



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
NOVIEMBRE 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS BAJAN 2.3% EN 2021

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.060 USD/m², sin cambios respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 2.3%. Contemplando la inflación la caída real de precio es de 2.7%.

ALQUILER

PRECIOS SUBEN 0.1% EN EL MES

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 718 por mes, sube 0.1% respecto al mes previo. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.6%. Contemplando la inflación cae 3.0% en 2021.

RENTABILIDAD

RETORNO 6.18% ANUAL

La relación alquiler anual / precio se mantiene en 6.18% anual. Se necesitan 16.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 1.0% menos que un año atrás.

Parque Lefevre y Embassy Gardens son los mejores barrios 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



PERIODICIDAD: CALCULO MENSUAL, PUBLICACION TRIMESTRAL



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



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 2.122 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.998 USD/M2

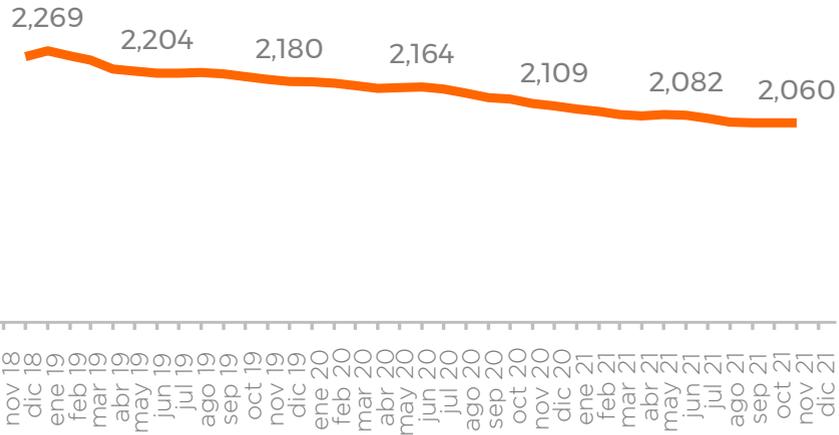
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 219 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

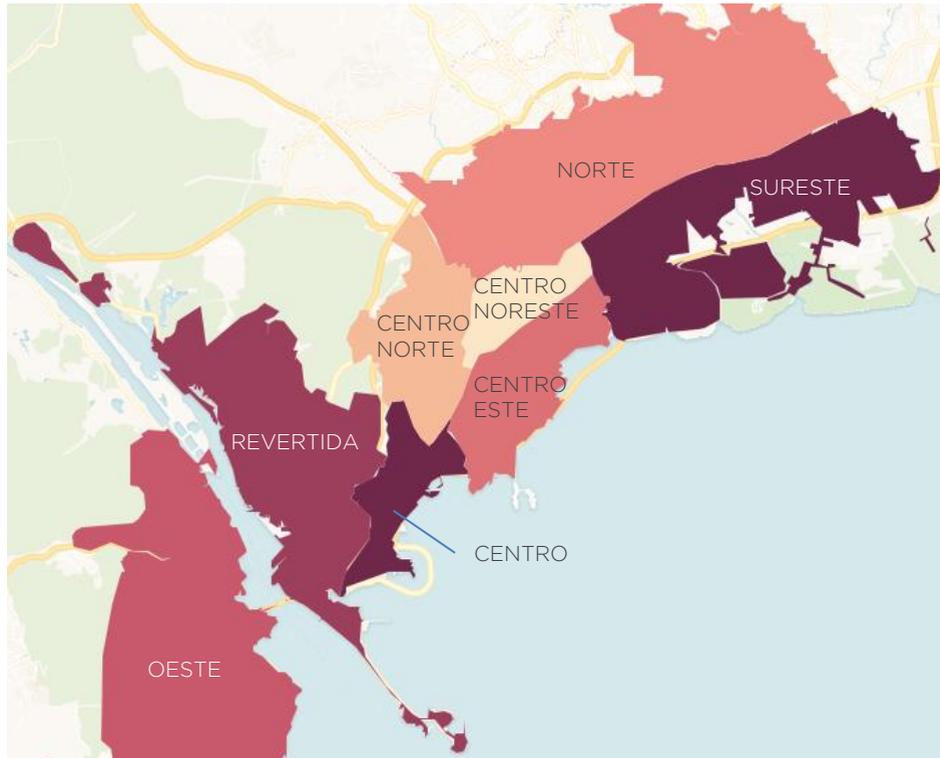
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.0%	0.4%	0.0%
PANAMA INDEX	0.0%	-2.3%	-2.6%
IPMC	1.8%	1.8%	4.7%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.060 USD/m2, sin cambios respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 2.3%.

Contemplando la inflación la caída real de precio es de 2.7%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

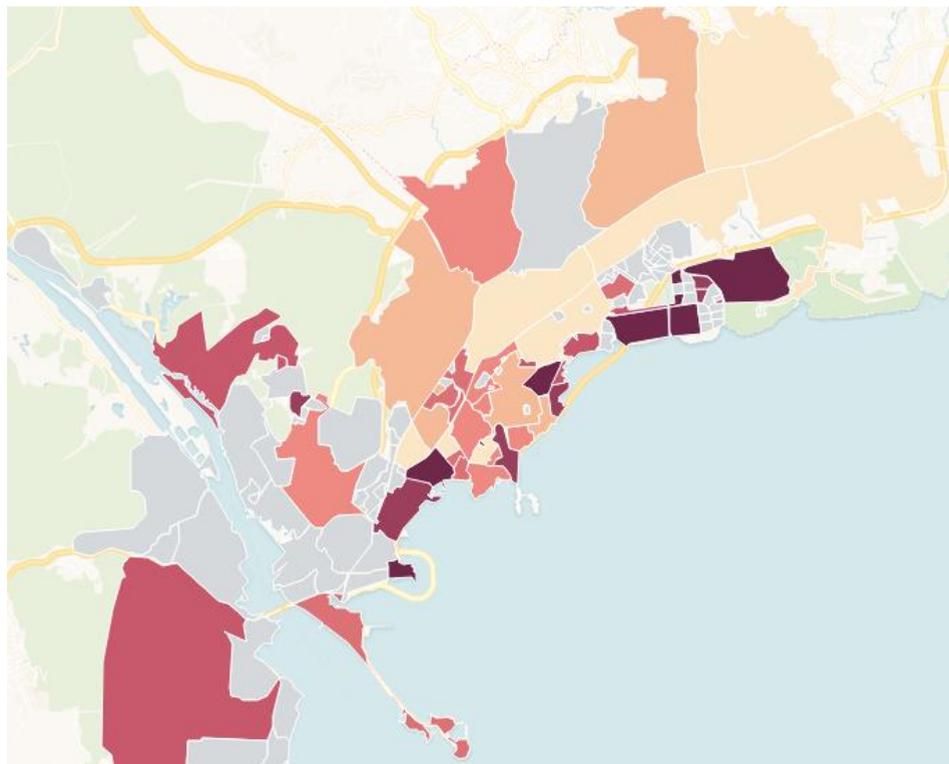


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,353	0.1%	-1.2%
CENTRO	2,192	0.0%	-4.2%
PANAMA CITY	2,060	0.0%	-2.6%
REVERTIDA	2,049	0.3%	-0.7%
OESTE	2,047	-3.1%	-8.7%
CENTRO ESTE	1,960	0.0%	-2.7%
NORTE	1,880	-1.5%	-3.6%
CENTRO NORTE	1,873	0.1%	-3.2%
CENTRO NORESTE	1,695	0.0%	-5.9%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.353 por m2. Todas las áreas registran baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



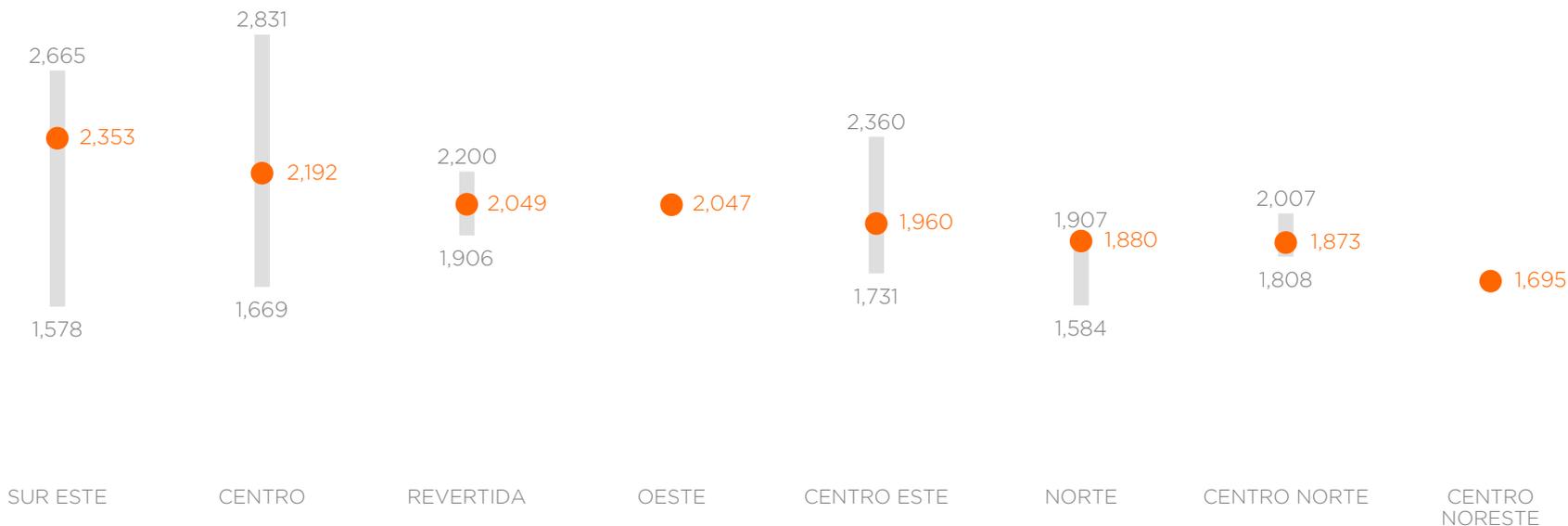
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN FELIPE	2,831
	●	SANTA MARIA	2,665
	●	COSTA AZUL	2,520
ZONA MEDIA	●	RESIDENCIAL ANTIGUA	2,198
	●	ALTOS DEL GOLF	2,054
	●	AMADOR	1,982
	●	SAN SEBASTIAN	1,935
	●	CLUB DE GOLF	1,882
	●	PARQUE INDUSTRIAL	1,614
MENOR PRECIO	●	VILLALOBOS	1,584
	●	CIUDAD RADIAL	1,578

San Felipe (Centro) es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Ciudad Radial es el de menor precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

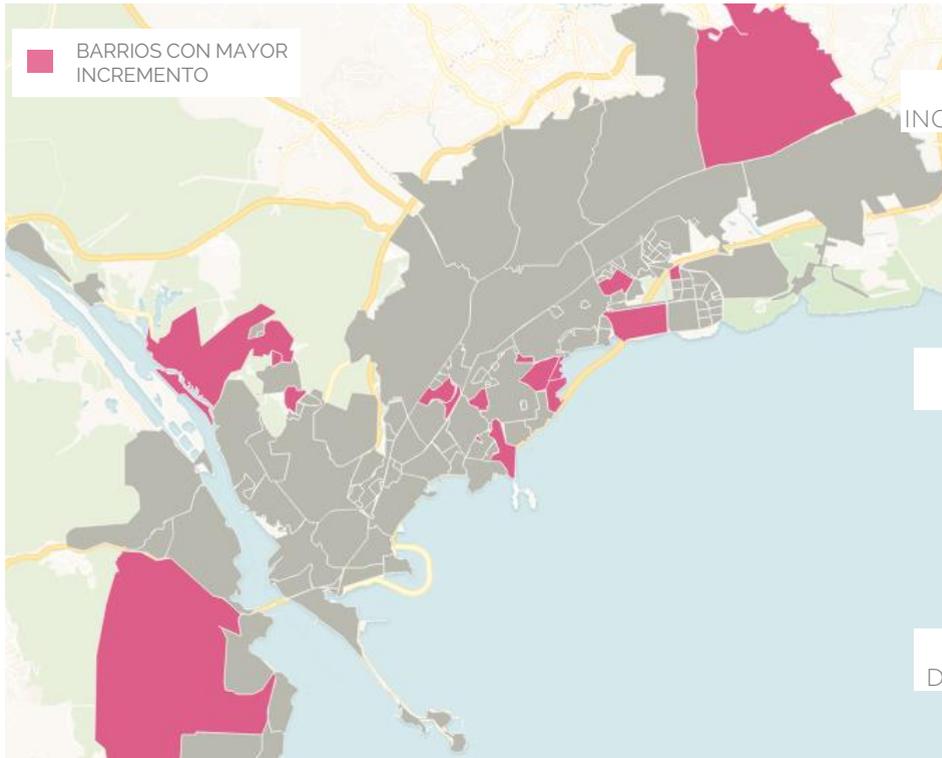
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro 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
1	URBANIZACION CHANIS	14.0%
2	CLAYTON	7.1%
3	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	6.4%
4	VILLALOBOS	0.0%
5	BOCA LA CAJA	-2.0%
6	CALIDONIA	-2.6%
7	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	-3.5%
8	PARQUE INDUSTRIAL	-4.8%
9	VILLA DEL GOLF	-10.5%
10	LA CRESTA	-10.6%
11	NUEVO CAMPO ALEGRE	-14.5%

Urbanización Chanis es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Nuevo Campo Alegre 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 10.3 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.3 USD/M2

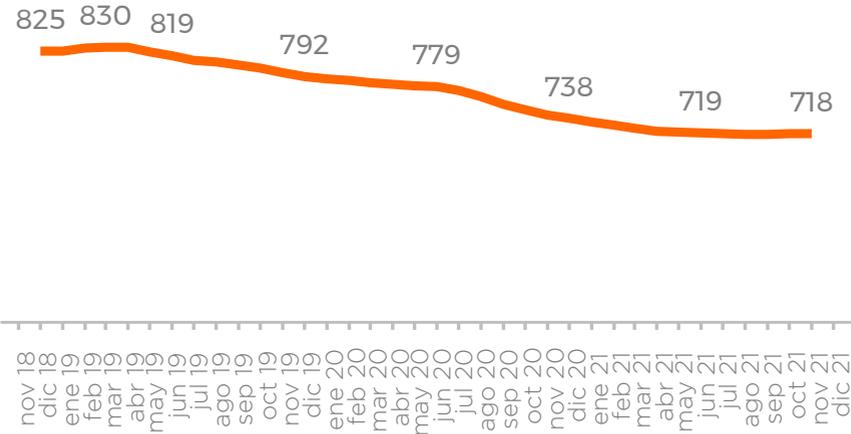
Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 718, o USD 10.3 por m2.

Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.024.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



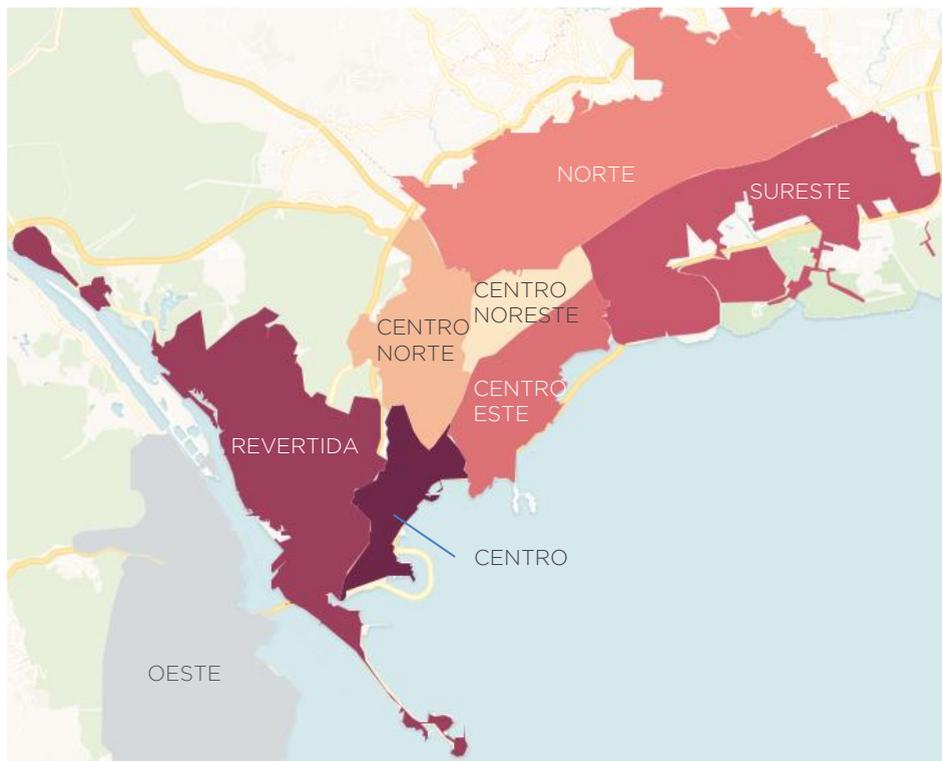
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.0%	0.4%	0.0%
PANAMA INDEX	0.1%	-2.6%	-3.2%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 718 por mes, sube 0.1% respecto al mes previo. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.6%. Contemplando la inflación cae 3.0% en 2021.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

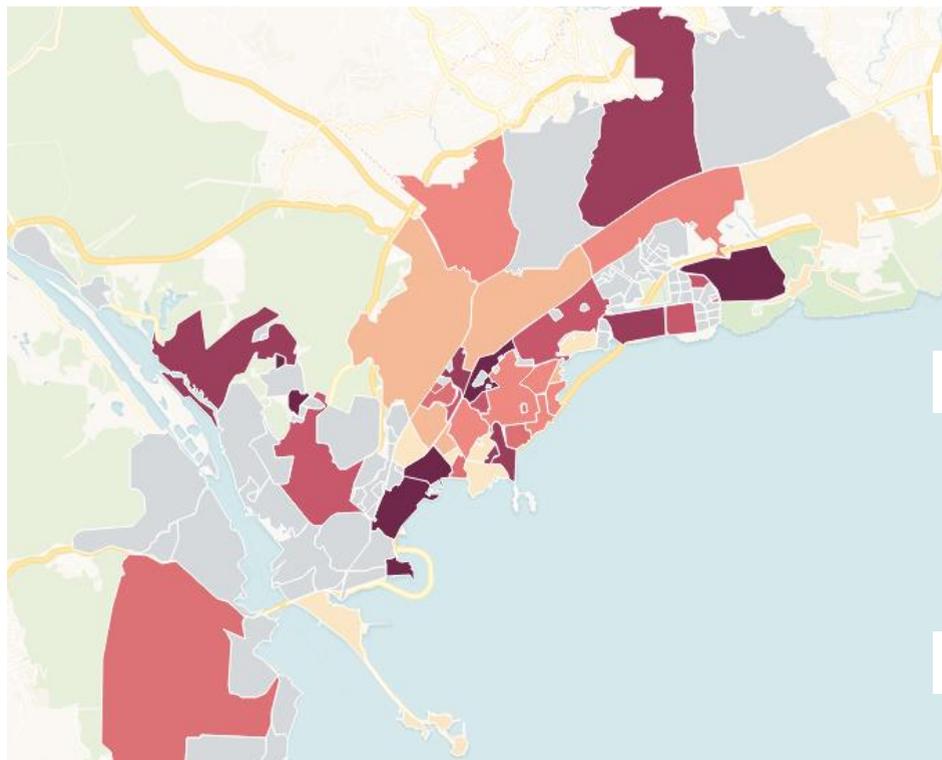


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	768	0.8%	-6.1%
REVERTIDA	755	1.1%	-7.1%
SUR ESTE	750	1.1%	2.8%
PANAMA CITY	718	0.1%	-3.2%
CENTRO ESTE	697	-0.7%	-2.9%
NORTE	681	-0.8%	-5.4%
CENTRO NORTE	673	0.2%	-7.0%
CENTRO NORESTE	659	-1.0%	-4.9%

Centro es la región con mayor precio medio, USD 768 por mes para un depto. de 70m2. Noreste es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/MES

MAYOR
PRECIO



EMBASSY GARDENS



902



SAN FELIPE



877



RESIDENCIAL EMBASSY
CLUB



873

ZONA
MEDIA



VISTA HERMOSA



751



VILLA LILLA



710



NUEVO REPARTO EL
CARMEN



700



OBARRIO



684



CAMPO ALEGRE



672

MENOR
PRECIO



AMADOR



619



NUEVO CAMPO ALEGRE



615



LA CRESTA



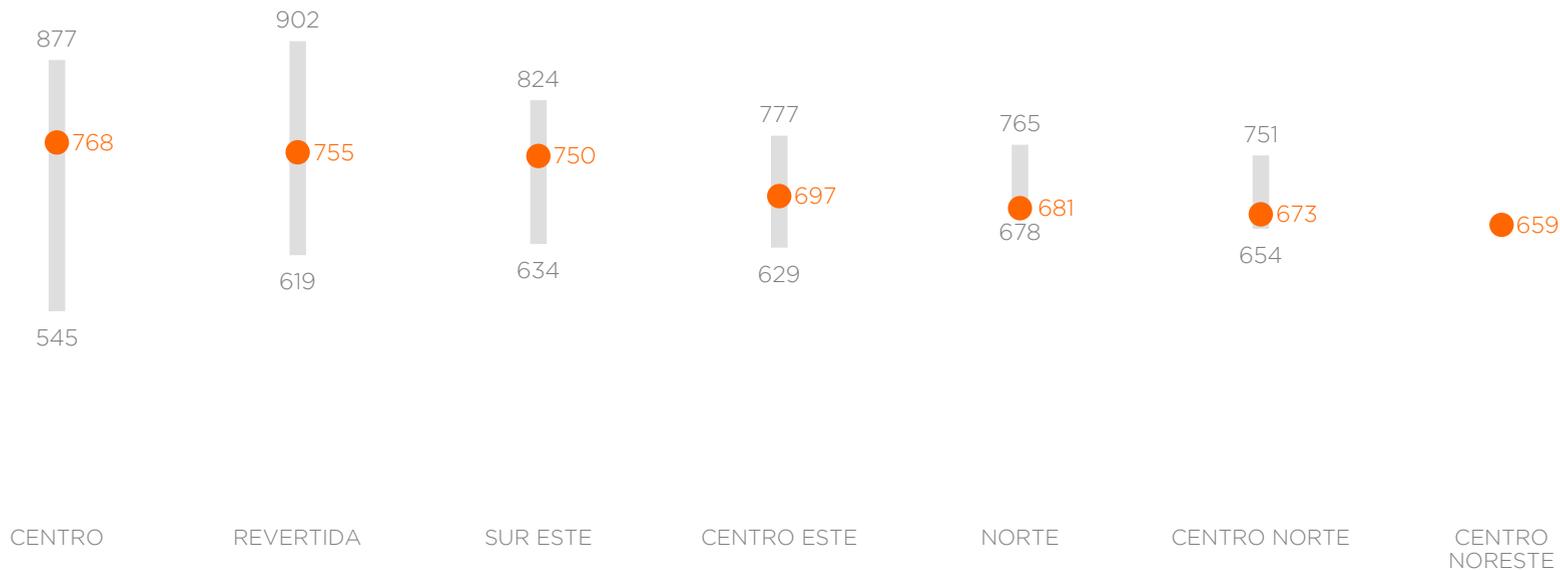
545

Embassy Gardens es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 902 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

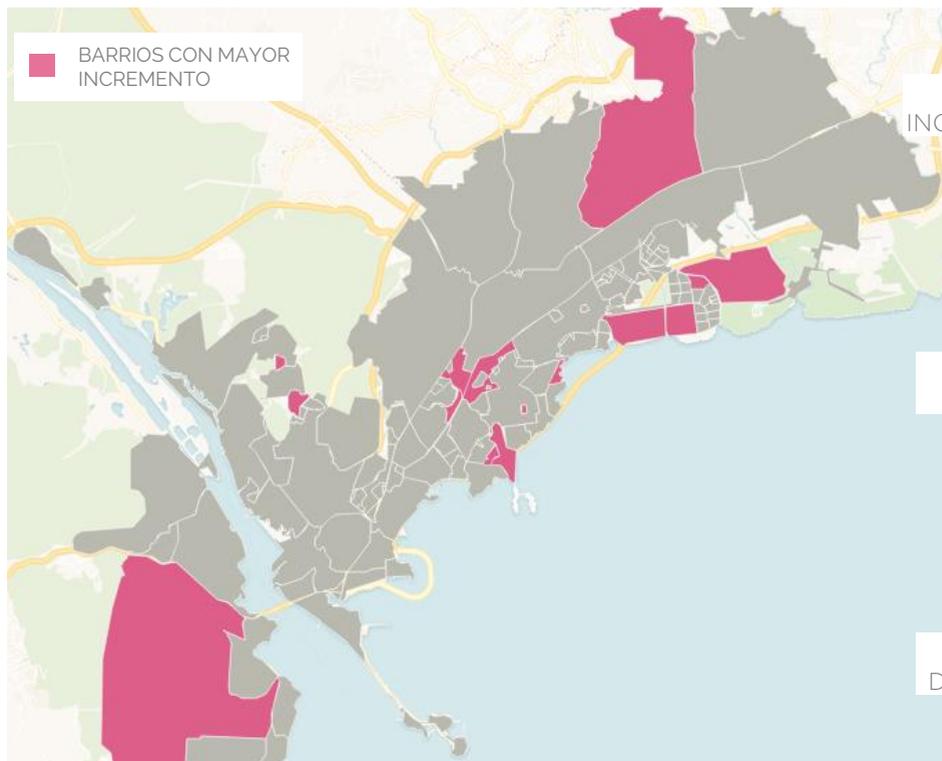
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



Centro es la región con mayor precio medio y mayor rango de precio. Noreste es la de menor precio medio.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

1	EMBASSY GARDENS	17.8%
2	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	11.6%
3	SANTA MARIA	7.0%
4	PUNTA PACIFICA	-1.0%
5	COCO DEL MAR	-3.3%
6	BELLA VISTA	-4.2%
7	PUEBLO NUEVO	-4.9%
8	PAITILLA	-6.8%
9	PANAMA VIEJO	-16.4%
10	URBANIZACION LINARES	-17.1%
11	SAN FELIPE	-18.5%

Embassy Gardens es el barrio con mayor incremento de precio. Mayoría de barrios con baja de precio. San Felipe es el de mayor retroceso.



03

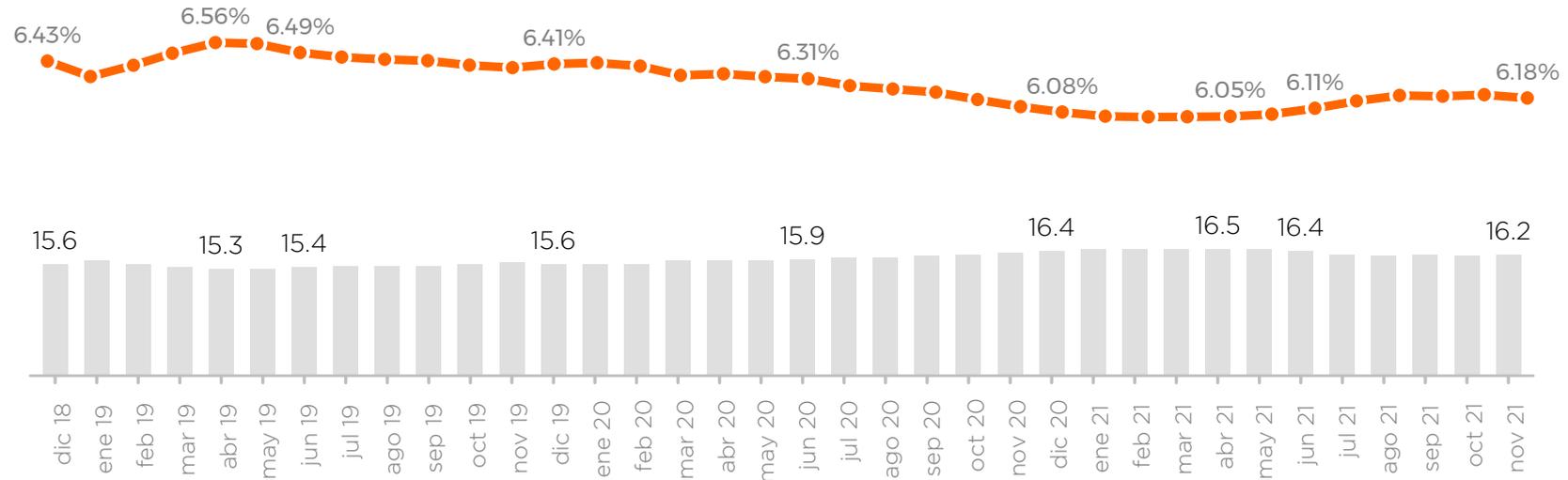
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

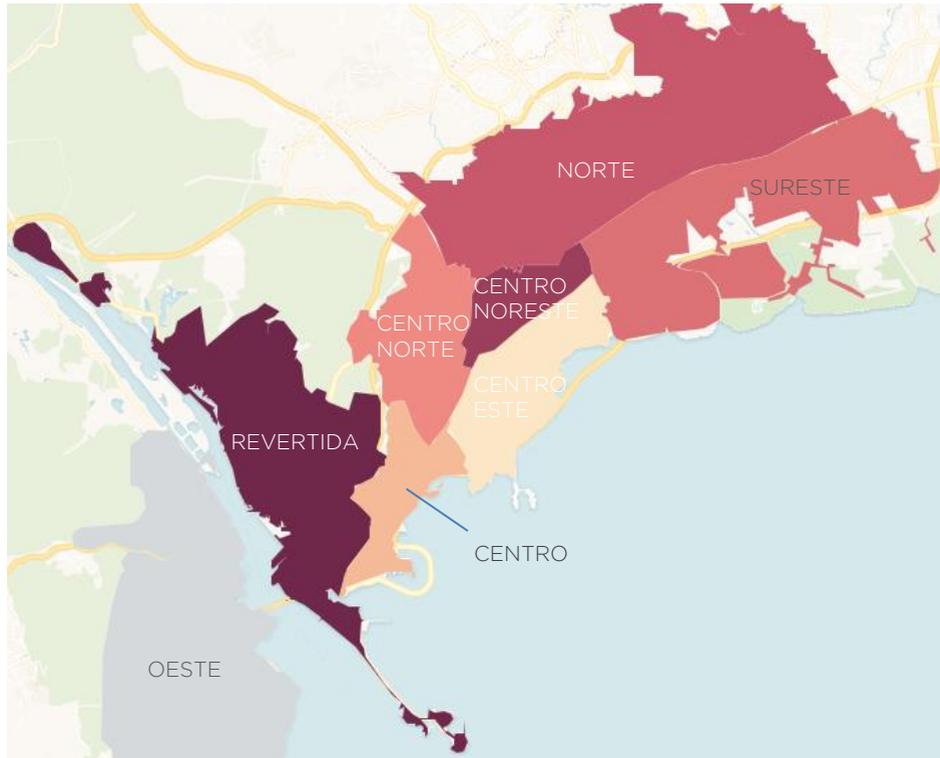


La relación alquiler anual / precio se mantiene en 6.18% anual.

Se necesitan 16.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 1.0% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

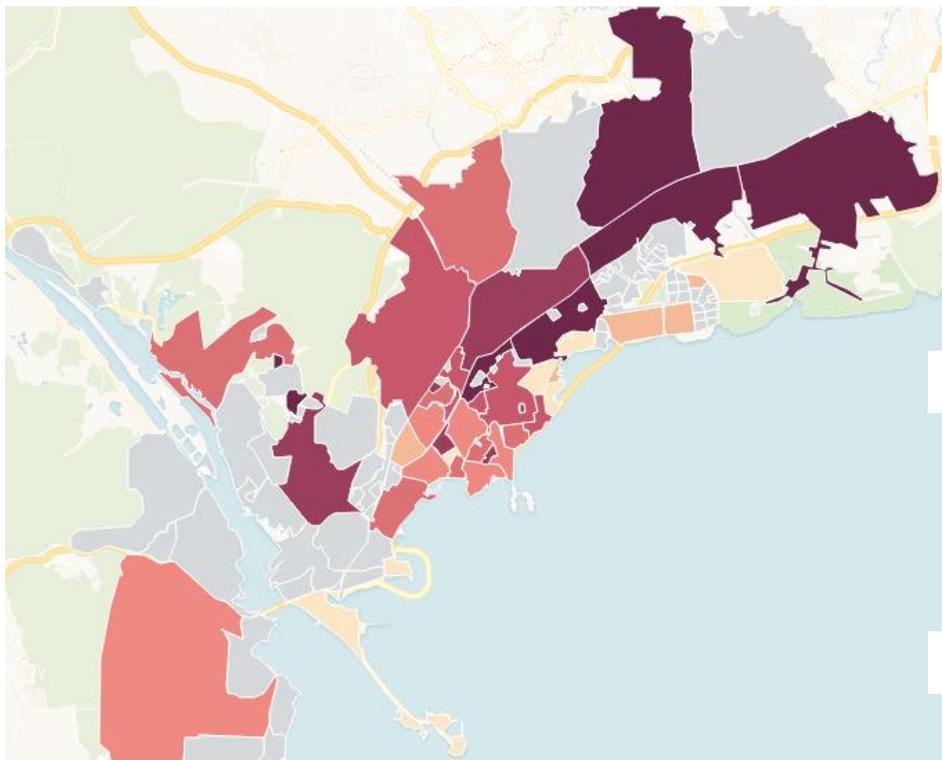


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	6.7%	=	▲
CENTRO NORESTE	6.7%	▼	=
NORTE	6.6%	=	▲
SUR ESTE	6.2%	▼	▲
PANAMA CITY	6.2%	=	=
CENTRO NORTE	6.2%	=	▼
CENTRO	6.1%	▲	=
CENTRO ESTE	6.1%	=	▼

Revertida es la región con mayor retorno. Centro Este es la región con menor retorno.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	PARQUE LEFEVRE	7.3%
	EMBASSY GARDENS	7.3%
	PARQUE INDUSTRIAL	7.2%
ZONA MEDIA	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	6.5%
	EL CARMEN	6.3%
	PAITILLA	6.2%
	OBARRIO	6.0%
	PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	5.7%
MENOR PRECIO	PANAMA VIEJO	5.2%
	COCO DEL MAR	5.2%
	LOMA ALEGRE	4.9%

Parque Lefevre y Embassy Gardens son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO