

# Ciudad de Panamá Mercado Industrial

## Mercado en fase de Expansión

Una ubicación estratégica, una economía estable y dolarizada, así como los incentivos fiscales bajo los diferentes regímenes especiales que ofrece el país para los inversionistas extranjeros, han sido los pilares en el dinamismo que presenta el mercado industrial panameño al cierre del tercer cuarto del presente año.

Empresas en actividades logísticas globales y regionales, centros de distribución para el consumo interno, farmacéuticas y nuevas operaciones de manufactura liviana, han sido los principales demandantes de espacios de bodegas y naves industriales en la Ciudad de Panamá durante el presente año.

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, empaçado, envasado y etiquetado de mercancías para su posterior distribución regional y global.

Para el 2023, se pronostica un mayor dinamismo con nuevas fases en proyectos existentes y la construcción de nuevos complejos especulativos además del inicio en la construcción de facilidades hechas a la medida de nuevos usuarios.

### Condiciones Actuales

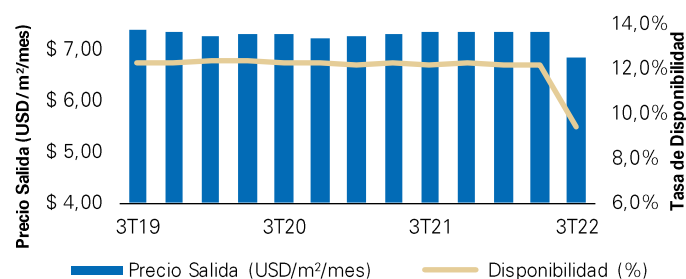
- La demanda ha incentivado la construcción de nuevos proyectos y nuevas fases en los parques existentes.
- En comparación con el mismo período de 2021, la absorción neta ha aumentado en un 16.43%.
- Empresas en la industria farmacéutica, logística y de consumo interno han sido los principales demandantes de facilidades industriales.

### Resumen de Mercado

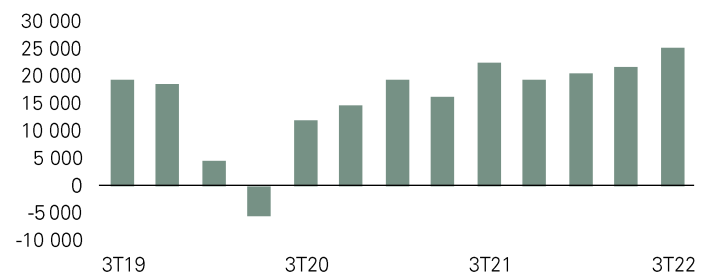
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	1,56 M	1,56 M	1,42 M	↑
Tasa de Disponibilidad	9.39%	12.16%	12.35%	↓
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	25,338	21,764	16,299	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.97	\$7.35	\$7.30	←
En Construcción (m <sup>2</sup> )	204,320	204,320	146,136	↑

### Análisis de Mercado

#### PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



#### ABSORCIÓN NETA



## Crecimiento saludable de la Oferta

Para el tercer trimestre del presente año, el inventario del mercado inmobiliario industrial en la Ciudad de Panamá se estableció en 1,566,244 metros cuadrados de área arrendable total, un 2.29% mayor respecto al mismo período en 2021. La mayor participación en la nueva oferta corresponde a inmuebles ubicados en los submercados de Áreas Revertidas y la Periferia Este, principalmente con espacios hechos a la medida para operaciones de logística y consumo interno.

El ingreso de nueva oferta para operaciones logísticas 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, la cual ofrece incentivos para el establecimiento de operaciones foráneas de esta naturaleza en el país.

En cuanto a la tasa de disponibilidad de todo el mercado, el indicador permanece en niveles saludables, ubicándose en 9.39%. Lo cual corresponde a una baja del -23.0%, con respecto a setiembre del año anterior.

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.

## Nuevos jugadores en la demanda

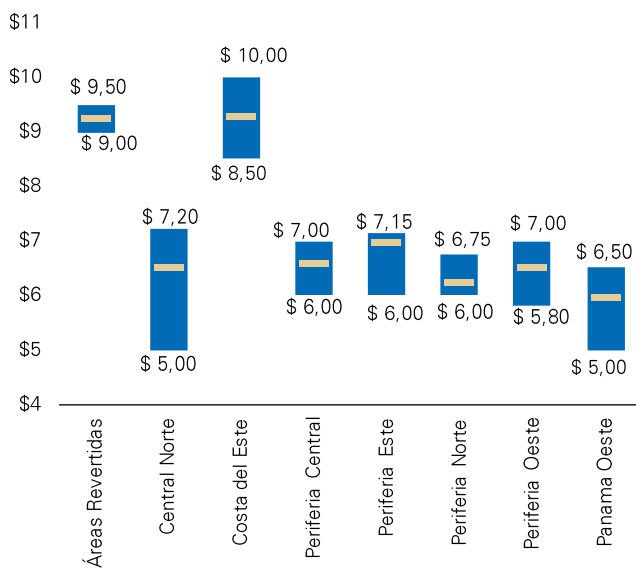
Al cierre de setiembre 2022, se registró una absorción bruta de 28,583 metros cuadrados, mientras que la absorción neta se ubicó en los 25,338 metros cuadrados, lo cual significa el desuso de casi 3,000 metros cuadrados durante el último trimestre, consecuencia de la migración hacia inmuebles más eficientes.

La estabilidad económica y el anuncio de la apertura de bloques económicos, han reactivado la demanda de empresas que necesitan establecer y 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 y arriendo de propiedades dentro de los principales submercados de la ciudad.

Se espera que durante lo que resta del año, la demanda logre superar los niveles presentados antes de la crisis sanitaria, como resultado 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.

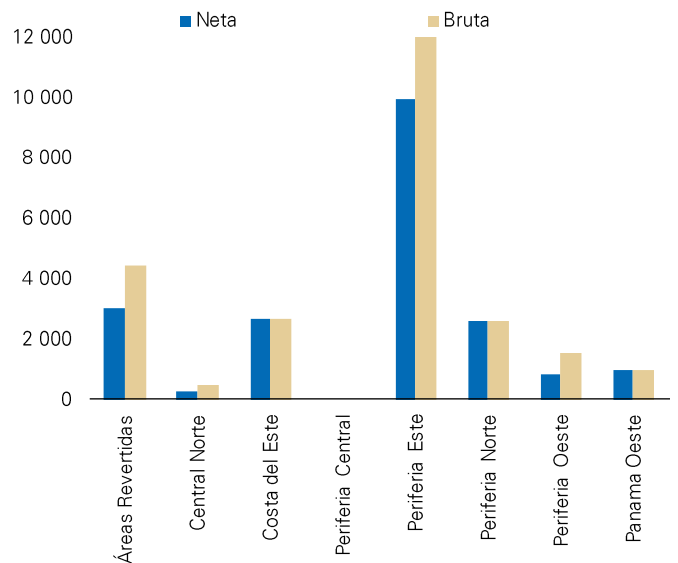
## Rangos de Precios de Salida por Submercado

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ m<sup>2</sup>)



## Absorción por Submercado

EN METROS CUADRADOS



La venta de terrenos para posterior desarrollo continúa siendo una tendencia cada vez más consolidada en el mercado panameño, ya que ofrece a los usuarios la flexibilidad para desarrollar sus instalaciones de acuerdo a sus necesidades específicas y márgenes de retorno más atractivos para los desarrolladores inmobiliarios.

Estas iniciativas se han mostrado en submercados no tradicionales donde el crecimiento demográfico y las mejoras en infraestructura pública han despertado un interés genuino por parte de los comerciantes y prestadores de servicios por establecer o expandir sus operaciones en estos sectores emergentes.

Las zonas donde se espera que se desarrollen los nuevos focos de crecimiento de la oferta industrial son principalmente la Periferia Norte, gracias a la conectividad que ofrece el corredor norte con la ruta a Colón y las zonas este y oeste y Panamá Oeste que representa el mayor crecimiento demográfico durante los últimos 5 años.

### Proyectos en Construcción

Inmueble	Área (m <sup>2</sup> )
Panamerica Corporate Center (Nave)	20 500
Parque Industrial Corredor Norte (Milla 8 Ofibodegas)	12 440
Parque Logístico Vacamonte (Bodegas)	8 000
Panawest Centro Logístico	10 000
Parque Industrial De Las Américas (BODEGAS)	19 517
Parque Industrial De Las Américas (OFIBODEGAS)	33 898
Tocumen Storage Complex	9 525
Panama Distribution Center (Ofibodegas)	1 446
Panama Distribution Center (Bodegas)	7 939
Airport Commercial Park 4	1 000
Panapark	9 337
Ofidepositos Aeropuerto	10 000
San Carlos Parque Logístico	59 518
Bodegas Center Depot (Franguipani)	1 200
<b>Total</b>	<b>204 320</b>

### Estadísticas por Submercado

Submercado	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Alquiler (USD/m <sup>2</sup> )
Áreas Revertidas	266,353	20 500	1,67%	2 586	\$9,25
Central Norte	41,463	12 440	16,72%	3 257	\$7,51
Costa del este	205,253	0	4,30%	0	\$9.31
Panamá Oeste	53,323	18 000	0,00%	0	\$6.60
Periferia Central	398,818	0	2,28%	2 771	\$6.98
Periferia Este	30,889	152 180	13,40%	18 720	\$6.22
Periferia Norte	25,188	0,00	1,76%	-545	\$6.53
Periferia Oeste	26,300	1 200	8,44%	-1 450	\$5.85
<b>Total</b>	<b>1 566 245</b>	<b>204,320</b>	<b>9.39%</b>	<b>25,339</b>	<b>\$6.97</b>

## Una recuperación económica

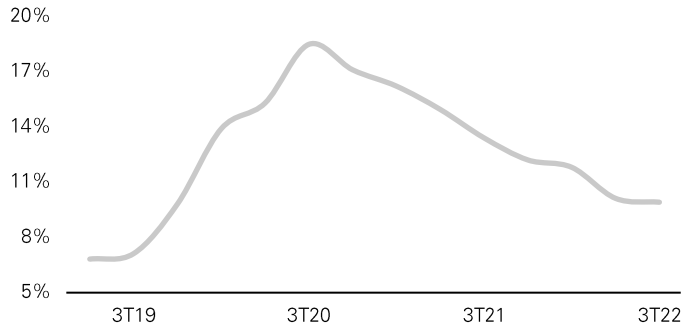
La producción de Panamá creció un 13,6 % en el primer trimestre de 2022, en comparación con el mismo período en el 2021, impulsado principalmente por el comercio, la construcción y el transporte.

El comercio al por menor registró alzas significativas en las ventas de alimentos, combustibles para automotores, artículos escolares, artículos de ferretería y pinturas, productos farmacéuticos y la venta de automóviles, entre otros, lo mismo que las reexportaciones de la Zona Libre de Colón (ZLC).

En la categoría de transportes, almacenamiento y comunicaciones se registró un aumento de 11,9 %, inducido por el Canal de Panamá, que incrementó en 2,6 % sus ingresos por peajes; el transporte terrestre y aéreo, y las telecomunicaciones que han generado un aumento significativo en la inversión extranjera.

## Tasa de Desempleo

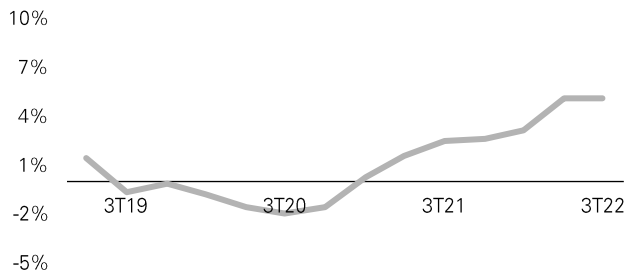
### INDICADOR TRIMESTRAL



\*Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

## Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

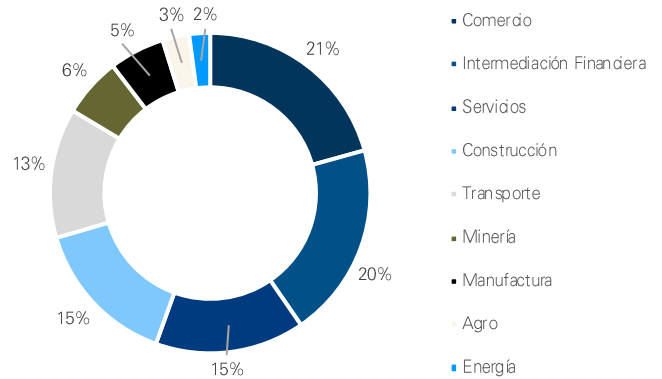
### VARIACIÓN INTERANUAL



\*Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

## Valor Agregado del PIB

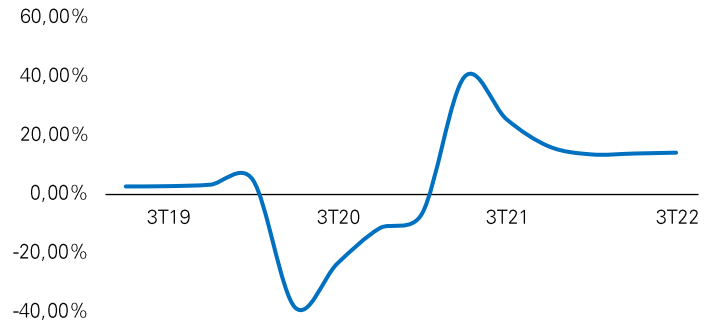
### POR ACTIVIDAD, AGOSTO 2022



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

## Crecimiento del PIB

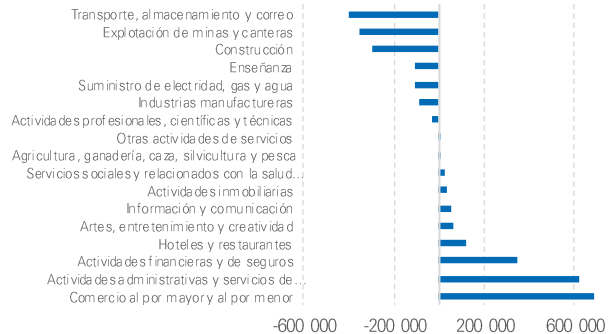
### VARIACIÓN INTERANUAL (%)



\*Fuente: MEF

## Inversión Extranjera Directa

### COMPONENTES DE IED (EN MILES DE \$)



\*Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

*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](http://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.