

## EN BREVE

Cambio desde el último

Año

Disponibilidad	↓
Precio de Alquiler	↑
Precio de Venta	↑
Construcción	↑

## NUEVO DESARROLLO



Parque Sur será un centro logístico, desarrollado en 42 hectáreas ubicadas a pocos minutos del Aeropuerto Internacional de Tocumen. Contará con espacios de oficinas y bodegas hechos a la medida con concepto llave en mano, y zonas de valor agregado como bancos, gasolineras y restaurantes.

El desempeño de la economía panameña en el primer trimestre de 2009, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), mostró un incremento de 2.5%, respecto al periodo similar del año anterior.

La economía de Panamá está dividida en tres grupos: el sector primario el cual se refiere a la agricultura, el sector secundario que representa la industria y finalmente el sector terciario que incluye a las empresas orientadas al servicio. La mayor participación pertenece a la oferta de servicios, representado por el sector terciario en un 78% del PIB en el 2008, seguido del sector secundario (15%) y del primario (7%).

De las actividades relacionadas con la economía interna, sobresalieron el cultivo de arroz, caña y sorgo, ganado vacuno, minas y canteras, la construcción de obras, restaurantes, transporte no regular de pasajeros por vía terrestre, las telecomunicaciones, mientras que registraron variaciones negativas, en floricultura, ganado lechero, pesca, generación térmica, comercio al por mayor, actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, así como los servicios sociales y domésticos.

Respecto a las actividades orientadas al resto del mundo 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.

El mercado inmobiliario industrial en la Ciudad de Panamá, está compuesto por galeras o espacios flexibles para logística, almacenamiento y distribución, empaque, entre otras actividades livianas. En los últimos meses, la demanda de este tipo de espacios ha aumentado, lo que ha causado que actualmente la disponibilidad de los mismos sea muy limitada, provocando un incremento de precios.

Los sectores actualmente considerados dentro de este tipo de mercado son: Vista Hermosa, La Locería, Norte de Vía España, Milla 8, Los Ángeles, Llano Bonito-Juan Díaz entre otros, y más recientemente, Costa del Este.

Los lotes para galeras individuales alcanzan precios cada vez más altos en el entorno urbano y la disponibilidad es muy baja. Gracias a proyectos de infraestructura como el Corredor Norte y Corredor Sur, ensanche y rehabilitación de la Carretera Panamericana y Vía Transistmica, se ha logrado una mayor demanda de lotes industriales y comerciales en las áreas periféricas de la Ciudad.

El crecimiento de las actividades económicas relacionadas con la producción, distribución y comercialización de bienes y del comercio exterior, ha permitido un incremento en la demanda de espacios para la transformación de materias primas, almacenamiento de productos y centros de acopio y logística.

Esta necesidad, ha sido captada por grupos inversionistas, quienes ofrecen cada vez, centros más especializados para suplir las necesidades de clientes comerciales e industriales.

En consecuencia, las zonas periféricas (Norte, Este y las Áreas Revertidas) son ubicaciones propicias para desarrollo de nuevas ofertas de centros logísticos Clase A.

Destacan en el Este los proyectos: Parque Sur, Plaza Las Mañanitas, Parque Industrial del Este, Tocumen Storage Complex, Tocumen Warehouse Park y Santa Maria Business District; Parque Industrial Corredor Norte en la Periferia Norte y Panamá Pacífico en las Áreas Revertidas.

Todos los nuevos proyectos se realizarán bajo el esquema de parque industrial. A la fecha sólo los submercados de Costa del Este y Periferia Este cuentan con modalidades similares.

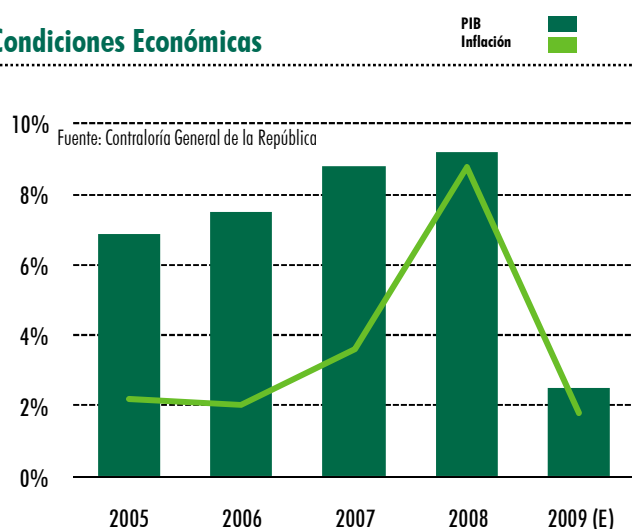
## Ciudad de Panamá – Mercado Industrial Clase A

Submercado	Rango de Alquiler (US\$/m <sup>2</sup> /mes)		Rango de Venta (US\$/m <sup>2</sup> )		Tamaño Promedio (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad
	Clase B	Clase A*	Clase B	Clase A*		
Betania	7.15	N/D	900.00	N/D	4,450	Muy limitada
Sur	8.36	N/D	1,200.00	N/D	1,300	Muy limitada
Centro	7.64	N/D	590.00	N/D	1,500	Media
Norte	6.00	N/D	580.00	N/D	3,100	Media
Costa del Este	N/D	12.00	N/D	1,700.00	2,900	Muy limitada
Periferia Norte	5.00	5.50	670.00	750.00	3,000	Media
Periferia Este	5.71	6.00	550.00	650.00	2,500	Media
<b>Promedio</b>	<b>6.19</b>	<b>6.75</b>	<b>713.17</b>	<b>837.5</b>		

(\*) Facilidades Clase A, en etapas de preventa y pre-construcción.

N/D – Precios no disponibles por ausencia de oferta en esa Clase.

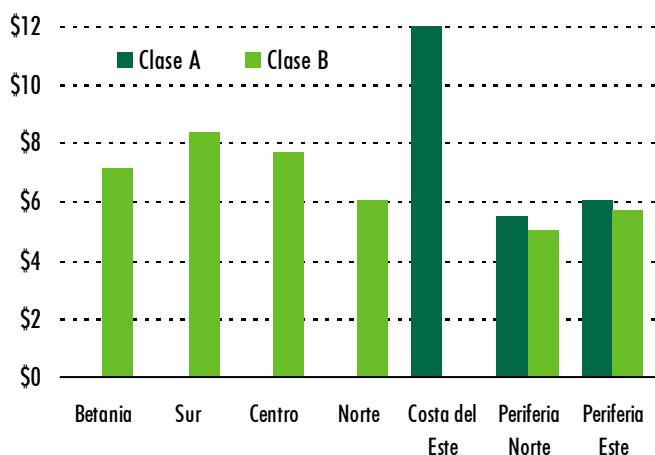
## Condiciones Económicas



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 sectores que se mantiene de forma positiva es el turismo, que en la primera parte de este año ha crecido en un 3.3%, comparado con el 2008. Sin embargo, mercados como la Zona Libre, importaciones, exportaciones y comercio al por mayor se han visto afectados de forma negativa durante éstos 6 primeros meses.

## Valor de Alquiler

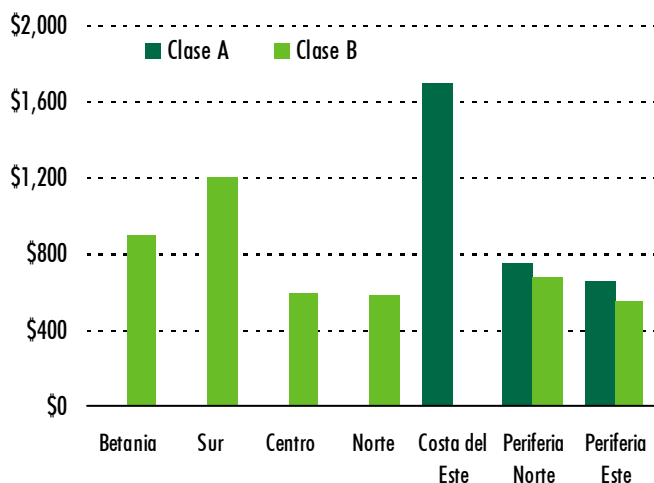
Precio de Alquiler Promedio (Clase A) \$6.75/m<sup>2</sup>/mes



La oferta de facilidades Clase A está limitada a los submercados de Costa del Este, y Periferias Norte y Este. En estos dos últimos se desarrollan actualmente alrededor de 7 proyectos, con precios de alquiler competitivos que oscilan entre \$5/m<sup>2</sup> y \$6/m<sup>2</sup> mensual. Durante el primer semestre de 2009, los precios más altos en alquiler se presentan en Costa del Este, con un promedio de \$12/m<sup>2</sup>. Las rentas en el mercado Clase B mantienen su tendencia al alza, en particular los submercados Sur y Centro, que superan el precio promedio de \$7/m<sup>2</sup>/mes.

## Precio de Venta

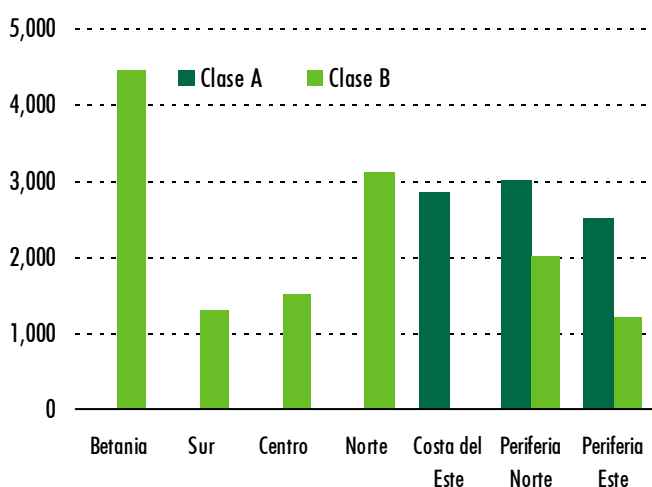
Precio de Venta Promedio (Clase A) \$837.5/m<sup>2</sup>



Los precios de venta más altos en el primer semestre 2009 se registraron en Costa del Este, con un promedio de \$1,700/m<sup>2</sup>. La oferta Clase A en las zonas periféricas es muy competitiva debido a la disponibilidad de terrenos a precios que permiten ofrecer galeras a \$650/m<sup>2</sup>, sólo un 20% mayor que el precio ofrecido por facilidades Clase B en las mismas zonas. Los submercados de Betania y Sur registran los precios de venta más altos en Clase B.

## Tamaño Promedio

Tamaño Promedio (Clase A) 2,700m<sup>2</sup>

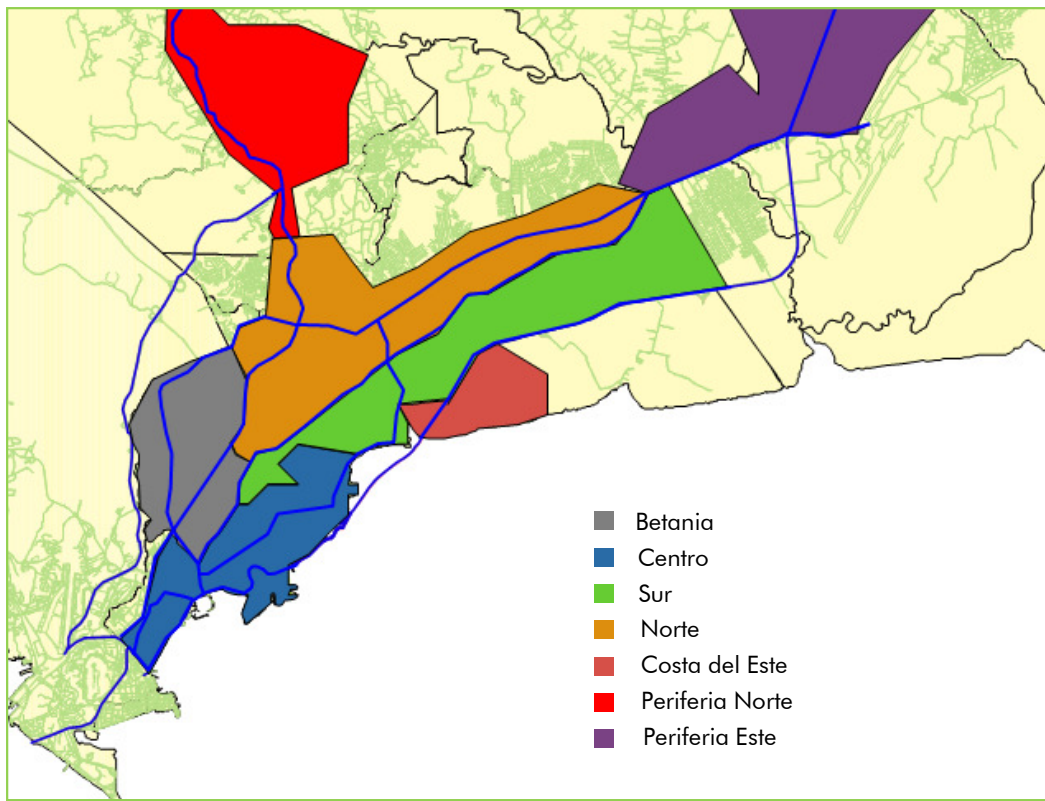


El submercado Betania se caracteriza por una mayor ocupación y las facilidades de gran tamaño, principalmente las ubicadas en la Urbanización Industrial Orillac, que superan los 4,000 m<sup>2</sup>. Los submercados Norte, Centro y Sur ofrecen galeras de menores tamaños, principalmente orientadas a las actividades de distribución y comercialización a nivel de la ciudad. Costa del Este y las zonas periféricas han cobrado alta relevancia debido a la oferta de facilidades Clase A. En los submercados periféricos, actualmente, se ofrecen preventa de facilidades en etapas que van desde 200 m<sup>2</sup> hasta 16,000 m<sup>2</sup> para la construcción de galeras flexibles.

**Áreas de Submercados Industriales – Ciudad de Panamá**

Submercado	Áreas
Betania	Los Ángeles, La Locería, El Dorado, Vista Hermosa
Sur	La Exposición, Bella Vista y hasta Avenida Ernesto T. Lefevre
Centro	Parque Lefevre, Juan Díaz, Río Abajo, Vía José Agustín Arango
Norte	Norte de Vía España y Vía José Agustín Arango, tramo norte de la Vía Transísmica, San Miguelito, Vía Ricardo J. Alfaro y alrededores
Periferia Norte	Las Cumbres, Milla 8, a lo largo de la Vía Transísmica hacia el Norte
Periferia Este	Pedregal, Tocumen, a lo largo de la Vía Tocumen y la Carretera Panamericana hacia el Este.

**Submercados Industriales de Ciudad de Panamá**



- Betania
- Centro
- Sur
- Norte
- Costa del Este
- Periferia Norte
- Periferia Este

**VALOR DE ALQUILER PROMEDIO**

Se determina multiplicando el precio promedio de alquiler de cada galera por su respectivo espacio disponible, sumando sus productos y luego dividiéndolo entre la suma total de espacio disponible en todas las galeras.

**VALOR DE VENTA PROMEDIO**

Se determinan multiplicando el precio promedio de venta de cada galera por su respectivo espacio disponible, sumando sus productos, y luego dividiéndolo entre la suma total de espacio disponible en todas las galeras.

**ACCESIBILIDAD**

Se refiere al tipo de acceso hacia la galera por parte de terceras personas (Libre acceso, acceso exclusivo con garita, guardias de seguridad, entre otros).

**DISPONIBILIDAD**

Cantidad de área rentable de galeras disponible dentro de un submercado (Alta, media, baja).

© Derechos Reservados 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.



**Panamá**  
 Calle 50, Edificio Credicorp Bank, Suite 502  
 Plaza Panama 0833-0333, Ciudad de Panamá  
 T. +507.210.1675 F. +507.210.1674  
[www.cbre.com.pa](http://www.cbre.com.pa)

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