

# Mercado Residencial – C. de Panamá

www.cbre.com/research

Segundo Semestre 2011

## En Breve (Clase A)

Cambio desde

Actual 2S 2011 1S 2011

Absorción	72%	↑	↑
Alquiler	\$13.10	↑	↓
Precio de Venta	\$2,513	↑	↑
Construcción (Unidades)	6,425	↑	↑

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

## Noticias

- El porcentaje de absorción aumento de 70% durante la primera mitad del año, y a 72% al finalizar el año 2011.
- El precio promedio de alquiler aumento a \$13.10 en el segundo semestre en comparación al primer semestre que era de \$11.45.
- El precio promedio de venta aumento de \$2,246/m<sup>2</sup> a \$2,513/m<sup>2</sup> al finalizar periodo de 2011.
- Durante la segunda mitad de este año continuaron las construcciones de edificios residenciales. Lo que aumento a 6,425 unidades de apartamentos Clase A.

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.

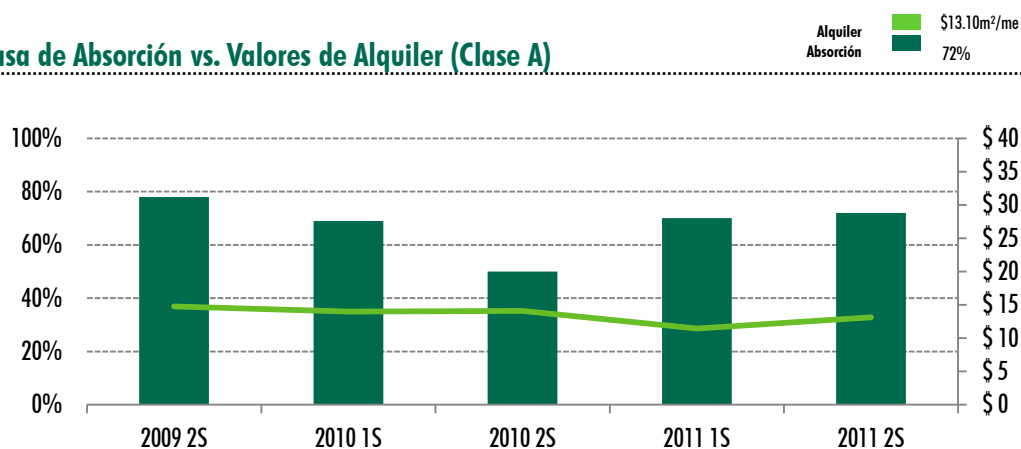
El mercado residencial en la Ciudad de Panamá continuo con un crecimiento a finales del 2011, mostrando una tasa de absorción en edificios Clase A de un 72%, comparado con el período anterior (70%).

El submercado Sur actualmente lidera el mercado residencial con un porcentaje de 76% en absorción, esto basado en la diversidad y precios competitivos para todo el que desea vivir céntrico y con amenidades.

Aunque la tendencia no fue el de agregarse mayor números de proyectos residenciales en edificios en este último semestre, pero sí se incrementaron según informes las orientadas principalmente al desarrollo de barriadas y centros comerciales, oficinas, bodegas y hoteles; sin embargo, detalla que las obras de infraestructuras públicas y privadas comienzan a marcar diferencias con respecto a los dos últimos años.

La ciudad de Panamá esta creciendo con proyectos y torres en construcción. Es importante señalar que crecimos, comparando al 2010, que cerró como un año lleno de cambios con legislaciones importantes en cuanto a tributación y otros temas que para bien o para mal, siempre causan expectativas en el mercado, sumamente vulnerable de la construcción. En este surgir económico, la banca ofrece financiación con tasas plazos y condiciones convenientes brinda a los consumidores un escenario de auge para los negocios inmobiliarios. La economía panameña ocupa el primer lugar en comparación con otros países centroamericanos, proyectándose como una economía abierta al comercio con oportunidades de continuar su dinamismo.

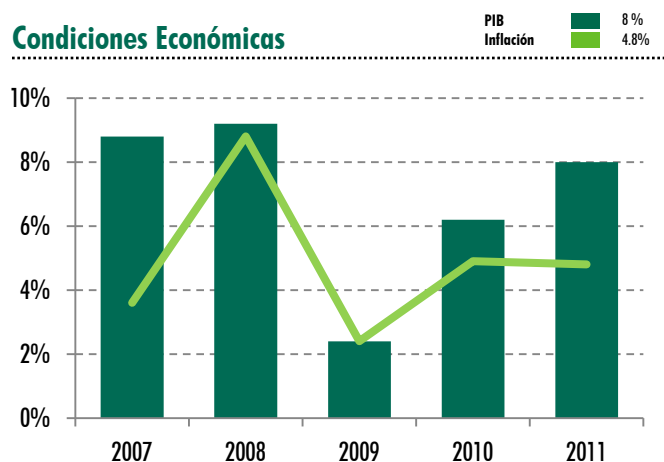
## Tasa de Absorción vs. Valores de Alquiler (Clase A)



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

Submercado	Unidades en Construcción	Reservaciones	Absorción Neta	Precio de Venta Promedio (USD/m <sup>2</sup> )
Centro (El Cangrejo)	359	224	62%	\$ 1,809
Costa del Este	75	561	74 %	\$ 1,953
Línea Costera (Av. Balboa, P. Paitilla, P.Pacífica)	3,444	2,500	73 %	\$ 3,023
Norte (Áreas Revertidas)	343	225	66 %	\$ 2,128
Sur (Marbella, Bella Vista, San Francisco)	896	681	76%	\$ 1,951
<b>Total Clase A</b>	<b>5,797</b>	<b>4,192</b>	<b>72 %</b>	<b>\$2,590</b>
<b>Total Clase B + C</b>	<b>1,206</b>	<b>838</b>	<b>70 %</b>	<b>\$1,553</b>
<b>Total</b>	<b>7,003</b>	<b>5,031</b>	<b>72 %</b>	

### Condiciones Económicas

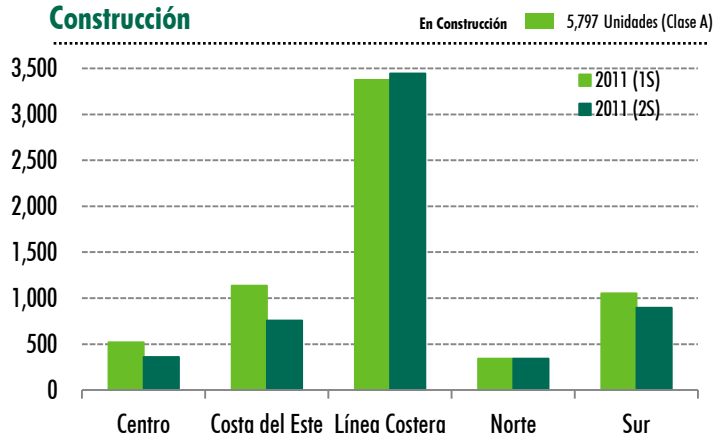


Fuente: Contraloría General de la República.

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.

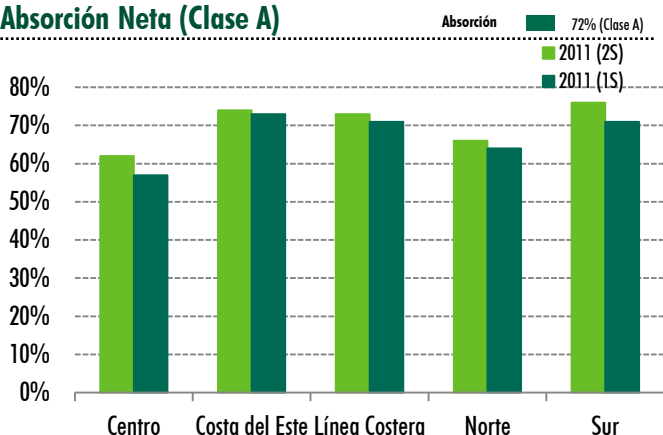
### Construcción



Durante la segunda mitad del año. La construcción estuvo orientada principalmente al desarrollo de barriadas y centros comerciales,, sin embargo detalla que las obras de infraestructuras públicas y privadas comienzan a marcar diferencias con respecto a los dos últimos años.

En los próximos 3 años, el submercado de la Periferia Este tendrá alrededor de 255 mil metros cuadrados de superficie rentable (incluyendo la oferta actual y la que se encuentra en construcción). También en la Periferia Norte se continúa desarrollando varios proyectos, que sumarán unos 30,000 metros cuadrados al mercado industrial total. En el submercado de Áreas Revertidas se encuentran en construcción actualmente 45,700 metros cuadrados que se entregarán durante 2011 y 2012.

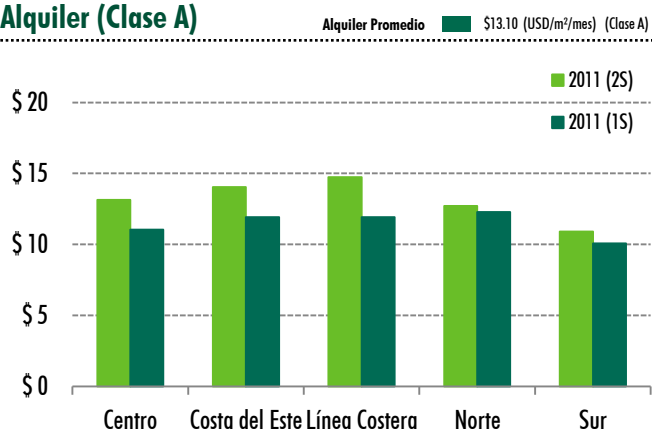
### Absorción Neta (Clase A)



Al finalizar el 2011 la absorción en edificios residenciales Clase A alcanzó un 72% (de acuerdo a promotores). Esto representa el aumento en un 2% más que el semestre anterior, al compararlo con el 70% de absorción registrado durante la primera mitad del año 2011.

Los tres submercados de mayor absorción para el cierre de este semestre, fueron los del área Sur, Costa del Este y Línea Costera. Esto debido a que son proyectos, con altísimas especificaciones, que poseen acabados importados, pisos de cerámica o lo que pida el comprador. A esto sumado el desarrollo local y el capital extranjero atraído por el potencial para los negocios inmobiliarios que el país está ofreciendo, con un escenario que se ve potenciado, por un crecimiento económico sostenido, un sistema legal claro que alienta la inversión extranjera.

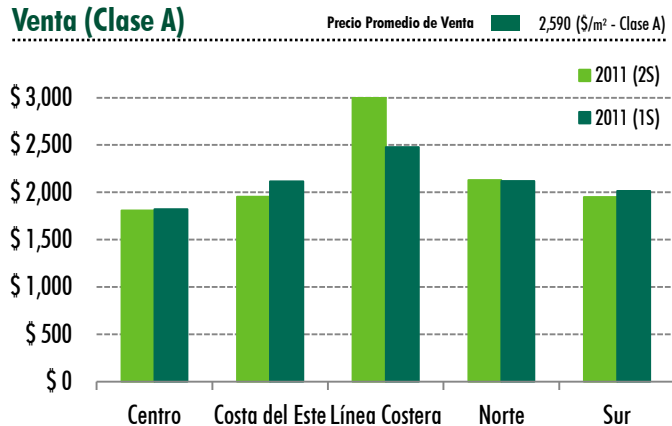
### Alquiler (Clase A)



Al finalizar el 2011, la tasa de arrendamiento promedio aumento a \$13.10. La demanda de vivir más cerca al desarrollo del centro y la diversificación del mercado entre nacionales y extranjeros que aumenta cada vez más, ha dado paso a que exista mayor interés por residir en estos submercados.

Actualmente, los submercados de mayor alquiler promedio de proyectos Clase A son: Línea Costera con un promedio de \$14.73/m²/mes, en Costa del Este es de \$14.04 / m²/mes promedio y el Centro con \$13.13 / m²/mes.

### Venta (Clase A)



Al finalizar el año 2011, el precio promedio de venta en edificios residenciales Clase A fue de \$2,590 /m². Los precios mostraron un aumento considerable (de acuerdo a listas de precios de promotores), a diferencia del primer semestre el cual reflejó un promedio de \$2,246/m².

El submercado de la Línea Costera continúa siendo el área con el precio mas alto con un promedio de \$3,023 /m², seguido por el submercado Norte con \$2,128 /m² y Costa del Este con un promedio de venta de \$1,953/m².

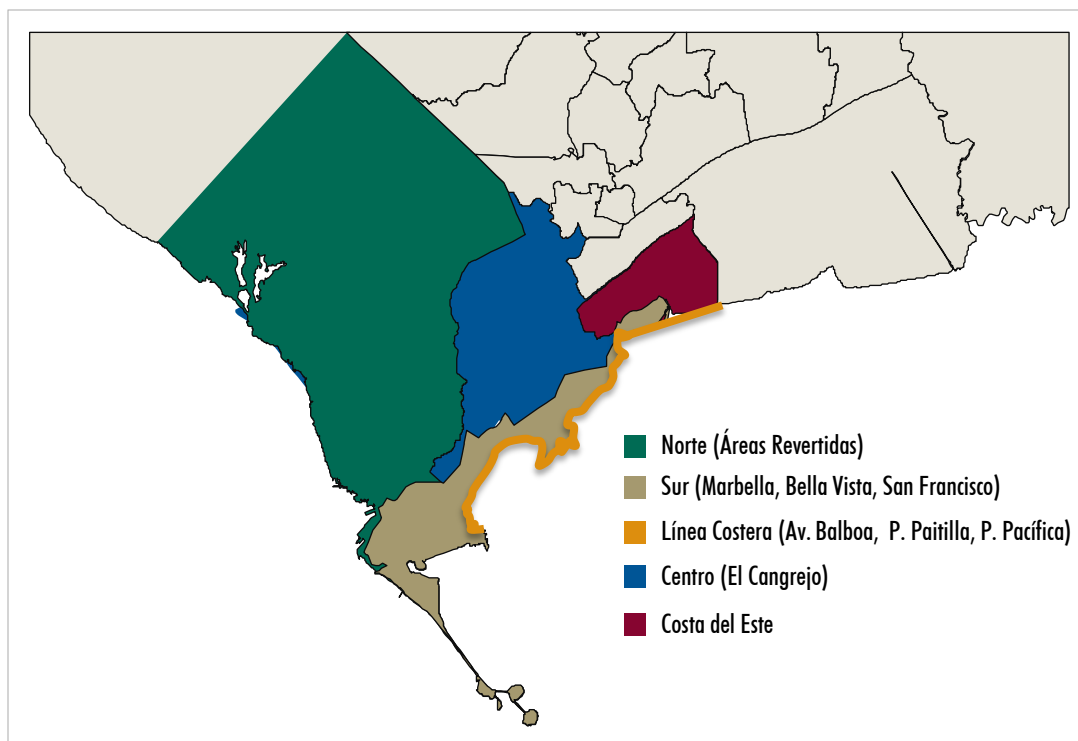
Estos aumentos en venta, se consideran debido a que Panamá se ha destacado por la construcción de inmensos y lujosos rascacielos que compiten en diseño, altura y lujo. El precio de un departamento por lo general lo determinan variables, que influyen en la categorización de los siguientes: la localización, la vista que presenta, el tamaño y los acabados entre otros valores agregados.

## Condominios Residenciales en Construcción

Submarket	2007	2008	2009	2010	2011
Norte (Áreas Revertidas)	7	1	7	14	6
Sur (Marbella, Bella Vista, San Francisco)	27	4	4	4	12
Línea Costera (Av. Balboa, P. Paitilla, P. Pacífica)	14	11	10	8	16
Center (El Cangrejo)	18	3	2	6	7
Costa del Este	16	2	5	8	6
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>21</b>	<b>28</b>	<b>40</b>	<b>47</b>

Fuente: Contraloría General de la República.

## Submercado Residencial en la Ciudad de Panamá



### Tasa promedio de alquiler

Tasa que se determina sumando el total pagado por todos los nuevos arrendamientos realizados durante el período, y luego dividiendo sobre el número total de nuevas unidades arrendadas en el mismo período.

### Cobertura del mercado

Todos los edificios construidos desde 1970 con un área utilizable igual o mayor de 1,000m<sup>2</sup>, y pisos de más de 250m<sup>2</sup>.

### Absorción neta

Cambio en la cantidad de unidades vendidas o reservadas de un período a otro.

### Unidades ocupadas

Unidades de apartamentos no consideradas vacías, o no disponibles para la venta.

### En construcción

Edificios que han iniciado su construcción, evidenciado por trabajos de excavación.

### Unidades disponibles

Unidades de apartamentos que están desocupadas o disponibles inmediatamente.

### Absorción

La suma de todas las unidades de apartamentos vendidas o reservadas, dividida entre la suma total de todas las unidades de apartamentos.

### Residencial Clase A

Edificios residenciales en ubicaciones exclusivas, con un alto grado de absorción y tarifas de alquiler muy competitivas con todas las amenidades (piscina, facilidades deportivas, acabados de lujo).

### Residencial Clase B

Edificios residenciales que cumplen con algunas de las características mencionadas anteriormente. Estos apartamentos suelen ser adquiridos por residentes locales.

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

[www.cbre.com/lac](http://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.