



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

MAESTRÍA EN GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN

TRABAJO FINAL DE MAESTRÍA

ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN PANAMÁ, PANAMÁ

Projectista: GABRIELA ESPINOSA POUSA

Director: JESUS VISCARRI

Convocatoria: MAYO 2017

RESUMEN

Este trabajo pretende realizar un análisis panorámico del sector inmobiliario dirigido a los inversores, específicamente de la provincia de Panamá, que es la capital del país y donde hay mayor desarrollo económico. Iniciando con una investigación del entorno social, económico y político para posteriormente enfocarnos en el estudio del sector inmobiliario por corregimientos, donde se incluirán un análisis de la evolución y precio de la venta y alquiler de viviendas, un análisis de la tipología y tendencia de la construcción, definición de las figuras que intervienen en los procesos de construcción y comercialización y un análisis de los procesos de compra y alquiler de viviendas y la financiación aunada a estos procesos.

La metodología a utilizarse es filtrar los datos útiles para nuestro estudio de instituciones formales como lo son la Cámara Panameña de la Construcción, el Consejo de Promotores de Vivienda y el Instituto Nacional de Estadística y Censo para luego realizar un análisis exhaustivo de los mismos e identificar características y tendencias del sector inmobiliario panameño.

En Panamá ha habido un incremento progresivo en la construcción y venta de viviendas en los últimos años por lo cual los inversores que promueven proyectos de construcción y comercialización no se han visto en la necesidad de realizar un análisis para identificar sectores donde haya demanda del mercado; sin embargo, el aumento interanual de valores totales de venta y construcción ha ido disminuyendo gradualmente por lo que considero que eventualmente requerirán de estas herramientas para determinar dónde y qué tipos de proyectos serán factibles. Al analizar socio demográficamente la provincia y principalmente el distrito de Panamá identificamos corregimientos que registran crecimientos poblacionales considerables; sin embargo, no se registran mayores inversiones en construcción o actividad inmobiliaria. En esos casos lo recomendable sería desarrollar proyectos en esos corregimientos, analizando al público objetivo y la segmentación y tomar en cuenta esto para realizar una oferta de proyecto que atienda las necesidades de la demanda y que por consecuencia resulta en un negocio factible para el inversor.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	8
2. DATOS GENERALES DEL PAÍS: SOCIALES, POLÍTICOS Y ECONÓMICOS.....	9
3. DATOS ECONÓMICOS Y SOCIODEMOGRÁFICOS POR PROVINCIAS.....	15
4. DATOS SECTORIALES DEL PAÍS.....	19
5. DATOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ.....	21
5.1. EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS.....	21
5.2. EVOLUCIÓN SOCIODEMOGRÁFICA EM LOS ÚLTIMOS AÑOS.....	39
5.3. TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES.....	48
5.4. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER.....	52
5.5. PRECIOS DE VENTA Y ALQUILER.....	56
5.6. NÚMERO DE VIVIENDAS OCUPADAS Y VACÍAS.....	59
5.7. NÚMERO DE CONSTRUCCIONES REALIZADAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS Y EN CURSO.....	61
5.8. FIGURAS QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE LA VIVIENDA.....	72
5.9. PROCESO DE COMPRA DE VIVIENDA.....	74
5.10. PROCESO DE ALQUILER DE VIVIENDA.....	76
5.11. CIRCUITO DE FINANCIACIÓN.....	77
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	78
BIBLIOGRAFÍA.....	79

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 2.1 Evolución de producto interno bruto nacional, por habitante y absoluto del 2011 al 2015.....	13
Tabla 2.2 Producto interno bruto a precios de comprador por actividad económica precios corrientes: Años 2011 a 2015	14
Tabla 3.1 Capital, cantidad de habitantes, extensión y densidad por provincia en el año 2014	15
Tabla 3.2 Estimación de población, superficie y densidad por distrito en el año 2014	16
Tabla 3.3 Producto Interno Bruto a precios de comprador, según provincia, en medidas encadenadas a volumen (2007 año de referencia): años 2007 a 2013.....	17
Tabla 3.4 Composición porcentual anual del producto interno bruto a precios de comprador, en la provincia de Panamá, según actividad económica en medidas encadenadas de volumen (año de referencia 2007): años 2007 a 2013.....	18
Tabla 4.1 Posición, inversión y renta a de la inversión directa extranjera en el país, según sector: Años 2012 a 2014	20
Tabla 5.1.1 Evolución de monto y unidades de viviendas vendidas en el país: año 2008-15	21
Tabla 5.1.2 Distribución geográfica de las unidades vendidas en el año 2013.....	22
Tabla 5.1.3 Distribución geográfica de unidades vendidas en el año 2014.....	22
Tabla 5.1.4 Monto y unidades de viviendas vendidas por tipo en el país: años 2013-15.....	24
Tabla 5.1.5 Monto y unidades de viviendas vendidas por tipo en el distrito de Panamá: años 2013-15.....	24
Tabla 5.1.6 Inversión y unidades de casas unifamiliares construidas: año 2012.....	25
Tabla 5.1.7 Inversión y unidades de edificios de apartamentos construidos: año 2011	26
Tabla 5.1.8 Inversión y unidades de casas unifamiliares construidas: año 2013.....	27
Tabla 5.1.9 Inversión y unidades de edificios de apartamentos construidos: año 2012	28
Tabla 5.1.10 Inversión en casas unifamiliares construidas: año 2014.....	29
Tabla 5.1.11 Inversión y unidades de edificios de apartamentos construidos: año 2013	30
Tabla 5.1.12 Montos y unidades de casas unifamiliares vendidas: años 2013-15.....	31
Tabla 5.1.13 Monto y unidades de edificios de apartamentos vendidos: años 2013-15.....	32
Tabla 5.1.14 Monto y unidades de casas unifamiliares vendidas por corregimiento de mayor a menor: año 2013	33

Tabla 5.1.15 Monto y unidades de edificio de apartamentos vendidos por corregimiento de mayor a menor: año 2013	34
Tabla 5.1.16 Monto y unidades de casas unifamiliares vendidas por corregimiento de mayor a menor: año 2014	35
Tabla 5.1.17 Monto y unidades de apartamentos vendidos por corregimiento de mayor a menor: año 2014	36
Tabla 5.1.18 Monto y unidades de casas unifamiliares vendidas por corregimiento de mayor a menor: año 2015	37
Tabla 5.1.19 Monto y unidades de apartamentos vendidas por corregimiento de mayor a menor: año 2015	38
Tabla 5.2.1 Población por distrito según sexo del censo 2010 y estimación del 2016	40
Tabla 5.2.2 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de Panamá: Censo 2010 y Estimación 2016	41
Tabla 5.2.3 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de San Miguelito: Censo 2010 y Estimación 2016	42
Tabla 5.2.4 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de Chepo: Censo 2010 y Estimación 2016	43
Tabla 5.2.5 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de Balboa: Censo 2010 y Estimación 2016	43
Tabla 5.2.6 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de Chimán: Censo 2010 y Estimación 2016	44
Tabla 5.2.7 Cantidad de habitantes por sexo por corregimiento del distrito de Taboga: Censo 2010 y Estimación 2016	44
Tabla 5.2.8 Estimación y proyección de la población de la provincia de Panamá por sexo y edad: año 2016.....	45
Tabla 5.2.9 Estimación y proyección de población del distrito de Panamá por sexo y edad: año 2016.....	45
Tabla 5.2.10 Población del distrito de Panamá por sexo y edad: Censo 2010	46
Tabla 5.2.11 Cantidad de población y hogares particulares, mediana de ingreso mensual, promedio de personal por hogar y segmentación por corregimientos del distrito de Panamá: Censo 2010	47
Tabla 5.3.1 Inversión y unidades de construcción de tipo residencial en el distrito de Panamá: Año 2015.....	48
Tabla 5.3.2 Inversión en construcción de tipo comercial en el distrito de Panamá: Año 2015	48

Tabla 5.3.3 Inversión residencial por tipo por corregimiento del distrito de Panamá: Año 2015	49
Tabla 5.3.4 Inversión comercial por tipo por corregimiento del distrito de Panamá: Año 2015	50
Tabla 5.3.5 Construcciones residenciales en procesos en el distrito de Panamá por número de plantas: Año 2015.....	51
Tabla 5.3.6 Construcciones no residenciales en proceso en el distrito de Panamá por número de plantas: Año 2015.....	51
Tabla 5.4.1 Cantidad de viviendas particulares ocupadas alquiladas por tipo en el país y en la provincia de Panamá: Censo 2000 y 2010	52
Tabla 5.4.2 Viviendas particulares ocupadas alquiladas por corregimiento por tipo: Censo 2000	53
Tabla 5.4.3 Viviendas particulares ocupadas alquiladas por tipo por corregimiento: Censo 2010	54
Tabla 5.6.1 Número de viviendas, viviendas ocupadas y viviendas vacías en el distrito de Panamá: Censo 2000.....	59
Tabla 5.6.2 Cantidad de viviendas, viviendas ocupadas y viviendas vacías del distrito de Panamá: Censo 2010.....	60
Tabla 5.7.1 Evolución del valor total anual de los permisos de construcción en el distrito de Panamá: Años 2011-2015.....	61
Tabla 5.7.2 Valor y unidades de casas unifamiliares construidas por corregimiento del distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015.....	62
Tabla 5.7.3 Valor y unidades de edificios de apartamentos construidos por corregimiento del distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015	63
Tabla 5.7.4 Valor y unidades construidas de comercios variados por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015	64
Tabla 5.7.5 Valor y unidades de construcción de depósitos y galeras por corregimiento del distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015.....	65
Tabla 5.7.6 Valor y unidades de locales comerciales construidos por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015.....	66
Tabla 5.7.7 Valor y unidades de centros comerciales por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015.....	67
Tabla 5.7.8 Valor y unidades de hoteles construidos por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015.....	68
Tabla 5.7.9 Valor y unidades de industrias construidas por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015.....	69

Tabla 5.7.10 Valor y unidades de edificios de oficina construidos por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015.....70

Tabla 5.7.11 Construcciones en proceso en el distrito de Panamá por tipo de construcción, número y áreas según corregimiento: Segundo Cuatrimestre 2016.....71

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1 Localización regional de Panamá.....	9
Figura 2.2 División administrativa de Panamá	10
Figura 2.3 División político administrativa del distrito de Panamá: Año 2010	11
Figura 5.1.1 Gráfico de unidades de vivienda por rango de precio y tipo: año 2014 [13]	23
Figura 5.1.2 Gráfico de unidades de vivienda por rango de precio y tipo: año 2015 [12]	23
Figura 5.4.1 Gráfico de unidades de viviendas particulares alquiladas por corregimiento: Censo 2000	55
Figura 5.4.2 Gráfico de unidades de viviendas ocupadas alquiladas por corregimiento: Censo 2010	55
Figura 5.5.1 Gráfico de unidades de vivienda vendidas por rango de precio y tipo en el distrito de Panamá: Año 2014 [13].....	56
Figura 5.5.2 Gráfico de unidades de vivienda vendidas por rango de precio y tipo en el distrito de Panamá: Año 2015 [12].....	57
Figura 5.5.3 Gráfico de unidades de viviendas ocupadas por rango de precio y tipo en la provincia de Panamá: Censo 2000 [37].....	58
Figura 5.5.4 Gráfico de unidades de viviendas ocupadas por rango de precio y tipo en la provincia de Panamá: Censo 2010 [38].....	58
Figura 5.9.1 Proceso de compra de vivienda	74
Figura 5.9.2 Defectos encontrados en recepción de vivienda comprada	75

1. INTRODUCCIÓN

La República de Panamá está ubicada en América Central con una extensión de 75,517 km² y una población aproximada a los cuatro millones de habitantes. Su ubicación lo clasifica como país de tránsito, lo cual lo convirtió tempranamente en un punto de encuentro de culturas provenientes de todo el mundo. Adicionalmente tiene una posición privilegiada en varias clasificaciones de crecimiento y desarrollo de América Latina.

La construcción y las actividades inmobiliarias generan una aportación muy importante a la economía de Panamá.

Este trabajo tiene como objetivo realizar una descripción general del país enfocado en los aspectos políticos, económicos, sociales, sociodemográficos y sectoriales para posteriormente realizar un análisis intensivo del sector inmobiliario por corregimientos principalmente del distrito de Panamá donde habita la mayor parte de la población de la provincia de Panamá. Este análisis del sector inmobiliario, dirigido a inversores para identificar corregimientos donde puedan desarrollar proyecto inmobiliarios de alta factibilidad, incluirá la evolución de la venta de viviendas y sus precios, la evolución sociodemográfica en los últimos años, el estudio de la tipología de las construcciones y las unidades realizadas en los últimos años y en curso, la evolución del mercado de alquiler y sus precios, un estudio del número de viviendas ocupadas y vacías y por último una investigación de los procesos de compra, alquiler y financiación.

Para lograr lo anteriormente expuesto se consultarán instituciones públicas y privadas que puedan brindarnos los datos, que inicialmente debemos filtrar la información según nuestro interés para luego analizarla en conjunto para definir características y tendencias del sector inmobiliario en la provincia de Panamá.

2. DATOS GENERALES DEL PAÍS: SOCIALES, POLÍTICOS Y ECONÓMICOS

Según datos de la Contraloría General de la República, La República de Panamá se localiza geográficamente en las latitudes septentrionales bajas ($7^{\circ}12'07''$ y $9^{\circ}38'46''$ de latitud norte, $77^{\circ}09'24''$ y $83^{\circ}03'07''$ de longitud occidental). Se encuentra en la parte central del continente americano en la parte más oriental y meridional de América Central. Como se puede observar en la Figura 2.1, Panamá está dispuesto en sentido oeste-este y limita al norte con el Mar Caribe, al sur con el Océano Pacífico, al este con Colombia y al oeste con Costa Rica.



Figura 2.1 Localización regional de Panamá

Panamá tiene una superficie terrestre de 75,517.2 Km² que comprende la superficie terrestre, el mar territorial, la plataforma marina, el subsuelo y el espacio aéreo. Administrativamente se compone de 10 provincias, 75 distritos o municipios, 3 comarcas indígenas con nivel de provincia, 2 comarcas (Madungandí y Wargandí) con nivel de corregimiento, con los cuales completan un total de 621 corregimientos en todo el país.

Tal como se pone en manifiesto en la Figura 2.2, Las 10 provincias de Panamá son: Bocas del Toro, Chiriquí, Veraguas, Herrera, Los Santos, Coclé, Colón, Panamá, Panamá Oeste y Darién y las tres comarcas indígenas con nivel de provincia son: Guna Yala, Emberá y Ngäbe

Buglé. Panamá Oeste fue decretada décima provincia el 1 de enero de 2014 a partir de territorios segregados de la provincia de Panamá.



Figura 2.2 División administrativa de Panamá

La capital del país es la provincia de Panamá, que tiene una extensión territorial de 8, 409.3 km² no incluye áreas de aguas continentales [1].

Adicionalmente se conforma administrativamente por 6 distritos: Panamá, San Miguelito, Chepo, Balboa, Chimán y Taboga. Los distritos, se subdividen en corregimientos, de los cuales: el distrito de Panamá tiene 23 corregimientos, el distrito de San Miguelito tiene 10 corregimientos, el distrito de Chepo tiene 8 corregimientos, el distrito de Balboa tiene 6 corregimientos, el distrito de Chimán 5 corregimientos y el distrito de Taboga tiene 3 corregimientos.

En el 2014 había una población en el país de aproximadamente 3, 913, 275 habitantes, de los cuales 1, 965, 087 eran hombres y 1, 948,188 eran mujeres [2]. Específicamente en la provincia de Panamá en 2014 había una población aproximada de 1, 489, 925 habitantes, de los cuales 736, 535 eran hombres y 753, 390 eran mujeres [3].

El distrito principal es el de Panamá, ya que en él habita la mayor parte de la población. Este distrito está compuesto por los siguientes 23 corregimientos: San Felipe, Chorrillo, Santa Ana, La Exposición o Calidonia, Curundú, Betania, Bella Vista, Pueblo Nuevo, San Francisco, Parque Lefevre, Río Abajo, Ancón, Juan Díaz, Las Cumbres, Chilibre, Pedregal, Las Mañanitas, Tocumen, 24 de Diciembre, Pacora, San Martín, Alcalde Díaz y Ernesto Córdoba.

En la Figura 2.3, vemos la división político administrativa del distrito de Panamá correspondiente al año 2010. Nota: En esta figura no salen los corregimientos Ernesto Córdoba Campos y Alcalde Días, que eran parte del corregimiento de Las Cumbres y fueron creados como corregimientos bajo la ley 42 del 10 de julio de 2009.

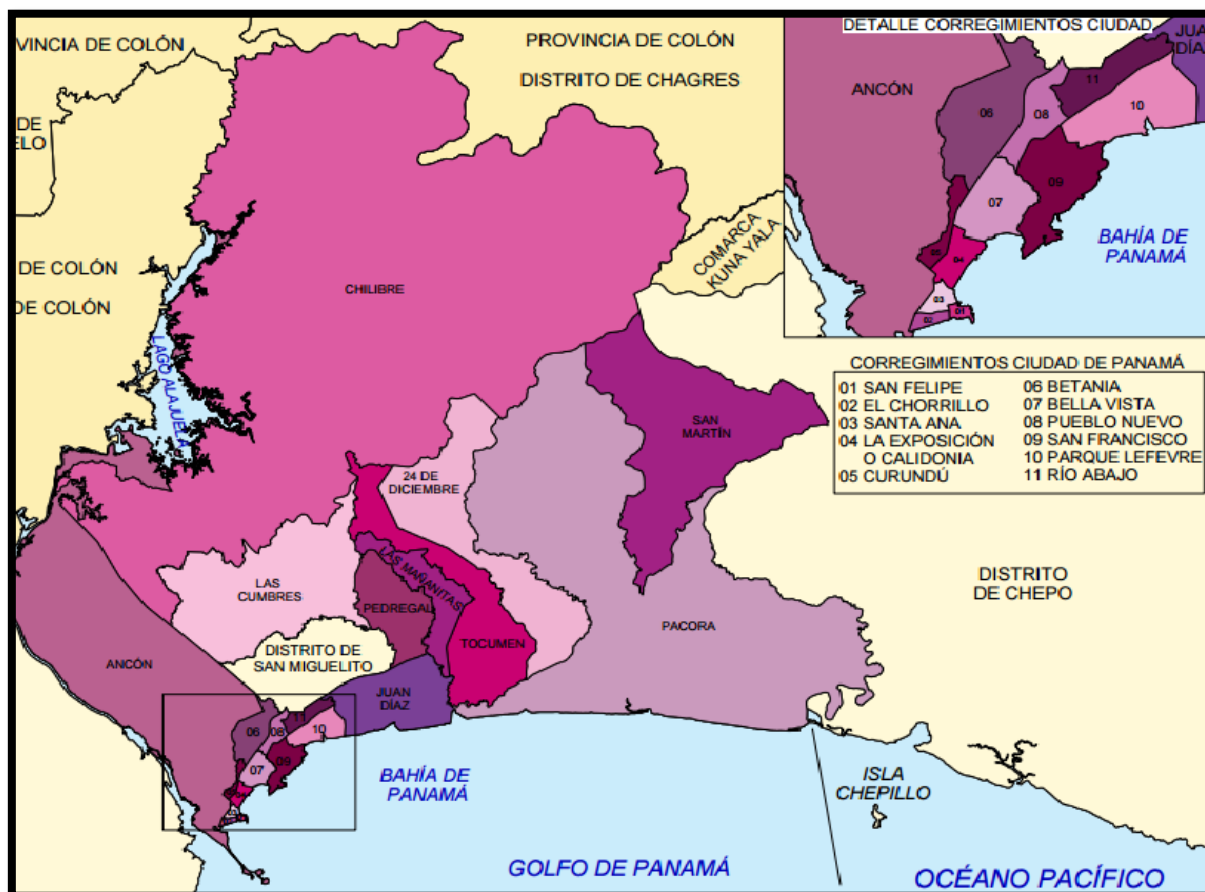


Figura 2.3 División político administrativa del distrito de Panamá: Año 2010

Algunos datos generales sociales son: su idioma oficial es el español, la religión mayoritaria es la católica, aunque en las últimas décadas han proliferado las congregaciones evangélicas y protestantes.

Algunos indicadores sociales del país son:

- Renta per cápita: 11, 703.4 USD (2014, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Densidad de población: 52.8 habitantes/km² (2015, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Tasa de fertilidad: 2.53 hijos por madre (2012, Ministerio de Salud).
- Esperanza de vida: 77.16 años (2012, Ministerio de Salud).

- Mortalidad infantil: 13.8 por cada 1.000 nacimientos (2014, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Tasa de alfabetización: 94.5% (2010, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Salario mínimo: depende de la actividad y la región.
- Coeficiente GINI: 0.49 (2014, Ministerio de Economía y Finanzas).
- Tasa de desempleo: 5,6% (2016, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- IPC: 1.2% (2016, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Porcentaje de extranjeros sobre población total: 7.16% (2014, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Gasto en educación (% PIB): 3 % (2015, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Gasto en salud (% PIB): 2.6 % (2015, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).

En cuanto a la situación política, La Constitución política de la República de Panamá, promulgada en 1972 y enmendada en 1983, establece como forma de Estado la República Presidencialista con un sistema democrático de gobierno basado en tres poderes separados: Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Tras la intervención norteamericana de 1989, que acabó con el régimen militar implantado por Torrijos y continuado por Noriega, el sistema democrático se ha consolidado. En el poder se han alternado los dos grandes partidos tradicionales: el Partido Revolucionario Democrático (PRD, de centro-izquierda) fundado por Omar Torrijos y el Partido Panameñista (de centro-derecha), antiguo Arnulfista, fundado por Arnulfo Arias. Esta alternancia se interrumpió en 2009 cuando ganó las elecciones el partido Cambio Democrático liderado por Ricardo Martinelli.

En las últimas elecciones presidenciales, celebradas el 4 de mayo de 2014, ganó el líder del Partido Panameñista, Juan Carlos Varela, quien el 1 de julio de 2014 tomó posesión como Presidente de la República de Panamá. Su mandato es de cinco años, hasta el 1 de julio de 2019.

El gobierno del Presidente Varela ha querido caracterizarse por un importante sesgo social (agua y saneamiento, ampliación de subsidios a los sectores más desfavorecidos de la población, construcción de viviendas, rehabilitación de la ciudad de Colón). En lo económico, sus políticas han ido encaminadas a la reducción del déficit público, el control de precios de los artículos que conforman la canasta básica, y los programas de inversión en

infraestructuras. En lo político, se ha puesto énfasis en el fortalecimiento de las instituciones y en la lucha contra la corrupción.

Según encuestas realizadas a final del año 2016, la percepción del 57 % de población es que la gestión del actual gobierno es mala o muy mala, ya que perciben una desaceleración en el desarrollo del país. El presidente Juan Carlos Varela inició un proceso de evaluación de los diferentes ministerios para identificar la necesidad de realizar.

Con respecto a la economía, la moneda de circulación es el dólar estadounidense, aunque a efectos nominales la moneda oficial es el Balboa que tiene paridad con el dólar.

Panamá es una economía pequeña (poco más de 4 millones de habitantes actualmente y un PIB de \$52.000 millones en 2015), de renta media (PIB per cápita de casi \$9,000) pero que viene experimentando un crecimiento muy intenso en la última década (superior al 7% anual en promedio, la mayor tasa de toda Latinoamérica) lo que le ha permitido alcanzar un virtual pleno empleo. Tal como se puede verificar en la Tabla 2.1, esta buena evolución alcanzó su punto máximo con una tasa de crecimiento interanual del PIB del 11,8% en 2011 y del 9.2% en 2012 para moderarse posteriormente: 6.6% en el año 2013, 6,1% en 2014 y 5.8% en 2015.

Tabla 2.1 Evolución de producto interno bruto nacional, por habitante y absoluto del 2011 al 2015

PIB	2011	2012	2013	2014	2015
Evolución del PIB (%)	11.8	9.2	6.6	6.1	5.8
PIB por habitante (\$)	7,344	7,887	8,272	8,632	8,988
PIB absoluto (millones de \$)	34,373.80	39,954.80	44,856.20	49,165.80	52,132.30

Fuente: [4]

En 2015, la economía continuó en su senda de paulatina desaceleración, cerrando el año con un crecimiento del 5,8%. Esta moderación responde principalmente a la contención del esfuerzo inversor público y al estancamiento de la Zona Libre de Colón. Para los próximos años, se espera que esta tasa de crecimiento se mantenga estable alrededor del 6%. A corto plazo, la finalización de algunos grandes proyectos de infraestructura y el retraso en la iniciación de las nuevas obras se verá compensado por el menor precio del petróleo y las materias primas. En los siguientes años, la entrada en operación del Canal ampliado, el impulso de la Minería y el desarrollo de Panamá como plataforma logística ayudarán a mantener estas elevadas tasas de crecimiento.

Enfocado a nuestro estudio podemos ver en la Tabla 2.2, que una de las tres actividades que más aportan al producto interno bruto del país es la construcción. La actividad de la construcción representaba el 9 % del producto interno bruto a precio de comprador en el año 2011 e incrementó a un 15 % en el año 2015. También observamos que las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler se ha mantenido constante representando un 8 % del producto interno bruto a precio de comprador del país.

Tabla 2.2 Producto interno bruto a precios de comprador por actividad económica precios corrientes: Años 2011 a 2015

	Descripción	Producto interno bruto a precios de comprador (en millones de balboas)				
		2011	2012	2013	2014	2015
A	Producción de mercado Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	921.3	1,042.0	1,067.3	1,090.4	1,084.1
B	Pesca	234.9	241.5	283.7	386.1	364.8
C	Explotación de minas y canteras	449.7	637.2	886.6	1,080.1	1,184.6
D	Industrias manufactureras	2,207.2	2,547.1	2,775.8	2,876.2	2,892.5
E	Suministro de electricidad, gas y agua	939.1	895.4	1,021.7	1,101.0	1,258.5
F	Construcción	3,058.4	4,253.5	5,953.0	7,192.7	7,932.3
G	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos	7,814.0	9,574.3	9,778.3	10,246.2	10,556.3
H	Hoteles y restaurantes	1,224.0	1,543.3	1,653.6	1,779.8	1,982.1
I	Transporte, almacenamiento y comunicaciones	5,146.0	5,581.8	5,907.9	6,192.0	6,505.2
J	Intermediación financiera	2,479.3	2,865.1	3,013.2	3,263.9	3,690.1
K	Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2,701.4	3,095.2	3,604.8	4,087.6	4,427.1
M	Enseñanza privada	314.9	363.5	413.2	451.3	479.8
N	Actividades de servicios sociales y de salud privada.	356.3	386.0	441.8	471.0	513.2
O	Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios	555.9	587.3	748.6	823.2	856.4
	PRODUCTO INTERNO BRUTO A PRECIOS DE COMPRADOR	34,373.8	39,954.8	44,856.2	49,165.8	52,132.3

Fuente: [5]

3. DATOS ECONÓMICOS Y SOCIODEMOGRÁFICOS POR PROVINCIAS

Como mencionamos anteriormente el país tiene 10 provincias y en la siguiente tabla definiremos la población y extensión de cada provincia por separado. Los datos de población se tomaron datos de la estimación realizada el 1 de julio de 2014 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, ya que los censos en Panamá se realizan cada 10 años y el último fue realizado en el 2010.

Tabla 3.1 Capital, cantidad de habitantes, extensión y densidad por provincia en el año 2014

Provincia	Capital ¹	Número de habitantes (Estimación 2014) ¹	Extensión (km ²) ¹	Densidad (habitantes por km ²)
Bocas del Toro	Bocas del Toro	152,004	4,657.2	32.6
Coclé	Penonomé	254,601	4,946.6	51.5
Colón	Colón	272,402	4,575.5	59.5
Chiriquí	David	448,329	6,490.9	69.1
Darién	La Palma	53,690	11,892.5	4.5
Herrera	Chitré	117,826	2,362.0	49.9
Los Santos	Las Tablas	94,984	3,809.4	24.9
Panamá	Panamá	1,489,925	8,409.3	177.2
Panamá Oeste	La Chorrera	540,032	2,880.1	187.5
Veraguas	Santiago	243,491	10,587.5	23.0
Guna Yala	El Porvenir	41,546	2,358.2	17.6
Emberá-Wounaan	Unión Chocó	11,583	4,393.9	2.6
Ngäbe - Buglé	Llano Tugrí	192,862	6,814.2	28.3

¹ Fuente: [6]

Según los datos de la Tabla 3.1, cabe resaltar que aproximadamente el 38 % de la población del país habita en la provincia de Panamá (capital del país), seguida de la provincia de Panamá Oeste donde habita un 14 % y posteriormente de la provincia de Chiriquí donde vive un 11 % de la población total del país. La provincia con mayor extensión es la provincia de Darién, aunque posee una de las menores densidades poblacionales con 4.5 habitantes por km².

Específicamente analizando la población en la provincia de Panamá en el 2014 observamos en la Tabla 3.2 la población por distrito, donde vemos que el 72 % de la población de la provincia habitaba en el distrito de Panamá, el cual después del distrito de Chepo es el más extenso de la provincia y posee una densidad de 420.54 habitantes por km². Seguido del distrito de Panamá vemos que en el distrito de San Miguelito vivía un 24 % de la población de la provincia teniendo tan solo 50 km² de superficie por lo que tiene una densidad poblacional muy alta de 7018.98 habitantes por km². En el caso del distrito de Chepo vemos que aproximadamente el 4 % de la población total de la provincia vivía en este distrito, que tiene la mayor extensión en superficie y tan solo una densidad de 10.21 habitantes por km². En el distrito de Balboa habitaba el 0.2 % de la población de la provincia con una extensión de 399.7 km² y registrando una densidad de 7.77 habitantes por km². En el distrito de Chimán vivía aproximadamente similar al distrito de Balboa un 0.2% de la población de la provincia con una superficie de 1,139.9 km² y una la menos densidad de entre todos los distritos de 3.09 habitantes por km². Por último, en el distrito de Taboga vemos que aproximadamente el 0.08 % de la población de la provincia habitaba en este distrito, que es el de menos superficie con tan solo 12 km² de extensión y una densidad de 96.62 de habitantes por km².

Al revisar estos datos vemos que la distribución poblacional en la provincia de Panamá, como en el país, no es equitativa a las extensiones de los distintos distritos que la componen por lo que vemos densidades variables algunas muy altas y otras muy bajas.

Tabla 3.2 Estimación de población, superficie y densidad por distrito en el año 2014

Distrito	Estimación al 1 de julio ¹		Superficie (km ²) ²	Densidad (habitantes por km ²)
	2014			
	Número de habitantes			
Panamá	1,076,913		2,560.8	420.54
San Miguelito	350,949		50.0	7018.98
Chepo	54,184		5,308.0	10.21
Balboa	3,104		399.7	7.77
Chimán	3,519		1,139.6	3.09
Taboga	1,256		13.0	96.62
Total	1,489,925		9,471.1	157.31
¹ Fuente: [7]				
² Fuente: [8]				

Para el análisis de la economía por provincia analizaremos la Tabla 3.3, que contiene los datos de producto interno bruto del periodo del 2007 al 2013 (son los más recientes publicados en el Instituto Nacional de Estadística y Censos de Panamá) y como se puede apreciar en ese momento no se había establecido Panamá Oeste como provincia, sino que formaba parte de la provincia de Panamá.

Tabla 3.3 Producto Interno Bruto a precios de comprador, según provincia, en medidas encadenadas a volumen (2007 año de referencia): años 2007 a 2013

Provincia	Producto interno bruto (en millones de balboas)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bocas del Toro	541.3	716.4	684.7	758.1	1,342.50	1,573.00	2,140.40
Coclé	783.1	804	773.5	768.2	725.2	823.6	950.8
Colón	2,701.00	2,903.10	2,812.10	2,959.90	3,196.60	3,358.00	2,967.50
Chiriquí	1,722.40	1,873.40	2,084.00	2,076.60	1,967.40	1,983.40	1,979.80
Darién	104.9	96	108	107.1	99.6	108.7	118.8
Herrera	375.7	456.3	438.4	447.4	414.9	421.9	442.3
Los Santos	343.7	343.5	366.8	383.7	346.2	365.8	372.2
Panamá	13,773.60	14,955.20	15,237.00	16,306.50	18,574.70	20,454.40	22,185.70
Veraguas	612.3	614.9	622.9	649.2	698.8	735.3	815.6
PRODUCTO INTERNO BRUTO A PRECIOS DE COMPRADOR	20,958.00	22,762.80	23,126.70	24,460.50	27,348.80	29,873.00	31,851.90

Fuente: [9]

Podemos comprobar según los datos presentados anteriormente que el aporte de la Provincia de Panamá al producto interno bruto a precios de comprador del país ha ido incrementándose a partir del 2007. Del 2007 hasta el 2009 aportó el 66 % del producto interno bruto, luego en el 2010 aumentó a un 67 % de aporte al producto interno bruto del país para luego en el 2011 y 2012 se mantuvo en un 68 % de aporte y en el 2013 aumentar a un 70 % de aporte al producto interno bruto del país a precios de comprador.

También vemos que la provincia de Colón en estos 7 años aportó en promedio un 12 % del producto interno bruto a precios de comprador del país, seguido de Chiriquí cuyo aporte promedio del 2007 al 2013 fue de 8 % al producto interno bruto a precios de comprador del país.

La provincia que menos aportó a partir del 2007 al 2013 al producto interno bruto a precios de comprador del país fue Darién con un aporte promedio de tan sólo el 0.4 %.

A continuación en la Tabla 3.4 se puede verificar que las actividades que aportaron mayormente al producto interno bruto de la provincia de Panamá en el 2013 son: la construcción con un 19.2%, el comercio al por mayor y al por menor con un 18.6% y las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler con un 15.8%.

Tabla 3.4 Composición porcentual anual del producto interno bruto a precios de comprador, en la provincia de Panamá, según actividad económica en medidas encadenadas de volumen (año de referencia 2007): años 2007 a 2013

Categoría de Actividad Económica	Descripción	Composición porcentual anual del producto interno bruto							Promedio de la serie
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
A	Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	0.5	0.5	0.4	0.5	0.5	0.4	0.4	0.5
B	Pesca	0.3	0.3	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.2
C	Explotación de Minas y Canteras	0.9	1.0	0.9	1.2	1.4	1.7	1.9	1.3
D	Industrias Manufactureras	8.4	8.2	8.1	7.9	7.4	7.3	6.8	7.7
E	Suministro de Electricidad, gas y agua	1.7	1.3	1.3	1.5	1.6	1.2	1.1	1.4
F	Construcción	9.4	10.9	10.2	11.5	13.5	16.0	19.2	13.0
G	Comercio al por Mayor y al por Menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos	16.8	16.4	17.5	17.3	18.6	18.7	18.6	17.7
H	Hoteles y Restaurantes	3.5	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.3	3.5
I	Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	15.7	15.2	14.7	13.9	12.1	11.5	9.9	13.3
J	Intermediación Financiera	10.4	10.6	11.5	10.6	9.8	9.9	9.7	10.4
K	Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler	16.9	16.7	16.9	17.5	16.7	15.9	15.8	16.6
M	Enseñanza Privada	1.4	1.3	1.5	1.6	1.4	1.4	1.3	1.4
N	Actividades de Servicios Sociales y de Salud Privada	1.9	1.8	1.8	1.8	1.7	1.6	1.7	1.8
O	Otras Actividades Comunitarias Sociales y Personales de Servicios	3.2	3.0	3.0	2.9	2.8	2.7	2.9	2.9
..	Menos: Servicios de Intermediación Financiera Medidos Indirectamente (SIFMI), asignados al consumo interno	3.2	3.2	3.4	3.2	3.0	3.1	3.0	3.2
	Subtotal Industrias	87.7	87.4	88.2	88.8	88.6	89.2	90.0	88.6
P	Otra producción no de mercado Hogares Privados con Servicio Doméstico	8.5	8.9	8.4	7.6	7.8	7.2	6.5	7.8
	Valor Agregado Bruto	97.1	97.1	97.2	97.0	97.0	97.0	97.0	97.1
..	Más: Impuestos Sobre los Productos Netos de Subsidios	2.9	2.9	2.8	3.0	2.9	3.0	3.0	2.9
	PRODUCTO INTERNO BRUTO A PRECIOS DE COMPRADOR	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: [10]

4. DATOS SECTORIALES DEL PAÍS

Actualmente, Panamá lidera la captación de capitales en la región y tiene el mejor indicador de inversión directa extranjera per cápita de Latinoamérica. Esto es consecuencia de gozar de la existencia de factores como: economía diversificada, paridad con el dólar, centro bancario internacional, desarrollo logístico, política fiscal responsable, ejecución dinámica de un plan de inversiones públicas, crecimiento y proyección del Producto Interno Bruto, la ampliación del Canal de Panamá, buenas calificaciones de riesgo; que la mantienen con un grado favorable de inversión, estabilidad política, manejo fiscal responsable, suscripción de tratados y convenios comerciales, condiciones preferenciales para fomentar las exportaciones e importaciones, existencia de incentivos fiscales como exoneración de impuestos sobre la renta y la importación y facilidades migratorias.

La Inversión Extranjera Directa (IED) en Panamá ha sido un factor determinante para el crecimiento de la economía, debido a la consistencia que han mostrado los flujos de capitales provenientes del extranjero en los últimos años, siendo el segundo renglón más importante de la inversión total del país. Actividades como el comercio al por mayor y menor, los servicios financieros y de seguros, información y comunicaciones, construcción e industrias manufactureras, fueron las que más recibieron inversión del exterior, acaparando más del 80% de los \$5.000 millones aproximadamente que ingresaron en el 2015 al territorio nacional. La tasa de incremento promedio interanual de la IED es de 13% si se toma en cuenta la evolución del indicador desde el año 2007 al 2015, solamente contrayéndose en el año 2009, debido a los efectos de la crisis financiera internacional que tuvo su origen en el mercado inmobiliario de los Estados Unidos y que afectó la actividad económica en todo el mundo.

Tal como se menciona, las actividades que incentivan con mayor frecuencia a los inversionistas extranjeros son la intermediación financiera, transporte, almacenamiento y comunicaciones y suministro de electricidad, además de las reinversiones de utilidades netas que cada año se incrementan, principalmente en actividades del sector de la construcción y las industrias manufactureras.

El dinamismo positivo que ha presentado la IED en el país ha sido suficiente para que Panamá sea uno de los líderes de la región en captación de capitales extranjeros y además se haya mantenido con el mejor indicador de IED per cápita de Latinoamérica, superando a grandes potencias como Brasil, México, Argentina y Chile. Según las proyecciones, se estima que la IED per cápita durante el año 2015 superó los \$1.250 por cada habitante, consolidándose como el país con el mejor indicador entre los países latinoamericanos.

En la Tabla 4.1, se puede comprobar que hubo un aumento del 34% de la inversión directa extranjera en el país en el 2014 con respecto al 2012. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo, las actividades económicas en las cuales hay mayor inversión directa extranjera en el 2014 son: el comercio al por mayor y al por menor, actividades financieras y de seguros y la explotación de minas y canteras. También cabe señalar que el continente que más invierte es el americano.

Tabla 4.1 Posición, inversión y renta a de la inversión directa extranjera en el país, según sector: Años 2012 a 2014

Año y sector	Posición, inversión y renta de la inversión directa extranjera (en miles de balboas)		
	Posición al 31 de diciembre	Inversión	Renta
2012 (R)	27,022,952	3,210,533	-2,425,647
Bancos de licencia general	4,799,863	-318,111	-666,192
Bancos de licencia internacional	1,708,927	329,661	-280,794
Empresas de la Zona Libre de Colón	4,481,877	743,202	-250,856
Otras empresas	16,032,285	2,455,781	-1,227,805
2013 (P)	30,966,055	3,943,232	-3,032,612
Bancos de licencia general.	5,057,923	258,060	-543,857
Bancos de licencia internacional	2,031,642	322,715	-363,820
Empresas de la Zona Libre de Colón	4,994,891	512,914	-444,421
Otras empresas	18,881,599	2,849,543	-1,680,514
2014 (P)	35,275,518	4,309,466	-2,988,798
Bancos de licencia general	5,927,989	870,067	-704,422
Bancos de licencia internacional	2,339,484	307,842	-248,880
Empresas de la Zona Libre de Colón	5,322,513	327,721	-323,378
Otras empresas	21,685,532	2,803,836	-1,712,118
NOTA: La diferencia que se observa entre el total y los parciales se debe al redondeo del computador. (R) Cifras revisadas. (P) Cifras preliminares.			
Fuente: [11]			

5. DATOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ

5.1. EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

Para el análisis de las ventas de viviendas consulté los resultados y proyecciones del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda de los años 2013 al 2015 del cual el 68.97% de las empresas promotoras del área metropolitana eran participantes en el 2013; 76 %, en el 2014 y 80%, en el 2015. Las ventas de viviendas en el país del 2008 al 2015 han aumentado progresivamente y de manera significativa en el año 2011 cuando hubo un aumento del 24% con respecto a las unidades vendidas en el año 2010. Disminuyendo en el año en el 2014, cuando sólo hubo un aumento del 1 % con respecto a las unidades vendidas en el año 2013 y finalmente en el año 2015 aumentó un 7 % con respecto al año anterior. En la Tabla 5.1.1 se indican el monto y la cantidad de unidades de viviendas vendidas en el país del 2008 al 2015.

Tabla 5.1.1 Evolución de monto y unidades de viviendas vendidas en el país: año 2008-15

Año	Ventas	Unidades	Variación
2008	\$406,098,780.82	4,822.00	-
2009	\$377,351,440.03	4,967.00	3%
2010	\$408,483,197.80	5,050.00	2%
2011	\$448,347,412.69	6,265.00	24%
2012	\$602,105,521.53	7,092.00	13%
2013	\$815,513,716.02	7,627.00	8%
2014	\$826,904,912.39	7,721.00	1%
2015	\$845,823,541.10	8,232.00	7%

Fuente: [12]

Los resultados y proyecciones del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda de los años 2013 y 2014 detallan la distribución geográfica de las unidades vendidas en el país en estos años, las cuales recopilé en las Tablas 5.1.2 y 5.1.3. En estas tablas podemos apreciar que en el año 2013 el 46% de las ventas se dieron en el distrito de Panamá y en el

año 2014, el 49%. A falta de esta información en el año 2015 asumiré que se comportó como el año anterior.

Tabla 5.1.2 Distribución geográfica de las unidades vendidas en el año 2013

Distrito	Provincia	Unidades	Porcentaje del total
Antón	Coclé	31	0%
Arraiján	Panamá Oeste	1791	23%
La Chorrera	Panamá Oeste	1748	23%
Panamá	Panamá	3488	46%
San Miguelito	Panamá	337	4%
San Carlos	Panamá Oeste	80	1%
Chame	Panamá Oeste	56	1%
Dolega	Chiriquí	96	1%
Total		7627	100%

Fuente: [14]

Tabla 5.1.3 Distribución geográfica de unidades vendidas en el año 2014

Distrito	Provincia	Unidades	Porcentaje del total
Antón	Coclé	31	0%
Arraiján	Panamá Oeste	1422	18%
La Chorrera	Panamá Oeste	1967	25%
Panamá	Panamá	3769	49%
San Miguelito	Panamá	316	4%
San Carlos	Panamá Oeste	54	1%
Chame	Panamá Oeste	84	1%
Dolega	Chiriquí	78	1%
Total		7721	100%

Fuente: [13]

Adicionalmente los resultados y proyecciones del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda de los años 2014 y 2015 presentan gráficas de las unidades de vivienda por rango de precios y tipo de vivienda de estos años, recopiladas en las Figuras 5.1.1 y 5.1.2.

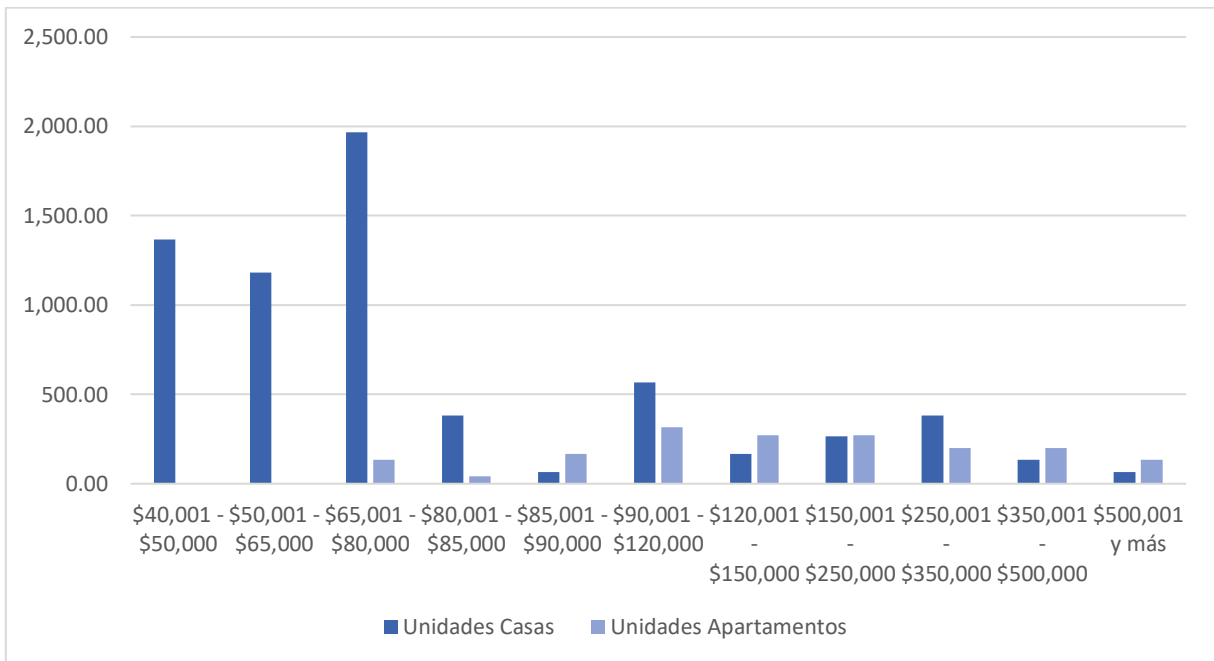


Figura 5.1.1 Gráfico de unidades de vivienda por rango de precio y tipo: año 2014 [13]

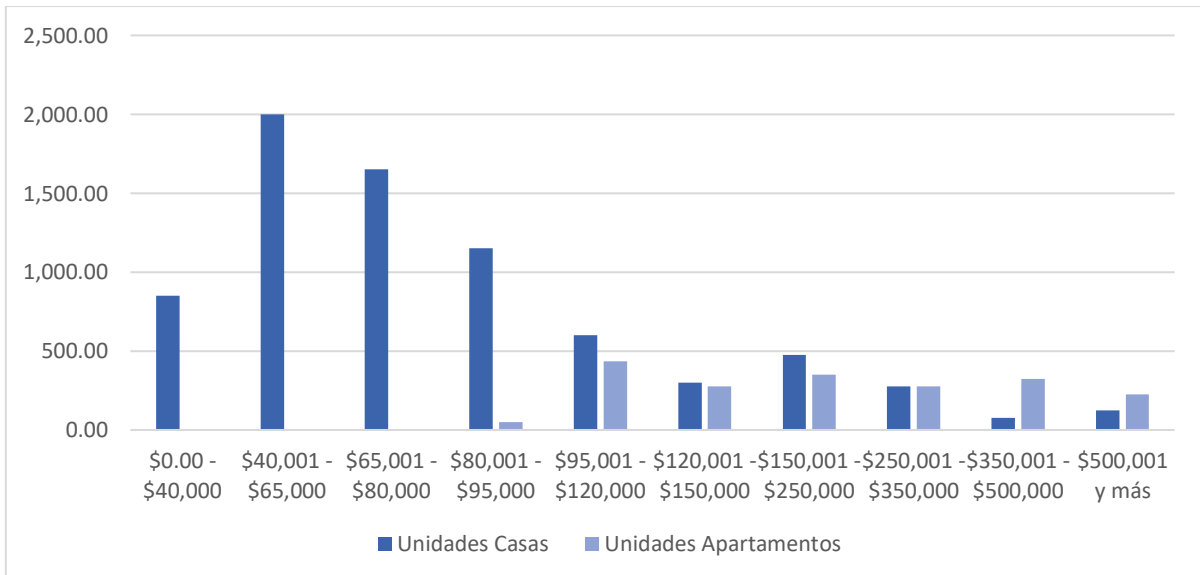


Figura 5.1.2 Gráfico de unidades de vivienda por rango de precio y tipo: año 2015 [12]

Al analizar el comportamiento de las gráficas anteriores, en los años 2014 y 2015 el 79% del total de unidades de viviendas vendidas eran casas unifamiliares y el 21% eran apartamentos. En cuanto al precio, al realizar la sumatoria de las multiplicaciones de los promedios de los rangos de precio de venta por las unidades calculamos los montos de venta por tipo en el país, resultando en que en el 2014 el 64% del monto total de viviendas vendidas eran de

casas unifamiliares y el 36% eran de apartamentos y en el 2015 el 59% del monto total de viviendas vendidas eran de casas unifamiliares y el 41% era de apartamentos. Por falta de esta información del año 2013 asumiré que se comporta como el año 2014.

Aplicando los porcentajes anteriores a las unidades y montos de ventas de los años 2013, 2014 y 2015 de la Tabla 5.1.1 (Evolución de monto y unidades de viviendas vendidas en el país: año 2008-15) para obtener montos y unidades por tipo de vivienda (casas unifamiliares y apartamentos) resultando en los datos de la Tabla 5.1.4.

Tabla 5.1.4 Monto y unidades de viviendas vendidas por tipo en el país: años 2013-15

Año	Monto Casas Unifamiliares	Unidades Casas Unifamiliares	Monto Apartamentos	Unidades Apartamentos
2013	\$484,426,410.46	6,062	\$331,087,305.56	1,565
2014	\$530,469,153.31	6,108	\$296,435,759.08	1,613
2015	\$542,605,674.45	6,512	\$303,217,866.65	1,720

Tomando en consideración que los datos de la Tabla 5.1.1 son del país y nos interesa focalizar el análisis al distrito de Panamá donde se da la mayor actividad inmobiliaria aplicaremos el porcentaje de las Tablas 5.1.2 y 5.1.3 (Distribución geográfica de las unidades vendidas en el año 2013 y Distribución geográfica de las unidades vendidas en el año 2014) del distrito de Panamá al monto y unidades anuales de casas unifamiliares únicamente ya que es de conocimiento de cualquier residente en el país que la mayor parte de la construcción y venta de apartamentos se da en el distrito de Panamá y en el resto de distritos se construyen y venden mayormente casas unifamiliares, resultando finalmente en los montos y unidades de ventas por tipo en el distrito de Panamá en los años 2013, 2014 y 2015 detallados en la Tabla 5.1.5.

Tabla 5.1.5 Monto y unidades de viviendas vendidas por tipo en el distrito de Panamá: años 2013-15

Año	Monto Casas Unifamiliares	Unidades Casas Unifamiliares	Monto Apartamentos	Unidades Apartamentos
2013	\$221,539,179.19	2,772	\$331,087,305.56	1,565
2014	\$258,948,094.65	2,982	\$296,435,759.08	1,613
2015	\$264,872,527.78	3,179	\$303,217,866.65	1,720

Para realizar el análisis de ventas por corregimiento del distrito de Panamá consulté los informes anuales del valor de las construcciones de la Cámara Panameña de la Construcción

(CAPAC), asumiendo que el porcentaje de construcción por corregimiento sobre el total construido en el distrito de Panamá es igual al porcentaje de ventas por corregimiento sobre el total vendido en el distrito de Panamá (Tabla 5.1.5). Tomando en consideración que el tiempo promedio de construcción de una casa para su venta es de un año y el tiempo promedio de construcción de un edificio para su venta es de dos años; por ejemplo, para analizar los montos y unidades de venta de las casas unifamiliares del año 2013 le aplicaría los porcentajes de construcción por corregimiento de las casas unifamiliares del año 2012 al total vendido de casas unifamiliares en el distrito de Panamá en el año 2013 y para analizar los montos y unidades de venta de apartamentos del año 2013 le aplicaría los porcentajes de construcción por corregimiento de apartamentos del año 2011 al total vendido de apartamentos en el distrito de Panamá del año 2013.

Tabla 5.1.6 Inversión y unidades de casas unifamiliares construidas: año 2012

Corregimiento	Monto	Porcentaje	Unidades	Porcentaje
24 de Diciembre	\$797,238.00	0.7%	37	1.1%
Ancón	\$28,911,561.00	25.6%	174	5.3%
Alcalde Díaz	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Bella Vista	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Bethania	\$1,346,767.00	1.2%	13	0.4%
Calidonia	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Chilibre	\$1,537,391.00	1.4%	65	2.0%
Chorrillo	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Curundú	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Ernesto Córdoba	\$10,862,615.00	9.6%	14	0.4%
Juan Díaz	\$20,677,597.00	18.3%	282	8.6%
Las Cumbres	\$23,011,404.00	20.4%	1096	33.5%
Mañanitas	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Pacora	\$13,948,987.00	12.4%	1010	30.9%
Parque Lefevre	\$902,118.00	0.8%	6	0.2%
Pedregal	\$3,282,720.00	2.9%	202	6.2%
Pueblo Nuevo	\$224,000.00	0.2%	1	0.0%
Rio Abajo	\$68,000.00	0.1%	1	0.0%
San Felipe	\$294,419.00	0.3%	2	0.1%
San Francisco	\$637,518.00	0.6%	1	0.0%
San Martin	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Santa Ana	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Tocumen	\$6,413,087.00	5.7%	363	11.1%
Total	\$112,915,422.00	100.0%	3267	100.0%

Fuente: [15]

En la Tabla 5.6.1, observamos en el distrito de Panamá en el 2012 que la mayor inversión en construcción de casas unifamiliares destacan los corregimientos de Ancón, Las Cumbres y Juan Díaz y en cuanto a mayor cantidad de unidades construidas destacan los corregimientos de Las Cumbres, Pacora y Tocumen.

Tabla 5.1.7 Inversión y unidades de edificios de apartamentos construidos: año 2011

Corregimiento	Monto	Porcentaje	Unidades	Porcentaje
24 de Diciembre	\$0.00	0%	0	0%
Ancón	\$52,183,073.00	32%	12	24%
Alcalde Díaz	\$0.00	0%	0	0%
Bella Vista	\$37,967,125.00	23%	5	10%
Bethania	\$2,153,743.00	1%	3	6%
Calidonia	\$0.00	0%	0	0%
Chilibre	\$2,102,507.00	1%	1	2%
Chorrillo	\$0.00	0%	0	0%
Curundú	\$0.00	0%	0	0%
Ernesto Córdoba	\$0.00	0%	0	0%
Juan Díaz	\$17,943,547.00	11%	5	10%
Las Cumbres	\$0.00	0%	0	0%
Mañanitas	\$0.00	0%	0	0%
Pacora	\$0.00	0%	0	0%
Parque Lefevre	\$12,668,712.00	8%	7	14%
Pedregal	\$1,839,614.00	1%	1	2%
Pueblo Nuevo	\$11,019,871.00	7%	4	8%
Rio Abajo	\$10,150,641.00	6%	4	8%
San Felipe	\$4,518,388.00	3%	2	4%
San Francisco	\$11,396,060.00	7%	7	14%
San Martin	\$0.00	0%	0	0%
Santa Ana	\$0.00	0%	0	0%
Tocumen	\$0.00	0%	0	0%
Total	\$163,943,281.00	100%	51	100%
<i>Fuente: [15]</i>				

En la Tabla 5.1.7, vemos que en el distrito de Panamá en el año 2011 la inversión en construcción de edificios de apartamentos predomina en los corregimientos de Ancón, Bella Vista y Juan Díaz y con respecto a la cantidad de unidades de edificios construidos sobresalen en los corregimientos de Ancón, Parque Lefevre y San Francisco.

Tabla 5.1.8 Inversión y unidades de casas unifamiliares construidas: año 2013

Corregimiento	Monto	Porcentaje	Unidades	Porcentaje
24 de Diciembre	\$1,362,028.00	1.5%	46	1.2%
Ancón	\$3,663,403.00	4.0%	29	0.8%
Alcalde Díaz	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Bella Vista	\$872,981.00	0.9%	1	0.0%
Bethania	\$2,005,000.00	2.2%	5	0.1%
Calidonia	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Chilibre	\$558,955.00	0.6%	11	0.3%
Chorrillo	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Curundú	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Ernesto Córdoba	\$22,774,801.00	24.7%	310	8.3%
Juan Díaz	\$19,560,992.00	21.2%	482	12.9%
Las Cumbres	\$17,370,796.00	18.8%	623	16.7%
Mañanitas	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Pacora	\$12,905,010.00	14.0%	1618	43.4%
Parque Lefevre	\$691,908.00	0.7%	2	0.1%
Pedregal	\$1,533,725.00	1.7%	128	3.4%
Pueblo Nuevo	\$49,199.00	0.1%	2	0.1%
Rio Abajo	\$196,101.00	0.2%	3	0.1%
San Felipe	\$0.00	0.0%	0	0.0%
San Francisco	\$2,150,000.00	2.3%	6	0.2%
San Martin	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Santa Ana	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Tocumen	\$6,600,386.00	7.2%	463	12.4%
Total	\$92,295,285.00	100.0%	3729	100.0%

Fuente: [15]

En la Tabla 5.1.8, cabe destacar que en el distrito de Panamá en el 2013 se invertía en la construcción de casas unifamiliares en los corregimientos de Ernesto Córdoba, Juan Díaz y Pacora y se construyeron mayor cantidad de casas unifamiliares en los corregimientos Pacora, Las Cumbres y Juan Díaz.

Tabla 5.1.9 Inversión y unidades de edificios de apartamentos construidos: año 2012

Corregimiento	Monto	Porcentaje	Unidades	Porcentaje
24 de Diciembre	\$0.00	0%	0	0%
Ancón	\$20,810,146.00	9%	7	9%
Alcalde Díaz	\$0.00	0%	0	0%
Bella Vista	\$14,185,165.00	6%	8	10%
Bethania	\$39,009,950.00	17%	16	21%
Calidonia	\$20,000,000.00	9%	1	1%
Chilibre	\$0.00	0%	0	0%
Chorrillo	\$0.00	0%	0	0%
Curundú	\$0.00	0%	0	0%
Ernesto Córdoba	\$0.00	0%	0	0%
Juan Díaz	\$58,582,111.00	26%	12	16%
Las Cumbres	\$1,000,000.00	0%	1	1%
Mañanitas	\$0.00	0%	0	0%
Pacora	\$693,114.00	0%	1	1%
Parque Lefevre	\$23,941,171.00	11%	12	16%
Pedregal	\$0.00	0%	0	0%
Pueblo Nuevo	\$6,137,344.00	3%	3	4%
Rio Abajo	\$8,537,606.00	4%	4	5%
San Felipe	\$425,000.00	0%	1	1%
San Francisco	\$34,600,229.00	15%	11	14%
San Martín	\$0.00	0%	0	0%
Santa Ana	\$0.00	0%	0	0%
Tocumen	\$0.00	0%	0	0%
Total	\$227,921,836.00	100%	77	100%

Fuente: [15]

En la Tabla 5.1.9, observamos que en el 2012 se invertía mayormente en la construcción de edificios de apartamentos en los corregimientos de Juan Díaz, Bethania y San Francisco y se construyeron más edificios de apartamentos en el corregimiento de Bethania, Juan Díaz y Parque Lefevre.

Tabla 5.1.10 Inversión en casas unifamiliares construidas: año 2014

Corregimiento	Monto	Porcentaje
24 de Diciembre	\$450,557.00	0.4%
Ancón	\$403,594.00	0.4%
Alcalde Díaz	\$2,373,831.00	2.1%
Bella Vista	\$750,000.00	0.7%
Bethania	\$261,015.00	0.2%
Calidonia	\$0.00	0.0%
Chilibre	\$13,809,678.00	12.4%
Chorrillo	\$250,000.00	0.2%
Curundú	\$0.00	0.0%
Ernesto Córdoba	\$41,301,727.00	37.0%
Juan Díaz	\$4,325,764.00	3.9%
Las Cumbres	\$1,998,534.00	1.8%
Mañanitas	\$0.00	0.0%
Pacora	\$13,730,179.00	12.3%
Parque Lefevre	\$62,000.00	0.1%
Pedregal	\$8,738,641.00	7.8%
Pueblo Nuevo	\$0.00	0.0%
Rio Abajo	\$75,000.00	0.1%
San Felipe	\$0.00	0.0%
San Francisco	\$1,262,573.00	1.1%
San Martin	\$0.00	0.0%
Santa Ana	\$0.00	0.0%
Tocumen	\$21,749,795.00	19.5%
Total	\$111,542,888.00	100.0%
Fuente: [16]		

En la Tabla 5.1.10, observamos que en el 2014 en el distrito de Panamá la mayor inversión en la construcción de casas unifamiliares fue en los corregimientos de Ernesto Córdoba, Tocumen y Chilibre y no se registraron datos de la cantidad de unidades construidas por corregimiento en este año en el distrito de Panamá.

Tabla 5.1.11 Inversión y unidades de edificios de apartamentos construidos: año 2013

Corregimiento	Monto	Porcentaje	Unidades	Porcentaje
24 de Diciembre	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Ancón	\$38,562,395.00	8.4%	6	6.7%
Alcalde Díaz	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Bella Vista	\$81,473,024.00	17.8%	14	15.6%
Bethania	\$41,515,429.00	9.1%	13	14.4%
Calidonia	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Chilibre	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Chorrillo	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Curundú	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Ernesto Córdoba	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Juan Díaz	\$66,576,703.00	14.6%	12	13.3%
Las Cumbres	\$6,737,638.00	1.5%	4	4.4%
Mañanitas	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Pacora	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Parque Lefevre	\$71,777,615.00	15.7%	9	10.0%
Pedregal	\$327,295.00	0.1%	2	2.2%
Pueblo Nuevo	\$31,340,094.00	6.9%	3	3.3%
Rio Abajo	\$12,642,526.00	2.8%	4	4.4%
San Felipe	\$0.00	0.0%	0	0.0%
San Francisco	\$82,821,944.00	18.1%	19	21.1%
San Martín	\$0.00	0.0%	0	0.0%
Santa Ana	\$10,863,051.00	2.4%	3	3.3%
Tocumen	\$12,000,000.00	2.6%	1	1.1%
Total	\$456,637,714.00	100.0%	90	100.0%

Fuente: [16]

En la Tabla 5.1.11, en cuanto a la inversión en edificios de apartamentos en el distrito de Panamá en el 2013 destaca en los corregimientos de Bella Vista, Parque Lefevre y Juan Díaz y en cuanto a la mayor cantidad de edificios de apartamentos construidos en ese año los encontramos en los corregimientos de San Francisco, Bella Vista y Bethania.

Aplicando los porcentajes por corregimiento de las Tablas 5.1.6 y 5.1.7 al monto y unidades de casas unifamiliares y apartamentos vendidos en el distrito de Panamá en el año 2013 de la Tabla 5.1.5, los porcentajes por corregimiento de las Tablas 5.1.8 y 5.1.9 al monto y unidades de casas unifamiliares y apartamentos vendidos en el distrito de Panamá en el año 2014 de la Tabla 5.1.5 y los porcentajes por corregimiento de las Tablas 5.1.10 y 5.1.11 al monto y unidades de casas unifamiliares y apartamentos vendidas en el distrito de Panamá en el año 2015 de la Tabla 5.1.5; obtenemos los montos y unidades de casas unifamiliares

ventas por corregimiento en los años 2013 al 2015 especificado en la Tabla 5.1.12 y los montos y unidades de apartamentos vendidos por corregimiento en los años 2013 al 2015 detallado en la Tabla 5.1.13.

Tabla 5.1.12 Montos y unidades de casas unifamiliares vendidas: años 2013-15

Corregimiento	Año 2013		Año 2014		Año 2015	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	\$1,564,174.75	31	\$3,821,371.32	37	\$1,069,903.91	13
Ancón	\$56,724,257.68	148	\$10,278,219.81	23	\$958,384.39	12
Alcalde Díaz	\$0.00	0	\$0.00	0	\$5,636,958.38	68
Bella Vista	\$0.00	0	\$2,449,277.52	1	\$1,780,968.73	21
Bethania	\$2,642,346.37	11	\$5,625,324.52	4	\$619,812.74	7
Calidonia	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Chilibre	\$3,016,349.18	55	\$1,568,231.06	9	\$32,792,806.29	394
Chorrillo	\$0.00	0	\$0.00	0	\$593,656.24	7
Curundú	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Ernesto Córdoba	\$21,312,366.09	12	\$63,898,078.06	248	\$98,076,112.50	1177
Juan Díaz	\$40,569,284.39	239	\$54,881,260.81	385	\$10,272,067.24	123
Las Cumbres	\$45,148,195.56	930	\$48,736,341.48	498	\$4,745,768.75	57
Mañanitas	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Pacora	\$27,367,803.93	857	\$36,206,917.30	1294	\$32,604,025.98	391
Parque Lefevre	\$1,769,948.50	5	\$1,941,250.39	2	\$147,226.75	2
Pedregal	\$6,440,671.09	171	\$4,303,092.69	102	\$20,750,995.18	249
Pueblo Nuevo	\$439,486.26	1	\$138,035.08	2	\$0.00	0
Río Abajo	\$133,415.47	1	\$550,190.41	2	\$178,096.87	2
San Felipe	\$577,647.79	2	\$0.00	0	\$0.00	0
San Francisco	\$1,250,805.35	1	\$6,032,143.50	5	\$2,998,137.38	36
San Martín	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Santa Ana	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Tocumen	\$12,582,426.78	308	\$18,518,360.70	370	\$51,647,606.44	620
Total	\$221,539,179.19	2772	\$258,948,094.65	2982	\$264,872,527.78	3179

En cuanto al monto de venta anual total de casas unifamiliares observamos que en el 2014 aumentó un 17% con respecto al año 2013 y en el 2015, sólo un 2% con respecto al año 2014. Sin embargo, analizando las unidades de casas unifamiliares vendidas anualmente en el año

2014 hubo un incremento del 8% con respecto al año 2013 y en el 2015 aumentó un 7% con respecto al año 2014.

Tabla 5.1.13 Monto y unidades de edificios de apartamentos vendidos: años 2013-15

Corregimiento	Año 2013		Año 2014		Año 2015	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Ancón	\$105,384,941.24	368	\$27,065,732.42	147	\$25,606,310.62	115
Alcalde Díaz	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Bella Vista	\$76,675,500.45	153	\$18,449,264.13	168	\$54,099,947.88	268
Bethania	\$4,349,534.56	92	\$50,736,446.95	335	\$27,567,192.61	248
Calidonia	\$0.00	0	\$26,012,054.33	21	\$0.00	0
Chilibre	\$4,246,062.26	31	\$0.00	0	\$0.00	0
Chorrillo	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Curundú	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Ernesto Córdoba	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Juan Díaz	\$36,237,414.50	153	\$76,192,052.71	251	\$44,208,450.67	229
Las Cumbres	\$0.00	0	\$1,300,602.72	21	\$4,473,945.45	76
Mañanitas	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Pacora	\$0.00	0	\$901,465.95	21	\$0.00	0
Parque Lefevre	\$25,584,761.36	215	\$31,137,952.04	251	\$47,661,974.97	172
Pedregal	\$3,715,143.67	31	\$0.00	0	\$217,331.35	38
Pueblo Nuevo	\$22,254,888.24	123	\$7,982,246.28	63	\$20,810,537.88	57
Río Abajo	\$20,499,457.85	123	\$11,104,033.56	84	\$8,394,925.88	76
San Felipe	\$9,124,990.66	61	\$552,756.15	21	\$0.00	0
San Francisco	\$23,014,610.76	215	\$45,001,151.83	230	\$54,995,661.55	363
San Martín	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Santa Ana	\$0.00	0	\$0.00	0	\$7,213,313.86	57
Tocumen	\$0.00	0	\$0.00	0	\$7,968,273.95	19
Total	\$331,087,305.56	1565	\$296,435,759.08	1613	\$303,217,866.65	1720

El monto total de venta de los apartamentos en el 2014 disminuyó un 10 % con respecto al año anterior y en el 2015 aumentó solamente un 2 % con respecto al año 2014. En contraste, las unidades de apartamentos vendidos en el 2014 tuvieron un incremento del 3 % con respecto al año 2013 y posteriormente en el año 2015 aumentó un 7 % comparándolo con el año 2014.

En la Tablas 5.1.14 y 5.1.15 se presentan los montos y unidades de venta de casas unifamiliares y apartamentos por corregimiento de mayor a menor en el año 2013.

Tabla 5.1.14 Monto y unidades de casas unifamiliares vendidas por corregimiento de mayor a menor: año 2013

Corregimiento	Monto	Corregimiento	Unidades
Ancón	\$56,724,257.68	Las Cumbres	930
Las Cumbres	\$45,148,195.56	Pacora	857
Juan Díaz	\$40,569,284.39	Tocumen	308
Pacora	\$27,367,803.93	Juan Díaz	239
Ernesto Córdoba	\$21,312,366.09	Pedregal	171
Tocumen	\$12,582,426.78	Ancón	148
Pedregal	\$6,440,671.09	Chilibre	55
Chilibre	\$3,016,349.18	24 de Diciembre	31
Bethania	\$2,642,346.37	Ernesto Córdoba	12
Parque Lefevre	\$1,769,948.50	Bethania	11
24 de Diciembre	\$1,564,174.75	Parque Lefevre	5
San Francisco	\$1,250,805.35	San Felipe	2
San Felipe	\$577,647.79	Pueblo Nuevo	1
Pueblo Nuevo	\$439,486.26	Rio Abajo	1
Rio Abajo	\$133,415.47	San Francisco	1
Alcalde Díaz	\$0.00	Alcalde Díaz	0
Bella Vista	\$0.00	Bella Vista	0
Calidonia	\$0.00	Calidonia	0
Chorrillo	\$0.00	Chorrillo	0
Curundú	\$0.00	Curundú	0
Mañanitas	\$0.00	Mañanitas	0
Santa Ana	\$0.00	Santa Ana	0

En la Tabla 5.4.14, se puede apreciar que en el distrito de Panamá en el 2013 el valor de ventas de casas unifamiliares en el corregimiento de Ancón fue el más alto; sin embargo, en el corregimiento de Las Cumbres se vendieron la mayor cantidad de casas unifamiliares en el distrito. Esto tiene que ver con los segmentos a los que pertenecen cada corregimiento según en ingreso mensual de sus habitantes, lo cual analizaremos más adelante. También observamos que seguido del corregimiento de Ancón se registran montos mayores de venta de casas unifamiliares en los corregimientos de Las Cumbres y Juan Díaz.

Tabla 5.1.15 Monto y unidades de edificio de apartamentos vendidos por corregimiento de mayor a menor: año 2013

Corregimiento	Monto	Corregimiento	Unidades
Ancón	\$105,384,941.24	Ancón	368
Bella Vista	\$76,675,500.45	Parque Lefevre	215
Juan Díaz	\$36,237,414.50	San Francisco	215
Parque Lefevre	\$25,584,761.36	Bella Vista	153
San Francisco	\$23,014,610.76	Juan Díaz	153
Pueblo Nuevo	\$22,254,888.24	Pueblo Nuevo	123
Rio Abajo	\$20,499,457.85	Rio Abajo	123
San Felipe	\$9,124,990.66	Bethania	92
Bethania	\$4,349,534.56	San Felipe	61
Chilibre	\$4,246,062.26	Chilibre	31
Pedregal	\$3,715,143.67	Pedregal	31
24 de Diciembre	\$0.00	24 de Diciembre	0
Alcalde Díaz	\$0.00	Alcalde Díaz	0
Calidonia	\$0.00	Calidonia	0
Chorrillo	\$0.00	Chorrillo	0
Curundú	\$0.00	Curundú	0
Ernesto Córdoba	\$0.00	Ernesto Córdoba	0
Las Cumbres	\$0.00	Las Cumbres	0
Mañanitas	\$0.00	Mañanitas	0
Pacora	\$0.00	Pacora	0
Santa Ana	\$0.00	Santa Ana	0
Tocumen	\$0.00	Tocumen	0

En la Tabla 5.1.15, observamos en el año 2013 en el distrito de Panamá se da el mayor monto de venta de apartamentos y la mayor cantidad de edificios de apartamentos vendidos en el corregimiento de Ancón. Con respecto a los montos de venta de edificios de apartamentos mayores vemos que después de Ancón se posicionan los corregimientos de Bella Vista y Juan Díaz y con respecto a las mayores cantidades de unidades de edificios de apartamentos vendidos vemos que seguido de Ancón se ubican los corregimientos de Parque Lefevre y San Francisco.

En la Tablas 5.1.16 y 5.1.17 se presentan los montos y unidades de venta de casas unifamiliares y apartamentos por corregimiento de mayor a menor en el año 2014.

Tabla 5.1.16 Monto y unidades de casas unifamiliares vendidas por corregimiento de mayor a menor: año 2014

Corregimiento	Monto	Corregimiento	Unidades
Ernesto Córdoba	\$63,898,078.06	Pacora	1294
Juan Díaz	\$54,881,260.81	Las Cumbres	498
Las Cumbres	\$48,736,341.48	Juan Díaz	385
Pacora	\$36,206,917.30	Tocumen	370
Tocumen	\$18,518,360.70	Ernesto Córdoba	248
Ancón	\$10,278,219.81	Pedregal	102
San Francisco	\$6,032,143.50	24 de Diciembre	37
Bethania	\$5,625,324.52	Ancón	23
Pedregal	\$4,303,092.69	Chilibre	9
24 de Diciembre	\$3,821,371.32	San Francisco	5
Bella Vista	\$2,449,277.52	Bethania	4
Parque Lefevre	\$1,941,250.39	Rio Abajo	2
Chilibre	\$1,568,231.06	Parque Lefevre	2
Rio Abajo	\$550,190.41	Pueblo Nuevo	2
Pueblo Nuevo	\$138,035.08	Bella Vista	1
Alcalde Díaz	\$0.00	Alcalde Díaz	0
Calidonia	\$0.00	Calidonia	0
Chorrillo	\$0.00	Chorrillo	0
Curundú	\$0.00	Curundú	0
Mañanitas	\$0.00	Mañanitas	0
San Felipe	\$0.00	San Felipe	0
Santa Ana	\$0.00	Santa Ana	0

En la Tabla 5.1.16, vemos que en el 2014 en el distrito de Panamá se registran mayores montos de venta de casas unifamiliares en los corregimientos de Ernesto Córdoba, Juan Díaz y Las Cumbres y la mayor cantidad de unidades de casas unifamiliares en los corregimientos de Pacora, Las Cumbres y Juan Díaz. Comparando con los datos del año 2013 los corregimientos de Juan Díaz y Las Cumbres mantuvieron su tendencia en venta de casas unifamiliares.

Tabla 5.1.17 Monto y unidades de apartamentos vendidos por corregimiento de mayor a menor: año 2014

Corregimiento	Monto	Corregimiento	Unidades
Juan Díaz	\$76,192,052.71	Bethania	335
Bethania	\$50,736,446.95	Juan Díaz	251
San Francisco	\$45,001,151.83	Parque Lefevre	251
Parque Lefevre	\$31,137,952.04	San Francisco	230
Ancón	\$27,065,732.42	Bella Vista	168
Calidonia	\$26,012,054.33	Ancón	147
Bella Vista	\$18,449,264.13	Rio Abajo	84
Rio Abajo	\$11,104,033.56	Pueblo Nuevo	63
Pueblo Nuevo	\$7,982,246.28	Calidonia	21
Las Cumbres	\$1,300,602.72	Las Cumbres	21
Pacora	\$901,465.95	Pacora	21
San Felipe	\$552,756.15	San Felipe	21
24 de Diciembre	\$0.00	24 de Diciembre	0
Alcalde Díaz	\$0.00	Alcalde Díaz	0
Chilibre	\$0.00	Chilibre	0
Chorrillo	\$0.00	Chorrillo	0
Curundú	\$0.00	Curundú	0
Ernesto Córdoba	\$0.00	Ernesto Córdoba	0
Mañanitas	\$0.00	Mañanitas	0
Pedregal	\$0.00	Pedregal	0
Santa Ana	\$0.00	Santa Ana	0
Tocumen	\$0.00	Tocumen	0

En la Tabla 5.1.17, cabe señalar que en el 2014 en el distrito de Panamá los corregimientos con mayor monto de venta de edificios de apartamentos son Juan Díaz, Bethania y San Francisco y en cuanto a la mayor cantidad de unidades de edificios de apartamentos vendidos destacan Bethania, Juan Díaz y Parque Lefevre. Al comparar con los datos del 2013, observamos que se mantiene la tendencia de venta en los corregimientos de Juan Díaz y Parque Lefevre.

En la Tablas 5.1.18 y 5.1.19 se presentan los montos y unidades de venta de casas unifamiliares y apartamentos por corregimiento de mayor a menor en el año 2015.

Tabla 5.1.18 Monto y unidades de casas unifamiliares vendidas por corregimiento de mayor a menor: año 2015

Corregimiento	Monto	Corregimiento	Unidades
Ernesto Córdoba	\$98,076,112.50	Ernesto Córdoba	1177
Tocumen	\$51,647,606.44	Tocumen	620
Chilibre	\$32,792,806.29	Chilibre	394
Pacora	\$32,604,025.98	Pacora	391
Pedregal	\$20,750,995.18	Pedregal	249
Juan Díaz	\$10,272,067.24	Juan Díaz	123
Alcalde Díaz	\$5,636,958.38	Alcalde Díaz	68
Las Cumbres	\$4,745,768.75	Las Cumbres	57
San Francisco	\$2,998,137.38	San Francisco	36
Bella Vista	\$1,780,968.73	Bella Vista	21
24 de Diciembre	\$1,069,903.91	24 de Diciembre	13
Ancón	\$958,384.39	Ancón	12
Bethania	\$619,812.74	Bethania	7
Chorrillo	\$593,656.24	Chorrillo	7
Rio Abajo	\$178,096.87	Rio Abajo	2
Parque Lefevre	\$147,226.75	Parque Lefevre	2
Calidonia	\$0.00	Calidonia	0
Curundú	\$0.00	Curundú	0
Mañanitas	\$0.00	Mañanitas	0
Pueblo Nuevo	\$0.00	Pueblo Nuevo	0
San Felipe	\$0.00	San Felipe	0
Santa Ana	\$0.00	Santa Ana	0

En la Tabla 5.1.18, observamos que según los datos de montos de venta de casas unifamiliares en el distrito de Panamá en el 2015 lideran los corregimientos de Ernesto Córdoba, Tocumen y Chilibre y en cuanto a los corregimientos que destacan en la venta de la mayor cantidad de casas unifamiliares son en este caso los mismos y en el mismo orden. También observamos que sólo se mantiene la tendencia líder en ventas de casas unifamiliares en el corregimiento Ernesto Córdoba.

Tabla 5.1.19 Monto y unidades de apartamentos vendidas por corregimiento de mayor a menor: año 2015

Corregimiento	Monto	Corregimiento	Unidades
San Francisco	\$54,995,661.55	San Francisco	363
Bella Vista	\$54,099,947.88	Bella Vista	268
Parque Lefevre	\$47,661,974.97	Bethania	248
Juan Díaz	\$44,208,450.67	Juan Díaz	229
Bethania	\$27,567,192.61	Parque Lefevre	172
Ancón	\$25,606,310.62	Ancón	115
Pueblo Nuevo	\$20,810,537.88	Las Cumbres	76
Rio Abajo	\$8,394,925.88	Rio Abajo	76
Tocumen	\$7,968,273.95	Pueblo Nuevo	57
Santa Ana	\$7,213,313.86	Santa Ana	57
Las Cumbres	\$4,473,945.45	Pedregal	38
Pedregal	\$217,331.35	Tocumen	19
24 de Diciembre	\$0.00	24 de Diciembre	0
Alcalde Díaz	\$0.00	Alcalde Díaz	0
Calidonia	\$0.00	Calidonia	0
Chilibre	\$0.00	Chilibre	0
Chorrillo	\$0.00	Chorrillo	0
Curundú	\$0.00	Curundú	0
Ernesto Córdoba	\$0.00	Ernesto Córdoba	0
Mañanitas	\$0.00	Mañanitas	0
Pacora	\$0.00	Pacora	0
San Felipe	\$0.00	San Felipe	0

En la Tabla 5.1.19, destacan los corregimientos de San Francisco, Bella Vista y Parque Lefevre con los mayores montos de venta de edificios de apartamentos vendidos en el distrito de Panamá en el año 2015. Los corregimientos de San Francisco, Bella Vista y Bethania lideran en la cantidad de unidades de edificios de apartamentos vendidos. Comparando estos datos con lo del año anterior vemos que San Francisco, Bethania y Parque Lefevre se mantienen liderando las ventas de edificios de apartamentos en el distrito de Panamá.

5.2. EVOLUCIÓN SOCIODEMOGRÁFICA EM LOS ÚLTIMOS AÑOS

De acuerdo con la información que proporcionan los censos más recientes, entre 1990 y 2010 la población se incrementó en alrededor de medio millón cada diez años. Las tasas de crecimiento medio anual intercensal fueron 2.00 y 1.84 por ciento, entre 1990-2000 y entre 2000-2010, respectivamente.

El último incremento absoluto intercensal observado en Panamá durante el siglo XX se cifró en 509,848 habitantes, ya que la población para 1990 fue de 2,329,329 y el Censo de Población del 2000 reveló que el volumen de habitantes en el territorio nacional y aguas jurisdiccionales de la República, ascendió a 2,839,177 [17].

En el nuevo siglo, en el período intercensal 2000-2010 el incremento absoluto de habitantes fue de 566,636 lo cual representa cerca de una quinta parte de la cifra alcanzada en el 2000, en 2010 se contabilizaron 3,405,813 habitantes [17]

Estos incrementos absolutos históricos, generaron un impacto importante sobre el territorio y sus recursos disponibles. Con una superficie de 74,177.3 kilómetros cuadrados (Km²), la densidad ha variado de 31.4 a 45.9 habitantes por kilómetro cuadrado, en tan solo 20 años [18]. Aunque el ritmo de crecimiento poblacional va en descenso, se aportó importantes contingentes de personas al monto total de habitantes. A propósito del crecimiento demográfico, la relación población/territorio importa y mucho, sobre todo en un país pequeño y con características económicas tan peculiares en la subregión centroamericana, como el poco peso relativo del sector primario y la primacía del sector terciario de la actividad económica, vinculado a la región interoceánica.

Basados en los últimos datos disponibles de registros vitales y censos, se presentan los volúmenes de población para los años censales, de acuerdo a la más reciente estimación y proyección de población elaborada en el país, referida al 1 de julio del año correspondiente [19]:

- 1990: 2,474,119
- 2000: 3,040,701
- 2010: 3,661,835

Las tasas estimadas de crecimiento son las siguientes:

- 1990-2000: 2.08
- 2000-2010: 1.88

De acuerdo con las proyecciones nacionales vigentes, la población panameña se incrementó en cerca de un millón de personas durante los primeros 16 años del nuevo milenio, la

población del país al 1 de julio de 2016 ascendió a 4,037,043 [19]. Igual que con las cifras censales, con la estimación se observó que aún a ritmos de crecimiento lento y en descenso, se produjo un importante aumento absoluto de población, en un período relativamente corto. Sin embargo, de haberse mantenido el ritmo de crecimiento con que cerró el siglo XX, con la tasa de crecimiento estimada entre 1990-2000 de 2.08, para el 2016 la población total sería alrededor de 4,2 millones de personas. En otras palabras, de no haberse experimentado los descensos de las tasas de crecimiento poblacional.

En ese sentido, se puede inferir que la desaceleración del crecimiento redujo la población demandante de atención social en alrededor de 200 mil personas, lo cual liberó en cierta medida la presión demográfica sobre los sectores sociales de apoyo, al igual que presentó una oportunidad valiosa para enfrentar decididamente la pobreza y las inequidades regionales, sobre todo ante ejecución de la pasada agenda de desarrollo global y sus Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM).

En la Tabla 5.2.1 se puede apreciar la población por distrito de la provincia de Panamá en el último censo del 2010 y la estimación de la población en el 2016, en el cual observamos que la mayor y más significativa variación de 238, 990 habitantes en los 6 años se da en el distrito de Panamá.

Tabla 5.2.1 Población por distrito según sexo del censo 2010 y estimación del 2016

Distrito	Censo ¹			Estimación al 1 de julio ^{2*}			Variación del total de población
	2010			2016			
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	
Panamá	880,691	434,691	446,000	1,119,681	553,354	566,327	238,990
San Miguelito	315,019	152,596	162,423	360,101	176,055	184,046	45,082
Chepo	46,139	24,198	21,941	56,396	29,629	26,767	10,257
Balboa	2,721	1,568	1,153	3,198	1,879	1,319	477
Chimán	3,343	1,892	1,451	3,509	2,003	1,506	166
Taboga	1,119	587	532	1,300	686	614	181
Total	1,249,032	615,532	633,500	1,544,185	763,606	780,579	295,153
*Nota: Tomando como referencia los datos del último censo del 2010 se realizan proyecciones utilizando el método diferencial de crecimiento							
¹ Fuente: [20]							
² Fuente: [7]							

El índice de masculinidad en el 2016 es de 100.7 hombres por cada cien mujeres, dieciséis años antes por cada cien mujeres había un hombre adicional, la relación de masculinidad al año 2000 con datos de la estimación al 1 de julio fue de 101.5 [21]. De acuerdo con las

proyecciones de población, todavía la relación entre ambos sexos muestra una mayor cuantía de hombres, pero los valores cada vez están más próximos al equilibrio.

En las Tablas 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6 y 5.2.7 se detallan las comparaciones del número de habitantes del censo 2010 con respecto a la estimación del año 2016 por sexo y por corregimiento de los distritos de la provincia de Panamá: Panamá, San Miguelito, Chepo, Balboa, Chimán y Taboga.

Tabla 5.2.2 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de Panamá: Censo 2010 y Estimación 2016

Corregimiento	Censo ¹			Estimación al 1 de julio ²			Variación del total de población
	2010			2016			
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	
Tocumen	74,952	37,630	37,322	111,629	55,700	55,929	36,677
24 de Diciembre	65,404	32,535	32,869	96,900	47,959	48,941	31,496
Ernesto Córdoba Campos	55,784	27,676	28,108	78,461	38,727	39,734	22,677
Chilibre	53,955	27,485	26,470	75,621	38,359	37,262	21,666
Las Mañanitas	39,473	19,324	20,149	58,870	28,670	30,200	19,397
Alcalde Díaz	41,292	20,577	20,715	58,646	29,011	29,635	17,354
Ancón	29,761	16,191	13,570	46,212	25,015	21,197	16,451
Pacora	52,494	29,459	23,035	67,982	38,182	29,800	15,488
Las Cumbres	32,867	16,582	16,285	46,328	23,272	23,056	13,461
Juan Díaz	100,636	47,244	53,392	111,924	52,351	59,573	11,288
San Francisco	43,939	20,562	23,377	49,583	23,261	26,322	5,644
Pedregal	51,641	25,704	25,937	56,733	28,293	28,440	5,092
Betania	46,116	20,982	25,134	50,973	23,153	27,820	4,857
Parque Lefevre	36,997	17,232	19,765	40,567	18,869	21,698	3,570
Bella Vista	30,136	14,283	15,853	33,393	15,941	17,452	3,257
Río Abajo	26,607	12,181	14,426	28,843	13,170	15,673	2,236
Pueblo Nuevo	18,984	8,911	10,073	20,848	9,750	11,098	1,864
San Martín	4,410	2,340	2,070	6,176	3,282	2,894	1,766
La Exposición o Calidonia	19,108	9,539	9,569	20,602	10,371	10,231	1,494
Santa Ana	18,210	9,287	8,923	19,415	9,954	9,461	1,205
El Chorrillo	18,302	8,938	9,364	19,416	9,504	9,912	1,114
Curundú	16,361	8,232	8,129	17,290	8,749	8,541	929
San Felipe	3,262	1,797	1,465	3,269	1,811	1,458	7
Total	880,691	434,691	446,000	1,119,681	553,354	566,327	238,990

Nota: Tomando como referencia los datos del último censo del 2010 se realizan proyecciones utilizando el método diferencial de crecimiento

¹Fuente: [20]

²Fuente: [22]

En la Tabla 5.2.2, que en el distrito de Panamá se registra un aumento poblacional en el 2016 de aproximadamente el 27 % con respecto a la cantidad total registrada en el censo del 2010. Cabe resaltar que en el 2016 se mantiene la distribución entre hombres y mujeres de la población total, donde los hombres representan aproximadamente el 49 % de la población y las mujeres el 51 % de la población total del distrito. También observamos que se registra mayor crecimiento poblacional en los siguientes corregimientos del distrito de Panamá: Tocumen con 36, 677 habitantes, 24 de Diciembre con 31, 496 habitantes y Ernesto Córdoba Campos con 22, 677 habitantes.

Tabla 5.2.3 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de San Miguelito: Censo 2010 y Estimación 2016

Corregimiento	Censo 2010			Estimación al 1 de julio 2016			Variación del total de población
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	
Rufina Alfaro	42,742	19,837	22,905	55,280	25,932	29,348	12,538
José Domingo Espinar	44,471	20,784	23,687	53,061	24,964	28,097	8,590
Belisario Porras	49,367	24,694	24,673	54,908	27,714	27,194	5,541
Belisario Frías	44,571	21,923	22,648	49,078	24,269	24,809	4,507
Omar Torrijos	36,452	17,751	18,701	40,521	19,819	20,702	4,069
Arnulfo Arias	31,650	15,615	16,035	35,383	17,519	17,864	3,733
Amelia Denis de Icaza	38,397	18,776	19,621	41,821	21,174	20,647	3,424
Victoriano Lorenzo	15,873	7,669	8,204	17,403	8,476	8,927	1,530
Mateo Iturralde	11,496	5,547	5,949	12,646	6,188	6,458	1,150
Total	315,019	152,596	162,423	360,101	176,055	184,046	45,082
Nota: Tomando como referencia los datos del último censo del 2010 se realizan proyecciones utilizando el método diferencial de crecimiento							
¹ Fuente: [20]							
² Fuente: [23]							

En la Tabla 5.2.3, vemos principalmente que en el distrito de San Miguelito en el 2016 se registra un aumento del 14 % de la población con respecto a la población total del censo 2010. Notamos que los corregimientos con mayor crecimiento poblacional del 2010 al 2016 en el distrito de San Miguelito son: Rufina Alfaro con 12,538 habitantes, José Domingo Espinar con 8, 590 habitantes y Belisario Porras con 5, 541 habitantes.

Tabla 5.2.4 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de Chepo: Censo 2010 y Estimación 2016

Corregimiento	Censo ¹			Estimación al 1 de julio ²			Variación del total de población
	2010			2016			
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	
Chepo (Cabecera)	20,420	10,392	10,028	26,099	13,379	12,720	5,679
Tortí	9,297	5,072	4,225	10,957	5,946	5,011	1,660
Las Margaritas	4,991	2,629	2,362	5,895	3,129	2,766	904
Comarca Kuna de Madungandí	4,271	2,159	2,112	5,143	2,607	2,536	872
Cañita	2,514	1,330	1,184	3,018	1,603	1,415	504
El Llano	2,819	1,584	1,235	3,220	1,813	1,407	401
Santa Cruz de Chinina	1,572	902	670	1,766	1,007	759	194
Chepillo	255	130	125	298	145	153	43
Total	46,139	24,198	21,941	56,396	29,629	26,767	10,257
Nota: Tomando como referencia los datos del último censo del 2010 se realizan proyecciones utilizando el método diferencial de crecimiento							
¹ Fuente: [20]							
² Fuente: [24]							

Tabla 5.2.5 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de Balboa: Censo 2010 y Estimación 2016

Corregimiento	Censo ¹			Estimación al 1 de julio ²			Variación del total de población
	2010			2016			
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	
San Miguel (Cabecera)	1,044	580	464	1,237	707	530	193
Saboga	713	443	270	816	512	304	103
La Esmeralda	524	293	231	622	354	268	98
Pedro Gonzalez	263	150	113	315	183	132	52
La Ensenada	94	53	41	111	65	46	17
La Guinea	83	49	34	97	58	39	14
Total	2,721	1,568	1,153	3,198	1,879	1,319	477
Nota: Tomando como referencia los datos del último censo del 2010 se realizan proyecciones utilizando el método diferencial de crecimiento							
¹ Fuente: [20]							
² Fuente: [25]							

En las Tablas 5.2.4 y 5.2.5, vemos respectivamente que en el distrito de Chepo se registra mayor crecimiento en la población durante los 6 años en los siguientes corregimientos: Chepo (Cabecera) con 5, 679 habitantes, Tortí con 1,660 habitantes y Las Margaritas con 904

habitantes y en el distrito de Balboa; en los siguientes corregimientos: San Miguel (Cabecera) con 193 habitantes, Saboga con 103 habitantes y La Esmeralda con 98 habitantes.

Tabla 5.2.6 Cantidad de habitantes por sexo y por corregimiento del distrito de Chimán: Censo 2010 y Estimación 2016

Corregimiento	Censo ¹			Estimación al 1 de julio ²			Variación del total de población
	2010			2016			
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	
Unión Santeña	920	531	389	1,040	567	473	120
Pásiga	439	254	185	484	261	223	45
Chimán (Cabecera)	1,205	653	552	1,206	696	510	1
Brujas	688	404	284	688	428	260	0
Gonzálo Vasquez	91	50	41	91	51	40	0
Total	3,343	1,892	1,451	3,509	2,003	1,506	166

Nota: Tomando como referencia los datos del último censo del 2010 se realizan proyecciones utilizando el método diferencial de crecimiento

¹Fuente: [20]

²Fuente: [26]

Tabla 5.2.7 Cantidad de habitantes por sexo por corregimiento del distrito de Taboga: Censo 2010 y Estimación 2016

Corregimiento	Censo ¹			Estimación al 1 de julio ²			Variación del total de población
	2010			2016			
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	
Taboga (Cabecera)	731	391	340	836	451	385	105
Otoque Oriente	262	136	126	313	165	148	51
Otoque Occidente	126	60	66	151	70	81	25
Total	1,119	587	532	1,300	686	614	181

Nota: Tomando como referencia los datos del último censo del 2010 se realizan proyecciones utilizando el método diferencial de crecimiento

¹Fuente: [20]

²Fuente: [27]

Las Tablas 5.2.6 y 5.2.7, muestran respectivamente que en el distrito de Chimán se registra el mayor aumento de población en el corregimiento de Unión Santeña con 120 habitantes y

en el distrito de Taboga en el corregimiento de Taboga (Cabecera) con 105 habitantes en la estimación del 2016 con respecto al censo 2010.

Al 2016 el 46% de la población de la provincia de Panamá es infantil, adolescente y joven (si para definir se toma la edad de 29 años como límite superior de este segmento de la población). Del 54 % restante, un 11 % son personas de 60 y más años de edad (aplicando esta edad como límite inferior para definir a la población adulta mayor). En la Tabla 5.2.8, se detallan las estimaciones de cantidades de población por rango de edad y sexo en la provincia de Panamá en el año 2016:

Tabla 5.2.8 Estimación y proyección de la población de la provincia de Panamá por sexo y edad: año 2016

Sexo	Total	Niñez y adolescencia (0-14)	Jóvenes (15 - 29)	Adultos (30-59)	Adultos Mayores (60 +)
Total	1,544,185	357,660	355,700	657,957	172,868
Hombres	763,606	182,488	179,619	324,603	76,896
Mujeres	780,579	175,172	176,081	333,354	95,972

Fuente: [22], [23], [24], [25], [26], [27]

Analizando el comportamiento de la edad poblacional de las estimaciones del año 2016 por distrito observamos que en el distrito de Panamá la misma distribución porcentual que en la provincia, lo cual es lógico ya que el 73 % de la población provincial habita en este distrito. Al comparar con la información del censo del 2010 en el distrito de Panamá el 51 % de la población es infantil, adolescente y joven y el 49 % restante es adulto. En las tablas 5.2.9 y 5.2.10, se puede verificar respectivamente la estimación de las cantidades de población del distrito de Panamá en el año 2016 y las cantidades de población del censo del 2010 por sexo y edad:

Tabla 5.2.9 Estimación y proyección de población del distrito de Panamá por sexo y edad: año 2016

Sexo	Total	Niñez y adolescencia (0-14)	Jóvenes (15 - 29)	Adultos (30-59)	Adultos Mayores (60 +)
Total	1,119,681	254,547	261,673	482,330	121,131
Hombres	553,354	129,732	132,462	237,195	53,965
Mujeres	566,327	124,815	129,211	245,135	67,166

Fuente: [22]

Tabla 5.2.10 Población del distrito de Panamá por sexo y edad: Censo 2010

Sexo	Total	Niñez y adolescencia (0-14)	Jóvenes (15 - 29)	Adultos (30-59)	Adultos Mayores (60 +)
Total	880,163	220,482	225,326	342,513	91,842
Hombres	434,389	112,185	111,792	169,411	41,001
Mujeres	445,774	108,297	113,534	173,102	50,841
<i>Fuente: [28]</i>					

La segmentación de mercado es el proceso, como su propio nombre indica, de dividir o segmentar un mercado en grupos uniformes más pequeños que tengan características y necesidades semejantes, la segmentación de un mercado se puede dividir de acuerdo a sus características o variables que puedan influir en su comportamiento de compra.

En Panamá no hay una segmentación del sector inmobiliario formalmente definida por lo que realicé un análisis de la mediana del ingreso mensual (valor por debajo del cual se encuentran el 50 % de los casos) por corregimiento del distrito de Panamá, donde en el 2010 habitaba el 70 % de la población de la provincia de Panamá con la finalidad de realizar una segmentación socioeconómica del distrito. Analizando los datos del último censo poblacional y de vivienda del 2010 en el país, la segmentación según ingresos mensuales de la población que habita en el distrito se clasificó en:

- Baja, ingresos mensuales de \$400.00 a \$600.00
- Media Baja, ingresos mensuales de \$601.00 a \$1250.00
- Media, ingresos mensuales de \$1251.00 a \$2000.00
- Media Alta, ingresos de \$2001.00 a \$3000.00
- Alta, ingresos mensuales mayores a \$3001.00

Esta clasificación está basada en que el promedio de la canasta básica de alimentos del año 2010 era de \$255.40 [29] y asumiendo los otros gastos fijos regulares de un hogar en ese año y también tomé en consideración mi percepción propia como residente del distrito.

En la Tabla 5.2.11 se detalla: la población, los hogares particulares, la mediana de ingreso mensual, el promedio de personas por hogar y la segmentación por corregimiento del distrito de Panamá.

Tabla 5.2.11 Cantidad de población y hogares particulares, mediana de ingreso mensual, promedio de personal por hogar y segmentación por corregimientos del distrito de Panamá: Censo 2010

Corregimiento	Población	Hogares particulares	Mediana de ingreso mensual (dólares)	Promedio de personas por hogar	Segmentación por ingresos
San Felipe	2,902	1,060	600.00	4.0	Baja
El Chorrillo	17,922	6,170	491.00	4.0	Baja
Santa Ana	17,168	5,989	600.00	4.0	Baja
La Exposición o Calidonia	16,029	6,101	800.00	3.7	Media Baja
Curundú	16,166	4,927	460.00	4.5	Baja
Betania	45,724	15,278	1805.00	3.9	Media
Bellavista	26,713	10,108	2217.00	3.6	Media Alta
Pueblo Nuevo	18,645	6,587	1500.00	3.7	Media
San Francisco	43,443	14,909	2050.00	3.9	Media Alta
Parque Lefevre	36,819	12,116	1226.50	4.0	Media Baja
Río Abajo	25,333	8,619	914.00	3.9	Media Baja
Juan Díaz	100,162	28,708	1246.00	4.4	Media Baja
Pedregal	51,282	14,459	652.00	4.7	Media Baja
Ancón	23,072	6,591	2430.00	4.6	Media Alta
Chilibre	53,587	14,862	595.00	4.6	Baja
Las Cumbres	32,627	8,782	680.00	4.7	Media Baja
Pacora	46,649	13,012	553.00	4.6	Baja
San Martín	4,373	1,266	457.00	4.6	Baja
Tocumen	72,470	20,460	735.00	4.6	Media Baja
Las Mañanitas	39,243	10,252	728.00	4.8	Media Baja
24 de Diciembre	65,273	17,665	650.00	4.8	Media Baja
Alcalde Díaz	41,146	11,212	786.00	4.7	Media Baja
Ernesto Córdoba Campos	55,688	14,861	806.00	4.7	Media Baja

Fuente: [30]

La segmentación del distrito de Panamá resulta en: 7 corregimientos de clasificación Baja, 11 corregimientos de clasificación Media Baja, 2 corregimientos de clasificación Media y 3 corregimientos de clasificación Media Alta. Cabe resaltar que en el distrito de Panamá hay zonas con una clasificación Alta, pero se concentra en ciertas barriadas de algunos corregimientos, por ejemplo: Costa del Este en Juan Díaz, Clayton en Ancón, Punta Paitilla y Punta Pacífica en San Francisco entre otros.

También observamos que el promedio de personas por hogar en el distrito de Panamá es 4.4 personas.

5.3. TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

La tipología de las construcciones en la provincia de Panamá es: residenciales, que lo conforman los edificios de apartamentos y las casas unifamiliares y comerciales, que lo constituyen los locales comerciales, los depósitos y galeras, las oficinas, los industriales, los hoteles y vallas publicitarias. En ocasiones se realizan adiciones o remodelaciones tanto en las construcciones de tipo residencial como comercial.

Según datos del informe anual de la Cámara Panameña de la Construcción en la Tabla 5.3.1, observamos que en el año 2015 en el distrito de Panamá el 64 % de la inversión en construcción fue en construcciones de tipo residencial y el 36 % restante, en construcciones de tipo comercial. Adicionalmente vemos que un 49.3 % de la inversión en construcciones de tipo residencial fue en edificios de apartamentos, seguido de un 38.1 % en adiciones y remodelación y por último un 12.6 % en casas residenciales.

Tabla 5.3.1 Inversión y unidades de construcción de tipo residencial en el distrito de Panamá: Año 2015

Tipología	Inversión	Unidades	Porcentaje del total de la inversión
Edificios de apartamentos	\$441,252,491.80	85.00	49.3 %
Casas Unifamiliares	\$112,255,704.83	3673.00	12.6%
Adiciones y remodelaciones	\$340,797,346.94	-	38.1%
Total	\$894,305,543.57	3758.00	100%

Fuente: [16]

En la Tabla 5.3.2, se registran los datos de inversión en la construcción de tipo comercial en el distrito de Panamá en el 2015.

Tabla 5.3.2 Inversión en construcción de tipo comercial en el distrito de Panamá: Año 2015

Tipología	Inversión	Porcentaje del total de la inversión
Comercios	\$131,399,928.00	25.7%
Edificios de oficinas	\$32,331,412.00	6.3%
Galeras y depósitos	\$60,855,722.00	11.9%
Industrial	\$0.00	0.0%
Hoteles	\$7,820,094.00	1.5%
Vallas publicitarias	\$957,138.00	0.2%
Adiciones y remodelaciones	\$277,256,827.00	54.3%
Total	\$510,621,121.00	100%

Fuente: [16]

Con respecto a las construcciones de tipo comercial realizadas en el distrito de Panamá en el año 2015, se destaca en la Tabla 5.3.2 que el 54.3 % de la inversión fue en adiciones y remodelaciones de las construcciones comerciales, un 25.7 % de la inversión fue destinada a la construcción de comercios (centros comerciales y locales comerciales), un 11.9 % en galeras y depósitos, un 6.3 % en edificios de oficinas, un 1.5 % en hoteles y por último un 0.2 % en vallas publicitarias.

Al analizar la tendencia de la tipología residencial por corregimiento del distrito de Panamá en el 2015 en la tabla 5.3.3, observamos que en los corregimientos donde predominan la inversión en la construcción de casas unifamiliares son: Pacora con \$28,214,967.23, que representa el 25 % de la inversión total en este tipo de construcción y Ernesto Córdoba con \$25,764,000.63, que representa el 23 % de la de la inversión total en este tipo de construcción. Con respecto a la construcción de edificios de apartamentos, destacan el corregimiento de San Francisco con \$153,347,040.14, que representa el 35 % de la inversión total en este tipo de construcción y Juan Díaz con \$89,294,819.29, que representa el 20 % de la inversión total en este tipo de construcción.

Tabla 5.3.3 Inversión residencial por tipo por corregimiento del distrito de Panamá: Año 2015

Corregimiento	Casas Unifamiliares	Edificios de apartamentos
24 de diciembre	\$10,272,641.10	\$66,262.00
Alcalde Díaz	\$6,977,512.80	\$0.00
Ancón	\$1,347,767.35	\$25,080,648.35
Bella Vista	\$0.00	\$10,776,262.14
Bethania	\$378,307.15	\$33,861,520.92
Calidonia	\$0.00	\$500,693.34
Chilibre	\$15,209,457.50	\$0.00
Chorrillo	\$0.00	\$0.00
Curundu	\$0.00	\$0.00
Ernesto Cordoba	\$25,764,000.63	\$150,000.00
Juan Díaz	\$14,499,066.22	\$89,294,819.29
Las Cumbres	\$612,952.00	\$0.00
Mañanitas	\$0.00	\$28,238.50
Pacora	\$28,214,967.23	\$251,481.20
Parque Lefevre	\$282,937.35	\$48,208,414.86
Pedregal	\$3,708,332.00	\$2,532,676.69
Pueblo Nuevo	\$54,774.00	\$34,426,334.60
Río Abajo	\$120,000.00	\$37,763,849.35
San Felipe	\$0.00	\$0.00
San Francisco	\$1,047,589.50	\$153,347,040.14
San Martin	\$0.00	\$0.00
Santa Ana	\$0.00	\$0.00
Tocumen	\$3,765,400.00	\$4,964,250.42

Fuente: [16]

El resto de datos de inversión comercial por corregimiento en el distrito de Panamá en el año 2015 se muestran en la Tabla 5.3.4.

Tabla 5.3.4 Inversión comercial por tipo por corregimiento del distrito de Panamá: Año 2015

Corregimiento	Comercios	Edificio de oficinas	Galeras y depósitos	Hoteles
24 de diciembre	\$2,843,667.25	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Alcalde Díaz	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Ancón	\$13,674,370.25	\$1,660,500.00	\$8,983,000.00	\$0.00
Bella Vista	\$3,130,181.25	\$10,781,616.60	\$35,000.00	\$0.00
Bethania	\$1,306,558.10	\$120,000.00	\$0.00	\$0.00
Calidonia	\$290,000.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Chilibre	\$0.00	\$0.00	\$507,699.60	\$0.00
Chorrillo	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Curundu	\$0.00	\$0.00	\$1,200,000.00	\$0.00
Ernesto Cordoba	\$2,274,396.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Juan Díaz	\$8,589,222.01	\$16,308,481.50	\$36,619,387.01	\$0.00
Las Cumbres	\$678,000.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Mañanitas	\$5,734,657.40	\$0.00	\$1,791,861.10	\$0.00
Pacora	\$200,000.00	\$1,830,000.00	\$1,058,573.00	\$0.00
Parque Lefevre	\$22,896,564.87	\$120,000.00	\$1,101,970.50	\$0.00
Pedregal	\$125,000.00	\$80,000.00	\$165,789.00	\$0.00
Pueblo Nuevo	\$18,126,832.91	\$0.00	\$240,000.00	\$0.00
Río Abajo	\$260,340.40	\$250,000.00	\$2,111,712.55	\$0.00
San Felipe	\$150,000.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
San Francisco	\$25,157,207.72	\$200,000.00	\$1,236,729.00	\$0.00
San Martín	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Santa Ana	\$3,000,000.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Tocumen	\$22,962,929.63	\$980,813.85	\$5,804,000.00	\$7,820,093.90

Fuente: [16]

En cuanto al comportamiento de la tipología comercial por corregimiento del distrito de Panamá se distingue lo siguiente: en los comercios destaca el corregimiento de San Francisco con una inversión de \$25,157,207.72 (19 % de la inversión total); en los edificios de oficinas, el corregimiento de Juan Díaz con una inversión de \$16,308,481.50 (50 % de la inversión total); en las galeras y depósitos, el corregimiento de Juan Díaz con \$36,619,387.01 (60 % de la inversión total) y en hoteles, el corregimiento de Tocumen con una inversión de \$7,820,093.50 (100 % de la inversión total).

Según datos de la publicación de las construcciones residenciales en proceso en el distrito de Panamá en el año 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Censo, en la tabla 5.3.5 se muestran los tres tipos de viviendas unifamiliares: las viviendas individuales, que en su mayoría son de una planta; las viviendas adosadas, que son viviendas que tienen algunas de sus paredes colindante con otra vivienda con características similares mayormente son de dos plantas y edificios de apartamentos, que no tienen regulación con respecto a la cantidad de plantas.

Tabla 5.3.5 Construcciones residenciales en procesos en el distrito de Panamá por número de plantas: Año 2015

Número de plantas	Construcciones residenciales en proceso			
	Total	Vivienda individual	Vivienda adosada	Edificio de apartamentos
De 1 planta	4,292	4,113	15	164
De 2 plantas	610	333	222	55
De 3 plantas	16	3	-	13
De 4 plantas	9	-	-	9
De 5 plantas	12	-	-	12
De 6 a 10 plantas	24	-	-	24
De 11 a 15 plantas	7	-	-	7
De 16 a 20 plantas	4	-	-	4
De 21 a 25 plantas	9	-	-	9
De 26 y más plantas	39	-	-	39
Total	5,022	4,449	237	336

Fuente:[31]

En la tabla 5.3.6, observamos lo siguiente: los comercio mayormente son de una planta, las oficinas son de una, cuatro y más plantas, los depósitos en su mayoría son de una planta al igual que las industrias y por último los hoteles son de cuatro y más plantas.

Tabla 5.3.6 Construcciones no residenciales en proceso en el distrito de Panamá por número de plantas: Año 2015

Tipo	Número de plantas				
	Total	1 planta	2 plantas	3 plantas	4 y más plantas
Comercio	184	123	41	9	11
Oficinas	28	10	7	1	10
Depósitos	62	38	20	1	3
Industria	15	13	1	-	1
Hoteles	3	-	-	-	3
Total	292	184	69	11	28

Fuente:[32]

5.4. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER

El mercado de alquiler inmobiliario en Panamá no está regulado por ninguna institución, se rige por la libre oferta y demanda. Los únicos registros que existen de las cantidades de viviendas alquiladas en la Provincia de Panamá son los censos de población y vivienda, en el cual clasifican los tipos de viviendas alquiladas en: viviendas individuales, apartamentos y cuartos en casa de vecindad o vivienda multifamiliar.

Al consultar los censos poblacionales y de vivienda más recientes del 2000 y 2010, vemos que en el censo del 2000 no existían los corregimientos de Las Mañanitas y 24 de diciembre (creados mediante ley 13 del 6 de febrero del 2002) y Alcalde Díaz y Ernesto Córdoba Campos (creados mediante ley 42 del 10 de julio de 2009).

En la Tabla 5.4.1, enfocado a la Provincia de Panamá se destaca que en el censo del 2000 predominaban los alquileres de apartamentos representando un 42 % del total de viviendas alquiladas a diferencia de en el censo del 2010 donde se alquilan mayormente viviendas individuales representado por el 45 % del total. Adicionalmente observamos que en el censo del 2010 se da un aumento del 24.3 % en la cantidad de viviendas individuales con respecto a la cantidad total alquilada en el censo del 2000, se da un aumento de 5.8 % en la cantidad de apartamentos alquilados con respecto al censo del 2000 y disminuyó un 1.3 % en la cantidad de cuartos en casa de vecindad con respecto a la cantidad total del censo del 2000. En conclusión, en el censo del 2010 se registra un aumento del 28.8 % de la cantidad de viviendas particulares ocupadas alquiladas, específicamente con una diferencia de 18,151 viviendas.

Tabla 5.4.1 Cantidad de viviendas particulares ocupadas alquiladas por tipo en el país y en la provincia de Panamá: Censo 2000 y 2010

Censo	Lugar	Total	Tipo de vivienda particular ocupada alquilada		
			Vivienda Individual	Apartamento	Cuarto en casa de vecindad
2000 ¹	País	93,889.00	38,636.00	36,412.00	18,841.00
	Provincia de Panamá	62,940.00	21,377.00	26,321.00	15,242.00
2010 ²	País	119,164.00	62,755.00	39,332.00	17,077.00
	Provincia de Panamá	81,091.00	36,701.00	29,972.00	14,418.00
¹ Fuente: [33]					
² Fuente:[34]					

Analizando las Tablas 5.4.2 y 5.4.3, verificamos que al comparar las cantidades de viviendas particulares ocupadas alquiladas por corregimiento del censo 2000 y 2010 se mantiene una tendencia similar en ambos casos. Observamos que los corregimientos en los cuales se alquilan mayor cantidad de viviendas particular en orden descendente son: Bella Vista, Tocumen y San Francisco en el censo del 2000 y San Francisco, Tocumen y Bella Vista en el censo del 2010. En el corregimiento de San Francisco se registra un 37 % de aumento en el censo del 2010 con respecto al censo del 2000; en Tocumen, un 23% y en Bella Vista solamente un 9 %.

Tabla 5.4.2 Viviendas particulares ocupadas alquiladas por corregimiento por tipo: Censo 2000

Lugar	Total	Tipo de vivienda particular ocupada alquilada		
		Vivienda Individual	Apartamento	Cuarto en casa de vecindad
San Felipe	1,021	79	494	448
El Chorrillo	1,772	93	1,344	335
Santa Ana	3,474	137	2,569	768
La Exposición o Calidonia	3,831	140	3,540	151
Curundú	1,328	110	1,133	85
Betania	2,633	601	1,847	185
Bella Vista	4,201	259	3,923	19
Pueblo Nuevo	1,989	292	1,044	653
San Francisco	3,839	521	2,822	496
Parque Lefevre	3,468	677	1,841	950
Río Abajo	2,966	448	1,569	949
Juan Díaz	2,820	1,580	639	601
Pedregal	2,506	718	423	1,365
Ancón	1,033	846	176	11
Chilibre	574	370	16	188
Las Cumbres	2,053	1,286	80	687
Pacora	1,600	898	36	666
San Martín	26	22	1	3
Tocumen	3,904	1,564	176	2,164
<i>Fuente: [36]</i>				

Tabla 5.4.3 Viviendas particulares ocupadas alquiladas por tipo por corregimiento: Censo 2010

Lugar	Total	Tipo de vivienda particular ocupada alquilada		
		Vivienda Individual	Apartamento	Cuarto en casa de vecindad
San Felipe	501	107	311	83
El Chorrillo	1,508	83	1,248	177
Santa Ana	3,067	246	2,357	464
La Exposición o Calidonia	3,374	194	3,089	91
Curundú	766	129	543	94
Betania	3,571	910	2,563	98
Bella Vista	4,565	325	4,240	0
Pueblo Nuevo	2,116	356	1,413	347
San Francisco	5,256	703	4,326	227
Parque Lefevre	4,101	1,258	2,231	612
Río Abajo	2,523	460	1,683	380
Juan Díaz	3,715	2,290	1,007	418
Pedregal	3,194	1,524	585	1,085
Ancón	1,095	613	472	10
Chilibre	981	724	27	230
Las Cumbres	790	528	61	201
Pacora	890	693	28	169
San Martín	102	86	0	16
Tocumen	4,801	2,525	292	1,984
Las Mañanitas	1,391	881	30	480
24 de Diciembre	2,652	1,597	109	946
Alcalde Díaz	1,486	980	121	385
Ernesto Córdoba Campos	1,248	809	95	344

Fuente: [36]

Es importante destacar que en los corregimientos anteriormente mencionados predomina el alquiler de viviendas particulares de tipo apartamento en ambos censos. Los corregimientos donde se registran menor cantidad de viviendas particulares ocupada en alquiler son: San Martín, Chilibre y San Felipe en el censo del 2000 y San Martín, San Felipe y Curundú en el censo del 2010.

En las Figuras 5.4.1 y 5.4.2 se puede ver gráficamente las tendencias de alquiler por corregimiento en el censo del 2000 y 2010 respectivamente.

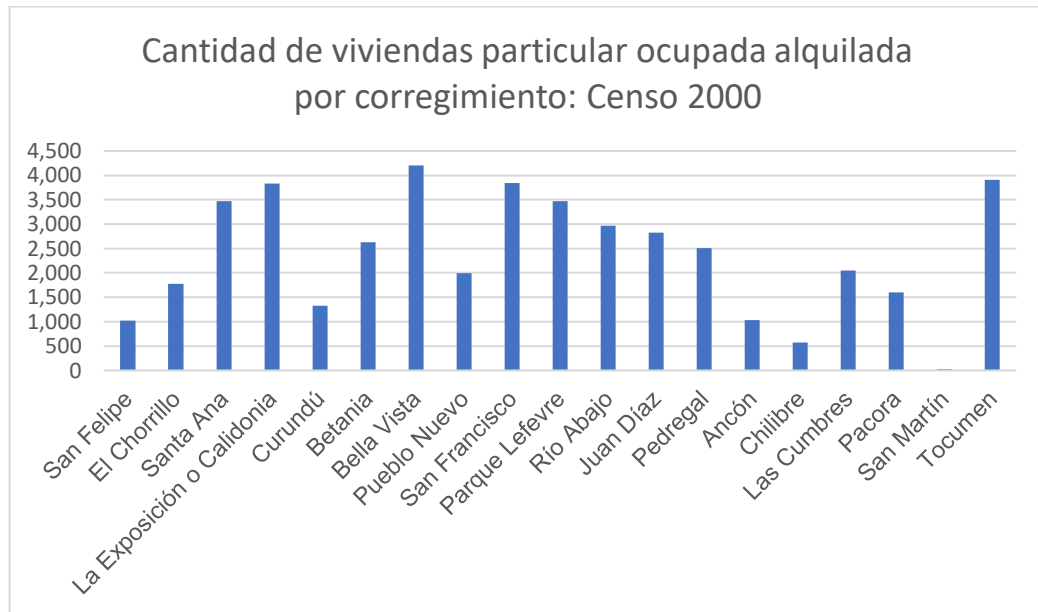


Figura 5.4.1 Gráfico de unidades de viviendas particulares alquiladas por corregimiento: Censo 2000

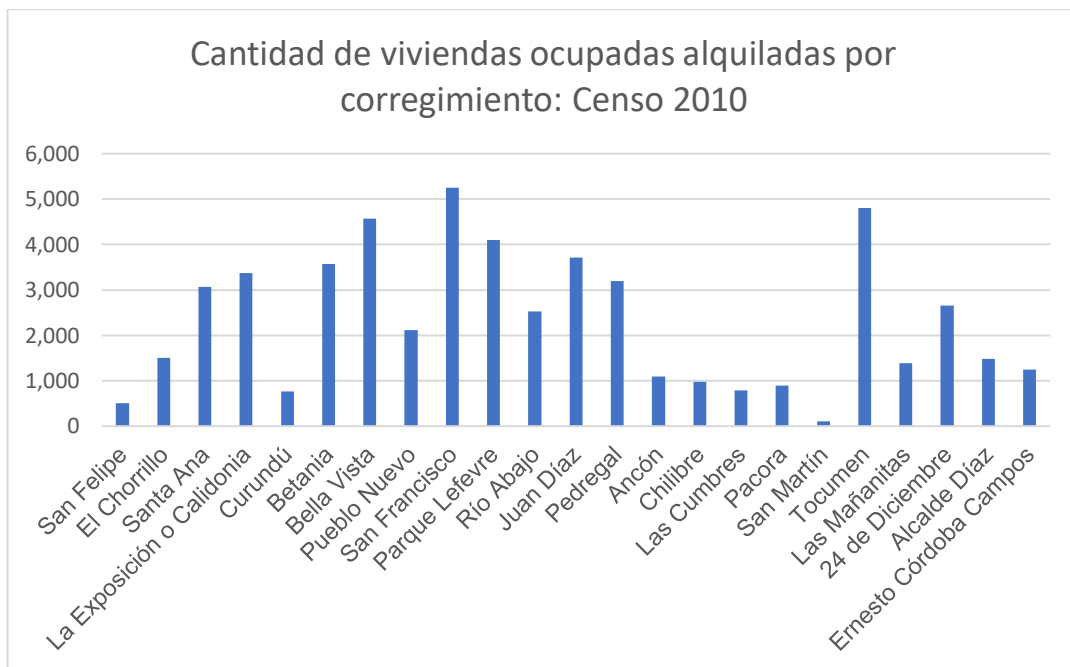


Figura 5.4.1 Gráfico de unidades de viviendas ocupadas alquiladas por corregimiento: Censo 2010

5.5. PRECIOS DE VENTA Y ALQUILER

Según los resultados anuales del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda en el distrito de Panamá en el 2014, el 69 % de las casas unifamiliares vendidas tenían precios que variaban entre los \$40,001 a \$80,000 y el resto, un precio entre los \$80,001 a \$ 500,000 o más; a diferencia, los apartamentos que eran vendidos por precios entre los \$80,001 a \$500,000 o más. A continuación, en la Ilustración 5.5.1, se pueden observar las unidades de vivienda vendidas por rango de precio y tipo en el distrito de Panamá en el año 2014:

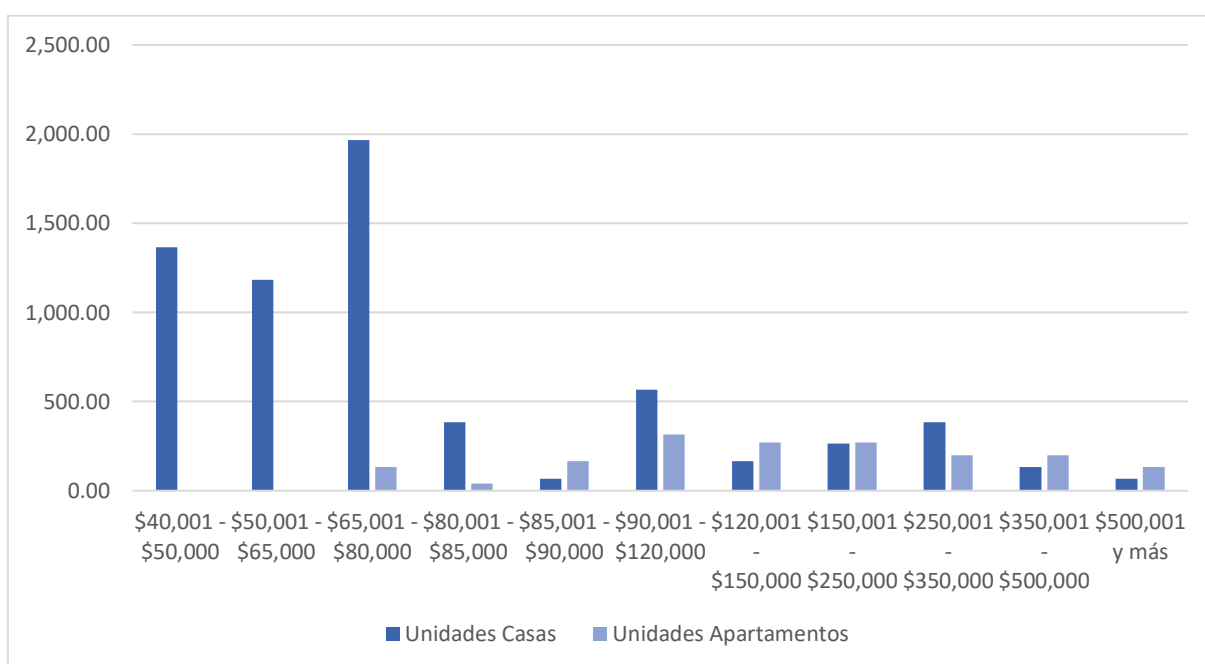


Figura 5.5.1 Gráfico de unidades de vivienda vendidas por rango de precio y tipo en el distrito de Panamá: Año 2014 [13]

En el 2015, en el distrito de Panamá, el 75 % de las unidades de casas unifamiliares registraron un precio de entre los \$0.00 a \$95,000 y el resto, entre los \$95,001 a \$500,000 o más; en contraste, los apartamentos una distribución más constante entre \$80,001 a \$500,000 o más. En la Ilustración 5.5.2, se puede comprobar la tendencia de precios de las viviendas en el distrito de Panamá en el año 2015:



Figura 5.5.2 Gráfico de unidades de vivienda vendidas por rango de precio y tipo en el distrito de Panamá: Año 2015 [12]

En el censo del 2000, en la provincia de Panamá se alquiló un 67 % del total de casas individuales ocupadas alquiladas a menos de \$25.00 a \$199.00 mensual y un 19 % con un precio de alquiler mensual de \$200.00 a \$800.00 o más. El 53 % de los apartamentos ocupados alquilados tenían un precio de menos de \$25.00 a \$199.00 mensual y el 39 % del total de apartamentos alquilados tenían un precio de \$200.00 a \$800.00 o más. El 79 % de los cuartos de vecindad o casas multifamiliares se alquilaban por menos de \$25.00 a \$199.00 y sólo un 1 % se alquilaba por \$200.00 a \$8000.00 mensuales. El resto de los porcentajes de cada tipo fueron registrados como no declarados en el censo de vivienda.

En el censo del 2010, en la provincia de Panamá se registraron aproximadamente un 70 % del total de casas individuales con un precio mensual de alquiler de menos de \$25.00 a \$199.00 y un 19 %, de entre \$200.00 a \$800.00 o más. En el caso de los apartamentos se observa un porcentaje aproximado de 45 % del total de apartamentos alquilados con precios de menos \$25.00 a \$199.00 y un 47 % de apartamentos alquilados por \$200.00 a \$800.00 o más mensual. Por último, un 84 % de los cuartos de vecindad o casas multifamiliares se alquilaban por menos de \$25.00 a \$199.00 y sólo un 1 % por más de \$200.00 de alquiler mensual. El resto de los porcentajes de cada tipo fueron registrados como no declarados en el censo de vivienda.

Los censos de población y vivienda son la única fuente formal de información sobre datos de alquiler por lo que en la Ilustración 5.5.3 y 5.5.4 se muestran las tendencias de precios de alquiler mensual de las unidades de vivienda vendidas por tipo en la provincia de Panamá en el censo 2000 y 2010 respectivamente.

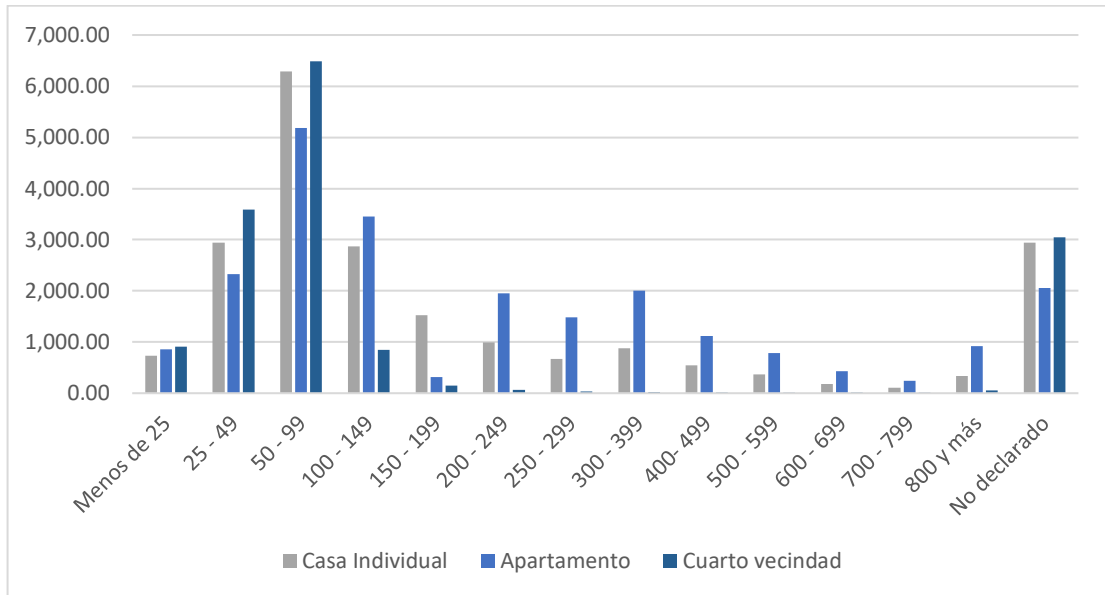


Figura 5.5.3 Gráfico de unidades de viviendas ocupadas por rango de precio y tipo en la provincia de Panamá: Censo 2000 [37]

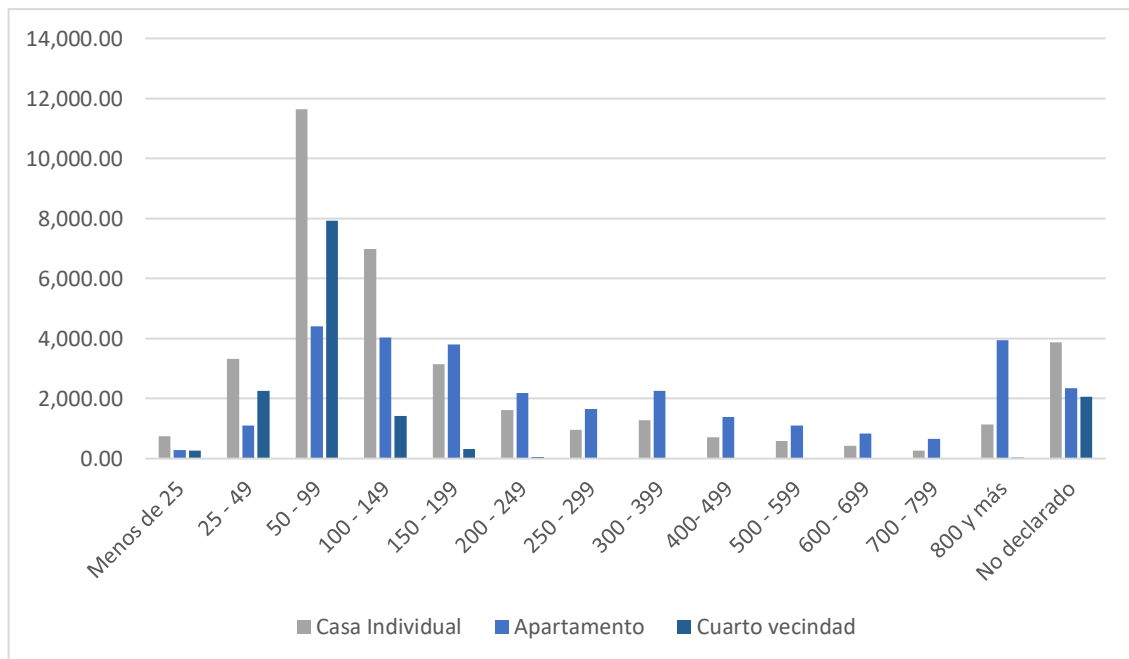


Figura 5.5.4 Gráfico de unidades de viviendas ocupadas por rango de precio y tipo en la provincia de Panamá: Censo 2010 [38]

5.6. NÚMERO DE VIVIENDAS OCUPADAS Y VACÍAS

Según el censo nacional de viviendas del 2000, el número de viviendas en la provincia de Panamá era de 402,196 [39] de los cuales 350, 345 [40] viviendas estaban ocupadas y 51, 851 estaban vacías. En el censo nacional de viviendas del 2010 se aprecia un porcentaje de ocupación similar de aproximadamente 87 % al censo del 2000 con un número de viviendas de vacías de 544, 317 [41] de las cuales se registran 472, 473 [42] viviendas ocupadas y 71, 906 viviendas vacías.

En la Tablas 5.6.1 y 5.6.2, observamos el número de viviendas, el número de viviendas ocupadas y el número de viviendas vacías por corregimiento del distrito más poblado que es el de Panamá en los censos 2000 y 2010 respectivamente:

Tabla 5.6.1 Número de viviendas, viviendas ocupadas y viviendas vacías en el distrito de Panamá: Censo 2000

Corregimiento	Cantidad de viviendas ¹	Cantidad de viviendas ocupadas ²	Cantidad de viviendas vacías
Total	214,242	187,729	26,513
San Felipe	2,463	2,172	291
El Chorrillo	7,557	6,763	794
Santa Ana	7,422	6,457	965
La Exposición o Calidonia	7,272	6,037	1,235
Curundú	5,273	4,969	304
Betania	14,818	12,984	1,834
Bella Vista	11,325	8,874	2,451
Pueblo Nuevo	6,165	5,395	770
San Francisco	13,027	10,894	2,133
Parque Lefevre	11,951	10,676	1,275
Río Abajo	9,247	8,231	1,016
Juan Díaz	23,869	22,137	1,732
Pedregal	12,451	11,466	985
Ancón	5,149	2,612	2,537
Chilibre	11,767	10,066	1,701
Las Cumbres	24,218	22,271	1,947
Pacora	16,622	14,419	2,203
San Martín	1,289	973	316
Tocumen	22,357	20,333	2,024

¹ Fuente: [43] ² Fuente:[44]

Tabla 5.6.2 Cantidad de viviendas, viviendas ocupadas y viviendas vacías del distrito de Panamá: Censo 2010

Corregimiento	Cantidad de viviendas ¹	Cantidad de viviendas ocupadas ²	Cantidad de viviendas vacías
Total	291,112	249,729	41,383
San Felipe	1,478	1,053	425
El Chorrillo	6,974	6,149	825
Santa Ana	7,058	5,919	1,139
La Exposición o Calidonia	8,703	6,041	2,662
Curundú	5,290	4,870	420
Betania	17,206	14,978	2,228
Bella Vista	14,518	9,988	4,530
Pueblo Nuevo	7,750	6,494	1,256
San Francisco	20,425	14,725	5,700
Parque Lefevre	13,705	11,864	1,841
Río Abajo	9,703	8,462	1,241
Juan Díaz	30,573	28,140	2,433
Pedregal	15,505	14,141	1,364
Ancón	8,385	6,525	1,860
Chilibre	16,907	14,590	2,317
Las Cumbres	9,348	8,534	814
Pacora	15,018	12,889	2,129
San Martín	1,663	1,242	421
Tocumen	22,140	20,139	2,001
Las Mañanitas	11,174	10,025	1,149
24 de Diciembre	19,894	17,361	2,533
Alcalde Díaz	11,969	11,019	950
Ernesto Córdoba Campos	15,726	14,581	1,145
¹ Fuente: [45]			
² Fuente:[46]			

Los corregimientos en los que se registra mayor cambio al comparar los datos de los censos son: San Felipe, cuya ocupación se redujo de un 88 % en el 2000 a un 71 % en el 2010; La Exposición o Calidonia, del cual su ocupación se redujo de 83% en el 2000 a un 69% en el 2010; San Francisco redujo su ocupación de 84 % en el 2000 a 72 % en el 2010 y Ancón, cuya ocupación aumentó de un 51 % en el 2000 a 78 % en el 2010. Cabe señalar, como mencioné anteriormente, en el censo del 2000 no existían los corregimientos de Las Mañanitas, 24 de Diciembre, Alcalde Díaz y Ernesto Córdoba Campos.

5.7. NÚMERO DE CONSTRUCCIONES REALIZADAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS Y EN CURSO

Según el informe de valores de permisos de construcción del 2015 y comparativo de los años 2011 a 2015 del distrito de Panamá de la Cámara Panameña de Construcción CAPAC, el valor total de los permisos de Construcción del año 2011 fue de \$ 857, 283, 819.00 excluyendo las obras importantes del Estado. A partir del año 2011 hasta el año 2014 se da un incremento progresivo anual del valor total de los permisos de construcción en el distrito de Panamá; sin embargo, en el año 2015 se denota una reducción con respecto al valor del año 2014. En el año 2012, se registra un incremento del 23 % en el valor total de los permisos de construcción con respecto al valor del año anterior, que representa \$ 193, 728, 017.18 de diferencia. En el año 2013, se da una variación del 41 % con respecto al valor total de los permisos de construcción del año 2012, que equivale a \$ 433, 932, 197.13 de incremento. En el año 2014, aumenta un 15 % con respecto al año 2013, que representa un aumento de \$ 225, 020, 437.39. Por último, en el año 2015, se registra una reducción del 9 % del valor de permisos de construcción con respecto al año 2014, cuya diferencia equivale específicamente a \$ 148, 022, 535.35. En la Tabla 5.7.1, se recopilan los datos de los valores anuales de los permisos de construcción en el distrito de Panamá excluyendo las obras importantes del Estado del año 2011 al 2015.

Tabla 5.7.1 Evolución del valor total anual de los permisos de construcción en el distrito de Panamá: Años 2011-2015

Año	Valor Total de Permisos de Construcción	Variación
2011	\$857,283,819.00	-
2012	\$1,051,011,836.18	23%
2013	\$1,484,944,033.31	41%
2014	\$1,709,964,470.70	15%
2015	\$1,561,941,935.35	-9%

Fuente: [16]

A continuación, con la finalidad de profundizar en lo anteriormente expuesto analizaré la evolución de los valores de los permisos de construcción por tipo por corregimiento del distrito de Panamá. Como fue mencionado anteriormente los tipos de construcción son: residencial, conformada por casas unifamiliares y edificios de apartamentos y no residencial, que está

constituido por construcciones comerciales variados, depósitos y galeras, locales comerciales, centros comerciales, hoteles, industrias y edificios de oficinas.

En la Tabla 5.7.2, observamos los datos del valor del permiso de construcción y unidades de casas unifamiliares construidas por corregimiento del distrito de Panamá en los años 2011, 2013 y 2015. En los totales anuales vemos enfocado al valor total que en el 2013 hubo un aumento 44 % con respecto al año 2011 y de un 22 % en el año 2015 con respecto al año 2013. Con respecto a las unidades hubo un aumento de 652 unidades de casas unifamiliares construidas en el 2013 al compararlo con el total del año 2011 y hubo una reducción de 56 unidades de casas unifamiliares construidas en el 2015 con respecto al 2013.

Tabla 5.7.2 Valor y unidades de casas unifamiliares construidas por corregimiento del distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	536,104.00	35.00	1,362,028.00	46.00	10,272,641.10	347.00
Ancón	4,176,901.00	184.00	3,663,403.00	29.00	6,977,512.80	190.00
Alcalde Díaz	0.00	0.00	0.00	0.00	1,347,767.35	9.00
Bella Vista	80,000.00	1.00	872,981.00	1.00	0.00	0.00
Bethania	975,533.00	13.00	2,005,000.00	5.00	378,307.15	5.00
Calidonia	109,875.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chilibre	598,068.00	21.00	558,955.00	11.00	15,209,457.50	824.00
Chorrillo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	1,049,005.00	321.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	22,774,801.00	310.00	25,764,000.63	411.00
Juan Díaz	9,282,140.00	165.00	19,560,992.00	482.00	14,499,066.22	59.00
Las Cumbres	24,762,917.00	1,133.00	17,370,796.00	623.00	612,952.00	6.00
Mañanitas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pacora	13,825,965.00	1,121.00	12,905,010.00	1,618.00	28,214,967.23	1,518.00
Parque Lefevre	1,260,850.00	16.00	691,908.00	2.00	282,937.35	2.00
Pedregal	617,315.00	20.00	1,533,725.00	128.00	3,708,332.00	177.00
Pueblo Nuevo	402,063.00	3.00	49,199.00	2.00	54,774.00	1.00
Río Abajo	371,194.00	15.00	196,101.00	3.00	120,000.00	1.00
San Felipe	20,000.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Francisco	1,625,989.00	10.00	2,150,000.00	6.00	1,047,589.50	4.00
San Martin	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	100,000.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tocumen	4,227,086.00	12.00	6,600,386.00	463.00	3,765,400.00	119.00
Total	64,021,005.00	3,077.00	92,295,285.00	3,729.00	112,255,704.83	3,673.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

También cabe destacar los corregimientos con mayor inversión en construcción de casas unifamiliares por año son: en el 2011, Las Cumbres con \$ 24,762,917.00; en el 2013, Ernesto Córdoba Campos con \$ 22,774,801.00 y en el 2015, Pacora con \$ 28,214,967.23.

En la Tabla 5.7.3, vemos que en el año 2013 se registra un aumento del valor en construcción de edificios de apartamentos en el distrito de Panamá de \$ 292, 694, 433.00 con respecto al año 2011 y en el 2015 hubo una reducción en la inversión de \$ 15, 385, 223.00 con respecto al año 2013. Al analizar las unidades anuales de edificios de apartamentos construidos encontramos que hubo un aumento del 79 % con respecto a las 51 unidades construidas en el año 2011 y en el 2015 se registra una reducción del 6 % con respecto a las 90 unidades construidas en el año 2013.

Tabla 5.7.3 Valor y unidades de edificios de apartamentos construidos por corregimiento del distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	0.00	0.00	0.00	0.00	66,262.00	1.00
Ancón	52,183,073.00	12.00	38,562,395.00	6.00	0.00	0.00
Alcalde Díaz	0.00	0.00	0.00	0.00	25,080,648.00	7.00
Bella Vista	37,967,125.00	5.00	81,473,024.00	14.00	10,776,262.00	3.00
Bethania	2,153,743.00	3.00	41,515,429.00	13.00	33,861,521.00	8.00
Calidonia	0.00	0.00	0.00	0.00	500,693.00	2.00
Chilibre	2,102,507.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chorrillo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00	1.00
Juan Díaz	17,943,547.00	5.00	66,576,703.00	12.00	89,294,819.00	13.00
Las Cumbres	0.00	0.00	6,737,638.00	4.00	0.00	0.00
Mañanitas	0.00	0.00	0.00	0.00	28,239.00	1.00
Pacora	0.00	0.00	0.00	0.00	251,481.00	1.00
Parque Lefevre	12,668,712.00	7.00	71,777,615.00	9.00	48,208,415.00	9.00
Pedregal	1,839,614.00	1.00	327,295.00	2.00	2,532,677.00	4.00
Pueblo Nuevo	11,019,871.00	4.00	31,340,094.00	3.00	34,426,335.00	7.00
Río Abajo	10,150,641.00	4.00	12,642,526.00	4.00	37,763,849.00	8.00
San Felipe	4,518,388.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Francisco	11,396,060.00	7.00	82,821,944.00	19.00	153,347,040.00	18.00
San Martín	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	0.00	0.00	10,863,051.00	3.00	0.00	0.00
Tocumen	0.00	0.00	12,000,000.00	1.00	4,964,250.00	2.00
Total	163,943,281.00	51.00	456,637,714.00	90.00	441,252,491.00	85.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

El corregimiento con mayor valor de permisos de construcción y unidades construidas de edificios de apartamentos en el distrito de Panamá en el 2011 fue Ancón con 12 edificios construidos por un valor de \$ 52,183,073.00. En el 2013, el corregimiento con mayor inversión en construcción de edificios de apartamentos fue San Francisco con \$ 82,821,944.00 (19 unidades). Finalmente, en el 2015, nuevamente el corregimiento de San Francisco lidera con 18 unidades construidas por un valor de \$ 153,347,040.00.

En la Tabla 5.7.4, notamos que la construcción de comercios variados ha sufrido un descenso progresivo desde el 2011 hasta el 2015. En el año 2013 se registró un aumento en el valor de la construcción de un 15 % con respecto al año 2011 y en el 2015 se redujo un 53 % de la inversión del año 2013.

Tabla 5.7.4 Valor y unidades construidas de comercios variados por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	163,144.00	1.00	26,449.00	1.00	1,246,947.50	1.00
Ancón	15,872,579.00	12.00	12,406,456.00	11.00	4,125,375.00	1.00
Alcalde Díaz	860,400.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bella Vista	5,351,951.00	13.00	22,166,725.00	10.00	900,000.00	1.00
Bethania	8,315,799.00	10.00	35,311,816.00	7.00	0.00	0.00
Calidonia	0.00	0.00	1,027,391.00	2.00	0.00	0.00
Chilibre	0.00	0.00	33,223.00	1.00	290,000.00	1.00
Chorrillo	40,000.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	0.00	0.00	515,000.00	1.00	0.00	0.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	250,000.00	1.00	0.00	0.00
Juan Díaz	10,583,299.00	8.00	20,781,508.00	10.00	5,499,715.50	6.00
Las Cumbres	10,956,002.00	5.00	514,791.00	1.00	0.00	0.00
Mañanitas	2,171,594.00	3.00	253,950.00	1.00	0.00	0.00
Pacora	1,302,696.00	3.00	2,064,411.00	3.00	200,000.00	1.00
Parque Lefevre	1,905,933.00	7.00	719,284.00	2.00	189,460.00	1.00
Pedregal	4,881,555.00	4.00	0.00	0.00	125,000.00	1.00
Pueblo Nuevo	6,805,868.00	4.00	75,000.00	1.00	0.00	0.00
Río Abajo	370,000.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Felipe	1,605,621.00	2.00	932,500.00	3.00	150,000.00	1.00
San Francisco	24,288,863.00	11.00	11,166,057.00	8.00	19,572,672.50	4.00
San Martín	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tocumen	4,676,688.00	7.00	6,573,323.00	2.00	21,264,863.28	3.00
Total	100,151,992.00	94.00	114,817,884.00	65.00	53,564,033.78	21.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

Los corregimientos donde se registra mayor valor de permisos de construcción de comercios variados son: en el 2011, el corregimiento de San Francisco con una inversión de \$ 24,288,863.00; en el 2013, el corregimiento de Alcalde Díaz con \$22,166,725.00 y en el 2015, el corregimiento de Tocumen con una inversión de \$ 21,264,863.28.

A partir del año 2011 se nota una reducción progresiva de las unidades de depósitos y galeras construidas en el distrito de Panamá. En la Tabla 5.7.5, vemos que en el 2013 hubo una reducción del 17 % con respecto a las 66 unidades del año 2011 y el 2015 se registra una reducción del 31 % con respecto a las 55 unidades construidas el año 2013. En cuanto al valor hubo una reducción de 3 % con respecto a la inversión del 2011 y un aumento del 2 % al comparar con la inversión en construcción de depósitos y galeras en el año 2013.

Tabla 5.7.5 Valor y unidades de construcción de depósitos y galeras por corregimiento del distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	0.00	0.00	16,000,000.00	1.00	0.00	0.00
Ancón	850,000.00	1.00	2,394,424.00	6.00	8,983,000.00	1.00
Alcalde Díaz	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bella Vista	150,000.00	1.00	0.00	0.00	35,000.00	1.00
Bethania	3,480,521.00	3.00	45,150.00	1.00	0.00	0.00
Calidonia	0.00	0.00	337,500.00	1.00	0.00	0.00
Chilibre	450,000.00	2.00	1,868,445.00	2.00	507,699.60	1.00
Chorrillo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	0.00	0.00	1,519,991.00	2.00	1,200,000.00	1.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Juan Díaz	7,983,323.00	6.00	6,627,779.00	7.00	36,619,387.00	4.00
Las Cumbres	1,490,122.00	5.00	5,783,357.00	2.00	0.00	0.00
Mañanitas	3,395,626.00	5.00	7,450,000.00	1.00	1,791,861.10	3.00
Pacora	14,256,344.00	6.00	8,555,207.00	3.00	1,058,573.00	2.00
Parque Lefevre	8,837,146.00	8.00	4,982,378.00	10.00	1,101,970.50	7.00
Pedregal	810,524.00	3.00	82,000.00	1.00	165,789.00	1.00
Pueblo Nuevo	1,807,380.00	4.00	527,858.00	2.00	240,000.00	1.00
Río Abajo	1,006,004.00	10.00	2,186,316.00	14.00	2,111,712.55	9.00
San Felipe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Francisco	0.00	0.00	0.00	0.00	1,236,729.00	2.00
San Martín	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tocumen	16,687,576.00	12.00	1,121,875.00	2.00	5,804,000.00	5.00
Total	61,204,566.00	66.00	59,482,280.00	55.00	60,855,721.75	38.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

En el 2011, el corregimiento con mayor valor de permisos de construcción y unidades de depósitos y galeras construidas fue Tocumen con \$16,687,576.00 (12 unidades construidas).

En el 2013, lidera el corregimiento de 24 de Diciembre con la construcción de una unidad equivalente a un valor de \$ 16,000,000.00. Finalmente, en el 2015, el corregimiento con mayor valor fue Juan Díaz con 4 unidades construidas por \$ 36,619,387.00.

En la Tabla 5.7.6, los datos de valor de permisos de construcción de locales comerciales han ido en incremento del 2011 al 2015. En el 2013, observamos un aumento de \$ 26,881,032.96 al comparar con el valor de permisos de construcción del año 2011. Por último, en el 2015, vemos que se construyeron 13 unidades menos que en el 2013 pero las unidades que se construyeron tenían un valor mayor por lo que hubo un aumento en la inversión de \$ 16,032,547.66.

Tabla 5.7.6 Valor y unidades de locales comerciales construidos por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	15,326.75	1.00	0.00	0.00	153,668.75	1.00
Ancón	6,702,584.18	6.00	9,302,381.00	4.00	1,968,395.25	2.00
Alcalde Díaz	250,000.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bella Vista	2,991,365.81	4.00	13,016,772.00	5.00	1,774,795.00	5.00
Bethania	346,470.50	2.00	455,580.00	3.00	0.00	0.00
Calidonia	0.00	0.00	2,320,000.00	2.00	0.00	0.00
Chilibre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chorrillo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	0.00	0.00	750,000.00	1.00
Juan Díaz	1,128,534.50	3.00	4,776,939.00	4.00	2,725,070.19	8.00
Las Cumbres	949,881.30	4.00	162,106.00	2.00	678,000.00	3.00
Mañanitas	0.00	0.00	238,000.00	1.00	5,734,657.40	3.00
Pacora	38,225.00	2.00	1,150,000.00	2.00	0.00	0.00
Parque Lefevre	450,000.00	1.00	3,939,363.00	6.00	22,707,104.87	3.00
Pedregal	0.00	0.00	540,000.00	5.00	0.00	0.00
Pueblo Nuevo	706,924.10	2.00	5,091,427.00	4.00	14,319,581.45	4.00
Río Abajo	74,457.90	1.00	239,916.00	1.00	260,340.40	1.00
San Felipe	1,450,000.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Francisco	1,198,300.00	3.00	1,344,060.00	12.00	3,737,500.00	4.00
San Martín	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00	1.00
Tocumen	291,529.00	5.00	898,088.00	3.00	1,698,066.35	5.00
Total	16,593,599.04	37.00	43,474,632.00	54.00	59,507,179.66	41.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

En el 2011, el corregimiento del distrito de Panamá con mayor valor en permisos de construcción de locales comerciales fue Ancón con 6 unidades construidas por un valor de \$ 6,702,584.18. En contraste, en el 2013, el corregimiento de Bella Vista con un valor de construcción de locales comerciales de \$ 13,016,772.00. En el 2015, lideró el corregimiento de Parque Lefevre con un valor de permisos de construcción de \$ 22,707,104.87.

En la Tabla 5.7.7, destaca que en el 2013 el valor de los permisos de construcción de centros comerciales en el distrito de Panamá fue mucho comparado con los valores totales del año 2011 y 2015. En el 2013, se registra un aumento de \$ 94,063,017.00 en el valor de construcción de centros comerciales con respecto al valor del año 2011. En el 2015, hubo una reducción en el valor de \$ 95,833,859.65 al compararlo con el valor del 2013.

Tabla 5.7.7 Valor y unidades de centros comerciales por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	0.00	0.00	0.00	0.00	1,443,051.00	1.00
Ancón	8,500,000.00	1.00	69,188,918.00	4.00	7,580,600.00	1.00
Alcalde Díaz	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bella Vista	0.00	0.00	38,310,955.00	3.00	455,386.25	1.00
Bethania	0.00	0.00	0.00	0.00	1,306,558.10	1.00
Calidonia	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chilibre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chorrillo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	0.00	0.00	1,524,396.00	1.00
Juan Díaz	0.00	0.00	2,902,707.00	2.00	364,436.32	1.00
Las Cumbres	0.00	0.00	1,339,500.00	1.00	0.00	0.00
Mañanitas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pacora	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Parque Lefevre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pedregal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pueblo Nuevo	0.00	0.00	0.00	0.00	3,807,251.46	1.00
Río Abajo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Felipe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Francisco	3,500,000.00	1.00	0.00	0.00	1,847,035.22	1.00
San Martín	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tocumen	8,099,557.00	2.00	2,420,494.00	2.00	0.00	0.00
Total	20,099,557.00	4.00	114,162,574.00	12.00	18,328,714.35	8.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

Cabe señalar que en el caso del valor de los permisos de construcción de centros comerciales en el distrito de Panamá en los años 2011, 2013 y 2015, lideró el corregimiento de Ancón con el mayor valor en los tres años. En el 2011, se construyó un solo centro comercial en este corregimiento por el valor de \$ 8,500,000.00. En contraste, en el 2013, se construyeron cuatro centros comerciales por el valor de \$ 69,188,918.00. Finalmente, en el 2015, se registra en este corregimiento la construcción de un centro comercial por el valor de \$ 7,580,600.00.

Los valores de permisos de construcción de hoteles han tenido una disminución progresiva del 2011 al 2015. En la Tabla 5.7.8, observamos que en el 2013 hubo una reducción del 63 % del valor de permisos de construcción de hoteles comparado con el valor del 2011 y en el 2015 se registró una reducción del 33 % del valor de los permisos de construcción de hoteles con respecto al valor del año 2013.

Tabla 5.7.8 Valor y unidades de hoteles construidos por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ancón	1,398,787.25	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alcalde Díaz	0.00	0.00	7,500,000.00	1.00	0.00	0.00
Bella Vista	6,237,557.95	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bethania	1,591,492.50	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Calidonia	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chilibre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chorrillo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Juan Díaz	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Las Cumbres	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Mañanitas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pacora	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Parque Lefevre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pedregal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pueblo Nuevo	3,900,000.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Río Abajo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Felipe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Francisco	21,130,169.30	1.00	8,000,000.00	1.00	0.00	0.00
San Martín	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tocumen	0.00	0.00	2,537,150.00	1.00	7,820,093.90	2.00
Total	34,258,007.00	8.00	18,037,150.00	3.00	7,820,093.90	2.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

En los años 2011 y 2013, observamos que el corregimiento con mayor valor de permisos de construcción de hoteles fue San Francisco con \$ 21,130,169.30 y \$ 8,000,000.00, respectivamente. En cambio, en el 2015, sólo se registran permisos de construcción en el corregimiento de Tocumen por un valor de \$ 7,820,093.90.

En la Tabla 5.7.9, vemos que en el distrito de Panamá en los años de análisis sólo hubo construcciones de industrias en el año 2013, cuando se construyeron 13 unidades por un valor de sus permisos de construcción de \$ 27,949,371.00.

Tabla 5.7.9 Valor y unidades de industrias construidas por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	0.00	0.00	3,598,775.00	1.00	0.00	0.00
Ancón	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alcalde Díaz	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bella Vista	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bethania	0.00	0.00	797,679.00	1.00	0.00	0.00
Calidonia	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chilibre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chorrillo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Juan Díaz	0.00	0.00	255,488.00	1.00	0.00	0.00
Las Cumbres	0.00	0.00	1,926,565.00	1.00	0.00	0.00
Mañanitas	0.00	0.00	200,000.00	1.00	0.00	0.00
Pacora	0.00	0.00	5,597,809.00	3.00	0.00	0.00
Parque Lefevre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pedregal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pueblo Nuevo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Río Abajo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Felipe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Francisco	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Martín	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tocumen	0.00	0.00	15,573,055.00	5.00	0.00	0.00
Total	0.00	0.00	27,949,371.00	13.00	0.00	0.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

En el 2013, el corregimiento del distrito de Panamá con mayor valor de permisos de construcción de industrias es Tocumen con 5 unidades con un valor de \$ 15,573,055.00.

En la Tabla 5.7.10, se aprecia que en el 2013 hubo un aumento del 55 % del valor de los permisos de construcción totales de edificios de oficina en el distrito de Panamá con respecto al año 2011 aunque hubo una reducción de la cantidad de unidades construidas en estos años. En el 2015, se registró una reducción del 52 % del valor de los permisos de construcción de edificios de oficinas comparado con el valor del 2013.

Tabla 5.7.10 Valor y unidades de edificios de oficina construidos por corregimiento en el distrito de Panamá: Años 2011, 2013 y 2015

Corregimiento	2011 ¹		2013 ²		2015 ³	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	275,000.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ancón	0.00	0.00	4,250,000.00	1.00	1,660,500.00	2.00
Alcalde Díaz	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bella Vista	4,515,570.00	4.00	38,400,939.00	6.00	10,781,616.60	6.00
Bethania	922,447.00	2.00	0.00	0.00	120,000.00	1.00
Calidonia	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chilibre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Chorrillo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Curundú	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ernesto Córdoba Campos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Juan Díaz	2,802,486.00	4.00	4,086,153.00	5.00	16,308,481.50	6.00
Las Cumbres	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Mañanitas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pacora	0.00	0.00	0.00	0.00	1,830,000.00	1.00
Parque Lefevre	31,872,320.00	5.00	0.00	0.00	120,000.00	1.00
Pedregal	0.00	0.00	0.00	0.00	80,000.00	1.00
Pueblo Nuevo	552,034.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Río Abajo	550,000.00	2.00	0.00	0.00	250,000.00	1.00
San Felipe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
San Francisco	54,387.00	1.00	19,944,204.00	4.00	200,000.00	1.00
San Martín	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Santa Ana	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tocumen	1,483,065.00	1.00	0.00	0.00	980,813.85	1.00
Total	43,027,309.00	22.00	66,681,296.00	16.00	32,331,411.95	21.00

¹ Fuente: [47], ² Fuente: [15], ³ Fuente: [16]

En el 2011, el corregimiento con mayor valor en los permisos de construcción de edificios de apartamentos fue Parque Lefevre con 5 unidades con un valor de \$ 31,872,320.00. En el 2013, lideró el corregimiento de Bella Vista con 6 unidades con un valor de \$ 38,400,939.00.

Finalmente, en el 2015, el corregimiento de Juan Díaz tuvo el mayor valor de permisos de construcción con 6 unidades por un valor de \$ 16,308,481.50.

Para analizar las construcciones en curso en el distrito de Panamá consulte los censos de construcción de edificaciones del Instituto Nacional de Estadística y Censos. En la Tabla 5.7.11, se muestran el número y área de las construcciones por corregimiento del distrito de Panamá que iniciaron proceso constructivo en el segundo cuatrimestre del 2016, que es el más reciente registrado. Observamos que el 41 % del número total de edificaciones residenciales son en el corregimiento de Chilibre y el 28 % del número total de edificaciones no residenciales son en los corregimientos de Ernesto Córdoba Campos y 24 de Diciembre.

Tabla 5.7.11 Construcciones en proceso en el distrito de Panamá por tipo de construcción, número y áreas según corregimiento: Segundo Cuatrimestre 2016

Distrito y corregimiento	Residencial			No Residencial		
	Número de edificaciones	Área construida (m ²)	Área a construir (m ²)	Número de edificaciones	Área construida (m ²)	Área a construir (m ²)
Panamá	1,189	83,169	462,458	64	17,626	101,825
Alcalde Díaz	17	279	939	-	-	-
Ancón	46	1,525	66,313	3	24	147
Bella Vista	1	670	22,343	1	3,560	5,160
Betania	2	1,894	51,665	-	-	-
Chilibre	484	17,344	26,656	4	387	1,185
Curundú	-	-	-	1	123	12,327
El Chorrillo	-	-	-	1	65	434
Ernesto Córdoba Campos	114	8,394	22,135	9	4,238	6,463
Juan Díaz	25	16,398	107,580	4	1,628	25,469
La Exposición o Calidonia	1	2,685	33,566	-	-	-
Las Cumbres	38	892	3,821	3	245	754
Las Mañanitas	21	817	1,290	-	-	-
Pacora	229	11,249	19,298	8	538	1,794
Parque Lefevre	1	1,176	2,064	3	943	6,128
Pedregal	42	2,244	4,230	6	760	3,775
Pueblo Nuevo	1	174	526	-	-	-
Río Abajo	2	3,379	70,179	4	155	1,297
San Felipe	2	358	2,316	-	-	-
San Martín	17	414	999	2	34	134
Santa Ana	3	3,816	10,709	-	-	-
Tocumen	13	749	4,152	6	287	1,319
24 de Diciembre	130	8,712	11,677	9	4,639	35,439

Fuente: [48]

5.8. FIGURAS QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Las figuras que intervienen en el proceso de construcción y de comercialización de la vivienda en la provincia de Panamá son:

1. **El Promotor o Dueño:** persona o sociedad que tiene la idea de proyecto y la promueve. Además, es el dueño del terreno en el cual se desarrollará el proyecto.
2. **Banco:** realiza la financiación del proyecto de la Promotora o Dueño. Adicionalmente le otorga la hipoteca al comprador de la vivienda.
3. **Administrador:** empresa contratada por el promotor o Dueño para representarlo y realizar la administración integral del proyecto desde la concepción de la idea hasta la ejecución del proyecto. En ocasiones no es una empresa externa, sino que es una persona dentro de la organización del Promotor.
4. **Arquitectos y Equipo de Diseño:** realizan el diseño conceptual, esquemático y desarrollo del diseño para finalmente entregar los documentos de construcción del proyecto.
5. **Contratista General:** empresa constructora que gana la licitación de la construcción del proyecto y realiza la ejecución de la obra según los documentos de construcción con su equipo técnico y mano de obra.
6. **Subcontratistas:** empresas que realizan ciertas actividades del proyecto bajo la supervisión del Contratista General, con quien mantiene una relación contractual por la ejecución del trabajo requerido.
7. **Suplidores de materiales e insumos:** empresas que proveen al Contratista General y Subcontratistas con los equipos, materiales, herramientas e insumos requeridos para la construcción del proyecto.
8. **Vendedor:** persona independiente contratada por la Promotora o Dueño para la comercialización del proyecto. En ocasiones esta figura puede ser parte de la organización de la Promotora.
9. **Comprador:** persona que adquiere la vivienda para ser su usuario y paga la hipoteca de la misma al Banco en el tiempo pactado.
10. **Administrador de mantenimiento:** empresa encargada del mantenimiento de las áreas comunes de la edificación; por ejemplo, en edificios de apartamentos.

El Promotor tiene la idea del proyecto de vivienda y el terreno donde lo efectuará para lo cual realiza la contratación de un Administrador y adquiere la financiación del proyecto con un Banco. El Administrador que inicialmente gestiona el diseño del proyecto de vivienda al contratar a los Arquitectos y Equipo de Diseño para desarrollar los documentos de construcción. Una vez los documentos de construcción están hechos, el Administrador realiza la licitación del proyecto y el ganador es el Contratista General del proyecto al cual le pagan por la ejecución del proyecto con su equipo técnico y mano de obra bajo la supervisión del Administrador. Algunas actividades especializadas de la ejecución del proyecto son asignadas a subcontratistas según relación contractual con el Contratista General (por ejemplo: electricidad, plomería, instalación de ventanas, instalación de recubrimientos, etc). El Contratista General y Subcontratista adquieren los insumos y materiales para la realización del proyecto mediante suplidores de los mismos. La Constructora está obligada a dar un año de garantía por la construcción del inmueble.

El Promotor contrata a un vendedor independiente para la comercialización del proyecto. La comercialización se puede dar en: "Preventa"; es decir, cuando aún no hay planos sólo existe el Anteproyecto, una vez existen los documentos de construcción, durante la construcción o en ocasiones hasta una vez construido. Si el comprador decide adquirir el inmueble en "Preventa" le costará de un 10 % a un 15 % menos que en las otras etapas posteriores. Si el comprador decide comprar el inmueble en la mayoría de los casos requiere adquirir una hipoteca con un Banco.

Según la legislación panameña, el Promotor se encargará del mantenimiento de las áreas comunes de la edificación por el periodo de los 2 primeros años, que en ocasiones lo subcontrata o asigna personal de su organización para esta actividad. Una vez transcurridos estos años se forma una Junta Directiva de propietarios que normalmente contratan a una empresa que se encargue del mantenimiento de las áreas comunes de la edificación específicamente en edificios de apartamentos o urbanizaciones de casas unifamiliares

Las dos figuras principales del proceso de construcción y comercialización son el promotor y el contratista general. Las empresas promotoras de vivienda, que son miembros del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda, son 27 y representan el 80 % de las empresas en el área metropolitana (Provincias de Panamá y Panamá Oeste). Las empresas promotoras de viviendas líderes son: Grupo Sucasa, Inmobiliaria Pacific Hills, Provivienda, Grupo Vivir y Haus. Con respecto a las constructoras, hay 93 empresas que son miembro de la Cámara Panameña de la Construcción. Las empresas constructoras de vivienda líderes son: Ingeniería RM, Cocige, Ripard Holding y Díaz y Guardia.

5.9. PROCESO DE COMPRA DE VIVIENDA

El proceso de compra de una vivienda tiene seis pasos principales que se muestran en la Figura 5.9.1, que analizaremos a continuación:



Figura 5.9.1 Proceso de compra de vivienda

- **Paso 1 ¿Qué estamos buscando?**

Este paso es el punto de partida cuando el futuro comprador define qué tipo de vivienda desea obtener (casa unifamiliar o un apartamento) y la ubicación del mismo, definiendo mínimo el corregimiento donde desea vivir contemplando; por ejemplo, cercanía a lugar de trabajo o servicios cercanos ofrecidos.

- **Paso 2 Presupuesto**

Revisión y definición de la capacidad crediticia del futuro comprador, refiriéndose al nivel máximo de endeudamiento al que puede llegar, según su nivel de ingresos, nivel de solvencia y porcentaje de recursos ajenos respecto a los recursos propios ya que si se supera la capacidad de crédito se incrementa mucho el riesgo de incurrir en insolvencia.

- **Paso 3 Acercamiento a las promotoras**

Revisión de mercado local al realizar visitas a distintas promotoras para conversar con vendedores sobre los precios de las viviendas ofertadas, abonos iniciales solicitados, etc.

- **Paso 4 Financiamiento**

Acercamiento a entidad bancaria para consultar posibilidad de adquirir crédito hipotecario contemplar las garantías solicitadas, periodo de pago, entre otros.

- **Paso 5 Toma de decisiones**

En caso de tener varias opciones de vivienda que cumplan con los requisitos establecidos, el comprador debe realizar una reevaluación de cada opción y establecer prioridades para escoger la opción que más le convenga considerando todas las variables.

- **Paso 6 Formalizar crédito hipotecario**

Solicitud formal del crédito hipotecario a la entidad bancaria, análisis de la operación por parte de la entidad bancaria, tasación de la vivienda a hipotecar, solicitud de garantías adicionales por parte de la entidad de crédito, negociación de las cláusulas específicas de la hipoteca, otorgamiento de la escritura pública de la hipoteca, pago de los correspondientes tributos, inscripción de la hipoteca en el registro de propiedad y por último abono de gastos de notario, registro y gestión.

También se podría incluir la recepción de la vivienda como último paso, que debe incluir una revisión minuciosa de la vivienda. Algunos de los aspectos que deberían revisarse son: buen funcionamiento de los grifos, buen estado del recubrimiento, buen estado de la pintura, verificar el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, verificar buen estado de los muebles fijos de cocina, baños y armarios, revisión del panel principal eléctrico, verificar presencia de grietas en las paredes, revisar funcionamiento de puertas y ventanas, entre otros. Estos aspectos son variables a las características de cada vivienda. En Panamá al realizar la revisión se crea una lista de excepciones que requieren de reparación o cambio y el promotor tiene un periodo para subsanarlas antes de la entrega de llaves. En la Figura 5.9.1, vemos dos ejemplos de defectos encontrados en revisión de la vivienda: una fisura en la pared y una baldosa de piso astillada.

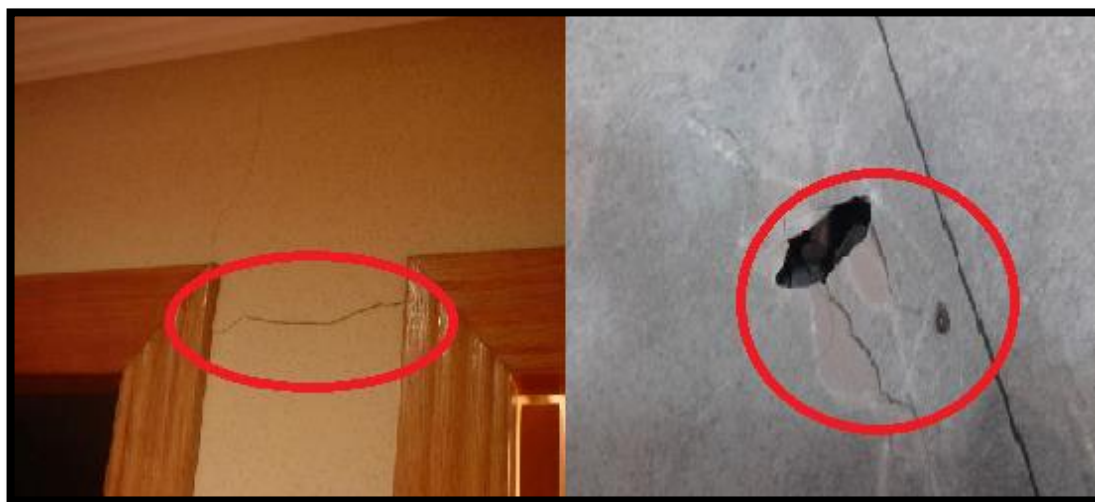


Figura 5.9.2 Defectos encontrados en recepción de vivienda comprada

5.10. PROCESO DE ALQUILER DE VIVIENDA

El proceso de alquiler inicia de igual forma que el proceso de compra, estableciendo que tipo de vivienda desea alquiler (casa unifamiliar o apartamento) y la ubicación del mismo según las exigencias del futuro inquilino. Una vez definido esto se tiene que realizar un presupuesto contemplando los niveles de ingreso y gastos para definir la capacidad de pago del alquiler de la vivienda.

Actualmente se buscan opciones de alquiler mayormente consultando páginas de internet dedicadas a esto, se llama al contacto para coordinar una cita con el dueño de la vivienda. Si al realizar la visita la vivienda cumple con las exigencias iniciales del inquilino entonces se formaliza el alquiler con la confección y firma de un contrato, que tiende a ser por un periodo mínimo de un año.

El dueño de la vivienda normalmente incluye cláusulas en el contrato donde se especifican las fechas y montos de pago mensual y en ocasiones recargos en caso de incumplimiento.

También es habitual que el dueño pida al menos 2 meses de pago adelantado como garantía para reparación en caso de que el inquilino dañe la propiedad en el periodo contractual. Si el inquilino entrega después del periodo contractual la vivienda en buen estado a consideración del dueño se efectúa la devolución del dinero de la garantía.

Es importante antes de firmar el contrato y recibir la llaves de la vivienda realizar una revisión exhaustiva de la vivienda por parte del inquilino y documentar preferiblemente por escrito con fotografías cualquier desperfecto del estado o funcionamiento de los elementos de la vivienda de manera que al finalizar el periodo contractual de alquiler no haya confusión de cuál era el estado original de la vivienda.

En ocasiones el dueño contrata a una empresa para gestionar la relación con el inquilino y en otros casos el dueño decide gestionar la relación el mismo. Casi siempre se denota mayor formalidad cuando hay una empresa especializada de intermediario entre el dueño y el inquilino.

Cabe señalar que en caso de cualquier problema con la vivienda debe ser informado a la empresa intermediaria o dueño oportunamente para solucionarlo en medida de lo posible en el menor tiempo posible para reducir la afectación al inquilino.

5.11. CIRCUITO DE FINANCIACIÓN

El circuito de financiación del proceso de construcción y comercialización inicia cuando el Promotor solicita la financiación del proyecto con la presentación del Anteproyecto, que son los parámetros que cumpliendo con la norma o leyes del país representa un esquema general del proyecto que permita realizar un estudio de factibilidad (por ejemplo en caso de un edificio de apartamentos especificaría el número de plantas, cuantos apartamentos por nivel, áreas de venta, áreas de construcción, etc.).

Adicionalmente el Promotor tiene que tener el terreno del proyecto y presentar el estudio de factibilidad basado en el Anteproyecto. El Banco le solicita una garantía por la financiación que normalmente es el terreno o la misma edificación a desarrollarse.

Por otro lado, el Promotor establece una relación contractual con el Administrador, los Arquitectos y Equipo Técnico y con el Contratista General por sus servicios. En la mayoría de los casos se presentan cuentas de avance mensual según las cuales se pagan los servicios. El Administrador, como representante del Promotor, aprueba el avance de los Arquitectos y Equipo Técnico y del Contratista General.

En algunos casos se retiene el 10 % de las cuentas mensuales por el Promotor, el cual es reembolsado al finalizar la obra o servicio, lo cual debe estar establecido en el documento contractual.

De forma similar el Promotor presenta cuentas de avance mensual del proyecto al Banco para que se efectúe el desembolso de la financiación del proyecto.

En ocasiones el Contratista General solicita una línea de crédito al Banco para la construcción del proyecto. También forma una relación contractual con los subcontratistas y les paga según presentación de cuenta de avance de los servicios pactados. En el caso de los suplidores de materiales e insumos por lo general crean una línea de crédito de 30 días al Contratista General.

En el caso de la comercialización, el comprador solicita el crédito hipotecario al Banco, el cual solicita como garantía la propia vivienda. En Panamá generalmente se otorgan hipotecas por el 75 % al 90 % del costo de la vivienda dependiendo de su precio de la vivienda con plazos de hasta 30 años para pagar. El porcentaje restante se solicita como abono inicial.

Los requisitos mínimos del Banco para obtener un préstamo hipotecario son: tener dos años de permanencia en el empleo (empresa privada) o 5 años (empresa pública), ser elegible para el seguro de vida y tener buenas referencias de crédito.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El proyecto está dirigido a inversores para que identifiquen corregimientos donde hay crecimiento sociodemográficos significativo y donde no se registra actividad constructiva ni inmobiliaria para atender las necesidades de vivienda de la población. Adicionalmente conocer características del corregimiento escogido como la evolución y precios de ventas y alquiler, evolución en la construcción, la tendencia en tipología de construcción y su clasificación en la segmentación de manera que pueda realizar una oferta que atienda a las necesidades del público objetivo.

Considerando que en Panamá se registran incrementos en los valores totales de venta y construcción de viviendas en los últimos años y que a mi consideración todas las necesidades en los procesos de construcción y comercialización están cubiertos, aconsejaría a los inversores promover proyectos de vivienda en los corregimientos hacia el este de la provincia donde se identifica un aumento sociodemográfico relevante. La mayoría de estos corregimientos corresponden a la clasificación de segmentación Media Baja; es decir, con un ingreso mensual del hogar de entre \$601.00 a \$1250.00.

Según lo analizado, algunos de los corregimientos en los que sería factible invertir en proyectos de vivienda son: 24 de Diciembre, Las Mañanitas y Alcalde Díaz. Estos corregimientos en el 2016 registran un aumento poblacional de 48 %, 49 % y 42 %, respectivamente, con respecto a los datos del censo poblacional y de vivienda del 2010. En los últimos años no se registran mayor actividad de construcción ni de venta de viviendas en estos corregimientos. Al analizar la actividad constructiva en estos corregimientos encontramos que los promedios porcentuales de los valores totales de la inversión en permisos de construcción de viviendas unifamiliares por corregimiento con respecto al del distrito en los últimos años son: en la 24 de Diciembre es de 3.8 %, en Las Mañanitas es de 0 % y en Alcalde Díaz es de 0.4 % y en el caso de la inversión en permisos de construcción de edificios de apartamentos por corregimiento con respecto al del distrito en los últimos años son: en la 24 de Diciembre es de 0 %, en Las Mañanitas es de 0 % y en Alcalde Díaz es de 7.4 %. Según la información anterior podemos inferir que la tendencia de tipología de construcción en la 24 de Diciembre es de viviendas unifamiliares, en Alcalde Díaz es de edificios de apartamentos y en el caso de Las Mañanitas por la tendencia de los corregimientos vecinos recomendaría viviendas unifamiliares. Cabe recalcar que estos corregimientos están clasificados en la segmentación Media Baja y la oferta inmobiliaria debe corresponder a las capacidades de pago de la población.

BIBLIOGRAFÍA

- [1] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Panamá en Cifras, Algunas Características de la División Política-Administrativa en la República de Panamá, según provincia, comarca indígena y distrito: año 2014, 2015
- [2] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Panamá en Cifras, Situación Demográfica, Población, Cuadro 211-01. Estimación de la población total en la República, según sexo y grupos de edad: años 2010-14, 2015
- [3] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Panamá en Cifras, Situación Demográfica, Población, Cuadro 211-02. Estimación de la población total en la República, por provincia y comarca indígena, según sexo y grupos de edad; al 1 de julio de 2014, 2015
- [4] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cuentas Nacionales, Avance de cifras anual y trimestral del Producto Interno Bruto de 2015, Cuadro 4. Producto Interno Bruto a precios de comprados en la República, en medidas encadenadas de volumen total y per cápita y sus variaciones porcentuales: años 2007-15, 2016
- [5] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cuentas Nacionales, Avance de cifras anual y trimestral del Producto Interno Bruto de 2015, Cuadro 1. Producto Interno bruto a precios de comprado en la República, según categoría de actividad, 2016
- [6] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Panamá en Cifras, Algunas Características de la División Política-Administrativa en la República de Panamá, según provincia, comarca indígena y distrito: año 2014, 2015
- [7] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 15 Estimaciones y proyecciones de la población en la república, provincia, comarca indígena por distintos, según sexo y edad: 2010-20, Cuadro 9. Estimación y proyección de la población de la provincia de Panamá por distrito, según sexo y edad: al 1 de julio de 2010-20, 2013
- [8] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Avance en cifras, Datos Sociodemográficos, Población y Vivienda, Cuadro 3. Superficie, población y densidad de población de la República, según provincia, distrito y corregimiento: Censos de 1990 a 2000, 2004

- [9] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cuentas Nacionales, Estimaciones de producto interno bruto provincial, según categoría de actividad económica, a precios de 2007: Años 2007 -13, Cuadro 1. Producto Interno Bruto a precios de comprador, según provincia en medidas encadenadas de volumen, con referencia 2007: años 2007-13, 2015
- [10] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cuentas Nacionales, Estimaciones de producto interno bruto provincial, según categoría de actividad económica, a precios de 2007: Años 2007 -13, Cuadro 11. Composición porcentual anual del Producto Interno Bruto a precios de comprador, en la provincia de Panamá, según categoría de actividad económica, en medidas encadenadas de volumen, con referencia 2007: años 2007-13, 2015
- [11] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Inversión directa extranjera, Inversión directa extranjera, por país de residencia del inversionista y rama de actividad económica según sector: Años 2012-14, Cuadro 01. Posición, inversión y renta de la inversión directa extranjera en la República, según sector: años 2012-14, 2015
- [12] Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda, Resultados 2015 y proyecciones 2016, 2016
- [13] Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda, Resultados 2014 y proyecciones 2015, 2015
- [14] Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda, Resultados 2013 y proyecciones 2014, 2014
- [15] Cámara Panameña de la Construcción, Estadísticas, Valor de Construcciones 2013, Comparativo 2011-2012-2013, 2014
- [16] Cámara Panameña de la Construcción, Estadísticas, Valor de Construcciones 2015, Comparativo 2011-2015, 2016
- [17] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Resultados Finales, Volumen II: Características generales y educativas: 2010, Cuadro 1. Población en la República, por provincia y comarca indígena: censos de 1911 a 2010, 2011
- [18] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Resultados Finales, Volumen II: Características generales y educativas: 2010, Cuadro 4. Superficie, población y densidad de población en la República, según provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento: censos de 1990 a 2010, 2011
- [19] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 13 Estimaciones y proyecciones de la población total, por sexo y edad, Cuadro 14. Panamá. Estimaciones y Proyecciones de la población total de la República según sexo y edad: 1950-2050, 2012

- [20] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Resultados Finales, Volumen I: Lugares poblados de la República: 2010, Cuadro 3. Algunas características importantes de las viviendas particulares ocupadas y de la población de la República, por provincia, distrito, corregimiento y lugar poblado: Censo 2010, 2011
- [21] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 14 Estimaciones y proyecciones de la población de la República, por provincia y comarca indígena, según sexo y edad: años 2000-30, Cuadro 11. Panamá. Indicadores demográficos derivados de las Estimaciones y Proyecciones de la población total, provincia y comarca indígena: periodo 2000-30, 2012
- [22] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 16 Estimaciones y proyecciones de la Población Total del País, por provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento, según sexo y edad: años 2010-20, Cuadro 51. Estimación y proyección de la población del distrito de Panamá, por corregimiento, según sexo y edad: año 2016, 2013
- [23] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 16 Estimaciones y proyecciones de la Población Total del País, por provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento, según sexo y edad: años 2010-20, Cuadro 53. Estimación y proyección de la población del distrito de San Miguelito, por corregimiento, según sexo y edad: año 2016, 2013
- [24] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 16 Estimaciones y proyecciones de la Población Total del País, por provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento, según sexo y edad: años 2010-20, Cuadro 48. Estimación y proyección de la población del distrito de Chepo, por corregimiento, según sexo y edad: año 2016, 2013
- [25] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 16 Estimaciones y proyecciones de la Población Total del País, por provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento, según sexo y edad: años 2010-20, Cuadro 45. Estimación y proyección de la población del distrito de Balboa, por corregimiento, según sexo y edad: año 2016, 2013
- [26] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 16 Estimaciones y proyecciones de la Población Total del País, por provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento, según sexo y edad: años 2010-20, Cuadro 49. Estimación y proyección de la población del distrito de Chimán, por corregimiento, según sexo y edad: año 2016, 2013

- [27] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Proyecciones de la población del país, Boletín No. 16 Estimaciones y proyecciones de la Población Total del País, por provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento, según sexo y edad: años 2010-20, Cuadro 54. Estimación y proyección de la población del distrito de Taboga, por corregimiento, según sexo y edad: año 2016, 2013
- [28] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Resultados Finales, Resultados Finales Ampliados: Distrito de Panamá, Cuadro 1. Población del distrito de Panamá, según sexo, según año y grupo de edad: Censos 1990 a 2010, 2012
- [29] Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia ACODECO, Metodología y principales resultados de la Encuesta de la Canasta Básica Familiar de Alimentos 2010 – 2015, Costo promedio mensual de la canasta básica familiar de alimentos Años:2010-2015, 2015
- [30] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Resultados Finales, Resultados Finales Ampliados: Distrito de Panamá, Cuadro 15. Hogares particulares y población correspondiente en el Distrito de Panamá, por ingreso mensual del hogar, según corregimiento, sexo del jefe, tamaño y tipo de hogar: Censo 2010, 2012
- [31] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Censo de construcción de edificaciones, Censo trimestral de construcción de edificaciones: año 2015, Cuadro 324-05. Construcciones residenciales en proceso en los distritos de Panamá y San Miguelito, por destino, según distrito y número de plantas: año 2015, por trimestre, 2016
- [32] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Censo de construcción de edificaciones, Censo trimestral de construcción de edificaciones: año 2015, Cuadro 325-07 Construcciones no residenciales en proceso en los distritos de Panamá y San Miguelito, por destino, según distrito y número de plantas: año 2015, por trimestre, 2016
- [33] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Volumen III: Características de las viviendas: Año 2000, Cuadro 8. Viviendas Particulares ocupadas, por tenencia, según tipo y número de cuartos en las viviendas: República de Panamá y provincia Censo 2000, 2004
- [34] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Volumen III: Características de las viviendas: Año 2010, Cuadro 6. Viviendas particulares ocupadas en la República, por tenencia, según área, provincia, comarca indígena, tipo y año de construcción: Censo 2010, 2011
- [35] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Resultados Finales Básicos: Distrito de Panamá - 2000,

Cuadro 18. Viviendas particulares ocupadas, por tenencia, según tipo y año de construcción: Censo 2000 Distrito de Panamá por corregimiento, 2004

[36] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Resultados Finales Ampliados: Distrito de Panamá, Cuadro 18. Viviendas particulares ocupadas en el distrito de Panamá, por tenencia, según corregimiento, tipo y periodo de construcción: Censo 2010, 2011

[37] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Volumen III: Características de las Viviendas: Año 2000, Cuadro 11. Viviendas particulares ocupadas cuya tenencia es alquilada y personas que las habitan, por monto de alquiler mensual, según tipo y número de cuartos en la vivienda: República de Panamá por provincia, 2004

[38] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Volumen III: Características de las Viviendas y Hogares: 2010, Cuadro 10. Viviendas particulares ocupadas en la República y persona que las habitan, cuya tenencia es alquilada, por monto del alquiler mensual, según provincia, comarca indígena, tipo y número de cuartos en la vivienda: Censo 2010, 2011

[39] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Volumen III: Características de las Viviendas: Año 2000, Cuadro 3. Viviendas y personas, según tipo de vivienda: República de Panamá por provincia y área, 2004

[40] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Volumen III: Características de las Viviendas: Año 2000, Cuadro 5. Viviendas particulares ocupadas, por número de cuartos, según tipo y personas en la vivienda: República de Panamá por área y provincia, 2004

[41] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Resultados Finales Básicos, Cuadro 2. Viviendas y personas en la República, según Provincia, Comarca indígena y tipo de vivienda: Censo 2010, 2010

[42] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Resultados Finales Básicos, Cuadro 3. Viviendas ocupadas y personas que las habitan en la República, según Provincia, Comarca indígena y tipo de vivienda: Censo 2010, 2010

[43] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Resultados Finales Básicos: Distrito de Panamá – 2000, Cuadro 16. Viviendas y personas, según tipo de vivienda: Distrito de Panamá por corregimiento, 2004

[44] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Resultados Finales Básicos: Distrito de Panamá – 2000, Cuadro 17. Viviendas particulares ocupadas, por número de cuartos, según tipo y persona en la vivienda: Distrito de Panamá, 2004

[45] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Resultados Finales Ampliados: Distrito de Panamá, Cuadro 16. Viviendas y personas en el Distrito de Panamá, según corregimiento y tipo de viviendas: Censo 2010, 2011

[46] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Resultados Finales, Resultados Finales Ampliados: Distrito de Panamá, Cuadro 17. Viviendas particulares ocupadas en el Distrito de Panamá, por número de cuartos, según corregimiento, tipo y personas en la vivienda: Censo 2010, 2011

[47] Cámara Panameña de la Construcción, Estadísticas, Valor de Construcciones 2011, 2012

[48] Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Publicaciones, Censo de Construcción de edificaciones: II trimestre 2016, Cuadro 324.02. Construcciones en proceso en los distritos de Panamá y San Miguelito, por tipo de construcción, número y área, según distrito y corregimiento: Segundo Trimestre de 2016, 2016