

Ciudad de Panamá Mercado Industrial

Mercado en fase de Expansión

Al cierre del segundo trimestre del 2022, se ha podido apreciar una importante reactivación de la industria logística y la de manufactura, posterior a un año donde las medidas de cuarentena implementadas por las autoridades de salud, afectaron considerablemente la actividad comercial y las iniciativas de establecimiento y expansión de empresas tanto locales como extranjeras en facilidades industriales.

Antes de la crisis por pandemia, el mercado industrial de la ciudad de Panamá venía mostrando una sana actividad comercial gracias a la implementación del modelo BTS (Built to Suit), considerando que la oferta especulativa ha sido muy limitada y los inmuebles existentes disponibles no se adaptaban a las necesidades de los usuarios, por especificaciones que restaban eficiencia operativa, para una demanda cada vez más exigente y modernizada.

Por otro lado, desde la segunda mitad del año anterior, se ha podido apreciar una mayor participación en los requerimientos de operaciones relacionadas con las actividades de valor agregado como el ensamble, empacado, envasado y transformación de materia prima.

Condiciones Actuales

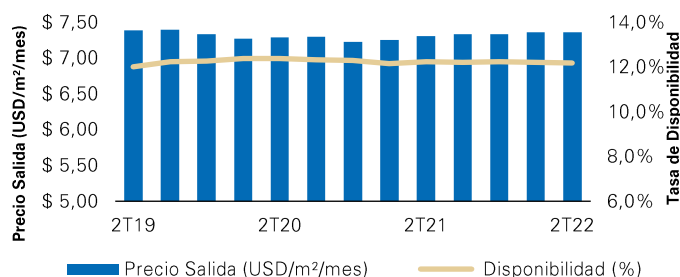
- La demanda ha incentivado la construcción de nuevos proyectos y nuevas fases en los parques existentes.
- En comparación con el mismo período de 2021, el inventario total ha aumentado en 9.36%.
- Empresas en la industria farmacéutica, logística y de consumo interno han sido los principales demandantes de facilidades industriales.

Resumen de Mercado

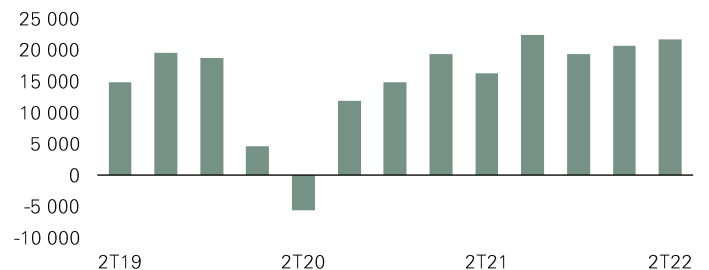
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	1,55 M	1,54 M	1,42 M	↑
Tasa de Disponibilidad	12.16%	12.22%	12.35%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	21,764	20,720	16,299	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.35	\$7.35	\$7.30	←
En Construcción (m ²)	204,320	186,344	146,136	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA



Niveles Saludables de Oferta

El inventario del mercado industrial para el segundo trimestre del presente año 2022, se estableció en 1,553,394 metros cuadrados del total de área arrendable. Un 9.36% mayor respecto al mismo período en 2021. La mayor participación en la oferta corresponden a inmuebles de clase A ubicados en los submercados de Áreas Revertidas y Periferia Este. Principalmente con espacios para operaciones de logística y manufactura liviana.

En cuanto a la tasa de disponibilidad de todo el mercado sigue en niveles saludables, este indicador se estableció en 12.16%. Lo cual corresponde a una leve baja del -0.45%, con respecto a junio del 2021.

El ingreso de nueva oferta para operaciones logísticas también propone un mayor dinamismo en mudanzas y nuevas aperturas. También la consolidación de operaciones de manufactura por parte de nuevos requerimientos generados por la aprobación de la ley EMMA que ofrece incentivos para el establecimiento de operaciones foráneas en el país.

La industria del comercio electrónico representa una gran oportunidad en el mediano plazo para el desarrollo de grandes instalaciones que vengán a soportar el crecimiento de locales

comerciales/ ofibodegas ubicados en la última milla por parte de las empresas que se dedican a la consolidación de mercancías adquiridas mediante las compras en línea.

Un mayor dinamismo en la demanda

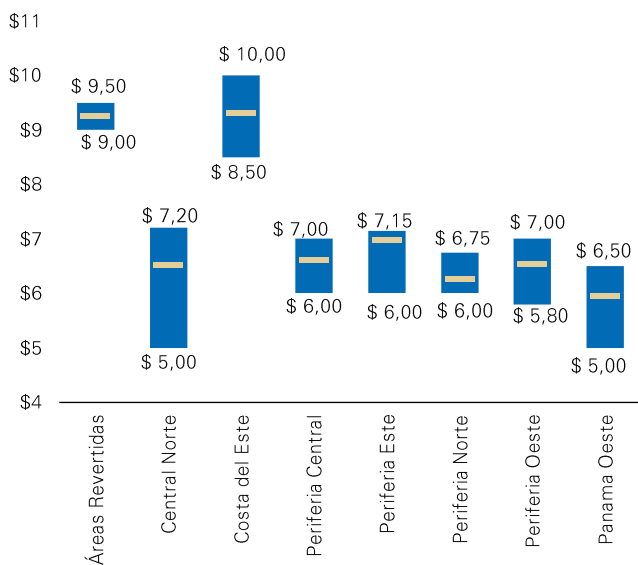
Al cierre de junio 2022, se registró una absorción bruta de 24,064 metros cuadrados, mientras que la absorción neta se ubicó en los 21,764 metros cuadrados. Lo cual significa el desuso de más de 3,000 metros cuadrados durante el último año, consecuencia de la migración hacia inmuebles más eficientes.

La estabilidad económica y el anuncio de la apertura de bloques económicos, han reactivado la demanda de empresas que necesitan migrar o expandir sus operaciones. Del mismo modo, los proyectos de obra pública y los incentivos que ofrece el país, seguirán despertando el interés de inversionistas y empresas extranjeras para la adquisición de propiedades, el desarrollo de producto y el establecimiento de operaciones en la Ciudad de Panamá.

Se espera que durante lo que resta del año, la demanda logre estabilizarse a los niveles presentados antes de la crisis sanitaria, consecuencia de la reactivación de la economía, el incremento en el comercio electrónico y las necesidades de expansión de la industria del consumo interno y la logística regional.

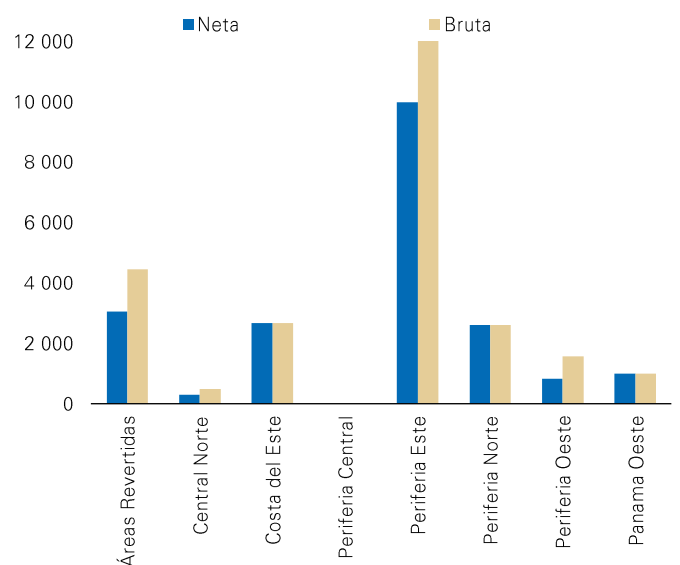
Rangos de Precios de Salida por Submercado

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ m²)



Absorción por Submercado

EN METROS CUADRADOS



Origen de la demanda

Para el primer trimestre del 2021, la demanda mostró signos de una importante recuperación cuya absorción neta mostró un crecimiento de casi el 20.0% conforme al mismo período del 2020. La mayoría de la demanda corresponde a nuevos requerimientos, de los cuales algunos representan necesidades que se mantuvieron pausadas durante el período de cuarentena y han sido reactivados recientemente.

En cuanto a las expansiones, la demanda muestra un interés genuino en ampliar, pero no todos los propietarios tienen la capacidad inmediata de satisfacer dichos requerimientos, lo cual representa una necesidad de mudanza o consolidación. Esto representa una gran oportunidad para los desarrolladores que mantengan una oferta especulativa y especializada.

Se vislumbra que este mercado en particular, sea el que muestre una recuperación más inmediata, considerando el posicionamiento del país en la industria logística y el impacto del comercio electrónico en las actividades de almacenamiento y distribución interna y externa de mercancías.

La adaptación del producto será un elemento fundamental para el proceso de comercialización en la industria de parques industriales existentes y que muestran signos de obsolescencia.

En mercados con mayor grado de madurez, se puede observar que la generación de "clusters" o integración de actividades, ha dado resultados muy positivos en los tiempos de absorción de las unidades y los terrenos dentro de un proyectos y submercados especializados en atender actividades similares y complementarias..

Estadísticas por Submercado

Submercado	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta (m ²)	Alquiler (USD/m ²)
Áreas Revertidas	266,353	20,500	14,548	5.46%	3,061	\$9,25
Central Norte	41,463	12,440	7,330	17.68%	300	\$7,51
Costa del Este	205,253	0	8,152	3.97%	2,666	\$9,31
Periferia Central	53,323	0	4,496	8.43%	0	\$6,60
Periferia Este	398,818	152,180	110,975	27.83%	9,997	\$6,98
Periferia Norte	30,889	0	695	2.25%	2,602	\$6,22
Periferia Oeste	25,188	10,000	1	11.02%	836	\$6,53
Panama Oeste	26,300	9,200	0	0.0%	1,000	\$5,85
Total	1,553,394	204,320	188,968	12.16%	21,764	\$7,35

Para mayor información:

Costa Rica

Santa Ana, C.C. City Place,
Edificio B, Piso 3
t (506) 4000.5171

Danny Quirós

Research Director
Newmark Central America
danny.quirós@nmrk.com

Cesar Guerrero

Market Research
Newmark Central America
cesar.guerrero@nmrk.com

centroamerica.nmrk.lat

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.