

Desarrollo Inmobiliario en Panamá

El crecimiento en el sector construcción, observado en los últimos años, se debe principalmente a la creciente demanda local y extranjera de apartamentos, oficinas y viviendas unifamiliares. La promoción y construcción de estructuras residenciales y comerciales es una actividad que atrae inversiones y a su vez genera empleo, lo que mejora el desempeño económico del país.

El capital extranjero invertido en propiedades en Panamá, sumado a la demanda local, ha permitido mayor crecimiento del sector principalmente en lo relacionado a la adquisición de casas y apartamentos. Aunado a ello, otros sectores como el turismo y el comercio fomentan el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

La solidez de la actividad inmobiliaria, se respalda por la demanda de residencias (de nacionales y extranjeros), por la construcción de desarrollos de proyectos para el gobierno nacional y por los créditos que otorga el sistema financiero el cual es estable y supervisado bajo normas internacionales.

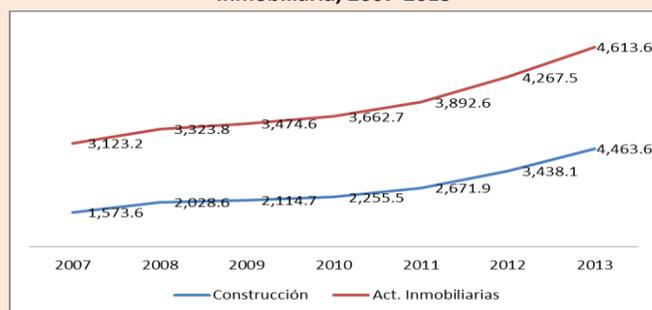
Evolución de la Actividad Inmobiliaria en Panamá

La evolución del desarrollo inmobiliario en el país se analiza a través de la industria de la construcción y de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, donde ambas actividades, han mostrado incrementos en los siete años observados, el primero alcanzó 4.5 mil millones de dólares en el 2013 y el segundo 4.6 mil millones de dólares para ese mismo año (Gráfica N°1).

El aporte de dichas actividades a la economía nacional, por un lado la construcción representó en el 2013, el 13.2% del PIB y las actividades inmobiliarias el 13.7%; representando entre las dos actividades el 26.9% de la producción nacional.

Según el Censo de construcciones –Año 2013, el mayor aporte en esta actividad, en cuanto a área construida para este año fueron: las viviendas individuales con 352,132 m2, edificio de apartamento 202,017 m2 y administración pública 126,004 m2, entre otros. Tendencia que se observa al II Trimestre 2014, donde el área construida de las viviendas individuales y la administración pública aumentaron en 14.8 % y 434.7% , respectivamente.

Gráfica N°1 PIB a precios 2007 de la Construcción y Actividades Inmobiliaria; 2007-2013



Fuente: INEC

Otro indicador del desarrollo inmobiliario son los créditos hipotecarios los cuales – en el 2013- se han incrementado en 13.5% con respecto al 2012, representando el 28.4% de los prestamos internos del sector privado, alcanzando los B/.10,033 millones.

De dichos créditos hipotecarios, el 87.9% fue para adquisición de vivienda propia y el 12.1% para locales comerciales. La prudencia en el otorgamiento de créditos y la supervisión por parte de la Superintendencia Bancaria, permiten que esta actividad sea estable y poco riesgosa.

Por otro lado, el monto del crédito hipotecario depende también del costo por metro cuadrado de construcción (sin considerar las construcciones de interés social), según el mercado, puede oscilar de la siguiente forma:

- para oficina (m2) - el alquiler es de B/.8.00 a 70.00 y para compra B/.1,000.00 a 3,000.00



- para residencia (m²) - el alquiler es de B/.10.00 a 15.00 y para compra de B/.800.00 a 2,500.00
- para apartamentos (m²) - el alquiler es de B/.13.00 a 23.00 y para compra de B/.1,000.00 a 2,500.00

El precio de venta o alquiler es fluctuante y dependerá de la oferta y demanda del bien, lo cual está ligado no solo a la capacidad de compra sino también a los gustos y preferencia de la población. Sin embargo, el poder adquisitivo de la población – que se ha incrementado por el auge económico del país y el aumento de los salarios- promueve el desarrollo inmobiliario tanto en la capital como en el resto del país.

Por lo anterior, se tomó como referencia la mediana de salario mensual, donde se observa que el 26.4% de la población gana entre menos de B/.100.00 a B/.399.00; mientras que el 49.9% devenga entre B/.400.00 a B/.799.00 al mes, y el 23.7% tiene salarios de B/.800.00 a más.

Considerando lo anterior y revisando el monto que los bancos pueden financiar a cada segmento de la población según sus ingresos, los límites de financiamiento son los siguientes¹:

Cuadro N°2 Estimación de Hipoteca a Financiar por Nivel de Ingreso

Ingreso Familiar	Costo de la Vivienda
B/.500.00	B/.43,000
B/.600.00	B/.52,000
B/.800.00	B/.69,000
B/.1,000.00	B/.78,000
B/.1,500.00	B/.102,800
B/.2,000.00	B/.176,000

Fuente: Calculadora del Banco General

Las personas con ingreso familiar de menos de B/.600.00 tienen pocas posibilidades de adquirir una vivienda, por lo que deben optar por alquilar o comprar en un proyecto de interés social. No obstante, existe la posibilidad para contar con una vivienda y ante la demanda de la misma la oferta se expande y sigue creciendo el sector inmobiliario.

¹ Se tomó como referencia la calculadora de pago hipotecario, del Banco General.

Es importante que el sector inmobiliario continúe incrementando su actividad ya que uno de sus principales beneficios -además de proveer de viviendas a la población y locales para las empresas-, es la generación de empleos, lo que representa una entrada directa de recursos para los hogares y les permite satisfacer de forma autónoma sus necesidades. La actividad genera más de 197,835 empleos un 11.8% del total de los ocupados en el 2013 (186,509 construcción y 11,326 inmobiliaria).

Conclusiones

La Actividad Inmobiliaria es un sector importante de la economía pues desarrolla, construye, promociona, financia, administra, y comercializa bienes raíces; elemento que además, promueve el bienestar de la población de un país.

Es una actividad competitiva pues existen diversos promotores, constructores y vendedores que deben ofrecer el mejor producto y/o servicio al cliente extranjero y local. El mayor reto se encuentra en mantener precios atractivos y competitivos que respondan a la calidad del bien que ofrecen.

Lo anterior se profundiza al considerar el aumento del salario mínimo negociado entre el SUNTRAC y la CAPAC, que eleva el costo de la construcción y por ende, obliga al oferente a ser más competitivo; ya sea capacitando mejor al personal con el que cuenta o innovando con métodos de construcción.

Además para que el sector siga en desarrollo debe considerar algunos aspectos tales como:

- Diseñar e implementar una adecuada planificación urbana que sea respetuosa con el ambiente, acorde con la infraestructura de servicios básicos (agua, luz, vías de acceso, etc) y densidad de la población.
- Establecer políticas públicas que considere el bienestar de la población con niveles bajos de ingresos, para que puedan también optar por la compra de una vivienda.
- Brindar mayor seguridad jurídica de las inversiones, que permita seguir captando capital extranjero.
- Promover la inversión extranjera, que atrae ejecutivos de empresas que alquilan y compran propiedades.



- Velar por un desarrollo inmobiliario que no frene el desarrollo de otros sectores, como es el caso de la actividad logística que ha crecido y no cuenta con espacio físico para expandirse.

El desarrollo inmobiliario, es una actividad que abarca todo el territorio nacional, ya que ofrece edificaciones para vivienda, oficinas, comercio, y esparcimiento -como las casas de playas y/o montañas-; por lo que debe ser competitivo para seguir respondiendo a la demanda.

