

El mercado inmobiliario de Vivienda Nueva en Quito

El sector inmobiliario que va muy de la mano del sector de la construcción, ha tenido una contracción durante los primeros meses del 2009. Esto no es sorpresa ya que los créditos hipotecarios también se han visto afectados disminuyendo un 30% comparado con los créditos concedidos en los últimos meses del 2008.

El número de proyectos detenidos aumenta en términos absolutos, y comparado con el total de proyectos con unidades disponibles sube de 1.6% a 6.6% - esto es 53 proyectos detenidos, mientras que el numero de proyectos iniciados disminuye.

Status Proyectos	Sep-07	Sep-08	Feb-09
En marcha	448	567	677
Iniciados Nuevos	100	77	71
Detenido	9	31	53
Total general	557	675	801
% Detenidos	1.62%	4.59%	6.62%

Es así que en el periodo de Octubre 2008 a Febrero 2009 existen apenas 71 nuevos proyectos que han iniciado, comparado con cifras de periodos anteriores mayores a 100 proyectos nuevos iniciados.

Iniciados Nuevos	Jan-07	May-07	Sep-07	Jan-08	May-08	Sep-08	Feb-09
Norte	33	23	21	19	13	23	24
Centro Norte	23	29	25	15	13	14	20
Valle los Chillos	8	37	20	20	17	16	11
Valle Cumbayá	12	24	15	14	10	6	6
Valle Calderón	6	9	10	8	4	6	6
Sur	6	6	4	5	4	10	1
Valle Pomasqui	3	3	5	2	2	2	2
Centro	2						1
Total general	93	131	100	83	63	77	71

Claramente se puede observar que el número de proyectos iniciados en cada uno de los periodos viene disminuyendo llegando al segundo nivel mas bajo ahora en Febrero 2009. Dos de las zonas de mayor reducción en esta medición son el Valle de los Chillos y el Sur de Quito – este ultimo presenta apenas 1 proyecto nuevo que tiene 224 unidades de vivienda. Por otro lado, la zona que presenta aumento en nuevos proyectos es el Centro Norte de Quito.

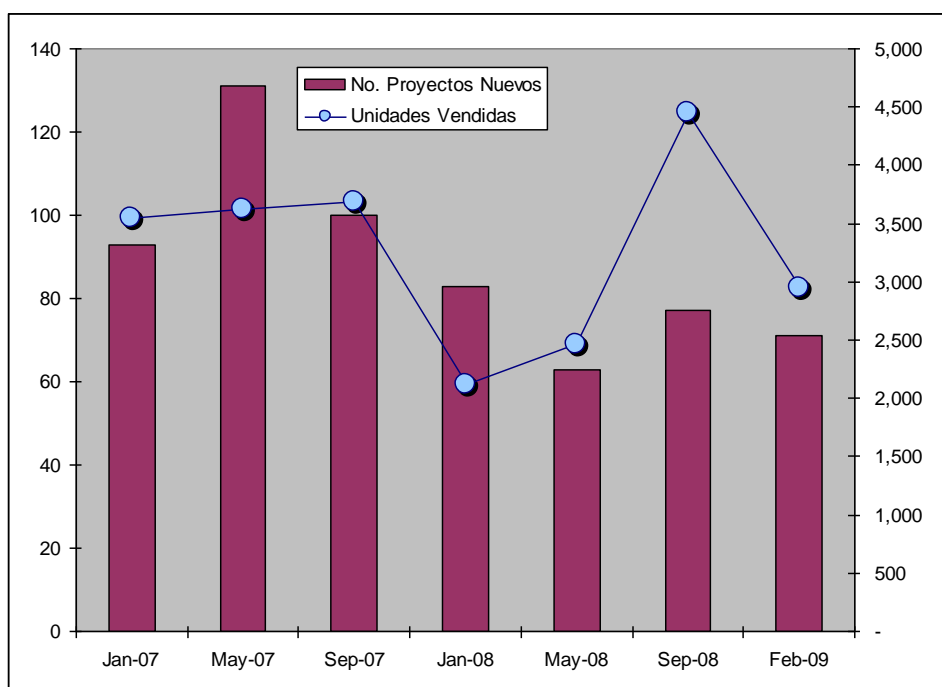
Mirando el numero de proyectos en marcha – estos son los que fueron iniciados anteriormente y ahora están en plena obra – se observa un 19% de aumento en esta ultima medición pasando de 567 proyectos a 677. Las zonas de mayor aumento en numero de proyectos en marcha son el Valle de los Chillos y el Sur de Quito, lo cual puede explicar su reducción en numero de proyectos nuevos – existe unidades que aun no se venden.

Proyecto Marcha	Jan-07	May-07	Sep-07	Jan-08	May-08	Sep-08	Feb-09
Centro Norte	96	104	121	141	143	128	147
Norte	75	89	102	117	135	135	171
Valle los Chillos	38	44	78	92	102	113	142
Valle Cumbayá	41	46	63	76	83	86	86
Valle Calderón	20	24	33	42	48	44	55
Sur	22	24	26	29	33	34	45
Valle Pomasqui	18	19	18	22	21	21	24
Centro	5	7	7	7	6	6	7
Total general	315	357	448	526	571	567	677
% Variacion		13.3%	25.5%	17.4%	8.6%	-0.7%	19.4%

El Sur de Quito parece que esta llegando a un punto de saturación ya que el número de proyectos iniciados ha sido de un dígito y tiene 45 proyectos marcha – con 2596 unidades disponibles de las cuales 224 son de un nuevo proyecto y 2,372 en marcha.

Como se han comportado las ventas en esta última medición?

Revisando el número de unidades vendidas se observa que durante el periodo de Octubre a Febrero 2009 se vendieron 2,942 unidades, lo cual muestra una reducción del 33% comparado con el periodo de análisis anterior (Mayo 2008 a Septiembre 2008) en el cual se vendieron 4,448 unidades nuevas. El siguiente gráfico muestra la reducción en número de proyectos nuevos desde el 2008, y también la caída en ventas en periodo Octubre 2008 – Febrero 2009.



Al realizar mediciones periódicas de la oferta de vivienda, podemos cuantificar el número de unidades que se vendieron, desagregando por zona e incluso sector económico.

Finalmente, el precio por m² también presenta una variación entre las unidades de proyectos nuevos y proyectos en marcha, y lo muestra la siguiente tabla en el Valle de los Chillos y el Sur de Quito. Mientras en el Sur el precio de los proyectos nuevos disminuye – se trata de un proyecto masivo – en el Valle de los Chillos este aumenta levemente – casi se mantiene.

Precio Promedio por M2	STATUS	Jan-07	May-07	Sep-07	Jan-08	May-08	Sep-08	Feb-09
Sur	En marcha	\$ 399	\$ 405	\$ 401	\$ 417	\$ 404	\$ 429	\$ 456
	Iniciada UP	\$ 419	\$ 378	\$ 382	\$ 438	\$ 345	\$ 460	\$ 338
Valle los Chillos	En marcha	\$ 502	\$ 516	\$ 516	\$ 524	\$ 523	\$ 529	\$ 531
	Iniciada UP	\$ 490	\$ 510	\$ 523	\$ 516	\$ 508	\$ 488	\$ 535

La construcción de vivienda en Quito crece a menor ritmo que en periodos anteriores, los proyectos nuevos son menores, y se vendieron menos unidades que en periodo anterior. El financiamiento para vivienda también ahora es escaso, por lo que esperamos que el acuerdo del IESS con el sistema financiero privado – inversión de \$ 400 millones en cartera de vivienda – reactive el sector, la mano de obra y sea el motor de arranque de la economía ecuatoriana.