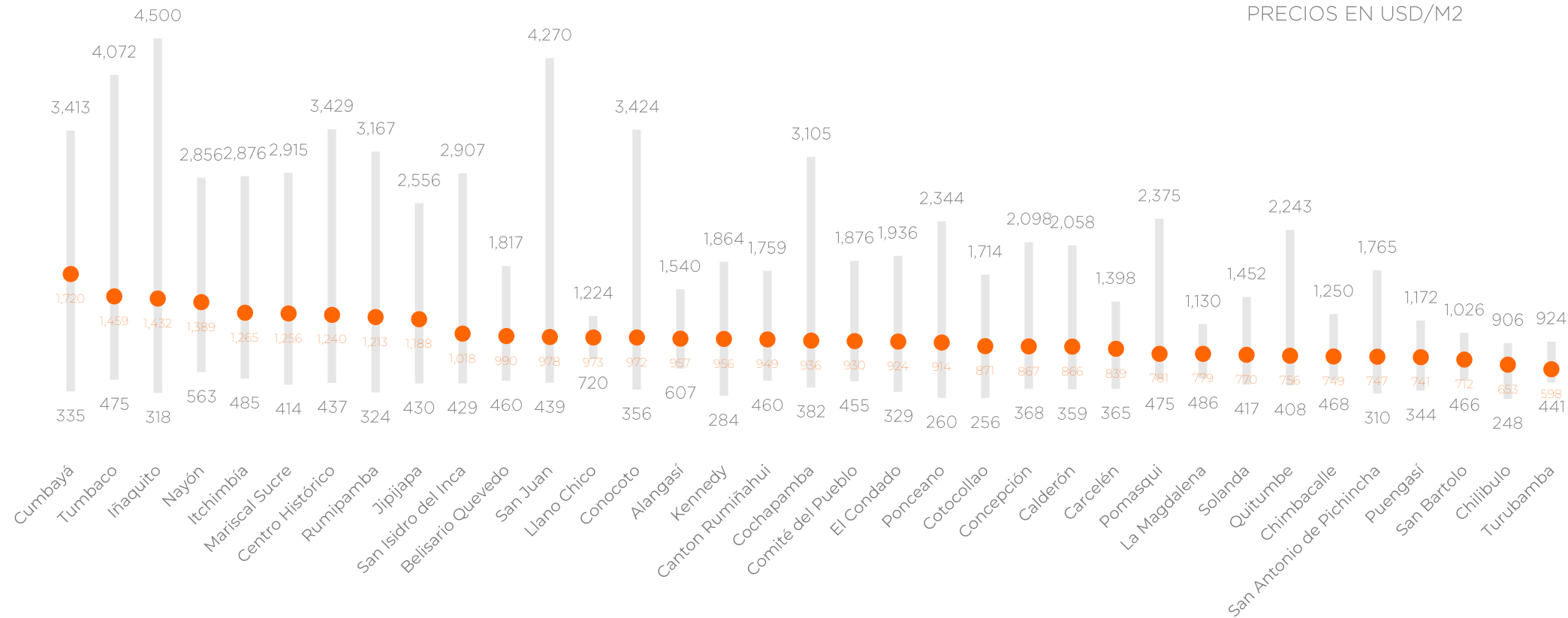
Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio. Eugenio Espejo es la de mayor dispersión de precio. Quitumbe registra el precio medio más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN PARROQUIAS DE LA CIUDAD



