

ANALÍTICA INMOBILIARIA & COMERCIAL

Revisión Trimestral Q4'23 | Para uso interno de la empresa | Enero 2024

Q4 2023

TEMARIO

RESUMEN EJECUTIVO	PG. 3	»»»
ENTORNO ECONÓMICO	PG. 5	»»»
LECTURA DEL MERCADO INMOBILIARIO		
RESIDENCIAL	PG. 10	»»»
+\$120 mil		
· Ventas	PG. 14	»»»
· Precios	PG. 18	»»»
-\$120 mil		
· Ventas	PG. 20	»»»
COMERCIAL	PG. 21	»»»
PROYECTOS FUTUROS DE INVERSIÓN	PG. 23	»»»
INTELIGENCIA COMERCIAL DE IMPORTACIONES	PG. 27	»»»

Proyectamos un crecimiento económico del 5.5% en 2023 y del 1% en 2024. El consumo ha experimentado una desaceleración desde el segundo trimestre de 2023, aunque se observa un repunte en algunos rubros hacia finales del año. La estimación de crecimiento económico para 2023 oscila entre el 5.5% y el 6%, siendo impactada por el cierre de la actividad minera. Para el año 2024, se anticipa un crecimiento más modesto del 1.0%. >>>

El mercado inmobiliario residencial mantuvo un nivel consistente a pesar de las adversidades en el entorno. Las ventas totales alcanzaron \$3,082 millones en 2023, apenas un ligero descenso del 0.1% en comparación con el año anterior. Sin embargo, la variación a lo largo del año fue notable, con una expansión del 12.9% en la primera mitad y una contracción del 11.3% en la segunda, evidenciando el impacto directo del endurecimiento de las condiciones de financiamiento. >>>

El segmento de lujo y las transacciones con extranjeros jugaron un papel crucial en la estabilidad del mercado residencial +120k. A pesar de la contracción general, el segmento +120k experimentó un leve aumento del 0.1% en 2023, destacando un impresionante crecimiento del 26.5% en el segmento de \$750 mil. Las ventas a extranjeros, con un crecimiento del 4.8%, representaron el 43.5% de las ventas totales en el último trimestre. >>>

A pesar del incremento del subsidio en el segmento \$80-120 mil, las ventas en el mercado residencial -120k se contrajeron en 0.3% en 2023, destacando la disminución del segmento de \$80-120 mil. La homologación de la tasa neta a 2% (cliente) con el nuevo régimen de interés preferencial (septiembre 2023) no logró revertir esta tendencia en el último trimestre. >>>

Aunque el mercado inmobiliario comercial se contrajo en 2023, se observan señales positivas. Este segmento, que representa el 5.5% de las ventas totales del mercado inmobiliario, se vio mayormente afectado en el segmento de Locales Comerciales. Sin embargo, las ventas de Locales Comerciales y Galeras mostraron una mejora significativa en la segunda mitad del año, con un crecimiento del 35.5% y 47.3%, respectivamente. >>>

VOLUMEN DE TRANSACCIONES EN EL MERCADO INMOBILIARIO: 2023

Segmento	2022	2023	Var. Abs.	% Var.	S1 % Var.	S2 % Var.
Residencial	\$3,084.0M	\$3,082.1M	(\$1.9M)	-0.1%	12.9%	-11.3%
Residencial-120k	\$1,251.5M	\$1,247.2M	(\$4.3M)	-0.3%	9.2%	-9.2%
Residencial+120k	\$1,832.5M	\$1,834.9M	\$2.4M	0.1%	15.6%	-12.6%
Comercial	\$221.2M	\$179.3M	(\$41.9M)	-19.0%	-48.2%	25.2%
Oficina	\$55.3M	\$45.7M	(\$9.6M)	-17.4%	-35.7%	-2.4%
Local Comercial	\$120.0M	\$91.1M	(\$28.9M)	-24.1%	-51.0%	35.5%
Galera	\$45.9M	\$42.5M	(\$3.5M)	-7.5%	-51.3%	47.3%
Total	\$3,305.2M	\$3,261.3M	(\$43.9M)	-1.3%	7.7%	-9.4%

Fuente: INDESA. MKTedge. Las cifras de Q4'23 incluyen datos de 5,217 transacciones inmobiliarias incluidos en la base de datos INDESA MKTedge, cubriendo +90% la actividad del mercado primario y secundario residencial y comercial (oficinas, locales y galeras).

>>> [Vínculo a sección ampliada.](#)

Los Estudios de Impacto Ambiental (EIA) reflejan una dinámica inversora variada, con proyectos impulsados por inversión pública, comercios e industrias, y residenciales. Las inversiones, evaluadas a través de los EIA, disminuyeron en un 64.1% en el cuarto trimestre, pero en 2023 experimentaron un aumento del 76.1%. En el año 2023 se destacaron proyectos de transporte y logística, turismo, transmisión de energía, salud, uso mixto residencial y edificaciones en el distrito de Panamá. >>>

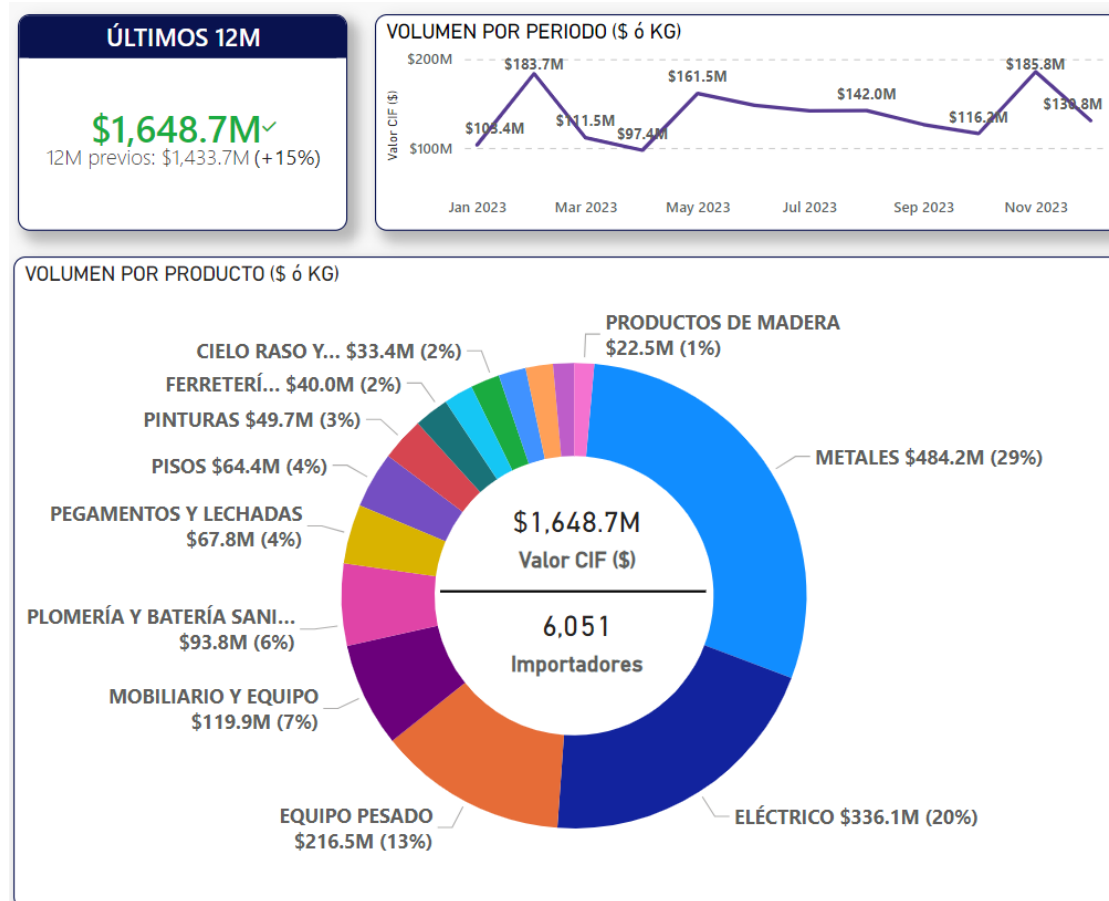
Las importaciones de insumos inmobiliarios experimentaron un aumento del 15% en el año 2023. Las importaciones destinadas a la industria inmobiliaria alcanzaron la cifra de \$1,649 millones, representando un incremento del 15% en comparación con el año anterior, 2022. Las categorías que experimentaron el mayor crecimiento fueron Metales, Eléctrico y Equipo Pesado. Este incremento significativo se vio impulsado en parte por la construcción del proyecto energético Generadora Gatún, cuya culminación está prevista para octubre de 2024. >>>

INVERSIÓN DE EIA POR SEGMENTO: 2022 VS 2023

Clasificación	Ene.22 - Dic.22	Ene.23 - Dic.23	Var. Abs.	Var. %
Comercios e Industrias	\$1,853.3M	\$2,656.9M	\$803.6M	43.4 %
⊕ Comercial e Industrial Otros	\$1,345.2M	\$2,297.0M	\$951.7M	70.7 %
⊕ Energía	\$492.8M	\$345.4M	(\$147.5M)	-29.9 %
⊕ Minería	\$15.2M	\$14.6M	(\$0.7M)	-4.4 %
Inmobiliario Residencial	\$839.0M	\$1,570.1M	\$731.1M	87.1 %
⊕ Edificio Residencial	\$281.0M	\$320.5M	\$39.5M	14.1 %
⊕ Urbanización Residencial	\$498.5M	\$469.7M	(\$28.8M)	-5.8 %
⊕ Uso Mixto Residencial	\$59.5M	\$779.9M	\$720.4M	1210.8 ...
Inmobiliario Comercial	\$99.9M	\$101.7M	\$1.8M	1.8 %
⊕ Centro Comercial	\$32.3M	\$12.0M	(\$20.3M)	-62.8 %
⊕ Edificio Comercial	\$67.6M	\$89.7M	\$22.1M	32.6 %
⊕ Inversión Pública	\$788.0M	\$1,974.9M	\$1,186.9M	150.6 %
Total	\$3,580.2M	\$6,303.6M	\$2,723.4M	76.1 %

Fuente: INDESA. MKTedge.

PRINCIPALES INSUMOS IMPORTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO: 2023



























Fuente: INDESA. MKTedge.

>>> [Vínculo a sección detallada.](#)






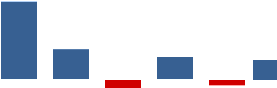



ENTORNO ECONÓMICO

Balace de la economía en 2023

	Primer semestre	Segundo semestre		Primer semestre	Segundo semestre
 Inflación		 <ul style="list-style-type: none"> • La inflación se ha estabilizado tras considerar que el subsidio al combustible se implementó a mediados del 2022 	 Consumo		 <ul style="list-style-type: none"> • Atenuación generalizada desde junio, pero con repunte a finales del año • Compra de bienes durables afectadas (vivienda)
 Empleo		 <ul style="list-style-type: none"> • Contrataciones siguen sin recuperar el nivel prepandemia 	 Inversión		 <ul style="list-style-type: none"> • Desaceleración de la producción de concreto (construcción privada), compensada por fuerte incremento de la pública
 Tasas de interés		 <ul style="list-style-type: none"> • Acentuación de incremento de tasas a hogares y comercio 	 Exportaciones de bienes		 <ul style="list-style-type: none"> • Recuperación de exportación de bienes tradicionales y mineras en Q3, pero afectadas por el cierre de la mina a finales del año
 Crédito		 <ul style="list-style-type: none"> • Repunte del crédito a la industria y consumo personal • Ralentización en construcción e hipotecas 	 Exportaciones de servicios		 <ul style="list-style-type: none"> • Moderación de la actividad de turismo, transporte aéreo e ingresos del Canal • Ligero repunte en noviembre en actividad en puertos y ZLC

El consumo se ha desacelerado desde el segundo trimestre del 2023, aunque tuvo un repunte en la última parte del año en algunos segmentos.

Tasa de variación interanual (%)

	2022		2023				Tendencia
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Nov.*	
Ingresos de empresas en la BVP orientadas al consumo (US\$)	11.9%	7.6%	9.3%	6.6%	-0.5%	S/I	
Ventas inmobiliarias residenciales mercado primario y secundario (US\$)	15.1%	18.4%	17.2%	8.8%	-3.7%	-18.1%	
Venta de autos (unidades)	4.3%	17.1%	24.5%	20.3%	15.8%	1.9%	
Créditos nuevos Comercio (US\$)	28.5%	11.2%	-4.0%	8.5%	-2.1%	8.1%	
Créditos nuevos Consumo Personal (US\$)	12.0%	19.4%	20.3%	14.5%	17.0%	4.5%	
Importaciones de Tiendas por Departamento & Bienes duraderos (US\$)	2.3%	5.2%	12.6%	-8.5%	-6.5%	21.8%	
Importaciones de Consumo masivo & Supermercados (US\$)	6.5%	7.1%	2.8%	-14.6%	-9.0%	28.2%	

S/I: Sin Información.

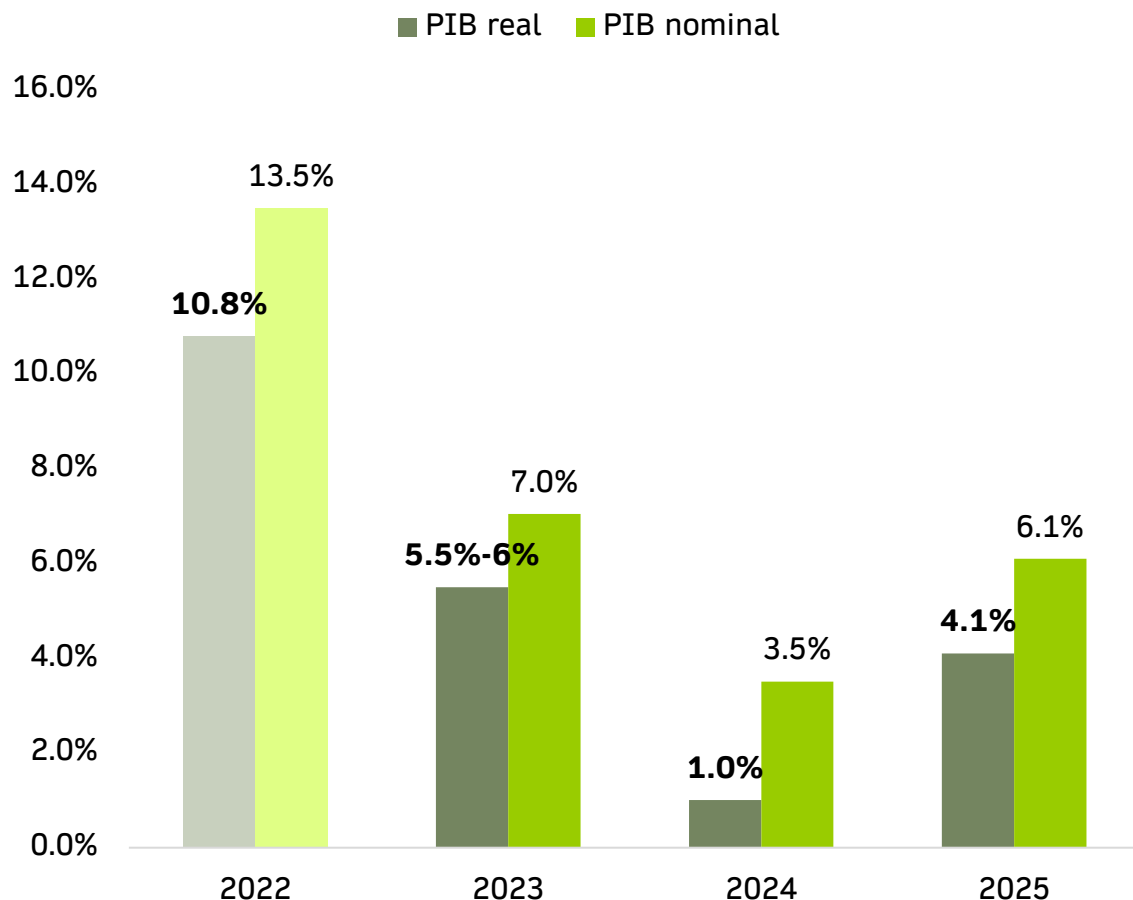
*Los datos de ventas de auto se refieren solo a los de octubre. Los datos de importaciones de tiendas por departamento y bienes duraderos y de consumo masivo y supermercados corresponden a todo el cuarto trimestre.

Nota: Empresas con información financiera en la Bolsa de Valores de Panamá: Supermercados Xtra, Grupo Melo, Cochez y Cía, Productos Alimenticios Pascual y Franquicias Panameñas. En conjunto, tienen ingresos anuales de alrededor de US\$1800 millones.

Fuente: Indesa con datos del INEC.

Proyectamos un crecimiento entre 5.5% y 6% en 2023 impactado por el cierre de la mina de cobre. Para 2024, prevemos un crecimiento de 1.0% ante el cierre total de dicha actividad y una recuperación de 4.1% en 2025 impulsado por un contexto internacional más favorable.

Crecimiento del PIB anual Real y Nominal (%)



Crecimiento real de los componentes de la demanda

	2023	2024	2025
Gasto corriente público	1.0%	4.1% ▲	1.0% ▼
Consumo privado	3.5%	3.0% ▼	5.0% ▲
Inversión privada	5.4%	4.3% ▼	5.7% ▲
Inversión pública	16.5%	40.2% ▲	9.0% ▼
Exportaciones	4.1%	-4.1% ▼	3.6% ▲
Importaciones	9.8%	3.3% ▼	4.7% ▲
Producto Bruto Interno	5.5%	1.0% ▼	4.1% ▲

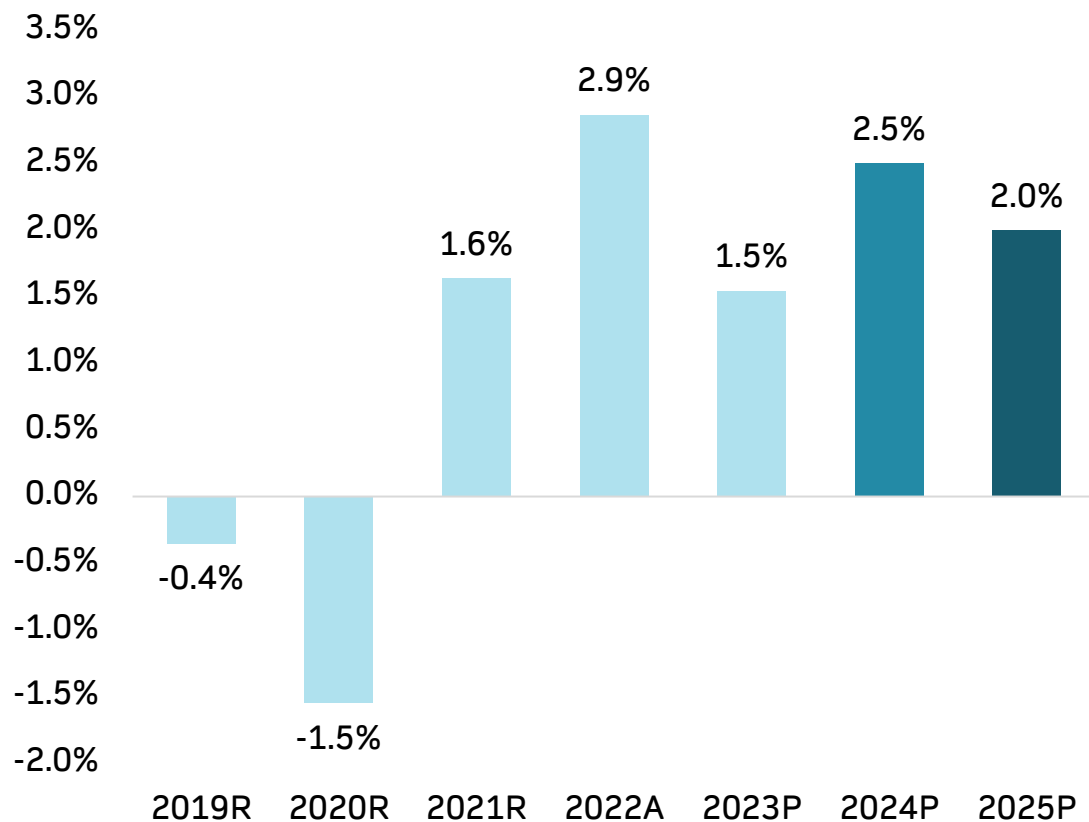
▲ Aceleración ▼ Desaceleración ▼ Contracción



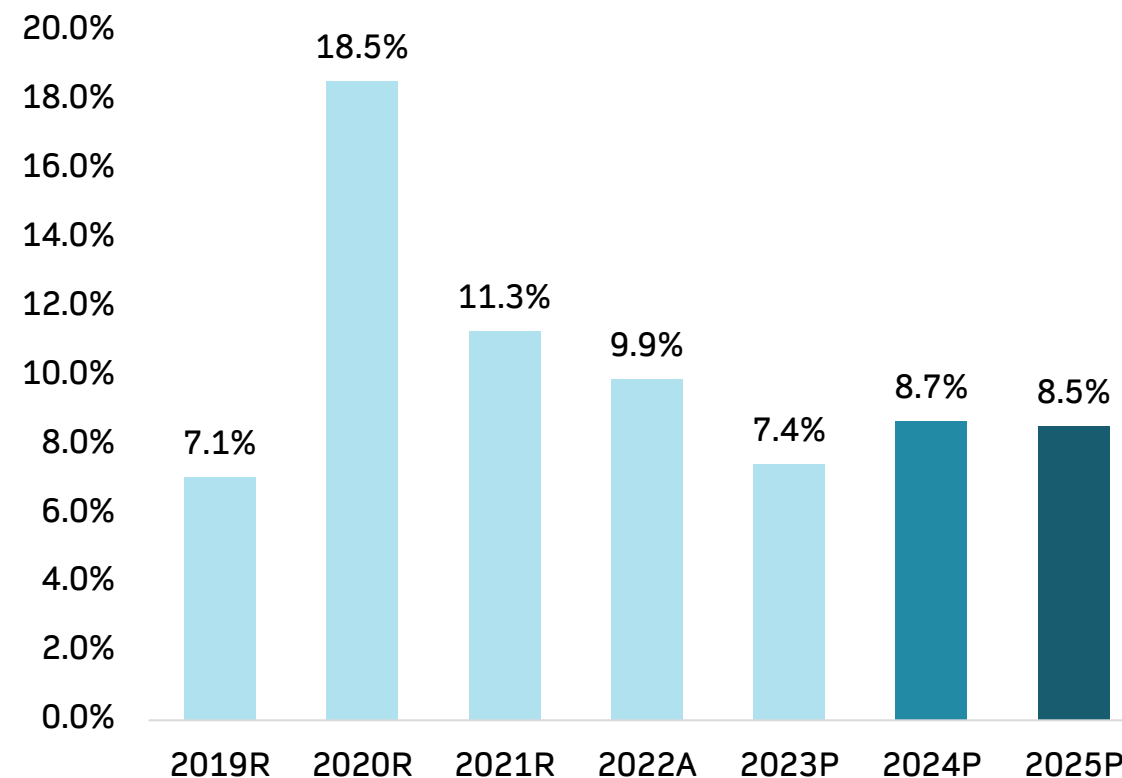
Proyectamos un ligero incremento de la inflación por la eliminación del subsidio al combustible y el incremento de la tarifa eléctrica.

La tasa de desempleo aumentará por la desaceleración económica y el cierre de la minería metálica.

Tasa de inflación



Tasa de desempleo



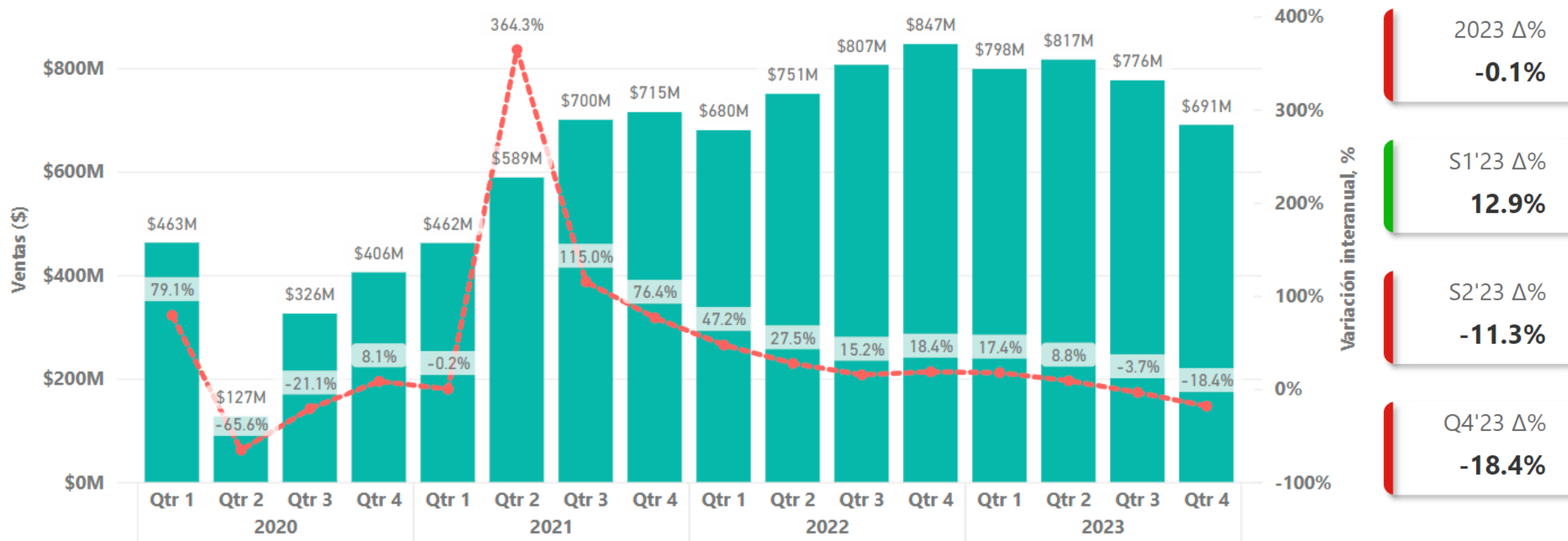
MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL TOTAL

Q4 2023

VOLUMEN DE TRANSACCIONES EN EL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL TOTAL: Q4' 2018 – Q4' 2023

El mercado inmobiliario residencial registró \$3,082M en ventas en 2023, sólo un 0.1% por debajo del 2022. Destacamos un desempeño heterogéneo a lo largo del año ya que durante S1 el mercado se expandió en 12.9%, mientras que en S2 se contrajo 11.3%. Este cambio de tendencia coincide con el incremento de la tasa de referencia hipotecaria en el mercado de 5.75% a 6.00% a partir de agosto. El impacto fue aún más severo en el último trimestre del año donde la actividad total se contrajo en 18.4%.

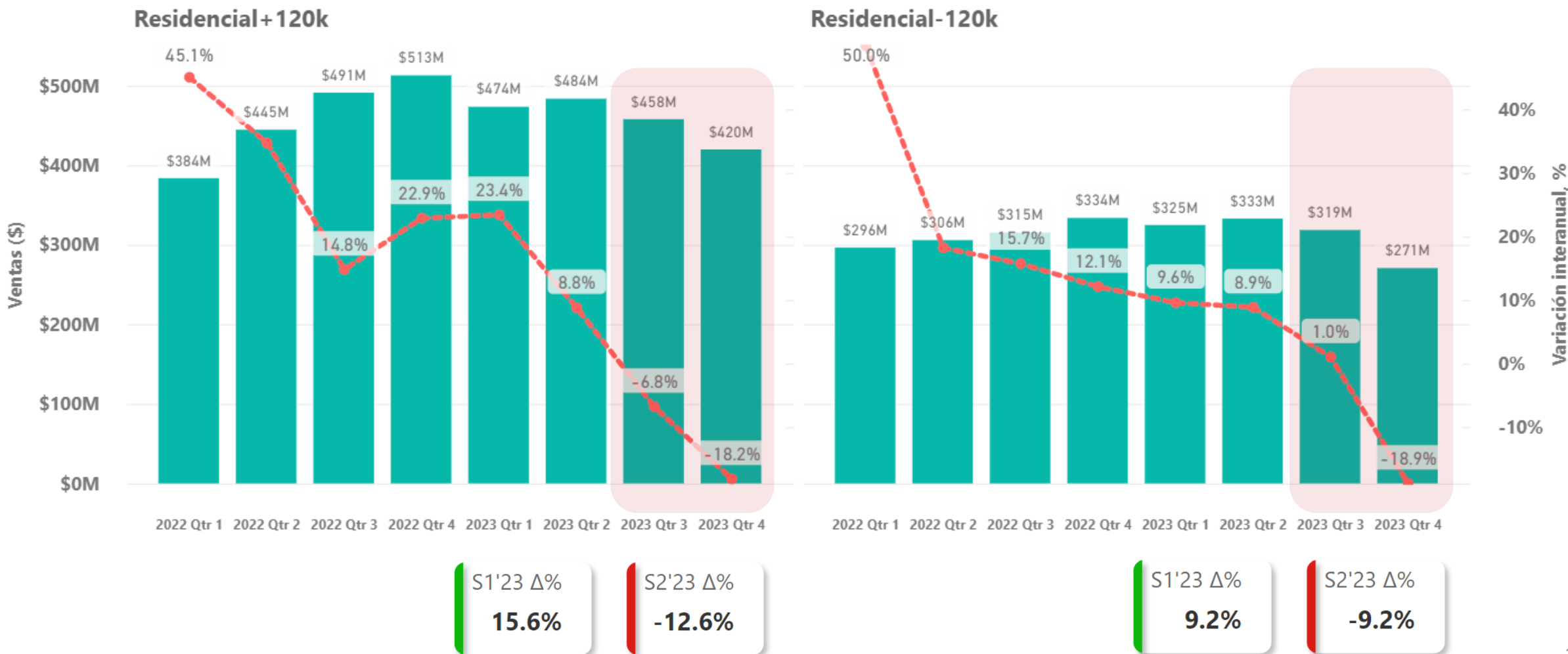
● Residencial ● Variación interanual, %



VENTAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL POR SEGMENTO DE PRECIO: Q1' 2022 – Q4' 2023

Al desglosar la actividad de 2023 por segmento de precio, las variaciones anualizadas son moderadas (-0.3%/-120k y 0.1%/+120k) y ambos reflejan una tendencia similar de desaceleración a lo largo del año producto del endurecimiento de las condiciones de financiamiento en el mercado hipotecario.

● Residencial ● Variación interanual, %



MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL +\$120 MIL

+\$120mil

Q4'23

\$419.8M!

Q4'22: \$512.9M (-18.2%)

En Q4 se observó la mayor contracción del mercado +120k en el año. Se destaca la contracción del mercado primario, las ventas a nacionales y las ventas financiadas. El 70% de la caída estuvo concentrada en los segmentos intermedios (\$181-450 mil).

Ventas por segmento de precio

Segmento	Q4'22	Q4'23	Var. Abs.	Var. %	Contrib.%	Prim.%	Extr.%	Finan.%
121k-150k	\$36.7M	\$28.6M	(\$8M)	-22.1%	8.7%	50.7%	31.6%	64.4%
151k-180k	\$47.2M	\$33.6M	(\$14M)	-29.0%	14.7%	63.5%	30.2%	70.2%
181k-300k	\$128.7M	\$103.9M	(\$25M)	-19.3%	26.7%	51.3%	43.4%	61.0%
301k-450k	\$119.2M	\$78.3M	(\$41M)	-34.3%	43.9%	56.1%	50.2%	53.1%
451k-600k	\$53.3M	\$43.3M	(\$10M)	-18.8%	10.8%	57.8%	58.8%	42.0%
601k-750k	\$38.5M	\$26.9M	(\$12M)	-30.1%	12.5%	57.4%	43.3%	52.9%
750k+	\$89.3M	\$105.3M	\$16M	18.0%	-17.2%	82.4%	39.8%	48.2%
Total	\$512.9M	\$419.8M	(\$93M)	-18.2%	100.0%	62.0%	43.5%	54.8%

MERCADO

Secundario

(\$28M)

Primario

(\$65M)

NACIONALIDAD

Extranjero

(\$31M)

Panameño

(\$63M)

FINANCIAMIENTO

No Financiado

(\$24M)

Financiado

(\$69M)

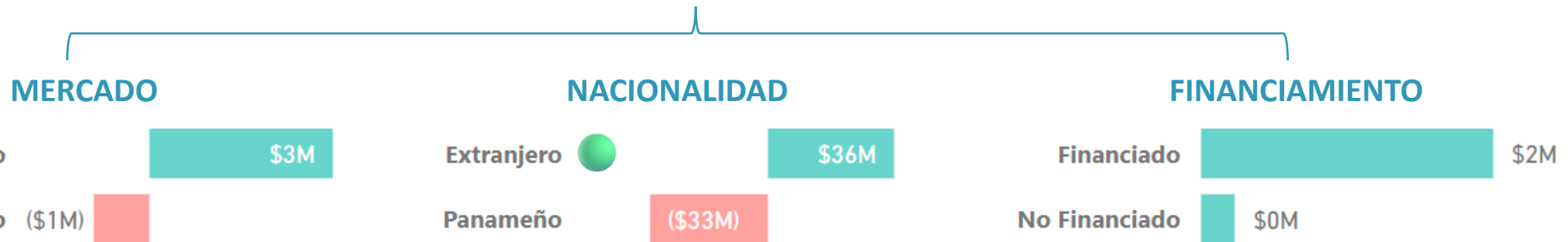
+\$120mil

YTD'23
\$1,834.9M ✓
 2022: \$1,832.5M (+0.1%)

En el balance final del año también disminuyeron los segmentos intermedios, pero su caída fue compensada por el incremento del segmento \$750k+ que se originó principalmente en S1. Se destaca el crecimiento de las ventas a extranjeros en el año (+\$36M).

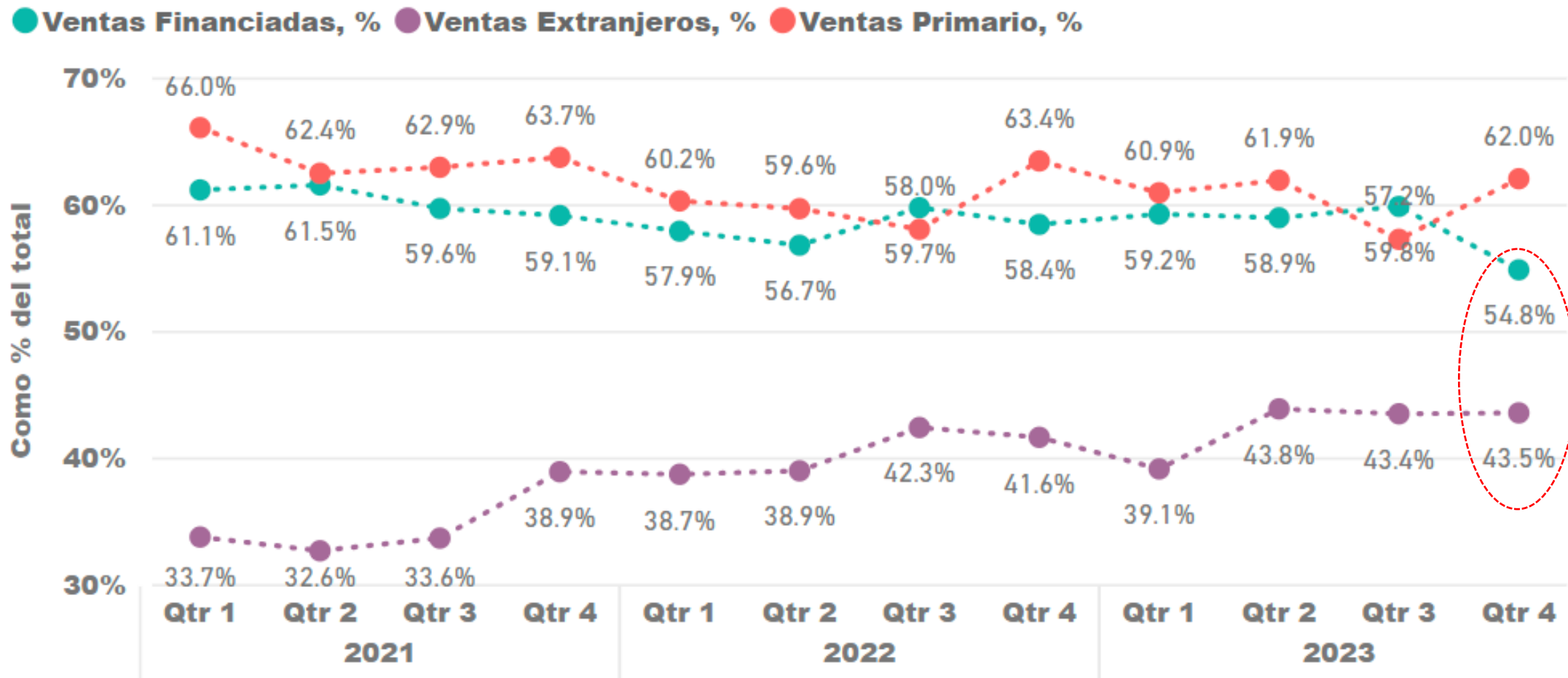
Ventas por segmento de precio

Segmento	2022	2023	Var. abs.	Var. %	Contrib. %	Prim.%	Extr.%	Fin.%
121k-150k	\$139.8M	\$134.4M	(\$5.4M)	-3.9%	-229.2%	58.3%	32.5%	73.8%
151k-180k	\$194.7M	\$156.1M	(\$38.6M)	-19.8%	-1,637.7%	63.2%	32.9%	73.4%
181k-300k	\$487.7M	\$462.8M	(\$24.8M)	-5.1%	-1,051.6%	54.6%	45.0%	61.7%
301k-450k	\$398.9M	\$376.3M	(\$22.6M)	-5.7%	-957.3%	57.6%	45.9%	59.5%
451k-600k	\$161.6M	\$163.6M	\$2.0M	1.2%	83.8%	56.5%	50.3%	54.3%
601k-750k	\$109.0M	\$110.5M	\$1.5M	1.3%	61.9%	47.8%	41.9%	53.7%
750k+	\$340.8M	\$431.2M	\$90.4M	26.5%	3,830.2%	73.8%	40.3%	45.9%
Total	\$1,832.5M	\$1,834.9M	\$2.4M	0.1%	100.0%	60.5%	42.4%	58.3%



+\$120mil

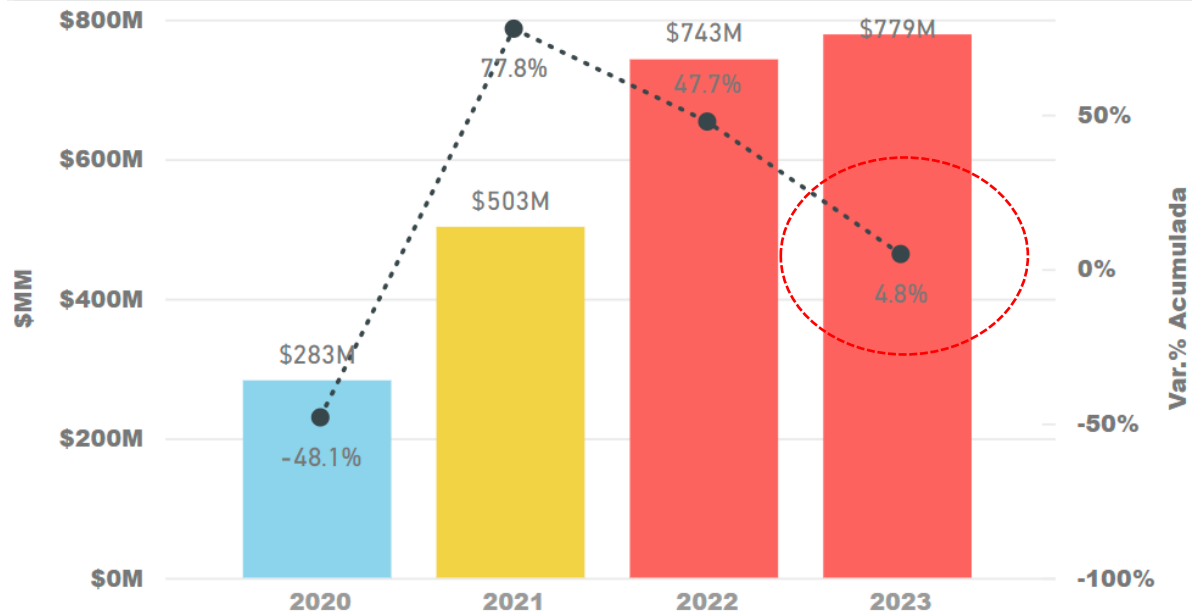
La participación de ventas a extranjeros continúa al alza dinamizando el mercado, mientras que la participación bancaria cayó al punto más bajo observado en los últimos 3 años



+\$120mil

Las ventas a extranjeros crecieron 4.8% en 2023 con incrementos destacados de compradores colombianos y en particular de españoles que crecieron 33.4% durante el año.

Ventas totales por periodo



Nacionalidad	2022	2023	Var.Abs.	Rank Var.	Rank 2023	% del Total
Colombia	\$121.0M	\$135.6M	\$14.6M	★ 0 →	1	17.4%
Venezuela	\$114.0M	\$112.2M	(\$1.8M)	0 →	2	14.4%
United States	\$82.0M	\$86.8M	\$4.8M	0 →	3	11.1%
Spain	\$43.7M	\$58.3M	\$14.6M	★ 1 ↑	4	7.5%
China	\$57.9M	\$47.5M	(\$10.4M)	-1 ↓	5	6.1%
Italy	\$36.2M	\$30.4M	(\$5.8M)	0 →	6	3.9%
Peru	\$26.6M	\$25.4M	(\$1.2M)	1 ↑	7	3.3%
Argentina	\$21.7M	\$23.1M	\$1.3M	1 ↑	8	3.0%
Canada	\$31.6M	\$21.2M	(\$10.5M)	-2 ↓	9	2.7%
Germany	\$20.3M	\$20.5M	\$0.2M	0 →	10	2.6%
Total	\$742.7M	\$778.5M	\$35.8M			100.0%

50% Acum.

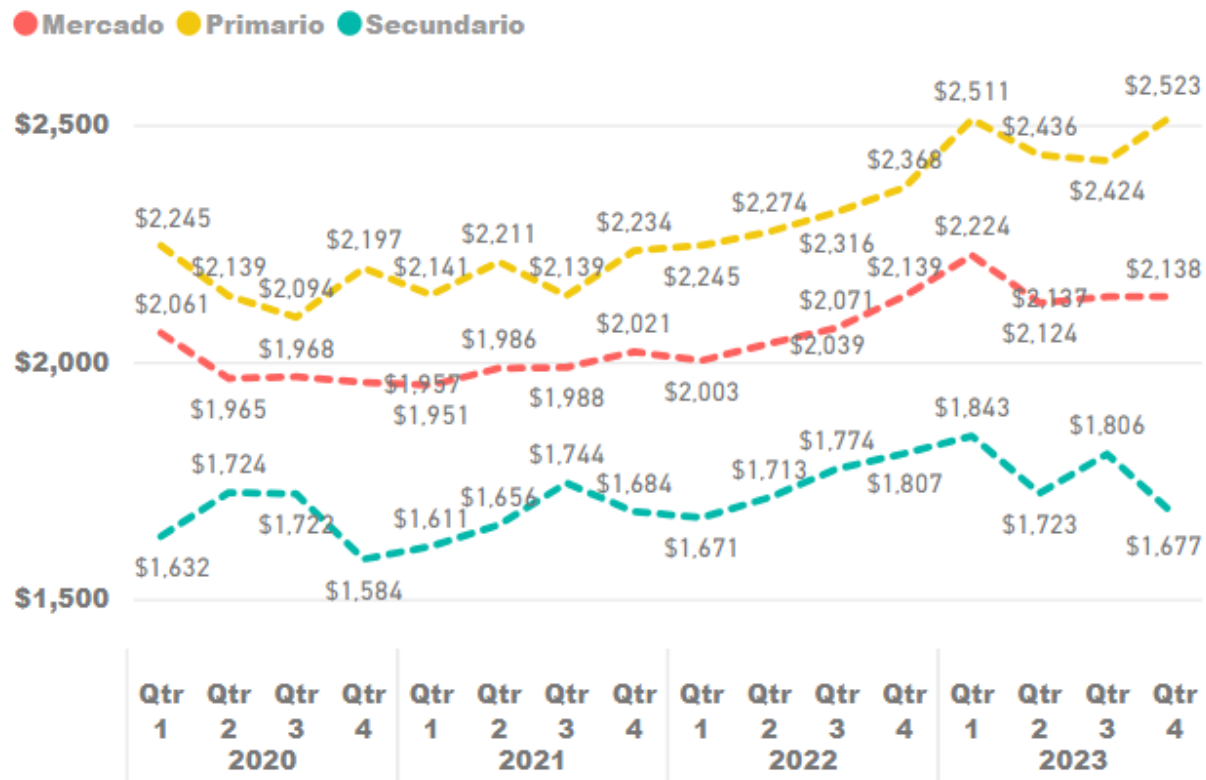
VENTAS A EXTRANJEROS POR NACIONALIDAD: 2023

Nacionalidad	Ventas (\$) Acum.	% Var. Int.	No. Trans. Acum.	Precio prom. (\$)	Área prom.	\$xm2 aptos	% Primario (\$)	Tendencia Mensual 2023	Ventas (\$) Q4	% Var. Int.
★ Colombia	\$135.6M	12.1%	439	\$308,846	140	\$2,326	59.3%		\$27.7M	-35.3%
Venezuela	\$112.2M	-1.6%	400	\$280,570	136	\$2,186	61.6%		\$29.9M	-9.7%
United States	\$86.8M	5.8%	263	\$329,944	180	\$2,365	53.6%		\$21.6M	-24.4%
★ Spain	\$58.3M	33.4%	144	\$405,046	194	\$2,136	48.8%		\$12.3M	0.3%
Total	\$778.5M	4.8%	2,342	\$332,420	166	\$2,221	56.4%		\$182.6M	-14.4%

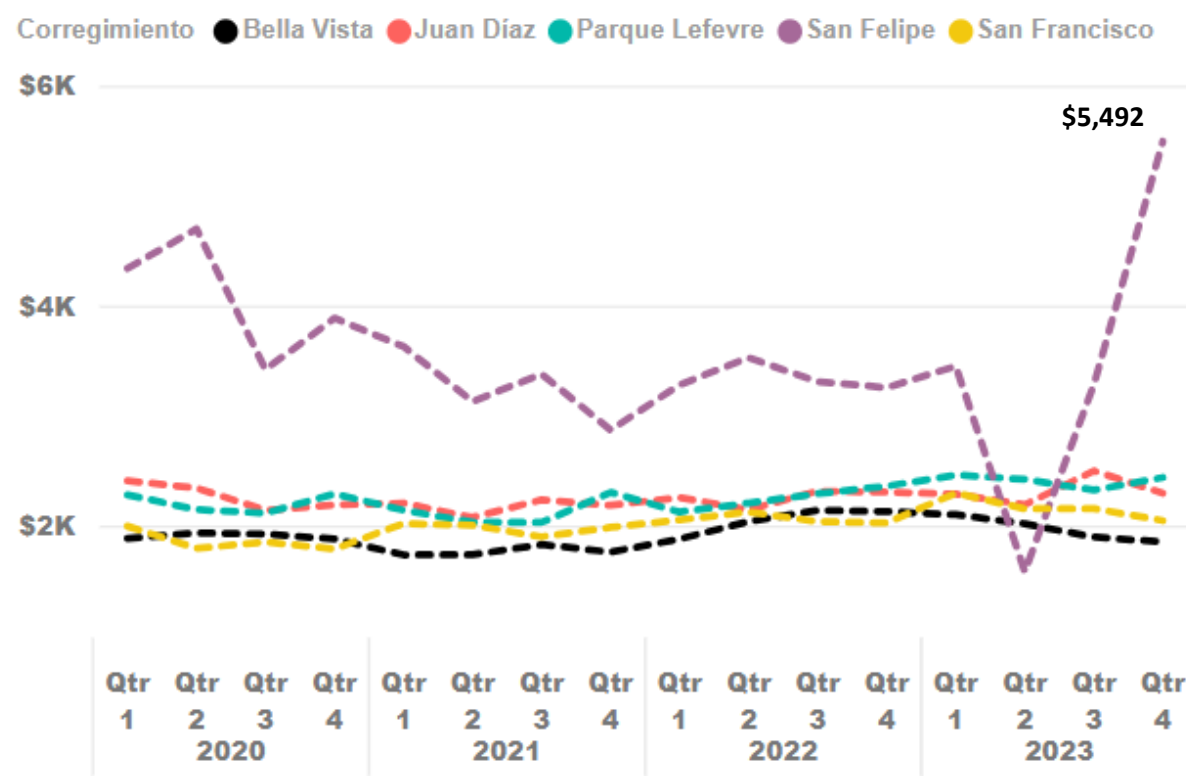
+\$120mil

El precio por m² del mercado se mantuvo estable hacia finales del año (\$2,138), sin embargo, se destacaron incrementos notorios en el mercado primario en Q1 por el auge de proyectos en el segmento \$750k+ en Paitilla, Punta Pacífica y Costa del Este, como también en Q4 con el auge de ventas en San Felipe

PRECIO POR M² A NIVEL NACIONAL*: Q1'20-Q4'23



PRECIO POR M² EN PRINCIPALES CORREGIMIENTOS*: Q1'20-Q4'23



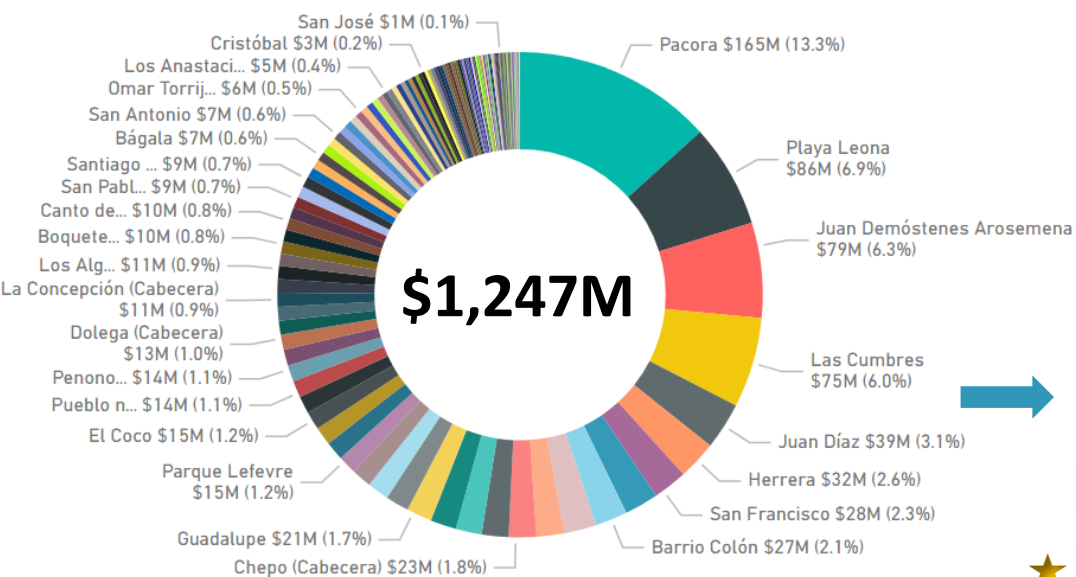
MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL -\$120 MIL

- \$120mil

Las ventas en el mercado de viviendas de -\$120k experimentaron una contracción de \$4.3 millones, equivalente al 0.3% en 2023. Este declive fue principalmente resultado de la disminución en el cuarto trimestre (-18.9%), impulsado por la caída en el segmento de \$80-120 mil. En contraste, hasta el tercer trimestre, el mercado mostraba una expansión del 6.4%, impulsada por el segmento de \$45-80 mil.

En 2023, los cinco corregimientos principales concentraron el 35.6% de las ventas. La Cumbres destacó con el mayor crecimiento, registrando una tasa interanual del 120.2%, mientras que Juan Díaz experimentó un aumento del 13.3%. Es importante señalar que, incluso en el cuarto trimestre, a diferencia de otros sectores, estos corregimientos mantuvieron tasas de crecimiento de doble dígito.

VENTAS (\$) POR CORREGIMIENTO: 2023



YTD'23

\$1,247.2M!

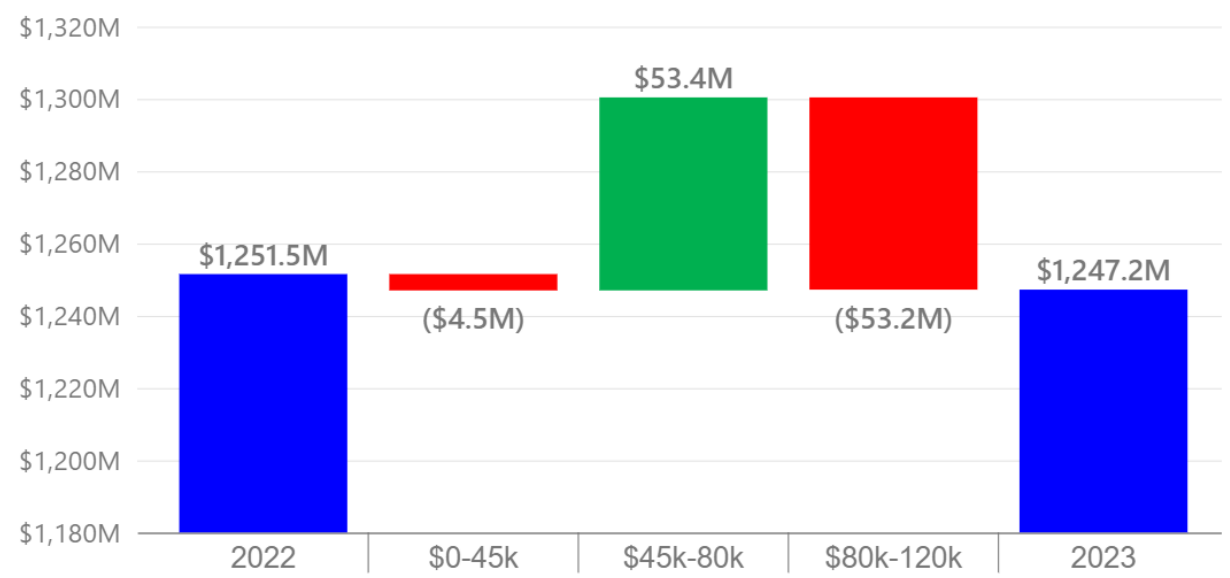
2022: \$1,251.5M (-0.3%)

Q4'23

\$270.8M!

Q4'22: \$333.8M (-18.9%)

Incremento interanual de ventas (\$) por segmento de precio: 2023



VENTAS (\$) EN LOS PRINCIPALES 5 CORREGIMIENTOS: 2023

Corregimiento	Ventas (\$) Acum.	% Var. Int. Acum.	No. Trans. Acum.	Precio prom. (\$)	Área prom.	Ventas x mes	Ventas (\$) Q4'23	% Var. Int. Q4
Pacora	\$165.4M	2.5%	2,744	\$60K	66		\$39.5M	-23.8%
Playa Leona	\$85.9M	3.4%	1,370	\$63K	76		\$18.3M	-11.6%
Juan Demóstenes ...	\$78.6M	-28.1%	915	\$86K	92		\$14.8M	-43.1%
★ Las Cumbres	\$74.7M	120.2%	887	\$84K	89		\$15.6M	46.0%
★ Juan Díaz	\$38.8M	13.3%	436	\$89K	72		\$8.7M	26.3%
Total	\$1,247.2M	-0.3%	17,119	\$73K	81		\$270.8M	-18.9%

Nota: en términos de número de transacciones, hubo un incremento de 5.6% en lo que va del año 2023, pero una disminución de 0.4% interanual en Q3.

Ir a reporte interactivo

REGRESAR A RESUMEN EJECUTIVO

MERCADO INMOBILIARIO COMERCIAL

Q4 2023

El mercado inmobiliario comercial, que constituyó el 5.5% de las ventas totales en el año, experimentó una contracción de \$41.9 millones o el 19%. Esta disminución fue principalmente atribuible al segmento de Locales Comerciales, a pesar de un mejor desempeño en las ventas de Locales Comerciales (35.5%) y Galeras (47.3%) en la segunda mitad del año.

En el cuarto trimestre, las ventas de Locales Comerciales (83.5%) y Galeras (39%) mostraron un buen rendimiento, impulsado por el crecimiento del mercado primario. Sin embargo, el sector de oficinas se contrajo en un 15.9%. A pesar de ello, se observa una tendencia positiva con incrementos trimestrales en los segmentos a lo largo de 2023.

El rubro de Locales comerciales continúa siendo principalmente secundario en Q4, con una participación de 58.8%. En el mercado primario, se destacaron ventas en Plaza Morica en San Francisco (2 transacciones/\$2.6 millones), Mega Mall (22 transacciones/\$2.6 millones) y en Terrazas de Coronado (2 transacciones/\$1.9 millones).

Las ventas de oficinas totalizaron \$16.1 millones en el trimestre, registrando una contracción del 15.9% interanual. Las ventas primarias representaron el 53% del total, con un volumen de \$8.5 millones. A diferencia de trimestres anteriores, donde las ventas principales eran consultorios, se observaron transacciones primarias en el proyecto GMT en Costa del Este (1 transacción/\$2.8 millones) y en Evolution Tower en Bella Vista/Calle 50 (9 transacciones/\$2.7 millones).

En el caso de las galeras, las ventas totalizaron \$12.4 millones, experimentando un crecimiento del 39% interanual. Las principales ventas primarias en este rubro ocurrieron en Potrerillos (1 transacción/\$2 millones) y en la Zona Franca y Comercial Las Américas (1 transacción/\$1.8 millones) en Pacora.

YTD'23

\$179.3M!

2022: \$221.2M (-19%)

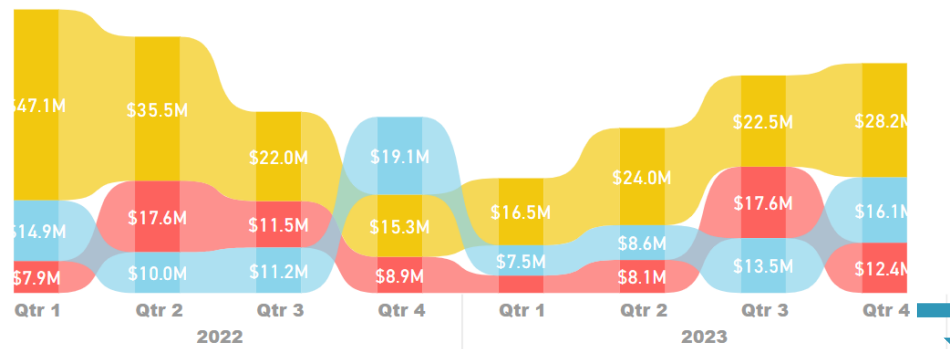
Q4'23

\$56.7M

Q4'22: 43.4M (+30.5%)

Ventas por mercado comercial

Clasificación ● Galera ● Local Comercial ● Oficina



VAR. INTERANUAL DE VENTAS: 2023

Clasificación	2023			
	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4
Galera	-45.5% ↓	-53.9% ↓	53.8% ↑	39.0% ↑
Local Comercial	-64.9% ↓	-32.6% ↓	2.1% ↗	83.5% ↑
Oficina	-49.9% ↓	-14.5% ↓	20.7% ↑	-15.9% ↓
Total	-59.5%	-35.6%	20.0%	30.5%

Ranking de proyectos en Q4'23

Corregimiento	Clasificación	Developer	Proyecto	Ventas	No. Trans.	Prom. M2	\$xm2	Prom. Precio
Parque Lefevre	Galera	Secundario	Galera - Parque Lefevre	\$4.7M	1	3,000	\$1,567	\$4,700,000
Juan Díaz	Oficina	Inmobiliaria G.M.T.	G.M.T.	\$2.8M	1	1,645	\$1,672	\$2,750,000
Bella Vista	Oficina	F&F Properties	Evolution Tower	\$2.7M	9	126	\$2,334	\$294,444
San Francisco	Local Comercial	Inversiones Morica	Plaza Morica	\$2.6M	2	339	\$3,840	\$1,300,000
24 de Diciembre	Local Comercial	Inversiones Triple M	Mega Mall	\$2.6M	22	46	\$2,545	\$115,909
Juan Díaz	Oficina	Costa del Este Town Center Group	Town Center Costa Del Este	\$2.1M	10	43	\$4,959	\$210,758
Potrerillos	Galera	Veggiefresh Invest Corp.	Galera - Potrerillos	\$2.0M	1	135,748	\$15	\$2,009,810
Las Lajas	Local Comercial	Fondos Comerciales Coronado A	Terrazas De Coronado	\$1.9M	2	294	\$3,191	\$938,530
Pacora	Galera	Consorcio Industrial de Las Améri...	Zona Franca Y Comercial Las Americas li	\$1.8M	1	1,231	\$1,458	\$1,794,625
Bella Vista	Oficina	Secundario	Oficina - Bella Vista	\$1.6M	2	92	\$8,934	\$820,000
Barrio Sur	Local Comercial	Maturin Internacional	Local Comercial - Barrio Sur	\$1.6M	1	1,666	\$960	\$1,600,000
Barrio Sur	Local Comercial	Secundario	Local Comercial - Barrio Sur	\$1.6M	2	340	\$2,350	\$800,000
Juan Díaz	Local Comercial	Secundario	Local Comercial - Juan Díaz	\$1.6M	1	400	\$3,919	\$1,567,575
Bella Vista	Oficina	Secundario	Bicsa Financial Center	\$1.5M	4	169	\$2,212	\$374,318
Parque Lefevre	Galera	Grupo Los Pueblos	Panama Viejo Business Center	\$1.4M	1	684	\$2,015	\$1,378,600
Barrio Norte	Local Comercial	Secundario	Local Comercial - Barrio Norte	\$1.2M	2	2,301	\$253	\$581,902
San Francisco	Oficina	Secundario	Torre Metrobank	\$1.0M	2	332	\$1,500	\$498,615
Bella Vista	Local Comercial	Secundario	Grandbay Tower	\$1.0M	1	347	\$2,801	\$972,841
Total				\$56.7M	161	1,159	\$304	\$351,932

Nota: ¹La menor tasa de crecimiento de los préstamos (9%) con respecto a las ventas (30.5%) en el trimestre se debe principalmente al incremento de las **ventas no financiadas** en el rubro de locales comerciales (138.9%).

PROYECTOS FUTUROS DE INVERSIÓN

Los Estudios de Impacto Ambiental (EIA) reflejan una dinámica inversora variada, con proyectos impulsados por inversión pública, comercios e industrias, y residenciales. Las inversiones, evaluadas a través de los EIA, disminuyeron en un 64.1% en el cuarto trimestre, pero en 2023 experimentaron un aumento del 76.1%. Proyectos de transporte y logística, turismo, transmisión de energía, salud, uso mixto residencial y edificaciones en el distrito de Panamá fueron notables en 2023.

El sector de **Comercios e Industrias** experimentó un aumento de \$803.6 millones en 2023. Los proyectos más destacados en el año fueron:

- International Atlantic Port (IAP Holding@Salud/Transporte/mayo/en proceso) \$1,350M
- Punta Chame Eco Dev. (Portones del Mar@Punta Chame/Turismo/febrero/en proceso) \$275M
- Puerto Barú (Ocean Pacific Financial Services@Chiriquí/Transporte/enero/en proceso) \$200M

El rubro de **Inversiones Públicas** registró un crecimiento notable de \$1,186.9 millones o 150.6%. Los principales proyectos de inversión pública presentados en el 2023 fueron de Energía y Salud:

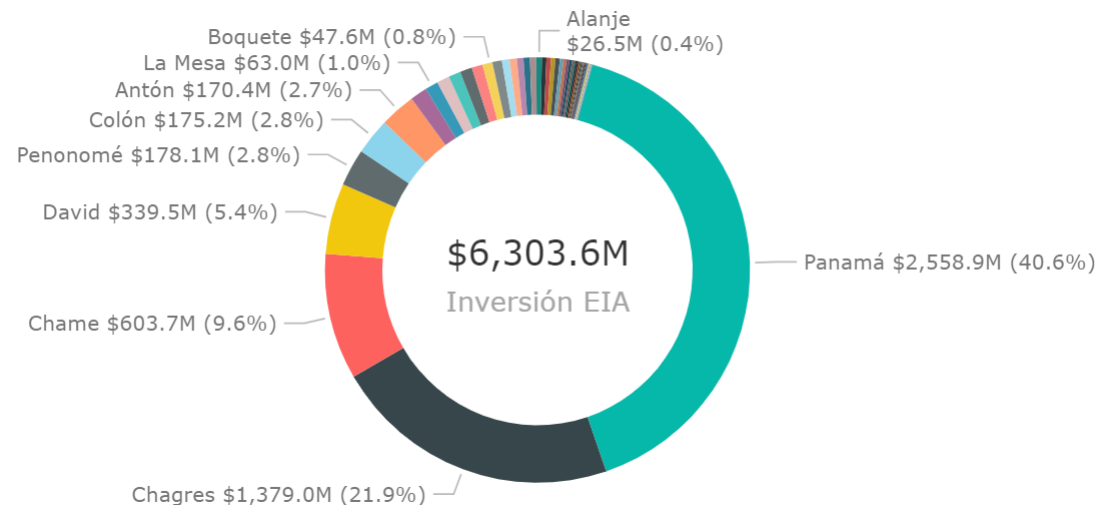
- Línea de transmisión Chiriquí Grande – Panamá III (mayo/en proceso) \$696.4M
- Ampliación de la Subestación Panamá II (febrero/en proceso) \$186.4M
- Instituto de la Salud de los Trabajadores Dr. Francisco Díaz M. (CSS) (marzo/aprobado) \$66.3M

Asimismo, el sector **Inmobiliario Residencial** experimentó un crecimiento de doble dígito del 87.1% o \$731.1 millones en 2023, impulsado principalmente por el segmento de Uso Mixto Residencial. Entre los proyectos destacados en 2023 se encuentran:

- Palmanova (Provivienda@Las Garzas/Mixto/20 mil viviendas/abril/en proceso) \$375M
- Sea Hills Etapa 2 (GLP@El Líbano/Mixto/235 ha/abril/en proceso) \$170.4M
- Playa Caracol Seaside (GLP@Punta Chame/Mixto/237 lotes,17 edificios/abril/proceso) \$149.8M
- Edison Gardens (Pacific Hills@Betania/Edificio/543 aptos/abril/en proceso) \$76.4M
- Bioma (The Velopers@Juan Díaz/Edificio/184 aptos/marzo/aprobado) \$39M

Para obtener una lista más completa de proyectos futuros, pueden consultar las páginas siguientes o nuestro tablero interactivo de proyectos futuros de inversión, disponible con su suscripción.

INVERSIÓN DE EIA POR DISTRITO: 2023

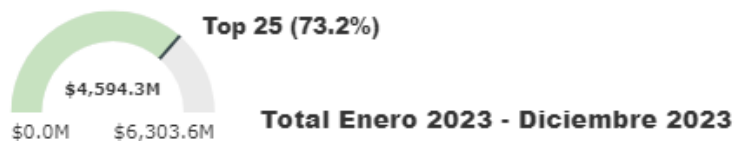


INVERSIÓN DE EIA POR SEGMENTO: 2022 VS 2023

Clasificación	Ene.22 - Dic.22	Ene.23 - Dic.23	Var. Abs.	Var. %
Comercios e Industrias	\$1,853.3M	\$2,656.9M	\$803.6M	43.4 %
Comercial e Industrial Otros	\$1,345.2M	\$2,297.0M	\$951.7M	70.7 %
Energía	\$492.8M	\$345.4M	(\$147.5M)	-29.9 %
Minería	\$15.2M	\$14.6M	(\$0.7M)	-4.4 %
Inmobiliario Residencial	\$839.0M	\$1,570.1M	\$731.1M	87.1 %
Edificio Residencial	\$281.0M	\$320.5M	\$39.5M	14.1 %
Urbanización Residencial	\$498.5M	\$469.7M	(\$28.8M)	-5.8 %
Uso Mixto Residencial	\$59.5M	\$779.9M	\$720.4M	1210.8 ...
Inmobiliario Comercial	\$99.9M	\$101.7M	\$1.8M	1.8 %
Centro Comercial	\$32.3M	\$12.0M	(\$20.3M)	-62.8 %
Edificio Comercial	\$67.6M	\$89.7M	\$22.1M	32.6 %
Inversión Pública	\$788.0M	\$1,974.9M	\$1,186.9M	150.6 %
Total	\$3,580.2M	\$6,303.6M	\$2,723.4M	76.1 %

Fuente: INDESA con datos de Miambiente. Base de datos incluye información de 1,273 proyectos de enero 2019 a la fecha con 25 mil campos de información. Nota: *Proyectos con inversión igual o mayor a \$1,000,000. Excluye proyectos cuyo estado haya cambiado a rechazado.

Fecha Publicación	Inversión (Millones)	Clasificación	Segmento	Estado	Proyecto	Empresa Promotora	Rep. Legal	Contratista	Ubicación
23 May. 2023	\$1,350.0M	Comercios e Industrias	Transporte	En Proceso	International Atlantic ...	Iap Holding, S.A.	Deli...		Colón/Chagres/Salud
30 May. 2023	\$696.4M	Inversión Pública	Energía	En Proceso	Linea Chiriquí Grande...	ETESA	Jorg...		Panamá/Panamá/Ancón
18 Abr. 2023	\$375.0M	Inmobiliario Residencial	Uso mixto	En Proceso	Palmanova	La Arboleda Properties...	Fede...		Panamá/Panamá/Las Garzas
10 Feb. 2023	\$275.0M	Comercios e Industrias	Turismo	En Proceso	Punta Chame Eco Dev...	Portones del Mar, S.A.	Bern...		Panamá Oeste/Chame/Punta Chame
13 Dic. 2023	\$270.0M	Inversión Pública	Transporte	✓ Aprobado	Elaboracion Del Estudi...	METRO DE PANAMA	Rob...		Panamá/Panamá/Las Cumbres
18 Ene. 2023	\$200.0M	Comercios e Industrias	Transporte	En Proceso	Proyecto Puerto Baru	Ocean Pacific Financial...	Ism...		Chiriquí/David/Chiriquí
24 Feb. 2023	\$186.4M	Inversión Pública	Energía	En Proceso	Amplacion De La Sub...	ETESA	Carl...		Panamá/Panamá/Pedregal
20 Abr. 2023	\$170.4M	Inmobiliario Residencial	Uso mixto	En Proceso	Sea Hills Etapa 2	Desarrollo Ganadera d...	Alfre...		Panamá Oeste/Chame/El Líbano
26 Abr. 2023	\$149.8M	Inmobiliario Residencial	Uso mixto	En Proceso	Playa Caracol Seaside	Playa Caracol Develop...	Alfre...		Panamá Oeste/Chame/Punta Chame
12 Sep. 2023	\$88.3M	Comercios e Industrias	Otros	En Proceso	Adecuacion De Instala...	Consorcio HPH Joint V...	Youn...		Panamá/Panamá/Ancón
24 Ene. 2023	\$84.1M	Inversión Pública	Red Vial	En Proceso	Estudio, Diseño, Cons...	MOP	Rafa...	Transeq...	Colón/Colón/Limón
28 Abr. 2023	\$84.0M	Comercios e Industrias	Energía	En Proceso	Planta Solar Fotovoltai...	Avanzalia Panama, S.A.	Enri...		Coclé/Peonomé/El Coco
31 Oct. 2023	\$79.0M	Comercios e Industrias	Salud	En Proceso	Hospital Profesional	Cooperativa de Servi...	Judit...		Panamá/Panamá/Bella Vista
28 Abr. 2023	\$76.4M	Inmobiliario Residencial	Apartamentos	En Proceso	Edison Gardens	Pacific Deals, S.A.	Jose...		Panamá/Panamá/Betania
14 Abr. 2023	\$70.5M	Comercios e Industrias	Energía	Aclaración	Proyecto Solar Rio Hato	Eolonica, S.A.	Jay ...		Coclé/Antón/El Chirú
31 Mar. 2023	\$66.3M	Inversión Pública	Salud	✓ Aprobado	Estudios, Diseños, Ant...	CSS	Enri...	Constru...	Panamá/Panamá/Calidonia o La Exposición
27 Abr. 2023	\$62.9M	Inversión Pública	Transporte	En Proceso	Areas Adicionales De ...	METRO DE PANAMA	Hect...		Panamá/Panamá/Ancón
14 Feb. 2023	\$43.3M	Inversión Pública	Red Vial	✓ Aprobado	Diseño, Construcción, ...	MOP	Rafa...	Bagatra...	Chiriquí/David/San Pablo Viejo
16 Ene. 2023	\$41.3M	Inversión Pública	Red Vial	En Proceso	Estudio, Diseño, Cons...	MOP	Rafa...	Constru...	Panamá/Panamá/Chilibre
07 Ago. 2023	\$41.3M	Inversión Pública	Agua/Alcanta...	En Proceso	Estudio - Diseño, Con...	IDAAN	Juan...	Conso...	Herrera/Ocú/Ocú (Cabecera)
11 Abr. 2023	\$40.0M	Comercios e Industrias	Turismo	En Proceso	Inmerso	Nw Prop.Co-1, S.A.	Yarib...		Los Santos/Pedasi/Oria Arriba
29 Mar. 2023	\$39.0M	Inmobiliario Residencial	Apartamentos	✓ Aprobado	Bioma	Cedeira 55, S.A.	Arge...		Panamá/Panamá/Juan Díaz
09 Feb. 2023	\$35.0M	Inmobiliario Residencial	Apartamentos	✓ Aprobado	☆ Ph Nogal	Inmobiliaria H29, S.A.	Jose...		Panamá/Panamá/Parque Lefevre
21 Abr. 2023	\$35.0M	Comercios e Industrias	Otros	En Proceso	Nivelacion De Terreno ...	Sgp Biorefineria (Pana...	Ran...		Colón/Colón/Cristóbal Este
04 Sep. 2023	\$35.0M	Inmobiliario Residencial	Casas	En Proceso	Brisas Del Golf - Arrai...	Inmobiliaria Cielo Azul,...	Fern...		Panamá Oeste/Arraiján/Juan Demóstenes ...
Total	\$4,594.3M								

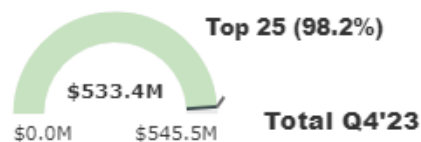


Fuente: INDESA con datos de Miambiente. Base de datos incluye información de 1,273 proyectos de enero 2019 a la fecha con 25 mil campos de información.

Nota: *Proyectos con inversión igual o mayor a \$1,000,000.

Ir a reporte interactivo

Fecha Publicación	Inversión (Millones)	Clasificación	Segmento	Estado	Proyecto	Empresa Promotora	Rep. Legal	Contratista	Ubicación
13 Dic. 2023	\$270.0M	Inversión Pública	Transporte	✓ Aprobado	Elaboracion Del Estudi...	METRO DE PANAMA	Rob...		Panamá/Panamá/Las Cumbres
31 Oct. 2023	\$79.0M	Comercios e Industrias	Salud	En Proceso	Hospital Profesional	Cooperativa de Servi...	Judit...		Panamá/Panamá/Bella Vista
01 Nov. 2023	\$29.1M	Inmobiliario Residencial	Apartamentos	✓ Aprobado	Celeste	Celeste Sm Ventures C...	Jorg...		Panamá/Panamá/Juan Díaz
16 Oct. 2023	\$26.0M	Comercios e Industrias	Energía	En Proceso	Flamboyan Solar	AES Panama, S.R.L.	Migu...		Coclé/Penonomé/El Coco
16 Oct. 2023	\$26.0M	Comercios e Industrias	Energía	En Proceso	Veranera Solar	AES Panama, S.R.L.	Migu...		Coclé/Penonomé/El Coco
16 Nov. 2023	\$14.1M	Comercios e Industrias	Red Vial	En Proceso	Conexion De La Autop...	Concesionaria Madden...	Rog...		Colón/Colón/Buena Vista
24 Oct. 2023	\$14.1M	Comercios e Industrias	Red Vial	↓ No Admisión	Conexion De La Autop...	Concesionaria Madden...	Rog...		Colón/Colón/Buena Vista
11 Dic. 2023	\$9.3M	Inmobiliario Residencial	Casas	En Proceso	Residencial Doña Nella	Yovana Cristela Ortega...	Yova...		Los Santos/Las Tablas/La Tiza
07 Dic. 2023	\$8.0M	Comercios e Industrias	Energía	↓ No Admisión	El Tejar	Electro Outsourcing Se...	Este...		Chiriquí/Alanje/El Tejar
04 Dic. 2023	\$6.5M	Inmobiliario Residencial	Apartamentos	✓ Aprobado	76 Residences	Oceanity Tower Corp.	Nass...		Panamá/Panamá/San Francisco
01 Nov. 2023	\$6.5M	Inversión Pública	Otros	✓ Aprobado	Estudio, Diseño Y Des...	MICULTURA	Gisel...		Panamá/Panamá/San Felipe
30 Nov. 2023	\$5.0M	Comercios e Industrias	Turismo	En Proceso	Construccion De Galer...	Derik Johannes Jansen...	Dirk ...		Coclé/Penonomé/Penonomé (Cabecera)
29 Nov. 2023	\$4.7M	Inmobiliario Residencial	Casas	En Proceso	Residencial Palermo	Inmobiliaria Camijura, ...	Luis ...		Chiriquí/David/San Pablo Viejo
27 Oct. 2023	\$4.0M	Inmobiliario Residencial	Apartamentos	✓ Aprobado	Residencia Harari	Inmobiliaria Punta Viej...	Gert...		Panamá/Panamá/San Francisco
14 Dic. 2023	\$3.8M	Comercios e Industrias	Energía	En Proceso	Parita Sun Park	Energías Renovables, ...	Gust...		Herrera/Parita/Parita (Cabecera)
14 Nov. 2023	\$3.5M	Inmobiliario Comercial	Bodegas/Gale...	✓ Aprobado	Galeras Y Locales Co...	Inmobiliaria Coquito-D...	Luis ...		Chiriquí/David/San Pablo Viejo
14 Nov. 2023	\$3.5M	Inmobiliario Residencial	Lotes	En Proceso	Residencial El Flor	Inmobiliaria El Puente,...	Alaa...		Chiriquí/Dolega/Dolega (Cabecera)
23 Nov. 2023	\$3.4M	Inversión Pública	Agua/Alcanta...	En Proceso	Diseño, Construccion ...	MOP	Rafa...	Consorc...	Los Santos/Macaracas/Macaracas (Cabecera)
16 Nov. 2023	\$3.2M	Inversión Pública	Salud	En Proceso	Estudios, Diseños, Ant...	MINSA	Luis ...		Comarca Emberá/Cémaco/Lajas Blancas
01 Nov. 2023	\$2.9M	Comercios e Industrias	Energía	↓ No Admisión	Sistema Solar De Aut...	Celsia Centroamerica, ...	Javi...		Coclé/Natá/Capellanía
14 Dic. 2023	\$2.7M	Inversión Pública	Red Vial	✓ Aprobado	Diseño Y Construccion...	MOP	Ram...	Constru...	Panamá/Panamá/Ernesto Córdoba Campos
03 Oct. 2023	\$2.6M	Inversión Pública	Otros	✓ Aprobado	Mejoramiento Del Bar...	Municipio de Panama (...)	Jose...	Consorc...	Panamá/Panamá/Santa Ana
22 Dic. 2023	\$2.1M	Inmobiliario Residencial	Casas	En Proceso	Residencial Villa Versilia	Villa Versilia, S.A.	Sthe...		Chiriquí/Dolega/Los Algarrobos
22 Dic. 2023	\$1.8M	Comercios e Industrias	Bodegas/Gale...	En Proceso	Planta De Procesamie...	Nekall Enterprises, S. ...	Fern...		Panamá/Chepo/Chepo (Cabecera)
30 Nov. 2023	\$1.7M	Comercios e Industrias	Otros	En Proceso	Construccion Del Pala...	Congreso General de I...	Julia...		Comarca Ngäbe Buglé/Müna/Diko
Total	\$533.4M								



Fuente: INDESA con datos de Miambiente. Base de datos incluye información de 1,273 proyectos de enero 2019 a la fecha con 25 mil campos de información.

Nota: *Proyectos con inversión igual o mayor a \$1,000,000.

Ir a reporte interactivo

INTELIGENCIA COMERCIAL DE IMPORTACIONES

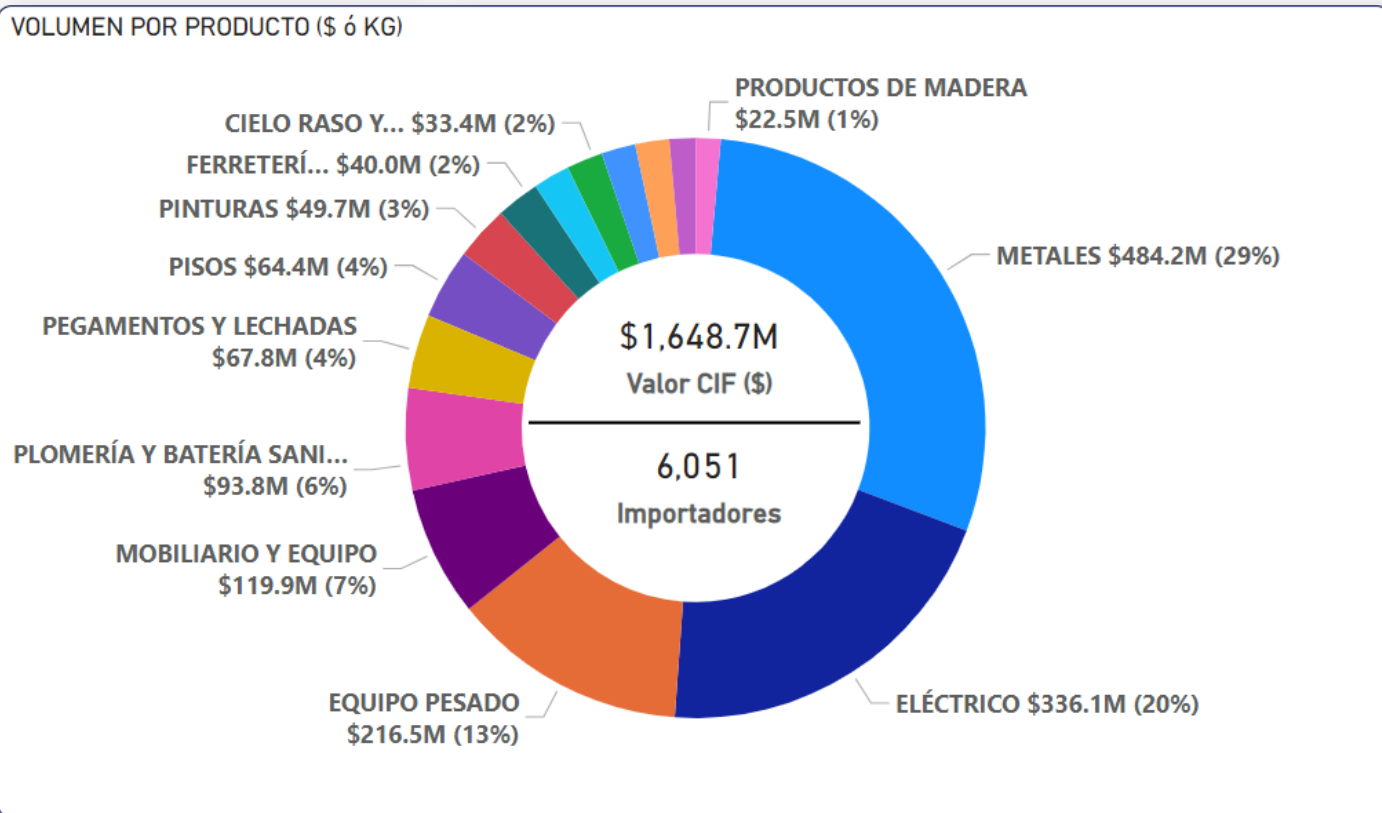
Durante los últimos 12 meses que concluyeron en diciembre de 2023, se registraron importaciones de insumos y equipos destinados a la industria inmobiliaria por un valor total de \$1,649 millones, distribuidos entre 6 mil importadores. Este monto reflejó un aumento del 15% en comparación con el año 2022.

Las categorías que destacaron por su mayor volumen de importación en ese período fueron las siguientes:

- Metales: \$484 millones (25 productos / 2,419 importadores)
- Eléctrico: \$336 millones (22 productos / 2,416 importadores)
- Equipo Pesado: \$216 millones (17 productos / 581 importadores)

Estas tres categorías en conjunto representaron el 62% del Valor CIF total importado durante el periodo mencionado.

PRINCIPALES INSUMOS IMPORTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO: ENERO-DICIEMBRE 2023



METALES

Esta categoría, que representó la mayor cuantía de importación para la industria inmobiliaria con un total de \$484 millones, experimentó un incremento de \$43 millones en 2023. Es particularmente notable el aumento en la importación de *estructuras metálicas destinadas al montaje o soporte de cielo raso*, con un incremento de \$39 millones, así como en diversos artículos metálicos como acoples, mallas y herrajes, que registraron un alza de \$27 millones. Los principales contribuyentes a este crecimiento fueron GENERADORA GATÚN con \$23 millones, MULTIPERFILES y METALES, ambas con un aumento de \$10 millones cada una.

ELÉCTRICO

El Valor CIF de esta categoría experimentó un incremento de \$99 millones, marcando el mayor crecimiento entre las categorías. Los productos que más contribuyeron a este aumento fueron *las plantas eléctricas de potencia mayor a 375 kVA*, registrando un incremento de \$49 millones, seguido por los *transformadores de potencia* con un aumento de \$22 millones, y los *paneles eléctricos* con una subida de \$16 millones. En esta categoría, la empresa que lideró el impulso del crecimiento fue GENERADORA GATÚN, con un aumento interanual de \$73 millones.

EQUIPO PESADO

El Valor CIF de las importaciones de esta categoría aumentaron en \$51 millones o 30.7% en 2023. La importación de *puentes y sus partes* incrementó en \$28 millones, principalmente realizada por CUSA. Las importaciones de tractores de orugas (+\$8 millones), grúas telescópicas (+\$6 millones) y retroexcavadoras (+\$4 millones) y excavadoras (+\$4 millones) también aumentaron. En estos últimos productos se destacan las empresas IASA, EMPRESAS MELO, COMERCIAL DE MOTORES y CONSTRUMARKET.

VALOR CIF POR CATEGORÍA (\$) EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES

CATEGORÍA	VALOR CIF PREVIO	VALOR CIF ACTUAL	% TOTAL	VAR.ABS. CIF	%VAR. CIF	NO. IMPORTADORES	NO. PRODUCTOS	TENDENCIA ÚLTIMOS 12M	FOB/KG PREVIO	FOB/KG ACTUAL	%VAR. FOB/KG
★ ⊕ METALES	\$442M	\$484M	29.4%	\$43M	9.7%	2,419	25		\$1.19	\$1.04	-12.5%
★ ⊕ ELÉCTRICO	\$237M	\$336M	20.4%	\$99M	41.8%	2,416	22		\$6.82	\$9.28	+36.1%
★ ⊕ EQUIPO PESADO	\$166M	\$216M	13.1%	\$51M	30.7%	581	17		\$8.08	\$6.71	-17.0%
⊕ MOBILIARIO Y EQUIPO	\$80M	\$120M	7.3%	\$40M	49.9%	1,719	10		\$6.54	\$6.90	+5.6%
⊕ PLOMERÍA Y BATERÍA SANITARIA	\$77M	\$94M	5.7%	\$17M	22.3%	1,450	9		\$4.45	\$5.43	+21.9%
⊕ PEGAMENTOS Y LECHADAS	\$75M	\$68M	4.1%	(\$8M)	-10.1%	915	6		\$1.15	\$1.01	-11.9%
⊕ PISOS	\$86M	\$64M	3.9%	(\$21M)	-24.8%	538	4		\$0.36	\$0.34	-7.0%
⊕ PINTURAS	\$53M	\$50M	3.0%	(\$3M)	-5.6%	191	4		\$1.87	\$2.12	+13.8%
⊕ FERRETERÍA Y HERRAMIENTAS	\$30M	\$40M	2.4%	\$10M	35.3%	1,566	4		\$4.63	\$2.60	-43.8%
⊕ ILUMINACIÓN	\$32M	\$34M	2.0%	\$1M	4.5%	940	2		\$8.77	\$7.77	-11.3%
⊕ CIELO RASO Y PAREDES	\$34M	\$33M	2.0%	(\$1M)	-1.9%	568	5		\$0.64	\$0.68	+6.6%
⊕ PUERTAS Y VENTANAS	\$34M	\$31M	1.9%	(\$2M)	-6.8%	533	5		\$2.39	\$2.39	-0.0%
⊕ CEMENTO Y ADITIVOS	\$35M	\$31M	1.9%	(\$4M)	-10.3%	123	6		\$0.09	\$0.22	+139.3%
⊕ TECHOS	\$29M	\$24M	1.5%	(\$5M)	-17.9%	83	3		\$0.63	\$0.62	-1.2%
⊕ PRODUCTOS DE MADERA	\$25M	\$23M	1.4%	(\$2M)	-8.0%	83	3		\$0.76	\$0.67	-12.0%
Total	\$1,434M	\$1,649M	100.0%	\$215M	15.0%	6,051	124		\$1.22	\$1.49	+22.5%

Fuente: INDESA con datos de Aduanas.



Torre Banco General, pisos 8
Cl. Aquilino de la Guardia y Cl. 47
Apartado 0823-01731
Panamá, Rep. de Panamá
T +507 300-5560
F +507 300-5562



www.indesa.com.pa