

Mercado de Oficinas – Panamá

www.cbre.com/research

Primer Semestre 2009

En Breve (Clase A)

	Actual	Cambio desde	
		1S 2008	2S 2008
Desocupación	9.30%	↑	↑
Alquiler	\$23.00	↑	↓
Precio de Venta	\$2,385	↓	↓
Construcción	263,711m ²	↑	↑

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

Noticias

- Se espera crecimiento económico menor a años anteriores.
- Panamá esta soportando la crisis mucho mejor que otras naciones de América Latina
- El turismo mantiene un crecimiento sostenido de 33% en comparación al mismo periodo del año anterior.
- Se percibe una baja en precios de alquiler.

Panamá es uno de los países de América que presenta mejores perspectivas de crecimiento para el 2009, a pesar de la crisis que se vive a nivel global. Se estima que el crecimiento económico será menor al del año 2008 que fue de 9.2% y se situará entre el 2.5% y 3.5%, sin embargo, continúa siendo uno de los más altos de la región

La proyección con respecto a la inflación para el 2009 se estima en 4.5% anual, lo cual representa un poco más de la mitad de lo registrado en el año anterior con un 8.8%. A pesar de esta baja considerable de los precios en general, se prevé que el incremento en los costos de alimentos y energía se mantendrá muy cerca del 10%.

Como resultado de esta disminución en el crecimiento económico, se espera un aumento en el desempleo para finales del año corriente.

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 menor medida, crecieron las actividades relacionadas con: el maíz, cría de cerdos y aves de corral, las industrias manufactureras, la generación de energía hidráulica, actividad bancaria, educación privada y los servicios de gobierno central.

En renglones como la floricultura, ganado lechero, pesca, generación térmica, comercio al por mayor, actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, así como los servicios sociales y domésticos se registraron variaciones negativas.

De las actividades orientadas a nivel internacional, se mostraron incrementos en el transporte aéreo y los servicios hoteleros. A su vez, presentaron comportamiento negativo: el comercio al por mayor en la Zona Libre de Colón, las operaciones del Canal de Panamá, actividades portuarias, el cultivo de frutas diversas y la producción de camarones.

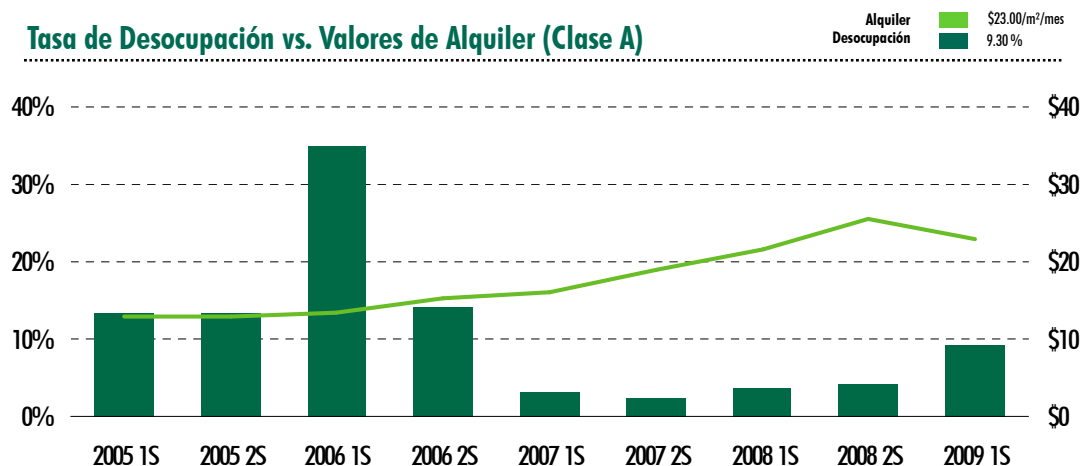
La industria de la construcción presentó un incremento del 23.8%, siendo el indicador más importante e influenciado por la producción de concreto premezclado, ya que esta ha crecido en un 27.9%.

El crecimiento del sector se sustentó en la ejecución de la inversión pública y privada en proyectos residenciales, no residenciales y obras de ingeniería civil, reflejando la iniciación, continuación y culminación de edificaciones de más de 30 pisos, proyectos de vivienda unifamiliares para estratos de mediano y alto ingreso.

Cabe mencionar que debido a esta tendencia a la baja que presenta nuestra economía, la tasa de desocupación de edificios de lujo (clase A) para oficinas, ha aumentado a un 9.30% en comparación al mismo periodo del año anterior que apenas era de un 3.63%. Debido a este comportamiento, los precios de alquileres se han visto disminuidos alrededor del 10%. Aún así, en el mercado actual existen 263,711m² en construcción de edificios Clase A, los cuales estarán listos para ocupación entre los años 2010 y 2012.

Un factor importante que ayudará a la mejor absorción de nuevos proyectos de oficinas Clase A, es la disminución de los precios de venta que para la primera mitad de este año, se encuentra en \$2,385.00 el metro cuadrado mientras que para el mismo periodo del 2008 estaba valorado en \$2,531.00 el metro cuadrado. Esto puede aumentar el interés en el establecimiento de oficinas de inversión extranjera para la segunda mitad de este año.

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



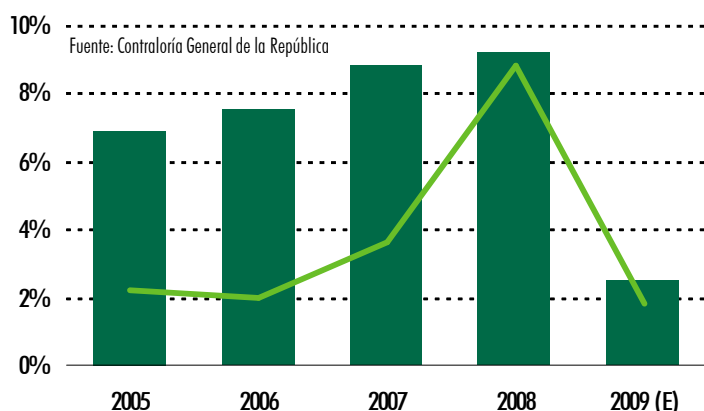
Ciudad de Panamá – Mercado de Oficinas (Clase A)

Submercado	Area Rentable (m ²)	Tasa de Desocupación	En Construcción (m ²)	Alquiler Promedio (USD/m ² /mes)
Área Bancaria	108,700	5.52%	71,021	\$20.00 – \$25.00
Sur	40,760	12.69%	49,553	\$25.00 – \$30.00
San Francisco	67,384	14.69%	93,467	\$15.00 – \$20.00
Bethania**	–	–	–	–
Costa del Este	45,750	7.30%	49,670	\$25.00 – \$30.00
Otros**	–	–	–	–
Total Clase A	262,594	9.30%	263,711	\$23.00
Total Clase B + C	548,387	11.01%	39,749	\$13.75
Total	810,981	10.18%	303,460	

** No cuenta con edificios de oficinas Clase A

Condiciones Económicas

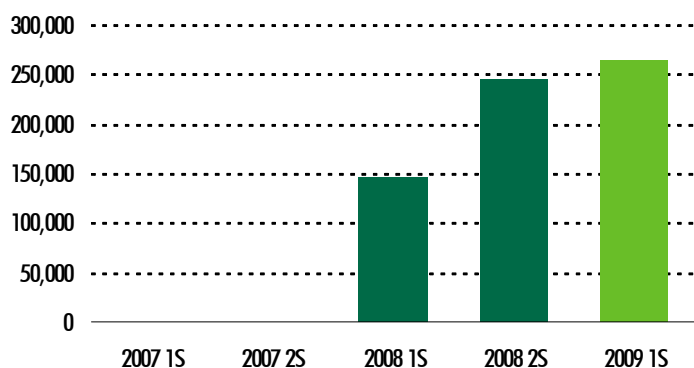
PIB 2.5%
Inflación 1.8%



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.

Construcción

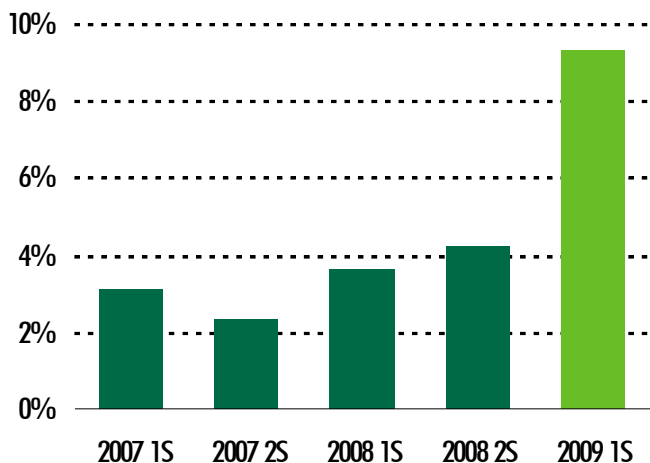
En Construcción 263,711 m² (Clase A)



A pesar de que la economía tiende a la baja para el primer semestre del 2009, se han aprobado nuevos proyectos de edificios de oficinas clase A que iniciarán su construcción a la mitad del 2009, inicios del 2010 y 2011. Entre los submercados con mayor movimiento están el Área Bancaria y Costa del Este. Dichas zonas mantienen un crecimiento sostenido con aproximadamente 120,691 metros cuadrados entre construcciones y preventas de Clase A. En su mayoría edificios de gran altura y con grandes espacios, atractivos para la inversión, y para mantener el interés internacional en nuestro país, el cual representa uno de los mejores centros logísticos a nivel mundial, sin verse fuertemente impactado por los cambios económicos.

Tasa de Desocupación

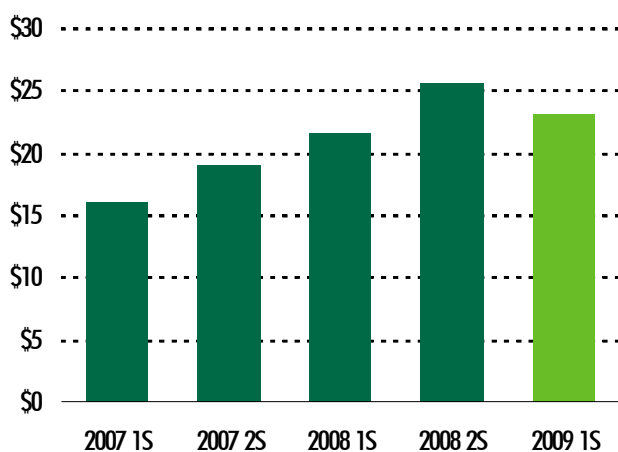
Desocupación 9.30% (Clase A)



La tasa de desocupación en edificios de oficinas clase A en la Ciudad de Panamá ha tenido un aumento alcanzando un 9.30% en comparación con el 2008 que llegaba a un 3.63% para el mismo periodo. Esto puede deberse en primer lugar, a la incorporación en el mercado de nuevos espacios, como la 3ra etapa de Torre de las Américas, con más de 20,000 m² para espacios de oficinas, así como a la precaución que han tenido empresas locales y extranjeras con sus inversiones, producto de la situación económica internacional. Aún así, se espera que esta situación cambie de forma positiva para el segundo semestre del presente año.

Alquiler

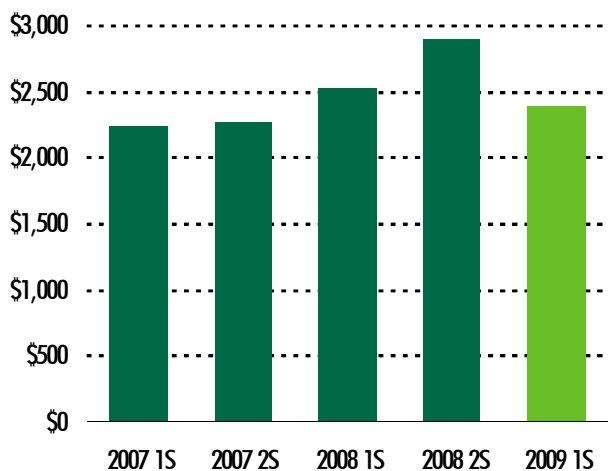
Alquiler Promedio \$23.00 (USD/m²/mes) (Clase A)



El valor de arriendo ofrecido promedio se vio disminuido en un 10% para los primeros 6 meses del presente año, alcanzando un precio de \$23.00 el metro cuadrado por mes. Estas tasas de alquiler, no incluyen el costo de mantenimiento que se mantiene entre \$1 y \$2 el metro cuadrado por mes. Esta reducción de precios de alquiler es positiva para potenciales arrendatarios tanto nacionales como extranjeros que se vean atraídos al mercado panameño por los menores costos de operación.

Venta

Precio Promedio de Venta 2,385 (\$/m² - Clase A)

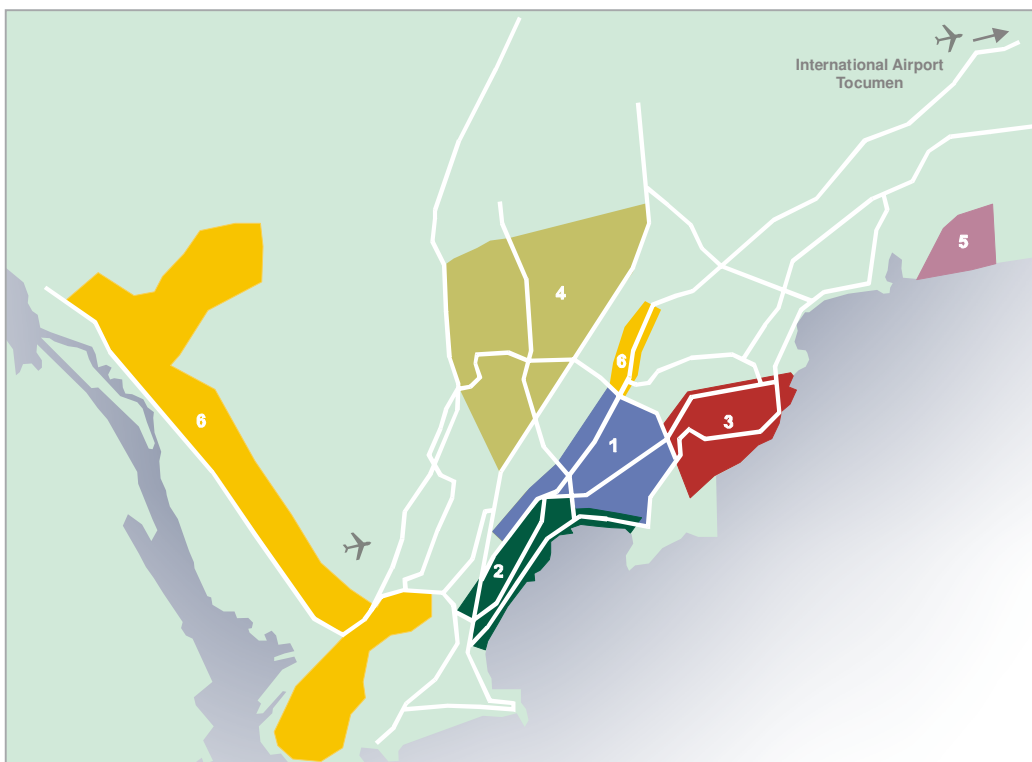


Durante los primeros 6 meses del presente año el precio de venta promedio para edificios de clase A disminuyó hasta \$2,385 por metro cuadrado, en comparación con el año anterior, donde para el mismo periodo el precio promedio era de \$2,531 por metro cuadrado. Se proyecta que los precios continúen estables en la medida que se ocupen los espacios disponibles, siempre y cuando no haya entregas de nuevos proyectos hasta los años 2010 y 2011. Los submercados que destacan entre los más costosos dentro de la Ciudad de Panamá son Área Bancaria y Costa del Este alcanzando precios entre los \$2,500.00 y \$3,500.00 el metro cuadrado.

Estadísticas de Submercados

Submercado	Total m ²	Cobertura de Mercado
Área Bancaria	308,612	38%
Sur	110,486	14%
San Francisco	109,564	14%
Bethania	89,817	11%
Costa del Este	61,059	8%
Otros	131,440	16%
Total	810,981	

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 desocupadas 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 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 (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 CB Richard Ellis y no puede ser duplicada sin previa autorización de CB Richard Ellis.