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



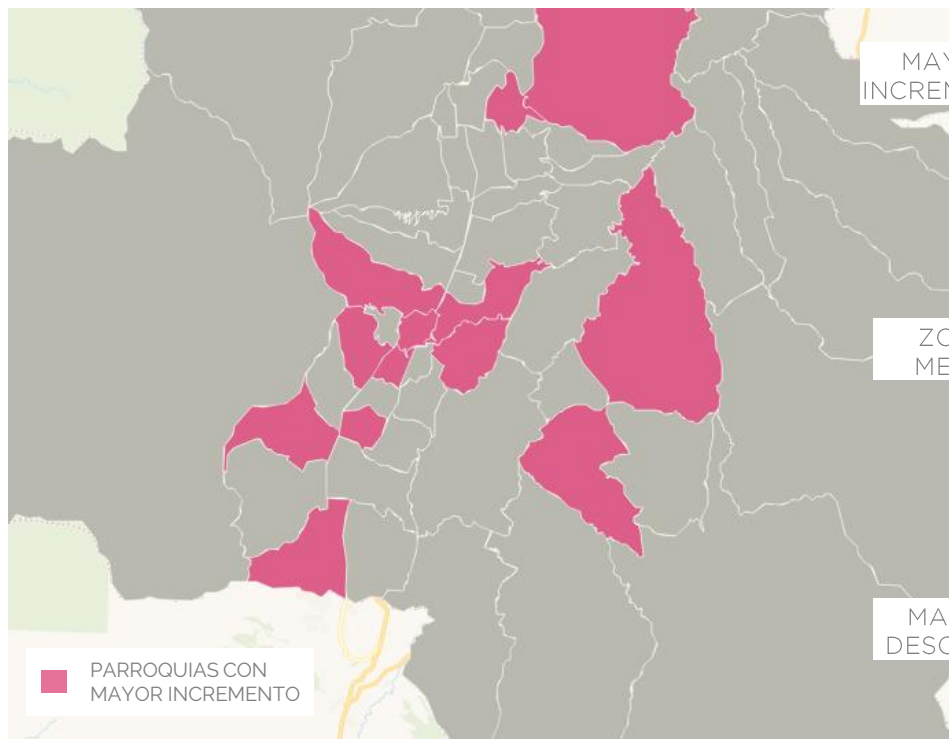
VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



CENTRO HISTÓRICO	14.9%
SOLANDA	11.6%
COMITÉ DEL PUEBLO	10.2%
CHILLOGALLO	5.2%
SAN ISIDRO DEL INCA	2.6%
CHIMBACALLE	0.8%
QUITUMBE	-0.6%
CARCELÉN	-2.2%
COCHAPAMBA	-7.1%
TURUBAMBA	-9.6%
POMASQUI	-10.4%

El 51% de las parroquias registra incremento de precio interanual, el 49% registra retroceso de precio. Centro Histórico es la parroquia con mayor incremento de precio. Pomasqui 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

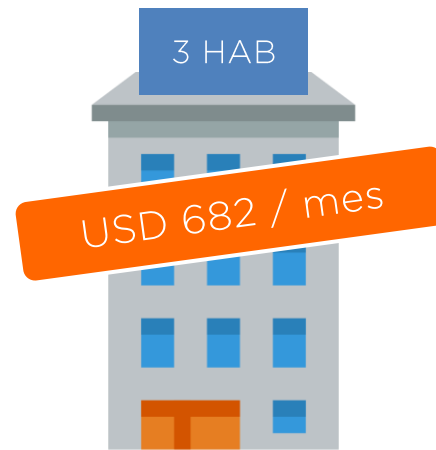
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 7.1 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 495 o USD 7.1 por m2.

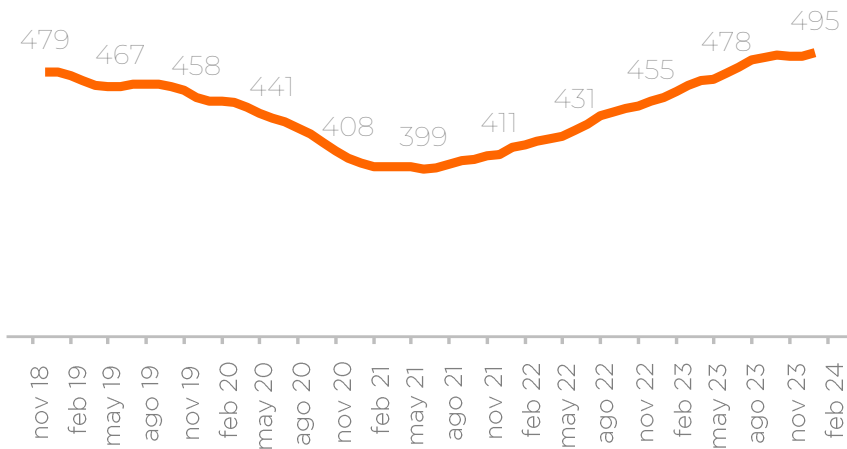
El alquiler de un departamento de tres habitaciones USD 682.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

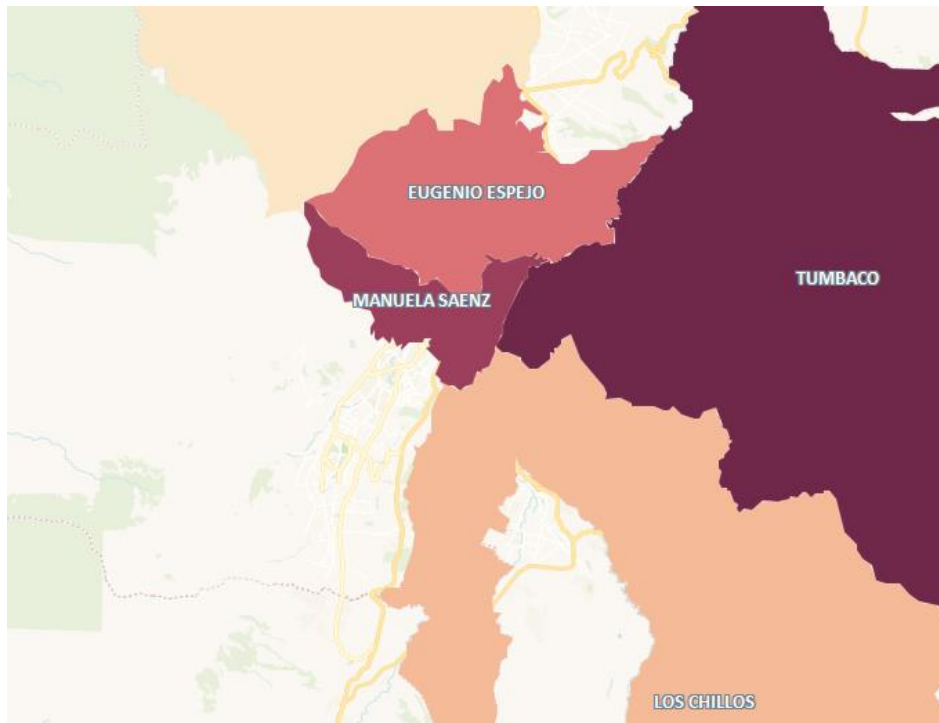
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	-0.2%	-0.2%	1.0%
QUITO INDEX	0.6%	0.6%	8.2%

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 se ubica en USD 495 por mes, sube 0.6% en enero y vuelve a registrar un nuevo máximo histórico desde el inicio de la serie (dic'17). Los departamentos chicos fueron los de mayor incremento de precio en enero. Actualmente el precio medio se ubica 24.0% por arriba del mínimo alcanzado en junio 2021.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	641	-0.6%	5.9%
MANUELA SAENZ	515	-0.5%	S/D
EUGENIO ESPEJO	496	0.7%	8.4%
QUITO	495	0.6%	8.2%
LOS CHILLOS	477	1.3%	S/D
LA DELICIA	277	0.6%	2.8%

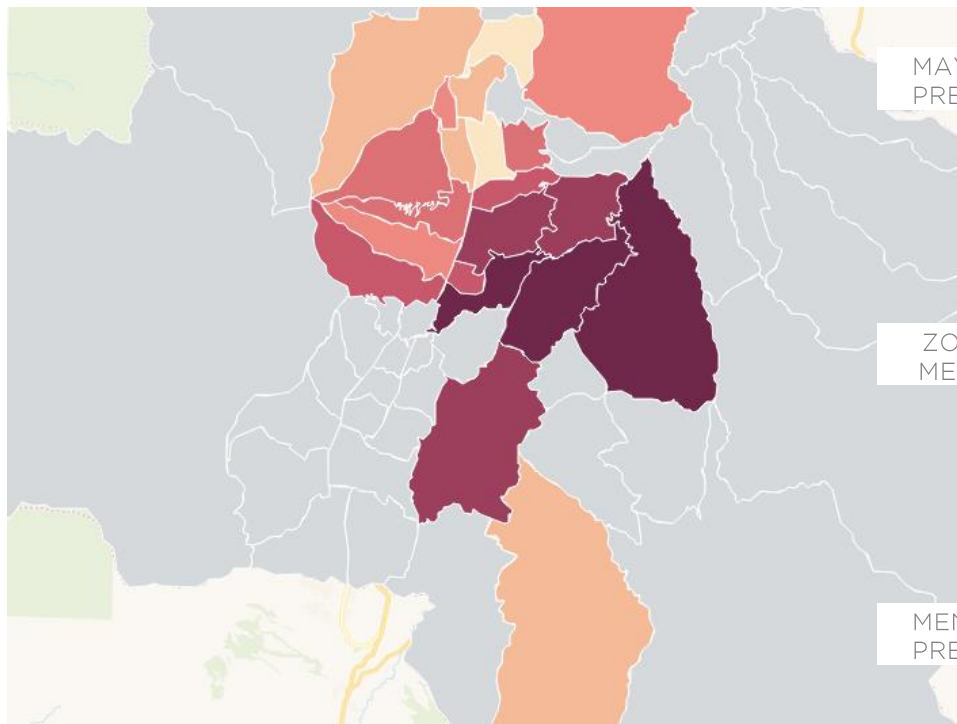
ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/MES



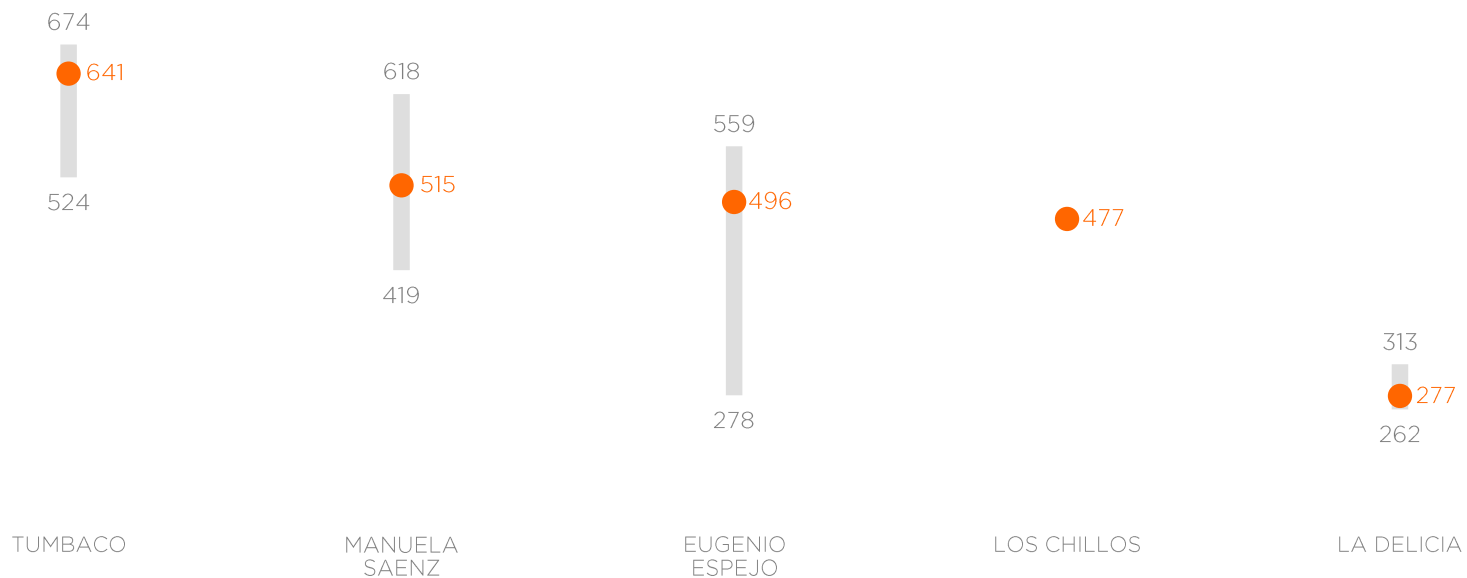
CUMBAYÁ	674
ITCHIMBÍA	618
NAYÓN	559
TUMBACO	524
JIPIJAPA	441
RUMIPAMBA	404
BELISARIO QUEVEDO	327
CALDERÓN	291
PONCEANO	276
EL CONDADO	274
CARCELÉN	262

Cumbayá (Tumbaco) se mantiene como la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 674 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



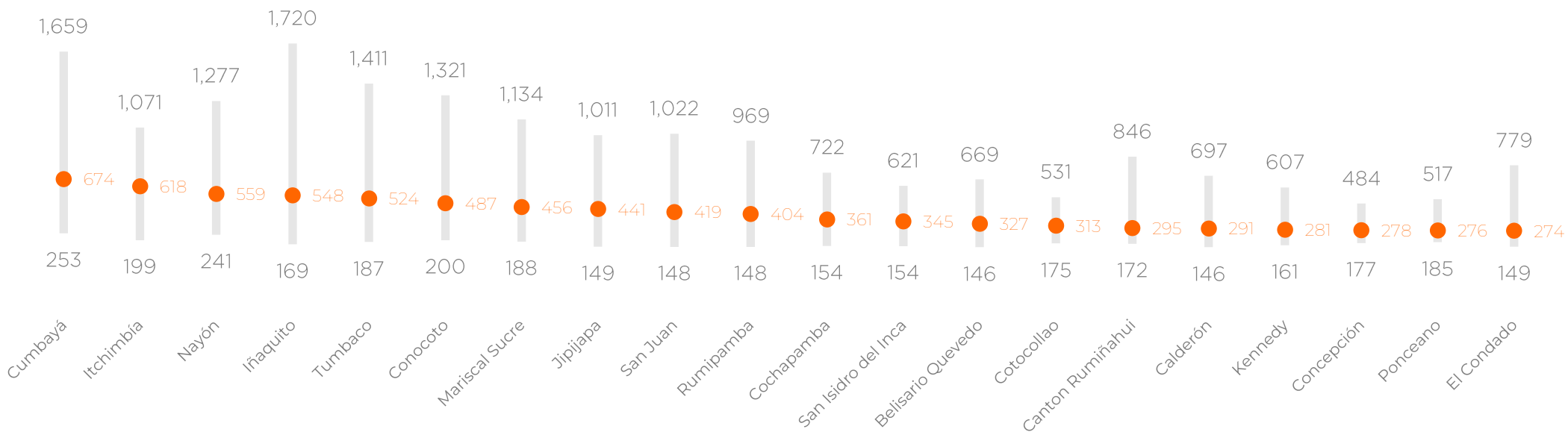
Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio y cuenta con la parroquia más cara de la Ciudad. Eugenio Espejo es la Administración Zonal con mayor dispersión de precio. La Delicia registra el precio medio más económico.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN PARROQUIAS DE LA CIUDAD



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



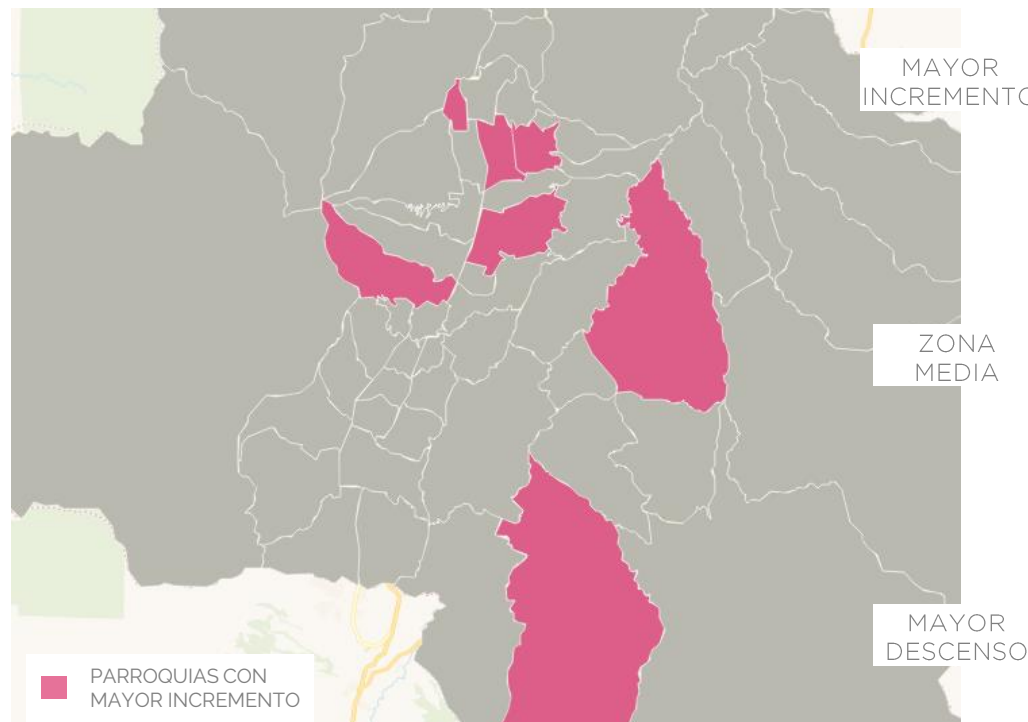
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



1	CANTON RUMIÑAHUI	21.1%
2	COTOCOLLAO	18.8%
3	KENNEDY	14.3%
4	SAN JUAN	10.9%
5	NAYÓN	7.7%
6	MARISCAL SUCRE	6.1%
7	JIPIJAPA	5.0%
8	COCHAPAMBA	3.5%
9	PONCEANO	2.4%
10	CARCELÉN	-0.1%
11	EL CONDADO	-4.6%

Cantón Rumiñahui es la parroquia con mayor incremento de precio interanual: +21.1%. El Condado es la de mayor retroceso: -4.6%.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

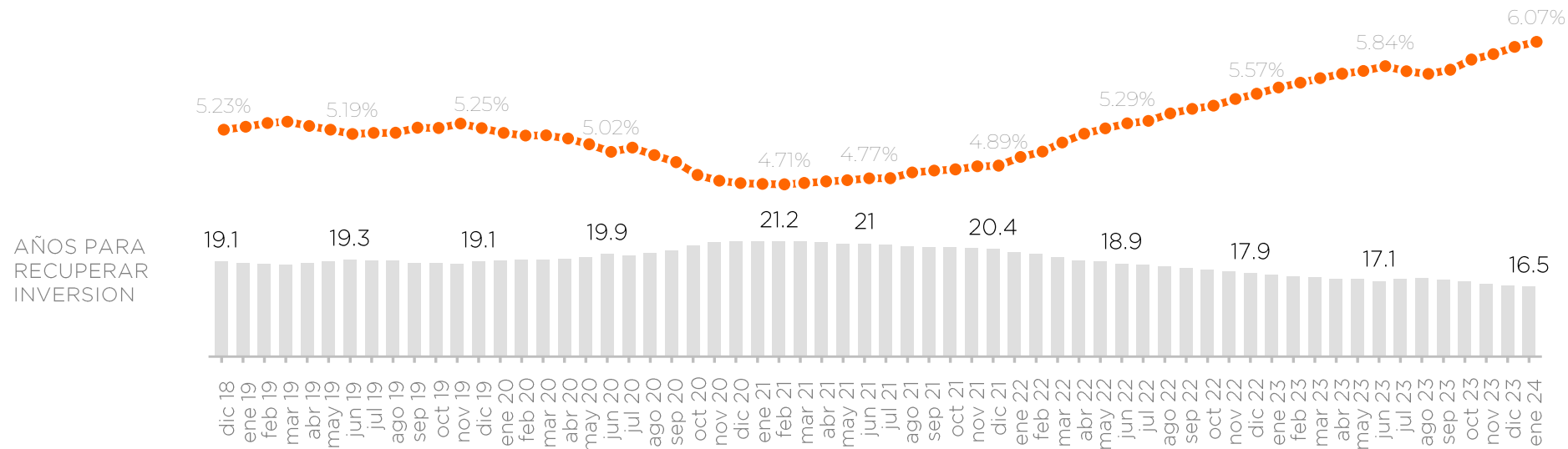
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

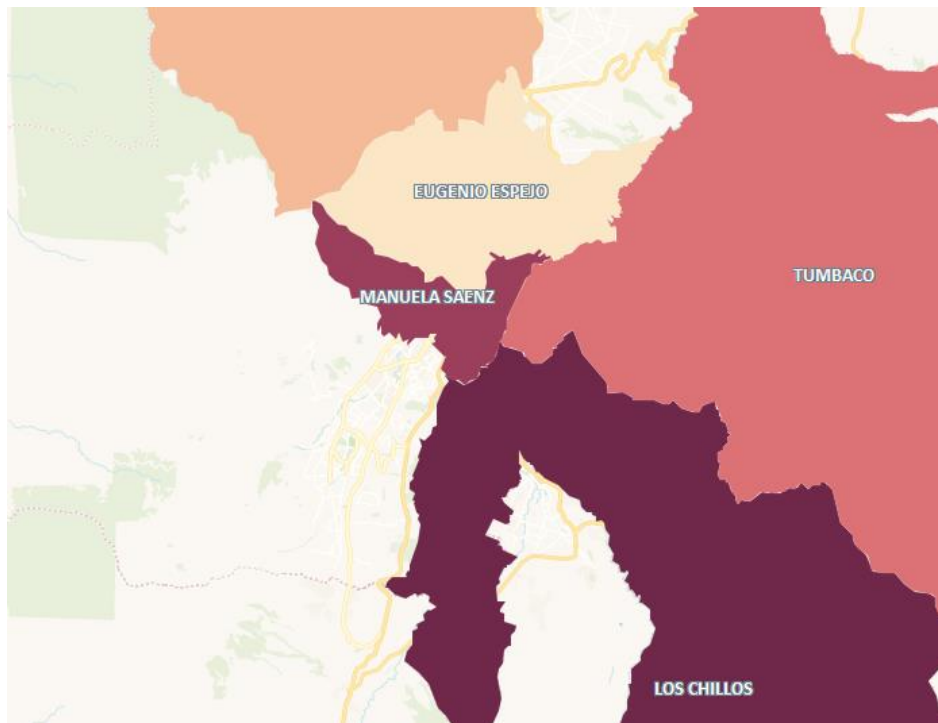


La relación alquiler anual / precio continúa subiendo y se ubica en 6.07%.

Se necesitan 16.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 7.2% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

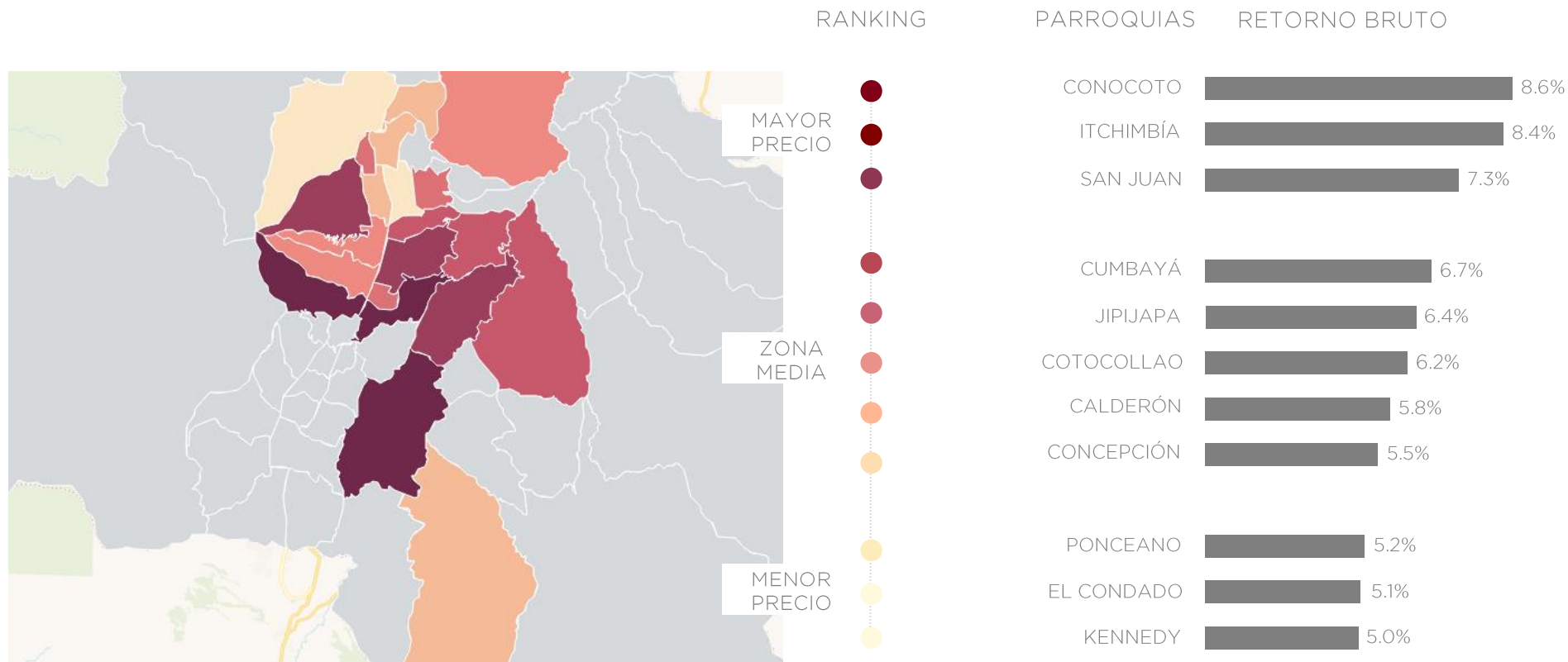
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MANUELA SAENZ	7.0%	=	=
TUMBACO	6.4%	▼	▲
QUITO	6.1%	=	▲
EUGENIO ESPEJO	6.0%	▲	▲
LA DELICIA	6.0%	=	▲

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



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



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO