

Ciudad de Panamá

Mercado de Oficinas

Mercado muestra leve Recuperación

Al cierre del segundo cuarto del 2022, el mercado inmobiliario de oficinas permanece en fase de recesión según el ciclo inmobiliario, con un crecimiento constante en los niveles de disponibilidad y una demora importante en la negociación de condiciones contractuales, que favorecen principalmente a los inquilinos generando una baja total en las iniciativas de desarrollo.

Dentro de la nueva oferta, han surgido espacios de segunda generación, que representan un jugador importante en el mercado con ubicaciones ya consolidadas y la capacidad de los propietarios para invertir en mejoras congruentes con los requerimientos y exigencias de la demanda, con precios más competitivos, en una etapa donde los usuarios muestran mucha sensibilidad en cuanto a los costos.

La consolidación del país en la atención de usuarios en la industria de las sedes regionales, los beneficios fiscales otorgados por el régimen de la Ley SEM y la flexibilidad de los desarrolladores locales, siguen siendo elementos que pronostican una recuperación lenta pero segura del mercado durante los próximos tres años.

Condiciones Actuales

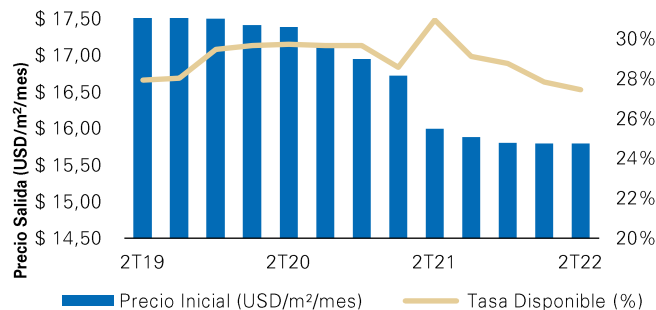
- Consolidación de un esquema híbrido de trabajo, entre el hogar y la oficina.
- El inventario no ha mostrado crecimiento durante el último año.
- Desocupación de espacios atrae oferta de segunda generación, obligando a los propietarios ajustar los precios.
- Los niveles de disponibilidad presentan una baja conservadora.

Resumen de Mercado

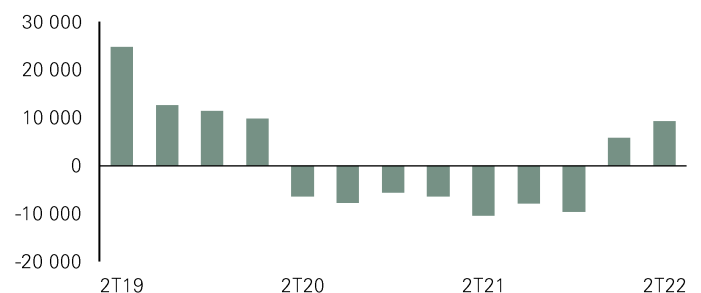
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1.78 M	1.78 M	1.78 M	→
Tasa de Disponibilidad	27.4%	28.3%	30.5%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	12,265	9,343	-9,668	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$14.60	\$14.90	\$15.45	→
En Construcción (m ²)	0	0	0	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (m²)



En busca del equilibrio coyuntural

A pesar de permanecer en una fase de recesión y afrontar los efectos de la crisis sanitaria global, al cierre del primer semestre, el mercado inmobiliario de oficinas en la Ciudad de Panamá muestra resultados alentadores en la búsqueda de equilibrio, gracias a la adaptación de la oferta a los requerimientos de una demanda cada vez más sofisticada.

Durante los últimos seis meses, se ha logrado identificar una clara tendencia en la reducción de espacios empresariales, así como en la re-negociación de contratos de alquiler; lo anterior, producto de la implementación de modelos de trabajo mixto desde el hogar y la oficina, así como la búsqueda de los usuarios por contar con mayor eficiencia y flexibilidad en sus costos fijos y operativos.

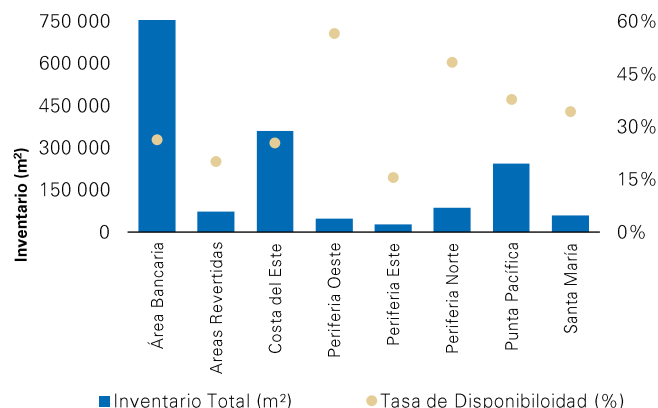
Por otro lado, se aprecia un mayor interés de los inquilinos por establecerse en espacios ya terminados bajo los modelos de entrega "llave en mano" y "plug & play", asumiendo dichas inversiones como un gasto operativo a través del contrato, mediante un aumento en la renta, evitando involucrarse en los procesos de remodelación y adecuación de los inmuebles.

Para junio del 2022, el inventario del mercado de oficinas se estableció en 1,779,745 metros cuadrados de área arrendable total. Sin mostrar una variación desde el mismo período en el 2021.

En cuanto a la tasa de disponibilidad de todo el mercado, este indicador se estableció en 27.44% una baja interanual conservadora producto de la apertura económica durante el segundo semestre del año anterior, la ausencia de nuevos desarrollos especulativos, contrastados con la reducción de espacios resultantes del impacto del teletrabajo y la demora en las negociaciones en un mercado en una fase correctiva.

Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 488,362



Mayor actividad en la demanda

Para la segunda mitad del año, se pronostica un mayor dinamismo en la demanda, como consecuencia de la urgencia en el establecimiento y expansión de operaciones del sector empresarial, que fueron demoradas durante los últimos 24 meses, retomando dichas necesidades. Estos requerimientos son de menor densidad de colaboradores, pero con necesidades de expansión en el corto y mediano plazo, que representan oportunidades de mejorar los niveles de ocupación del mercado que presenten eficiencia, flexibilidad y capacidad de negociación durante el tiempo que demore el mercado en el ajuste de la coyuntura entre la oferta y la demanda.

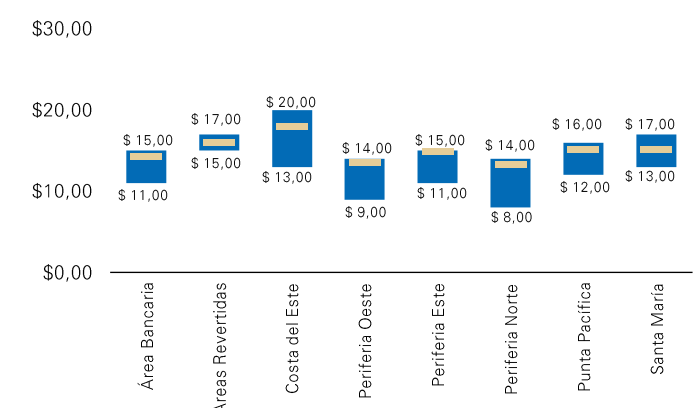
A pesar de la ausencia de inventario en proceso, se proyecta una importante oferta de espacios de segunda generación que vienen a competir en la satisfacción de las actuales y futuras necesidades de la demanda, ejerciendo una presión importante en los precios de alquiler, ya que los costos de remodelación son menores que los que experimentan los inmuebles en obra gris.

Al cierre del segundo cuarto, la Absorción Bruta anual fue de 17,795 metros cuadrados, reflejando una tasa de ocupación del 0.90%; mientras que la Absorción Neta se ubicó en los 12,265 metros cuadrados, lo cual significa el desuso de más de 5,000 metros cuadrados durante el último año.

Se estima que el próximo año será un período correctivo en cuanto a la búsqueda de equilibrio de mercado, donde los precios de renta y la flexibilidad de los propietarios en las condiciones de entrega van a significar elementos de peso en la toma de decisiones de usuarios actuales y nuevos que buscan aprovechar las condiciones actuales y la alta competitividad que muestra el mercado actualmente.

Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS (USD/m²/mes)



La Evolución de la Oficina

La llegada de una nueva generación de importancia, la creciente necesidad de tecnología y la inversión continua en herramientas de colaboración basadas en conectividad, para facilitar el acceso a los recursos empresariales y mover la fuerza laboral donde se necesita, ha creado un cambio hacia el trabajo flexible.

Con los nuevos hábitos de consumo de tecnología, el concepto de oficina tradicional cambiará. El trabajo virtual será un hecho de la vida para la mayoría de las personas. Las organizaciones enfrentan desafíos cada vez más complejos en el desarrollo de estrategias diseñadas para satisfacer las diversas expectativas y necesidades de las personas. A medida que una nueva generación ingresa al mundo laboral, los valores y las formas de trabajar están cambiando. Lo que lleva a los desarrolladores a apostar por la creatividad basada en la experiencia sensorial, pudiendo innovar para brindar nuevas propiedades bajo el concepto de "experiencia".

Lo que quieren decir es que la estructura de la intervención y la interacción del usuario ha cambiado fundamentalmente más allá de las necesidades básicas. La importancia radica en cómo se sienten los usuarios en la interacción en cada punto de contacto, desde la funcionalidad del espacio hasta cualidades intangibles como la sorpresa y el ingenio que tienen un impacto significativo en todos.

También ha aumentado la importancia del medio ambiente, y esta demanda se ha incrementado a través de políticas activas que integran responsabilidades correspondientes a este aspecto. Esta tendencia ya instalada conducirá a una mayor demanda con el tiempo y nuevos medidores verdes que ingresen al mercado en los próximos años. Adoptar prácticas como el uso eficiente del agua y la energía, el uso de la luz solar y la ventilación natural, el uso de materiales de baja emisión de carbono, el uso de madera certificada y la reducción del uso de papel.

Estadísticas por Submercados

Submercado	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta (m ²)	Alquiler (USD/m ² /mes)
Área Bancaria	886 103	0	220 462	24,88%	2747	\$14,25
Áreas Revertidas	71 757	0	14 454	20,14%	-120	\$16,00
Costa del Este	359 650	0	91 902	25,55%	3460	\$17,99
Periferia Oeste	48 223	0	14 467	30,00%	467	\$13,57
Periferia Este	27 282	0	4 271	15,65%	920	\$14,92
Periferia Norte	85 064	0	30 623	36,00%	1941	\$13,32
Punta Pacífica	244 135	0	92 456	37,87%	3351	\$15,16
Santa María	57 533	0	19 776	34,37%	-501	\$15,13
Total	1,779,746	0	488,411	27.4%	12,265	\$17.92

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.