

EN BREVE

Cambio desde el último

	Año
Disponibilidad	↔
Precio de Alquiler	↑
Precio de Venta	↑
Construcción	↑



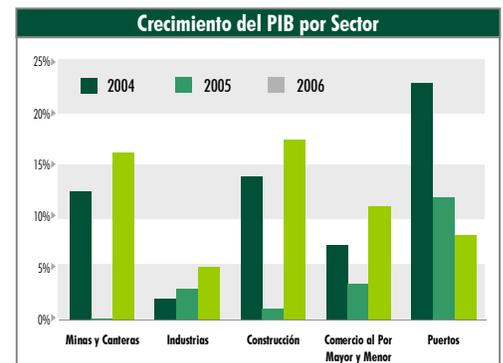
El Parque Comercial Costa del Este cuenta con un área de más de 22 hectáreas, protegidas con un muro perimetral de 16 pies de altura, así como control de entrada. Actualmente, hay más de 20 empresas instaladas en el área, las cuales tienen imponentes depósitos y oficinas.

A finales del primer semestre de 2007, el crecimiento económico de la República de Panamá continúa mostrando signos positivos. Según estadísticas de la Contraloría General de la República, el crecimiento económico a fin de Junio fue de 8.08%, mostrando así un incremento mayor al registrado durante el mismo período del 2006. A pesar de que Panamá no es un país altamente industrializado, ya que los mayores impulsores de este crecimiento son las actividades turísticas, de construcción, telecomunicaciones y la intermediación financiera, su vocación comercial genera una gran cantidad de espacios de almacenamiento o dedicados a actividades industriales livianas. El sector agropecuario ha mostrado un buen desempeño, con el aumento de las exportaciones, especialmente de productos agrícolas no tradicionales.

Dentro del sector industrial, también se registraron incrementos durante este período, especialmente en la elaboración de productos de papel, plásticos, minerales no metálicos, productos químicos, actividades de edición e impresión, elaboración de alimentos y algunas bebidas alcohólicas. A su vez, se registró una disminución en la elaboración de productos de metal y aserrado de madera.

El comercio al por mayor y al detal también ha mostrado crecimiento. Además de sus propios puertos en la ciudad capital, Panamá se beneficia de su localización en el eje transistmico, a ochenta kilómetros de los puertos del Atlántico y la Zona Libre de Colón, la mayor zona franca del hemisferio occidental. La Zona Libre de Colón en estos momentos experimenta un auge sin precedentes, dada la expansión comercial de los países asiáticos hacia Occidente.

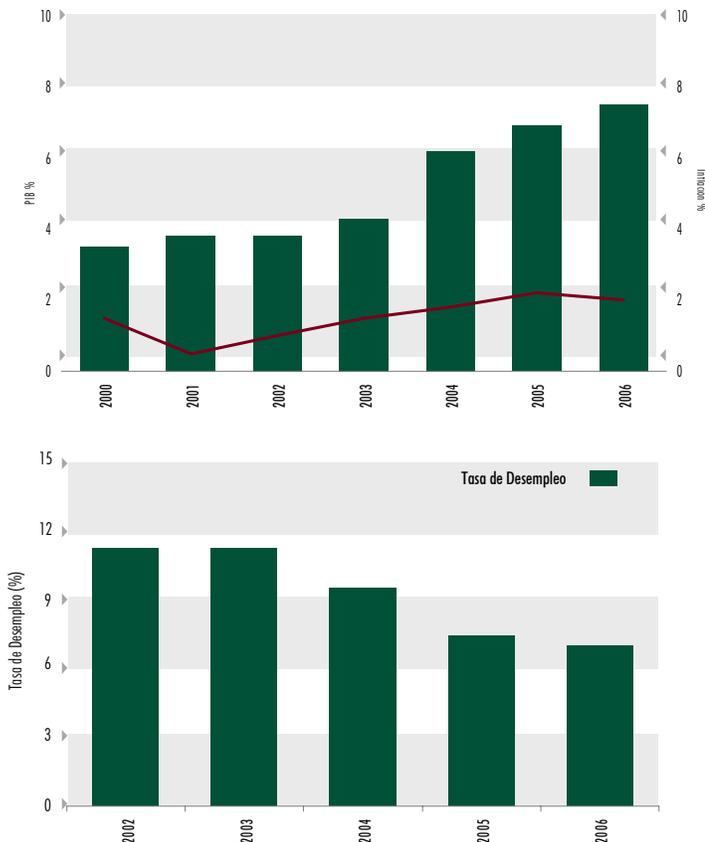
Las proyecciones para el sector industria y comercial son favorables. En los últimos diez años, la construcción de la primera fase del Corredor Norte y el Corredor Sur, generaron nuevos espacios para edificación de zonas de almacenamiento. Actualmente están en ejecución los proyectos de construcción de la autopista Panamá-Colón, y la segunda fase del Corredor Norte, que aumentarán la disponibilidad de suelos en las afueras, a bajo costo y con excelente accesibilidad. Por otro lado, las recién realizadas expansiones en el Puerto de Balboa (Pacífico), la adjudicación del Área Económica Especial Panamá Pacífico en el sector oeste del Canal a la empresa London Regional para el desarrollo de un centro logístico, y las obras de expansión del Canal de Panamá que iniciaron recientemente, apuntan a la atracción creciente de grandes usuarios multinacionales. Por tanto, las proyecciones de precios y rentas para el mercado de espacios industriales y de almacenamientos son hacia el alza a corto plazo, dependiendo ésta a mediano término de la oferta agregada.



SUBMERCADO	Precio Alquiler Promedio (US\$ / m ²)	Precio Venta Promedio (US\$ / m ²)	Rango Alquiler (US\$ / m ²)	Rango Venta (US\$ / m ²)	Disponibilidad
Betania	4.50	515	4.00 – 5.00	450 – 545	Baja
Centro	4.15	840	3.75 – 4.85	600 – 605	Baja
Sur	2.60	385	1.90 – 6.00	187 – 600	Alta
Norte	3.40	460	2.00 – 7.50	265 – 910	Media
Costa del Este	4.50	790	4.25 – 4.60	455 – 1,200	Baja
Afuera (Norte)	4.40	500	3.00 – 4.50	300 – 650	Media
Afuera (Este)	4.40	380	2.20 – 5.40	280 – 650	Alta
Ciudad de Panamá	\$4.10	\$500	\$3.01 – 5.41	\$362 – 737	

CONDICIONES ECONÓMICAS

PIB 
Inflación 

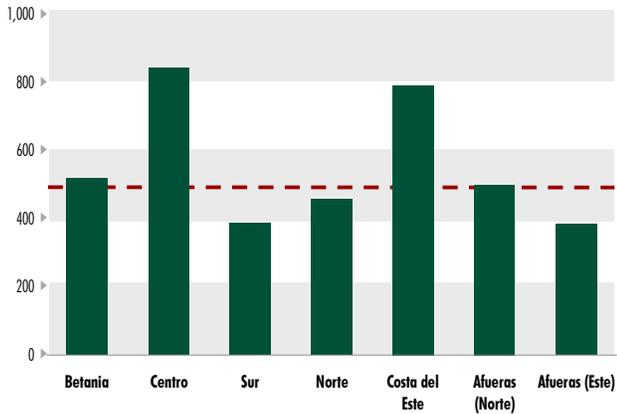


En lo que va del 2007, el Índice Mensual de Actividad Económica en Panamá registró una tasa de crecimiento por el orden de 8.0%, comparado con el mismo período del 2006, según estadísticas de la Contraloría General de la República. En este desempeño influyeron positivamente las actividades de hoteles y restaurantes, transporte, almacenamiento y telecomunicaciones, minas y canteras, intermediación financiera, construcción, agricultura, comercio y las actividades inmobiliarias. La actividad de la Zona Libre de Colón también aumentó con respecto al mismo período del año anterior. Adicional a esto, se han iniciado oficialmente los trabajos de ampliación del Canal de Panamá, ambicioso proyecto que proyecta traer grandes beneficios para la economía en los años por venir, y existe la posibilidad de otros proyectos importantes como la construcción de un oleoducto, una refinería regional y un puerto de mega buques en el Pacífico.

Entre los principales retos para Panamá para la segunda mitad del 2007 están el reducir deuda externa y lograr una mejor distribución de las riquezas ya que actualmente el 40% de la población está debajo de la línea de la pobreza. A finales del 2006 la inflación estaba sobre 2% ya tasa de desempleo se mantiene alrededor del 7%.

PRECIO DE VENTA

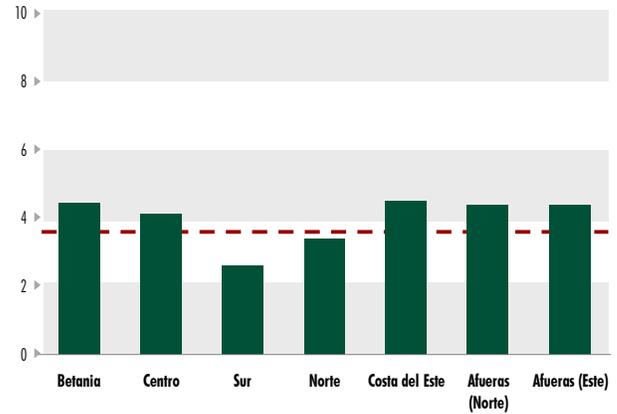
Precio de Venta Promedio — 500 \$/ m²



Los precios de venta promedio más altos se encuentran en las áreas del Centro y Costa del Este, con facilidades que combinan almacenamiento y ventas comerciales. En el Centro, las facilidades escasean dado que en los últimos dos años la gran demanda de apartamentos residenciales ha provocado el derribo con miras a construcciones residenciales de lujo. Costa del Este posee un área exclusiva de galeras de actividad de bajo impacto, altamente cotizadas en el mercado. Dada la demanda por el espacio en estos submercados, los precios del suelo han subido de manera dramática, reflejándose en los precios de las pocas galeras que quedan disponibles en el área.

VALOR DE ALQUILER

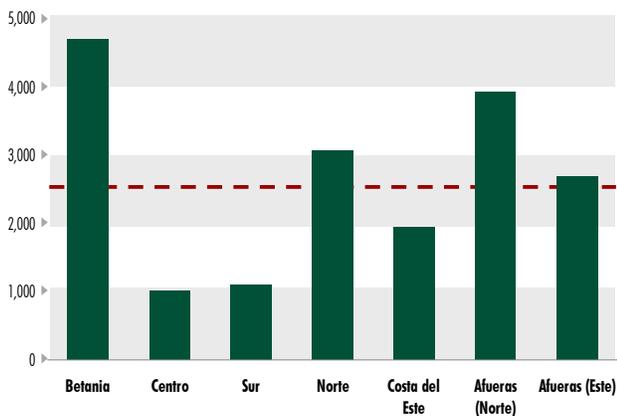
Precio de Alquiler Promedio — 3.67 \$/ m²/mes



El rango en los precios de alquiler en la Ciudad de Panamá es muy amplio. Costa del Este es un área que presenta rentas altas, pero también se encuentran, en niveles altos, nuevas galeras en las afueras, tanto al norte como al este. El sector norte está vinculado al eje transísmico que comunica la Ciudad con el Atlántico, donde se moviliza mercancía desde los puertos y la Zona Libre de Colón. El oeste, cercano al Aeropuerto, presenta excelente comunicación con el centro de la ciudad a través del Corredor Sur. Algunas de estas nuevas galeras están en zonas exclusivas, con acceso restringido y alta seguridad. Por otro lado, el Centro posee galeras más antiguas, en su mayoría utilizadas en la actualidad como talleres de reparación.

TAMAÑO PROMEDIO

Tamaño Promedio — 2,522 m²



Los tamaños de las galeras varían dentro de un mismo submercado. Los menores tamaños se encuentran en las áreas densamente pobladas del Centro y Sur; Betania presenta las galeras más grandes en el centro urbano de la ciudad, en las zonas de Los Ángeles y La Locería. Las afueras presentan galeras de gran tamaño, ya que existe una mayor disponibilidad de suelos que impulsa la expansión de las zonas industriales hacia estos sectores.

SUBMERCADOS

Betania

Los Ángeles, La Locería, El Dorado, Vista Hermosa

Centro

La Exposición, Bella Vista y hasta la Avenida Ernesto T. Lefevre

Sur

Parque Lefevre, Juan Díaz, Río Abajo, Vía José Agustín Arango

Norte

Norte de Vía España y Vía José Agustín Arango, tramo norte de la Vía Transísmica, San Miguelito, Vía Ricardo J. Alfaro y alrededores.

Afueras Norte

Las Cumbres, Milla 8, a lo largo de la Vía Transísmica.

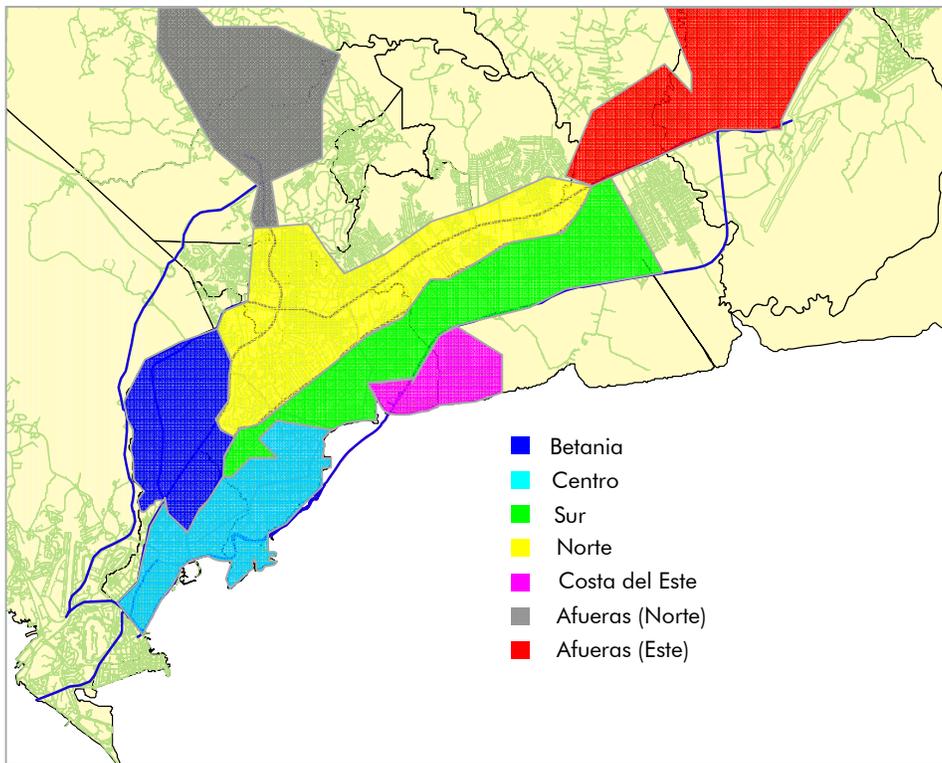
Afueras Este

Pedregal, Tocumen, a lo largo de la Vía Tocumen y la Carretera Panamericana.

CARACTERÍSTICAS DE LOS SUBMERCADOS

Submercado	Accesibilidad	Tamaño de Galera Promedio (m ²)
Betania	Libre	4,700
Centro	Libre	1,000
Sur	Libre	1,100
Norte	Libre	3,000
Costa del Este	Exclusivo	1,950
Afuera (Norte)	Libre / Exclusivo	3,950
Afuera (Este)	Libre	2,700

SUBMERCADOS DE LA CIUDAD DE PANAMÁ



VALOR DE ALQUILER PROMEDIO

Se determina multiplicando el precio promedio de alquiler de cada galera por su respectivo espacio disponible, sumando sus productos y luego dividiéndolo entre la suma total de espacio disponible en todas las galeras.

VALOR DE VENTA PROMEDIO

Se determinan multiplicando el precio promedio de venta de cada galera por su respectivo espacio disponible, sumando sus productos, y luego dividiéndolo entre la suma total de espacio disponible en todas las galeras.

ACCESIBILIDAD

Se refiere al tipo de acceso hacia la galera por parte de terceras personas (Libre acceso, acceso exclusivo con garita, guardias de seguridad, entre otros).

DISPONIBILIDAD

Estado en la cantidad de área rentable de galeras disponible dentro de un submercado (Alta, media, baja).

Panamá

Calle 50, Edificio Credicorp Bank, Suite 502
 Plaza Panama 0833-0333
 Ciudad de Panamá
 T. +507 210 1676/5
 F. +507 210 1674
www.cbre.com.pa

Oficina Regional - Miami

1111 Brickell Avenue, Suite 1750
 Miami, FL 33131
 T. +1 305 533 1212
 F. +1 305 533 1211
www.cbre.com/lac



© Derechos Reservados 2007 CB Richard Ellis (CBRE) Las estadísticas contenidas en este informe pueden representar datos diferentes a los utilizados para generar las estadísticas del Índice Nacional de Vacancia y Disponibilidad publicado por el Departamento de Comunicaciones Corporativas de CB Richard Ellis o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CB Richard Ellis (Tortoise Research). La información contenida en este reporte ha sido obtenida a través de fuentes confiables. A pesar de que no dudamos su veracidad, no la hemos verificado y por tanto no la garantizamos, justificamos o representamos. Es su entera responsabilidad confirmar la veracidad de esta información en su totalidad. Cualquier proyección, opinión o suposición ha sido usada como ejemplo solamente y no representa el actual o futuro comportamiento del mercado. Esta información ha sido diseñada exclusivamente para el uso de los clientes de CB Richard Ellis y no puede ser duplicada sin previa autorización de CB Richard Ellis.