



## **Sector Inmobiliario en Panamá: Una Industria Sólida**

**Por: Manuel Castillero**

Durante los pasados quinquenios el crecimiento del sector construcción e inmobiliario ha aportado al Producto Interno Bruto de Panamá un cuantioso número de empleos y generado un importante caudal de ingresos. Esto se evidencia entre otros a través del alza de salario promedio de los trabajadores de dicha industria y la alta y sostenida alza en los precios de los inmuebles.

El crecimiento de este sector ha estado principalmente impulsado por la alta demanda particularmente por parte de extranjeros que han venido invirtiendo en propiedades inmobiliarias. Dicho aumento en la actividad se manifiesta particularmente en el segmento de residencias de lujo y clase media alta.

A pesar de las fluctuaciones naturales que ha experimentado este sector, su crecimiento ha sido en promedio sostenido y además ha resistido con relativo éxito los embates de las últimas crisis económicas mundiales. Más aun, ante el riesgo de una nueva crisis mundial la posibilidad de que los precios de los bienes inmobiliarios en Panamá colapsen o caigan significativamente parece altamente improbable.

Esto en virtud de varios factores: en primer lugar a pesar de que disminuirá la demanda ésta se mantendrá relativamente alta particularmente por parte de la población extranjera que en términos relativos ve a Panamá como un país estable. En segundo lugar, el financiamiento sobre el cual se basa esta actividad está debidamente regulado y supervisado.

A diferencia de lo que ocurrió en el mercado financiero mundial hace aproximadamente 3 o 4 años, en Panamá no se revenden títulos hipotecarios, y se otorgan préstamos exclusivamente a personas que en efecto tienen un nivel adecuado de ingresos y comprobada capacidad de pago.

Entre los factores que han ayudado a que el sector se consolide figuran la disponibilidad de financiamiento por la presencia de una sólido Centro Bancario Internacional así como la larga tradición de Panamá honrando la inversión directa extranjera y la relativa apertura en materia de flujo de capitales.

Por otro lado, entre los retos que enfrenta el sector están, en primer lugar, reforzar una adecuada planificación urbana que

tome en cuenta por ejemplo la preservación del medio ambiente, la densidad poblacional, y la capacidad del área de construcción para soportar este desarrollo.

Lo anterior debe tomar en cuenta aspectos como la disponibilidad actual y futura de servicios públicos como alcantarillados, dotación de agua y electricidad, así como servicios tanto privados como públicos de salud y educación. Igualmente se requiere asegurar una más óptima fluidez vehicular para minimizar los costos que derivan de las congestiones.

Indistintamente al crecimiento que pueda reflejar el sector en el futuro sería importante reconciliar esta expansión con algunas políticas públicas que aseguren el bienestar de la población de menor ingreso.

Un aspecto crítico es el referente a la posibilidad de ampliar los beneficios que derivan del programa de intereses preferenciales. Si bien estas medidas podrían favorecer a algunas personas de la clase media debe tomarse en cuenta el sacrificio o costos que representa para el Estado.

Por último desde un punto de vista estrictamente de combate de la pobreza, la efectividad de este programa resulta limitada por cuanto que la mayoría de los pobres no califican para un préstamo por la falta de adecuados niveles de ingreso.

En dicho caso se requieren reforzar otros programa de vivienda que actualmente adelanta el Ministerio de Vivienda que consiste en la dotación de materiales de construcción y algunos otros que permitan al Estado actuar en alguna forma como garante de las hipotecas de este segmento marginado de la población.