

# Mercado de Oficinas – Panamá

www.cbre.com/research

Segundo Semestre 2009

## En Breve (Clase A)

	Actual	Cambio desde	
		2S 2008	1S 2009
Desocupación	2.73%	↑	↓
Alquiler	\$25.00	↓	→
Precio de Venta	\$2,490	↓	→
Construcción	263,711m <sup>2</sup>	↑	→

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

## Noticias

- La desocupación cayó de 9.3% en la primera mitad de 2009 a 2.7% en la segunda mitad.
- Hay aproximadamente 264,000 metros cuadrados en construcción, programado para ser entregados durante el 2010 y 2011. No se iniciaron nuevos proyectos durante la segunda mitad de 2009.
- El valor de renta promedio aumentó \$2.00, pasando de \$23.00 por metro cuadrado a \$25.00 por metro cuadrado durante la segunda mitad de 2009.

Durante el 2009, la economía de Panamá ha moderado un poco su acelerado crecimiento, debido a la crisis financiera mundial, sin que esto indique una recesión. De hecho, con un crecimiento del Producto Interno Bruto cercano al 3%, fue uno de los mejores en América. En el 2009, el gobierno promulgó las reformas fiscales y negoció acuerdos de libre comercio lo cual servirá de soporte para un fuerte crecimiento (junto con la expansión del Canal) a partir de 2010.

La recesión experimentada por el resto del mundo, dio lugar a muchas menos importaciones y exportaciones a través de Panamá, y una reducción de las inversiones en general. Dado que la agricultura, orientada a la exportación, el comercio al por mayor en la Zona Libre de Colón; el Canal y operaciones portuarias en conjunto constituyen elementos importantes de la economía panameña, el crecimiento se redujo a partir de 2008 cuyo rendimiento había sido de 9.2%.

La economía nacional se mantuvo firme, con un desempleo que aumento únicamente un punto porcentual a pesar de la dramática desaceleración, y la caída de la inflación de casi 10% hasta un más razonable 3% durante el año. En la segunda mitad de 2009, los sectores internos que registraron el mejor desempeño incluyen: transporte de pasajeros por vía terrestre, telecomunicaciones, seguros y auxiliares financieros, la construcción, viviendas, generación de energía hidroeléctrica, restaurantes, minas y canteras, educación privada y servicios gubernamentales. Otros sectores que comenzaron su recuperación a finales de 2009 fueron: intermediación financiera, generación de energía térmica, los servicios de salud, el cultivo de caña de azúcar, hortalizas y cría de aves de corral. Por otra parte, la cría de cerdos, la industria manufacturera, la banca, bienes raíces, y el mercado de negocios fueron todos los sectores nacionales que el crecimiento experimentado fue negativo.

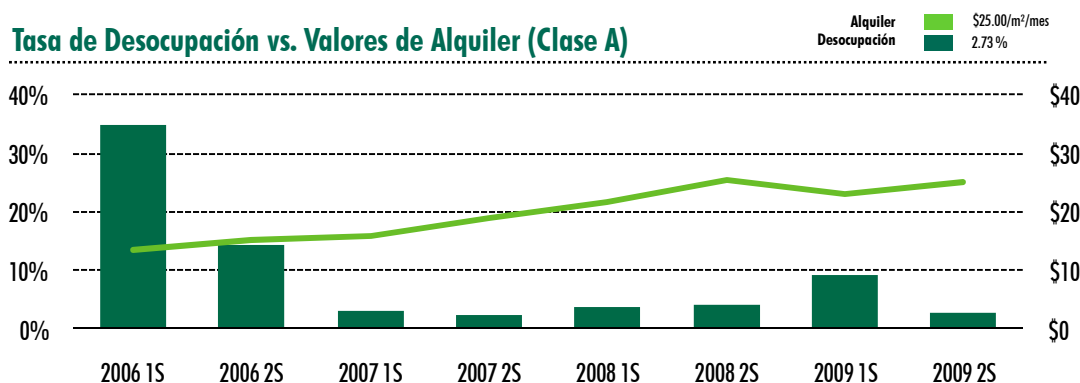
El mercado de oficinas en Ciudad de Panamá mostró un buen desempeño durante la segunda mitad de 2009. En junio de 2009, la desocupación para los edificios de oficinas Clase A fue del 9.3%, pero se redujo en casi 6.5 puntos porcentuales a 2.7% en diciembre del mismo año.

