

WELCOME TO

REAL ESTATE FORESIGHT



VISIT US

4SREALESTATE.COM

PARTNER CENTRAL AMERICA & CARIBBEAN

MONIQUE CÉSPEDES

GERENTE PANAMÁ

JOSE APOLAYO

TEMÁTICA

**ANÁLISIS DE OFERTA
INMOBILIARIA PANAMÁ**



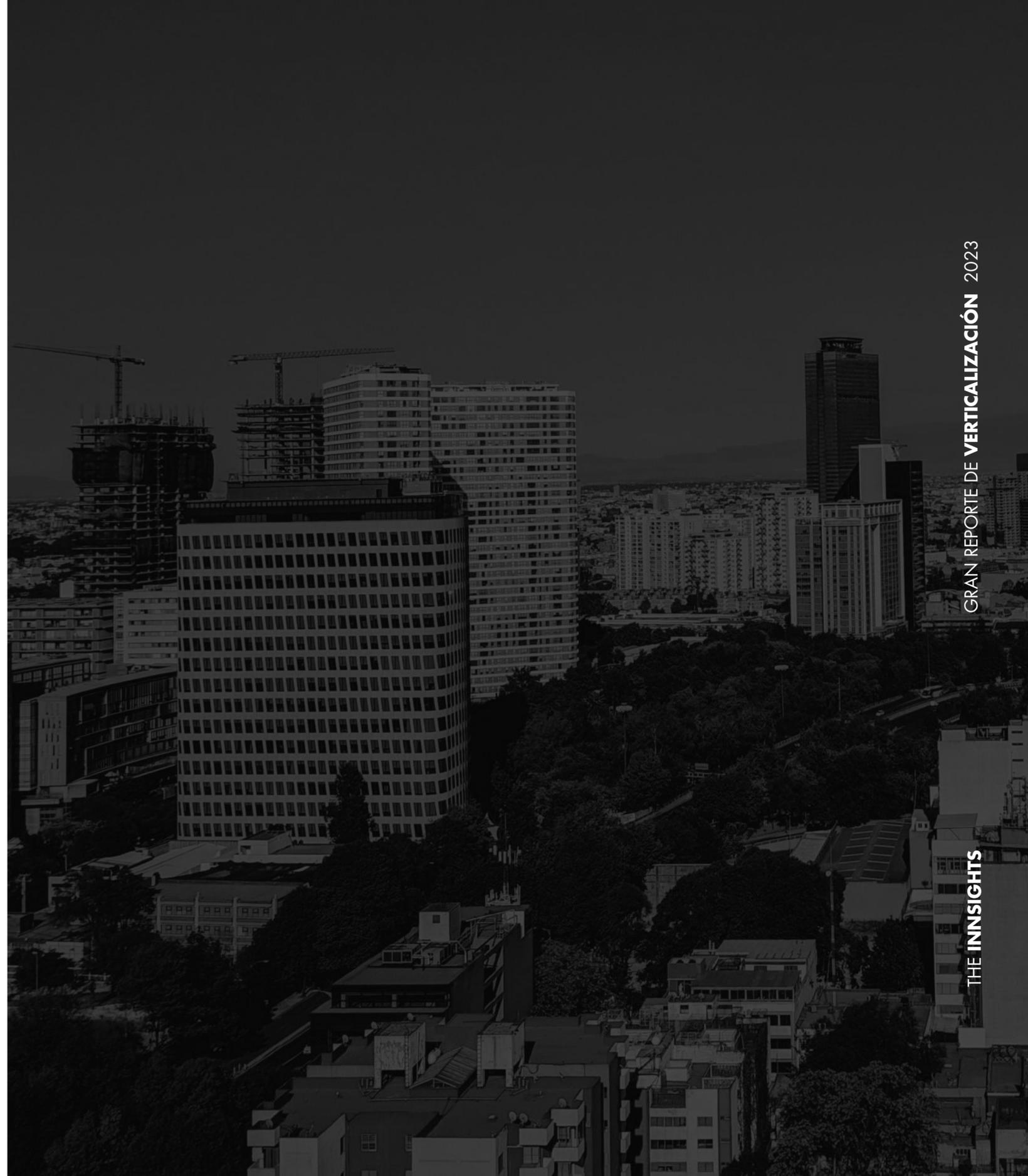
INTRODUCCIÓN

El mercado inmobiliario de Panamá se encuentra en constante **evolución y crecimiento**, lo que representa nuevos desafíos para los desarrolladores inmobiliarios en cuanto a innovación e integración de productos inmobiliarios alineados con la demanda del mercado.

Por esta razón, resulta fundamental que los actores del mercado inmobiliario dispongan de una **visión clara y actualizada de la dinámica de la oferta y el inventario** de viviendas tanto horizontales como verticales en Panamá.

El objetivo de este estudio es precisamente ofrecer una radiografía de la situación actual del mercado inmobiliario en el país, a fin de identificar áreas de oportunidad para los desarrolladores y compradores de viviendas. Para lograrlo, se llevará a cabo un análisis exhaustivo de los datos disponibles sobre la oferta de vivienda.

ACOBIR y 4S Real Estate, lideran esta iniciativa para obtener una herramienta valiosa que ayude a entender la dinámica del mercado inmobiliario en Panamá y que permita a los actores del sector **tomar decisiones informadas y estratégicas**.



ANÁLISIS DE VIVIENDA

DINÁMICA GENERAL ESTUDIO DE MERCADO

PANAMÁ Q4 2022

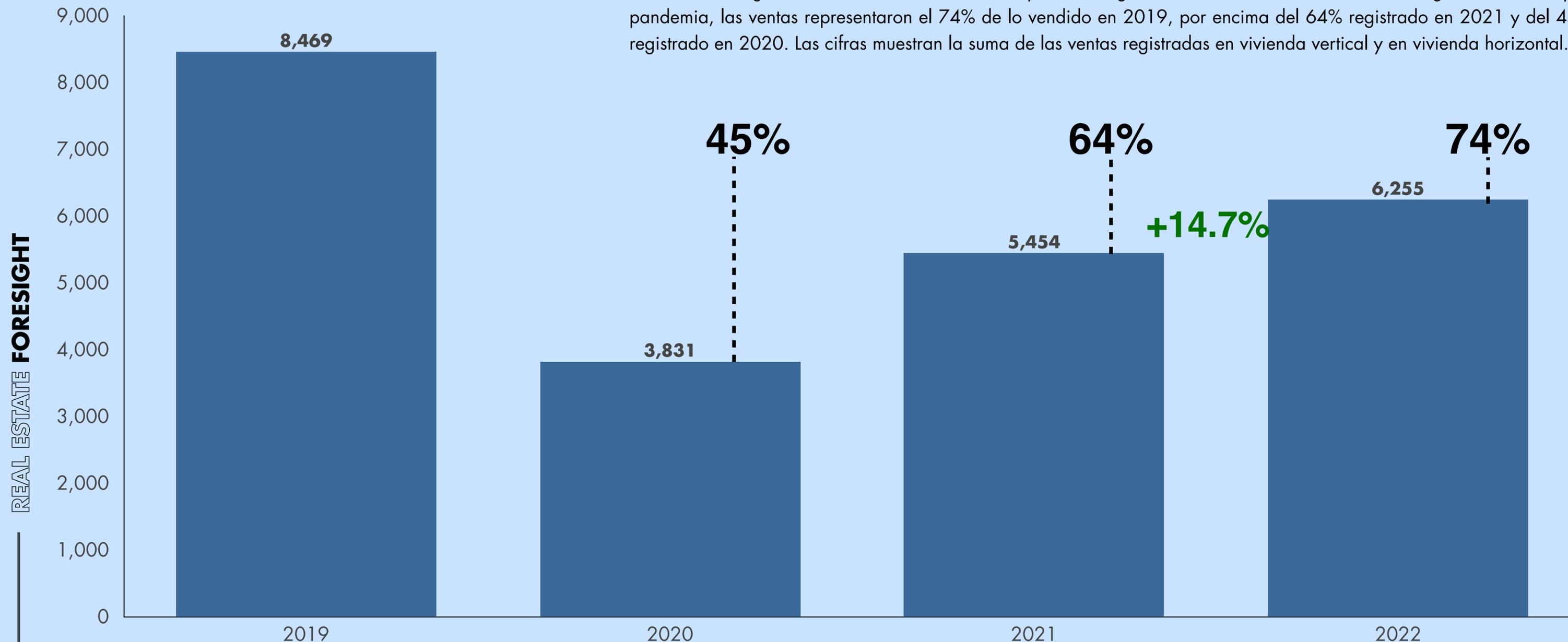
COMPARATIVA DE **VENTAS ACUMULADAS**

Un claro indicador del **dinamismo** de un mercado inmobiliario es la **cantidad de unidades vendidas** durante el año, en este caso, vivienda vertical y horizontal. Con el fin de brindar un panorama de la evolución del mercado en Panamá y sus diversas zonas, presentamos el **total de unidades colocadas** durante los años 2019, 2020, 2021 y 2022 para los diferentes segmentos .

EL AÑO 2022 REGISTRÓ UN AUMENTO DEL 14.7% EN VENTAS RESPECTO A 2021

VENTAS ANUALES VENTAS POR AÑO VIVIENDA VERTICAL + HORIZONTAL

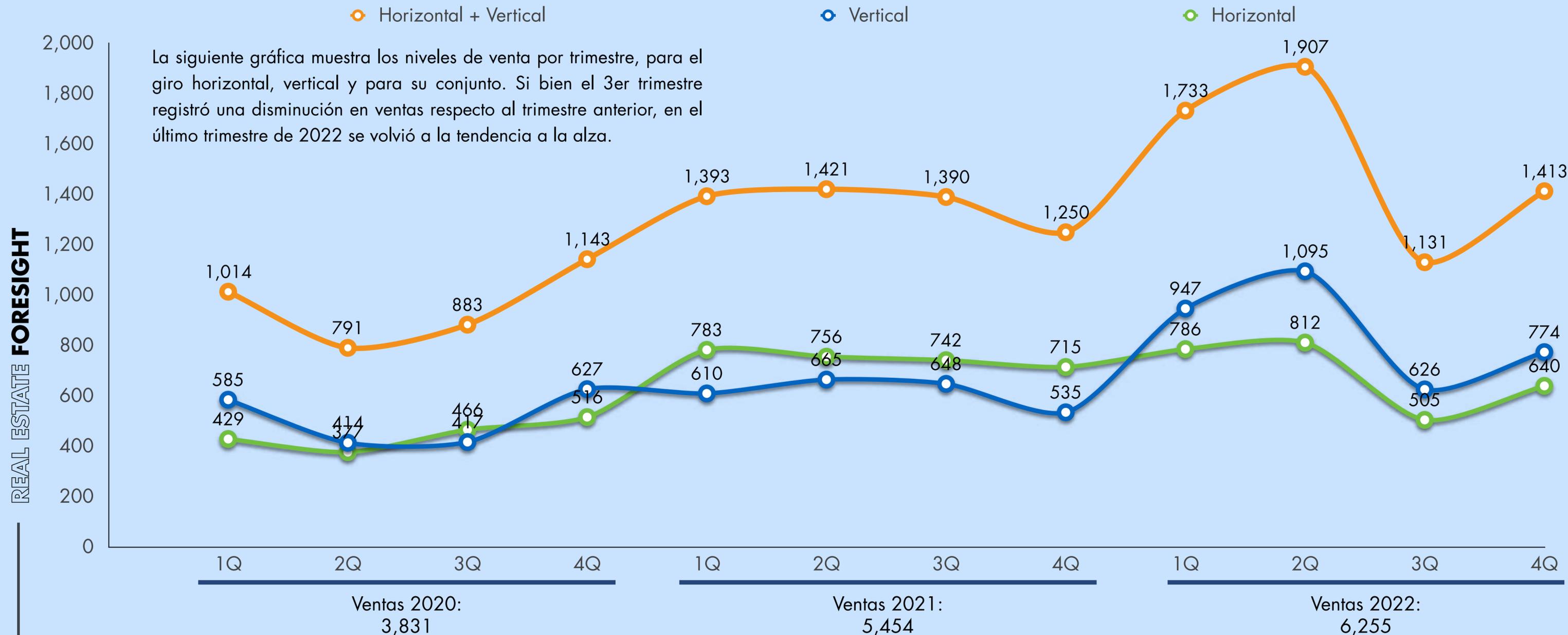
El año 2022 registró un nivel de ventas 14.7% superior al registrado en 2021. Si bien aún no se llega a los niveles pre-pandemia, las ventas representaron el 74% de lo vendido en 2019, por encima del 64% registrado en 2021 y del 45% registrado en 2020. Las cifras muestran la suma de las ventas registradas en vivienda vertical y en vivienda horizontal.



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

EL 3ER TRIMESTRE DE 2022 REGISTRÓ UNA DISMINUCIÓN EN VENTAS, SIN EMBARGO EN EL 4TO TRIMESTRE REGRESÓ LA TENDENCIA A LA ALZA

VENTAS TRIMESTRALES VIVIENDA VERTICAL Y HORIZONTAL

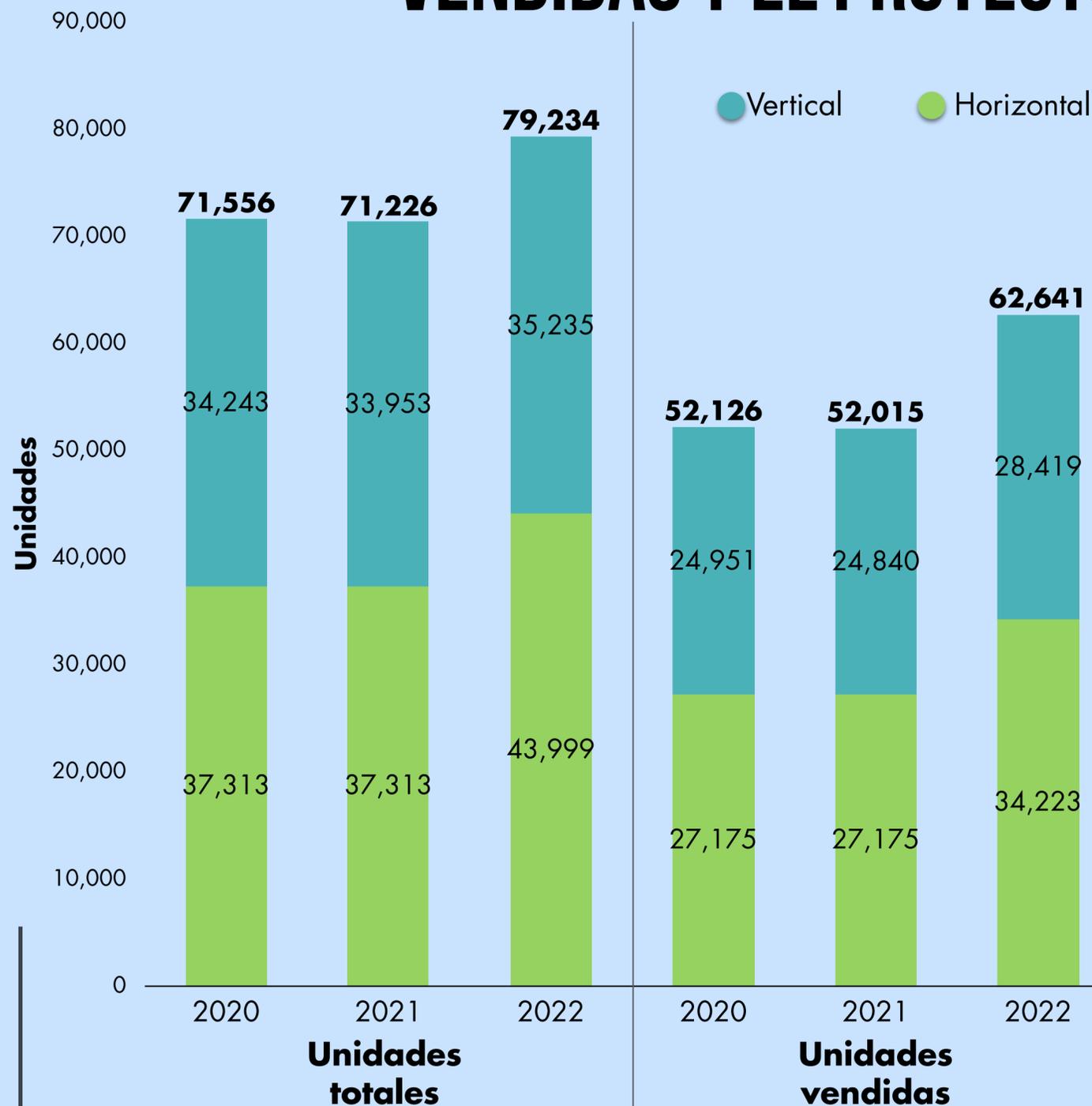


No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

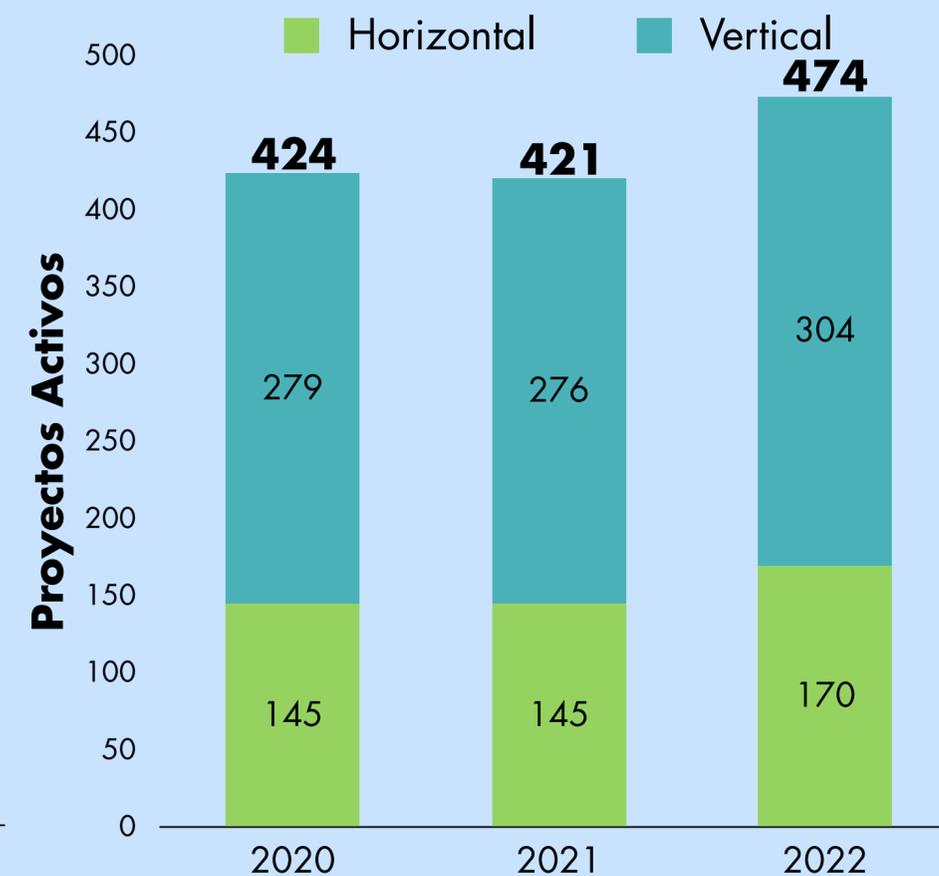
MESES DE INVENTARIO Y PROYECTOS ACTIVOS

Una de las medidas de **qué tan dinámico es un proyecto** inmobiliario es la **cantidad de meses que le quedan de inventario** para cada segmento, los cuales representan la relación que existe entre el inventario restante del segmento y las ventas que tuvo durante el año 2022.

EL 2022 REGISTRA UN AUMENTO EN UNIDADES TOTALES, EN UNIDADES VENDIDAS Y EL PROYECTOS ACTIVOS Y UNA DISMINUCIÓN EN INVENTARIO



Las primer gráfica muestra las unidades totales, unidades vendidas y unidades en inventario de los proyectos activos en cada período, tanto para vivienda vertical como para vivienda horizontal. La segunda gráfica muestra el número de proyectos activos. El año 2022 cerró con un mayor número de proyectos activos, unidades totales y unidades vendidas, así como con un menor número de unidades en inventario. La mayor cantidad de proyectos registrada en 2022 refleja una dinámica de nuevos proyectos entrando al mercado. Durante la pandemia muchos proyectos se detuvieron de salir al mercado.



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

*En el reporte correspondiente a 2020, se reportaron 4,353 unidades adicionales de inventario de aquellos proyectos que a raíz de la pandemia se cancelaron, se suspendieron o dejaron de brindar información comercial. Gran parte de esos proyectos regresaron al mercado posteriormente.

ANÁLISIS DE VIVIENDA

VERTICAL ESTUDIO DE MERCADO

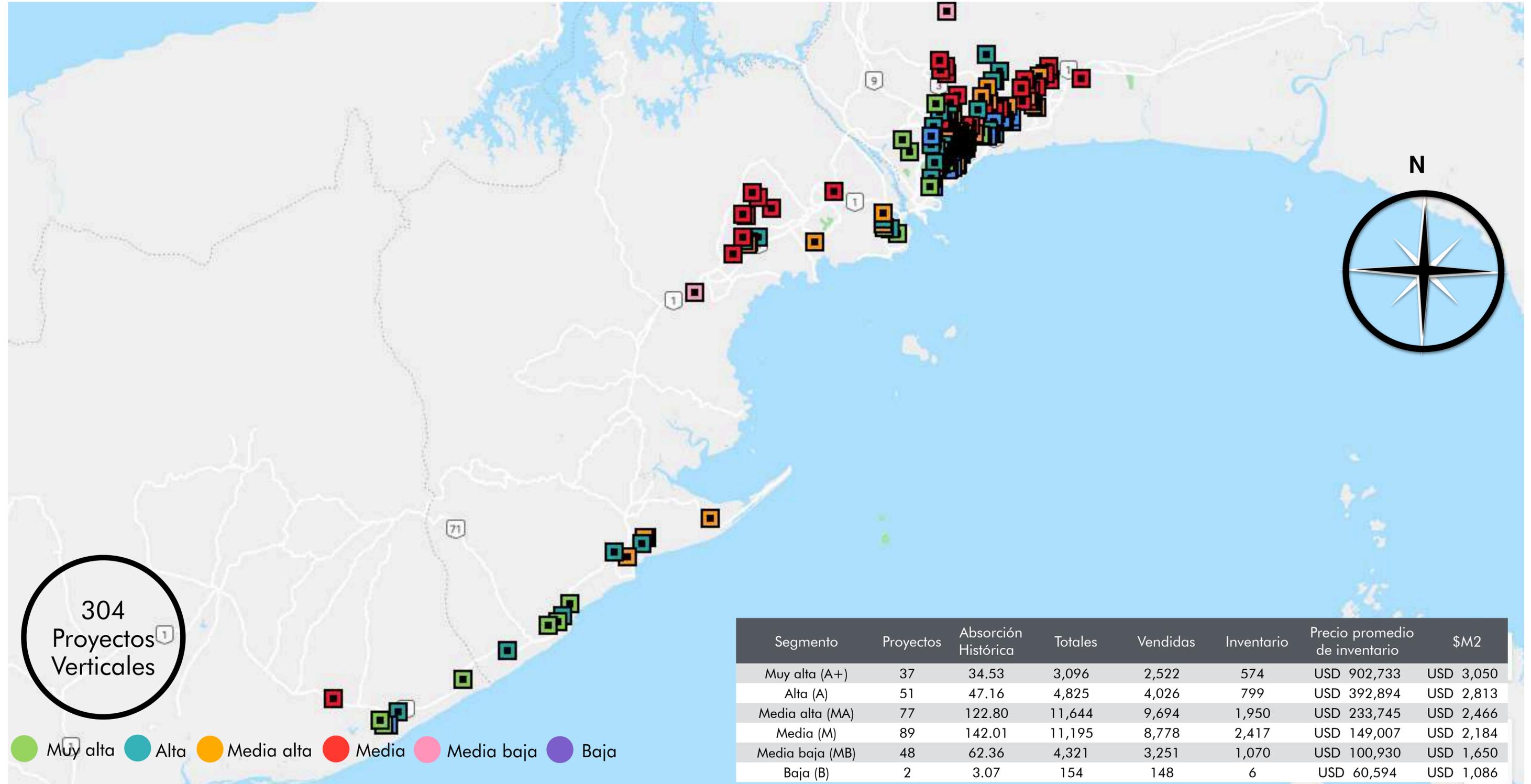
PANAMÁ Q4 2022



VIVIENDA VERTICAL

UBICACIÓN DE PROYECTOS

El análisis de Geomercados de la Industria Inmobiliaria muestra la posición de los 304 proyectos verticales de la oferta actual monitoreamos por 4S Real Estate a Enero de 2023. Los proyectos corresponden a 6 segmentos de vivienda diferenciados por colores.



La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información primaria llevado a cabo por 4S. La muestra fue obtenida por medio del monitoreo de medios comerciales; no deberá ser considerada como un censo global de la plaza. Toda la información fue obtenida a través de la herramienta de Mystery Shopper y visitas específicas a cada proyecto. Pueden existir errores en la información provocados por el manejo de información del equipo comercial.

VIVIENDA VERTICAL

ANÁLISIS GENERAL DEL SEGMENTO

A continuación las siguientes gráficas generales muestran las unidades totales, en inventario y vendidas, por cada proyecto del segmento Muy Alta.

Proyectos actuales

304

Unidades totales

35,235

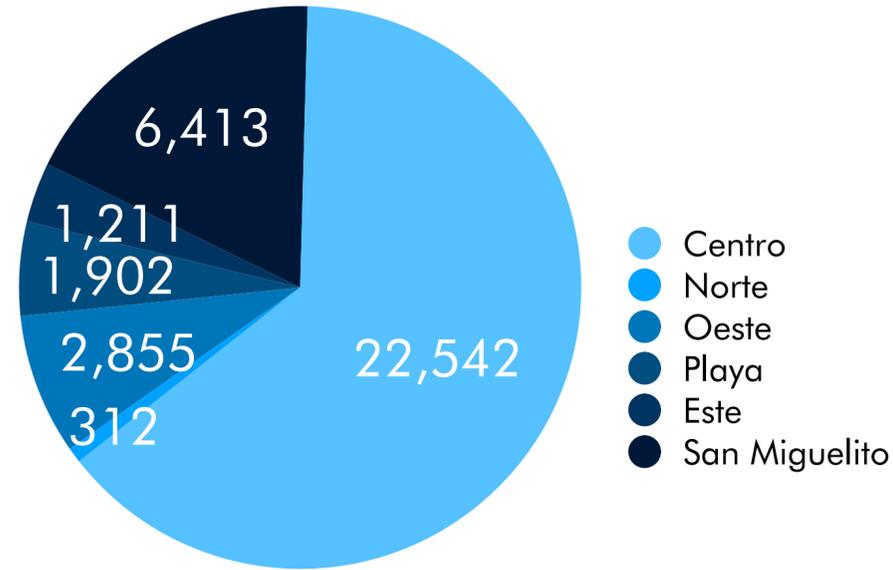
Unidades vendidas

28,419

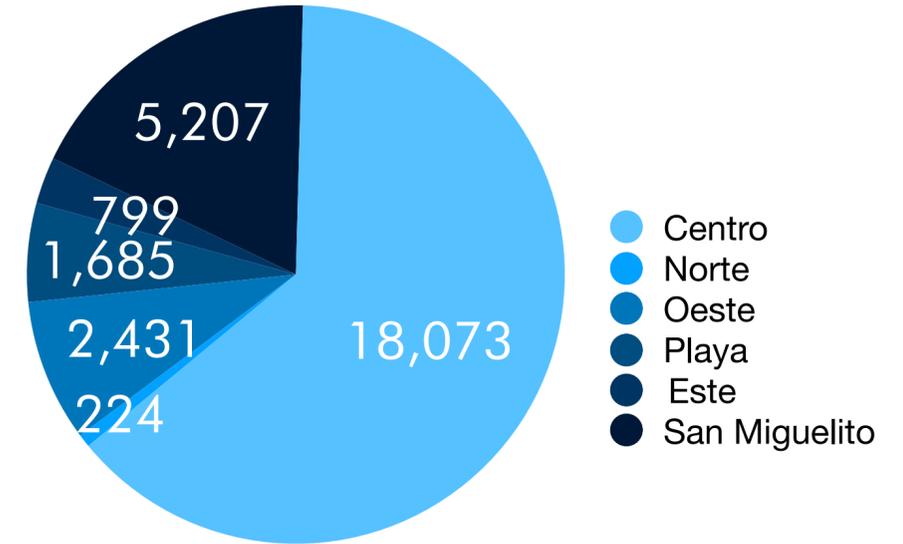
Unidades en inventario

6,816

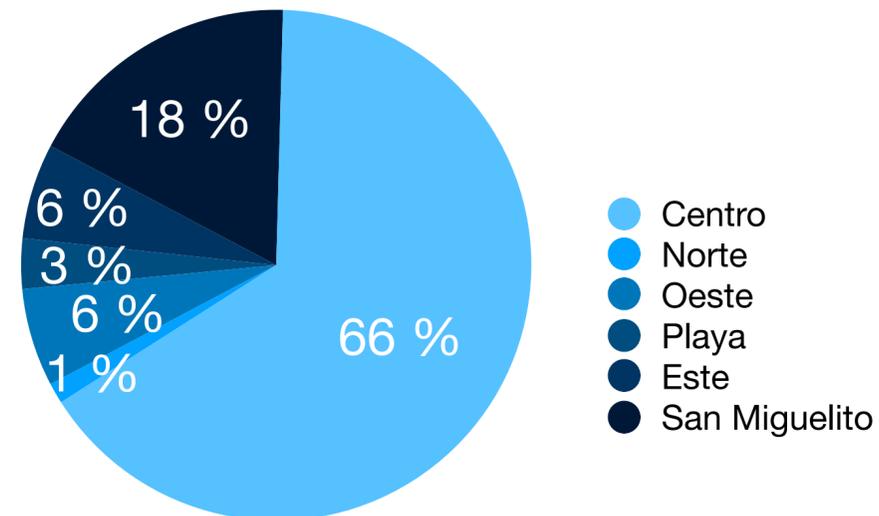
**UNIDADES TOTALES
POR ZONA**



**UNIDADES VENDIDAS
POR ZONA**



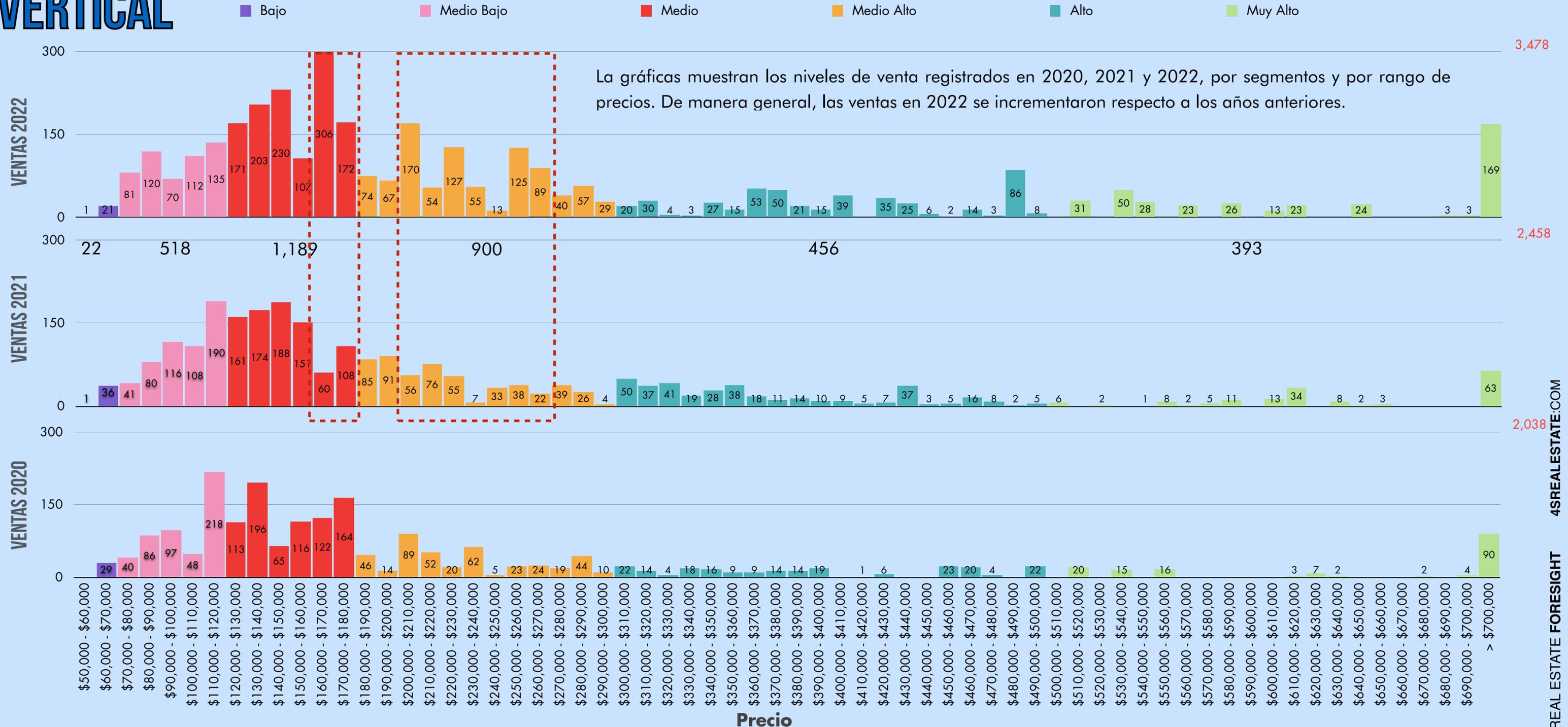
**UNIDADES INVENTARIO
POR ZONA**



La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información primaria llevado a cabo por 4S. La muestra fue obtenida por medio del monitoreo de medios comerciales; no deberá ser considerada como un censo global de la plaza. Toda la información fue obtenida a través de la herramienta de Mystery Shopper y visitas específicas a cada proyecto. Pueden existir errores en la información provocados por el manejo de información del equipo comercial.

SI BIEN DE MANERA GENERALIZADA LAS VENTAS EN 2022 SE INCREMENTARON, EL SEGMENTO MEDIO FUE EL QUE REGISTRÓ EL MAYOR AUMENTO EN VENTAS

VERTICAL



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

ABSORCIÓN PROMEDIO DE UNIDADES

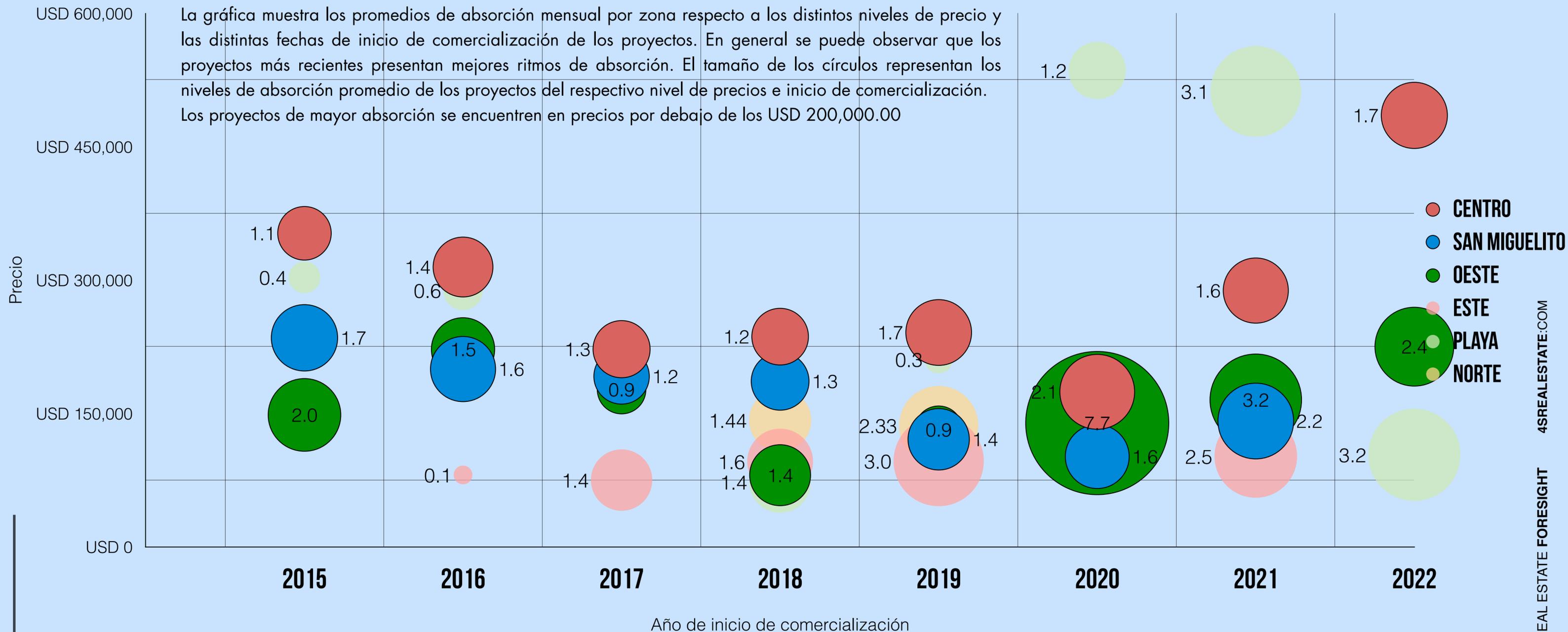
Una de las medidas del **éxito** de un proyecto inmobiliario es su **ritmo de ventas**, el cual se representa con el parámetro de absorción promedio que nos indica cuántas unidades mensuales coloca el proyecto en promedio durante su tiempo en el mercado.

LOS PROYECTOS MÁS RECIENTES SIGUEN MOSTRANDO MAYOR DINAMISMO QUE EL INVENTARIO DE MÁS TIEMPO

ABSORCIONES VERTICAL OFERTA ACTIVA

UNIDADES PROMEDIO VENDIDAS AL MES POR PROYECTO POR RANGOS DE PRECIO Y FECHA DE INICIO

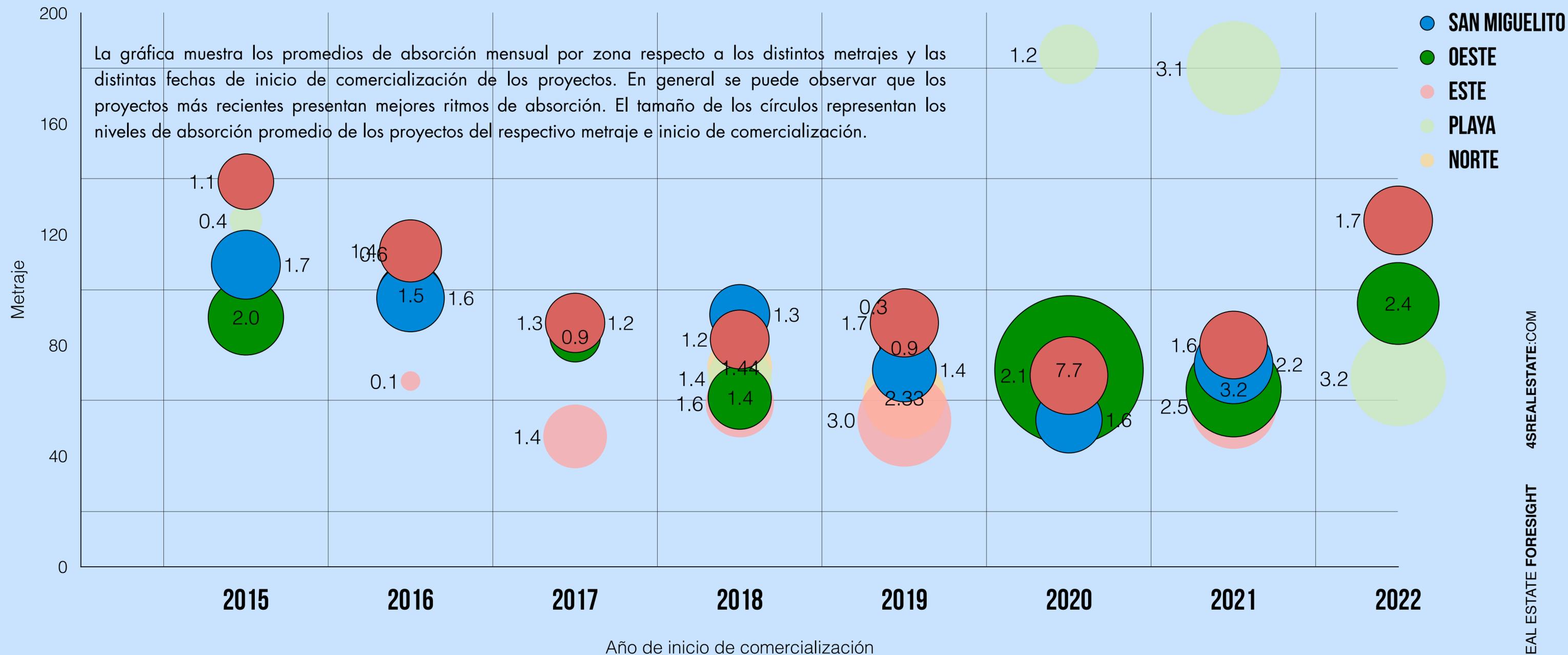
VERTICAL



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

LOS PROYECTOS MÁS RECIENTES SIGUEN MOSTRANDO MAYOR DINAMISMO QUE EL INVENTARIO DE MÁS TIEMPO

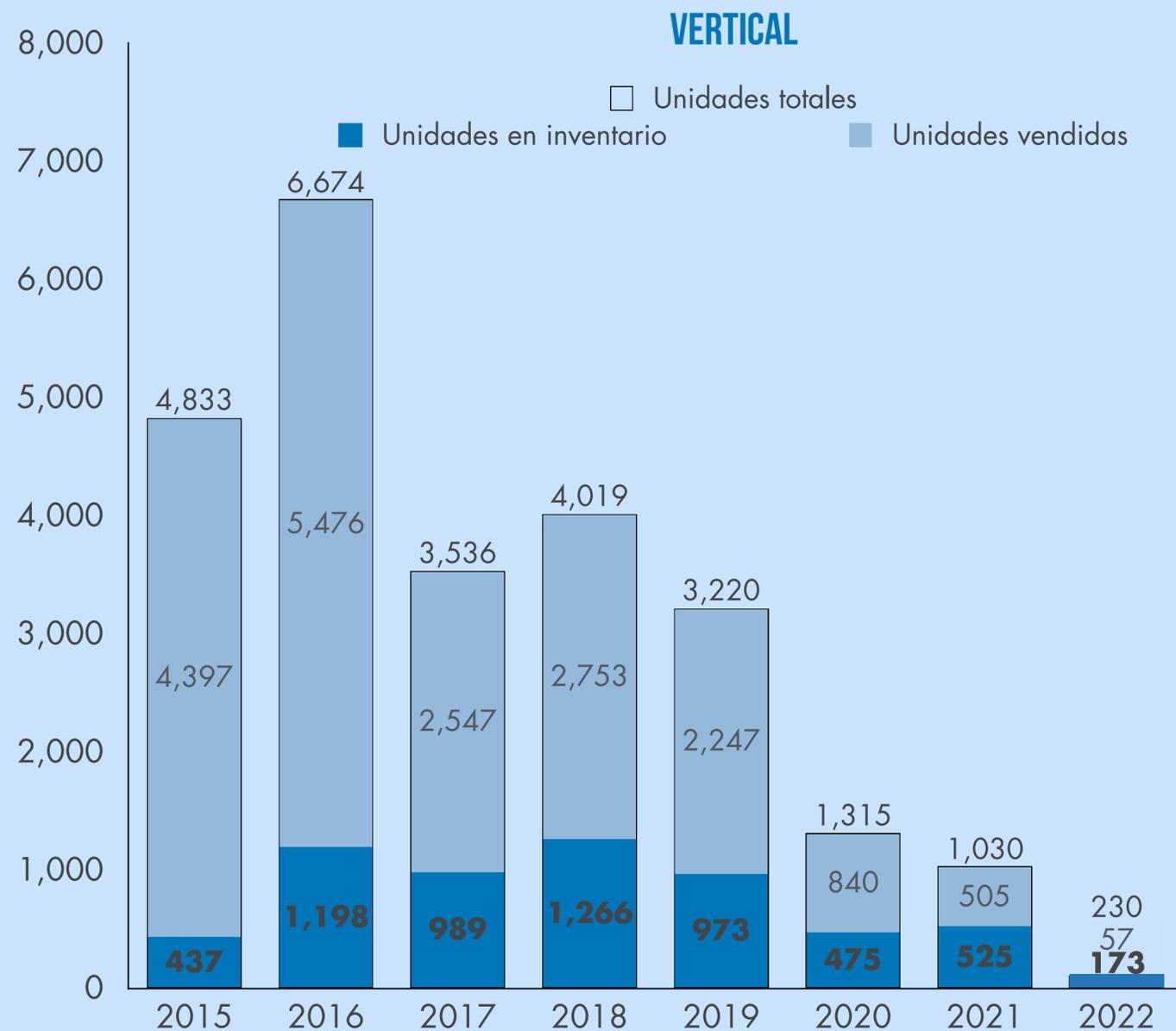
ABSORCIONES VERTICAL OFERTA ACTIVA UNIDADES PROMEDIO VENDIDAS AL MES POR PROYECTO POR RANGOS DE METRAJE Y FECHA DE INICIO



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

*Metrajes promedio totales

UNIDADES POR FECHA DE INICIO DE COMERCIALIZACIÓN UNIDADES TOTALES Y EN INVENTARIO VERTICAL

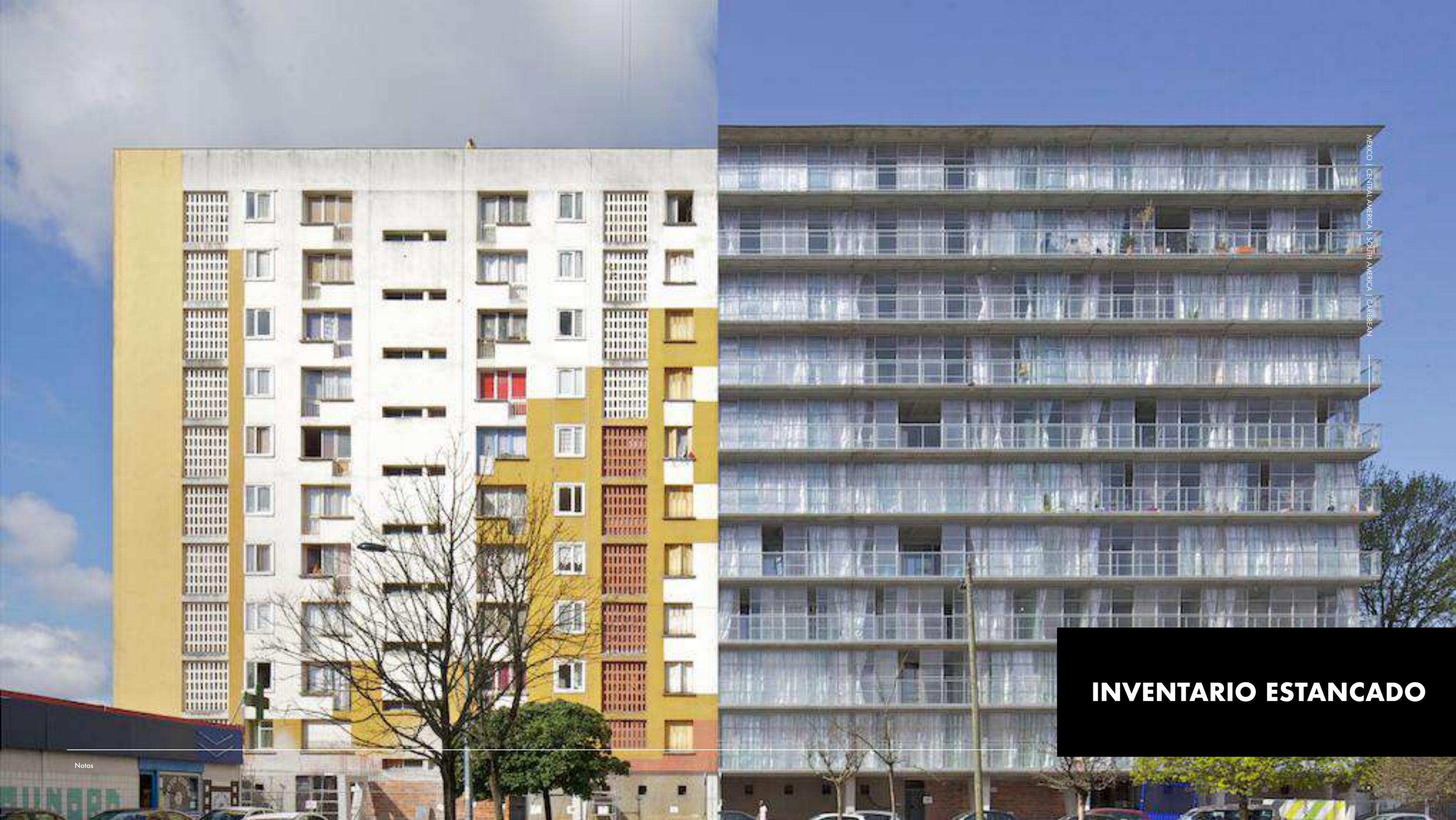


EL INVENTARIO ACTUAL ESTA MAYORMENTE CONCENTRADO EN PROYECTOS DEL 2016 Y 2018.

Las gráficas muestran la dinámica de las unidades activas en el mercado, en relación a la fecha en que ingresaron al mercado. La mayor parte de las unidades que quedan en inventario actualmente en el giro vertical salieron en el año 2016 y 2018.

Las unidades de nuevos proyectos vivienda vertical del 2022 se vendieron en un 75%.

No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.



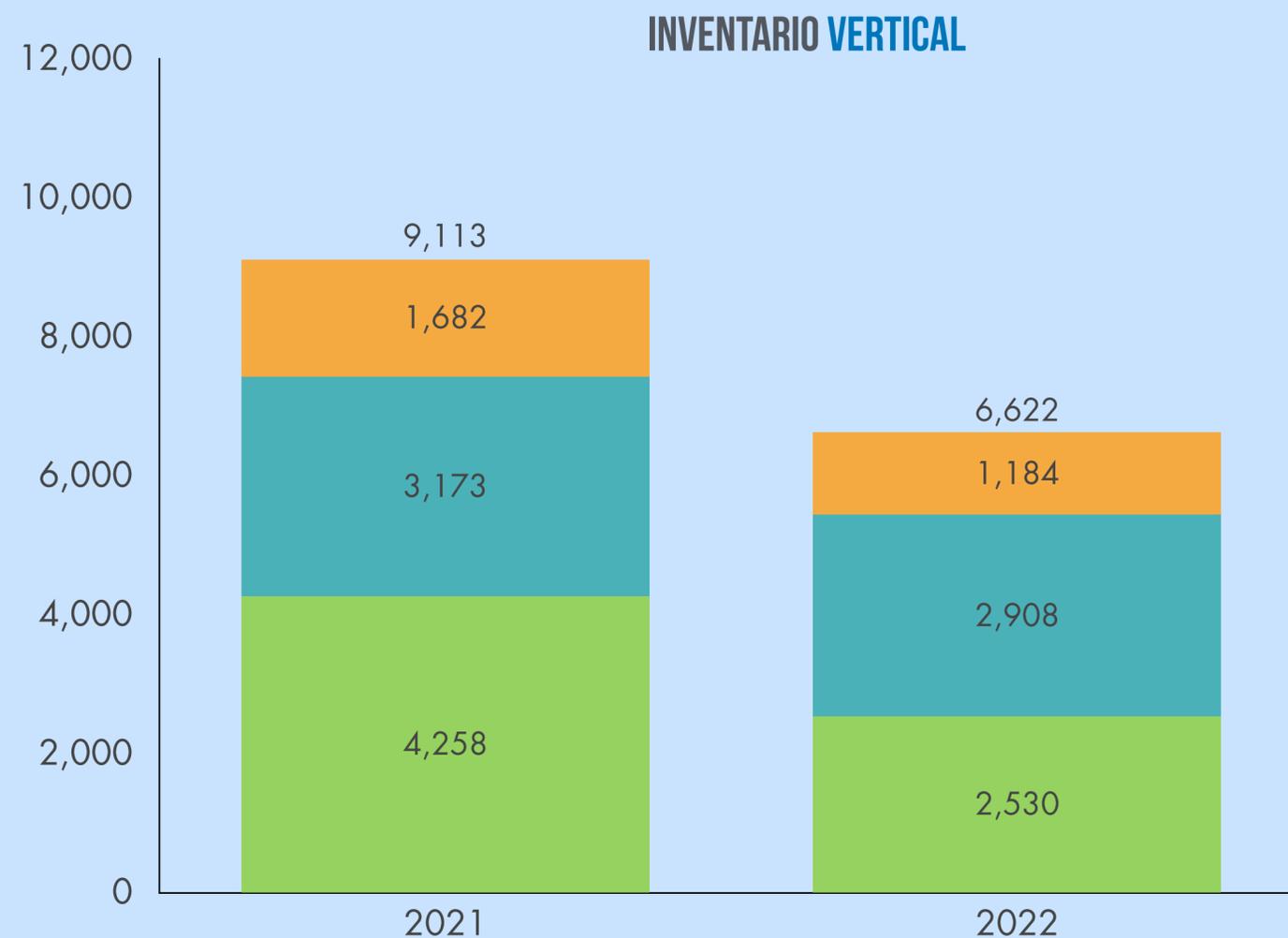
MEXICO | CENTRAL AMERICA | SOUTH AMERICA | CARIBBEAN

INVENTARIO ESTANCADO

INVENTARIO POR ESTATUS DE CONSTRUCCIÓN UNIDADES VERTICAL

EL INVENTARIO DE VERTICAL DISMINUYÓ UN 27% DEL TOTAL DE UNIDADES

■ Construido ■ En construcción ■ En preventa



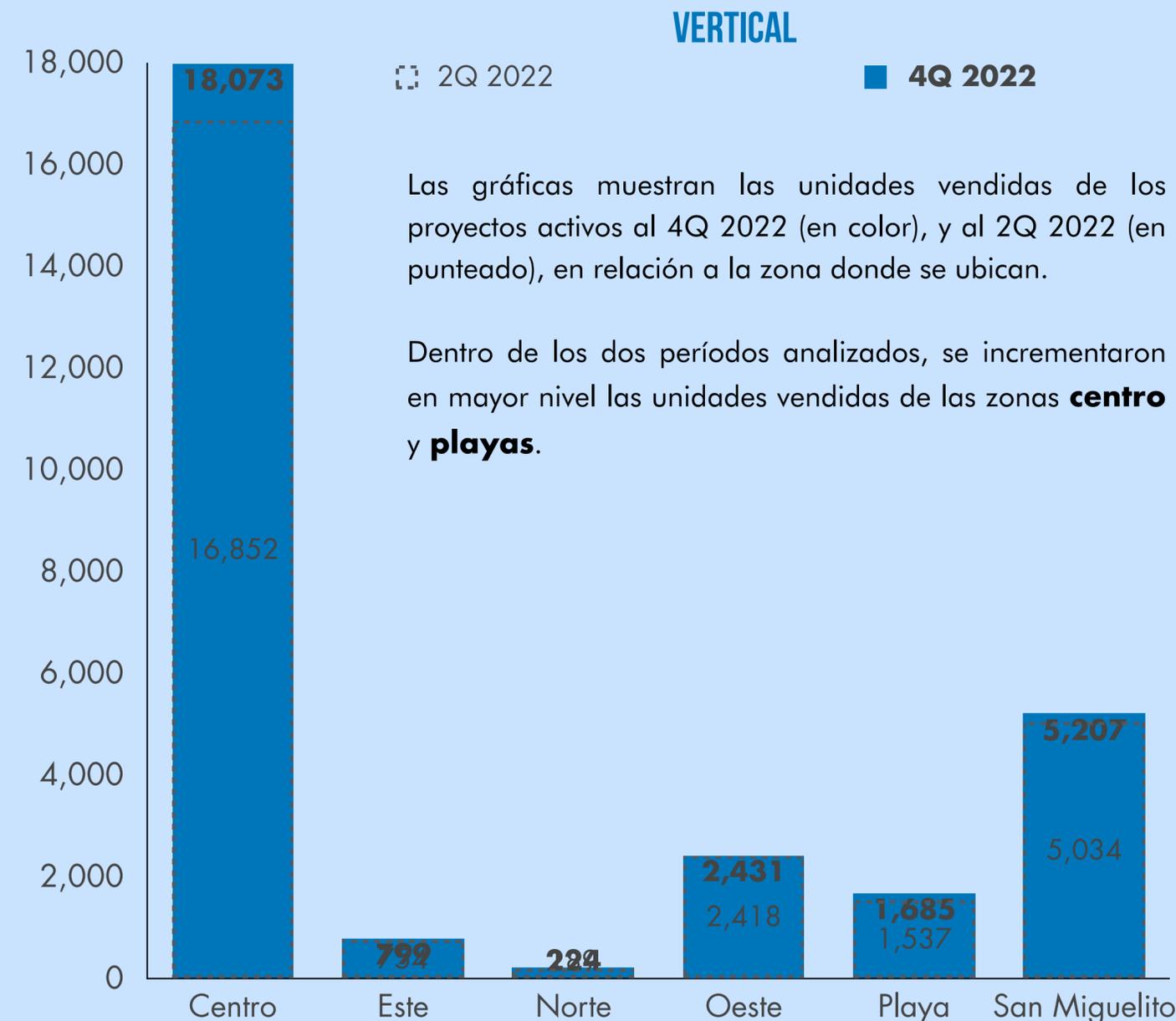
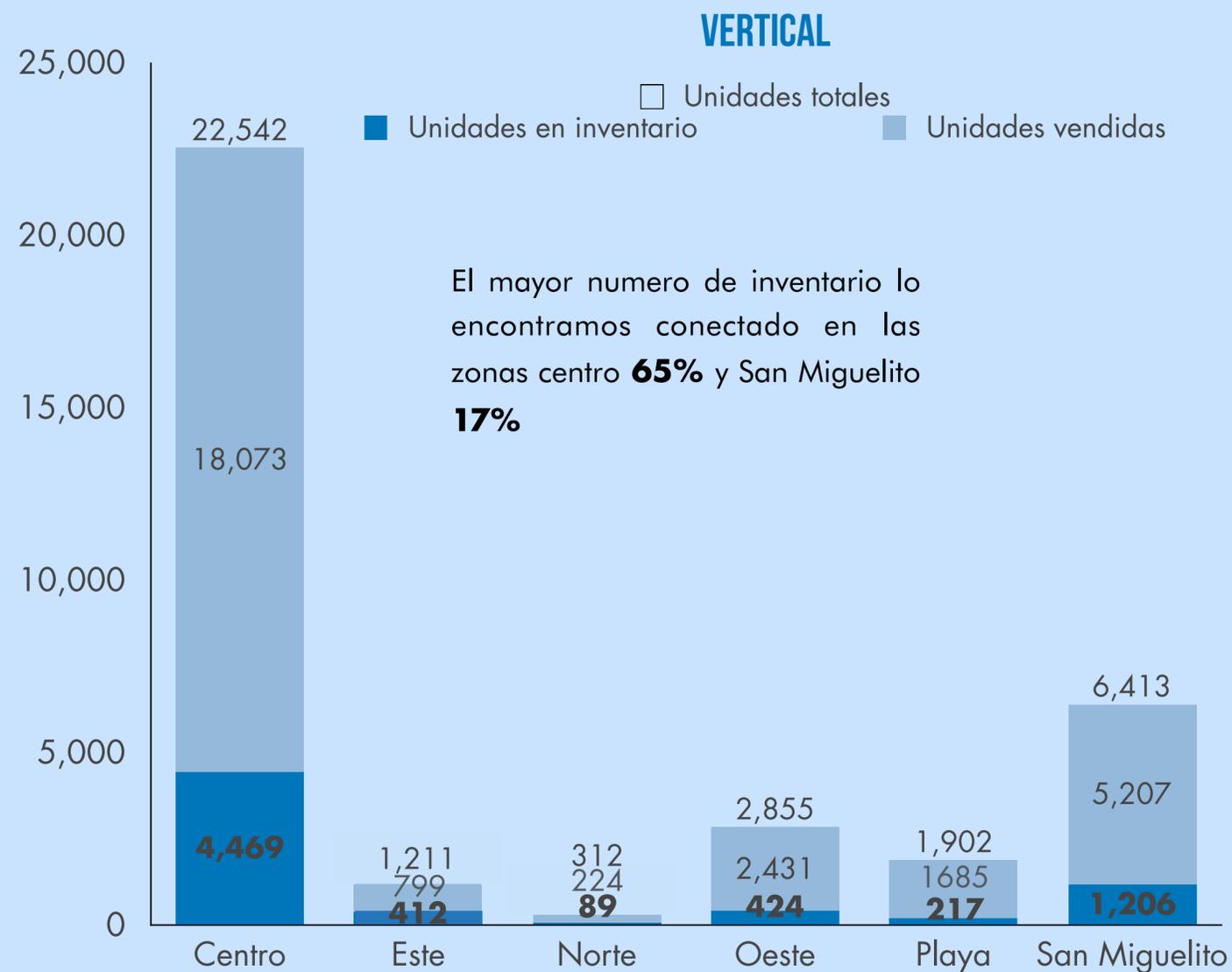
**LA MAYOR PARTE DEL INVENTARIO
 ACTUAL SE ENCUENTRA CONCENTRADO
 EN CONSTRUCCIÓN**

Las gráficas muestran la composición del inventario en términos de su estatus de construcción. En vertical la mayor parte del inventario se encuentra en construcción. Sin embargo, la mayor parte del inventario construido proviene de períodos anteriores, lo que indica que el inventario construido ha disminuido en nivel y en proporción.

No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

LA ZONAS DE MAYOR DINAMISMO PARA LA OFERTA DE VIVIENDA VERTICAL SON LAS ZONAS CENTRO Y SAN MIGUELITO

OFERTA POR ZONA UNIDADES VERTICAL



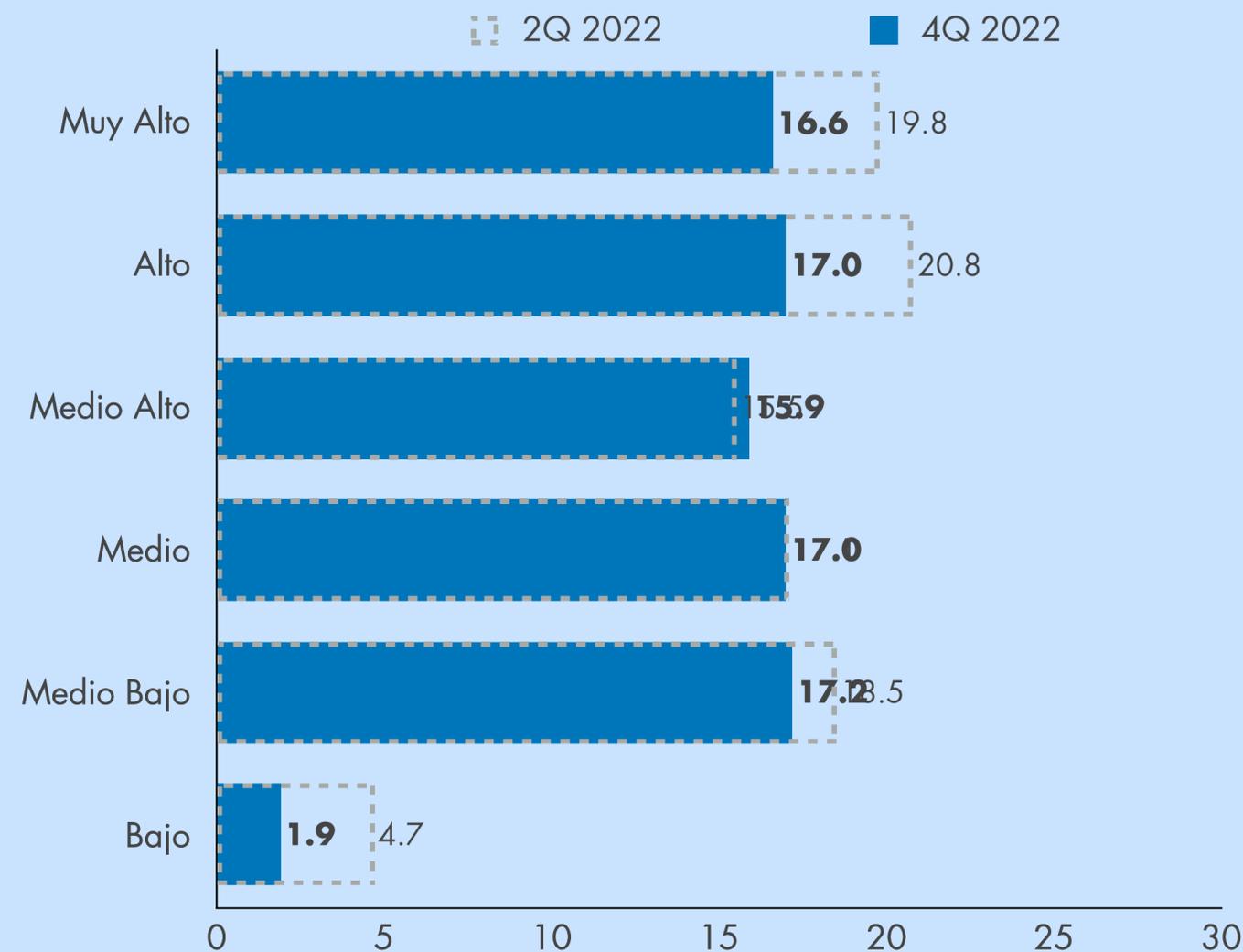
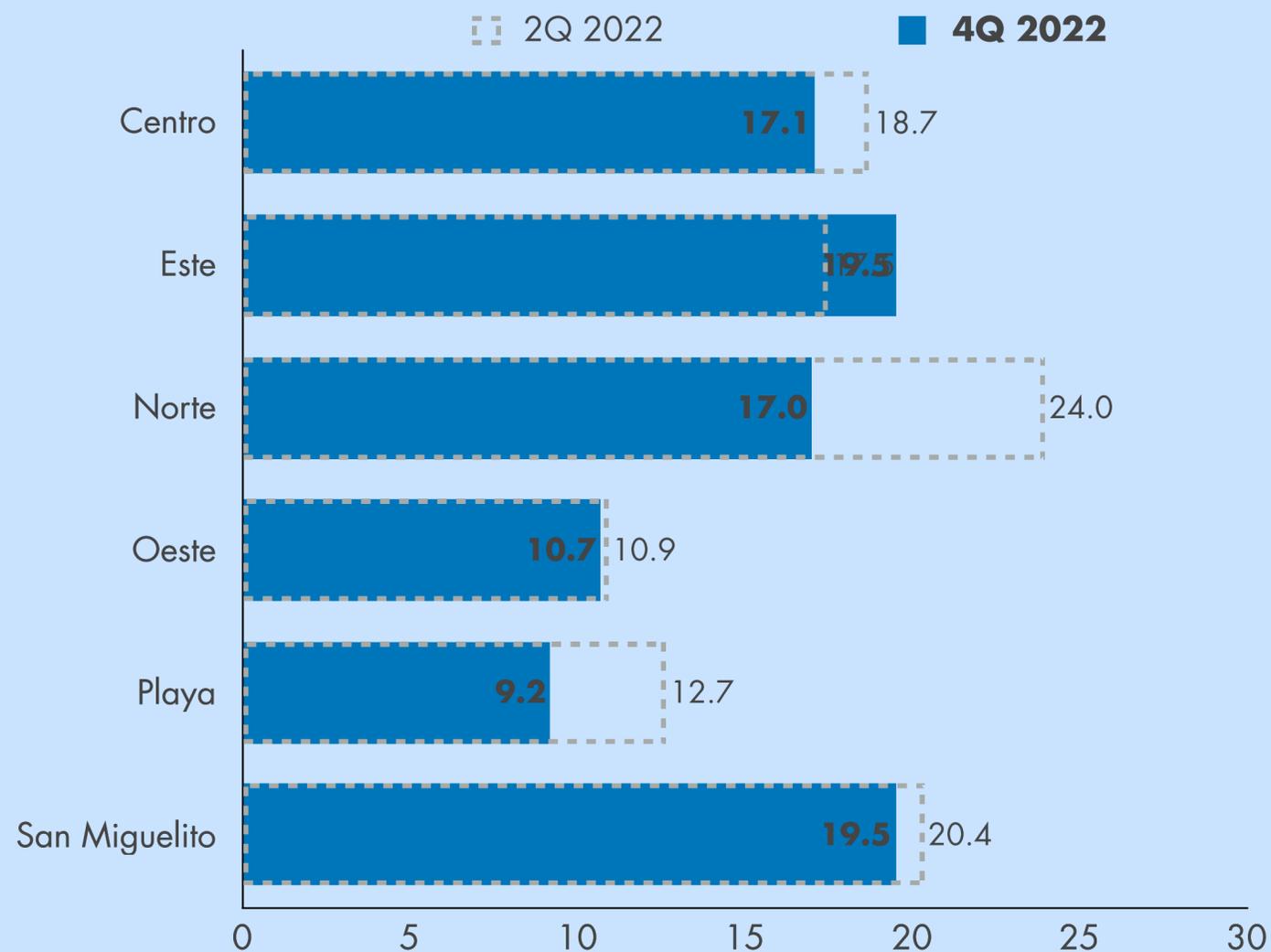
No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

LA ZONA NORTE DISMINUYÓ SUS MESES EN INVENTARIO, AL IGUAL QUE BAJARON LOS INVENTARIOS DE EL NSE ALTO Y MUY ALTO

Las gráficas muestran el número de meses en inventario que muestra cada segmento. En vertical los segmentos muy alto y alto disminuyeron sus meses en inventario respecto a 2Q 2022, al igual que la zona norte y playa.

MESES EN INVENTARIO VERTICAL

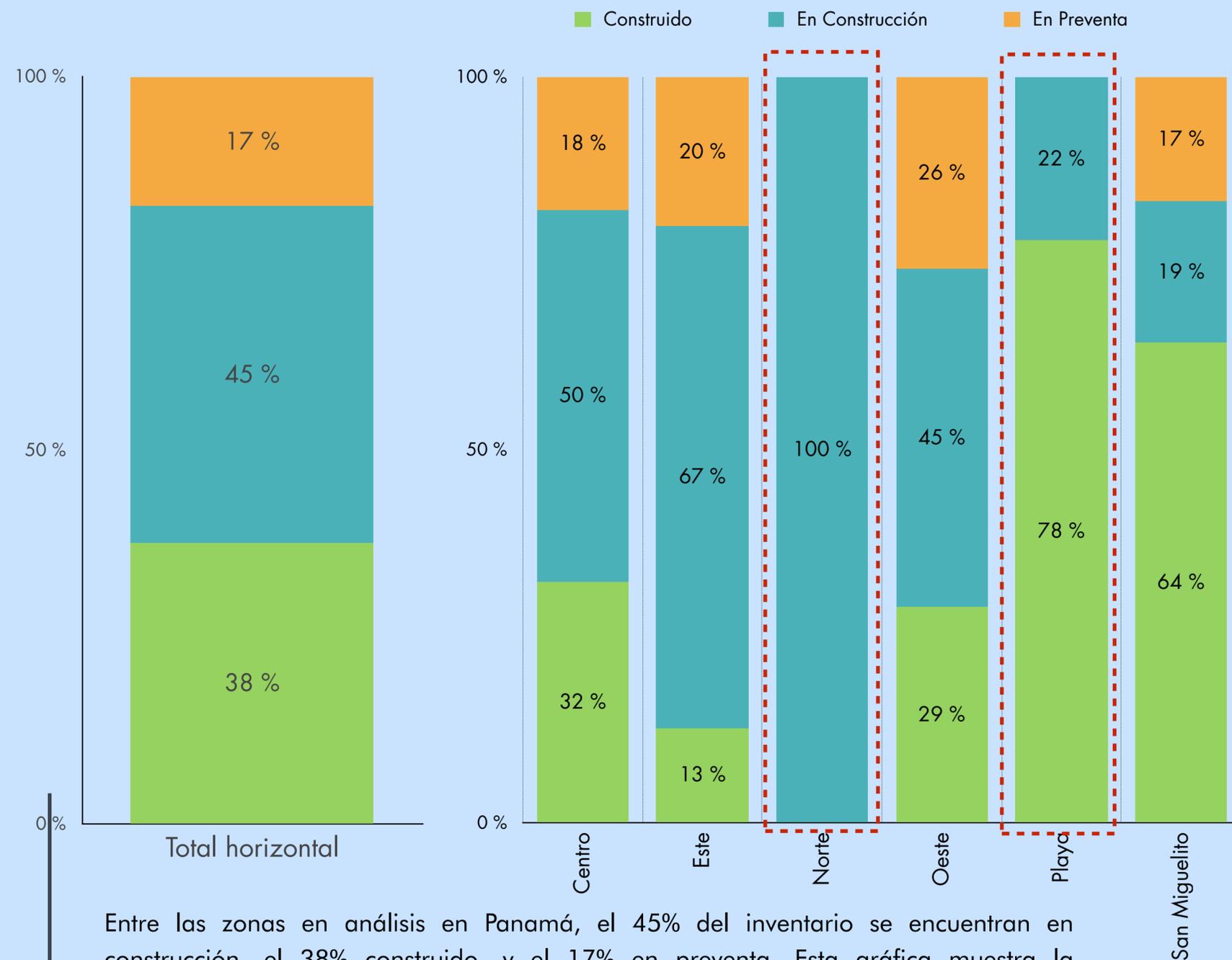
MESES EN INVENTARIO VERTICAL



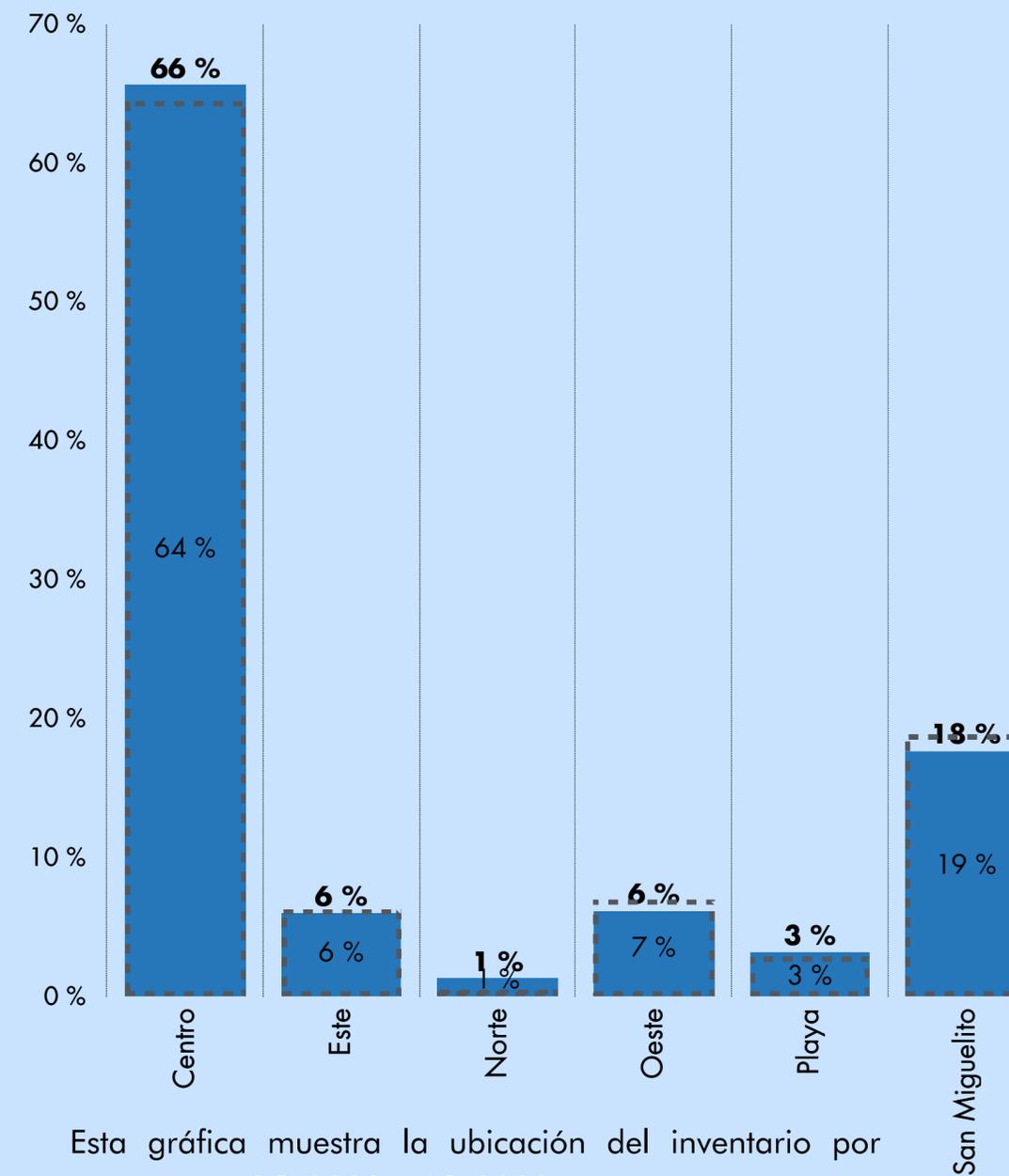
No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

EL 45% DEL INVENTARIO EN VERTICAL SE ENCUENTRAN EN CONSTRUCCIÓN, EL 38% CONSTRUIDO, Y EL 17% EN PREVENTA

INVENTARIO VERTICAL



2Q 2022 4Q 2022

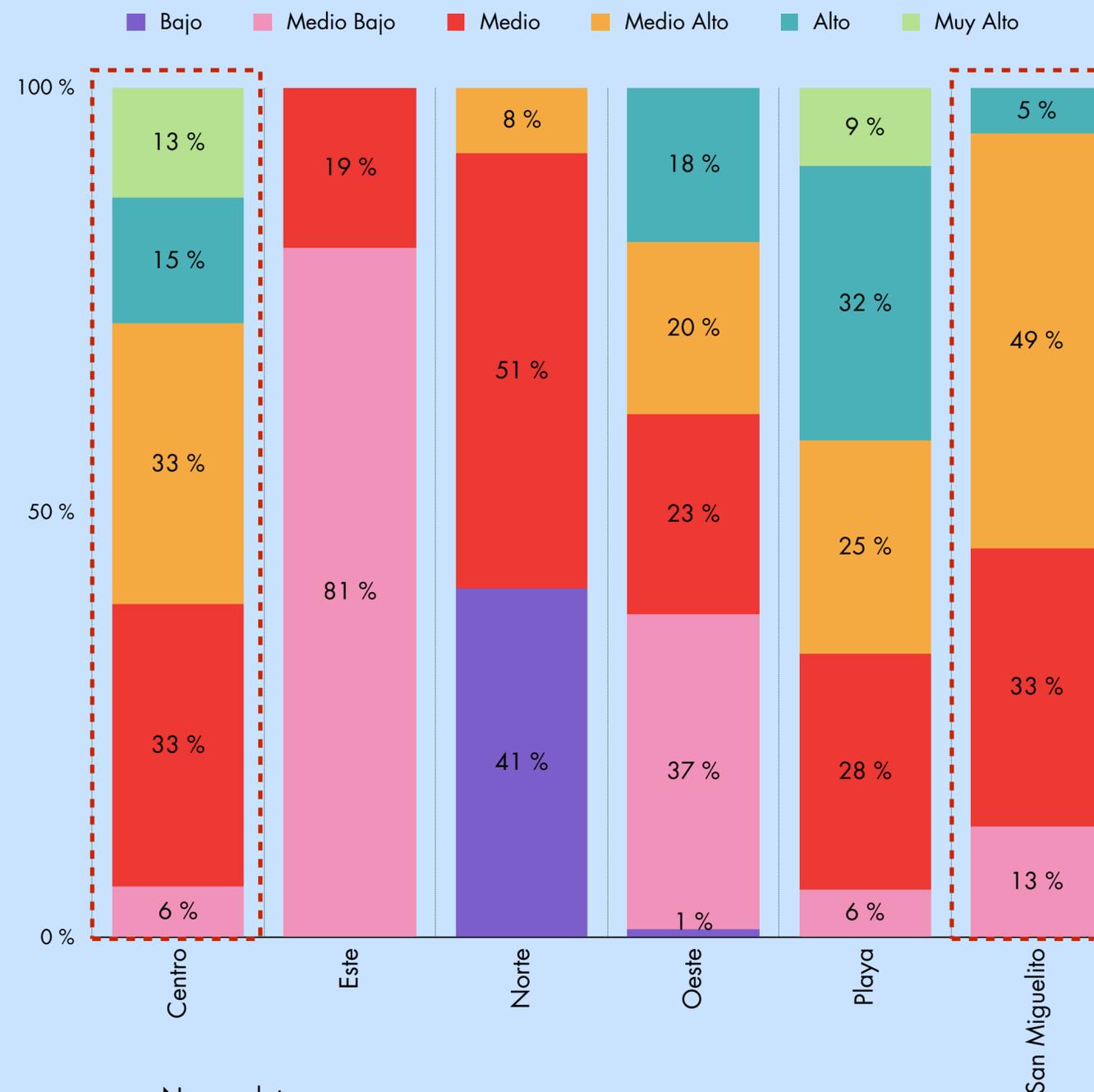
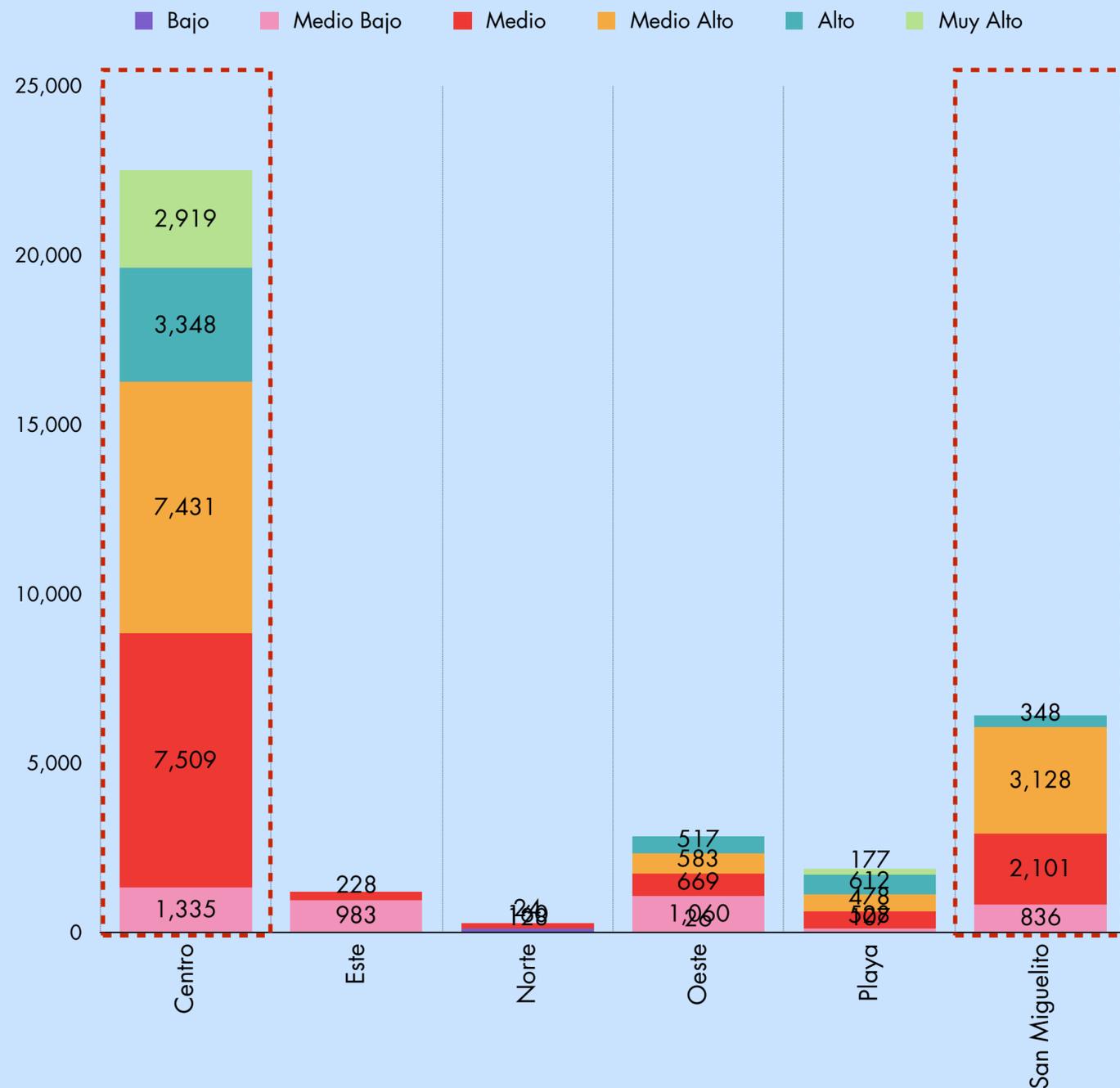


Entre las zonas en análisis en Panamá, el 45% del inventario se encuentran en construcción, el 38% construido, y el 17% en preventa. Esta gráfica muestra la composición para el total del inventario horizontal, y la segunda para cada zona.

Esta gráfica muestra la ubicación del inventario por zonas, para 2Q 2022 y 4Q 2022.

LA MAYOR PARTE DE LA OFERTA VERTICAL SE UBICA EN LOS SEGMENTOS MEDIO Y MEDIO ALTO, EN LA ZONAS CENTRO Y SAN MIGUELITO

OFERTA DISPONIBLE VERTICAL



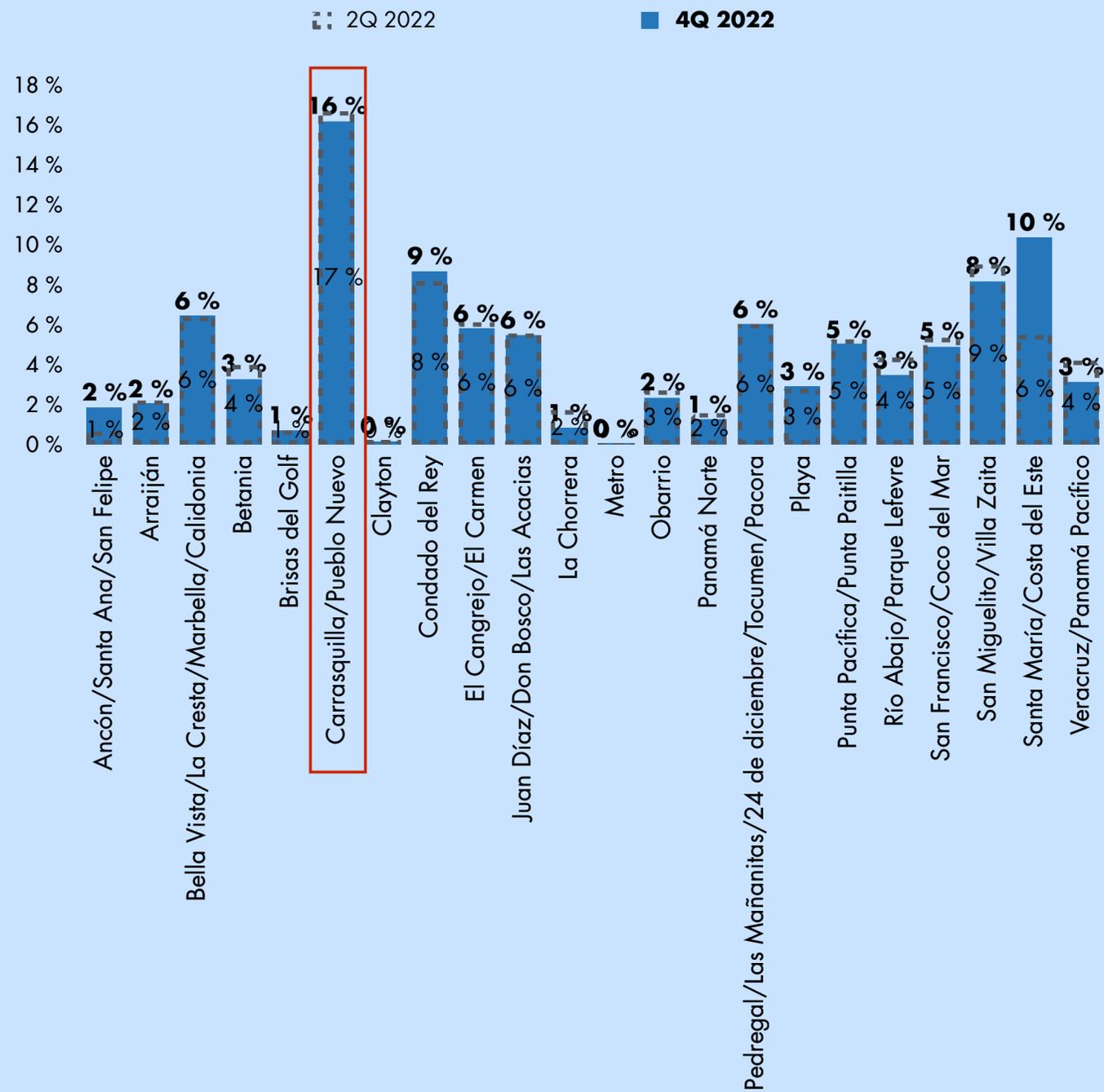
No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

Nomenclatura:



LA ZONA CON MAYOR INVENTARIO VERTICAL ES CARRASQUILLA/PUEBLO NUEVO CON UNA PARTICIPACIÓN DEL 16%

INVENTARIO VERTICAL 54% DE SU INVENTARIO PERTENECE AL SEGMENTO MEDIO Y 33% AL SEGMENTO MEDIO ALTO



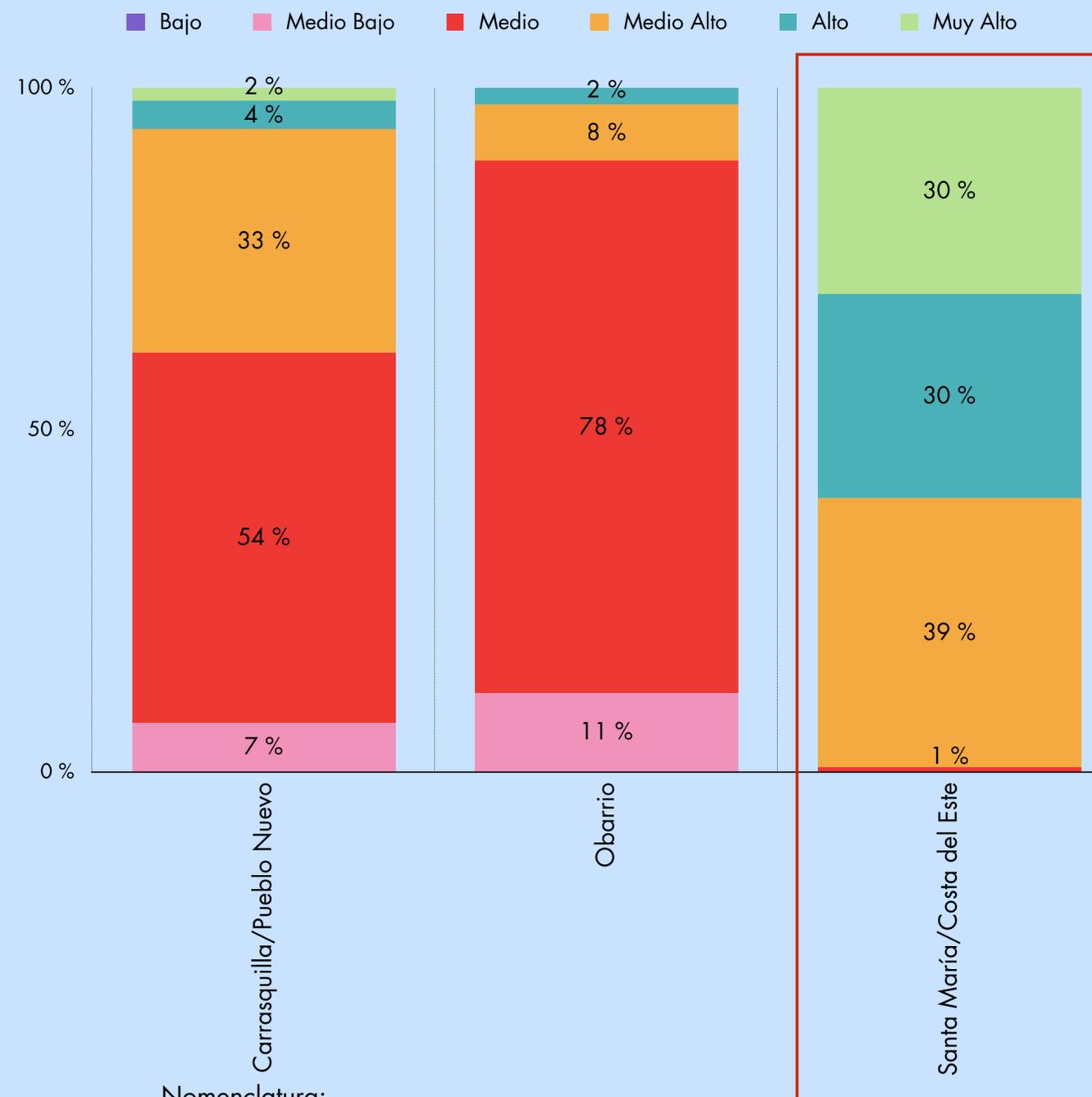
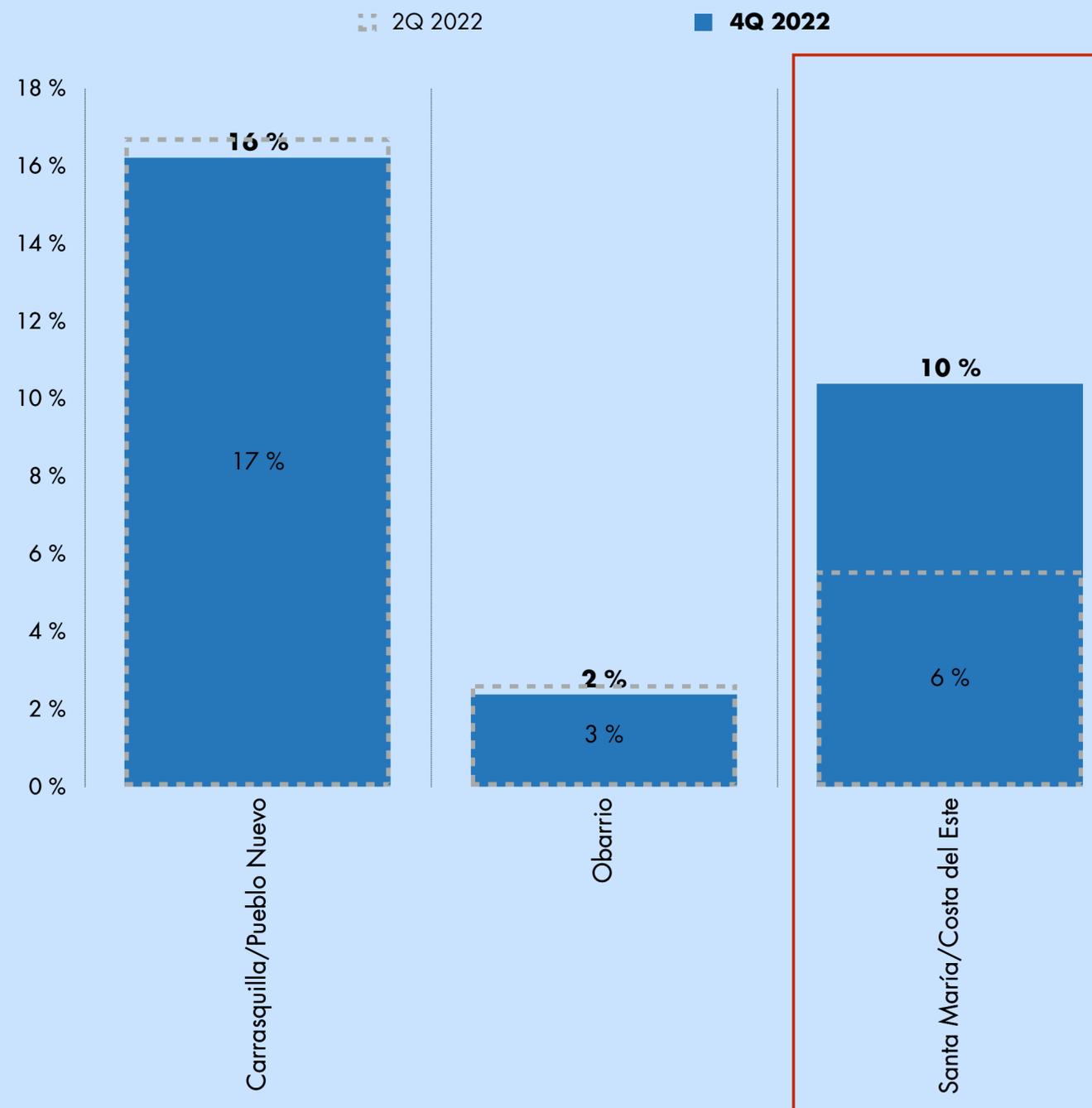
No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

Nomenclatura:



LA SEGUNDA ZONA CON MAYOR INVENTARIO VERTICAL ES SANTA MARÍA/COSTA DEL ESTE CON 10% CIFRA MAYOR QUE EN 2Q 2022. 39% DE SU INVENTARIO PERTENECE AL SEGMENTO MEDIO ALTO, 30% AL SEGMENTO ALTO Y 30% AL SEGMENTO MUY ALTO

INVENTARIO VERTICAL



Nomenclatura:



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

Los datos de la tabla representan los indicadores promedio de los diferentes segmentos y zonas de la ciudad provenientes de los proyectos con inventario disponible.

VERTICAL - INDICADORES PROMEDIO

POR NSE

NSE	Valor de la Vivienda	Cantidad de proyectos	Absorción Histórica	Promedio Absorción Histórica	Unidades totales	Unidades vendidas	Unidades en inventario	Precio de inventario	Metraje total	Metraje de inventario	Precio por m2 de inventario
A+	+\$500,000	37	34.53	0.93	3,096	2,522	574	USD 902,733	283	308	USD 3,050
A	\$300,001 - \$500,000	51	47.16	0.92	4,825	4,026	799	USD 392,894	141	146	USD 2,813
MA	\$180,001 - \$300,000	77	122.80	1.59	11,644	9,694	1,950	USD 233,745	97	99	USD 2,466
M	\$120,001 - \$180,000	89	142.01	1.60	11,195	8,778	2,417	USD 149,007	70	70	USD 2,184
MB	\$70,000 - \$120,000	48	62.36	1.30	4,321	3,251	1,070	USD 100,930	62	62	USD 1,650
B	-\$70,000	2	3.07	1.53	154	148	6	USD 60,594	56	56	USD 1,086
Promedio			68.66	1.31				USD 257,688	106	106	USD 2,327
Suma		304	411.93		35,235	28,419	6,816				

POR ZONAS

Zona	Cantidad de proyectos	Absorción Histórica	Promedio Absorción Histórica	Unidades totales	Unidades vendidas	Unidades en inventario	Precio de inventario	Metraje total	Metraje de inventario	Precio por m2 de inventario
Centro	200	260.60	1.30	22,542	18,073	4,469	USD 338,726	122	128	USD 2,539
San Miguelito	38	61.74	1.62	6,413	5,207	1,206	USD 190,821	92	93	USD 2,047
Oeste	23	39.57	1.72	2,855	2,431	424	USD 171,558	85	83	USD 2,026
Playa	29	23.65	0.82	1,902	1,685	217	USD 319,290	129	135	USD 2,286
Este	11	21.17	1.92	1,211	799	412	USD 94,724	58	59	USD 1,625
Norte	3	5.20	1.73	312	224	89	USD 140,293	68	70	USD 1,903
Promedio		68.66	1.31				USD 257,688	106	106	USD 2,327
Suma	304	411.93		35,235	28,419	6,816				

No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

PRECIO POR METRO CUADRADO PROMEDIO

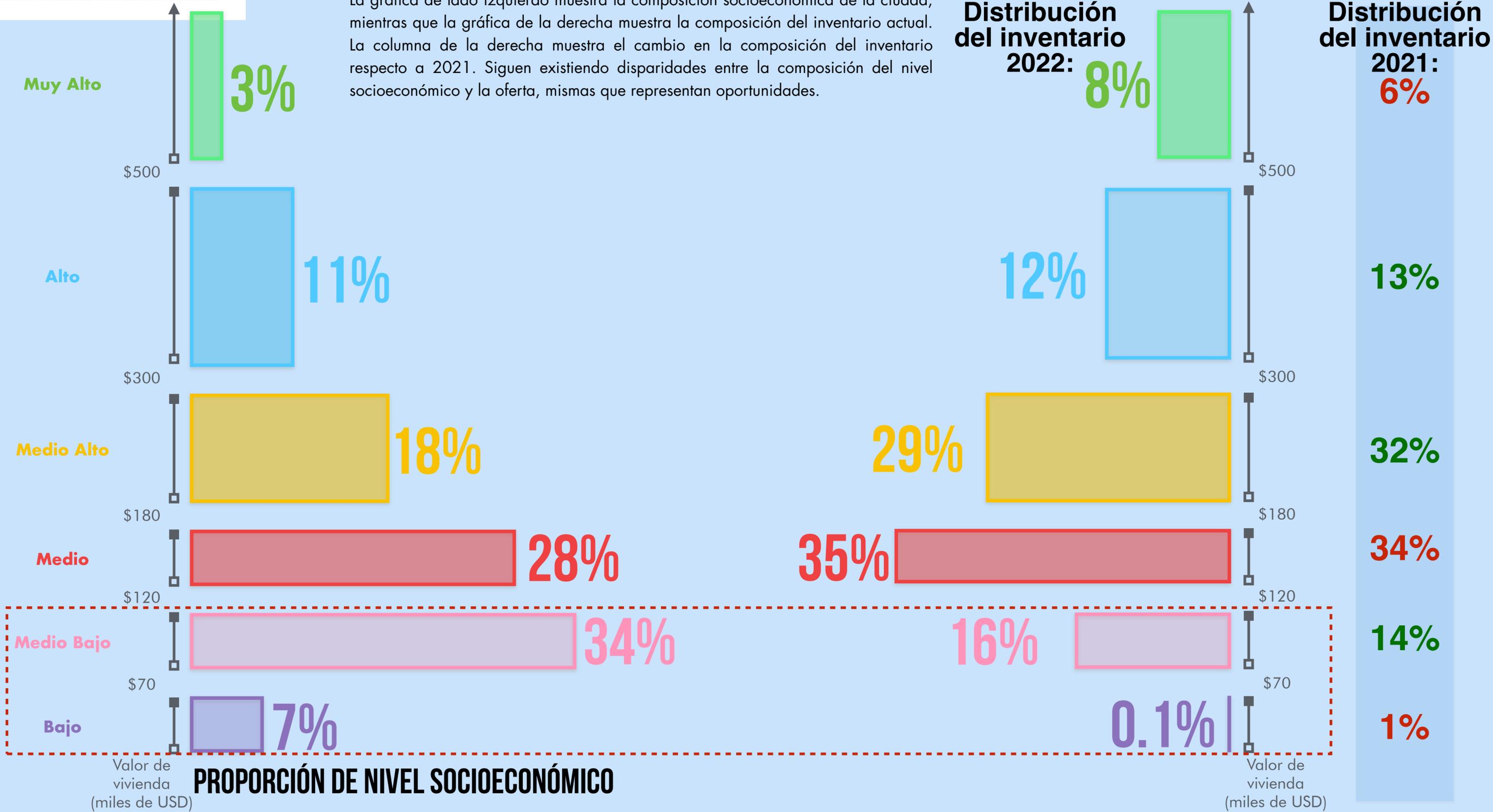
Más que el precio de venta, **un mejor indicador de la consolidación** de la vivienda vertical en una ciudad es su **precio por m2 promedio**. a medida que el sector de vivienda vertical toma fuerza en una zona, el precio por m2 promedio de los proyectos en desarrollo debe incrementar. Es por esto que los proyectos nuevos pueden salir a la venta con precios por m2 por encima los precios iniciales de proyectos que ya llevan varios meses en el mercado.

Ejemplo Casco Viejo



DISTRIBUCIÓN DE INVENTARIO VS NSE - VERTICAL

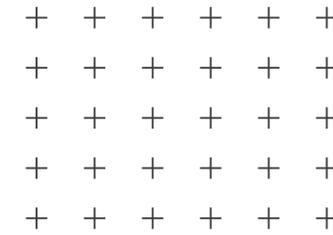
La gráfica de lado izquierdo muestra la composición socioeconómica de la ciudad, mientras que la gráfica de la derecha muestra la composición del inventario actual. La columna de la derecha muestra el cambio en la composición del inventario respecto a 2021. Siguen existiendo disparidades entre la composición del nivel socioeconómico y la oferta, mismas que representan oportunidades.



VIVIENDA VERTICAL ASEQUIBLE



VIVIENDA VERTICAL ASEQUIBLE



INTEGRARA IZTACALCO

0|911

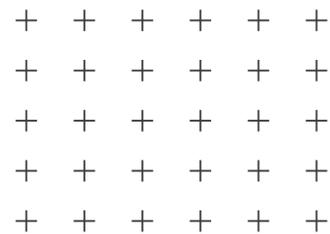
Cliente: Casas ARA
Ubicación: Ciudad de México
Tipología: Vivienda de interés social
Año: 2013
Superficie: 47,531.72 m²
Estatus del proyecto: Construido

Este proyecto de vivienda de interés social es un exitoso caso de estudio que prueba que la vivienda urbana de alta densidad vende, inclusive más rápido, que los productos de vivienda tradicional de baja densidad ubicados en sitios alejados de los centros de ciudad.

Tomando en cuenta la particular geometría del terreno y la ubicación del mismo, el proyecto responde a una forma que permite maximizar el uso de la fachada hacia el interior y exterior del complejo. Esto se logra organizando el proyecto en seis cuerpos independientes, que conforman el perímetro del terreno. Estos cuerpos de forma rectangular se pliegan conforme al terreno, de tal manera que permite generar que todos los cuerpos tengan la principal vista hacia los patios interiores, en donde se encuentran las áreas recreativas del desarrollo. Estos volúmenes a su vez se dividen en dos cuerpos en espejo, cada cuerpo cuenta con una escalera principal que distribuyen a 6 departamentos por nivel. La fachada del edificio está constituida por muros de tabimax confinados con dalas y castillos y precolados de concreto en las celosías en los patios de servicio, aplanados con cemento-arena, y ventanas de aluminio con cristal transparente.

Los cuerpos de los edificios se desplantan sobre una superficie de 9,458.44m², (área privativa + área común), dejando un área libre de 7,476.28m² que representa el 44% del total de la superficie del predio.

El complejo consta de 738 casas con cuatro diferentes tipologías que oscilan entre 50 y 58 metros cuadrados.



NUEVAS REGULACIONES

Pensar en un cambio de regulaciones o incentivos es necesario, para que los desarrolladores participen en estos segmentos que muestran oportunidades. Hay que trabajar en conjunto con las autoridades para eliminar los obstáculos para generar productos alineados a la demanda del mercado.

Lo más importante para que Panamá se verticalice adecuadamente y lograr un balance entre la oferta y demanda es la colaboración entre lo público y lo privado. Hacer productos adecuados necesita el trabajo de todos, de las instituciones y miembros de la industria inmobiliaria, proveedores y las instituciones bancarias.

Hoy en día las restricciones lejos de ayudar al balance del mercado provoca que aun tengamos un desequilibrio; es decir que tengamos insuficiencia de producto en varios segmentos o inventario de productos caros, que el mercado no puede comprar.

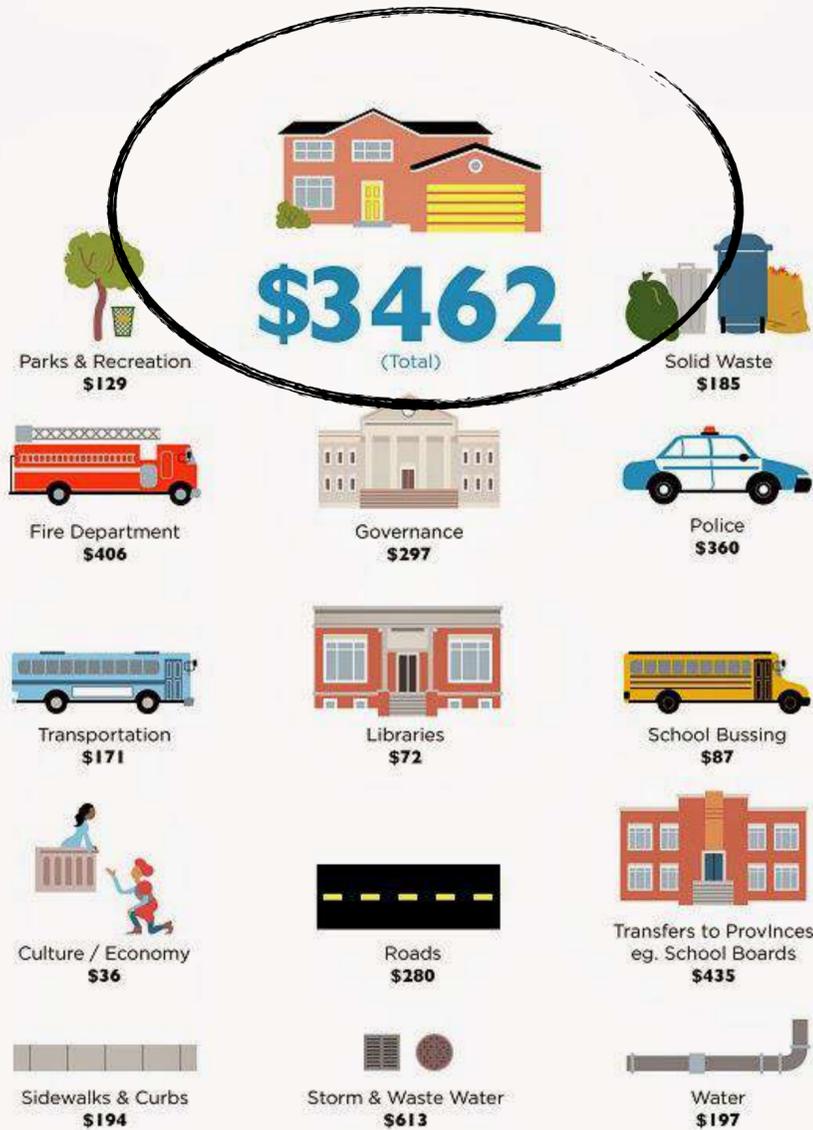
Tenemos que estar pensando en la regeneración de espacios. Típicamente todos los países tienen zonas cercanas a los centros urbanos que se perciben como abandonadas, viejas o inseguras, que están despobladas, pero que son una opción de regeneración porque están equipadas. Debemos evaluar los terrenos improductivos del estado que hoy representan un costo de impuesto y mantenimiento. Llegar a acuerdo sobre estos espacios abre espacio para plantear la creación de proyectos asequibles.

Propongamos cambios de regulaciones, principalmente en el tema del costo de la tierra, impuestos, densidades, e incentivos. Es importante entender y buscar los planes de desarrollo urbano, para establecer una visión conjunta a largo plazo que pueda ser revisada continuamente dada los cambios del mercado.

COSTO

TODO JUNTO ES
MÁS BARATO....

Suburban City's Annual Cost, per Household



SP Sustainable Prosperity

For more data and more reports, visit thecostofsprawl.com
Data based on Halifax Regional Municipality

Urban City's Annual Cost, per Household



SP Sustainable Prosperity

For more data and more reports, visit thecostofsprawl.com
Data based on Halifax Regional Municipality

ANÁLISIS DE VIVIENDA

HORIZONTAL ESTUDIO DE MERCADO

PANAMÁ Q4 2022

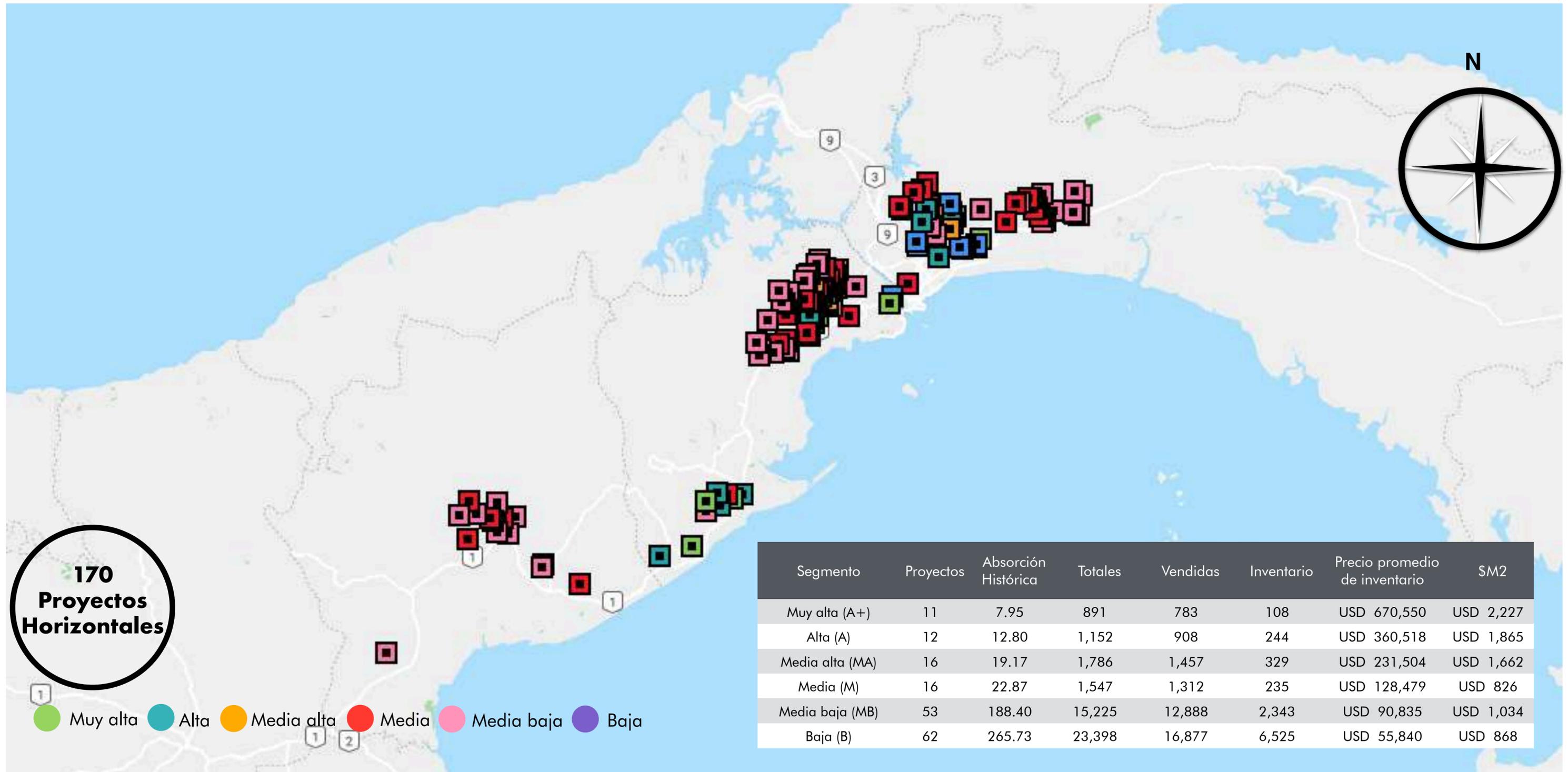


VIVIENDA HORIZONTAL

UBICACIÓN DE PROYECTOS

Se muestra en el mapa **170 proyectos horizontales** de la oferta actual a Enero del 2023. Los proyectos corresponden a los diferentes niveles socioeconómicos que podemos clasificar en vivienda Baja, Media Baja, Media, Media Alta, Alta y Muy Alta.

La mayor parte de la oferta está concentrada con un **53%** en el NSE Bajo y seguido con **34%** el segmento Medio Bajo.



La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información primaria llevado a cabo por 4S. La muestra fue obtenida por medio del monitoreo de medios comerciales; no deberá ser considerada como un censo global de la plaza. Toda la información fue obtenida a través de la herramienta de Mystery Shopper y visitas específicas a cada proyecto. Pueden existir errores en la información provocados por el manejo de información del equipo comercial.

VIVIENDA HORIZONTAL

ANÁLISIS GENERAL DEL SEGMENTO

Se muestran la oferta de las unidades **totales**, **venidas** y en **inventario**. Las gráficas representan los porcentajes de las unidades de vivienda horizontal por zonas. La **zona Oeste** lidera la dinámica de la vivienda horizontal con un **49%** de la oferta, seguida por la **zona este** con un **21%**

Proyectos actuales

170

Unidades totales

43,999

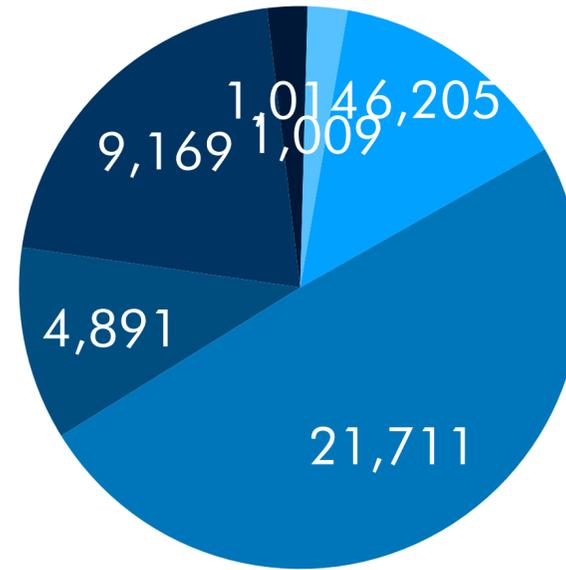
Unidades vendidas

34,223

Unidades en inventario

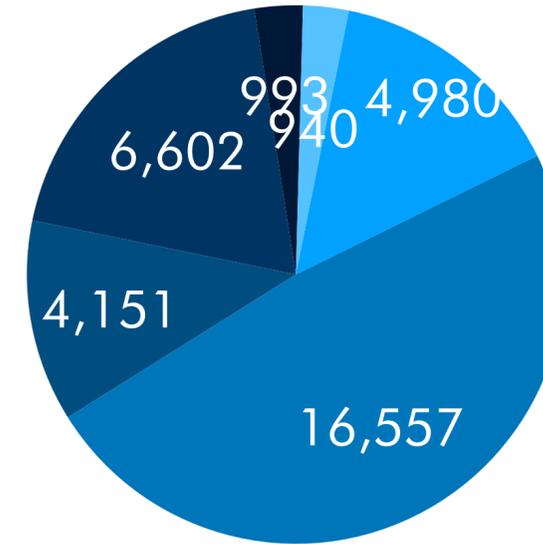
9,776

**UNIDADES TOTALES
POR ZONA**



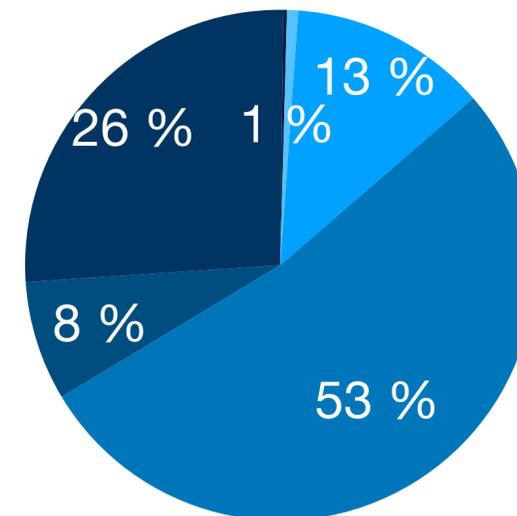
- Centro
- Norte
- Oeste
- Playa
- Este
- San Miguelito

**UNIDADES VENDIDAS
POR ZONA**



- Centro
- Norte
- Oeste
- Playa
- Este
- San Miguelito

**UNIDADES INVENTARIO
POR ZONA**



- Centro
- Norte
- Oeste
- Playa
- Este
- San Miguelito

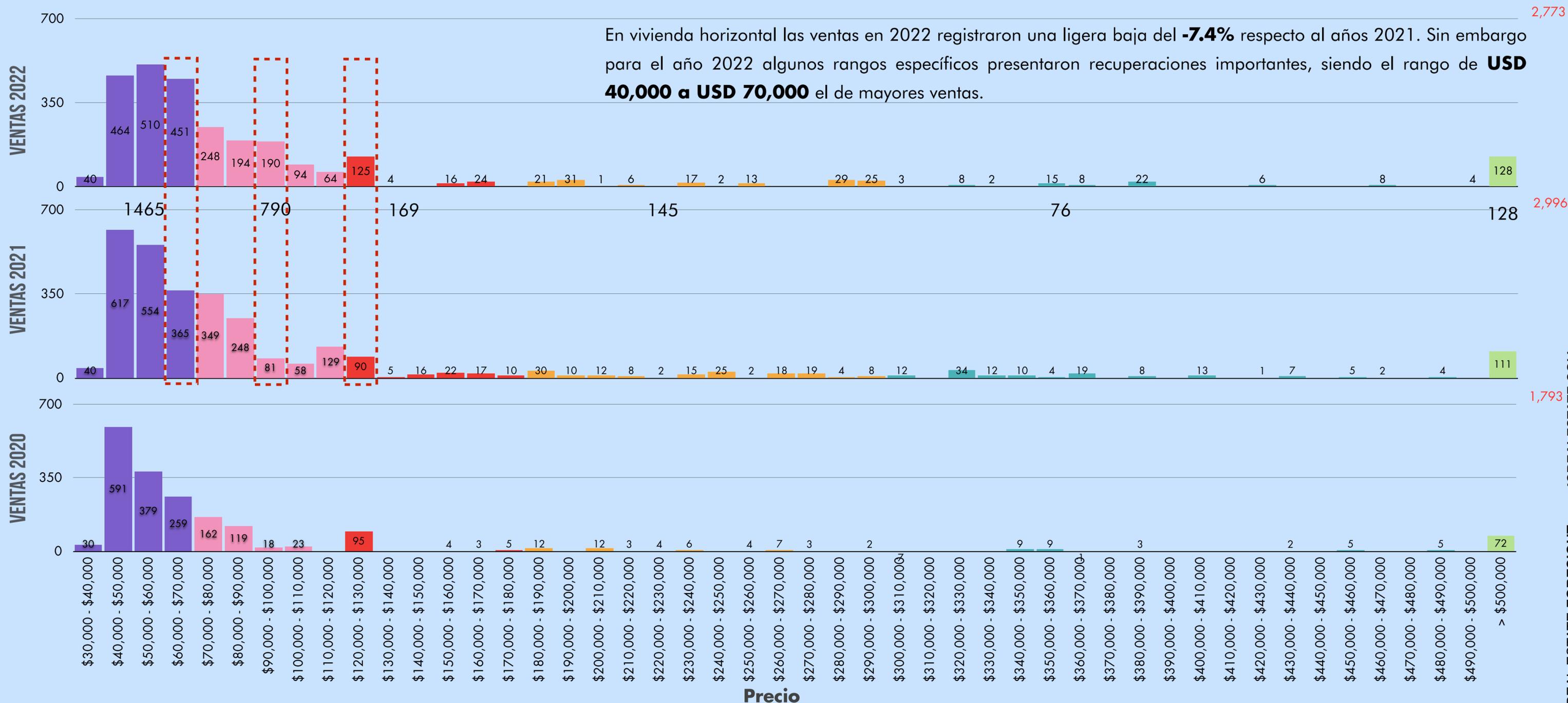
La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información primaria llevado a cabo por 4S. La muestra fue obtenida por medio del monitoreo de medios comerciales; no deberá ser considerada como un censo global de la plaza. Toda la información fue obtenida a través de la herramienta de Mystery Shopper y visitas específicas a cada proyecto. Pueden existir errores en la información provocados por el manejo de información del equipo comercial.

HORIZONTAL
VENTAS 2020, 2021 Y 2022

LAS GRÁFICAS MUESTRAN LOS NIVELES DE VENTAS REGISTRADOS PARA LOS AÑOS 2020, 2021 Y 2022 POR SEGMENTOS Y POR RANGOS DE PRECIOS

HORIZONTAL

■ Bajo ■ Medio Bajo ■ Medio ■ Medio Alto ■ Alto ■ Muy Alto



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

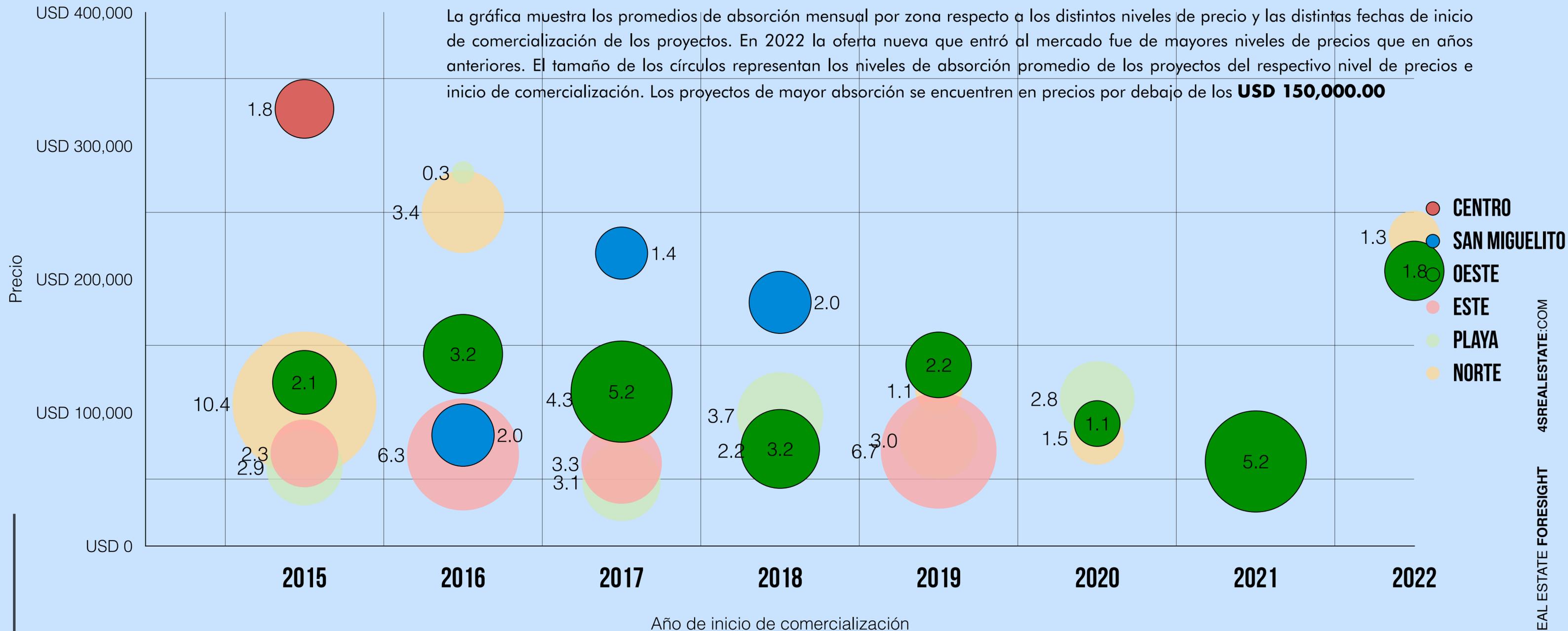
EN 2022 LA OFERTA NUEVA DE VIVIENDA HORIZONTAL QUE ENTRÓ AL MERCADO FUE DE MAYORES NIVELES DE PRECIOS QUE EN AÑOS ANTERIORES.

HORIZONTAL

ABSORCIONES HORIZONTAL OFERTA ACTIVA

UNIDADES PROMEDIO VENDIDAS AL MES POR PROYECTO POR RANGOS DE PRECIO Y FECHA DE INICIO

La gráfica muestra los promedios de absorción mensual por zona respecto a los distintos niveles de precio y las distintas fechas de inicio de comercialización de los proyectos. En 2022 la oferta nueva que entró al mercado fue de mayores niveles de precios que en años anteriores. El tamaño de los círculos representan los niveles de absorción promedio de los proyectos del respectivo nivel de precios e inicio de comercialización. Los proyectos de mayor absorción se encuentran en precios por debajo de los **USD 150,000.00**



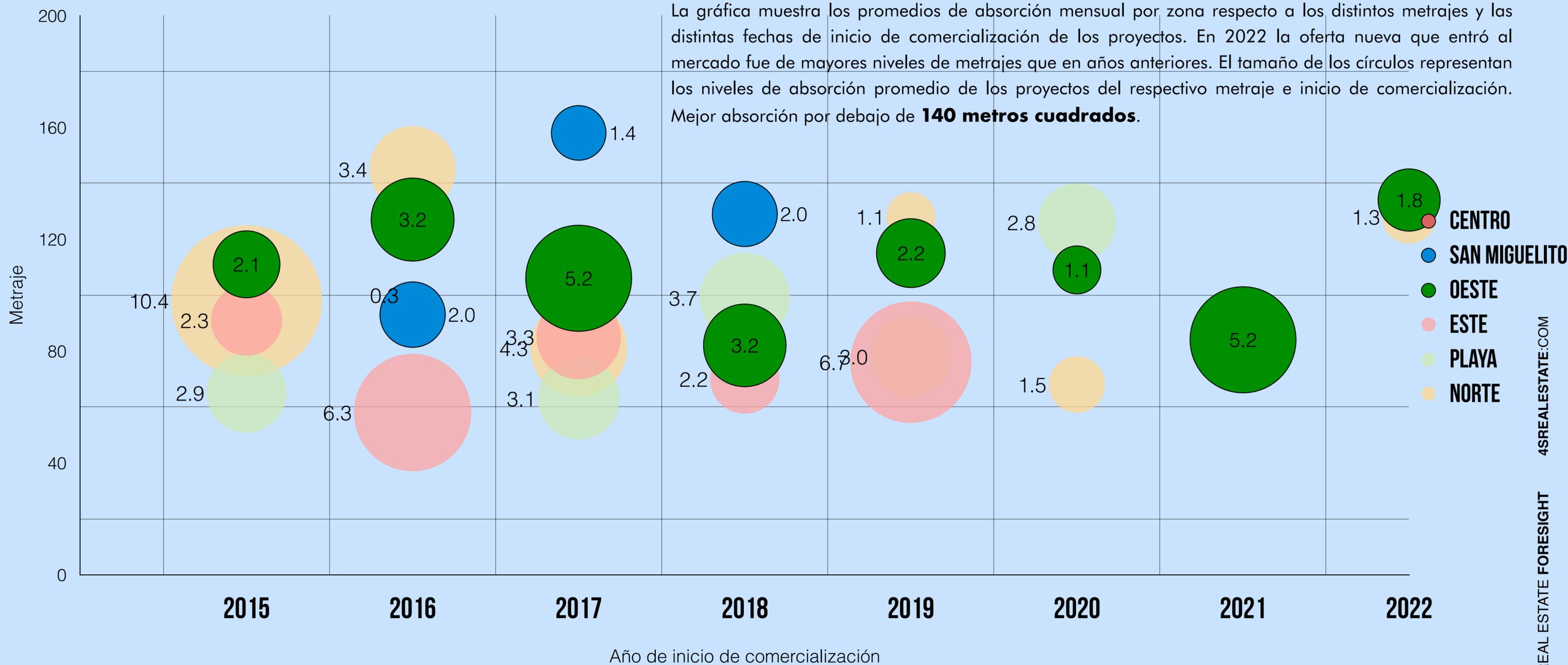
No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

EN 2022 LA OFERTA NUEVA DE VIVIENDA HORIZONTAL QUE ENTRÓ AL MERCADO FUE TAMBIÉN DE MAYORES NIVELES DE METRAJE QUE EN AÑOS ANTERIORES

HORIZONTAL

ABSORCIONES HORIZONTAL OFERTA ACTIVA

UNIDADES PROMEDIO VENDIDAS AL MES POR PROYECTO POR RANGOS DE METRAJE Y FECHA DE INICIO

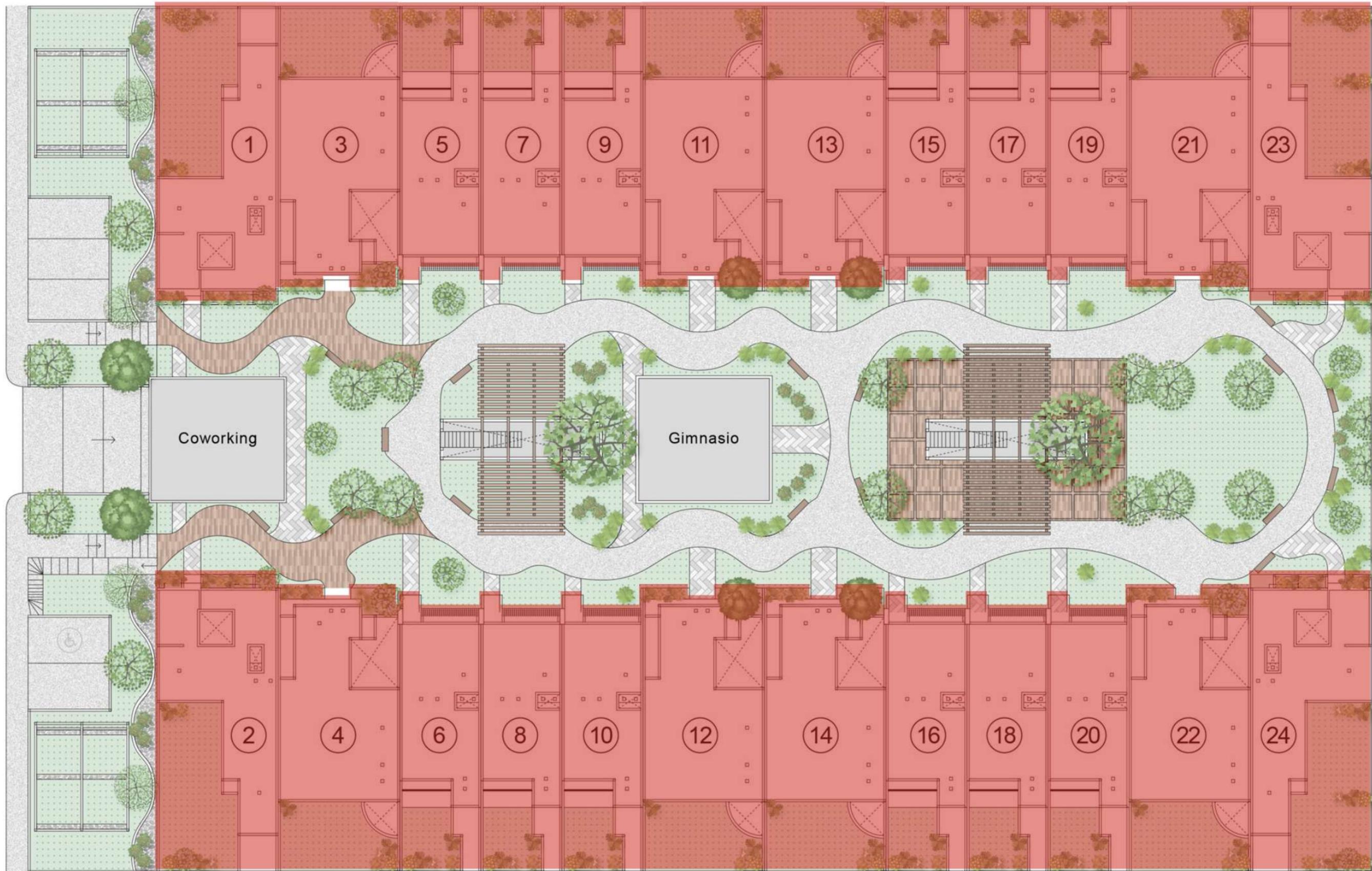


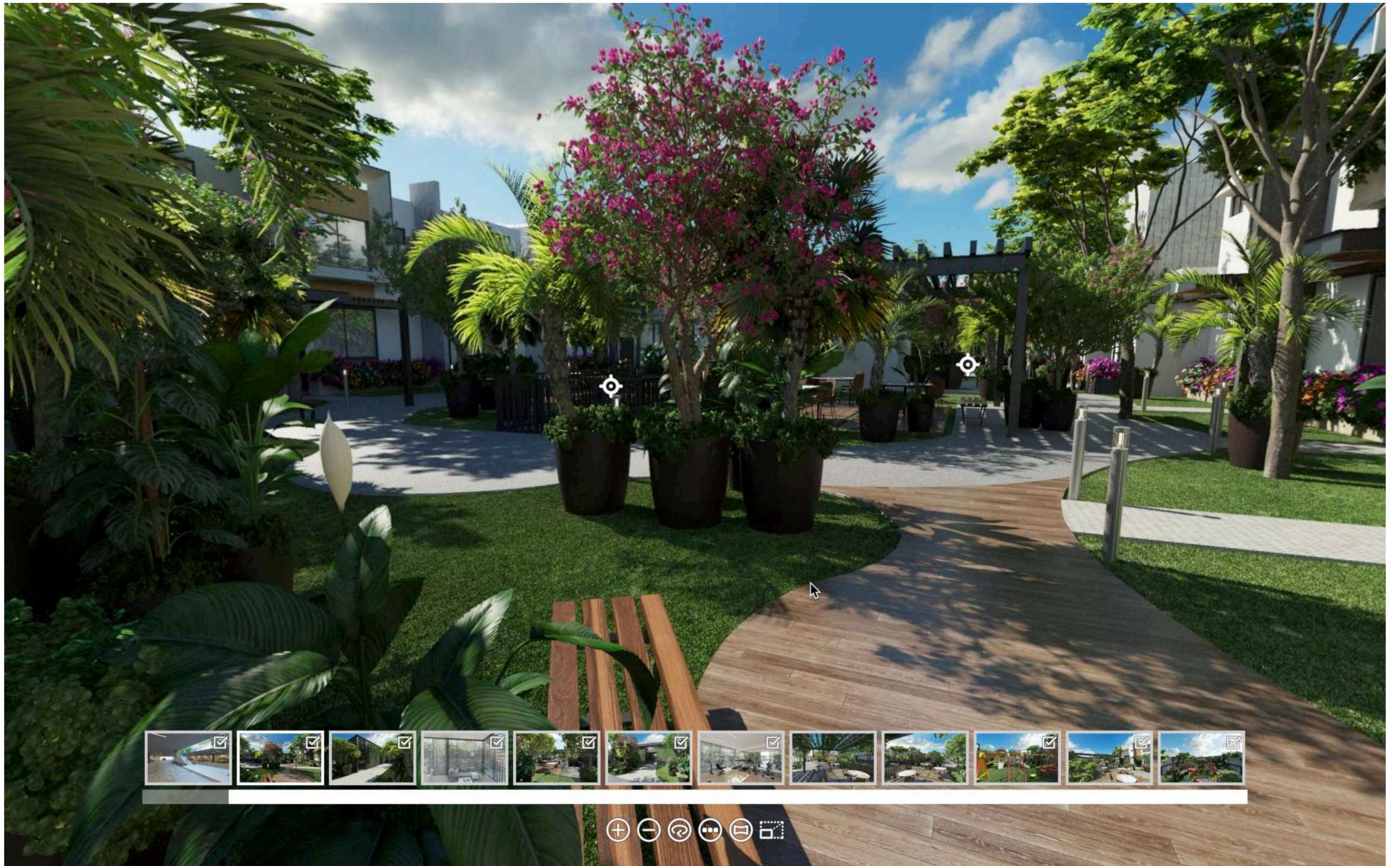
No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.
 *Metrajes promedio totales

OUTDOOR SENSE

ESTRATEGIAS DE ARQUITECTURA DONDE SE BUSCA INTEGRAR ÁREAS EXTERIORES AL INTERIOR, APLICABLE EN ESPACIOS, PRIVADOS, SOCIALES Y AMENIDADES DEL PROYECTO. BUSCAR SIEMPRE EL CONTACTO CON EL EXTERIOR MEDIANTE DIFERENTES ESTRATEGIAS COMO TERRAZAS Y PATIOS.

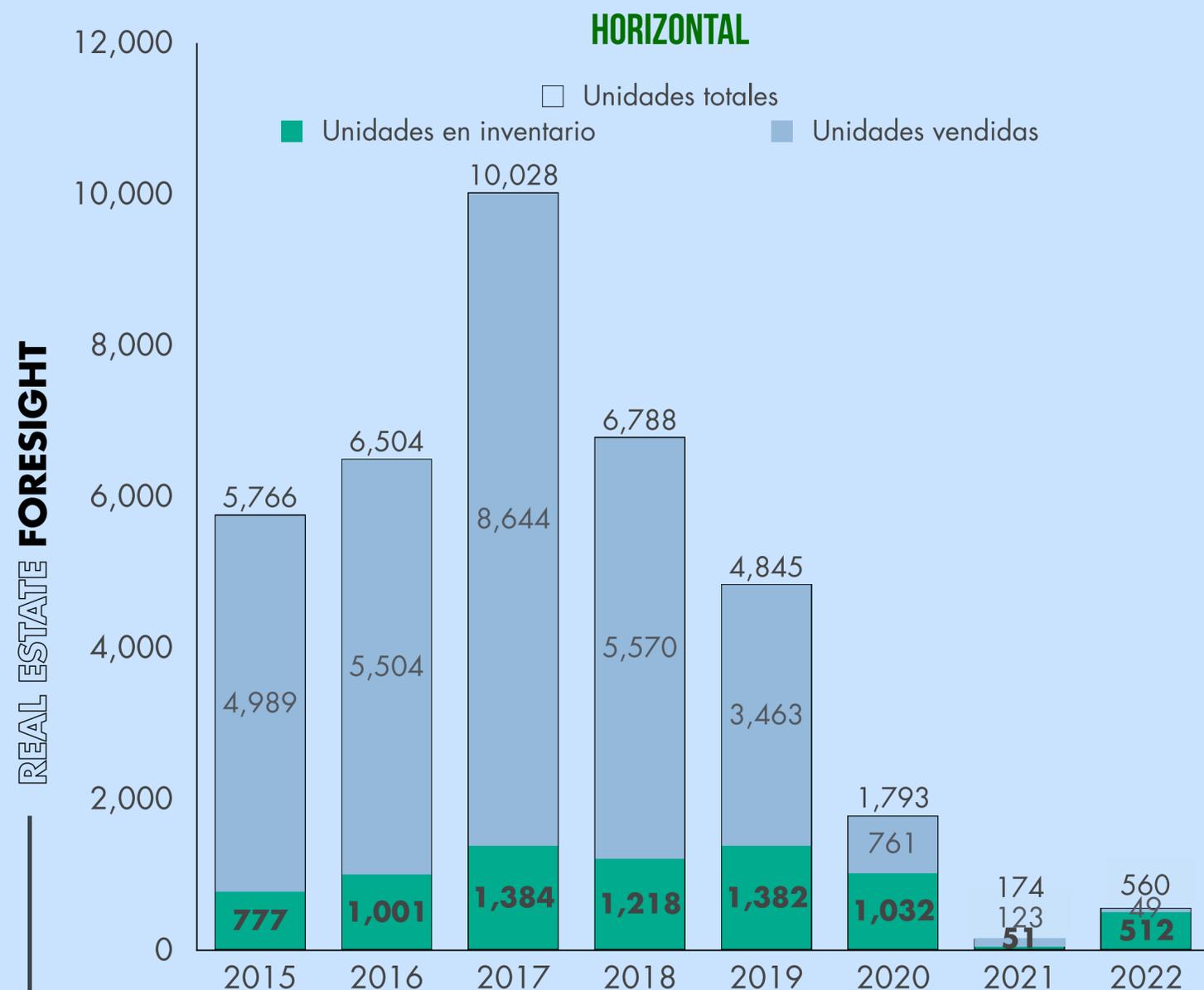
CONCEPTO





EL INVENTARIO ACTUAL ESTA MAYORMENTE CONCENTRADO EN PROYECTOS QUE INICIARON SU COMERCIALIZACIÓN EN EL AÑO 2017

UNIDADES POR FECHA DE INICIO DE COMERCIALIZACIÓN UNIDADES TOTALES Y EN INVENTARIO HORIZONTAL



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

Las gráficas muestran la dinámica de las unidades activas, en relación a la fecha en que ingresaron al mercado. La mayor parte de las unidades que se encuentran en inventario actualmente en el giro horizontal salieron en el 2017, 2018 y 2019.

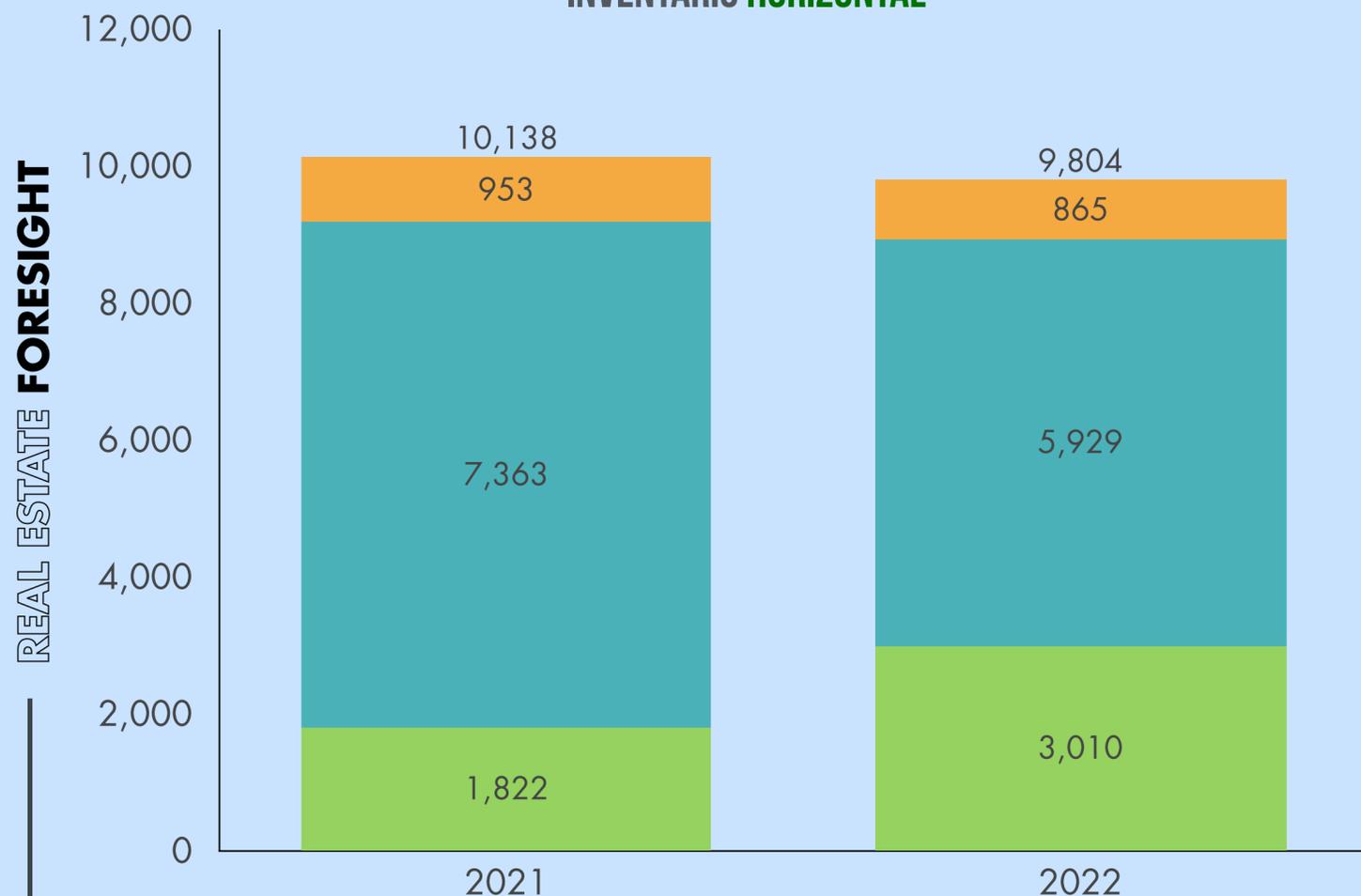
Las unidades de proyectos nuevos del 2022 en horizontal se vendieron en un **9%**, dentro del mismo período.

INVENTARIO POR ESTATUS DE CONSTRUCCIÓN UNIDADES HORIZONTAL

EL INVENTARIO DE VIVIENDA HORIZONTAL DISMINUYÓ UN 3% DEL TOTAL DE UNIDADES

■ Construido ■ En construcción ■ En preventa

INVENTARIO HORIZONTAL



Las gráficas muestran la composición del inventario en términos de estatus de construcción.

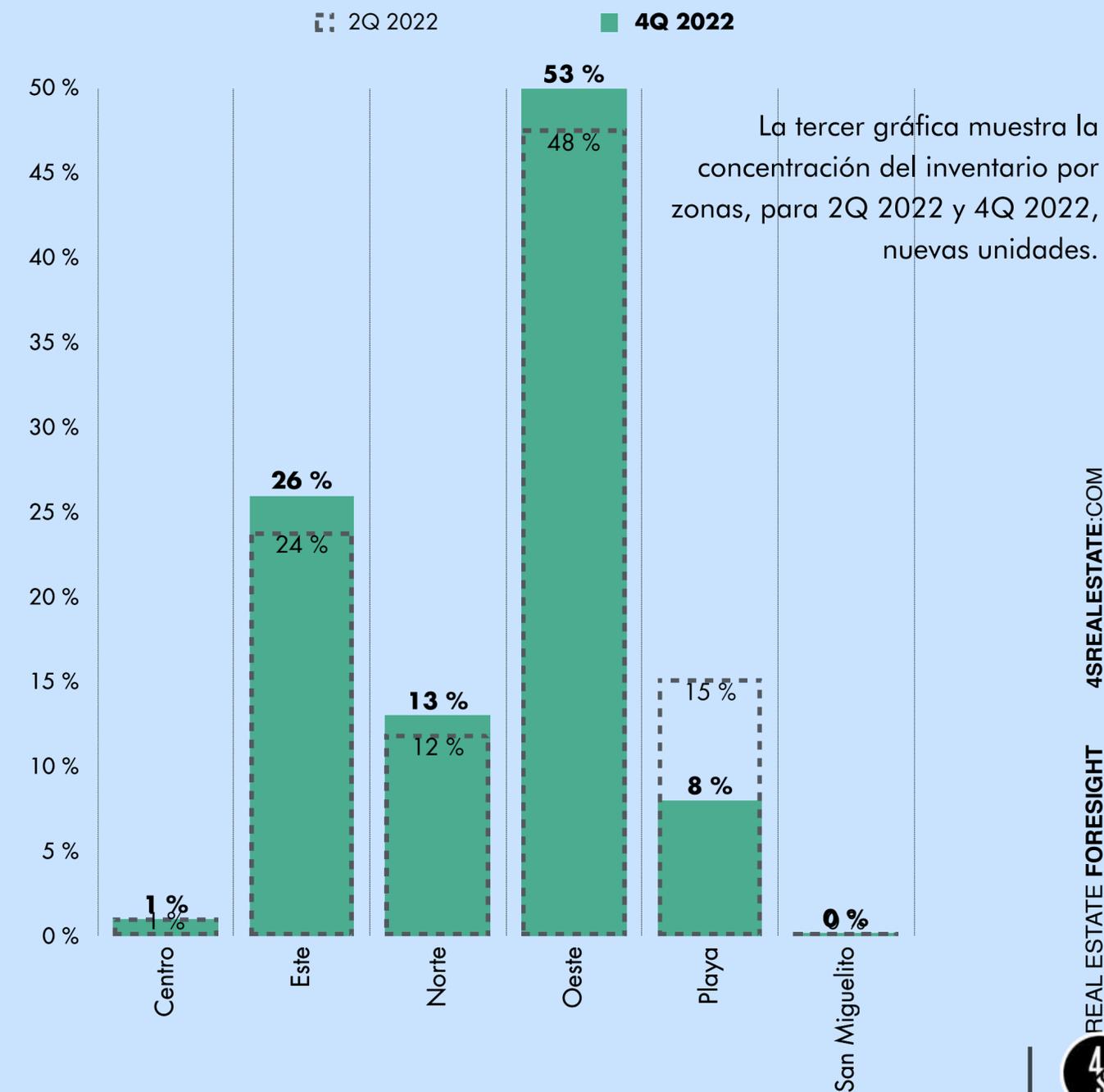
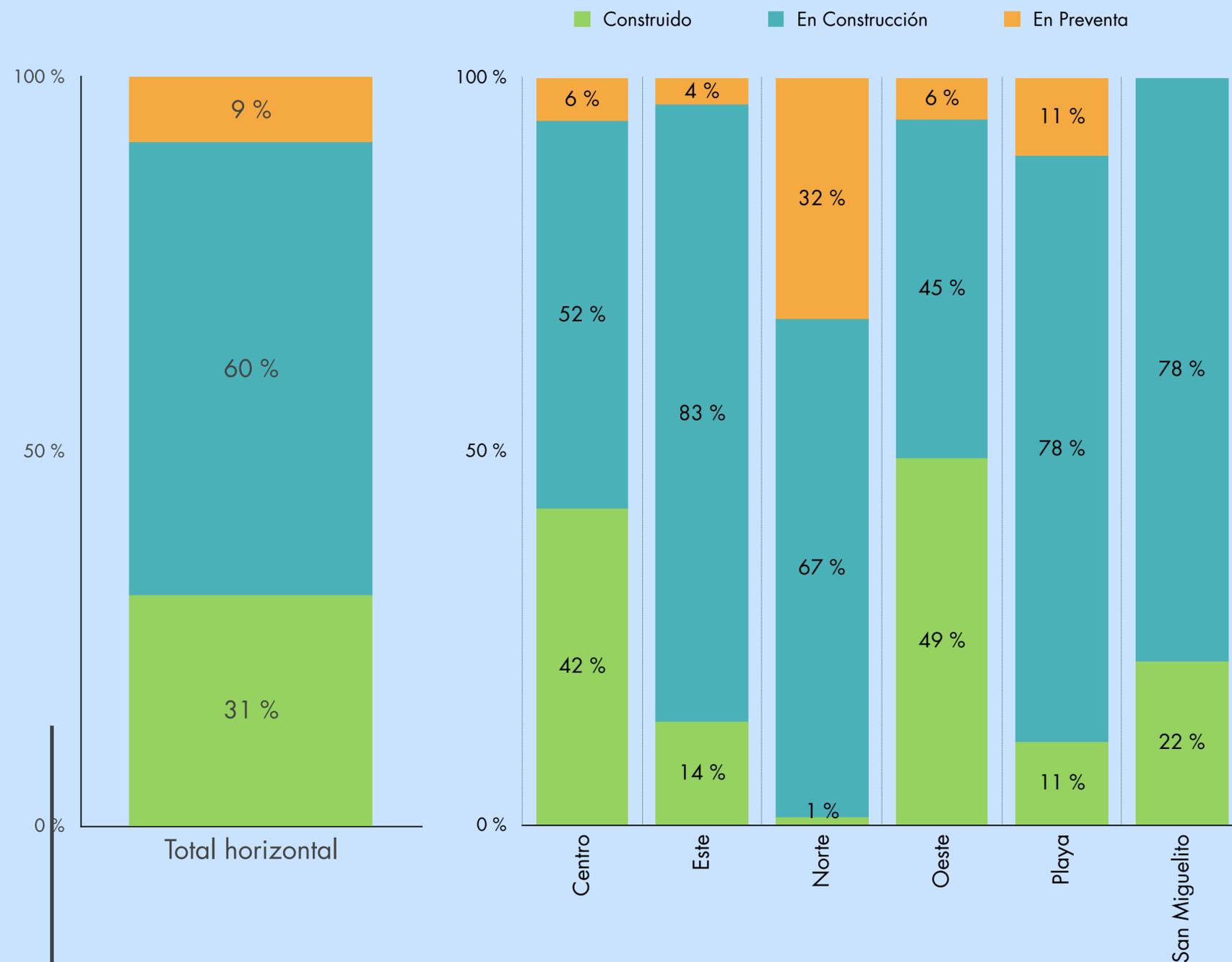
El **60%** del inventario total disponible se encuentra en construcción, seguido por los proyectos ya construidos con un **31%** y en preventa solo un **9%**

No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

LA OFERTA DE VIVIENDA HORIZONTAL CUENTA CON UN BAJO PORCENTAJE DE NUEVOS PROYECTOS EN PRE-VENTA

La primer gráfica muestra la composición para el total del inventario horizontal y en la segunda podemos resaltar que la zona **norte** es la única con una oferta considerable en preventa del **32%**, en comparación con su oferta actual.

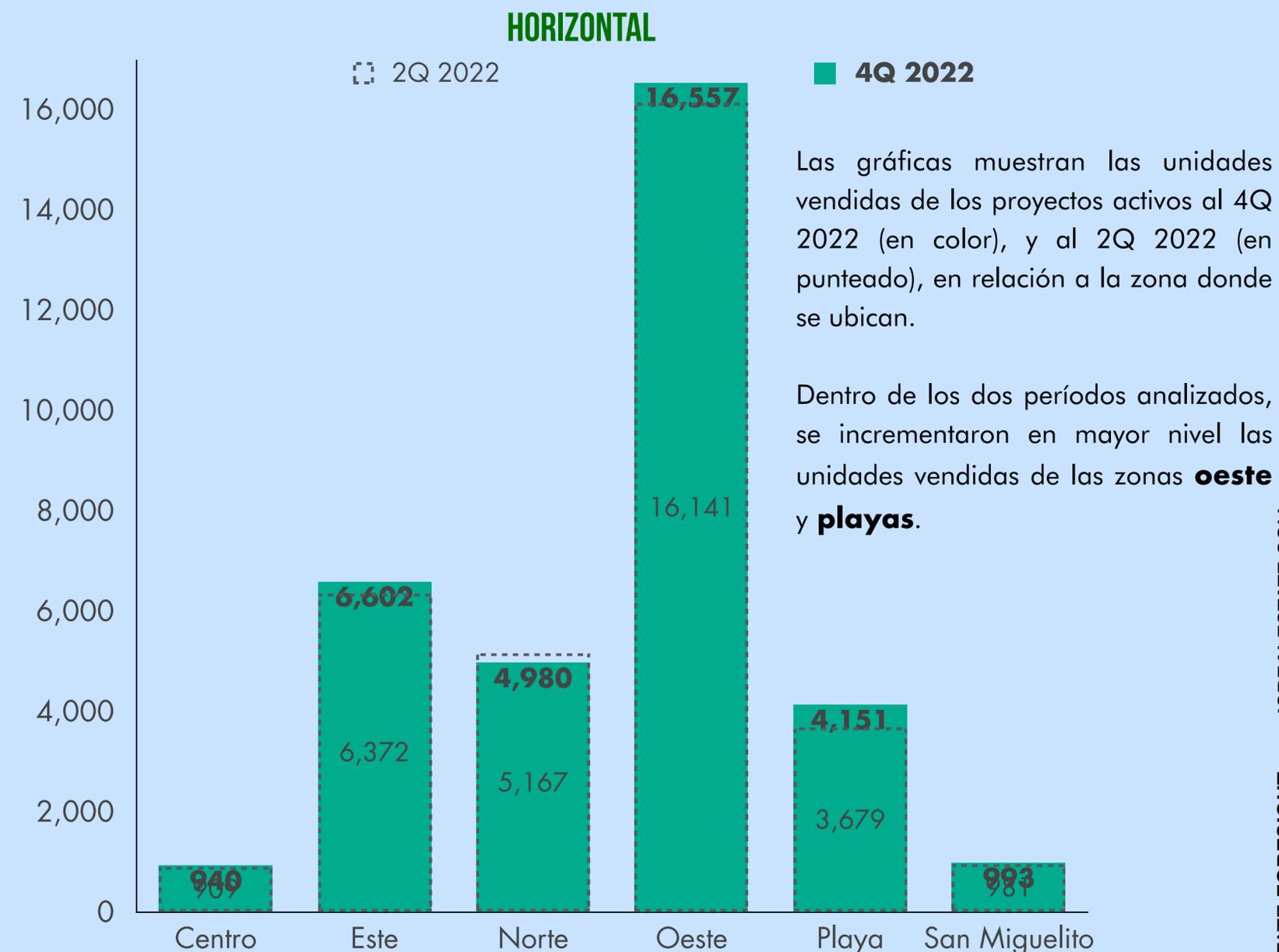
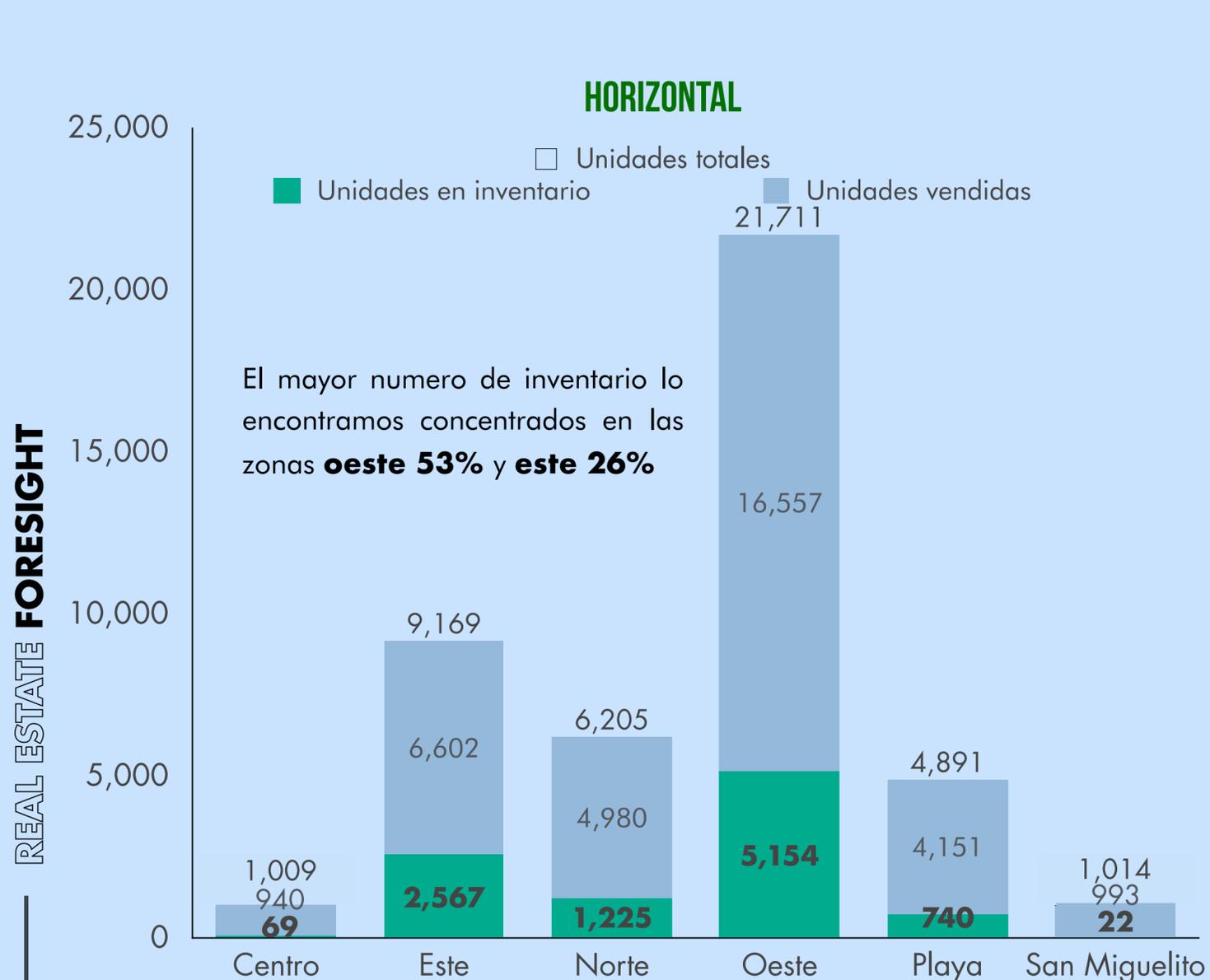
INVENTARIO HORIZONTAL



LA ZONA OESTE Y ESTE SON LAS DE MAYOR RELEVANCIA PARA LA OFERTA DE VIVIENDA HORIZONTAL

OFERTA POR ZONA

UNIDADES HORIZONTAL



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

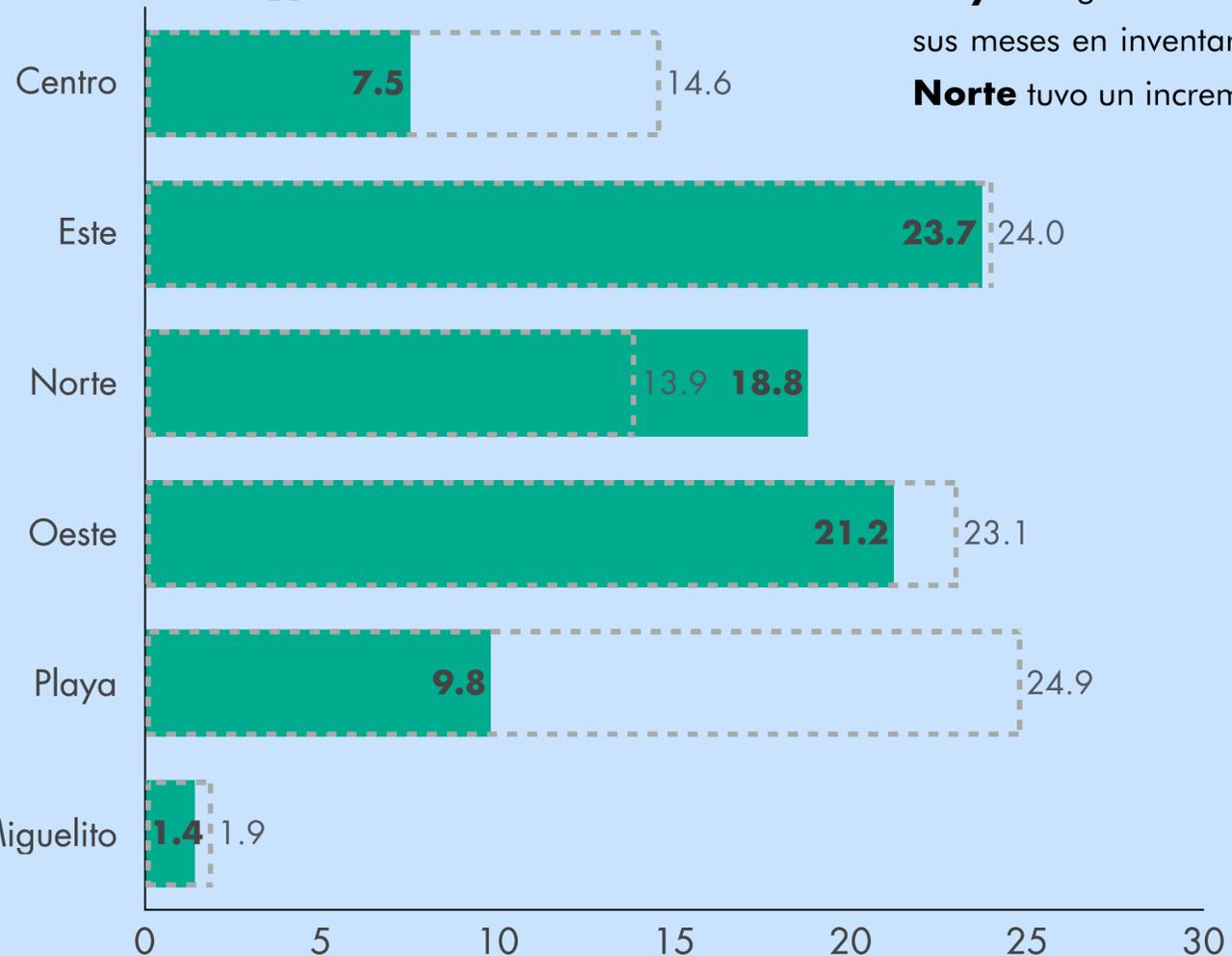
LOS SEGMENTOS MEDIO Y MEDIO BAJO DISMINUYERON SUS MESES DE INVENTARIO

Para el reporte Q4 2022 los NSE **Medio** y **Medio Bajo** lograron disminuir significativamente sus meses en inventario. Por otro lado los NSE **Alto** y **Medio Alto** tuvo un incremento debido a nuevos lanzamientos.

MESES EN INVENTARIO POR ZONAS MESES EN INVENTARIO HORIZONTAL

MESES EN INVENTARIO HORIZONTAL

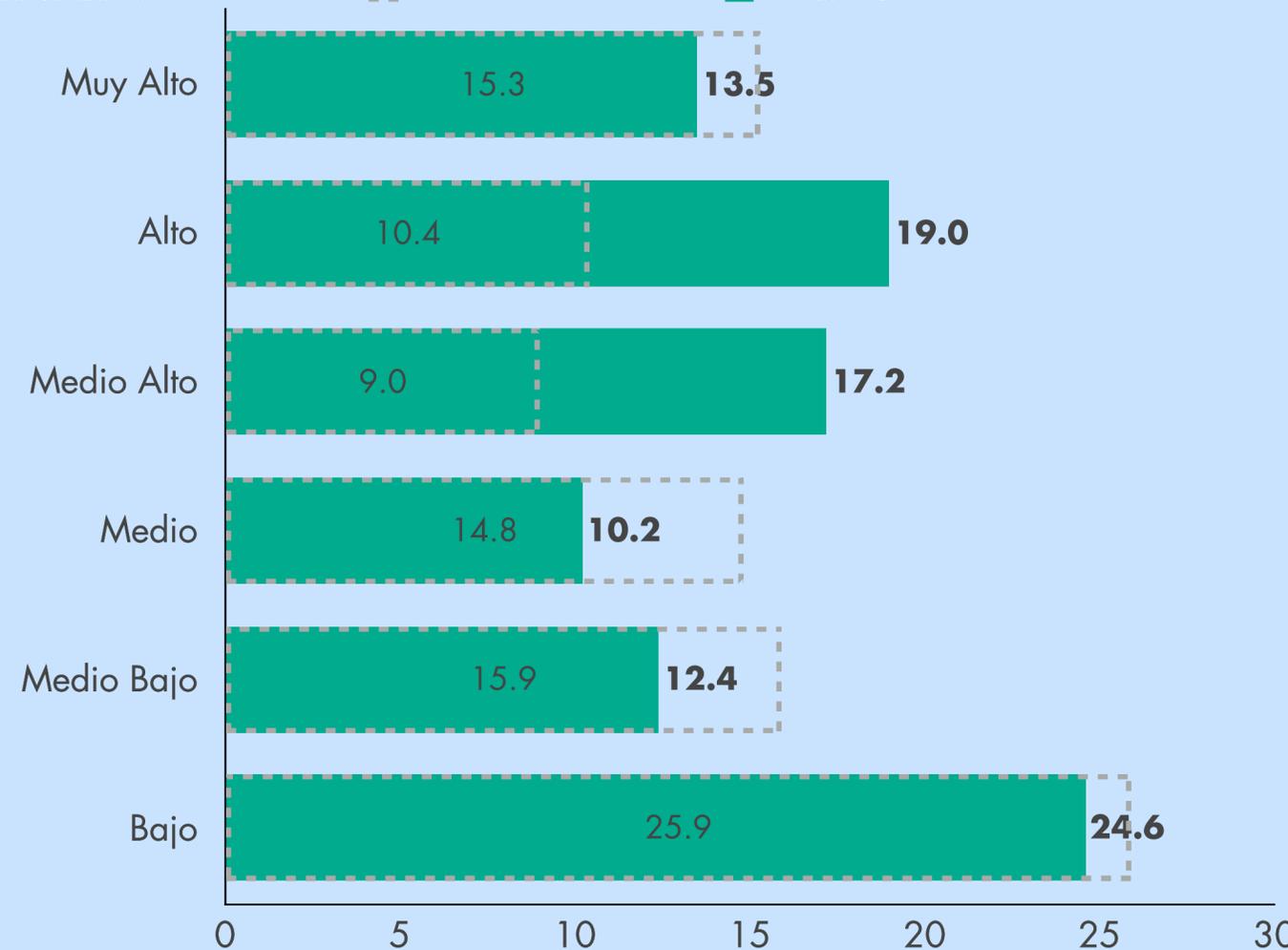
2Q 2022 4Q 2022



Para el reporte Q4 2022 las zonas **Centro** y **Playas** lograron disminuir significativamente sus meses en inventario. Por otro lado la zona **Norte** tuvo un incremento.

MESES EN INVENTARIO HORIZONTAL

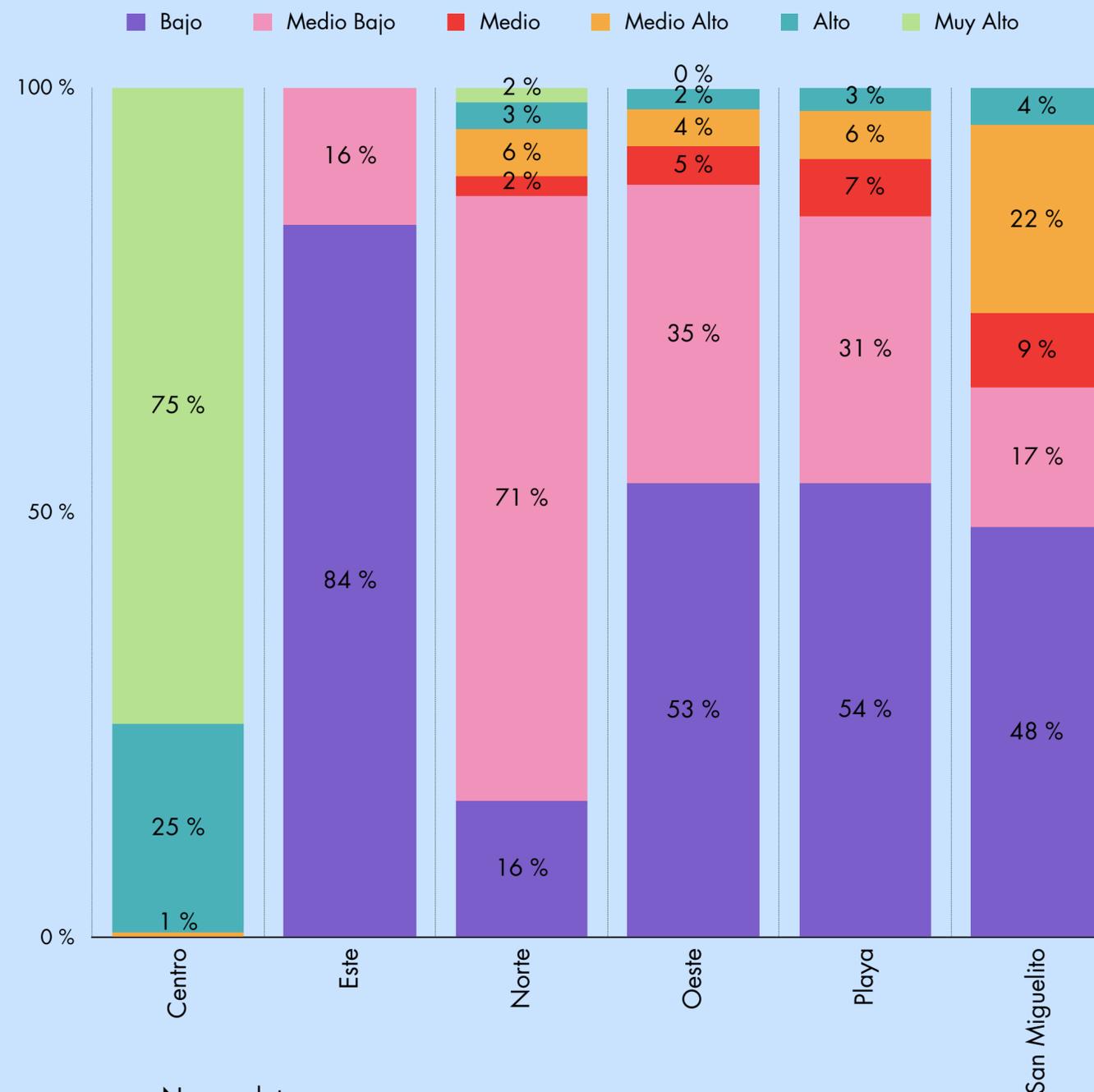
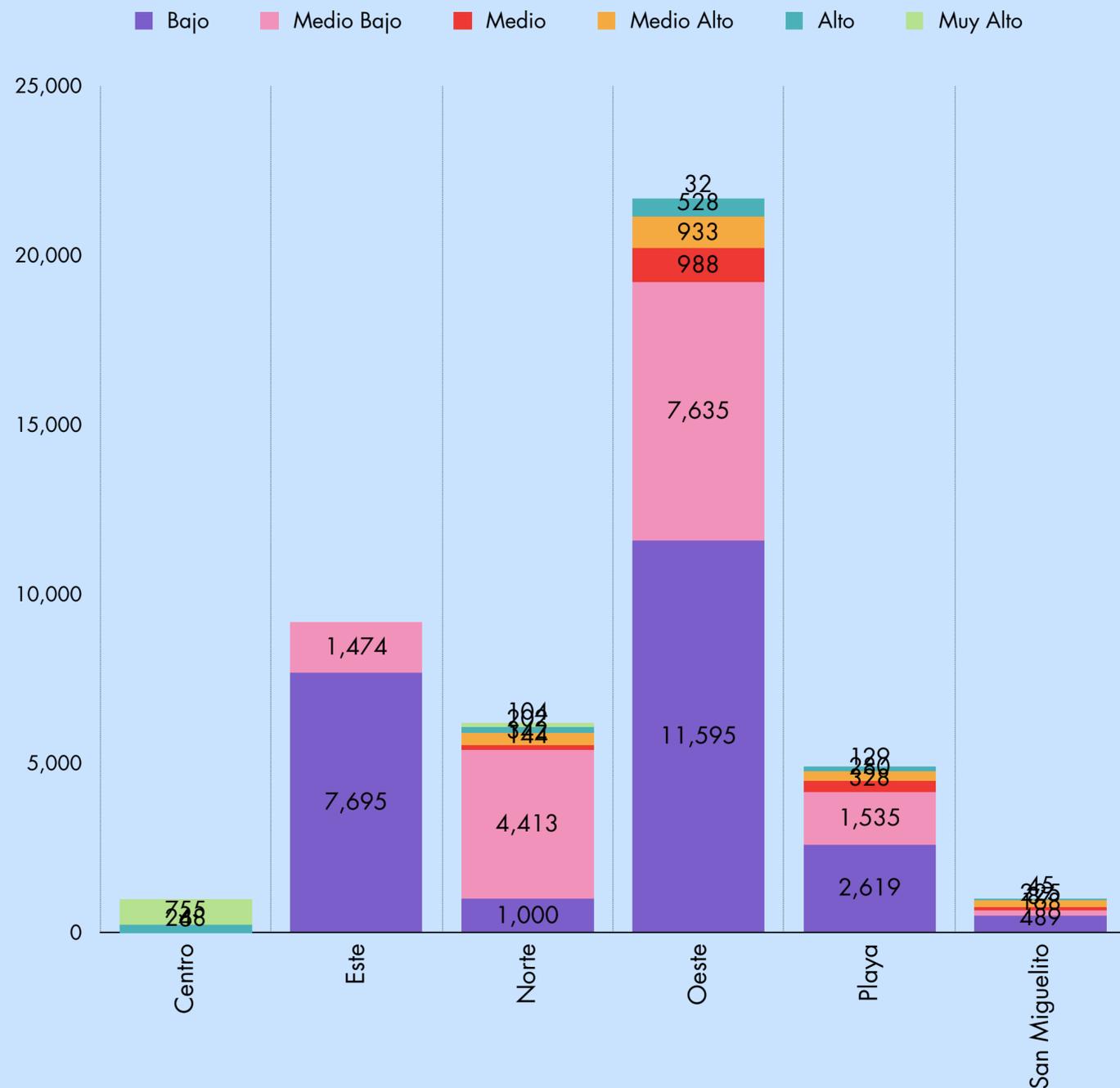
2Q 2022 4Q 2022



No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

LA MAYOR PARTE DE LA OFERTA HORIZONTAL SE CONCENTRA EN LOS SEGMENTOS BAJO Y MEDIO BAJO, EN LA ZONAS OESTE Y ESTE

OFERTA DISPONIBLE HORIZONTAL



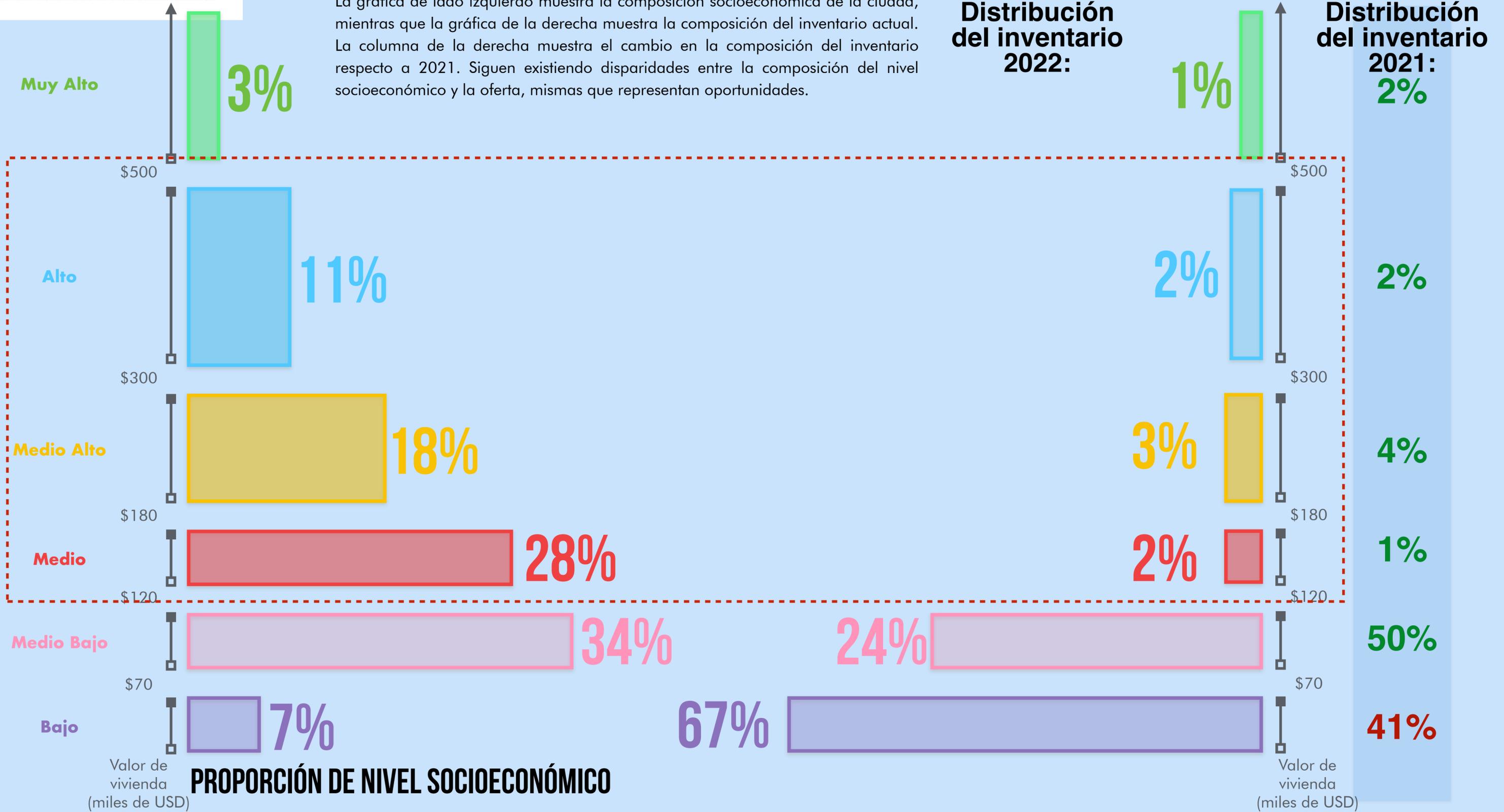
No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

Nomenclatura:



DISTRIBUCIÓN DE INVENTARIO VS NSE - HORIZONTAL

La gráfica de lado izquierdo muestra la composición socioeconómica de la ciudad, mientras que la gráfica de la derecha muestra la composición del inventario actual. La columna de la derecha muestra el cambio en la composición del inventario respecto a 2021. Siguen existiendo disparidades entre la composición del nivel socioeconómico y la oferta, mismas que representan oportunidades.



REALIDAD LATAM...



¡NO TIENE QUE SER ASÍ!

REALIDAD LATAM...



¡PUEDE SER ASÍ!

REALIDAD LATAM...



¡PUEDE SER ASÍ!

Los datos de la tabla representan los indicadores promedio de los diferentes segmentos y zonas de la ciudad provenientes de los proyectos con inventario disponible.

HORIZONTAL - INDICADORES PROMEDIO

POR NSE

NSE	Valor de la Vivienda	Cantidad de proyectos	Absorción Histórica	Promedio Absorción Histórica	Unidades totales	Unidades vendidas	Unidades en inventario	Precio de inventario	Metraje total	Metraje de inventario	Precio por m2 de inventario
A+	+\$500,000	11	7.95	0.72	891	783	108	USD 917,609	335	412	USD 2,230
A	\$300,001 - \$500,000	12	12.79	1.07	1,152	909	243	USD 383,379	221	236	USD 1,744
MA	\$180,001 - \$300,000	16	19.18	1.20	1,786	1,457	329	USD 236,212	166	169	USD 1,458
M	\$120,001 - \$180,000	16	22.86	1.43	1,547	1,313	234	USD 139,141	137	138	USD 1,075
MB	\$70,000 - \$120,000	53	188.36	3.55	15,225	12,886	2,339	USD 90,833	91	92	USD 1,022
B	-\$70,000	62	265.68	4.29	23,398	16,874	6,524	USD 58,525	72	72	USD 877
Promedio			86.14	2.04				USD 91,727	94	89	USD 972
Suma		170	516.82		43,999	34,222	9,777				

POR ZONAS

Zona	Cantidad de proyectos	Absorción Histórica	Promedio Absorción Histórica	Unidades totales	Unidades vendidas	Unidades en inventario	Precio de inventario	Metraje total	Metraje de inventario	Precio por m2 de inventario
Oeste	76	243.27	3.20	21,711	16,557	5,154	USD 116,665	108	111	USD 992
Este	28	108.26	3.87	9,169	6,602	2,567	USD 68,837	74	75	USD 979
Playa	31	75.38	2.43	4,891	4,151	740	USD 142,309	116	117	USD 1,174
Norte	14	65.19	4.66	6,205	4,980	1,225	USD 166,539	113	113	USD 1,345
San Miguelito	9	15.56	1.73	1,014	993	22	USD 187,813	140	144	USD 1,250
Centro	12	9.15	0.76	1,009	940	69	USD 826,262	314	382	USD 2,107
Promedio		86.14	2.04				USD 91,727	94	89	USD 972
Suma	170	516.82		43,999	34,222	9,777				

No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

Lo más importante para que Panamá se desarrolle adecuadamente es lograr un **balance entre la oferta y demanda**, con la colaboración entre el sector público y lo privado.

Hacer productos adecuados necesita de la participación de todos, las instituciones públicas, miembros de la industria inmobiliaria, proveedores y las instituciones bancarias.

Hoy en día las restricciones con la que nos encontramos es que los dueños (terratenedores) que cuentan con grandes extensiones de tierras quieren colocar sus propiedades a precios que **solo son viable densificando**, es decir para vivienda vertical o son terrenos muy alejados del centro, lo cual para ciertos segmentos premium no **representan una localización atractiva** para vivir.

Existen zonas que por su **bajo índice de verticalización**, le tomara décadas crecer la aceptación del producto vertical, en zonas que son de preferencia horizontal.

Por otro lado, la banca apunta a otorgar interinos o créditos a **proyectos con fondo solidario**. Esta mentalidad, lejos de ayudar al balance del mercado provoca que aun tengamos un desequilibrio; es decir que tengamos **inexistencia de producto horizontal en varios segmentos**, lo cual dilata el desarrollo de varios sectores.

Propongamos cambios de regulaciones, principalmente en el tema del **costo de la tierra, impuestos, densidades, e incentivos**. Es importante entender y buscar los planes de desarrollo urbano, para establecer una visión conjunta a largo plazo que pueda ser revisada continuamente dada los cambios del mercado.

ANÁLISIS DE VIVIENDA

CONCLUYENTE ESTUDIO DE MERCADO

PANAMÁ Q4 2022

LOS PROYECTOS TIENEN UN TIEMPO PROMEDIO EN EL MERCADO DE 6 AÑOS

□ Horizontal ○ Vertical

4Q 2022: AÑOS EN EL MERCADO PROMEDIO: 6.0



□ Horizontal ○ Vertical

2Q 2022: AÑOS EN EL MERCADO PROMEDIO: 5.6

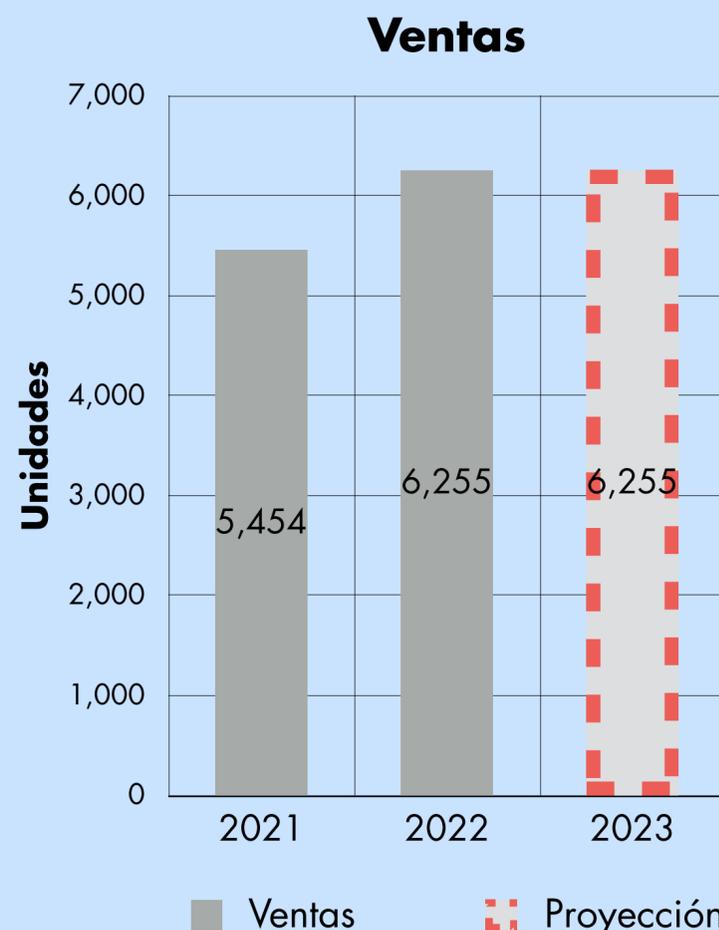


El promedio de edad de los proyectos se encuentra en 6 años. **Segmentos como el de vivienda vertical baja** muestra un promedio de **4.1** años en el mercado, siendo el más bajo entre todos los segmentos, mientras que segmentos como el de **vivienda horizontal muy alta** muestra un promedio de **7.8** años en el mercado, siendo éste último el más alto entre los segmentos. De 2Q 2022 a 4Q 2022 solo los segmentos de vivienda vertical muy alta y vivienda horizontal alta disminuyeron

No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

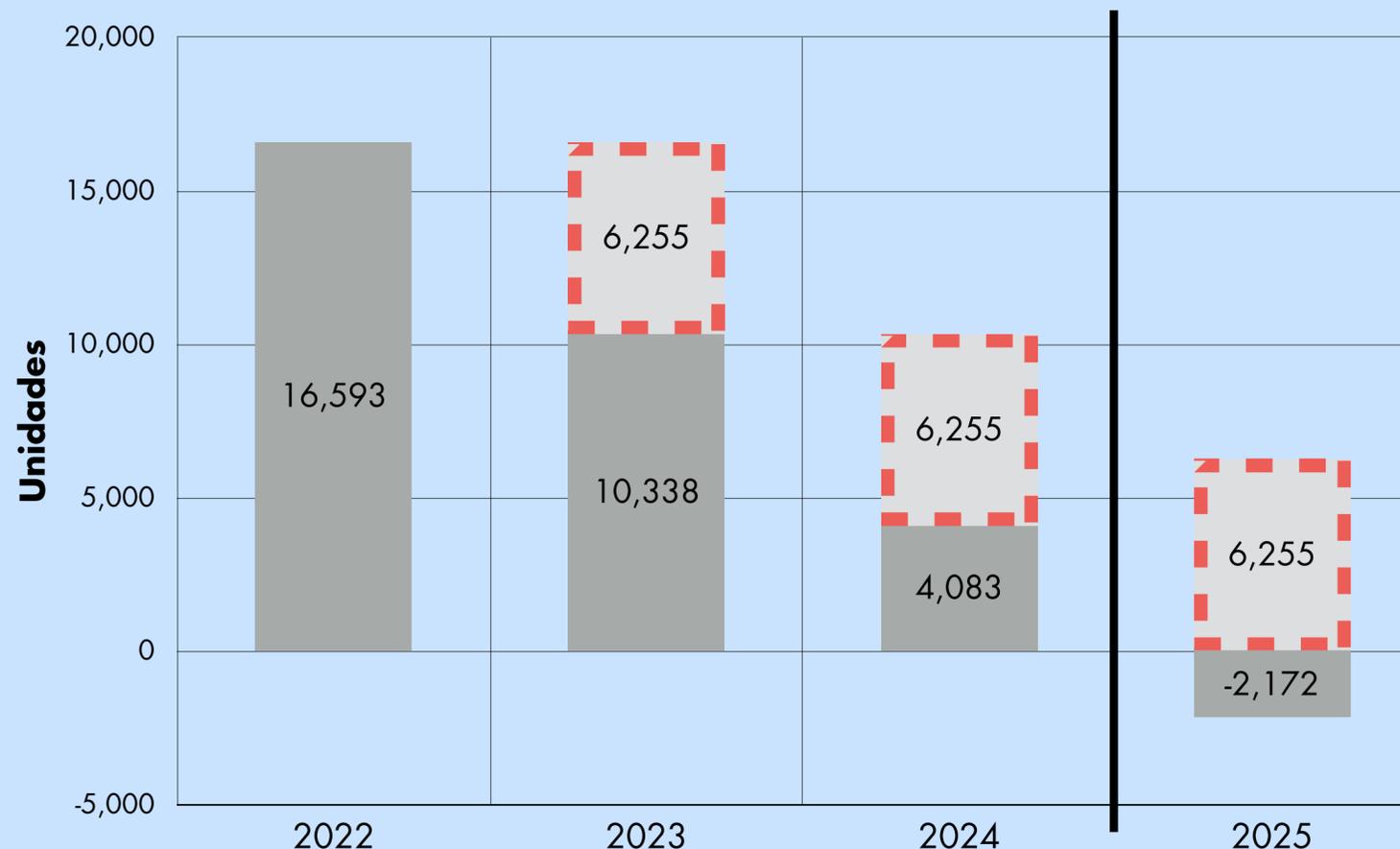
DADO EL NIVEL DE VENTAS REGISTRADO EN 2022, SE PROYECTAN 2.6 AÑOS DE INVENTARIO DISPONIBLE, TOMANDO EN CUENTA HORIZONTAL Y VERTICAL

Se registraron 6,255 unidades vendidas en 2022. Bajo el supuesto de que no entraran nuevos proyectos al mercado, y se repitiera el mismo nivel de ventas en los próximos años, se proyecta que el inventario existente se terminara en 2025, lo que significaría que el inventario se terminaría en un promedio de 2.6 años.



16,593 UNIDADES EN INVENTARIO ACTUAL (16,593) ÷ VENTAS ANUALES (6,255) = 2.6 AÑOS DE INVENTARIO

PROYECCIÓN DEL INVENTARIO AL FINALIZAR CADA AÑO (SIN CONSIDERAR PROYECTOS FUTUROS)



2.6 AÑOS DE INVENTARIO DISPONIBLE

No se incluyen proyectos o etapas futuras que no se encuentran aún en comercialización.

ANÁLISIS DE VIVIENDA

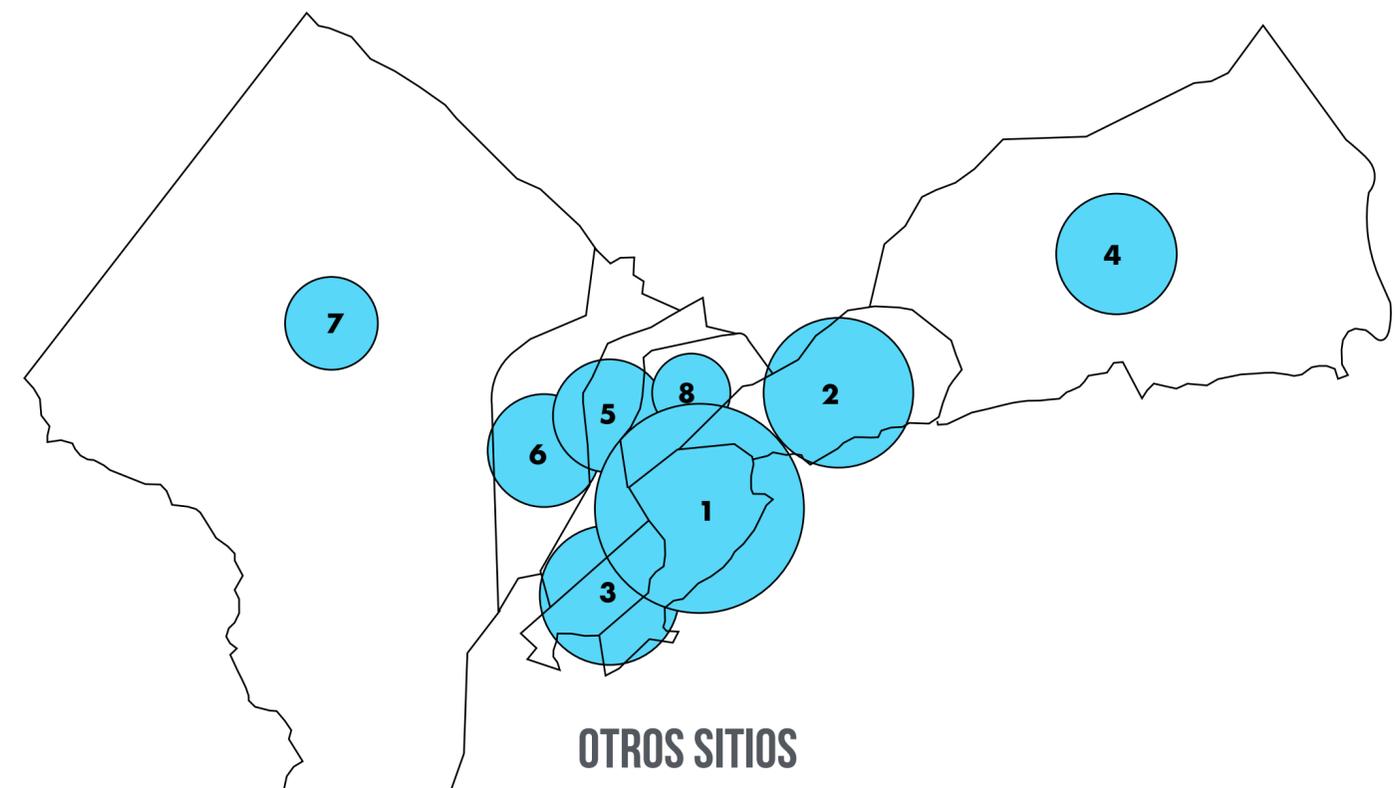
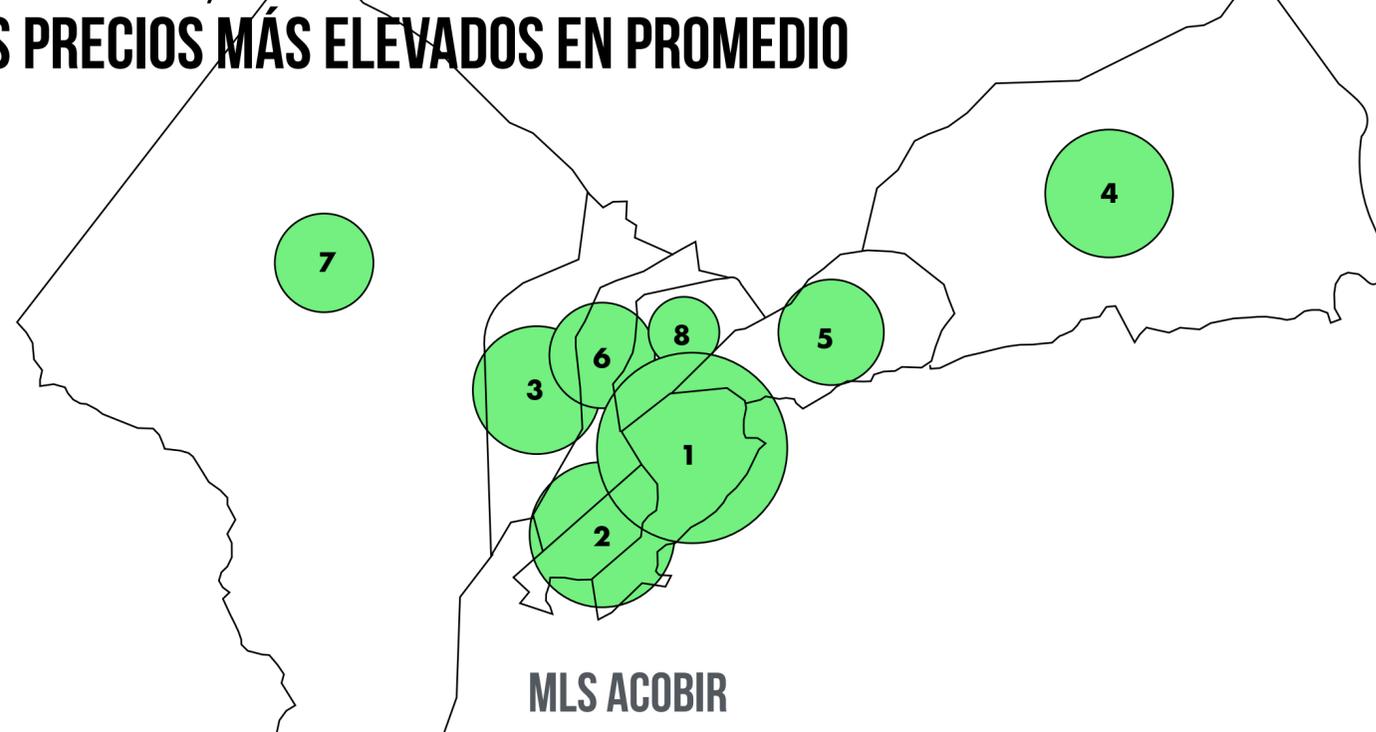
BIG DATA MERCADO SECUNDARIO

PANAMÁ Q4 2022

SAN FRANCISCO SIGUE CONCENTRANDO LA MAYOR CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE VIVIENDA VERTICAL DEL MERCADO SECUNDARIO, ADEMÁS DE SER UNO DE LOS CORREGIMIENTOS CON LOS PRECIOS MÁS ELEVADOS EN PROMEDIO

El siguiente mapa muestra los corregimientos del Distrito de Panamá. Se presentan el total de anuncios publicados en MLS Acobir y de otros sitios, así como el precio promedio, precio por metro cuadrado, y superficie. Las burbujas en el mapa muestran la densidad de anuncios por corregimiento.

El total de las unidades identificadas dentro del macro análisis de big data para otros sitios inmobiliarios es de **3,464** unidades de vivienda vertical, mientras que para MLS representa **272** unidades, un total del **8%**.



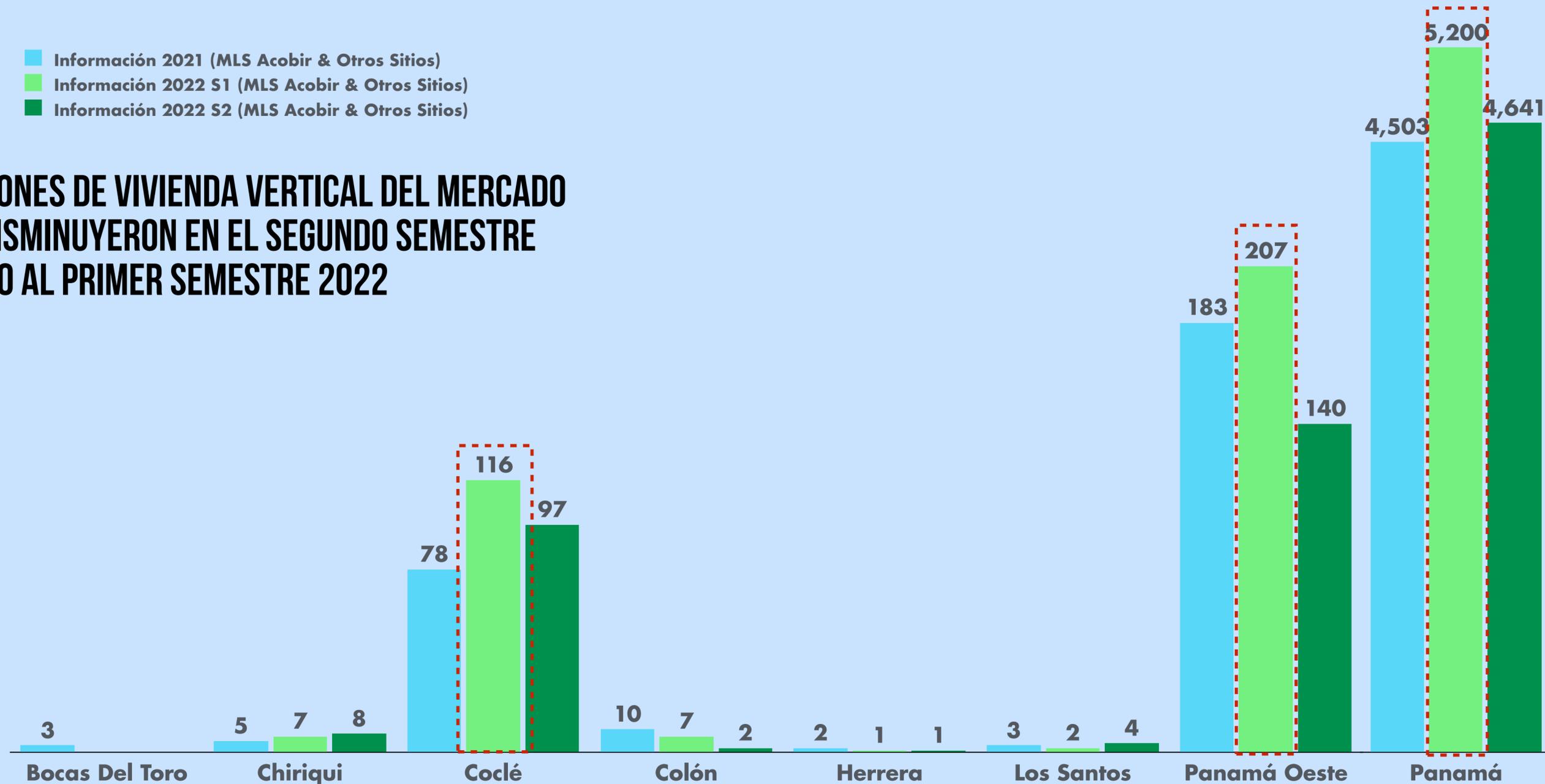
Corregimiento	Número Anuncios	Precio (USD)	Precio por M2 (USD)	Superficie (M2)
1 San Francisco	77	USD 500,195	USD 1,948	251.1
2 Bella Vista	45	USD 352,408	USD 1,973	192.4
3 Betania	35	USD 240,997	USD 1,708	157.1
4 Juan Díaz	35	USD 418,183	USD 1,875	189.7
5 Parque Lefevre	24	USD 450,040	USD 2,009	216.5
6 Pueblo Nuevo	24	USD 225,020	USD 1,786	117.5
7 Ancón	21	USD 253,023	USD 1,941	128.1
8 Río Abajo	11	USD 175,709	USD 1,924	90.4

Corregimiento	Número Anuncios	Precio (USD)	Precio por M2 (USD)	Superficie (M2)
1 San Francisco	1,070	USD 442,533	USD 2,018	224.0
2 Parque Lefevre	552	USD 577,012	USD 2,416	282.9
3 Bella Vista	480	USD 370,231	USD 2,197	182.3
4 Juan Díaz	360	USD 874,606	USD 2,766	332.6
5 Pueblo Nuevo	317	USD 224,500	USD 1,842	130.0
6 Betania	316	USD 232,121	USD 1,771	749.1
7 Ancón	215	USD 274,495	USD 1,870	151.0
8 Río Abajo	154	USD 225,422	USD 1,778	217.0

ANUNCIOS PUBLICADOS DE VIVIENDA VERTICAL 2021-2022

- Información 2021 (MLS Acobir & Otros Sitios)
- Información 2022 S1 (MLS Acobir & Otros Sitios)
- Información 2022 S2 (MLS Acobir & Otros Sitios)

LAS PUBLICACIONES DE VIVIENDA VERTICAL DEL MERCADO SECUNDARIO DISMINUYERON EN EL SEGUNDO SEMESTRE 2022 RESPECTO AL PRIMER SEMESTRE 2022

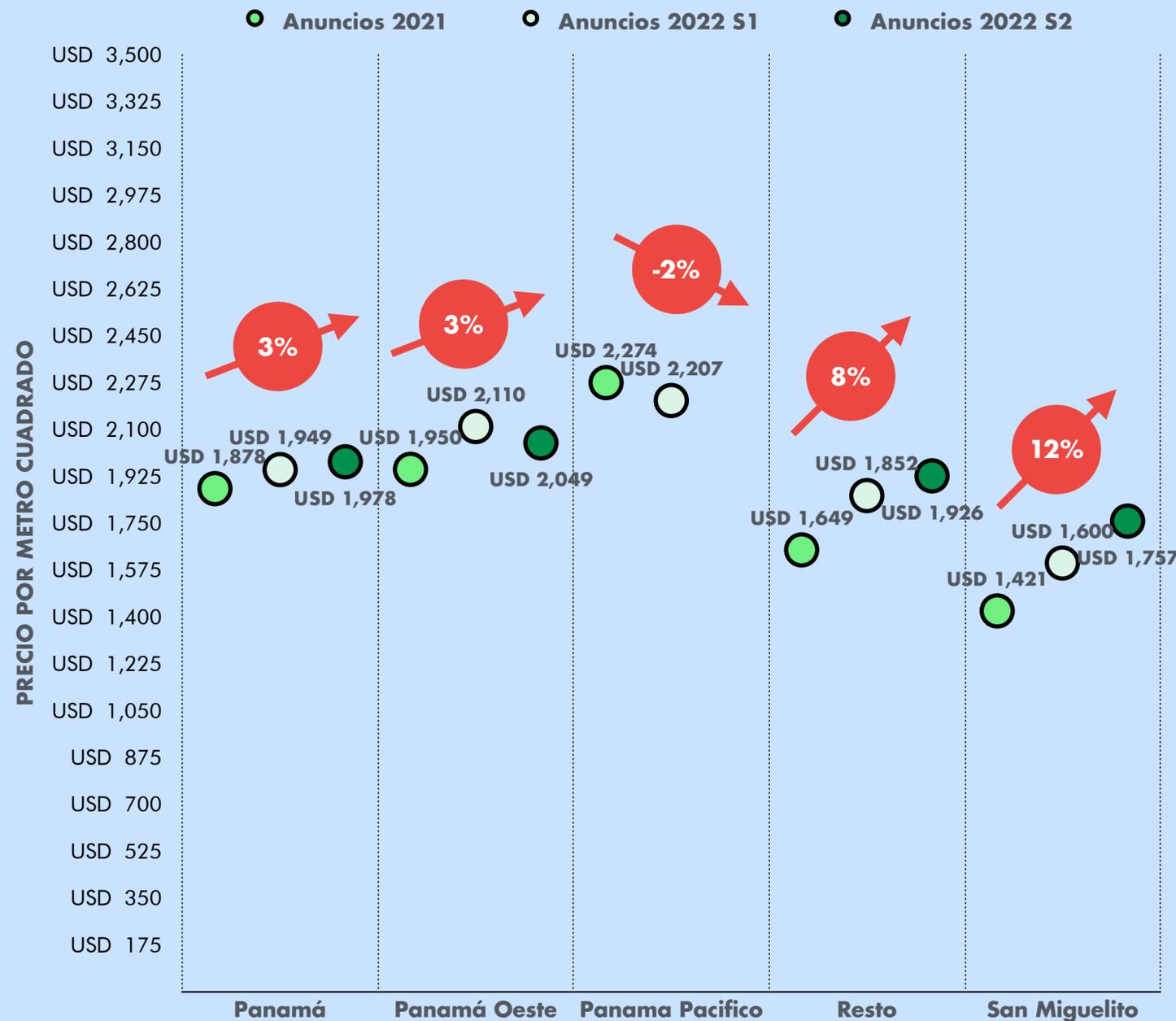


La información de anuncios proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S Real Estate a través de sitios de bienes raíces en línea. Información de las propiedades a la primera semana de Enero 2023.

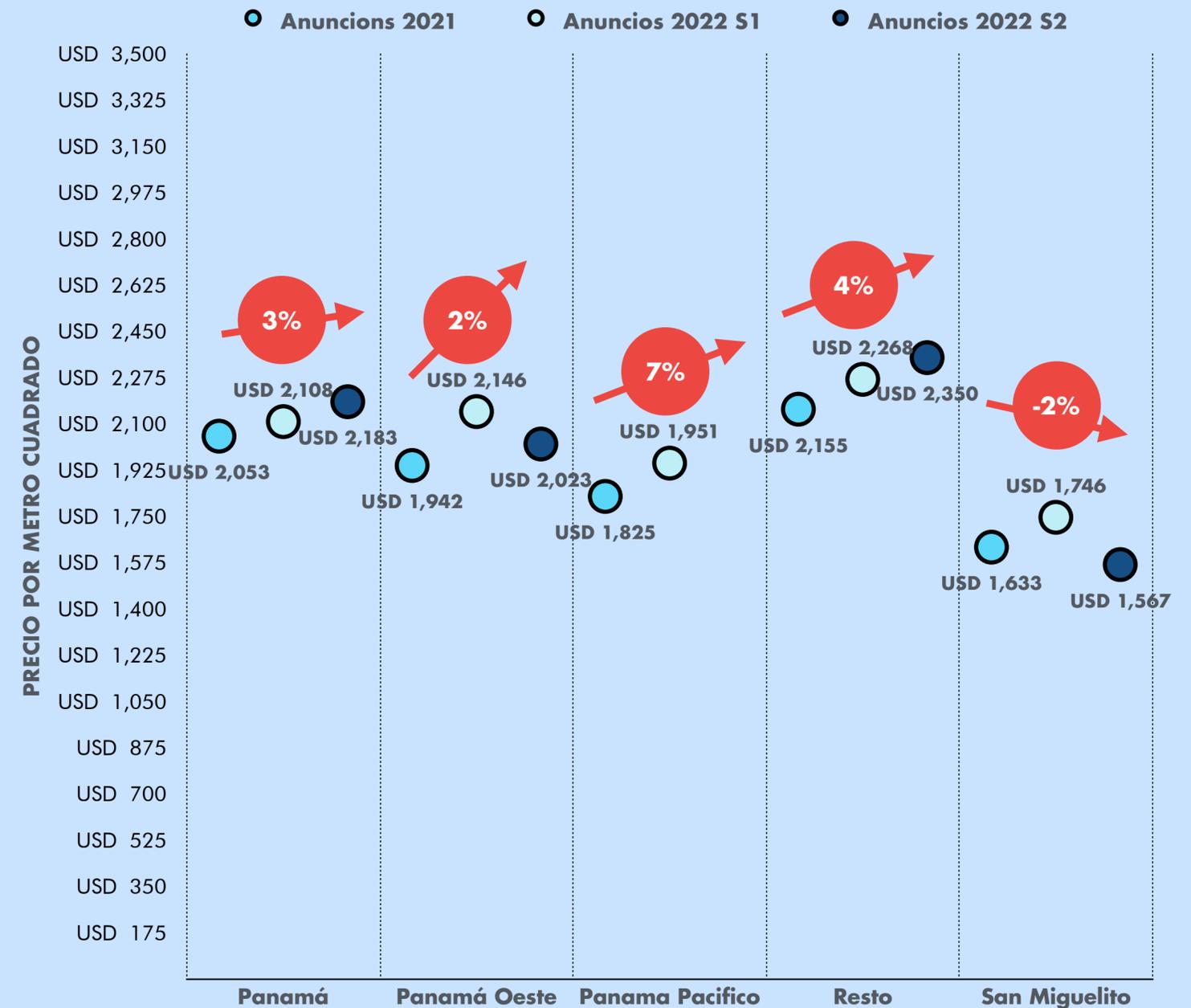
EN VIVIENDA VERTICAL SE REGISTRÓ UN INCREMENTO DE PRECIOS GENERALIZADO CON RESPECTO AL 2021

Las siguientes gráficas presentan el cambio de precio por metro cuadrado en un periodo de un año. San Miguelito es la zona con el mayor crecimiento siendo de **12%** para las unidades de MLS Acobir, mientras que las unidades de Panamá publicadas en otros sitios presentaron un crecimiento del **7%** en Panamá Pacifico.

ANÁLISIS DE VIVIENDA VERTICAL EN VENTA



MLS ACOBIR



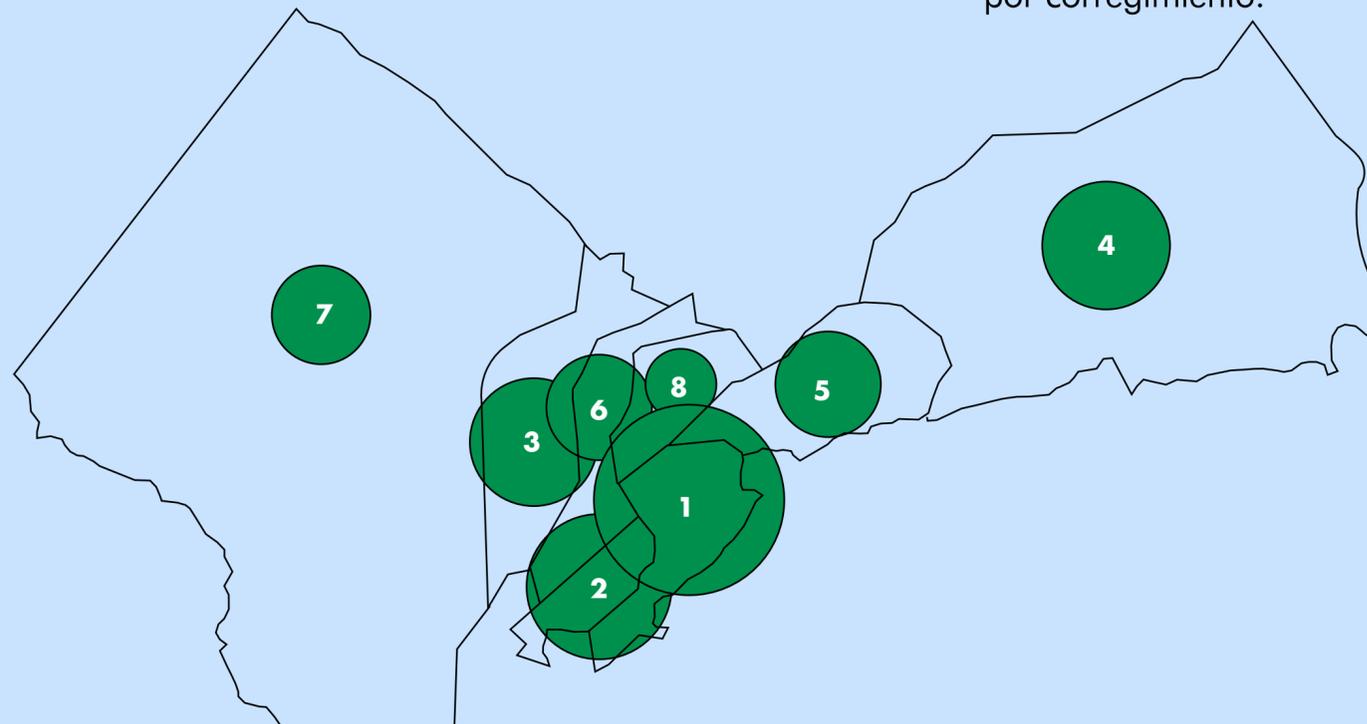
OTROS SITIOS

La información de anuncios proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S Real Estate a través de sitios de bienes raíces en línea. Información de las propiedades a la primera semana de Enero 2023.

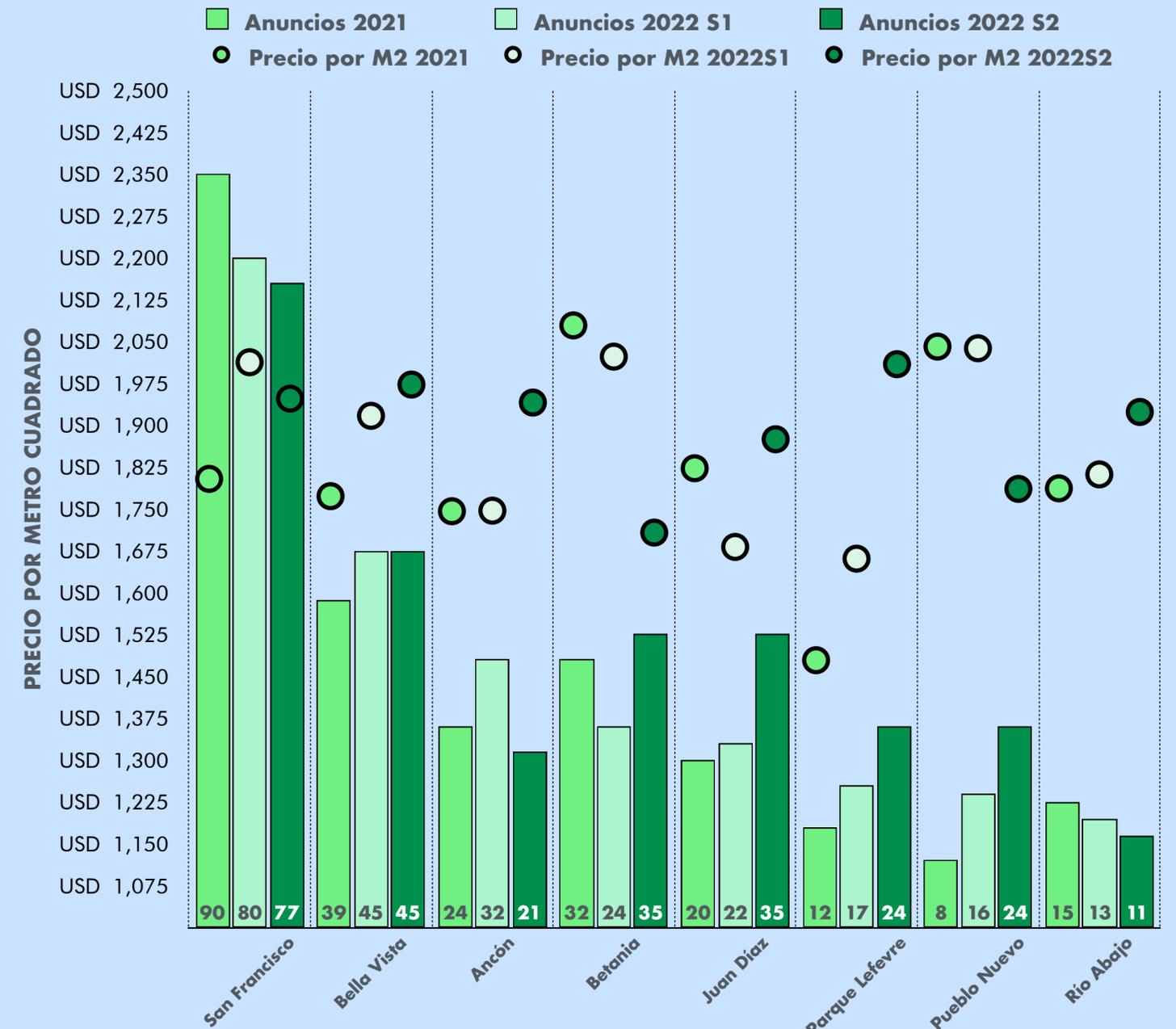
SAN FRANCISCO REGISTRÓ UNA DISMINUCIÓN DE PUBLICACIONES DE VIVIENDA VERTICAL, MIENTRAS QUE BETANIA, JUAN DÍAZ, PARQUE LEFEVRE Y PUEBLO NUEVO REGISTRARON UN INCREMENTO

ANÁLISIS DE VIVIENDA VERTICAL EN VENTA

El siguiente mapa muestra los corregimientos del Distrito de Panamá. Se presentan el total de anuncios publicados en MLS Acobir: precio promedio, precio por metro cuadrado, y superficie. Las burbujas en el mapa muestran la densidad de anuncios por corregimiento.



Corregimiento	Número Anuncios	Precio (USD)	Precio por M2 (USD)	Superficie (M2)
1 San Francisco	77	USD 500,195	USD 1,948	251.1
2 Bella Vista	45	USD 352,408	USD 1,973	192.4
3 Betania	35	USD 240,997	USD 1,708	157.1
4 Juan Díaz	35	USD 418,183	USD 1,875	189.7
5 Parque Lefevre	24	USD 450,040	USD 2,009	216.5
6 Pueblo Nuevo	24	USD 225,020	USD 1,786	117.5
7 Ancón	21	USD 253,023	USD 1,941	128.1
8 Río Abajo	11	USD 175,709	USD 1,924	90.4

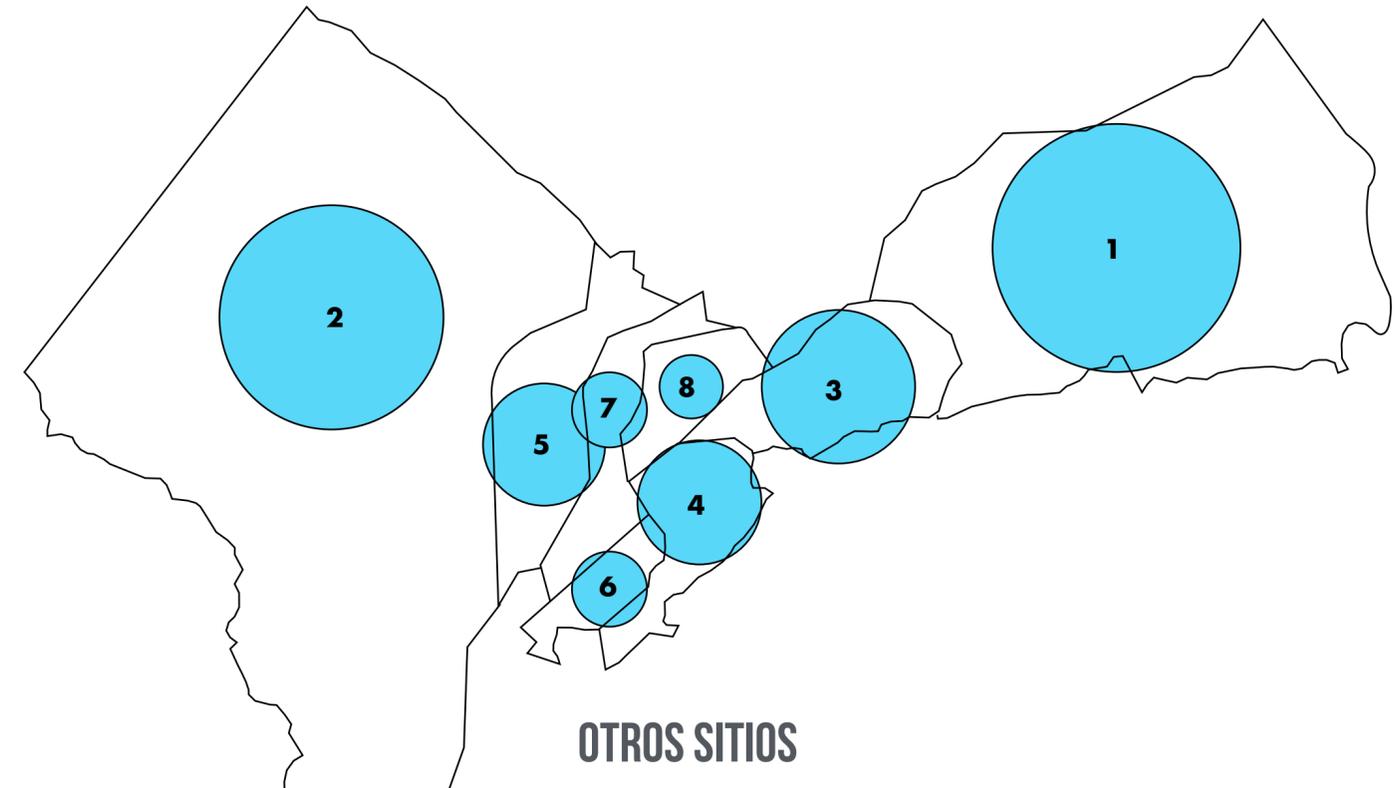
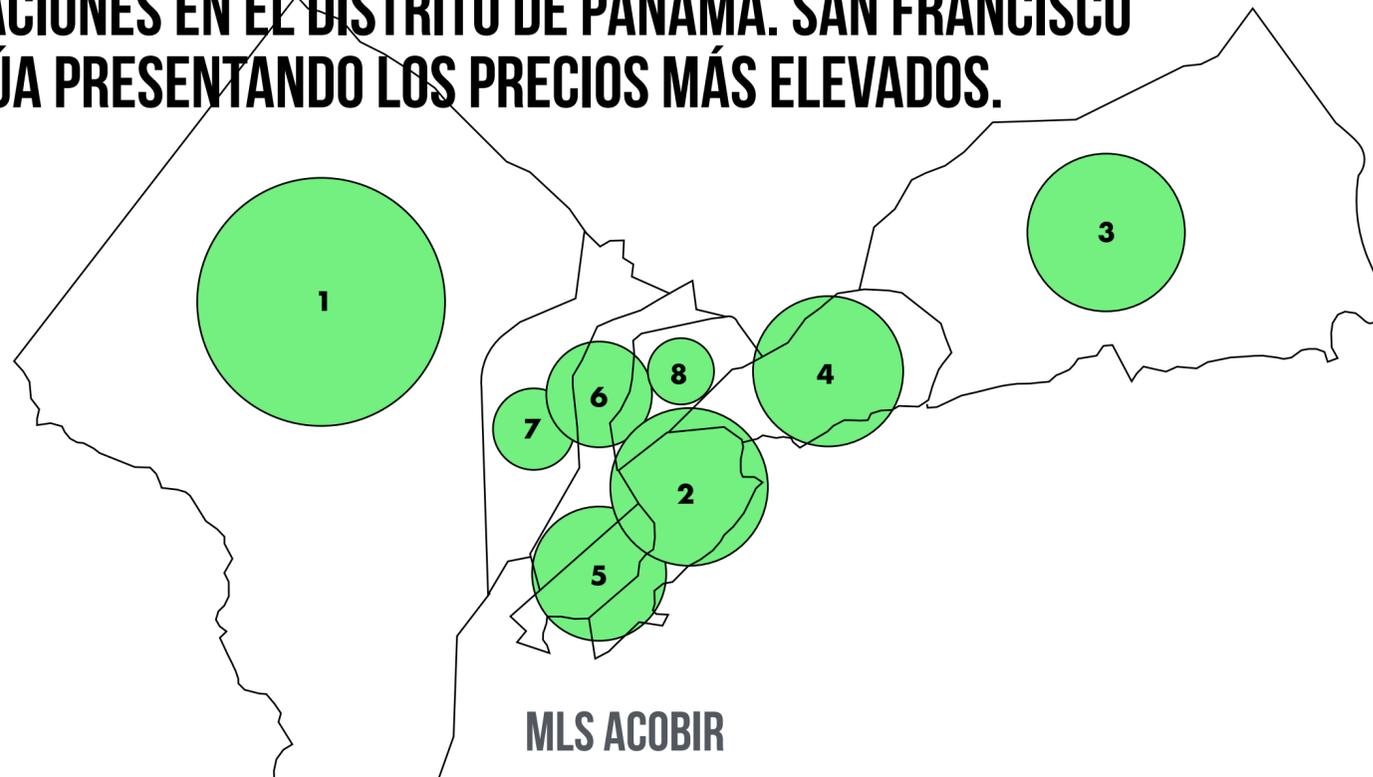


La información de anuncios proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S Real Estate a través de sitios de bienes raíces en línea. Información de las propiedades a la primera semana de Enero 2023.

EN VIVIENDA HORIZONTAL LOS CORREGIMIENTOS DE JUAN DÍAZ Y ANCÓN SIGUEN CONCENTRANDO LA MAYOR CANTIDAD DE PUBLICACIONES EN EL DISTRITO DE PANAMÁ. SAN FRANCISCO CONTINÚA PRESENTANDO LOS PRECIOS MÁS ELEVADOS.

El siguiente mapa muestra los corregimientos del Distrito de Panamá. Se presentan el total de anuncios publicados en MLS Acobir y de otros sitios, así como el precio promedio, precio por metro cuadrado, y superficie. Las burbujas en el mapa muestran la densidad de anuncios por corregimiento.

El total de las unidades identificadas dentro del macro análisis de big data para otros sitios inmobiliarios es de **782** unidades de vivienda vertical, mientras que para MLS representa **77** unidades, un total del **10%**.



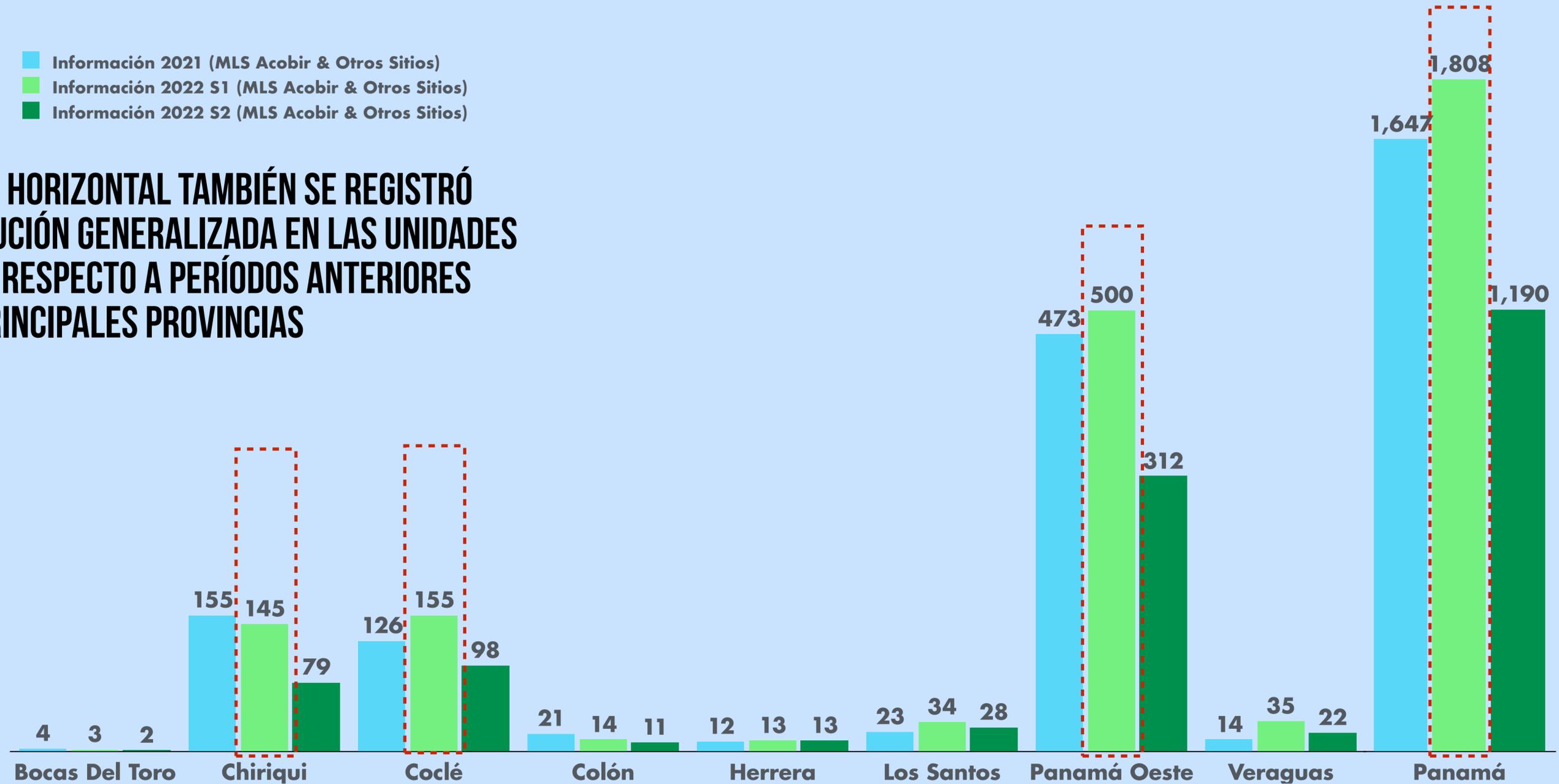
Corregimiento	Número Anuncios	Precio (USD)	Precio por M2 (USD)	Superficie (M2)
1 Ancón	27	USD 486,713	USD 1,402	382.7
2 San Francisco	11	USD 1,091,636	USD 2,014	526.5
3 Juan Díaz	11	USD 863,405	USD 1,795	409.7
4 Parque Lefevre	10	USD 570,950	USD 1,771	314.8
5 Bella Vista	8	USD 540,625	USD 1,959	314.8
6 Pueblo Nuevo	5	USD 515,000	USD 1,520	371.0
7 Betania	3	USD 445,000	USD 1,350	370.7
8 Río Abajo	2	USD 397,500	USD 1,637	248.0

Corregimiento	Número Anuncios	Precio (USD)	Precio por M2 (USD)	Superficie (M2)
1 Juan Díaz / Costa Del Este	264	USD 932,010	USD 2,056	441.5
2 Ancón	216	USD 636,353	USD 1,742	412.9
3 Parque Lefevre	102	USD 942,351	USD 1,954	470.0
4 San Francisco	67	USD 1,231,931	USD 2,011	589.4
5 Betania	65	USD 501,324	USD 1,250	1193.0
6 Bella Vista	25	USD 860,224	USD 2,551	400.4
7 Pueblo Nuevo	25	USD 459,680	USD 1,333	469.9
8 Río Abajo	18	USD 498,111	USD 25,444	365.4

ANUNCIOS PUBLICADOS DE VIVIENDA HORIZONTAL 2021-2022

- Información 2021 (MLS Acobir & Otros Sitios)
- Información 2022 S1 (MLS Acobir & Otros Sitios)
- Información 2022 S2 (MLS Acobir & Otros Sitios)

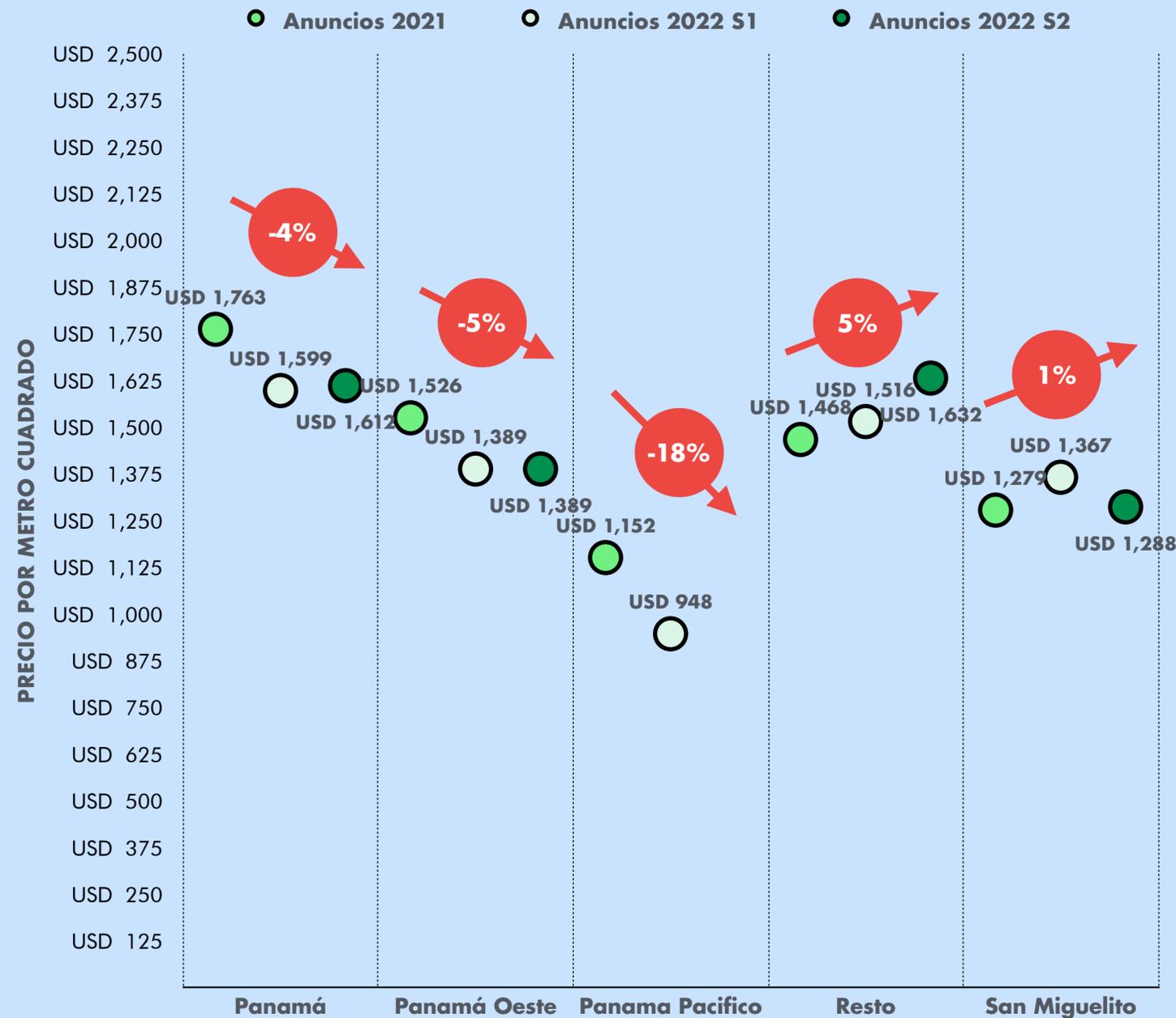
EN VIVIENDA HORIZONTAL TAMBIÉN SE REGISTRÓ UNA DISMINUCIÓN GENERALIZADA EN LAS UNIDADES DE REVENTA RESPECTO A PERÍODOS ANTERIORES PARA LAS PRINCIPALES PROVINCIAS



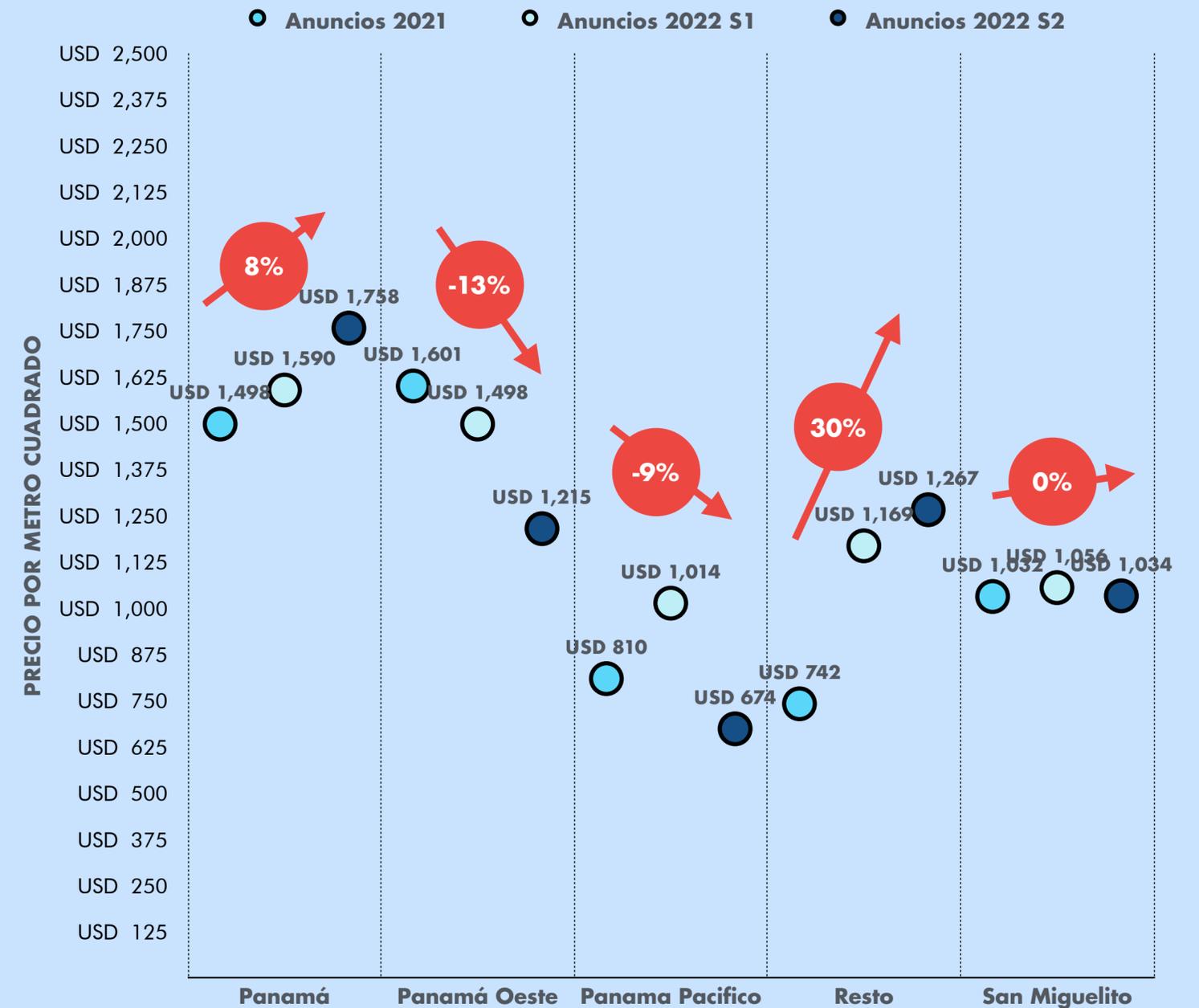
La información de anuncios proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S Real Estate a través de sitios de bienes raíces en línea. Información de las propiedades a la primera semana de Enero 2023.

LAS DIFERENTES PROVINCIAS REGISTRARON EFECTOS DIVERSOS EN EL PRECIO POR M2 DE VIVIENDA HORIZONTAL, CON ALGUNAS PROVINCIAS PRESTANDO INCREMENTOS EN PRECIOS Y OTRAS DISMINUCIONES

ANÁLISIS DE VIVIENDA HORIZONTAL EN VENTA



MLS ACOBIR



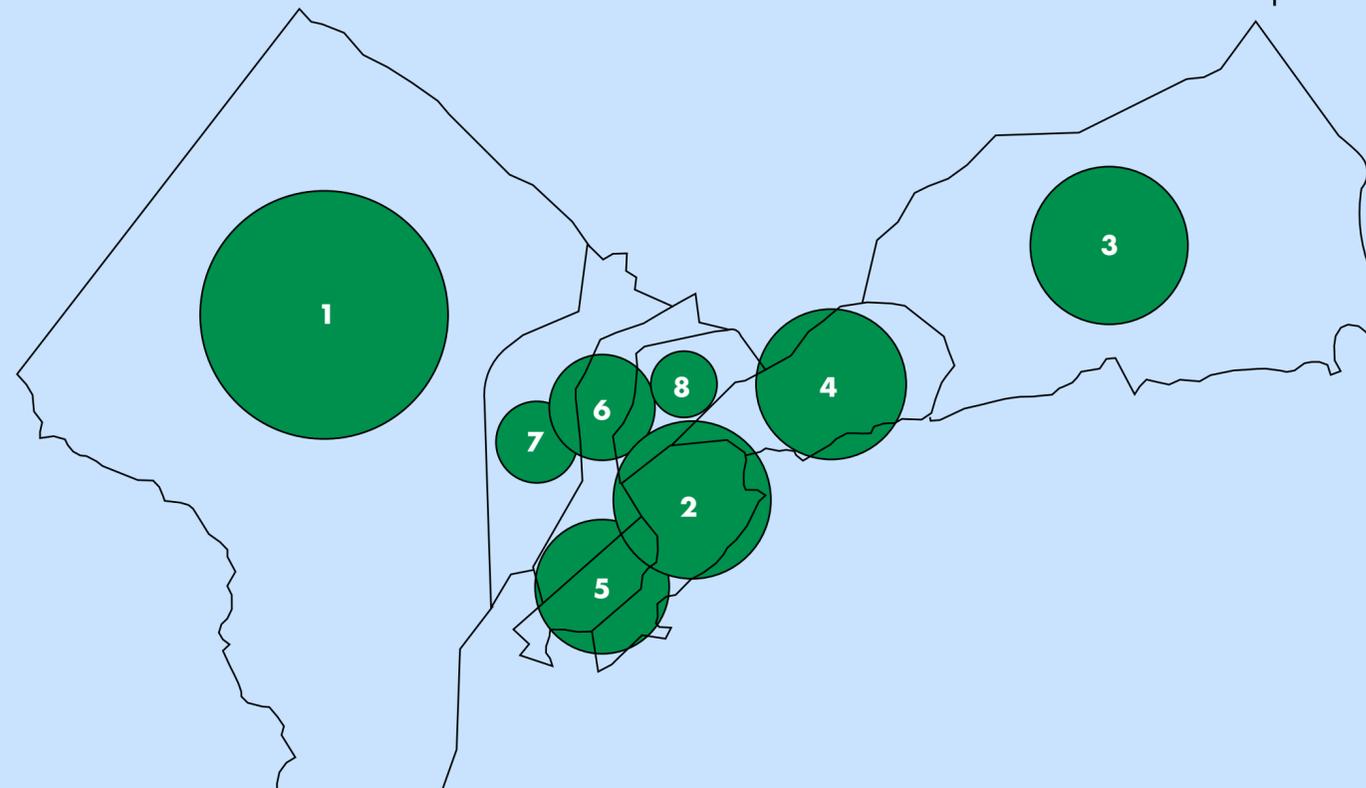
OTROS SITIOS

La información de anuncios proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S Real Estate a través de sitios de bienes raíces en línea. Información de las propiedades a la primera semana de Enero 2023.

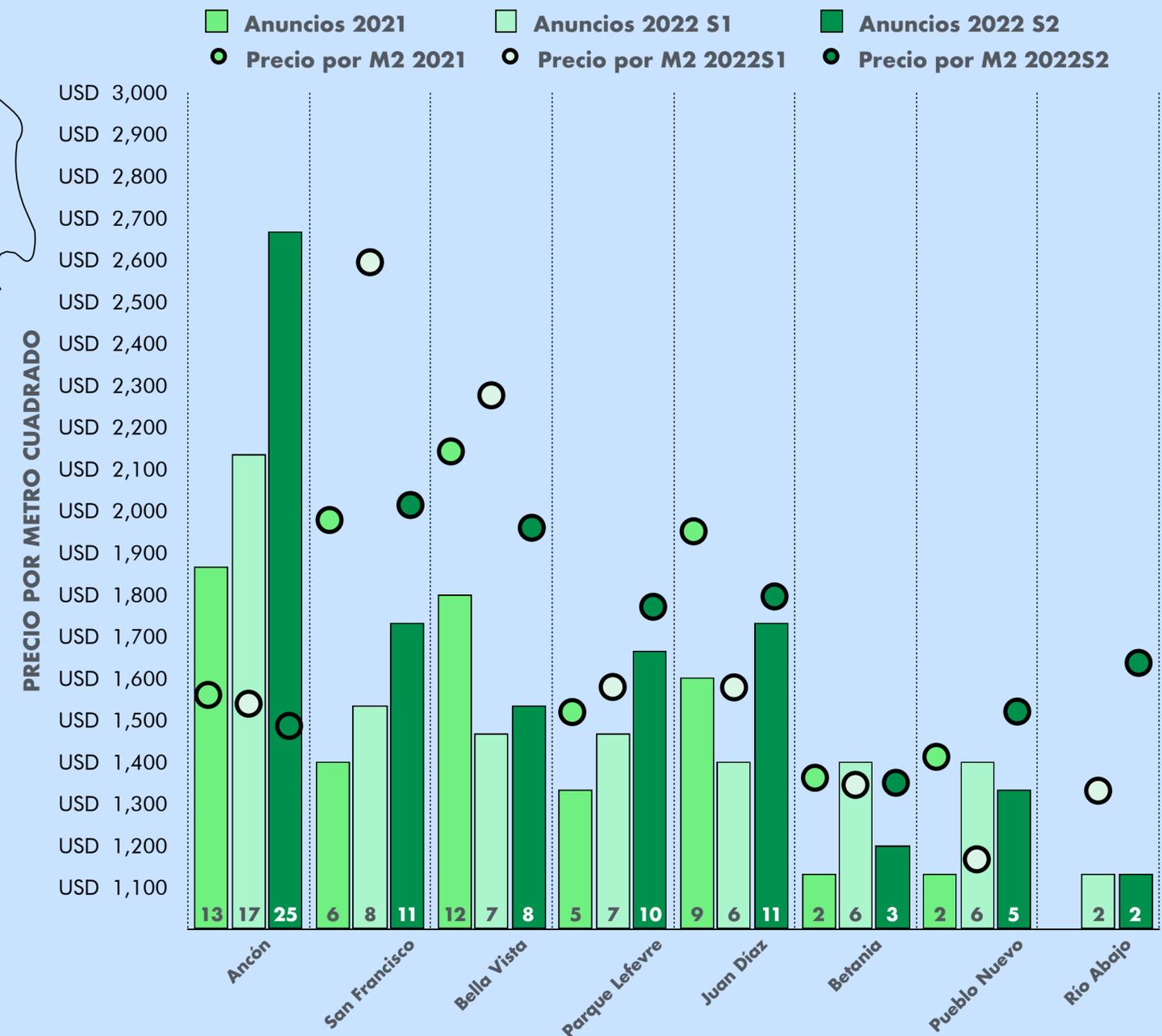
ANCÓN FUE EL CORREGIMIENTO QUE MÁS AUMENTO EN PUBLICACIONES DE VIVIENDA HORIZONTAL DEL MERCADO SECUNDARIO RESPECTO A PERÍODOS ANTERIORES

ANÁLISIS DE VIVIENDA HORIZONTAL EN VENTA

El siguiente mapa muestra los corregimientos del Distrito de Panamá. Se presentan el total de anuncios publicados en MLS Acobir: precio promedio, precio por metro cuadrado, y superficie. Las burbujas en el mapa muestran la densidad de anuncios por corregimiento.



Corregimiento	Número Anuncios	Precio (USD)	Precio por M2 (USD)	Superficie (M2)
1 Ancón	27	USD 486,713	USD 1,402	382.7
2 San Francisco	11	USD 1,091,636	USD 2,014	526.5
3 Juan Díaz	11	USD 863,405	USD 1,795	409.7
4 Parque Lefevre	10	USD 570,950	USD 1,771	314.8
5 Bella Vista	8	USD 540,625	USD 1,959	314.8
6 Pueblo Nuevo	5	USD 515,000	USD 1,520	371.0
7 Betania	3	USD 445,000	USD 1,350	370.7
8 Río Abajo	2	USD 397,500	USD 1,637	248.0



La información de anuncios proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S Real Estate a través de sitios de bienes raíces en línea. Información de las propiedades a la primera semana de Enero 2023.



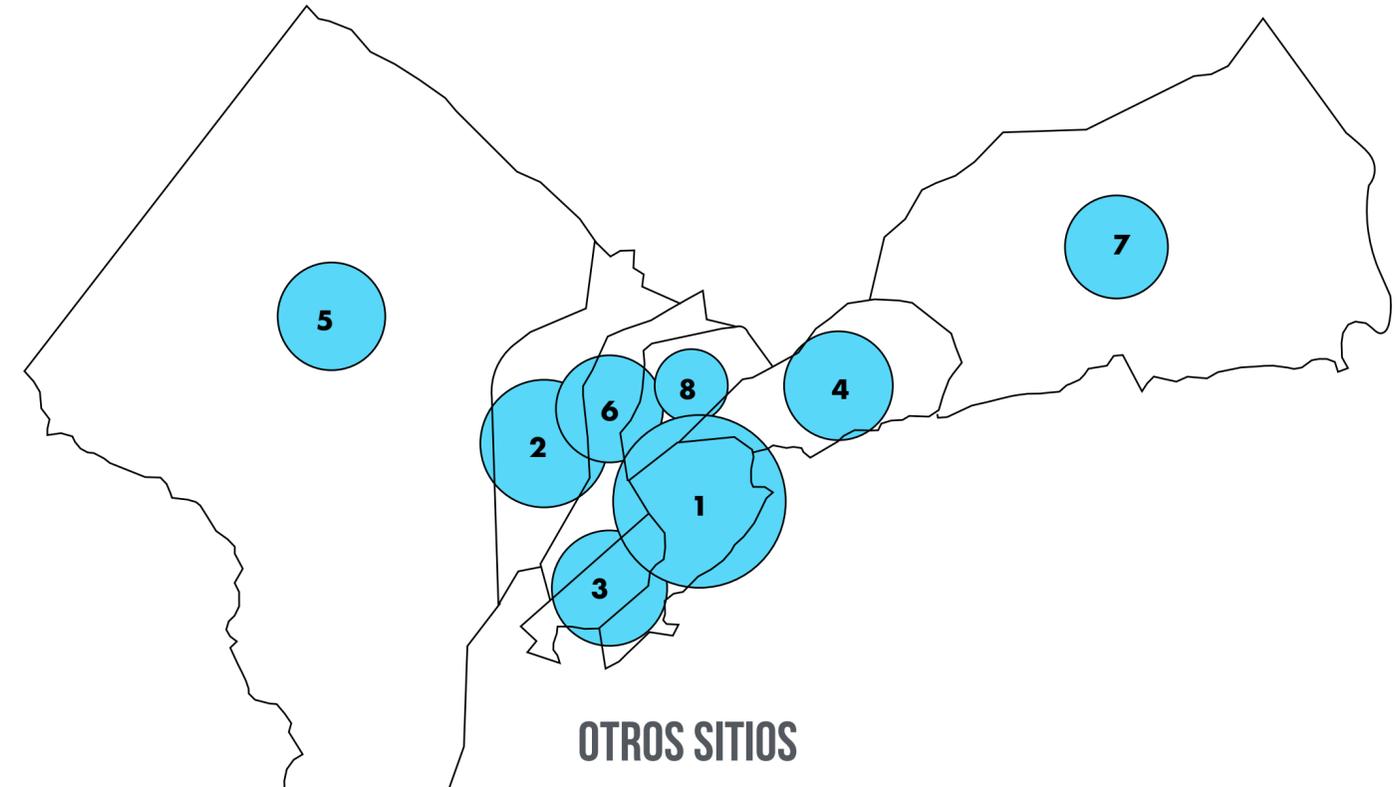
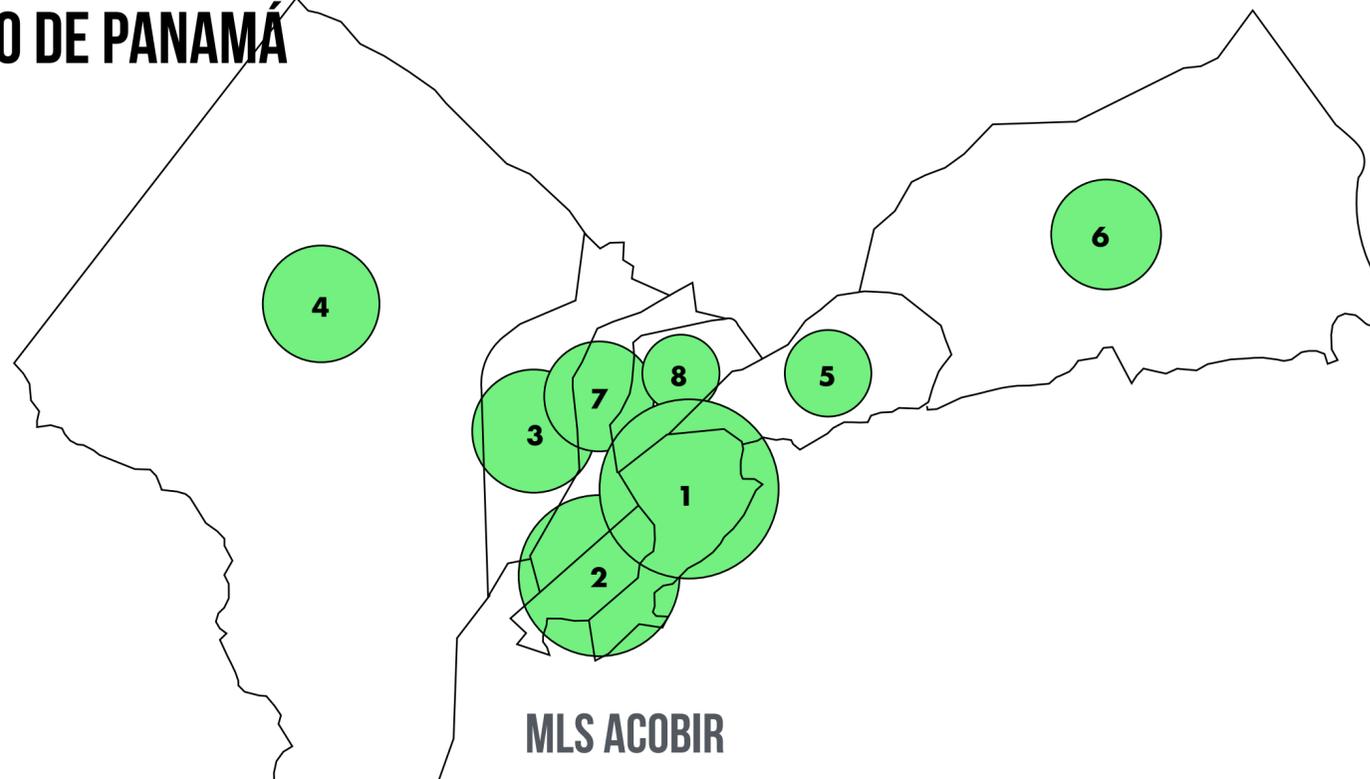
ANÁLISIS DE RESIDENCIAS EN ALQUILER

NÚMERO DE ANUNCIOS EN EL DISTRITO DE PANAMÁ

El siguiente mapa muestra los corregimientos del Distrito de Panamá. Se presentan el total de anuncios publicados en MLS Acobir y de otros sitios, así como el precio promedio y superficie. Las burbujas en el mapa muestran la densidad de anuncios por corregimiento.

EN VIVIENDA EN ALQUILER LOS CORREGIMIENTOS DE SAN FRANCISCO REGISTRO LOS PRECIOS MÁS ELEVADOS DENTRO DEL DISTRITO DE PANAMÁ

El total de las unidades identificadas dentro del macro análisis de big data para otros sitios inmobiliarios es de **910** unidades de vivienda vertical, mientras que para MLS representa **82** unidades, un total del **9%**.



	Corregimiento	Número Anuncios	Precio (USD)	Superficie (M2)
1	San Francisco	21	USD 2,555	229.8
2	Bella Vista	17	USD 2,009	216.1
3	Betania	10	USD 928	93.1
4	Ancón	9	USD 2,006	303.4
5	Parque Lefevre	5	USD 2,340	227.8
6	Juan Díaz	8	USD 2,494	272.4
7	Pueblo Nuevo	8	USD 981	110.4
8	Río Abajo	4	USD 1,100	99.8

	Corregimiento	Número Anuncios	Precio (USD)	Superficie (M2)
1	San Francisco	244	USD 2,122	217.8
2	Betania	134	USD 927	108.2
3	Bella Vista	110	USD 1,773	160.5
4	Parque Lefevre	98	USD 2,810	239.7
5	Ancón	96	USD 1,506	149.4
6	Pueblo Nuevo	95	USD 994	114.7
7	Juan Díaz	88	USD 2,497	269.4
8	Río Abajo	45	USD 791	92.7

ANÁLISIS DE VIVIENDA

REGISTRO PÚBLICO INFORMACIÓN

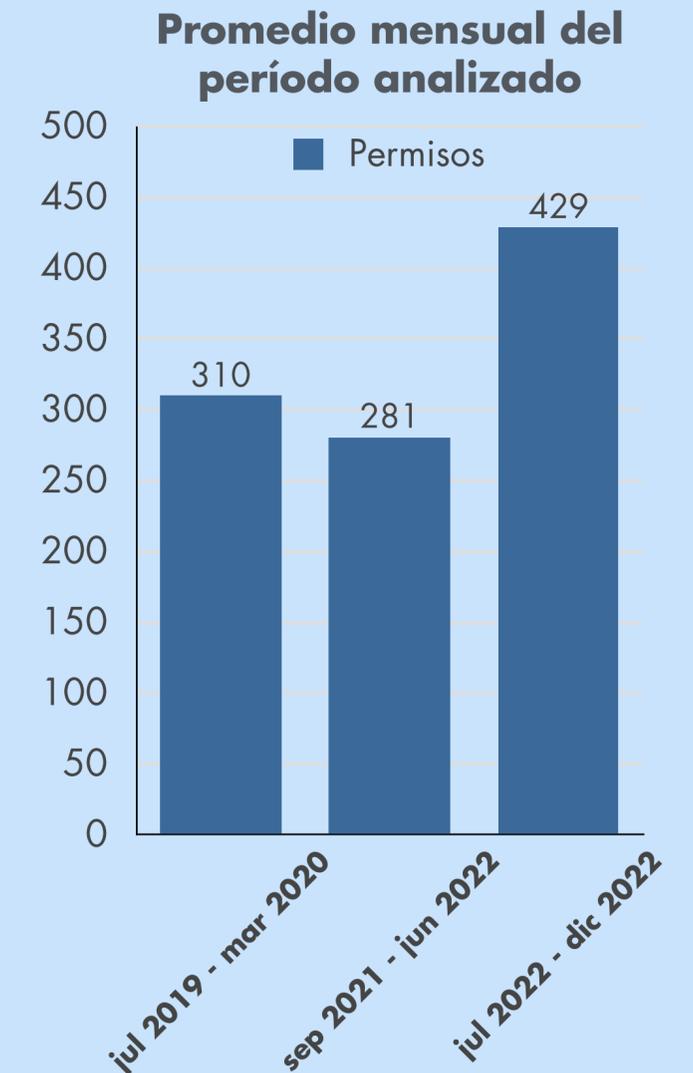
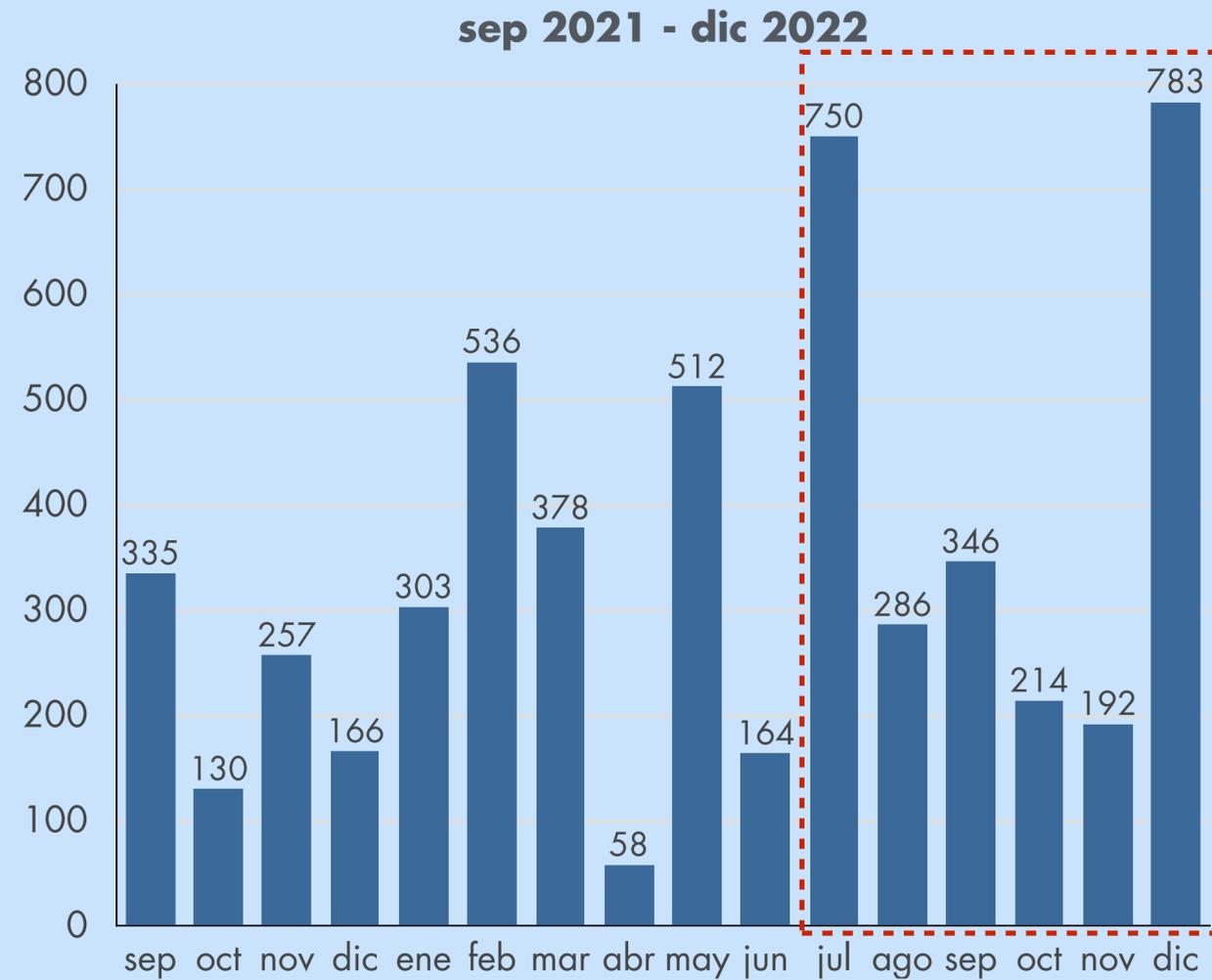
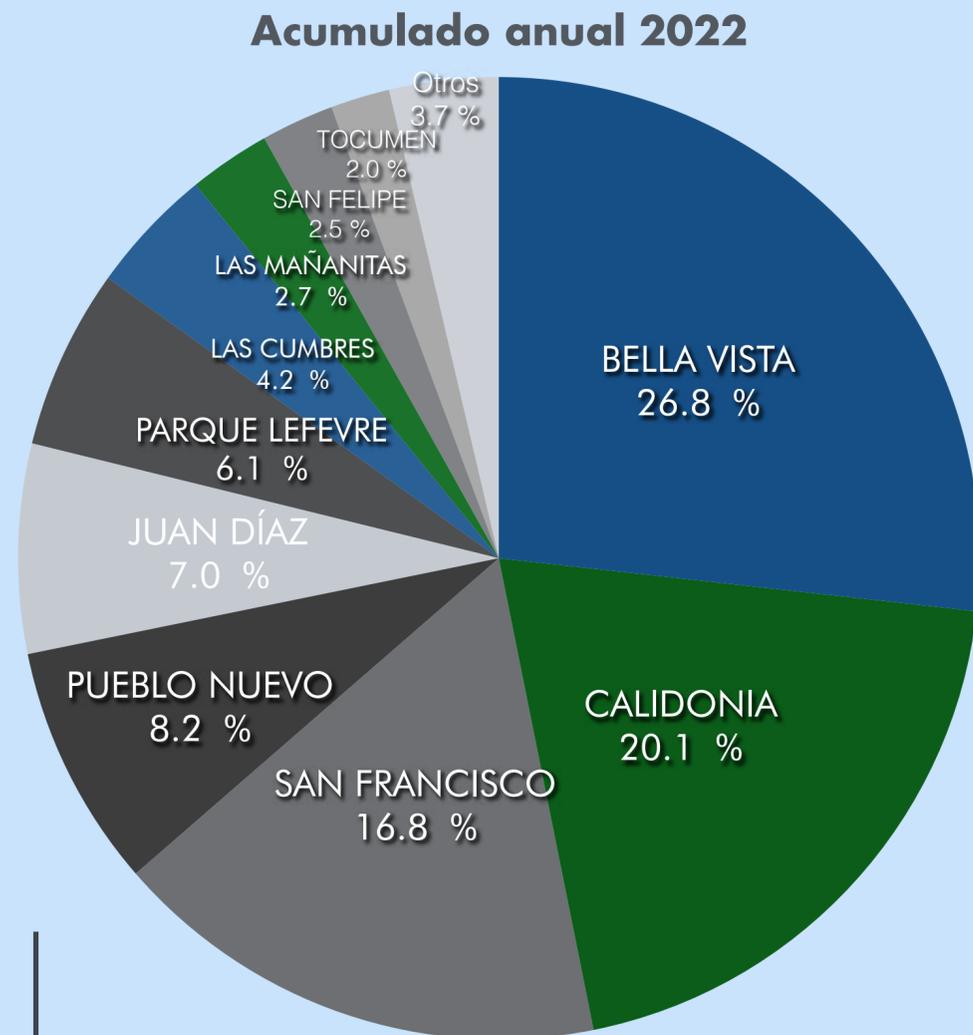
PANAMÁ Q4 2022

ESTADÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

ESTADÍSTICAS DE PERMISOS DE OCUPACIÓN

EN VIVIENDA VERTICAL EL PROMEDIO MENSUAL DE PERMISOS DE OCUPACIÓN SE INCREMENTÓ CONSIDERABLEMENTE EN EL SEGUNDO SEMESTRE DEL 2022

PERMISOS DE OCUPACIÓN APARTAMENTOS



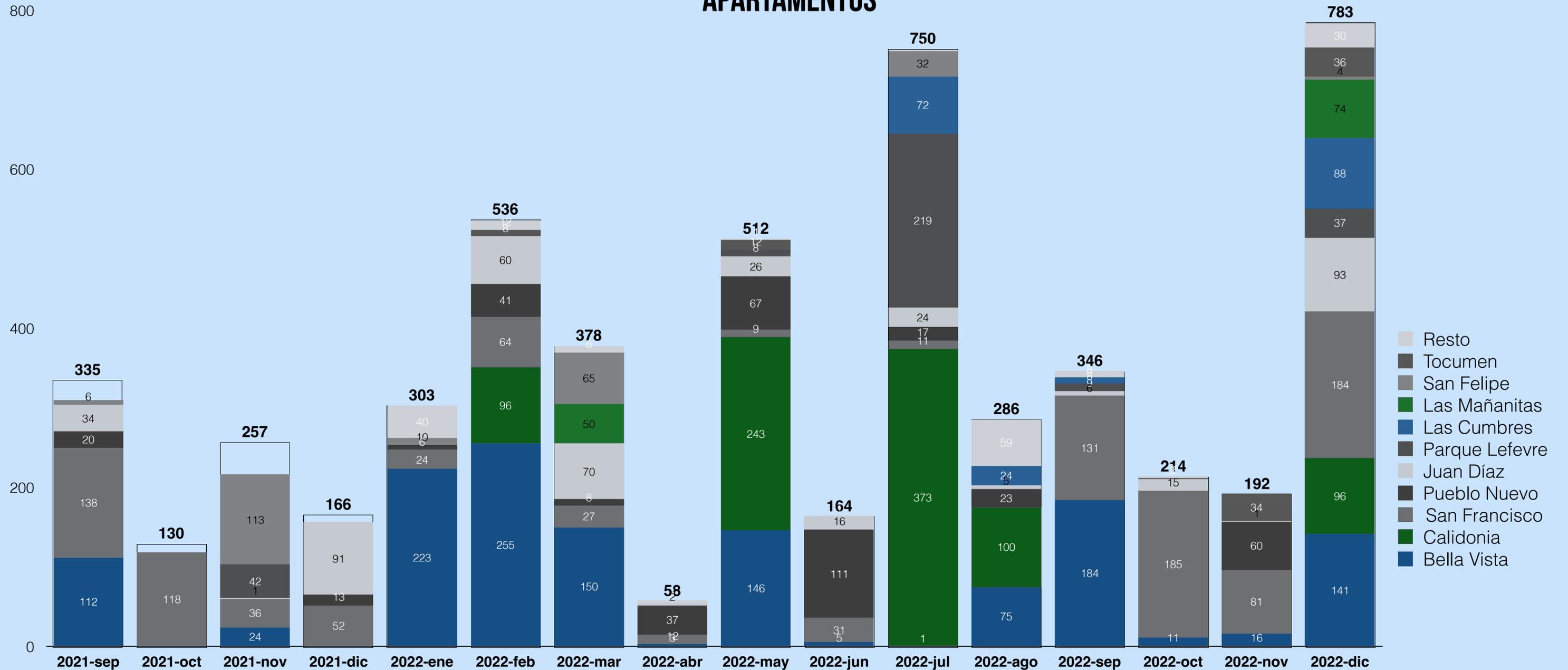
Elaboración propia con datos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, obtenidos a través de ACOBIR.

ESTADÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

ESTADÍSTICAS DE PERMISOS DE OCUPACIÓN

EN VIVIENDA VERTICAL JULIO Y DICIEMBRE 2022 REGISTRARON EL MAYOR NÚMERO DE PERMISOS DE OCUPACIÓN, LA MAYORÍA EN BELLA VISTA, SAN FRANCISCO Y CALIDONIA

PERMISOS DE OCUPACIÓN APARTAMENTOS



Elaboración propia con datos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, obtenidos a través de ACOBIR.

PACORA REGISTRÓ EL MAYOR NÚMERO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN VIVIENDA VERTICAL EN 2022

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN APARTAMENTOS

Segmento	2021-ene	2021-feb	2021-mar	2021-abr	2021-may	2021-jun	2021-jul	2021-ago	2021-sep	2021-oct	2021-nov	2021-dic	2022-ene	2022-feb	2022-mar	2022-abr	2022-may	2022-jun	2022-jul	2022-ago	2022-sep	2022-oct	2022-nov	2022-dic	Total 2022
24 DE DICIEMBRE															2	3	1		2	1		1		2	12
ALCALDE DÍAZ																1	1	1		1				3	7
ANCON	2									1				1		2	1	1	1		1	2		1	10
BELLA VISTA													1	1	1	1		1		1	1			1	8
BETANIA					1											2		1	2				2	2	10
CALIDONIA																						1			1
CHILIBRE															1	1		1							3
DON BOSCO																	2						2		4
ERNESTO CORDORA																		1			2				3
JUAN DIAZ		3	1			1			1				1		1	1	2	1	6	1	1	3		1	18
LAS CUMBRES					1				1	1				1	2	1		1	2	2	2			1	12
LAS MAÑANITAS													1				1	1							3
PACORA								1					2	1	6	6	3	1	1		9	2	3	5	39
PARQUE LEFEVRE									1	1			1	1		1	3	2	1						9
PEDREGAL					1						1		1					1		1				1	4
PUEBLO NUEVO										1			1			1	1			2				1	6
RIO ABAJO			1					1		1		1								1					1
SAN FELIPE																				1				1	2
SAN FRANCISCO	2		1	3	1			2			1				2	1	1	1		1	1	2		2	11
SANTA ANA		1																	1						1
TOCUMEN							1																		0
Total general	4	4	3	3	3	2	1	4	3	5	2	1	8	5	17	19	17	15	14	12	18	11	7	21	164

Elaboración propia con datos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, obtenidos a través de ACOBIR.

**JUAN DÍAZ, SAN FRANCISCO, ANCÓN Y
PACORA REGISTRARON EL MAYOR NÚMERO DE
ANTEPROYECTOS VERTICALES**

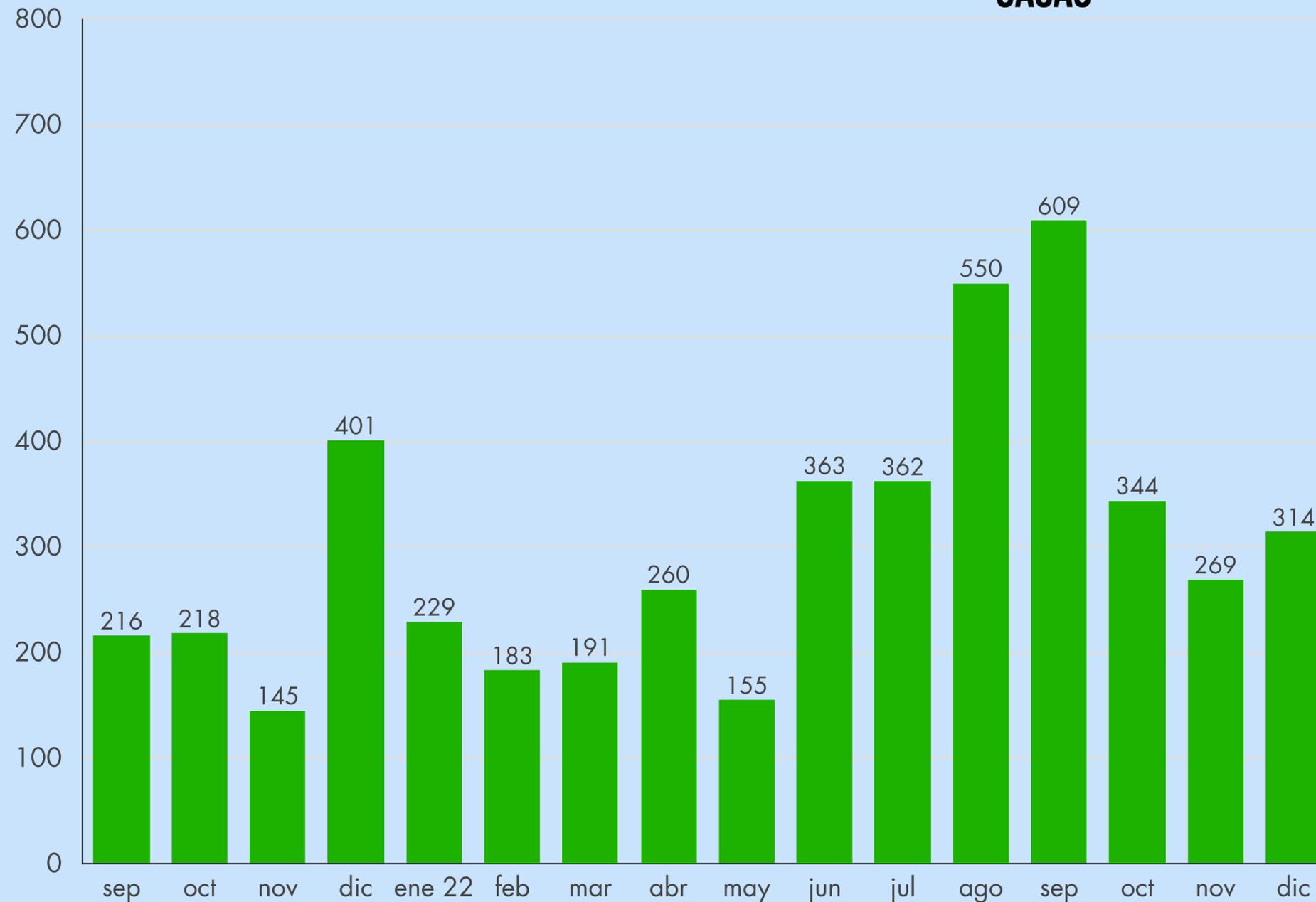
ANTEPROYECTOS APARTAMENTOS

Segmento	2022-ene	2022-feb	2022-mar	2022-abr	2022-may	2022-jun	2022- jul	2022-ago	2022-sep	2022-oct	2022-nov	2022-dic	acumulado
24 DE DICIEMBRE							1		2	1			4
ALCALDE DÍAZ				1									1
ANCÓN	1		1	2	2			1	1	1	1	4	14
BELLA VISTA	2	2		2		2	1	2		2			13
BETANIA	2				1	2		1		1			7
CALIDONIA												1	1
CHILIBRE										1			1
CHORRILLO								1		1		1	3
CURUNDU			1				1						2
DON BOSCO						1			1				2
ERNESTO CÓRDOBA CAMPOS				1	1			1		1		2	6
JUAN DÍAZ				2	1	5	4	3	2	6	3	3	29
LAS CUMBRES			1		1	1		3					6
LAS GARZAS					1	2	1				1		5
LAS MAÑANITAS		2											2
PACORA					1	2	2		4	1	1	3	14
PARQUE LEFEVRE			1							1		1	3
PEDREGAL		2		2	1		1	1	1		2	1	11
PUEBLO NUEVO									1	1	1		3
RÍO ABAJO	1			1	1								3
SAN FELIPE	1	2								1			4
SAN FRANCISCO	1	2	2		3	3	1	4	3	2	1	4	26
SANTA ANA		1		1								1	3
TOCUMEN	1		1	1				1	1				5
Total general	9	11	7	13	13	18	12	18	16	20	10	21	168

Elaboración propia con datos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, obtenidos a través de ACOBIR.

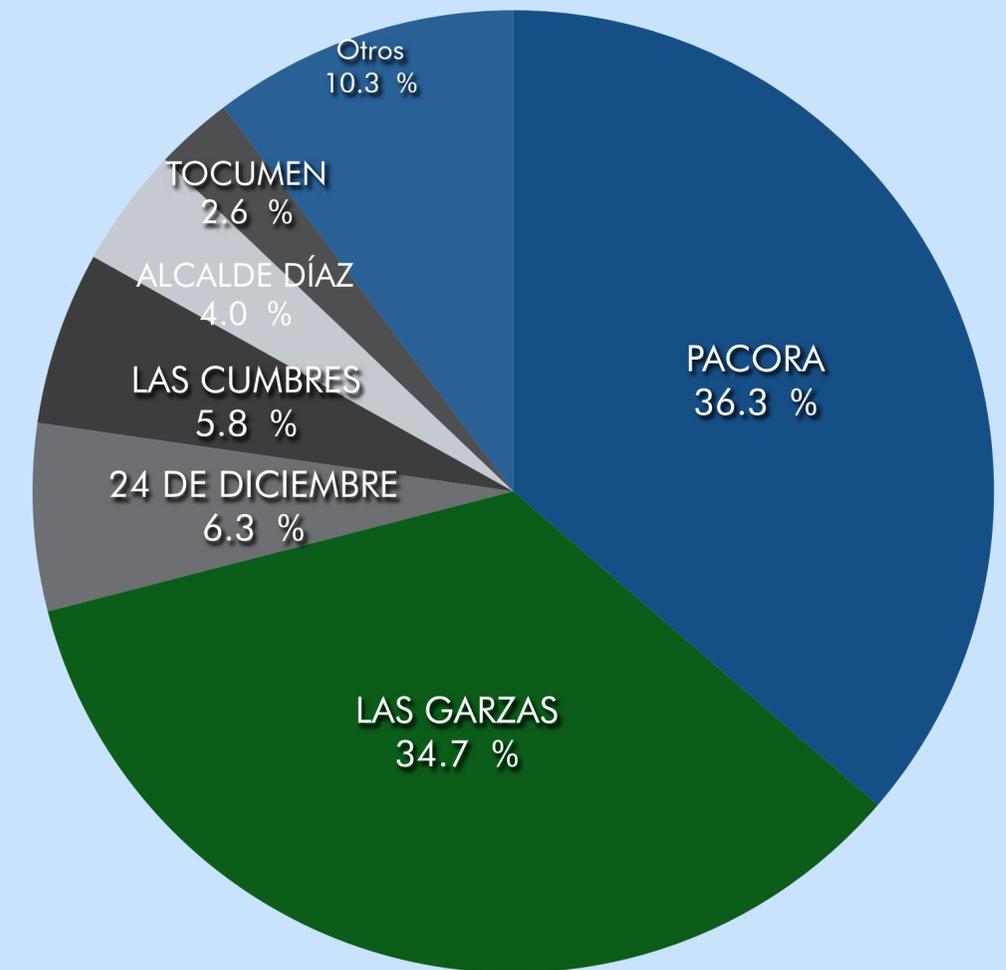
**LOS PERMISOS DE OCUPACIÓN MOSTRARON
UNA TENDENCIA A LA ALZA PARA EL
SEGUNDO SEMESTRE DEL 2022 EN VIVIENDA
HORIZONTAL**

**PERMISOS DE OCUPACIÓN
CASAS**



Elaboración propia con datos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, obtenidos a través de ACOBIR.

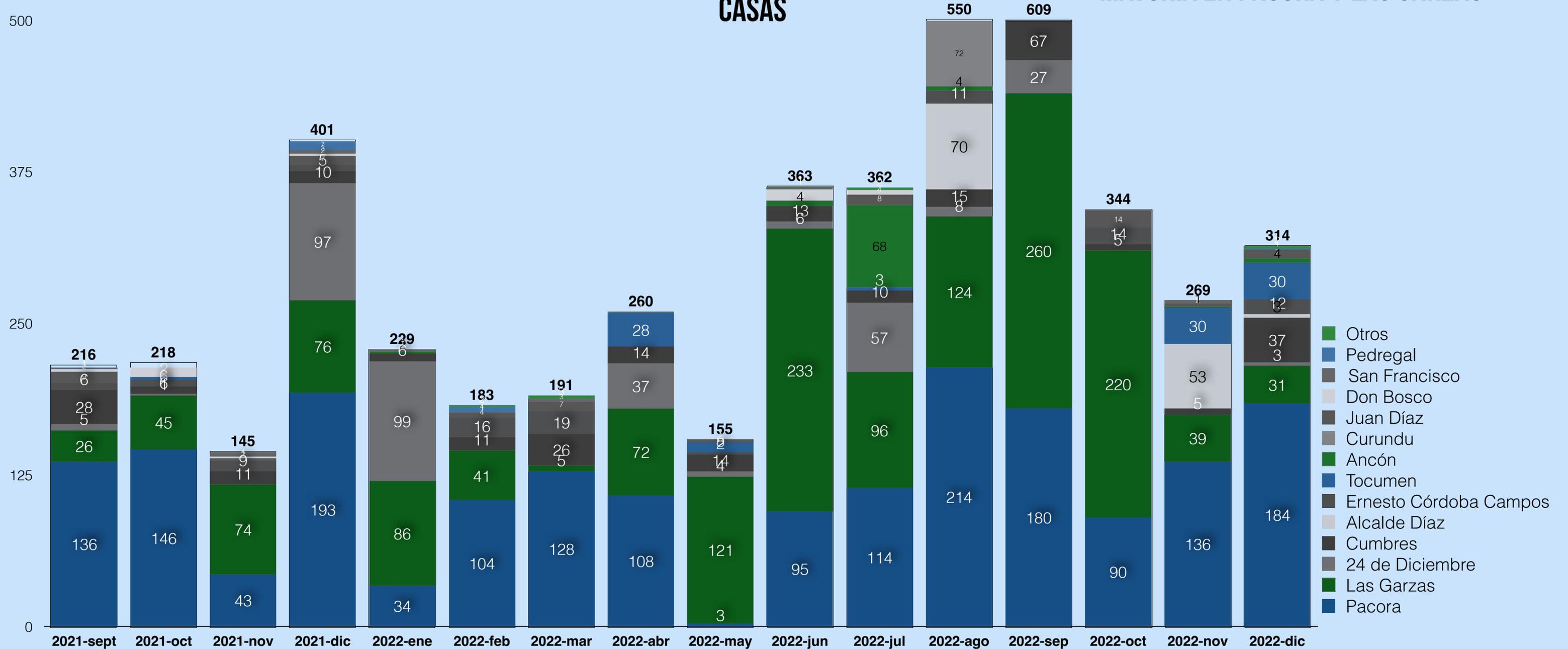
Acumulado anual 2022



ESTADÍSTICOS COMPLEMENTARIOS
ESTADÍSTICAS DE PERMISOS DE OCUPACIÓN

EN VIVIENDA HORIZONTAL AGOSTO Y SEPTIEMBRE 2022 REGISTRARON EL MAYOR NÚMERO DE PERMISOS DE OCUPACIÓN, LA MAYORÍA EN PACORA Y LAS GARZAS

PERMISOS DE OCUPACIÓN CASAS



Elaboración propia con datos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, obtenidos a través de ACOBIR.

**PACORA Y LAS CUMBRES REGISTRARON EL
MAYOR NÚMERO DE PERMISOS DE
CONSTRUCCIÓN EN VIVIENDA HORIZONTAL EN
2022**

**PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN
CASAS**

Segmento	2021 -ene	2021 -feb	2021 -mar	2021 -abr	2021 -may	2021 -jun	2021 -jul	2021 -ago	2021 -sep	2021 -oct	2021 -nov	2021 -dic	2022 -ene	2022 -feb	2022 -mar	2022 -abr	2022 -may	2022 -jun	2022 -jul	2022 -ago	2022 -sep	2022 -oct	2022 -nov	2022 -dic	Total 2022
24 DE DICIEMBRE	2	2		5		4					1				4		1			2		2		9	
ALCALDE DIAZ						1		2		1				2	2			2		1	1	1		9	
ANCON	1		1			2		2							2			1	1	1				5	
BELLA VISTA														1			1							2	
CHILIBRE			1								1			1	1									2	
DON BOSCO										1														0	
ERNESTO CORDOBA CAMPOS						1			1									1	1		1			3	
JUAN DIAZ		2		1	1		2		1		3				1			3				1		5	
LAS CUMBRES	10	4	5	1			7	15	6	5	4	6	2	2	2	2			3	2	1		6	20	
LAS GARZAS									1	1														0	
PACORA	3	4	3	5	4	3	3	6	4	4	2	4	4	3	3	4	2	3		3	1	2	3	28	
PARQUE LEFEVRE					1													1						1	
PEDREGAL			2								1				1			1						2	
PUEBLO NUEVO																					1		1	2	
RIO ABAJO			1		1										1			1	1					3	
SAN FRANCISCO		1																1						1	
SANTA ANA		1																						0	
TOCUMEN	1																							0	
Total general	15	12	13	7	7	7	12	23	15	11	11	11	6	6	7	13	6	10	6	8	3	6	7	5	83

Elaboración propia con datos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, obtenidos a través de ACOBIR.

PACORA REGISTRÓ EL MAYOR NÚMERO DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA HORIZONTAL

ANTEPROYECTOS CASAS

Segmento	2022-ene	2022-feb	2022-mar	2022-abr	2022-may	2022-jun	2022- jul	2022-ago	2022-sep	2022-oct	2022-nov	2022-dic	acumulado
24 DE DICIEMBRE		1	2										3
ANCÓN			1				2						3
BELLA VISTA		1				1							2
CHILIBRE			2							1			3
CURUNDU			1										1
ERNESTO CÓRDOBA				1									1
JUAN DÍAZ		1							1				2
LAS CUMBRES	1	1											2
LAS GARZAS			3										3
PACORA		1	1	1	1	1		1					6
PARQUE LEFEVRE	1						1						2
PEDREGAL							1						1
RÍO ABAJO					1								1
SAN FRANCISCO		1	1		1	1		1					5
TOCUMEN	2		1	2									5
Total general	4	6	12	4	3	3	4	2	1	1	0	0	40

Elaboración propia con datos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, obtenidos a través de ACOBIR.

ANÁLISIS DE VIVIENDA

DEMANDA ESTUDIO DE MERCADO

PANAMÁ Q4 2022

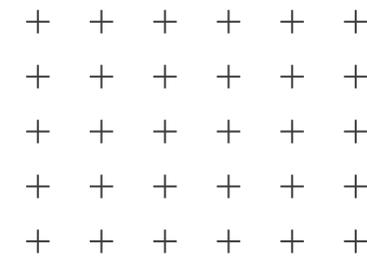
CAMBIOS EN LA DEMANDA

Con base en los estudios de mercado de 4S Real Estate se ha identificado que las preferencias de los compradores de vivienda están evolucionando, inclinándose claramente hacia la vivienda vertical como principal opción de compra. Dicho crecimiento exponencial se atribuye a tres factores principales:

- 1.** Mayor proporción de comprador Millennial (entre 27 y 42 años) vs Generación X (entre 43 y 58 años)
- 2.** Valoración creciente a productos que ofrezcan cercanía a servicios, centros de trabajo y lugares de entretenimiento.
- 3.** Mayor interés en amenidades y usos mixtos que sean afines al estilo de vida.

¿QUÉ ESPERAMOS QUE NOS PASE?

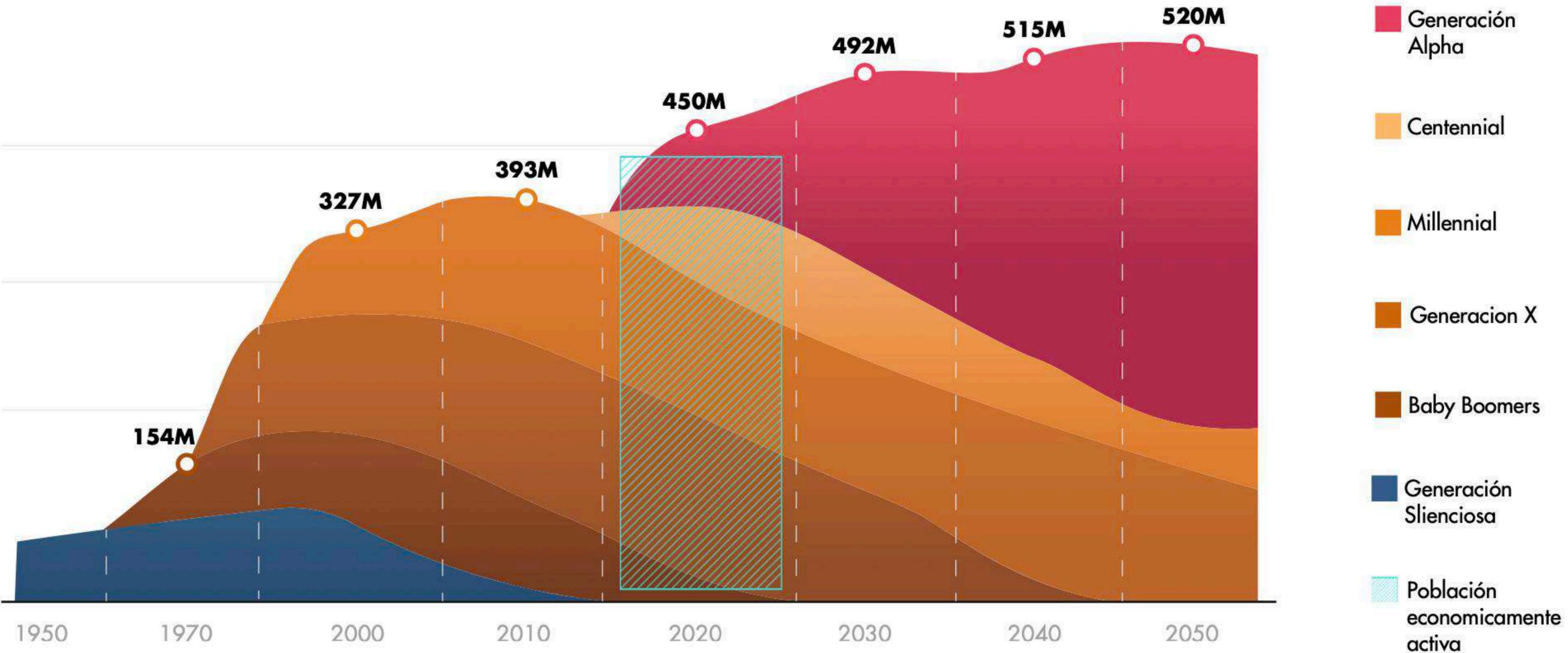
NUESTRA PLÁTICA DE HOY..



THE INNSIGHTS

4SREALESTATE.COM

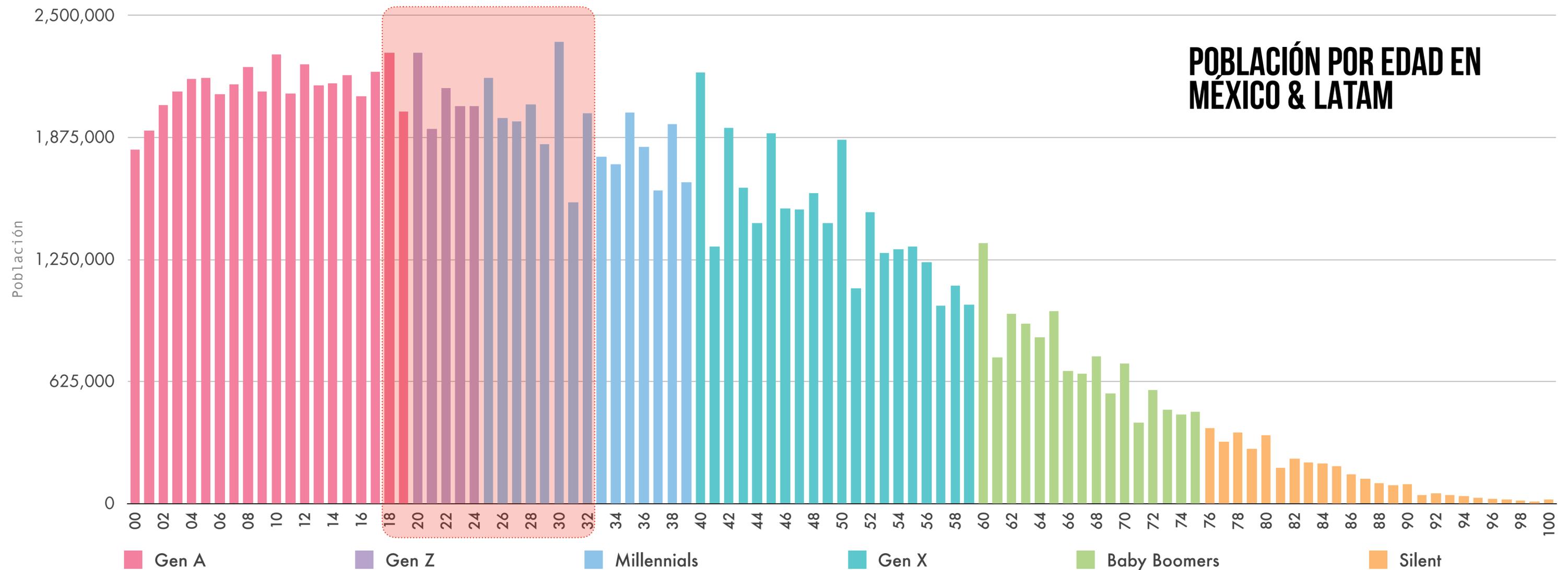
REAL ESTATE FORESIGHT



LAS BASES DE DEMANDA SON SÓLIDAS

MÁS PERSONAS, MÁS VIVIENDA

El mercado potencial de compra de vivienda se encuentra en la edad de 19 a 45 años, donde se realiza la compra de primera vivienda, para los próximos años este mercado estará compuesto por los **MILLENNIALS**, **GENERACIÓN Z** y **ALPHA**.





ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA



NUEVAS GENERACIONES



INTEGRACIÓN TRIBAL

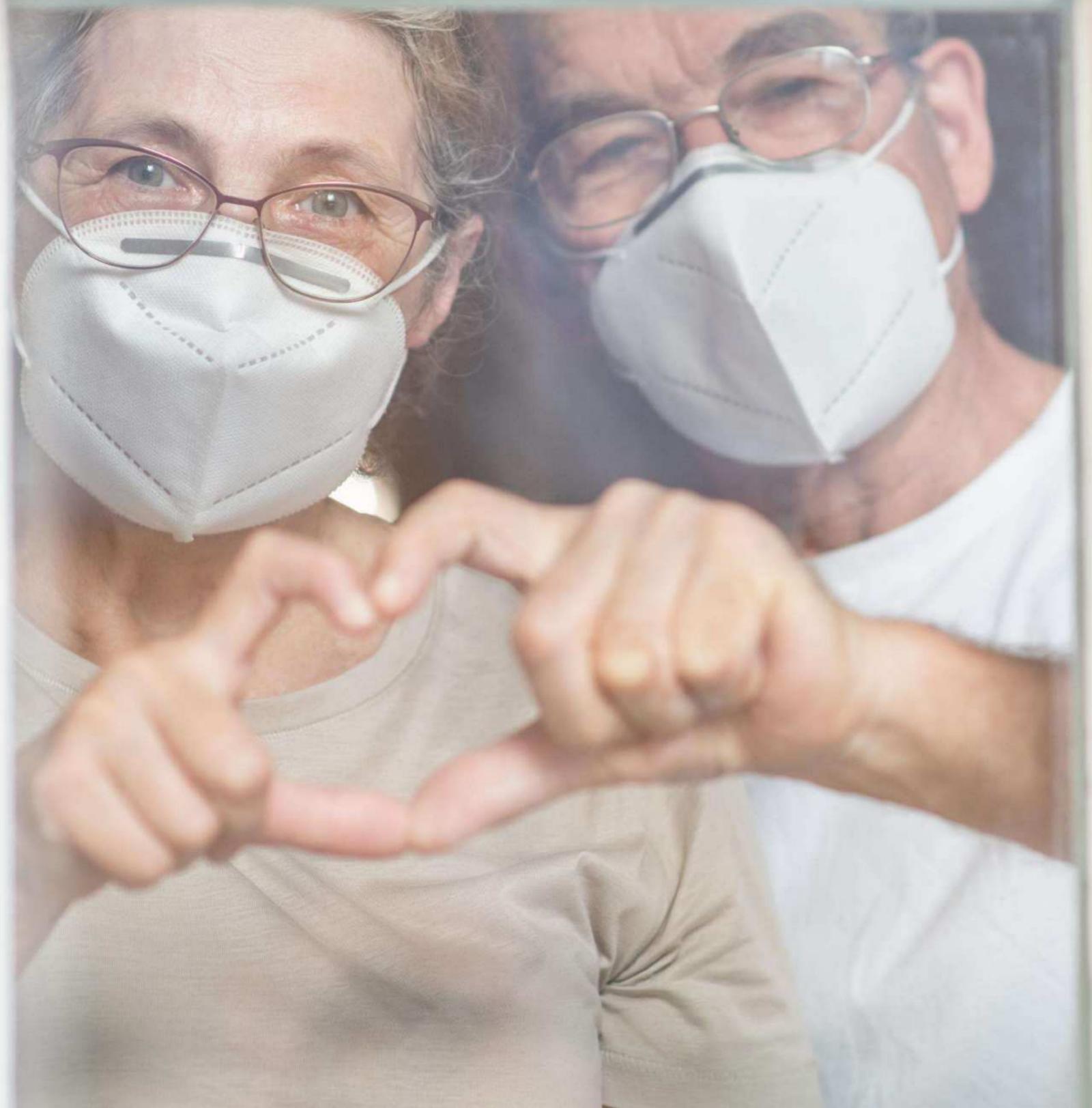


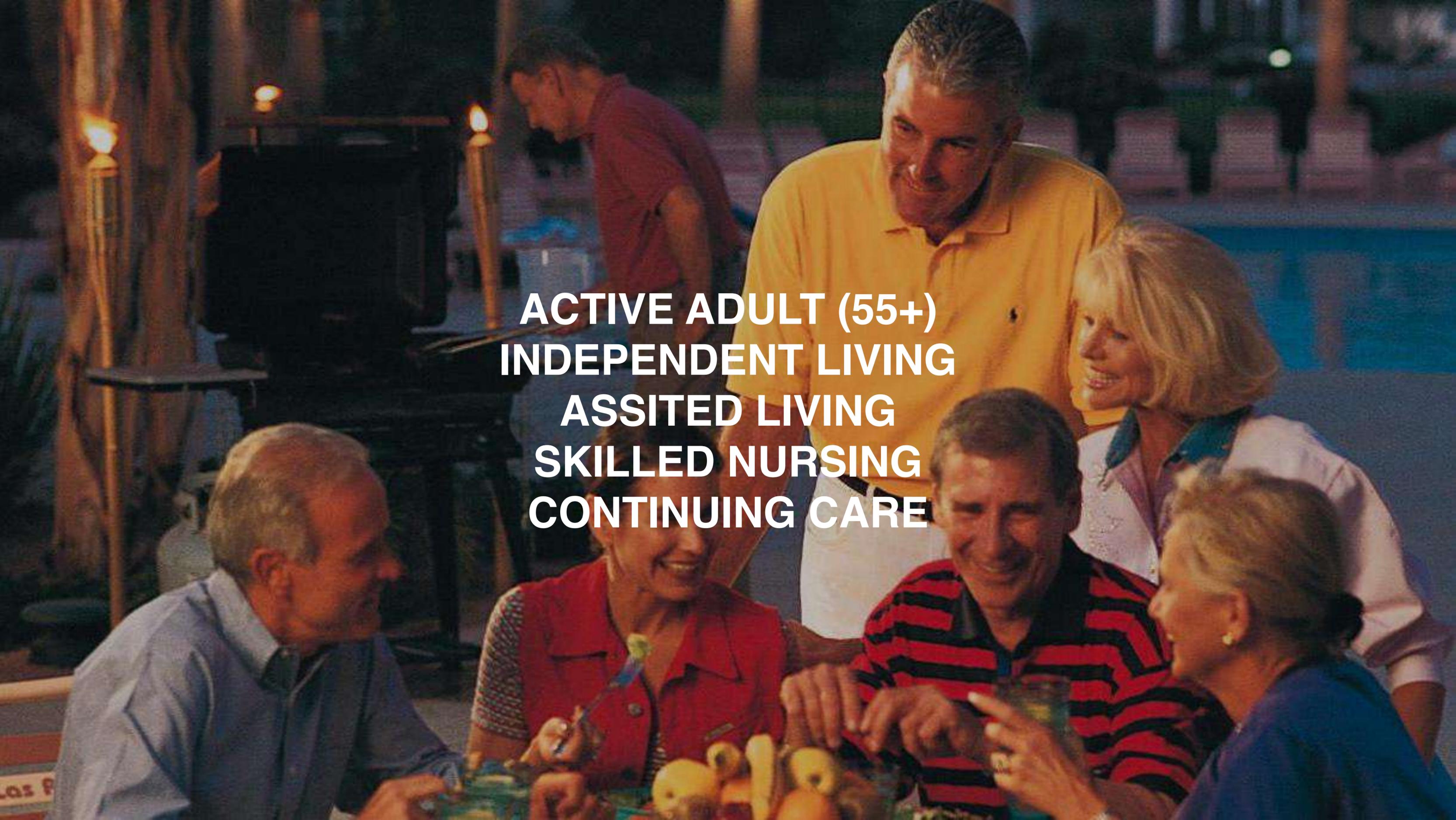
POBLACIÓN +60 AÑOS MUNDO VS LATAM

1950: 8% VS 4.8%

2000: 10% VS 7.2%

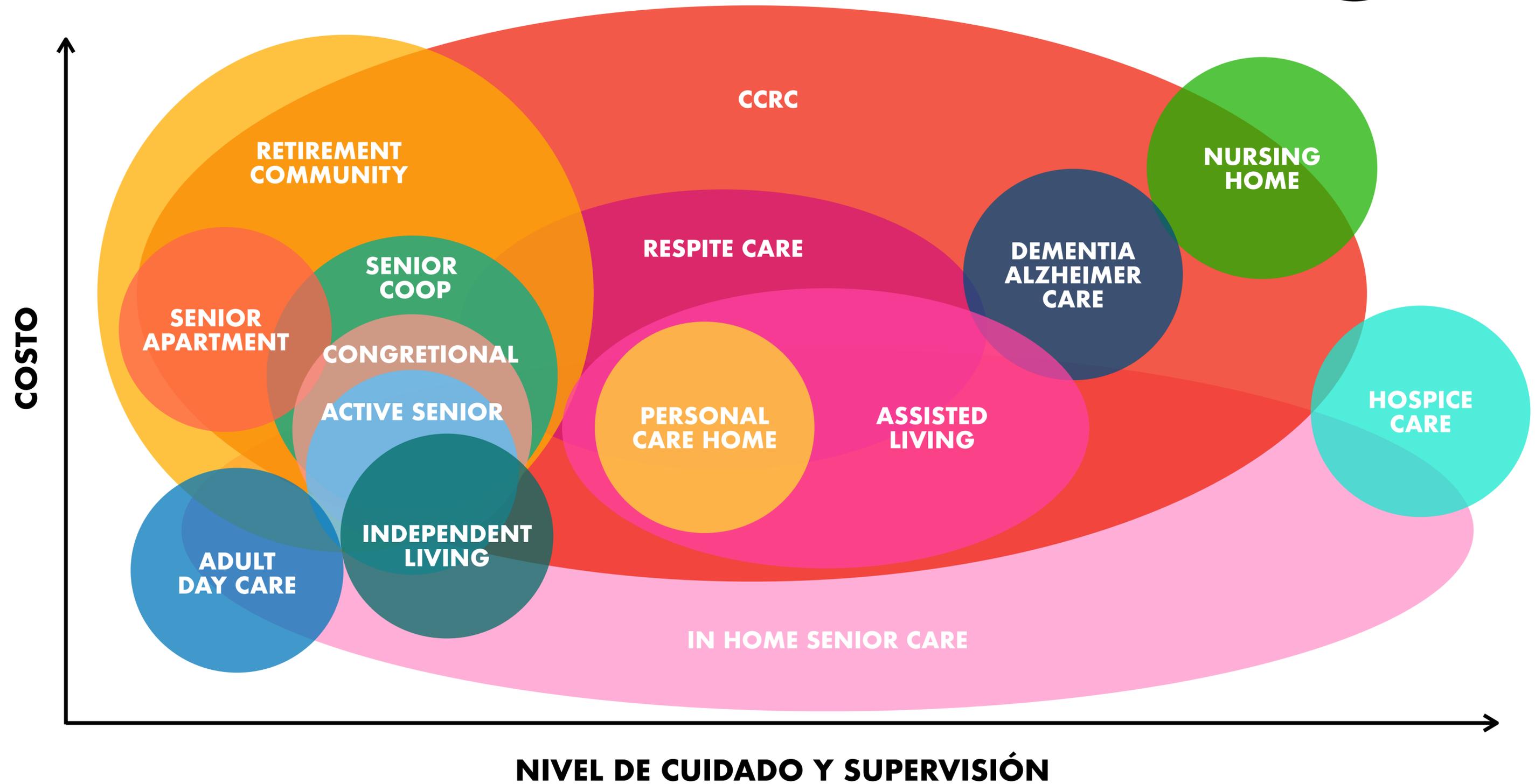
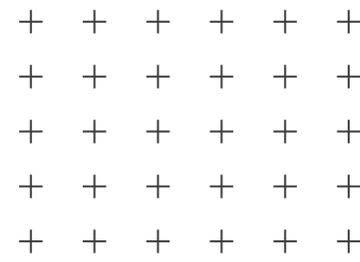
2050: 21% VS 22.5%





**ACTIVE ADULT (55+)
INDEPENDENT LIVING
ASSITED LIVING
SKILLED NURSING
CONTINUING CARE**

THE SENIOR LIVING SPECTRUM





MERAKI

LIFESTYLE CLUB





MANDALA
SENIOR LIVING



MANDALA
SENIOR LIVING

ANÁLISIS DE VIVIENDA

INSIGHTS MERCADO INMOBILIARIO

PANAMÁ Q4 2022

**EL AÑO 2022
REGISTRÓ UN
AUMENTO DEL
14.7% EN VENTAS
RESPECTO A 2021.
EL 4TO TRIMESTRE
DEL 2022 TUVO UN
REPUNTE
IMPORTANTE.**

- El año 2022 registró un aumento del 14.7% en ventas respecto a 2021
- El 3er trimestre de 2022 registró una disminución en ventas, sin embargo en el 4to trimestre regresó la tendencia a la alza
- Si bien de manera generalizada las ventas en 2022 se incrementaron, el segmento medio fue el que registró el mayor aumento en ventas en vivienda vertical
- En vivienda horizontal las ventas en 2022 registraron una ligera baja respecto al 2021, sin embargo algunos rangos específicos presentaron recuperaciones importantes
- Los proyectos más recientes siguen mostrando mayor dinamismo que el inventario de más tiempo en vivienda vertical
- En 2022 la oferta nueva de vivienda horizontal que entró al mercado fue de mayores niveles de precios que en años anteriores. También de mayores metrajes
- El 2022 registra un aumento en proyectos, en unidades totales y en unidades vendidas
- En horizontal la mayor parte del inventario activo salió a venta en 2017, en vertical en 2016 y 2018
- El inventario disminuyó considerablemente en vertical, y la mayor parte se encuentra ahora en construcción
- La zona de mayor dinamismo para la oferta de vivienda horizontal se encuentra en las zonas oeste y este, mientras que la oferta vertical tiene mayor dinamismo en las zonas centro y San Miguelito
- La zona playa en horizontal y la zona norte en vertical fueron las zonas que más disminuyeron los meses de inventario
- En horizontal, el 60% del inventario se encuentran en construcción, el 31% construido, y el 9% en preventa
- La mayor parte de la oferta horizontal se ubica en los segmentos bajo y medio bajo, en la zonas Oeste y Este
- En vertical, el 45% del inventario se encuentran en construcción, el 38% construido, y el 17% en preventa
- La mayor parte de la oferta vertical se ubica en los segmentos medio y medio alto, en la zonas centro y San Miguelito
- La zona Carrasquilla/Pueblo nuevo cuenta con 16% del inventario vertical. 54% de su inventario pertenece al segmento medio, 33% al segmento medio alto
- La zona Santa María/Costa del Este cuenta con 10% del inventario vertical, cifra mayor que en 2Q 2022. 39% de su inventario pertenece al segmento medio alto, 30% al segmento alto y 30% al segmento muy alto
- En horizontal los segmentos medio y medio bajo disminuyeron meses de inventario. En vertical los segmentos muy alto y alto.
- Los proyectos tienen un tiempo promedio en el mercado de 6 años
- Dado el nivel de ventas registrado en 2022, se proyectan 2.6 años de inventario disponible, tomando en cuenta horizontal y vertical

LAS PUBLICACIONES DEL MERCADO SECUNDARIO DISMINUYERON EN EL 2NDO SEMESTRE 2022 RESPECTO AL 1ER SEMESTRE 2022 TANTO PARA VIVIENDA VERTICAL COMO PARA HORIZONTAL. SAN FRANCISCO SIGUE CONCENTRANDO LA MAYOR CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE VIVIENDA VERTICAL, ADEMÁS DE SER UNO DE LOS CORREGIMIENTOS CON LOS PRECIOS MÁS ELEVADOS EN PROMEDIO

- San Francisco sigue concentrando la mayor cantidad de publicaciones de vivienda vertical del mercado secundario, además de ser uno de los corregimientos con los precios más elevados en promedio
- Las publicaciones de vivienda vertical del mercado secundario disminuyeron en el segundo semestre 2022 respecto al primer semestre 2022
- En vivienda vertical se registró un incremento de precios generalizado con respecto al 2021
- San Francisco registró una disminución de publicaciones de vivienda vertical, mientras que Betania, Juan Díaz, Parque Lefevre y Pueblo Nuevo registraron un incremento
- En vivienda horizontal los corregimientos de Juan Díaz y Ancón siguen concentrando la mayor cantidad de publicaciones en el distrito de Panamá. San Francisco continúa presentando los precios más elevados.
- En vivienda horizontal también se registró una disminución generalizada en las unidades de reventa respecto a períodos anteriores para las principales provincias
- Las diferentes provincias registraron efectos diversos en el precio por m2 de vivienda horizontal, con algunas provincias prestando incrementos en precios y otras disminuciones
- Ancón fue el corregimiento que más aumento en publicaciones de vivienda horizontal del mercado secundario respecto a períodos anteriores
- En vivienda en alquiler los corregimientos de San Francisco y Parque lefevre registran los precios más elevados dentro del distrito de Panamá
- En vivienda vertical el promedio mensual de permisos de ocupación se incrementó considerablemente en el segundo semestre del 2022
- En vivienda vertical Julio y diciembre 2022 registraron el mayor número de permisos de ocupación, la mayoría en Bella vista, San Francisco y Calidonia
- Pacora registró el mayor número de permisos de construcción en vivienda vertical en 2022
- Juan Díaz, San Francisco, Ancón y Pacora registraron el mayor número de anteproyectos verticales
- Los permisos de ocupación mostraron una tendencia a la alza para el segundo semestre del 2022 en vivienda horizontal
- En vivienda horizontal agosto y septiembre 2022 registraron el mayor número de permisos de ocupación, la mayoría en Pacora y Las Garzas
- Pacora y Las Cumbres registraron el mayor número de permisos de construcción en vivienda horizontal en 2022
- Pacora registró el mayor número de anteproyectos de vivienda horizontal

F U T U R E
F U T U R E
F U T U R E
F U T U R E

#4SIGHT



MONIQUE CÉSPEDES

PARTNER CENTRAL AMERICA & CARIBBEAN



4SREALSTATE.COM

Mobile +507 6450 0937
Phone +507 380 2216
mcespedes@4Srealestate.com

F U T U R E
F U T U R E
F U T U R E
F U T U R E

#4S



JOSE APOLAYO

REGIONAL DIRECTOR – PANAMÁ



4SREALSTATE.COM

Mobile +507 6342 9542
japolayo@4Srealestate.com



FOLLOW US



R E
R E
R E
R E

FORECAST PODCAST



4S REAL ESTATE PODCAST

By 4S REAL ESTATE PODCAST

FOREC4ST

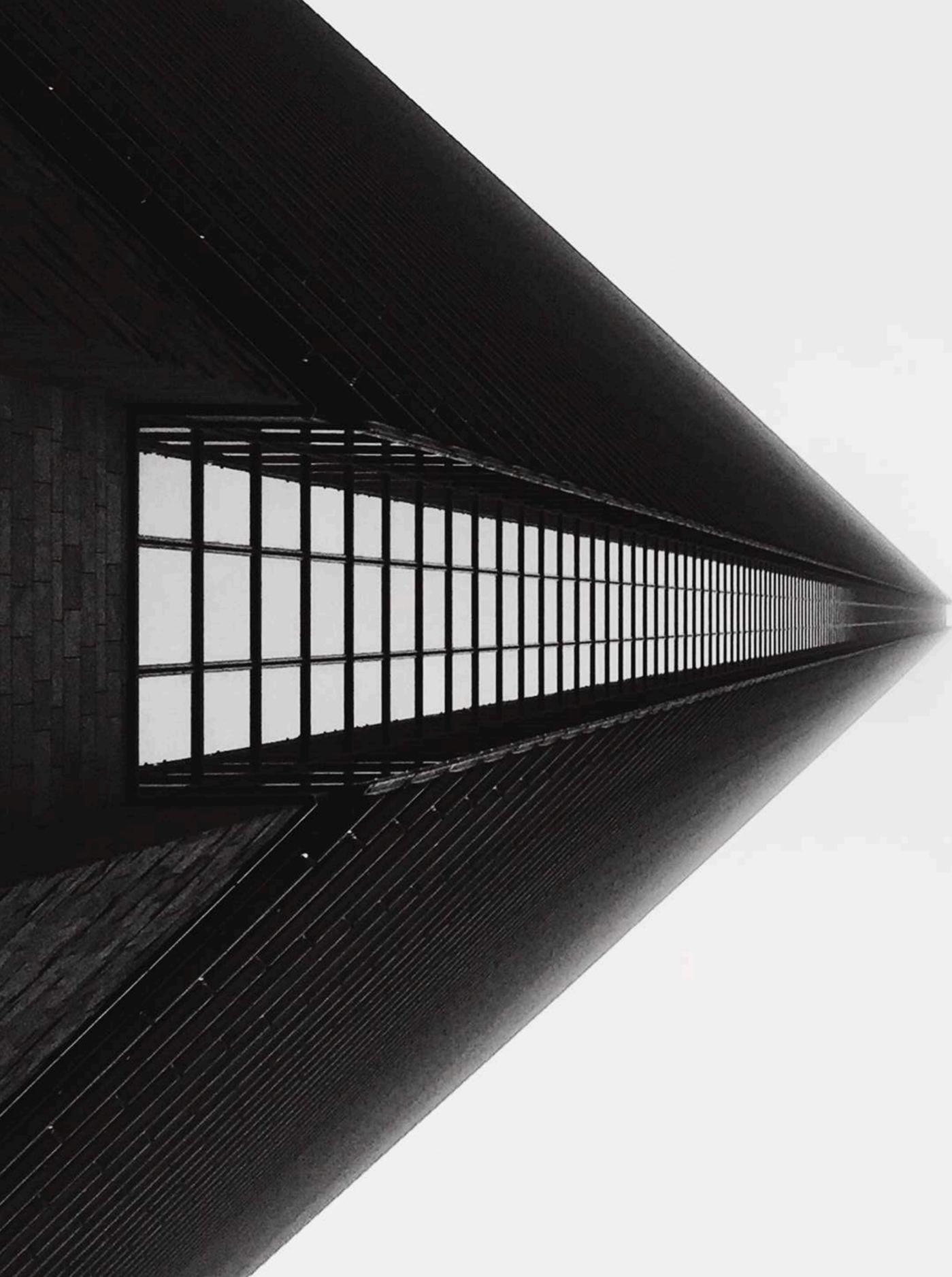
El mejor podcast inmobiliario de habla hispana donde platicaremos de la mano de los verdaderos expertos para entender, anticipar, y emocionarnos con la mejor información del futuro del Real Estate.

Listen on  Spotify

 Message

ESCÚCHANOS EN:

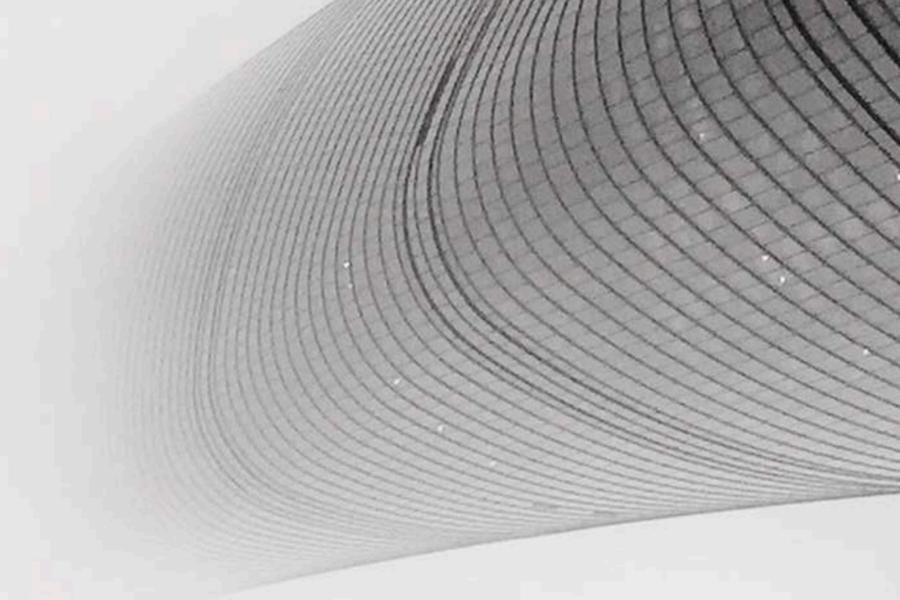
-  **SPOTIFY**
-  **APPLE PODCAST**
-  **GOOGLE PODCAST**
-  **RADIO PUBLIC**
-  **BREAKER**
-  **POCKET CAST**



REAL ESTATE FORESIGHT

A new vision on extraordinary real estate projects

4S is the largest real estate consulting firm in Latin America. We collaborate with developers and investors to create extraordinary real estate projects.





FORESIGHT



4SREALESTATE.COM