



DISCURSO DE LA DIRECTORA EJECUTIVA 2 de ABRIL DE 2025

El CONSEJO NACIONAL DE PROMOTORES DE VIVIENDA, CONVIVIENDA, presenta su informe anual de Resultados y Proyecciones.

En un año de retos y oportunidades, presentamos los RESULTADOS Y PROYECCIONES de los promotores agremiados y la información recibida de los municipios con mayor desarrollo inmobiliario del país. Es aquí donde damos un mirada directa a los impactos que ha tenido el sector construcción en la economía nacional y en la generación de hogares para la familia panameña. Desde una óptica clara y transparente en donde las normas y leyes que nos rigen pueden afectar, para bien o para mal, una actividad económica con un alto contenido social y que además impacta de forma importante la generación de empleos de calidad.

En esta primera fase de la presentación les estaremos mostrando las cifras obtenidas a través de los municipios del Área Metropolitana, que ahora involucran a la Provincia de Panamá y de Panamá Oeste. Sin embargo, seguiremos clasificando la misma, según los distritos con mayor volumen de construcciones, específicamente de unidades inmobiliarias. Como ya sabemos estos distritos son: Panamá, San Miguelito, La Chorrera y Arraiján.

Luego les mostraremos las cifras de los principales Distritos del Interior de la República, según sus permisos de Ocupación y Construcción.

Y, en la tercera fase de esta presentación, compartiremos con ustedes las cifras de nuestros agremiados, con base a sus ventas reales del 2024 y sus proyecciones para este 2025.



GRÁFICA 2 y 3 ÁREA METROPOLITANA PERMISOS DE OCUPACIÓN 2023 VS 2024

El único distrito que muestra una variable positiva es La Chorrera con un incremento importante de 73%; Arraiján con -42% y Panamá con un importante -11%.

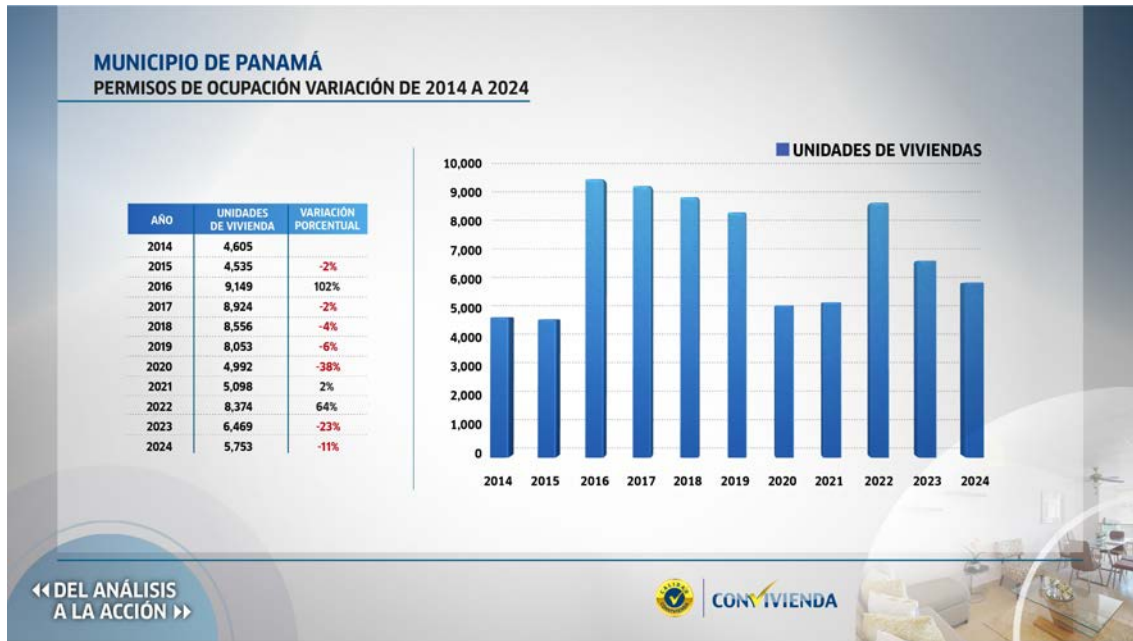
En San Miguelito que desde el 2015 no nos hacía llegar su información, debo agradecer a la ingeniera municipal Astrid Chanis Medina y la alcaldesa Irma Hernández quienes nos compartieron la misma. Sabemos que tuvieron muchos inconvenientes en conseguir la información, pero lo que encontraron lo compartieron.

Es así que si comparamos el total de permisos de construcción generados por estos cuatro municipios en el 2024 con relación al 2023 tenemos que los permisos entregados fueron casi los mismos.

Debemos hacer énfasis en que la disminución en permisos de ocupación en los últimos dos años a tocado a los cuatro distritos.

En el 2024 La Chorrera se recupera de una disminución sustancial en el 2023 de -31%.

Panamá con dos años consecutivos de disminución con cifras muy parecidas a los años de pandemia.



GRÁFICA 4
MUNICIPIO DE PANAMÁ
Permisos de Ocupación Variación por año 2014 - 2024

Iniciamos este análisis con el Distrito de Panamá.

Se entregaron un total de 5,753 permisos de OCUPACIÓN, con una variación negativa de **-11%** con relación al **2023**. Debemos señalar que luego de disminuciones continuas desde el 2017 y, un modesto crecimiento en el 2021 de 2%, el 2022 se acelera significativamente con un crecimiento de 64%. Lamentablemente para el 2023 la situación que confiábamos mejoraría, se agravó al punto de volver a tener una caída importante. Si para el 2022 no lográbamos alcanzar valores del 2019, antes de la pandemia, el 2023 nos alejó aún más de esa referencia y esta tendencia continúa en el 2024.



GRÁFICA 5 Y 6
MUNICIPIO DE PANAMÁ
Permisos de Construcción por Corregimiento

Como información adicional les mostramos el desglose por corregimiento de los permisos de **CONSTRUCCIÓN**. Como vemos las construcciones se mueven hacia Juan Díaz, Pacora y Ernesto Córdoba, principalmente. Luego San Francisco, Las Cumbres, Las Garzas y Ancón

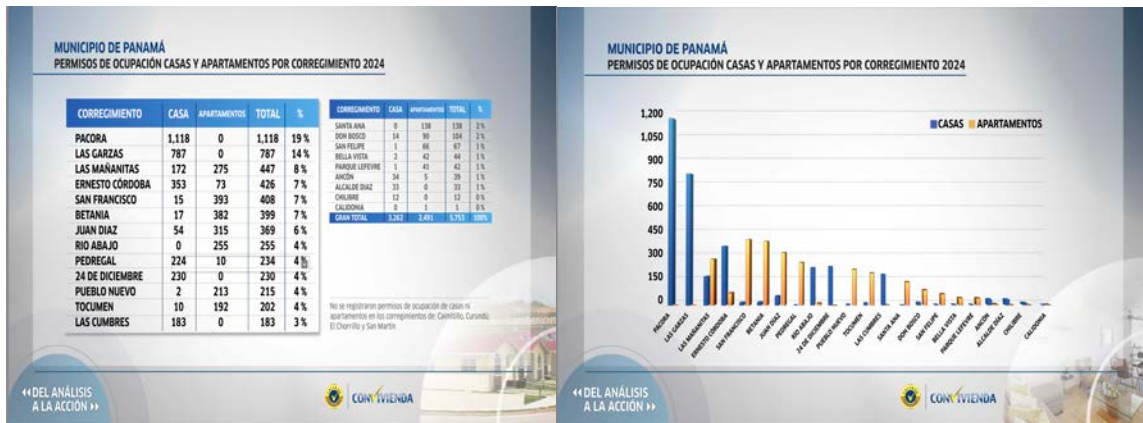
Como dato interesante podemos señalar que el Municipio de Panamá venía con una disminución en los permisos de **CONSTRUCCIÓN** desde el 2019. Cae de manera importante en el 2023 con solo 372 permisos y en 2024 alcanzan 460. Esto se los señalo porque en el 2018 se entregaron 1,141. Insistimos en que en un solo permiso puede contener un número plural de unidades inmobiliarias. Aun así, la disminución a través de los años es sumamente importante.

Esto lo que nos indica es que la inversión en el sector construcción se está viendo impactada y se reflejará directamente en la generación de empleos y el PIB del país y la recaudación de impuestos municipales, inclusive.



GRÁFICA 7 Y 8
MUNICIPIO DE PANAMÁ
Permisos de Ocupación por Corregimiento 2024

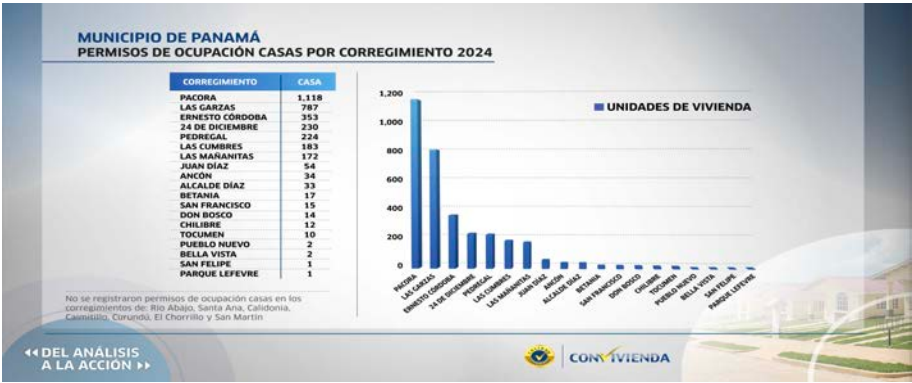
Ahora les muestro cómo se comportaron los permisos de **OCUPACIÓN**: Pacora con 1,118 permisos ocupa el primer lugar, pero como dato curioso les comento que en el 2021 tuvo 2,066 con el 41% del mercado. Aparece Las Garzas (antes parte de Pacora) con el 14% de los permisos, La Mañanitas con 8%. Cocentrándose las construcciones en los corregimeitnos alejados del centro de la Ciudad.



GRÁFICA 9 y 10
MUNICIPIO DE PANAMÁ
Apartamentos- Casas por Corregimiento 2024

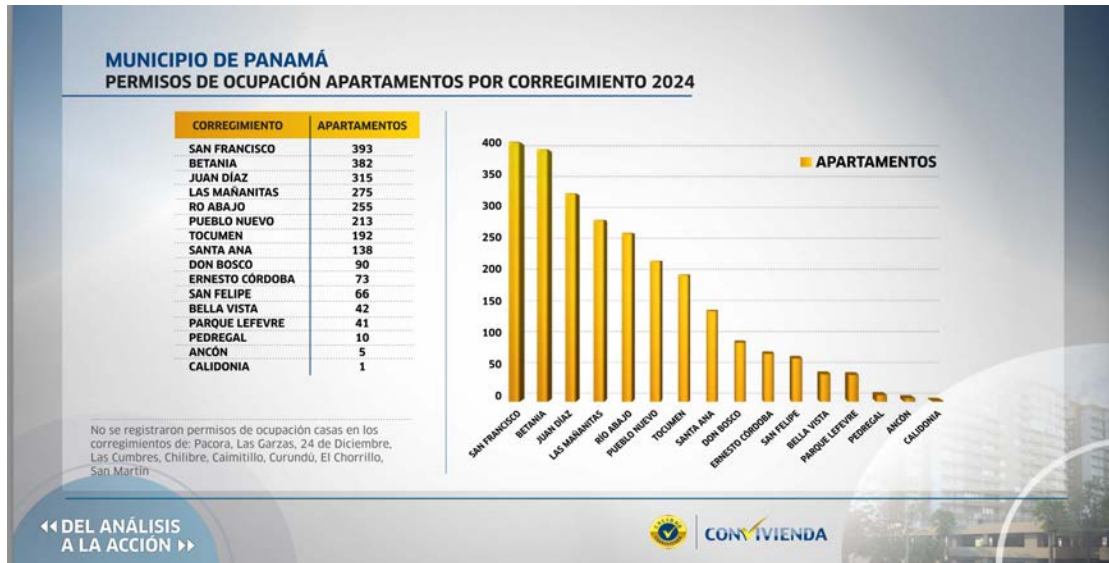
Si analizamos los tipos de construcción de vivienda, vemos que se han otorgado 3,262 permisos para casas y 2,491 para apartamentos. Como referencia les puedo comentar que en el 2022 se habían entregado 4,545 permisos para apartamento.

En total en 2024 se otorgaron 5,753 Permisos de Ocupación en el Distrito de Panamá.



GRAFICA 11
CASAS POR CORREGIMIENTO

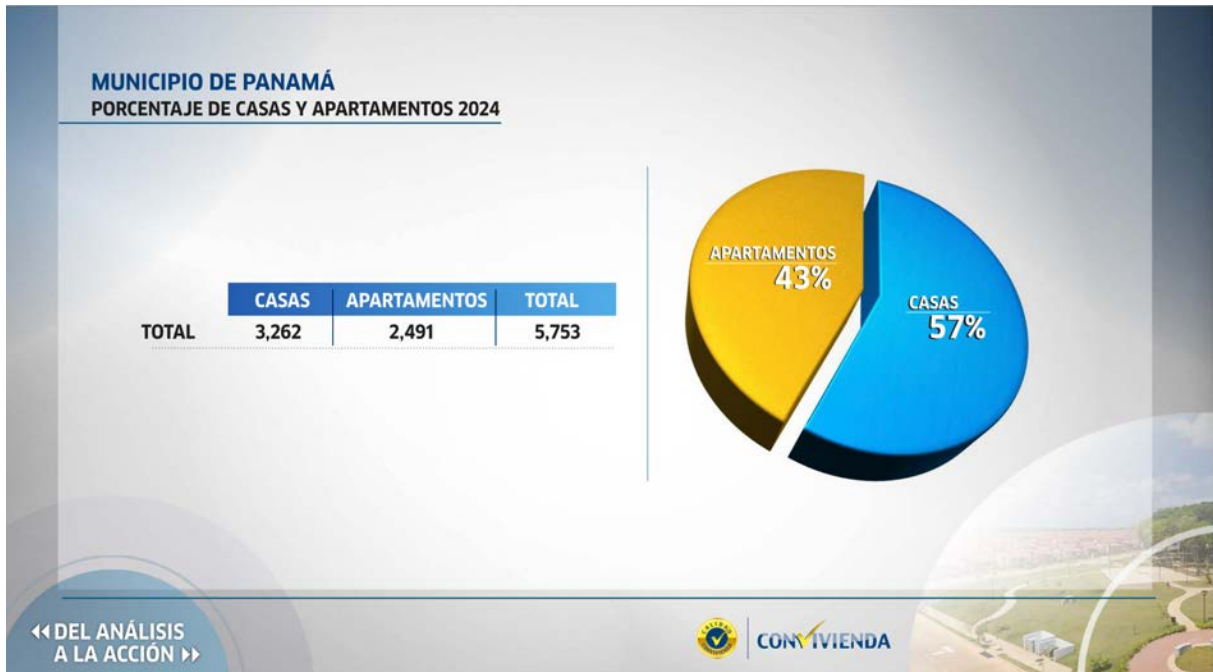
Pacora, Las Garzas y Ernesto Córdoba tienen la mayor cantidad de permisos para casas.



GRÁFICA 12

Corregimientos con mayor construcción de apartamentos 2024

Con el mayor número de apartamentos, San Francisco, Betania y Juan Díaz.



GRÁFICA 13
MUNICIPIO DE PANAMÁ
Porcentaje de Apartamentos y Casas

En el 2022 se había logrado un aumento de 8 puntos porcentuales en la entrega de apartamentos comparado con el 2021, lo cual había disminuido el inventario. Con base en las entregas del 2023 y 2024 con una disminución de entregas de apartamentos podemos indicar que también se reflejó una disminución del inventario existente. A la vez se marcó una disminución de la inversión en el segmento.

Como dato interesante les comento que en el 2015 el 97% de los Permisos de Ocupación se aprobaron para apartamentos y tan solo el 3% para casas en este Distrito.

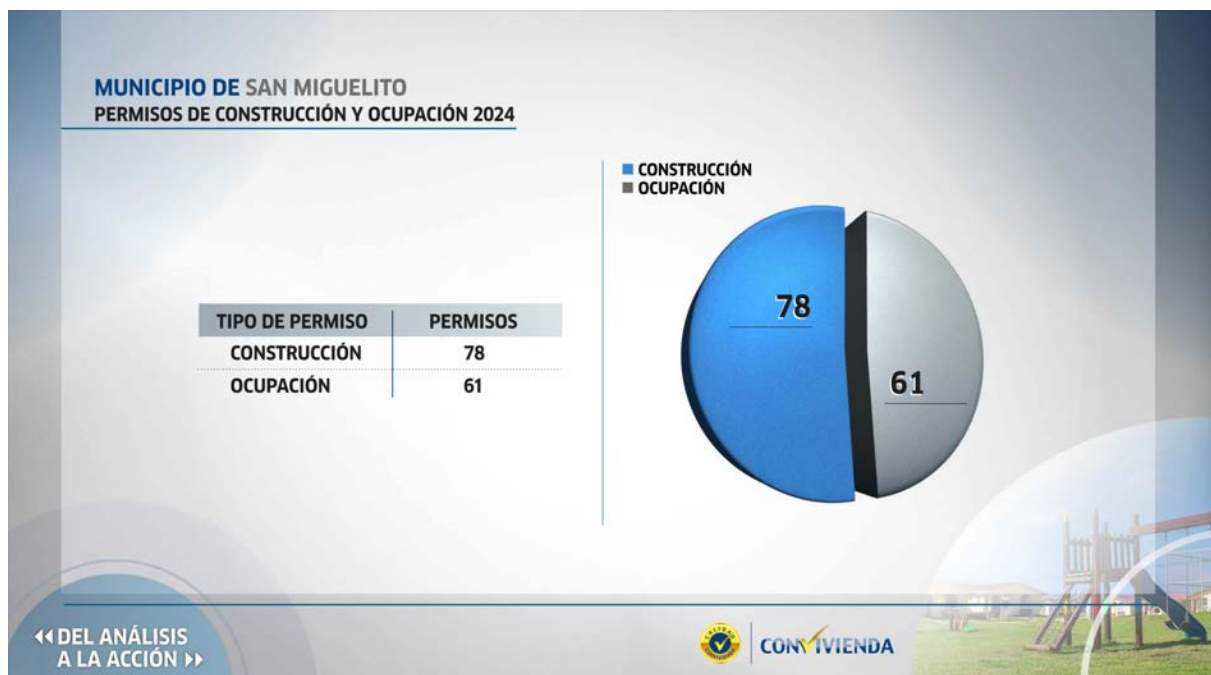
Insistimos en lo importante de la densificación planificada, sostenible y coordinada entre los gobiernos y los desarrolladores e inversionistas del sector inmobiliario. Estos números nos demuestran que seguimos migrando a las periferias, agravando problema en infraestructuras, transporte y servicios públicos que esto representa.



GRÁFICA 14
MUNICIPIO DE SAN MIGUELITO
 Permisos de Ocupación Variación por año

Como ya señalamos, volvió San Miguelito a la estadística. Con un registro oficial de 61 unidades inmobiliarias entregadas.

Aclaramos que al cambiar las autoridades municipales, fue imposible encontrar registros confiables anteriores, según nos comunicaron de la Dirección de Ingeniería Municipal.



GRÁFICA 15
MUNICIPIO SAN MIGUELITO
PERMISOS DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 2024

Permisos de Ocupación 61 y Permisos de Construcción 78

La buena noticia es que 78 permisos de construcción pueden implicar un número plural de nuevas viviendas, por lo que es muy probable que los números para el próximos informe sean mucho más consistentes.



GRAFICO 16
MUNICIPIO DE LA CHORRERA
PERMISOS DE OCUPACIÓN VARIACIÓN POR AÑO

Se ha analizado que en el Distrito de La Chorrera el 2017 tuvo un crecimiento en cantidad de Permisos de Ocupación muy importante de 126% con relación al año anterior. Luego disminuciones continuas los tres años siguientes, para una recuperación en el 2021, pero, que aún estaba lejos de reflejar las entregas de unidades inmobiliarias de los mejores años de construcciones como el 2017 y 2018.

En 2022 se da un aumento de 30% y cae, nuevamente, en el 2023, **-36%**.

Se tiene en el 2024 una recuperación importante de casi 73%, pero aún lejos de los resultados de los mejores años estudiados.

Tendremos que ver el comportamiento de este Distrito cuando se logren terminar obras de infraestructura importantes que se desarrollan actualmente, como el nuevo puente sobre el Canal, Metro de Panamá, conexión eléctrica para que funcionen las nuevas plantas de agua ya finalizadas, entre otros.

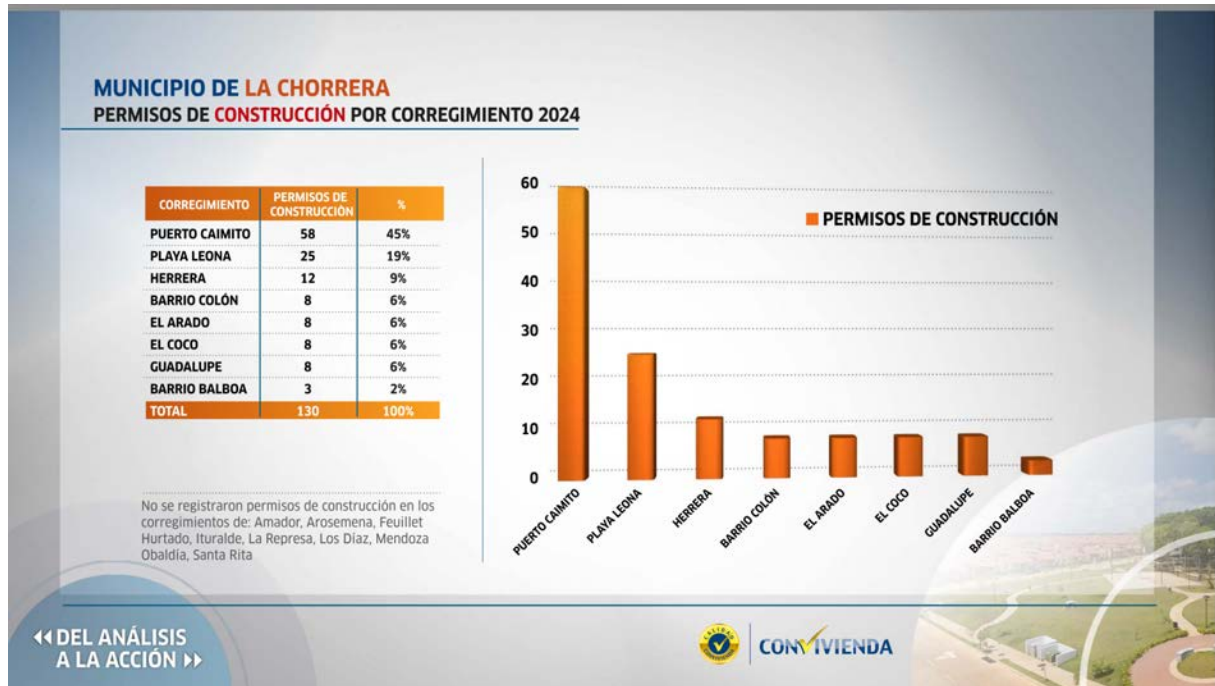
Leyes de Polo de Desarrollo urgen en las áreas del Oeste de la provincia y la buena noticia es que ya se han presentado proyectos de ley en la Asamblea Nacional que van en esa dirección.



GRÁFICA 17
DISTRITO DE LA CHORRERA
Permisos de Ocupación por Corregimiento

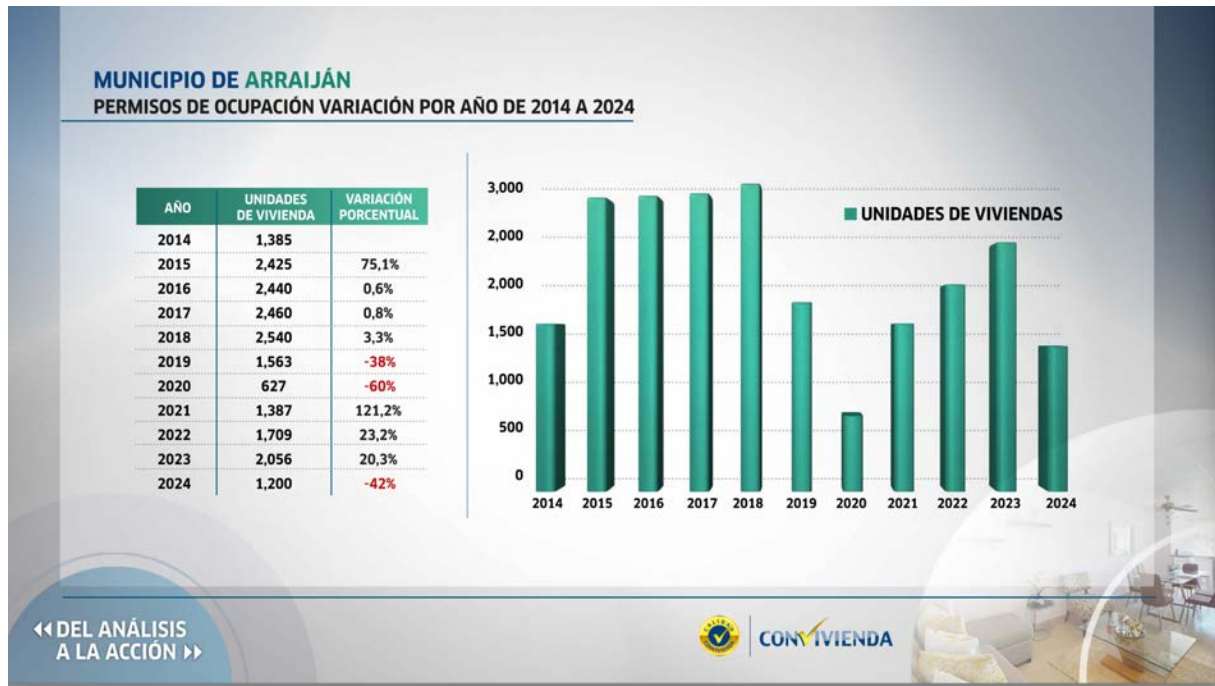
Playa Leona es el área con mayor número de permisos de ocupación registrados con 2,380, aumento importante se los comparamos con los 634 del 2023. Herrera, El Arado y Puerto Caimito le siguen pero con bastante diferencia.

Vale la misma reflexión que hicimos en la provincia de Panamá: Las construcciones se mueven a las periferias de la ciudad.



GRÁFICA 18
MUNICIPIO DE LA CHORRERA
 Permisos de **Construcción** por Corregimiento 2024

En cuanto a los Permisos de Construcción, observamos Puerto Caimito, con 58 y Playa Leona con 25, seguirán marcando el área a desarrollar en La Chorrera en el 2025.

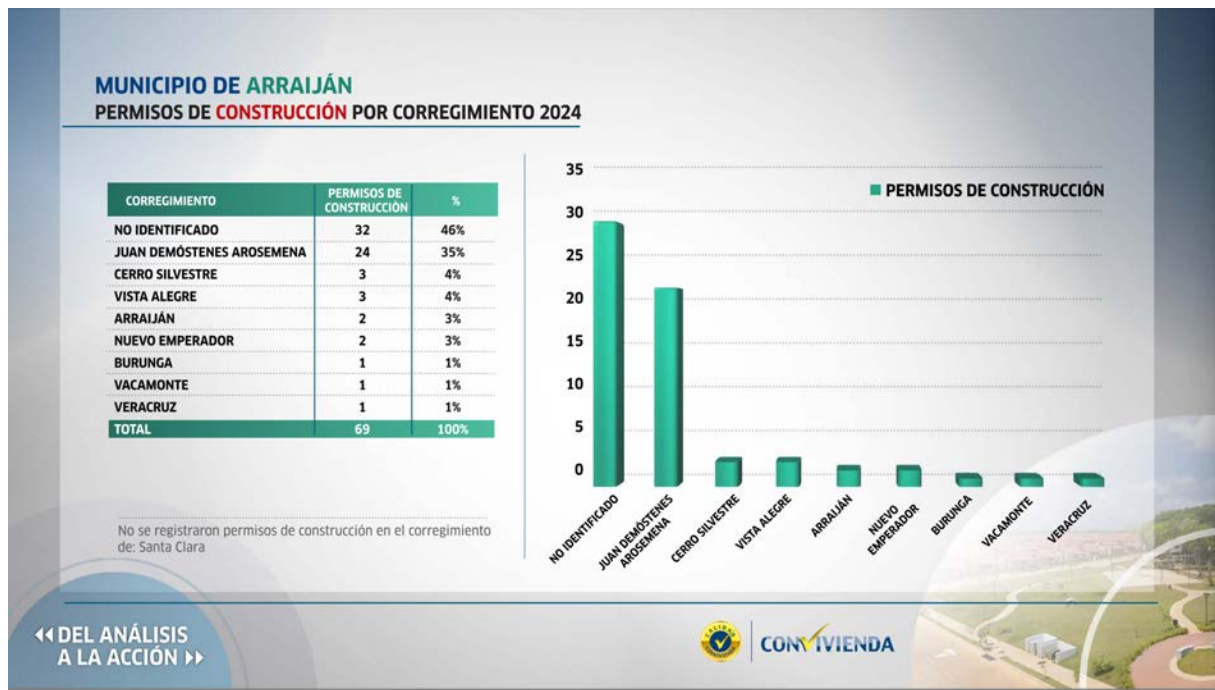


GRÁFICA 19
MUNICIPIO DE ARRAIJÁN
Permisos de Ocupación Variación por año

El distrito de Arraiján tuvo una disminución en permisos de ocupación de **-42%** comparado con el 2023. Debemos señalar que las dificultades con transporte, agua y energía, han ocasionado que el crecimiento potencial de este distrito no sea mayor. Además observen la caída abrupta en 2019 (Sin pandemia) y evidentemente en 2020.

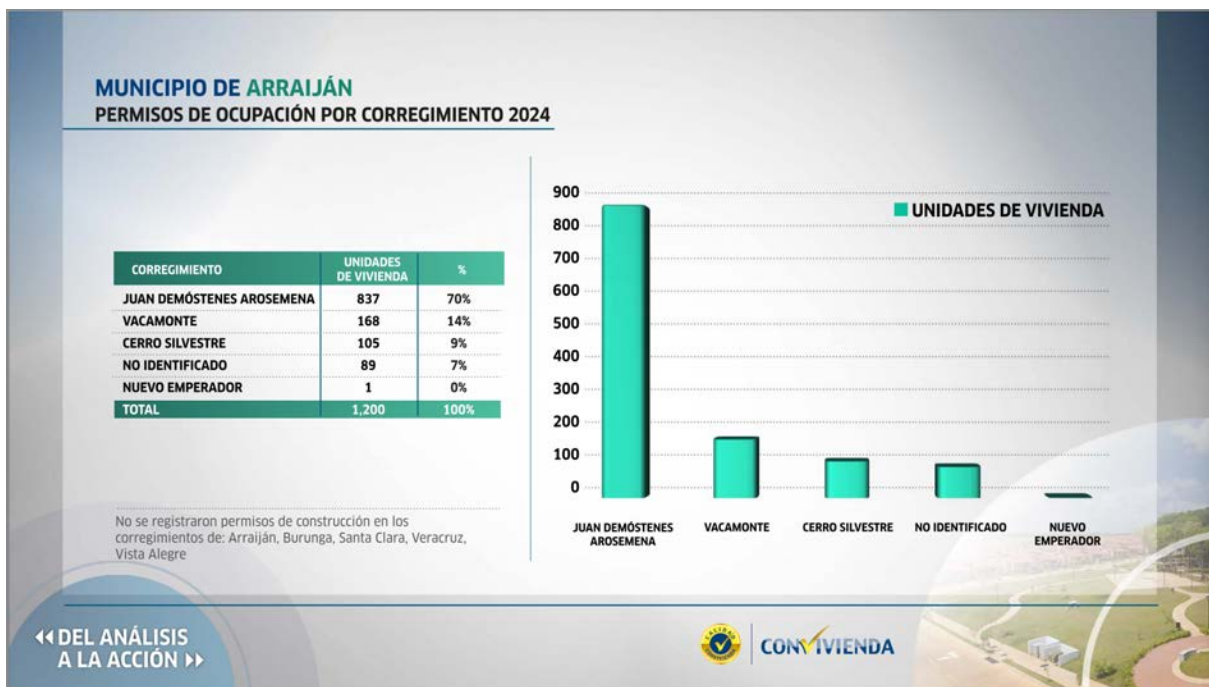
Lo interesante es que del 2021 al 2023 crecía moderadamente, aunque sin llegar a los niveles de los mejores años de entrega de Permisos de Ocupación.

El 2024 llega con una desaceleración contundente. Es posible que nuevas políticas de los gobiernos locales estén también impactando estas cifras.



GRÁFICA 20
ARRAIJÁN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN POR CORREGIMIENTO

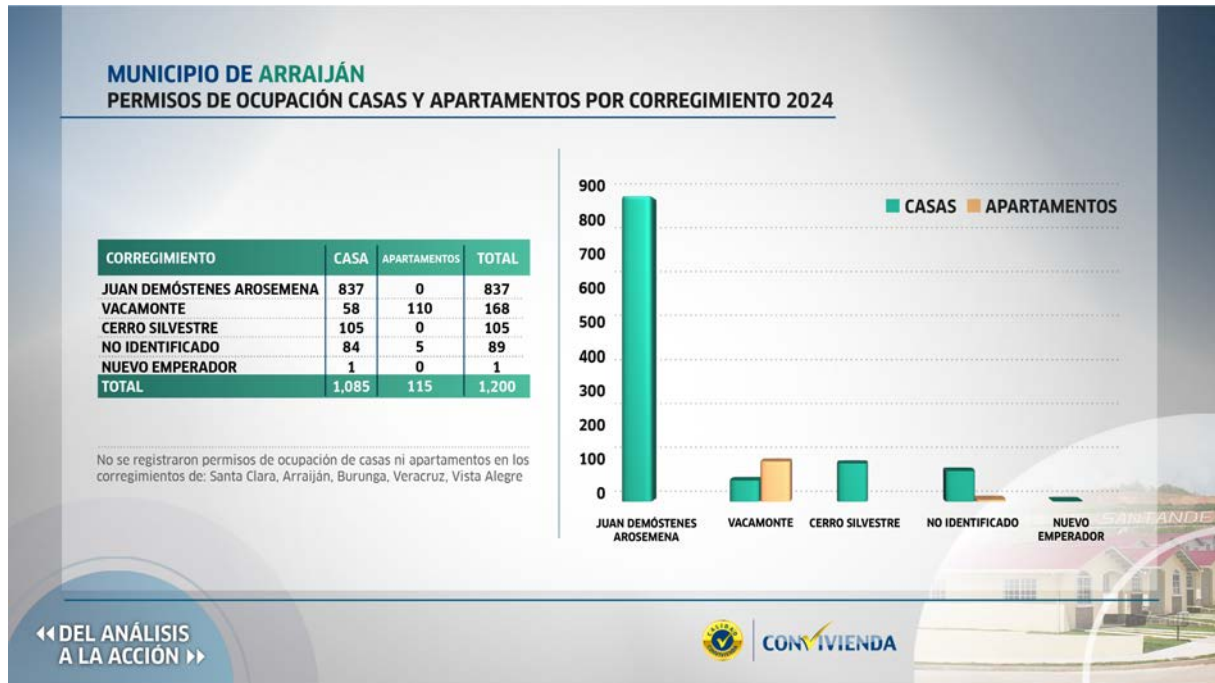
Para el 2024 solo informan de 69 permisos de CONSTRUCCIÓN, lo que nos hace estimar que el 2025 podría tener una mayor disminución en la entrega de soluciones habitacionales.



GRÁFICA 21
MUNICIPIO DE ARRAIJÁN
Permisos de Ocupación por Corregimiento

Desde hace varios años el Corregimiento de Juan Demóstenes Arosemena tiene los porcentajes más altos de construcción de viviendas.

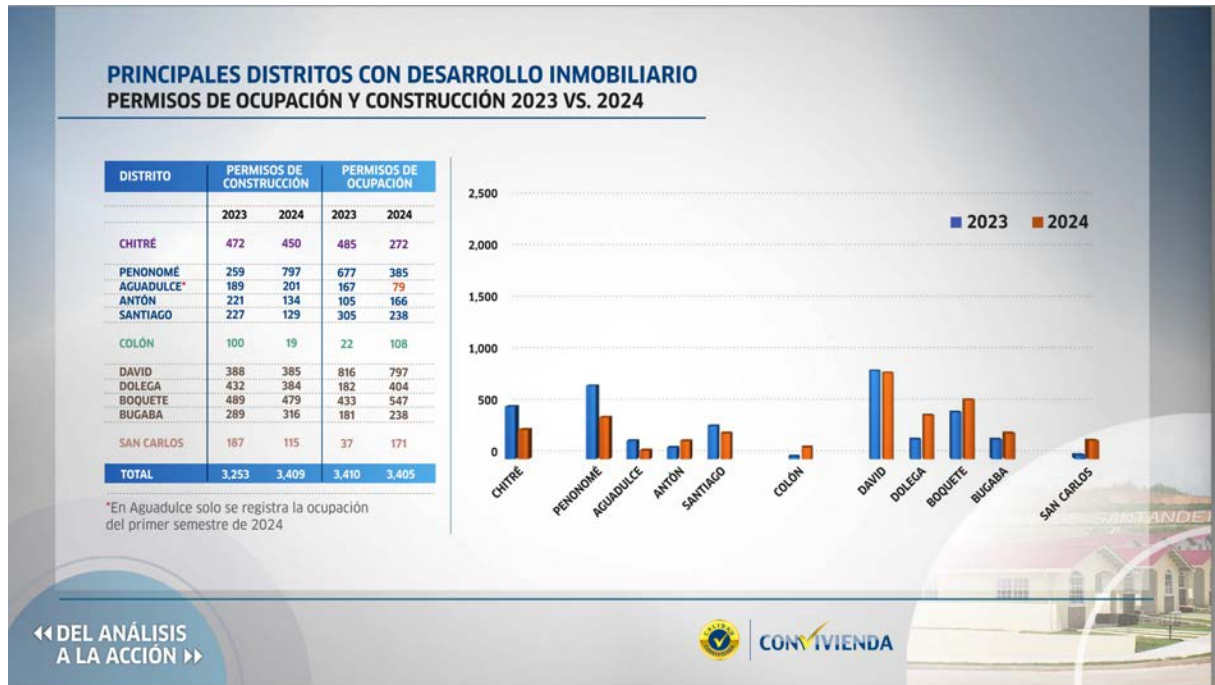
Para este año 837 que representan el 70% de los permisos son del corregimiento en mención. Ahora bien, en ese mismo corregimiento, en el 2023 se entregaban mil permisos más.



GRÁFICA 22
MUNICIPIO DE ARRAIJÁN
 Casas – Apartamentos por Corregimiento

Podemos observar que se construyen apartamentos en Vacamonte.

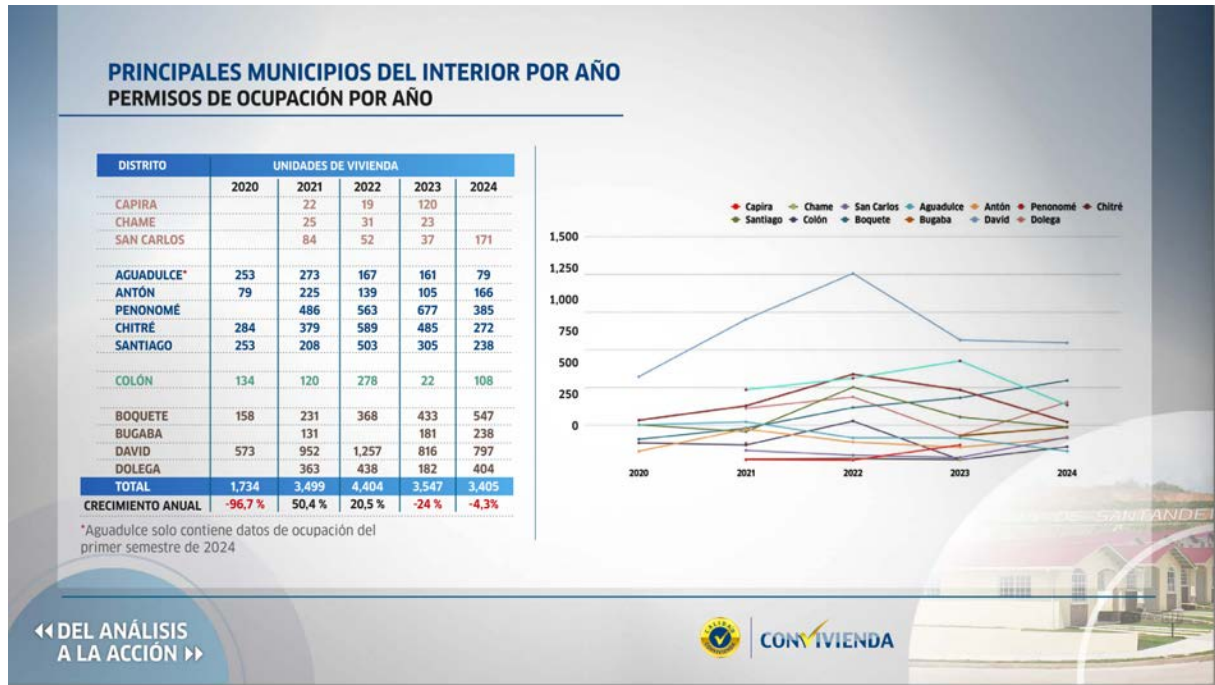
Lamentablemente este año algunos permisos no señalaban el corregimiento donde se contruyeron.



GRÁFICA 23
PRINCIPALES DISTRITOS DEL INTERIOR DEL PAÍS
Permisos de Ocupación y Construcción 2024

Gracias a la colaboración de los municipios del interior, podemos compartir con ustedes estos datos tan interesantes, que en esta ocasión toman especial relevancia por la situación de paralización en que se encuentran un gran número de proyectos en todo el país.

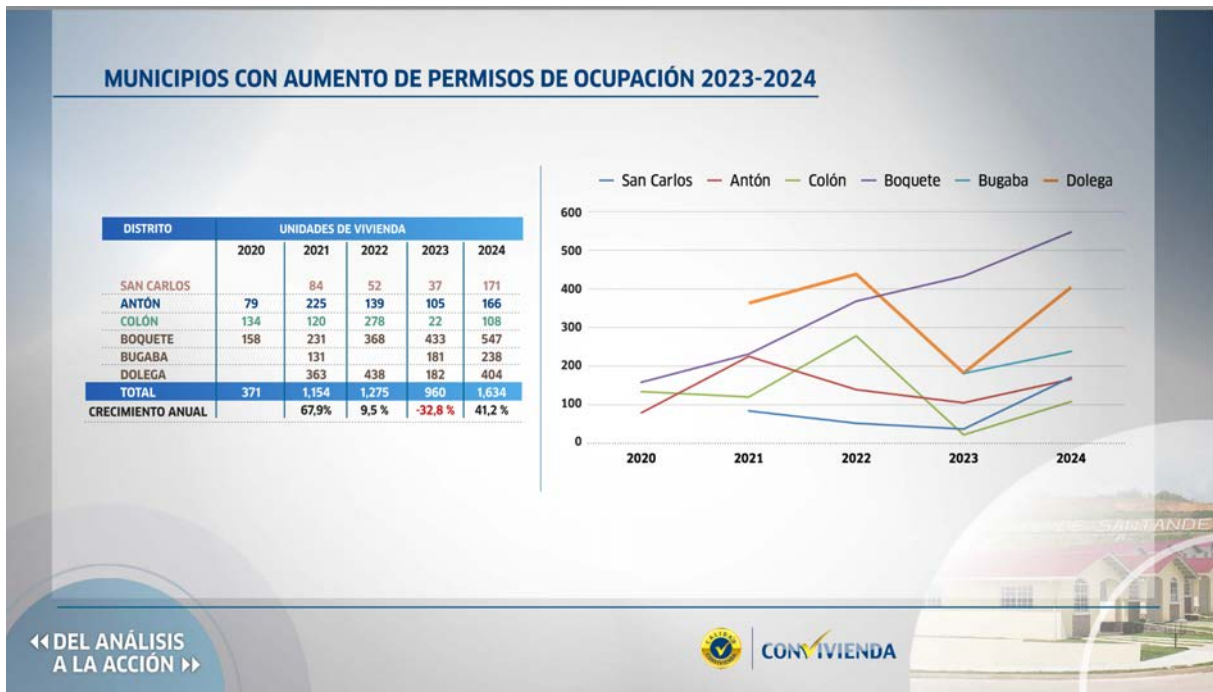
Veamos la relación de los permisos de Ocupación por distrito para 2024: David, Boquete y Dolega en la provincia de Chiriquí registraron el mayor número de Permisos de Ocupación



GRÁFICA 24
PRINCIPALES DISTRITOS CON DESARROLLO INMOBILIARIO
Permisos de Ocupación por Año

Ahora veamos el histórico de los Permisos de OCUPACIÓN: David, igual que años anteriores mantiene el primer lugar. Como dato interesante solo en 2018 Colón y Santiago ocuparon ese lugar.

Para 2024, a pesar de que David ocupa el primer lugar, tiene una leve disminución si lo comparamos con el año anterior.



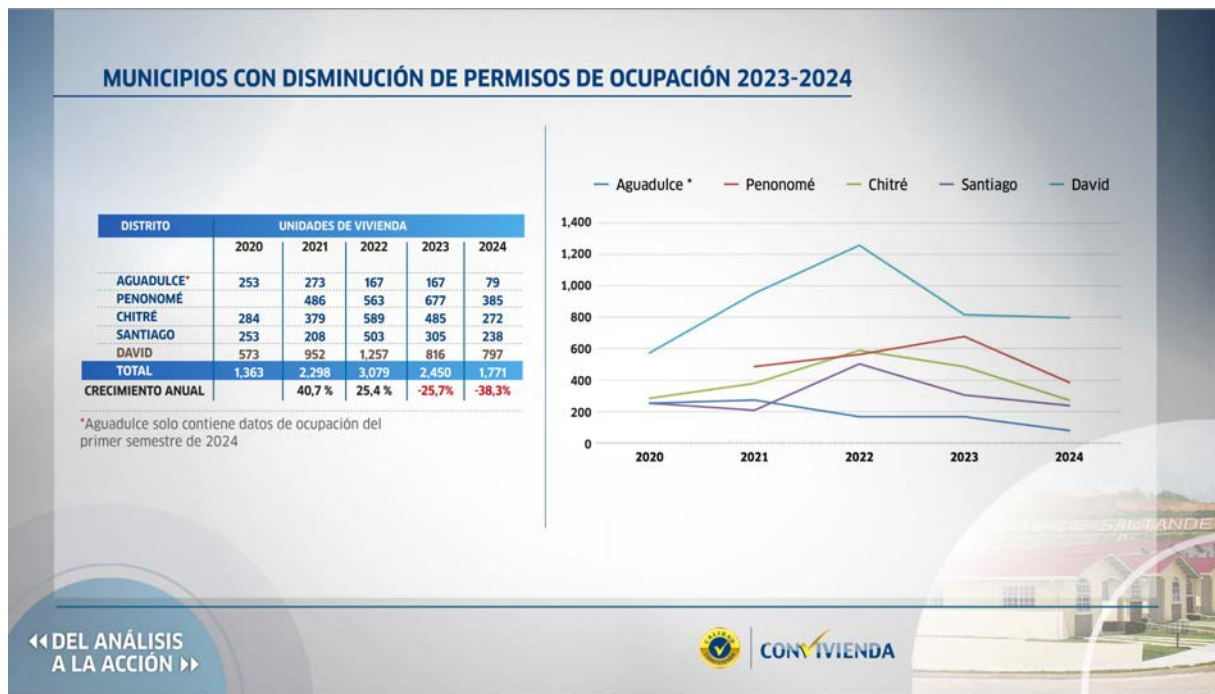
GRÁFICA 25

MUNICIPIOS CON AUMENTO DE PERMISOS DE OCUPACIÓN 2023-2024

Les presentamos estos resultados por separado, entre los que aumentaron y los que disminuyeron, para facilitar la comprensión del mismo.

Iniciamos con los distritos que aumentaron en Permisos de Ocupación en 2024.

Boquete, Dolega y Bugaba ocupan los primeros lugares, pero es interesante ver incrementos en Colón (Entrega de proyectos por MIVIOT) y San Carlos.

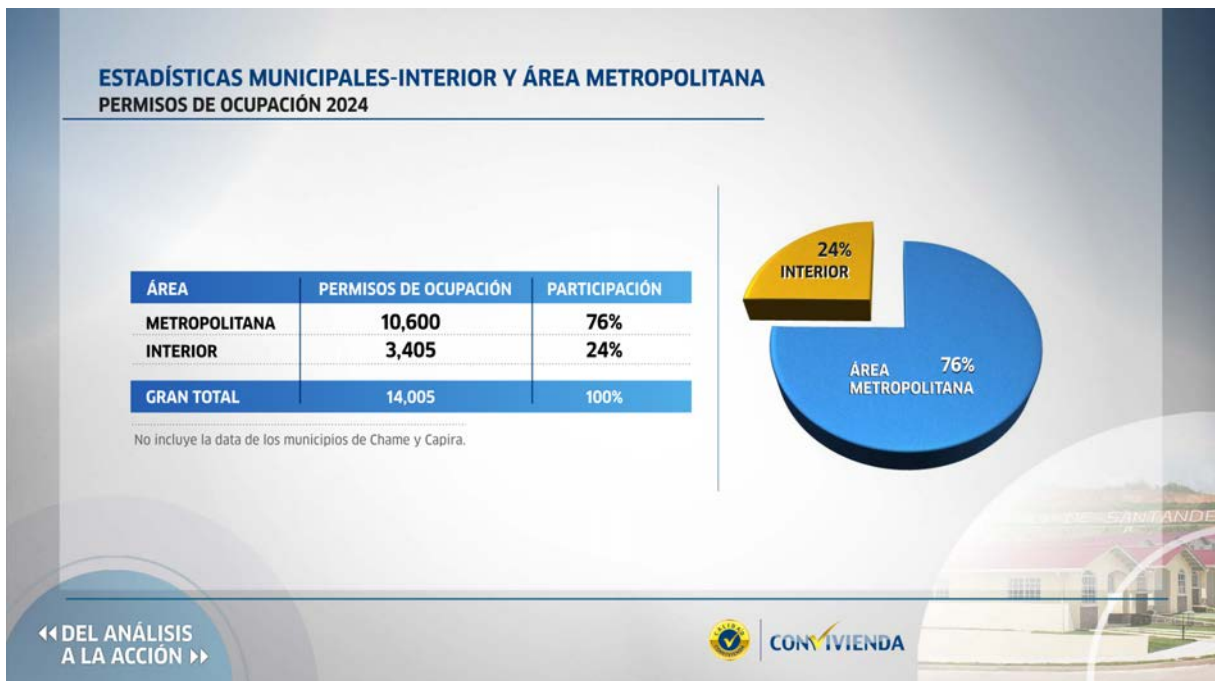


GRÁFICA 26

MUNICIPIOS CON DISMINUCIÓN DE PERMISOS DE OCUPACIÓN 2024

Con disminuciones sustanciales David, Penonomé, Chitré (133 permisos conteo final recibido luego de preparados estos cuadros), Santiago y Aguadulce. Por el área geográfica a la que nos referimos vemos como el efecto mina es palpable en estos datos.

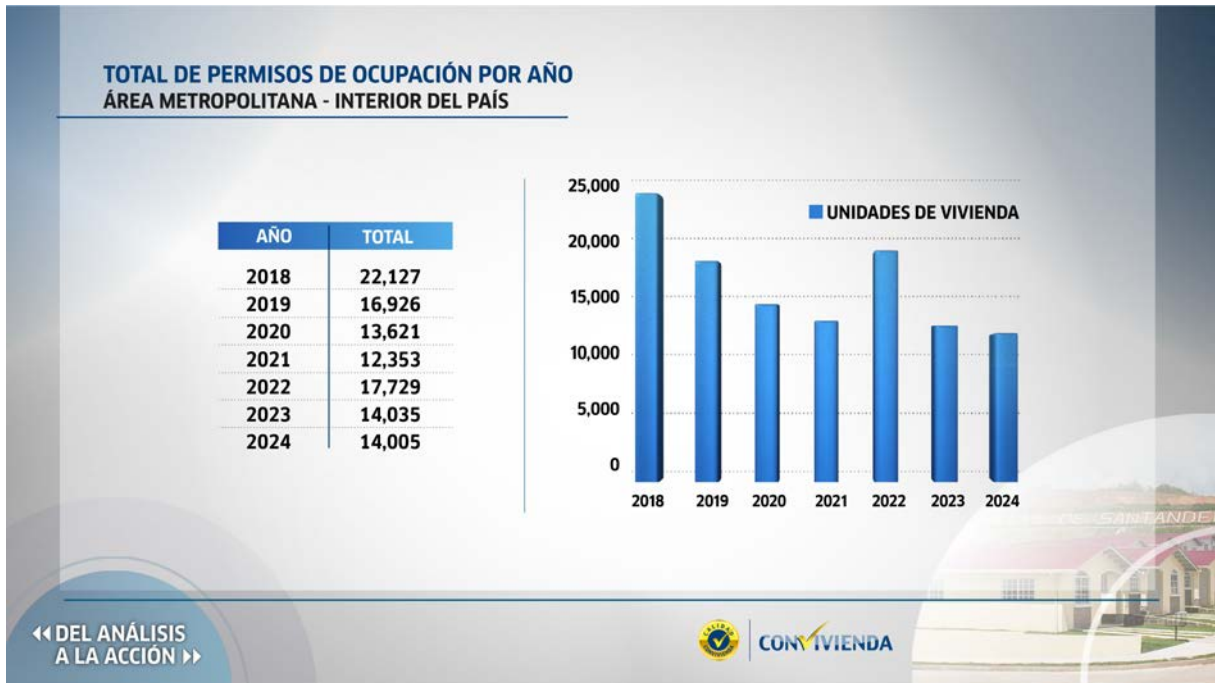
Para ello es útil observar los años anteriores de Aguadulce, Penonomé y Chitré.



GRÁFICA 27
TOTAL DE PERMISOS DE OCUPACIÓN 2024
Área Metropolitana y Principales Distritos del Interior del País.

Comparemos ahora qué pasó en la República de Panamá en cuanto a soluciones habitacionales entregadas tanto en el Área Metropolitana como en el Interior del país.

Se entregaron un total de 14,005 soluciones habitacionales en 2024. 76% en al Area Metropolitana y 24% en el Interior del país.



GRÁFICA 28
TOTAL DE PERMISOS DE OCUPACIÓN POR AÑO
Área Metropolitana y Principales Distritos del Interior del País.

Dato importante, en el 2022 se entregaron un total de 17,729 unidades, logrando sobrepasar luego de 2 años las unidades entregadas en el 2019 que totalizaron 16,926, pero aún lejos de las del 2018.

Lamentablemente en el 2023 nos impactó notablemente la situación financiera, la inestabilidad insitucional y el año electoral que llegaba.

En 2024 pese a incrementar el número de unidades entregadas estamos distantes incluso del 2022, sin lograr cubrir el número de soluciones que se requieren para que el deficit habitacional disminuya.



GRÁFICA 29
INTERIOR DEL PAÍS
Permisos de OCUPACIÓN 2015-2024

Observando los informes municipales de los años 2017 y 2018, hemos concluido que el programa de Techos de Esperanza jugó un papel importante en esas cifras.

Sin embargo, resaltamos que para el 2021, apenas se alcanzaron las cifras del 2019. Llega el 2023 con una caída de **-24%**. Y, 2024 sigue cayendo con **-4%**. Pudieron observar los distritos más impactados por estas disminuciones en gráficas anteriores.

El crecimiento de población hacia el interior del país entre 2020 y 2021, evidentemente impactó las cifras en el 2022 al alza; sin embargo, este crecimiento pudo ser mucho mayor por el auge generado por los empleos relativos a la actividad minera. Debemos informar que para ese año y al no haberse firmado el Contrato minero, se hizo imposible para esos trabajadores acceder a un préstamo hipotecario. Y, para el 2024, el impacto se ha agudizado por el cierre de operaciones de la mina. Sin hacer juicios de valor al respecto. Aunque debo señalar que hay otros factores que también han impactado esta situación.



GRÁFICA 30
RESULTADOS CONVIVIENDA
 Monto Total y Unidades de vivienda construidas y vendidas

Ahora llegamos a la parte medular de la presentación con los Resultados obtenidos por los agremiados de CONVIVIENDA en el 2024.

Se entregaron 6,126 (seis mil ciento veintiseis) soluciones habitacionales por un monto total de B/.616,828,170.00 (siescientos deisiseis millones ochocientos veintiocho mil ciento setenta Balboas)

Vale la pena resaltar que aún estamos lejos de los niveles de venta del 2019.



GRÁFICA 31 Y 32 UNIDADES DE VIVIENDA CONSTRUIDAS Y VENDIDAS 2013 - 2024

Observemos esta gráfica que nos muestra los resultados de nuestros agremiados en cuanto a ventas desde el 2013 hasta el 2024

En el 2019, año electoral, llegaba lleno de expectativas, y efectivamente en el segundo semestre del año hay un aumento importante en la venta de unidades habitacionales.

No hay que relatar lo que pasó en el 2020.

El 2024, también año electoral, concluye el programa de Bono Solidario, por lo que se da una pérdida de interés de los bancos privados y estatales por conceder hipotecas en esos rangos en virtud de la falta de pago del incentivo del Interés Preferencial por parte del Gobierno Nacional, el aumento en la tasa de desempleo y, por lo tanto, la dismonución del poder adquisitivo de la demanda ocasionan una disminución de -20% en ventas si lo comparamos con el 2023.



GRÁFICA 33
COMPARATIVO VIVIENDAS ENTREGADAS CON CRECIMIENTO PORCENTUAL

Analisemos:

Desde antes del 2012 CONVIVIENDA cumplía con sus proyecciones en un 90%.

También debemos resaltar que tuvimos una desaceleración abrupta de **-33%** entre 2017 y 2018. En el 2019 logramos recuperarnos con un incremento del 30% en las ventas. Sin embargo, si observan la línea de crecimiento porcentual, podrán observar que aún no cubrimos la caída de **-33%** de los dos años anteriores. Pero esta recuperación marcaba un panorama alentador.

Expliquemos un poco más. Los años electorales suelen ser muy lentos para las ventas de vivienda; y, según hemos estudiado, en el segundo semestre del año electoral, una vez se proclama al nuevo gobierno, se da un repunte importante en las ventas. Pero en 2014, esa premisa no se cumplió. En el 2019, si pudimos observar una recuperación importante en las ventas, cumpliéndose con lo usual en años electorales. Se iniciaba así el proceso de estabilización que tanto se necesitábamos. Pero, en el primer trimestre del 2020 llegó el COVID 19. Esto causó el desplome de las ventas, llegando a un terrible **-48%**.

En 2021 trabajando tesoneramente logramos un 46% de crecimiento, motivado fundamentalmente por las entregas de vivienda que no se hicieron en los años de pandemia. En el 2023 marcamos nuevamente crecimiento con 18%, pero aun lejos siquiera del 2019.

2024, también año electoral, lamentablemente tampoco nos pudimos recuperar en el segundo semestre del año como antes era usual, presentando una caída de **-20%**.

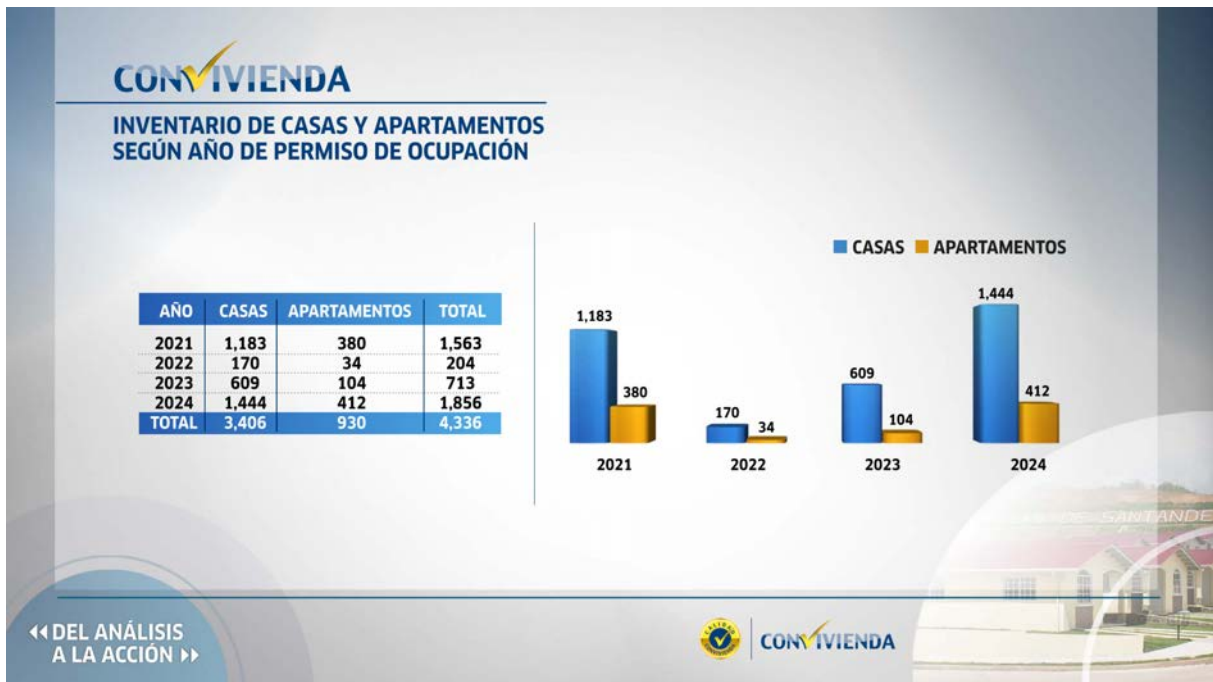


GRÁFICA 34
VENTAS REALES 2024 VS. PROYECTADAS 2024

En el 2024 los únicos segmentos en los que sobrepasamos las expectativas de venta, fue en los de B/.250,001.00 en adelante. Nótese lo cortos que nos quedamos en los segmentos de B/.40,001.00 hasta B/.80,000.00. Tampoco logramos llegar a las unidades proyectadas hasta B/.250,000.00.

Importante establecer que la finalización del Programa de Bono Solidario de la Vivienda, sin que se tuviera claridad en qué pasaría con las hipotecas ya aprobadas dentro del mismo, o con los proyectos que ya estaban por entregar unidades inmobiliarias, ocasionó una fuerte contracción en las entregas. Por otro lado, y entendiendo la acumulación en el pago a promotores del monto del Bono Solidario, han hecho que los promotores inversionistas sean los que han financiado este subsidio al cliente; al que le hemos entregado viviendas, sin recibir el abono inicial que representa ese Bono.

Debemos insistir en que es fácilmente verificable con estas cifras, la importancia que tiene también el Interés Preferencial para la adquisición de unidades inmobiliarias. En este momento nos encontramos en la Asamblea Nacional hablando de esta Ley, con un nuevo enfoque por parte del Ejecutivo, al considerarla como Política de Estado, lo cual es positivo. Determinar el descuento por cada tramo del mismo y la sostenibilidad del sistema han sido los protagonistas en todas las discusiones que se han tenido hasta el momento.



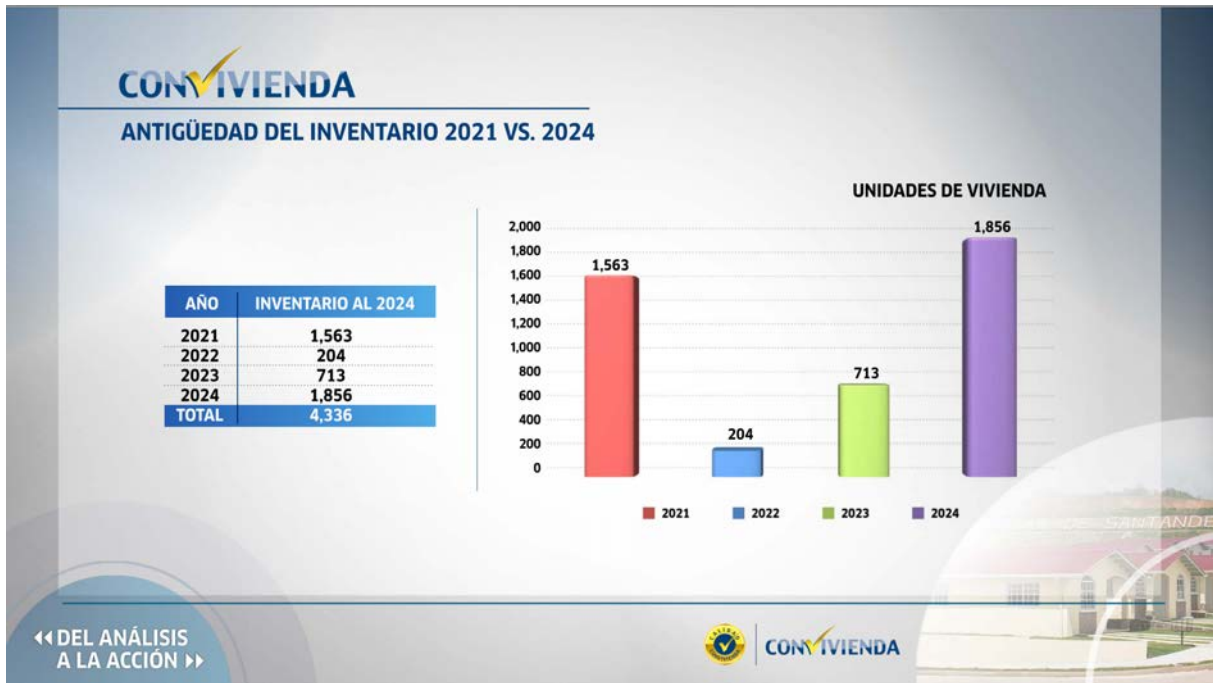
GRÁFICA 35
INVENTARIO CASAS APARTAMENTOS
SEGÚN AÑO DEL PERMISO DE OCUPACIÓN

Evidentemente esto nos obliga a revisar el inventario.

