
CIUDAD DE PANAMÁ

Mercado
Inmobiliario
Industrial
2Q 2023

GRI *Club*
NEWMARK

Introducción

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

Este report fue elaborado en colaboración con Newmark con el objetivo de analizar el desempeño del sector industrial en Panamá en 2023. A continuación se presentan una serie de indicadores sobre disponibilidad de propiedades, la demanda de estos espacios y la evolución de los precios de los activos correspondientes.

Industrial

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

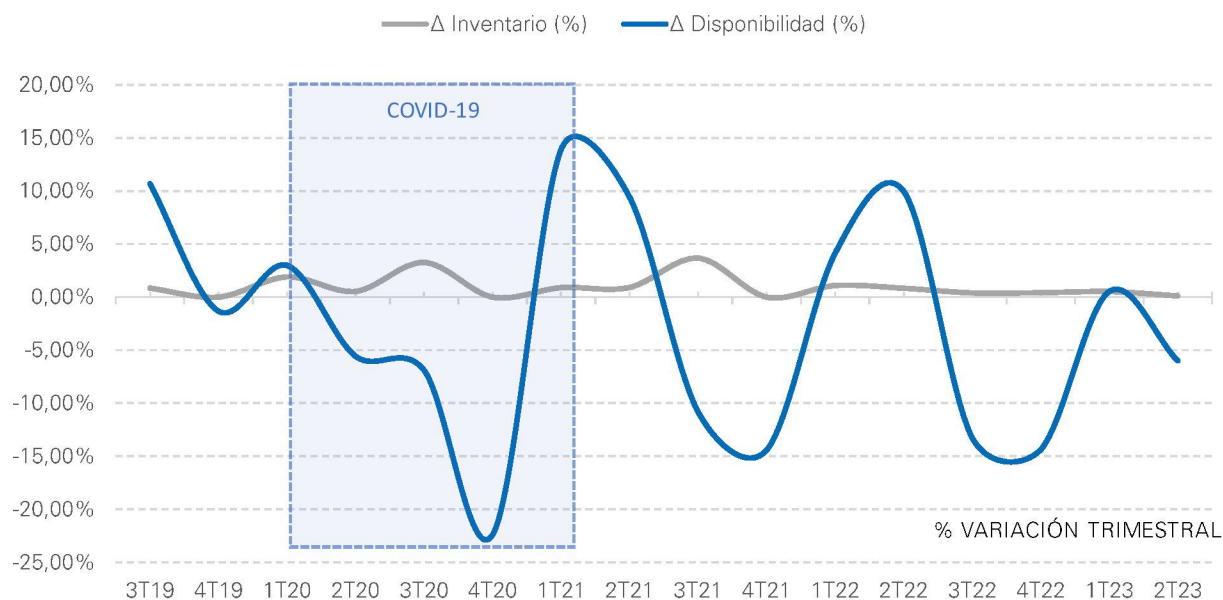
Una ubicación estratégica, una economía estable y dolarizada, así como los incentivos fiscales bajo los diferentes regímenes especiales que ofrece el país para los inversionistas extranjeros, han sido los pilares en el dinamismo que presenta el mercado industrial panameño al cierre del primer cuarto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

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 resto del 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 en proyectos con regímenes especiales.

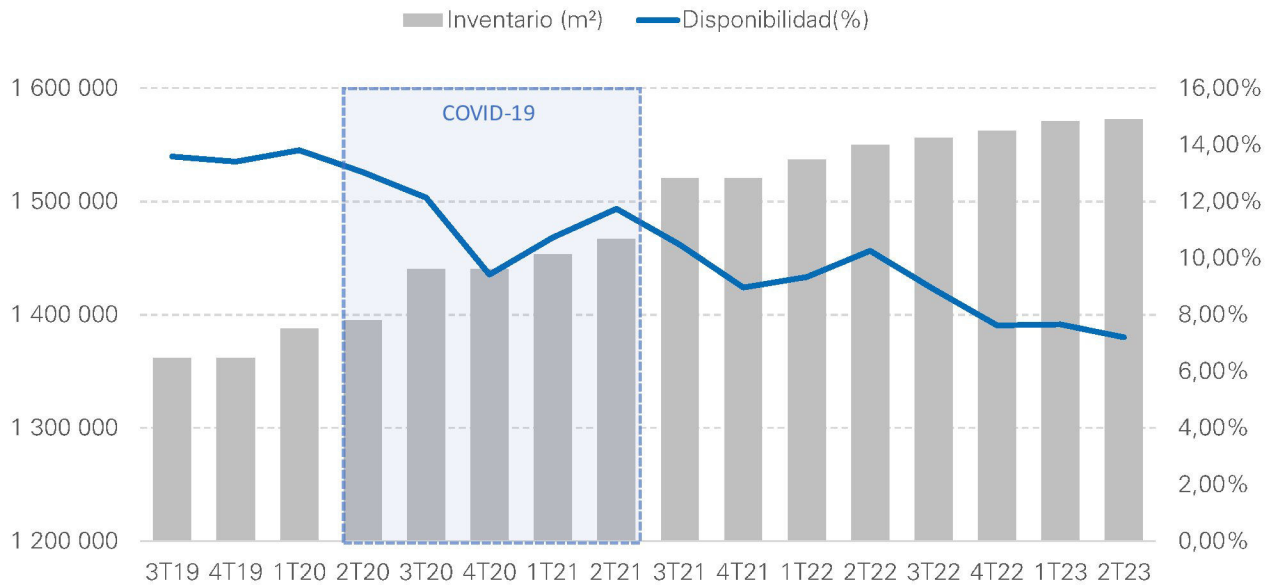
VARIACIÓN DE LA OFERTA



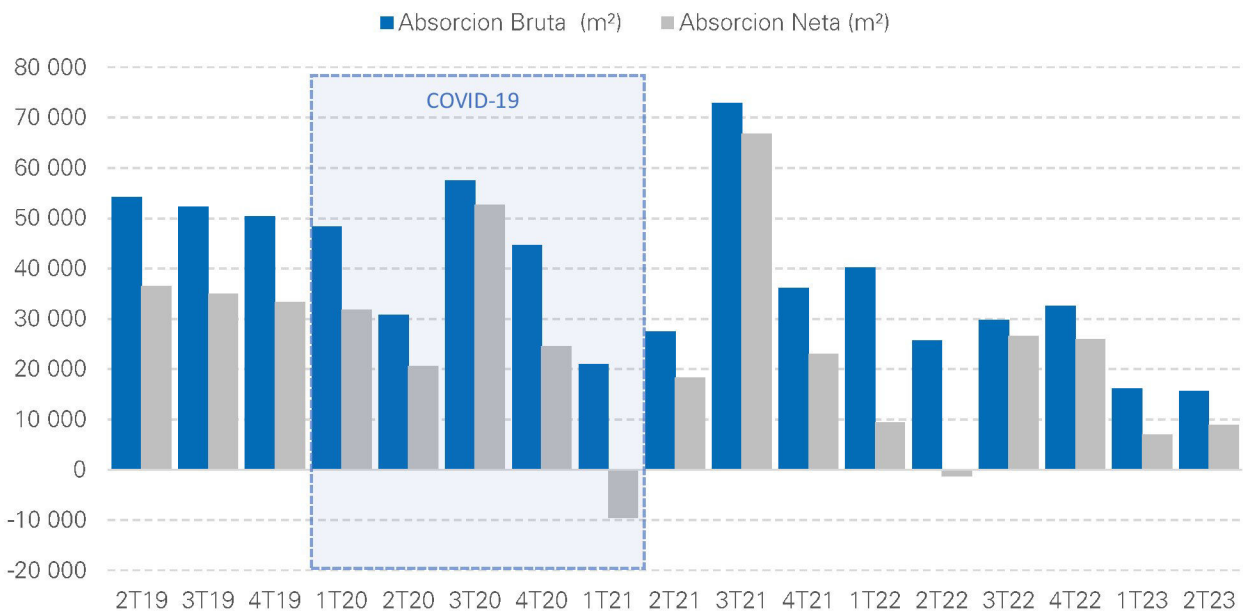
Industrial

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

OFERTA: INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD



DEMANDA: ABSORCIÓN BRUTA Y NETA



Industrial

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

OFERTA: INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD

Para el segundo trimestre del 2023, el inventario del mercado industrial se estableció en 1,572,611 metros cuadrados de área arrendable total. Un 1.45% mayor respecto al mismo período en 2022.

En cuanto a la tasa de disponibilidad de todo el mercado, este indicador se estableció en 7.20%, mostrando una baja respecto a marzo del 2022 y se espera que se mantenga durante lo que resta del año con la entrega de espacios hechos a la medida, el ingreso de nueva oferta y la mudanza y consolidación de operaciones de distribución local y regional que buscan instalaciones más eficientes en ubicaciones más estratégicas para sus operaciones.

DEMANDA: ABSORCIÓN BRUTA Y NETA

Al cierre de junio, la Absorción Bruta trimestral fue de 15,631 metros cuadrados, mientras que la Absorción Neta se ubicó en los 8,937 metros cuadrados, lo cual significa el desuso de más de 6,000 metros cuadrados durante el último trimestre, consecuencia de la migración a inmuebles más eficientes.

La obsolescencia de algunos complejos han sido el principal motivo de los altos niveles de migración de usuarios, tanto en la industria logística como en las actividades de valor agregado.

VARIACIÓN ANUAL Y TRIMESTRAL

	2T 22	1T 23	2T 23
Inventario (m²)	1 550 080	1 570 800	1 572 611
Disponibilidad (%)	9.97%	7.66%	7.20%
Absorción Bruta (m²)	25 652	16 173	15 631
Absorción Neta (m²)	-1 224	6 986	8 937
Precio de Lista (\$/m²/mes)	\$6.90	\$6.97	\$7.03

Industrial

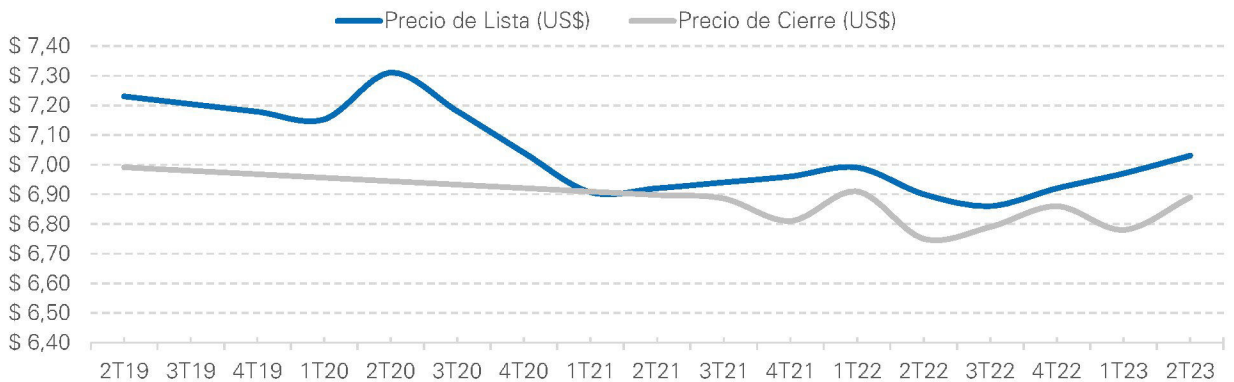
CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

PRECIOS: PRECIO DE LISTA VS PRECIO DE CIERRE

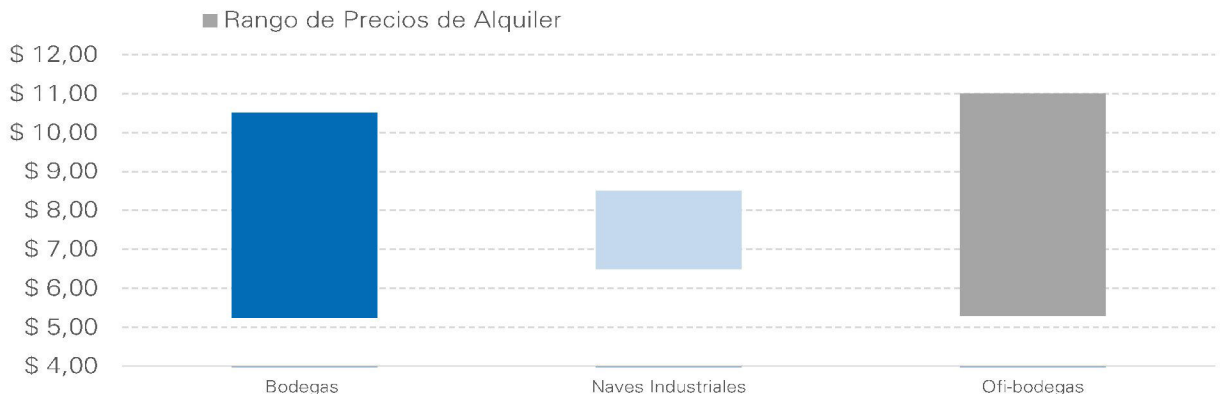
El precio promedio de alquiler listado para el segundo semestre del año en curso fue de US\$ 7.03 por metro cuadrado por mes; mientras que el precio de cierre para este mismo período fue de US\$ 6.89 por metro cuadrado por mes, posterior a las negociaciones.

Los precios de renta locales obedecen a una evolución sana y dinámica del mercado y siguen siendo muy competitivos a nivel regional, apoyados principalmente por los incentivos fiscales que ofrece el país a los inversionistas extranjeros. Se espera que estos valores muestren incrementos conservadores durante el 2023, consecuencia del aumento en los costos de construcción y el ingreso de nueva oferta con mejores especificaciones diseñadas para atender la demanda de operaciones logísticas que buscan mayor eficiencia.

PRECIOS: PRECIO DE LISTA VS PRECIO DE CIERRE



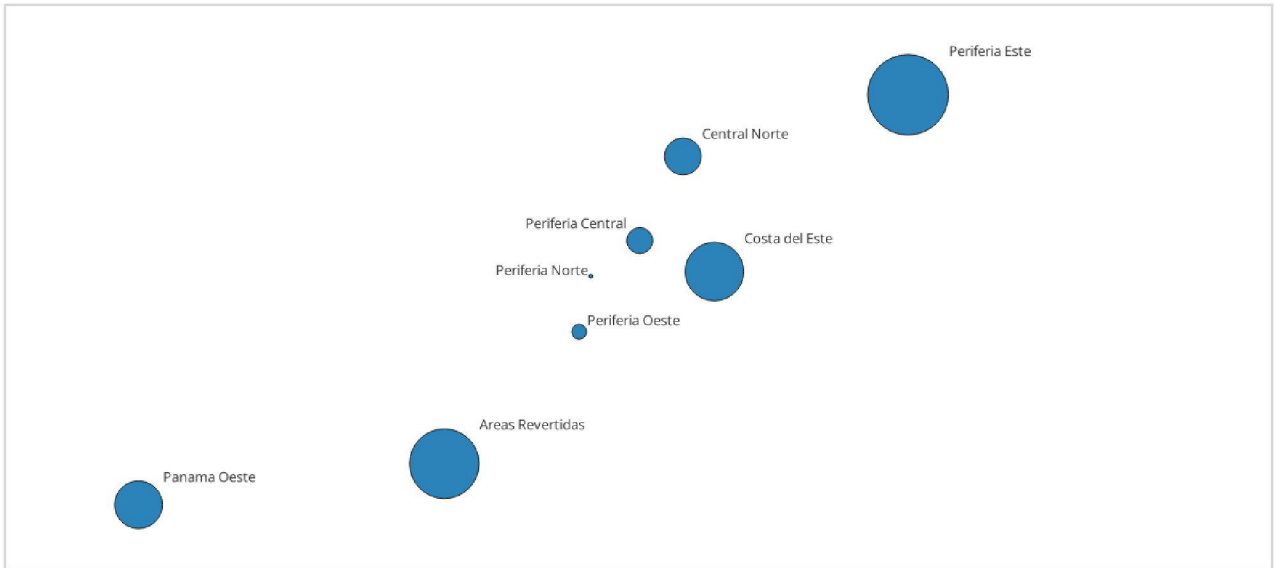
PRECIOS: PRECIO DE ALQUILER POR TIPO



Industrial

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

ANÁLISIS POR SUBMERCADO



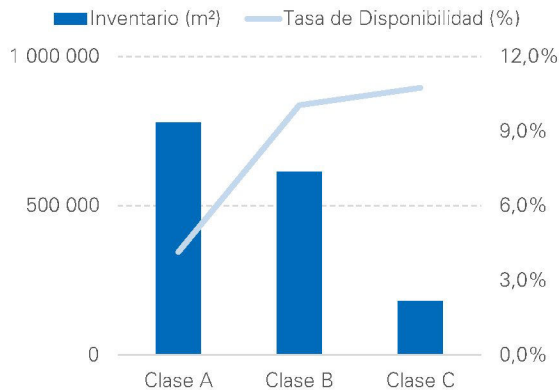
Submercado	Inventario Total	En Construcción (m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Alquiler (USD/m ²)
Areas Revertidas	253 123,28	20 500,00	0,00%	0,00	0,00	\$8,50
Central Norte	41 463,00	12 440,00	18,39%	0,00	0,00	\$7,87
Costa del este	205 253,00	0,00	3,80%	0,00	0,00	\$9,88
Panama Oeste	42 619,00	18 000,00	4,93%	2 000,00	2 000,00	\$4,95
Periferia Central	53 323,05	0,00	0,58%	0,00	0,00	\$7,36
Periferia Este	918 839,61	121 783,63	10,19%	13 631,00	6 937,00	\$6,91
Periferia Norte	30 889,97	0,00	0,98%	0,00	0,00	\$5,77
Periferia Oeste	27 099,72	2 000,00	2,49%	0,00	0,00	\$7,88
Total	1 572 610,63	174 723,63	7,20%	15 631,00	8 937,00	\$7,03

Industrial

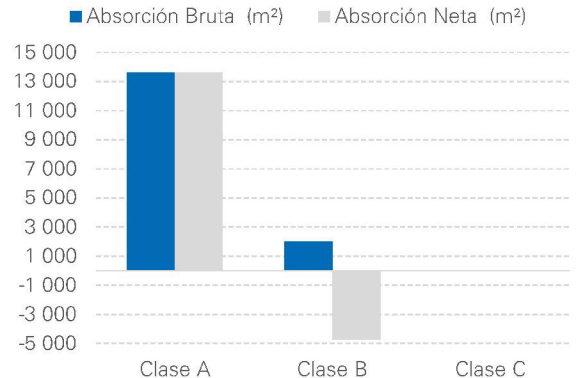
CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

Análisis por Clase

INVENTARIO (m²) Y DISPONIBILIDAD(%)



ABSORCIÓN BRUTA Y NETA (m²)



Clase	Inventario Total	En Construcción (m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Alquiler (USD/m ²)
A	779 053,26	90 931,80	4,14%	13 631,00	13 631,00	\$8,25
B	613 605,51	62 406,50	10,04%	2 000,00	-4 694,00	\$6,78
C	179 951,86	21 385,33	10,74%	0,00	0,00	\$7,10
Total	1 572 610,63	174 723,63	7,20%	15 631,00	8 937,00	\$7,03

Análisis por Tipo

Tipo	Inventario Total	En Construcción (m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Alquiler (USD/m ²)
Bodega	632 783,05	69 562,13	6,63%	2 183,00	2 183,00	\$6,84
Nave Industrial	638 685,46	81 275,50	8,23%	11 638,00	4 944,00	\$7,00
Ofibodega	301 142,12	23 886,00	6,18%	1 810,00	1 810,00	\$7,66
Total	1 572 610,63	174 723,63	7,20%	15 631,00	8 937,00	\$7,03

Industrial

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

Proyectos en Construcción

Proyecto	Submercado	Area
Panapark	Periferia Este	34 250
Panamerica Corporate Center (Nave)	Areas revertidas	20 500
Parque Industrial De Las Americas (BODEGAS)	Periferia Este	19 517
Parque Logístico Panamá	Periferia Este	15 500
San Carlos Parque Logistico	Periferia Este	13 834
Parque Industrial Corredor Norte (MILLA 8 Ofibodegas)	Central Norte	12 440
Panawest Centro Logistico	Panama Oeste	10 000
Ofidepositos Aeropuerto	Periferia Este	10 000
Tocumen Storage Complex	Periferia Este	9 525
Parque Logístico Vacamonte (Bodegas)	Panama Oeste	8 000
Panama Distribution Center (Bodegas)	Periferia Este	7 939
Terminal Industrial Zona Uno (Galeras)	Periferia Este	6 848
Bodegas Center Depot (Franguipani)	Periferia Oeste	2 000
Super Pisos Bodegas	periferia Este	1 925
Panama Distribution Center (Ofibodegas)	Periferia Este	1 446
Airport Commercial Park 4	Periferia Este	1 000
Total		174 724

Conclusiones

El mercado industrial panameño ha mantenido su dinamismo y atractivo gracias a su ubicación estratégica, economía estable y dolarizada, así como los incentivos fiscales que atraen a inversionistas extranjeros.

Durante el segundo trimestre de 2023, se observó una demanda destacada en sectores logísticos, distribución, farmacéuticos y manufactura liviana, además de una creciente participación en operaciones de valor agregado.

Para el resto de 2023, se proyecta un mayor dinamismo en el mercado industrial, con nuevas fases en proyectos existentes y la construcción de complejos especulativos, así como facilidades hechas a medida para nuevos usuarios en proyectos con regímenes especiales.

El inventario del mercado industrial en el segundo trimestre de 2023 se mantuvo estable con respecto al 2022, y la tasa de disponibilidad bajó ligeramente, mostrando una recuperación del mercado debido a la entrega de espacios personalizados, nueva oferta y migraciones a espacios más eficientes.

La obsolescencia de algunos complejos ha llevado a altos niveles de migración de usuarios, lo que ha impulsado la demanda de espacios más eficientes y modernos.

Los precios de alquiler en el mercado inmobiliario industrial han sido competitivos a nivel regional y se espera que muestren incrementos conservadores durante 2023, debido al aumento de los costos de construcción y la entrada de nueva oferta con mejores especificaciones para atender la creciente demanda de operaciones logísticas más eficientes.

La creciente demanda por espacios logísticos más eficientes y flexibles, evidenciada por los niveles de vacancia en naves industriales clase A, ha impulsado la búsqueda de inmuebles de última generación. Además, los incentivos de la Ley de Fomento Industrial (Ley EMMA) han sido clave en la atracción de inversiones fomentando la actividad manufacturera, generando mayor interés y demanda en este sector.

En resumen, el mercado inmobiliario industrial en la Ciudad de Panamá se muestra resiliente y prometedor para los próximos años, respaldado por inversiones extranjeras, inversión pública en infraestructura, una disminución de la tasa de disponibilidad y precios de arrendamiento competitivos a nivel regional, lo que posiciona al país como un destino atractivo para los inversionistas locales y extranjeros en el corto y mediano plazo.

Contact

DANNY QUIRÓS
Market Research Director
Newmark Central America
Danny.Quiros@ngkf.com
Tel: (507) 6388.2511

Newmark Central America
T. 4000.5171
Santa Ana, City Place
Building B
San José, Costa Rica

Este documento ha sido elaborado por NKF Central America y es 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. NKF Central America no garantiza, ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada, cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación y la precisión de la información. NKF Central America 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 pudieran surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.ngcentralamerica.com/.