

## EN BREVE

	Actual	Cambio desde	
		1S 2009	2S 2009
Absorción	97%	↑	↑
Precio de Alquiler	\$7.21	↑	→
Precio de Venta	\$950.00	↑	→
Construcción	99,000 m <sup>2</sup>	↑	↑

## NOTICIAS

- Empezando 2010, las galeras aisladas serán consideradas Clase B, y los Parques Logísticos / Industriales son ahora considerados Clase A. El desarrollo de estos parques inició desde 2004 pero en los últimos 18 meses, las construcciones de los mismos se han incrementado rápidamente.
- Los Parques Industriales y/o Logísticos, se construyen bajo el concepto de bodegas flexibles, siendo edificios de gran tamaño pero con la flexibilidad de ser divididas en espacios mas pequeños, de acuerdo con la necesidad de múltiples usuarios.
- El valor de renta promedio alcanza los \$7.21 por metro cuadrado durante la primera mitad de 2010.

Durante la primera mitad de 2010, la economía panameña mostró signos inequívocos de recuperación y crecimiento. Los peajes, el volumen de carga y movimiento de contenedores a través del Canal de Panamá fueron significativamente mayores que las registradas durante el primer semestre de 2009, lo que refleja la recuperación económica mundial, así como el crecimiento de Panamá. Durante los últimos seis meses, tanto Standard and Poor's y Fitch's Credit Rating Services elevaron la deuda soberana de Panamá a grado inversión, lo que debería impulsar la confianza de los inversores en el país.

Turismo aumentó 10% durante el mismo período del año pasado y el gobierno está invirtiendo para aumentar aún más los ingresos por turismo al país con la ampliación el aeropuerto de Chiriquí (para que pueda recibir vuelos internacionales) y empezando la construcción de un nuevo aeropuerto en Azuero. La posibilidad de construir un aeropuerto internacional en la Ciudad de Colón también es objeto de estudio.

La inversión en los aeropuertos para facilitar el comercio y el turismo es parte de un esfuerzo mayor para tomar ventaja de la ubicación geográfica del país y transformar a Panamá en el indiscutible "hub" [de América Latina] de la logística y las industrias de servicios. Para lograr este objetivo, el gobierno está trabajando actualmente en una zona libre de impuestos en el sector Pacífico como complemento para la Zona Libre de Colón. Se tiene en proyecto la unión de dos rutas principales (Corredores Norte y Sur) – esto creará un sistema de carreteras que facilitará el turismo, el desarrollo industrial y la logística por igual.

El fuerte crecimiento económico de los últimos 5 años y la inversión en infraestructuras ha resultado en el inicio de varios proyectos industriales que son elegibles para ser clasificados como producto Clase A. Estos proyectos están enfocados en el concepto de Parque Industrial y/o Logístico, superando considerablemente la construcción de galeras aisladas. A partir de este informe, las instalaciones que conforman los Parques se considerarán de Clase A, y las galeras aisladas ahora integran el inventario de productos de Clase B.

El desarrollo de "Parques" nace de la necesidad de ofrecer lugares adecuados para el almacenamiento y la distribución de mercancías ligeras o industriales a los clientes.

La Periferia Este es el hogar de la mayoría de estos parques dado su cercanía al Aeropuerto Internacional de Tocúmen. Estos ofrecen espacios de tamaños flexibles y características como patio para contenedores, espacios para camiones, salas de exhibición, seguridad y vigilancia. El espacio libre de altura se ha estandarizado entre 8 y 12 metros lo cual facilita la instalación de estanterías de almacenamiento lo cual aumenta el espacio vertical. El concepto de edificio flexible significa que las bodegas pueden ser divididas en diferentes secciones, para "adaptarse" a cada comprador o arrendatario – estos proyectos son llamados "construido a la medida" a pesar de que no están diseñados específicamente para el (ya comprometido) propietario o inquilino.

Dentro del mercado industrial/logístico existe actualmente una cifra superior a los 2 millones de metros cuadrados de terrenos para desarrollo de proyectos Clase A, pero dado al tamaño de los proyectos, serán realizados en etapas y tomaran varios años en ser terminados. Durante los últimos 6 años se han construido cerca de 250 mil metros cuadrados de facilidades que se han absorbido en un 97%. Se estima que en los próximos 3 años se contará con un aproximado de 600 mil metros cuadrados de edificios industriales de primera clase, de los cuales un aproximado de 99 mil metros cuadrados se estima serán añadidos durante 2010. Con una tasa de desocupación de sólo 3%, los desarrolladores inician la promoción de proyectos una vez que obtengan la aprobación, a pesar de que la construcción de los mismos no se haya iniciado aún.

Otra tendencia es la nueva promoción de mercadeo/venta de terrenos servidos en el interior o cerca de parques industriales. Esta opción ofrece al comprador los beneficios del Parque Industrial, como patio de camiones, seguridad y vigilancia, y también da la opción de construir sus instalaciones de acuerdo a sus especificaciones (siguiendo las normas del parque industrial).

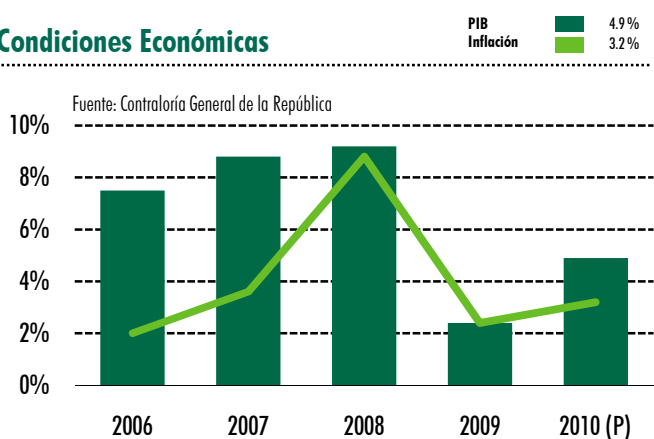
Los precios de alquiler se mantienen estandarizados, dentro de un rango entre \$6.75 y \$9.00. La variación dependerá de las facilidades ofrecidas, las rutas de acceso, los tamaños y las especificaciones generales de las instalaciones. Los tamaños de las galeras varían de proyecto a proyecto. Pueden iniciar desde 300 metros cuadrados, y pueden llegar a medir hasta 15,000 metros cuadrados con un componente promedio de 10% - 15% de oficinas. Teniendo en consideración que generalmente los grandes espacios son construidos a medida. Un rango tan amplio se debe a que un edificio, puede representar un solo espacio, como también puede ser dividido en varios espacios más pequeños.

## Ciudad de Panamá – Mercado Industrial Clase A

Submercado	Área Rentable Construida (m <sup>2</sup> )	Área Disponible (m <sup>2</sup> )	Tasa de Absorción	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Alquiler Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Costa del Este	175,500	5,984	97%	0	\$6.75 – \$7.50
Áreas Revertidas	42,200	0	100%	15,200	\$7.00 – \$8.50
Periferia Norte	0	0	N/A	30,000	\$7.00 – \$8.00
Periferia Este	33,760	2,800	92%	53,800	\$7.50 – \$9.00
<b>Total</b>	<b>251,460</b>	<b>8,784</b>	<b>97%</b>	<b>99,000</b>	<b>\$6.75 – \$9.00</b>

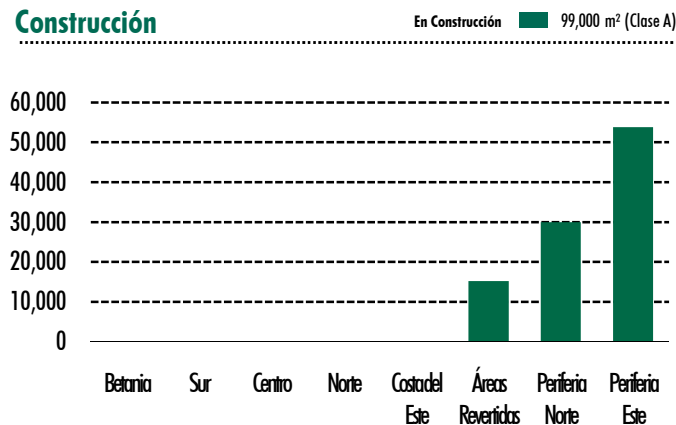
Los Submercados Betania, Norte, Centro y Sur no cuentan con instalaciones Clase A

### Condiciones Económicas



Durante la primera mitad de 2010, la economía de Panamá mostró un excelente crecimiento, alrededor del 4.9% (no anualizada). El crecimiento del país durante 2010 se espera que alcance más del 5%. Varios proyectos de gran escala están en construcción o en etapa de planificación, incluida la ampliación del Canal y la expansión del aeropuerto de la Ciudad de David (en construcción), además la nueva Zona Libre, el sistema de metro, la unión de los corredores (en planificación). Dado el nivel de inversión y desarrollo, junto con la confianza en las finanzas de Panamá expresado por las calificadoras internacionales de crédito según su “grado de inversión”, los economistas están proyectando un fuerte crecimiento durante el próximo período. La inversión gubernamental en infraestructuras esta estimada en mas de \$12 millones durante los próximos 4 años.

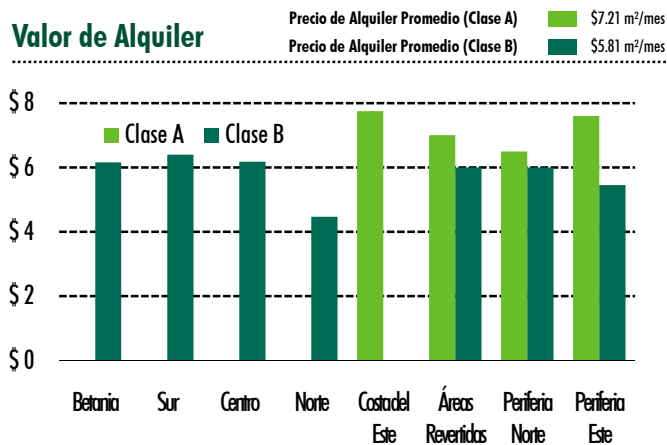
### Construcción



Actualmente existen cerca de 9 proyectos de parques industriales en construcción. La mayoría de los parques industriales se encuentran en el área de la Periferia Este, dado a su cercanía con el Aeropuerto Internacional y la conexión con los Corredores Norte y Sur, facilitando así la logística y el manejo de mercancías hacia el exterior y hacia la Zona Libre en Colón. En total, se construyen alrededor de 53,800 metros cuadrados los cuales representan las primeras etapas de varios Parques Industriales.

La Periferia Norte también cuenta con varios proyectos en construcción que añadirán durante este año, aproximadamente 30,000 metros cuadrados al mercado industrial. En las Áreas Revertidas actualmente se construyen 15,200 metros cuadrados de espacios de bodega, que se estarán entregando a finales de éste año.

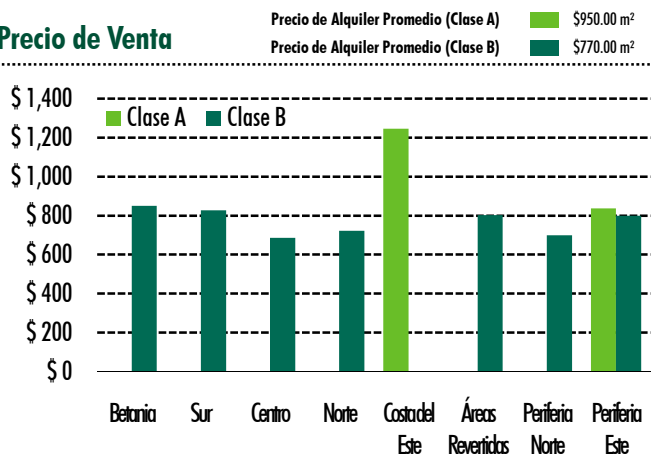
### Valor de Alquiler



Al iniciarse la construcción de Parques Industriales y Logísticos, se han estandarizado las especificaciones de los mismos. Las nuevas facilidades Clase A cuentan con cerca perimetral, garita de control de entrada, altos niveles de seguridad y eficiencia, entre otros amenities que colocan a las bodegas individuales en Clase B. Actualmente el precio promedio del mercado Clase B oscila alrededor de \$5.81 por metro cuadrado por mes.

Los precios manejados en los Parques Industriales y/o Logísticos pueden variar levemente dado a la ubicación, vías de acceso y otras facilidades. En las Áreas Revertidas, se ofrece un promedio de \$7.00 m², en la Periferia Norte se encuentra alrededor de \$6.50 m², la Periferia Este muestra un promedio de \$7.60 m² y la zona industrial de Costa del Este alcanza los \$7.75 m², que resulta en un promedio de mercado de \$7.21 por metro cuadrado por mes.

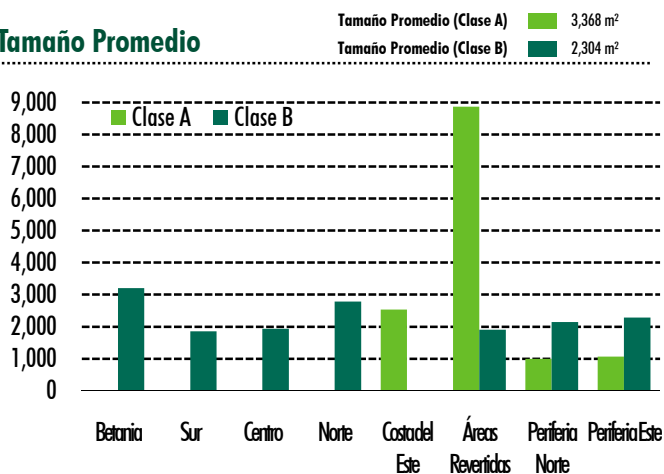
### Precio de Venta



Las nuevas amenities ofrecidas por los Parques Logísticos/ Industriales ha dado como resultado un incremento en los precios. En la Clase A, el precio promedio de venta es aproximadamente de \$950.00 m². La venta de facilidades industriales Clase A se limita a los submercados de Costa del Este y la Periferia Este. Las zonas de Áreas Revertidas y Periferia Norte, no venden las facilidades construidas, únicamente mantienen un alquiler permanente.

Para la Clase B se maneja un promedio de \$770.00 m²

### Tamaño Promedio



El tamaño promedio de facilidades industriales Clase A, está basado en edificios que pueden alcanzar hasta los 15 mil metros cuadrados. Los mismos, luego serán divididos entre varios usuarios. Este sistema "Built to Suit" es el más popular en facilidades industriales y/o logísticas, ya que representa un máximo aprovechamiento del espacio. Sin embargo, también se acostumbra la construcción de un porcentaje para potenciales usuarios.

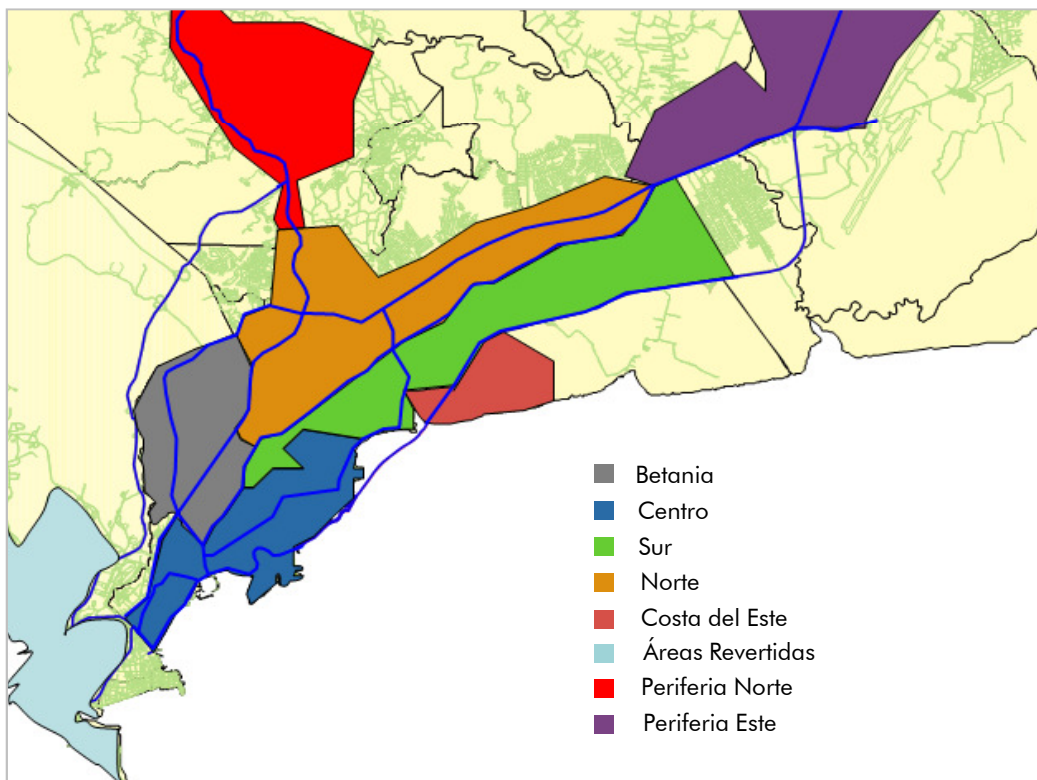
El Área Revertida mantiene los edificios más grandes, con dimensiones de 10 mil, 12 mil y hasta 15 mil metros cuadrados.

Clase B se sitúa en un rango entre 1,800 y 3,200 metros cuadrados, dependiendo de los requerimientos del cliente.

## 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
Áreas Revertidas	Albrook, Clayton, Corozal y Howard
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



### 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 dividiéndolos 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, importantes vías de acceso, entre otros).

### DISPONIBILIDAD

Estado en la cantidad de área rentable de galeras disponible dentro de un submercado (Alta, media, baja).

© Derechos Reservados 2010 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.