Según la antigüedad del inventario vemos que aún tenemos 4,336 unidades acumuladas sin vender desde el 2021. En esta gráfica podemos observar cuantos son apartamentos y cuantas son casas.

Se puede observar que la cantidad de apartamentos es relativamente baja, aunque aclaramos que suelen ser unidades de mayor valor que las casas.

Luego de la inclusión de los apartamentos hasta 180 mil Balboas en la Ley de Interés Preferencial, se produjo una disminución sustancial de este inventario. Este segmento de la dicha ley, ya no es un tramo al que se le concederá el beneficio de este interés especial.

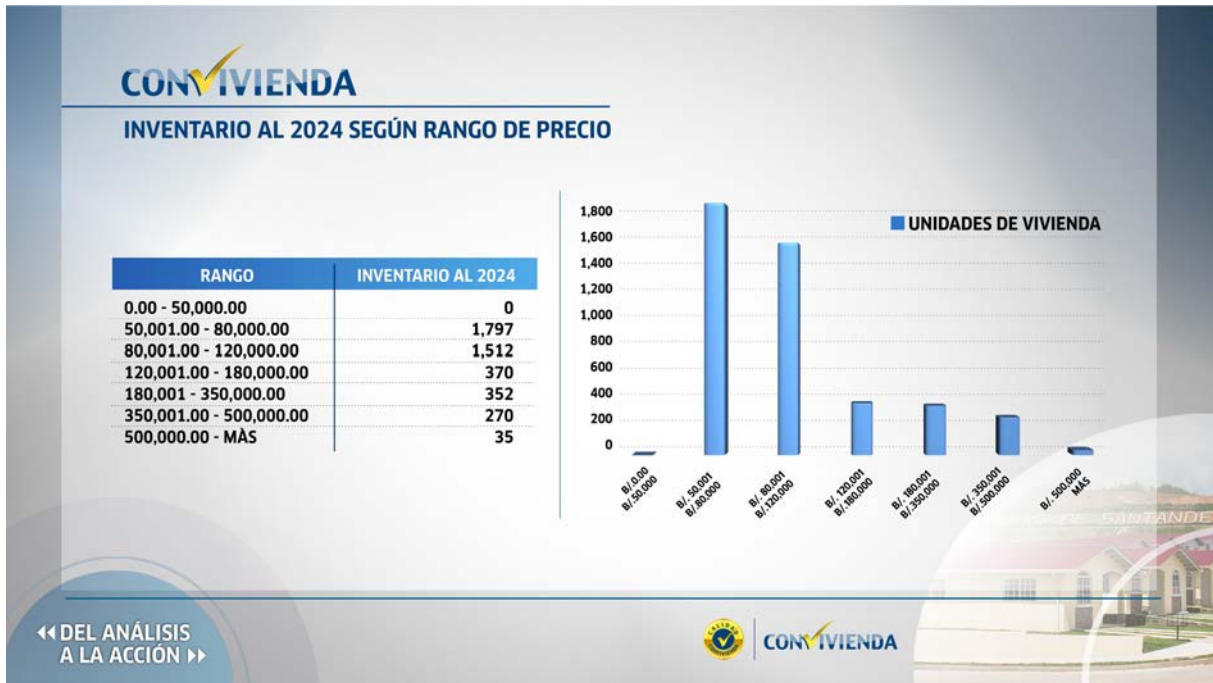


GRAFICA 36
ANTIGÜEDAD DEL INVENTARIO

Para observar más profundamente la antigüedad del inventario hemos hecho esta gráfica según la fecha del Permiso de Ocupación. Es decir, estas unidades inmobiliarias están construídas, tienen Permiso de Ocupación, pero aún no han sido vendidas, o, en el peor de los casos, fueron vendidas, pero los clientes, por los cambios en las políticas de préstamos hipotecarios o, la pérdida de su poder adquisitivo, tuvieron que desistir de la compra.

Con suma preocupación les indico, que esta situación se ha presentado en un número plural de las unidades aún en inventario. Observen el incremento del año 2024.

Para un gran total de 4,336 unidades en inventario solo de agremiados a CONVIVIENDA.



GRÁFICA 37
INVENTARIO
SEGÚN RANGO DE PRECIO AL 2024

Creo que es importante en el tema de INVENTARIO, presentarles los rangos de precio en los cuales se clasifican:

Y es, precisamente, en los rangos de 50,001.00 hasta 120,000.00.

En la medida que la nueva Ley de Interés Preferencial sea aprobada, sabemos que las familias volverán a calificar y los bancos podrán otorgar más préstamos hipotecarios. Recordemos que hasta B/.120,000.00 de precio de la unidad, compran los panameños de clase media trabajadora y clase media profesional de este país.



GRÁFICA 38
CONVIVIENDA

Unidades de Vivienda por Rango de Precio y Tipo 2024

Nos alejamos del INVENTARIO y nos concentramos en el comportamiento de las ventas por precio y tipo del 2024.

1. Ventas de apartamentos principalmente en el rango de B/.80,001.00 en adelante
2. La mayor cantidad de casas se observan en los rangos hasta B/.120.000.00
3. Existe un leve repunte en la venta de casas en el rango de B/.180,001.00 hasta más de B/.500,000.00

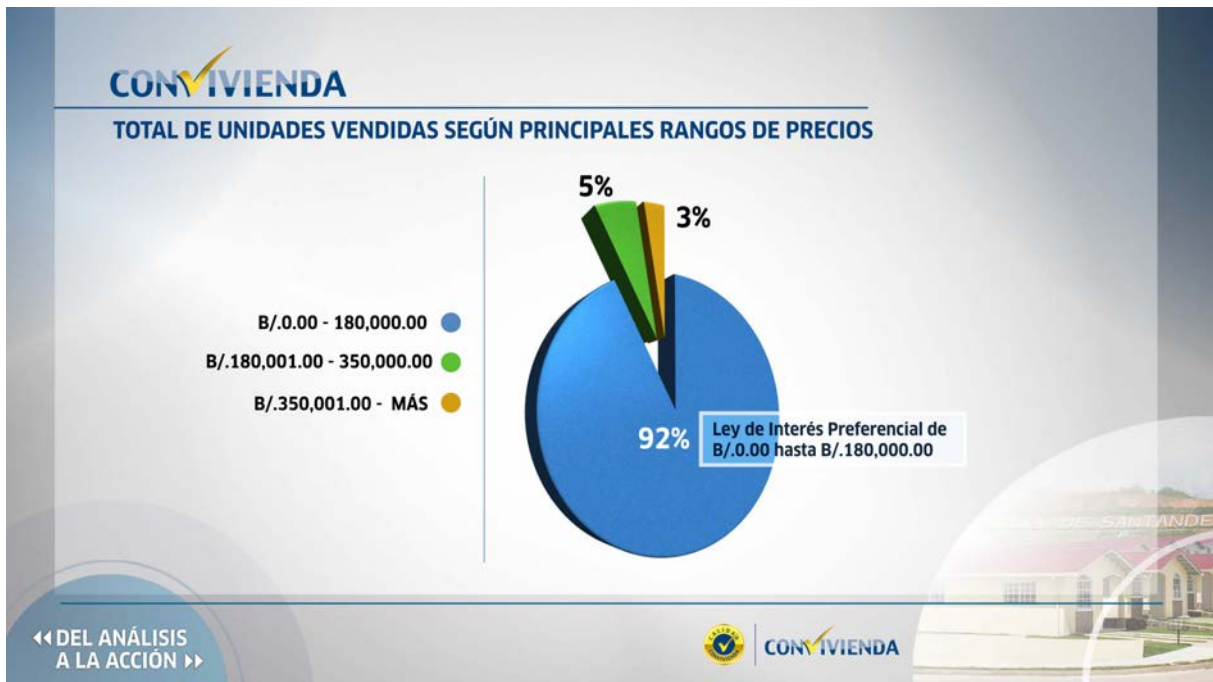


GRÁFICA 39
VIVIENDAS VENDIDAS SEGÚN RANGO DE PRECIO 2024

Ahora sin discriminar entre casas y apartamentos, en ventas totales, observamos que la mayor cantidad de soluciones se construyó en el rango entre B/.40,001.00 hasta B/.80,000 Balboas. Seguido por los rangos de B/.80,001.00 hasta B/.120,000.00.

El rango de B/.40,001.00 hasta B/.60,000.00 es el de mayor demanda, específicamente porque atiende a la clase media trabajadora. Este es uno de los grupos que se contrae notoriamente con la pérdida de empleos, alto endeudamiento y cambios en tasas bancarias; aún así, sigue siendo el de mayor volumen de ventas. Observen la influencia que tuvo el Bono Solidario de la Vivienda en la demanda del mercado.

La flexibilización de requisitos bancarios, la oportunidad de compra para empleados públicos, sector construcción y de zonas francas, que actualmente tienen restricciones para acceder al crédito bancario, sería fundamental para un segmento en donde se encuentra la mayor demanda en Panamá.

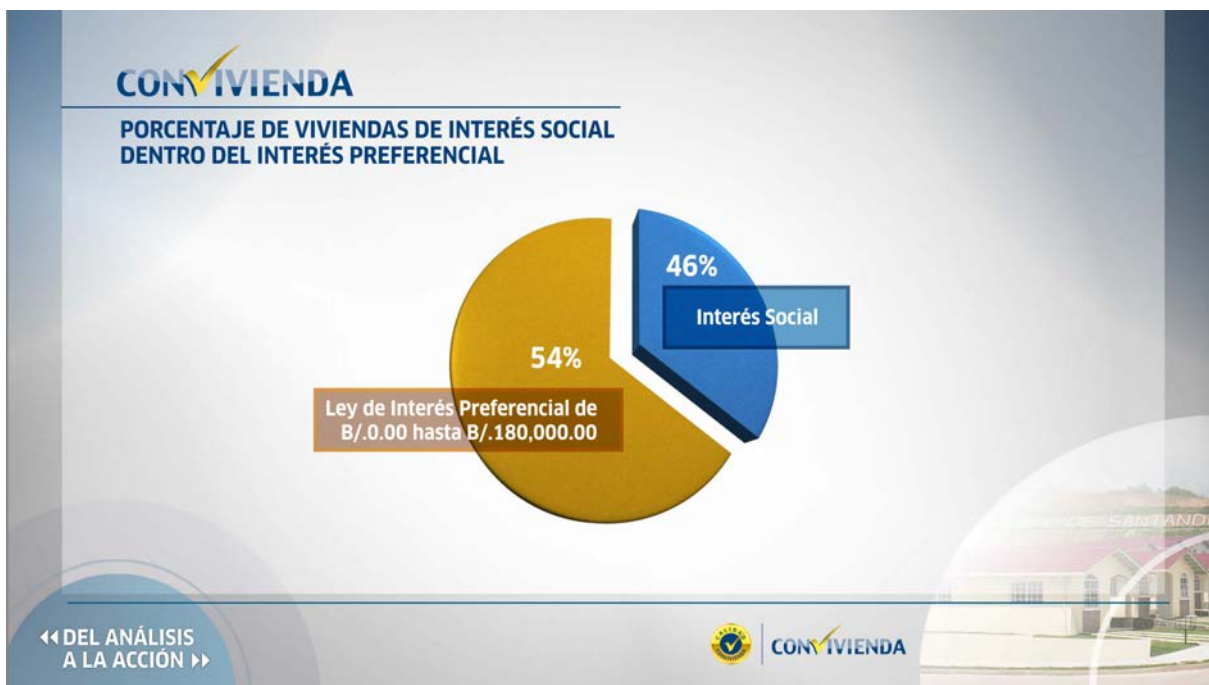


GRÁFICA 40
PARTICIPACIÓN CONVIVIENDA SEGÚN SEGMENTO DE PRECIO

Se detalla ahora la participación de CONVIVIENDA según segmento de precio de vivienda.

Hasta B/.180,000.00, en donde se encontraba hasta el 2024 el Interés Preferencial, se ubica el 92% de las ventas. En el 2022 esas ventas fueron por el orden de 82%. Cada vez se hace más difícil para la familia panameña acceder a un préstamo hipotecario, motivo por el cual toma mayor importancia el apoyo que la legislación panameña les siga brindando.

Luego podemos apreciar en el rango hasta B/.350,000.00 Balboas, una participación de 5%, este rango disminuyó 2 puntos porcentuales con relación al 2023. Finalmente, el rango de valores más alto que incluye precios por encima de B/.350,001.00 Balboas, alcanzó un 3% del mercado. Ese segmento de mayor valor, suele ser impactado por las migraciones de países como Canadá, Venezuela, Colombia o, cualquier país del cono Sur, donde la inestabilidad política obliga a los ciudadanos con mayor poder adquisitivo a migrar. Panamá es y será siempre una opción positiva para ellos. También para los que, en latitudes de climas fríos, buscan un retiro apacible y con grandes oportunidades. Esto se ha logrado por las leyes que benefician a esa población. También un hito importante para Panamá.



GRÁFICA 41
INTERÉS SOCIAL DENTRO DEL INTERÉS PREFERENCIAL 2024

También observamos que el interés social, dentro de ese interés preferencial es de 46%. Como dato importante es el contraste significativo con el 2022 que solo era del 11.4%



GRÁFICA 42
 PROYECCIONES CONVIVIEDA

Entremos a la Proyecciones, es decir, que esperamos para el 2025:

Ventas por B/. 738,420,159.00 Balboas (Setecientos treinta y ocho millones cuatrocientos veinte mil ciento cincuenta y nueve Balboas) que representan 7,163 (Siete mil ciento sesenta y tres unidades inmobiliarias)

Nuestra proyección de crecimiento para el 2025 es de 17%.

En la presentación del año pasado, confiábamos crecer 31%. Para alcanzar niveles que mantuvieran el interés por invertir en esta industria. Las expectativas en este período son diferentes. Las reglas claras harán la diferencia. Panamá necesita con urgencia reactivar su economía. No dejemos de lado aquellos que como la construcción tienen altas derramas en la economía. Con una desaceleración de **-20%**, aun estamos lejos de alcanzar la cifras del 2019, por ejemplo.

Es prudente enfatizar que si eliminamos el año 2020 por ser tan inusual, aún así, la tendencia no va hacia crecimientos muy significativos, pero sí con una tendencia sostenida, siempre y cuando logremos lo antes posible tener certeza que las leyes del mercado de libre oferta y demanda, para que puedan jugar el rol de crecimiento y desarrollo que debe jugar .

Crecimientos mínimos del 15% promedio serían fundamentales para tener una industria saludable. Por lo que 17% nos pondría en una ruta positiva.

Estos datos son importantes porque debemos contrastarlos con el Déficit Habitacional, pero para obtener un dato realista de ese déficit se necesitarán medidas en cuanto a la reactivación adecuada del sector productivo.

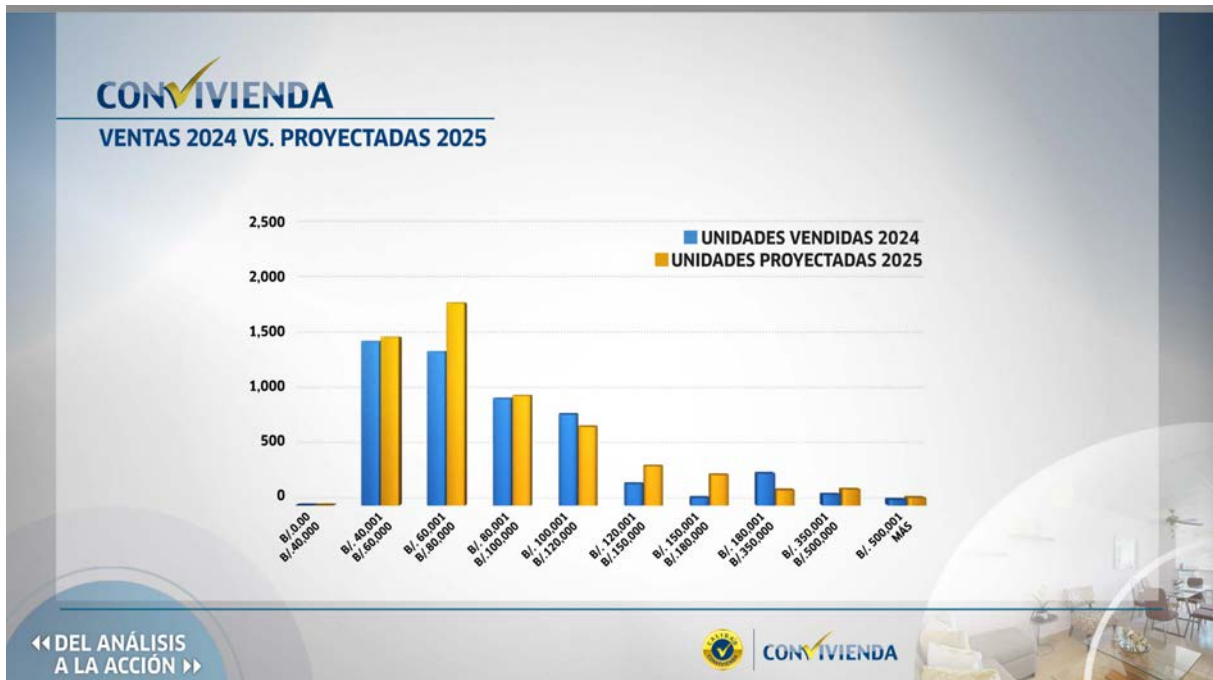
Los números que presentamos, buscan orientar, de forma realista, la toma de decisiones al más alto nivel. Insistimos en que luego de obtenidas las cifras del Censo de Población y Vivienda, se establezca la Mesa de Trabajo que se generó en el 2010, con la participación del PNUD en ese momento, CAPAC, CONVIVIENDA y el MIVIOT, de forma tal, que pudimos obtener el déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo. Hay que hacer la tarea para ser efectivos con las decisiones.

Por qué es importante que se haga esta mesa: porque es muy probable que de verse el análisis de los números fríos no sean considerados como déficit, temas como: condiciones de la vivienda, asinamiento familiar, regularización de la propiedad, carencia de infraestructuras adecuadas.

Todos estos son elementos que variarían sustancialmente el Deficit Habitacional, y entendido como ese déficit refleja la necesidad de una familia de tener una solución habitacional con los mínimos indispensables para una vida socialmente adecuada.

Lanzamos el reto a las autoridades del MIVIOT para hacer esta medición lo antes posible.

Si tenemos en cuenta que en el 2010 el déficit cualitativo estaba por el orden de las 183 mil familias con necesidades urgentes de vivienda, con base en el crecimiento y a la oferta efectiva de soluciones que se han generado hasta la fecha, parece muy posible que ese déficit en vez de reducirse se haya incrementado.



GRÁFICA 43
PROYECCIONES CONVIVIENDA
Ventas Reales 2024 y Proyectadas 2025

Se proyecta al 2025 aumentar las ventas en los rangos hasta B/.80,000.00 principalmente. Se prevee que se mantengan ventas muy similares al 2024 en rangos hasta B/.120,000.00.

También veremos un repunte en la oferta hasta B/.180,000.00, básicamente porque tenemos unidades aún por vender en esos segmentos. Se proyecta un notable aumento de construcciones en el rango de B/.60,000.00 hasta B/.80,000.00



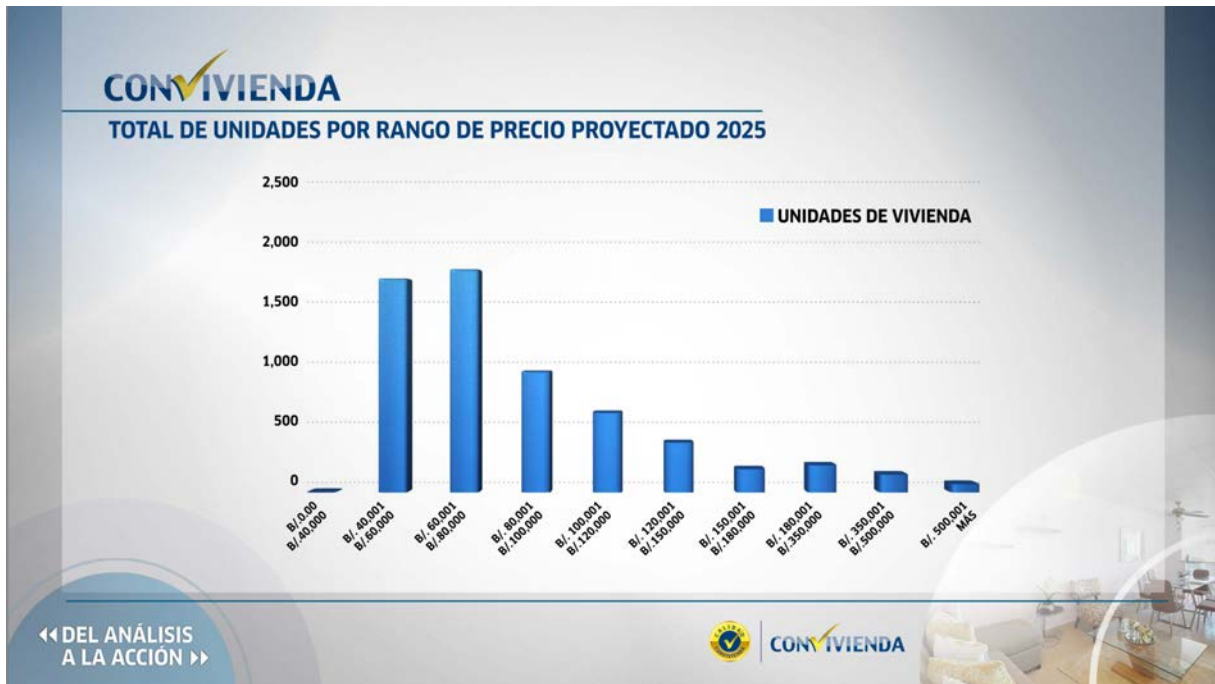
GRÁFICA 44
UNIDADES POR RANGO DE PRECIO Y TIPO PROYECTADO 2025

Las casas hasta B/.120,000.00 ocuparán el principal segmento de la oferta de forma significativa.

Los apartamentos se ofertarán principalmente entre B/.120,001.00 en adelante.

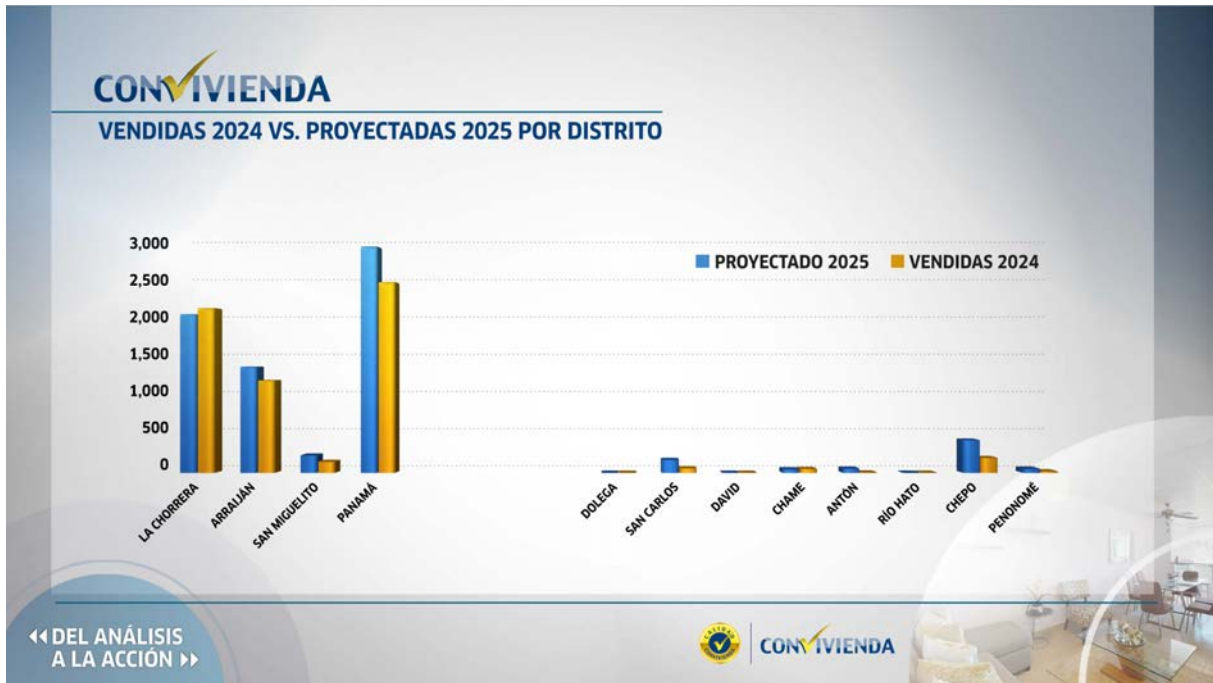
Pocos apartamentos se proyectan en rangos de precios más bajos. Se espera construir más apartamentos de precios hasta más de B/.500,000.00.

Surgirá una oferta interesante en apartamentos hasta B/.100,000.00



GRÁFICA 45
UNIDADES POR RANGO DE PRECIO Y TIPO PROYECTADO 2024

En esta gráfica no hacemos distinción entre casas o apartamentos, lo que nos permite ver más claramente los rangos donde más se espera que se mueva la oferta habitacional en Panamá.



GRÁFICA 46
UNIDADES VENDIDAS 2024 VS. PROYECTADAS 2025 POR DISTRITO

CONVIVIENDA proyecta vender más unidades habitacionales en todos los Distritos del área Metropolitana a excepción de La Chorrera.

En el interior del país se proyecta construir más en Chepo, San Carlos, Antón y Penonomé.

Debemos aclarar que para los fines de este estudio Chepo no se considera un Distrito Metropolitano. Pertenecer a la periferia, pero, como ocurrió este año, migran a ese sector un gran número de construcciones.

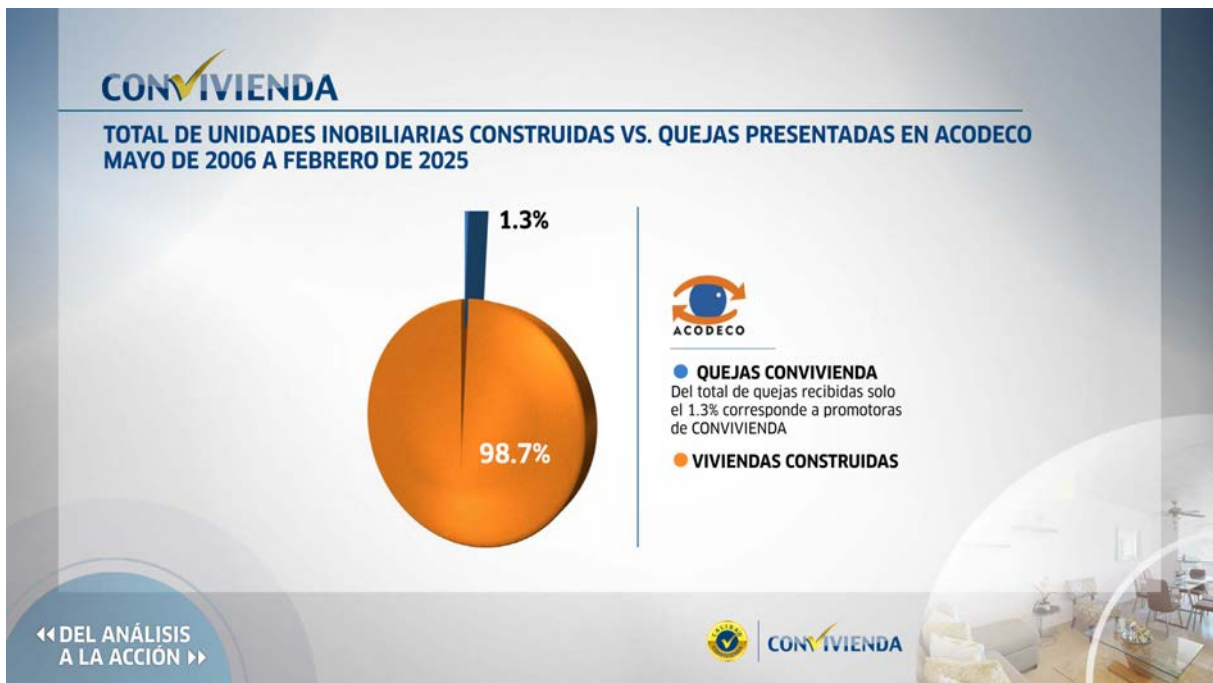
En la búsqueda incesante de CONVIVIENDA en trabajar con base en valores, razón de ser de nuestro sello de CALIDAD, de forma permanente buscamos generar CONFIANZA en los ciudadanos para que al escoger un proyecto habitacional elijan a promotores agremiados; porque eso se traduce en una elección segura.

Por ello, como lo hacemos responsablemente todos los años, CONVIVIENDA se auto evalúa a través de las estadísticas de ACODECO.

Si bien la página de esa institución ha hecho cambios en la forma de presentar sus resultados, aun se mantiene la acumulación de quejas desde 2006.

Si medimos el comportamiento de nuestro agremiados, verificando la tasa ACUMULATIVA que hace esa institución de las quejas presentadas a promotoras.

.



GRÁFICA 47
TOTAL DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS VS. QUEJAS PRESENTADAS ACODECO

Del total de quejas acumuladas presentadas en la página web de ACODECO de mayo de 2006 hasta enero de 2025, comparadas con las viviendas construidas por los agremiados en CONVIVIENDA en ese mismo lapso de tiempo, observamos que solo el 1.3% pertenecen a nuestros promotores.

Hago la salvedad de que más del 70% de ese 1.3% de quejas fueron desestimadas o solucionadas a través de conciliación.

CONSIDERACIONES FINALES:

Tal vez valga la pena reflexionar brevemente en la razón de ser de las mediciones que les hemos presentado. Y es que a pesar de los grandes retos que nos han traído los últimos años en materia de inversión privada, seguimos sosteniendo la generación de empleos de calidad y la derrama a la economía que genera la actividad inmobiliaria y de construcción. Hay que ser valiente para invertir en estos momentos. Pero aún así estamos esperando crecer 17%. Esto quiere decir, que en esta industria de alto riesgo, aún confiamos en que lograremos dinamizar la economía nacional. Es un trabajo de equipo, no una pugna entre sectores. Cada inversión cuenta. Ninguna sobra.

Y, por qué digo que hay que ser valientes para invertir en un mercado que no termina de establecer reglas claras y consistentes con uno de Libre Oferta y Demanda, con Seguridad Jurídica, donde prive el Estado de Derecho por encima de cualquier otro interés? Lo digo porque al igual que en los cuentos de hadas, los números pueden revestirse de la escarcha resplandeciente de los deseos. Es difícil para un empresarios luchar contra la burocracia descarnada de 89 trámites en 19 instituciones; por los tropiezos sin límites, por quienes critican, cohartan, denigran al sector empresarial, cierran calles y dejan sin educación, salud y derecho al trabajo a miles y miles de ciudadanos; usando la ideología como acicate de torcer la verdad, con el único propósito de que el caos supere la estabilidad y la paz. Esos que apuntan con el dedo acusador y que jamás han pagado una planilla y mucho menos han construido algo... Para ellos, los malos siguen siendo los que arriesgan, producen, generan empleos y que entienden que crecimiento y desarrollo va de la mano del bienestar para todos.

Hemos actualizado la lista de los trámites que se generan desde que se inicia la construcción de un desarrollo inmobiliario hasta que, efectivamente, se entrega al nuevo dueño. Y, no hemos agregado el calvario que implica para los promotores, ya entregada la vivienda a su nuevo dueño, cobrar lo que representa el abono inicial de su vivienda, monto reflejado en el Bono Solidario, donde la falta de pago ronda los 100 millones de dólares, con pagos atrasados desde hace tres años. La casa y el subsidio lo han puesto los promotores.

Aún así en nuestras proyecciones, hemos establecido que vamos a construir más y a generar más empleos. Volveremos a ser resilientes cuando en los medios de comunicación se diga que construimos sin los permisos exigidos por las normas, aunque les podemos demostrar que para poder iniciar la construcción de una vivienda, se han tenido que presentar, sellar o aprobar hasta 8 veces diferentes permiso en el IDAAN, por ejemplo. Qué fácil es pasar las responsabilidades a otros. Cuanto nos cuesta aceptar que hace falta planificación, políticas públicas coherentes y, la voluntad de hacer las cosas bien.

Quiero dejar muy claro, que como en cualquier actividad humana, siempre habrá quien decida no seguir las reglas legales establecidas y burlarse de aquello que es correcto. **Esos, definitivamente, no serán defendidos por nuestro gremio.** Y se les deberán aplicar las normas de ley que correspondan, puesto que se convierten en competencia desleal de quienes transitan el tortuoso camino de 89 trámites en más de 19 instituciones.

Mis estimados amigos, debemos mirar con luces largas hacia el futuro. El 2024 nos llegó con una tasa de desempleo de más del 9%. Según MITRADEL el 21% de los contratos laborales eran del sector construcción. Pero entre 2019 y 2024 se perdieron 30,998 empleos formales en el mismo sector. Nos encontramos con un 73.7% de informalidad. Crece el empleo informal y disminuye el formal. Quién pagará las cuotas que hagan salir a flote a la CSS? Estamos precarizando la economía, y lo hacemos de forma exponencial. Esto ocurre porque el inversionista pierde confianza en invertir en un país que puede mantener cerradas la vías de circulación pública por dos meses a nivel nacional, sin que nada ni nadie remediara en ese momento la situación. Será diferente ahora? El derecho al libre tránsito, a la salud, trabajo y educación serán considerados en la misma proporción que el derecho a opinar? Confiamos en que ahora la norma Constitucional, de que el derecho general priva por encima del derecho particular sea la opción a elegir. Nadie invierte en un país donde la seguridad jurídica se pierde en las redes sociales, según la popularidad o no de un tema particular, en vez del sano escrutinio de la racionalidad y la búsqueda real y efectiva de los mejores intereses de las grandes mayorías.

Y es justo aquí en donde deseo hacer énfasis en la importancia del sector inmobiliario, ya que el 68% de la inversión en construcción se destinó a construir la vivienda del panameño. Esto lo digo porque escuché hace poco, que la construcción de viviendas es la de menor repercusión en la construcción. Como diría el poeta, “Revuelvo la mirada y a veces siento espanto”.

No podemos perder de vista que un inversionista puede cambiar el rubro en el que invierte. Es su dinero y su riego. El decide donde lo pone. Pero nuestra fuerza laboral no tiene la misma opción. Requiere de su empleo para sustentar a su familia, no puede cambiar rápidamente de actividad, pues en promedio ronda los 11 años de escolaridad. Es la construcción la que le permite esa oportunidad de trabajo, bien remunerada. Perdimos 12 mil empleos en el sector construcción de vivienda de enero de 2024 a enero del 2025, impactados por la suspensión de más de 80 proyectos urbanísticos a la fecha. Urge resolver esta situación, no por el inversionista, no por el constructor, si no por el obrero, por las familias con una real necesidad de viviendas, por una economía en recesión que nos necesita a todos produciendo. Como inversionistas estamos dispuestos a seguir creyendo en Panamá, a dar la milla extra, pero hacemos un llamado urgente a quienes nos gobiernen para que permitan que trabajemos dignamente.

Recordemos que la industria de la construcción es un dinamó que impulsa la economía de cualquier país. Mucho más allá de un negocio personal, es una inversión en capital social y humano.

Permitámonle al sector productivo hacer lo que sabe hacer: trabajar y producir.

Más que nunca la construcción debe ser sostenible, que se convierta en agente de cambio, con nuevas y mejores tecnologías que coadyuven a vivir en un ambiente armónico, que satisfaga las necesidades de vivienda e infraestructura.

En el sector construcción tenemos el ánimo, el interés y las posibilidades de revertir una matriz de crecimiento en recesión a una con mejores perspectivas. Pero, mientras un trámite fundamental para dar viviendas dignas dependa de la DISCRECIONALIDAD de un funcionario, esa posibilidad se hará mucho más compleja.

Es por ello que CONVIVIENDA exige respuestas concretas a temas ya insostenibles:

- 1- La recepción de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales por parte del IDAAN
- 2- Buscar soluciones a los temas de agua que aquejan a todos los sectores del país. Como promotores serios seguimos dispuestos a colaborar con el IDAAN, pero recordemos que son ellos quienes tienen la obligación Constitucional de dotar de agua a los ciudadanos. Nosotros estamos obligados, luego de cumplir con todos los requisitos, a confiar en que cuando se aprueba un permiso de construcción, esos servicios serán suministrados a satisfacción.
- 3- La Ley de Interés Preferencial, gracias a la cual el 92% de los que necesitan viviendas pueden comprar, debe ser aprobada lo antes posible en la Asamblea Nacional. Este es un incentivo a la inversión que revierte al Estado con creces. Es así que por cada Balboa que se utiliza en el Interés Preferencial, revierten 2.34 Balboas al Estado. Es decir, el dinero regresa y multiplicado para ponerse al servicio de la Nación.
- 4- Hay que pagar los saldos pendientes del Bono Solidario de la Vivienda, y pronto.
- 5- Los servicios de electricidad en los proyectos no pueden seguirse financiándose a costas del promotor. Encareciendo de forma dramática los costos para los compradores. Tenemos que lograr los balances necesarios para que exista crecimiento y desarrollo, pero no a las costas de quien lo invierten todo en proyecto, incluso el futuro de su propia familia.

- 6- El Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá, especialmente desde el DINASEPI, no puede seguir siendo el lastre permanente de los sectores productivos. Profesionalización y digitalización, serán la clave para conseguir ese objetivo.
- 7- Igual suerte con la Dirección de Obras y Construcciones municipales de Panamá y los diferentes municipios del país.
- 8- Ventanilla Única y PH del MIVIOT, deben ser facilitadores de la inversión privada.
- 9- Un NO rotundo a la intimidación de las pandillas y la falta de seguridad a nivel nacional en nuestros barrios, comunidades y en nuestros proyectos.
- 10- Y, un SI gigantesco, para los que aún se atreven a seguir invirtiendo en Panamá, a pesar de todo. A los que no tienen miedo de decir con orgullo y satisfacción que son empresarios, que ponen comida en su mesa y en la mesa de sus trabajadores

En este punto solo me resta decirles que CONVIVIENDA seguirá construyendo valores, viviendas y empleos dignos para todos los panameños.

Sabemos que saldremos adelante. Panamá nos necesita unidos. En CONVIVIENDA estamos dispuestos a trabajar para brindarles un hogar a las miles de familias que lo necesitan.

Muchas gracias.



CONVIVIENDA

Construyendo Valores
en el Sector Inmobiliario

convivienda.com