



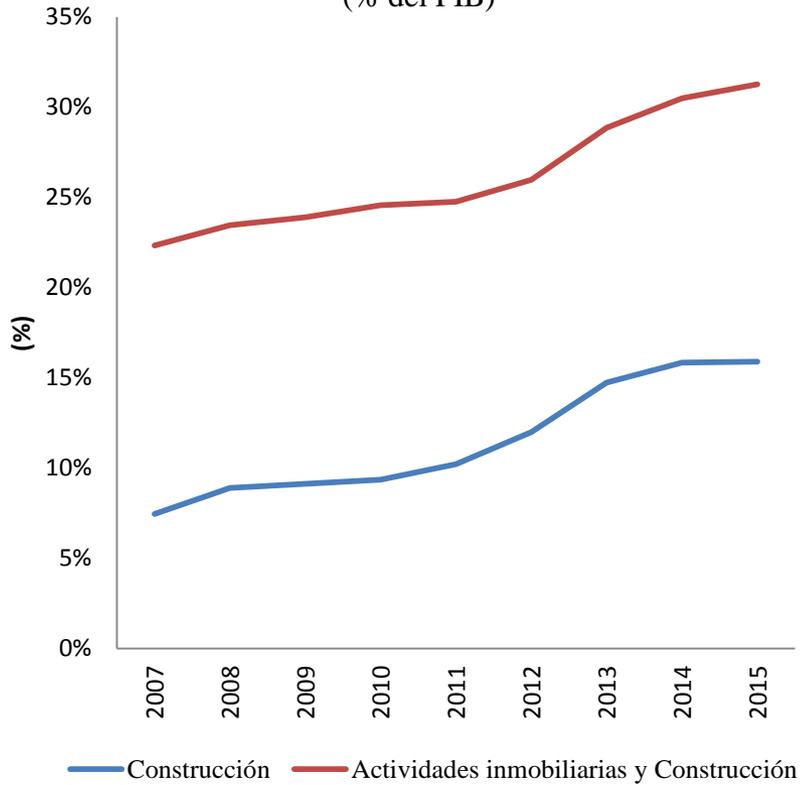
Encuesta del Sector Construcción

Dirección de Estudios Financieros
Superintendencia de Bancos de Panamá
2015

- I. Desempeño del sector construcción
- II. Desempeño de mercado de vivienda
- III. Precios de vivienda en Panamá
- IV. Desempeño de la cartera de crédito
- V. Encuesta del mercado de construcción
- VI. Algunas consideraciones

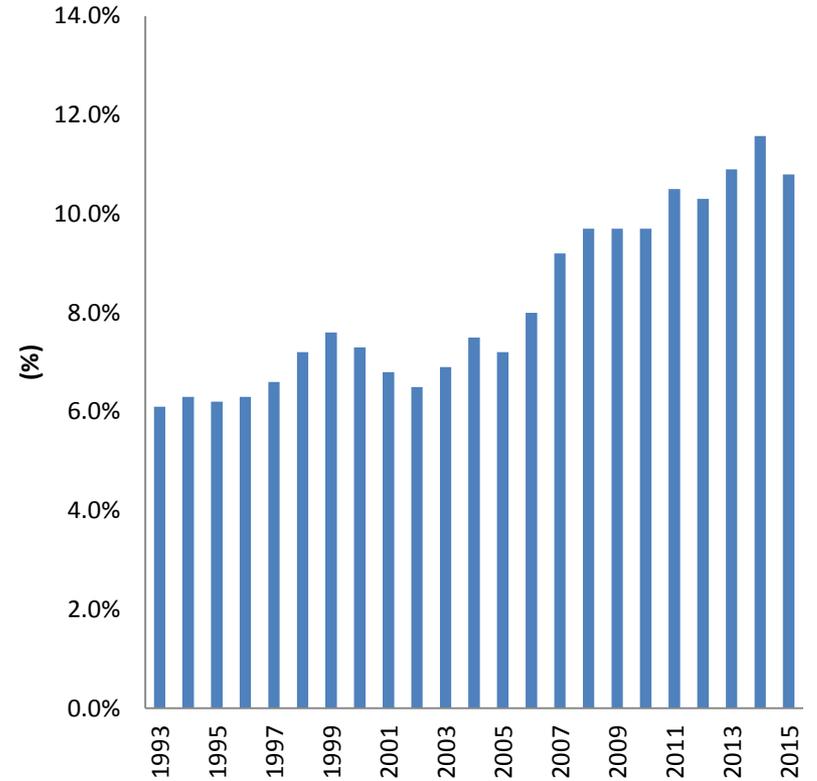
I. Desempeño del sector construcción

Panamá: Construcción y actividades inmobiliarias
2007 - 2015*
(% del PIB)



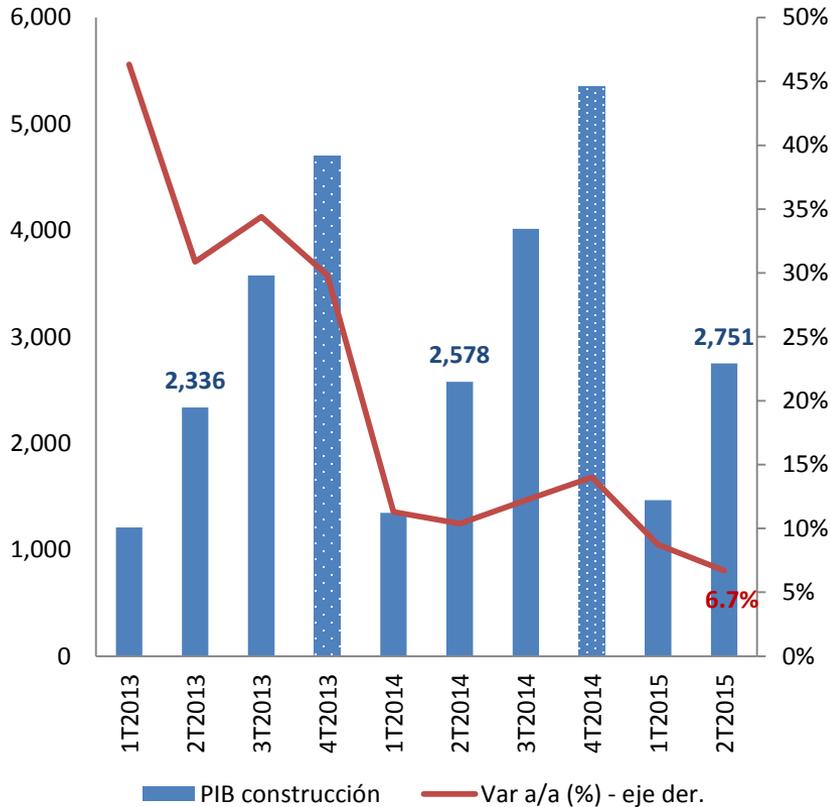
Fuente: SBP con datos del INEC.
* Datos del 2015 corresponden 1T 2015.

Panamá: participación de construcción en el
empleo
1993 - 2015



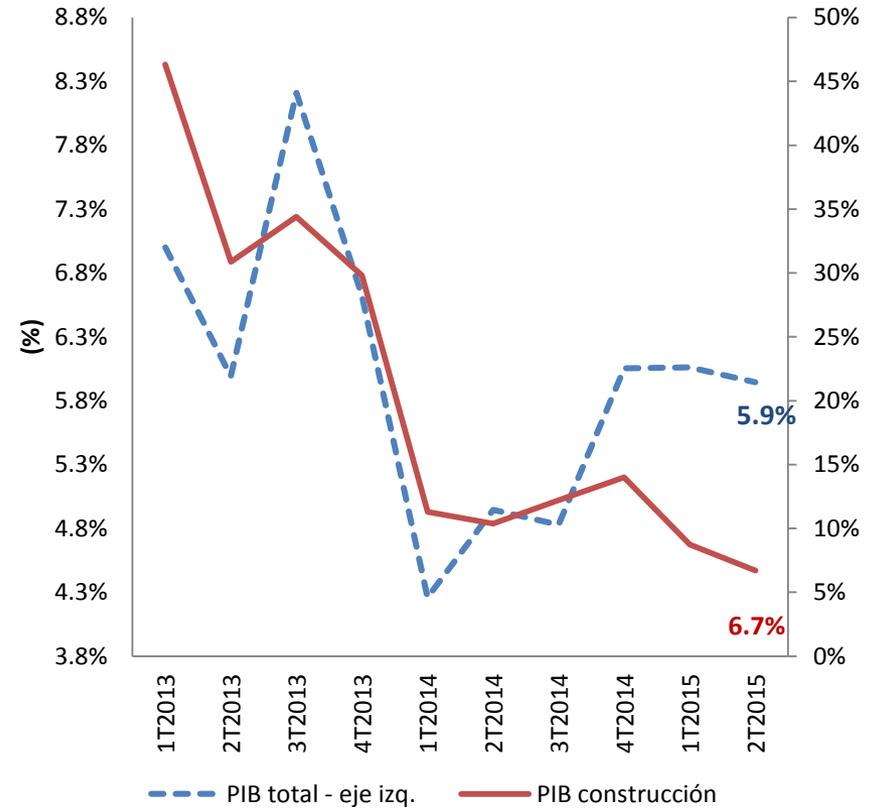
Fuente: SBP con datos del INEC.

Panamá: PIB acumulado de la construcción
1T2013 - 2T2015



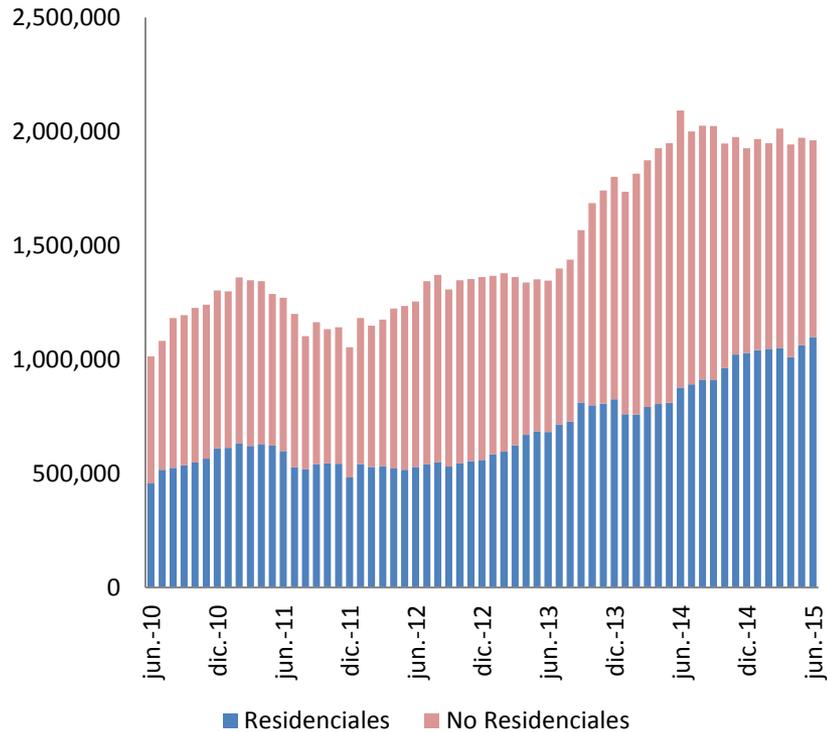
Fuente: SBP con datos del INEC.

Panamá: PIB total y PIB construcción
1T2013 - 2T2015



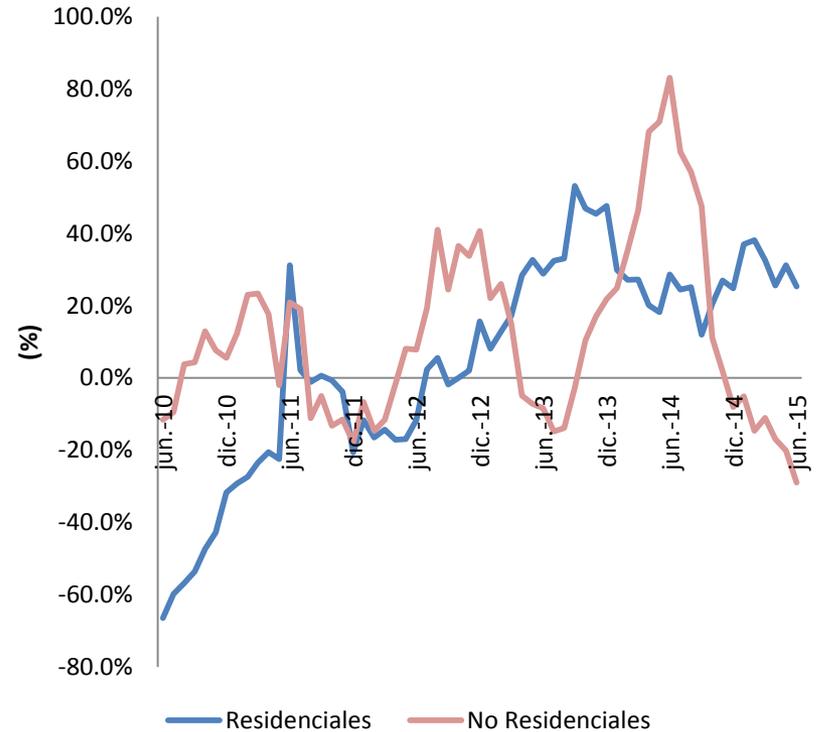
Fuente: SBP con datos del INEC.

Valor de las construcciones, adiciones y reparaciones
Acumulado en 12 meses
(en miles de balboas)



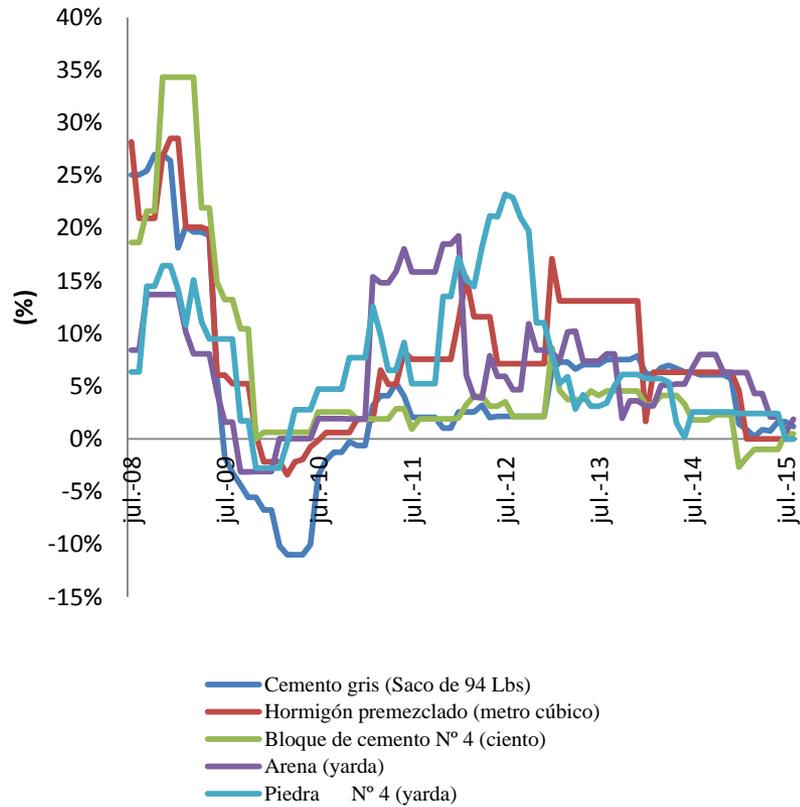
Fuente: SBP con datos del INEC.

Variación del valor de las construcciones, adiciones y reparaciones
Acumulado en 12 meses
(%)



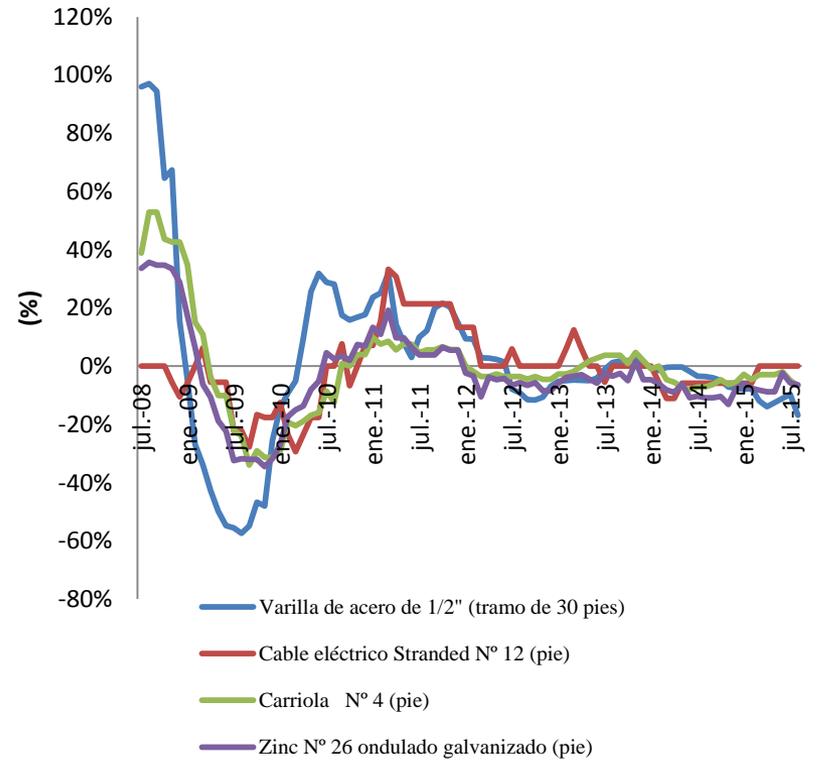
Fuente: SBP con datos del INEC.

Índice de materiales de construcción - locales jul 2008 - jul 2015



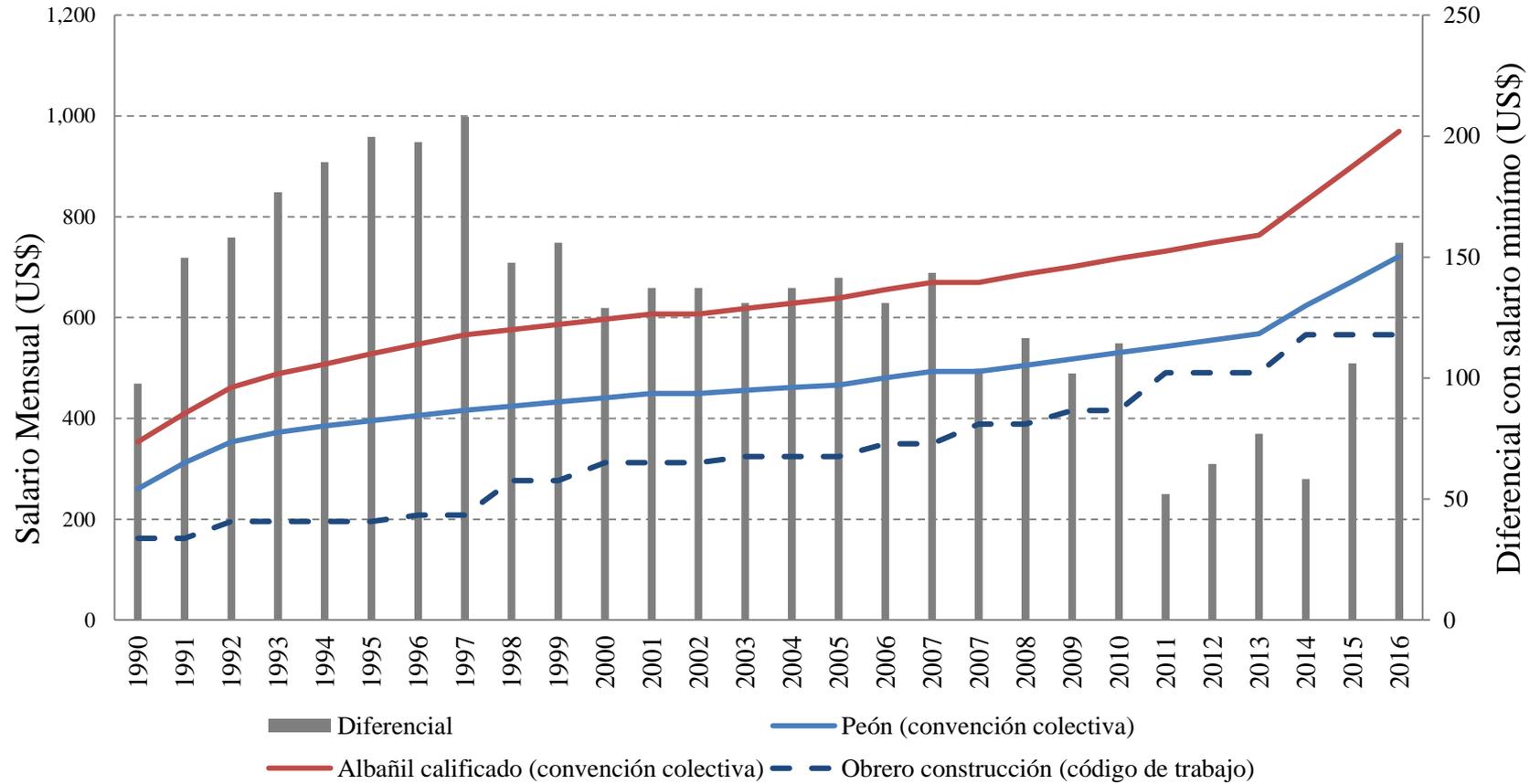
Fuente: SBP con datos del INEC.

Índice de materiales de construcción - Importados jul 2008 - jul 2015



Fuente: SBP con datos del INEC.

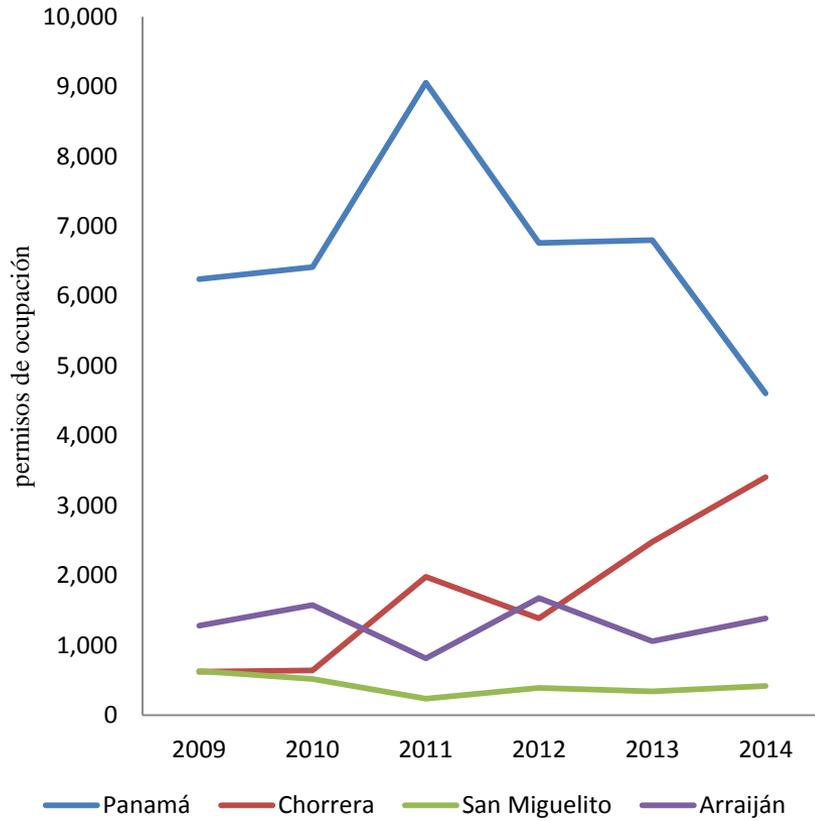
Sueldos y salarios



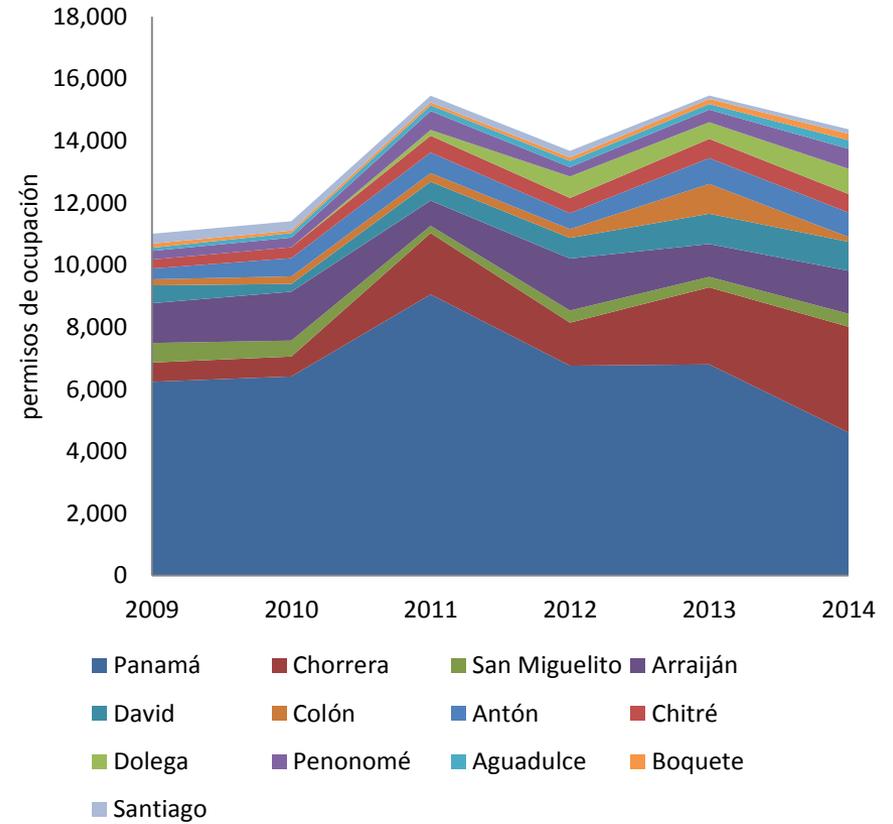
Fuente: SBP convenio CAPAC- SUNTRAC

II. Desempeño de mercado de vivienda

**Permisos de ocupación - algunos distritos
2011 - 2014**



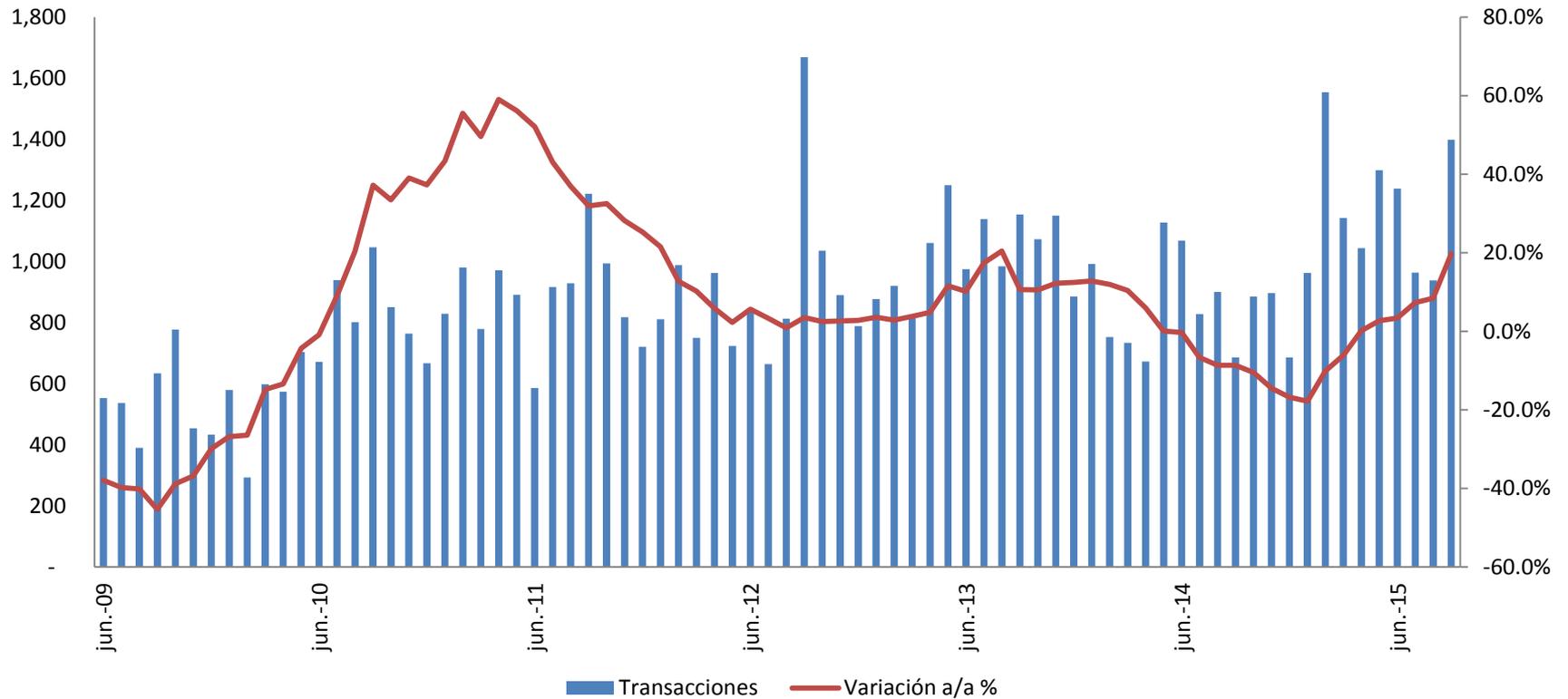
**Permisos de ocupación
2011 - 2014**



Fuente: SBP con datos de CONVIVIENDA.

Fuente: SBP con datos de CONVIVIENDA.

Venta de viviendas nuevas
Acumulado en 12 meses
Junio 2009 - Junio 2015



Fuente: SBP con datos de La Galería Inmobiliaria.

	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Social	2,066	1,991	2,124	2,171	2,366	10,718
Salud	455	361	247	249	323	1,635
Consumo de Agua	353	355	452	459	534	2,153
Sanidad y alcantarillado	297	308	318	300	311	1,534
Vivienda	247	217	332	333	327	1,456
Educación y cultura	499	486	463	487	529	2,464
Transferencia a la población mas vulnerable	180	215	265	298	298	1,257
Aseo Urbano	21	17	14	12	10	74
Protección social	13	31	32	33	33	142
Economía	289	225	244	223	228	1,209
Agricultura	212	166	164	163	164	869
Industria y Comercio	34	21	21	21	20	117
Turismo	43	38	59	39	44	223
Infraestructura	1,238	1,465	1,259	1,196	1,216	6,374
Carreteras y calles	763	771	440	486	500	2,959
Transporte público masivo	449	652	776	667	668	3,210
Transporte marítimo	11	24	23	23	28	109
Transporte aéreo	7	4	4	4	4	23
Electricidad	8	14	16	16	16	70
Medio Ambiente	17	45	45	54	55	216
Justicia y administración	185	190	189	206	203	973
Protección al ciudadano y justicia	126	142	147	162	167	744
Servicios Generales	59	48	42	44	36	229

III. Precios de vivienda en Panamá

¿Por qué es importante contar con esta información?

- La experiencia internacional reciente demostró que los ciclos del sector inmobiliario y su propagación al resto de la economía juegan un papel preponderante en el desarrollo de vulnerabilidades financieras (buenos ejemplos son Estados Unidos, España e Irlanda).
- Dada la importancia del mercado de viviendas en el sistema financiero y macroeconómico, a nivel internacional distintas autoridades y académicos se han abocado al estudio de los precios de bienes raíces y sus determinantes principales.
- En efecto, existe abundante literatura que analiza la relación entre los precios de viviendas y sus determinantes de oferta y demanda en economías avanzadas (Glindro et al., 2011; Adams y Füss, 2010; Tsounta, 2009; Mikhed y Zemčík, 2009).

- El IPVN utiliza un índice de precios superlativo de Fisher, de base fija (diciembre de 2007). Este índice resulta del promedio geométrico entre un índice de Laspeyres y de Paasche.
- Los índices de Laspeyres y Paasche se construyen a partir de los precios y áreas de todos los inmuebles nuevos disponibles para la venta en un determinado período.

Índice de Laspeyres

$$Lp_{t,0} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i^t * Q_i^0}{\sum_{i=1}^n P_i^0 * Q_i^0}$$

Índice de Paasche

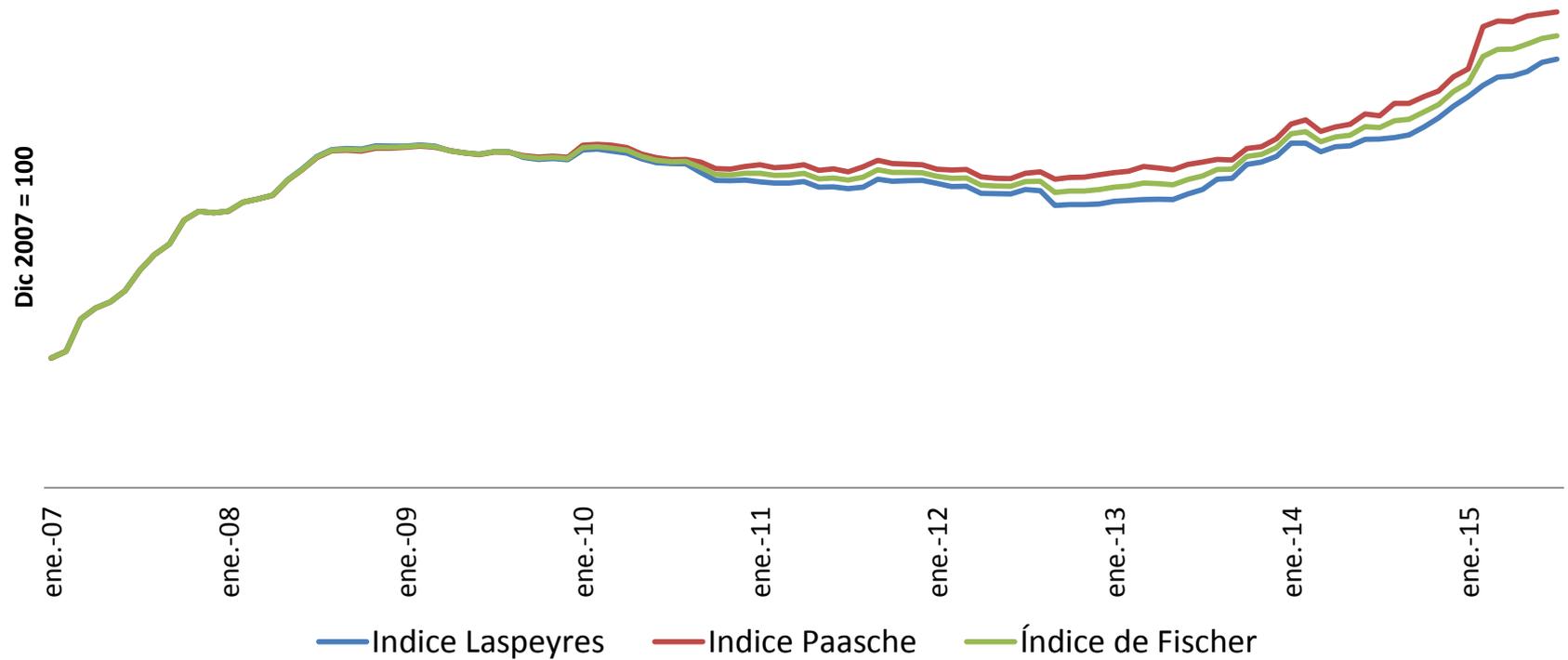
$$Pp_{t,0} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i^t * Q_i^t}{\sum_{i=1}^n P_i^0 * Q_i^t}$$



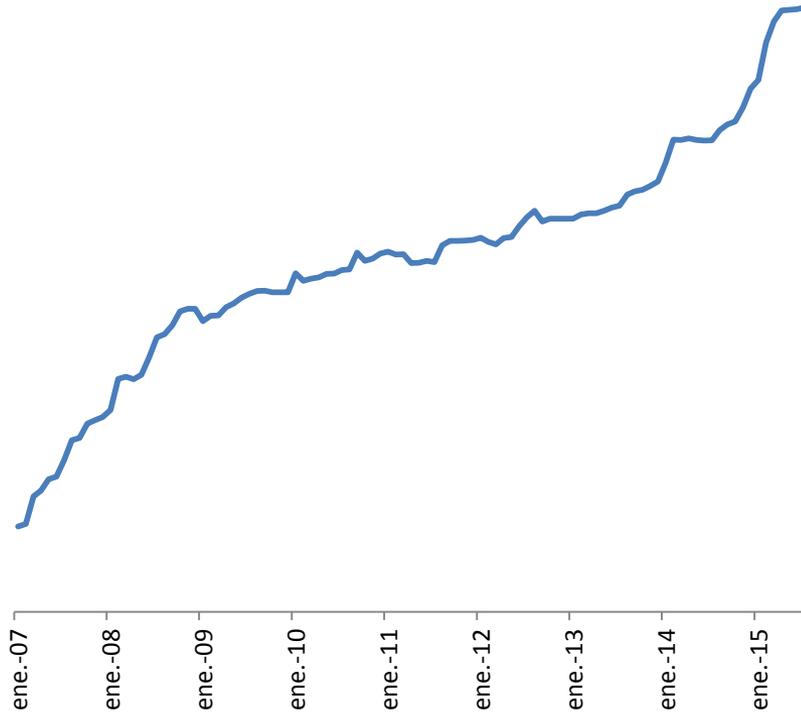
Índice de Fisher

$$Fp_{t,0} = \sqrt{Lp_{t,0} * Pp_{t,0}}$$

Índice de precio de vivienda nueva (IPVN) Enero 2007 – Junio 2015

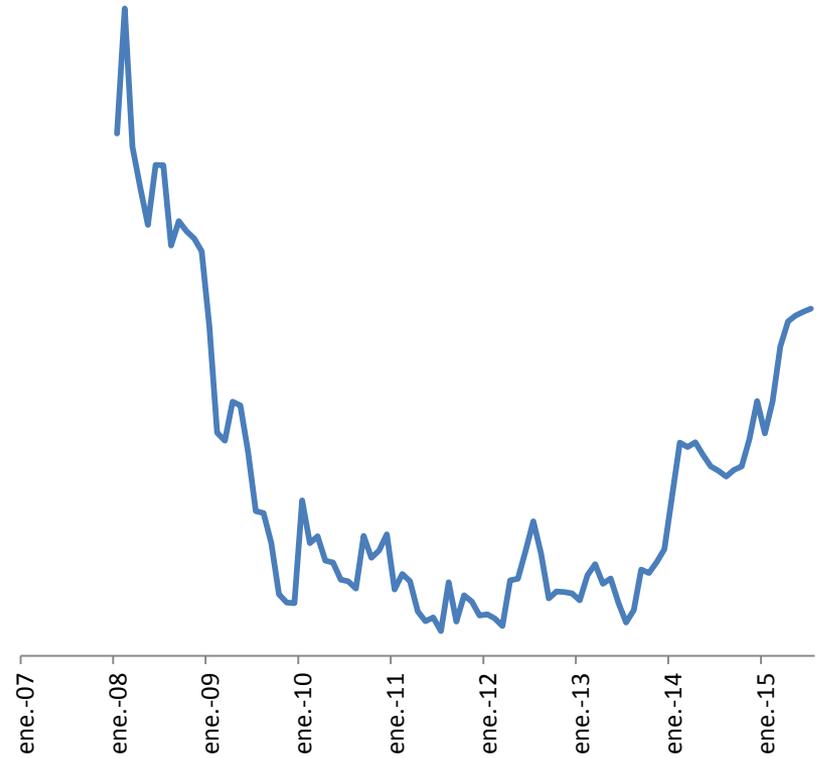


Índice de precios - casas



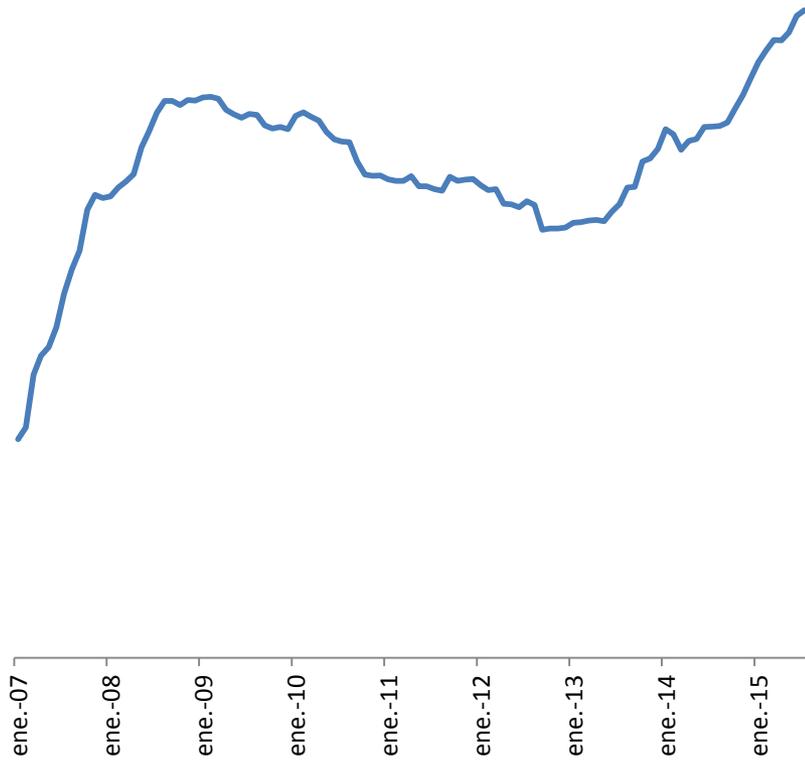
Fuente: SBP con datos de La Galería Inmobiliaria.

Variación anual índice de precio - casas



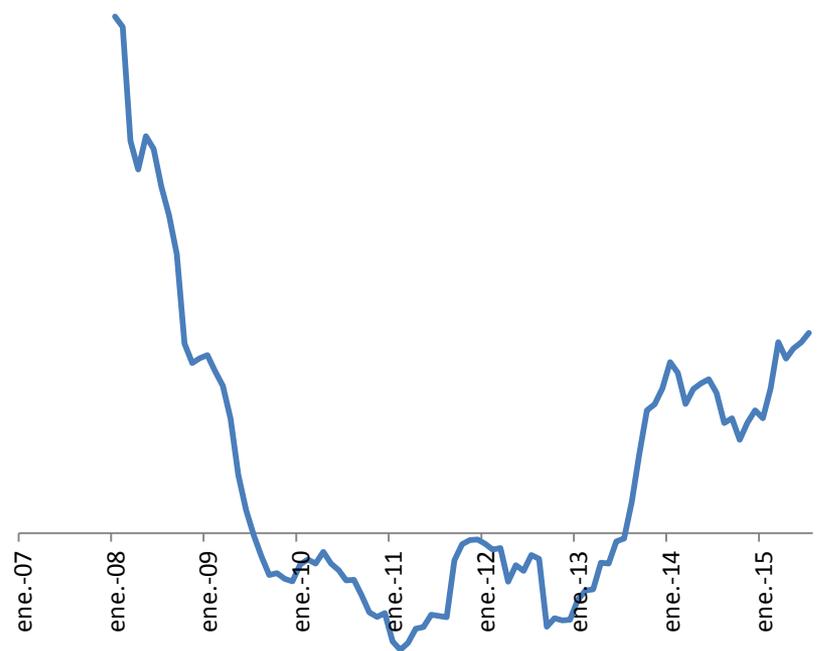
Fuente: SBP con datos de La Galería Inmobiliaria.

Índice de precio - apartamentos



Fuente: SBP con datos de La Galería Inmobiliaria.

Variación anual índice de precio - apartamentos

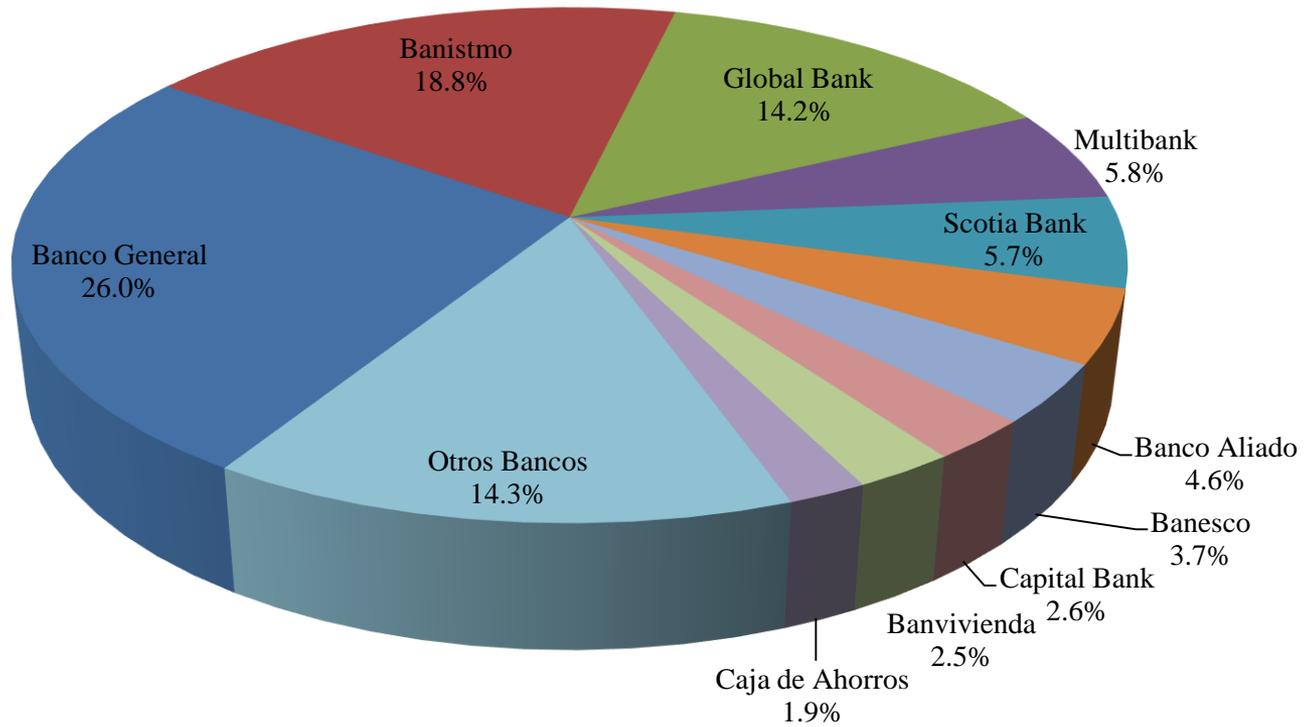


Fuente: SBP con datos de La Galería Inmobiliaria.

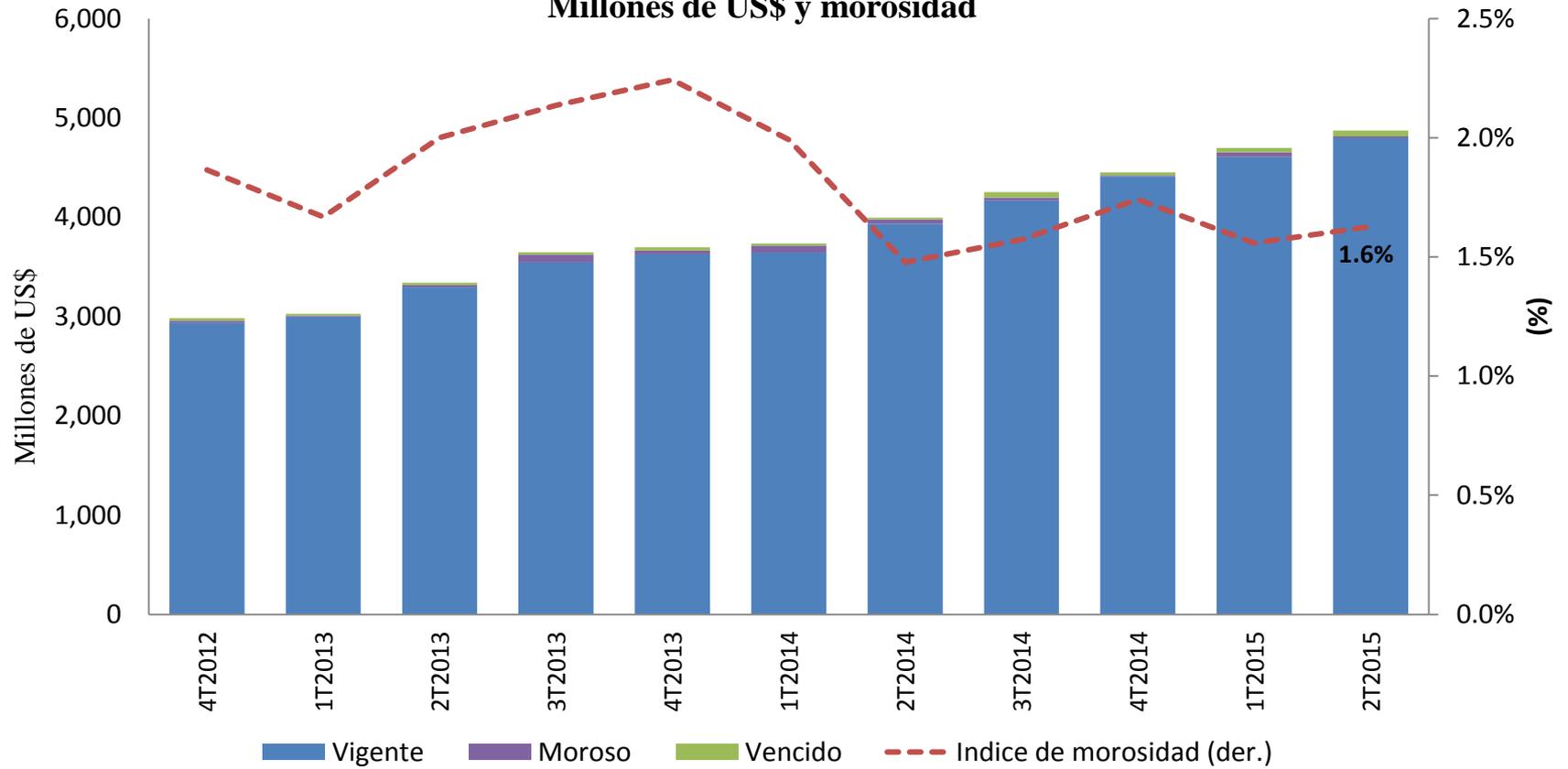
IV. Desempeño de la cartera de crédito

A. Crédito de Construcción

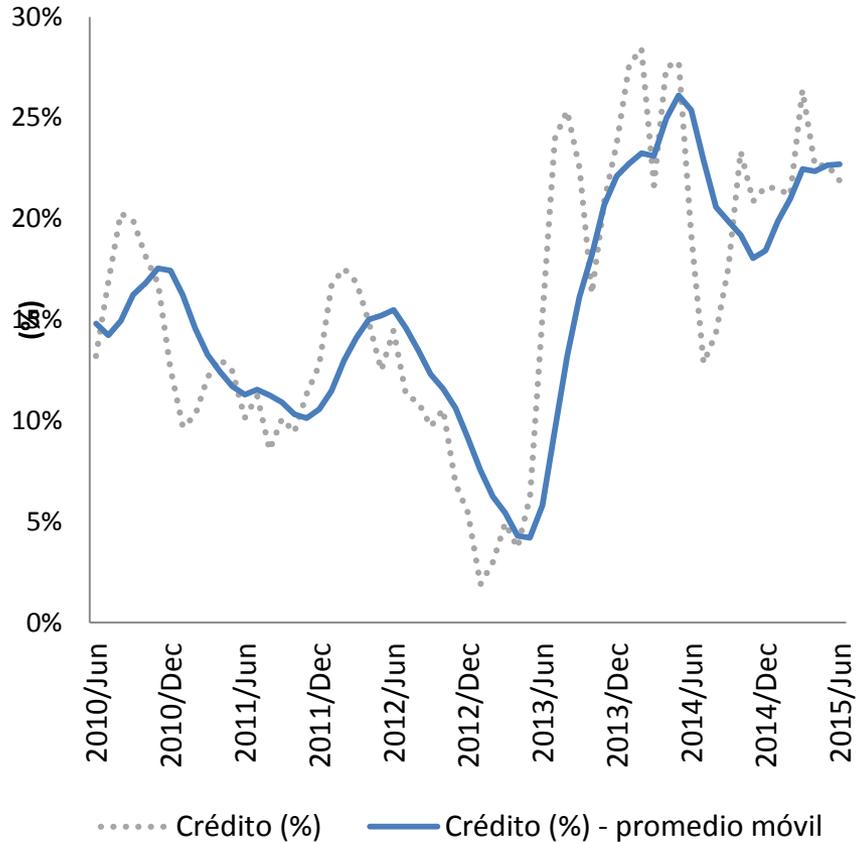
Cartera de Construcción Junio de 2015



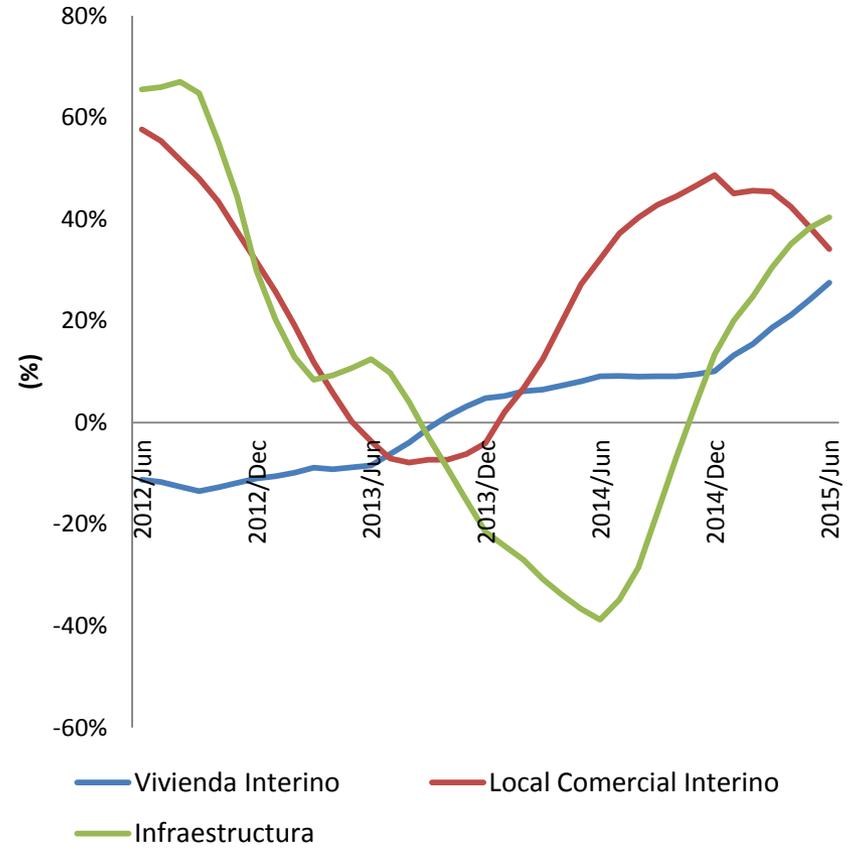
Saldo total del crédito a la construcción Millones de US\$ y morosidad



Crecimiento de la Cartera de Construcción



Componentes de la cartera de construcción



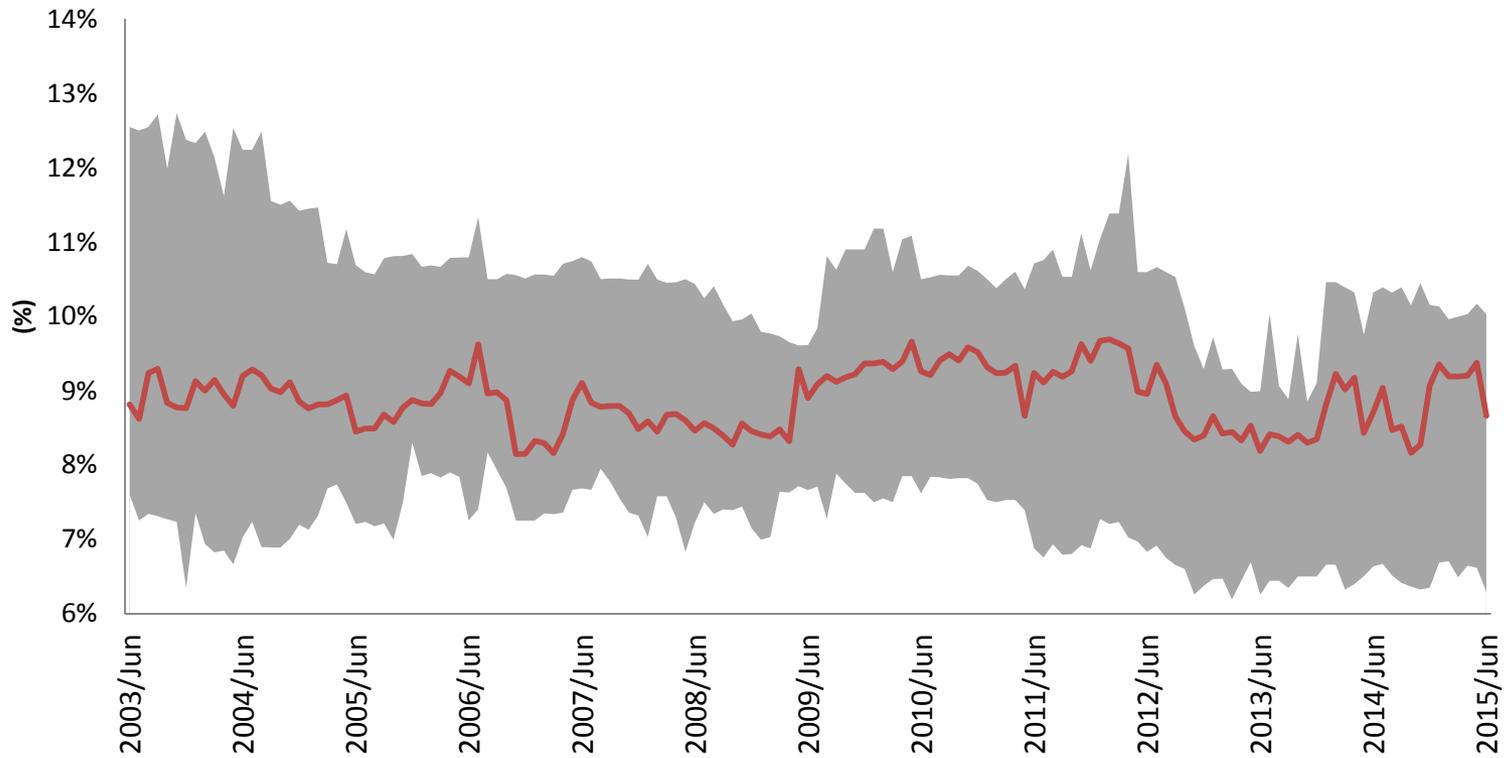
Sistema Bancario Nacional
Principales Bancos del Sector Construcción
Al 30 de junio de 2015
(En millones de US\$)

Saldo como valores	Vivienda Interino	Local Comercial Interino	Infraestructura	Otras Construcciones	Total
Banco General, S.A.	612	109	32	514	1,267
Banistmo, S.A.	132	134	179	468	914
Global Bank Corporation	278	161	146	107	693
Multibank, Inc.	96	11	0	174	281
The Bank Of Nova Scotia	164	75	31	10	279
Otros Bancos	414	346	175	502	1,438
Total en Construcción	1,695	837	564	1,776	4,872

Calidad de la cartera de construcción Al 30 de junio de 2015 en millones de US\$

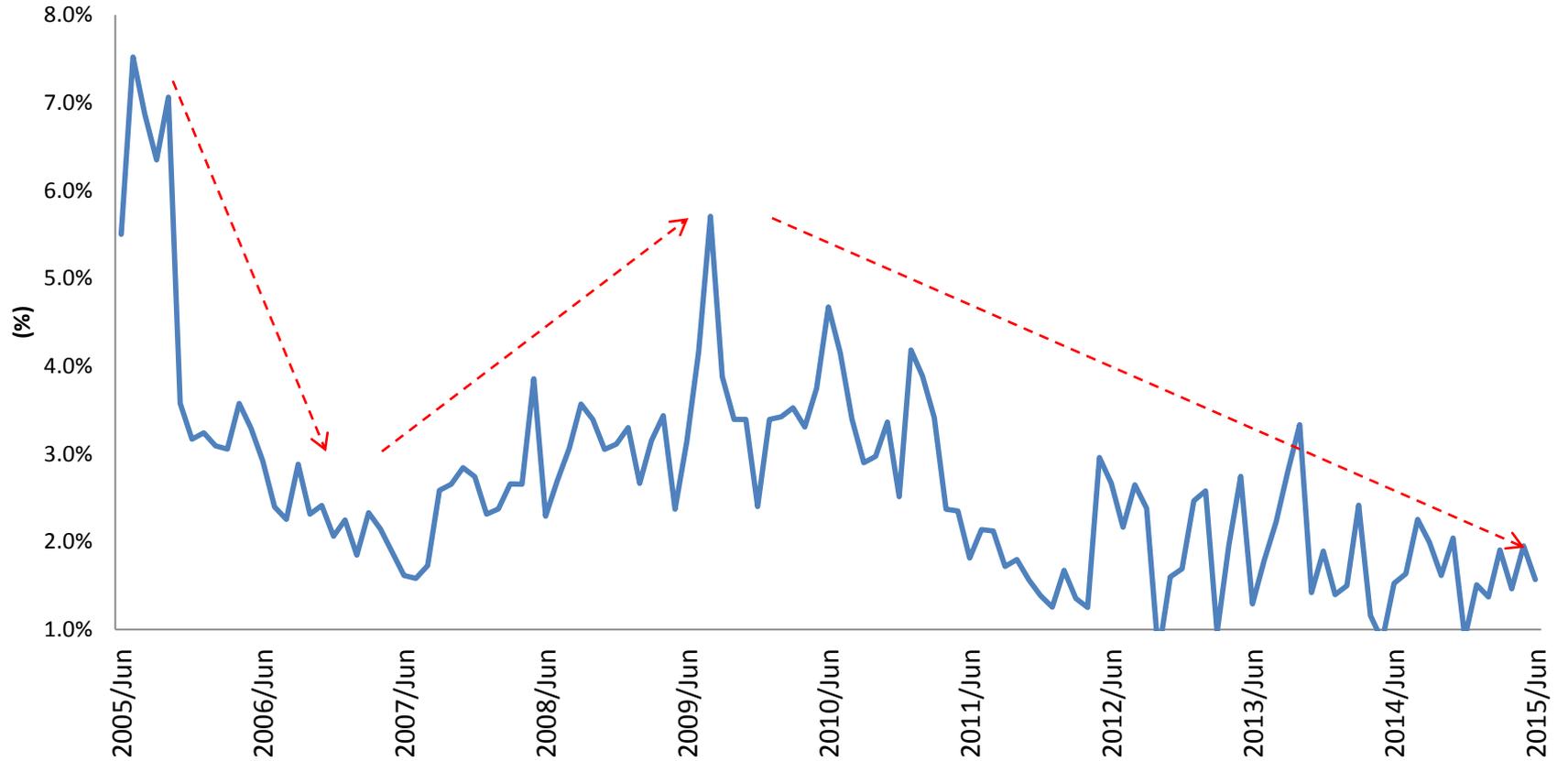
Saldo como valores	Vigente	Vig/Total	Moroso	Mor/Total	Vencido	Ven/Total	Total
Vivienda Interino	1,658	97.8%	11	0.7%	26	1.5%	1,695
Local Comercial Interino	836	99.9%	0	0.0%	1	0.1%	837
Infraestructura	556	98.7%	6	1.0%	2	0.3%	564
Otras Construcciones	1,745	98.2%	3	0.2%	28	1.6%	1,776
Total.....	4,795	98.4%	20	0.4%	57	1.2%	4,872

Tasa de interés de crédito a la construcción Tasa de interés anual, (%)



Fuente: DEF de la SBP.

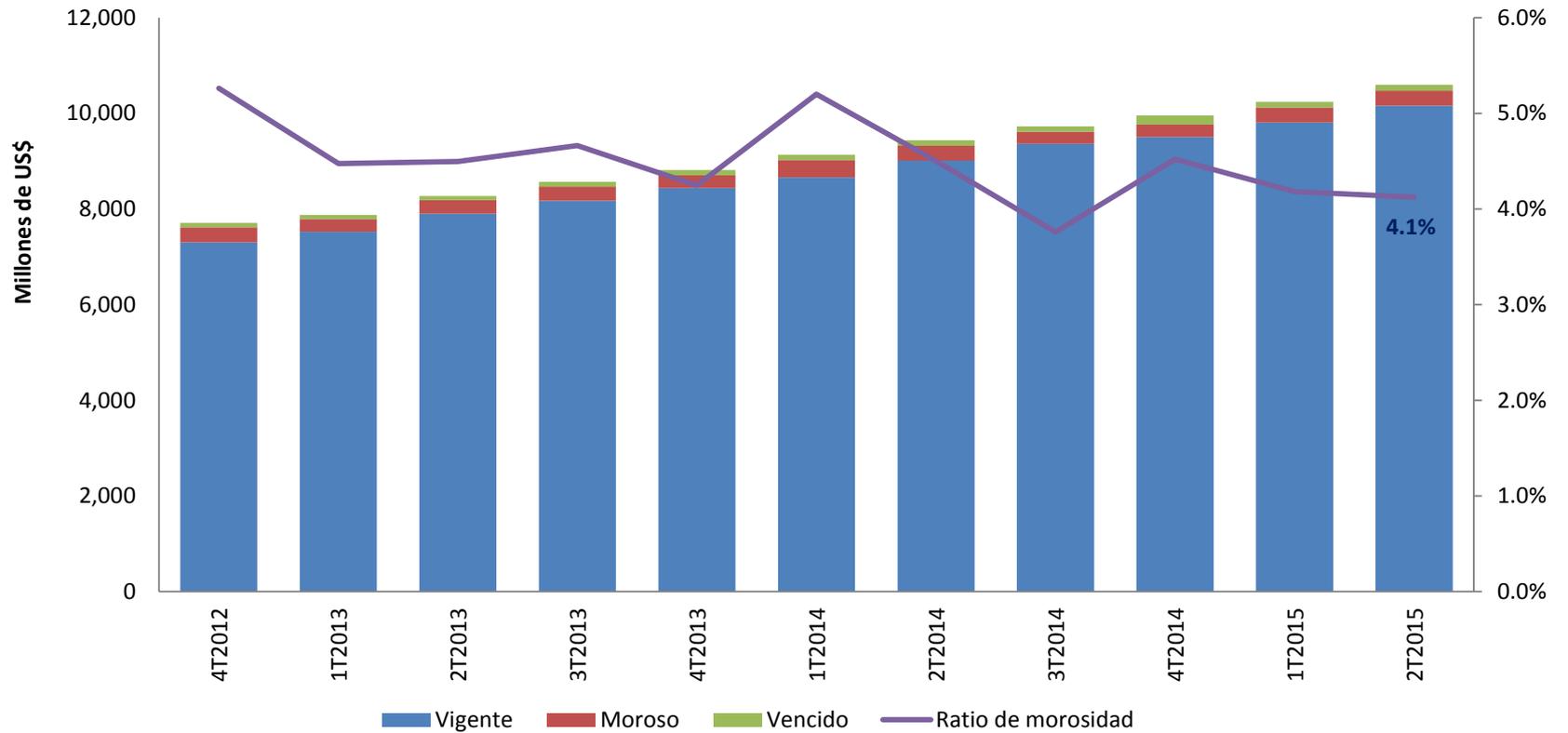
**Calidad de la cartera de construcción (moroso+vencida/total)
Junio 2005 – Junio 2015**



Fuente: DEF de la SBP.

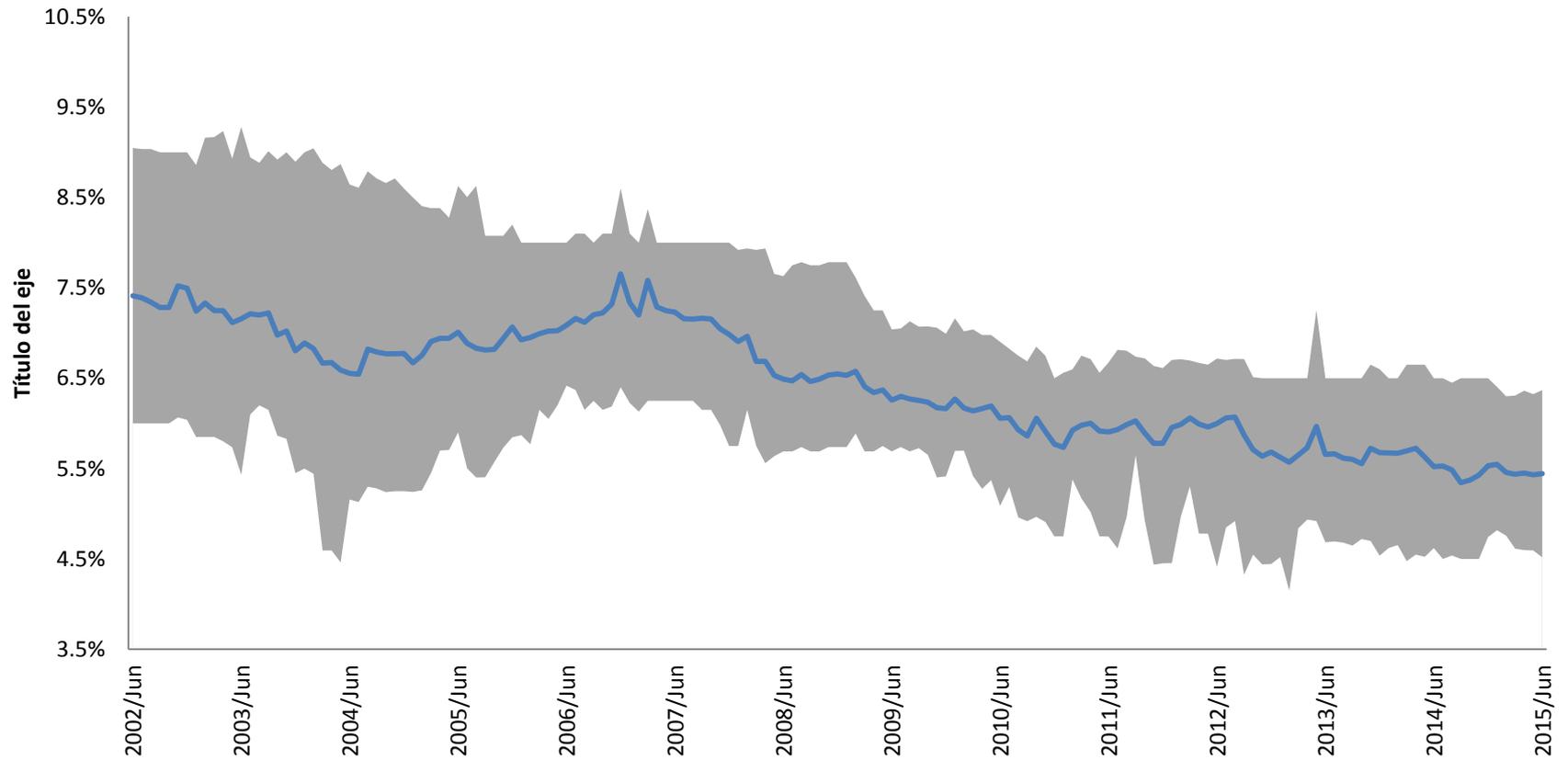
B. Crédito de vivienda

Saldo total del crédito a la construcción Millones de US\$ y morosidad

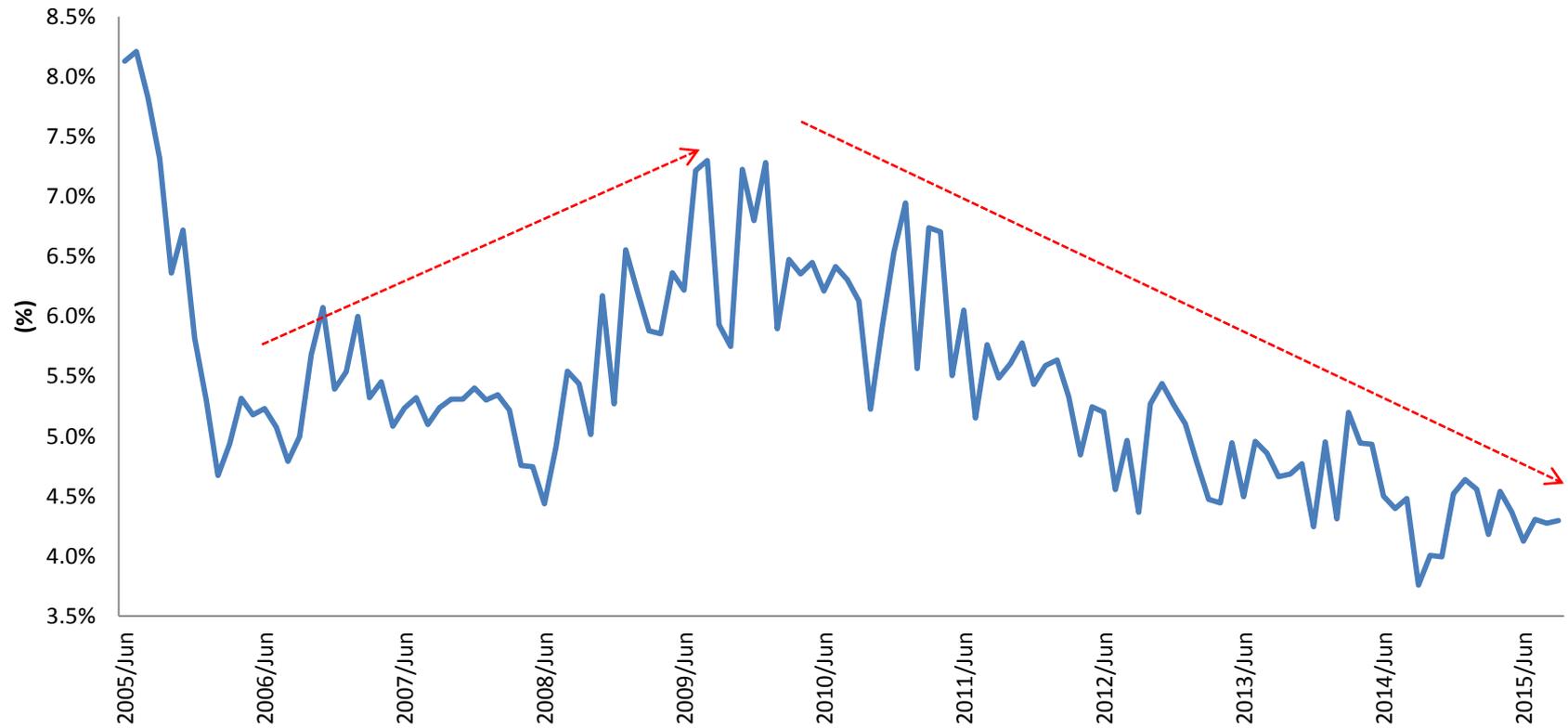


Créditos Hipotecarios	Número de créditos hipotecarios (Unidades)			Monto de crédito (en millones de US\$)		
	jun-14	jun-15	Var. %	jun-14	jun-15	Var. %
Totales Vivienda	182,973	196,139	7.2%	8,877.4	10,067.6	13.4%
Créditos Preferenciales	92,155	91,891	-0.3%	3,283.0	3,586.6	9.2%
Créditos No Preferenciales	90,818	104,248	14.8%	5,594.5	6,481.0	15.8%
Segunda Vivienda	7,721	5,664	-26.6%	557.6	529.8	-5.0%

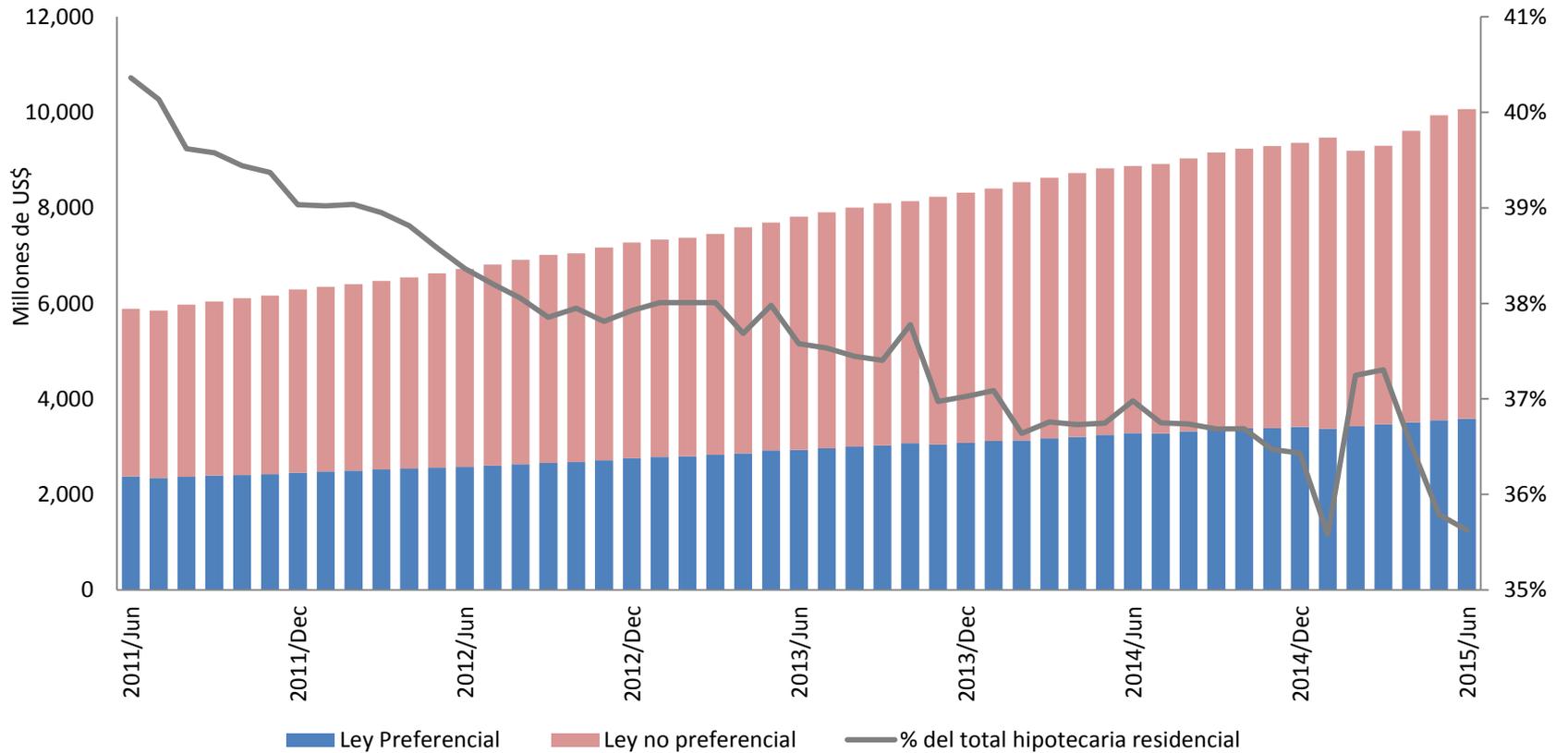
Tasa de interés de crédito a vivienda hipotecaria Tasa de interés anual, (%)



**Calidad de la cartera de vivienda
(moroso+vencida/total)
Junio 2005 – Junio 2015**



Evolución cartera de créditos otorgada bajo el mecanismo de intereses preferenciales Junio 2011 - Junio 2015



V. Encuesta del Sector Construcción

Viviendas Unifamiliares

Vivienda Unifamiliar

Análisis de proyectos en construcción: a junio 2015

	Proyectos	Unidades	Entrega 2015	Entrega 2016	Entrega 2017	Entrega después 2017	Preventa Local	Preventa Externa
2013	166	17,033	6,998	5,014	3,027	1,994	8,080	1,685
2014	201	24,427	7,736	8,955	4,276	3,460	8,792	1,576
2015	218	27,768	9,133	9,092	8,770	773	11,458	594

Vivienda Unifamiliar

Análisis de proyectos no iniciados: a junio 2015

Ubicación	No. de Proyectos	No. de Viviendas	Metraje Promedio	Costo Promedio por Mt2	Precio Promedio de Venta
Panamá Oeste (Arraiján, La Chorrera)	18	1,993	125	614	889
Panamá Este	7	1,000	88	704	1,038
• Chepo	2	217	59	605	885
• Pacora	2	322	52	820	1,213
• Juan Díaz	1	361	197	1,041	1,608
• La 24 de diciembre	2	100	99	518	729
Rufina Alfaro	5	51	227	698	1,323
Las Cumbres	2	110	131	705	1,017
Panamá – Playas	1	154	180	719	1,470
Chiriquí	4	338	94	424	681
Coclé	1	77	77	524	901
Herrera	1	150	62	423	623
Veraguas	1	30	98	381	740
Total.....	40	3,903			

Apartamentos

Encuesta Inmobiliaria Construcción - Apartamentos

Cierre 2014	16,100
Apartamentos terminados	- 2,581 *
Apartamentos cancelados	
Nuevos (aún en construcción)	+ 5,998
Total oferta en construcción	= 19,517

(*) 1,850 con saldo pendiente
731 sin saldo pendiente

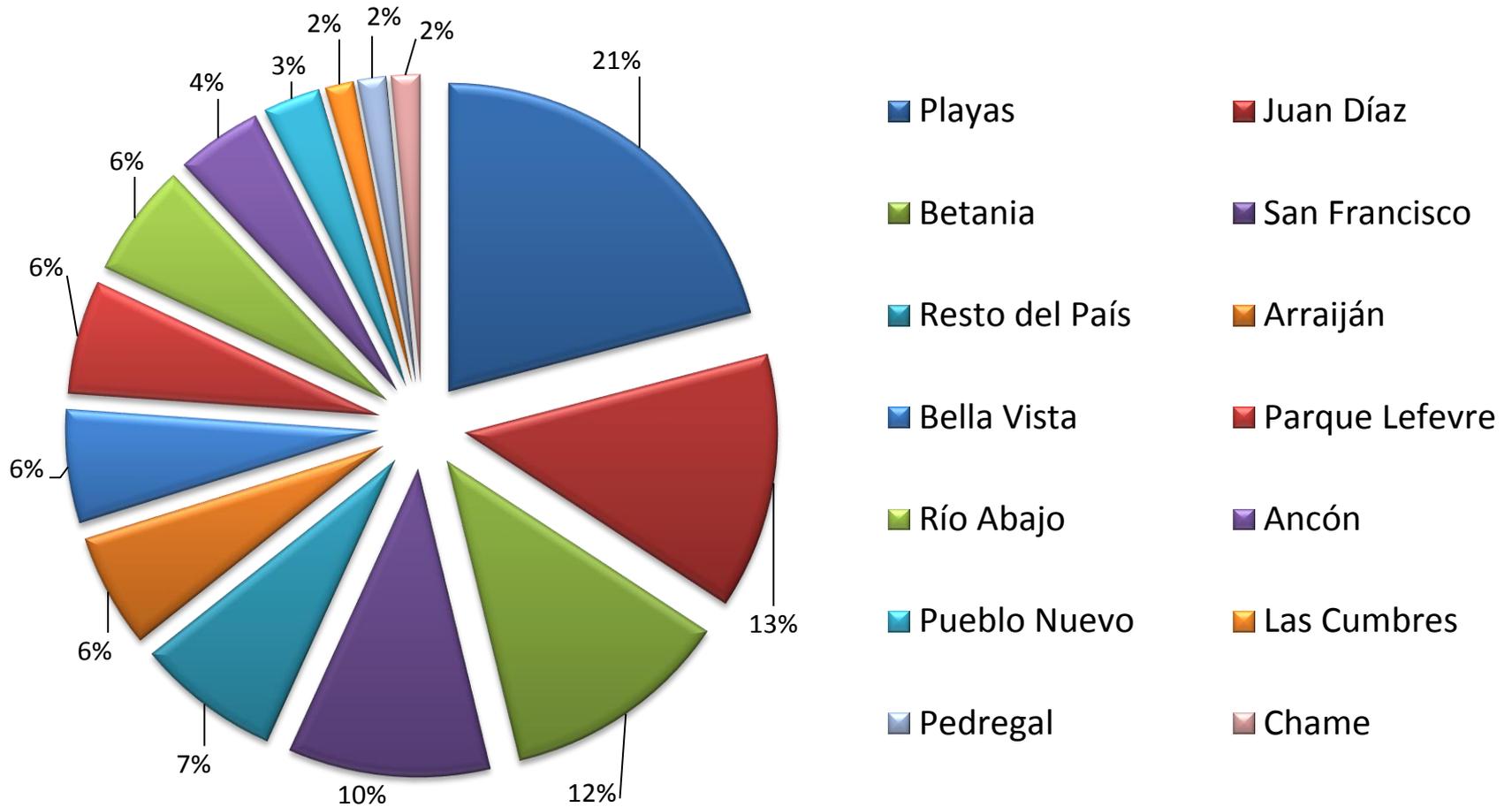
Encuesta Inmobiliaria Construcción – Apartamentos Preventa Local – Externa : Junio 2015

Año	Oferta apartamentos	Total preventa aprobada	Local	Externa	% Preventa local	% Preventa externa
2009	16,443	9,588	3,671	5,917	38%	62%
2010	15,283	9,167	3,645	5,522	40%	60%
2011	12,907	9,024	4,746	4,278	52%	47%
2012	10,360	9,036	4,850	4,186	54%	46%
2013	13,927	8,235	5,465	2,590	69%	31%
2014	16,100	5,252	4,395	857	84%	16%
2015	19,517	6,057	5,379	678	89%	11%

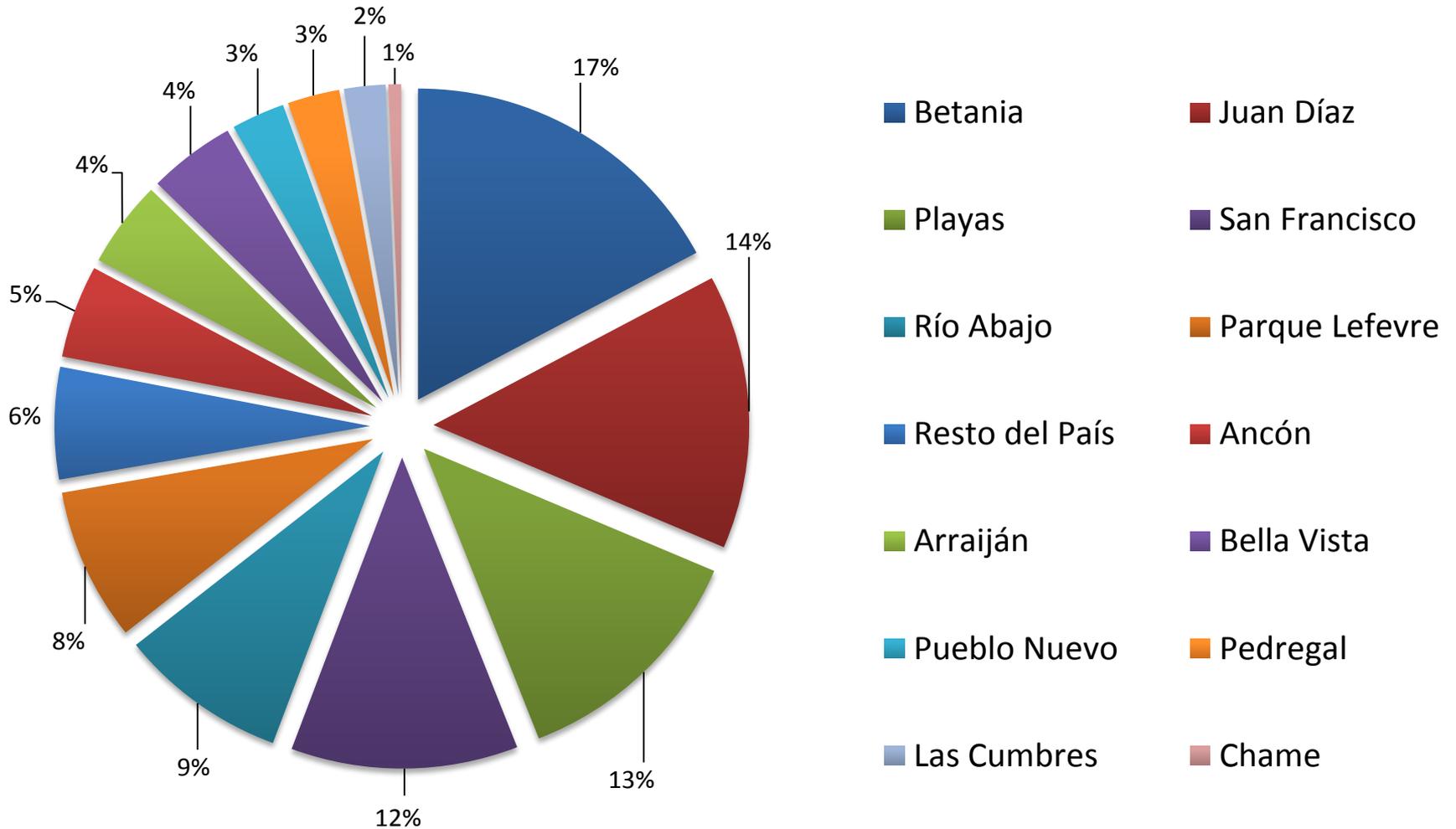
Apartamentos en Construcción: Junio 2015

Número de apartamentos para entrega 2015.	Número de apartamentos para entrega 2016.	Número de apartamentos para entrega 2017.	Total de Apartamentos Nuevos en Construcción
1,022	1,862	3,114	5,998

Distribución de Proyectos por Ubicación – en construcción (Porcentaje)



Distribución de Números de Apartamentos por Ubicación – En construcción (Porcentaje)



Apartamentos en Construcción por Bancos

Bancos	Proyectos	Apartamentos
Banco General*	26	2,527
Capital Bank	6	381
Banistmo S.A.	5	277
Global Bank *	5	547
Multibank	4	173
Banco Aliado	3	256
Banistmo, S.A.	3	390
Banvivienda	3	262
Metrobank	3	321
Banco Panama	2	239
Tower Bank	2	207
Banesco	1	93
Banistmo S.A.	1	116
BCT Bank International	1	80
Caja de Ahorros	1	80
Credicorp Bank	1	5
The Bank Of Nova Scotia	1	44
Total general	68	5,998

• Al realizar la tabla por Bancos existe un mismo proyectos financiado por entidades distintas.

Banco General.

Global Bank

Locales comerciales

Datos locales comerciales : a junio 2015

LOCALES COMERCIALES	2015
Costo total de los proyectos	3,442 millones
A financiar por los bancos	1,183 millones
Costo promedio de construcción por metro cuadrado	\$ 1,079
Clientes locales Aprobados por bancos (pre-venta)	2,836
Clientes Extranjeros Aprobados por bancos (pre-venta)	372

Otras construcciones

Datos Infraestructura : a junio 2015

Tipo de Infraestructura	N° proyectos	Costos Totales a la fecha (en millones)	Importe a financiado por el banco hasta la fecha (en millones)
Construcción de infraestructura para lotes	3	19	9
Infraestructura Carreteras, puentes	3	76	14
Infraestructura comunicaciones	2	5	3
Infraestructura Urbanización	51	1,166	152
Infraestructura Transporte	2	407	19
Infraestructura Energía	6	760	55
TOTAL	67	2,433	252

Datos otras construcciones : a junio 2015

Tipo de Construcción	N° proyectos	Costos Totales a la fecha (en millones)	Importe a financiado por el banco hasta la fecha (en millones)
Centro Comercial	2	526	145
Centro Educativo	3	5	4
Construcción de bodega	12	250	99
Construcción de local comercial	12	227	38
Desarrollo Turístico	16	412	73
Excavaciones	10	92	25
Hotel	7	214	99
Muelle	2	66	30
TOTAL	64	1,792	513

VI. Consideraciones finales

Consideraciones finales

- El PIB real crecería cerca del 6% anual y el empleo 3%
- La inflación sería menor con aumentos en el precio de la vivienda que será necesario seguir observando
- El interés se mantendrá relativamente estable
- Anticipamos un buen ritmo de expansión de la inversión pública
- El crecimiento del sector se espera comparativamente moderado, pero saludable