



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
JUNIO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios por arriba de la inflación en 2022

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.065 USD/m², sin cambios en el mes. En 2022 acumula suba de 0.4%, por arriba de la inflación lo que implica una suba real de 0.7%. En los últimos 12 meses cae 0.8%, una caída que es menor a la de la inflación.

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 2.815 por m². Ciudad Radial es el de menor precio, USD 1.509 por m².

ALQUILER

Precios continúan subiendo, +4.6% en 2022

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 753 por mes, sube 0.7% en junio. En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 5.1%. En 2022 sube 4.6%, por encima de la inflación.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 817 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 667.

RENTABILIDAD

Retorno 6.53% anual

La relación alquiler anual / precio sube desde principios de 2022, ubicándose en 6.53% anual. Se necesitan 15.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 6.5% menos que un año atrás.

Norte es la región con mayor retorno. Centro Norte es la región con menor retorno. Urbanización Linares 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 2.123 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.008 USD/M2

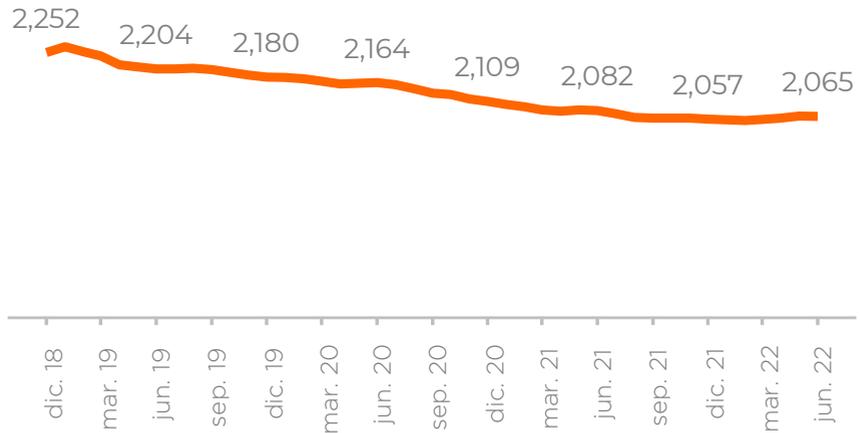
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148 mil.

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



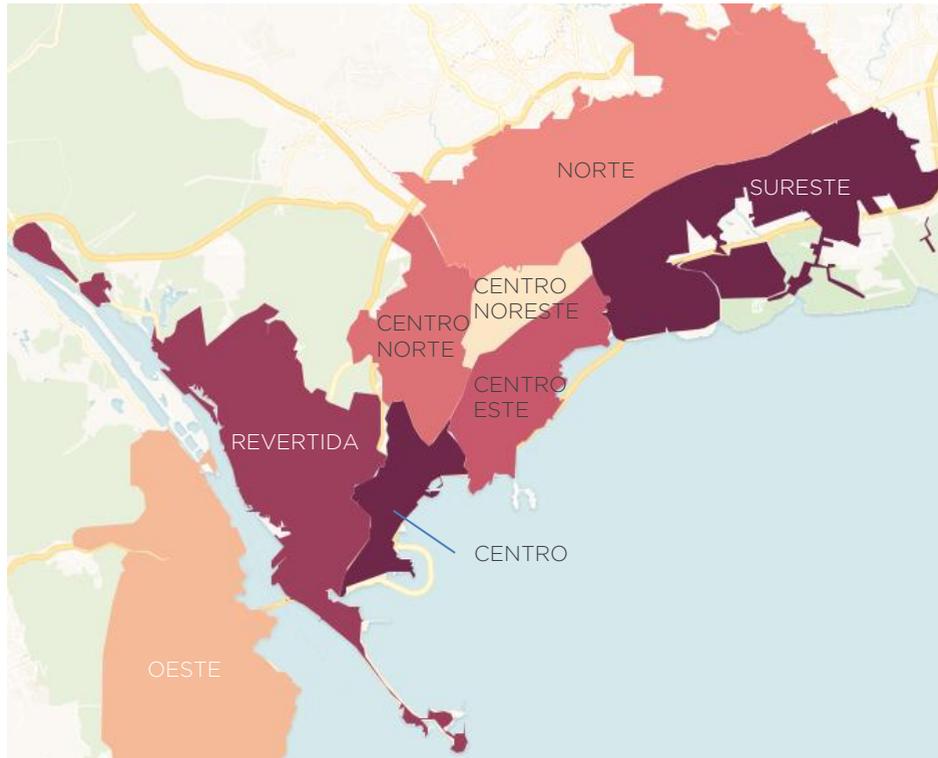
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.2%	-0.3%	-3.8%
PANAMA INDEX	0.0%	0.4%	-0.8%
IPMC	0.1%	0.1%	15.2%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.065 USD/m2, sin cambios en el mes. En 2022 acumula suba de 0.4%, por arriba de la inflación lo que implica una suba real de 0.7%. En los últimos 12 meses cae 0.8%, una caída que es menor a la de la inflación.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

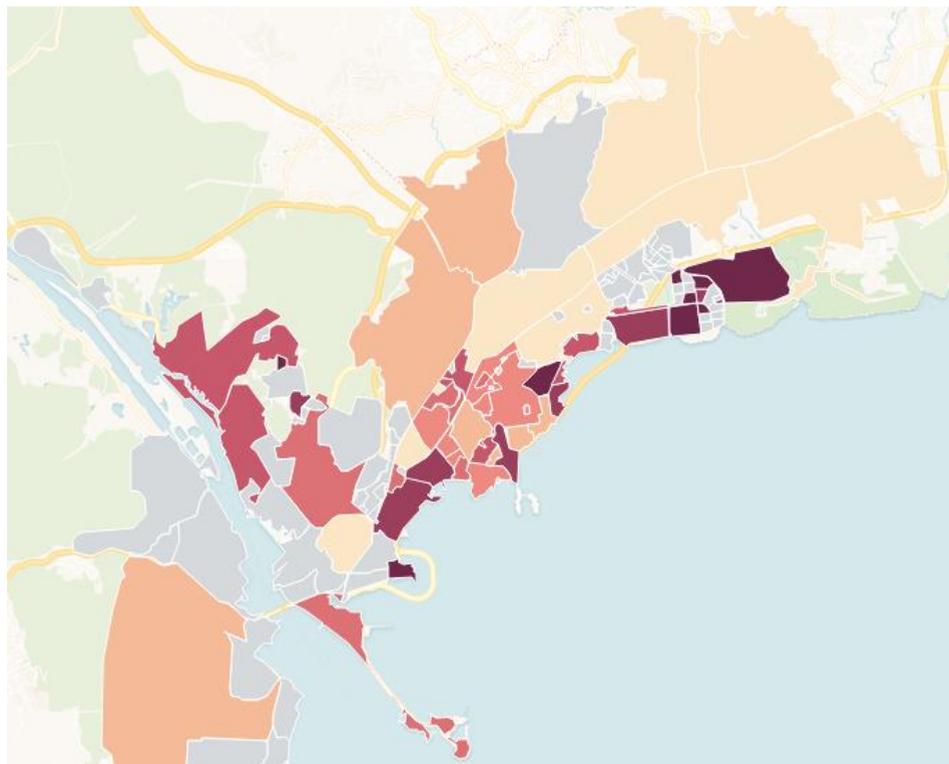


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,408	0.3%	2.4%
CENTRO	2,170	-0.4%	-2.9%
PANAMA CITY	2,065	0.0%	-0.8%
REVERTIDA	2,043	-0.5%	0.8%
CENTRO ESTE	1,961	0.0%	-1.1%
CENTRO NORTE	1,853	-0.1%	-2.5%
NORTE	1,818	-1.0%	-8.9%
OESTE	1,793	-1.9%	-9.6%
CENTRO NORESTE	1,708	0.4%	-1.9%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.408 por m2. Oeste es la región que registra la mayor baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



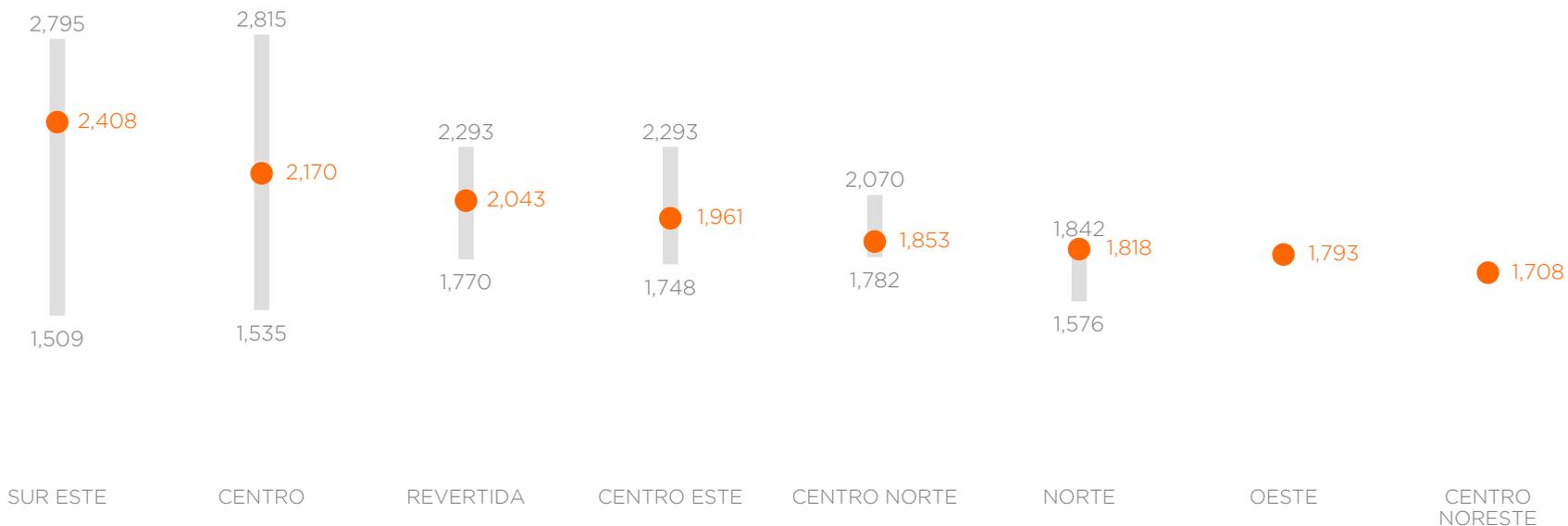
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	2,815
	SANTA MARIA	2,795
	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,765
ZONA MEDIA	PUNTA PACIFICA	2,237
	COROZAL	2,040
	NUEVO PAITILLA	1,942
	CARRASQUILLA	1,895
	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	1,848
MENOR PRECIO	VILLALOBOS	1,576
	LA CRESTA	1,535
	CIUDAD RADIAL	1,509

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

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

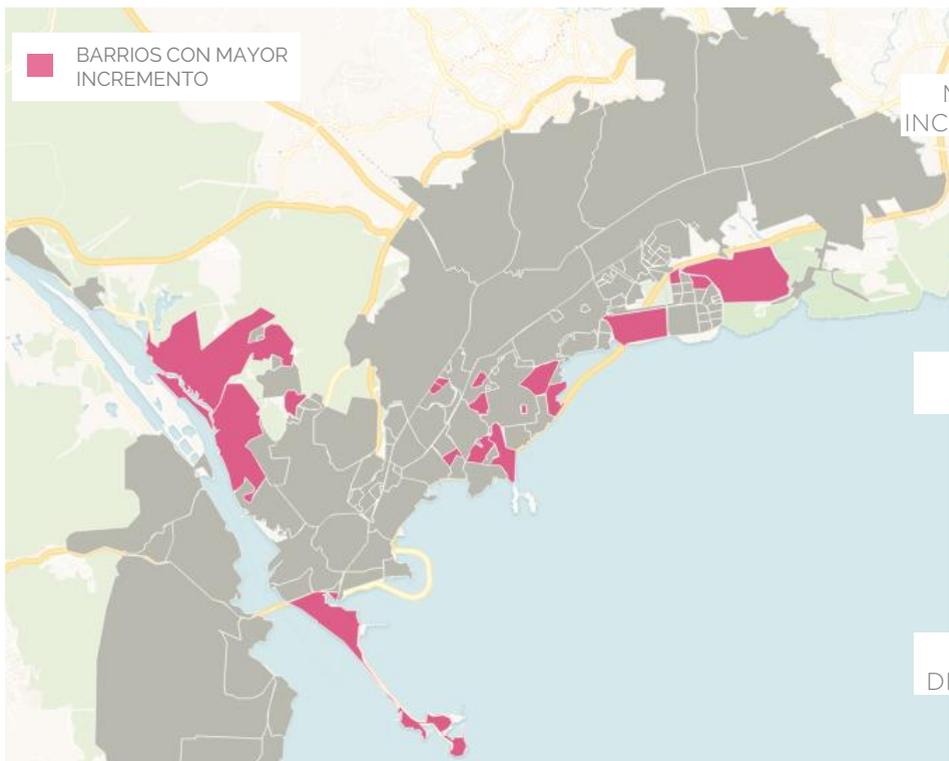
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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



1	HERBRUGER	18.3%
2	COROZAL	14.6%
3	PAITILLA	13.8%
4	PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	2.1%
5	RESIDENCIAL VERANDAS	-0.4%
6	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	-1.3%
7	EL DORADO	-2.0%
8	PARQUE LEFEVRE	-4.5%
9	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	-10.0%
10	VILLA DEL GOLF	-10.1%
11	COSTA SERENA	-12.2%

Herbruger es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Costa Serena 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 10.8 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.7 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 753, o USD 10.8 por m2.

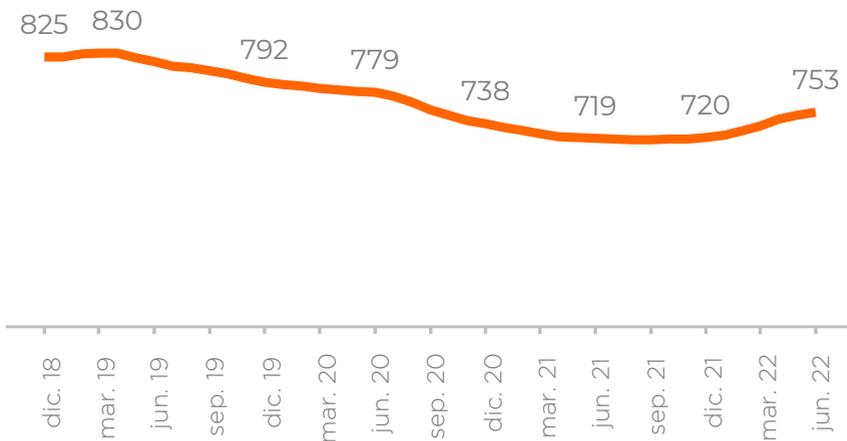
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.066.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



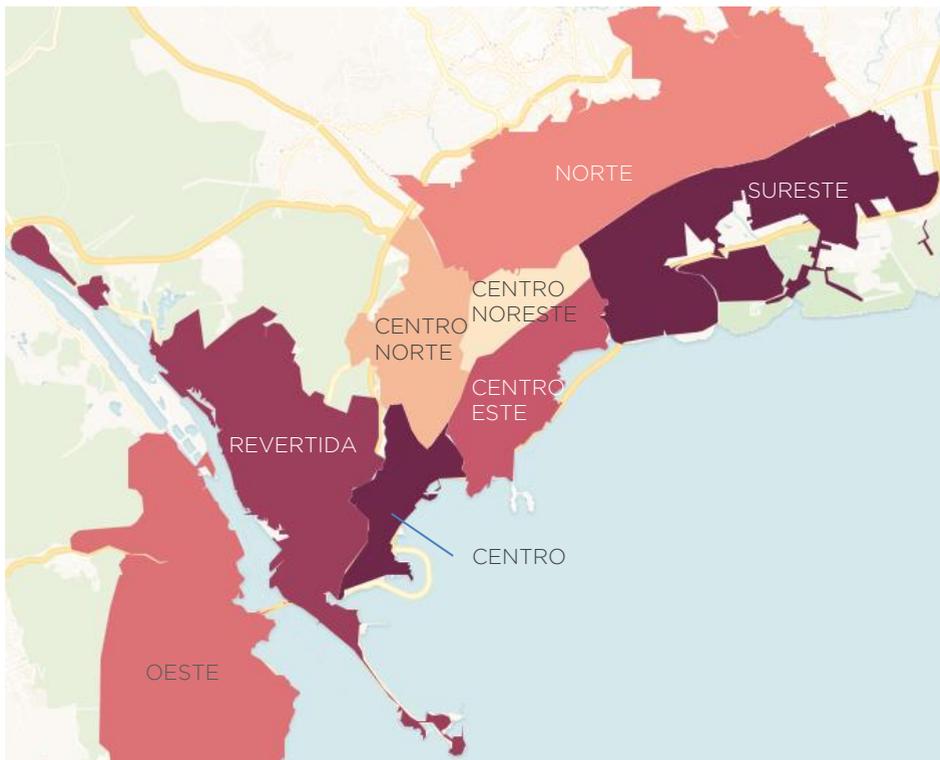
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.2%	-0.3%	-3.8%
PANAMA INDEX	0.7%	4.6%	4.8%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 753 por mes, sube 0.7% en junio. En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 5.1%. En 2022 sube 4.6%, por encima de la inflación lo que implica una suba real de 4.9%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

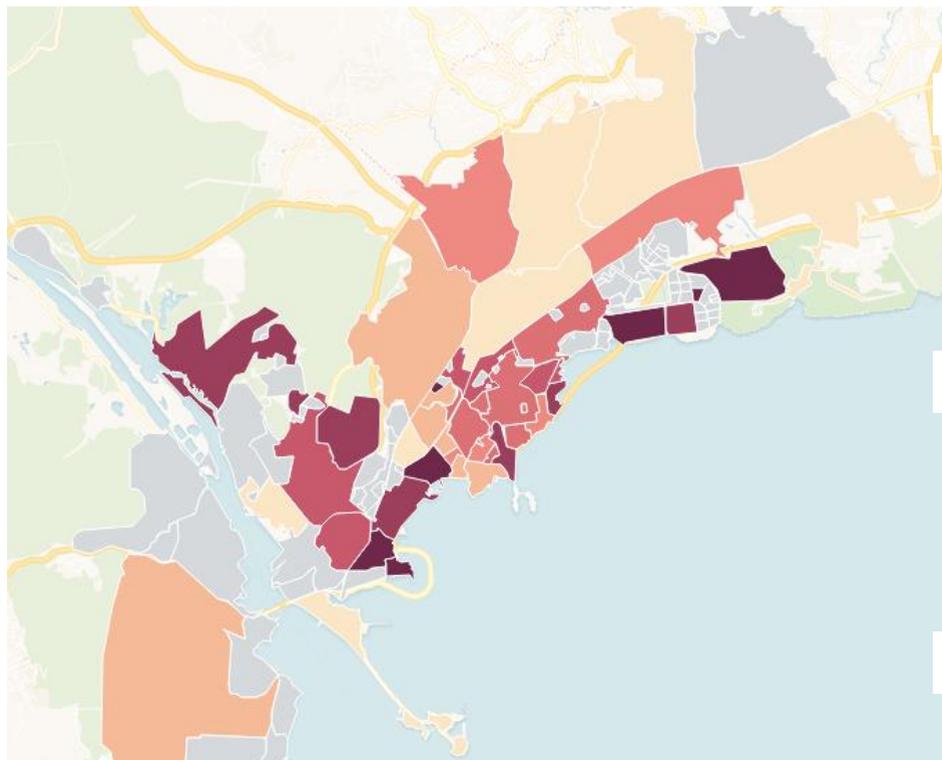


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	817	0.7%	14.1%
CENTRO	791	-0.2%	2.5%
REVERTIDA	754	0.6%	-0.1%
PANAMA CITY	753	0.7%	4.8%
CENTRO ESTE	735	1.2%	3.9%
OESTE	716	1.5%	7.1%
NORTE	691	-1.0%	-1.8%
CENTRO NORTE	687	0.0%	0.1%
CENTRO NORESTE	667	1.0%	-2.3%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 817 por mes para un depto. de 70m2. Centro Noreste es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



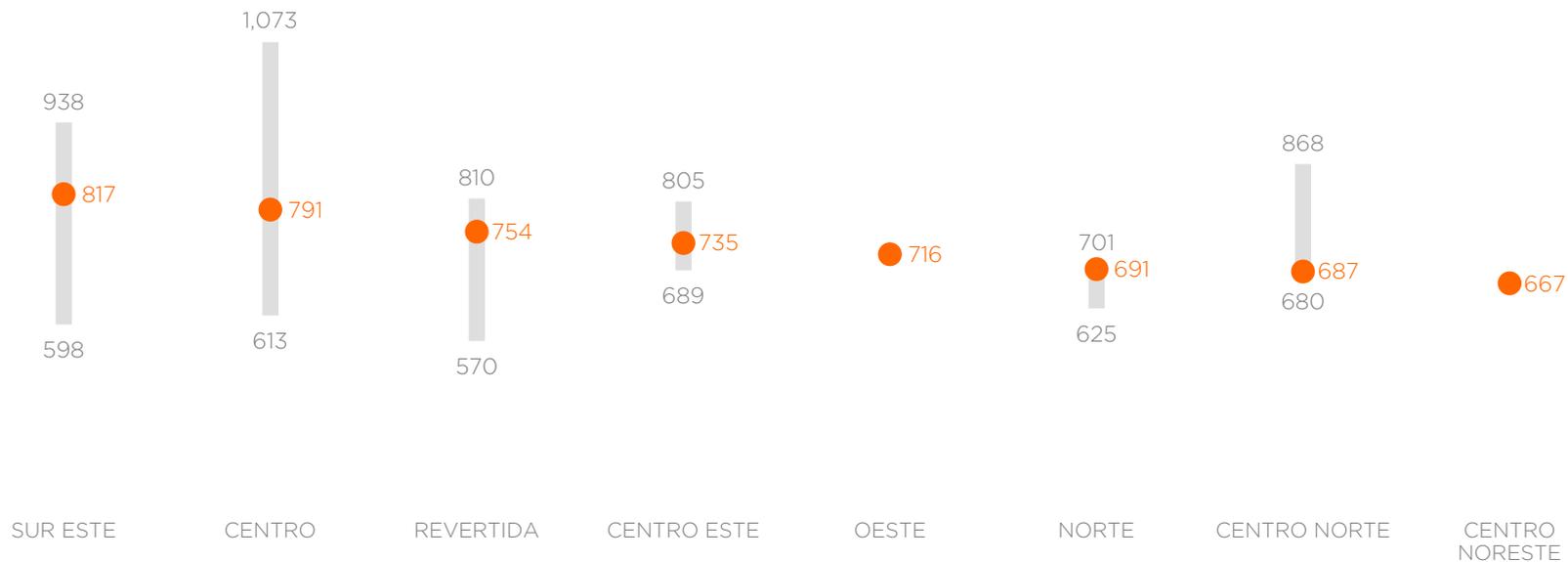
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	1,073
	SANTA ANA	1,003
	RESIDENCIAL ANTIGUA	938
ZONA MEDIA	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	804
	LOMA ALEGRE	738
	VILLA LILLA	722
	EL CARMEN	715
	MARBELLA	690
MENOR PRECIO	LA CRESTA	613
	CIUDAD RADIAL	598
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	570

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.073 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

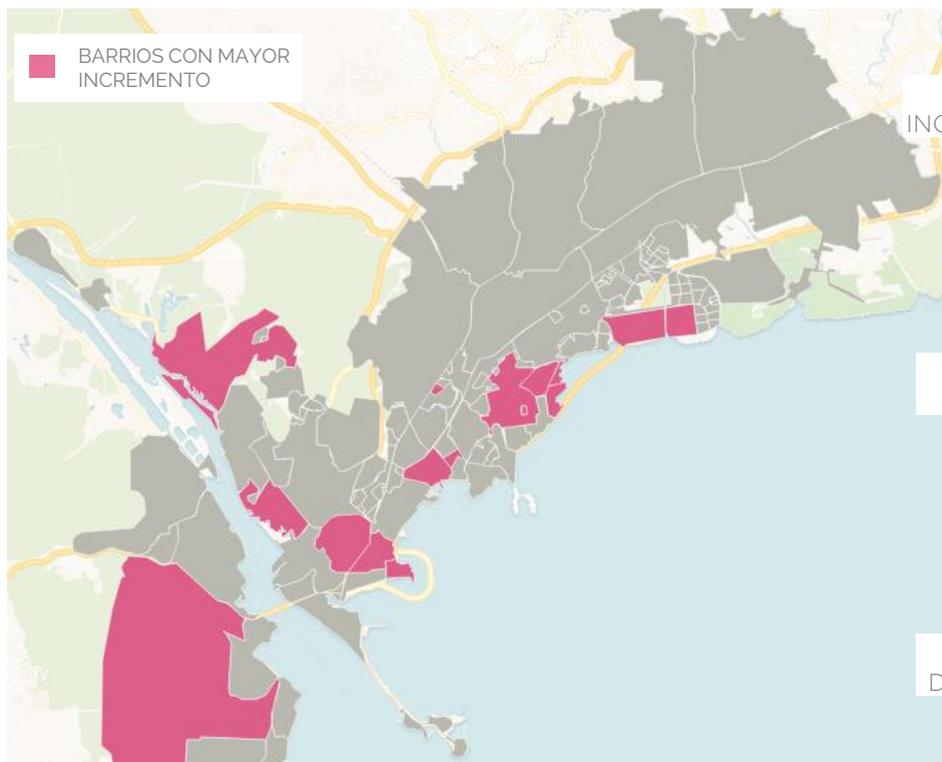
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

1	SANTA ANA	19.0%
2	URBANIZACION LINARES	18.4%
3	NUEVO CAMPO ALEGRE	18.4%
4	LOMA ALEGRE	5.2%
5	PUNTA PAITILLA	3.3%
6	AMADOR	1.9%
7	PARQUE LEFEVRE	-0.5%
8	CIUDAD RADIAL	-2.3%
9	BOCA LA CAJA	-6.8%
10	DON BOSCO	-11.9%
11	CURUNDU	-13.6%

Santa Ana es el barrio con mayor incremento de precio. Curundu es el de mayor retroceso.



03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

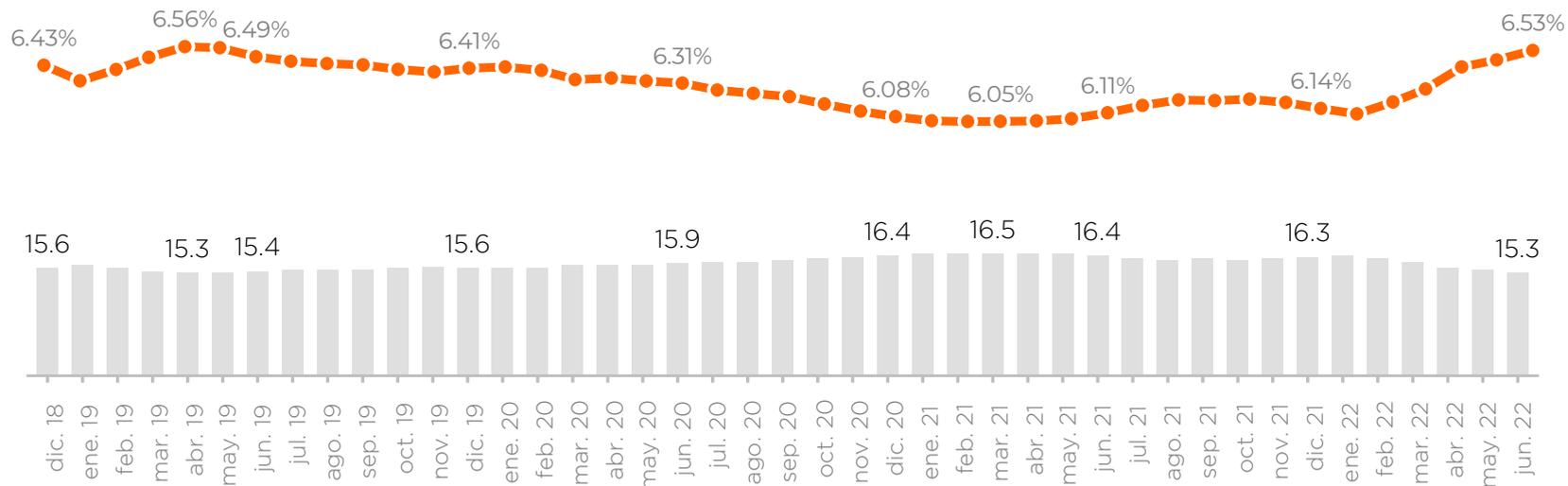
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

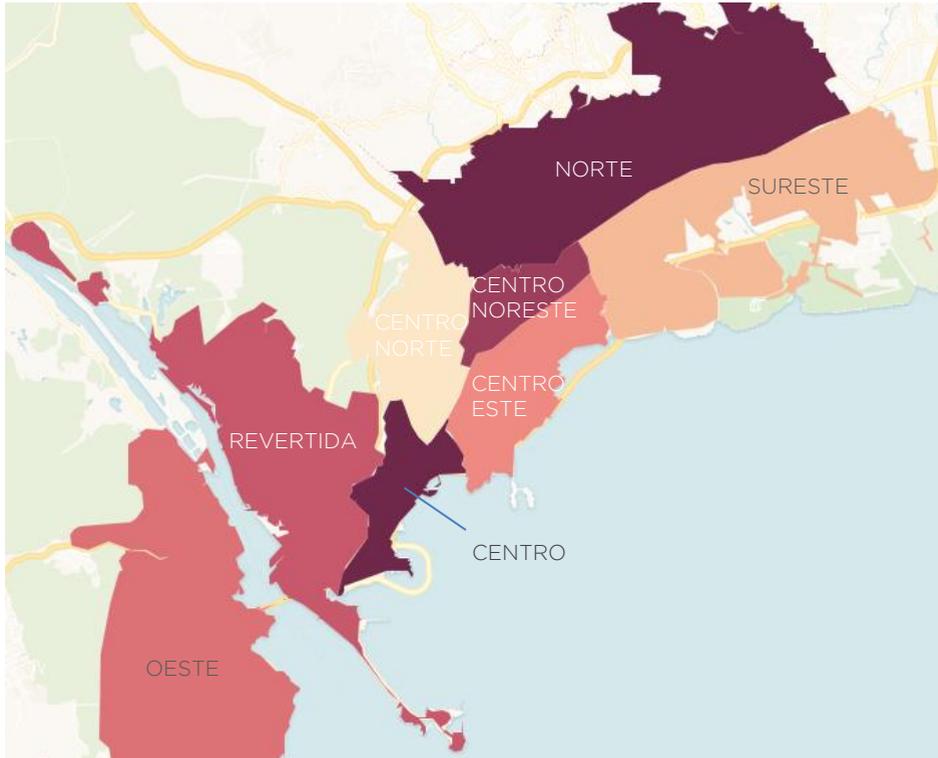


AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación alquiler anual / precio sube desde principios de 2022, ubicándose en 6.53% anual. Se necesitan 15.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 6.5% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

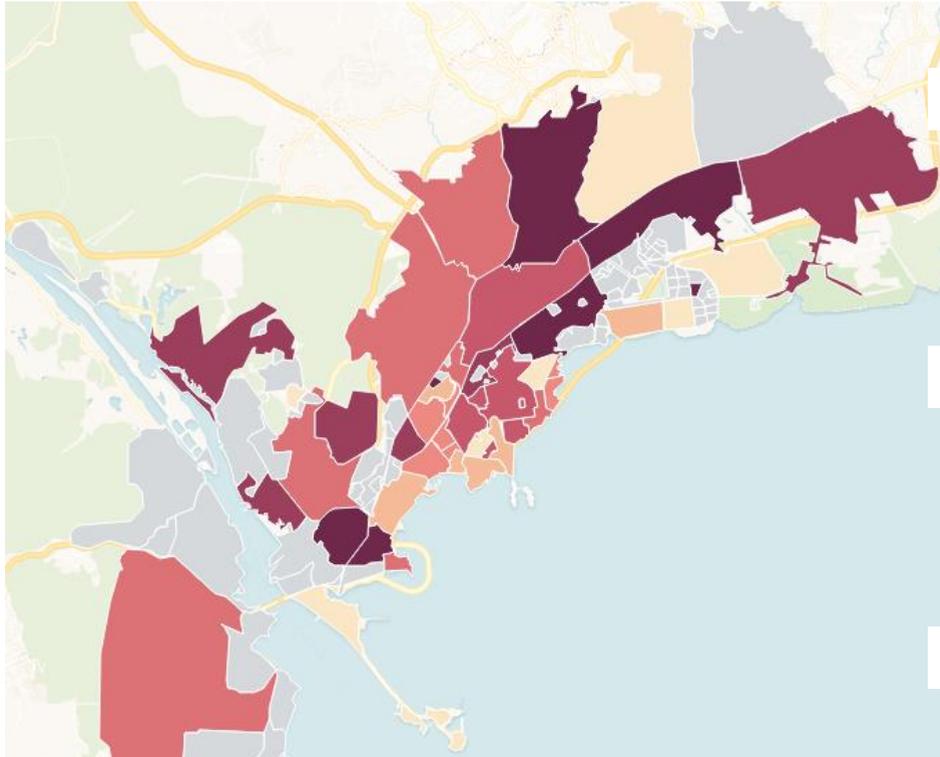


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	6.9%	▼	▲
CENTRO	6.7%	▲	▲
CENTRO NORESTE	6.7%	=	=
REVERTIDA	6.7%	=	▲
OESTE	6.6%	▲	▲
PANAMA CITY	6.5%	▲	▲
CENTRO ESTE	6.5%	▲	▲
SUR ESTE	6.5%	=	▲
CENTRO NORTE	6.3%	=	▼

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	URBANIZACION LINARES	8.4%
	DON BOSCO	7.9%
	SANTA ANA	7.8%
ZONA MEDIA	CIUDAD RADIAL	6.8%
	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	6.6%
	ALBROOK	6.5%
	NUEVO CAMPO ALEGRE	6.4%
	NUEVO PAITILLA	6.2%
MENOR PRECIO	SANTA MARIA	5.7%
	AMADOR	5.6%
	LOMA ALEGRE	5.5%

Urbanización Linares es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO