



Estudio Económico

Medición del Impacto de aplicar 2% en el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles a la primera vivienda

Abril 2026

“El acceso a vivienda asequible es un componente clave para reducir la pobreza a nivel individual”

WORLD BANK, 2021

Objetivo del estudio

Premisa



Ponerle ITBI a las primeras viviendas generaría un aumento en la recaudación tributaria

Hipótesis del estudio

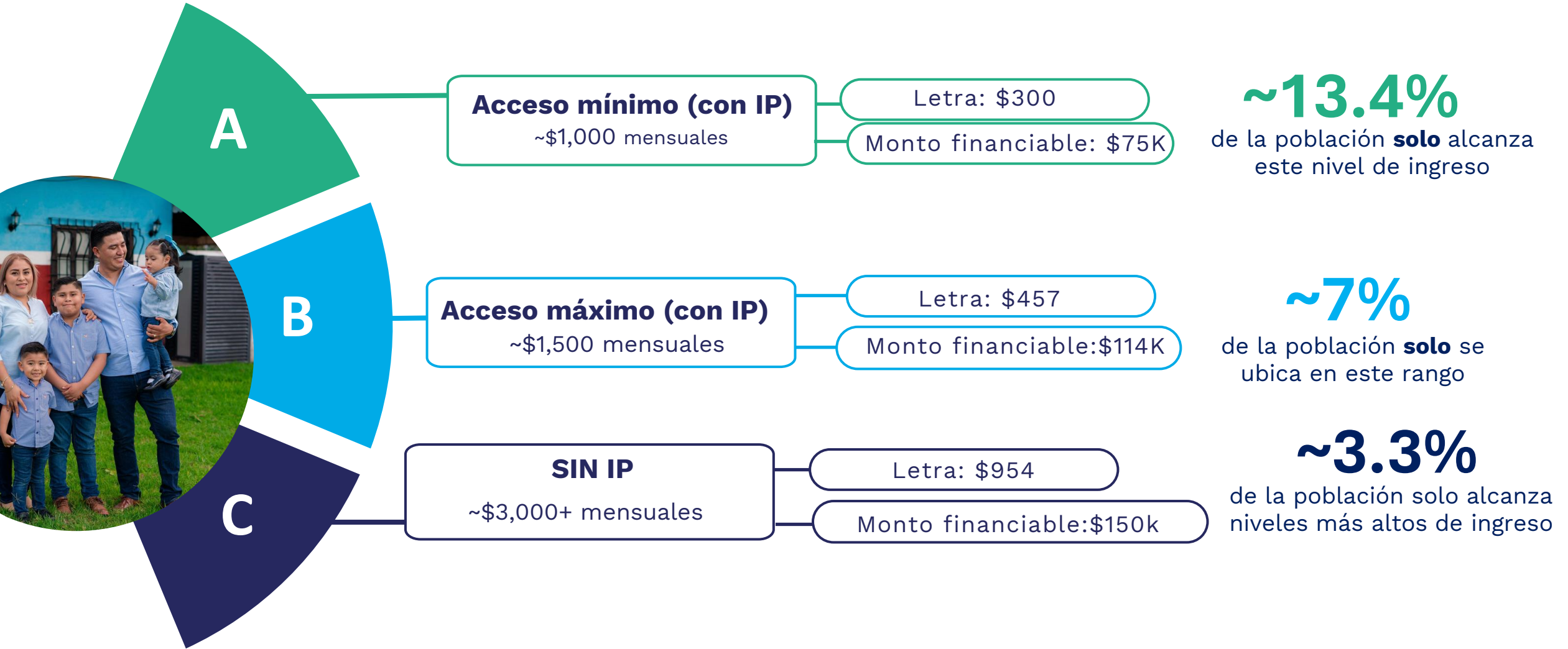


El ITBI recaudado sería modesto y muy por debajo de la pérdida en recaudación de ITBMS e ISR por la disminución en la actividad

Se utilizó datos de crédito hipotecario de la Superintendencia de Bancos de Panamá

Contexto Mercado Inmobiliario Actual

El 71.5% de la población no alcanza el ingreso necesario para comprar vivienda



Baja asequibilidad limita la capacidad de absorción de mayores costos de compra

| Indicadores de asequibilidad de la vivienda en países de América Latina y el Caribe | |
|---|--------------------------------------|
| País | National housing affordability index |
| | República Dominicana 3.5 |
| | Chile 3.9 |
| | Uruguay 3.9 |
| | Ecuador 4.3 |
| | Colombia 5 |
| | Perú 5.5 |
| | Brasil 5.6 |
| | México 5.7 |
| | Panamá 10.2 |
| | Argentina 12.1 |

Asequibilidad es qué tan accesible es para un hogar pagar una vivienda con sus ingresos

El índice de asequibilidad de 10.2, significa que una vivienda típica cuesta más de 10 años del ingreso anual de un hogar promedio

Mayores costos de transacción reducen la capacidad de acceso a vivienda formal a sectores sensibles de financiamiento

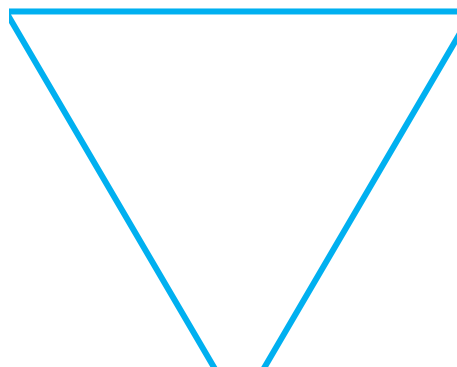
El mercado perdió capacidad de ajuste frente a shocks de precio



BANCOS



PROMOTORES



CONSUMIDOR



↑ LTV

↑ DSTI

Plazos más largos

**Subsidios
(interés preferencial)**

El mercado de crédito hipotecario en Panamá triplica la media regional y tiene una de las tasas más bajas de la región

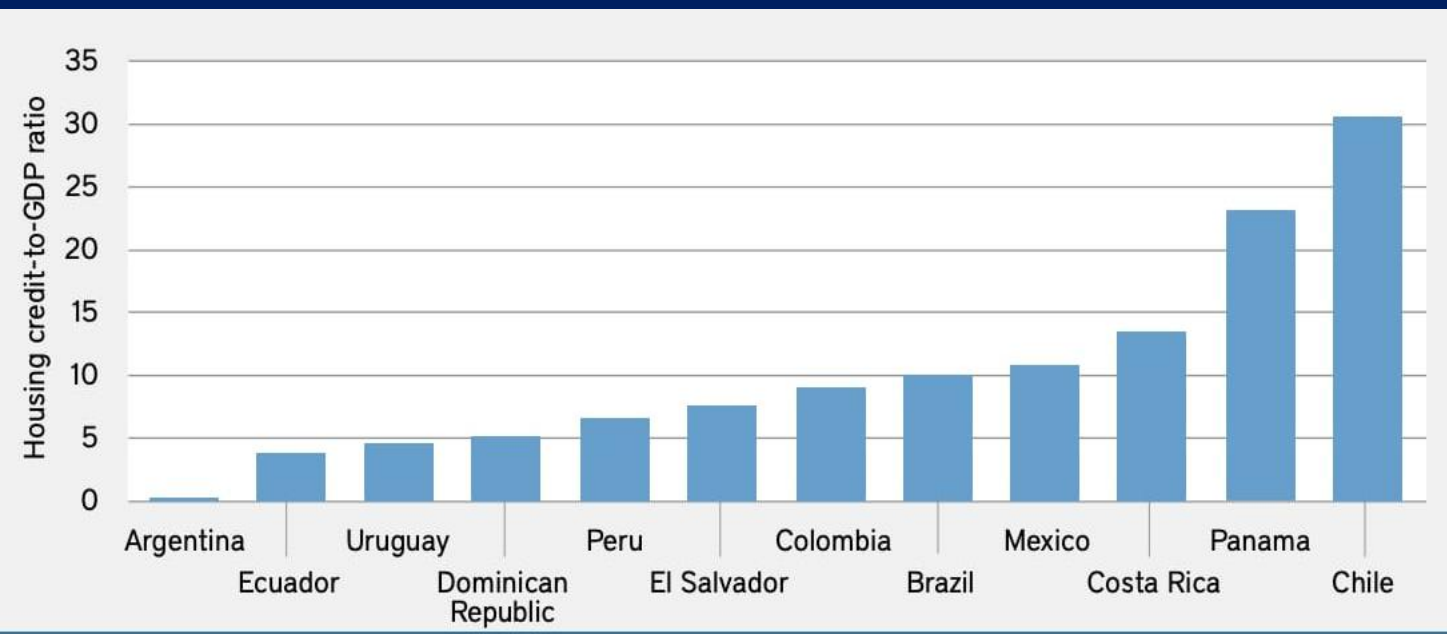
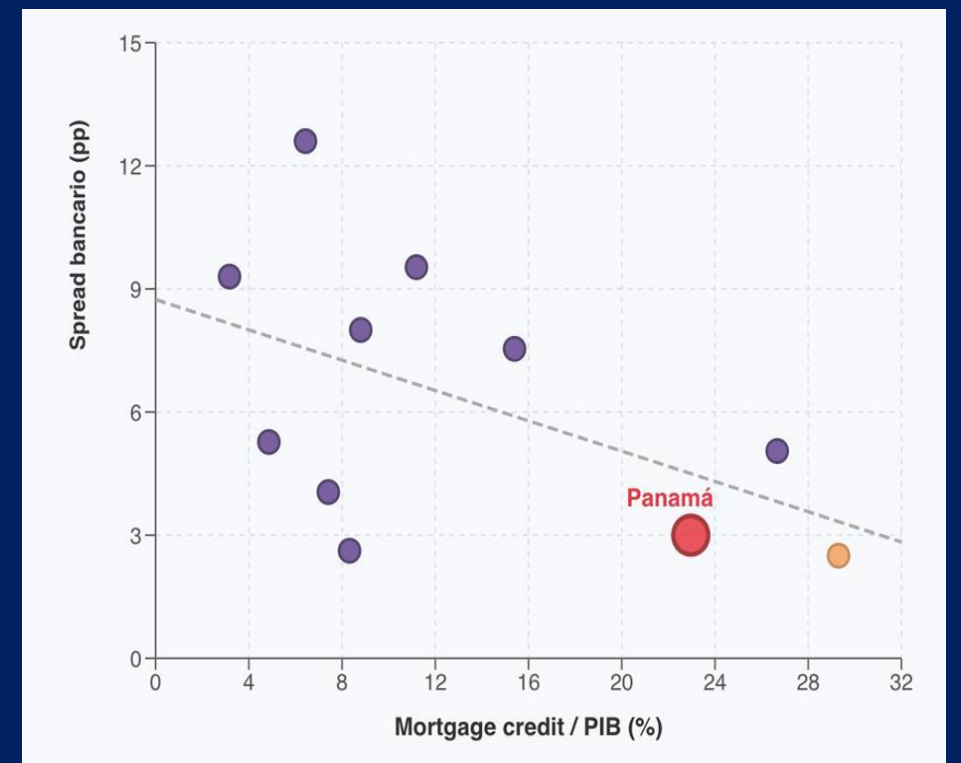
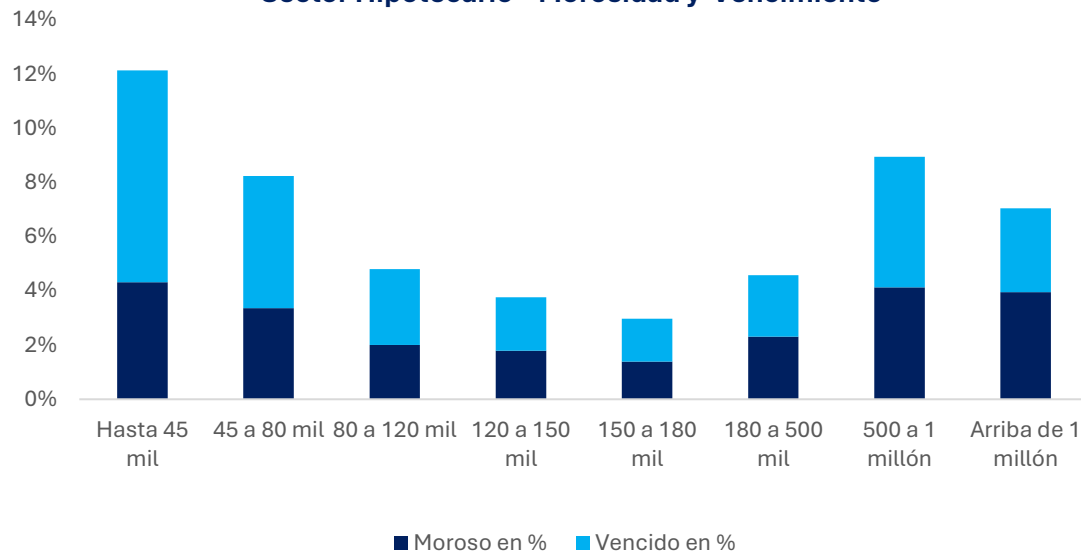


Figure 5: Housing credit-to-GDP ratio
Source: Authors for the Housing Yearbook for Latin America and the Caribbean 2024, presented by CAF and LILP.

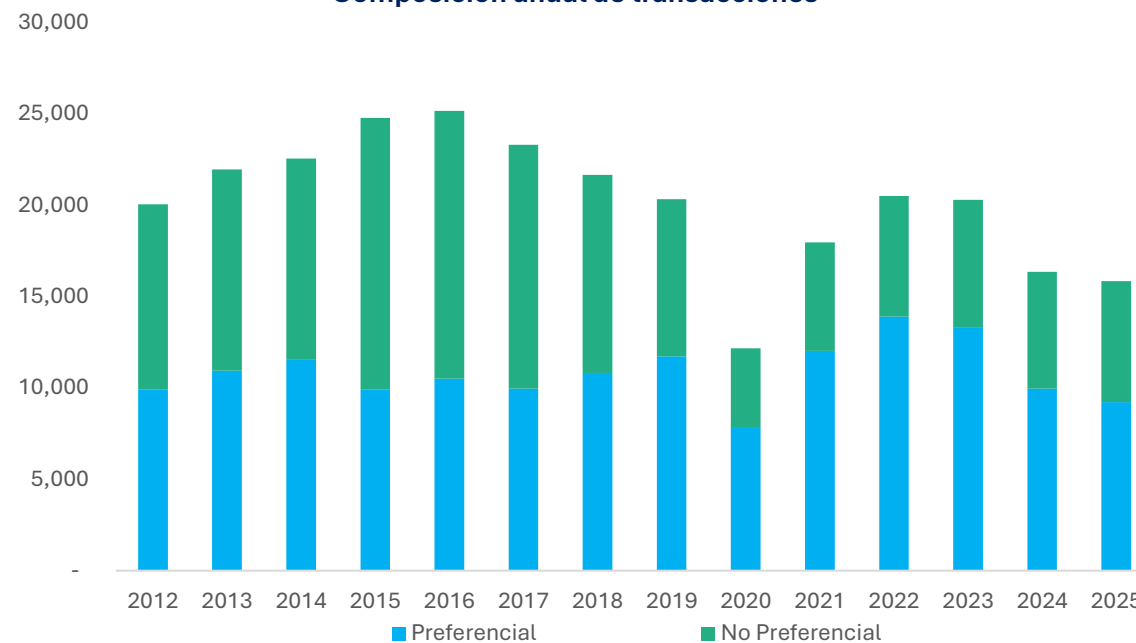


El crédito hipotecario: menos transacciones y decrecimiento

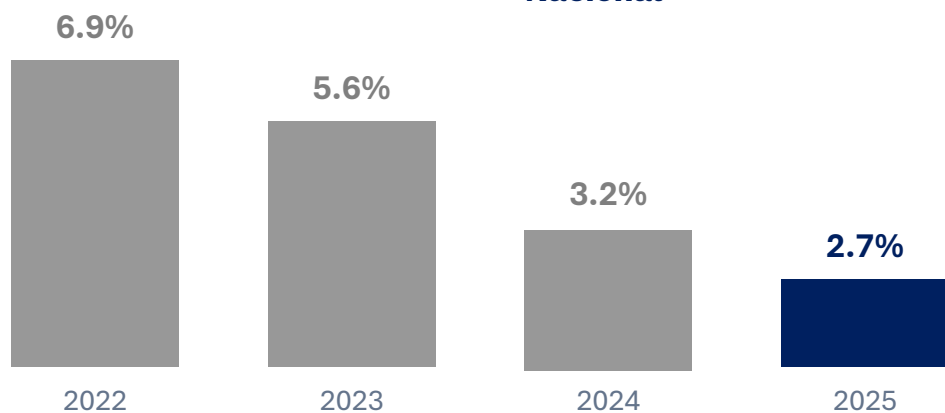
Sector Hipotecario – Morosidad y Vencimiento



Composición anual de transacciones



Tasa de crecimiento de cartera hipotecaria — Sistema Bancario Nacional*



Loan to income (LTI) – Ratio de endeudamiento Hipoteca, Auto, Prest Personal y Tarjeta de Crédito



*Fuente: SBP Informe de Estabilidad Financiera 2024–2025; MIVIOT 2024; CAF & Lincoln Institute 2026; INEC 2025.

Estado Actual de la Construcción

La construcción privada muestra una caída generalizada y profunda

-38.8%

De caída en el valor de construcciones,
adiciones y reparaciones particulares
de diciembre 2025



-46.0%

En construcciones no residenciales



-30.1%

En construcciones residenciales

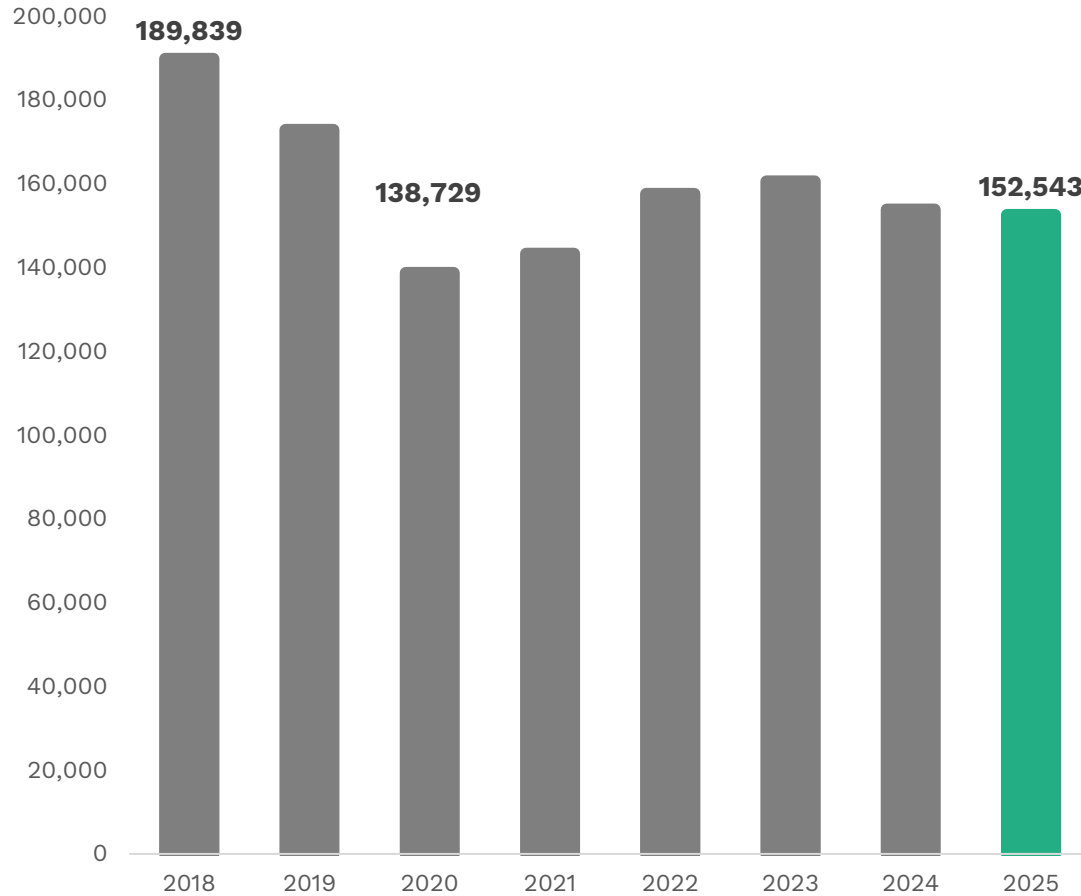


Distritos donde disminuyó:

- ▶ Arraiján **86.1%**
- ▶ Chitré **43.3%**
- ▶ Aguadulce **10.0%**
- ▶ Santiago **21.7%**
- ▶ Panamá **36.3%**

El sector construcción ha perdido casi 40 mil empleos desde 2018

Población Ocupada Construcción 2018-2025



45.0

Contribución de la construcción al PIB provincial

38.4

40.0

35.0

30.0

25.0

20.0

15.0

10.0

5.0

0.0

■ Construcción
— Promedio Construcción Provincial

Colón
Darién
Bocas del Toro
Veraguas
Panamá
Herrera
Chiriquí
Coclé
Los Santos
Panamá Oeste

3.5

4.1

7.1

11.7

12.9

13.3

18.9

19.7

24.4

38.4

Porcentaje del PIB Provincial

Diferencias en escolaridad e ingreso entre sectores clave



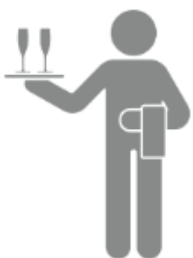
Construcción

10.3 años*
B/.732.6**



Agricultura

Años de escolaridad no disponibles
B/.302.9



Hoteles y Restaurantes

10.9 años
B/.663.8 s



Manufactura

10.4 años
B/.710.1



Comercio

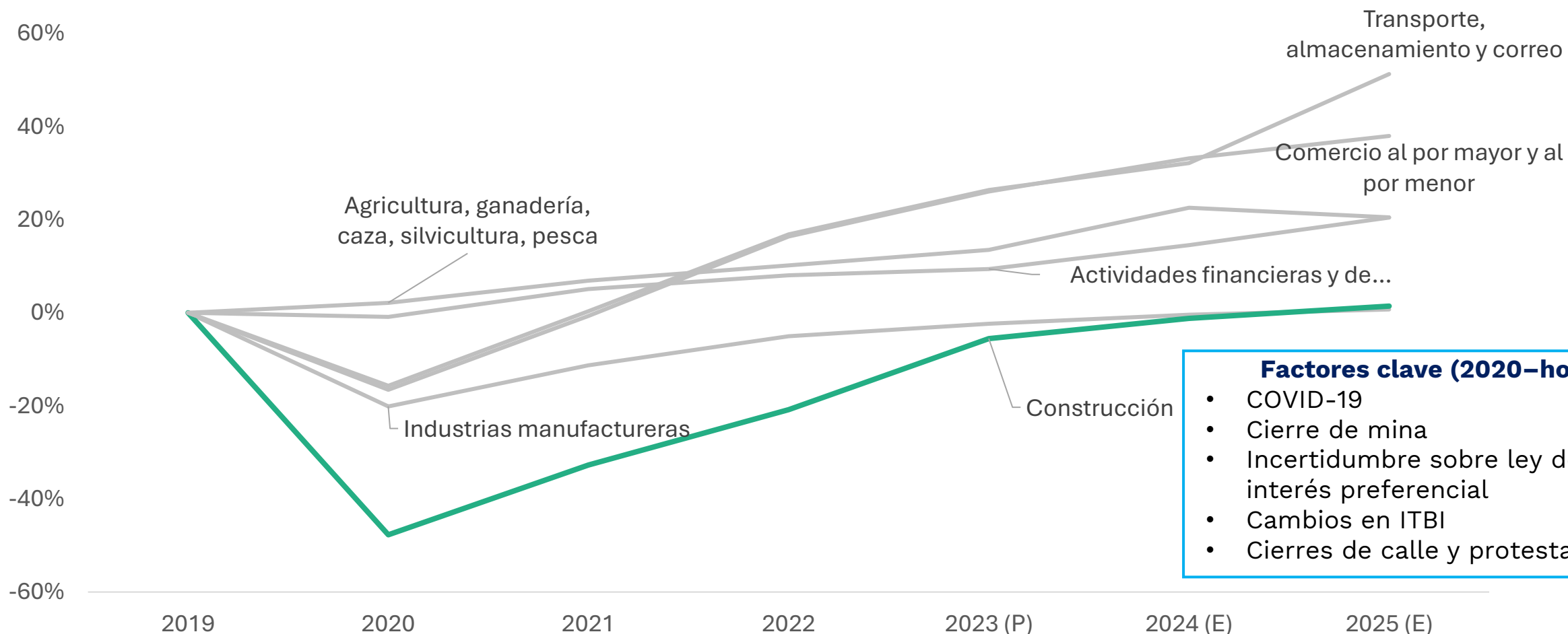
9.9 años
B/.713.3



Inmobiliarias

12.6 años
B/.738.5

La construcción muestra un rezago en su recuperación frente a otros sectores



- Factores clave (2020–hoy)**
- COVID-19
 - Cierre de mina
 - Incertidumbre sobre ley de interés preferencial
 - Cambios en ITBI
 - Cierres de calle y protestas

La recuperación fue **desigual**: agricultura, transporte, comercio y actividades financieras superaron niveles prepandemia entre 2021–2022, **mientras la construcción seguía rezagada**

Resultados del Análisis Econométrico

Hallazgos del estudio



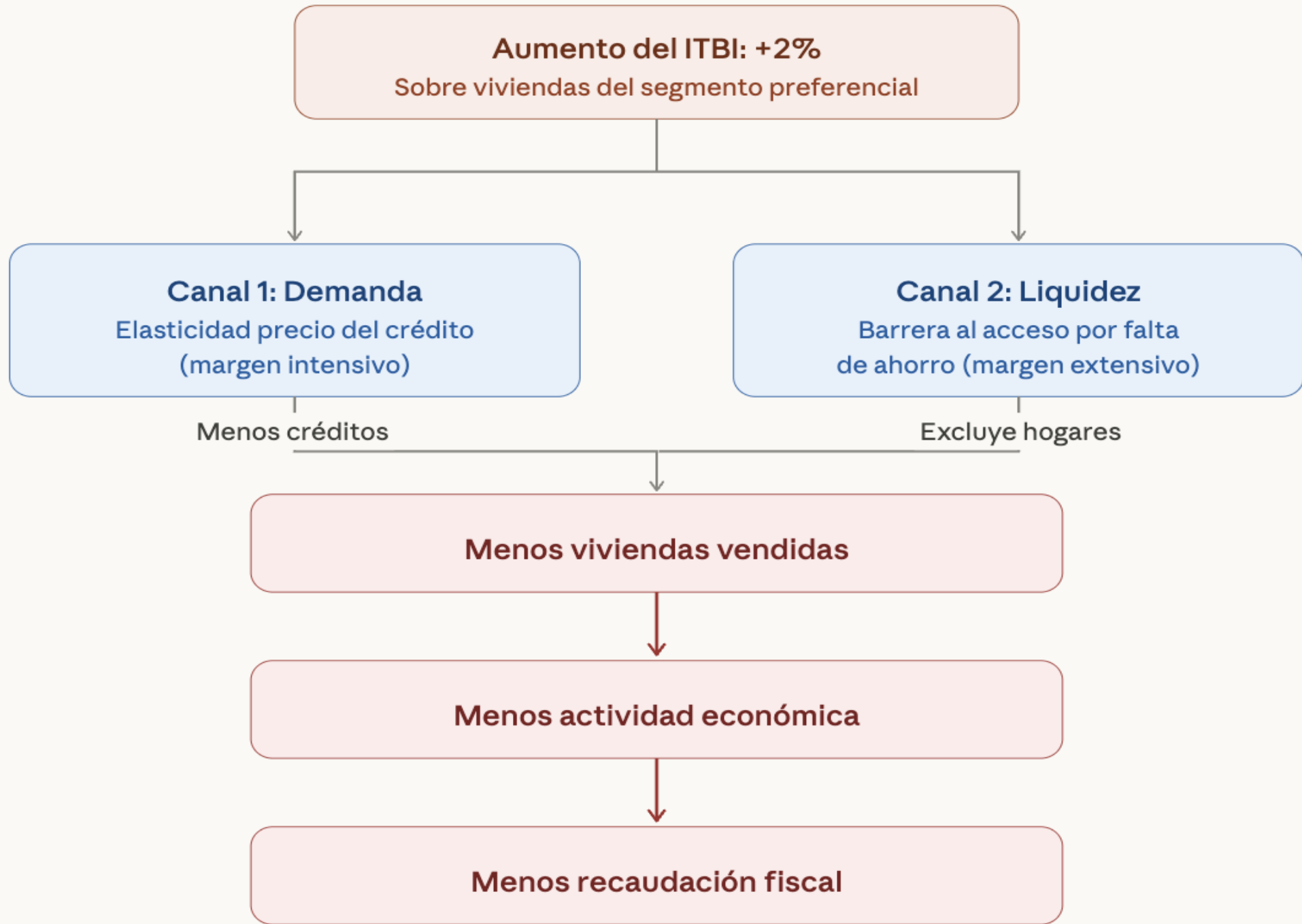
La banca es la que ha ayudado en gran medida a la accesibilidad de la vivienda, **pero su apetito por el sector ha cambiado drásticamente**



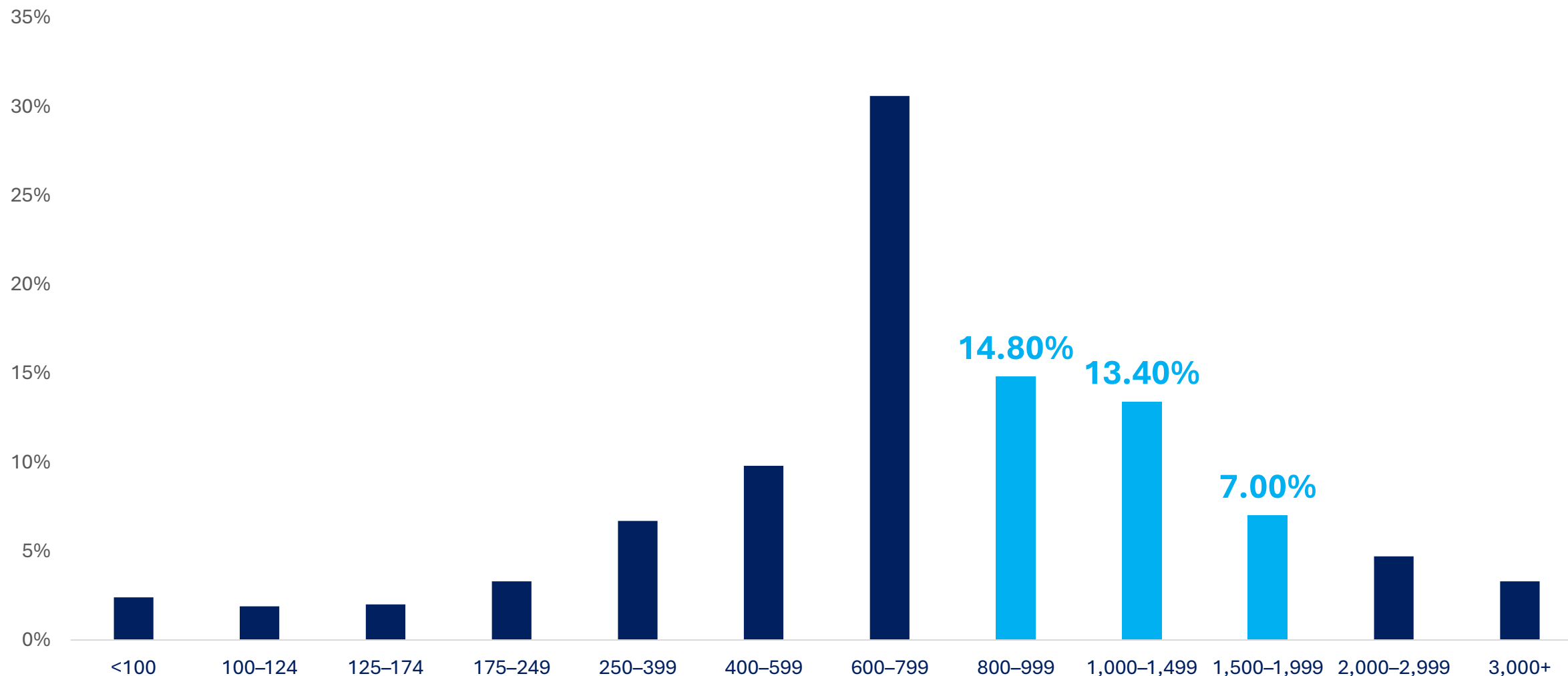
La demanda por crédito hipotecario es **elástica, contrario al resto de América Latina.**



El ITBI causaría **6,700** créditos desplazados al menos 10 meses y **462** créditos perdidos permanentes



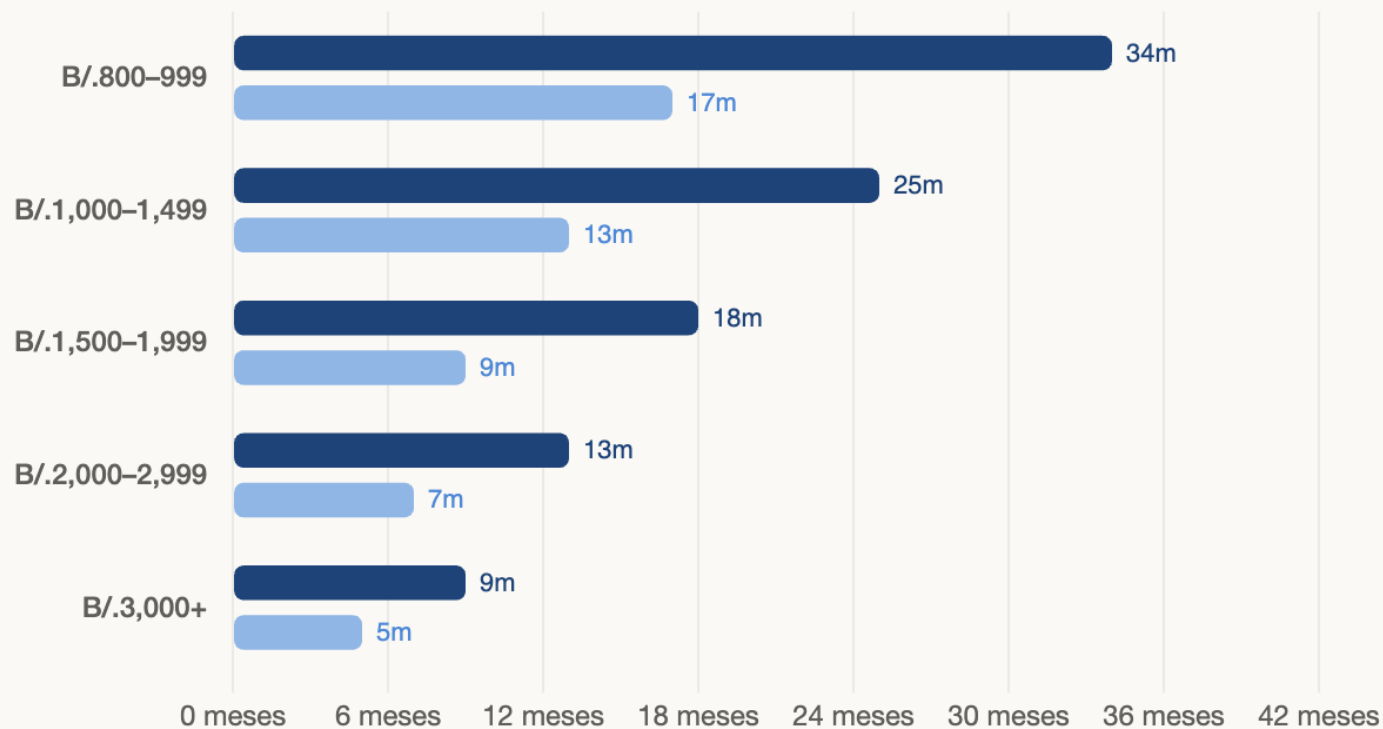
20.4% de la población gana entre \$1,000 y \$2,000 mensuales



A más de la mitad del segmento preferencial le tomaría meses ahorrar el ITBI

■ Ahorro del 5% del ingreso ■ Ahorro del 10% del ingreso

✗ **No califican: menos de B/.800**
Rangos <100 a 799 — representan el 56.8% de los asalariados

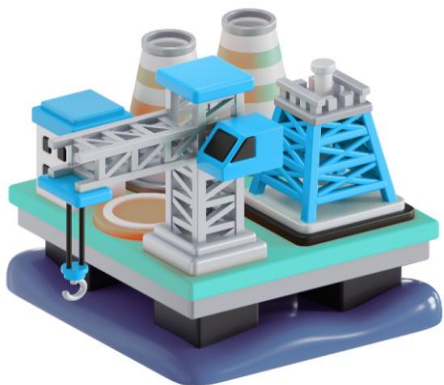


Cálculo basado en punto medio de cada rango salarial. Monto objetivo: B/.1,529 (costo estimado del ITBI).

42% de las personas quedan prácticamente excluidas del mercado por su incapacidad de ahorro

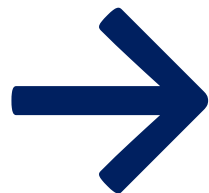
Esto asume ahorro de 5% y 10%, pero el panameño tiene capacidad de ahorro **muy limitada**

El efecto de construcción en actividad económica y recaudación se ve en el siguiente trimestre



\$1

en construcción



\$2.34

en PIB

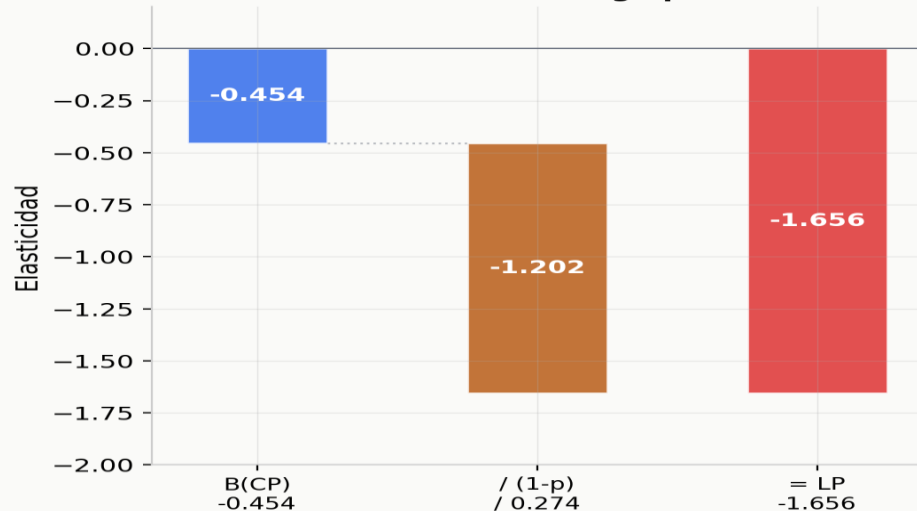


\$0.24

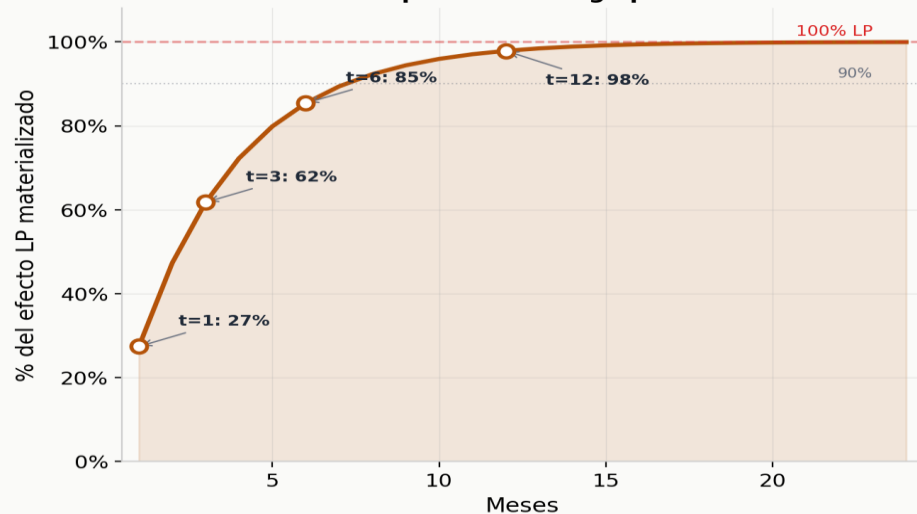
en recaudación

La demanda por crédito hipotecaria muestra una fuerte elasticidad ante un aumento en el precio de las viviendas

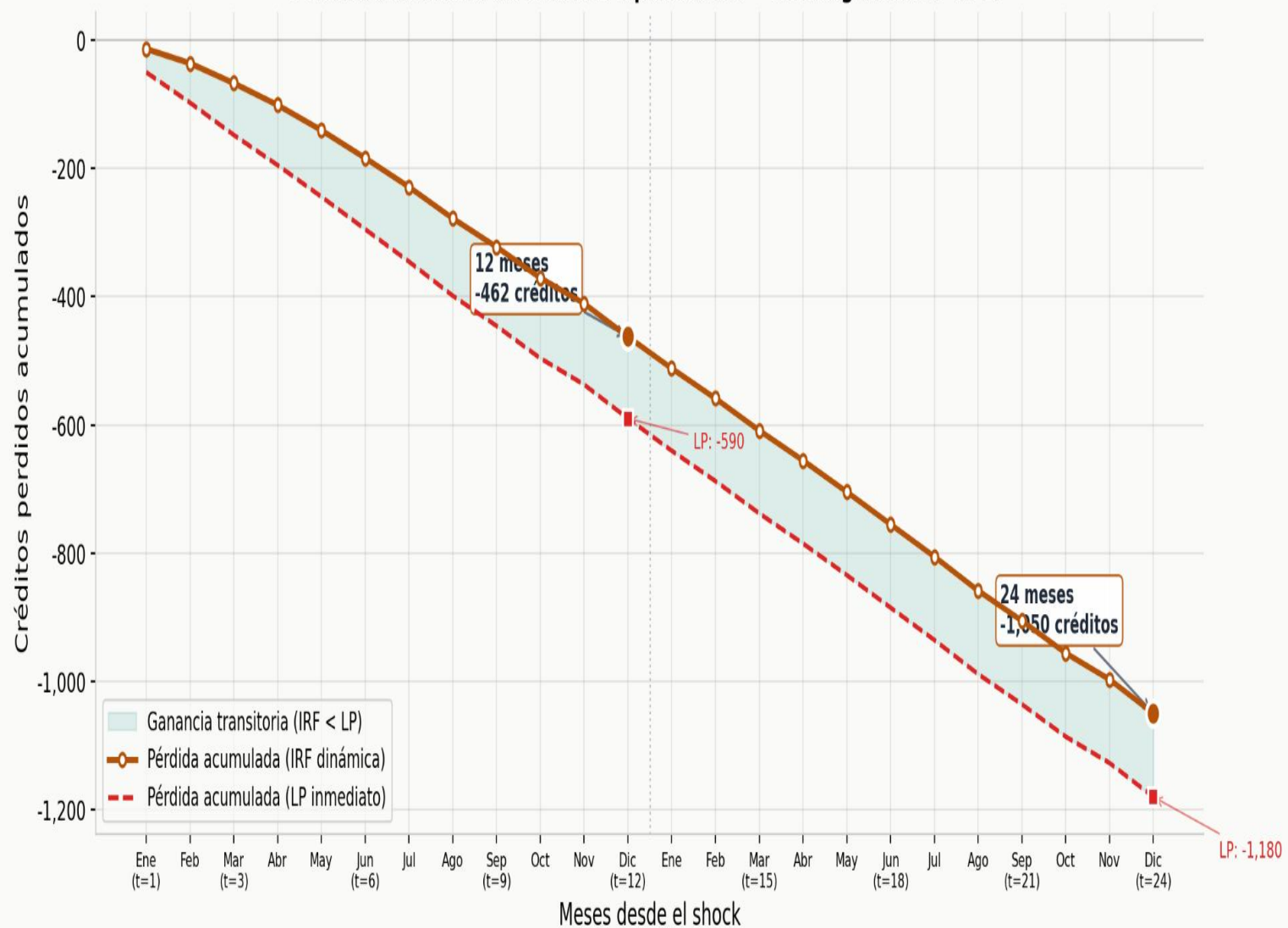
Descomposición de la elasticidad de largo plazo



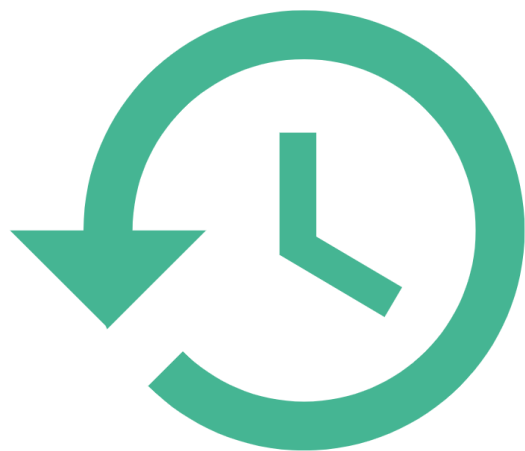
Velocidad de convergencia al equilibrio de largo plazo



Pérdida acumulada de créditos hipotecarios – convergencia IRF vs LP



El atraso tendría un impacto equivalente a 1.3% del PIB de 2025

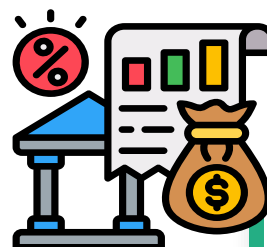


Atraso de **\$492 millones**
en créditos



\$1.2 mil millones

Pérdida estimada en actividad económica

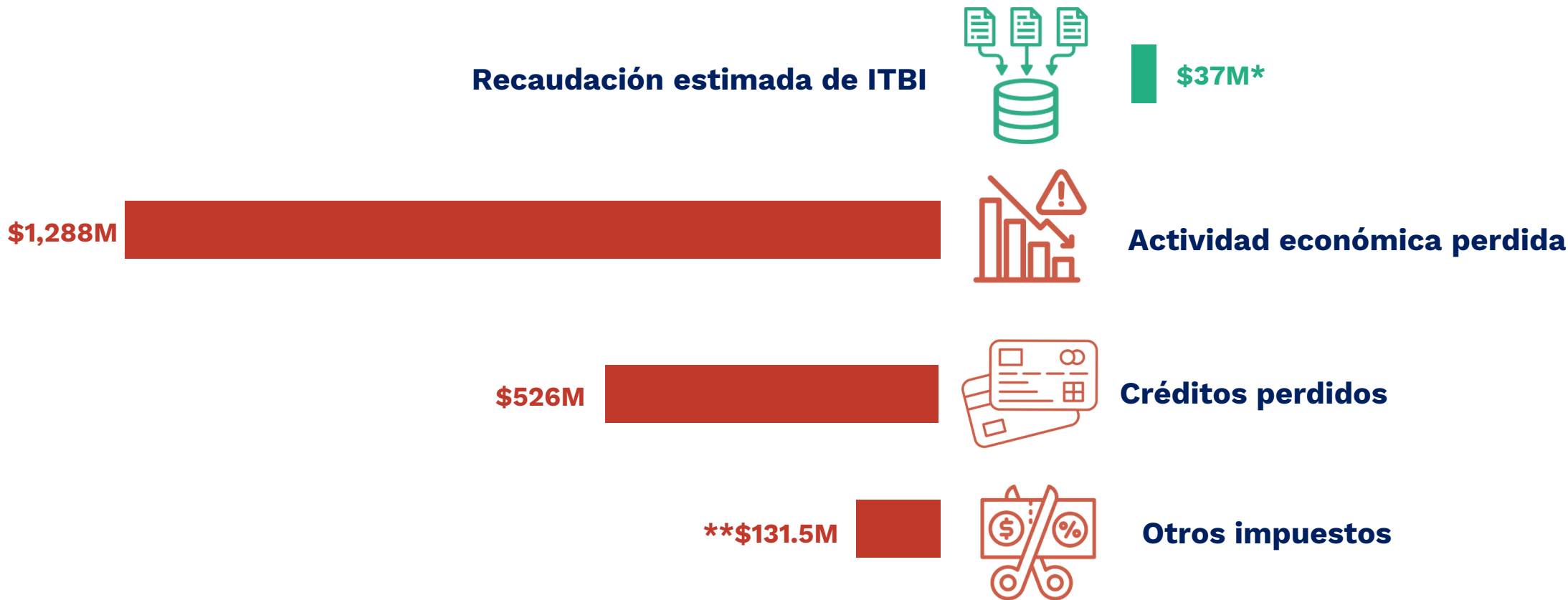


\$123.1 millones*

Pérdida estimada en recaudación
(**17% de la recaudación tributaria 2025**)

Impacto económico supera ampliamente la recaudación

Horizonte de 12 meses



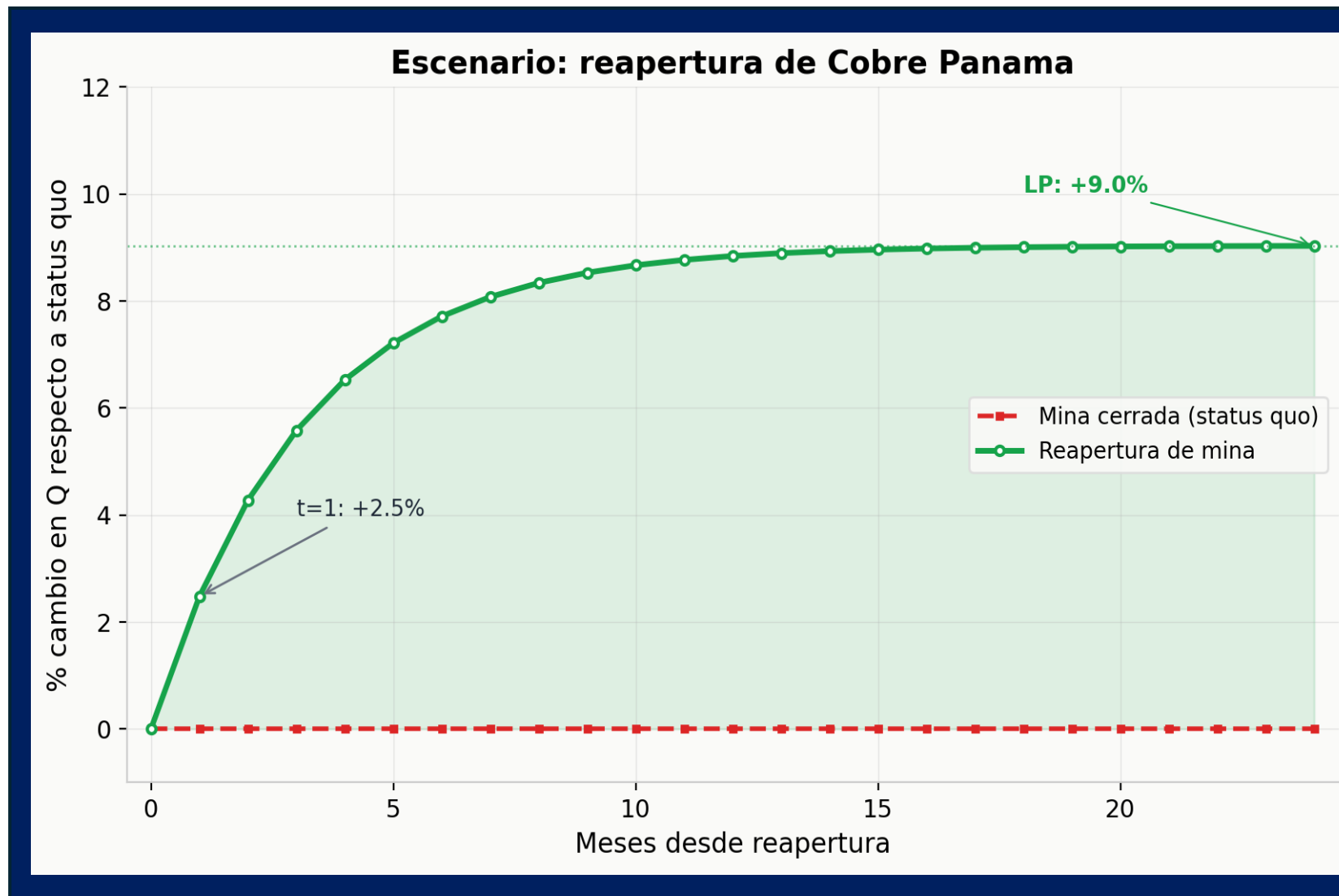
*Escenario más optimista asumiendo inelasticidad perfecta, que la banca puede financiar el ITBI y que las personas pueden pagar el aumento en abono inicial.

**Escenario más conservador, no incluye la pérdida de empleo y la recaudación perdida en CSS. Incluye créditos atrasados y créditos perdidos de manera permanente.

Evidencia de que existen mecanismos alternativos para aumentar recaudación sin subir el impuesto

El cierre de la mina redujo los créditos hipotecarios en 9.47%, incluso más que el COVID (-7.58%)

La apertura de la mina **podría aumentar la actividad económica**, los créditos y el ITBI **sin subir la tarifa**



Implicaciones



En un escenario conservador, la pérdida en recaudación de ITBMS e ISR **supera la potencial recaudación del ITBI**



El sector de la construcción podría **rápidamente generar empleo** y aumentar la recaudación, creando **renta sustitutiva**



Sin crear una pérdida en actividad económica que equivaldría a **1.6% del PIB**



Trusted
Advisors

T +507 6616 0674

emolino@tadvisorsgroup.com

PH Times Square Center

Piso 18, Costa del Este

Ciudad de Panamá

www.tadvisorsgroup.com