

Precios solicitados de alquiler se mantienen estables, pese al aumento en la ocupación de espacios

▼ 23.2%

Disponibilidad Total
(En todas las clases)

▲ USD 17.34/m2/mes

Alquiler Promedio Clase A, A+

▲ USD 2,670/m2

Venta Promedio Clase A, A+

▶ 49,048 m2

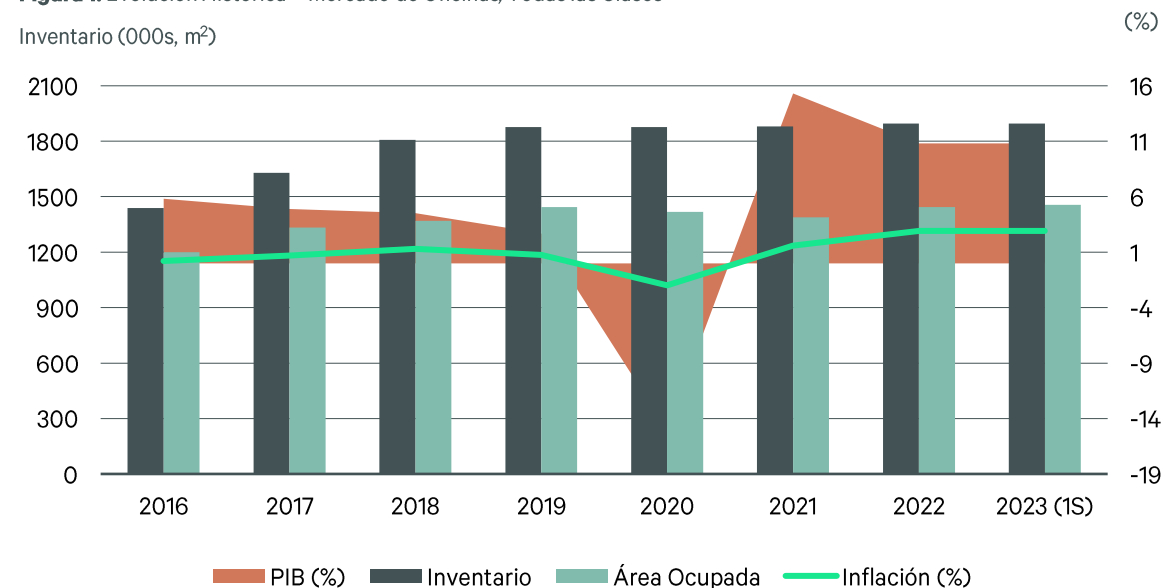
Total de Construcción

Nota: Las flechas indican cambios sobre el período anterior.

- La disponibilidad total del mercado de oficinas continúa su tendencia a la baja, al pasar de 23.8% a 23.2%, durante el 1S 2023, sin que se incorporaran nuevos metros en el inventario.
- Entre el 2S 2022 y el 1S 2023 se ocupó un total de 12,512 m², sin que se registrara la desocupación de espacios para este período.
- Los precios de renta solicitados se mantuvieron relativamente estables para todas las clases.
- Los precios de venta solicitados registraron un ajuste al alza durante el 1S 2023, específicamente en la Clase A y B.

El mercado de oficinas no registró crecimiento alguno en su inventario al mantenerse en 1,895,818 m² durante el 1S 2023. Por su parte, la disponibilidad de los espacios de oficinas construidos disminuyó, al pasar de 451,658 m² a 439,146 m². Al culminar el 1S 2023, los precios de alquiler solicitados se mantuvieron estables en casi todas las clases. Se mantiene el ambiente favorable para conseguir buenos términos en el arrendamiento de espacios en las negociaciones. Se mantiene igualmente el interés de los inquilinos por espacios de categorías más altas, ante el atractivo de los posibles términos a negociar.

Figura 1: Evolución Histórica - Mercado de Oficinas, Todas las Clases



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.

En cuanto al crecimiento económico de la región para el año 2023, el Banco Mundial (BM) considera que Panamá será líder en la región con una estimación de crecimiento entre el 4.5% y el 5.7%. De acuerdo con el informe de análisis y previsiones económicas publicado por el BM, las decisiones económicas, de finanzas públicas y fiscales adoptadas por el gobierno nacional colocan nuevamente a Panamá como el país de mayor recuperación económica en la región luego de la pandemia.

Por su parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI), coincide con las estimaciones realizadas por BM, con una perspectiva de crecimiento del 5.0% para Panamá durante el año 2023 y una tasa de inflación del 3.1%, la cual sería la segunda más baja para la región.

De acuerdo con las cifras preliminares del censo de población realizado por INEC a inicios del año 2023, el porcentaje de población desocupada disminuyó entre abril de 2022 a marzo de 2023 1.0 punto porcentual, al pasar de 9.9% a 8.9%. No obstante, de acuerdo con las previsiones realizadas por el Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral (Mitradel) se espera cerrar el año con una tasa de desempleo del 8.5%.

Para el 1S 2023 se continúa observando cierta estabilidad en el mercado inmobiliario panameño, con respecto a los semestres anteriores. Particularmente en el mercado inmobiliario de oficinas, se pudo observar el continuo aumento en el interés por el alquiler de mejores espacios o espacios de categorías más altas, reflejado en un incremento de la ocupación de metros cuadrados en proyectos Clase A+ y Clase A.

Se espera que para los próximos semestres la continua recuperación de la actividad económica siga impulsando la expansión de empresas y negocios, lo cual impactará de manera directa la dinámica de demanda de espacios de oficinas.

Figura 2: Mercado de Oficinas, Todas las Clases

Submercado	Inventario (m ²)	Área Disponible (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m ²)	En Construcción (m ²)	Rentas Promedio Solicitadas (USD/m ² /mes)
Área Bancaria	64,484	31,734	49.2	0	33,577	19.30
San Francisco	21,250	7,900	37.2	1,700	0	19.30
Periferia Este	124,957	25,593	20.5	0	0	22.25
Total Clase A+	210,691	65,227	31.0	1,700	33,577	20.45
Área Bancaria	151,782	46,432	30.6	4,443	0	15.55
Sur	96,974	19,106	19.7	67	0	16.45
San Francisco	188,265	30,479	16.2	(632.9)	0	15.55
Periferia Este	255,556	62,786	24.6	1,199.9	15,472	16.70
Periferia Oeste	48,675	8,703	17.9	0	0	19.70
Periferia Norte	41,604	13,941	33.5	412	0	15.35
Total Clase A	782,856	181,447	23.2	5,489	15,472	16.22
Área Bancaria	330,079	72,233	21.9	2,336.2	0	12.80
Sur	68,245	41,552	61	308	0	13.90
San Francisco	81,397	16,319	20	686.5	0	13.85
Periferia Este	64,120	13,586	21.2	515	0	15.10
Periferia Norte	50,911	17,654	34.7	(302)	0	13.35
Áreas Revertidas	14,588	8,805	60.4	470	0	12.35
Total Clase B	609,339	170,149	27.9	4,014	0	13.40

Submercado	Inventario (m ²)	Área Disponible (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m ²)	En Construcción (m ²)	Rentas Promedio Solicitadas (USD/m ² /mes)
Área Bancaria	144,353	12,104	8.4	1,060	0	11.70
Sur	63,801	1,908	3	103.5	0	13.10
San Francisco	19,300	1,313	6.8	98.3	0	12.55
Periferia Este	3,000	2,608	86.9	0	0	14.00
Periferia Norte	43,600	3,070	7	0	0	10.80
Áreas Revertidas	18,879	1,319	7	(92.1)	0	10.10
Total Clase C	292,932	22,323	7.6	1,309	0	11.92
TOTAL	1,895,818	439,146	23.2	12,512	49,048	15.45

Fuente: CBRE Panamá, 2023.

Disponibilidad

De forma similar al 2S 2022, para el 1S 2023, el porcentaje de disponibilidad general de espacios de oficinas continúa mostrando tendencia a la baja al pasar de 23.8% a 23.2%.

En el caso de la Clase A+, la disponibilidad registró un leve descenso al pasar de 31.8% a 31.0%, lo que representa un total de 65,227 m² disponibles. En el caso de los espacios Clase A, la disponibilidad disminuyó de 23.9% a 23.2%, representando 181,447 m² disponibles en su inventario. Por su parte los espacios Clase B registraron un leve descenso al pasar de 28.6% a 27.9% disponibles para el 1S 2023, lo que se traduce en 170,149 m² disponibles. Finalmente, los espacios Clase C registraron un descenso de 8.3% disponibles al cierre del 2S 2022 a 7.6% para el 1S 2023.

Absorción Neta

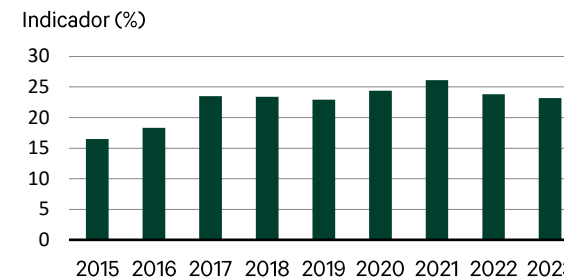
De forma similar a la situación registrada durante el 2S 2022, en el 1S 2023 la absorción neta tuvo un registro positivo con la ocupación de metros cuadrados del inventario sin registrar el retorno de espacios anteriormente ocupados.

Se ocupó un total de 12,512 m². De los espacios ocupados, la mayor parte se registraron en Clase A, particularmente en los mercados de área Bancaria y Periferia Este. Las empresas continúan ajustando sus espacios al momento de renegociar contratos por vencimiento.

Construcción

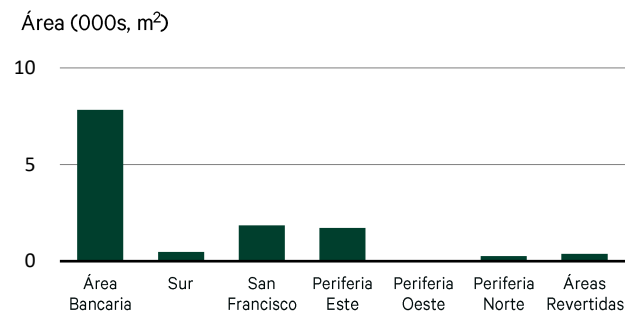
Se mantiene la cautela en el desarrollo de nuevos espacios de oficinas. Al cierre del 1S 2023, se continúa registrando el desarrollo de 1 edificio en fase de construcción en el submercado de Área Bancaria y 1 proyecto en construcción en el submercado de la Periferia Este. Ambos proyectos, cuya planificación inició antes de la pandemia, representan 49,048 m². Se espera que el mercado de oficinas mantenga su inventario durante los próximos semestres, acercándose poco a poco al sano balance entre oferta y demanda.

Figura 3: Disponibilidad, Todas las Clases



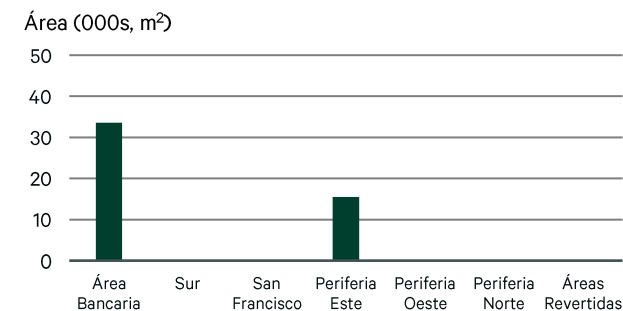
Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Figura 4: Absorción Neta Semestral, Todas las Clases



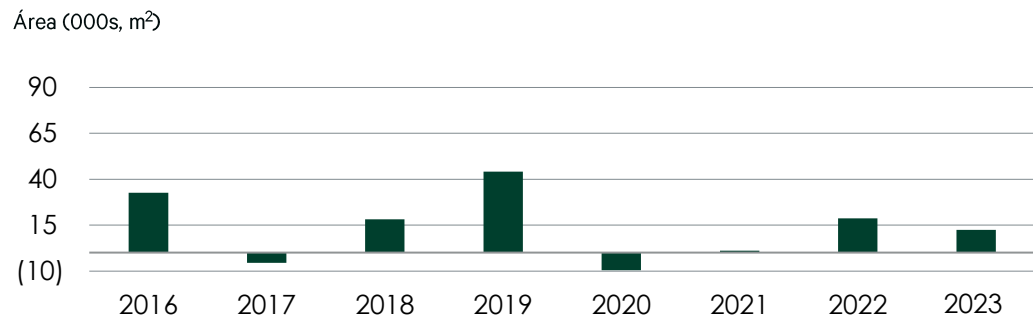
Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Figura 5: En Construcción, Todas las Clases



Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Figura 6: Absorción Neta Histórica, Clase A, A+



Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Aclaración: data referente a los últimos 8 años. Se han realizado diversos ajustes de metrajes y reubicación de edificios dentro de la Clases A, A+.

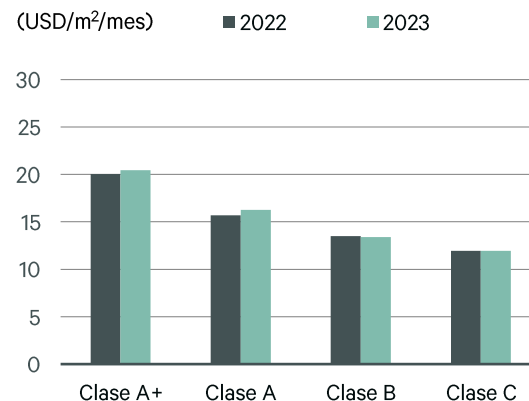
Rentas promedio solicitadas

Al culminar el 1S 2023 las rentas promedio solicitadas se mantuvieron estables en todas las clases del mercado. Los edificios Clase A+ registraron un leve incremento en su renta promedio solicitada al pasar de USD 20.05 por m² por mes a USD 20.45 por m² por mes. Los edificios Clase A registraron un ajuste al alza del 3.2% al pasar de USD 15.70 por m² por mes a US\$ 16.25 por m² por mes. La Clase B disminuyó su renta promedio mínimamente al pasar de USD 13.50 por m² por mes a USD 13.40 por m² por mes, mientras que los edificios Clase C se mantuvieron estables en USD 11.95 por m² por mes. Las rentas registradas se refieren a los precios demandados (asking prices) para una combinación de espacios ya remodelados y de espacios en gris. Dependiendo del tipo de mejoras las rentas podrían alcanzar un ajuste de hasta el 10%.

Precio de venta promedio solicitado

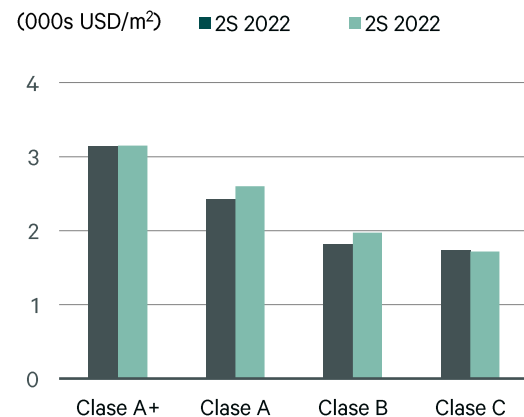
En cuanto al precio de venta promedio solicitado, para el 1S 2023 se registró la alza de los precios promedio, particularmente en los proyectos Clase A y B. Al cierre del 1S 2023, los edificios Clase A+ se mantuvieron estables en USD 3,150 por m². Los edificios clase A y B registraron un aumento entre el 7% y 9% en sus precios promedio de venta, pasando de USD 2,424 por m² a USD 2,600 por m² y de USD 1,813 por m² a USD 1,975, respectivamente. Por su parte, los edificios Clase C registraron un leve ajuste a la baja al pasar de USD 1,732 por m² a USD 1,719 por m².

Figura 7: Rentas Promedio Solicitadas, Todas las Clases



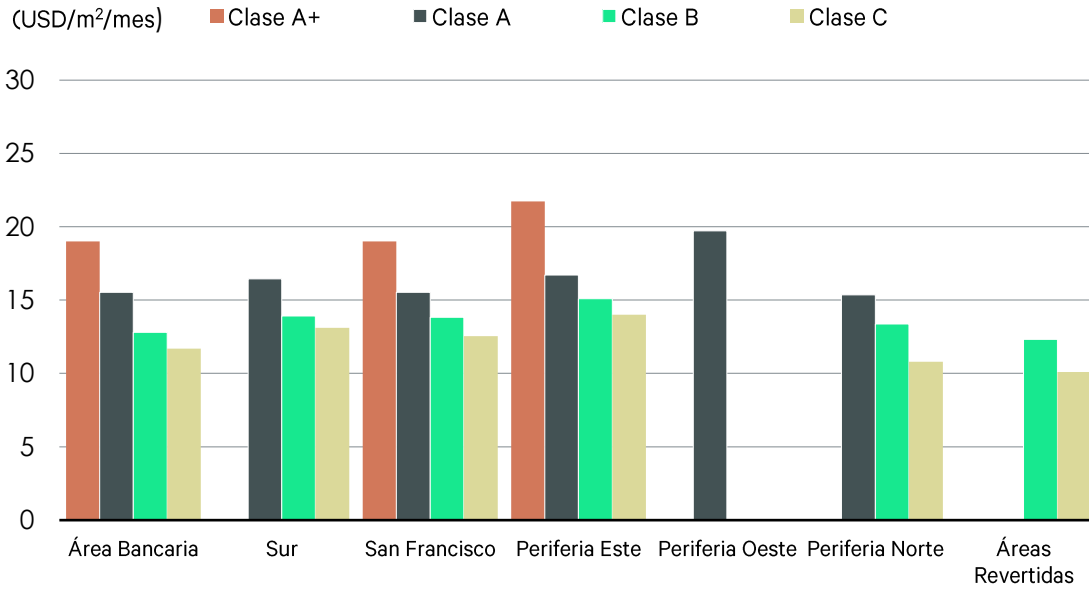
Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Figura 8: Precio Promedio Solicitado, Todas las Clases



Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

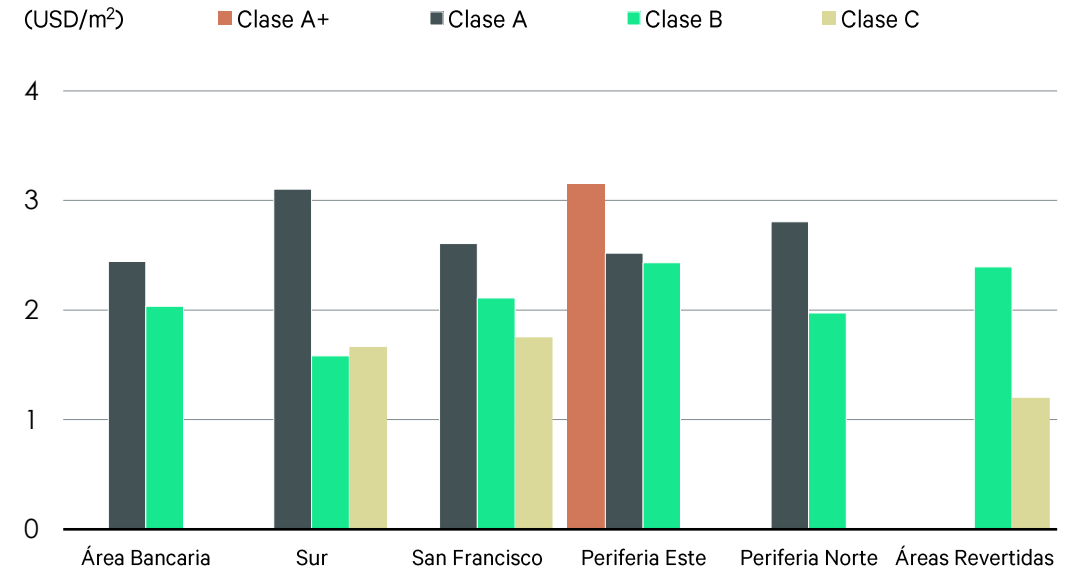
Figura 9: Rentas Promedio Solicitadas, por Submercado y Clases



Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Aclaración: Las barras representan la clase de oficina presente/existente en un submercado.

Figura 10: Precio Promedio Solicitado, por Submercado y Clases



Fuente: CBRE Panamá, 1S 2023.

Aclaración: Las barras representan la clase de oficina presente/existente en un submercado.

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.