

# MarketView

## Mercado Industrial – Panama

www.cbre.com/research

Segundo Semestre 2011

### EN BREVE

	Actual	Cambio desde	
		2S 2011	1S 2011
Absorción	86%	↓	↑
Precio de Alquiler	\$7.96	↑	↓
Precio de Venta	\$1,516.61	↑	↓
Construcción	381,475m <sup>2</sup>	↑	↓

### NEWS

- Durante el primer semestre 2011, la nueva oferta se absorbió en un 87%. En la actualidad se sitúa en 86%.
- El lograr que se desarrollen estos centros logísticos, permitirá que Panamá se convierta en un agente activo en las cadenas de suministro internacionales, agregando valor a los productos.
- Para los primeros meses del año, los precios promedios de alquiler se encontraban en \$7.66 m<sup>2</sup>/mes. En este segundo semestre del mismo año el precio aumentó ligeramente a \$ 7.96 m<sup>2</sup>/mes.
- Las facilidades que ofrece Panamá de enlace con las rutas marítimas más importantes del mundo facilitan la creación de puentes multimodales.

Durante 2011 Panamá demostró un fuerte desarrollo y una estabilidad económica. La cual perfila un crecimiento acelerado. Lo que se estima un total del Producto Interno Bruto en un 8%. Así como también, el FMI y ONU proyectan que Panamá liderará el crecimiento en la región en los próximos 5 años. Todo debido a la fuerte inversión directa extranjera y la estabilidad económica, al igual que por su posición geográfica.

Durante 2011 Panamá ha logrado una positiva mejora en la calificación crediticia del país otorgada por la agencia internacional Fitch Ratings, que sube desde BBB- a BBB con perspectiva de estable. Esto debido a la estabilidad política y las fortalezas del sistema bancario, el ciclo favorable de inversión de Panamá impulsada por la expansión del Canal, y el programa quinquenal de inversiones públicas por unos US\$13.500 millones. En el país se están desarrollando proyectos de gran envergadura que darán un giro a los diversos mercados que conforman esta economía. La consolidación de Panamá como plataforma logística, en un centro de distribución continental, no sólo de mercancías y de pasajeros, sino también con el potencial para hacer un centro energético. La construcción del Hub aéreo de las Américas en el Aeropuerto Internacional de Tocumen.

Entre otros esta el proyecto de construcción de la primera línea del Metro, el cual tiene un avance de un 14% y se prevé que este listo en el año 2013. El proyecto de la ampliación del Canal de Panamá que continúa su construcción, actualmente con un avance de un 28%. A la finalización de esta ampliación, que esta prevista para el 2014, el crecimiento en el tráfico de contenedores se triplicaría en la zona, lo que puede convertir al país en el principal foco logístico del continente.

Actualmente nuestro país sirve de lugar de paso a naves y contenedores, pero deriva de esta actividad un beneficio inferior. El lograr que se desarrollen estos centros logísticos, se convertiría a Panamá en un agente activo en las cadenas de suministro internacionales, agregando valor a los productos que por allí transitan.

Las posibilidades son infinitas. Los proyectos de Centros Logísticos en Panamá, corresponden a un sector de servicios, los cuales incluyen servicios básicos a la carga y se efectúan operaciones complementarias. Las facilidades que ofrece Panamá de enlace con las rutas marítimas más importantes del mundo facilitan la creación de puentes multimodales, cuyo potencial en las áreas de mercado y producción son de importantes dimensiones. El desarrollar provee a los clientes un mayor espacio físico donde pueden ubicar más mercancía, con un servicio de primera calidad, con el fin de que el país gane en competitividad y servicio en el sector logístico.

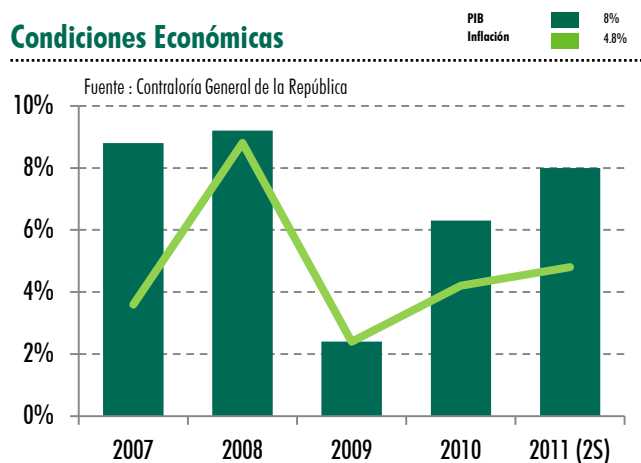
El mercado inmobiliario para este sector según los comportamientos de los indicadores, reflejó una absorción que disminuyó ligeramente a un (86%) en el segundo semestre de 2011 respecto al semestre anterior. De igual forma se han agregado 58,365 m<sup>2</sup> de área construida, reflejando según los resultados obtenidos, la cantidad total de 238,778m<sup>2</sup>. Sin embargo, los precios de alquiler para proyectos con facilidades Clase A se mantienen competitivos igual que el semestre anterior, con un precio promedio de (\$7.96/m<sup>2</sup>/mes), esto gracias a el continuo desarrollo de proyectos con amenidades que suplen la demanda en el creciente mercado industrial, el cual se expande en los diversos sub-mercados del país.

## 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	3,611	98%	0	\$7.00 – \$8.00
Áreas Revertidas	58,500	7,086	62%	71,285	\$8.00 – \$8.50
Periferia Norte	41,158	14,247	71%	0	\$9.00 – \$10.00
Periferia Este	77,347	54,980	78%	310,190	\$7.00 – \$7.50
<b>Total</b>	<b>352,505</b>	<b>79,924</b>	<b>86%</b>	<b>381,475</b>	<b>\$7.50 – \$8.50</b>

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

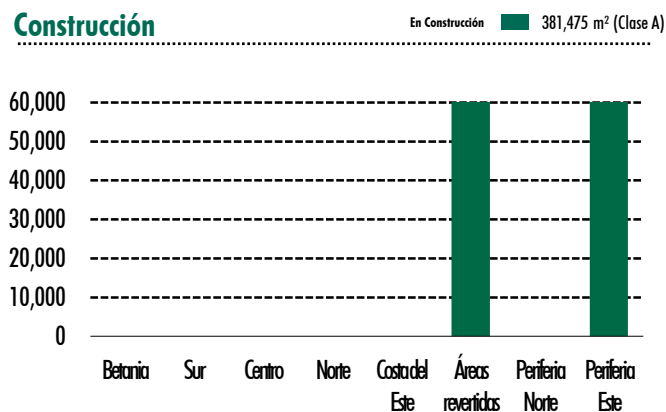
### Condiciones Económicas



El Producto Interno Bruto se incrementó, para los informes antes de que finalizare el año, reflejando un 10,4% y la proyección en un 10,5% de crecimiento con relación al año anterior, esta cifra representa 4,5 puntos porcentuales más del 6,5% que el Fondo Monetario Internacional (FMI) que se había calculado para Panamá.

Sin duda la demanda interna del país y todas las obras de infraestructura incluyendo la construcción de la Línea 1 del Metro y la ampliación del Canal de Panamá se han convertido en el motor de esas cifras.

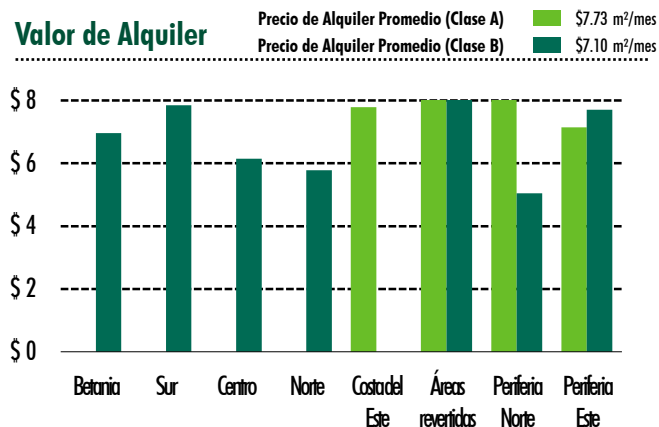
### Construcción



El Sector de la construcción creció, hasta el último reporte que presentó la Contraloría General de la República, un incremento de 23.6 por ciento. El sector construcción es una de las potencias de la economía panameña que activa un efecto multiplicador en las cadenas de comercialización y generación de empleo.

El crecimiento del sector es por efecto de la ejecución de inversiones públicas y privadas en obras de ingeniería civil y edificaciones no residenciales, que comprenden entre otros: grandes proyectos hidroeléctricos, las inversiones en la ampliación del Canal de Panamá, el saneamiento de la Bahía, la expansión de los puertos importantes del país, la ampliación y rehabilitación de infraestructuras viales en rutas diversas, que ejecuta el gobierno.

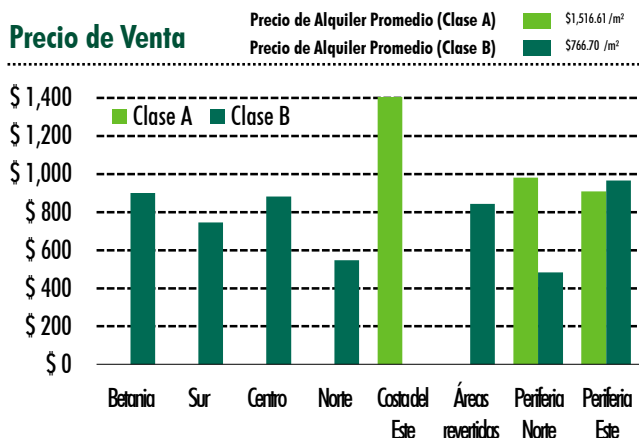
### Valor de Alquiler



A finales de 2011 se registró un ligero aumento en el precio de alquiler, producto de la proyección que perfila a este mercado inmobiliario, como uno de los más beneficiados por el auge de Panamá, como Hub de las Américas y como punto de encuentro internacionalmente.

La demanda sigue siendo alta, y es por ello que la cantidad de m<sup>2</sup> sigue creciendo. A principios del año, la tasa de arrendamiento alcanzó \$7.66 m<sup>2</sup>/mes. Al final de la segunda mitad, los precios aumentaron ligeramente a \$7.73 m<sup>2</sup>/mes. De la misma forma el precio de alquiler en facilidades Clase B pasó de \$ 6.68 m<sup>2</sup>/mes a \$7.10 m<sup>2</sup>/mes.

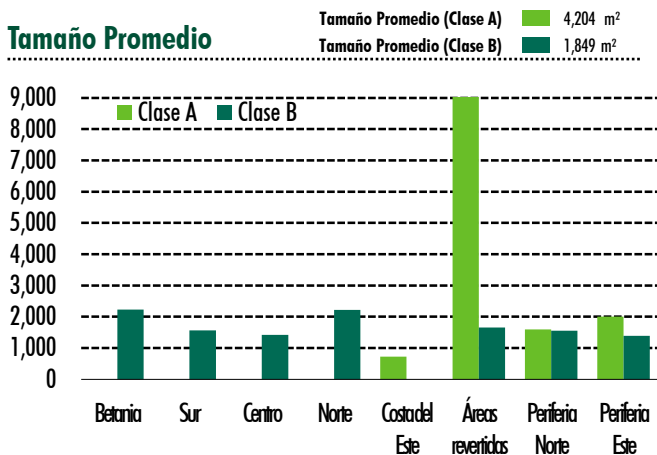
### Precio de Venta



El precio de venta para Clase A se incrementó, de un promedio de \$1,360 m<sup>2</sup> durante el período entre Enero y Junio a \$1,516.61 m<sup>2</sup> a diciembre de 2011.

El submercado de Costa del Este se encuentra en el rango de precio promedio de venta más alto en \$2,125 m<sup>2</sup>, mientras que la Periferia Este ha seguido manteniendo el nivel de los precios actualmente con un ligero aumento de venta promedio en \$908.23 m<sup>2</sup>. Los proyectos Clase A que están ofreciendo mayores opciones en estilo de Parques Industriales para venta y alquiler, se encuentran en la Periferia Este, Costa del Este y Áreas revertidas. De este último solamente se ofrecen para alquilar construyendo a la medida solicitada. Y la Periferia Norte de igual uso, con opciones de bodegas listas para ocupar.

### Tamaño Promedio



Los tamaños promedio en que se encuentran los proyectos clase A, continúan siendo los mismos, con edificios que pueden llegar a tener hasta 15 mil metros cuadrados, que se dividirán entre varios usuarios, esto proporcionarán flexibilidad en caso de que el usuario requiera más espacio y también será menos costoso.

El submercado de Áreas Revertidas continúa liderando los edificios industriales de mayor tamaño, con un promedio de 10,000 metros cuadrados, pero las divisiones van desde 2,000 a 15,000 metros cuadrados. Costa del Este se sitúa en segundo lugar con galeras con un tamaño promedio de 2,500 metros cuadrados.

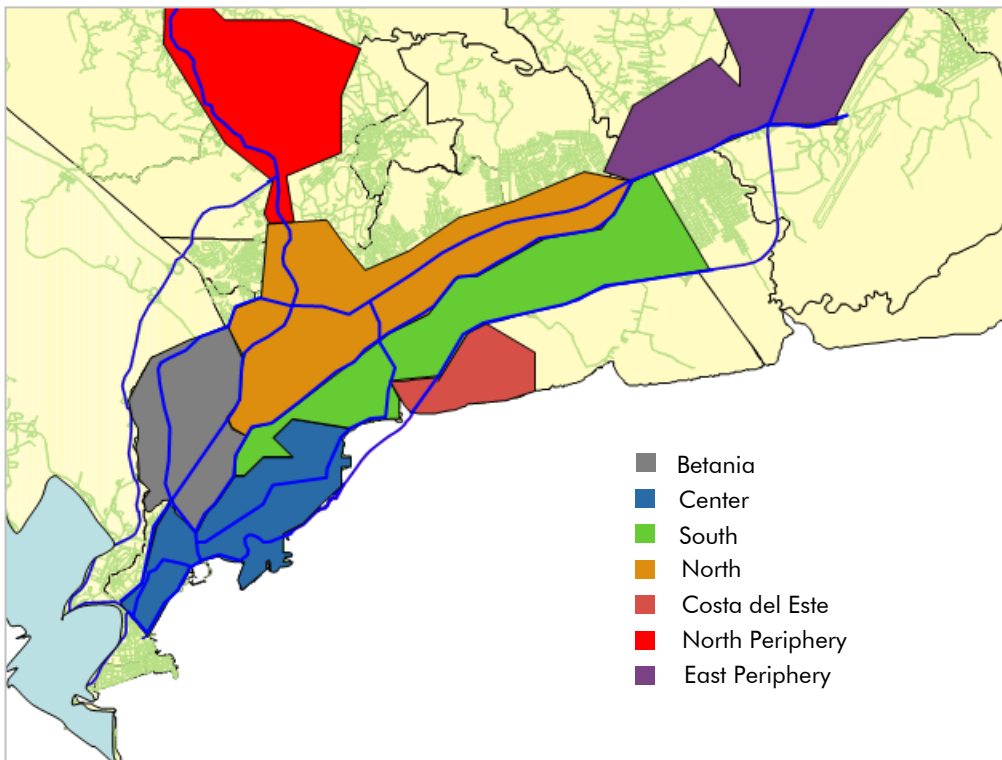
Las facilidades Clase B que se encuentran actualmente en el mercado ofrecen rangos de tamaños entre 900 y 4,200 metros cuadrados, dependiendo de los requerimientos del cliente y la disponibilidad.

## MarketView Ciudad de Panamá

### Submarket Stats – Panama City

Submarket	Areas
Betania	Los Ángeles, La Locería, El Dorado, Vista Hermosa.
South	La Exposición, Bella Vista until Avenida Ernesto T. Lefevre.
Center	Parque Lefevre, Juan Díaz, Río Abajo, José Agustín Arango Ave.
North	North of Vía España and Vía José Agustín Arango, north part of Vía Transístmica, San Miguelito, Ricardo J. Alfaro Ave. and peripherals.
Reverted Areas	Albrook, Clayton, Corozal y Howard.
North Periphery	Las Cumbres, Milla 8, along Transístmica Ave. to North.
East Periphery	Pedregal, Tocumen, along Tocumen Ave. and Pan American Highway to east.

### Panama City Industrial Submarkets



#### 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).

#### Panamá

Calle 50, Edificio Credicorp Bank, Suite 502  
Plaza Panama 0833-0333, Ciudad de Panamá

T. +507.210.1675 F. +507.210.1674

[www.cbre.com.pa](http://www.cbre.com.pa)

© Derechos Reservados 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 CB Richard Ellis o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CB Richard Ellis (Torto Wheaton 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 CB Richard Ellis y no puede ser duplicada sin previa autorización de CB Richard Ellis.