

## EN BREVE

	Actual	Cambio desde	
		1S 2011	2S 2010
Absorción	87%	↓	↑
Precio de Alquiler	\$7.64	↑	↑
Precio de Venta	\$1,360.70	↓	↑
Construcción	142,697 m <sup>2</sup>	↑	↑

Nota: Las flechas indican la tendencia en el periodo de tiempo señalado y no representan un valor positivo o negativo.

## NOTICIAS

- La oferta actual de espacios industriales Clase A está absorbida en un 87%.
- Las inversiones públicas estimadas para el periodo 2010-2014 ascienden a \$13 mil millones.
- Los precios de alquiler de facilidades Clase A se mantienen competitivos durante la primera mitad del año (\$7.00-\$8.50/m2/mes) gracias a la diversidad de la oferta.
- El mercado cuenta con cerca de 300 mil metros cuadrados rentables de espacios industriales y otros 150 mil m2 en construcción

Los primeros meses del 2011 han reflejado un desempeño económico favorable y optimista para el país, con pronósticos de cerrar el año con un incremento del Producto Interno Bruto (PIB) de entre 7% y 8%, según las proyecciones del gobierno. Estas expectativas están fundamentadas en el repunte de las economías de la región, en el incremento de la Inversión Extranjera Directa (IED) en Panamá y en la inversión pública en proyectos de infraestructura.

Las inversiones públicas estimadas para el periodo 2010-2014 ascienden a \$13 mil millones, encabezadas por la construcción de la Línea 1 del Metro urbano (con una longitud de 13.7 kilómetros e inversión de \$1.5 mil millones). Además, se destacan los proyectos de reordenamiento vial, ampliación y construcción de aeropuertos nacionales, construcción de hospitales, saneamiento de la bahía, interconexión eléctrica con Colombia, la Ciudad Gubernamental y la Cadena de Frío. El megaproyecto de ampliación del Canal, actualmente en ejecución y con fecha de culminación estimada para el 2014, sumaría \$5.25 mil millones adicionales a la inversión del gobierno de los próximos 4 años.

El sector privado se ha visto impulsado por el inicio de importantes inversiones inmobiliarias, destacando: una ciudadela de uso mixto en la antigua base de Howard, que incluye un parque logístico y de negocios, residencias, hoteles y comercios; otra ciudadela con usos similares cerca del Aeropuerto Internacional de Tocumen; un parque industrial de 250 mil m2 y un centro de negocios, oficinas y salas de exhibición, ambos ubicados en las inmediaciones del aeropuerto. Estas inversiones superan \$1.3 mil millones en proyectos actualmente en ejecución sobre terrenos de más de 1,600 hectáreas (equivalente al 5% de la extensión de la Ciudad de Panamá).

Para el 2011 se estima que mantendrán la tendencia al alza las actividades de transporte, almacenamiento, comercio al por menor y por mayor y en zonas francas, acompañadas por otras como la construcción, minas y canteras e industrias manufactureras.

La Cadena de Frío iniciará con la construcción de 8 mercados, en los que Chile, México y Brasil están interesados en utilizar como un punto de distribución de las exportaciones que realizan hacia Estados Unidos y Europa. Además, la ampliación del aeropuerto internacional y los proyectos de interconexión vial permitirán crear una ruta más eficiente para el movimiento de carga, logrando que las zonas periféricas se posicionen como las principales ubicaciones para el desarrollo de proyectos industriales.

En cuanto al comportamiento de los indicadores del mercado inmobiliario industrial, se estima una disminución en la tasa de absorción (87.1%) durante el primer semestre 2011 respecto al año anterior (96%), debido a la entrada de aproximadamente 50 mil nuevos m2 en el inventario (75% ya entregados); sin embargo, el ritmo de venta ha sido positivo por lo que se prevé que este nuevo inventario sea ocupado en el corto plazo. Los precios de alquiler de facilidades Clase A se mantienen competitivos durante la primera mitad del año (\$7.00-\$8.50/m2/mes) gracias a la diversidad de la oferta, en tanto, la disponibilidad de espacios para la venta es reducida y los precios mostraron un alza de cerca de 15% en este mismo periodo.

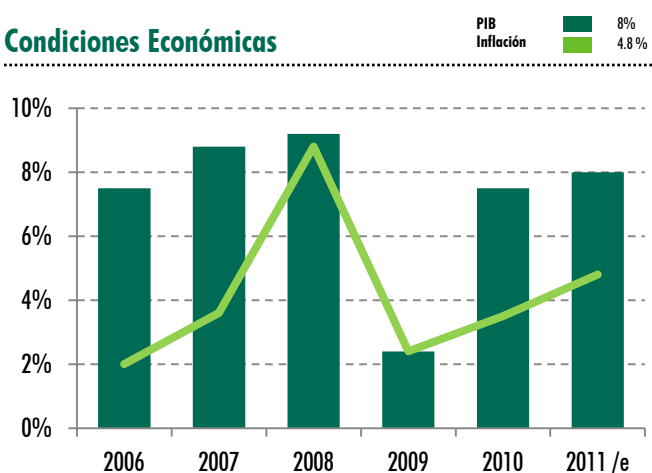
Actualmente, el mercado cuenta con alrededor de 300 mil metros cuadrados rentables de espacios industriales y otros 150 mil m2 en construcción. Se estima que para los próximos 10 años se hayan desarrollado alrededor de 1.2 millones de m2 de facilidades industriales y logísticas Clase A.

## Ciudad de Panamá – Mercado Industrial Clase A

Submercado	Área Rentable Construida (m <sup>2</sup> )	Área Disponible (m <sup>2</sup> )	Tasa de Absorción	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Alquiler Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Costa del Este	175,500	9,010	95%	0	\$7.00 - \$8.50
Áreas Revertidas	58,500	9,160	90%	31,000	\$8.00 - \$8.50
Periferia Norte	0	12,745	N/D	42,736	\$7.50 - \$8.50
Periferia Este	60,140	48,530	62%	68,961	\$7.00 - \$9.00
<b>Total</b>	<b>294,140</b>	<b>79,444</b>	<b>87%</b>	<b>142,697</b>	<b>\$7.00 - \$9.00</b>

Los Submercados Betania, Norte, Centro y Sur no cuentan con facilidades Clase A.

### Condiciones Económicas



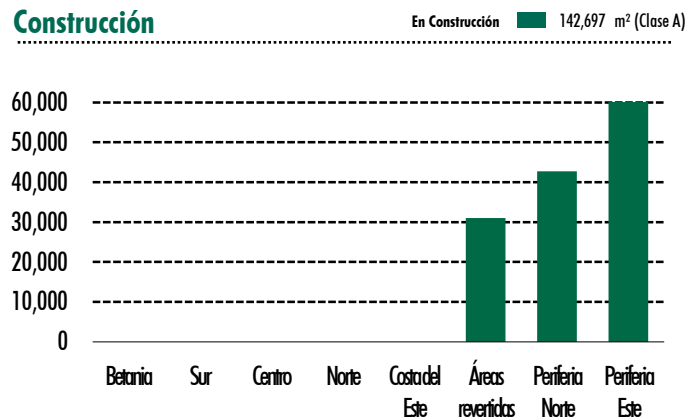
/e: Cifras estimadas.

Fuente: Contraloría General de la República.

El PIB proyectado para el año 2011 se sitúa entre 7% y 8%. Siendo la economía de mayor crecimiento en la región, se espera un comportamiento positivo durante los próximos años.

De acuerdo a las estadísticas de la Contraloría para el cierre del 2010, el PIB creció 7.5%. Aportaron a este comportamiento las actividades de comercio, zonas francas, transporte y almacenamiento, destacando el gran movimiento de contenedores de los puertos de Colón (ubicándose en la primera posición del ranking de la CEPAL), seguido del puerto de Balboa en el Pacífico; lo que consolida a Panamá en el liderazgo de movimiento de carga en Latinoamérica.

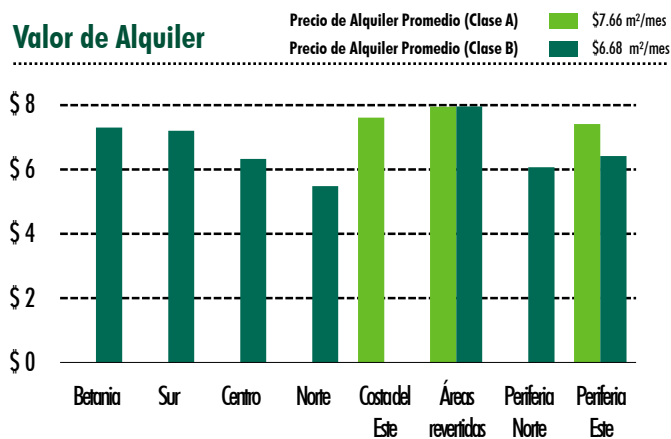
### Construcción



El desarrollo de espacios industriales y logísticos se verá incrementado en un 12% durante los primeros seis meses de 2011. En este periodo se habrán entregado cerca de 37 mil metros cuadrados (58% en la Periferia Este y 42% en Áreas Revertidas), para un total de 294,140 m<sup>2</sup> rentables Clase A.

Información del Instituto de Estadística y Censo revela que el 39.6% de las construcciones – en términos de área construida – en la Ciudad de Panamá y San Miguelito corresponden a la categoría de depósitos, ocupando la primera posición de la lista. Actualmente, se construyen 142,697 m<sup>2</sup> (33% de éstos iniciaron construcción durante el primer semestre 2011), donde cerca de la mitad del área rentable se está desarrollando en la Periferia Este, distribuida en 11 proyectos.

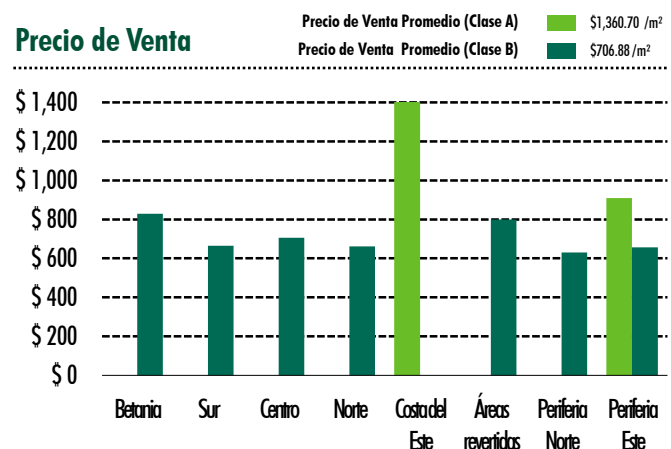
### Valor de Alquiler



Los indicadores de precio de alquiler para el primer semestre de 2011 reflejaron un ligero aumento; las rentas promedio variaron un 4% para facilidades Clase A (alcanzando \$7.66/m<sup>2</sup>/mes) y un 6% para facilidades Clase B (\$6.68/m<sup>2</sup>/mes).

Los niveles de alquiler promedio más altos para Clase A se encuentran en el submercado de Áreas Revertidas (\$7.95/m<sup>2</sup>/mes), mientras que para facilidades Clase B las rentas más altas son solicitadas en Betania (\$7.30/m<sup>2</sup>/mes). La demanda para alquiler de este tipo de facilidades es alta, en tanto que la oferta de facilidades Clase A continúa en aumento, lo cual genera una competencia favorable en los precios, con moderada tendencia al alza.

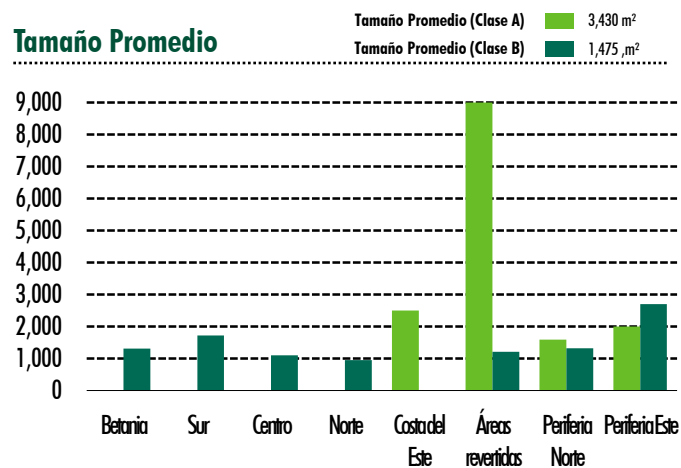
### Precio de Venta



La oferta de facilidades industriales para la venta es, en gran medida, menor que para alquiler. Únicamente los submercados Periferia Este y Costa del Este tienen disponibilidad para transacciones de venta de espacios industriales Clase A, con precios promedio de \$900/m<sup>2</sup> y \$1,400/m<sup>2</sup>, respectivamente.

El precio promedio de venta para espacios Clase A aumentó 27%, en tanto que para facilidades Clase B disminuyó 18% durante el primer semestre 2011. El comportamiento de estos indicadores es atribuido al crecimiento de la demanda de espacios Clase A y su limitada oferta para la venta; por su lado, los espacios Clase B se enfrentan a precios competitivos de proyectos de primera línea y a la mayor demanda de espacios para alquiler.

### Tamaño Promedio



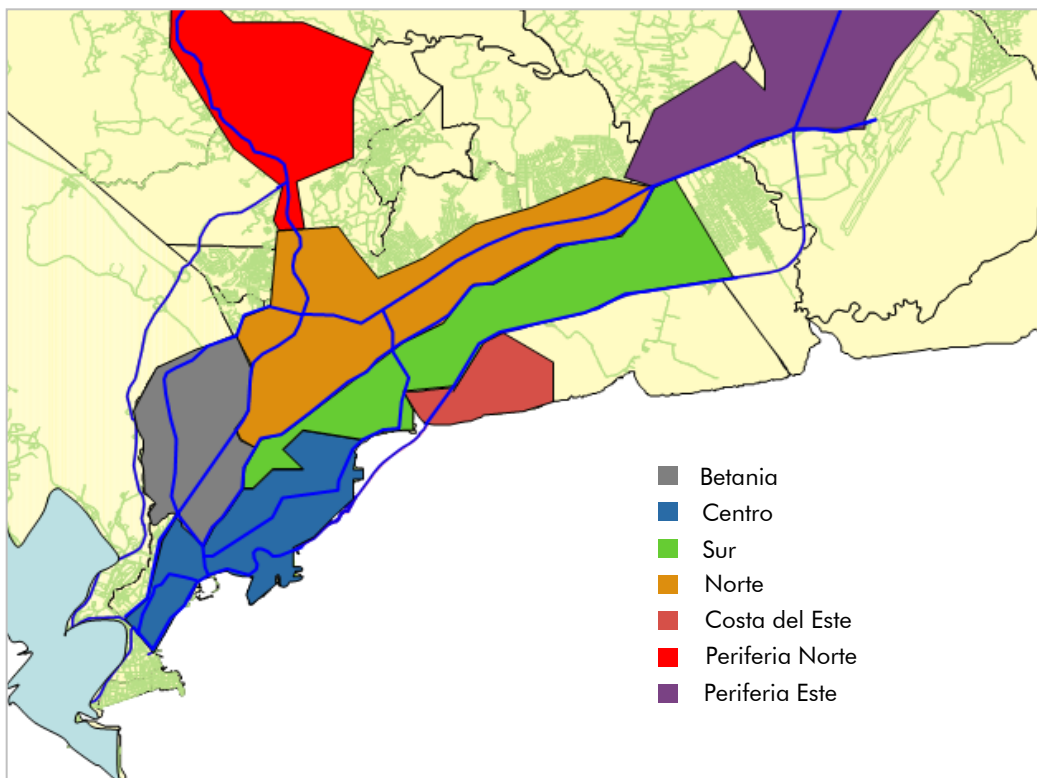
Los tamaños promedio para espacios industriales durante el primer semestre de 2011 se situaron en 3,430 m<sup>2</sup> para Clase A y 2,475 m<sup>2</sup> para Clase B. Las galeras son construidas a la medida y en la actualidad se ofrecen diseños flexibles que pueden alcanzar hasta 30 mil metros cuadrados dependiendo de las necesidades del cliente.

El submercado de Áreas Revertidas continúa liderando con los edificios industriales Clase A de mayor tamaño (9,000 m<sup>2</sup> en promedio); ocupa el segundo lugar la Periferia Este con 2,000 m<sup>2</sup> (promedio), siendo éste el submercado con la oferta de mayor diversidad de tamaños disponibles. Por su parte, los espacios Clase B se ofrecen en tamaños alrededor de 1,400 m<sup>2</sup>.

## Áreas de Submercados Industriales – Ciudad de Panamá

Submercado	Áreas
Betania	Los Ángeles, La Locería, El Dorado, Vista Hermosa.
Sur	La Exposición, Bella Vista hasta Avenida Ernesto T. Lefevre.
Centro	Parque Lefevre, Juan Díaz, Río Abajo, Vía José Agustín Arango.
Norte	Norte de Vía España y Vía José Agustín Arango, tramo norte de la Vía Transísmica, San Miguelito, Vía Ricardo J. Alfaro y alrededores
Áreas Revertidas	Albrook, Clayton, Corozal y Howard.
Periferia Norte	Las Cumbres, Milla 8, a lo largo de la Vía Transísmica hacia el Norte
Periferia Este	Pedregal, Tocumen, a lo largo de la Vía Tocumen y la Carretera Panamericana hacia el Este.

## Submercados Industriales de Ciudad de Panamá



### VALOR DE ALQUILER PROMEDIO

Se determina multiplicando el precio promedio de alquiler de cada galera por su respectivo espacio disponible, sumando sus productos y luego dividiéndolo entre la suma total de espacio disponible en todas las galeras.

### VALOR DE VENTA PROMEDIO

Se determinan multiplicando el precio promedio de venta de cada galera por su respectivo espacio disponible, sumando sus productos, y luego dividiéndolos entre la suma total de espacio disponible en todas las galeras.

### ACCESIBILIDAD

Se refiere al tipo de acceso hacia la galera por parte de terceras personas (Libre acceso, acceso exclusivo con garita, guardias de seguridad, importantes vías de acceso, entre otros).

### DISPONIBILIDAD

Estado en la cantidad de área rentable de galeras disponible dentro de un submercado (Alta, media, baja).

© Copyright 2011. CBRE Panamá) Las estadísticas contenidas en este informe pueden representar datos diferentes a los utilizados para generar las estadísticas del Índice Nacional de Vacancia y Disponibilidad publicado por el Departamento de Comunicaciones Corporativas de CBRE o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CBRE (Tortoise Research). La información contenida en este reporte ha sido obtenida a través de fuentes confiables. A pesar de que no dudamos su veracidad, no la hemos verificado y por tanto no la garantizamos, justificamos o representamos. Es su entera responsabilidad confirmar la veracidad de esta información en su totalidad. Cualquier proyección, opinión o suposición ha sido usada como ejemplo solamente y no representa el actual o futuro comportamiento del mercado. Esta información ha sido diseñada exclusivamente para el uso de los clientes de CBRE y no puede ser duplicada sin previa autorización de CBRE.