

Estabilidad en el precio de alquiler promedio solicitado. Leve incremento en la ocupación de espacios.

▲ 89.6%

Ocupación

▶ USD 7.10/m²/mes

Valor Promedio de Alquiler Solicitado

▲ USD 1,327/m²

Precio Promedio de Venta Solicitado

▶ 21,637 m²

En Construcción

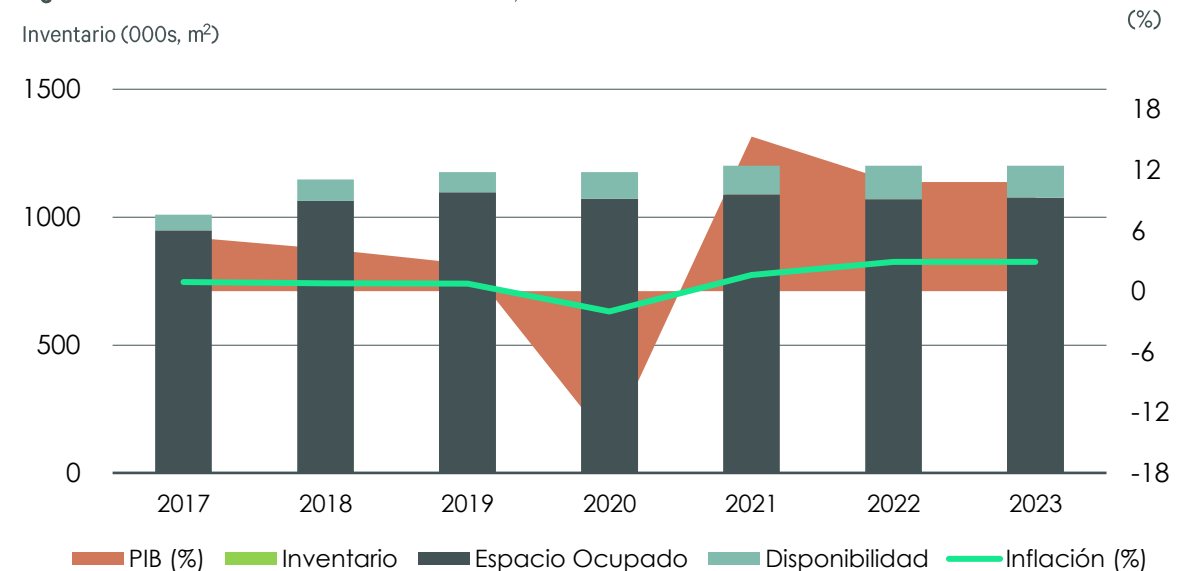
Nota: Las flechas indican cambios sobre el período anterior.

- La renta promedio de las bodegas Clase A se mantuvo estable durante el 1S 2023, registrando un ligero aumento en su valor a US\$7.10 por m².
- Los parques industriales aumentaron sus precios promedio de venta solicitados en un 6.3% al pasar de US\$ 1,249 por m² a US\$ 1,327 por m² durante el 1S 2023.
- Continúa el registro de 21,637 m² en construcción al cierre del 1S 2023, por lo cual se puede prever un crecimiento del inventario durante los próximos semestres.

Al cierre del 1S 2023 el mercado de bodegas industriales Clase A no registró incremento alguno en su inventario manteniendo 1,200,625 m². La absorción semestral entre el segundo semestre de 2022 y el primer semestre de 2023 fue positiva, al registrar la ocupación de 21,741 m² y la desocupación de 15,736 m², para una absorción absoluta de 6,004 m².

El mercado inmobiliario industrial continúa sano, mostrando estabilidad en sus precios solicitados de renta e incrementando poco a poco la ocupación de espacios dentro de su inventario.

Figura 1: Evolución Histórica - Mercado de Industrial, Clase A



Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023; INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censo).

Situación económica de Panamá

Durante el año fiscal 2022, el Producto Interno Bruto real de Panamá (PIB) incrementó en un 10.8% interanual, de acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). El PIB registró un monto total de US\$ 73,449.3 millones para el período estimado, lo que representó un aumento de US\$ 7,164.9 millones.

Esta tasa de crecimiento registrada para el año 2022 superó las expectativas estimadas por los principales organismos internacionales como el Fondo Monetario Internacional (FMI), la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y el Banco Mundial (BM), quienes estimaron un crecimiento del 9.3%, 8.4% y 7.2%, respectivamente.

Según el informe elaborado por la contraloría, entre las actividades relacionadas con la economía interna que tuvieron un desempeño positivo durante el año 2022 se encuentran la industria manufacturera, electricidad, construcción, actividades comerciales, inmobiliarias y empresariales, y otras de servicios personales. De manera contraria, entre las actividades que registraron disminución en su desempeño se encuentra la educación privada.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas, con el resto del mundo que presentaron incremento, resaltaron la actividad del Canal de Panamá, con aumento en los peajes; el transporte aéreo y la Zona Libre de Colón. Mientras que la actividad minera y de canteras, relacionadas con la exportación de cobre y sus concentrados, disminuyó sus ingresos, al igual que los servicios portuarios.

En cuanto al monto de la Inversión Extranjera Directa (IED) se cerró el año 2022 en 2,721 millones de dólares. Registrando un crecimiento de 41.2% con respecto al año 2021, no obstante, este monto está aún por debajo de los 3,921 millones de dólares registrado en el año 2019, en un período prepandemia.

De acuerdo con el informe de INEC, 627.9 millones de dólares corresponden a captaciones de fondos de bancos de licencia general, mientras que 433.1 millones de dólares provienen de la actividad en la Zona Libre de Colón. Por otro lado, otras empresas con actividad en el país contribuyeron a la IED con 1,656.1 millones de dólares.

Para los primeros cinco meses del año 2023, la Zona Libre de Colón (ZLC) registró un movimiento comercial valorado en 11 mil 426 millones de dólares, lo que representó un crecimiento del 33.8% en comparación al mismo período del año 2022. De esta manera, la zona franca continúa confirmando su recuperación frente a la caída registrada durante el año 2020, con un incremento positivo del 30% en comparación a los primeros 5 meses del año 2019, en un período prepandemia.

Según cifras oficiales de la Autoridad Marítima de Panamá (AMP), para los primeros 6 meses del año 2023, los puertos panameños movilizaron 2,236,237 contenedores.

Manzanillo International Terminal, registró el mayor movimiento de contenedores dentro del Sistema Portuario Nacional para el 1S 2023, con 1,238,330 TEUs.

Por su parte, el Canal de Panamá terminó el año fiscal 2022 con resultados por encima al año 2021. Durante el año fiscal 2022 transitaron un total de 516.7 millones de toneladas por la vía interoceánica, lo que representa 0.4% más que el año fiscal 2021. Los ingresos totales por peajes totalizaron B/. 3,028 millones, un aumento de 2.0%. El aumento del tonelaje transitado por el Canal estuvo impulsado principalmente por el alza en el segmento de buques portacontenedores, seguido por los buques tanqueros y buques pasajeros.

El mercado inmobiliario panameño en todos sus segmentos sigue mostrando cierta estabilidad durante el 1S 2023, tras la continua recuperación de la actividad económica a nivel mundial y nacional.

El mercado industrial se mantiene como el más estable dentro del sector inmobiliario del país. Se espera que, para los próximos semestres, la continua recuperación del comercio mundial, ayuden a mantener la estabilidad del mercado industrial, manteniendo los niveles de ocupación de espacios y el ingreso de nuevos espacios al inventario.

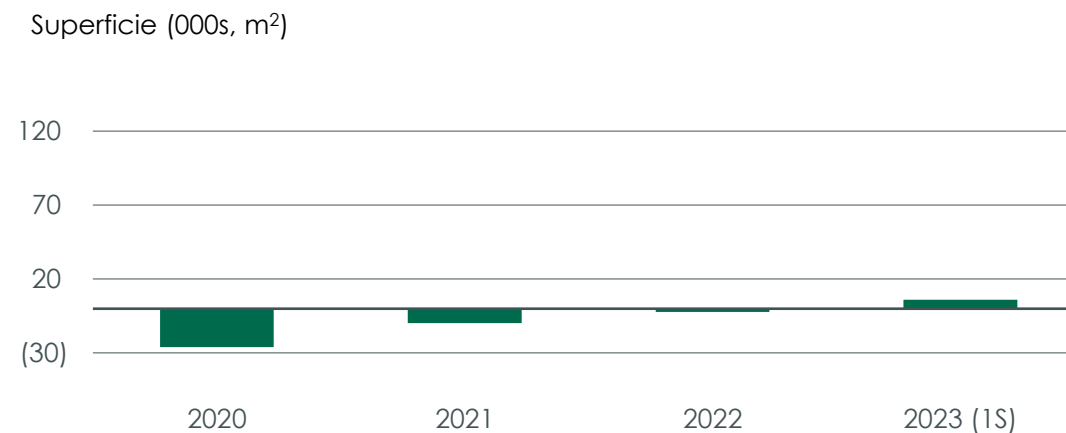
Figura 2: Mercado Industrial, Clase A

Submercado	Inventario (m²)	Área Disponible Existente (m²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m²)	En Construcción (m²)	Alquiler Promedio (USD/m²/mes)
Costa del Este	175,500	15,226	8.7	8,904	0	4.30-9.50
Periferia Oeste	253,968	21,532	8.5	868	0	7.50-8.50
Periferia Norte	72,581	27,091	37.3	(10,558)	0	7.00-7.50
Periferia Este	602,620	37,904	6.3	11,969	20,134	4.50-8.00
Centro	72,346	21,130	29.2	(5,178)	1,503	8.00-10.00
Sur	7,218	685	9.5	0	0	6.50-7.50
Norte	16,392	740	4.5	0	0	7.50-8.50
Total Clase A	1,200,625	124,308	10.4	6,004	21,637	7.10

Fuente: CBRE Research, 1S 2023.

Clase A*: data referente a parques industriales en la Ciudad de Panamá, otras instalaciones no se contemplan en nuestro estudio.

Figura 3: Absorción Neta Annual, Clase A



Fuente: CBRE Research, 1S 2023.

Valor Promedio de Alquiler Solicitado

El precio de alquiler en las bodegas Clase A se mantuvo estable, registrando un ligero aumento a US \$7.10 por m² por mes al cierre del 1S 2023.

Las rentas promedio solicitadas para las bodegas Clase B registraron una baja del 12%, al pasar de US \$5.05 por m² por mes a US \$4.45 por m² por mes al cierre del 1S 2023.

La reactivación económica experimentada por el país durante los semestres anteriores ha ayudado a mantener un sano balance entre la oferta y la demanda para el mercado industrial.

Precio Promedio de Venta Solicitado

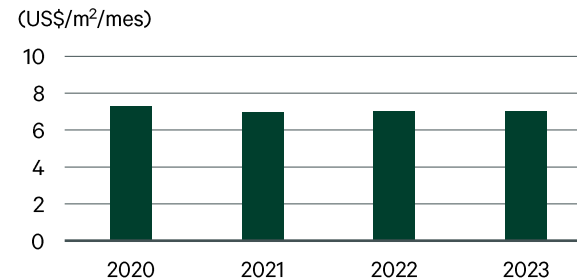
El precio promedio de venta solicitado registró tendencia al alza para los proyectos Clase A y Clase B durante el 1S 2023. Los parques industriales Clase A registraron un aumento del 6.3% al pasar de US \$1,249 al cierre del 2S 2022 a US \$1,327 por m² en bodegas construidas al finalizar el 1S 2023.

Por su parte, las bodegas Clase B registraron un aumento del 5.7% en su precio promedio de venta solicitado al pasar de US \$ 731 por m² a US \$772 por m².

Construcción

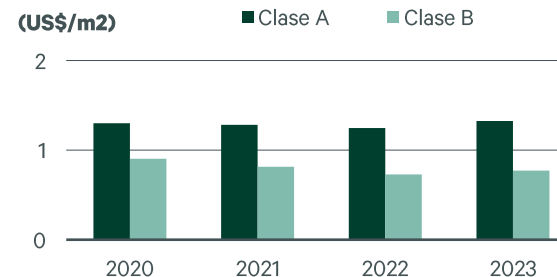
La cantidad total de espacios en construcción durante el 1S 2023 se mantuvo igual, tras la paralización de uno de los proyectos de bodegas previsto. Los espacios Clase A registraron un total de 21,637 m² en construcción, representando un 1.8% adicional sobre el inventario de espacios industriales al cierre del 1S 2023. Se espera que para los próximos 12 a 18 meses este inventario, aún en construcción, entre al inventario disponible.

Figura 4: Valor Promedio de Alquiler Solicitado, Clase A



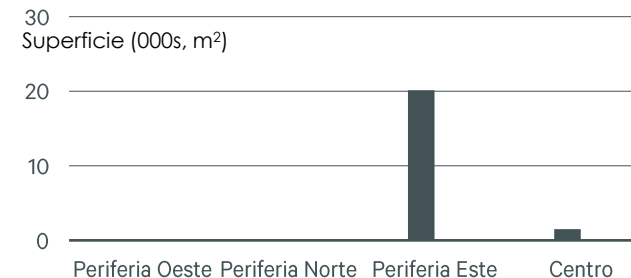
Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Figura 5: Absorción Neta Semestral, Todas las Clases



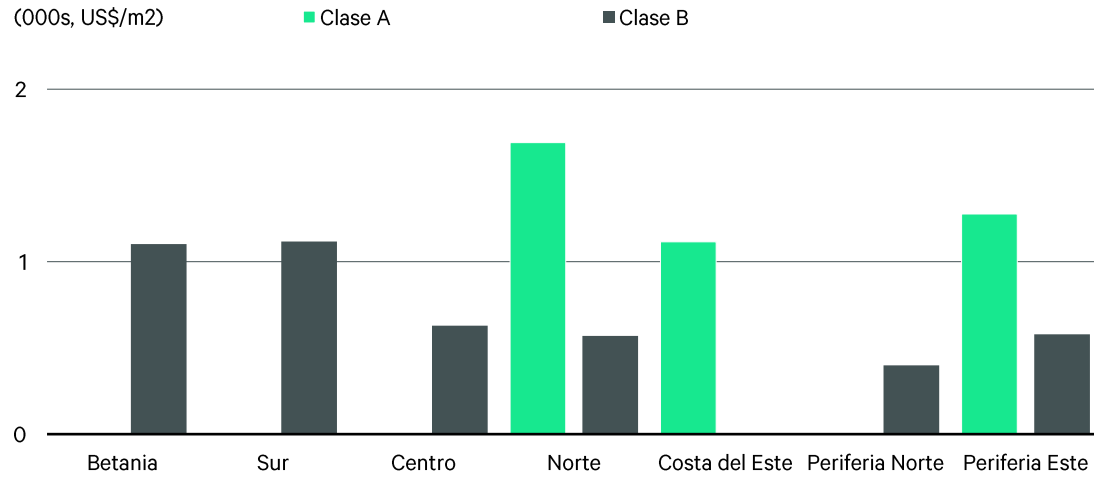
Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Figura 6: En Construcción, Todas las Clases



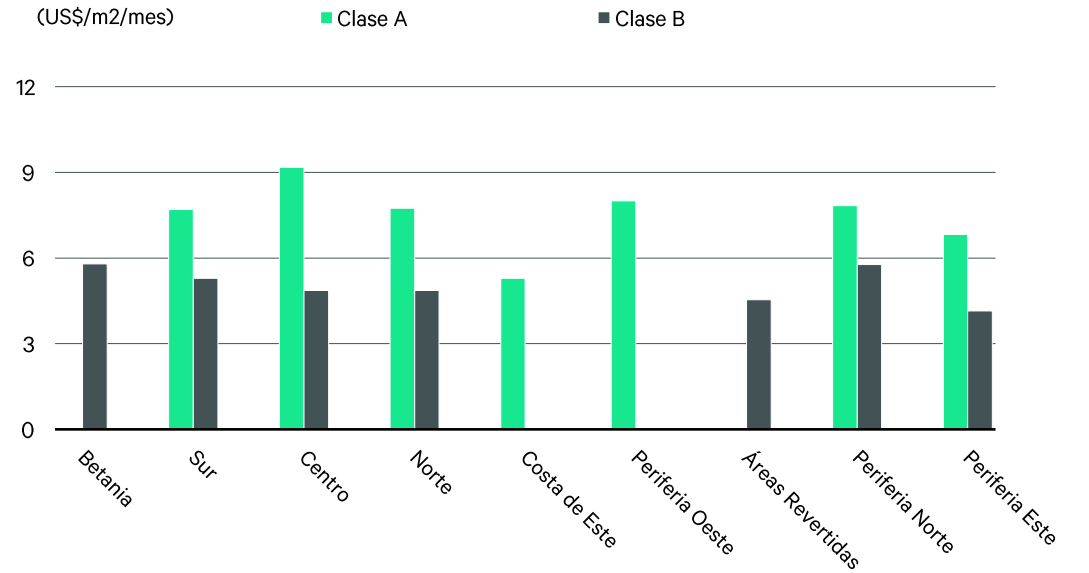
Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Figura 7: Precio de Venta por Submercado y Clase



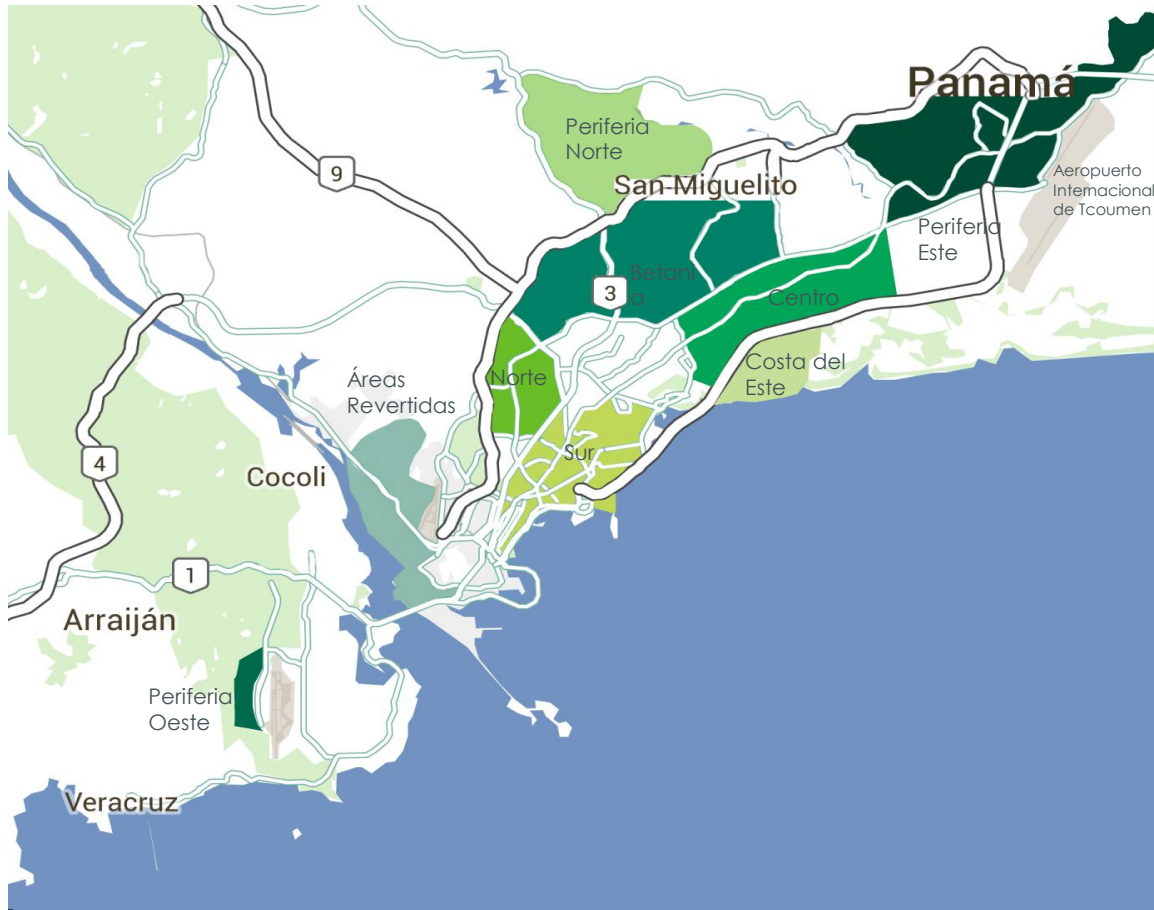
Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.
Las barras representan bodegas existentes encontradas con opción de venta en los diversos submercados.

Figura 8: Valor de Alquiler por Submercado y Clase



Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.
Aclaración: Las barras representan bodegas existentes encontradas con opción de alquiler en los diversos submercados.

Visión general del área de mercado



OFICINAS CBRE PANAMÁ

Plaza Credicorp Bank, Ofic. 501
Calle 50, Piso 5
Apartado 833-0333
Panamá, República de Panamá

Contactos

Ramón Roux M.
Director General
+507 210 1675
info@cbre.com.pa

Oficinas CBRE Panamá
Plaza Credicorp Bank, Ofic. 501
Calle 50, Piso 5
Apartado 833-0333
Panamá, República de Panamá

Josué Bedoya
Analista de Mercadeo
+507 210 1675
jbedoya@cbre.com.pa

Yamilet Castillo
Técnica de Investigación de Mercado
+507 210 1675
ycastillo@cbre.com.pa

Para mayor información acerca de
CBRE Research y otros informes,
visite nuestras páginas:
Local: <https://cbre.com.pa/reportes>
Global: <https://www.cbre.com/insights>

© Copyright 2023. Aclaración: La información contenida en este documento, incluyendo las proyecciones, ha sido obtenida de fuentes que se consideran confiables. Aunque no dudamos de su veracidad, no se ha verificado y por tanto no podemos asegurarla ni garantizarla ni tampoco representa nuestra opinión al respecto. Es su entera responsabilidad confirmar de manera independiente su veracidad e integridad. Esta información es presentada para uso exclusivo de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos sobre el material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.