
JUNIO 2024

Ciudad de Panamá Mercado de Oficinas



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- A pesar de la desaceleración económica global y las contracciones en algunos países, la producción local ha crecido significativamente, lo que ha llevado a ajustar al alza las previsiones económicas. Este crecimiento del PIB estuvo impulsado por la demanda externa, el consumo de los hogares y la inversión en capital fijo, con notables avances en construcción, servicios empresariales y manufactura.
- Para el presente año, se prevé que el déficit de la cuenta corriente promedie 2.2% del PIB, mejorando gracias al buen desempeño de las exportaciones y a una reducción en la factura petrolera. Este déficit será financiado con flujos externos de mediano y largo plazo, manteniendo los activos de reserva en niveles adecuados.

Perspectivas

- Con la mirada puesta en el futuro inmediato, y tras el ajuste visto en el primer semestre de 2024, se anticipa que la tendencia hacia la revalorización de los espacios de trabajo tangibles continuará de manera sostenida. Esta revalorización no solo se centrará en los ajustes de precios y la reducción de áreas, sino también en crear ambientes más productivos y colaborativos.
- Sin embargo, el panorama actual pronostica un desafío para los inmuebles que recién ingresan al mercado, debido a los altos niveles de especulación actuales y las condiciones más favorables ofrecidas por los espacios de segunda generación.

Fundamentos de mercado

- A junio de 2024, el sector inmobiliario de oficinas ha experimentado un movimiento considerable hacia espacios más eficientes y amenidades que mejoren la convivencia de los trabajadores. Este cambio, impulsado por precios de alquiler atractivos y el interés en ocupar inmuebles de segunda generación, ha alterado significativamente la dinámica del mercado.
- Aunque la ocupación aumentó notablemente, la desocupación también creció debido a la reducción de áreas y la migración de usuarios hacia inmuebles con espacios y condiciones de entrega más favorables para los inquilinos en facilidades que cuentan con importantes inversiones en mejoras y adecuaciones.

I. Panorama General	05
II. Fundamentos de mercado	07
III. Estadísticas por submercado	09

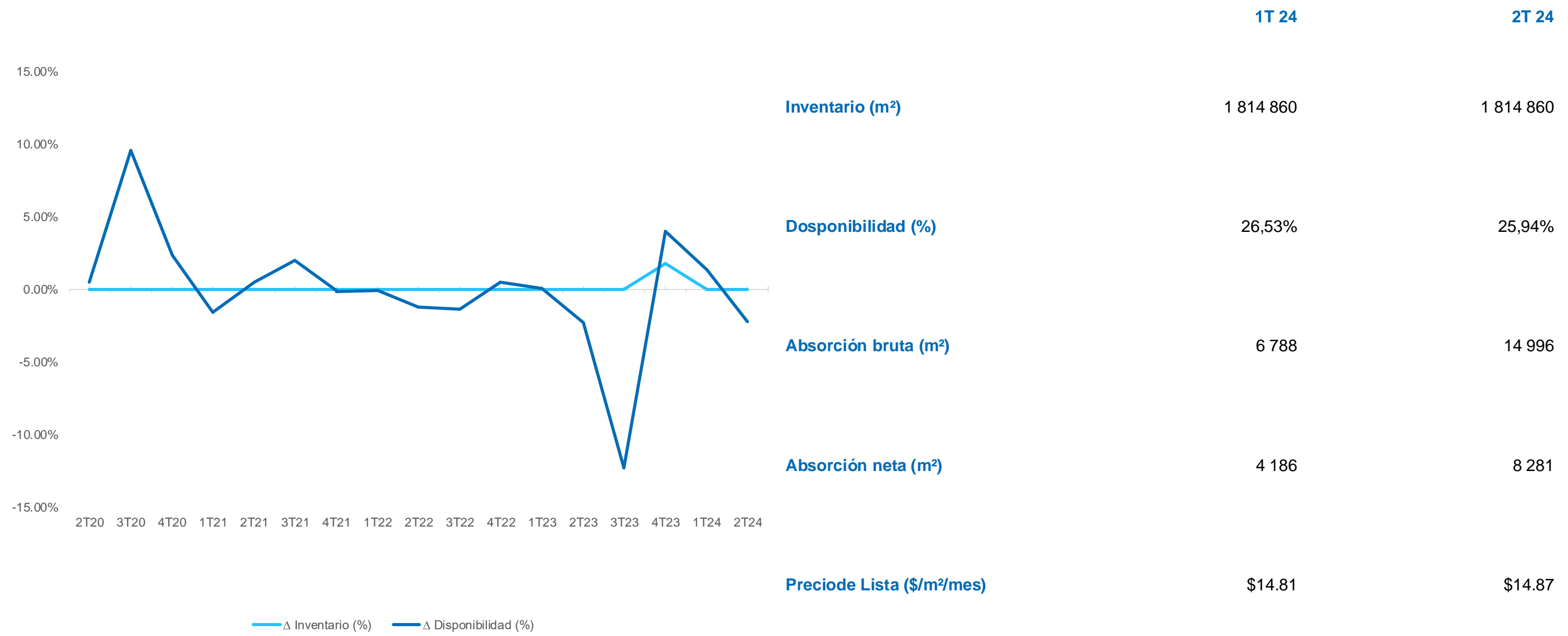
Panorama General



Oficinas: Panorama General

Al cierre del segundo trimestre de 2024, las perspectivas del mercado inmobiliario de oficinas para la Ciudad de Panamá son muy positivas debido a las nuevas políticas gubernamentales, el creciente dinamismo económico y el aumento de la inversión extranjera. Este optimismo crea un entorno muy favorable para la innovación y la inversión en el sector.

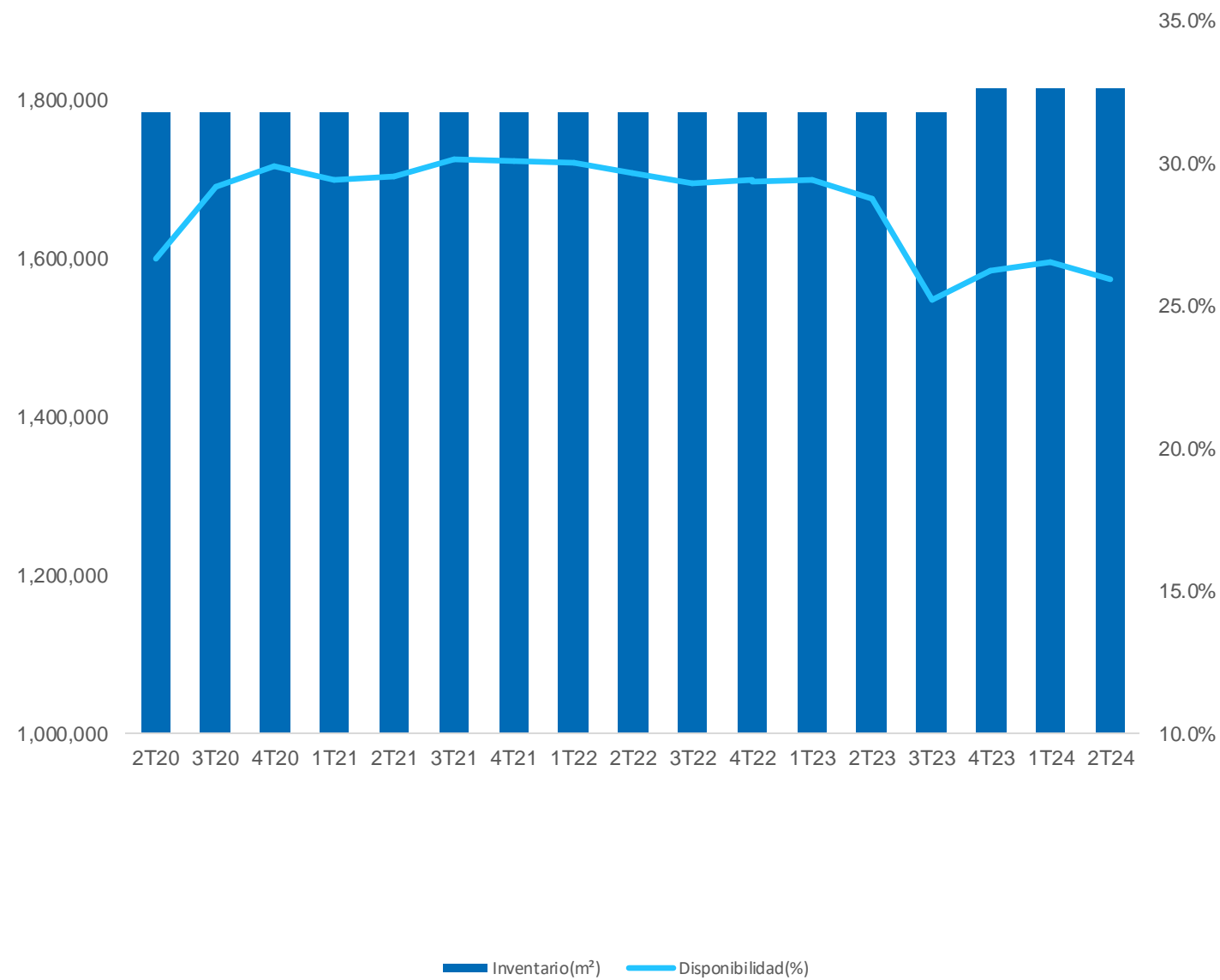
Variación trimestral de la oferta



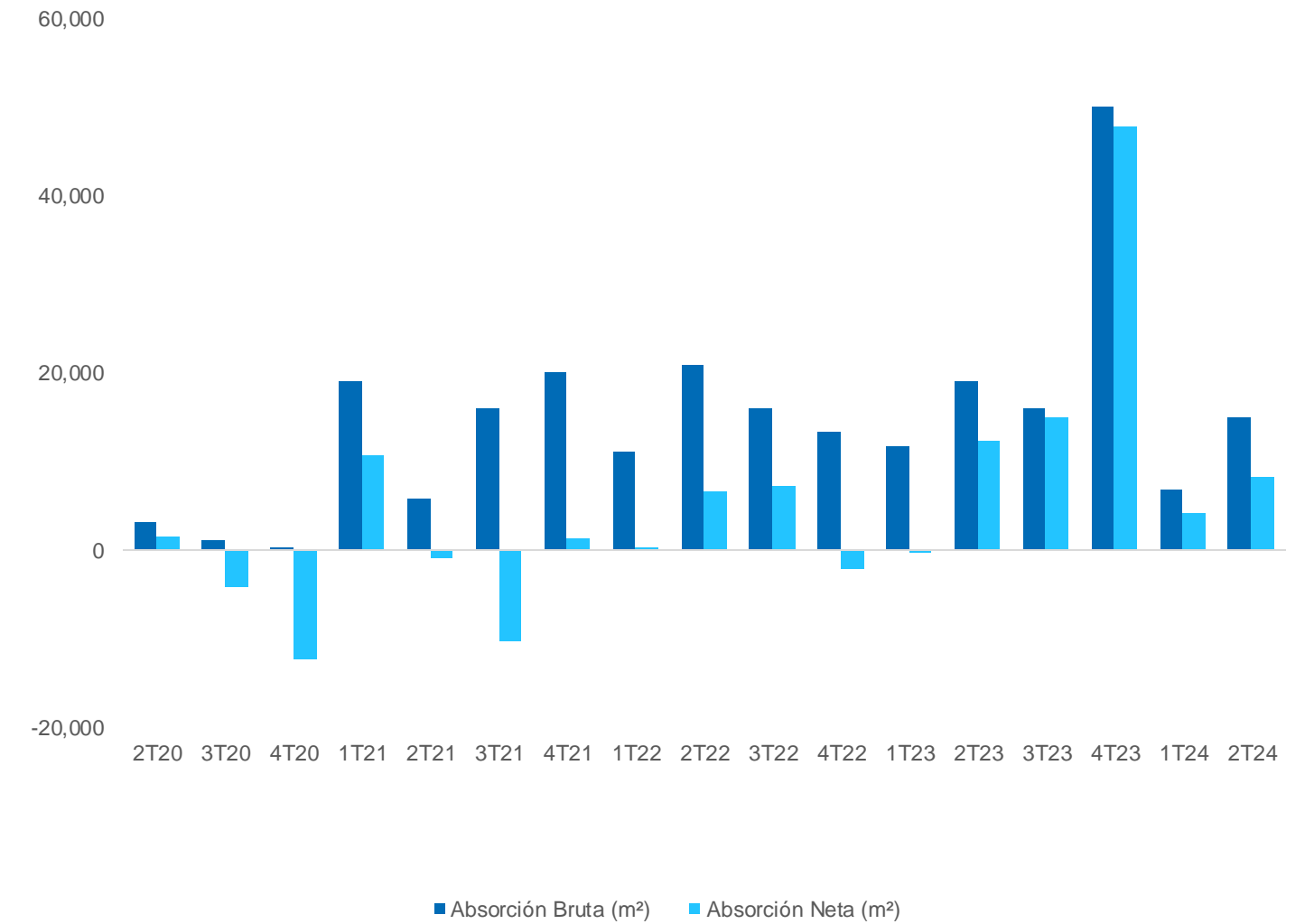
Oferta y Demanda

Inventario, Tasa de Disponibilidad y Absorción

Inventario y Tasa de Disponibilidad



Absorción Bruta y Neta



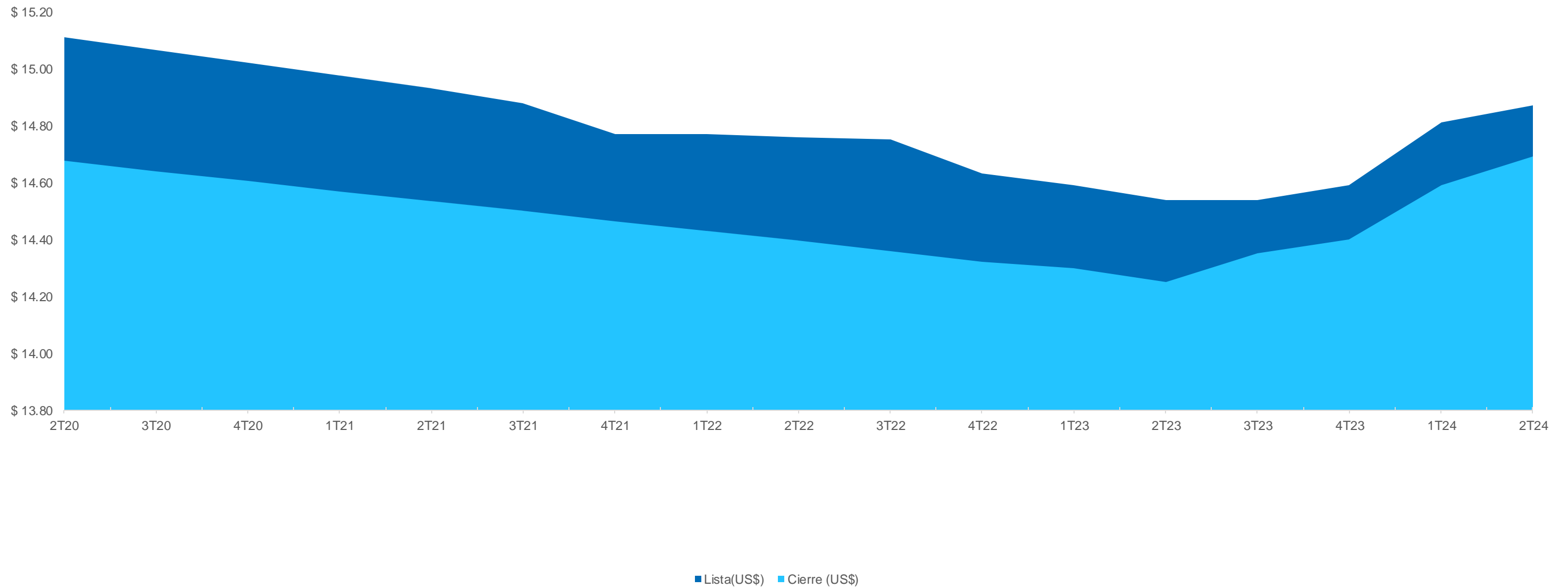
Fundamentos de mercado



Oficinas: Precios

Durante el segundo trimestre de 2024, el mercado de alquiler de oficinas continuó caracterizándose por una notable diversidad en los rangos de precios de renta, reflejando las variadas opciones en cuanto al tipo de entrega, ya sean espacios nuevos o de segunda generación.

Alquiler: precios de lista y cierre



Estadísticas por submercado

Estadísticas por submercado

Submercado	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Precio de Lista (USD)
Área Bancaria	952 893	26,00%	\$13,94
Áreas Revertidas	78 077	18,00%	\$15,71
Costa del Este	355 169	20,74%	\$17,28
Periferia Oeste	8 740	39,69%	\$14,62
Periferia Este	16 429	34,15%	\$14,64
Periferia Norte	93 771	30,02%	\$13,64
Punta Pacífica	257 899	32,57%	\$16,24
Santa Maria	51 882	14,45%	\$17,27
Total	1 814 860	25,94%	\$14,87

Para más información:

Danny Quirós

*Market Research Director
Central America*

t (507) 6388-2511

Danny.quirós@nmrk.com

José Mario Alvarado

*Market Research Analyst
Central America*

t (507) 8287-9617

Cesar.Guerrero@nmrk.com

Central America

Santa Ana City Place
Building B

t 4000-5171

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 México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

NEWMARK