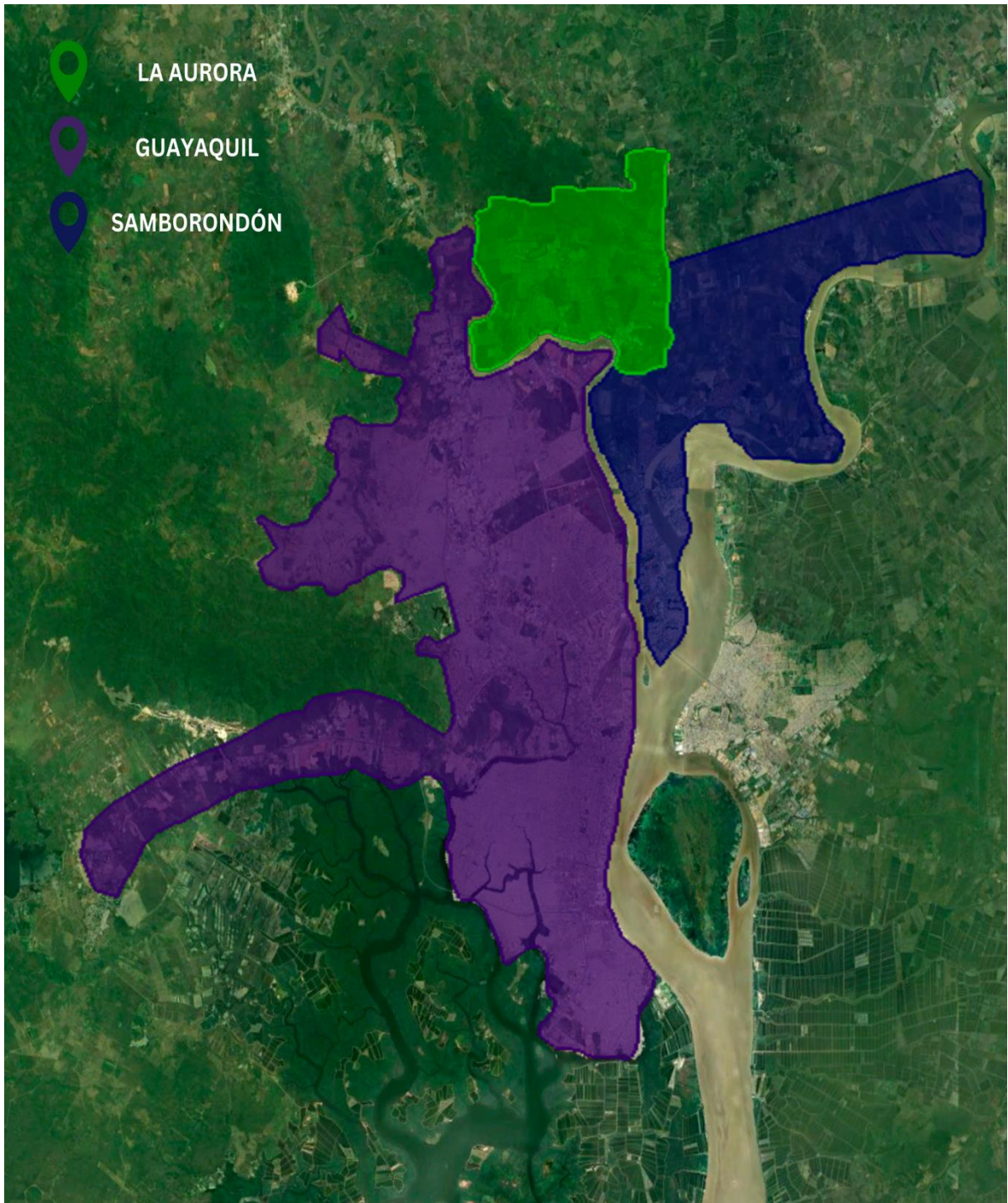


EXPLORANDO EL MERCADO DE DEPARTAMENTOS Y SUS TENDENCIAS PARA TOMAR DECISIONES QUE CONTRUYAN VALOR

PROBLEMA

El crecimiento poblacional de Guayaquil ha llevado a una disminución en la calidad de vida, impulsando la búsqueda de alternativas residenciales fuera de la ciudad.

La falta de conocimiento sobre la redistribución poblacional impide que el mercado inmobiliario optimice inversiones en departamentos, perdiendo oportunidades en un mercado dinámico.



OBJETIVO GENERAL

Analizar el mercado de vivienda vertical, mediante el análisis cuantitativo de la oferta y cualitativo de la demanda, que permita la identificación del proceso de redistribución poblacional y la toma de decisiones estratégicas en la selección de predios en las nuevas locaciones de Guayaquil y zonas aledañas.

PROPUESTA



OFERTA

Revelar datos del mercado desde adentro para perfeccionar estrategias con datos reales y precisos.

DEMANDA

Capturar la percepción del mercado y guiando decisiones con insights frescos y profundos.

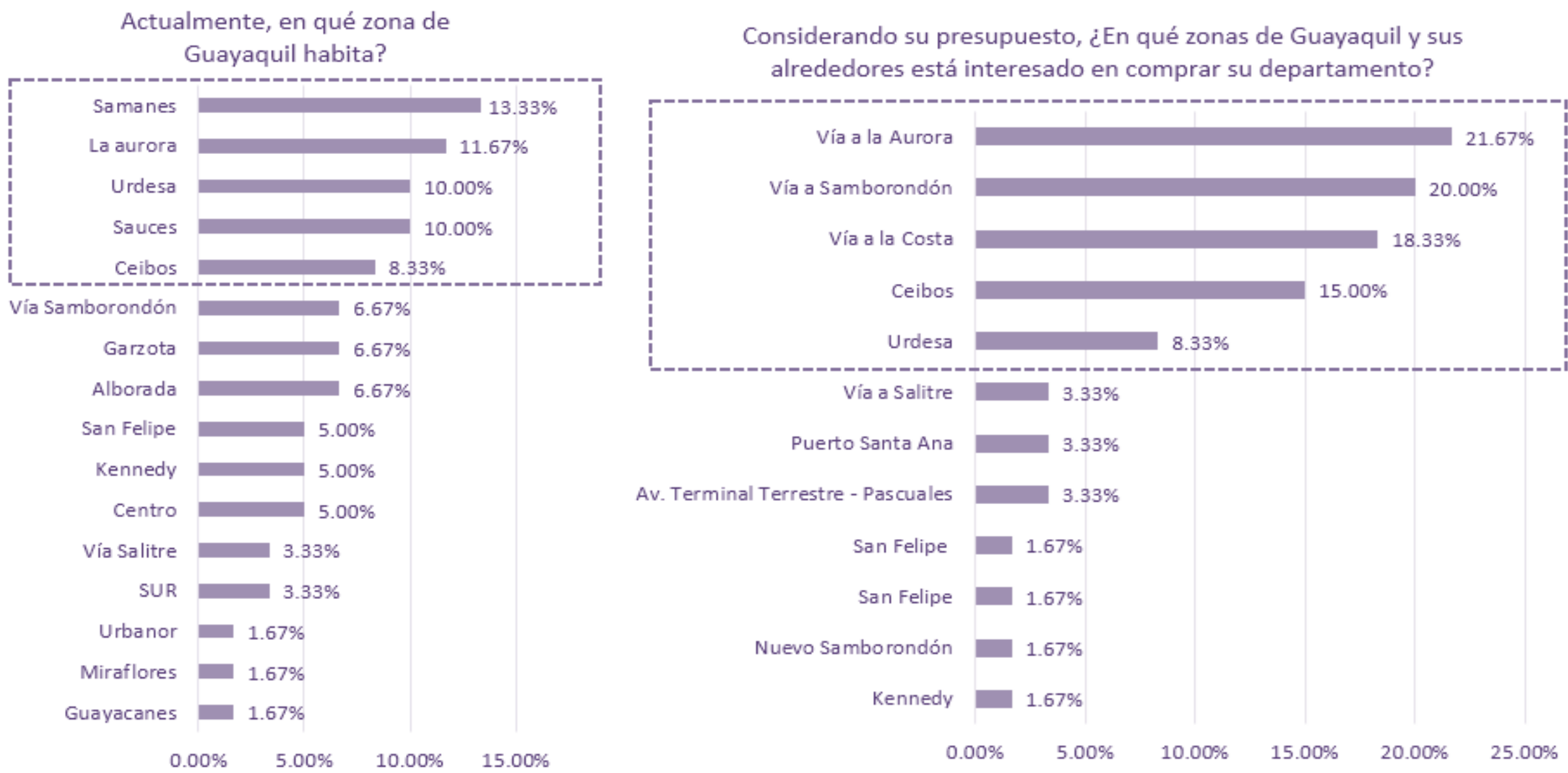


RESULTADOS

OFERTA

Zona	Absorción Histórica	Unidades Vendidas	Unidades Inventario	M2 Total	Precio Promedio Total	Precio por M2 Total 2
Puerto Santa Ana	8,94	448	435	100	\$ 255.089,85	\$ 2.699,98
Terminal Terrestre - Pascuales	4,71	66	90	60	\$ 80.934,00	\$ 1.358,31
Vía La Aurora	3,25	837	168	95	\$ 145.446,33	\$ 1.531,02
Samborondón	2,68	821	164	136	\$ 288.703,88	\$ 2.106,74
Kennedy	2,23	336	11	85	\$ 187.550,70	\$ 2.356,10
San Felipe	1,21	46	2	105	\$ 86.125,00	\$ 823,44
Ceibos	1,18	224	155	112	\$ 171.711,12	\$ 1.594,73
Vía a la Costa	0,98	462	110	113	\$ 178.354,68	\$ 1.597,72
Isla Mocolí	0,86	289	90	180	\$ 369.212,21	\$ 2.208,02
Urdesa	0,82	58	18	93	\$ 173.214,56	\$ 1.875,95
Vía Salitre	0,39	24	24	75	\$ 89.833,33	\$ 1.203,84
Ciudadela El Paraíso	0,00	0	6	117	\$ 120.000,00	\$ 1.055,43
Total general	2,05	3611	1273	123	\$ 230.617,08	\$ 1.871,67

DEMANDA



CONCLUSIONES

OFERTA			
Zona - mayor velocidad de venta	Precio con mayor concentración de venta	M2 con mayor concentración de venta	
Puerto Santa Ana	\$205,000 - \$265,000	50 - 95 m2	
Av. Terminal Terrestre - Pascuales			
Vía La Aurora			
DEMANDA			
Zona mas demandada	Razones que impulsan la compra	Presupuesto promedio familiar	M2 demandados
Vía a la Aurora	Seguridad	\$120,000 - \$150,000	El 70% prefiere 70 - 100 m2
Vía Samborondón	Amenidades		
Vía a la Costa	Buena Ubicación		

- La selección de un predio en Vía a la Costa o Vía a la Aurora garantiza maximizar ganancias, fusionando desarrollo, proximidad a centros productivos y alta demanda.
- Integrar amenidades innovadoras elevan la experiencia residencial, capturan atención y diferencian proyectos, atrayendo a un mercado.