



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

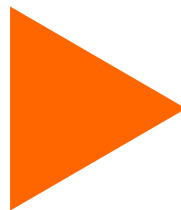
Retorno 6.42% anual

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.

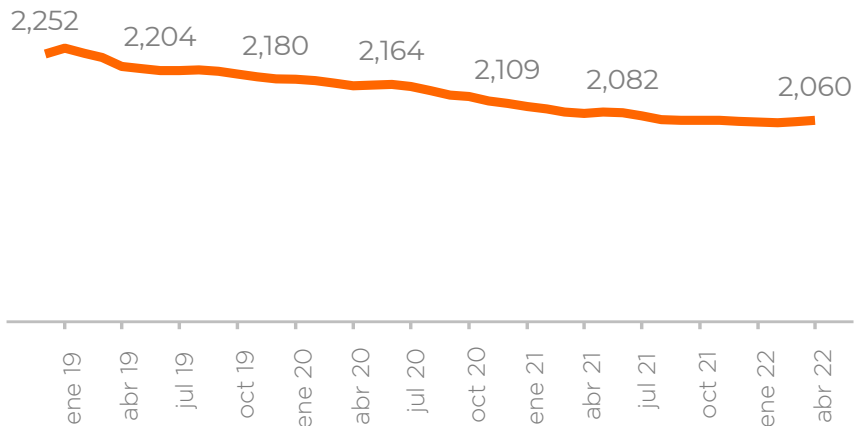
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 220 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

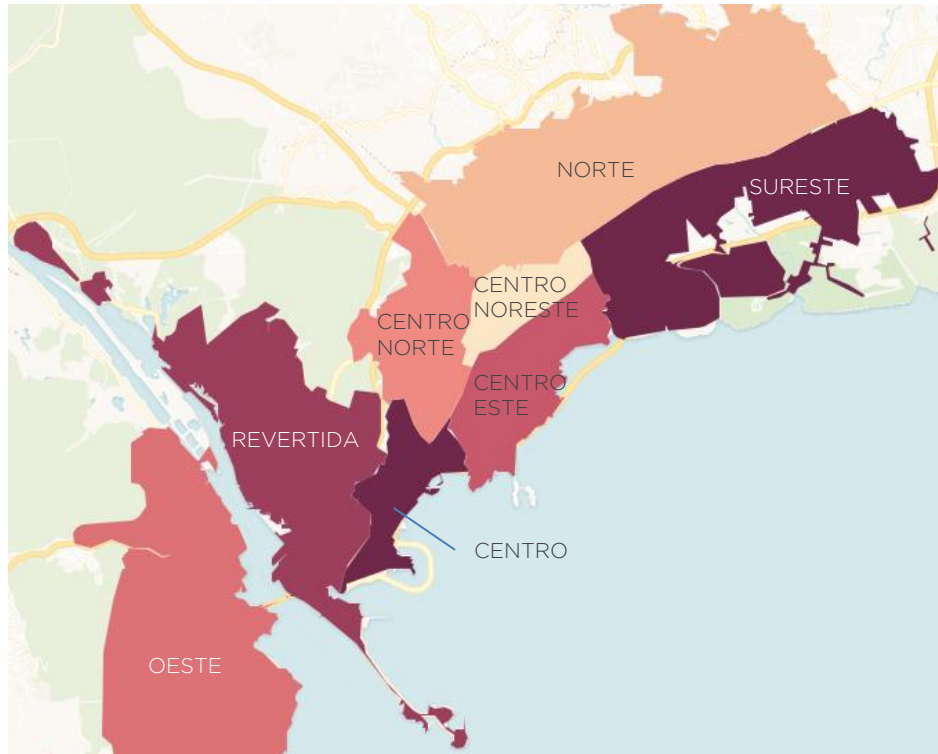
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.1%	-0.5%	-2.0%
PANAMA INDEX	0.2%	0.1%	-1.0%
IPMC	0.1%	0.1%	15.2%

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

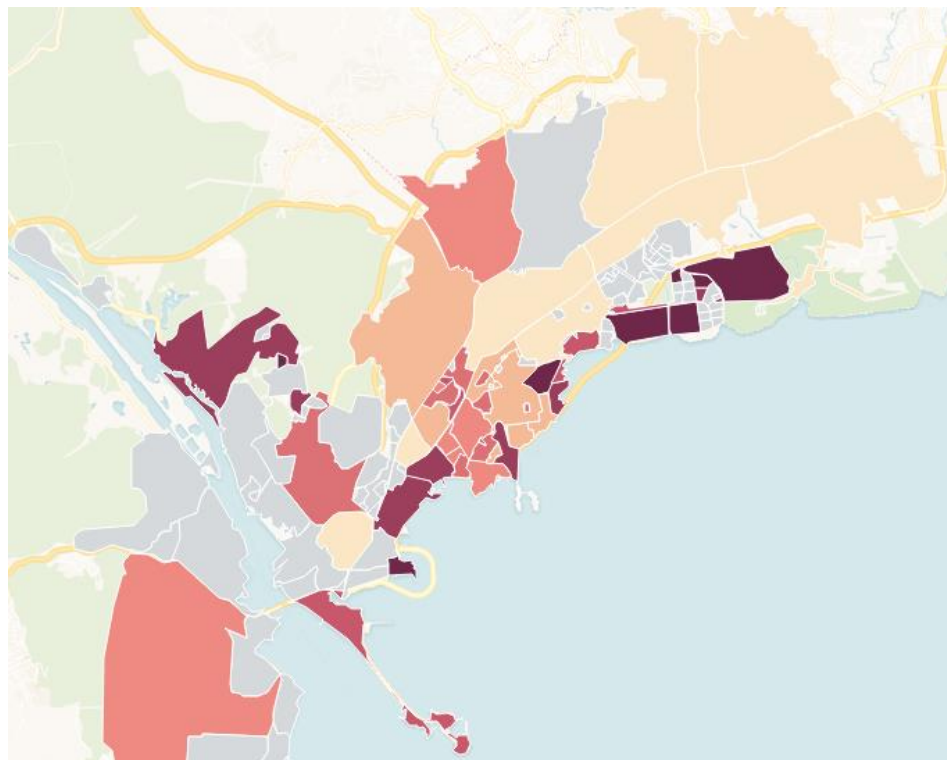


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,380	0.7%	2.0%
CENTRO	2,163	0.3%	-3.7%
PANAMA CITY	2,060	0.2%	-1.0%
REVERTIDA	2,053	-0.1%	0.6%
CENTRO ESTE	1,960	0.0%	-1.4%
OESTE	1,871	-2.5%	-5.3%
CENTRO NORTE	1,859	-0.6%	-1.5%
NORTE	1,855	0.5%	-7.6%
CENTRO NORESTE	1,707	-0.3%	-0.7%

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



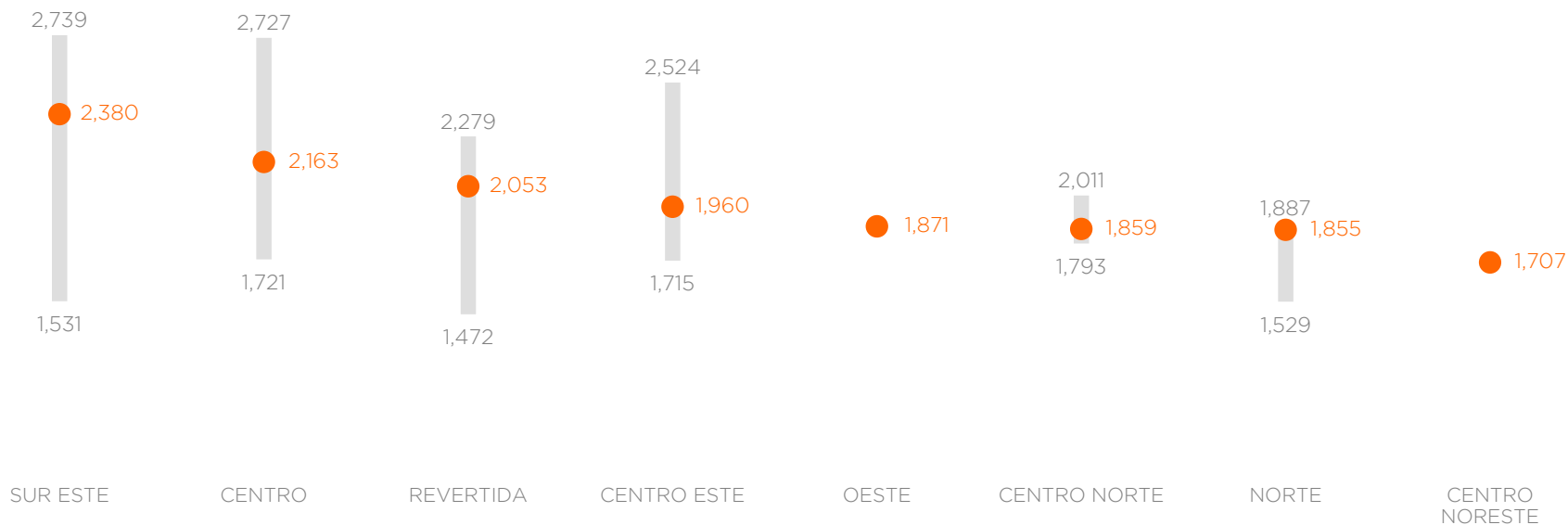
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SANTA MARIA	2,739
	SAN FELIPE	2,727
	LOMA ALEGRE	2,524
ZONA MEDIA	CALIDONIA	2,192
	AMADOR	1,991
	VILLA DORA	1,961
	CAMPO ALEGRE	1,921
	CARRASQUILLA	1,876
MENOR PRECIO	CIUDAD RADIAL	1,531
	VILLALOBOS	1,529
	ANCON	1,472

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

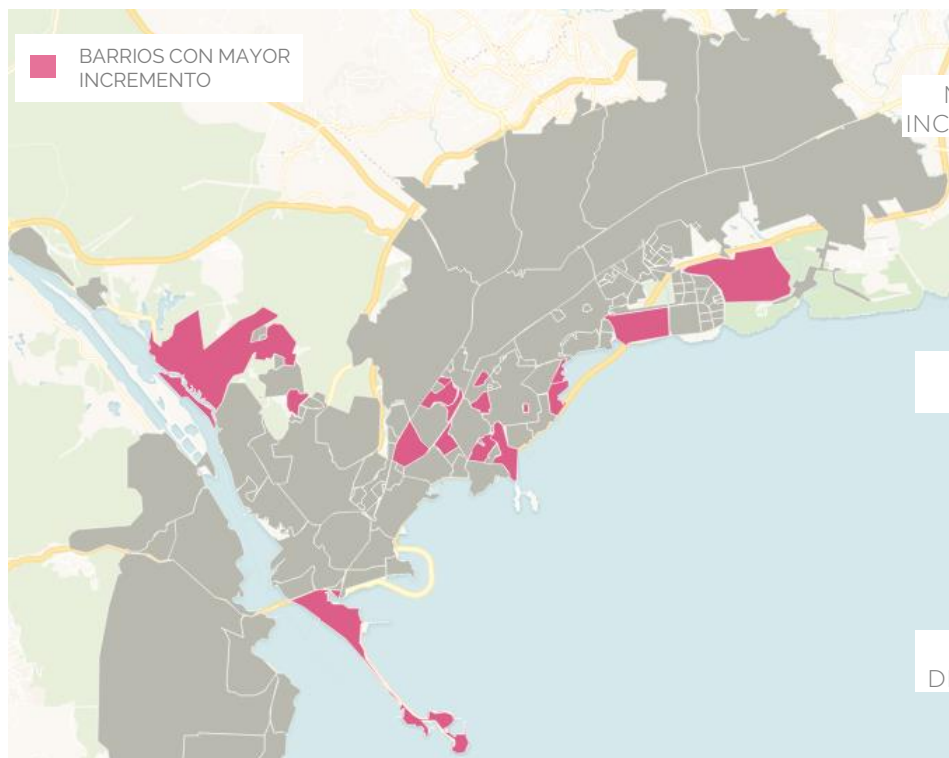
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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.

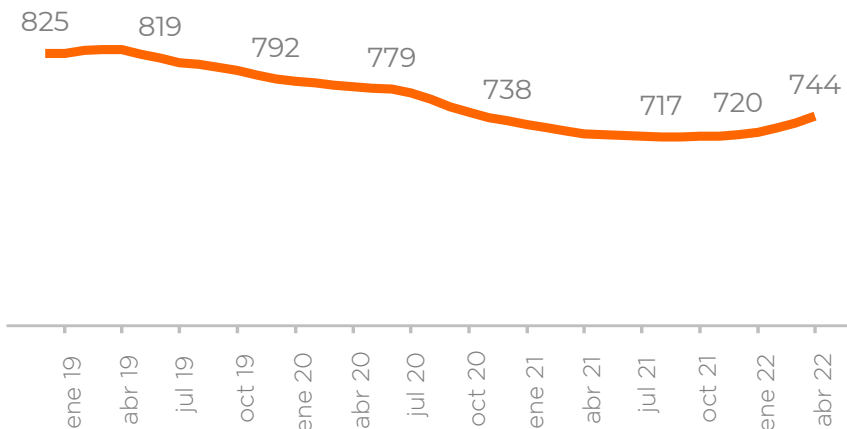
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.055.

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%

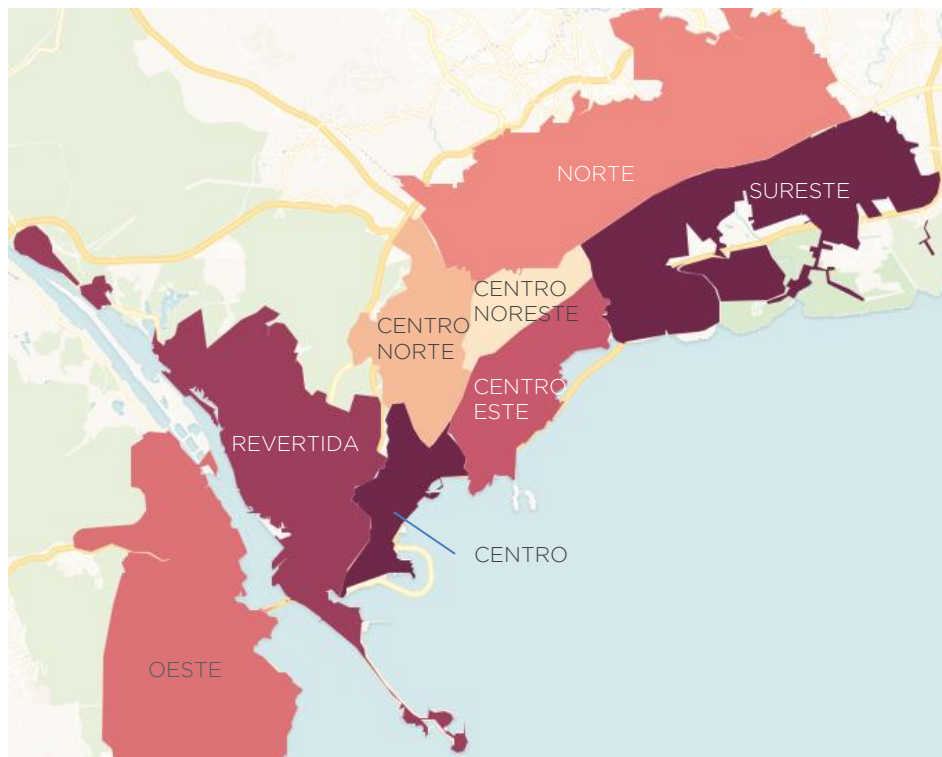
Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 744 por mes, sube 1.1% respecto al mes previo.

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

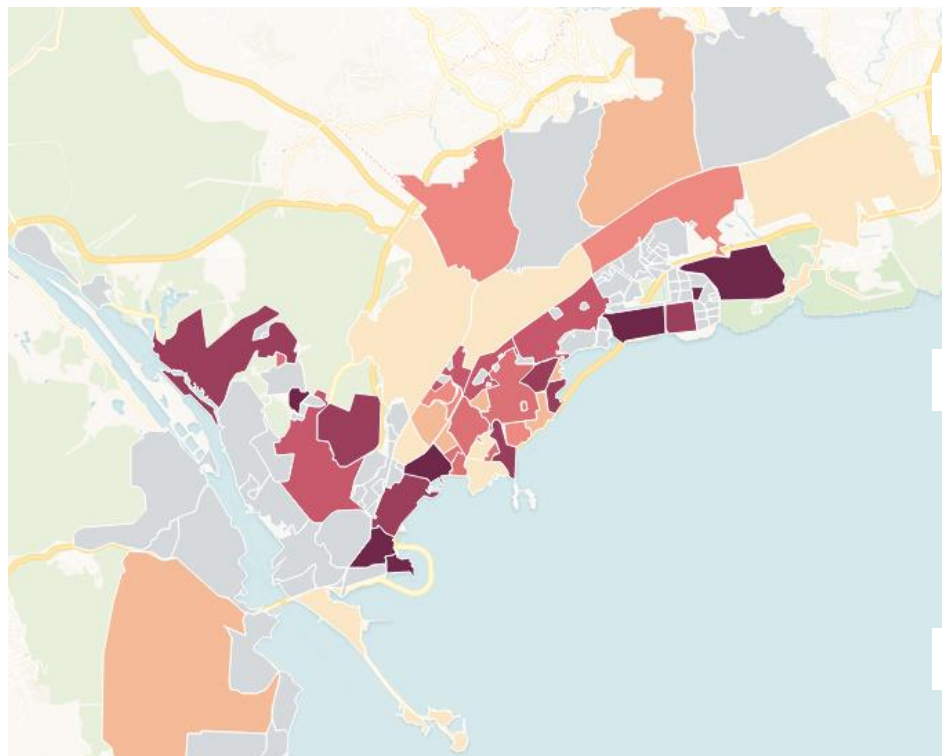


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	801	1.7%	12.8%
CENTRO	788	1.2%	1.3%
REVERTIDA	755	-0.7%	-1.8%
PANAMA CITY	744	1.1%	3.1%
CENTRO ESTE	720	1.2%	1.6%
OESTE	707	0.1%	0.7%
NORTE	697	0.4%	-2.9%
CENTRO NORTE	687	0.9%	-0.9%
CENTRO NORESTE	659	-0.1%	-2.8%

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

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO



SANTA ANA

SAN FELIPE

SANTA MARIA

PUNTA PACIFICA

PARQUE LEFEVRE

BARRIADA CONTRALORIA
GENERAL

BOCA LA CAJA

EL CANGREJO

AMADOR

CIUDAD RADIAL

LA CRESTA

1,003

951

878

787

738

717

701

689

655

614

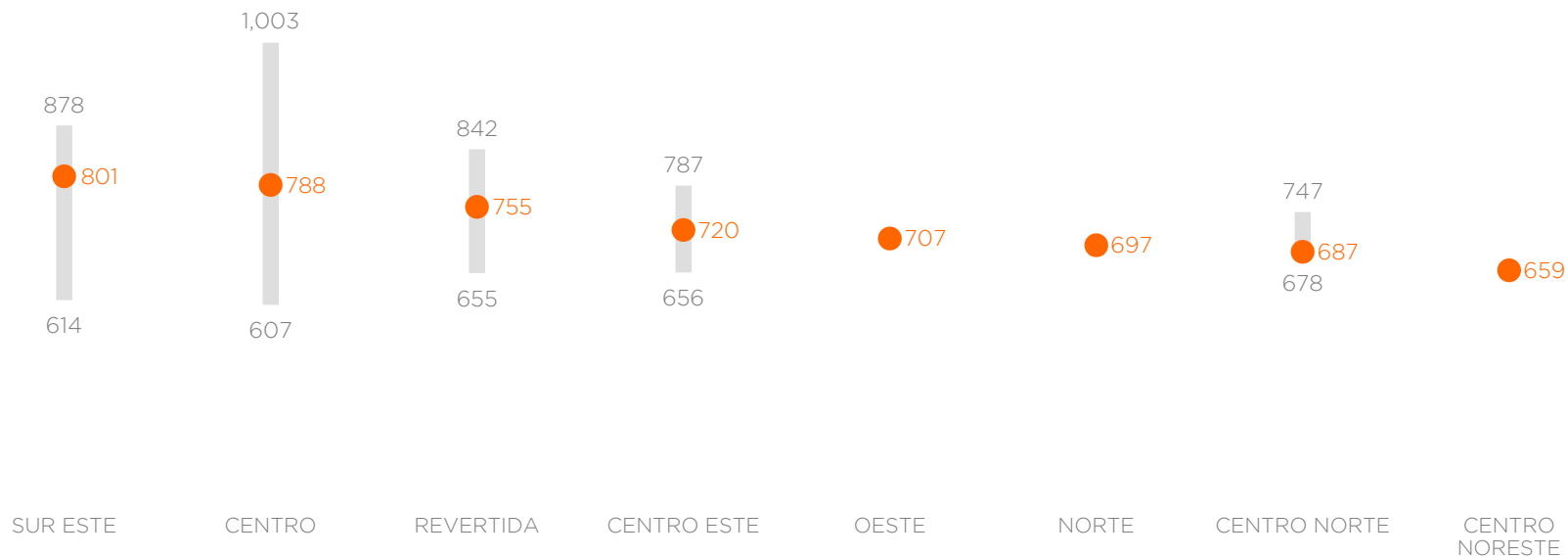
607

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

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

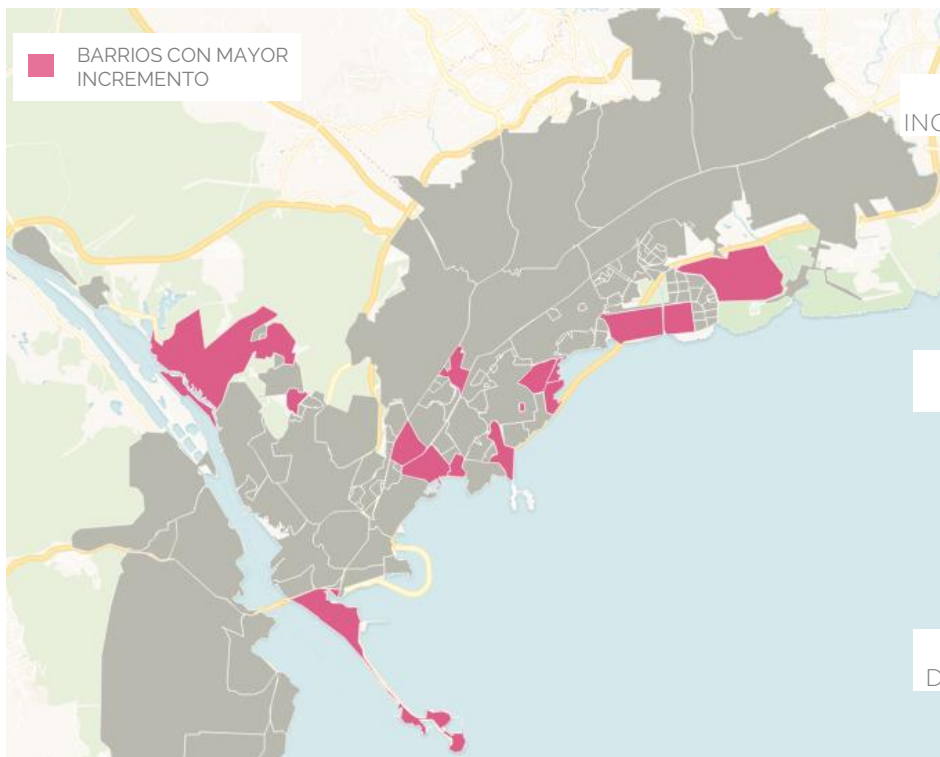
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

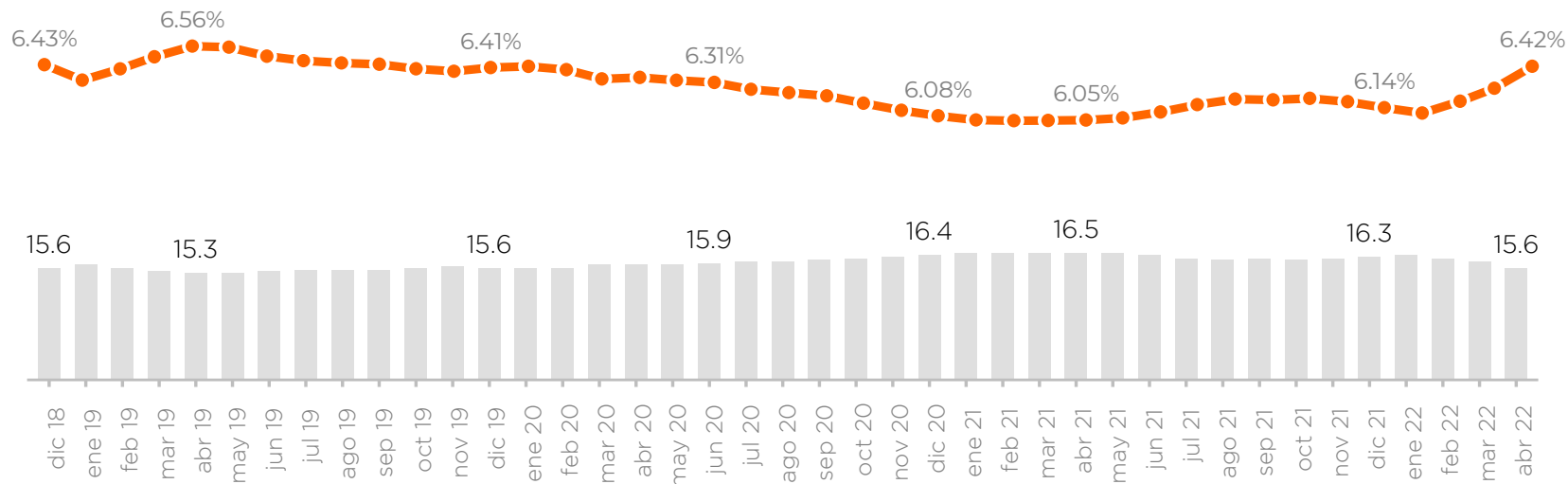
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

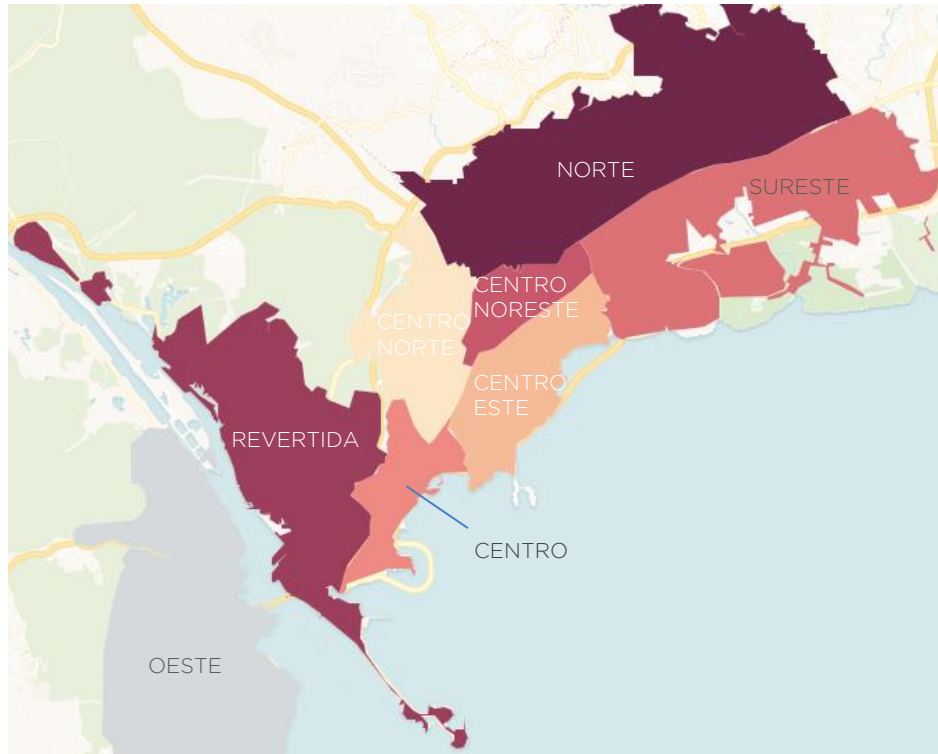


La relación alquiler anual / precio sube desde principios de 2022, ubicándose en 6.42% anual.

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

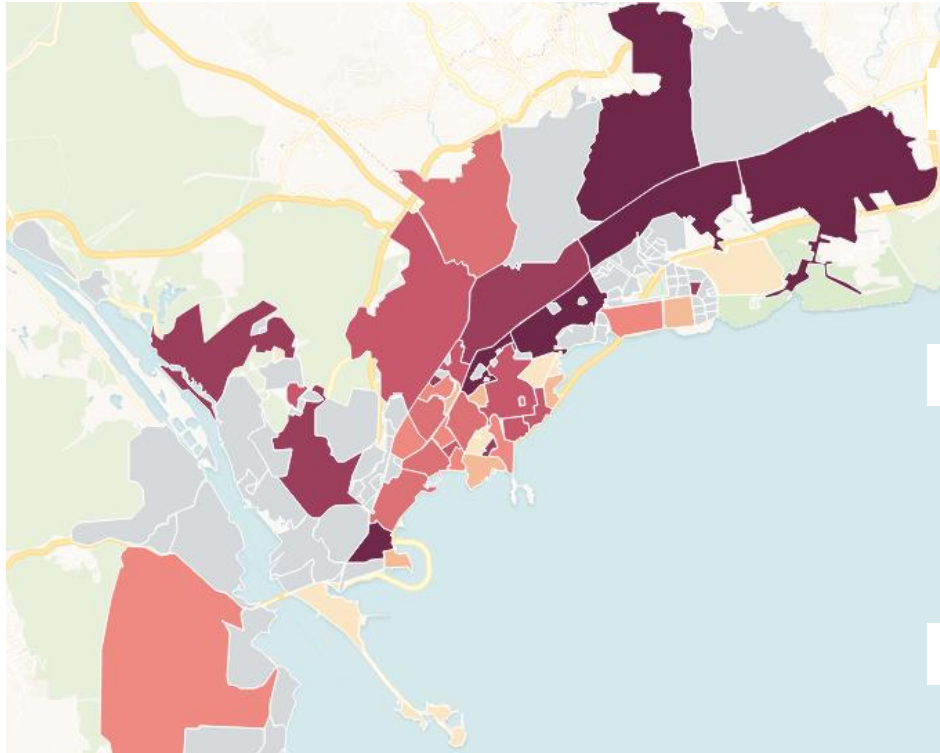


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	7.3%	▲	▲
REVERTIDA	6.6%	▼	▲
CENTRO NORESTE	6.6%	=	▼
SUR ESTE	6.6%	▲	▲
CENTRO	6.5%	▲	▲
PANAMA CITY	6.4%	▲	▲
CENTRO ESTE	6.3%	▲	=
CENTRO NORTE	6.2%	=	▼

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