



Divisando 2024: una visión Financiera y Económica

...incluyendo datos accionables de Panamá



*CILA – Acobir
Panamá Septiembre 21, 2023*

Temario

Perspectiva Económica & Financiera ✓

Divisando 2024: foco regional y local

Datos accionables de Panamá

oportunidades visibles con data analytics & BI

Internacional

- PIB ALC con forma V: -7% 2020, +7% 2021, global -3%, 6%
- Bajó la marea, salieron las piedras *sistemas salud, sociales, fiscales*
- Tsunami monetario, social en Países Desarrollados y otros: FED, PBoC, ECB, BOJ, BOE
- Estímulo excesivo: intereses históricamente bajos – tasas reales negativas
- Nuevas tecnologías & modos de vivir y trabajar.....permanentes?

Caso Panamá

- residencial 10X comercial, hip. sub. 75% de transacciones
- Mantenemos 50/50 en trabajo remoto-presencial y Foros Empresariales^b
- Compradores internacionales resilientes: >40% del mercado +\$120k

^aFechas de OMS

^bCaso corporativo Indesa

Advertencia a Perspectivas: *futuro no es lineal* vemos creciente *innovación & disrupción* por parte de empresas globales

a veces demoran llegar.... pero llegan (revolución industrial 4.0).
transformaciones son profundas: educación, laboral, et al



ChatGPT¹ responde a pregunta: What are the top 5 factors that drive 2024 economic growth in Latin America?

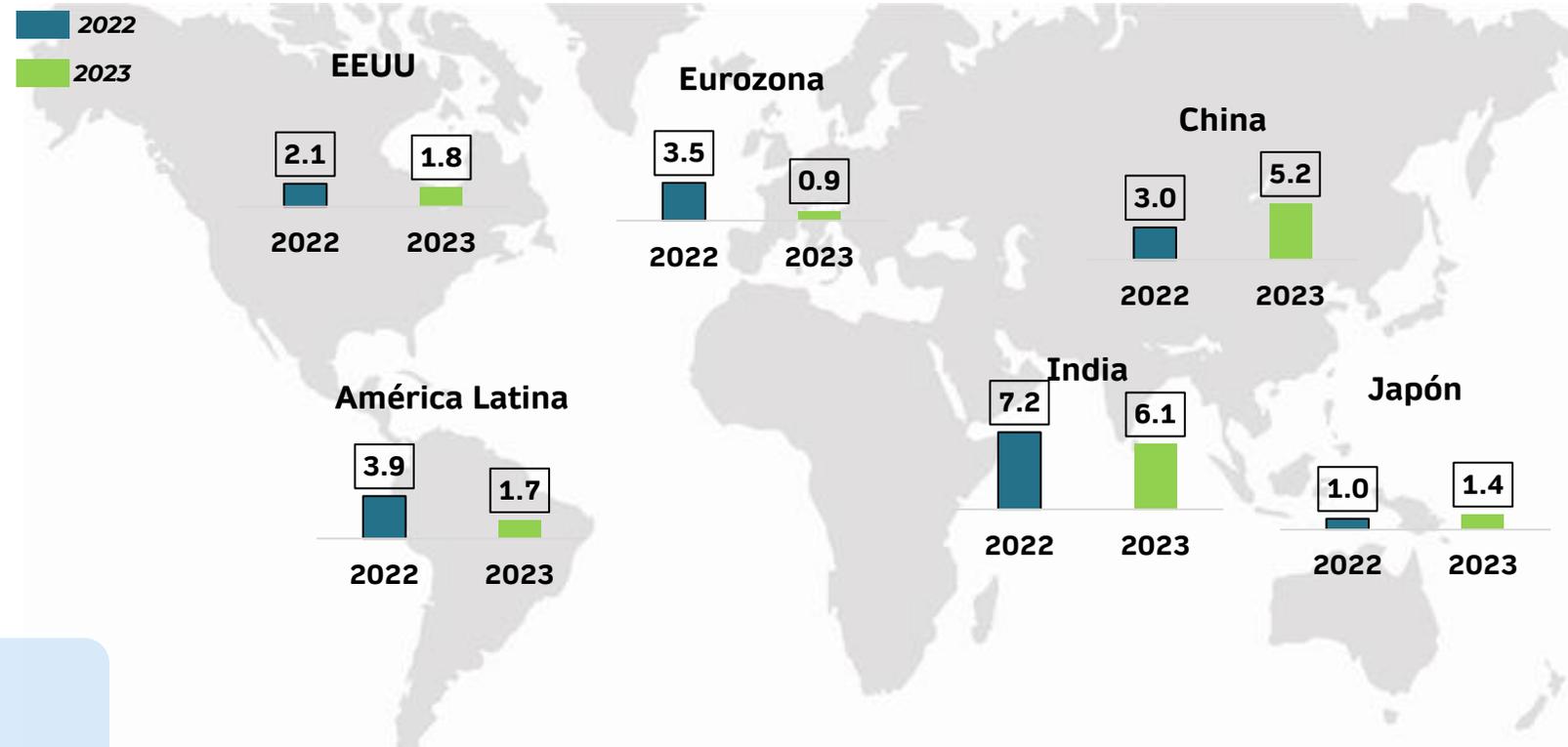
- 1. Global Economic Conditions:** Latin America's economic growth is closely tied to the global economic environment. Factors such as global demand for commodities, international trade, and foreign direct investment can significantly impact the region's growth prospects. A favorable global economic outlook can boost Latin America's exports and attract foreign investments.
- 2. Commodity Prices:** Many Latin American countries are heavily reliant on the export of commodities, such as oil, minerals, and agricultural products. Fluctuations in commodity prices can have a substantial impact on their economies. A rise in commodity prices can lead to increased export revenues and economic growth, while a decline can have the opposite effect.
- 3. Political Stability and Governance:** Political stability and effective governance are critical for economic growth. Countries with stable political environments and efficient institutions are more likely to attract investments, encourage entrepreneurship, and foster economic development. Political uncertainty, corruption, and social unrest can hinder growth.
- 4. Fiscal and Monetary Policies:** Sound fiscal and monetary policies play a crucial role in economic stability and growth. Governments that manage their finances responsibly, control inflation, and maintain a stable currency are more likely to create a conducive environment for businesses and investment.
- 5. Structural Reforms:** Structural reforms aimed at improving the business environment, reducing bureaucracy, and promoting competition can have a positive impact on economic growth. These reforms can make it easier for businesses to operate, encourage innovation, and attract both domestic and foreign investment.

¹ Sept 2021 es fecha de cutoff de data (GPT-3.5)

Proyecciones macroeconómicas

	2021	2022	2023p
Crecimiento mundial	6.3%	3.5%	3.0% ▼
Crecimiento avanzadas	5.4%	2.7%	1.5% ▼
Crecimiento emergentes	6.8%	4.0%	4.0%
Comercio global	10.7%	5.2%	2.0% ▼
Precio del petróleo WTI en US\$ (EIA)	\$68.2	\$94.9	\$79.7 ▼
Fed Funds Rate (FOMC/Conference Board)*	0.1%	4.4%	5.6% ▲
Probabilidad de recesión EUA próximos 12 meses (WSJ)**	16%	63%	54% ▼

Crecimiento económico según el FMI (%): 2022 - 2023



- Mundo Multipolar: competencia USA vs China
- Contexto **: PIB Global nominal 2023 est. \$105T
- EUA 25% del PIB Global, China 18%, ALC 6%¹, Br/mex 3%
- Entre los grandes, China, & Japón crecen 2023
- Contraste y oportunidad: GDP per capita EUA/ALC: +7X¹

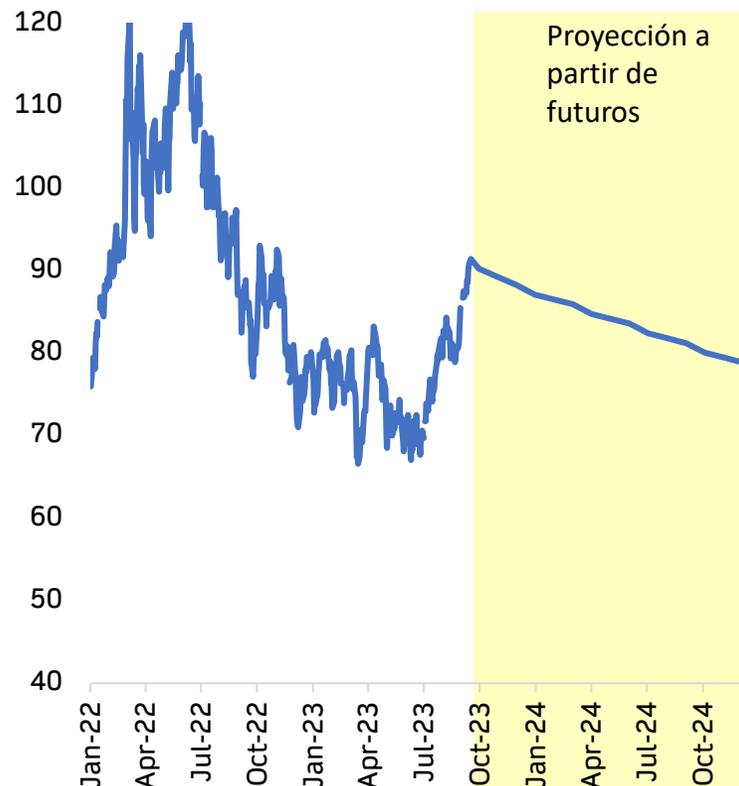
*Proyección de The Conference Board a septiembre.

**La probabilidad de recesión de 2022 es la registrada 10/22, la de 2023 es de 7/23.

¹ PIB nominal corriente en dólares.

Fuente: Indesa con datos del WEO de julio 2023 del FMI, EIA, FOMC y WSJ.

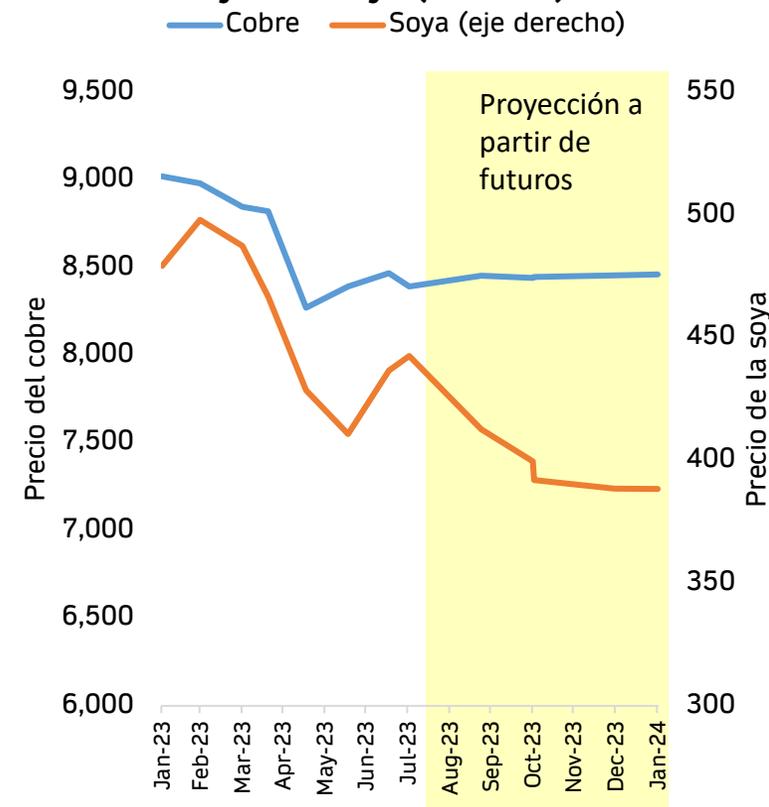
Precio del petróleo WTI (US\$ por barril)



Precio del gas natural (US\$ por millón de BTU)



Precio del cobre (US\$ por M tonnes) y de la soya (US\$ ton)



- Escenario 'soft landing' (46%) es clave para soportar precios de materiales, exportaciones clave en ALC
- La guerra en Ucrania causó un aumento en precios 1S22 de materias (ej petróleo, cobre, gas, trigo, et al) que luego bajaron reduciendo ingresos por exportaciones.
- Mexico ha tenido una menor dependencia en materiales que Sur America.
- La estrategia estimulada por EUA de 'near Shoring' crea oportunidad de aumentar y diversificar exportaciones de la región por \$78B¹. México es el principal beneficiario por su posición.

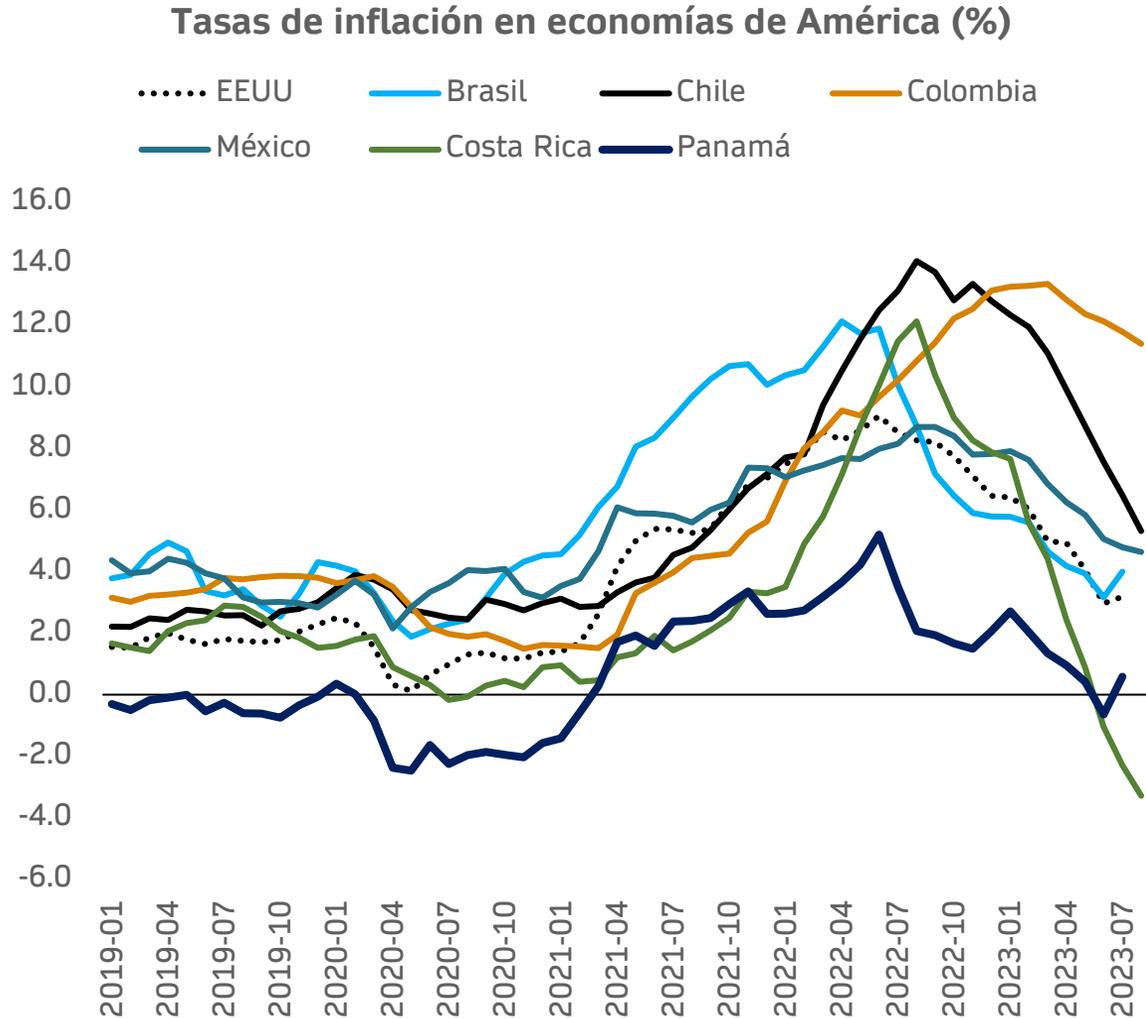
presión fiscal, demanda social

2023			
ene	feb	mar	abr
			Paraguay <i>Ba1 BB BB+</i>
may	jun	jul	ago
			Guatemala <i>Ba1 BB BB</i>
sep	oct	nov	dic
	Ecuador <i>Caa3 B- B-</i>	Argentina <i>Ca CCC- C</i>	
2024			
ene	feb	mar	abr
	El Salvador <i>Caa3 CCC+ RD</i>		
may	jun	jul	ago
Panamá <i>Baa2 BBB BBB-</i>	México <i>Baa2 BBB BBB-</i>	Rep. Dominicana <i>Ba3 BB BB-</i>	
sep	oct	nov	dic
	Uruguay* <i>Baa2 BBB+ BBB-</i>		Venezuela <i>C B- -</i>

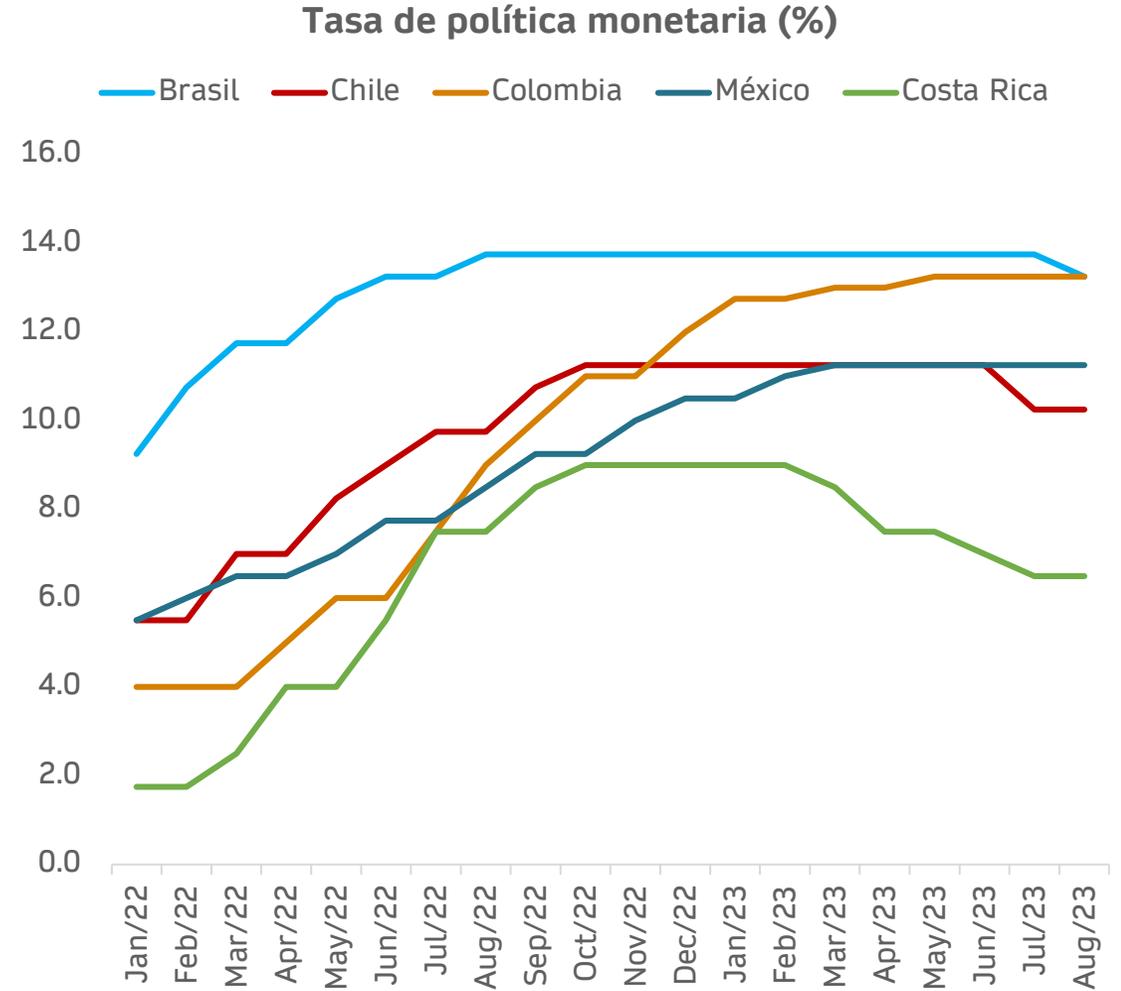
- En los próximos 15 meses la mitad de las economías LA cambiarán gobiernos
- De acuerdo a las métricas de gobernanza del Banco Mundial, las áreas de mejora en materia institucional son:
 - **Eficiencia del Gobierno:** deficiencias en la prestación de servicios públicos e ineficaz uso de los recursos
 - **Inestabilidad Política:** factor de incertidumbre y volatilidad que impacta las decisiones de inversión y el crecimiento
 - **Control de la Corrupción:** socava la confianza en las instituciones gubernamentales
 - Aplicación del **Estado de Derecho:** limita el castigo efectivo del delito y encarece y retrasa los procesos judiciales

Nota: elecciones presidenciales en la primera vuelta.
 *La segunda vuelta de las elecciones presidenciales de Uruguay está programada para noviembre.
 Fuente: INDESA con datos de *Moody's, S&P y Fitch; Banco Mundial y BID.*

Factores: estímulos/Covid, cadenas de suministro & invasión



Ahora relajamiento con cautela de la política monetaria

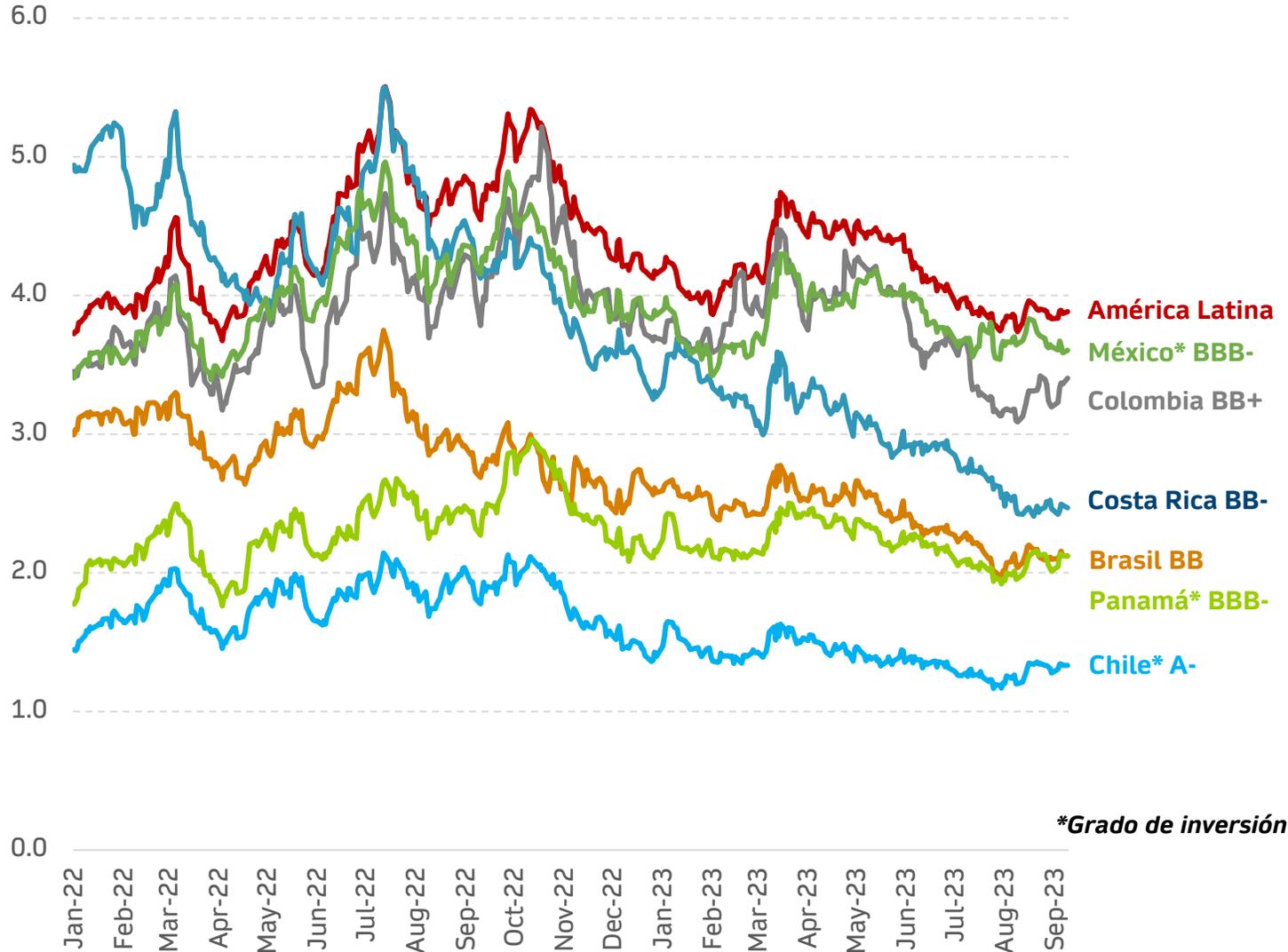


Fuente: Banco de Pagos Internacionales, FRED y Bancos Centrales de cada país.

Condiciones financieras: mejora del riesgo país, vulnerabilidades persisten

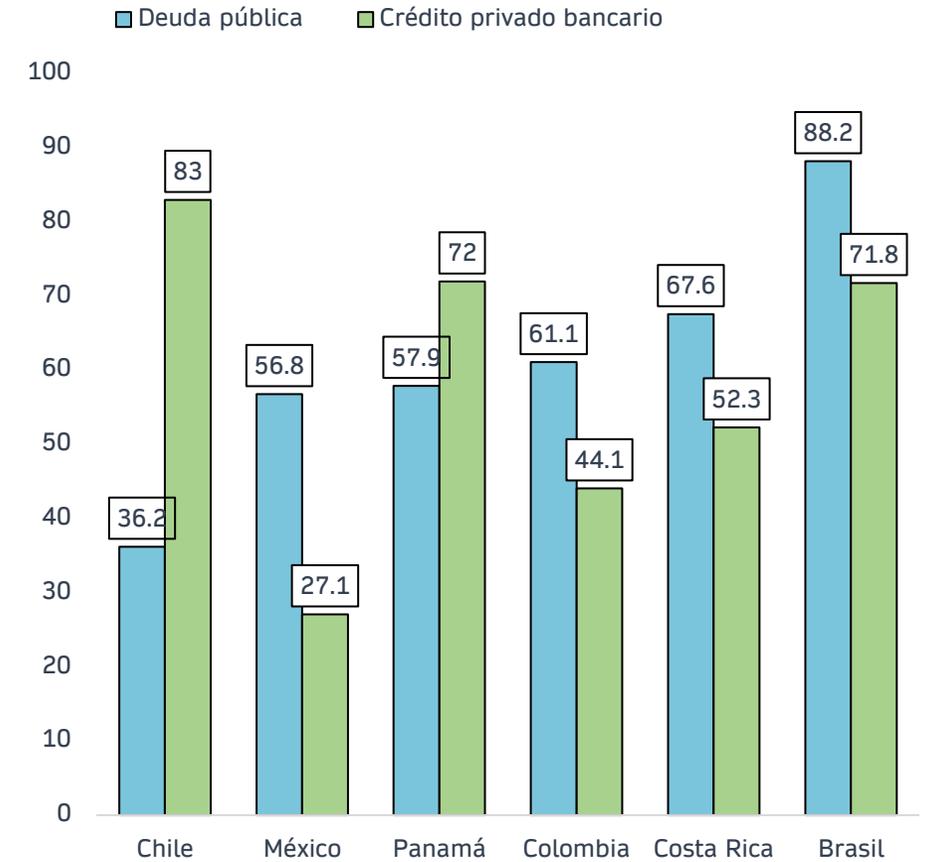
Riesgo país (EMBI)

Rating Fitch



*Grado de inversión

Endeudamiento público y bancario (% del PIB): 2022





México	2022	2023	2024
Crecimiento del PIB	3.0	2.9 ▼	1.8 ▼
Tasa de Inflación	7.9	6.3 ▼	3.9 ▼

Panamá	2022	2023	2024
Crecimiento del PIB	10.5	6.2 ▼	4.3 ▼
Tasa de Inflación	2.9	1.2 ▼	0.9 ▼

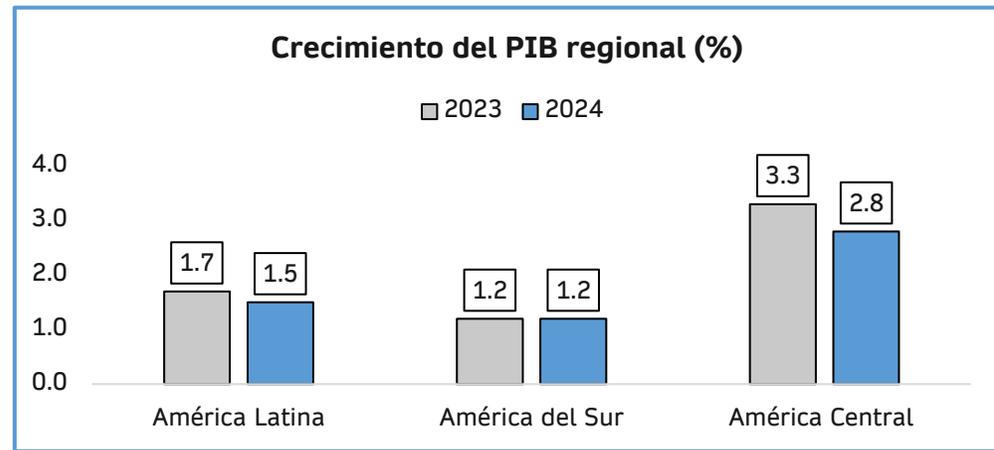
Costa Rica	2022	2023	2024
Crecimiento del PIB	4.3	3.8 ▼	3.4 ▼
Tasa de Inflación	8.3	5.2 ▼	3.6 ▼

Colombia	2022	2023	2024
Crecimiento del PIB	7.5	1.2 ▼	1.9 ▲
Tasa de Inflación	10.2	10.9 ▲	5.4 ▼

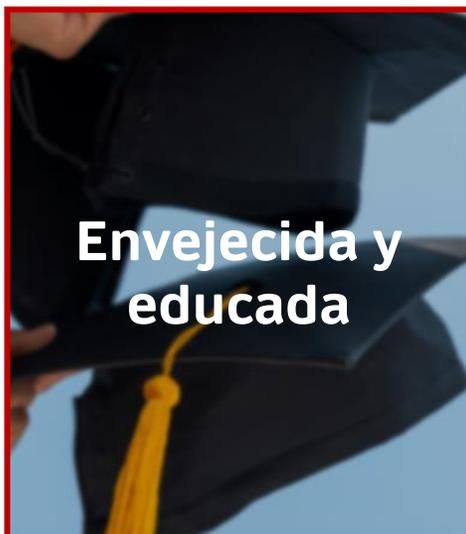
Brasil	2022	2023	2024
Crecimiento del PIB	2.9	2.5 ▼	1.4 ▼
Tasa de Inflación	9.3	5.0 ▼	4.8 ▼

Chile	2022	2023	2024
Crecimiento del PIB	2.4	-0.3 ▼	1.8 ▲
Tasa de Inflación	11.6	7.9 ▼	4.0 ▼

Argentina	2022	2023	2024
Crecimiento del PIB	5.2	-3.0 ▼	-1.6 ▲
Tasa de Inflación	72.4	98.6 ▲	60.1 ▼



Nota: Las proyecciones de crecimiento son de la CEPAL. Las proyecciones de inflación son del FMI. Las proyecciones de Panamá son de Indesa.
 Fuente: Indesa con datos de la CEPAL (Septiembre 2023) y FMI (Julio 2023).



Envejecida y educada

Bono demográfico en declive. Países deben hacerse ricos antes que viejos.

Se espera que la población mayor de 60 años en América Latina y El Caribe (ALC) supere a la de menos de 15 años en 2047.



Diversa

La región ha tenido avances en la inclusión educativo de las mujeres, aunque persisten brechas.

Las mujeres representan el 60% de los graduados de educación terciaria y universitaria en América Latina.



Urbanización y expansión horizontal

En las últimas décadas, diversas ciudades latinoamericanas han experimentado un proceso de expansión horizontal.

Dos tercios de la población latinoamericana vive en ciudades de 20.000 habitantes o más y casi un 80% en zonas urbanas



Migración

La región ha sido impactada tanto por la llegada como por el tránsito de la migración de Venezuela

La cifra de venezolanos refugiados (6.8 millones) superó a la de sirios por primera vez en 2023, según la ONU.



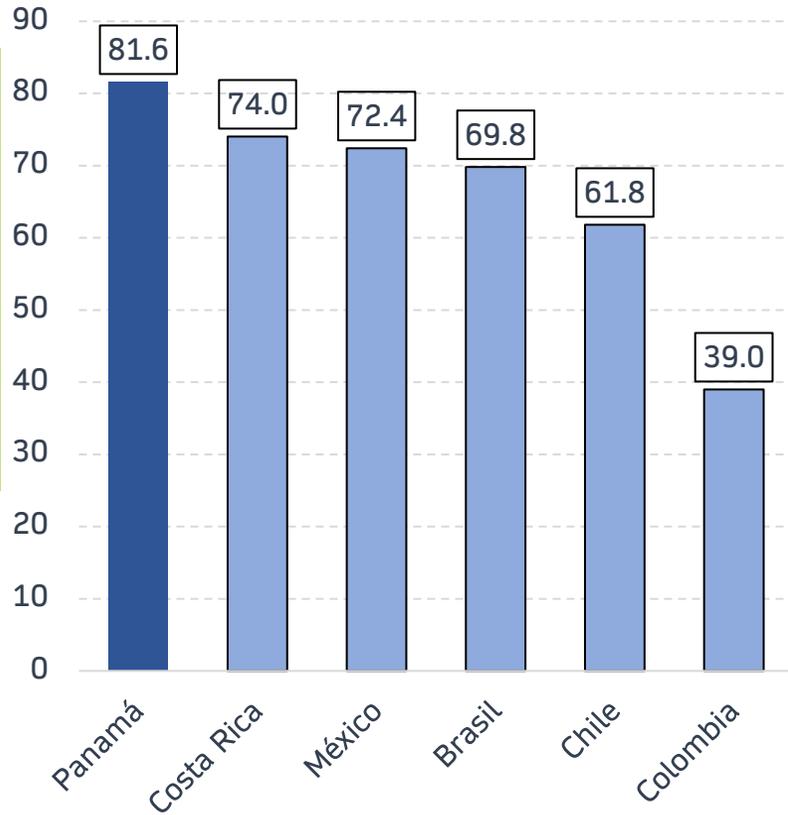
Situación social

La pandemia tuvo un impacto importante en la situación social, del cual la región sigue sin recuperarse.

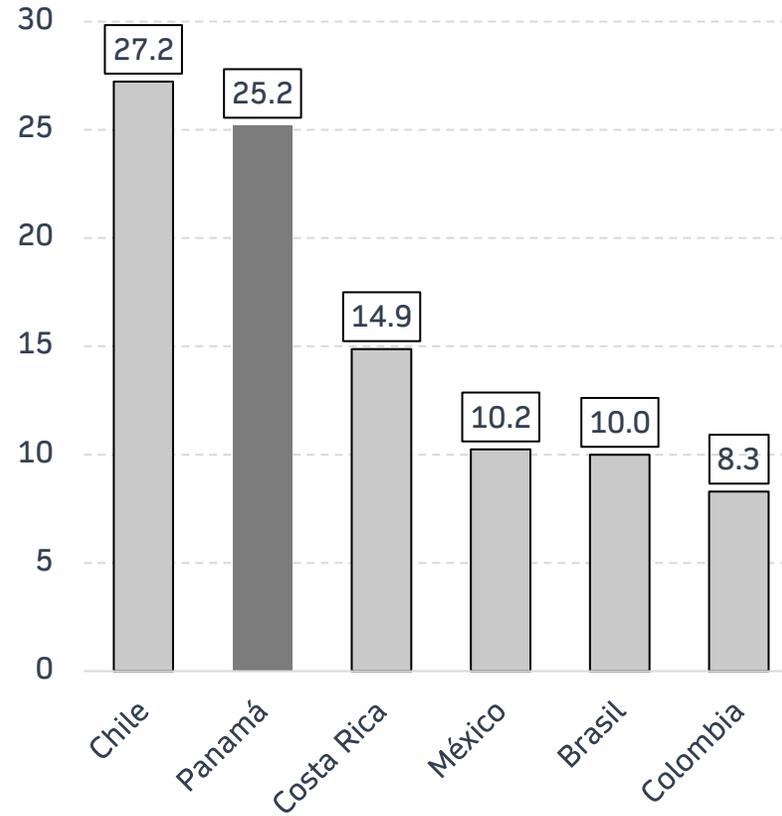
La tasa de pobreza a 2021 (32.1% en AL) sigue siendo superior a la prepandemia la (30.4%)

Métricas de profundización del sector inmobiliario

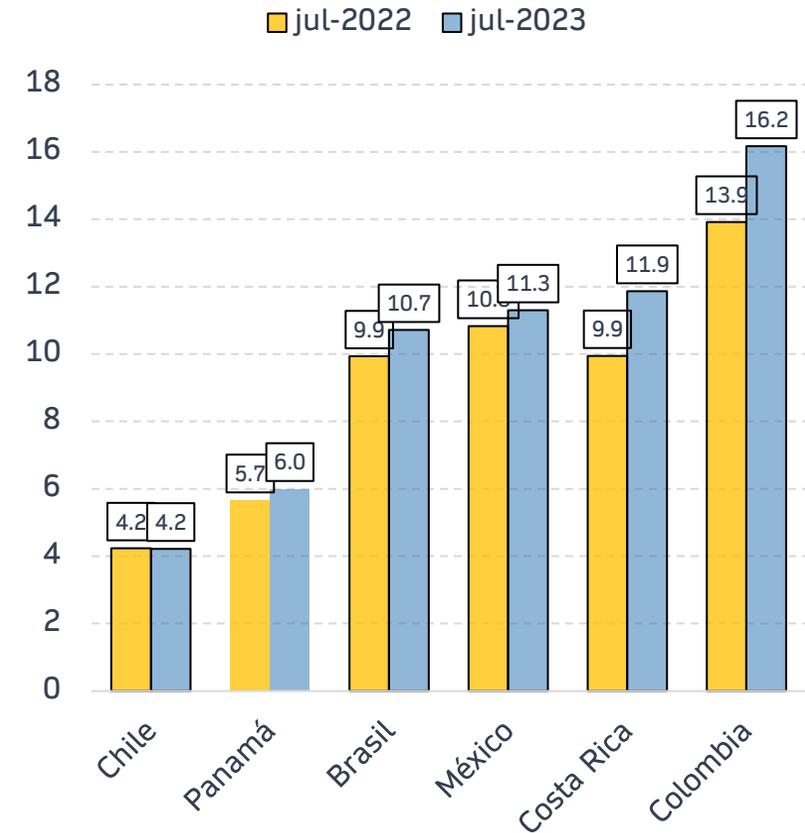
**Vivienda propia o hipotecada
(% del total): est 2019**



**Crédito hipotecario
(como % del PIB): 2022**



Tasa de interés en hipotecas no subsidiadas (%): 2022





Sistema Monetario & Financiero Estable

*Dolarizado: 120 años
Sin Banco Central*

*Inflación promedio de 2.2%
vs. 11.4% en AL en últimas
cuatro décadas**



Centro Bancario Intl.

*\$143B activos
52 Bancos
Competencia robusta*

*Hipoteca: 5.1 a 5.9% en
18m***



Grado de inversión

*Macros sólidos
Récord - 27 años*

*Vulnerabilidades
democracia 'joven'
presión fiscal - social
listas*



Otros Factores

Subsidios +\$250M/año

*BNP/CA: estímulo a la
vivienda social (38% del saldo
de hipotecas preferenciales)*

*Competitividad de
Desarrolladores*

*Excluyendo los episodios de hiperinflación en países como Argentina, Venezuela, Brasil, Bolivia, Perú, entre otros.

**Tasa hipotecaria sin subsidios, propiedades > +\$180k

Fuente: INDESA con datos de SBP, RP

Temario

Perspectiva Económica & Financiera

Divisando 2024: foco regional y local

Datos accionables de Panamá

oportunidades visibles con data analytics & BI



Relevancia del Mercado Residencial de Panamá: 2022



\$3.1B de ventas de vivienda y **23 mil** transacciones



\$1.9B de créditos hipotecarios nuevos

\$1.2B abonos compradores & compras no financiadas

\$1.0B de inversiones potenciales en proyectos inmobiliarios residenciales



\$1.4B en importaciones de productos relacionados con la construcción provenientes de **5k** importadores (*564 empresas-80%*)



250 desarrolladores > \$1M en ventas

81 empresas pipeline > \$1M en inversión inmobiliaria

18k compradores Mcdo. Primario

5k compradores Mcdo. Secundario

3K compradores extranjeros

~4.1% del PIB proviene de la construcción de vivienda

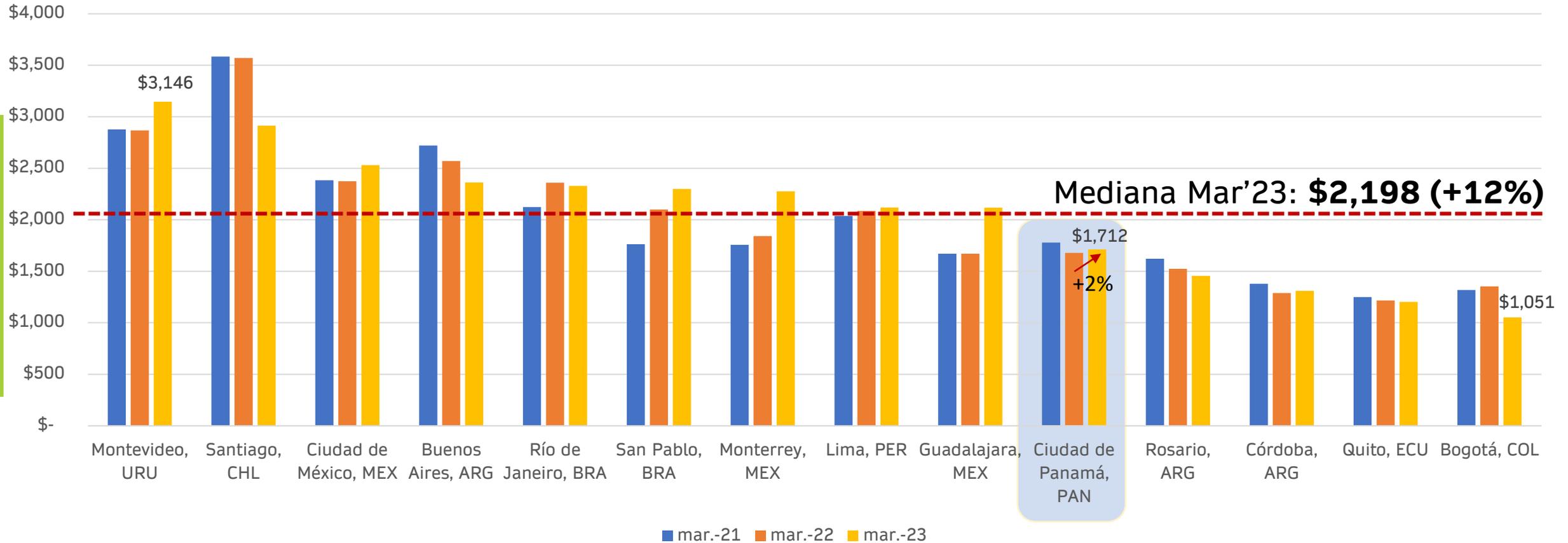
~8.6% del PIB si incluimos a sus actividades vinculadas (minería no metálica, comercio, industria, servicios inmobiliarios y financieros)

PRINCIPALES OPORTUNIDADES PARA INVERSIONISTAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE PANAMÁ

- Precio por m² competitivo a nivel regional – 22% por debajo de la mediana de la región
- Fácil acceso a financiamiento: tasas competitivas, más bajas para extranjeros que en otros países.
- Participación bancaria estable.
- País activamente busca inversionistas extranjeros – residencia permanente otorgada con inversión de \$300 mil (hasta octubre 2024).

El precio por m² de Panamá sigue siendo uno de los más competitivos en la región - 22% por debajo de la mediana, con tendencia al alza en el último año (2%)

RIAL: Precio por m2 de apartamentos en AL (USD)*



*Lectura de oferta del mercado secundario de apartamentos entre 20 y 100 m², entre \$10 mil y \$300 mil, de 1 y 2 dormitorios.

Fuente: Relevamiento Inmobiliario De América Latina (RIAL). Centro de Investigación en Finanzas. Universidad Torcuato Di Tella.

Nota: Estudio de precios del mercado secundario de apartamentos entre 20 y 100 m², entre \$10 mil y \$300 mil, de 1 y 2 dormitorios.

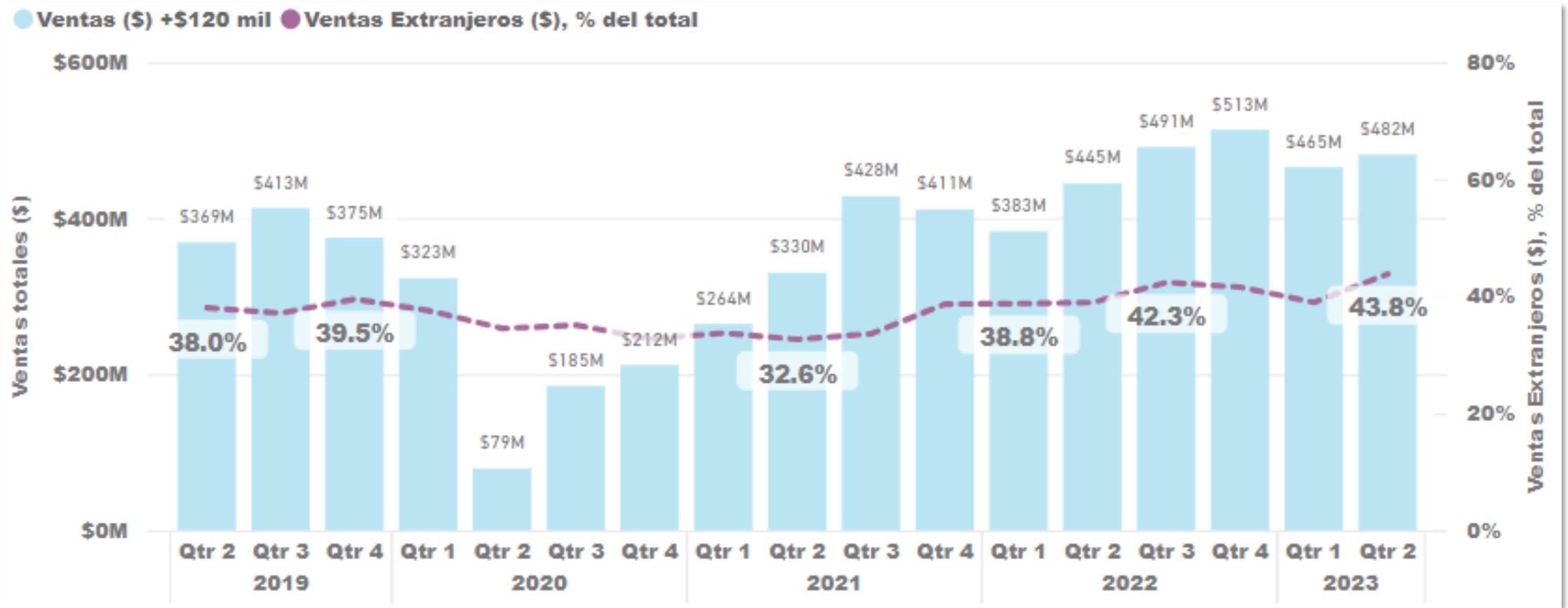
Metros cuadrados colocados (altura) y precio por m² de apartamentos en barrios de la Ciudad de Panamá: Al 12 de septiembre de 2023 (\$2,163)



Fuente: INDESA Analytics. Datos de Q3'23 al 12 de septiembre de 2023. YTD \$2,163 por m².

Esto lo vemos reflejado en la participación de extranjeros en las ventas del mercado inmobiliario (+\$120k)

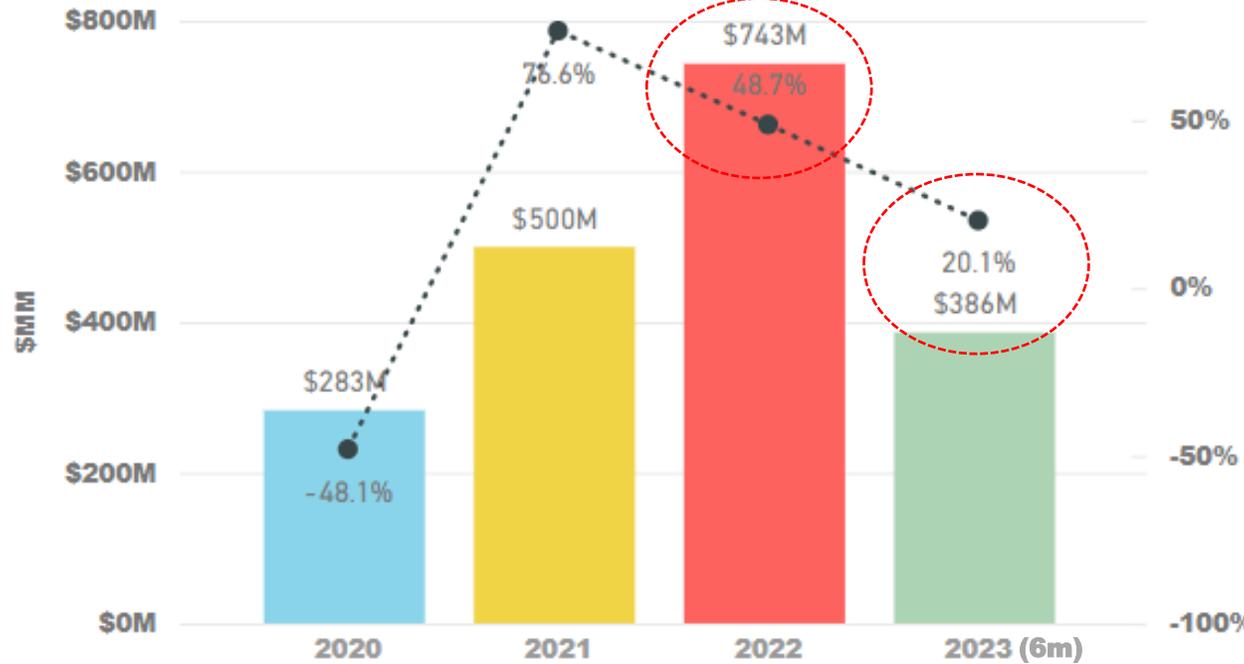
Ventas a extranjeros, como % del total de ventas: +\$120 mil



Fuente: INDESA Analytics. Datos al 30 de junio de 2023.

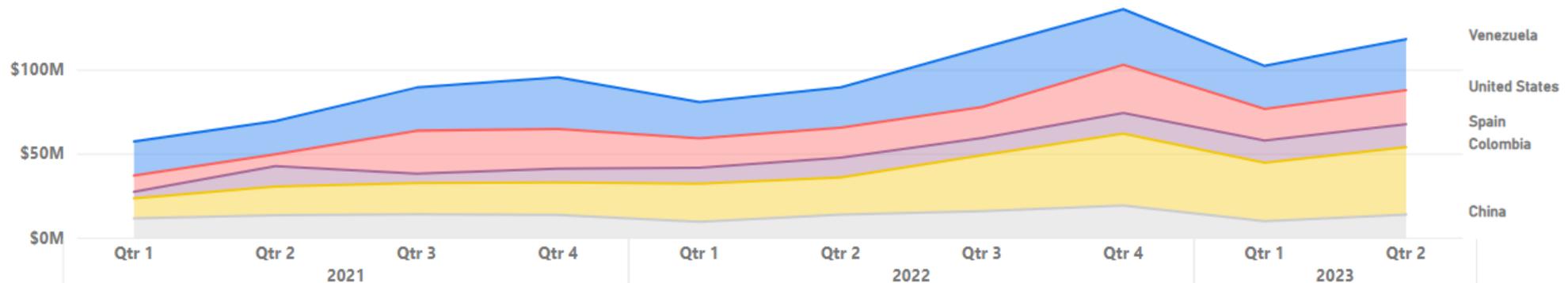
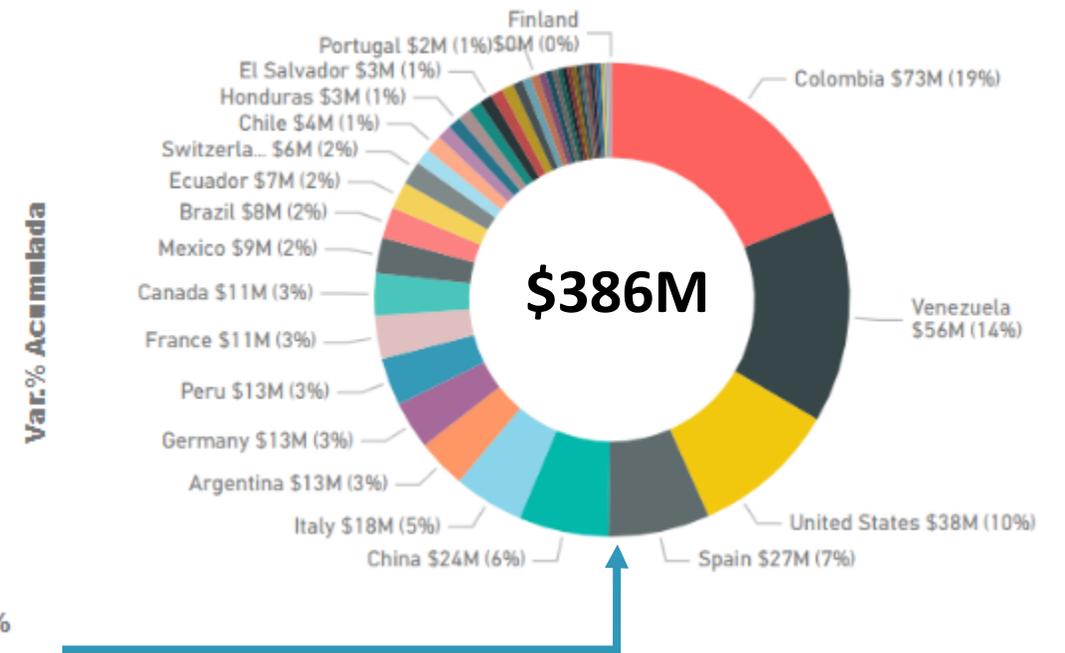
Durante S1'23 las ventas a extranjeros aumentaron +20.1%. El 50% estuvo concentrado en 4 nacionalidades, con el mayor aporte y dinamismo proveniente de compradores colombianos (+63.3%)

VENTAS A EXTRANJEROS (\$): 2020 – S1'23



Nota: Datos de 2023 corresponden a S1.

VENTAS A EXTRANJEROS POR NACIONALIDAD (% DEL TOTAL): S1'23

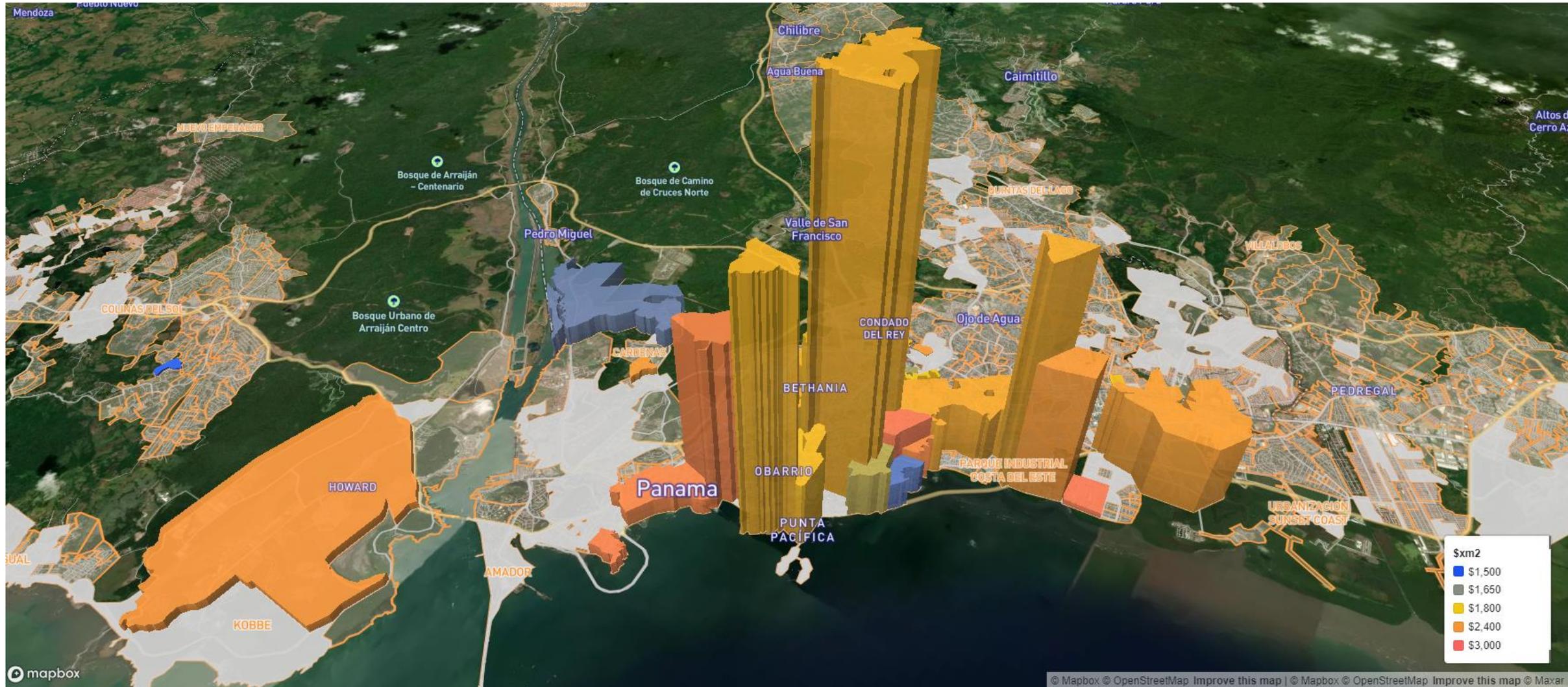


Metros cuadrados colocados y precio por m² de apartamentos en barrios de la Ciudad de Panamá: Al 12 de septiembre de 2023 - Colombia (\$2,332)



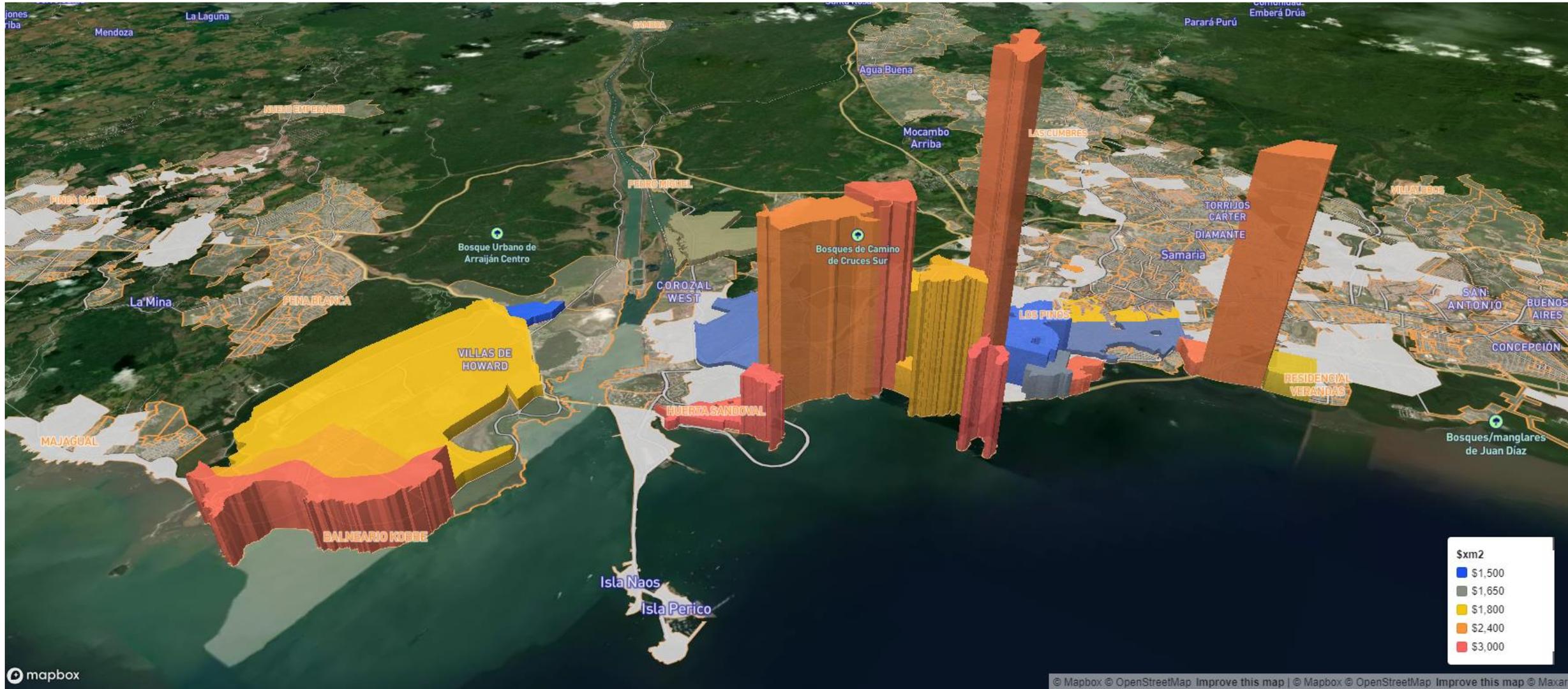
Fuente: INDESA Analytics. Datos de Q3'23 al 12 de septiembre de 2023. YTD \$2,332 por m².

Metros cuadrados colocados y precio por m² de apartamentos en barrios de la Ciudad de Panamá: Al 12 de septiembre de 2023 - Venezuela (\$2,116)



Fuente: INDESA Analytics. Datos de Q3'23 al 12 de septiembre de 2023. YTD \$2,116 por m².

Metros cuadrados colocados y precio por m² de apartamentos en barrios de la Ciudad de Panamá: Al 12 de septiembre de 2023- EE.UU. (\$2,411)

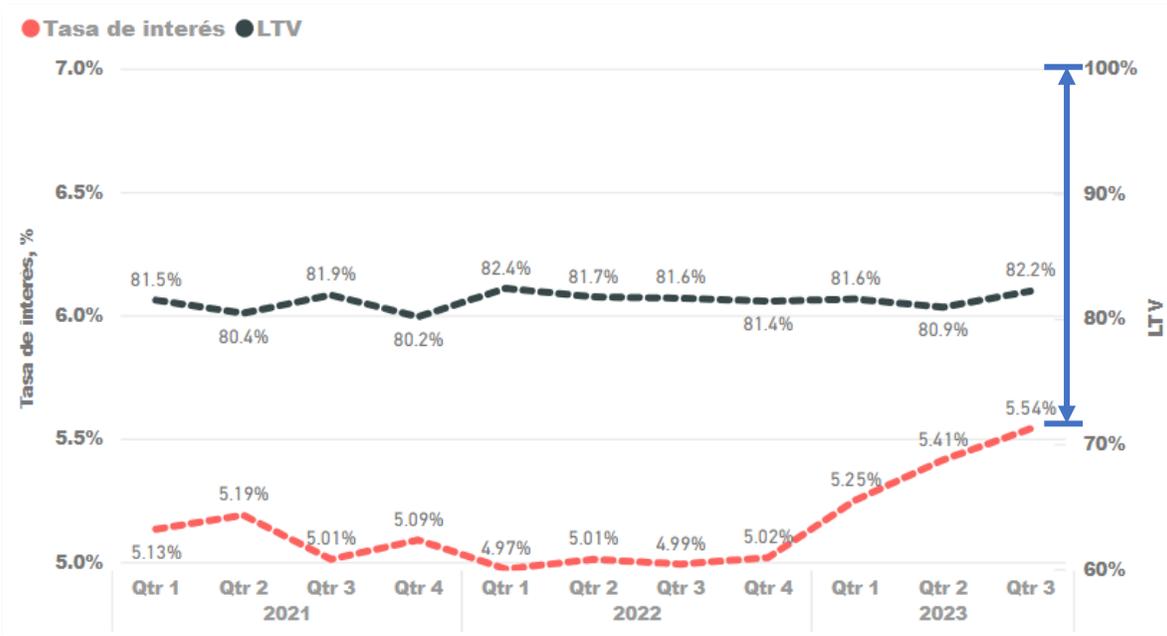


Fuente: INDESA Analytics. Datos de Q3'23 al 12 de septiembre de 2023. YTD \$2,411 por m².

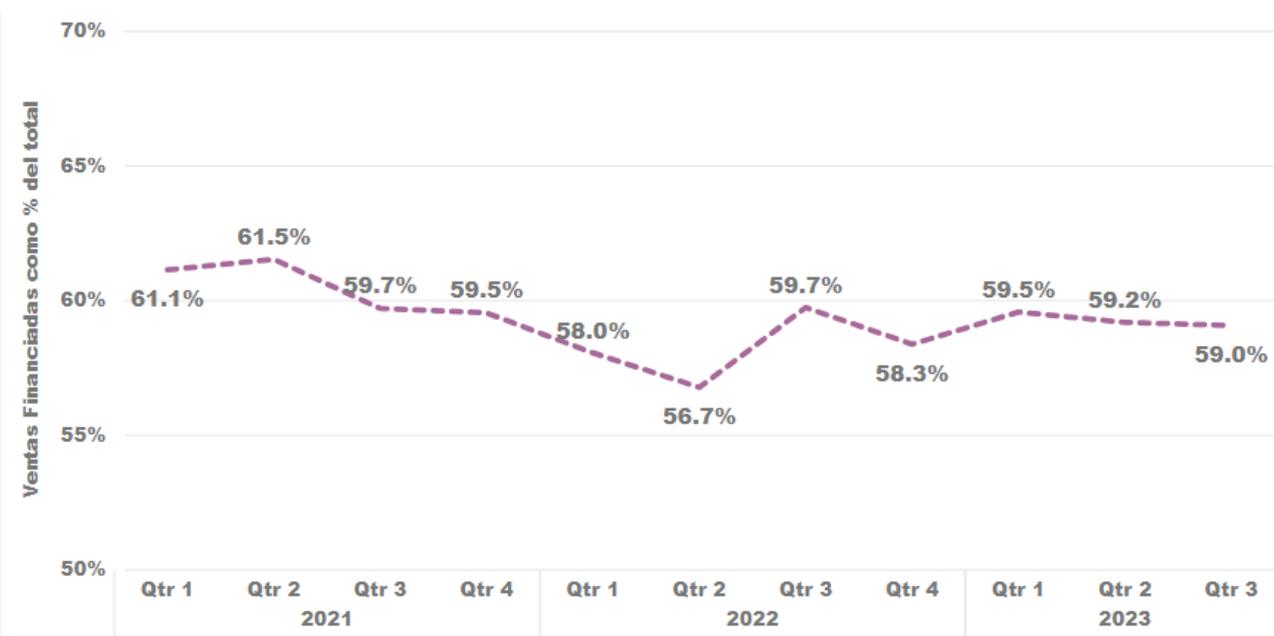
El incremento de ventas a extranjeros se ha dado aún con el incremento de tasas hipotecarias – proceso que ha sido más lento que en el mercado internacional (7%*).

En este sentido, el sector inmobiliario panameño continúa recibiendo apoyo de parte de la banca local evidenciado por la estabilidad en la participación bancaria.

TASA DE INTERÉS & LTV



VENTAS FINANCIADAS COMO % DEL TOTAL



Fuente: INDESA Analytics. Datos de Q3'23 al 12 de septiembre de 2023. *FRED a julio de 2023.

GRACIAS

**Torre Banco General, pisos 8
Cl. Aquilino de la Guardia y Cl. 47
Apartado 0823-01731
Panamá, Rep. de Panamá
T +507 300-5560
F +507 300-5562**

www.indesa.com.pa



Este documento y la información contenida en él son propiedad intelectual de INDESA. Queda prohibida su duplicación, uso, reproducción y/o distribución sin el consentimiento expreso de INDESA. INDESA no proveerá garantía alguna, explícita o implícitamente, sobre la información contenida en este documento. INDESA no será responsable en el evento de daños directos o indirectos derivados del uso de esta información.

TOP EXPORTS, 2020



En orden de producción...

Productores de petróleo:

Brasil, México, Colombia, Venezuela, Argentina, Ecuador, Guyana

Productores de gas natural:

Brasil, México, Colombia, Venezuela, Ecuador,

Productores de cobre:

Chile, Perú, México, Panamá y Ecuador

Productores de soya:

Brasil, Argentina, Paraguay, Uruguay y Bolivia