



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
AGOSTO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios subiendo de manera estable

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.075 USD/m², sube 0.2% en el mes aumentando de manera estable desde marzo. En 2022 acumula suba de 0.9%, avanzando por encima de la inflación y del IPMC.

Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 2.877 por m². Don Bosco es el de menor precio, USD 1.316 por m².

ALQUILER

Precios acumulan +6.5% en 2022

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 1.0% en agosto y se ubica en USD 767 por mes, nivel similar al de agosto'20. En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 6.9%. En 2022 el alquiler sube 6.5%, por encima de la inflación lo que implica una suba real de 6.7%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 842 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 681.

RENTABILIDAD

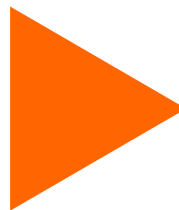
Retorno 6.48% anual

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.48% anual. Se necesitan 15.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.5% menos que un año atrás.

Norte es la región con mayor retorno. Sur Este es la región con menor retorno. Ancón es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.

PLUSVALIA INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE LOS PRECIOS DE LOS INMUEBLES



FONTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN IMOVELWEB.COM



PERIODICIDAD: CALCULO MENSUAL, PUBLICACION TRIMESTRAL



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRACTICAS ESTADISTICAS DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONÍVEL NO WEBSITE

01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.136 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.013 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 149 mil.

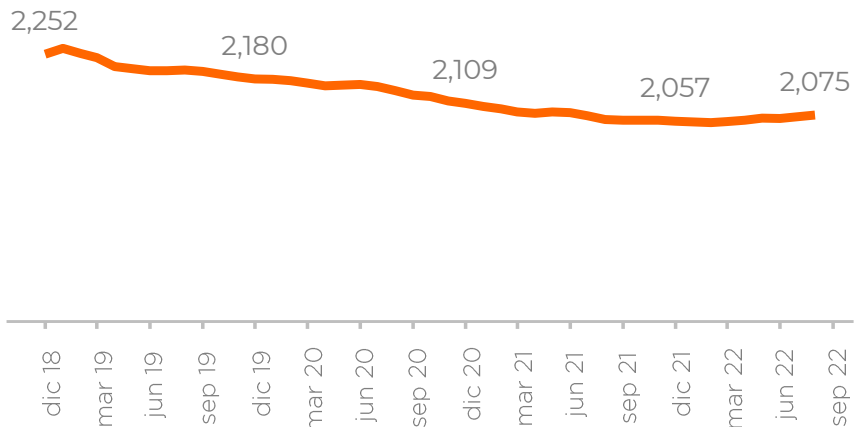
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 221 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



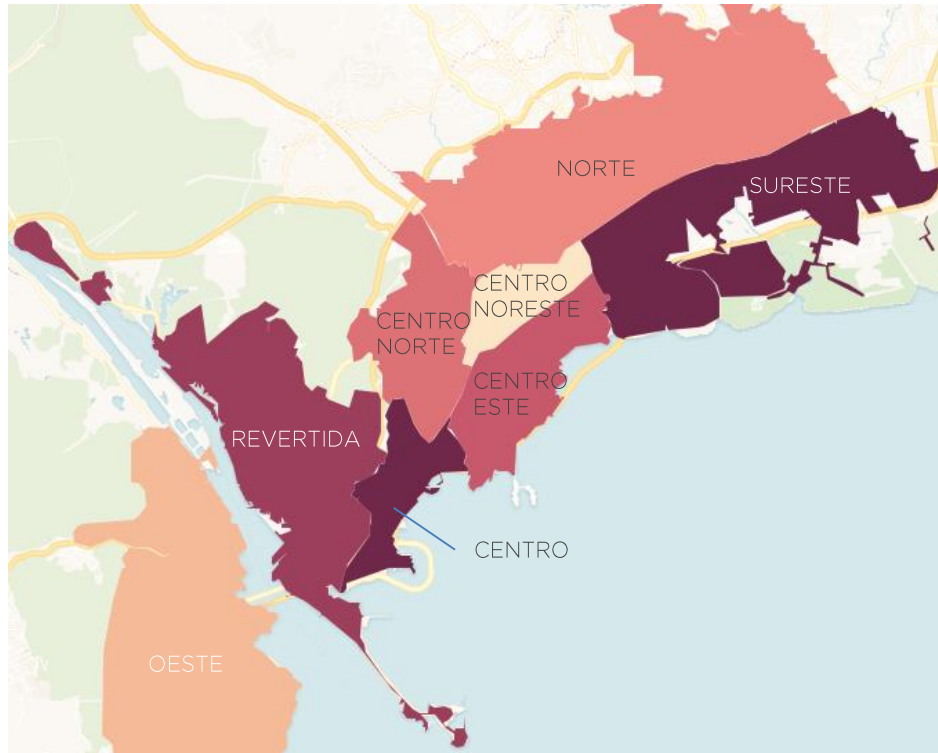
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.0%	-0.2%	-1.2%
PANAMA INDEX	0.2%	0.9%	0.6%
IPMC	0.1%	0.1%	15.2%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.075 USD/m2, sube 0.2% en el mes aumentando de manera estable desde marzo. En 2022 acumula suba de 0.9%, avanzando por encima de la inflación y del IPMC.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

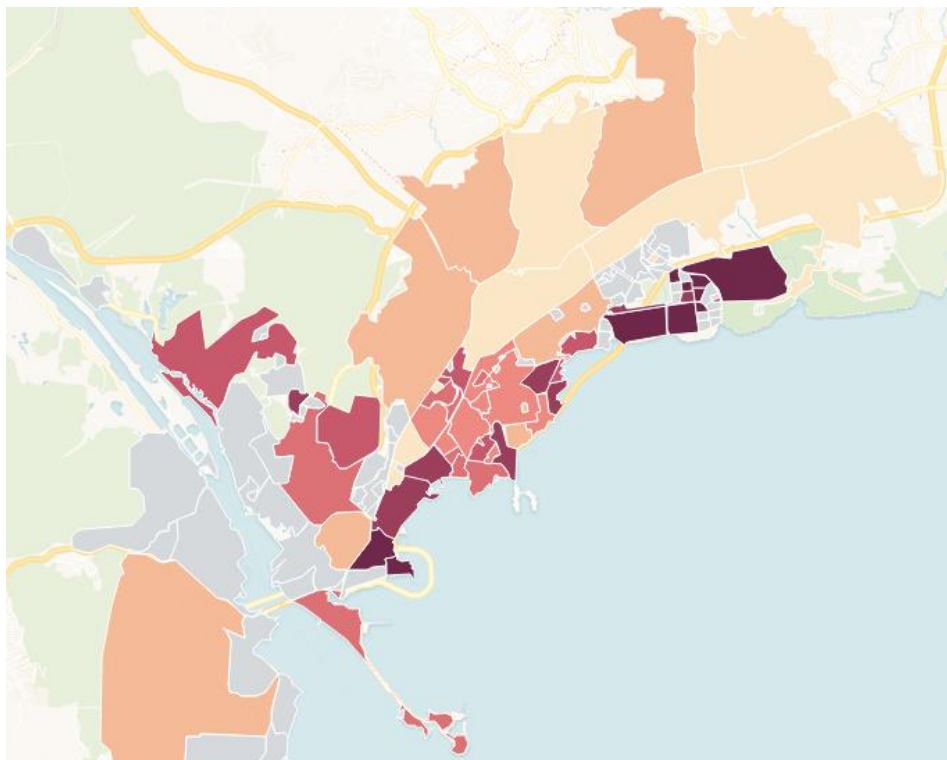


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,430	0.4%	4.1%
CENTRO	2,166	0.1%	-1.6%
PANAMA CITY	2,075	0.2%	0.6%
REVERTIDA	2,040	-0.1%	-0.1%
CENTRO ESTE	1,974	0.3%	0.6%
CENTRO NORTE	1,848	-0.3%	-1.9%
NORTE	1,805	-0.2%	-7.0%
OESTE	1,800	0.9%	-12.7%
CENTRO NORESTE	1,735	0.8%	0.9%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.430 por m2. Oeste es la región que registra la mayor baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



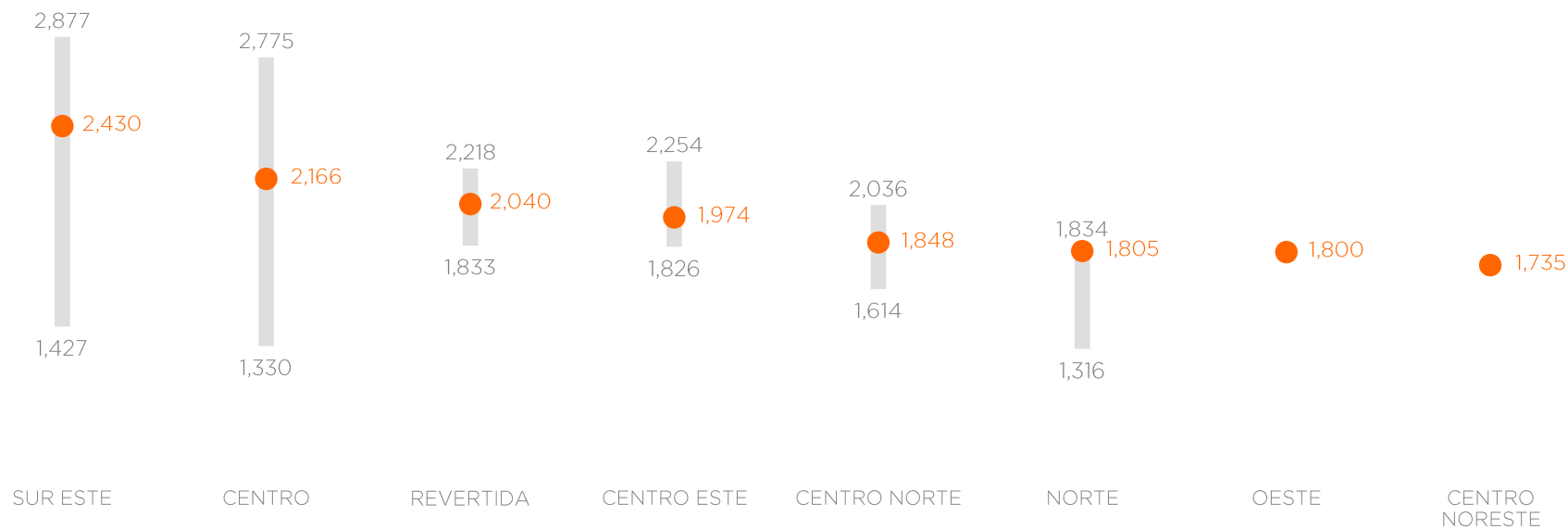
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,877
	SANTA MARIA	2,825
	SAN FELIPE	2,775
ZONA MEDIA	CALIDONIA	2,221
	EL CARMEN	2,036
	NUEVO PAITILLA	1,984
	CAMPO ALEGRE	1,887
	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	1,841
MENOR PRECIO	RESIDENCIAL PARQUE DEL ESTE	1,427
	PEREJIL	1,330
	DON BOSCO	1,316

Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Don Bosco es el de menor precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

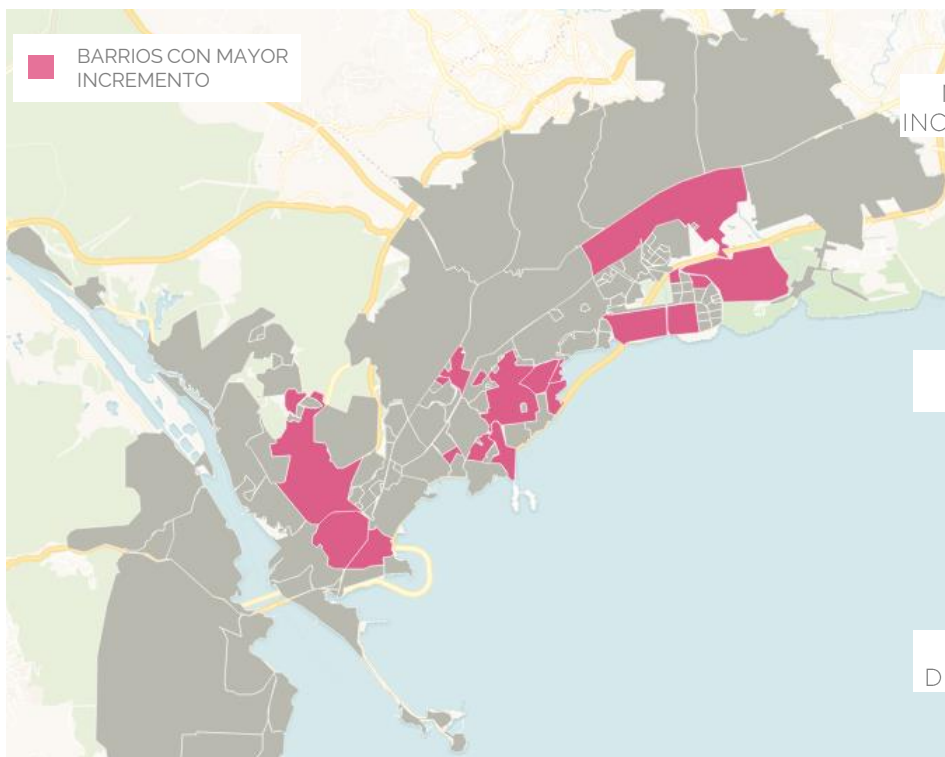
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio y la de mayor rango de precio entre barrios.
La región Noreste es la de menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

●	SANTA ANA	15.9%
●	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	15.3%
●	VILLA DORA	11.6%
●	COSTA DEL ESTE	1.7%
●	SAN FELIPE	0.3%
●	COSTA BELLA	-0.9%
●	PANAMA VIEJO	-1.8%
●	VILLALOBOS	-3.5%
●	PEREJIL	-11.0%
●	DON BOSCO	-12.7%
●	LA CRESTA	-14.7%

Santa Ana es el barrio con mayor incremento de precio interanual. La Cresta es el de mayor retroceso.



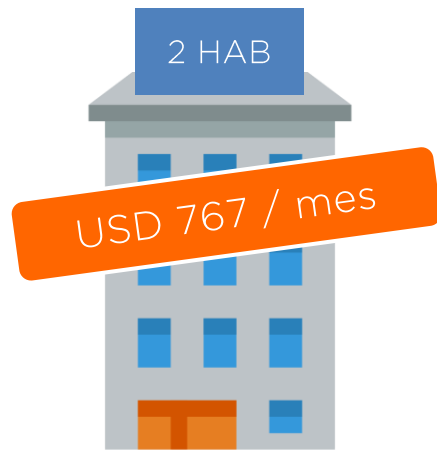
02

PRECIOS DE ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento de
2 habitaciones y 70 m2 de superficie cubierta

ALQUILER

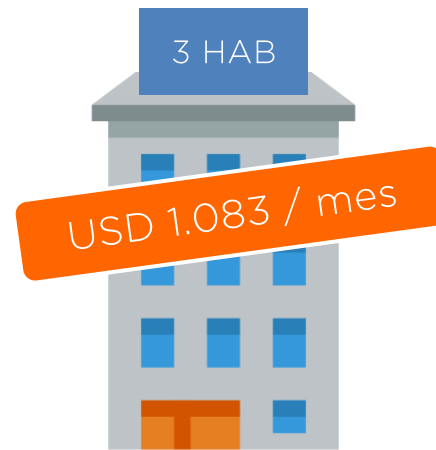
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 11.0 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.8 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 767, o USD 11.0 por m2.

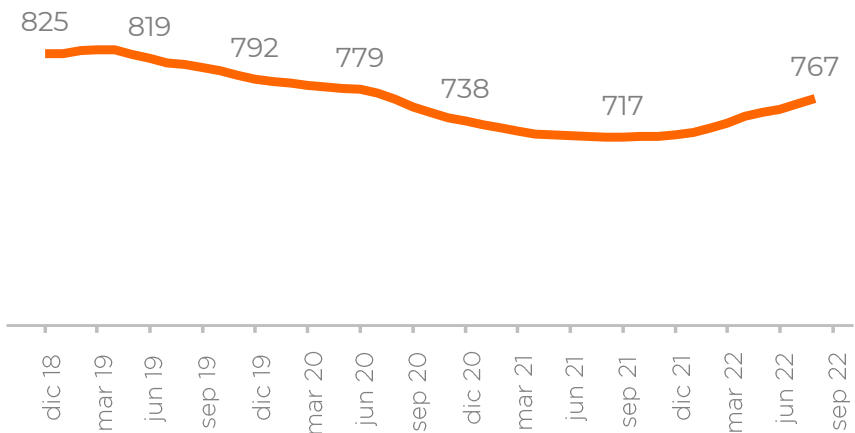
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.083.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/MES (2 HAB, 70 M2)



VARIACIONES ACUMULADAS

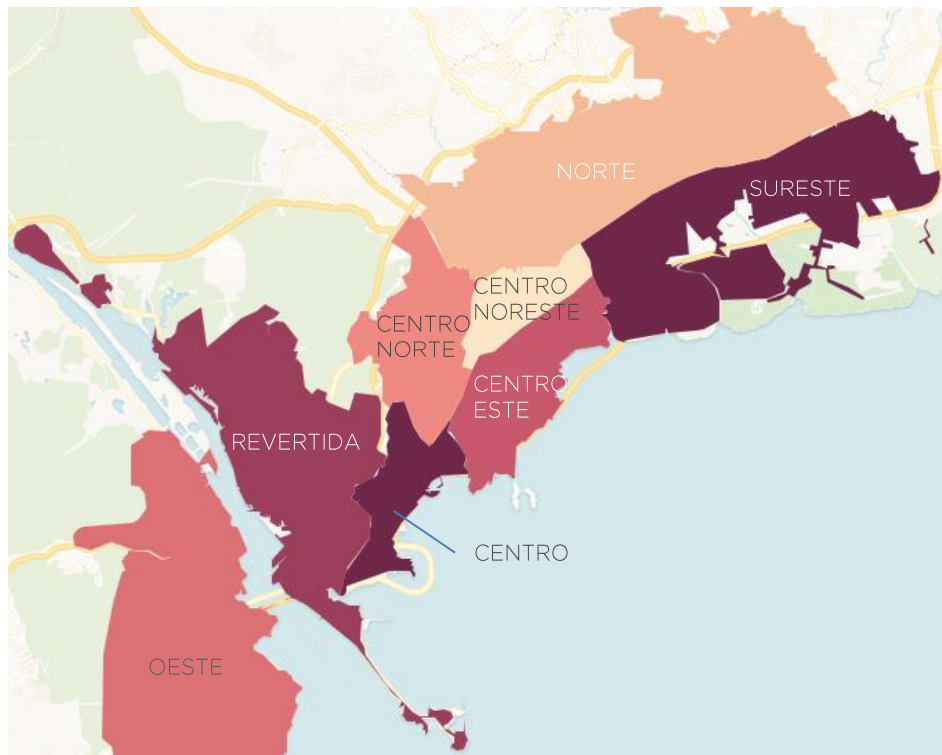
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.0%	-0.2%	-1.2%
PANAMA INDEX	1.0%	6.5%	6.9%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 1.0% en agosto y se ubica en USD 767 por mes, nivel similar al de agosto'20. En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 6.9%.

En 2022 el alquiler sube 6.5%, por encima de la inflación lo que implica una suba real de 6.7%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

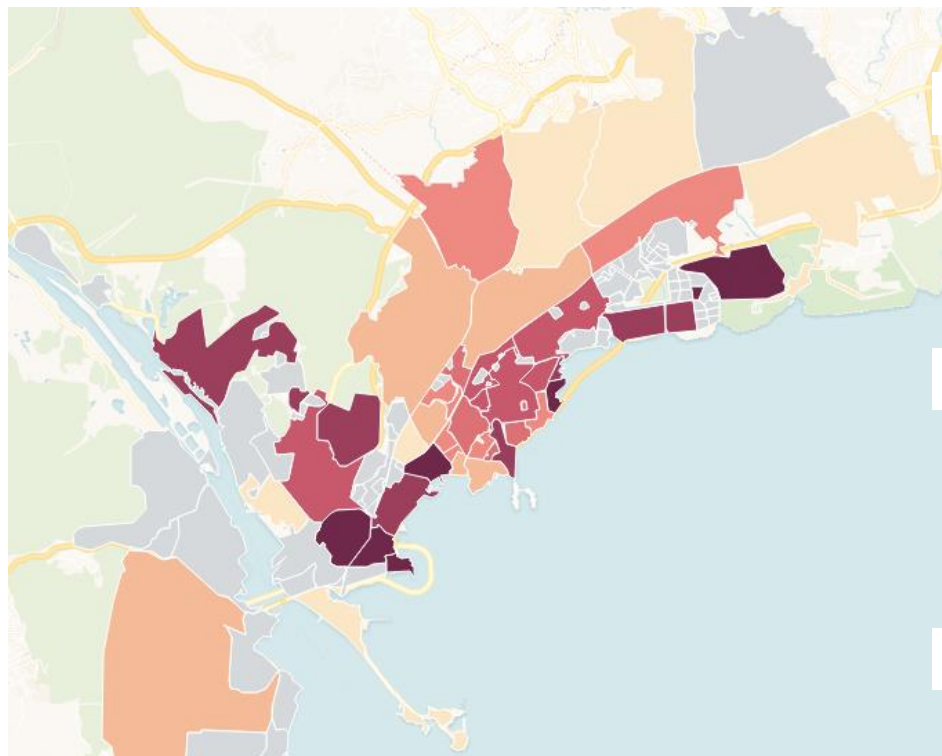


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	842	1.9%	17.2%
CENTRO	799	0.5%	3.8%
PANAMA CITY	767	1.0%	6.9%
REVERTIDA	766	0.8%	2.6%
CENTRO ESTE	748	0.8%	5.9%
OESTE	722	0.6%	9.2%
CENTRO NORTE	693	0.8%	2.0%
NORTE	687	0.2%	-1.1%
CENTRO NORESTE	681	0.6%	0.8%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 842 por mes para un depto. de 70m2. Centro Noreste es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/MES

MAYOR
PRECIO



SAN FELIPE



RESIDENCIAL ANTIGUA



SANTA MARIA



ZONA
MEDIA



PUNTA PACIFICA



ALBROOK



SAN SEBASTIAN



PARQUE INDUSTRIAL



SAN FRANCISCO DE LA
CALETA



MENOR
PRECIO



CIUDAD RADIAL



DON BOSCO



LA CRESTA

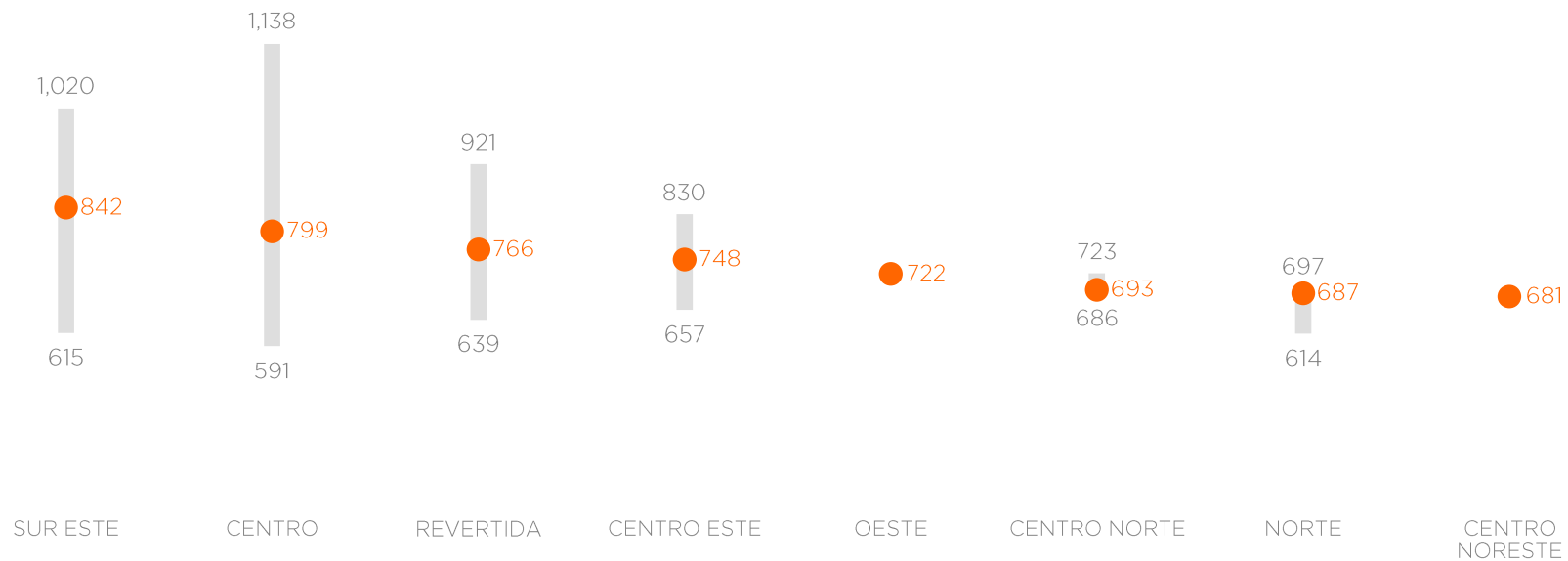


San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.138 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

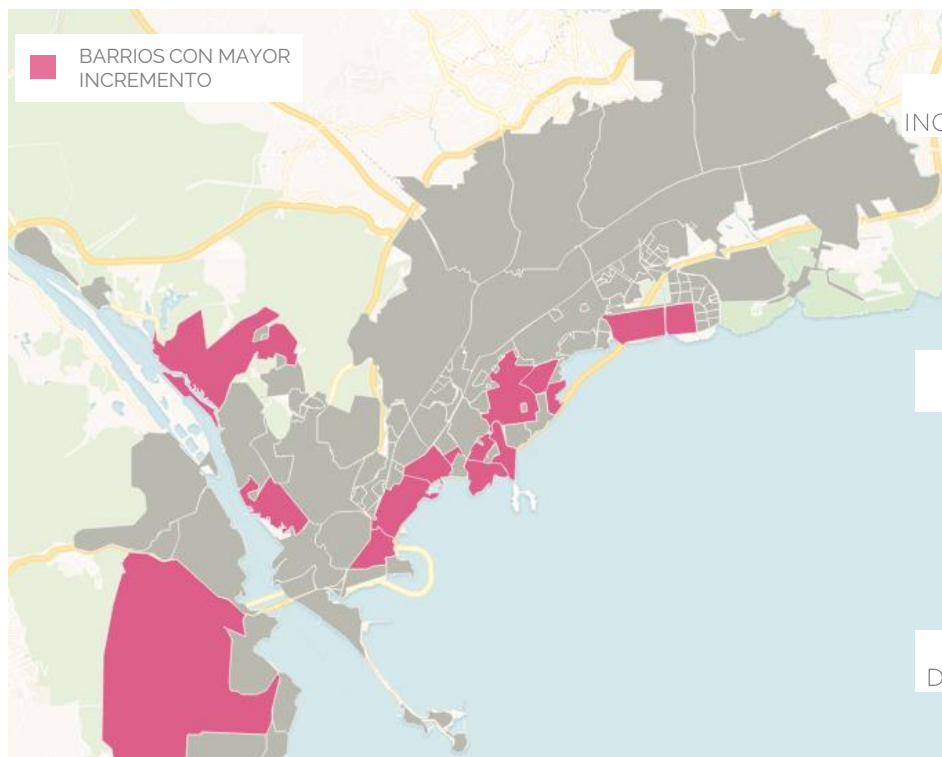
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro es la que tiene mayor rango de precio y la que tiene el barrio más económico.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO



ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	18.2%
PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	18.0%
NUEVO CAMPO ALEGRE	16.9%
PUNTA PACIFICA	5.5%
PUNTA PAITILLA	3.9%
SAN FRANCISCO DE LA CALETA	2.4%
MARBELLA	1.4%
NUEVO REPARTO EL CARMEN	-0.2%
NUEVO PAITILLA	-10.0%
BOCA LA CAJA	-10.7%
CURUNDU	-17.6%

Alto de Diablo o Alto Jesús es el barrio con mayor incremento de precio. Curundu es el de mayor retroceso.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

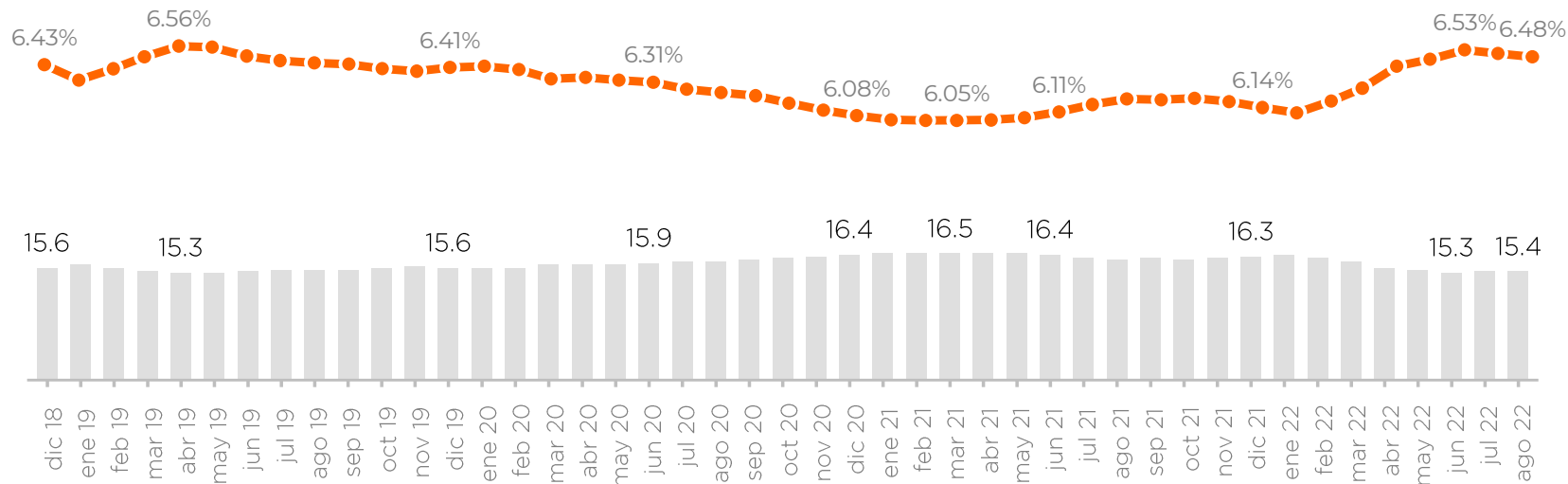
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

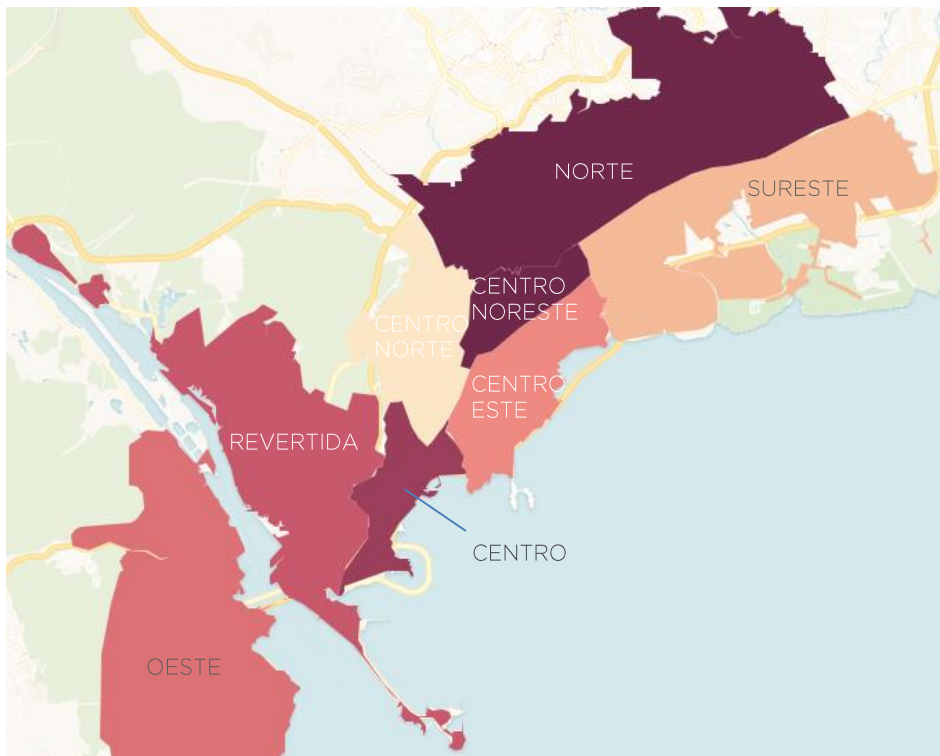


La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.48% anual.

Se necesitan 15.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.5% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

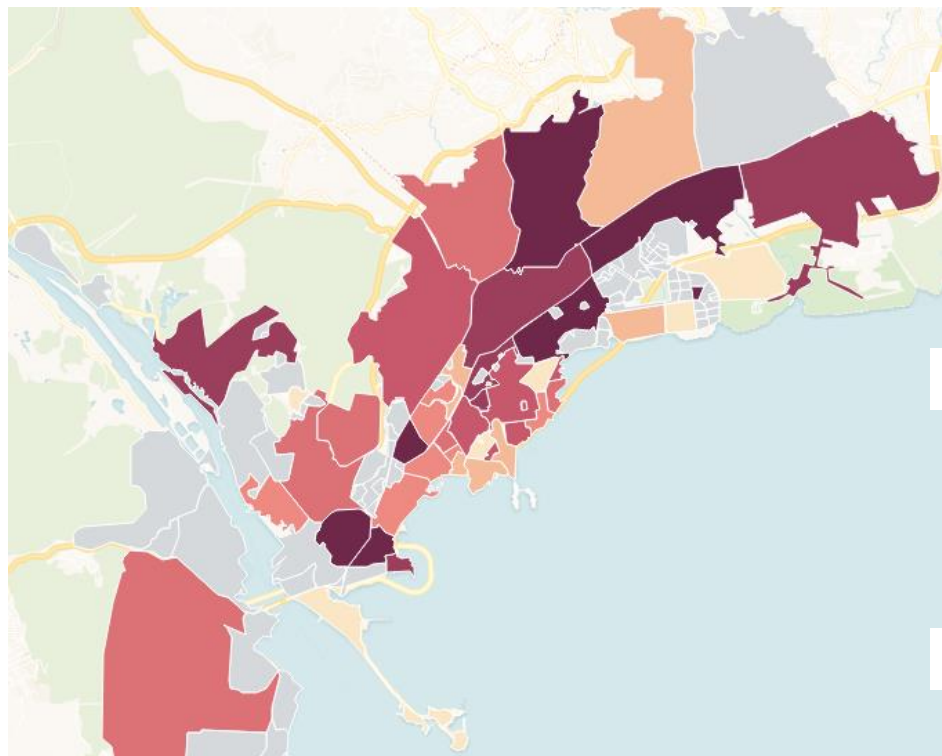


	REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
●	NORTE	6.8%	=	▲
●	CENTRO NORESTE	6.7%	=	=
●	OESTE	6.7%	▲	▲
●	REVERTIDA	6.6%	=	=
●	CENTRO ESTE	6.6%	=	▲
●	CENTRO	6.5%	▼	▲
○	PANAMA CITY	6.5%	=	▲
●	CENTRO NORTE	6.3%	▲	=
●	SUR ESTE	6.3%	=	▲

Norte es la región con mayor retorno. Sur Este es la región con menor retorno.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ANCON	8.6%
	DON BOSCO	8.0%
	RESIDENCIAL ANTIGUA	7.2%
ZONA MEDIA	VINA DEL MAR	6.8%
	COCO DEL MAR	6.6%
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	6.5%
	NUEVO REPARTO EL CARMEN	6.4%
	PUNTA PACIFICA	6.2%
MENOR PRECIO	SANTA MARIA	5.9%
	AMADOR	5.9%
	NUEVO PAITILLA	5.7%

Ancón es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO