

CIUDAD DE PANAMÁ

REPORTE de MERCADO



Sobreoferta estimula la competencia en el mercado inmobiliario de oficinas.

PANORAMA GENERAL DE MERCADO

La construcción de oficinas se ha consolidado como uno de los negocios más dinámicos en la ciudad de Panamá, esto gracias a los incentivos para los inversionistas extranjeros, la llegada de empresas multinacionales y el crecimiento de algunas firmas locales, que han impulsado la demanda de más proyectos inmobiliarios para el uso corporativo.

La demanda que existe actualmente es cada vez más sofisticada y con mayor conocimiento del mercado; Estas empresas consideran determinantes elementos como el precio, la flexibilidad, la eficiencia, la conveniencia para sus empleados y la reputación del inmueble donde se van a establecer o mudar, esto ha forzado a los propietarios y promotores a experimentar mayores niveles de competencia e implementar estrategias que diferencien sus productos de los demás.

Al cierre del primer semestre del 2015, el mercado inmobiliario de oficinas en la ciudad de Panamá ha mostrado una reactivación importante como resultado de la estabilidad económica, las nuevas políticas de control gubernamental y los altos niveles de inversión pública en proyectos de infraestructura prontos a culminarse.

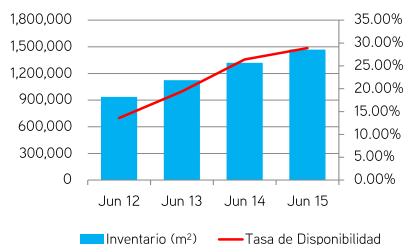
Durante el último año, el inventario del mercado inmobiliario de oficinas se incrementó en más de **148,000 metros cuadrados**, alcanzando **1,468,488 metros cuadrados** de área arrendable total.

La ausencia de un banco central y el exceso de liquidez en la economía han sido elementos que han contribuido en gran medida al crecimiento exponencial que ha experimentado el mercado durante los últimos años.

INDICADORES DE MERCADO

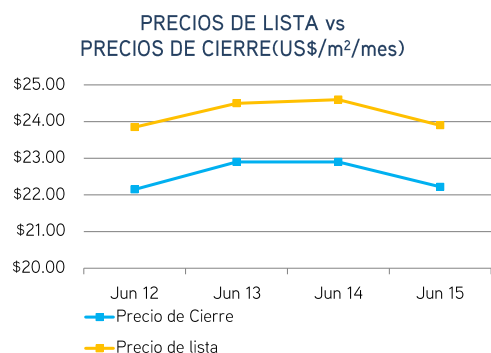
	JUN 2014	JUN 2015
INVENTARIO	↑	↑
DISPONIBILIDAD	↑	↑
ABSORCIÓN	↑	↑
CONSTRUCCIÓN	↑	↓
PRECIO DE RENTA	—	—

OFERTA: INVENTARIO (m²) Y TASA DE DISPONIBILIDAD(%)

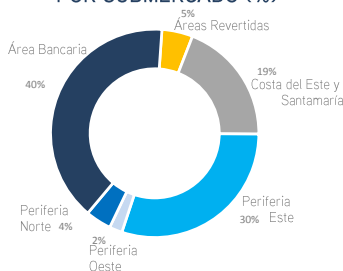


Al cierre del primer semestre del año, la absorción neta fue de aproximadamente **72.000 metros cuadrados** de inventario existente. Con esta cifra podemos confirmar que las tasas de absorción son relativamente bajas considerando los niveles de oferta existentes y en proceso de construcción. Este indicador refleja una tasa de ocupación interanual del 4.90% del inventario total del mercado.

La consolidación de operaciones bancarias y financieras, el crecimiento de firmas de consultoría y servicios locales así como la expansión de sedes regionales, han sido los principales demandantes de espacios para el uso empresarial durante la primera mitad del 2015.



COMPOSICIÓN DE LA OFERTA POR SUBMERCADO (%)



485 oficinas en
63 países en
6 continentes

- \$2.1 billones en ingresos anuales
- 135 millones de metros cuadrados bajo administración
- 15,800 profesionales especializados

Danny Quirós A.
Director of Valuations and Advisory Services
Danny.Quiros@colliers.com

Vía España, Plaza Regency, Piso 11
Panamá, República de Panamá.

TEL (507) 214 7777
FAX (507) 214 7777

Al día de hoy, el mercado inmobiliario de oficinas posee más de **278,000 metros cuadrados** en construcción, considerando los diferentes tipos y categorías de inmuebles. Estos proyectos estarán ingresando al mercado durante el 2015 y el 2016; El área bancaria y Costa del Este son las que albergan la mayoría de este inventario, lo cual confirma el “boom” que consolida estas zonas como los polos de desarrollo de oficinas en la ciudad de Panamá.

Para junio del 2015, el precio de renta promedio se estableció en los US\$23.90 por metro cuadrado por mes, inferior al año anterior, como consecuencia de transacciones recientes que han sido cerradas a niveles por debajo del precio de equilibrio.

La cuota de mantenimiento promedio a junio del 2015 se ubicó en los US\$2.25 por metro cuadrado por mes, un 15.0% mayor que el mismo período del 2015.

Como consecuencia de las altas expectativas creadas, el esquema de demanda – producción durante los últimos cinco años ha creado importantes desequilibrios entre los que se pueden citar: Un incremento paulatino de la tasa de disponibilidad, una presión a la baja en los precios de alquiler y un enfriamiento en la situación coyuntural del mercado.

Este documento ha sido elaborado por Colliers International y de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, entre otras. Colliers International no garantiza, ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada, cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.colliers.com.

Colliers International ofrece servicios inmobiliarios a nivel mundial, a través de 13,500 profesionales especializados en más de 480 oficinas distribuidas en 62 países. Colliers tiene ingresos de hasta US\$ 2.0 mil millones y maneja más de 1.12 billones de pies cuadrados en administración.



Accelerating success.