

Panamá

Livovia
inversión internacional



Factores clave para la inversión en Panamá:

El aspecto fundamental en cualquier inversión no especulativa es el análisis de las razones fundamentales para el crecimiento de la inversión. En el caso de Panamá encontramos los siguientes incentivos:

1-Alta demanda de alquiler en la ciudad de Panamá.

Panamá presenta en 2009 uno de los mejores mercados de alquiler del mundo, con una rentabilidad media del 9,55%. Estos ratios de rentabilidad disminuyen proporcionalmente al incremento de precio de la unidad a alquilar. En el siguiente gráfico vemos este ejemplo:

Coste	Renta	Rendimiento
Apartamento de 150.000\$	Alquiler por 1.250 \$/mes	10% anual
Apartamento de 800.000\$	Alquiler por 4.500 \$/mes	6,75% anual

2-Déficit de unidades hoteleras en todo el país

Según el plan maestro de turismo de Panamá 2020, se precisan 32.840 nuevas habitaciones de hotel para los próximos diez años, de ellas 12.670 son necesarias sólo en ciudad de Panamá. La inversión en unidades de condo-hotel, en hoteles y en apartamentos de bajo coste dedicados al alquiler vacacional se perfila así como una de las mas rentables y seguras. Las mejores oportunidades se presentan de la mano de proyectos en los que existe un operador hotelero de reconocida marca como gestor del proyecto.

3-Datos macroeconómicos favorables

Panamá es casa de mas de cien bancos internacionales, entre ellos los principales bancos Españoles, además es un punto estratégico para todas las empresas que desean operar en el Caribe o Centro América. El crecimiento de su PIB en los últimos cuatro años ha sido espectacular, con una media superior al 8% y con una inflación contenida

4-Perspectivas de crecimiento secundadas por inversión "REAL" del estado

Las inversiones fundamentales del gobierno de Panamá se centran en tres puntos; la ampliación del canal de Panamá, con una inversión de 5,9 Billones de dólares y la creación directa de mas de 60.000 puestos de empleo. La remodelación de Avenida Balboa y recuperación de la bahía de Panamá, una inversión superior a los 300 millones de dólares cuya fecha de terminación es Julio de 2009. La finalización de la autopista Panamá-Colón, que permitirá unir las dos capitales en menos de una hora.

5-Crecimiento y consolidación de núcleos urbanos paralelos (Ciudades dormitorio)

El crecimiento económico también a dado paso al desarrollo de las ciudades como Arraijan o Chorrera, existen varias oportunidades para la inversión en primera residencia o zonas comerciales y de ocio en estas zonas. El que será en un futuro el mayor centro comercial de Centro América está ya bajo construcción precisamente en el límite de estas dos ciudades.

6-Déficit de espacio comercial, especialmente oficinas y espacio logístico

Existe una alta demanda de espacio de oficinas y ubicaciones para empresas tanto en la ciudad de Panamá como en los núcleos urbanos de la periferia. El centro de negocios del aeropuerto de Tocumen presenta una oportunidad de inversión en la que se dispone de una rentabilidad mínima garantizada mediante aval bancario.



7-Seguridad política y social.

Panamá es una democracia estable. Cuenta con un sistema presidencialista y no presenta riesgos de inestabilidad social como encontramos en otros países de latinoamérica. Además, Panamá no cuenta con ejército propio y la naturaleza de su mayor recurso (el Canal de Panamá) garantiza su neutralidad en todo momento.

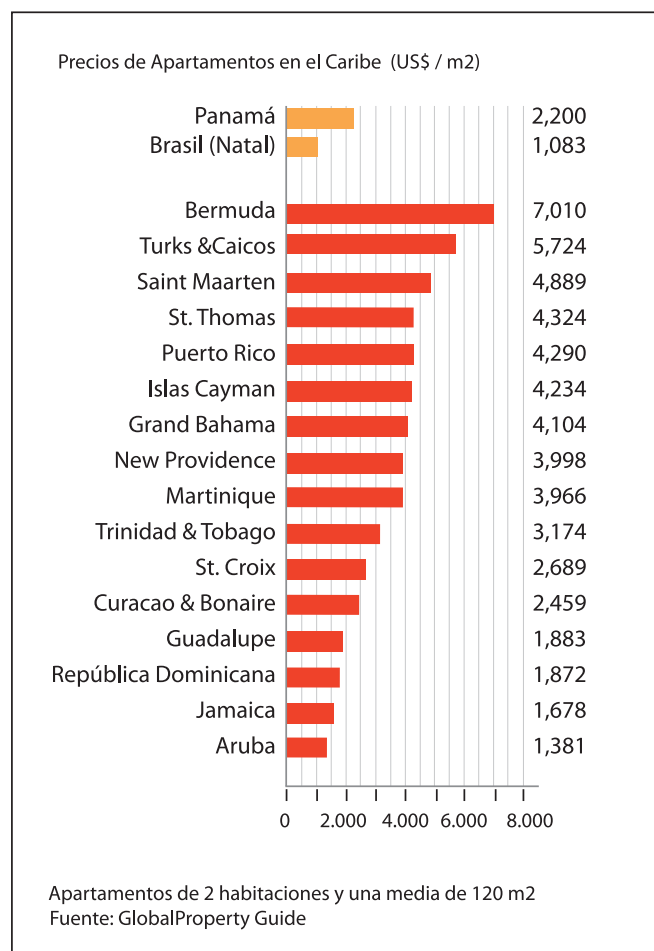
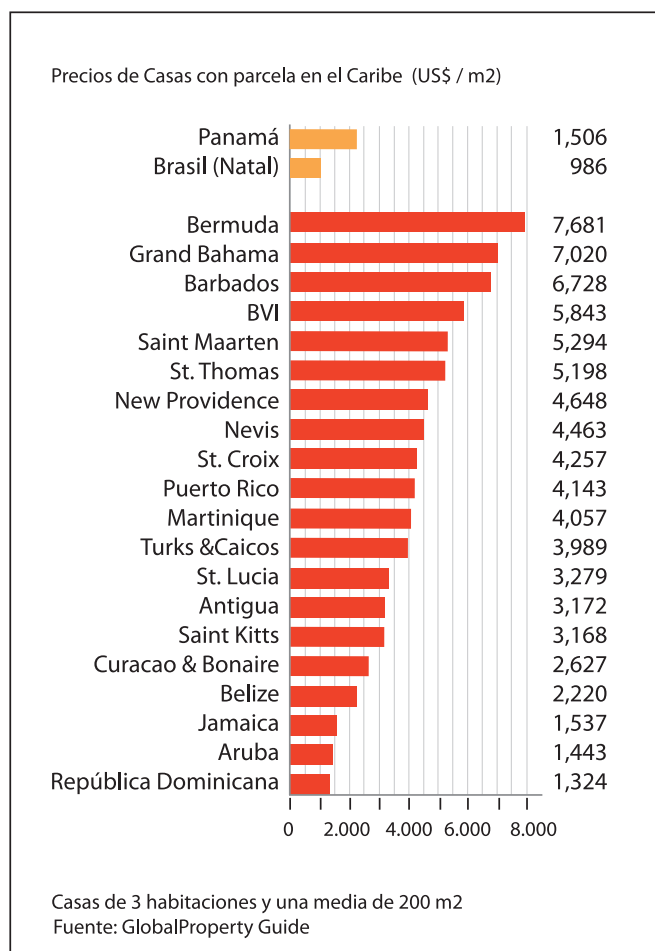
8-Crecimiento del sector turístico por encima del 15% anual de manera consistente.

Recientemente se presentó el plan maestro de turismo Panamá 2020 que tiene como principal objetivo lograr un turismo sostenible ordenado que contribuya a la generación de riqueza en el país. Es la primera vez que se realiza un estudio de este tipo en el país y cuenta con el ambicioso objetivo de triplicar el número de visitantes a Panamá a lo largo de los próximos diez años. El crecimiento del mercado de cruceros, incremento del número de viajeros y el desarrollo de las costas caribeñas de Panamá son algunas de las partes fundamentales de este plan.

9-Facilidad de realizar transacciones comerciales y bajo nivel de impuestos.

Panamá cuenta con un sistema jurídico que permite la creación de sociedades de manera rápida y flexible, las sociedades cuentan con un nivel impositivo muy por debajo del resto de los países de su entorno y con un nivel impositivo que incentiva la inversión. La mayoría de proyectos inmobiliarios en Panamá están beneficiados con una exención de impuestos a la propiedad de 20 años. La legislación de Panamá permite además optar a la residencia permanente a aquellos individuos que inviertan más de 300.000 US\$ en el país, bien a través de una compra inmobiliaria o a través de una inversión combinada.

Comparativa de precios de vivienda en primera línea de playa:



Financiación

Los compradores extranjeros pueden acceder a créditos hipotecarios en Panamá de hasta un 60% del valor del inmueble, después de demostrar sus ingresos en el país de origen. La tasa anual de interés en estos créditos está entre un 6 y un 7% y el plazo de financiación de hasta 30 años. Si se piensa acudir a un banco para solicitar financiación, recomendamos establecer la relación con la entidad lo antes posible, la confianza con los gestores de la entidad es muy importante en Panamá y es difícil obtener financiación si se pretende conseguir una hipoteca sin tener cuenta abierta en el banco previamente.

Impuestos

Los beneficios por alquiler de vivienda en Panamá tienen un tipo impositivo del 15% más otro 2,5% destinado a educación. Los impuestos por la venta del inmueble varían dependiendo de si el comprador es un individuo o una sociedad.

En el caso de las sociedades (forma recomendable de inversión), la venta de la propiedad supone el pago de impuestos por un valor del 7% de la plusvalía generada.

En la actualidad, existe una moratoria de 20 años en el pago de impuestos por vivienda en Panamá para todos los proyectos que comiencen construcción antes de Julio de 2009.

El coste total de la compra supone un gasto extra de un 1,7% aproximadamente entre gastos notariales, incorporación de sociedad y registros.

Conclusión

A pesar de todos los incentivos que nos encontramos, debemos tener muy presente el primer paso necesario para toda inversión; la seguridad.

Si bien es cierto que Panamá creció casi un 8% en 2008 y se prevé un crecimiento del 4.5% en 2009, la verdad es que hoy día hay que elegir con mucho cuidado el destino de nuestra inversión. No todos los proyectos se llevarán a cabo y no habrá demanda para todos los productos en el mercado. Todas nuestras inversiones deben estar ligadas a avales que aseguren nuestra inversión o a garantías del buen uso de nuestros depósitos.

Desde Livalia estudiamos rigurosamente cada uno de los proyectos que ofrecemos de manera que nuestros clientes no encuentren desagradables sorpresas a lo largo del recorrido de su inversión.

Ofrecer garantías y seguridad a nuestros clientes es nuestro principal objetivo.

