



## DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN PANAMÁ

En los últimos años, el crecimiento del sector construcción e inmobiliario ha generado un significativo número de empleos y aportado un importante flujo de ingresos, impulsado por el buen desempeño de la economía que se refleja por el alto crecimiento del Producto Interno Bruto y por la entrada de capitales del extranjero. Además, esto ha influido positivamente en otras variables como el salario promedio de los trabajadores de la industria y el incremento sostenido en los precios de los inmuebles.

La fuerte demanda, particularmente por parte de extranjeros que han venido invirtiendo en propiedades inmobiliarias, impulsó el crecimiento de este sector, especialmente en el segmento de casas y apartamentos de lujo destinados a la clase media alta.

Este ritmo de crecimiento fue interrumpido por los efectos de las últimas crisis económicas mundiales que impactaron negativamente la actividad de la industria inmobiliaria. Sin embargo, a pesar de las fluctuaciones, el aporte de la construcción y de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler al PIB, mantuvo un aceptable ritmo de crecimiento, lo que de alguna manera refleja que la industria es tan sólida que incluso ante el riesgo de una nueva crisis mundial la posibilidad de que la actividad y los precios de los bienes inmobiliarios en Panamá se desplomen parece altamente improbable. En los gráficos 1 y 2 se muestra la evolución del aporte de la construcción y las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler al PIB.

La mencionada solidez de la industria inmobiliaria es respaldada por varios factores: en primer lugar, la demanda se mantendrá relativamente alta particularmente por parte de extranjeros que ven a Panamá como un país estable y con alto crecimiento (proyecciones de Banco Mundial, CAF, BID). En segundo lugar, la estructura de la demanda ha cambiado, enfocándose en la construcción de unidades

habitacionales dirigidas a hogares de ingresos medios y un significativo desarrollo de proyectos habitacionales dirigidos por el gobierno nacional. En tercer lugar, el financiamiento relacionado a la actividad, está debidamente regulado y supervisado por la Superintendencia de Bancos, lo que disminuye el riesgo de los créditos otorgados.

Gráfico 1



Gráfico 2



A diferencia de lo ocurrido en el mercado financiero mundial durante la última crisis, en Panamá no se revenden títulos hipotecarios, y se otorgan préstamos exclusivamente a personas que tienen un nivel adecuado de ingresos y comprobada capacidad de pago.



Así las cosas, la consolidación del sector se encuentra atada a la disponibilidad de financiamiento debido a la presencia de un sólido Centro Bancario Internacional, así como a la existencia en Panamá de un marco jurídico que honra la inversión directa extranjera y la apertura al flujo de capitales.

En cuanto a la generación de puestos de trabajo, en la industria de la construcción e inmobiliaria trabajan 172,221 personas, de las cuales 162,984 forman parte del sector construcción y el resto se dedica a las actividades del sector inmobiliario. En conjunto, ambos sectores generan el 11% del empleo total del país.

Cabe mencionar que a pesar del crecimiento de la construcción como componente del PIB, gran parte es explicado por el desarrollo de megaproyectos de construcción que han impulsado fuertemente la actividad y que no están relacionados directamente con la actividad inmobiliaria. Sin embargo, se analizan ambas industrias en forma conjunta debido a que son complementarias, dependiendo una de la otra.

En cuanto al principal indicador que relaciona la actividad de la construcción con la inmobiliaria, se visualiza un fuerte efecto de la crisis pasada, donde el valor de las construcciones, adiciones y reparaciones llegó a caer hasta un 21% en el 2011 respecto al año anterior, reflejado en una especie de ralentización del llamado “boom inmobiliario”. Sin embargo, ya para Julio del presente año, el mencionado indicador refleja una significativa recuperación en sus cifras. En el gráfico 3 se muestra la evolución del indicador.

**Gráfico 3**



El gráfico muestra como el efecto negativo de la crisis fue atenuándose del 2009 al 2011, lo que se explica por el carácter intertemporal del desarrollo de las construcciones, el cual generalmente se traslapa de un año a otro. Además, debe tenerse en cuenta que los trámites legales para la obtención de un permiso de construcción toman algo de tiempo, razón por la cual la reacción de la industria siempre reflejará con un pequeño rezago respecto a las buen desempeño económico. Muestra de esto, es que el indicador de construcciones en el presente año, muestra un crecimiento de aproximadamente 45% respecto al año pasado, consistente con el buen desempeño que ha tenido el país los últimos años, lo que mejoró las expectativas e impulsó el desarrollo de nuevos proyectos.

### Conclusiones

Es notable que la actividad inmobiliaria en Panamá ha sido muy estable y poco riesgosa, a diferencia de lo que se ha visto en otros países. Todo esto debido a la prudencia en el otorgamiento de créditos y a la buena supervisión de la actividad.

Entre los retos que deben enfrentarse tenemos la falta de una adecuada planificación urbana que tome en cuenta la preservación del medio ambiente, la densidad poblacional, la accesibilidad y la capacidad del área de construcción para soportar este desarrollo.

Lo anterior se basa en la problemática existente debido al colapso de las infraestructuras críticas como lo son: los alcantarillados, dotación de agua, vías de acceso y electricidad, así como servicios públicos y privados de salud y educación cercanos a los pobladores.

Independientemente del crecimiento que pueda reflejar la industria inmobiliaria en el futuro, será importante conciliar esta dinámica con políticas públicas que aseguren el bienestar de la población de menor ingreso, especialmente el acceso a viviendas que gocen de los servicios mínimos a precios acordes con la realidad de cada segmento de la población.

Políticas como la ampliación del alcance del programa de intereses preferenciales y los programas de viviendas nuevas para personas de bajos recursos se encaminan en la dirección correcta para resolver la problemática habitacional que muchas veces parece estar marginada del crecimiento de la industria y del país.

