

Mercado Residencial – Panamá

www.cbre.com/research

Primer Semestre 2009

En Breve (Clase A)

	Actual	Cambio desde	
		1S 2008	2S 2008
Absorción	79 %	↑	↑
Alquiler	\$11.82	↓	↓
Precio de Venta	\$2,289	↓	↓
Construcción	6,530	↑	↓

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

Nueva Construcción



El edificio Yoo ha sido diseñado por el arquitecto Philippe Starck y será un lujoso complejo de apartamentos de una o dos recamaras. Estará ubicado en Avenida Balboa y contará con espectacular vista al mar.

Al cierre del primer semestre del año, Panamá continúa situado como uno de los países de América con mejores perspectivas de crecimiento, a pesar de la crisis económica 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 economía panameña en el primer semestre de 2009, mostró un incremento de 2.5 %, respecto al periodo similar del año anterior. El PIB, registró un monto de B/.4,515.4 millones para los primeros 6 meses del año, lo cual corresponde a un aumento de B/.109.2 millones.

Las actividades con mayor auge durante los primeros 6 meses de éste año fueron la construcción, explotación de minas y canteras, electricidad y agua, transporte, almacenamiento y comunicaciones, servicios comunitarios sociales y personales; y la intermediación financiera. Cabe destacar que aunque con comportamiento positivo, éstas actividades han mostrado un crecimiento menor a años anteriores.

Entre las actividades económicas que presentaron una reducción en éste primer semestre están el sector agropecuario, la actividad pesquera, la industria manufacturera. La actividad de los hoteles y restaurantes registró tasas negativas, sustentada por la disminución en las pernoctaciones en hoteles de la Ciudad de Panamá y algunas localidades del interior de la República. No obstante, los gastos efectuados por los turistas registraron una leve variación positiva.

Entre los meses de Enero a Junio del 2009, los permisos de construcción en la provincia de Panamá y Colón, cayeron en un 24% en comparación con el 2008. La incidencia de éste mercado en el PIB alcanzó los 298.7 millones, lo cual representa un 6.9%.

Los oferta de apartamentos de menos de \$100 mil se ha incrementado considerablemente en comparación con la de los apartamentos de alto costo, dando así mayores oportunidades a nacionales de adquirir viviendas propias. Aún así, la Ciudad de Panamá continúa creciendo sin mostrar saturación y se mantiene como uno de los centros de atracción mundial de extranjeros en edad de retiro, por lo cual se necesita expandir el mercado residencial construyendo "hacia arriba" por no contar con grandes extensiones de terreno .

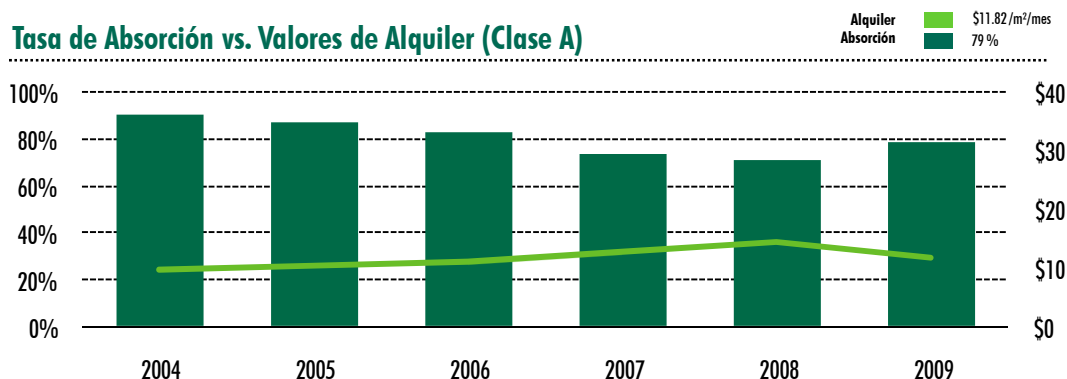
En la actualidad Panamá es la ciudad líder en Latinoamérica en edificaciones de gran altura. Hoy día hay alrededor de 50 proyectos de edificios residenciales de más de 40 pisos en construcción en Panamá. La mayoría se están comercializando en Estados Unidos, Canadá y Europa, donde existe mercado con capacidad de pagar hasta un millón de dólares por apartamento.

El mercado de edificios residenciales Clase A no se enfoca al mercado local y es por ello que muchos proyectos no son promocionados en Panamá, sino en otros continentes. Este mercado tiene gustos muy exigentes, a los cuales han tenido que amoldarse los promotores en los diferentes desarrollos.

Entre las características que sobresalen de los edificios de lujo en la ciudad son los acabados más finos, cocinas abiertas hacia las salas e incluir línea blanca completa y aires acondicionados.

Los apartamento tipo "loft" que son dirigidos usualmente a extranjeros (que por cuestiones de negocio o placer requieren tener una segunda residencia), los son muchos más costosos que los que se acostumbran a ofrecer para el mercado nacional. Sin embargo, en EU y Europa los precios a los que se promocionan los proyectos panameños son competitivos y muy atractivos.

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

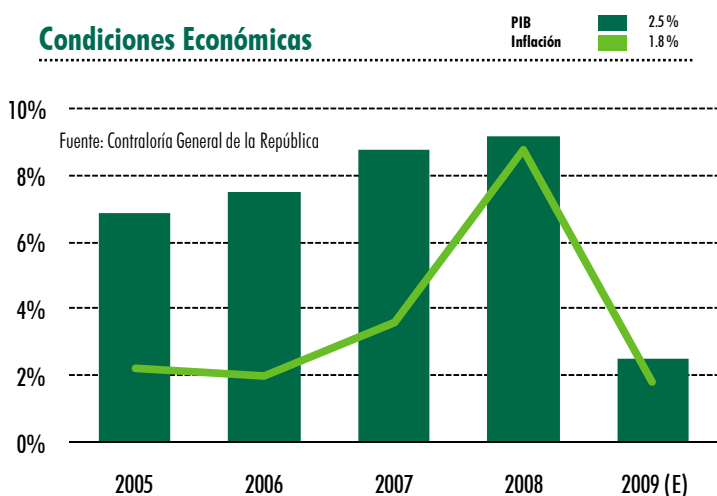


Ciudad de Panamá – Mercado Residencial (Clase A)

Submercado	Proyectos Activos	Unidades en Construcción	Unidades Compradas	Absorción Neta	Precio de Venta Promedio (USD/m ²)
Norte (Áreas Revertidas) **	0	0	0	0	0
Sur (Marbella, Bella Vista, San Francisco)	10	1,350	1,116	83 %	\$ 2,304
Línea Costera (Av. Balboa, P. Paitilla, P. Pacífica)	29	4,314	3,337	77 %	\$ 2,349
Centro (El Cangrejo)	4	291	226	78 %	\$ 2,027
Costa del Este	7	575	495	86 %	\$ 1,941
Total Clase A	50	6,530	5,174	79 %	\$ 2,289
Total Clase B + C	47	3,055	2,080	68 %	\$ 1,767
Total	97	9,585	7,254	76 %	

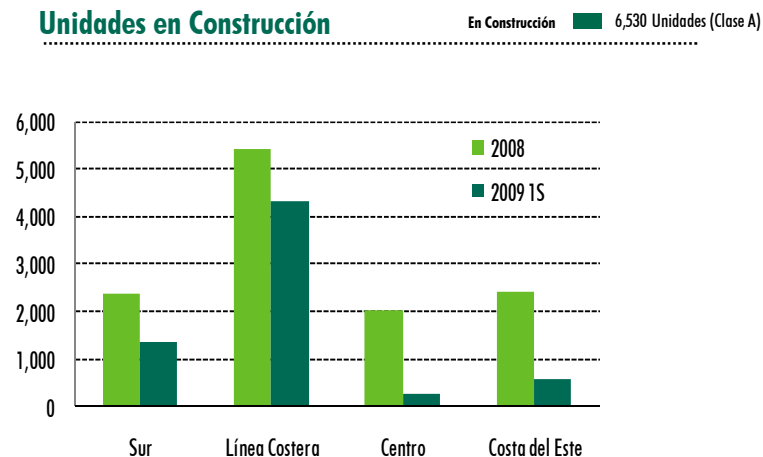
** No cuenta con edificios residenciales Clase A

Condiciones Económicas



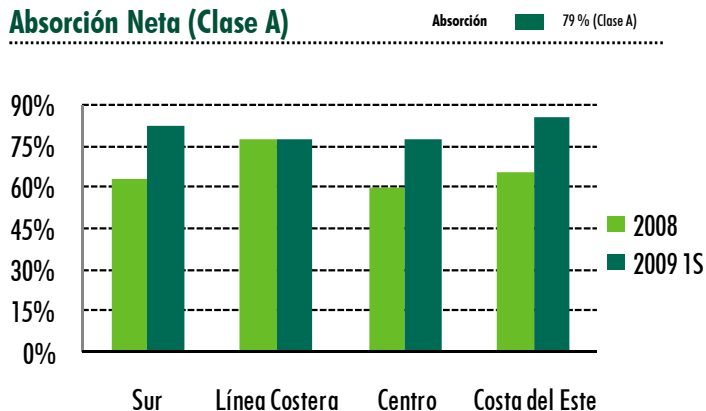
El año 2009 inició con una disminución en el crecimiento de la economía panameña que para el primer semestre solo fue de 2.5% mientras que para el mismo periodo del 2008 se había logrado un aumento del 9.2%. Aún así uno de los renglones que se mantiene de forma positiva es el turismo, que para la primera 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.

Unidades en Construcción



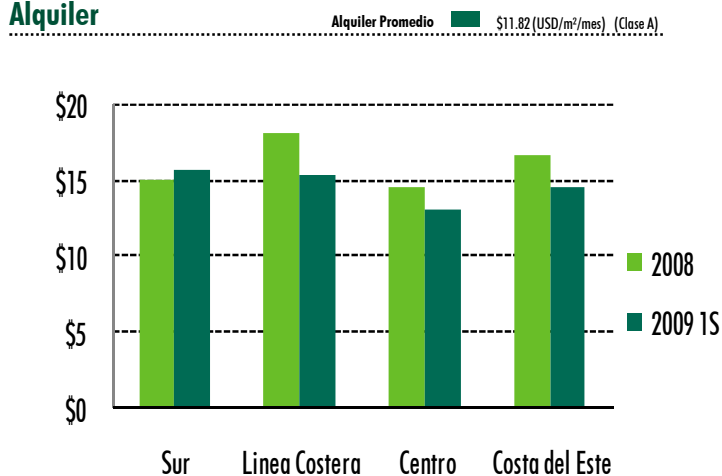
Para el primer semestre de este año, se aprecia una reducción en la cantidad de unidades en construcción Clase A en las diferentes zonas residenciales de la Ciudad de Panamá. Este comportamiento se debe a que algunos proyectos de gran envergadura se han visto detenidos, o incluso cancelados, ya sea por que el costo de construcción no hace rentable llevar a cabo la obra, o por que el financiamiento para construcciones se ha visto disminuido dada la situación bancaria internacional. Aunque la economía de Panamá no se vio seriamente afectada por la crisis económica, el mercado objetivo de los edificios Clase A son clientes foráneos, que han disminuido sus inversiones esperando el comportamiento/resultados de la economía panameña durante este año.

Absorción Neta (Clase A)



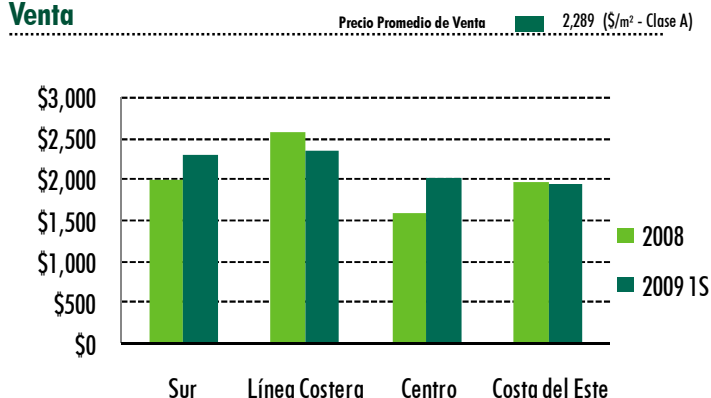
La tasa de absorción neta de edificios residenciales para el primer semestre 2008 alcanzaba un 71% según los promotores. Para el mismo periodo del presente año aumenta 5 puntos porcentuales y muestra un 76%. Este aumento puede deberse a que la construcción de nuevas unidades no ha incrementado y los promotores y desarrolladores continúan con sus esfuerzos en la venta de unidades en construcción e incluso en proyectos que ya fueron entregados y que no fueron vendidos a un 100% en su etapa promocional.

Alquiler



El valor de alquiler promedio se vio disminuido alrededor de un 4% para los primeros 6 meses del presente año, alcanzando un precio de \$11.82 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. Dentro de los mercados más atractivos se encuentran el de Línea Costera (brinda gran accesibilidad con la recién inaugurada Cinta Costera) y cuyo precio por metro cuadrado mensual es de \$15.49. Costa del Este mantiene un precio por metro cuadrado de \$14.70 por mes, y ofrece también a sus residentes diferentes comercios y servicios que hacen de esta zona una de las más cómodas y seguras.

Venta

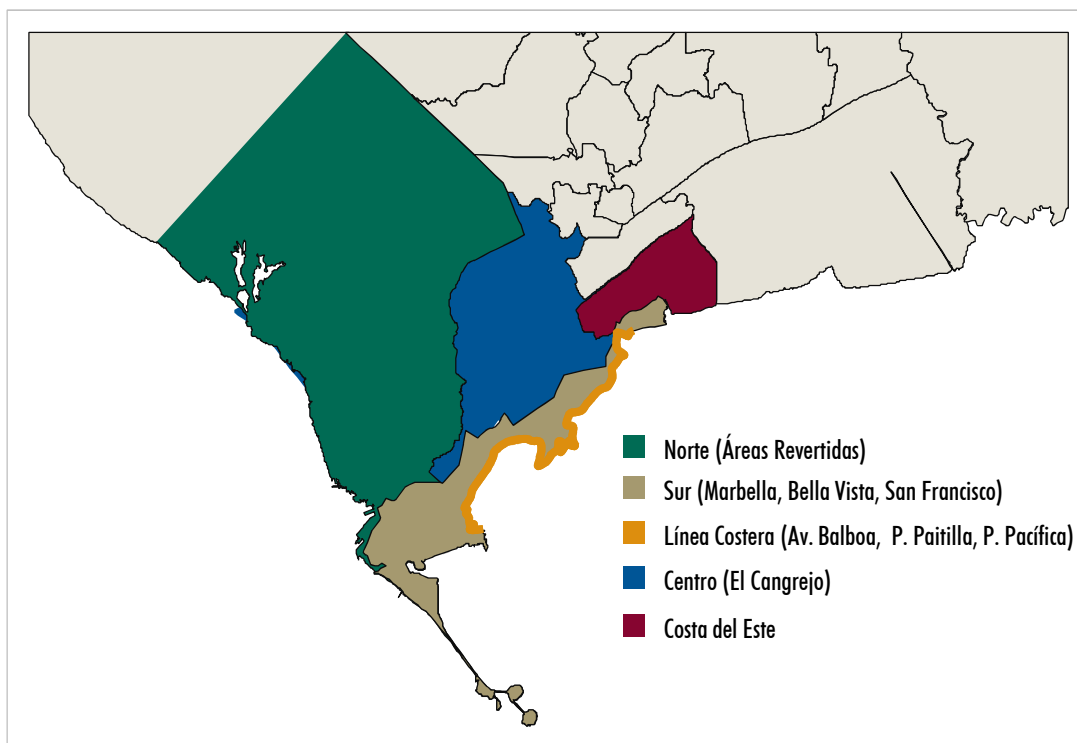


Durante los primeros 6 meses del presente año el precio de venta promedio solicitado para edificios de Clase A ha sufrido una disminución alcanzando \$2,289 por metro cuadrado, en comparación con el año anterior, donde para el mismo periodo el precio promedio era de \$2,503 por metro cuadrado. Esta baja puede deberse a que el mercado no estuvo absorbiendo los proyectos a los precios solicitados en el semestre anterior producto de las nuevas condiciones de financiamiento hipotecario. Se proyecta que los precios continúen estables en la medida que se ocupen los espacios disponibles. Los submercados que destacan entre los más costosos dentro de la Ciudad de Panamá son Línea Costera y Sur alcanzando precios entre los \$2,349.00 y \$2,304.00 el metro cuadrado respectivamente.

Condominios Residenciales Construidos 1990 - 2008

Submercado	1991 – 1995	1996 – 2000	2001 – 2008
Norte	0	37	10
Sur	20	25	27
Línea Costera	25	42	47
Centro	50	186	35
Costa del Este	0	0	15
Total	95	290	134

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 1,000m², y pisos de más de 250m².

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

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 (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.