

# Mercado de Oficinas – Panamá

www.cbre.com/research

Primer Semestre 2010

## En Breve (Clase A)

	Actual	Cambio desde	
		1S 2009	2S 2009
Desocupación	5.5%	↑	↑
Alquiler	\$22.00	↓	↓
Precio de Venta	\$2,210	↓	↓
Construcción	357,310m <sup>2</sup>	↑	↑

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

## Noticias

- En este momento existen 357,300 metros cuadrados de espacios Clase A en construcción, una cantidad mayor que el inventario total actual de espacios Clase A en la ciudad de Panamá.
- El porcentaje de desocupación aumentó de 2.7% a 5.5% durante los últimos 6 meses dado a 10,200 metros cuadrados que se añadieron al mercado.
- El valor de renta promedio bajó \$3.00 por metro cuadrado durante la primera mitad de 2010, dado a la introducción de nuevo producto Clase A en las Áreas Revertidas. Estos espacios salieron al mercado con un bajo precio de introducción, bajando así el promedio general.

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.

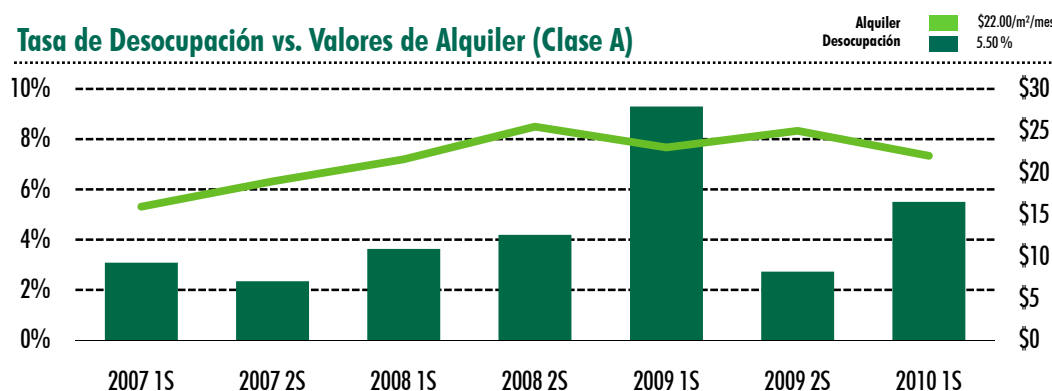
La inversión en los aeropuertos para facilitar el comercio y el turismo es parte de un esfuerzo mayor para tomar ventaja de la ubicación geográfica del país y transformar a Panamá en el indiscutible "hub" [de América Latina] de la logística y las industrias de servicios. Para lograr este objetivo, el 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.

La expansión del Canal de Panamá a un costo de \$5.25 millones continúa, proporcionando puestos de trabajo y sirviendo de estímulo económico hasta su finalización prevista en 2014. La construcción de un moderno sistema de metro se espera que comience a finales de 2010. La primera línea cruzará la ciudad de Panamá, a un costo estimado entre \$800 millones a 1,3 millones de dólares.

El auge de la construcción que viene sucediendo en todo el país se manifiesta también en el mercado de oficinas Clase A de la ciudad de Panamá. Un total de 357,310 metros cuadrados se encuentra en construcción, previstos para ser entregados entre 2011 y 2014. Esto será más del doble del tamaño actual del inventario de oficinas Clase A en la ciudad de Panamá.

En los primeros 6 meses de 2010, 10,200 metros cuadrados de nuevos espacios de oficinas Clase A se entregaron al mercado, la mayoría de estos proyectos están localizados en el Área Revertida, el cual es un nuevo submercado de espacios Clase A. Las ofertas especiales de introducción en los precios de alquiler de estos nuevos espacios oscilaron entre \$16.50 y \$18.00 por metro cuadrado, disminuyendo el promedio del mercado. Esta estrategia resultó exitosa, ya que el 70% del espacio fue absorbido hasta Junio, se espera que el resto del espacio sea absorbido en el transcurso del año. La entrada del nuevo espacio elevó la tasa de desocupación del 2.7% en Diciembre de 2009 a 5.5% a Junio de 2010, aun así, el porcentaje es menor al alcanzado en Junio del año pasado, que fue del 9.3%. Se espera que estos precios aumenten con el desarrollo de espacios Clase A (e infraestructura de apoyo) en este submercado.

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

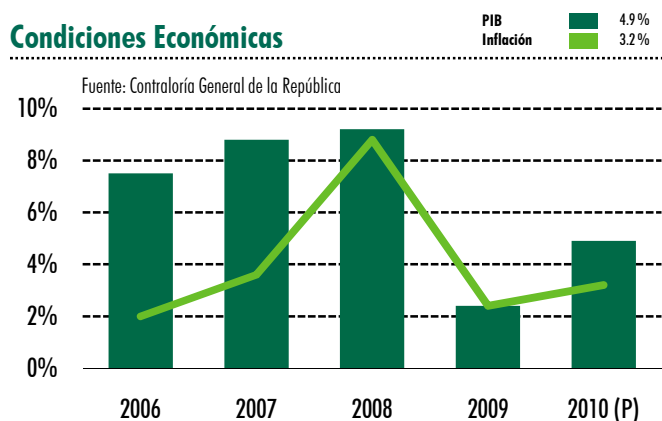


## Ciudad de Panamá – Mercado de Oficinas (Clase A)

Submercado	Área Rentable (m <sup>2</sup> )	Área Disponible (m <sup>2</sup> )	Tasa de Desocupación	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Alquiler Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Área Bancaria	116,860	4,493	3.84%	71,021	\$22.00 – \$24.00
Sur	46,500	1,351	2.91%	49,553	\$18.00 – \$20.00
San Francisco	67,630	5,000	7.39%	93,467	\$23.00 – \$25.00
Bethania**	–	–	–	–	–
Costa del Este	61,060	2,641	4.33%	143,269	\$22.00 – \$24.00
Áreas Revertidas (Otros)	10,200	3,124	30.63%	–	\$16.50 – \$18.00
<b>Total Clase A</b>	<b>302,250</b>	<b>16,609</b>	<b>5.50%</b>	<b>357,310</b>	<b>22.00</b>
<b>Total Clase B + C</b>	<b>431,300</b>	<b>16,907</b>	<b>3.92%</b>	<b>52,906</b>	<b>17.50</b>
<b>Total</b>	<b>733,550</b>	<b>33,516</b>	<b>4.57%</b>	<b>410,216</b>	

\*\* No cuenta con edificios de oficinas Clase A

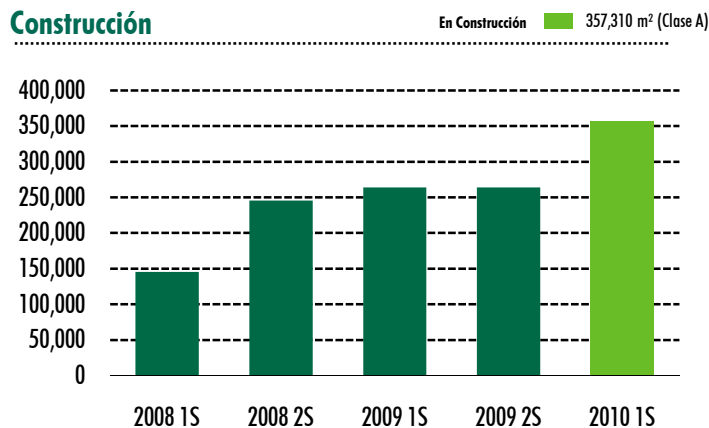
### Condiciones Económicas



(P): Dato preliminar

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.

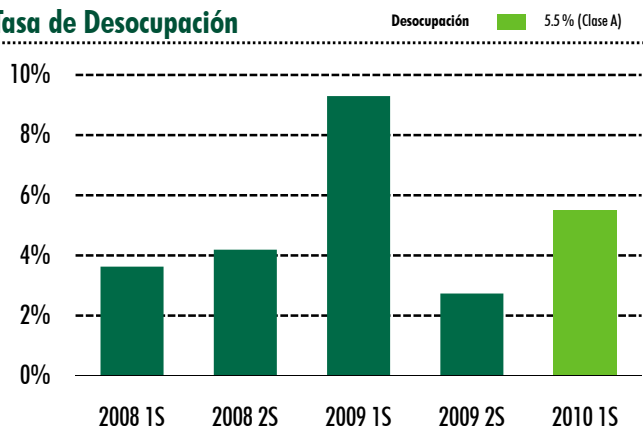
### Construcción



Varios de los nuevos proyectos de Clase A iniciaron durante el primer semestre de 2010, y esta actividad, junto con una actualización reciente de proyectos en el submercado en Costa del Este, significan que el espacio registrado como "en construcción" es un 35% más que en diciembre. En Junio, Costa del Este registró 143,269 metros cuadrados de construcción de edificios Clase A, mientras que el submercado de San Francisco registro 93,467 metros cuadrados. Los proyectos en los dos submercados cuentan con una excelente ubicación e instalaciones.

La construcción de edificios Clase B también ha aumentado durante los últimos seis meses.

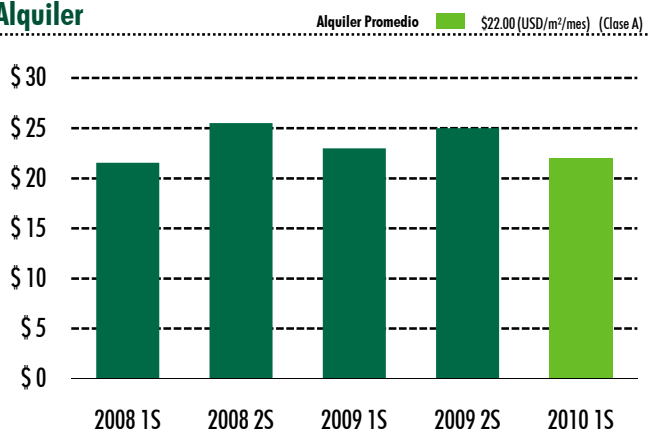
## Tasa de Desocupación



La tasa de desocupación en edificios de oficinas Clase A se incrementó de 2.7% a 5.5% durante el primer semestre de 2010 con la incorporación de 10,200 nuevos metros cuadrados en las Áreas Revertidas. A finales de Junio, el 70% de este espacio ha sido absorbido, y el resto se espera que esté totalmente incorporado al final del año.

El submercados con las tasas más bajas de desocupación en espacios de oficina siguen siendo el Sur con 2.9%, y el Área Bancaria alcanza un 3.8%.

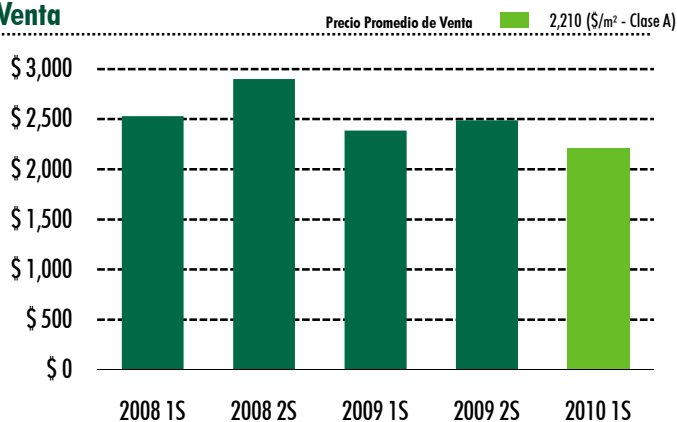
## Alquiler



La tasa alquiler promedio en la ciudad de Panamá se redujo de \$24.50 por metro cuadrado a \$22.00 por metro cuadrado, como resultado de la fijación de precios de introducción de nuevos espacios Clase A en las Áreas Revertidas. La tasa de alquiler de éstos edificios oscila entre \$16.50 a \$18.00 por metro cuadrado, aunque se espera que aumentarán a medida que ésta zona comercial se va desarrollando. Todos los otros submercados han mantenido estables los precios de alquiler durante el primer semestre de 2010.

La tasa de mantenimiento oscila entre \$1.50 a \$3.00 por metro cuadrado, dependiendo del edificio, y la mima, no se incluye en los precios de lista solicitados.

## Venta



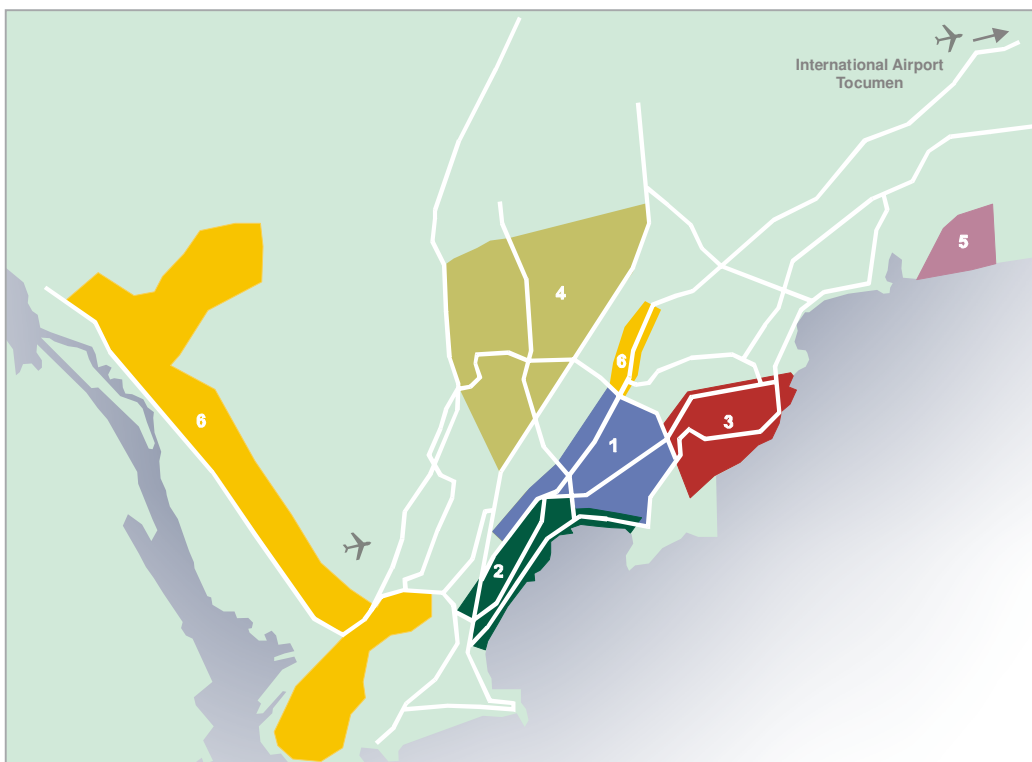
Durante la primera mitad de 2010 el precio promedio de venta para edificios de oficina Clase A disminuyó cercana del 11%, comparado con el precio registrado en Diciembre. En Diciembre de 2009, el precio promedio era de \$2,490 por metro cuadrado pero en el periodo de Enero a Junio de 2010 se registra un precio promedio de \$2,210. El submercado con el precio más elevado es el Área Bancaria; esta zona alcanza hasta \$2,450 por metro cuadrado. Seguido por Costa del Este que llega a \$2,400 por metro cuadrado. Es importante mencionar que los precios manejados son exclusivamente de lista que generalmente pueden variar durante la transacción.

Se espera que los precios se mantengan estables y/o presenten un ligero aumento durante el segundo semestre del año 2010 debido a la falta de disponibilidad en todos los submercados y la mejora continua esperada de Panamá en los climas de inversión macroeconómica.

Estadísticas de Submercados

Submercado	Total m <sup>2</sup>	Cobertura de Mercado
1. Área Bancaria	307,311.99	42%
2. Sur	111,994.95	15%
3. San Francisco	118,402.26	16%
4. Bethania	89,817.72	12%
5. Costa del Este	76,059.96	10%
6. Otros	29,962.53	4%
<b>Total</b>	<b>733,549.41</b>	

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 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 (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.