



# COMPREOALQUILE INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA**  
OCTUBRE 2022

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### Precios suben por encima de la inflación

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.082 USD/m<sup>2</sup>, sube 0.1% en octubre. Los precios suben ininterrumpidamente desde marzo acumulando +1.4%, luego de 20 meses de descenso. En los últimos 12 meses suben 1.1%, avanzando por encima de la inflación y del IPMC.

Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 2.862 por m<sup>2</sup>. La Cresta es el de menor precio, USD 1.343 por m<sup>2</sup>.

### ALQUILER

#### Precios suben por encima de la inflación

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 0.7% en octubre y se ubica en USD 780 por mes. Los precios se recuperan desde octubre 2021 y actualmente se ubican en niveles similares a los de mayo 2020. En los últimos 12 meses el alquiler sube 8.6%, por encima de la inflación lo que implica un incremento real de 9.7%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 870 por mes para un depto. de 70m<sup>2</sup>. Norte es la más económica, USD 687.

### RENTABILIDAD

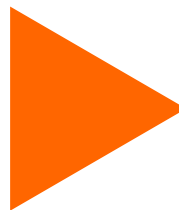
#### Retorno 6.47% anual, estable

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.47% anual. Se necesitan 15.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.2% menos que un año atrás.

Centro Noreste es la región con mayor retorno. Centro Norte es la región con menor retorno. Alto de Diablo o Alto Jesús 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 2.142 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.

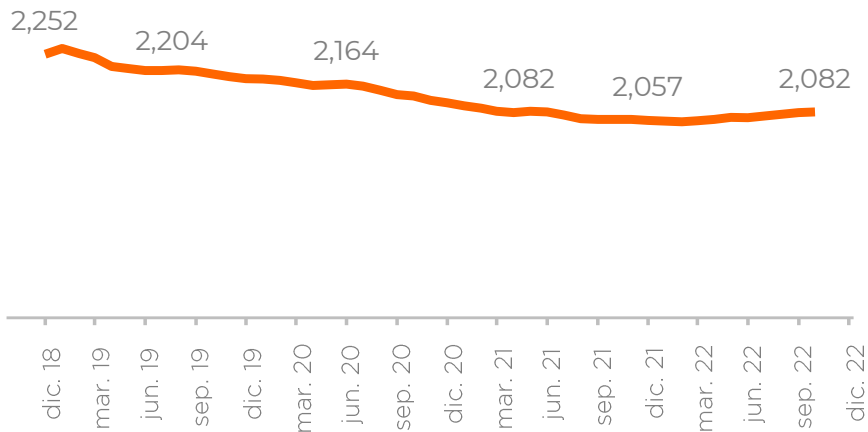
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 222 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



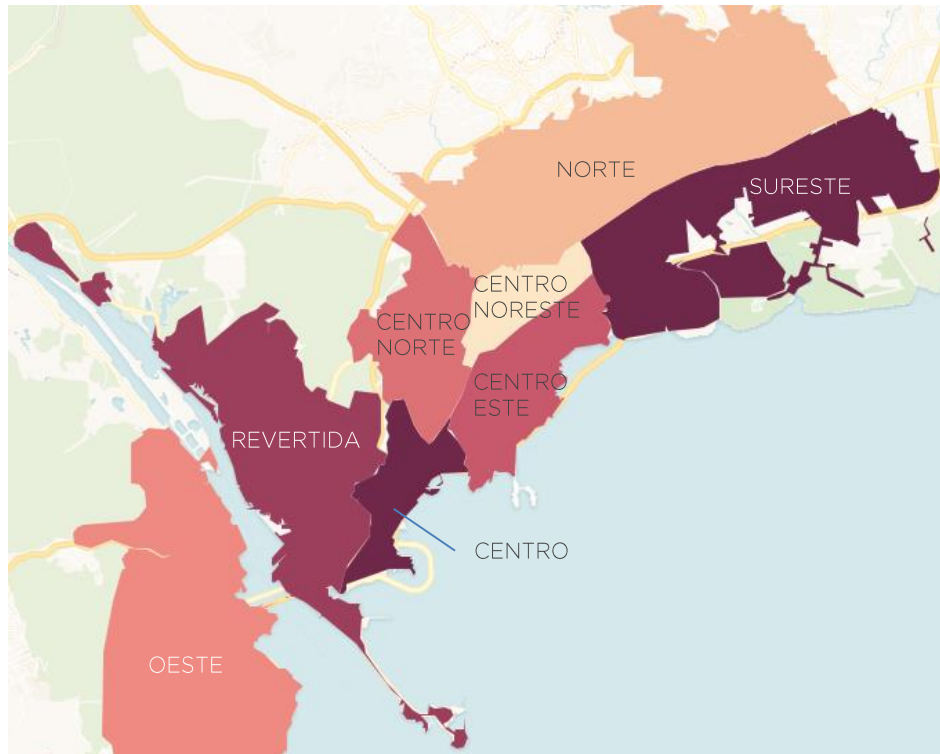
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.0%	-0.4%	-1.1%
PANAMA INDEX	0.1%	1.2%	1.1%
IPMC	0.2%	-3.6%	-3.2%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.082 USD/m2, sube 0.1% en octubre. Los precios suben ininterrumpidamente desde marzo acumulando +1.4%, luego de 20 meses de descenso. En los últimos 12 meses suben 1.1%, avanzando por encima de la inflación y del IPMC.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

