



PLUSVALIA INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE QUITO
SEPTIEMBRE 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio retrocedió 1.0% en T3 2024 y acumula -2.1% en el año

El precio medio de la ciudad cae 0.1% en septiembre y se ubica en 1.198 USD/m², mínimo histórico desde el inicio de la serie (dic'17). En T3 2024 retrocedió 1.0% y acumula un retroceso de 2.1% en el año. En los últimos 12 meses el precio medio en Quito cae 1.9%, lo que en términos reales implica una caída de 3.7%. Desde el inicio de la serie (dic'17), el precio acumula un retroceso de 15.3%.

Cumbayá (Tumbaco) es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.726 por m². Turubamba tiene el precio más económico, USD 543 por m².

ALQUILER

El precio medio subió 0.3% en T3 2024 y acumula +3.2% en el año

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 habitaciones en Quito cae 0.2% en septiembre y se ubica en USD 508 por mes. En T3 2024 el precio subió 0.3% y acumula +3.2% en el año, 0.8 p.p. por arriba de la inflación. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio. Actualmente el precio medio se ubica 27.4% por arriba del mínimo alcanzado en junio 2021.

Cumbayá es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 680 por mes. Cantón Rumiñahui es la más económica, USD 242 por mes.

RENTABILIDAD

La rentabilidad bruta sube levemente y se ubica en 6.06% anual

La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 6.06%. Se necesitan 16.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.2% menos que un año atrás.

Itchimbía e Iñaquito 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 1.301 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.094 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70m2 tiene un precio medio de USD 91 mil.

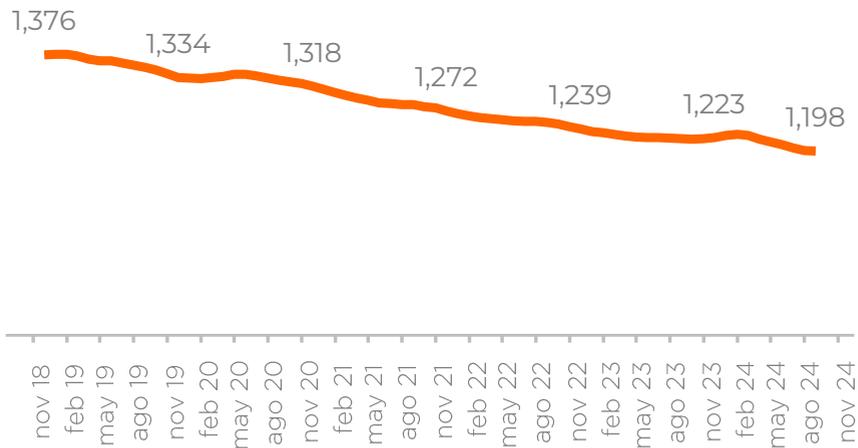
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 120 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

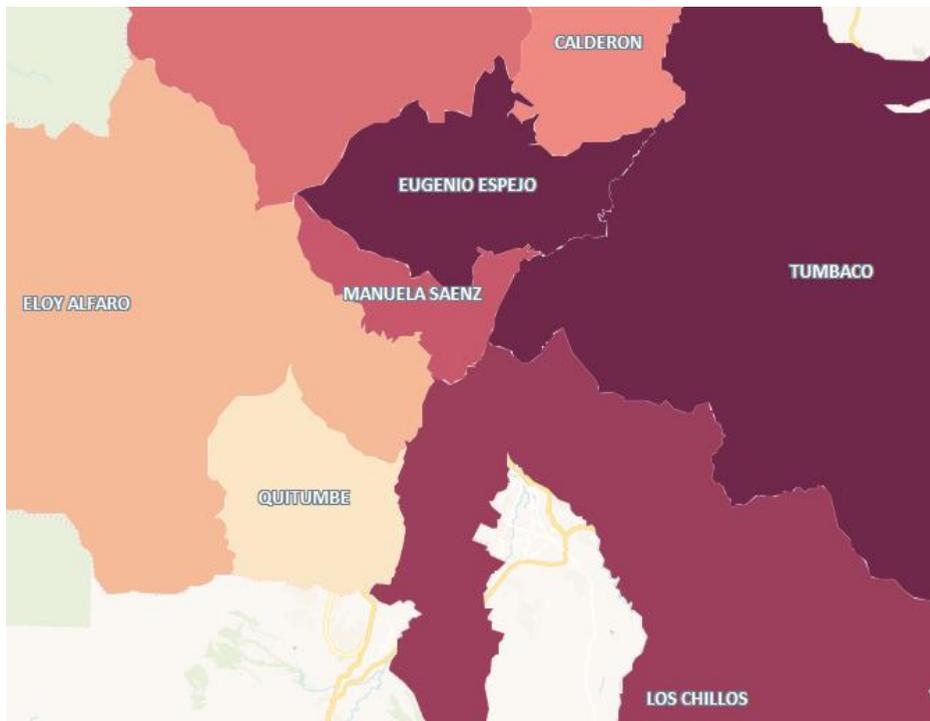
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.6%	2.4%	1.8%
QUITO INDEX	-0.1%	-2.1%	-1.9%
IPCO	0.0%	2.5%	2.7%

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

El precio medio de la ciudad cae 0.1% en septiembre y se ubica en 1.198 USD/m2, mínimo histórico desde el inicio de la serie (dic'17). En T3 2024 retrocedió 1.0% y acumula un retroceso de 2.1% en el año. En los últimos 12 meses el precio medio en Quito cae 1.9%, lo que en términos reales implica una caída de 3.7%. Desde el inicio de la serie (dic'17), el precio acumula un retroceso de 15.3%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	1,643	-0.2%	0.5%
EUGENIO ESPEJO	1,222	0.0%	-2.0%
QUITO	1,198	-0.1%	-1.9%
LOS CHILLOS	947	0.0%	-2.5%
MANUELA SAENZ	942	-1.2%	-6.5%
LA DELICIA	855	-0.2%	-3.6%
CALDERON	789	-1.7%	-6.2%
ELOY ALFARO	692	-1.8%	-0.2%
QUITUMBE	641	-1.5%	-12.2%

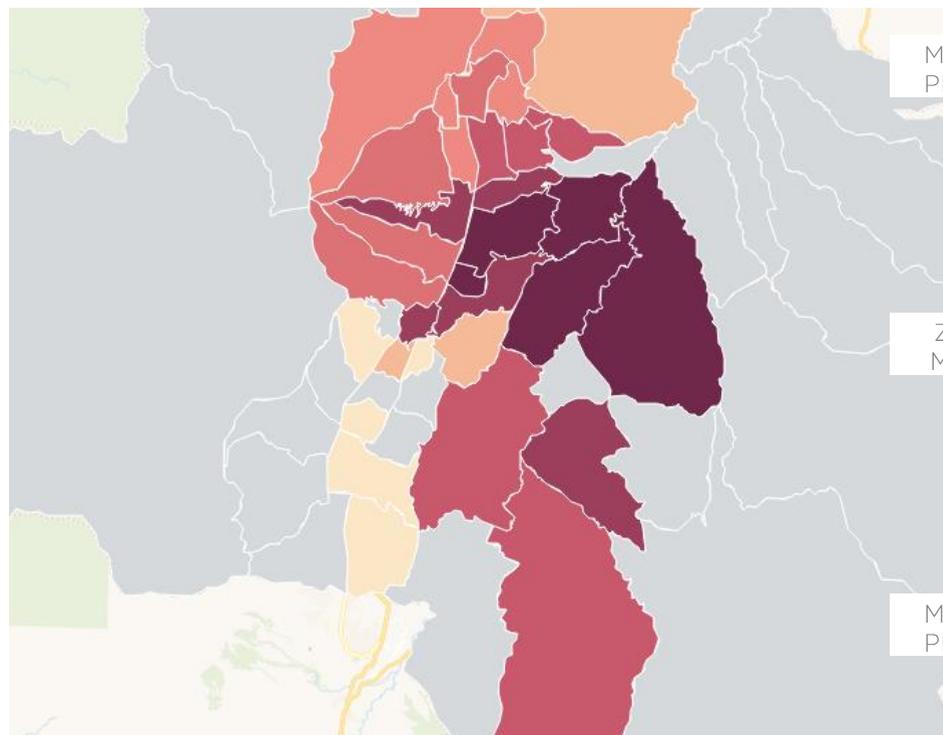
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

USD/M2



CUMBAYÁ	1,726
TUMBACO	1,479
NAYÓN	1,394
ITCHIMBÍA	1,099
CANTON RUMIÑAHUI	897
COCHAPAMBA	890
COMITÉ DEL PUEBLO	875
CALDERÓN	774
SOLANDA	684
CHILIBULO	661
TURUBAMBA	543

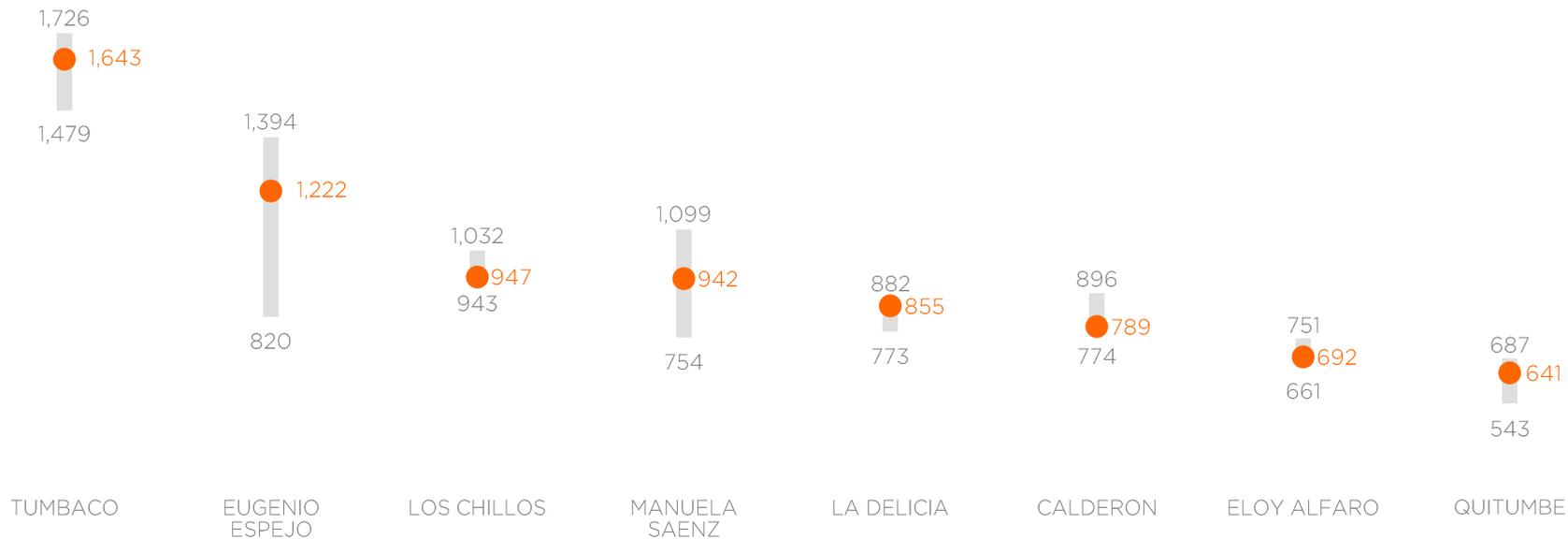
Cumbayá (Tumbaco) se mantiene como la parroquia con mayor precio medio de la ciudad. Turubamba tiene el precio más económico.

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



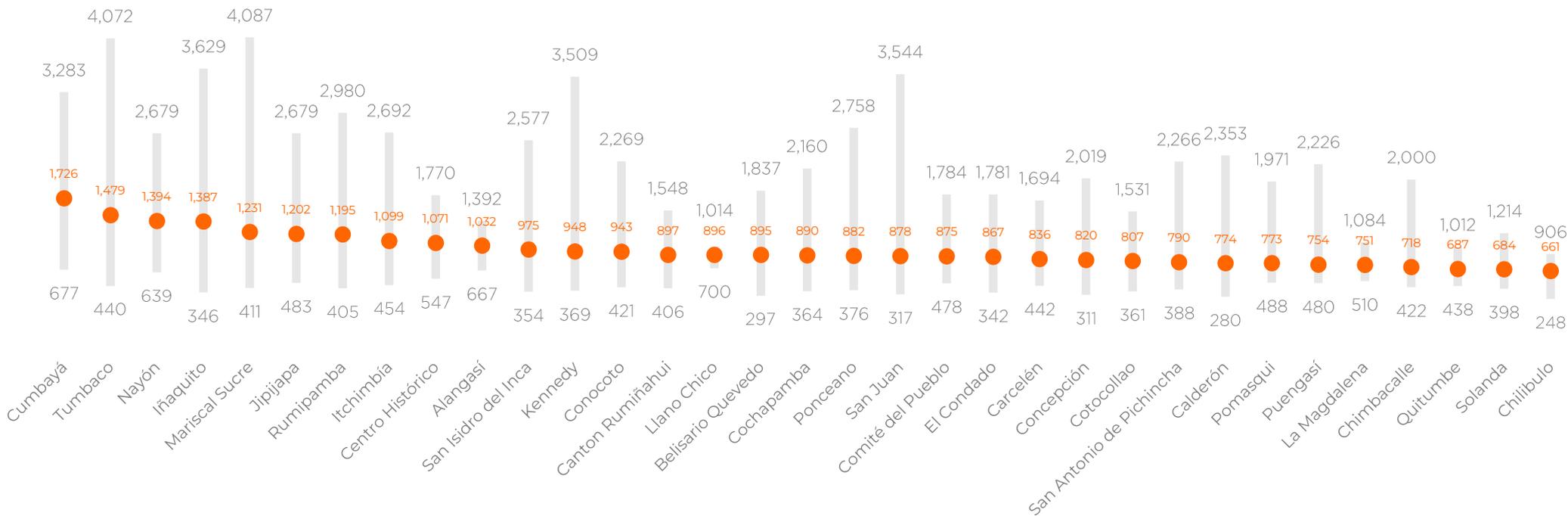
Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio. Eugenio Espejo es la de mayor dispersión de precio. Quitumbe registra el precio medio más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN PARROQUIAS DE LA CIUDAD



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



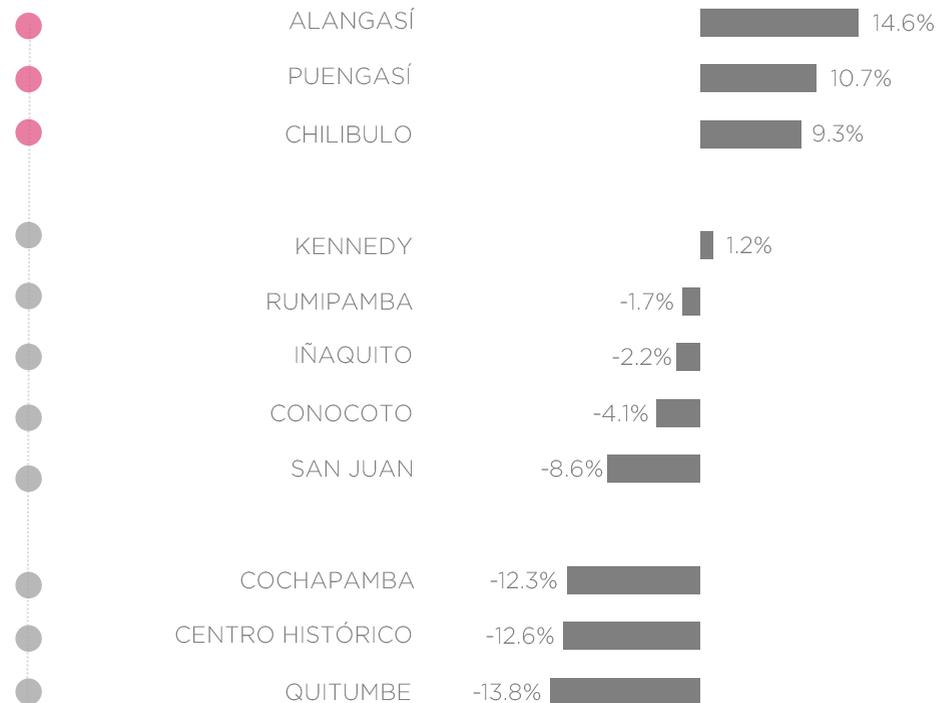
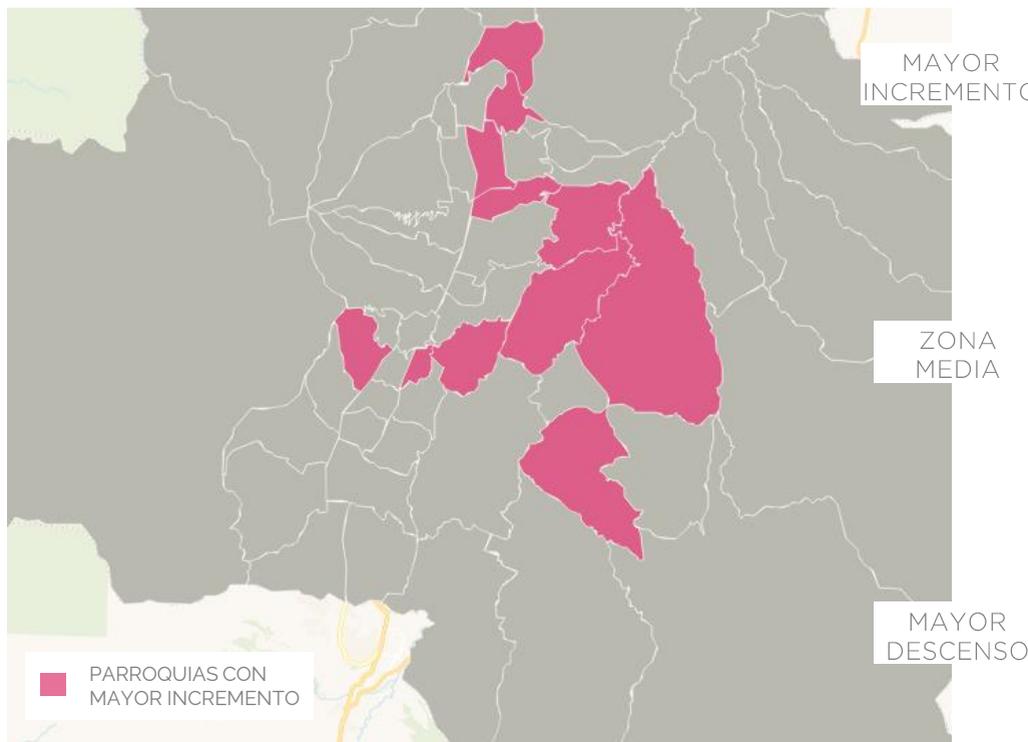
VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



El 29% de las parroquias registra incremento de precio interanual, el 71% registra retroceso de precio. Alangasí es la parroquia con mayor incremento de precio. Quitumbe 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 7.3 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.3 USD/M2

El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en USD 508 o USD 7.3 por m2.

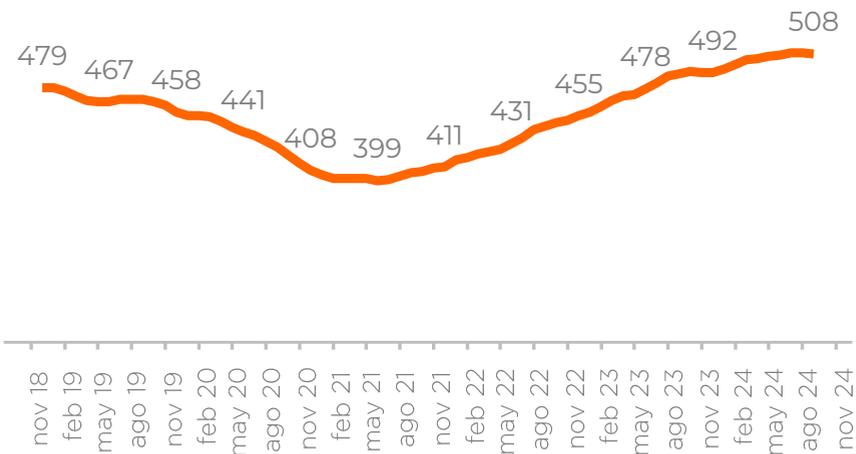
El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en USD 698.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

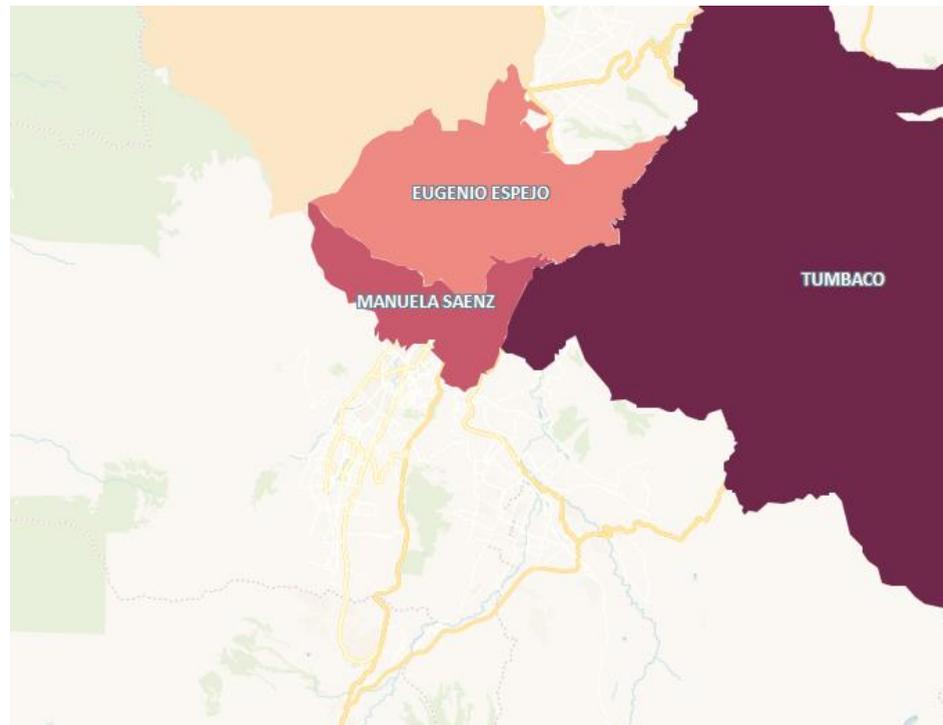
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.6%	2.4%	1.8%
QUITO INDEX	-0.2%	3.2%	3.5%

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

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 habitaciones en Quito cae 0.2% en septiembre y se ubica en USD 508 por mes. En T3 2024 el precio subió 0.3% y acumula +3.2% en el año, 0.8 p.p. por arriba de la inflación. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio. Actualmente el precio medio se ubica 27.4% por arriba del mínimo alcanzado en junio 2021.

ALQUILER

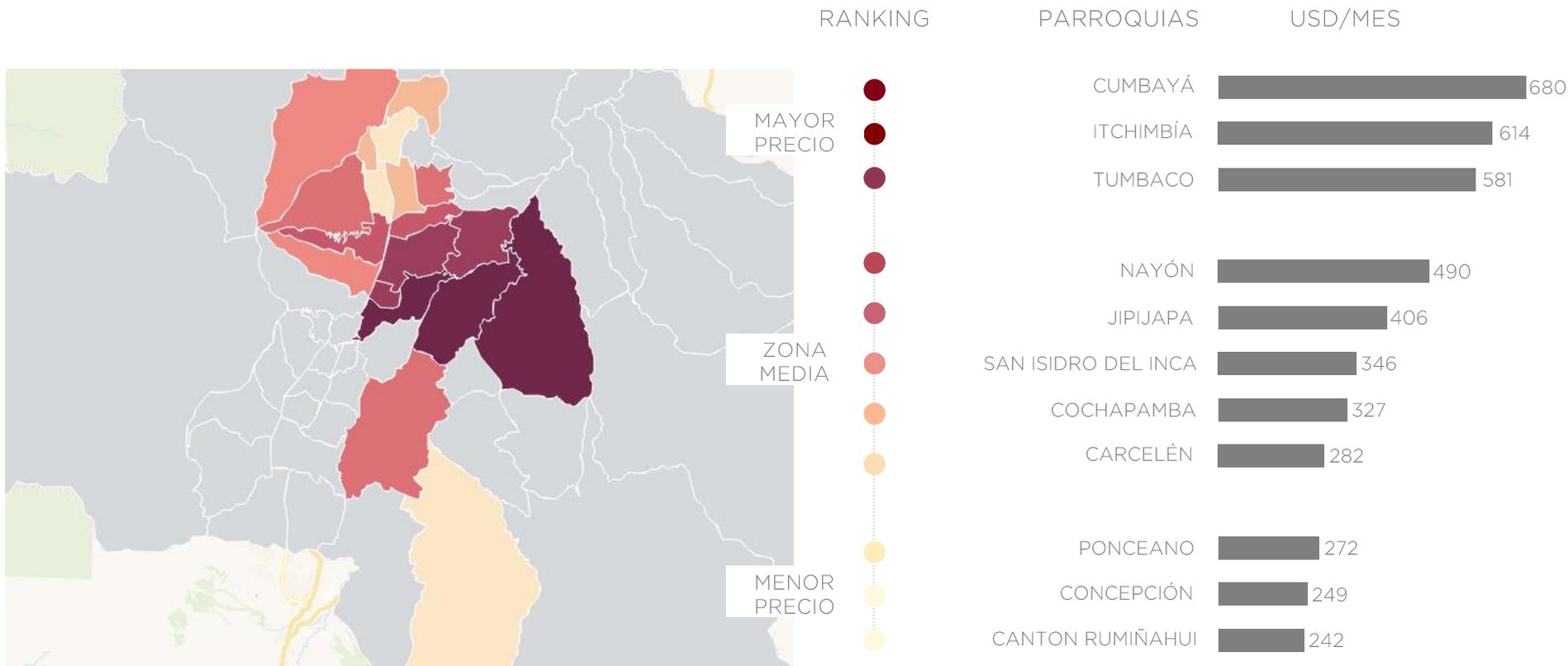
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
TUMBACO	655	-1.8%	3.7%
MANUELA SAENZ	525	-1.8%	5.6%
EUGENIO ESPEJO	510	0.0%	3.7%
QUITO	508	-0.2%	3.5%
LA DELICIA	282	0.6%	-2.8%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

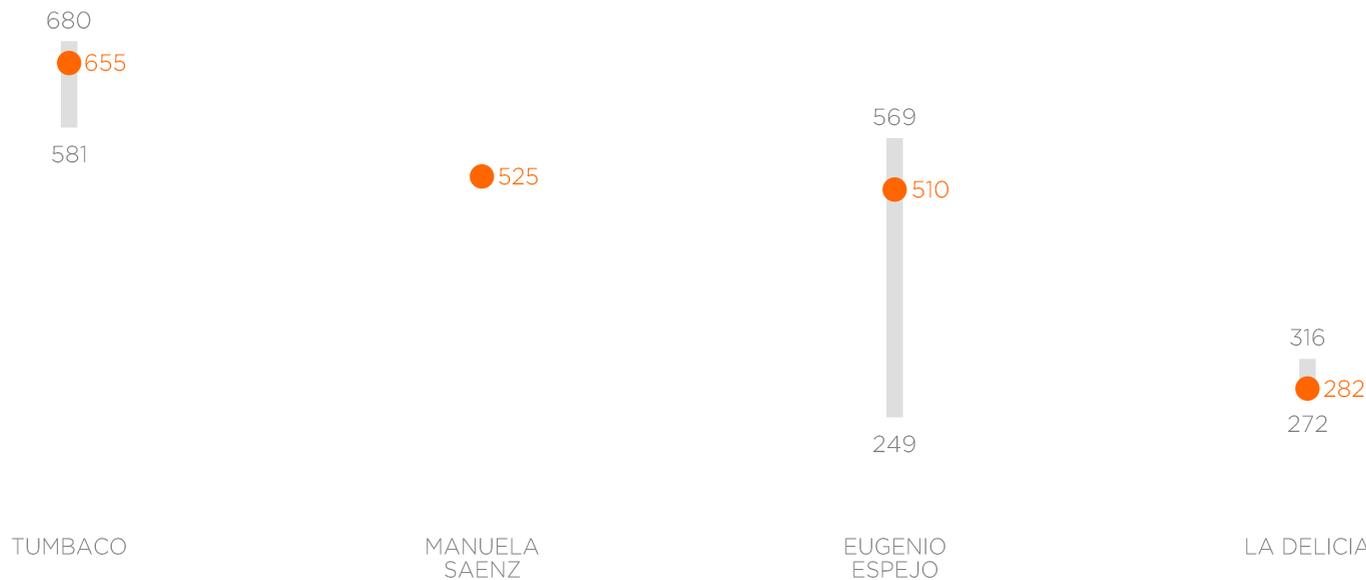


Cumbayá (Tumbaco) se mantiene como la parroquia con mayor precio medio de la ciudad, USD 680 por mes.

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



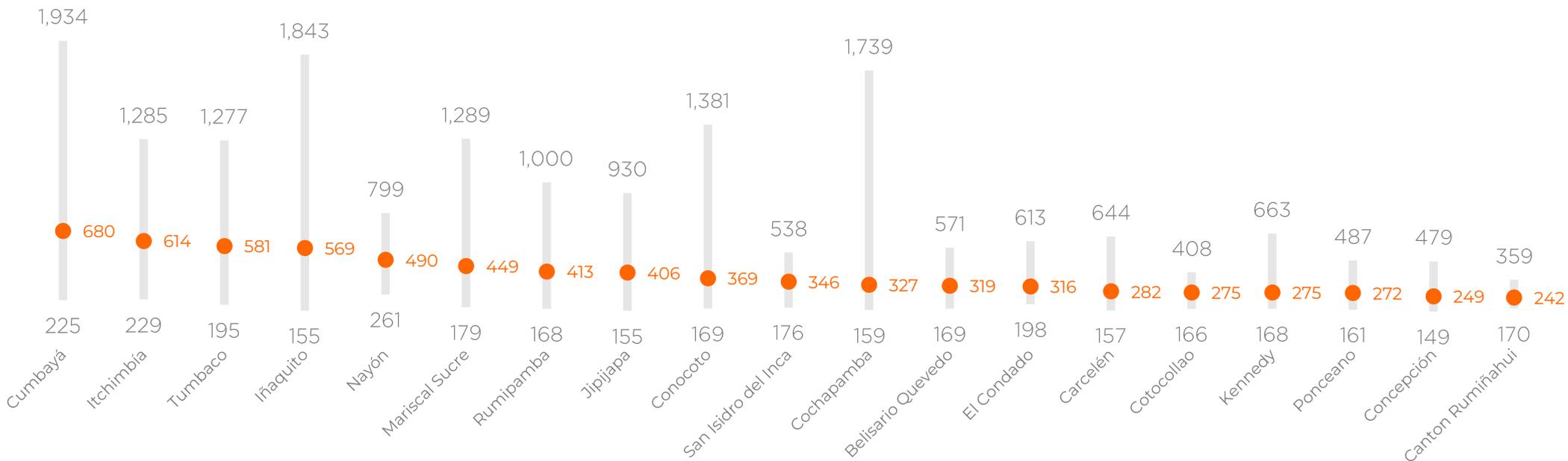
Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio y cuenta con la parroquia más cara de la Ciudad. Eugenio Espejo es la Administración Zonal con mayor dispersión de precio. La Delicia registra el precio medio más económico.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN PARROQUIAS DE LA CIUDAD



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



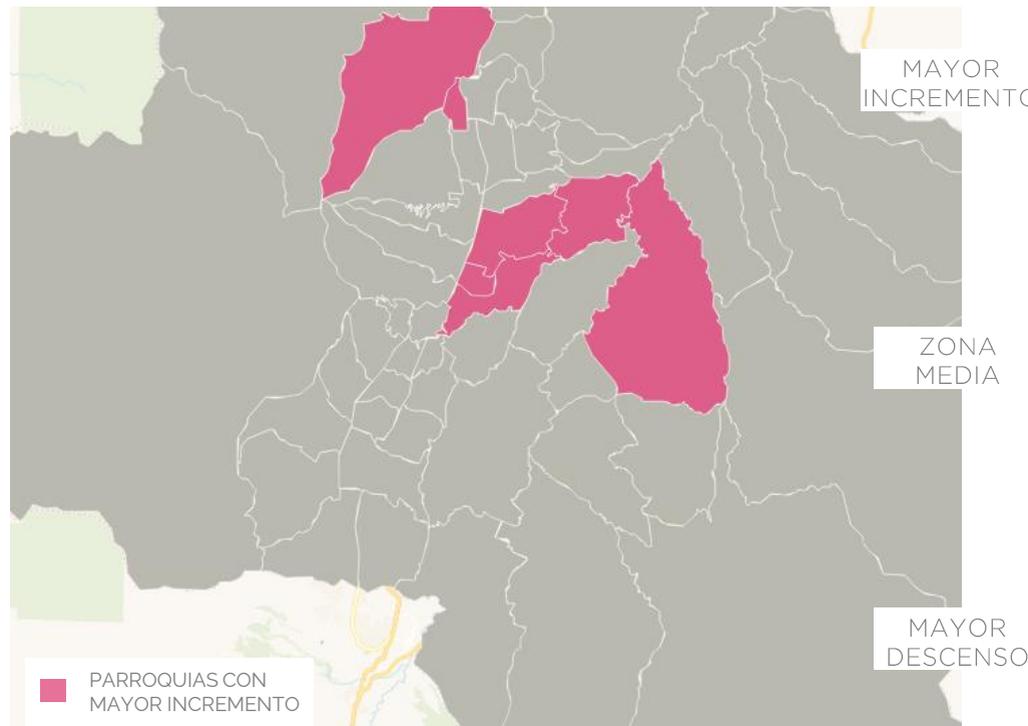
ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS

RANKING

PARROQUIAS

VARIACIÓN ANUAL



1	TUMBACO	14.9%
2	ITCHIMBÍA	7.1%
3	IÑAQUITO	6.5%
4	EL CONDADO	1.8%
5	CONCEPCIÓN	0.2%
6	CUMBAYÁ	-0.3%
7	BELISARIO QUEVEDO	-1.0%
8	KENNEDY	-3.7%
9	JIPIJAPA	-6.3%
10	CANTON RUMIÑAHUI	-13.3%
11	CONOCOTO	-15.9%

Tumbaco es la parroquia con mayor incremento de precio interanual: +14.9%. Conocoto es la de mayor retroceso: -15.9%.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

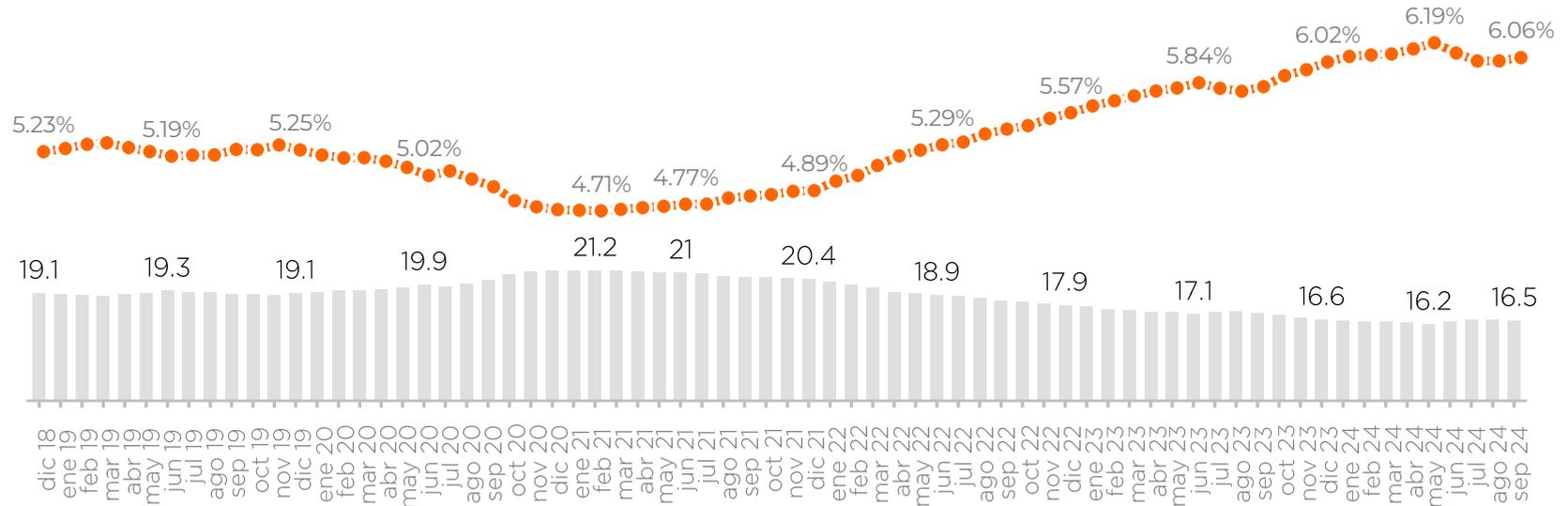
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

AÑOS PARA
RECUPERAR
INVERSION

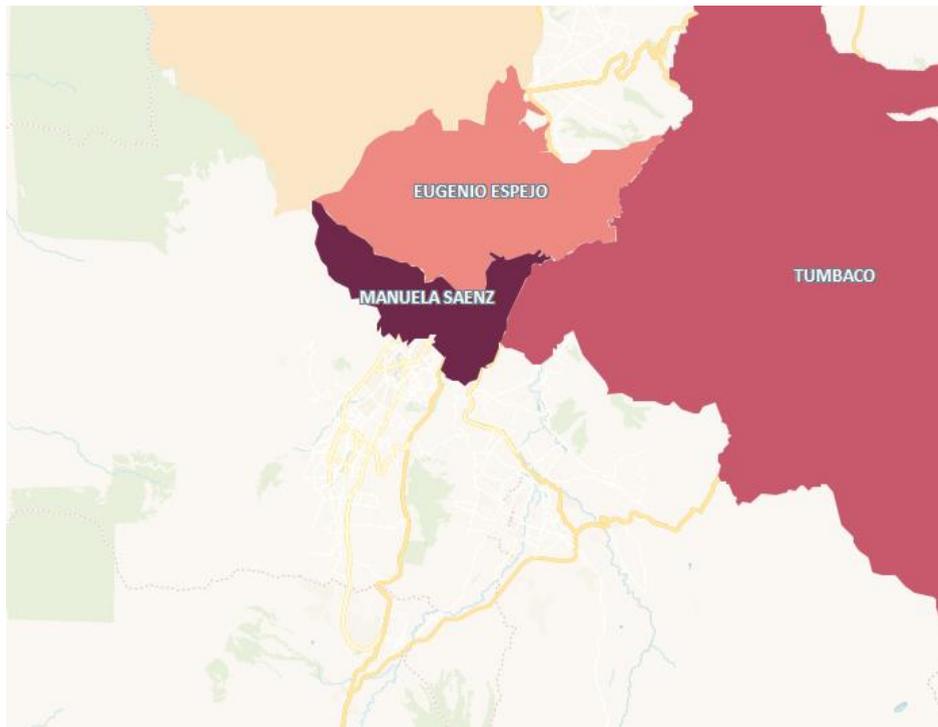


La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 6.06%.

Se necesitan 16.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.2% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

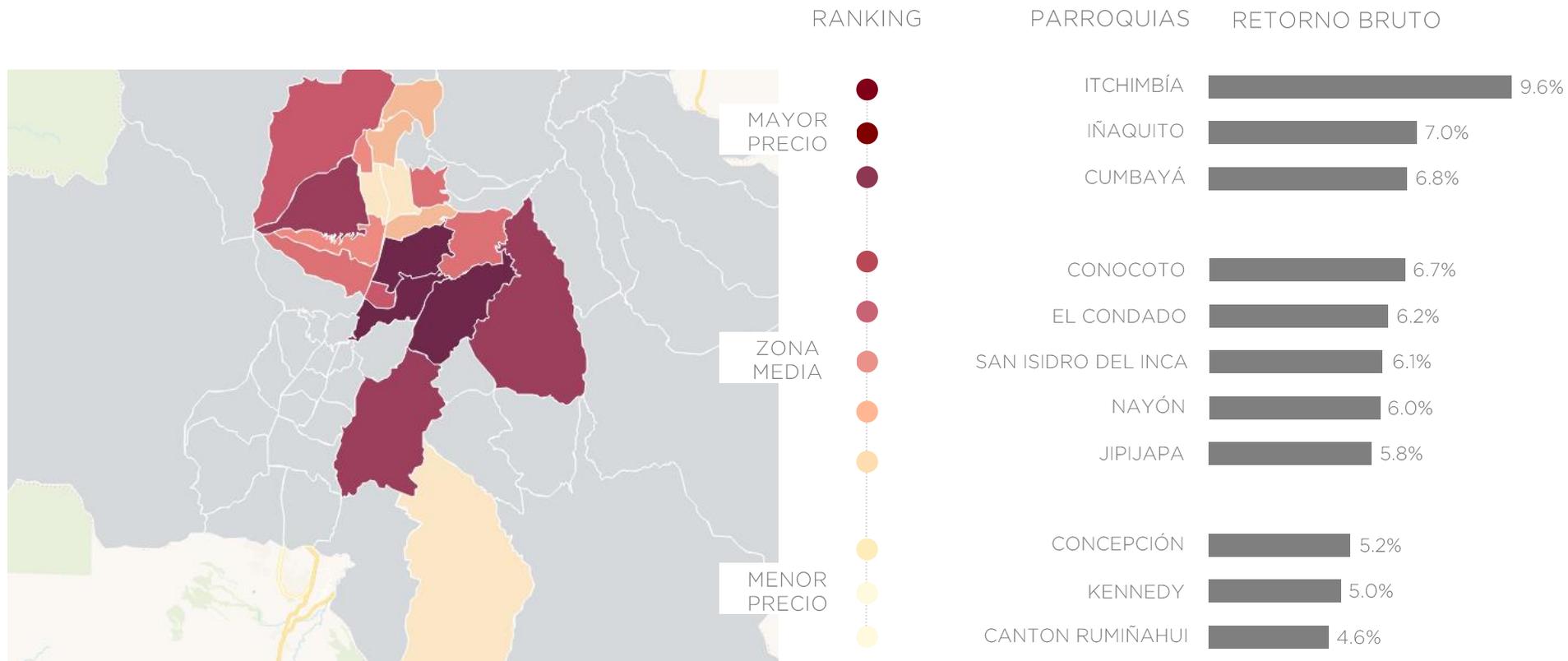
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD



ADMIN. ZONAL	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MANUELA SAENZ	8.4%	▼	▲
TUMBACO	6.7%	▼	▲
QUITO	6.1%	=	▲
EUGENIO ESPEJO	6.0%	=	▲
LA DELICIA	5.8%	▲	▲

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN PARROQUIA



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



PLUSVALIA
plusvalia.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO