



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA

ABRIL 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios suben 0.2% en el mes

El precio medio de la ciudad sube 0.2% en el mes ubicándose en 2.060 USD/m². El precio se encuentra en el mismo nivel que en sep'21.

En 2022 acumula leve suba de 0.1%, por arriba de la inflación lo que implica una suba real de 0.6%. En los últimos 12 meses cae 1.0%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.380 por m². Herbruger es el barrio con mayor incremento de precio interanual. San Felipe es el de mayor retroceso.

ALQUILER

Séptimo mes con suba de precio

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 744 por mes, sube 1.1% respecto al mes previo. En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 3.7%. En 2022 sube 3.3%, por encima de la inflación.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 801 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 659.

RENTABILIDAD

Retorno 6.42% anual

La relación alquiler anual / precio sube a 6.42% anual. Se necesitan 15.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.7% menos que un año atrás.

Norte es la región con mayor retorno. Centro Norte es la región con menor retorno. Santa Ana 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



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 2.112 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.008 USD/M2

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

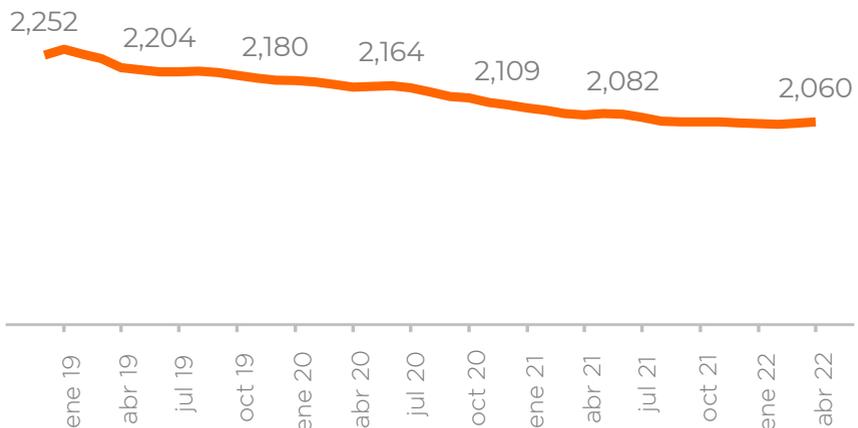
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 220 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

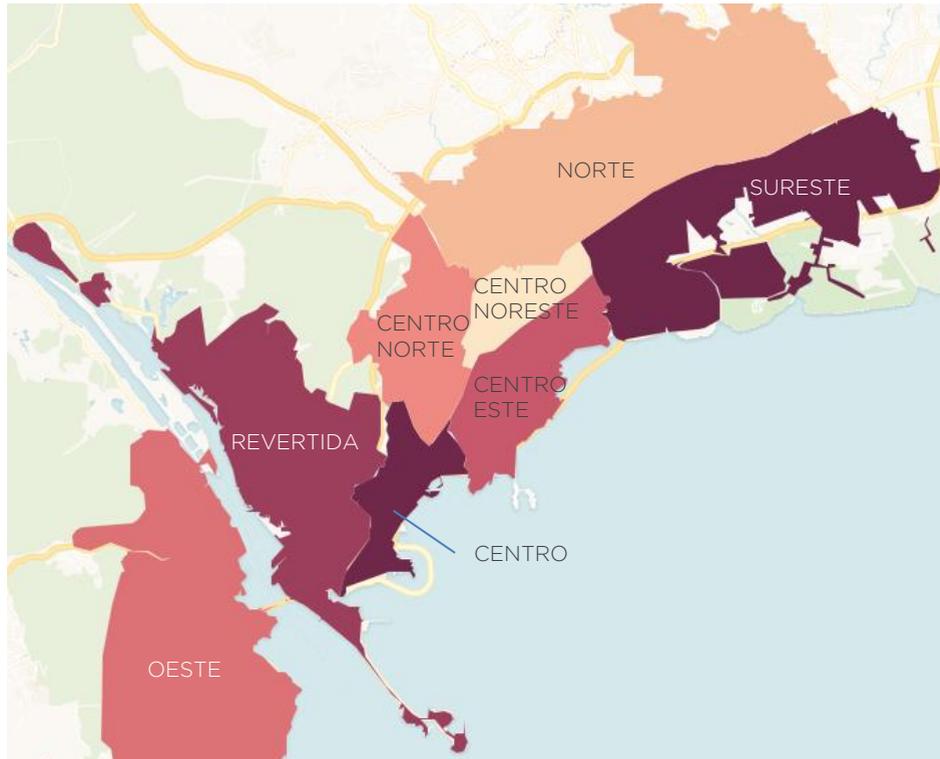
| SERIE | MES | 2022 | ANUAL |
|--------------|------|-------|-------|
| INFLACION | 0.1% | -0.5% | -2.0% |
| PANAMA INDEX | 0.2% | 0.1% | -1.0% |
| IPMC | 0.1% | 0.1% | 15.2% |

El precio medio de la ciudad sube 0.2% en el mes ubicándose en 2.060 USD/m2. El precio se encuentra en el mismo nivel que en sep'21.

En 2022 acumula leve suba de 0.1%, por arriba de la inflación lo que implica una suba real de 0.6%. En los últimos 12 meses cae 1.0%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

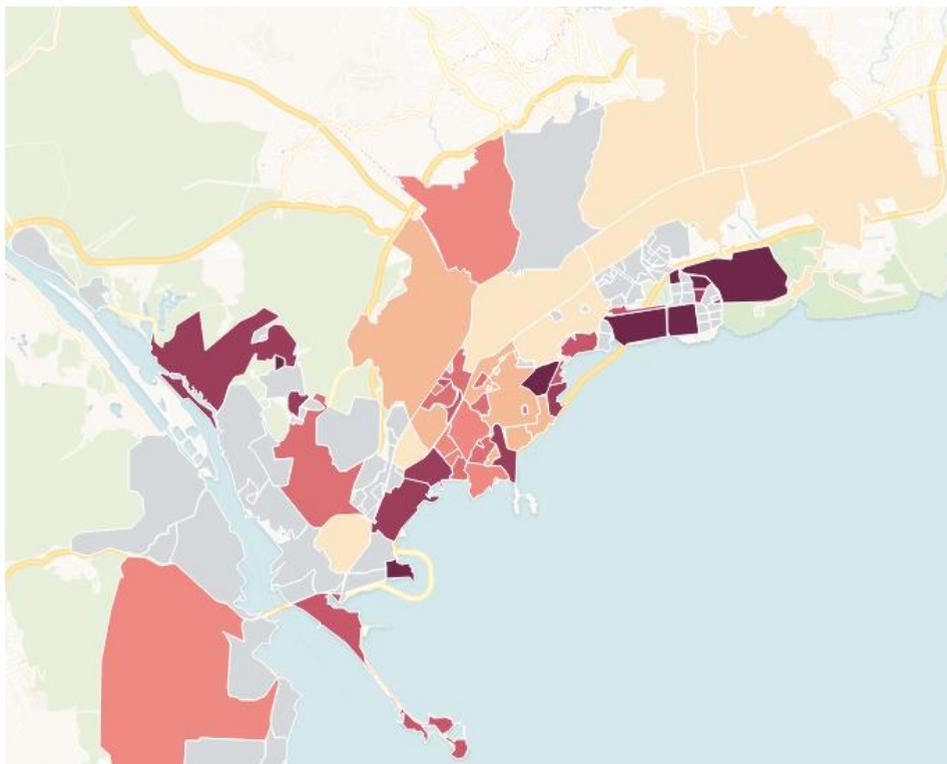


| REGION | USD/M2 | VARIACIÓN | |
|----------------|--------|-----------|-------|
| | | MES | ANUAL |
| SUR ESTE | 2,380 | 0.7% | 2.0% |
| CENTRO | 2,163 | 0.3% | -3.7% |
| PANAMA CITY | 2,060 | 0.2% | -1.0% |
| REVERTIDA | 2,053 | -0.1% | 0.6% |
| CENTRO ESTE | 1,960 | 0.0% | -1.4% |
| OESTE | 1,871 | -2.5% | -5.3% |
| CENTRO NORTE | 1,859 | -0.6% | -1.5% |
| NORTE | 1,855 | 0.5% | -7.6% |
| CENTRO NORESTE | 1,707 | -0.3% | -0.7% |

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.380 por m2. Norte es la región que registra la mayor baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



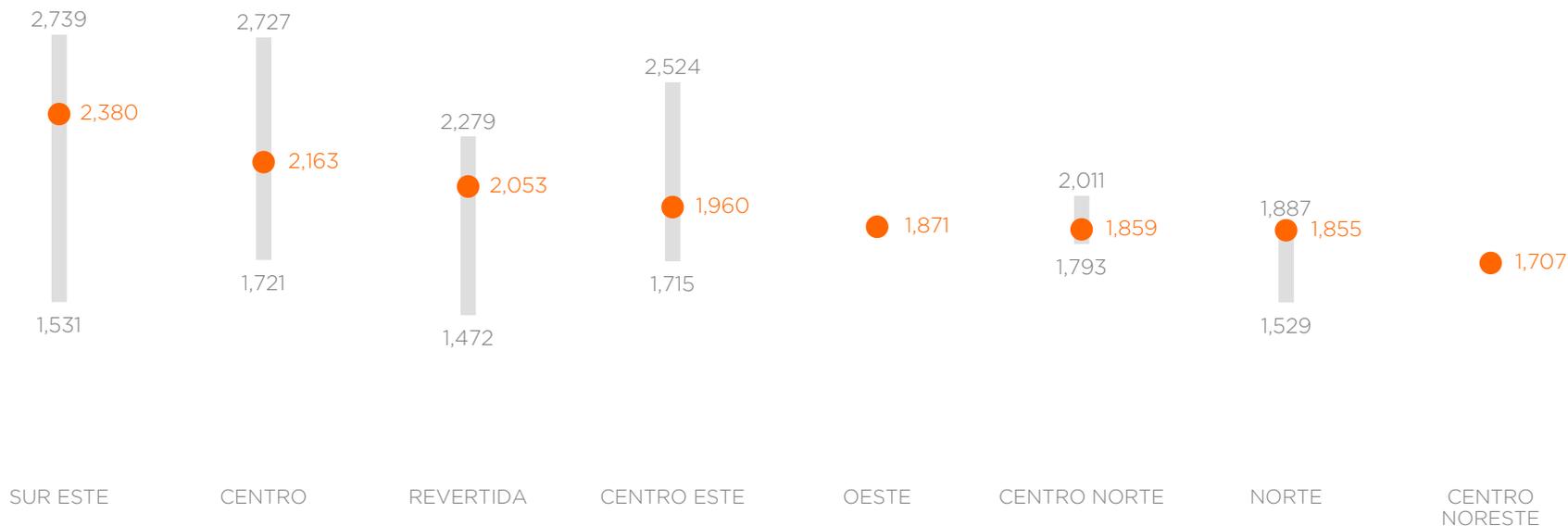
| RANKING | BARRIO | USD/M2 |
|--------------|---------------|--------|
| MAYOR PRECIO | SANTA MARIA | 2,739 |
| | SAN FELIPE | 2,727 |
| | LOMA ALEGRE | 2,524 |
| ZONA MEDIA | CALIDONIA | 2,192 |
| | AMADOR | 1,991 |
| | VILLA DORA | 1,961 |
| | CAMPO ALEGRE | 1,921 |
| | CARRASQUILLA | 1,876 |
| MENOR PRECIO | CIUDAD RADIAL | 1,531 |
| | VILLALOBOS | 1,529 |
| | ANCON | 1,472 |

Santa María (Sur Este) es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Ancon es el de menor precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

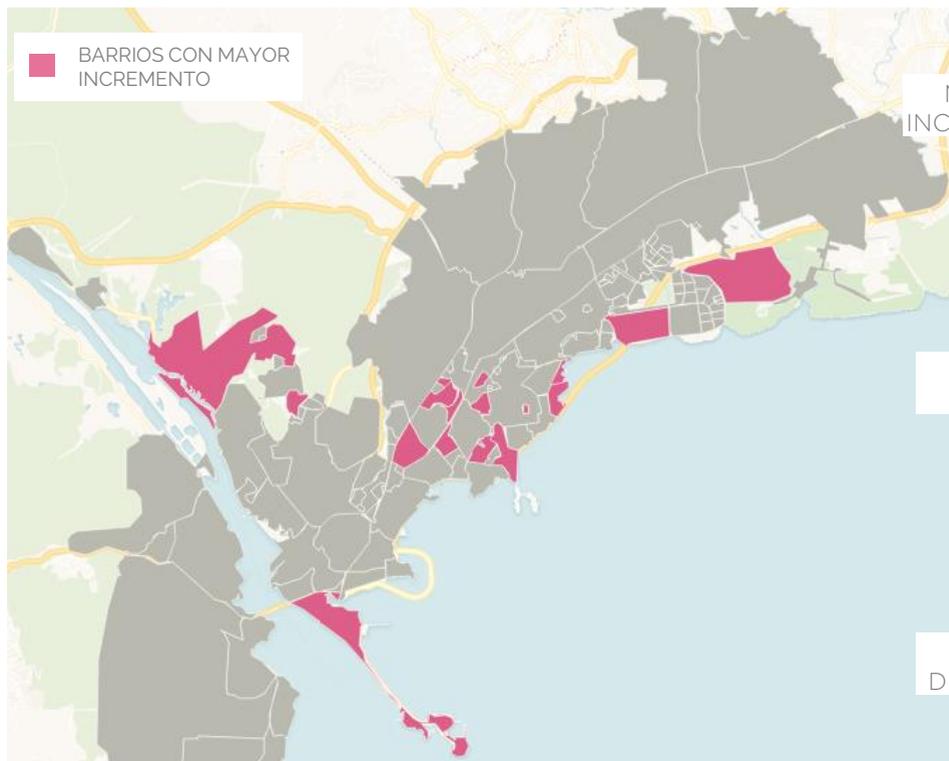
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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 | HERBRUGER | 16.3% |
| 2 | BARRIADA CONTRALORIA GENERAL | 8.6% |
| 3 | PAITILLA | 8.2% |
| 4 | PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE | 1.7% |
| 5 | SAN FRANCISCO | -1.3% |
| 6 | EL DORADO | -1.8% |
| 7 | ALBROOK | -2.7% |
| 8 | PARQUE LEFEVRE | -4.5% |
| 9 | VILLALOBOS | -10.3% |
| 10 | VILLA DEL GOLF | -13.0% |
| 11 | SAN FELIPE | -15.8% |

Herbruger es el barrio con mayor incremento de precio interanual. San Felipe 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 10.6 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.6 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 744, o USD 10.6 por m2.

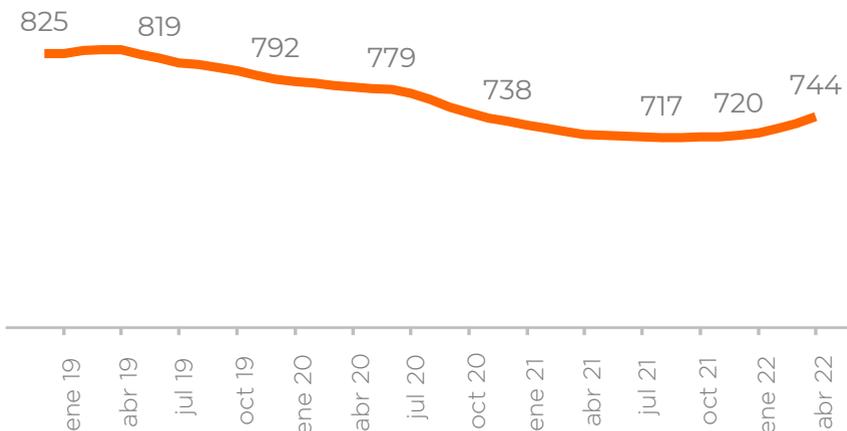
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.055.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE | MES | 2022 | ANUAL |
|--------------|------|-------|-------|
| INFLACION | 0.1% | -0.5% | -2.0% |
| PANAMA INDEX | 1.1% | 3.3% | 3.1% |

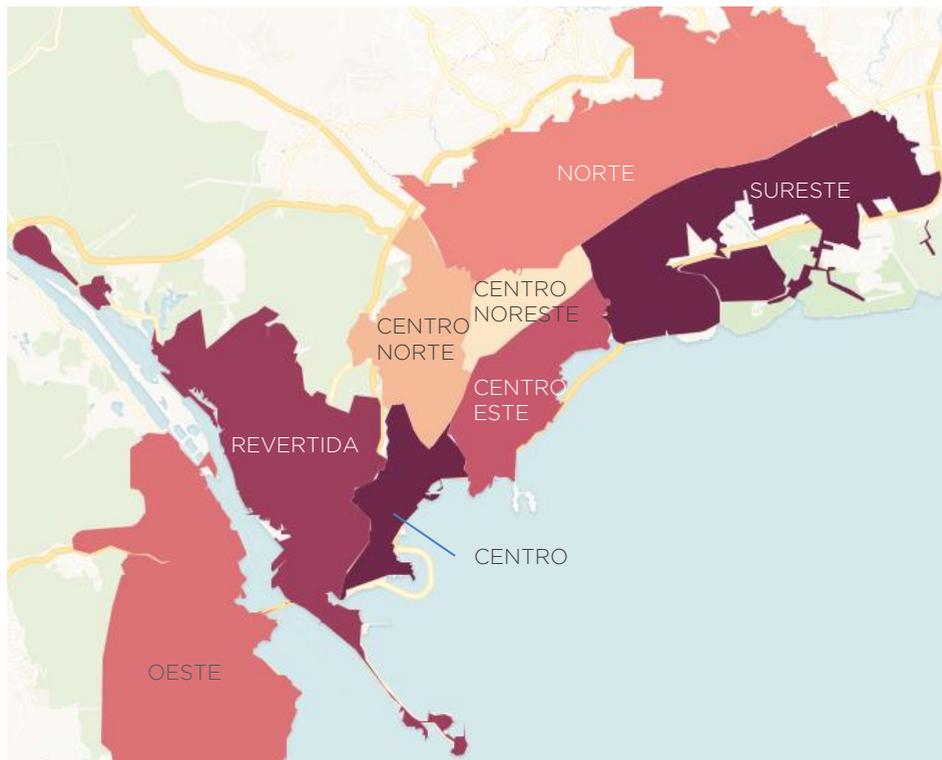
Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 744 por mes, sube 1.1% respecto al mes previo.

En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 3.7%.

En 2022 sube 3.3%, por encima de la inflación.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

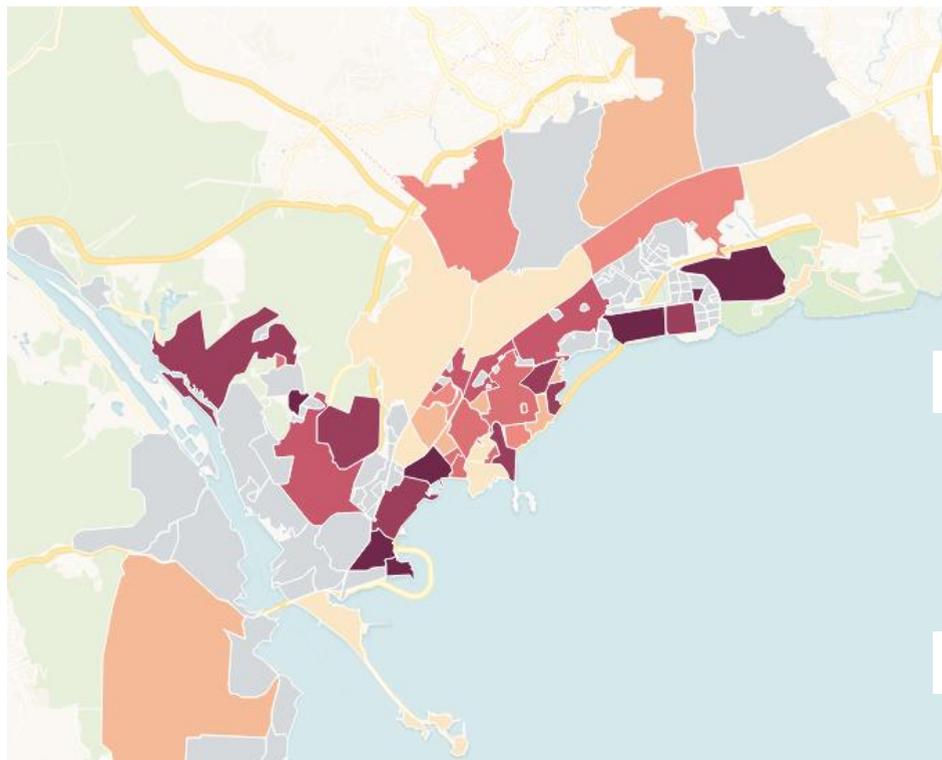


| REGION | USD/MES | VARIACIÓN | |
|----------------|---------|-----------|-------|
| | | MES | ANUAL |
| SUR ESTE | 801 | 1.7% | 12.8% |
| CENTRO | 788 | 1.2% | 1.3% |
| REVERTIDA | 755 | -0.7% | -1.8% |
| PANAMA CITY | 744 | 1.1% | 3.1% |
| CENTRO ESTE | 720 | 1.2% | 1.6% |
| OESTE | 707 | 0.1% | 0.7% |
| NORTE | 697 | 0.4% | -2.9% |
| CENTRO NORTE | 687 | 0.9% | -0.9% |
| CENTRO NORESTE | 659 | -0.1% | -2.8% |

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 801 por mes para un depto. de 70m2. Centro Noreste es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/MES

MAYOR
PRECIO



SANTA ANA



SAN FELIPE



SANTA MARIA



ZONA
MEDIA



PUNTA PACIFICA



PARQUE LEFEVRE



BARRIADA CONTRALORIA
GENERAL



BOCA LA CAJA



EL CANGREJO



MENOR
PRECIO



AMADOR



CIUDAD RADIAL



LA CRESTA

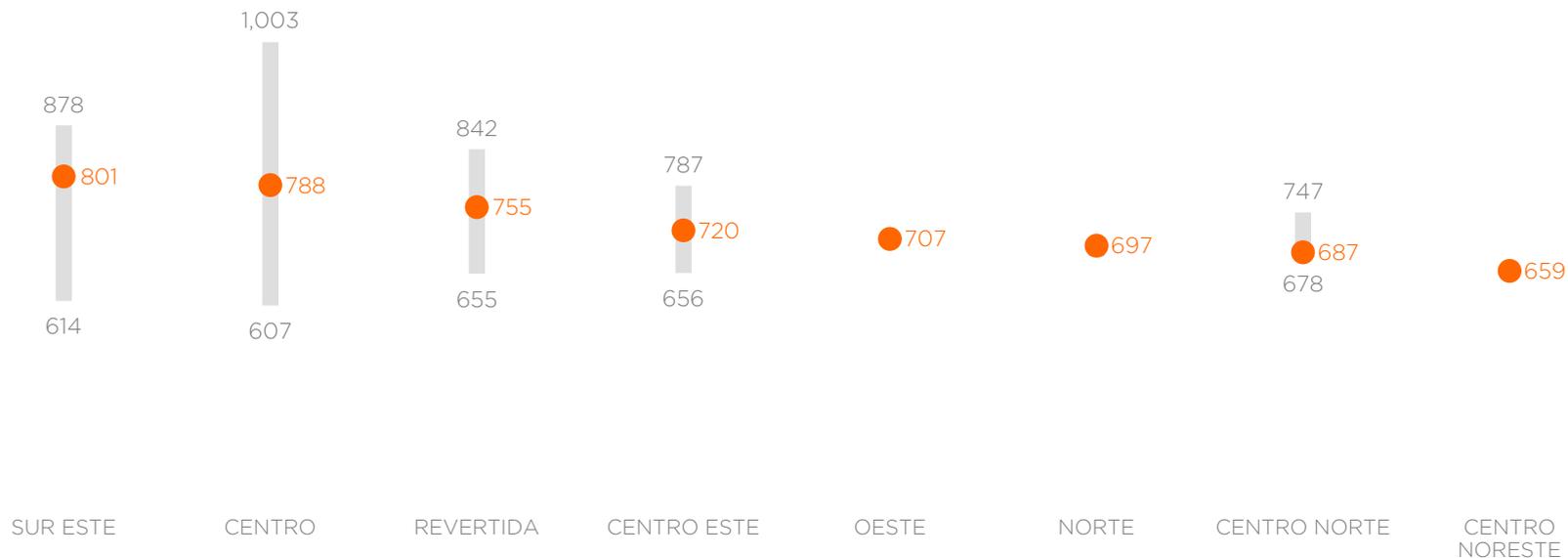


Santa Ana es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.003 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

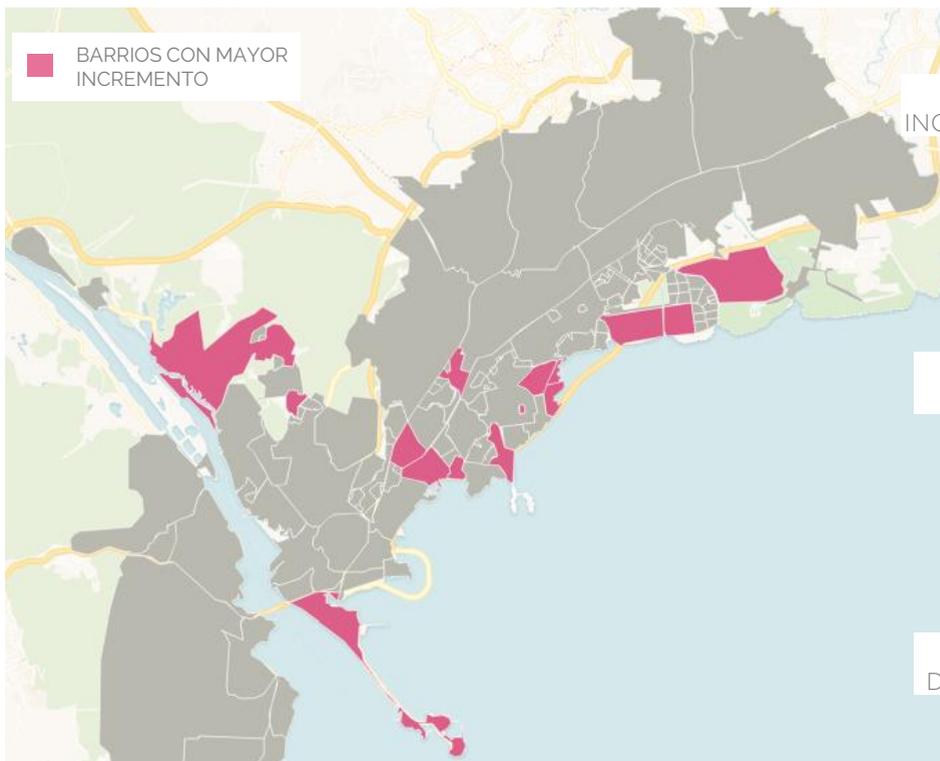
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

| | | |
|---|--------------------------------------|--------|
| ● | PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE | 14.7% |
| ● | SANTA MARIA | 14.2% |
| ● | COCO DEL MAR | 13.5% |
| ● | BELLA VISTA | 3.0% |
| ● | EL CANGREJO | 1.8% |
| ● | PARQUE LEFEVRE | 0.0% |
| ● | SAN FELIPE | -1.5% |
| ● | PUEBLO NUEVO | -2.8% |
| ● | VILLA LILLA | -11.5% |
| ● | EMBASSY GARDENS | -14.8% |
| ● | CURUNDU | -19.8% |

Parque del Industrial Costa del Este es el barrio con mayor incremento de precio. Curundu es el de mayor retroceso.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

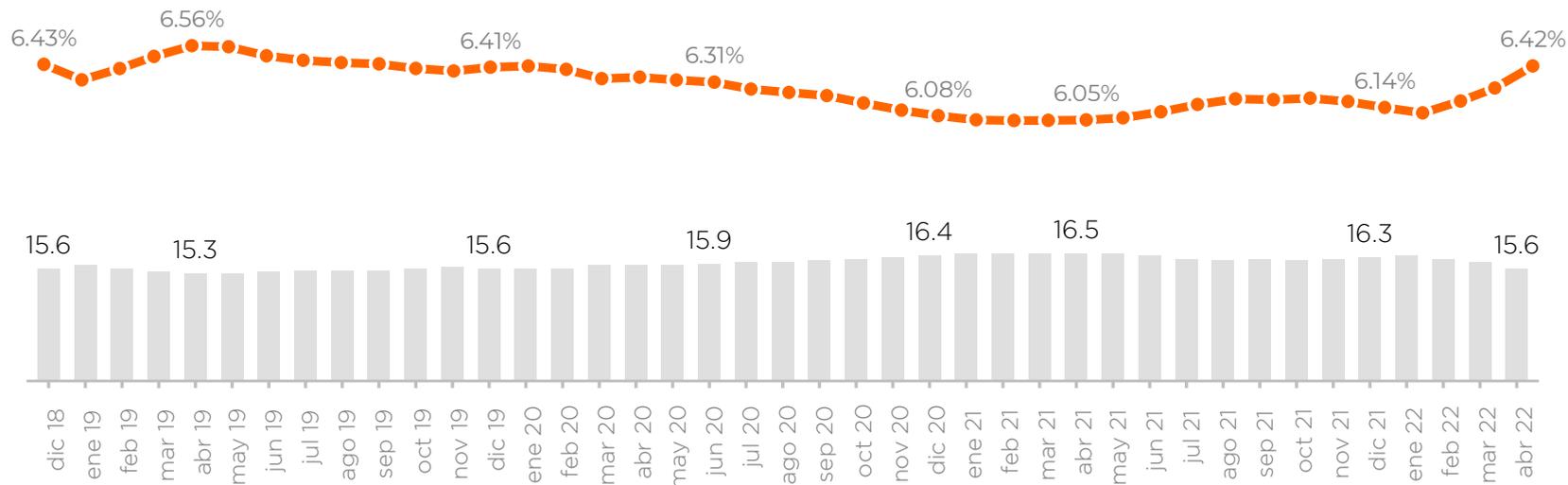
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

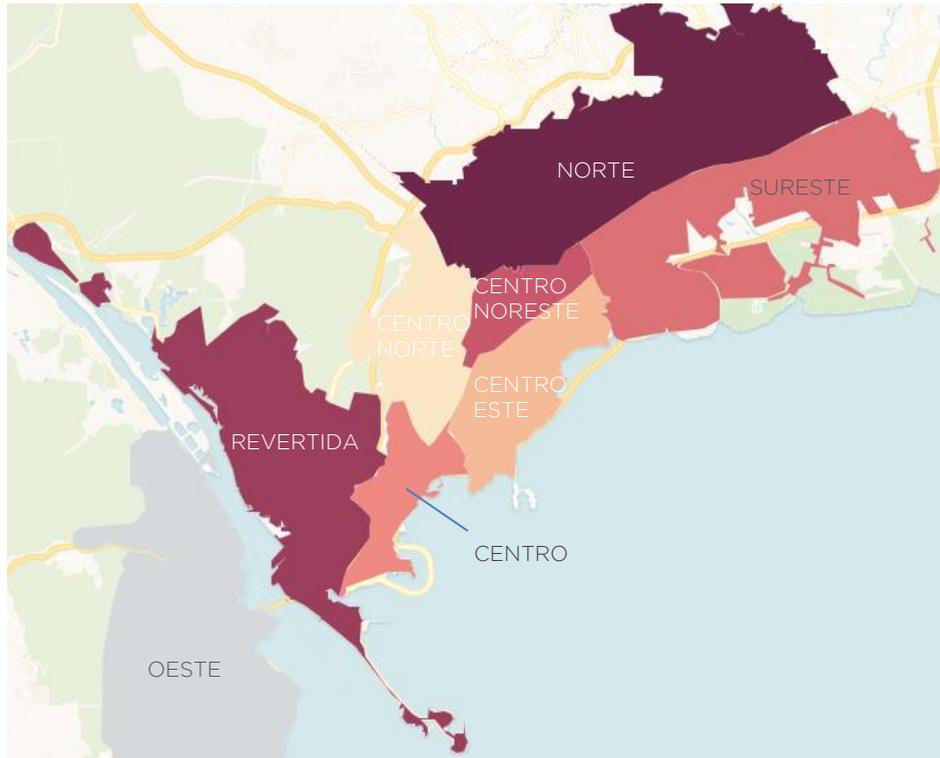


AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación alquiler anual / precio sube desde principios de 2022, ubicándose en 6.42% anual. Se necesitan 15.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.7% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

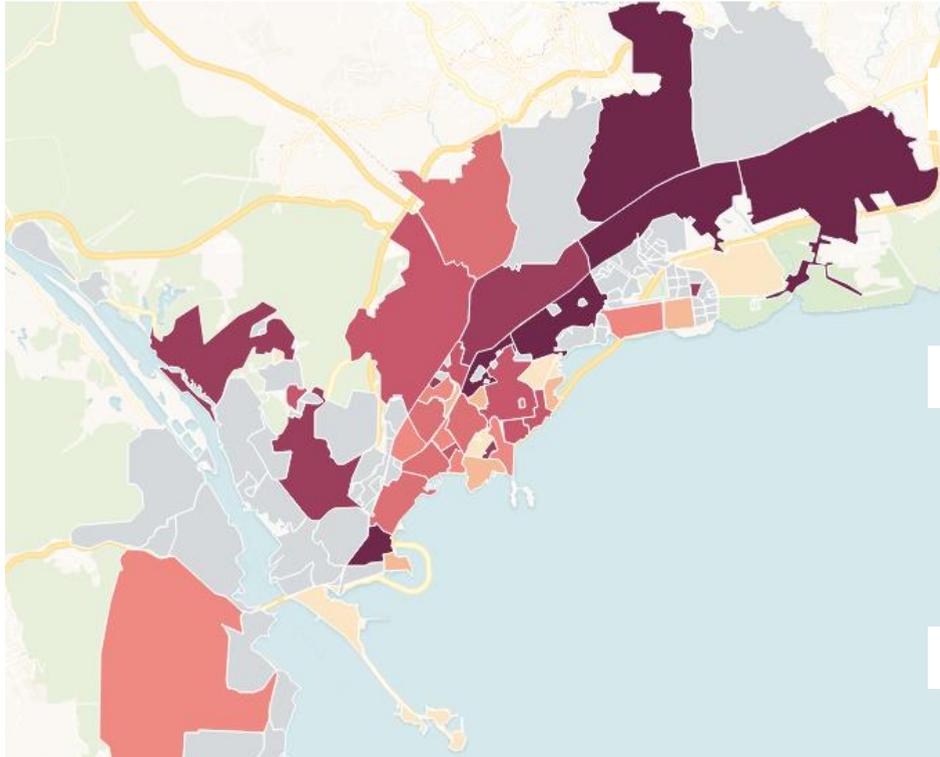


| REGION | RETORNO | VARIACIÓN | |
|----------------|---------|-----------|-------|
| | | MES | ANUAL |
| NORTE | 7.3% | ▲ | ▲ |
| REVERTIDA | 6.6% | ▼ | ▲ |
| CENTRO NORESTE | 6.6% | = | ▼ |
| SUR ESTE | 6.6% | ▲ | ▲ |
| CENTRO | 6.5% | ▲ | ▲ |
| PANAMA CITY | 6.4% | ▲ | ▲ |
| CENTRO ESTE | 6.3% | ▲ | = |
| CENTRO NORTE | 6.2% | = | ▼ |

Norte es la región con mayor retorno. Centro Norte es la región con menor retorno.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



| RANKING | BARRIOS | RETORNO BRUTO |
|--------------|--------------------------------------|---------------|
| MAYOR PRECIO | SANTA ANA | 7.8% |
| | PARQUE LEFEVRE | 7.4% |
| | PARQUE INDUSTRIAL | 7.4% |
| ZONA MEDIA | CLAYTON | 6.5% |
| | SAN FRANCISCO | 6.5% |
| | BELLA VISTA | 6.3% |
| | PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE | 6.1% |
| | COCO DEL MAR | 6.0% |
| MENOR PRECIO | SANTA MARIA | 5.5% |
| | EMBASSY GARDENS | 5.4% |
| | LOMA ALEGRE | 5.3% |

Santa Ana es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO