

# Plusvalías de hasta el 40% en Panamá

Los españoles han comprado 1.000 casas por 200 millones de euros desde 2004

SANDRA LÓPEZ LETÓN

No sólo las promotoras españolas se han percatado del potencial del mercado inmobiliario panameño. Los pequeños y medianos inversores, los que han obtenido suculentas plusvalías con la venta de viviendas en España, también. En los últimos dos años, los nacionales han comprado cerca de 1.000 viviendas en Panamá por valor de 200 millones de euros, según los datos que maneja la Oficina Panameña de Inversiones (OPI), que asesora e intermedia a empresas e inversores particulares españoles.

El sector inmobiliario en aquel país —centro económico respaldado por Estados Unidos, donde todas las transacciones se realizan en dólares— está en pleno auge, con más de 15.000 nuevas viviendas en proyecto sólo en la ciudad de Panamá, sobre todo en torno a la avenida de Balboa y Punta Pacífica, los enclaves más exclusivos y caros de la ciudad. El desarrollo urbanístico se ha desplazado también hacia Costa del Este, donde están previstas entre 3.000 y 4.000 viviendas más. En ambos casos, el modelo de actuación es el mismo, torres de más de 50 plantas, aunque en el caso de la costa hay algunos *resort* con chalés adosados.

La incesante actividad constructora es sólo la punta del iceberg. Este mercado tiene todos los ingredientes para que las inversiones en ladrillos "resulten interesantes", dice Javier Cascales, de la OPI. Los precios del residencial son uno de ellos. El precio del metro cuadrado se mueve entre los 760 y los 2.880 euros en función de su ubicación, más cara cuanto más próxima al océano Pacífico, y del tipo de producto. "En la avenida de Balboa y Punta Pacífica el precio parte de los 1.672 euros, mientras que en el interior, en barrios como el de El Cangrejo, baja hasta los 760 euros", indica Cascales.

Comparados con los precios que maneja el mercado inmobiliario



En la ciudad se construyen 15.000 nuevas viviendas. EFE. MARCOS DELGADO

## La ampliación del canal anima el alquiler

La mayor parte de los españoles compran viviendas en la ciudad de Panamá para revender, pero los hay, sobre todo jubilados, que buscan fijar su segunda residencia en aquel país. Otros prefieren comprar con el objetivo de alquilar y obtener una renta mensual. Los alquileres en esta ciudad son aproximadamente el 1% del valor del apartamento. "El demandante es la creciente clase media panameña y los que van a trabajar en la ampliación del canal de Panamá", señalan en la OPI. Y es que se esperan

6.000 norteamericanos que van a trabajar en el canal y, por ende, a fijar su residencia en la ciudad, y unas 20.000 personas más como mano de obra procedente de Costa Rica, Colombia y las islas del Caribe. El alquiler de apartamentos es una actividad que está exenta del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles y Servicios (ITBMS). El propietario tiene que declarar el ingreso que percibe y pagar el impuesto sobre la renta respectivo, ya que ésta se genera en territorio panameño.

liario madrileño siguen siendo bajos, aunque se están produciendo incrementos importantes y muy rápidos sustentados por la salida de todos los nuevos proyectos. "Desde que se pone a la venta una torre hasta que se construye, el precio sube hasta 10 veces. El encarecimiento anual siempre supera el 25% y, según el producto, puede llegar al 40%", señalan en la oficina especializada en inversiones en Panamá. Sirva como ejem-

plo el caso de un inversor español que acaba de comprar sobre plano un apartamento de 157 metros cuadrados por 126.163 euros —810 euros el metro construido— en el centro de la ciudad. "Dentro de tres años, el beneficio será del 100% y podrá vender a 1.672 euros el metro".

Por eso, los expertos insisten en que la clave de una buena inversión es comprar sobre plano. Y mejor tres apartamentos

de unos 120 metros cuadrados, en el centro de la ciudad a precios de entre 83.659 y 106.476 euros, que uno más grande que supere los 152.108 euros en la avenida de Balboa.

## Pago del 30%

Los inversores extranjeros están obligados a abonar primero el 30% del precio total del apartamento y el 70% restante cuando se escritura. Esto significa que "en muchos casos se puede ceder el contrato una vez abonado el 30% inicial y recoger las plusvalías generadas antes de escriturar", según Cascales.

Otro de los ingredientes que anima la inversión es que se trata de un paraíso fiscal en el que las compras como inversión tienen importantes ventajas económicas. Para empezar hay 20 años de exoneración en el impuesto de propiedad y descuentos en el impuesto de la renta, bajos intereses en hipotecas pa-

## Las viviendas cuestan entre 760 y 2.880 euros, más caras cuanto más cercanas al océano Pacífico

ra la compra de casas que no excedan de 47.500 euros, inexistencia del impuesto de patrimonio, etcétera, señalan en la promotora Grupo Mall.

El toque de color a este plato lo ponen el Fondo Monetario Internacional (FMI) y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), que pronostican que Panamá se expandirá más que Argentina, Chile, Brasil y Venezuela, y que en 2007 liderará el crecimiento de Latinoamérica, con tasas próximas al 6,1%. Ninguna economía, excepto la de la isla caribeña Trinidad & Tobago, crecerá más que la de Panamá, según el informe Perspectivas de la Economía Mundial, del FMI.