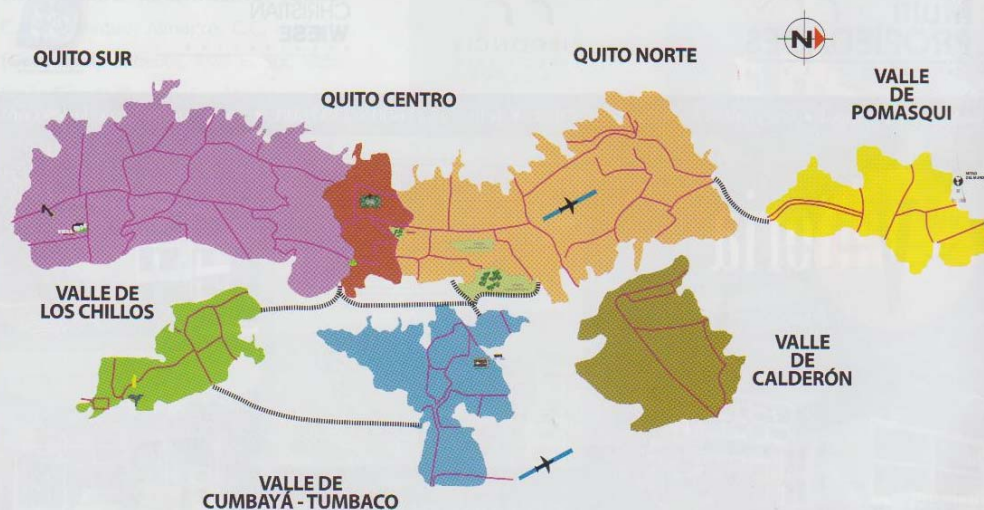


## IMPACTO DEL CRECIMIENTO DE LAS ZONAS EN LA CIUDAD DE QUITO

**E**n la conferencia del mes de junio en la ciudad de Quito con el auspicio de la revista **El Portal Inmobiliario**, se congregó un importante grupo de promotores y constructores, a quienes se dio a conocer los resultados del estudio realizado por Gridcon Consultores, respecto del impacto de los cambios que se están produciendo en la demografía inmobiliaria de la ciudad. Se analizaron los efectos de estos cambios a la luz de las variaciones en las tendencias de penetración en las distintas zonas de la ciudad y, los resultados que estos producen no solamente en la oferta inmobiliaria sino también en la competencia. Esta situación ha llevado a una alta competencia, la cual ha sido cada vez más aguda en la conquista de la preferencia de los compradores potenciales de vivienda en los últimos 5 años del 2000 al 2004, a partir de la puesta en marcha de la dolarización.

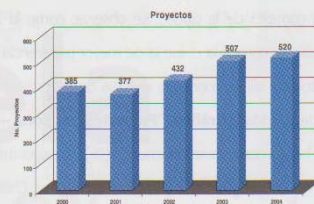
Estos estudios y análisis que permanentemente se realizan nos permiten identificar cuales son los cambios que se producen en la orientación de la oferta, cual es la estrategia global que se genera en la oferta agregada de la ciudad y la forma en que podemos interpretar y evaluar el desarrollo y crecimiento de la misma, con miras a prever en el futuro cambios o tendencias similares. Como lo hemos mencionado en otras oportunidades, existe una serie de estudios que permiten anticipar hechos, aprovechar oportunidades o prevenir posibles problemas en el sector y que contribuyen a un mejor conocimiento del mercado, a fin de conseguir crecimientos sostenidos para beneficio de los promotores y constructores y de los demás integrantes y participantes de la industria de la construcción.



## EL PORTAL # 16

Los resultados del estudio reflejan, sin lugar a duda, el impulso que ha venido teniendo el sector a partir del cambio de siglo. Podemos considerar que el ciclo de desarrollo de la construcción tuvo un importante despegue durante los últimos cinco años de los años 90's y ha logrado consolidar un crecimiento importante después del cambio de siglo. Esto se refleja en los resultados de algunos indicadores, como en el número de proyectos inmobiliarios con oferta disponible, donde se produjo un incremento superior al 35% y se llegó en el 2004 a 520 proyectos con oferta de vivienda distribuida en todas las zonas de la ciudad (Gráfica: "Proyectos por Año - Quito").

### PROYECTO POR AÑO - QUITO



Fuente: SIID® Gridcon Consultores

### OFERTA INMOBILIARIA DISPONIBLE



Fuente: SIID® Gridcon

Este hecho, a mas de reflejar una dinamica importante para el sector de la construcción también produce otras interpretaciones: **a)** el hecho del ingreso de nuevos constructores con ofertas de menor tamaño que produjo una disminución del 14% en el número de unidades disponibles por proyecto (Gráficas: "Oferta Inmobiliaria Disponible - Quito"/ "Proyectos por año - Quito"); **b)** o, la forma como el índice de metros cuadrados por proyecto se ha incrementado en un 6,7%, con una mayor densidad por el tipo de construcción que se produce en zonas Norte y Sur de Quito; **c)** como en virtud de una mayor oferta inmobiliaria disponible y por ende mayor competencia para captar compradores, el precio promedio total de la oferta disponible para la ciudad de Quito se ha "estancado" en los años 2003 y 2004 en alrededor de los \$ 57.000 (Gráfico: "Precio Promedio de Venta - Quito"); **d)** de la tendencia a la baja en el tamaño de la vivienda, que ha contrareestado el efecto de aumento en los precios promedios del m<sup>2</sup>, los cuales se incrementaron en un 55%, durante el periodo. (Gráfico: "Precio Promedio m<sup>2</sup> Quito").

### PRECIO PROMEDIO DE VENTA - QUITO



Fuente: SIID® Gridcon Consultores

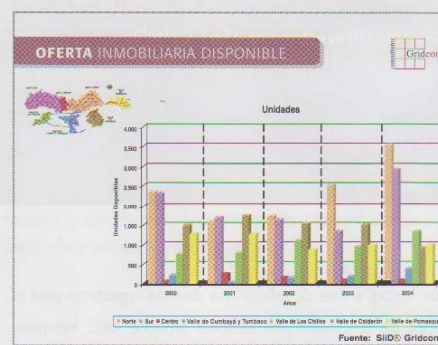
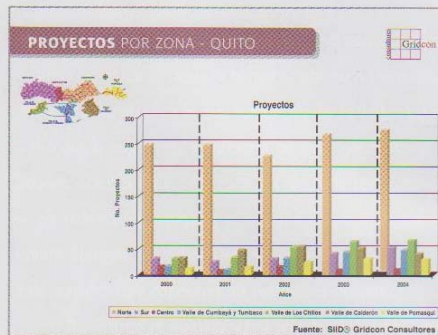
### PRECIO PROMEDIO m<sup>2</sup> - QUITO



Fuente: SIID® Gridcon Consultores

Si nos remitimos con los resultados del estudio al análisis de las zonas en el contexto de la ciudad, se observa: como la Zona Norte de Quito se consolida como la de mayor preferencia para los constructores y allí se concentra el 53% de los proyectos inmobiliarios de la ciudad (**Gráfica: "Proyectos por Zona - Quito"**); como ha aumentado relativamente (%) la disponibilidad de vivienda en los valles de Cumbayá-Tumbaco y Los Chillos y, el efecto de la disminución que se ha producido en los valles de Calderón y Pomasqui (**Gráfica: "Oferta Inmobiliaria Disponible por Zona - Quito"**); o, como en la escala de precios por m<sup>2</sup> mientras los precios en el Valle de Cumbayá-Tumbaco, que históricamente han sido los más altos, presentan disminución

para el último año y son igualados por la Zona Norte (**Gráfica: "Precio Promedio m<sup>2</sup> por Zonas - Quito"**).



Las variaciones que se producen en el mercado y que cada vez se presentan con cambios de mayor frecuencia en las tendencias, obligan al constructor a "sintonizar con mayor fidelidad" los cambios que se están presentando en el mercado. Algunas ciudades que presentan crecimientos más estables no requieren de tanta observación y análisis como en el caso de la ciudad de Quito, donde la oferta inmobiliaria disponible ya sobrepasa las 7 unidades por cada 1.000 habitantes, lo que hace a la acción comercial y de ventas cada vez mas competida. Esta es una de las razones por las que para el mes de Octubre con el auspicio del **Portal Inmobiliario**, se está preparando una conferencia donde se presentarán los resultados de los estudios sobre características y tamaño de la demanda, realizados en este semestre para la ciudad de Quito, por **Gridcon Consultores**.

Eco. ERNESTO GAMBOA

GRIDCON CONSULTORES

[www.gridcon.com](http://www.gridcon.com)

SEPTIEMBRE 2005