



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
DICIEMBRE 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS BAJARON 2.4% EN 2021

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.057 USD/m², baja 0.1% en el mes. En 2021 acumuló baja de 2.4%, desacelerando la caída respecto a 2020 (-3.3%). Es el cuarto año consecutivo de baja de precio. Desde Dic 2017 a la fecha los precios en la ciudad caen 10.1%.

ALQUILER

PRECIOS SUBEN 0.2% EN EL MES

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 720 por mes, sube 0.2% respecto al mes previo. En 2021 acumuló caída de 2.4% aunque registra un quiebre de tendencia, con incremento de precio desde Ago-2021.

Centro es la región con mayor precio medio, USD 774 por mes para un depto. de 70m². Noreste es la más económica.

RENTABILIDAD

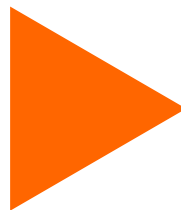
RETORNO 6.14% ANUAL

La relación alquiler anual / precio baja levemente a 6.14% anual. Se necesitan 16.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.9% menos que un año atrás.

Parque Lefevre y Parque Industrial 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 2.111 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.004 USD/M2

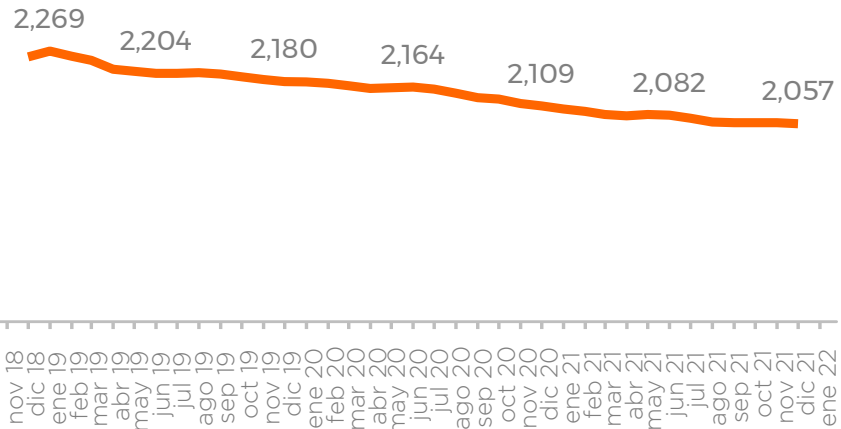
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 147 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 220 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



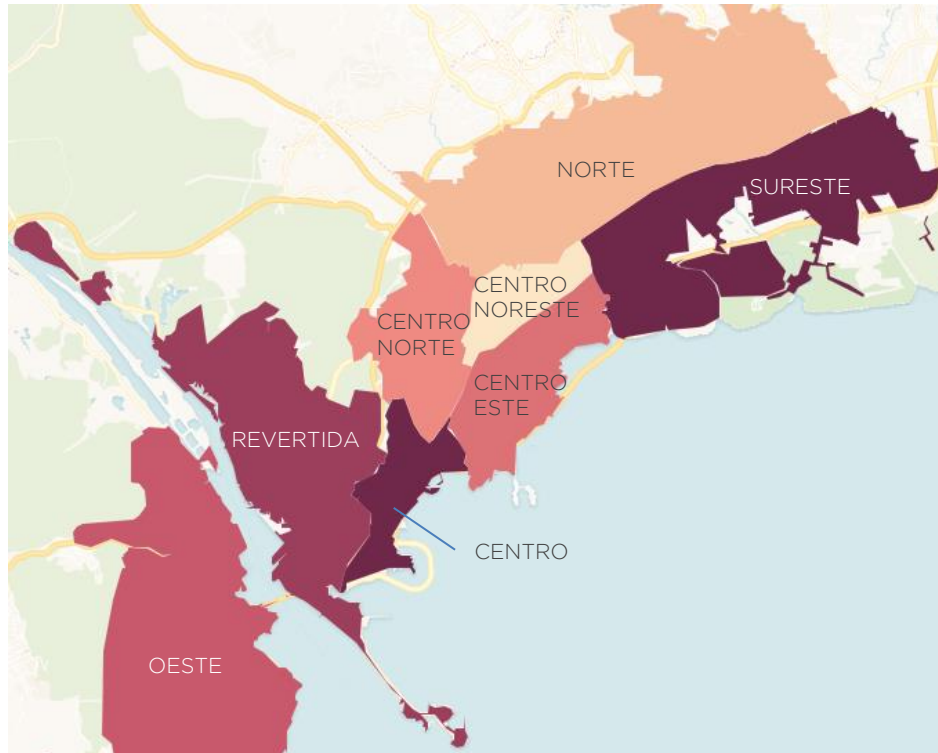
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.3%	0.3%
PANAMA INDEX	-0.1%	-2.4%	-2.4%
IPMC	-0.3%	17.0%	17.0%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.057 USD/m2, baja 0.1% en el mes. En 2021 acumuló baja de 2.4%, desacelerando la caída respecto a 2020 (-3.3%). Es el cuarto año consecutivo de baja de precio. Desde Dic 2017 a la fecha los precios en la ciudad caen 10.1%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

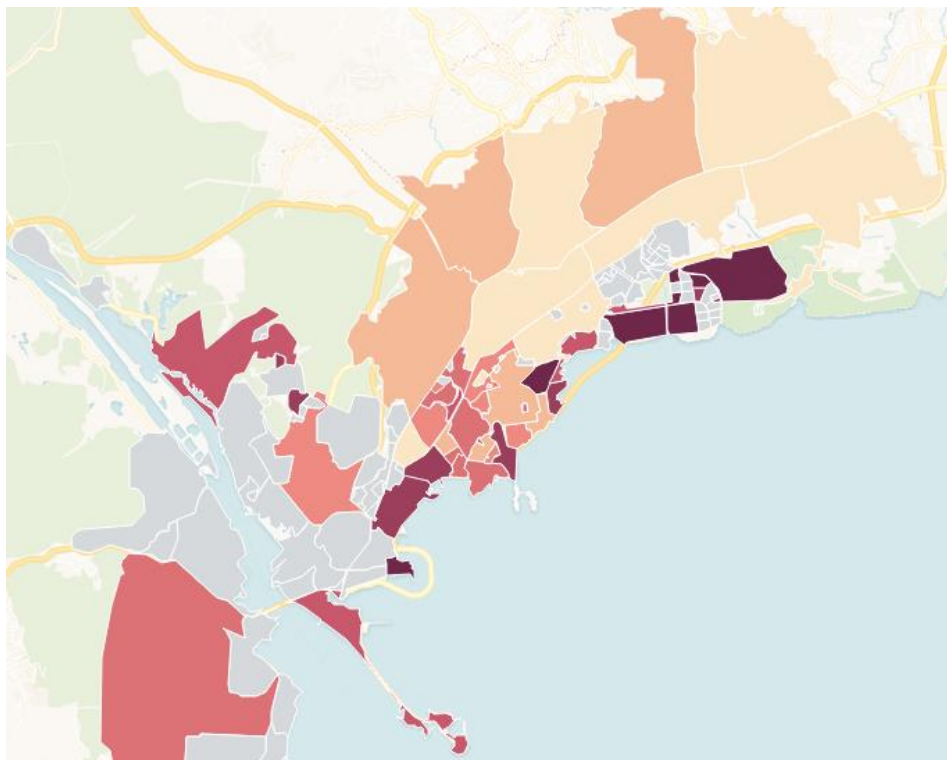


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,347	-0.2%	-1.4%
CENTRO	2,182	-0.5%	-4.3%
PANAMA CITY	2,057	-0.1%	-2.4%
REVERTIDA	2,054	0.3%	0.2%
OESTE	2,007	-2.0%	-6.1%
CENTRO ESTE	1,960	0.0%	-2.2%
CENTRO NORTE	1,878	0.3%	-2.4%
NORTE	1,834	-2.5%	-7.2%
CENTRO NORESTE	1,714	1.1%	-3.9%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.347 por m2. Mayoría de regiones registran baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



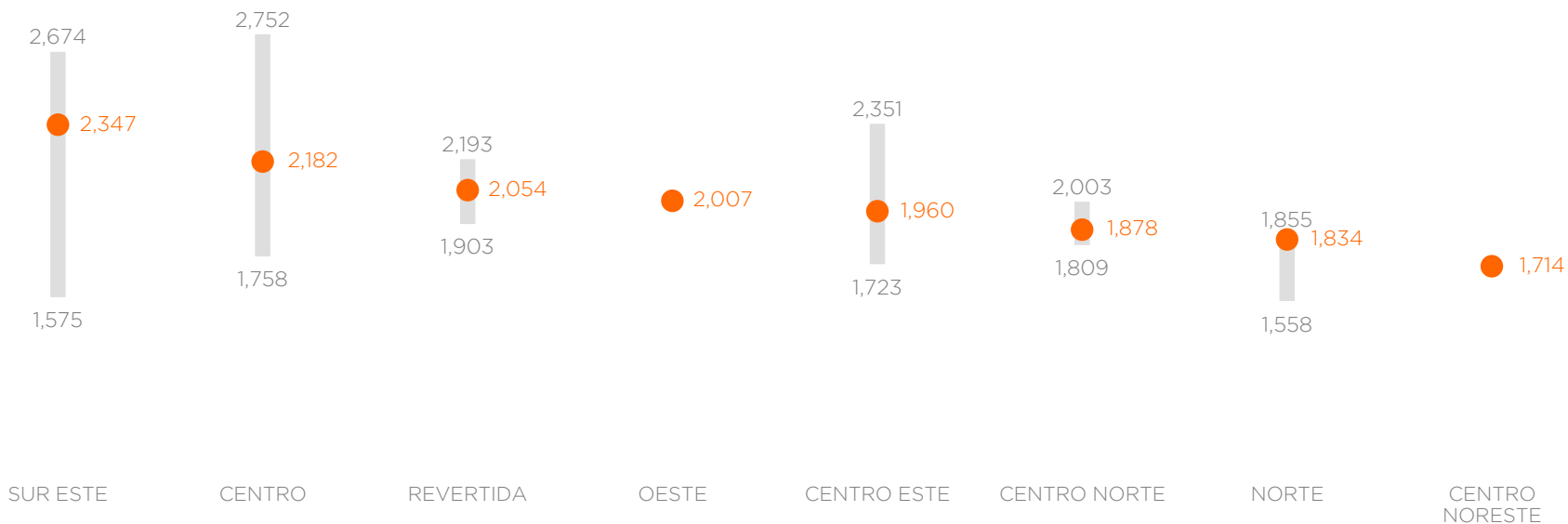
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	2,752
	SANTA MARIA	2,674
	COSTA AZUL	2,445
ZONA MEDIA	RESIDENCIAL CAMELIAS	2,172
	EL CARMEN	2,003
	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	1,987
	URBANIZACION LINARES	1,932
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	1,855
MENOR PRECIO	CIUDAD RADIAL	1,575
	DON BOSCO	1,567
	VILLALOBOS	1,558

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

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

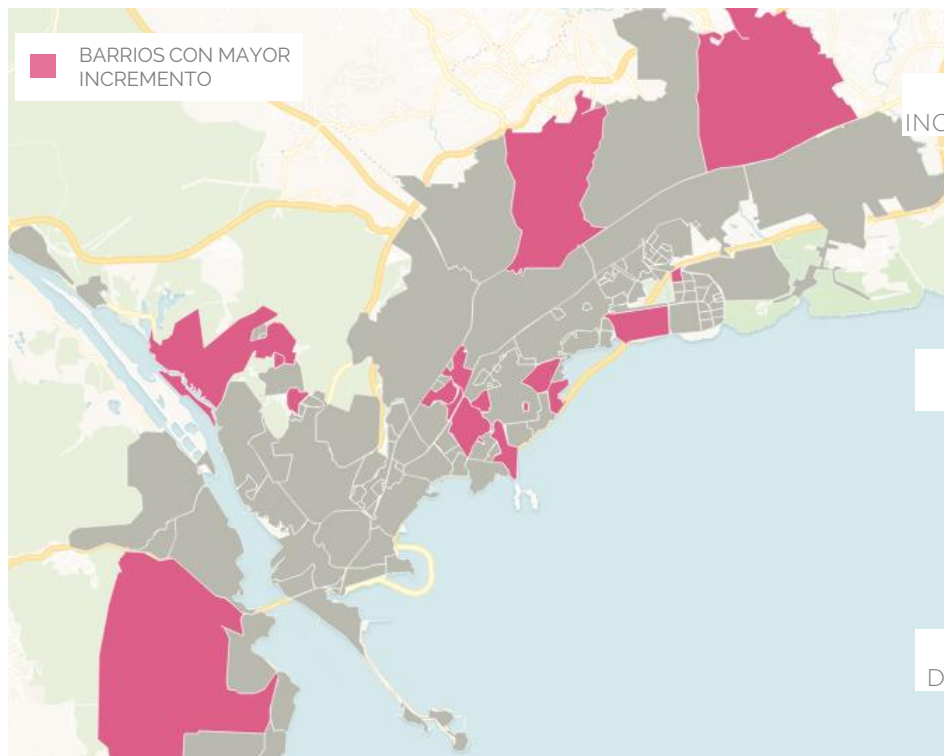
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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

1	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	8.7%
2	CLAYTON	7.8%
3	DON BOSCO	7.3%
4	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	0.4%
5	ALBROOK	-1.8%
6	EL DORADO	-2.8%
7	EL CANGREJO	-3.8%
8	LA CRESTA	-6.3%
9	SAN FELIPE	-11.5%
10	NUEVO CAMPO ALEGRE	-12.2%
11	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	-18.6%

Barriada Contraloría General es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Res. Las Palmeras del Este 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

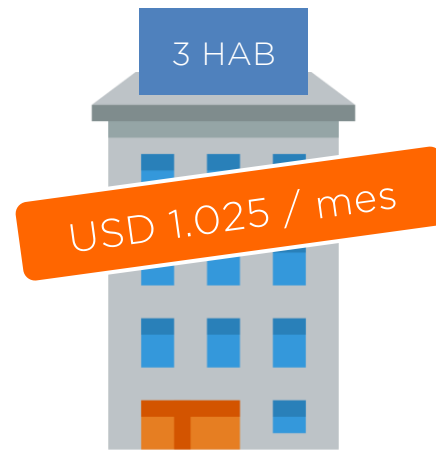
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



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 720, o USD 10.3 por m2.

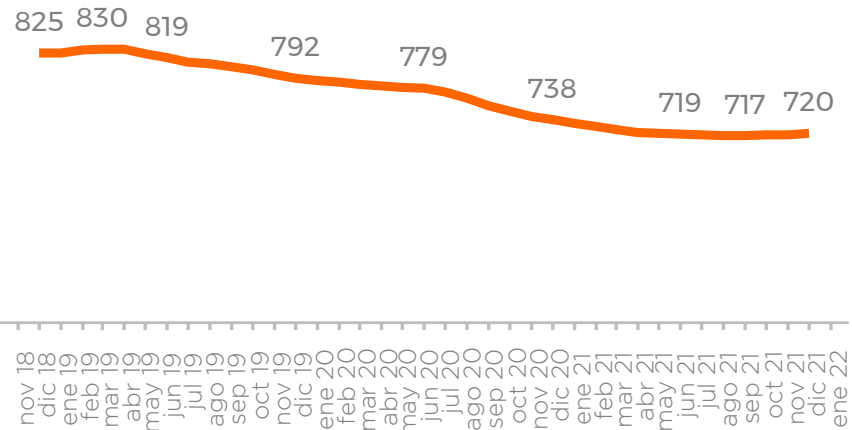
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.025.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



VARIACIONES ACUMULADAS

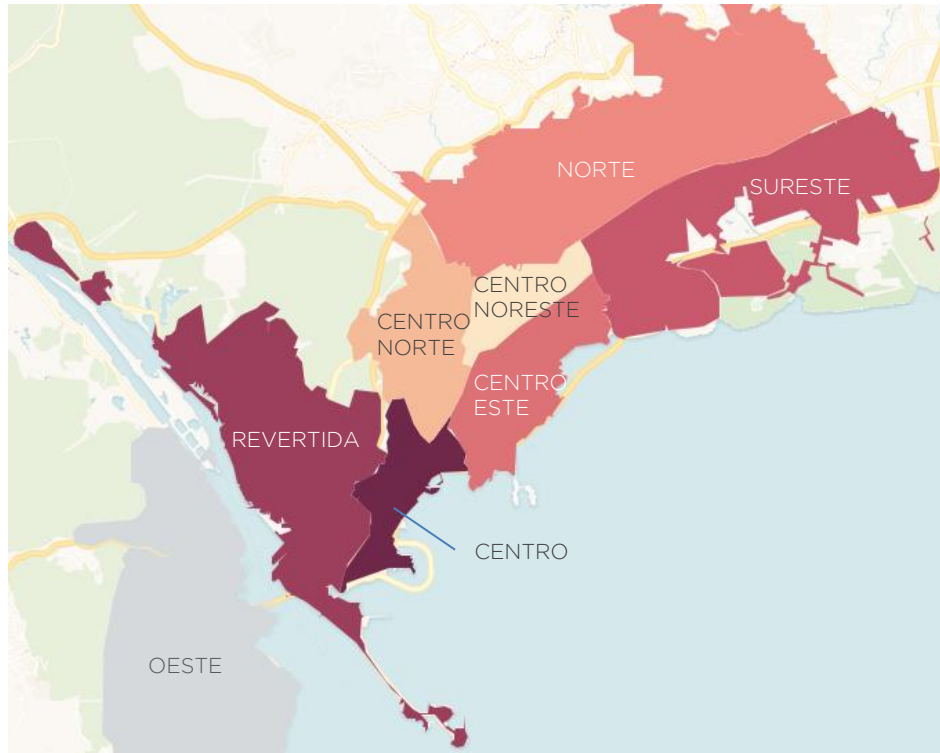
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.3%	0.3%
PANAMA INDEX	0.2%	-2.4%	-2.4%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 720 por mes, sube 0.2% respecto al mes previo.

En 2021 acumuló caída de 2.4% aunque registra un quiebre de tendencia, con incremento de precio desde Ago-2021

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

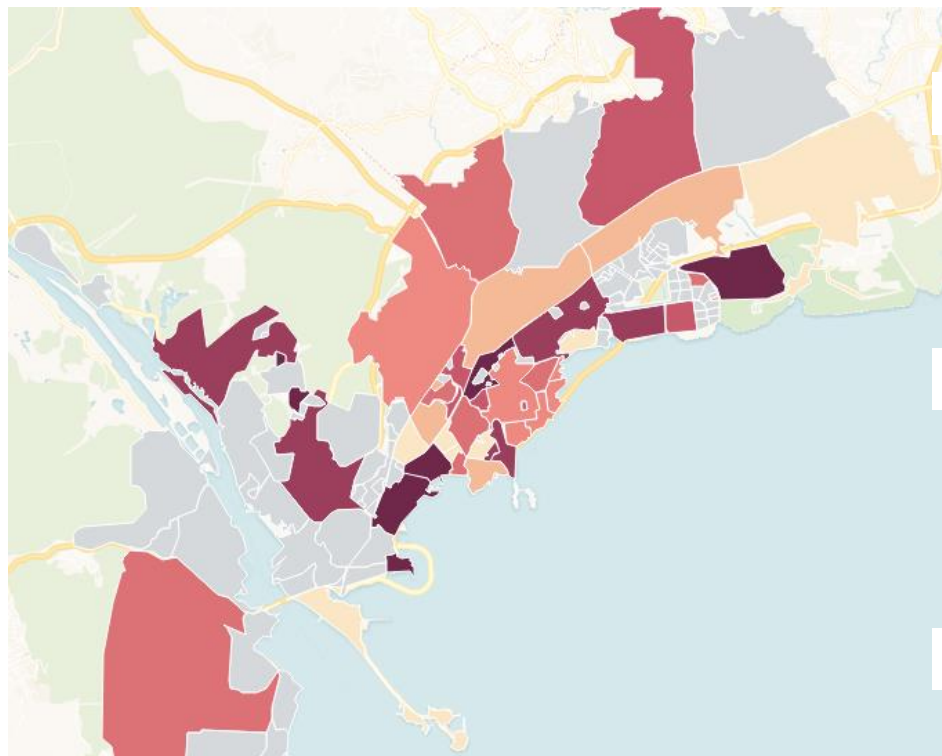


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	774	0.8%	-4.5%
REVERTIDA	759	0.5%	-5.4%
SUR ESTE	753	0.5%	4.0%
PANAMA CITY	720	0.2%	-2.4%
CENTRO ESTE	696	-0.2%	-2.9%
NORTE	679	-0.4%	-6.7%
CENTRO NORTE	677	0.5%	-5.5%
CENTRO NORESTE	656	-0.4%	-4.6%

Centro es la región con mayor precio medio, USD 774 por mes para un depto. de 70m². Noreste es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/MES

MAYOR
PRECIO



SAN FELIPE

874



RESIDENCIAL EMBASSY
CLUB

857



EMBASSY GARDENS

856

ZONA
MEDIA



PARQUE LEFEVRE

747



BARRIADA CONTRALORIA
GENERAL

713



RESIDENCIAL LAS
PALMERAS DEL ESTE

706



SAN FRANCISCO

683



PARQUE INDUSTRIAL

666

MENOR
PRECIO



PAITILLA

626



NUEVO CAMPO ALEGRE

621



LA CRESTA

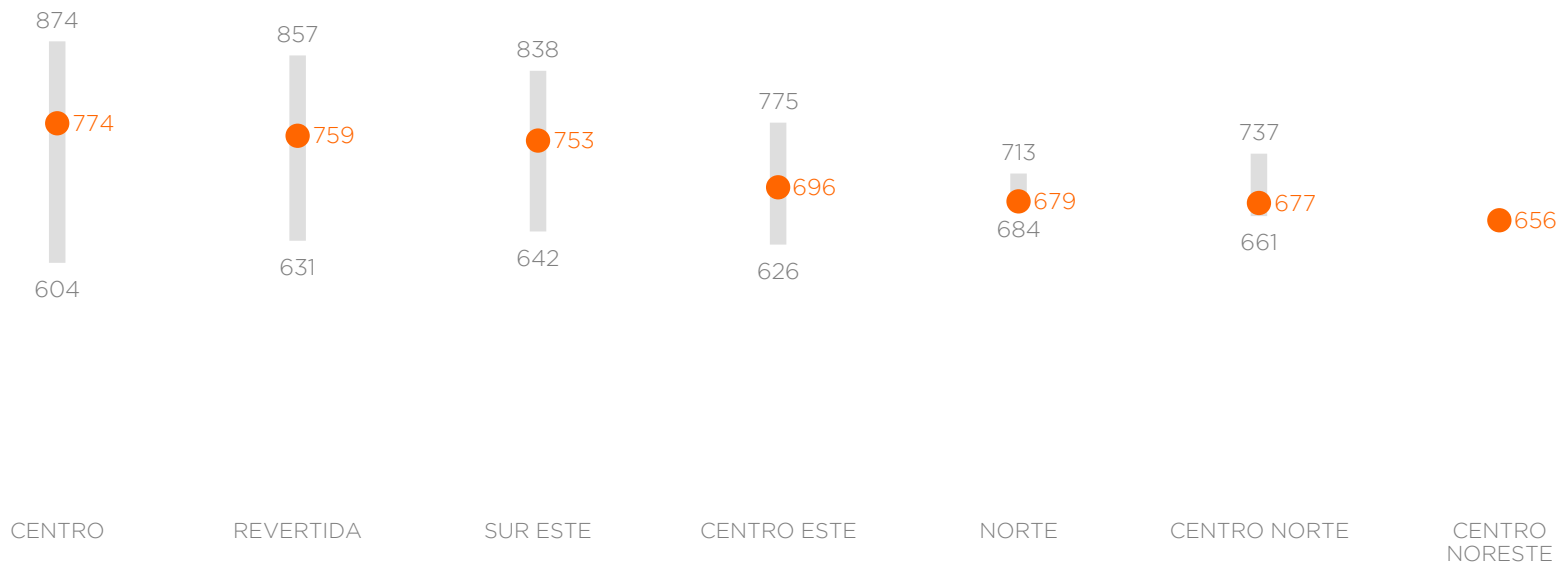
604

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 874 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

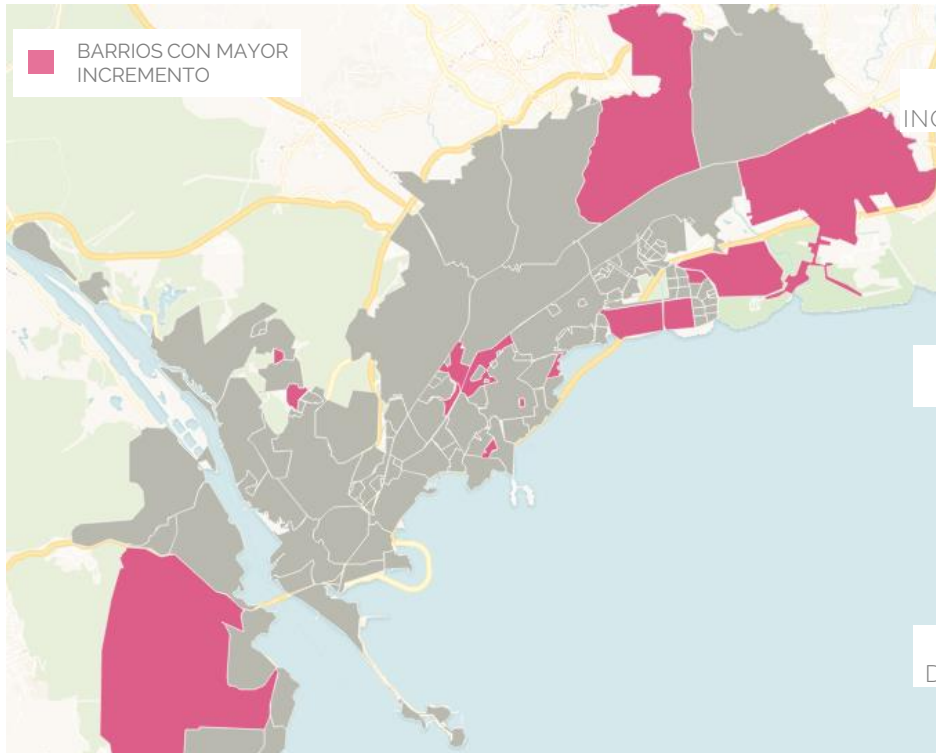
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	10.4%
2	SANTA MARIA	9.4%
3	VISTA HERMOSA	5.0%
4	CIUDAD RADIAL	0.0%
5	COCO DEL MAR	-1.7%
6	PUNTA PAITILLA	-3.9%
7	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	-4.2%
8	ALBROOK	-7.9%
9	NUEVO CAMPO ALEGRE	-13.7%
10	SAN FELIPE	-18.5%
11	URBANIZACION LINARES	-19.7%

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

Res. Las Palmeras del Este es el barrio con mayor incremento de precio. Mayoría de barrios con baja de precio. Urbanización Linares es el de mayor retroceso.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

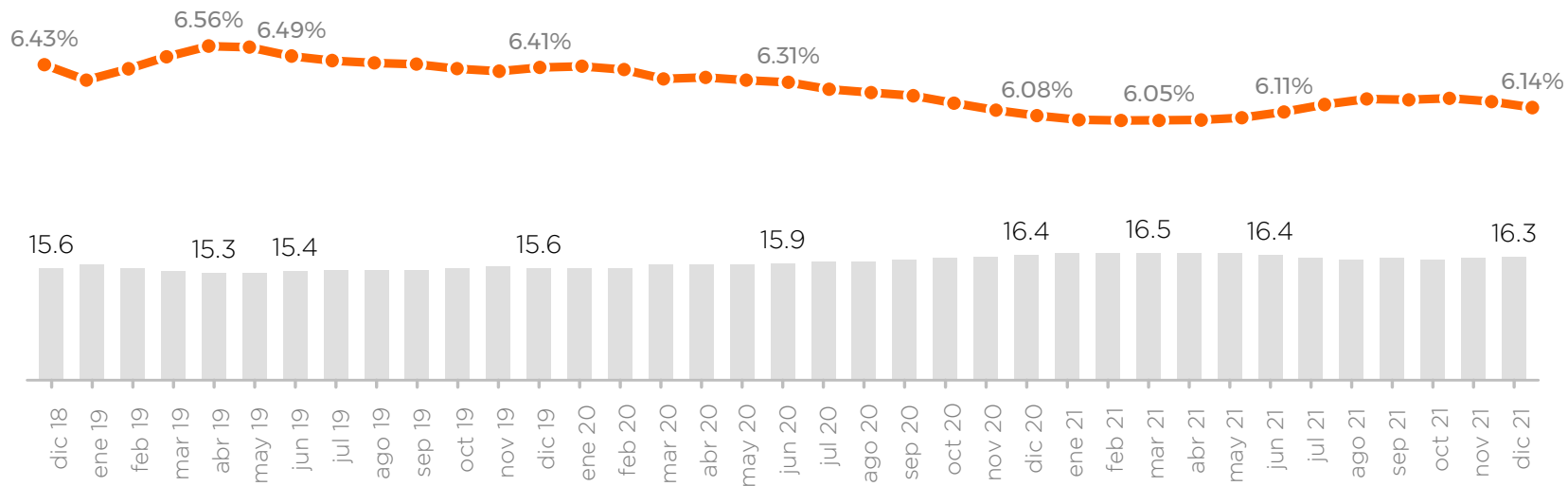
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



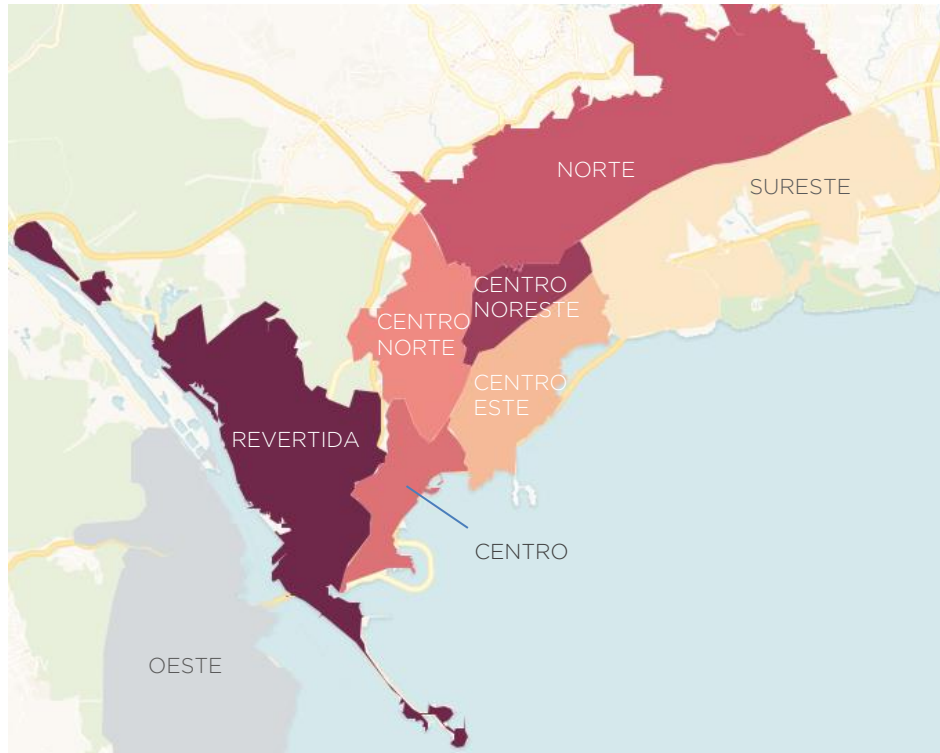
La relación alquiler anual / precio baja levemente a 6.14% anual.

Se necesitan 16.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.9% menos que un año atrás.

AÑOS PARA
RECUPERAR
INVERSION

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

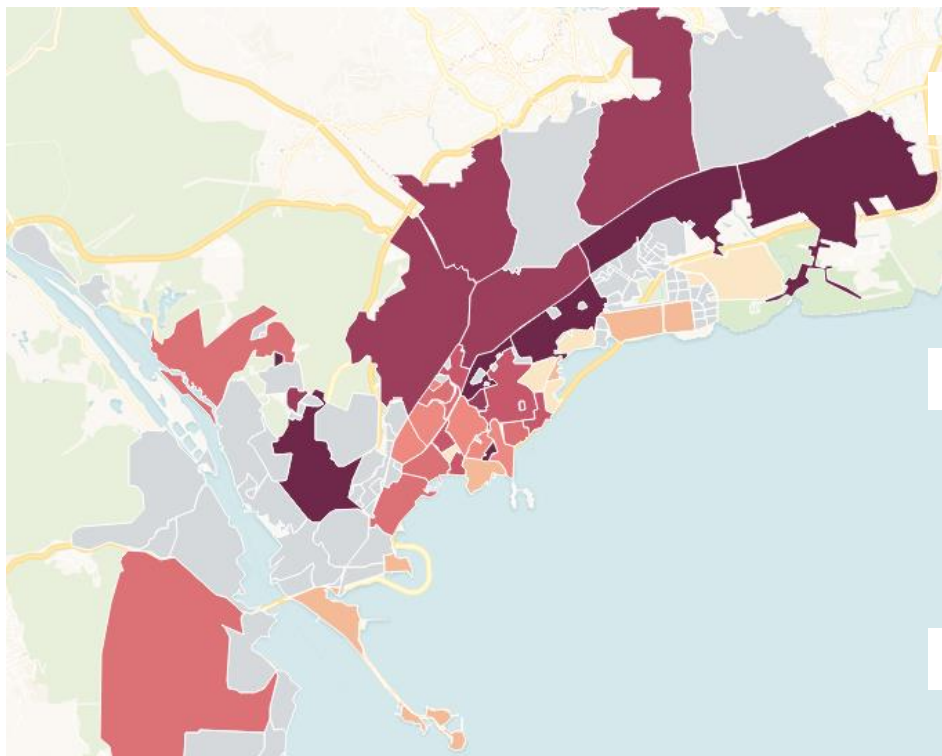


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	6.6%	=	=
CENTRO NORESTE	6.6%	▼	=
NORTE	6.4%	▼	▲
CENTRO	6.2%	▲	▲
CENTRO NORTE	6.2%	=	▼
PANAMA CITY	6.1%	=	=
CENTRO ESTE	6.0%	=	▼
SUR ESTE	6.0%	▼	▲

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

RENTABILIDAD

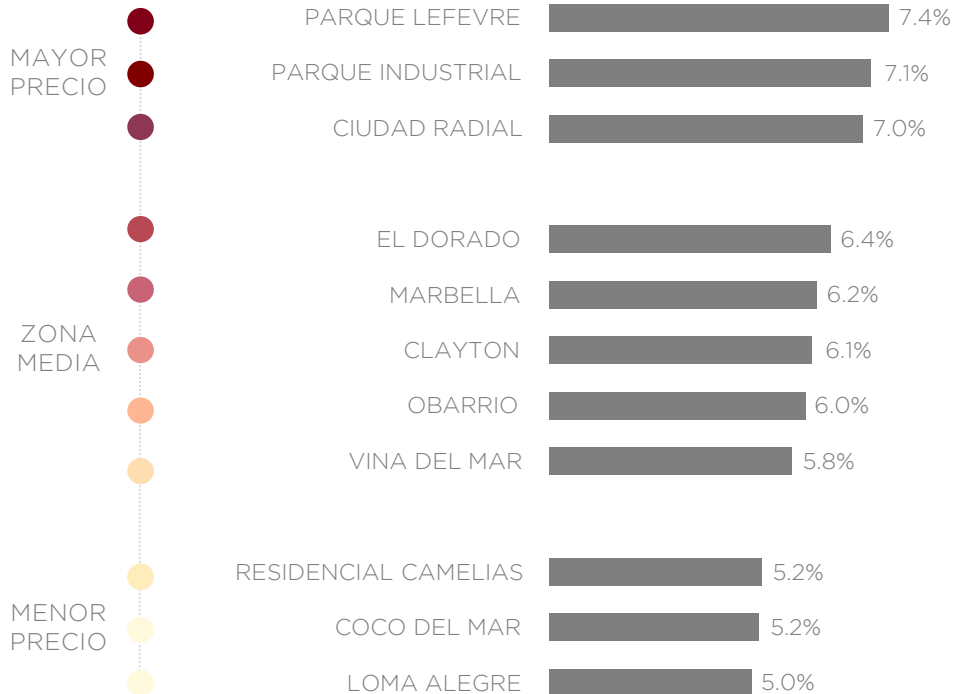
RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING

BARRIOS

RETORNO BRUTO



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



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO