

### En Breve

Cambio desde el último

Actual 2do Semestre 2008

Desocupación	8.63%	↑
Alquiler	\$18.43	→
Precio de Venta	\$2,345.00	→
Construcción	219,727 m <sup>2</sup>	→

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

### Nuevo Desarrollo



El nuevo Centro Comercial Metromall la obra completa contará con 130,000 m<sup>2</sup> rentables. Está ubicado en Juan Díaz, mismo sector donde se encuentra ubicado el Centro Comercial Los Pueblos. Este será otro punto importante de compras para los viajeros que sólo vienen de paso y que buscan lugares cercanos al Aeropuerto Internacional de Tocumen.

Panamá ha mostrado un crecimiento económico sostenido, a pesar de las condiciones económicas mundiales y se ha mantenido estable durante el primer semestre de 2009, proyectándose un crecimiento de hasta 3.5% del Producto Interno Bruto (PIB) al cierre de este año.

De las actividades relacionadas con la economía interna para la mitad de este año, sobresalieron los cultivos de: arroz, caña y sorgo; ganado vacuno, minas y canteras, construcción, restaurantes, transporte no regular de pasajeros por vía terrestre, las telecomunicaciones, seguros y auxiliares financieros, propiedad de vivienda, y otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios como: radio, televisión, y otras de entretenimiento.

En los últimos años el turismo ha aumentado su participación en la economía de Panamá gracias a que cada vez son más los visitantes, quienes en algunos casos han decidido quedarse, no solo a residir sino también a invertir en diversos negocios.

Los principales países inversionistas en Panamá son Estados Unidos, Japón, Costa Rica, Inglaterra, México y Venezuela. Las principales actividades económicas que ha atraído a inversionistas extranjeros a Panamá fueron: Canal de Panamá, actividad bancaria, Zona Libre de Colón, industria manufacturera, transporte, almacenamiento, telecomunicaciones y proyectos de construcción. Se espera que con la futura ampliación de la Vía Interoceánica, la inversión crezca aun mas

Al tener Panamá una economía basada en servicios, la Inversión Extranjera Directa es influyente en gran medida del crecimiento económico del país. Durante los últimos 20 años ha venido aumentando, haciendo a Panamá cada vez más atractivo.

Debido a la afluencia de turistas e inversionistas en el país, se ha dado gran importancia a la construcción de centros comerciales. Actualmente los más importantes de Clase A son Multiplaza y Multicentro.

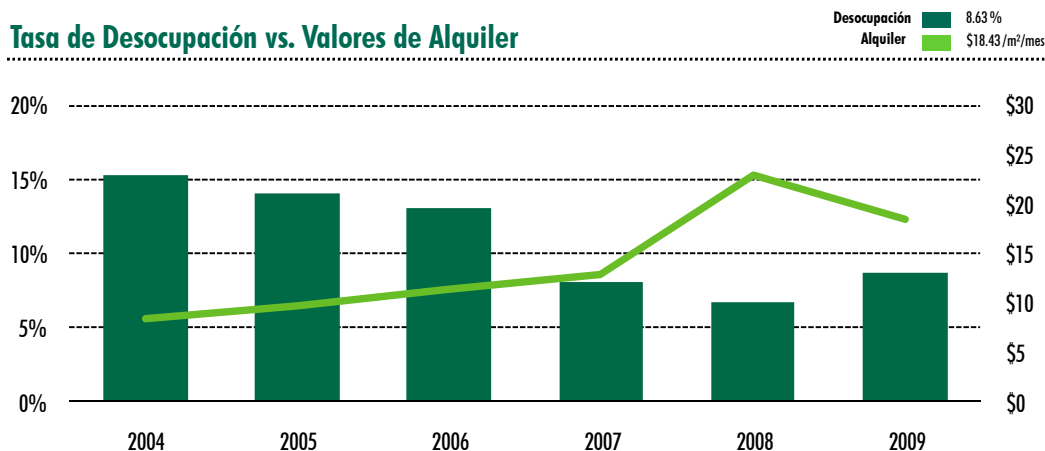
Los mismos ofrecen excelentes amenidades para aquellos que visitan el país con propósitos de compras. Estos alcanzan los precios de venta y de alquiler más altos del mercado, llegando hasta \$60.00 por metro cuadrado mensual de alquiler y \$6,000 por metro cuadrado para ventas.

Durante la primera mitad del año 2009 la ocupación en los principales centros comerciales se ha mantenido estable. Sin embargo las áreas periféricas, se han visto afectadas ya que pequeñas tiendas especializadas han cerrado operaciones debido a la disminución en el gasto principalmente de las clases socioeconómicas de menores ingresos en el país, las cuales representan su principal segmento de mercado.

En general, los precios de alquileres y ventas, durante la primera mitad de este año se han mantenido sin mayores variaciones, en comparación con cierre de 2008.

Para el segundo semestre del año se espera la entrega de Metromall, el cual añadirá al mercado comercial mas de 90,000 metros de locales. Está ubicado a pocos kilómetros del Aeropuerto Internacional de Tocumen. Además se iniciará la construcción de West Land Mall en la zona Oeste de la ciudad. En su primera etapa, contará con alrededor de 130,000 metros cuadrados que serán entregados a finales de 2011. La obra contará con alrededor de 170,000 metros cuadrados rentables.

### Tasa de Desocupación vs. Valores de Alquiler

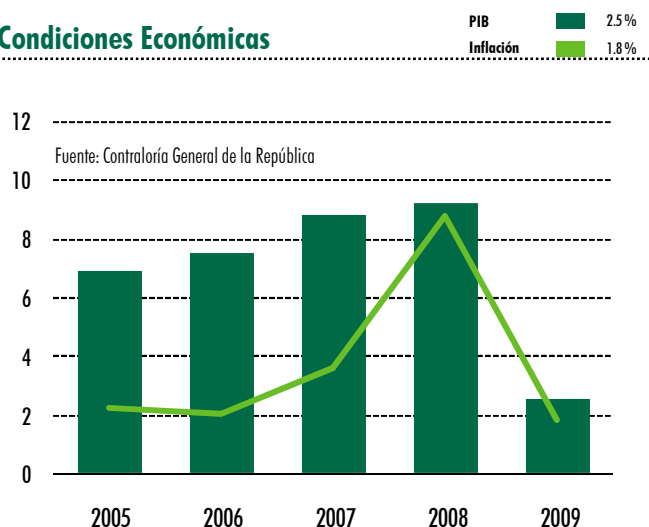


## Ciudad de Panamá – Mercado de Centros Comerciales

Submercado	Área Rentable (m <sup>2</sup> )	Cantidad de Locales	Tasa de Desocupación	Rango de Alquiler (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Áreas Revertidas*	206,105	606	3.69%	\$20.00 – \$45.00
El Dorado	93,869	261	13.63%	\$15.00 – \$20.00
Área Este (Costa del Este)	20,976	113	2.15%	\$25.00 – \$35.00
Periferia Este (Vía Tocúmen)	271,702	711	10.66%	\$8.00 – \$18.00
Periferia Norte	174,429	435	12.29%	\$10.00 – \$18.00
Área Sur	133,595	471	5.11%	\$10.00 – \$60.00
Centro	15,066	72	6.64%	\$12.00 – \$15.00
<b>Ciudad de Panamá</b>	<b>915,742</b>	<b>2,514.00</b>	<b>8.63%</b>	<b>\$8.00- \$60.00</b>

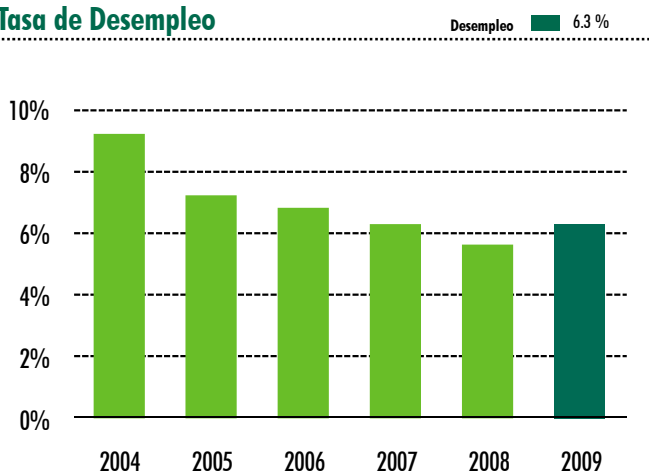
\* Antigua Zona del Canal

### Condiciones Económicas



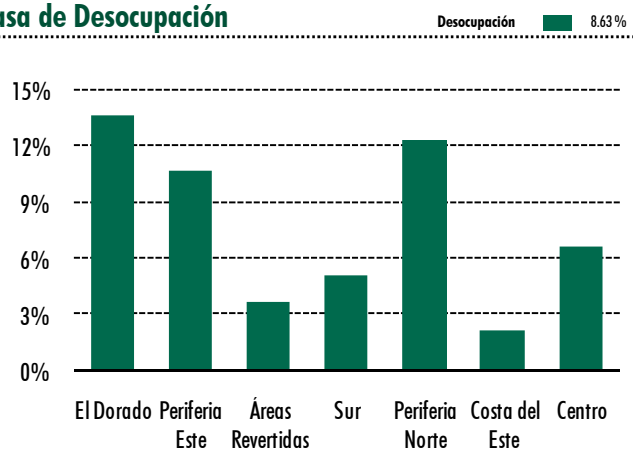
El año 2009 inició con una disminución en el crecimiento de la economía panameña que para el primer semestre solo fue de 2.5% mientras que para el mismo periodo del 2008 se había logrado un aumento del 9.2%. Aún así uno de los renglones que se mantiene de forma positiva es el turismo, que para la primera parte de este año ha crecido en un 3.3%, comparado con el 2008. Sin embargo, mercados como Zona Libre, importaciones, exportaciones y comercio al por mayor se han visto afectados de forma negativa durante éstos 6 primeros meses.

### Tasa de Desempleo



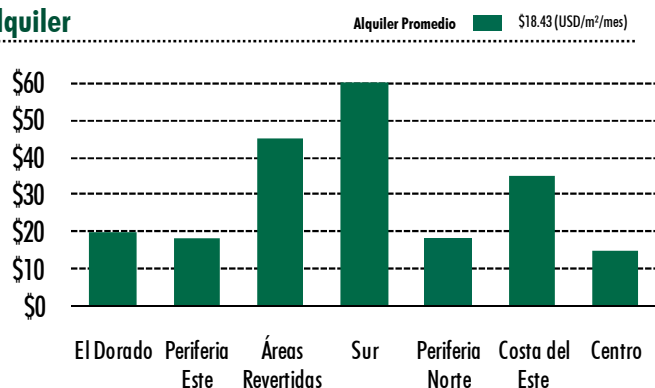
En los primeros 6 meses del año 2009, la tasa de desempleo total alcanza 6.3%, mientras que para el cierre del año 2008 llegaba al 5.6%. Aun así cabe mencionar que a lo interno de la provincia de Panamá, se registran aumentos en la tasa de participación de la población en los principales distritos que la conforman. El mayor aumento se concentra en el área de San Miguelito, mientras que en otras zonas como Chepo, Chiman, Balboa y Taboga se registra una disminución considerable en la población ocupada.

## Tasa de Desocupación



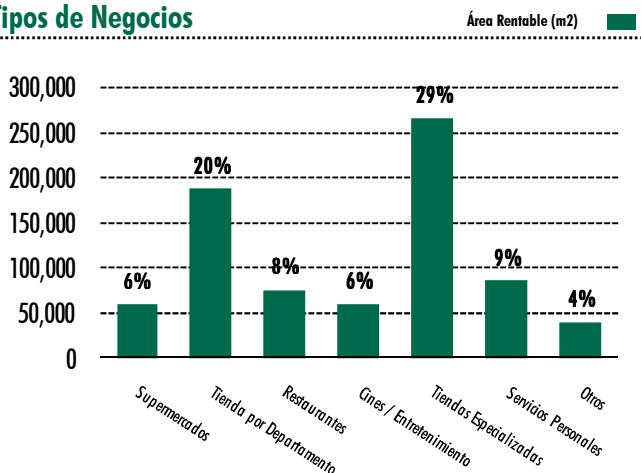
La tasa de desocupación total de centros comerciales por submercado se encuentra entre un 3% y 13% aproximadamente, arrojando un promedio ponderado de 8.63%. Para el semestre anterior el porcentaje total alcanzaba 6.74%. Sin embargo las áreas periféricas se han visto mayormente afectadas en la ocupación debido a la situación económica y la consecuente disminución en el gasto principalmente de las clases socioeconómicas de menores ingresos en el país, las cuales representan su principal segmento de mercado. Los centros que mantienen una gran afluencia, no solo de clientes locales, sino también de foráneos, han mantenido su ocupación sin mayores variaciones, tales como Albrook Mall y Multiplaza.

## Alquiler



El índice de precios más alto continúa en el submercado Sur alcanzando precios por metro cuadrado hasta de \$60.00, seguido por Áreas Revertidas con precios que llegan a los \$45.00 y Costa del Este con precios hasta \$35.00 por metro cuadrado. Esto se debe a que los centros comerciales ubicados en estas zonas, ofrecen tanto a sus ocupantes como a visitantes, mayores amenidades y cuentan con céntrica ubicación, atrayendo mayor clientela.

## Tipos de Negocios

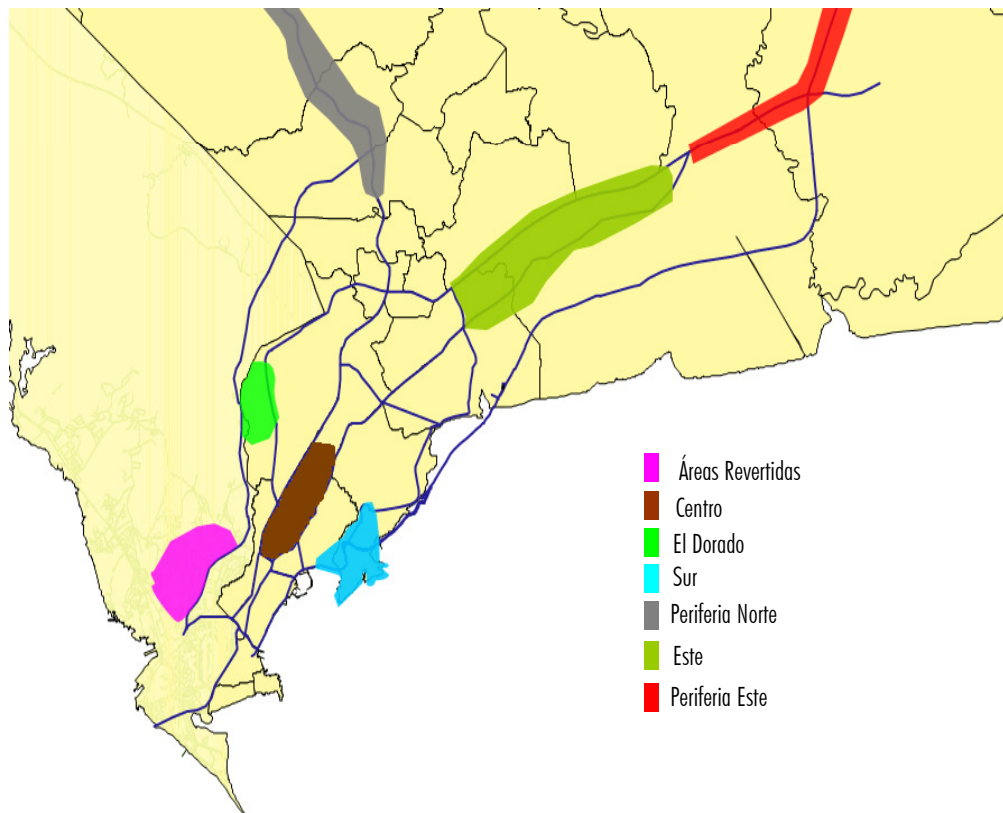


Durante los primeros 6 meses del año 2009, no se ha dado un aumento en la cantidad de metros cuadrados rentables. Para el segundo semestre se entregará el proyecto Metromall, el cual agregará alrededor de 90,000 metros cuadrados al mercado comercial. Se mantiene la tendencia en la mezcla de usos, situándose en un 29% las tiendas especializadas y 20% las tiendas por departamentos, siendo estas últimas comúnmente las anclas de los principales centros comerciales, al igual que los supermercados.

**Estadísticas de Submercados**

Submercado	Total m <sup>2</sup>	Cobertura de Mercado
1. Áreas Revertidas	206,105	22.5%
2. El Dorado	93,869	10.3%
3. Este	20,976	2.3%
4. Periferia Este	271,702	29.7%
5. Periferia Norte	174,429	19.0%
6. Sur	133,595	14.6%
7. Centro	15,066	1.6%
<b>Total</b>	<b>915,742.47</b>	

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



**Valor de Alquiler**

Se determina multiplicando el precio promedio de alquiler de cada centro comercial por su respectivo espacio disponible, sumando sus productos y luego dividiéndolo entre la suma total de espacio disponible en todos los centros comerciales.

**Absorción Neta**

Cambio en el total de metros cuadrados ocupados entre un período y otro.

**Área Neta Rentable**

Se refiere a la superficie de área bruta, excluyendo el área de los elevadores, escaleras, balcones, conductos y tuberías.

**Metros Cuadrados Ocupados**

Área útil que no se encuentra vacante.

**Área En Construcción**

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

**Metros Cuadrados Vacantes**

Superficie existente que esta vacante o disponible inmediatamente.

**Tasa De Desocupación**

Metros cuadrados de superficie desocupada o vacante entre el total de superficie o área útil.

**Principales Centros Comerciales**

Los principales centros comerciales que conforman los distintos sub-mercados son los siguientes:

**Mall Multiplaza Pacific**

Localizado sobre la Vía Israel, es uno de los centros comerciales más exclusivos de la Ciudad.

**Multicentro**

Localizado en Avenida Balboa, es un centro comercial exclusivo que cuenta con Hotel y Casino.

**Súper Centro El Dorado**

Localizado sobre la Vía Ricardo J. Alfaro, fue el primer gran centro comercial de la Ciudad.

**Centro Comercial Los Pueblos**

Localizado en Juan Díaz, es uno de los centros comerciales más grandes de la ciudad.

**Albrook Mall**

Localizado en Albrook junto a la Gran Terminal de Transporte, es uno de los centros comerciales más concurridos de la Ciudad.

**Los Andes**

Localizado frente a la Urbanización Los Andes N° 2, es uno de los centros comerciales más importantes del área suburbana.

**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)

© Copyright 2009 CB Richard Ellis (CBRE) 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.