

# MarketView

## Mercado de Oficinas – C. de Panamá

www.cbre.com/research

Primer Semestre 2011

### En Breve (Clase A)

Cambio desde

Actual 1S 2011 2S 2010

	Actual	1S 2011	2S 2010
Desocupación	4.2	↓	↑
Alquiler	\$20.48	↓	↓
Precio de Venta	\$1,997	↓	↓
Construcción	157,986m <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 desocupación disminuyó de 4.7% del último semestre 2010 a 4.2% en el período comprendido entre Enero a Julio 2011.
- El precio promedio de alquiler inició el primer semestre 2011 en \$20.48, disminuyendo mientras que en el 2010 terminó el año en \$21.51 m<sup>2</sup>/mes.
- El precio de venta también disminuyó ligeramente, pasando de \$2,195 m<sup>2</sup> a \$1,997 m<sup>2</sup>.
- Se iniciaron nuevas construcciones durante este periodo, alrededor de 10 proyectos en ejecución. Lo que refleja 157,986m<sup>2</sup> adicionales en construcción a la actualidad.

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, estimada para el 2014, sumaría \$5.25 mil millones.

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; otra cerca del Aeropuerto Internacional de Tocumen; un parque industrial de 250 mil m<sup>2</sup> 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.

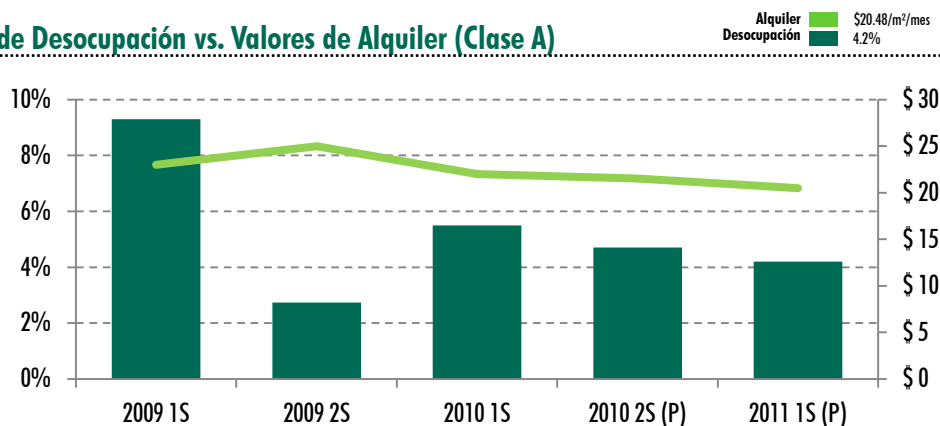
El mercado de edificios de oficinas en la Ciudad de Panamá ha ido creciendo, viéndose reflejado así en los grandes proyectos que actualmente se encuentran en ejecución en los submercados de la ciudad de Panamá. En especial para el Área Bancaria y Costa del Este. Lo que estará a futuro dando la oportunidad de que este mercado aumente, y se vuelva así competitivo favoreciendo a los clientes que se encuentran en la búsqueda de nuevas y modernas oficinas. La tasa de desocupación para los proyectos tipo Clase A, disminuyó ligeramente a un 4.2% en este primer semestre de 2011, a comparación del último período que cerró en 4.7% para el 2010.

El submercado con el porcentaje de desocupación más alto a lo largo de este primer semestre ha sido el submercado del Área Bancaria con una tasa del 7%, y San Francisco la más baja con un, convirtiéndose en un área atractiva para inversionistas, la misma actualmente con 51,548m<sup>2</sup> en construcción.

El precio promedio de alquiler disminuyó ligeramente a \$20.48 a comienzo de este año. Del mismo modo, el precio promedio de venta mostró una disminución promedio de \$1,997m<sup>2</sup>, siendo los más costos los submercados de Costa del Este y San Francisco, debido a su ubicación e infraestructura que ofrecen.

Para el próximo semestre, los precios se esperan que se mantengan para este periodo, teniendo en cuenta la cantidad de metros cuadrados en construcción que entraran para la ciudad (157,986 m<sup>2</sup>).

### Tasa de Desocupación vs. Valores de Alquiler (Clase A)

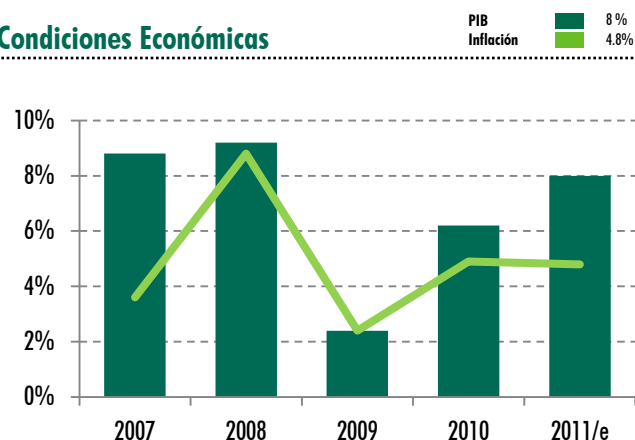


## Ciudad de Panamá – Mercado de Oficinas (Clase A)

Submercado	Área Rentable (m <sup>2</sup> )	Área Disponible (m <sup>2</sup> )	Tasa de Desocupación	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Alquiler Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Área Bancaria	135,466	9,416	7.0%	37,466	\$22.00
Sur	46,500	1,847	4.0%	8,755	\$23.45
San Francisco	90,283	1,533	1.7%	51,548	\$33.90
Bethania**	0	0	0%	0	-
Costa del Este	30,400	0	0%	51,817	\$25.00
Áreas Revertidas (Otros)	10,200	540	5.3%	8,400	\$18.50
<b>Total Clase A</b>	<b>312,849</b>	<b>13,336</b>	<b>3.0%</b>	<b>157,986</b>	<b>\$20.48</b>
<b>Total Clase B + C</b>	<b>327,242</b>	<b>13,815</b>	<b>4.2%</b>	<b>0</b>	<b>\$13.84</b>
<b>Total</b>	<b>640,091</b>	<b>27,151</b>	<b>4.2%</b>	<b>157,986</b>	

\*\* No cuenta con edificios de oficinas Clase A.

### Condiciones Económicas

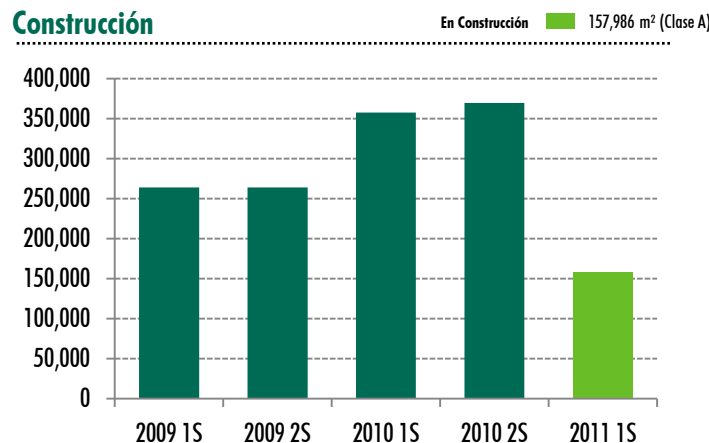


Fuente: Contraloría General de la República.

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.

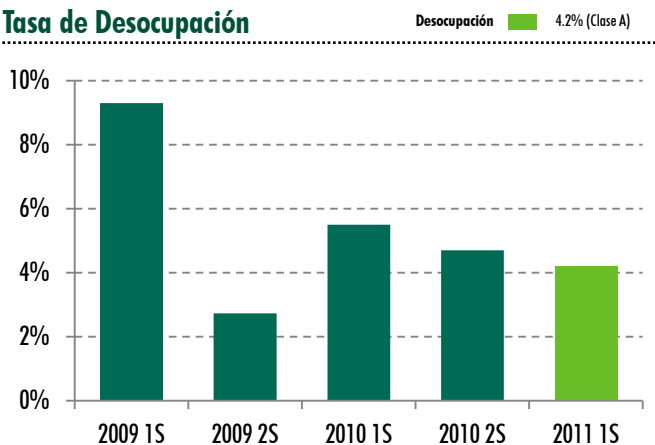
### Construcción



Durante la primera mitad de 2011, la Ciudad de Panamá mostró un incremento en el desarrollo de proyectos de oficinas para los submercados principales del Área Bancaria con 37,466m<sup>2</sup>, en Costa del Este con 51,817 y San Francisco con 51,548m<sup>2</sup>, siendo estos los de mayor metrajes en construcción.

El auge sostenido del crecimiento de los últimos años de Panamá, se sustenta en la dinámica de la ejecución de inversiones públicas y privadas, en diversos tipos de proyectos entre ellos aquellos que involucran el crecimiento del sector bancario, incluyéndose en estos los proyectos de oficinas, con edificaciones de avances y facilidades tecnológicas.

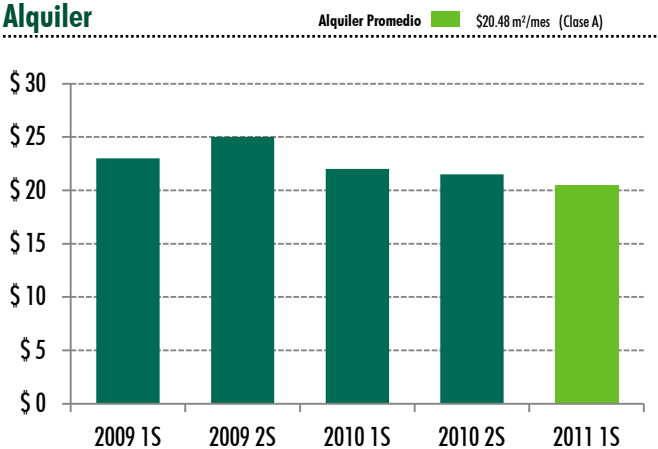
## Tasa de Desocupación



La tasa de desocupación disminuyó de 4.7% a 4.2% durante la primera mitad de 2011.

Durante este período se muestra la tendencia de que por el momento no han entrado gran cantidad de metrajes nuevos, por lo que si permite que la disponibilidad sea baja, debido a la alta demanda que tienen estos tipos de proyectos de oficinas tienen en la actualidad. Es por ello que se desarrollan proyectos con grandes edificaciones, que permitan suplir a las nuevas empresas entrantes y aquellas en expansión, para poder contar con mejores infraestructuras y servicios.

## Alquiler

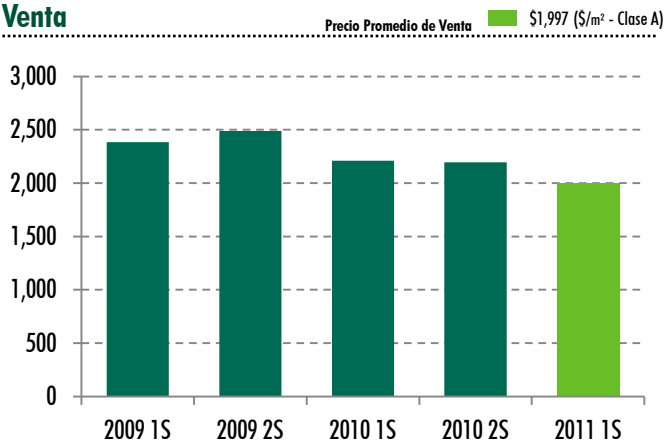


A finales de 2010 el alquiler promedio alcanzaba \$21.51/m<sup>2</sup>/mes y durante el primer semestre de 2011 disminuyó a \$20.48/m<sup>2</sup>/mes.

El submercado de San Francisco continúa siendo el más costoso con una tasa de alquiler promedio de \$33.90/m<sup>2</sup>/mes, seguido por el Área de Costa del Este con \$25.00/m<sup>2</sup>/mes y el Sur con un promedio de \$23.45/m<sup>2</sup>/mes.

Durante el próximo periodo, se espera que el precio promedio del alquiler se mantengan estable, aunque dado al nuevo inventario Clase A que se añadirá al mercado entre el 2011 y 2013, puede fluctuar el precio, en especial por la disponibilidad y la competencia en los proyectos.

## Venta



Durante la primera mitad de 2011, el precio promedio de venta para edificios Clase A disminuyó ligeramente a \$1,997 comparado con el promedio anterior que fue de \$2,195/m<sup>2</sup>.

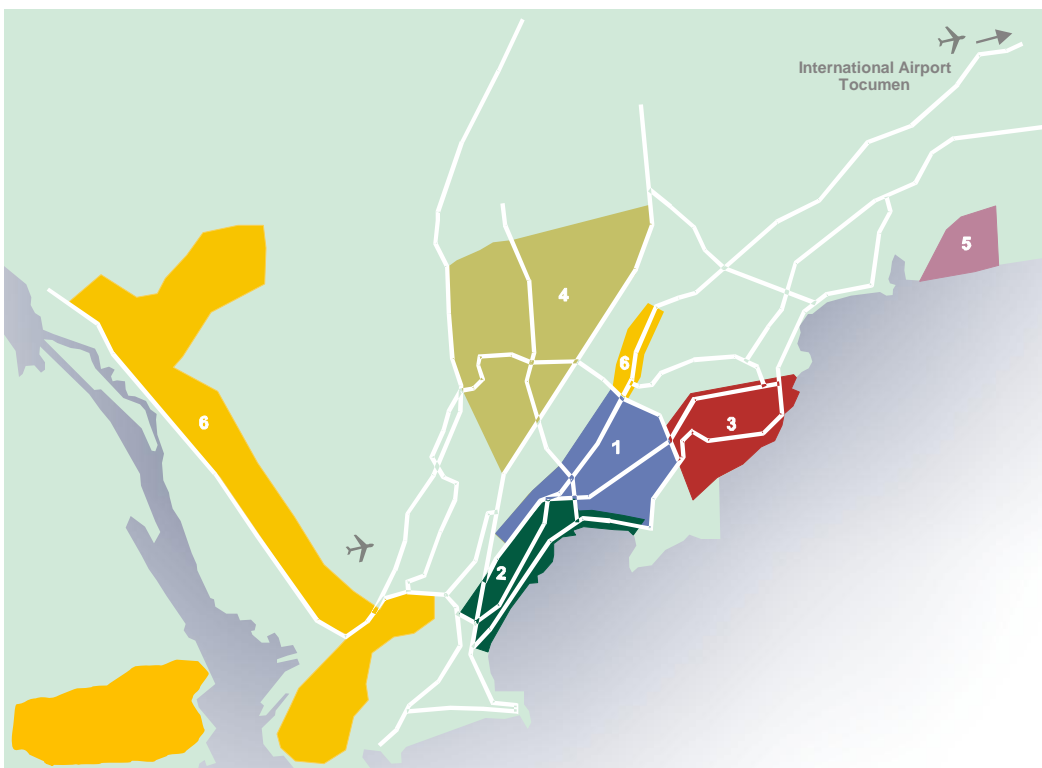
El submercado con el precio de venta más alto es el de San Francisco con un promedio de \$3,700/m<sup>2</sup>, seguido por el Sur con \$2,988/m<sup>2</sup>.

La tendencia del mercado es que grandes empresas están enfocados en establecer sus oficinas en nuestro país, lo que permite que exista mayor competencia para captar la mayor cantidad posible, es por esto que se prevé que se mantengan los precios en este año 2011.

**Estadísticas de Submercados**

Submercado	Total m <sup>2</sup>	Cobertura de Mercado
1. Área Bancaria	249,413	39%
2. Sur	111,995	17%
3. San Francisco	135,055	21%
4. Bethania	83,265	13%
5. Costa del Este	30,400	5%
6. Otros	29,963	5%
<b>Total</b>	<b>640,091</b>	<b>100%</b>

**Submercados de Oficinas en la Ciudad de Panamá**



**Precio Promedio de Renta**

Se determina multiplicando el precio promedio de renta de cada edificio por su espacio disponible, sumando los productos, y luego se divide entre el total de espacio disponible en el inventario.

**Cobertura de Mercado**

Incluye todos los edificios calificados.

**Absorción Neta**

El cambio de área ocupada de un periodo a otro.

**Área Neta Arrendable**

El metraje bruto del edificio, menos el núcleo de ascensores, conductos de chimeneas y tuberías, ductos verticales, balcones y área de escaleras.

**Área Ocupada**

Superficie rentable que no se encuentra vacante.

**En Construcción**

Edificios cuya construcción se ha iniciado y como evidencia de ello están en primera instancia, la excavación y los trabajos de cimentación.

**Área Disponible**

Área disponible en el edificio tanto físicamente vacante como ocupada.

**Tasa de Disponibilidad**

Área disponible dividida entre el total del Área Neta Arrendable.

**Metros Cuadrados Vacantes**

Área en edificios existentes que están físicamente desocupados o con disponibilidad inmediata.

**Tasa de Vacancia**

Metros cuadrados vacantes divididos entre el Área Neta Arrendable.

**Normalización**

Debido a una reclasificación del mercado, la base, número y metros cuadrados de los edificios de periodos anteriores han sido ajustados para coincidir con el stock actual. La Disponibilidad y la Vacancia para esos edificios han sido ajustados en periodos anteriores.

**Panamá**

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

Ciudad de Panamá

T. +507 210 1676/5

F +507 210 1674

www.cbre.com.pa

www.cbre.com/lac

© Copyright 2011. CBRE Panama) 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.