



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
MAYO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios por arriba de la inflación en 2022

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.066 USD/m², sube 0.3% en mayo. En 2022 acumula suba de 0.4%, por arriba de la inflación lo que implica una suba real de 0.9%. En los últimos 12 meses cae 0.9%, una caída que es menor a la de la inflación.

Santa María (Sur Este) es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 2.774 por m². Ciudad Radial es el de menor precio, USD 1.517 por m².

ALQUILER

Precios continúan subiendo, +3.9% en 2022

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 749 por mes, sube 0.7% 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 4.4%. En 2022 sube 3.9%, por encima de la inflación.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 811 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 660.

RENTABILIDAD

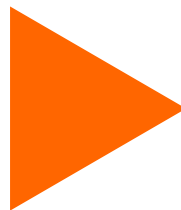
Retorno 6.47% anual

La relación alquiler anual / precio sube desde principios de 2022, ubicándose en 6.47% anual. Se necesitan 15.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 6.2% 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 2.121 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.010 USD/M2

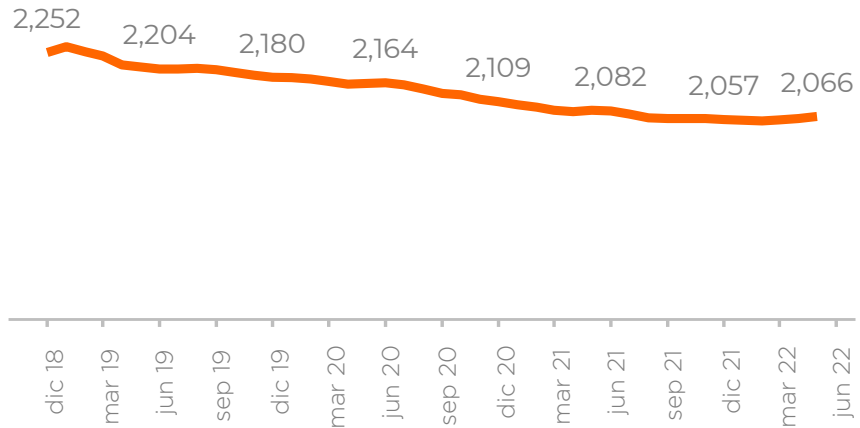
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148 mil.

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

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



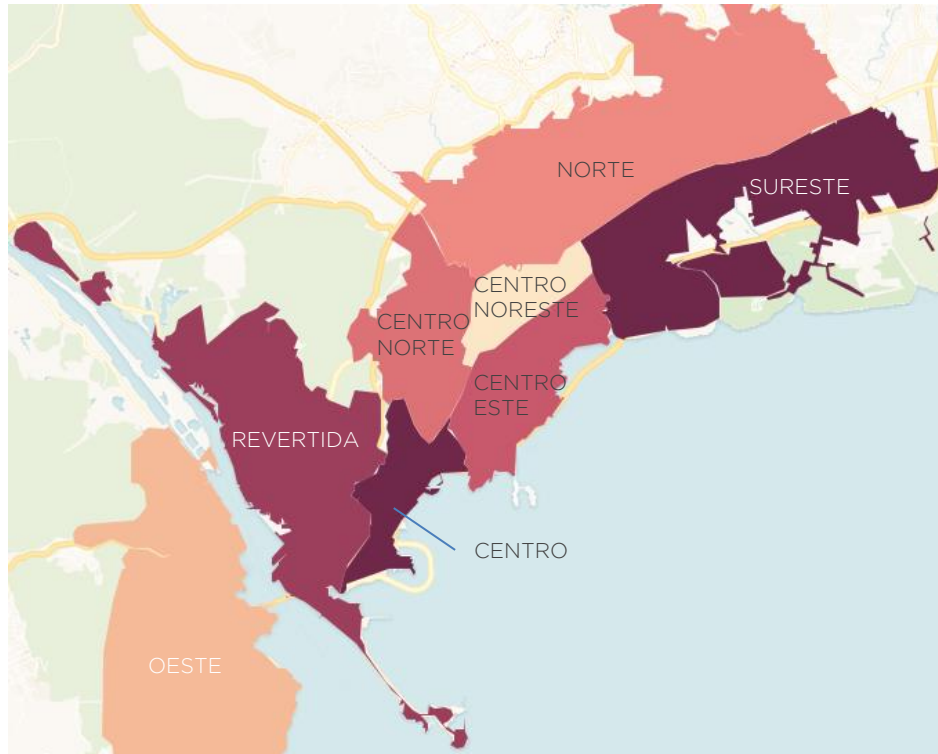
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.1%	-0.5%	-3.8%
PANAMA INDEX	0.3%	0.4%	-0.9%
IPMC	0.1%	0.1%	15.2%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.066 USD/m2, sube 0.3% en mayo. En 2022 acumula suba de 0.4%, por arriba de la inflación lo que implica una suba real de 0.9%. En los últimos 12 meses cae 0.9%, una caída que es menor a la de la inflación.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

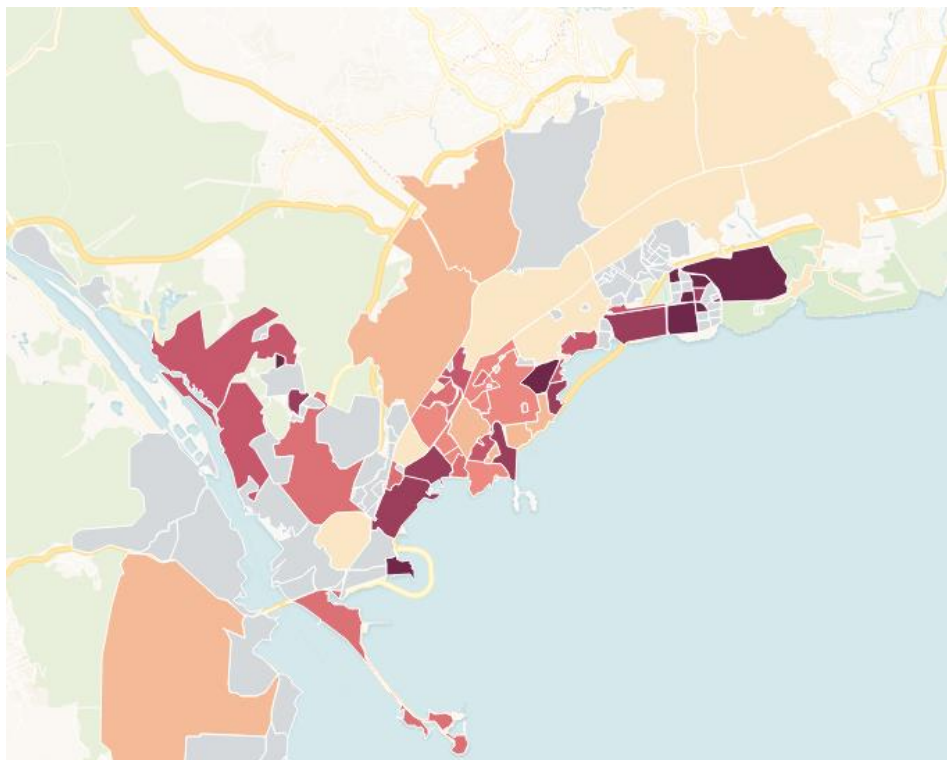


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,400	0.9%	2.1%
CENTRO	2,179	0.7%	-2.9%
PANAMA CITY	2,066	0.3%	-0.9%
REVERTIDA	2,052	0.0%	1.0%
CENTRO ESTE	1,960	0.0%	-1.3%
CENTRO NORTE	1,856	-0.2%	-2.0%
NORTE	1,837	-1.0%	-8.3%
OESTE	1,829	-2.2%	-8.1%
CENTRO NORESTE	1,702	-0.3%	-1.6%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.400 por m2. Norte es la región que registra la mayor baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



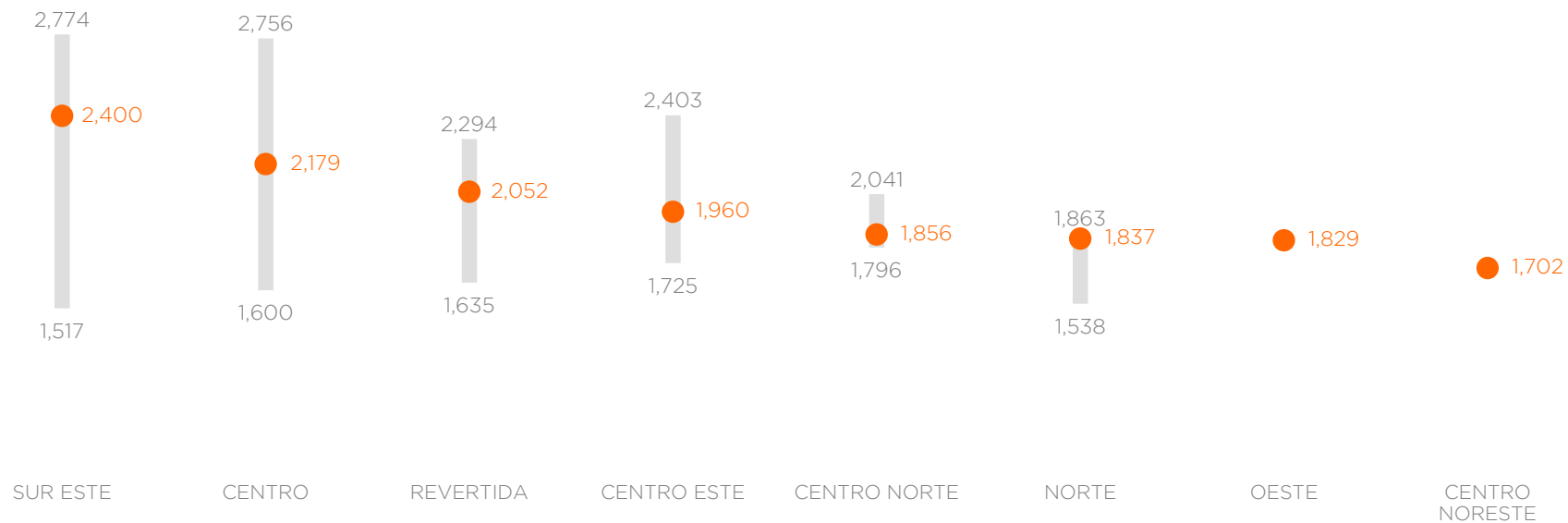
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SANTA MARIA	2,774
	SAN FELIPE	2,756
	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,634
ZONA MEDIA	PUNTA PACIFICA	2,213
	VINA DEL MAR	2,036
	EL CARMEN	1,959
	PUNTA PAITILLA	1,910
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	1,863
MENOR PRECIO	LA CRESTA	1,600
	VILLALOBOS	1,538
	CIUDAD RADIAL	1,517

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

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

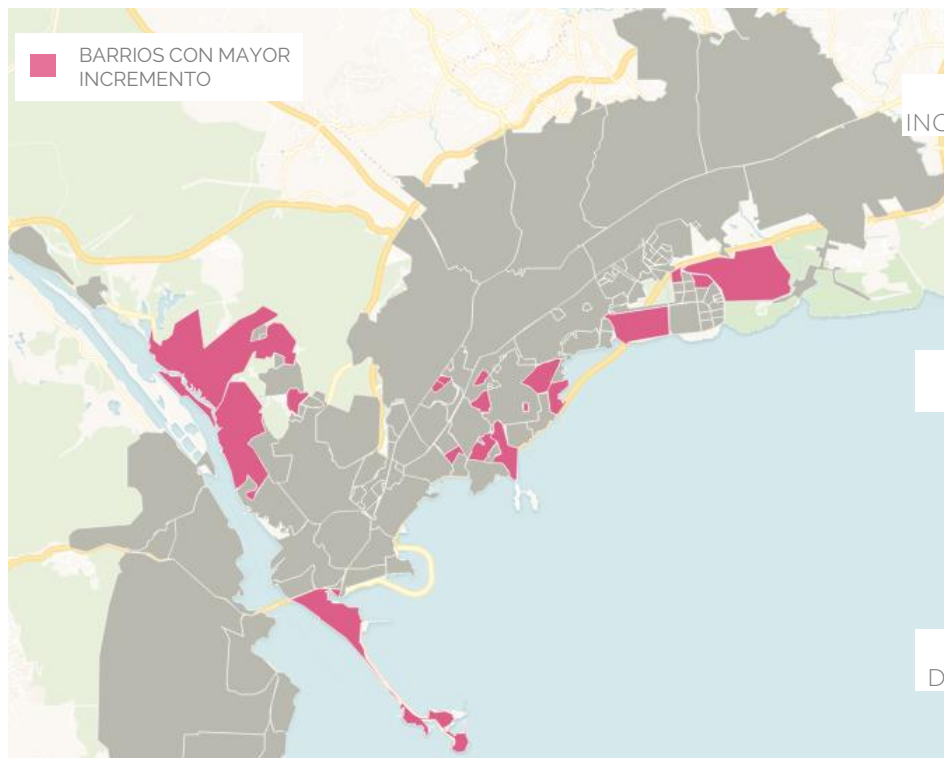
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio 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

MAYOR INCREMENTO	COROZAL	17.6%
	LOMA ALEGRE	17.3%
	PAITILLA	12.9%
	SANTA MARIA	2.2%
ZONA MEDIA	SAN FRANCISCO	-0.6%
	PUEBLO NUEVO	-1.6%
	ALBROOK	-2.6%
	HOWARD	-4.2%
	VILLA DEL GOLF	-11.9%
MAYOR DESCENSO	SAN FELIPE	-12.5%
	RESIDENCIAL ANTIGUA	-15.4%

Corozal es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Residencial Antigua 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 10.7 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.6 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 749, o USD 10.7 por m2.

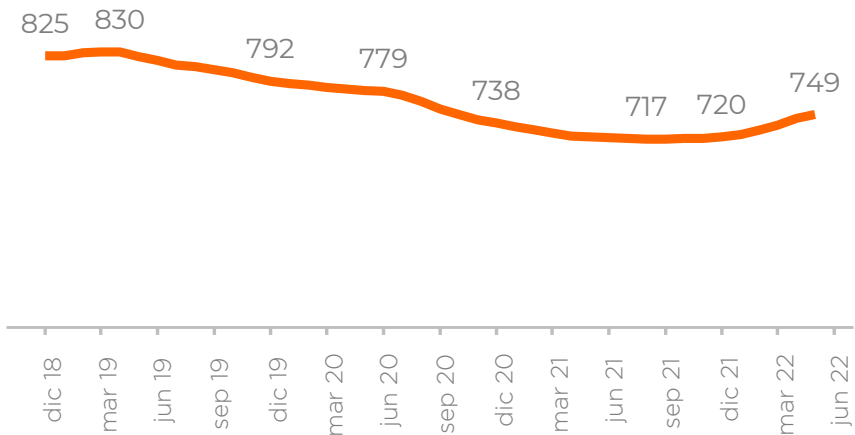
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.060.

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%	-3.8%
PANAMA INDEX	0.7%	3.9%	3.9%

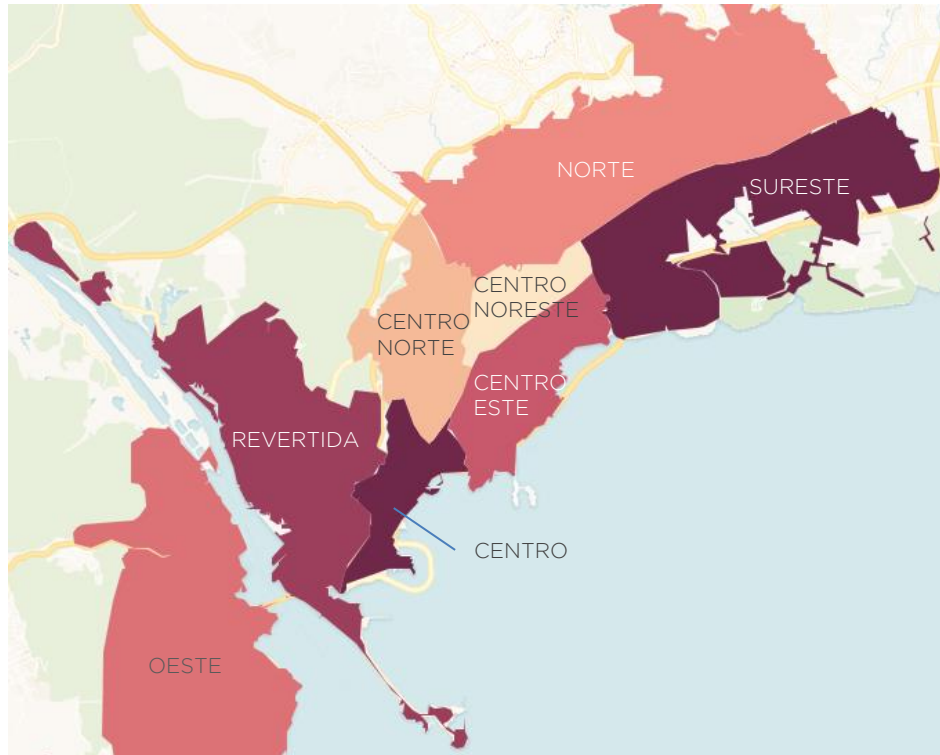
Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 749 por mes, sube 0.7% respecto al mes previo.

En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 4.4%.

En 2022 sube 3.9%, por encima de la inflación.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

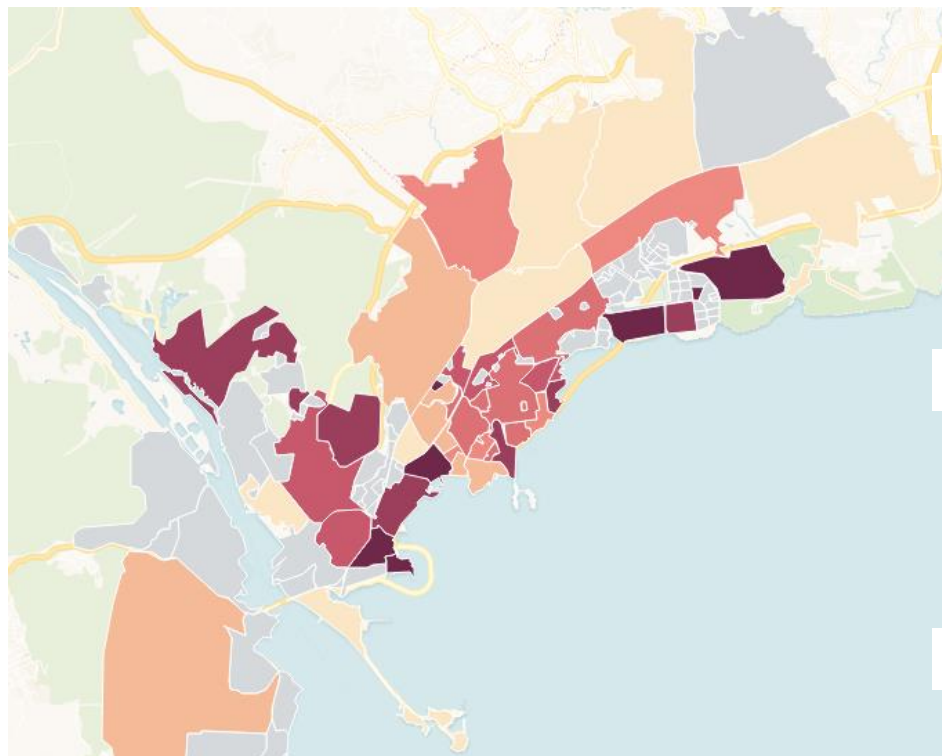


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	811	1.3%	13.3%
CENTRO	792	0.5%	2.6%
REVERTIDA	750	-0.7%	-1.6%
PANAMA CITY	749	0.7%	3.9%
CENTRO ESTE	726	0.8%	2.6%
OESTE	705	-0.2%	3.3%
NORTE	698	0.2%	-2.0%
CENTRO NORTE	687	-0.1%	-0.5%
CENTRO NORESTE	660	0.1%	-2.9%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 811 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



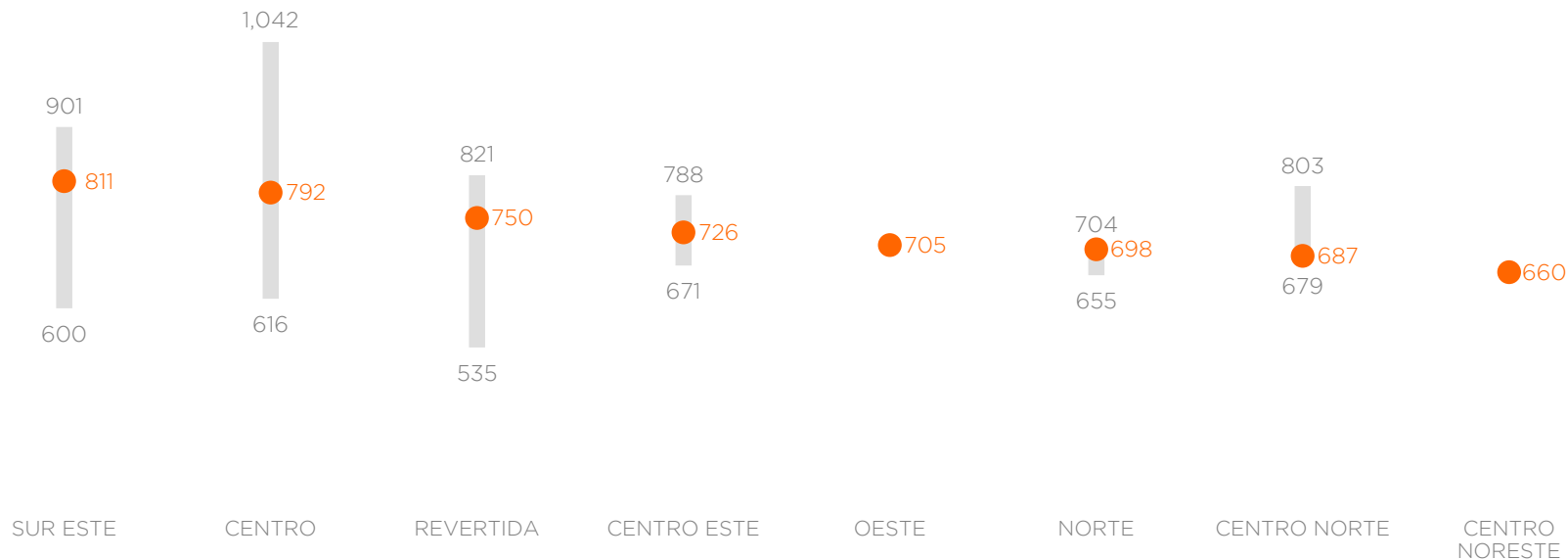
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SANTA ANA	1,042
	SAN FELIPE	996
	SANTA MARIA	901
ZONA MEDIA	PUNTA PACIFICA	788
	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	725
	OBARRIO	715
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	704
	CAMPO ALEGRE	686
MENOR PRECIO	LA CRESTA	616
	CIUDAD RADIAL	600
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	535

Santa Ana es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.042 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

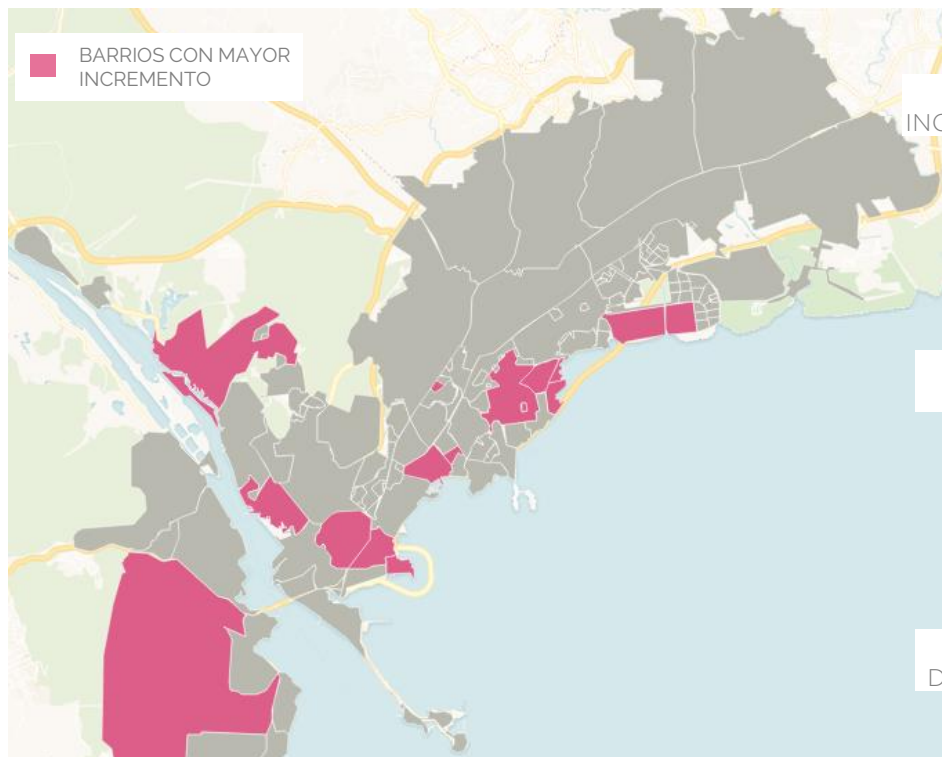
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO



SANTA MARIA	17.5%
PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	15.6%
ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	15.4%
MARBELLA	4.4%
LA CRESTA	2.0%
VISTA HERMOSA	1.3%
EL DORADO	-1.6%
PUEBLO NUEVO	-2.9%
DON BOSCO	-12.1%
CURUNDU	-13.7%
EMBASSY GARDENS	-14.2%

Santa María es el barrio con mayor incremento de precio. Embassy Gardens es el de mayor retroceso.



03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

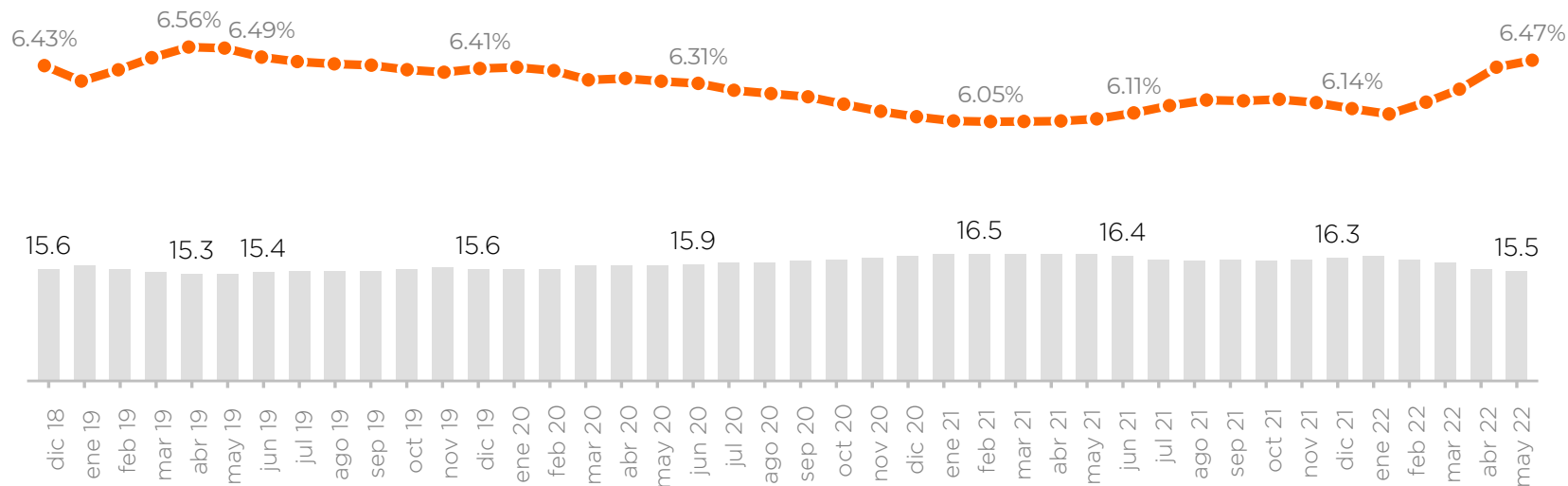
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



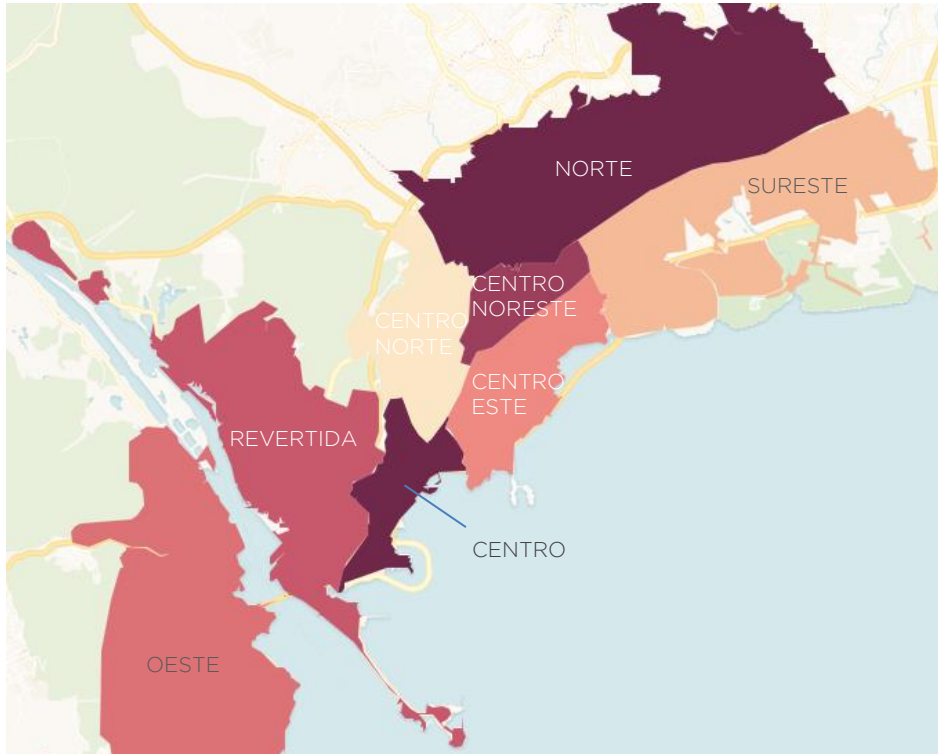
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler anual / precio sube desde principios de 2022, ubicándose en 6.47% anual.

Se necesitan 15.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 6.2% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

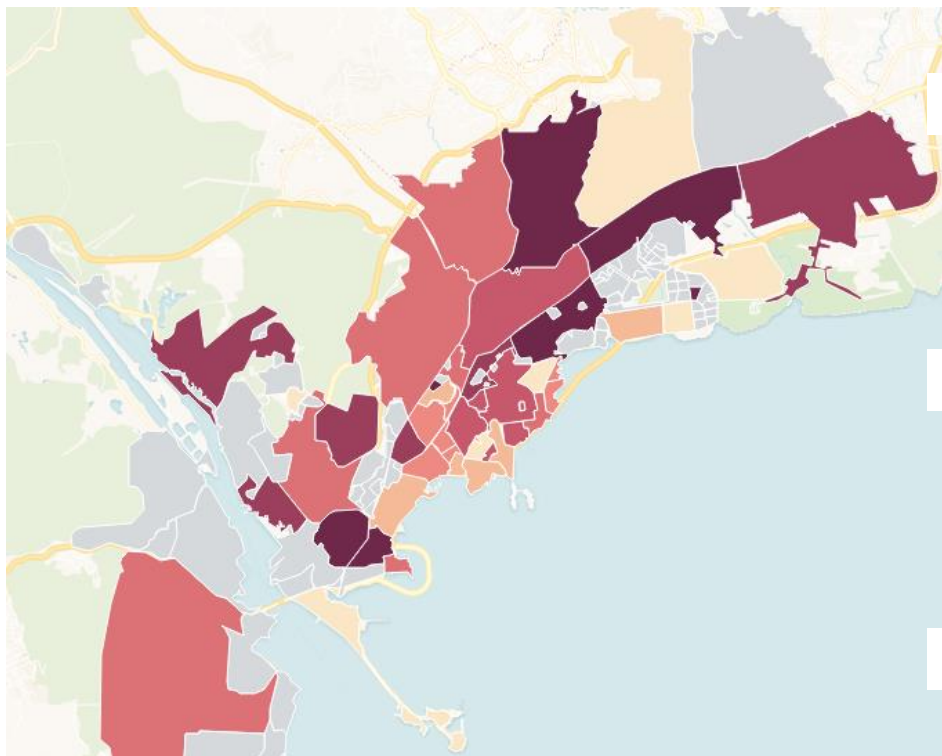


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	7.1%	▼	▲
CENTRO	6.7%	▲	▲
REVERTIDA	6.7%	=	▲
CENTRO NORESTE	6.6%	=	=
SUR ESTE	6.5%	▼	▲
PANAMA CITY	6.5%	=	▲
CENTRO ESTE	6.4%	▲	▲
CENTRO NORTE	6.2%	▲	▼

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	8.2%
	URBANIZACION LINARES	7.5%
	DON BOSCO	7.3%
ZONA MEDIA	SAN SEBASTIAN	6.7%
	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	6.5%
	NUEVO CAMPO ALEGRE	6.4%
	CALIDONIA	6.2%
	PUNTA PACIFICA	6.1%
MENOR PRECIO	SANTA MARIA	5.6%
	LOMA ALEGRE	5.5%
	EMBASSY GARDENS	5.3%

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



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO