



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
SEPTIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios suben 1.1% en Q3 2022

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.080 USD/m², sube 0.2% en el mes aumentando de manera estable desde marzo. En el tercer trimestre de 2022 el incremento de precio se acelera: +1.1% en Q3 vs +0.4% en Q2. En los últimos 12 meses acumula suba de 1.0%, avanzando por encima de la inflación y del IPMC.

Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 2.875 por m². Don Bosco es el de menor precio, USD 1.332 por m².

ALQUILER

Precios arriba de la inflación en Q3 2022

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 1.0% en septiembre y se ubica en USD 774 por mes. En el tercer trimestre de 2022 el precio medio sube 2.8%, por arriba de la inflación del mismo período (-0.1%). En los últimos 12 meses el alquiler sube 8.0%, por encima de la inflación lo que implica una suba real de 9.0%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 861 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 688.

RENTABILIDAD

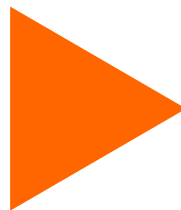
Retorno 6.47% anual

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.47% anual. Se necesitan 15.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.3% menos que un año atrás.

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



FONTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN IMOVELWEB.COM



PERIODICIDAD: CALCULO MENSUAL, PUBLICACION TRIMESTRAL



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 2.138 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.022 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 149 mil.

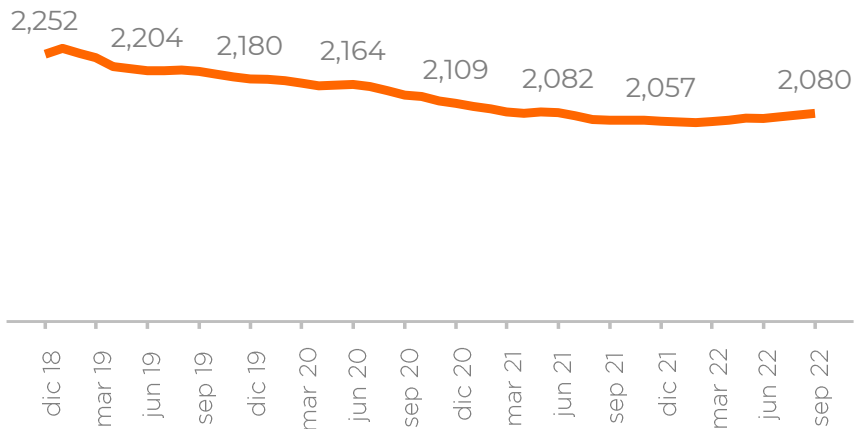
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 222 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



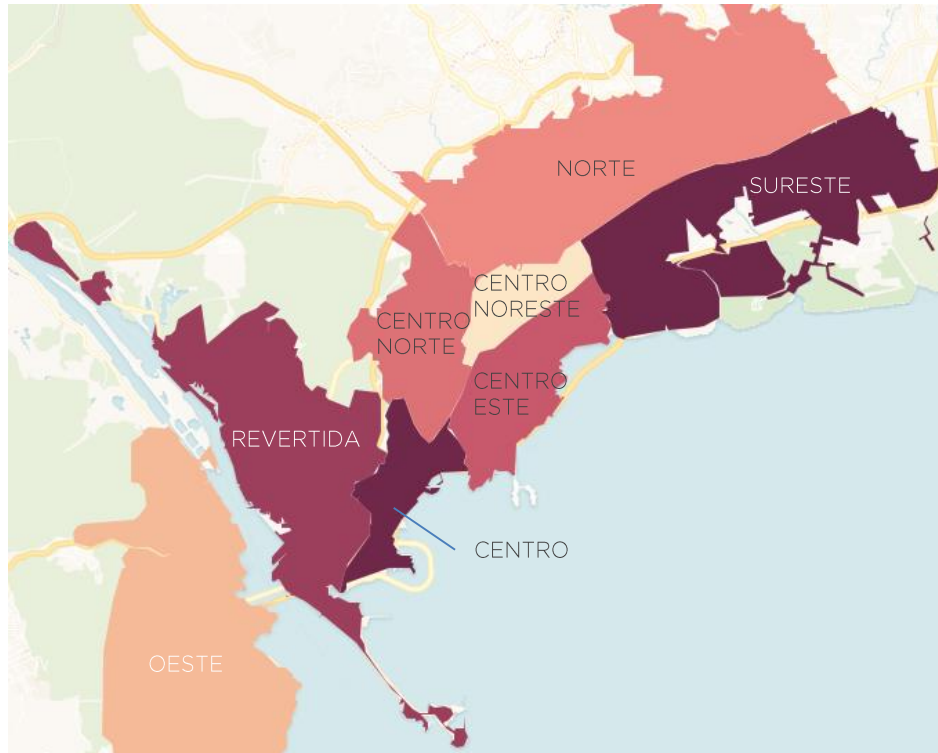
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.1%	-0.3%	-1.0%
PANAMA INDEX	0.2%	1.1%	1.0%
IPMC	1.2%	-2.3%	-2.0%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.080 USD/m2, sube 0.2% en el mes aumentando de manera estable desde marzo. En el tercer trimestre de 2022 el incremento de precio se acelera: +1.1% en Q3 vs +0.4% en Q2. En los últimos 12 meses acumula suba de 1.0%, avanzando por encima de la inflación y del IPMC.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

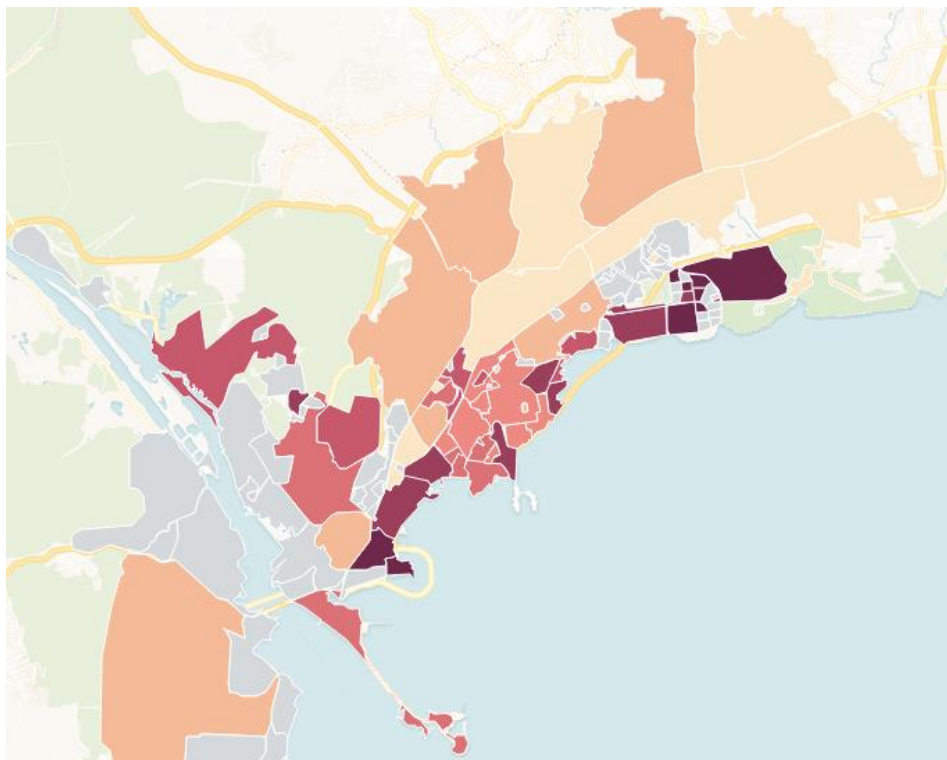


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,439	0.4%	4.1%
CENTRO	2,186	1.0%	-0.5%
PANAMA CITY	2,080	0.2%	1.0%
REVERTIDA	2,045	0.2%	-0.1%
CENTRO ESTE	1,976	0.1%	0.9%
CENTRO NORTE	1,841	-0.4%	-1.7%
OESTE	1,809	0.5%	-13.6%
NORTE	1,800	-0.3%	-7.1%
CENTRO NORESTE	1,737	0.1%	2.3%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.439 por m2. Centro Noreste es la que registra la mayor baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



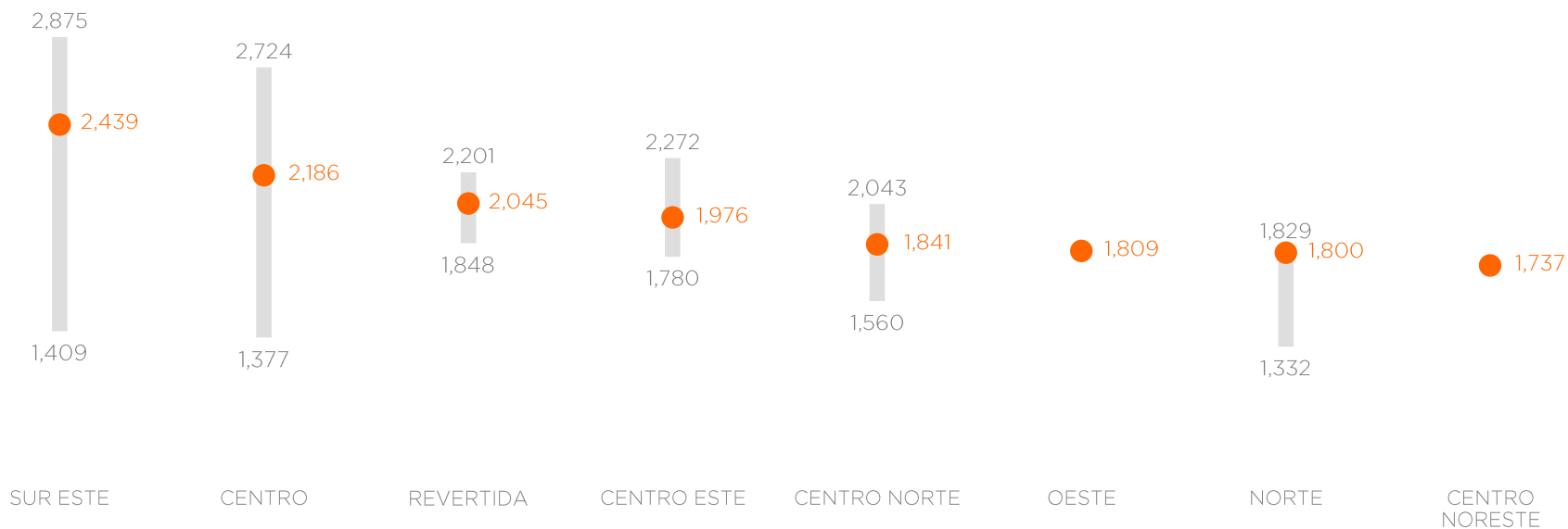
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,875
	SANTA MARIA	2,839
	SAN FELIPE	2,724
ZONA MEDIA	COSTA SERENA	2,202
	VINA DEL MAR	2,047
	PAITILLA	1,954
	BOCA LA CAJA	1,890
	PARQUE LEFEVRE	1,844
MENOR PRECIO	LA CRESTA	1,379
	PEREJIL	1,377
	DON BOSCO	1,332

Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Don Bosco es el de menor precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

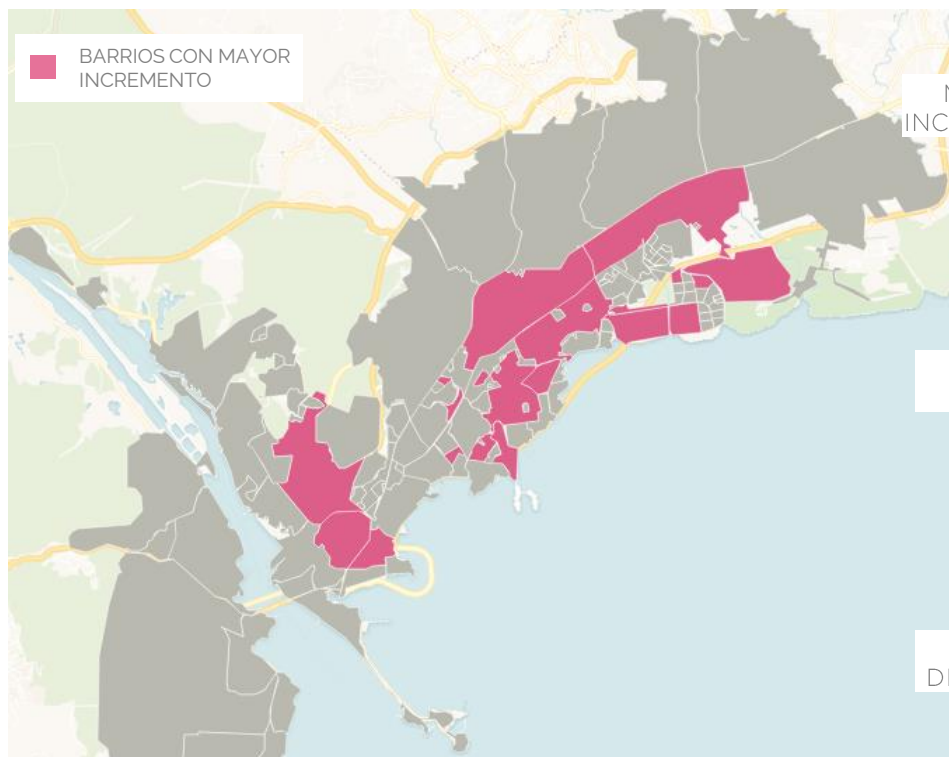
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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

●	VILLA DORA	17.8%
●	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	15.5%
●	SANTA ANA	14.0%
●	PUNTA PACIFICA	3.8%
●	COCO DEL MAR	1.0%
●	CAMPO ALEGRE	-0.5%
●	PUNTA PAITILLA	-0.8%
●	CLAYTON	-3.2%
●	COSTA SERENA	-11.5%
●	URBANIZACION LINARES	-11.8%
●	LA CRESTA	-16.3%

Villa Dora es el barrio con mayor incremento de precio interanual. La Cresta 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 11.1 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.9 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 774, o USD 11.1 por m2.

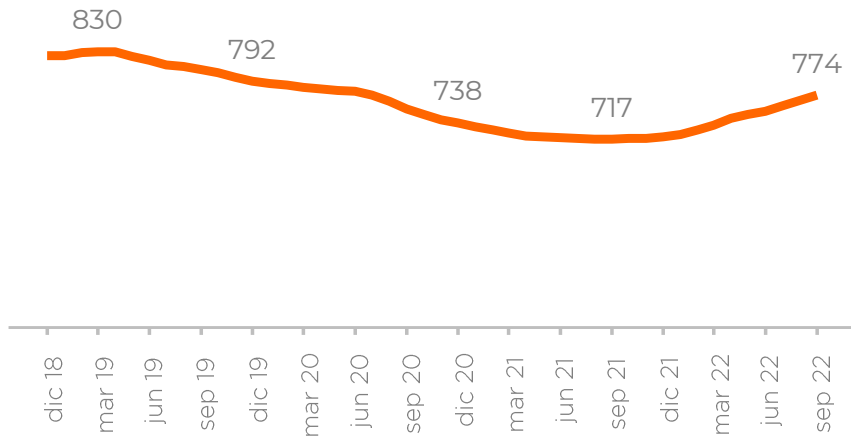
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.092.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



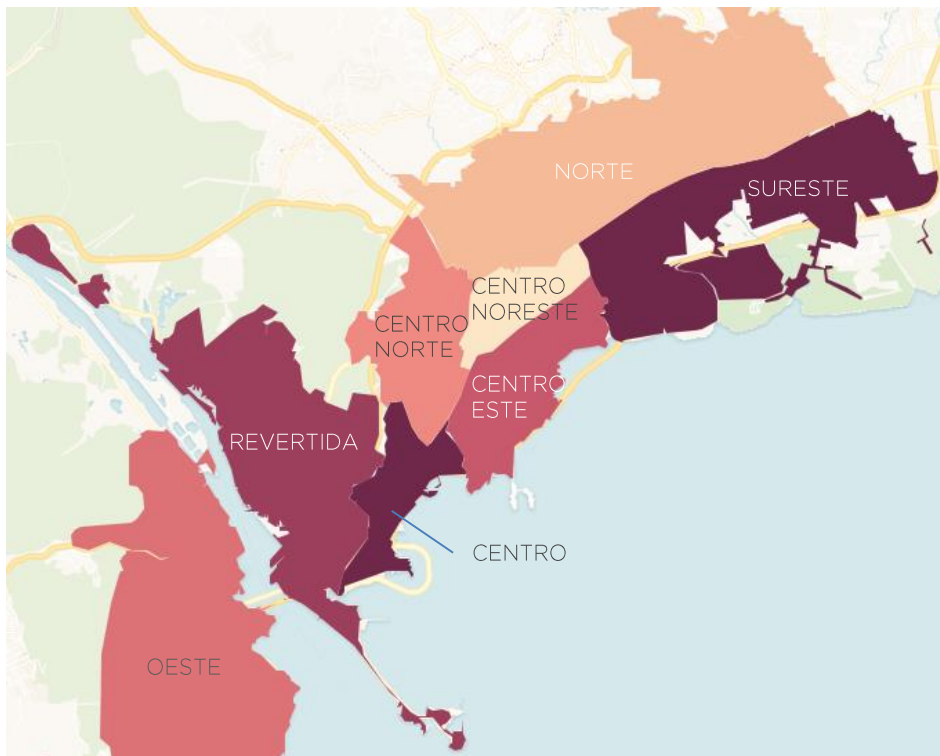
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.1%	-0.3%	-1.0%
PANAMA INDEX	1.0%	7.5%	8.0%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 1.0% en septiembre y se ubica en USD 774 por mes. En el tercer trimestre de 2022 el precio medio sube 2.8%, por arriba de la inflación del mismo período (-0.1%). En los últimos 12 meses el alquiler sube 8.0%, por encima de la inflación lo que implica una suba real de 9.0%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

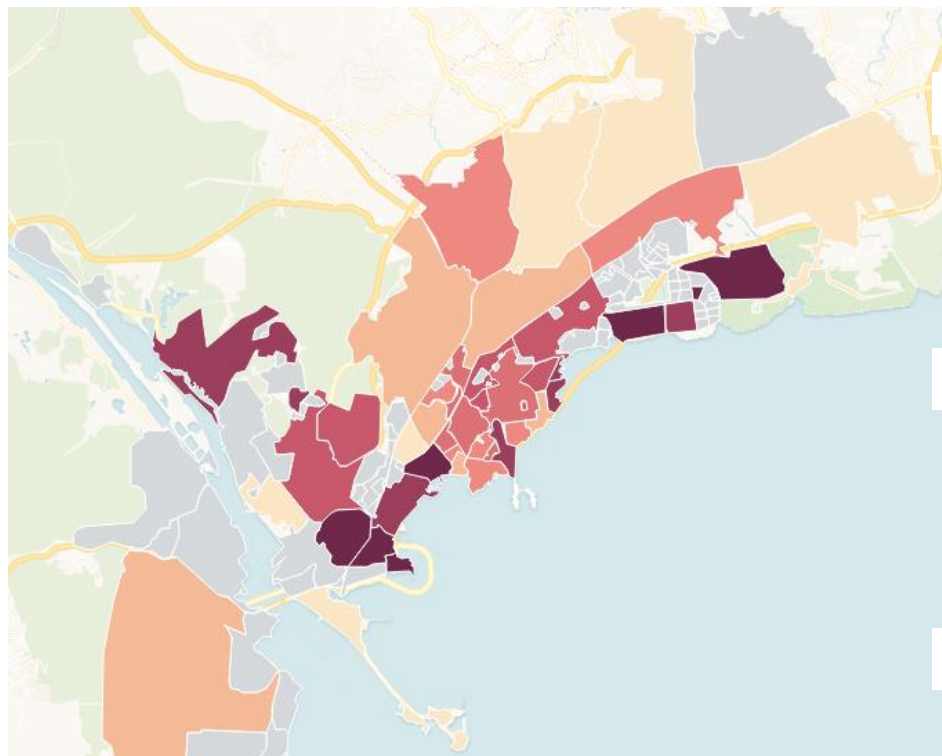


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	861	2.2%	17.6%
CENTRO	804	0.7%	5.2%
REVERTIDA	777	1.4%	4.0%
PANAMA CITY	774	1.0%	8.0%
CENTRO ESTE	752	0.5%	6.9%
OESTE	719	-0.5%	5.2%
CENTRO NORTE	697	0.5%	3.3%
NORTE	689	0.3%	-0.9%
CENTRO NORESTE	688	1.0%	2.8%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 861 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



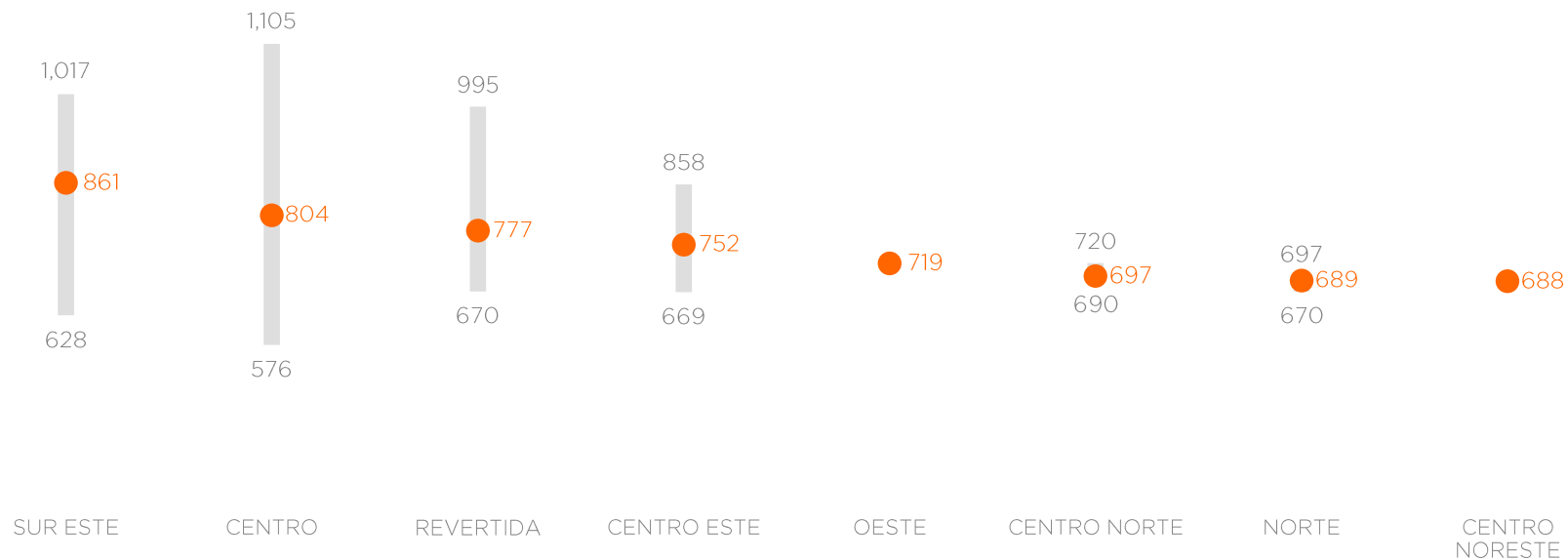
SAN FELIPE	1,105
RESIDENCIAL ANTIGUA	1,017
ANCON	995
COCO DEL MAR	816
VILLA LILLA	764
SAN FRANCISCO	739
EL CARMEN	709
SAN FRANCISCO DE LA CALETA	692
NUEVO PAITILLA	669
CIUDAD RADIAL	628
LA CRESTA	576

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.105 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

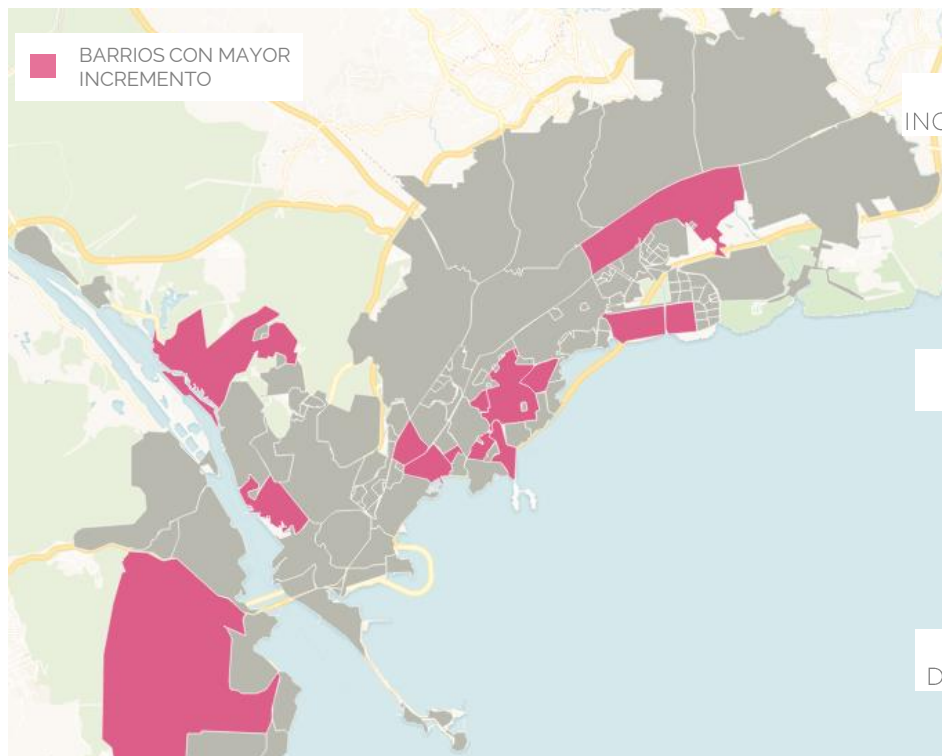
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



1	COCO DEL MAR	19.9%
2	LA CRESTA	19.4%
3	VILLA DEL GOLF	18.5%
4	CLAYTON	7.2%
5	AMADOR	4.9%
6	PARQUE LEFEVRE	3.6%
7	PUEBLO NUEVO	2.8%
8	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	-0.8%
9	CLUB DE GOLF	-9.7%
10	NUEVO PAITILLA	-9.7%
11	CURUNDU	-15.7%

Coco del Mar es el barrio con mayor incremento de precio. Curundu es el de mayor retroceso.



03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

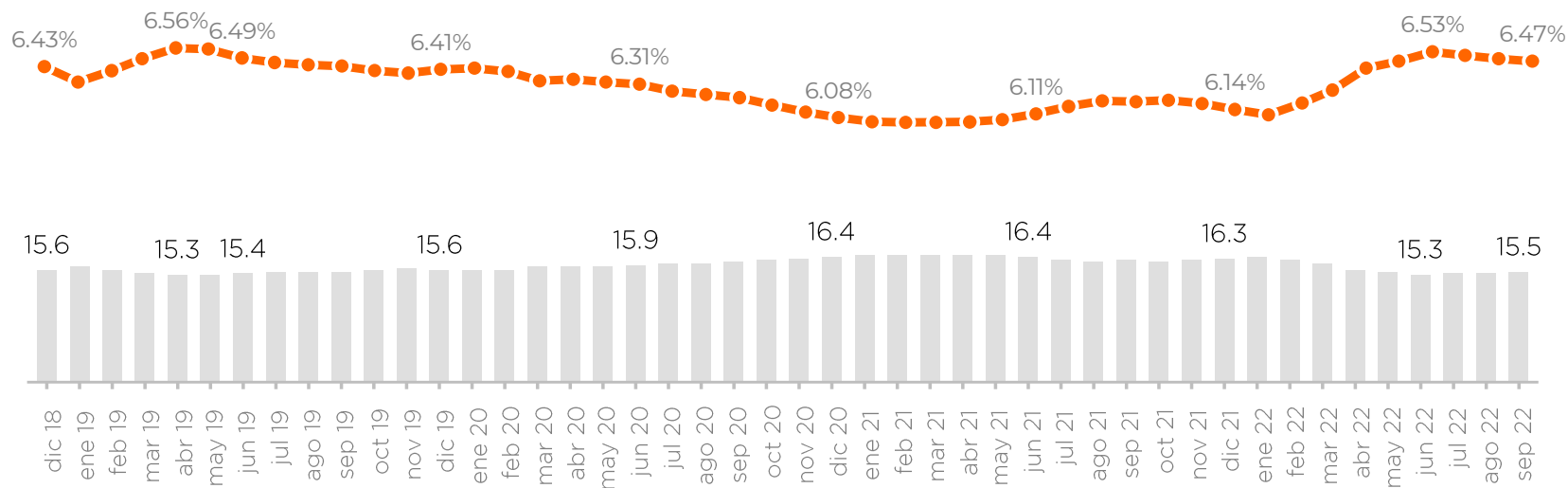
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

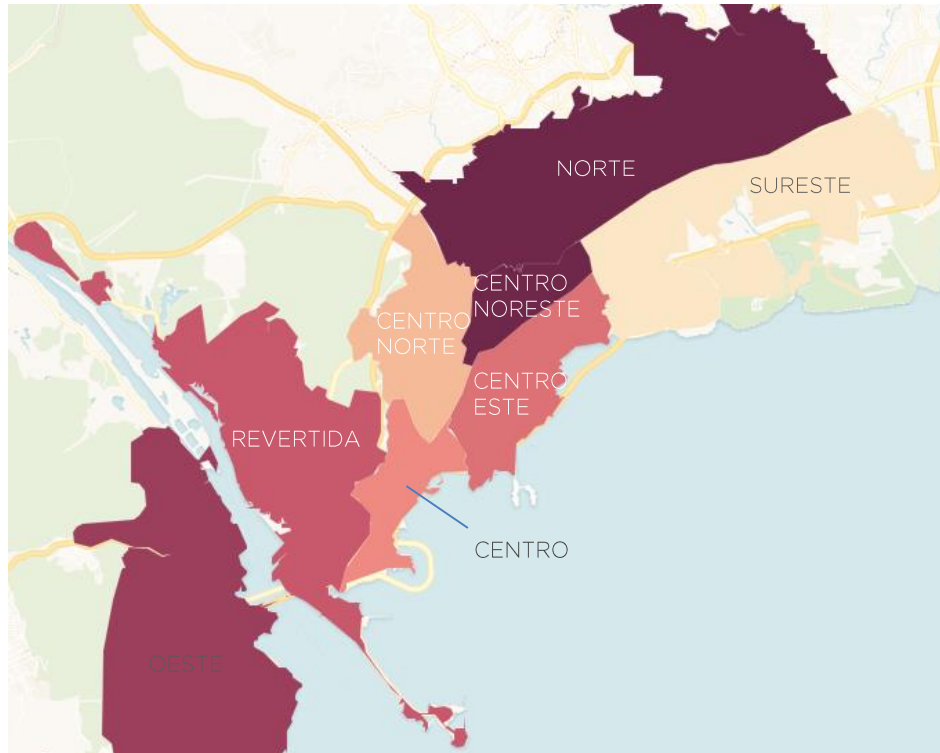


La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.47% anual.

Se necesitan 15.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.3% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

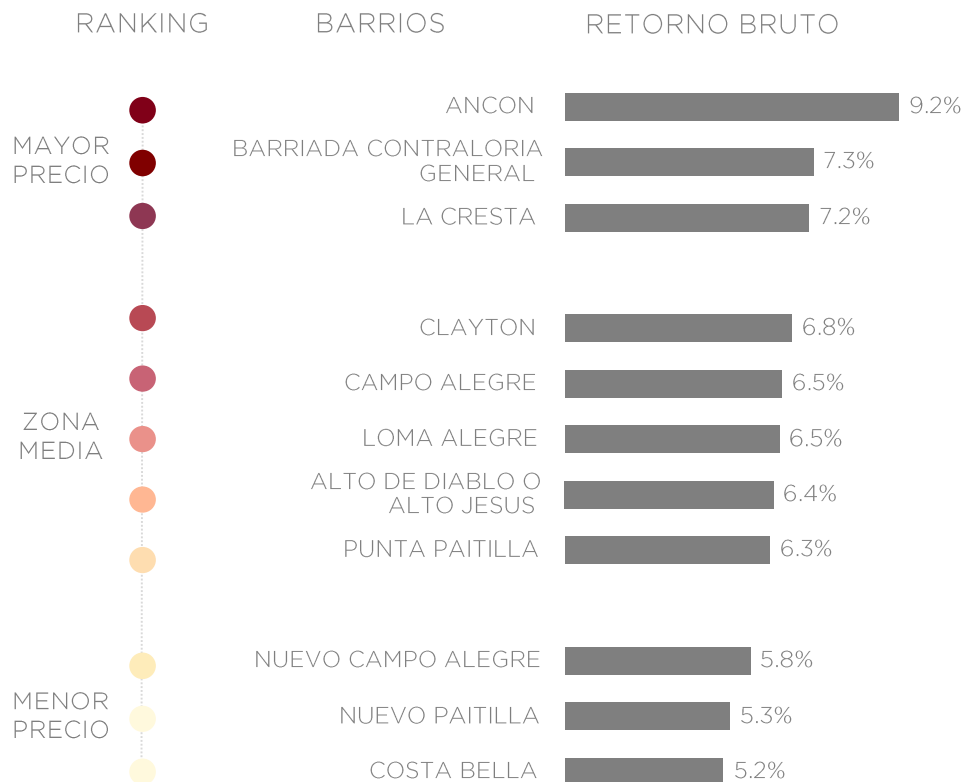
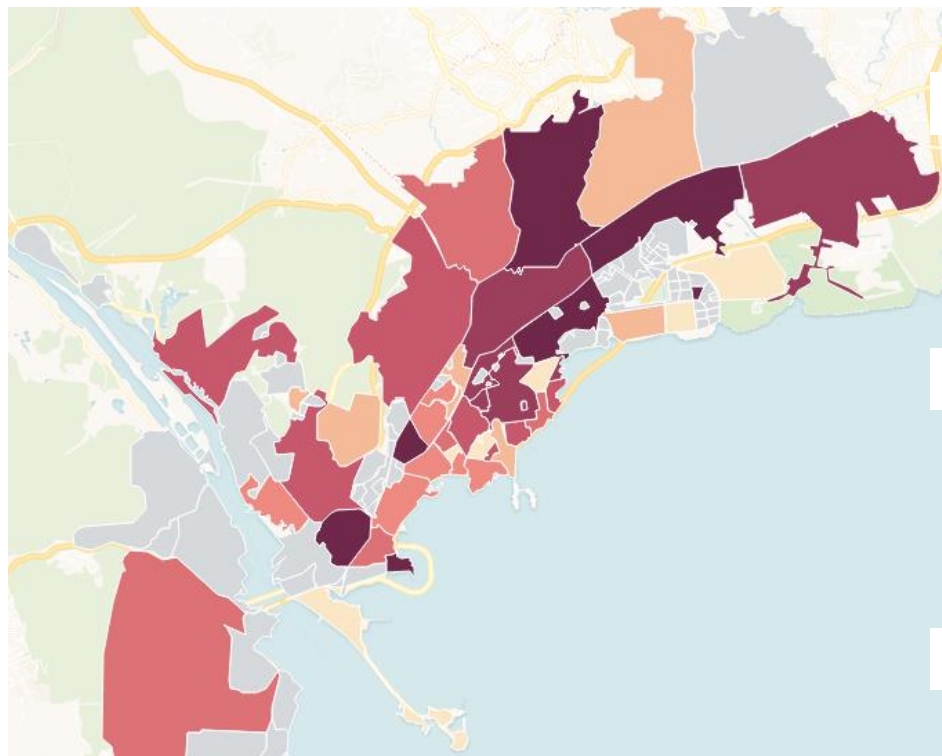


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	6.8%	=	▲
CENTRO NORESTE	6.8%	▲	=
REVERTIDA	6.6%	=	=
OESTE	6.5%	▼	▲
CENTRO ESTE	6.5%	=	▲
CENTRO	6.5%	▼	▲
PANAMA CITY	6.5%	=	▲
SUR ESTE	6.3%	=	▲
CENTRO NOROCCIDENTE	6.3%	=	▲

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

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



Ancón es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO