

---

CIUDAD DE PANAMÁ

# Mercado Inmobiliario de Oficinas 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 de oficinas 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.

---

# Oficinas

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

La consolidación de un esquema híbrido entre el trabajo desde el hogar y la oficina, la necesidad de los inquilinos por contar con facilidades listas para operar y el ingreso de oferta de segunda generación han sido los principales factores que vienen a definir el futuro del mercado de espacios de oficinas para el corto y mediano plazo.

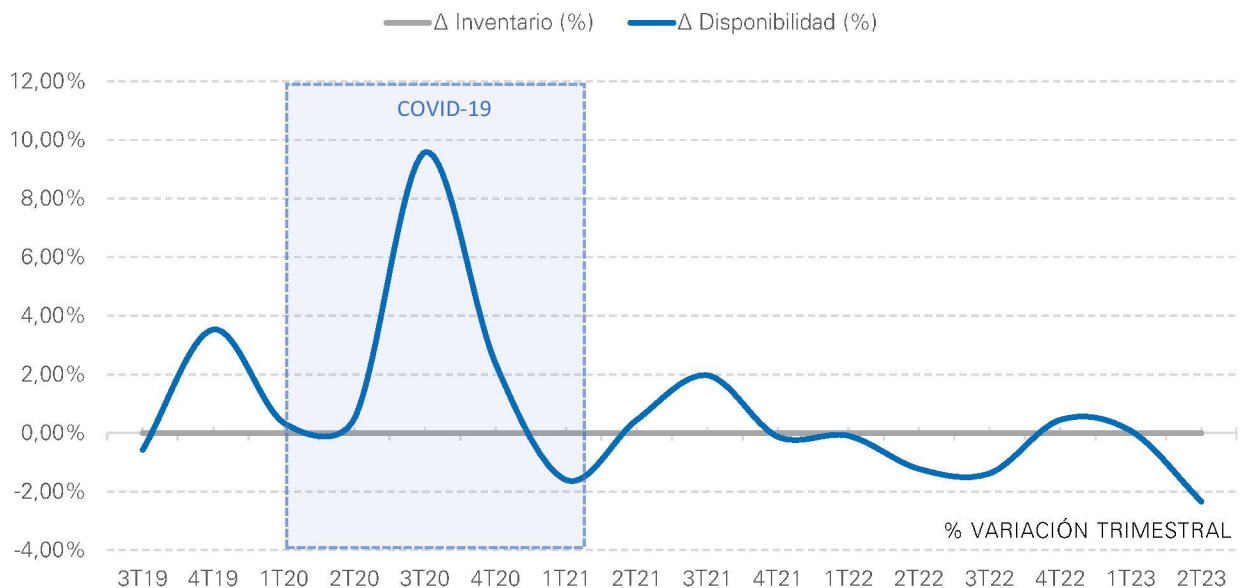
Las intenciones de los usuarios por maximizar la eficiencia de los espacios arrendados, generó un aumento significativo en los niveles de disponibilidad por reducción durante el 2021 y 2022, lo cual mantiene al mercado en una fase de recesión que sigue favoreciendo a los inquilinos durante la etapa de negociación.

Las proyecciones en cuanto a inversión extranjera en el país, al igual que los requerimientos de mudanza, consolidación y expansión de operaciones de firmas multinacionales del sector servicios y tecnología digital, proyectan una tendencia del mercado a la recuperación y la búsqueda del equilibrio coyuntural, pero con demoras significativas en la toma de decisiones.

## PRINCIPALES HALLAZGOS

- No se registran iniciativas de nuevos desarrollos
- Aumento en la Disponibilidad
- Desocupación y Reducción de Áreas
- Consolidación del modelo Plug & Play
- Reducción en Plazo de los Contratos
- Oferta de Segunda Generación
- Baja en los Precios de Alquiler

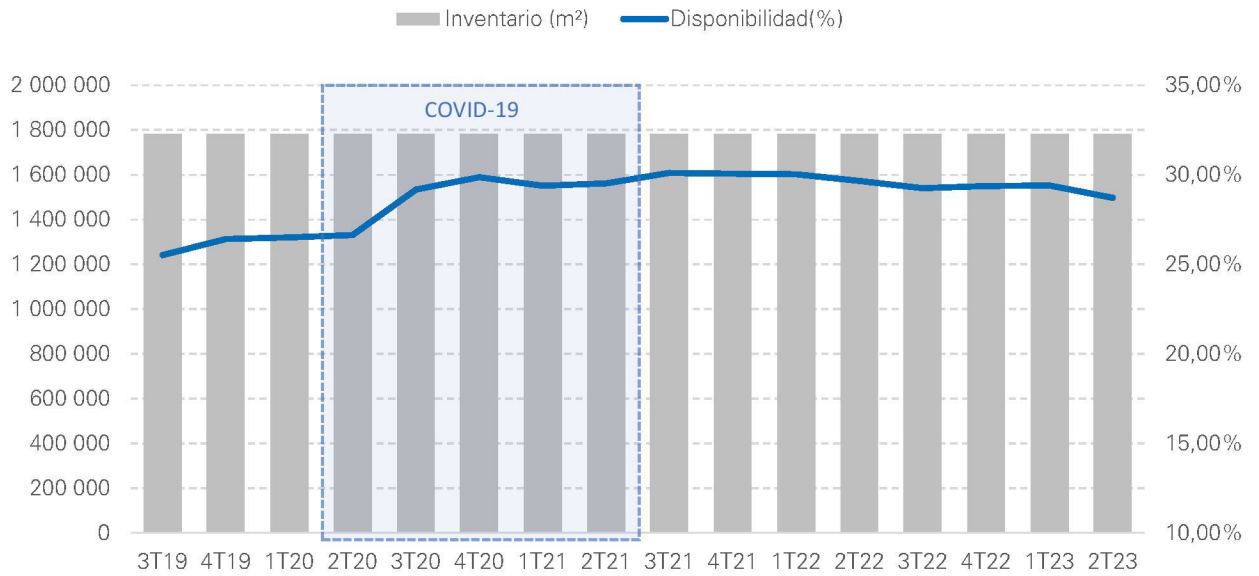
## VARIACIÓN DE LA OFERTA



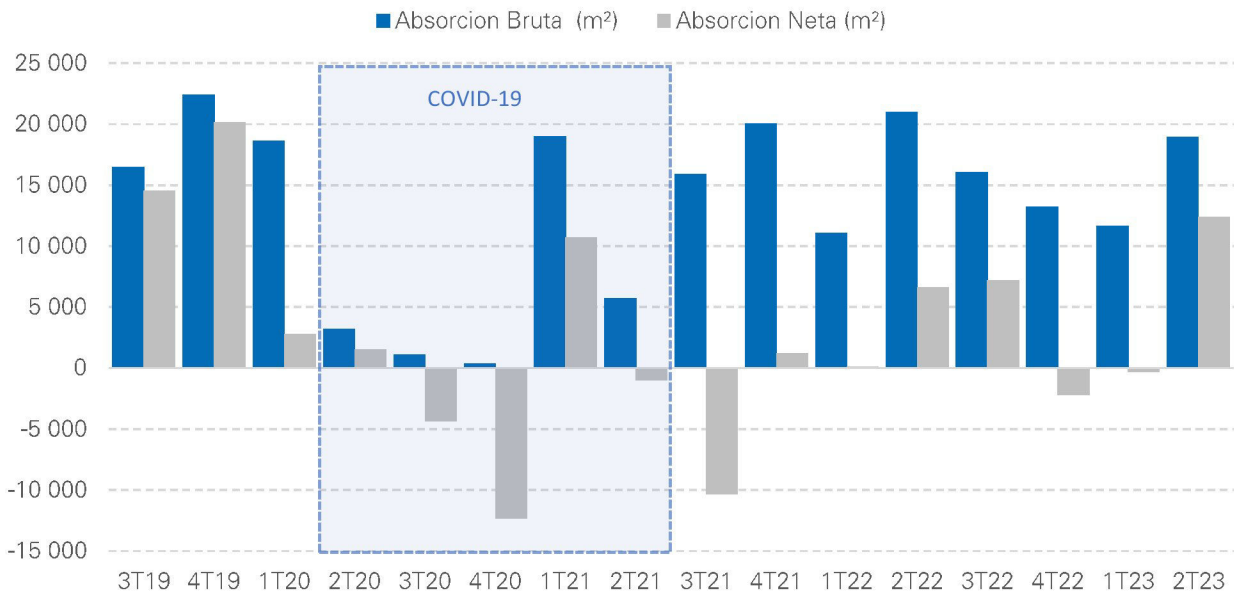
# Oficinas

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

## OFERTA: INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD



## DEMANDA: ABSORCIÓN BRUTA Y NETA



# Oficinas

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

## OFERTA: INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD

Para el cierre de junio del 2023, el inventario del mercado de oficinas se estableció en 1,783,179 metros cuadrados de área arrendable total; sin mostrar crecimiento respecto al mismo período en el 2022.

En cuanto a la tasa de disponibilidad de todo el mercado, este indicador se estableció en 28.71% con una leve baja que obedece a la ausencia de nueva oferta y una leve recuperación del mercado, consecuencia de nuevos requerimientos y mudanzas provenientes del sector corporativo local y la conversión de usos a espacios flexibles.

## DEMANDA: ABSORCIÓN BRUTA Y NETA

Al cierre del segundo cuarto, la Absorción Bruta trimestral fue de 18,952 metros cuadrados, reflejando una tasa de ocupación del 1.06%; mientras que la Absorción Neta se ubicó en los 12,350 metros cuadrados, lo cual significa el desuso de más de 6,000 metros cuadrados durante el último trimestre.

Esta tendencia se mantendrá durante todo el 2023, considerando las intenciones de migración y reducción de espacios, consecuencia de los efectos de la implementación del modelo híbrido de trabajo

## VARIACIÓN ANUAL Y TRIMESTRAL

	2T 22	1T 23	2T 23
<b>Inventario (m<sup>2</sup>)</b>	1,783,179	1,783,179	1,783,179
<b>Disponibilidad (%)</b>	29.66%	29.40%	28.71%
<b>Absorción Bruta (m<sup>2</sup>)</b>	20,961	11,656	18,952
<b>Absorción Neta (m<sup>2</sup>)</b>	6,623	-307	12,350
<b>Precio de Lista (\$/m<sup>2</sup>/mes)</b>	\$14.76	\$14.59	\$14.54

# Oficinas

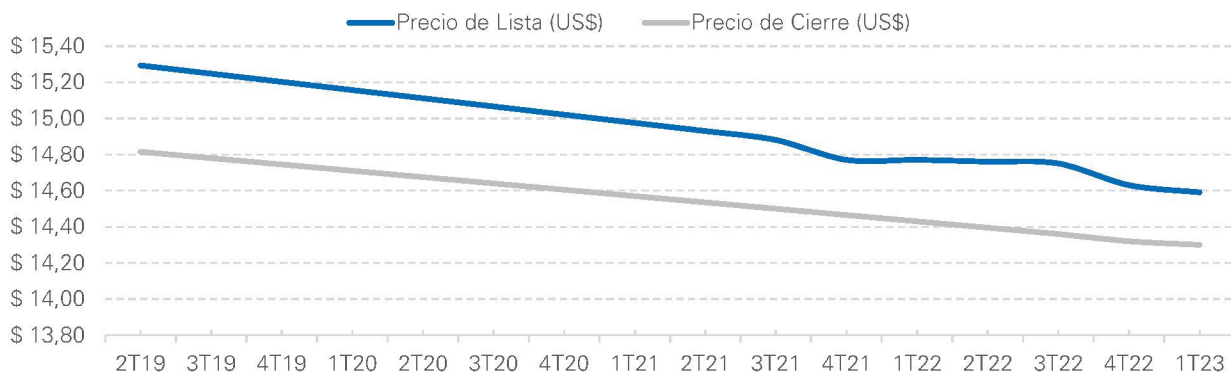
CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

## PRECIOS: PRECIO DE LISTA VS PRECIO DE CIERRE

El precio promedio de alquiler listado para el segundo trimestre del presente año fue de US\$ 14.54 por metro cuadrado por mes; mientras que el precio de cierre para este mismo período fue de US\$ 14.25 por metro cuadrado por mes, posterior a las negociaciones.

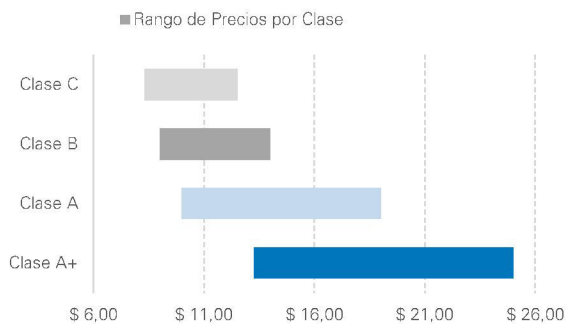
La tendencia hacia la baja se justifica por el exceso de oferta disponible y la motivación de los propietarios por ocupar espacios ociosos desde hace varios años. Se espera que los precios actuales se mantengan en los próximos trimestres. Sin embargo, la recuperación de la actividad económica y la llegada de nuevas empresas a la ciudad podrían impulsar un aumento de la demanda en el futuro y ajustar los precios hacia niveles de equilibrio.

## PRECIOS: PRECIO DE LISTA VS PRECIO DE CIERRE



## RANGOS DE PRECIOS

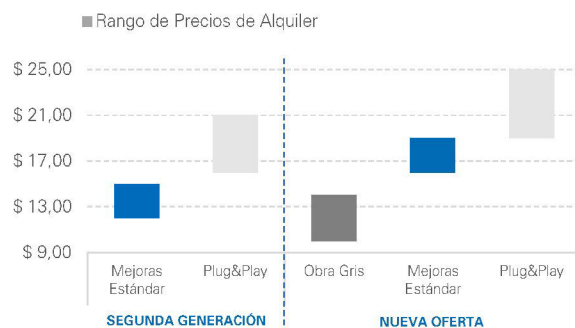
POR CATEGORÍA



Fuente: Newmark Central America

## RANGOS DE PRECIOS

POR TIPO DE ENTREGA



Fuente: Newmark Central America

# Oficinas

CIUDAD DE PANAMÁ PANORAMA GENERAL

## ANÁLISIS POR SUBMERCADO

### COMPOSICIÓN DE LA OFERTA

POR SUBMERCADO (%)



Fuente: Newmark Central America

Submercado	Inventario (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (%)	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Precio de Lista (US\$)
Área Bancaria	921 212	29,77%	6 801	\$13,51
Areas Revertidas	78 077	22,70%	208	\$15,50
Costa del Este	355 169	22,42%	2 734	\$17,11
Periferia Oeste	8 740	69,79%	0	\$9,50
Periferia Este	16 429	37,56%	0	\$14,50
Periferia Norte	93 771	31,78%	-291	\$13,69
Punta Pacífica	257 899	33,78%	658	\$15,93
Santa María	51 882	21,44%	2 241	\$15,98
<b>Total</b>	<b>1 783 179</b>	<b>28,71%</b>	<b>12 350</b>	<b>\$14,54</b>

## Conclusiones

La continuación de la tendencia a la baja en los precios de alquiler de oficinas es una señal de que el mercado inmobiliario de oficinas podría seguir siendo favorable para los inquilinos en el corto plazo. Sin embargo, se espera que esta tendencia se desacelere a medida que la demanda aumente, lo que podría indicar una mayor estabilidad en los precios en el futuro.

La falta de nuevas iniciativas de desarrollo en el mercado inmobiliario de oficinas podría llevar a una estabilización de la oferta de oficinas en el corto plazo y potencialmente mantener la tendencia al alza en los precios de alquiler.

La desocupación y la reducción de áreas de oficinas pueden estar relacionadas con la disminución de la demanda o con la adaptación de las empresas a nuevas formas de trabajo, como el teletrabajo. La desocupación puede llevar a una presión adicional sobre los precios de alquiler y la reducción de áreas puede ser un indicio de que las empresas están optimizando su espacio y buscando soluciones más eficientes para sus necesidades de oficina. Esto podría desencadenar una mayor competencia entre los propietarios de edificios para retener a los inquilinos existentes.

El modelo "Plug & Play" se refiere a espacios de oficina completamente equipados y listos para usar, lo que ahorra a las empresas tiempo y recursos en la configuración de sus oficinas. La consolidación de este modelo puede ser una respuesta a la demanda de empresas que buscan soluciones de oficina más flexibles y convenientes. Esto podría impulsar el crecimiento de proveedores de servicios de oficinas flexibles que ofrecen espacios Plug & Play, y también podría llevar a una mayor colaboración entre propietarios de edificios y proveedores de servicios para satisfacer esta demanda.

La expansión del mercado de oficinas coworking indica que las empresas valoran la flexibilidad y la asequibilidad en sus necesidades de espacio de trabajo. Esta tendencia podría cambiar la forma en que se abordan los arrendamientos tradicionales de oficinas y obligar a los propietarios a adaptarse a las preferencias cambiantes de los inquilinos. El mercado coworking también podría competir con los alquileres tradicionales y llevar a una mayor diversidad en las opciones de espacio de oficina.



## 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/](http://www.ngcentralamerica.com/).