

INFORME DE MERCADO

4Q - 2023



OFICINAS

PANAMÁ



Resumen

4Q - 2022	1.562.882	▲	20,9%	▼	\$16,84	▲	4.010	▲
4Q - 2023	1.595.982		19,5%		\$17,34		5.291	
Período	Inventario		Disponible		Precio		Absorción	



Corredores de oficinas



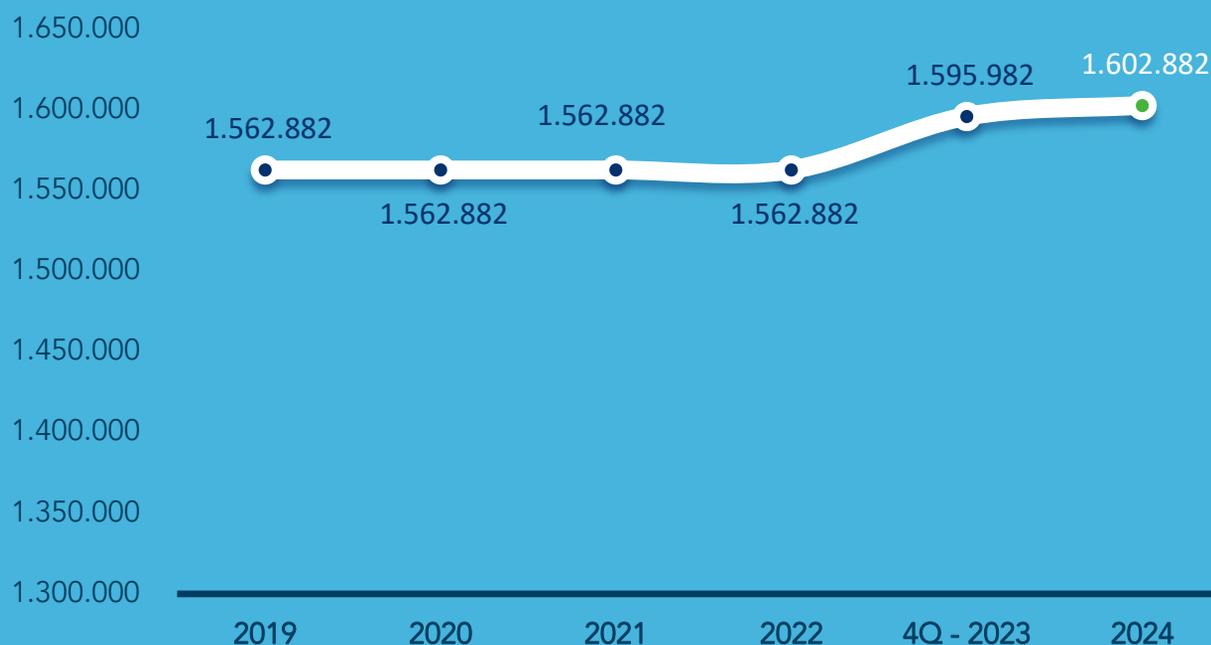
- Área Bancaria: Calle 50, Obarrio y Bella Vista
- Costa del Este: Costa del Este y Santa María
- Periferia Norte: Periferia Norte
- Punta Pácnica: Punta Pácnica y Punta Paitilla
- Centro: Centro y Casco Viejo
- Panamá Pacífico: Panamá Pacífico



Inventario

m2

Tamaño del mercado m2



- Al cierre del último trimestre, Panamá registró un inventario acumulado de 1.595.982 m2, reflejando un incremento del 2,1% respecto al cierre del año anterior. Este análisis abarca proyectos distribuidos en 5 submercados de Ciudad de Panamá.
- Desde 2018, el inventario ha experimentado un crecimiento del 14,7%, pasando de 1.390.618 m2 a 1.595.982 m2 para este trimestre. Las proyecciones indican que para el año 2024, se espera un aumento del inventario en un 0,4%, alcanzando un total de 1.602.882 m2.
- En términos de clase, la A+ representa el 15,4% del inventario total (245.318 m2), la clase A el 60,5% (964.997 m2), mientras que la clase B abarca el 24,2% (385.666 m2).
- Actualmente, el submercado con mayor participación de inventario es el Área Bancaria, representando el 51% del total y compuesto por 43 edificios, le sigue Costa del Este, con el 23% y 23 edificios, seguido por Punta Pacífica ocupa el tercer lugar con el 17% y 7 edificios.



Oferta disponible y vacancia



- La oferta disponible en los submercados analizados de la Ciudad de Panamá cerró el año con un total de 311.159 m2, lo que representa una disponibilidad del 19,5% del inventario total analizado en la ciudad. Esta cifra refleja una disminución del 1,7% en comparación al trimestre anterior y un 4,7% en comparación con el cierre del año anterior.
- Las principales ocupaciones de espacios se registraron en los submercados de Área Bancaria y Punta Pacífica, específicamente en las clases A y B, siendo ocupadas por empresas multinacionales de los Consultoría y tercerización de procesos.

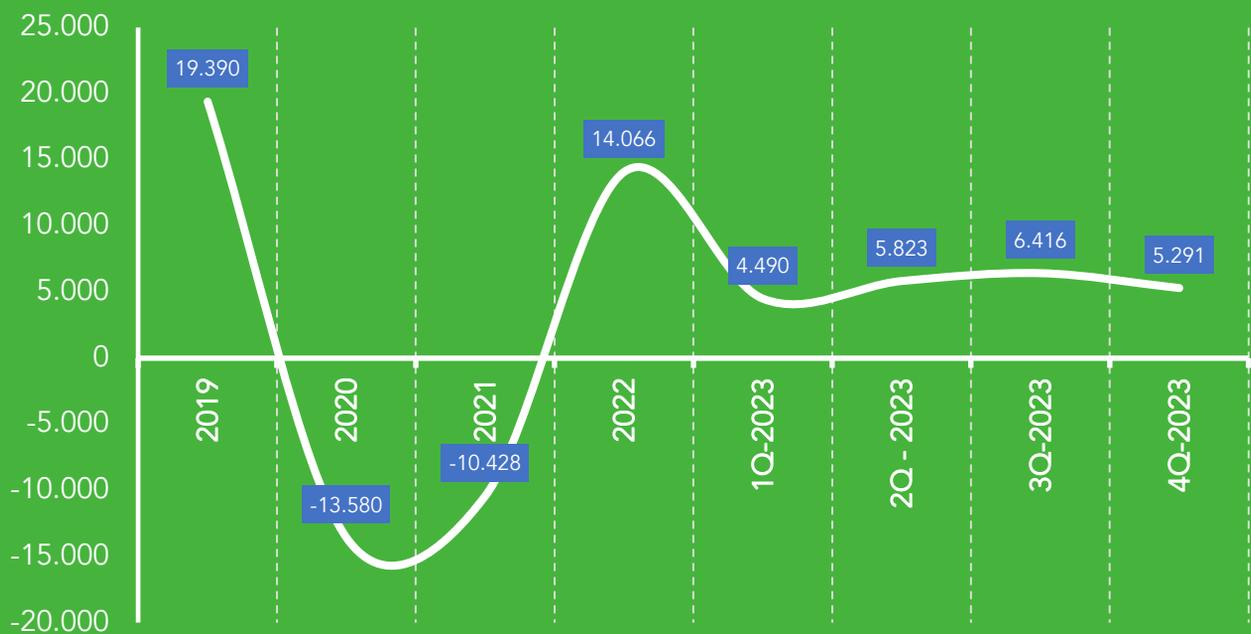


- De los 311.159 m2 disponibles, el 7,6% se encuentra en edificios clase A+, lo que representa una disminución de 5.970 m2 disponibles en comparación al trimestre anterior.
- La clase A representan el 63,3% del total de la oferta (197.011 m2), presentando un aumento de 1.539 m2 disponibles en comparación al trimestre anterior.
- La clase B aumentó su disponibilidad en 860 m2.





Absorción



m2

Índice de absorción acumulada anual y trimestral en m2

- Se registró una absorción neta para el trimestre de 5.291 m2, lo que representa una disminución del 17,5% en comparación con el trimestre anterior (6.416 m2), cerrando con una absorción neta acumulada para lo corrido del año de 22.020 m2.
- La absorción acumulada al cierre del 2023 fue un 56% por encima a la registrada en el cierre 2022 (14.066 m2).
- Las principales ocupaciones de espacios se concentraron en los submercados de Área Bancaria y Punta Pacífica en clases A y B. Durante el trimestre se observaron movimientos entre edificios de diferentes clases, impulsado por la reducción de precios que facilita a los inquilinos acceder a espacios de mayor calidad sin incurrir en costos adicionales.
- Se espera que para el 2024, factores como la reducción de precios, la diversidad de espacios y las adecuaciones contribuyan a que este indicador siga presentando una tendencia positiva.



USD\$/m²

Asking vs closing Price promedio



El mercado corporativo de Panamá cerró el trimestre con un precio en renta promedio en *asking* de \$17,34 UDS/m², disminuyendo un 1,2% por m² en comparación al trimestre anterior y aumentando 2,9% del cierre del 2022 y un *closing* de \$14,50 USD/m², disminuyendo un 2,0% por m² en comparación al trimestre anterior y un 0,7% del cierre del 2022.

Margen de negociación

16,3%

4Q-2023

Tracking de renta

Asking price – Renta m2 por clase

Clase A+



Rangos { \$27,42 USD /m2
\$17,86 USD /m2

Clase A



Rangos { \$25,00 USD /m2
\$11,30 USD /m2

Clase B

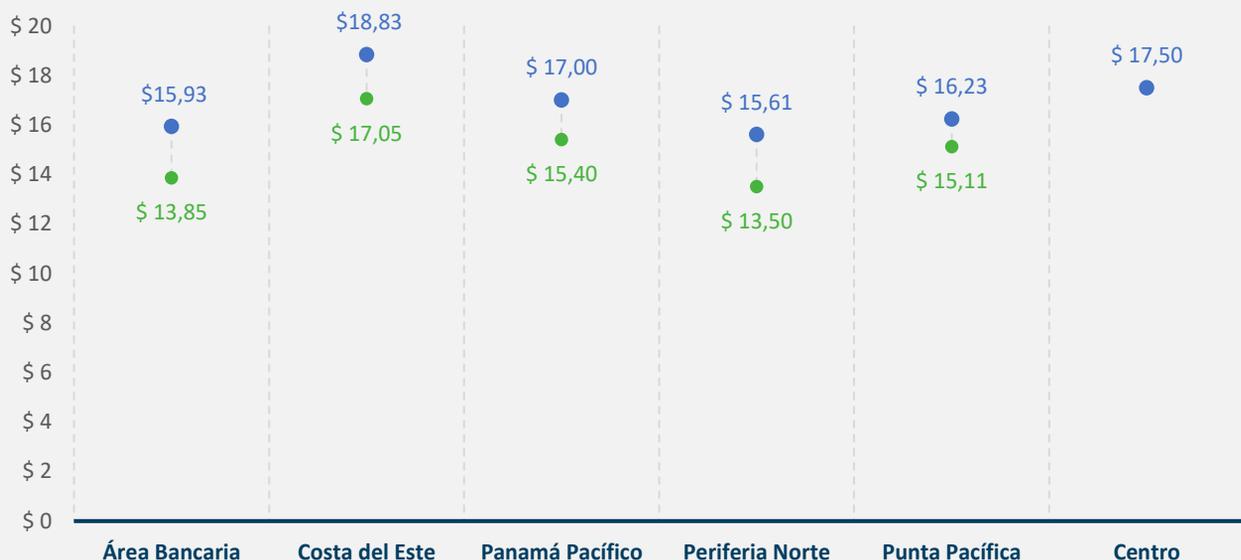


Rangos { \$18,35 USD /m2
\$8,70 USD /m2

- El *asking price* promedio para oficinas clase A+ en renta, se situó en \$22,6 USD/m2, mientras que la clase A cerró en \$18,15 USD/m2 y para la clase B en \$13,52 USD/m2.
- En comparación al trimestre anterior, los valores de renta de las clases A+ y A experimentaron un aumento del 16% y 1,7% respectivamente y la clase B disminuyó en 17%.
- El precio promedio en renta del mercado analizado se situó para este trimestre en \$17,34 USD/m2, registrando un incremento del 2,9% en comparación al cierre del año anterior.
- Desde el 2020, los precios han presentado un aumento, han pasado de \$16,20 USD/m2 a \$17,34 USD/m2 para el trimestre actual, lo que representa un aumento del 6,5%.
- Costa del Este lidera como el submercado con el precio más elevado en renta, alcanzando los \$18,83 USD/m2, seguido de cerca por Panamá Pacífico con \$17,00 USD/m2.

USD\$/m2

Asking vs closing price en renta en oficinas terminadas por m2 por submercado



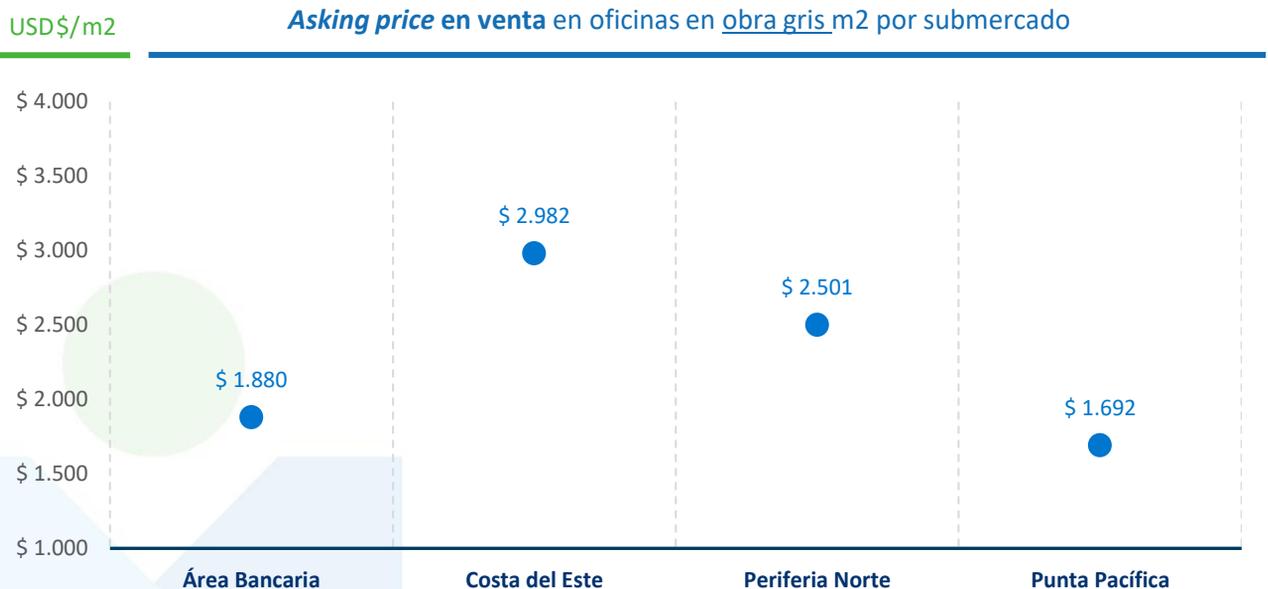
USD\$/m2

Asking price en renta en oficinas en obra gris por m2 por submercado



*El precio de venta y renta por m2 por submercado incluye todas las clases, son valores estadísticos aproximados, resultado que depende de variables internas o externas de cada proyecto y unidad por independiente.

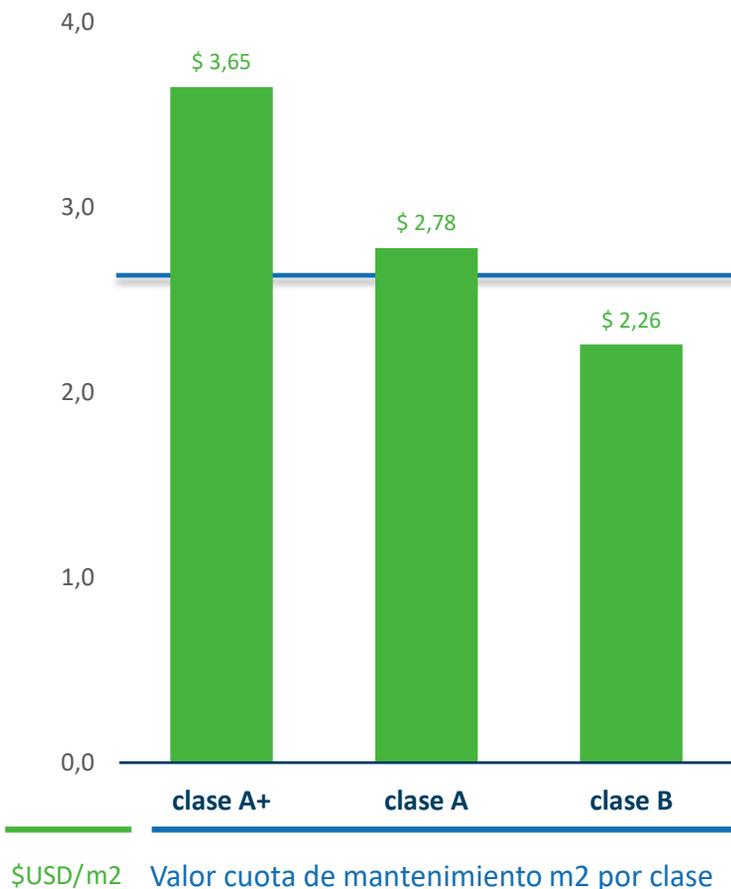
Asking price – Venta m2



*El precio de venta y renta por m2 por submercado incluye todas las clases, son valores estadísticos aproximados, resultado que depende de variables internas o externas de cada proyecto y unidad por independiente.



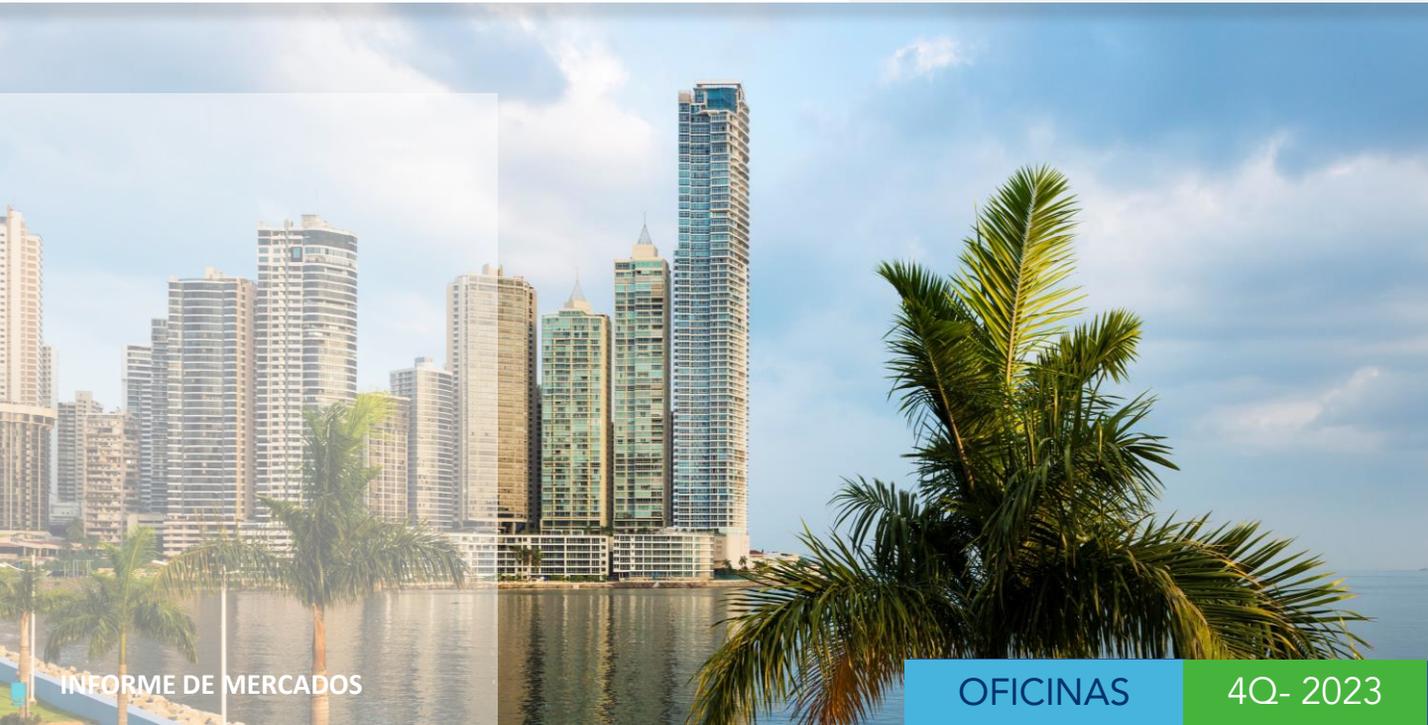
Cuotas de Mantenimiento



Promedio

\$2,77 USD/m2

Nota: Las cuotas de mantenimiento contempladas en este informe son referencias al valor sin descuento para el 2023; los cuales representan una aproximación estadística basada en datos del mercado. Sin embargo, es importante resaltar que existen variables particulares internas y externas de los proyectos que afectan estos valores.





Conclusiones

Para el cierre del 2023, se presentó un **inventario acumulado** de 1.595.982 m², reflejando un incremento del 2,1% respecto al cierre del año anterior. Este análisis abarca 90 proyectos en 5 submercados y clasificados como A+, A y B.

Del total del inventario el 51% en el submercado de Área Bancaria y el 23% de Costa del Este (Incluido Santa María). El 15,4% del total del inventario se encuentran en clase A+ y el 60,5% en clase A.

La **oferta total disponible** para el trimestre concluyó en un 19,5% (311.159 m²) del inventario total, lo que representa una disminución del 4,7% en comparación con el cierre del año anterior. En el último trimestre de 2023, se registró una **absorción neta acumulada** de 22.020 m² (5.291 m² para este trimestre), lo que refleja una disminución de 17,5% con respecto al trimestre anterior. Las principales absorciones se destacaron en los submercados de Área Bancaria y Punta Pacífica, impulsadas por empresas multinacionales de los sectores de consultoría y tercerización.

El **precio de renta promedio** en la ciudad para oficinas terminadas se situó en \$17,34 USD/m², registrando un aumento de 2,9% en comparación al cierre de 2022. Desde el 2020, los precios han presentado un leve aumento en oficinas terminadas, pasando de \$16,20 USD/m² a \$17,34 USD/m² para el trimestre actual, lo que representa un aumento del 7,0%. Costa del Este lidera como el submercado con el precio más elevado en renta, alcanzando los \$18,83 USD/m², seguido de cerca por Panamá Pacífico con \$17,00 USD/m².

Existe un margen significativo del 25,1% entre los precios de alquiler de oficinas terminadas y en obra gris, cerrando para este trimestre el precio en obra gris en \$13,86 USD/m².

Para el 2024 no se prevé la entrada de nuevo inventario que pueda llegar a impactar los precios de renta, por lo cual se mantendrá un comportamiento estable de estos. Es importante señalar que muchas empresas han adoptado modelos de trabajo híbridos, lo que disminuye la necesidad de espacio, en este escenario, se espera que las absorciones provengan de reubicaciones de empresas ya establecidas en el país o empresas nuevas.

Para Mayor información:

Carla Andrea Bermúdez A.
Gerente de Servicio Corporativo País
carla.bermudez@mts.com
Cel. +507 63303280

Camilo Andrés Morris O.
Director Asset Management
cmorris@mts.com.co
Cel. +57 3138897000

Ana María Mejía Ruiz
Gerente Consultoría e
Inteligencia de Mercados
amejia@mts.com.co
Cel. +57 3102070334

Ciudad de Panamá – Panamá
Av. Costa del Sol, Urbanización Costa del Este
Torre Times Square Center, Oficina 12F

Toda la información presentada en este informe se ha obtenido de fuentes consideradas confiables; sin embargo, MTS no puede garantizar su absoluta veracidad. El contenido de este informe es de carácter confidencial, por lo tanto, queda estrictamente prohibida su distribución, publicación, transmisión, copia, descarga o cualquier otra forma de reproducción, ya sea parcial o total, sin la previa y expresa autorización por escrito de MTS. Este documento tiene un propósito meramente informativo y no debe interpretarse como asesoramiento o recomendación específica. Los resultados pueden no reflejar completamente la situación del mercado inmobiliario en Panamá, por lo que siempre es importante tener en cuenta las limitaciones inherentes a un mercado en constante evolución y cambio.

MTS
cada m² cuenta