La desocupación pasó de 4% a finales del año 2008 a la marca de 9.3% debido a la entrega de aproximadamente 22,400 metros cuadrados de nueva área rentable. Este nuevo espacio fue ocupado durante la segunda mitad de este año, y en el submercado de San Francisco, dicha absorción reduce la tasa de desocupación desde un 14.7% a un 1.1%. Además, el submercado Sur registró un 12.7% de espacios vacíos durante el primer semestre de este año, el cual se absorbió rápidamente, gracias a la realización de la Cinta Costera. Esta nueva ruta de acceso ofrece ahora una gran accesibilidad a los edificios situados en el submercado del Sur, y en consecuencia la desocupación se redujo a 3.2%.

Tanto los precios de alquiler y de venta han aumentado en la segunda mitad del año, aunque no tan rápido como se redujo la desocupación durante el mismo periodo. En junio de 2009 la renta promedio fue de \$23,00 por metro cuadrado y aumentó a \$25.00 por metro cuadrado en diciembre (un incremento del 9%). El precio medio de venta de espacio de oficinas Clase A fue \$2,385 por metro cuadrado en junio, llegando a \$2,490 por metro cuadrado en diciembre (un aumento del 4%).

En cuanto al sector construcción, se mantuvo estable comparado con el primer semestre del año. En la Ciudad de Panamá hay aproximadamente 263,711 metros cuadrados de nuevo espacio de oficinas Clase A en construcción, los cuales son modernos edificios con servicios de calidad superior. Las entregas de estos nuevos productos se esperan en 2010 y 2011.

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

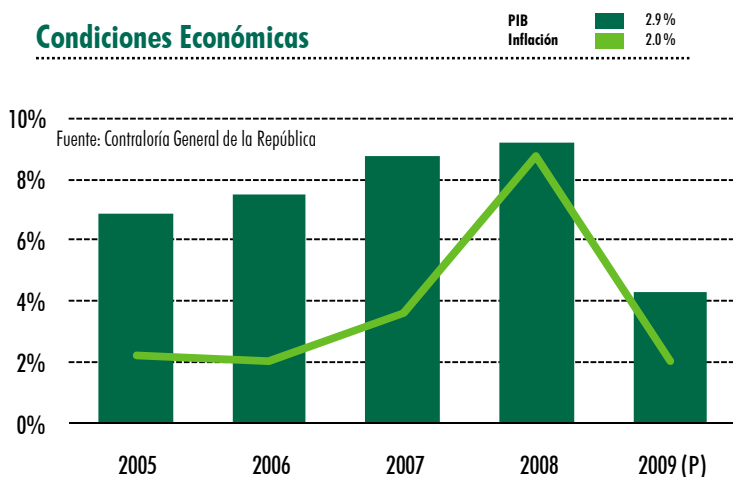


## Ciudad de Panamá – Mercado de Oficinas (Clase A)

Submercado	Area Rentable (m <sup>2</sup> )	Tasa de Desocupación	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Alquiler Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Área Bancaria	108,700	2.45%	71,021	\$22.00 – \$26.00
Sur	40,760	3.20%	49,553	\$20.00 – \$30.00
San Francisco	67,384	1.12%	93,467	\$25.00 – \$32.00
Bethania**	–	–	–	–
Costa del Este	45,750	5.37%	49,670	\$25.00 – \$30.00
Otros**	–	–	–	–
<b>Total Clase A</b>	<b>262,594</b>	<b>2.73%</b>	<b>263,711</b>	<b>\$25.00</b>
<b>Total Clase B + C</b>	<b>548,387</b>	<b>6.52%</b>	<b>39,749</b>	<b>\$15.00</b>
<b>Total</b>	<b>810,981</b>	<b>5.12%</b>	<b>303,460</b>	

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

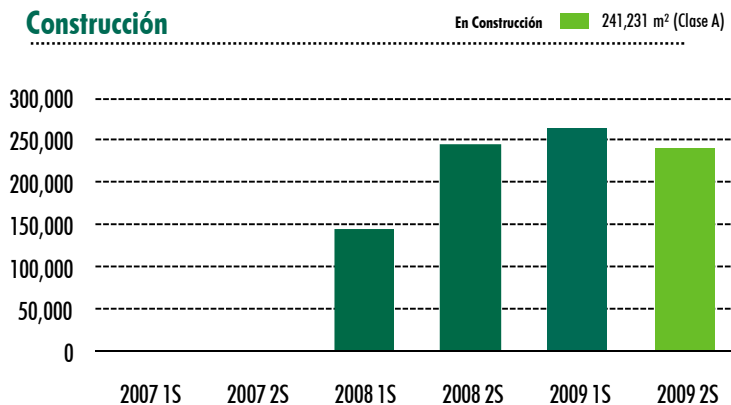
### Condiciones Económicas



La economía de Panamá superó a toda la región en 2009. A pesar de la dramática desaceleración del Producto Interno Bruto de un 9.2% en 2008, a un 2.9% en 2009, y a que la tasa de desempleo aumentó ligeramente (de 5.6% a 6.6% en el transcurso del año), la economía nunca experimentó una recesión.

En noviembre de 2009, "Standard & Poor's" (S&P) aumentó la perspectiva de la deuda de Panamá, afirmando que la ampliación del Canal ayudará a la economía y la reforma fiscal aumentará los ingresos, lo que permitirá al gobierno impulsar la inversión. La mayoría de los analistas están proyectando un mínimo de crecimiento del PIB de Panamá en 2010 en un 5%.

### Construcción

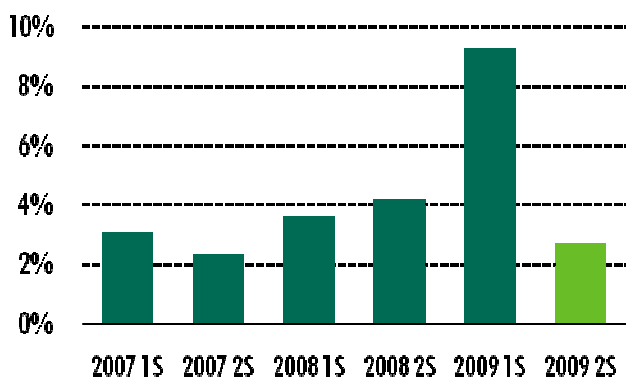


Alrededor de 264,000 metros cuadrados de espacio estaban en construcción durante la segunda mitad de 2009, y no se iniciaron nuevos proyectos durante ese tiempo. En el primer semestre de 2009, 22,400 metros cuadrados fueron entregados al mercado, pero nada nuevo llegó al mercado durante los últimos seis meses. Los proyectos restantes en construcción se entregarán en 2010 y 2011.

Varios proyectos nuevos se encuentran en las etapas de planificación y/o en espera de aprobación para iniciar su construcción en 2010. Los submercados con la mayor actividad de construcción siguen siendo San Francisco y Área Bancaria debido a su céntrica ubicación y facilidades.

### Tasa de Desocupación

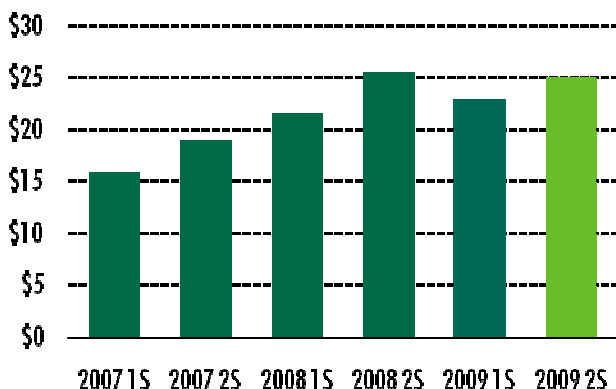
Desocupación 2.73% (Clase A)



La tasa de desocupación de los edificios de oficinas Clase A en Ciudad de Panamá disminuyó drásticamente en los últimos seis meses. El mercado absorbió rápidamente los metros cuadrados nuevos que se agregaron durante la primera mitad del año, que consistió en la tercera fase de Torre de las Américas. Además, la Cinta Costera, abierta a través del submercado Sur, mejoró considerablemente el acceso, incrementando el interés en los espacios previamente disponibles. La inflación se mantuvo baja y los precios de venta y alquiler no aumentaron rápidamente, lo que mantiene atractivo el mercado para los habitantes locales y extranjeras y estimula la absorción de los pocos espacios restantes.

### Alquiler

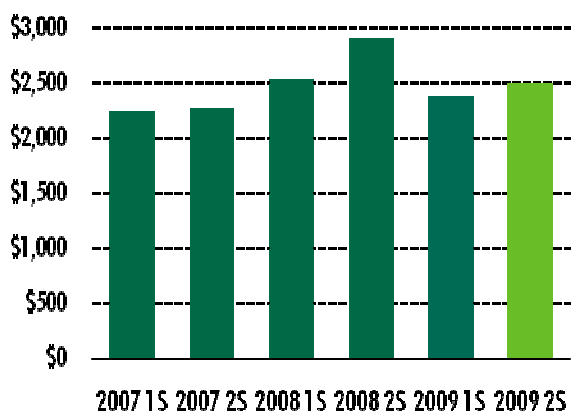
Alquiler Promedio \$25.00 (USD/m<sup>2</sup>/mes) (Clase A)



La tasa de alquiler promedio para los edificios de oficinas Clase A aumentó un 9% en seis meses, de \$23.00 dólares por metro cuadrado a \$25.00 dólares por metro cuadrado. El aumento relativo de los precios para el alquiler y venta de propiedades (véase más adelante) son un reflejo de la economía panameña en general, que mostró un buen desempeño en 2009. Al aumentar la demanda, el porcentaje de desocupación se desplomó, resultando en el aumento de precios. Los costos de mantenimiento se mantuvieron estables en \$ 1,00 a \$ 2,00 por metro cuadrado por mes (adicional al precio base por metro cuadrado).

### Venta

Precio Promedio de Venta 2,490 (\$/m<sup>2</sup> - Clase A)



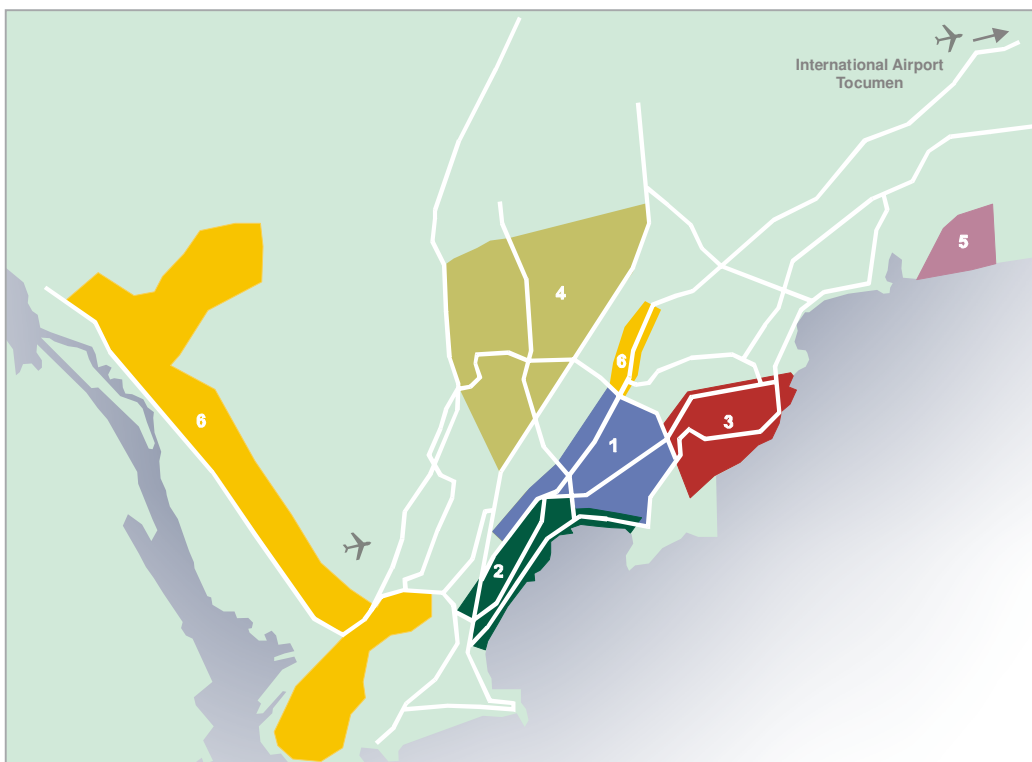
Durante la segunda mitad de 2009 el precio promedio de venta para edificios de oficina Clase A presento poca variación. A Junio 2009, el precio alcanzaba \$2,385 por metro cuadrado mientras que en Diciembre del mismo año muestra un promedio de \$2,490 por metro cuadrado. Actualmente el submercado con el precio más elevado es San Francisco, donde la zona de Punta Pacífica, alcanza hasta \$3,400 por metro cuadrado; esto se da gracias a una combinación de infraestructuras de ultima tecnología, seguridad y amenidades.

Aproximadamente hay 200,000 metros cuadrados, programados para ser desplegados en los próximos dos años, por lo cual, los precios de venta de edificios de oficinas Clase A, podrían permanecer estables.

Estadísticas de Submercados

Submercado	Total m <sup>2</sup>	Cobertura de Mercado
1. Área Bancaria	308,612	38%
2. Sur	110,486	14%
3. San Francisco	109,564	14%
4. Bethania	89,817	11%
5. Costa del Este	61,059	8%
6. Otros	131,440	16%
<b>Total</b>	<b>810,981</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 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.