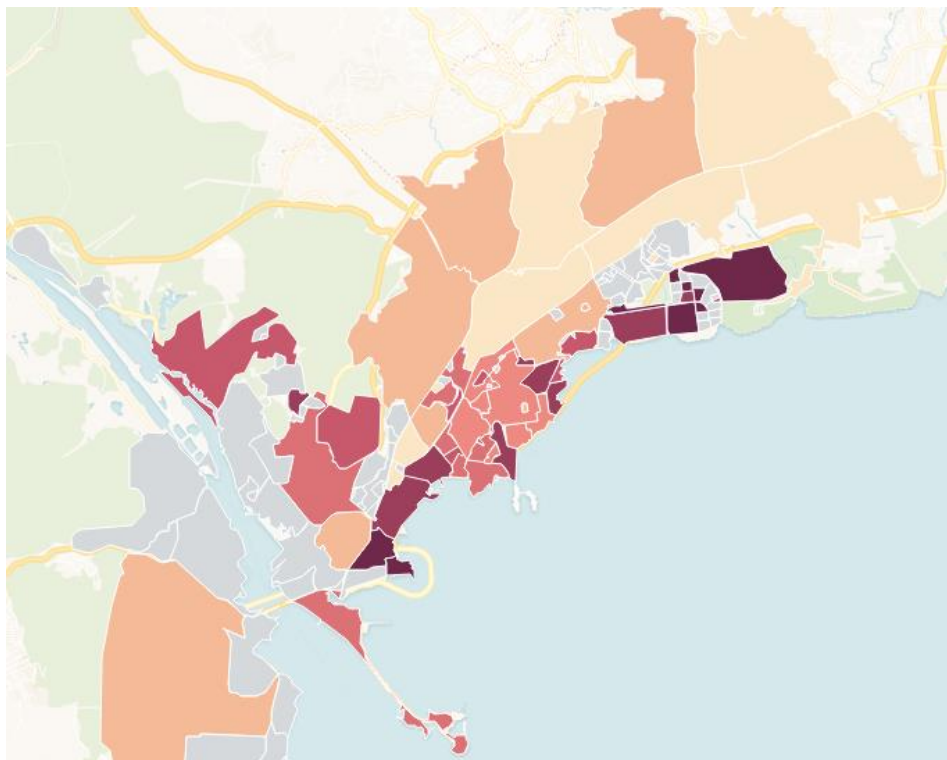


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,444	0.2%	4.0%
CENTRO	2,205	0.9%	0.7%
PANAMA CITY	2,082	0.1%	1.1%
REVERTIDA	2,043	-0.1%	0.0%
CENTRO ESTE	1,976	0.0%	0.8%
OESTE	1,829	1.1%	-13.5%
CENTRO NORTE	1,829	-0.6%	-2.3%
NORTE	1,793	-0.4%	-6.1%
CENTRO NORESTE	1,746	0.5%	3.0%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.444 por m2. Oeste 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	2,862
	SANTA MARIA	2,849
	SAN FELIPE	2,734
ZONA MEDIA	CALIDONIA	2,244
	CLAYTON	2,028
	MARBELLA	1,940
	SAN FRANCISCO	1,888
	PARQUE LEFEVRE	1,849
MENOR PRECIO	RESIDENCIAL PARQUE DEL ESTE	1,390
	DON BOSCO	1,348
	LA CRESTA	1,343

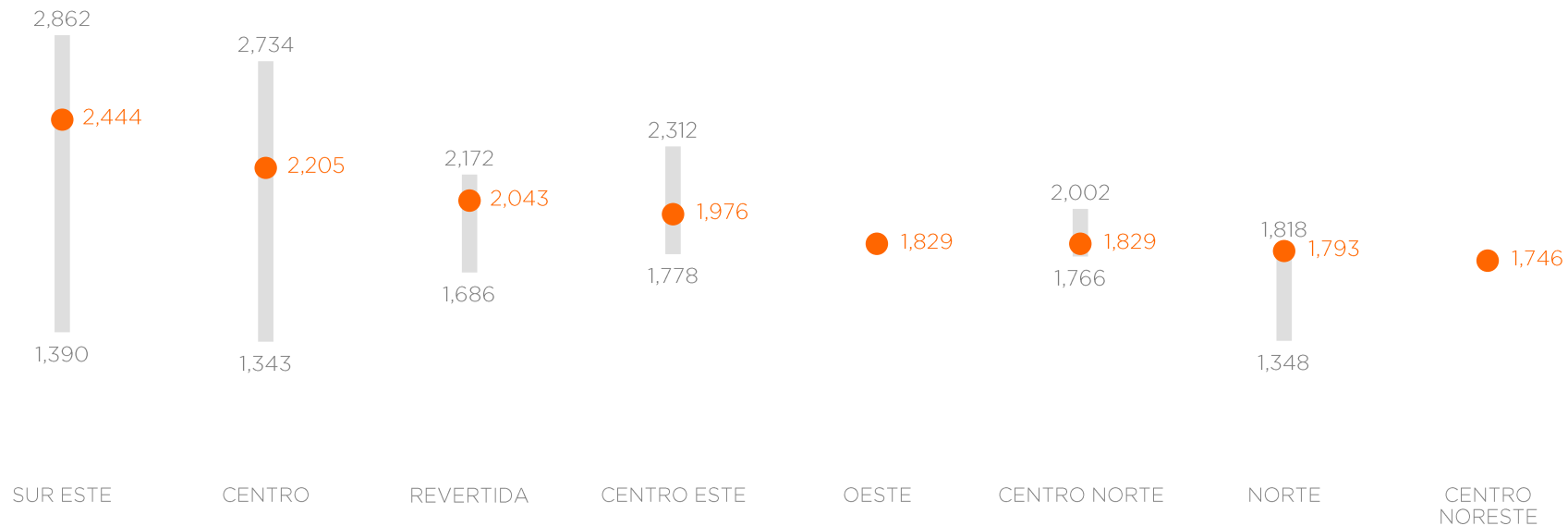
Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. La Cresta es el de menor precio.



# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

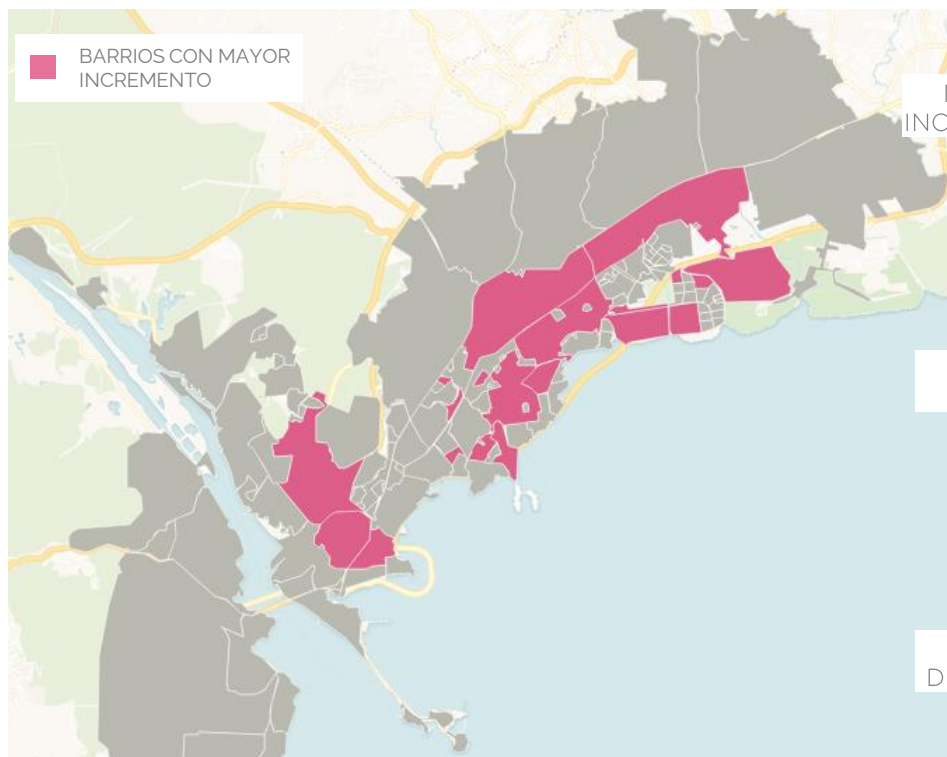
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



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	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	17.2%
2	SANTA ANA	13.7%
3	ANCON	10.0%
4	PUNTA PACIFICA	3.9%
5	COSTA DEL ESTE	2.7%
6	VILLA DEL GOLF	0.5%
7	COCO DEL MAR	-0.2%
8	EL CANGREJO	-2.3%
9	DON BOSCO	-10.1%
10	HOWARD	-10.4%
11	COSTA SERENA	-14.9%

Barriada Costa Las Perlas 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 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.

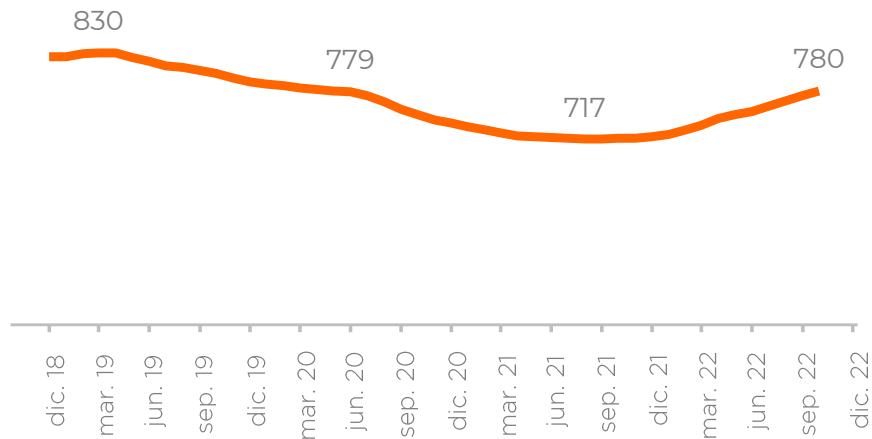
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.092.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



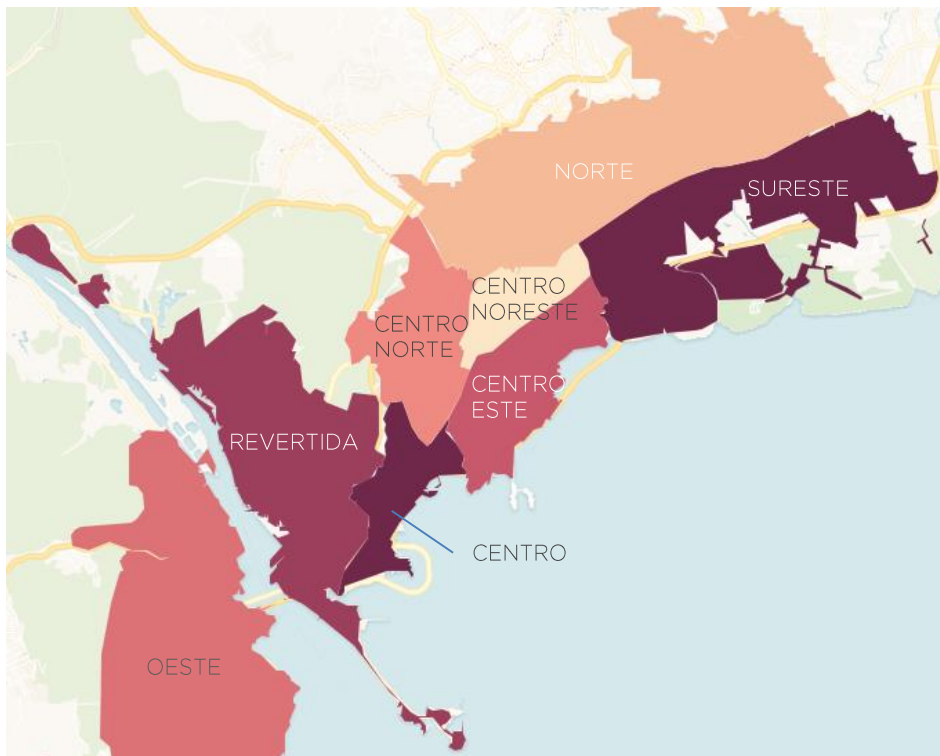
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.0%	-0.4%	-1.1%
PANAMA INDEX	0.7%	8.3%	8.6%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 0.7% en octubre y se ubica en USD 780 por mes. Los precios se recuperan desde octubre 2021 y actualmente se ubican en niveles similares a los de mayo 2020. En los últimos 12 meses el alquiler sube 8.6%, por encima de la inflación lo que implica un incremento real de 9.7%.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

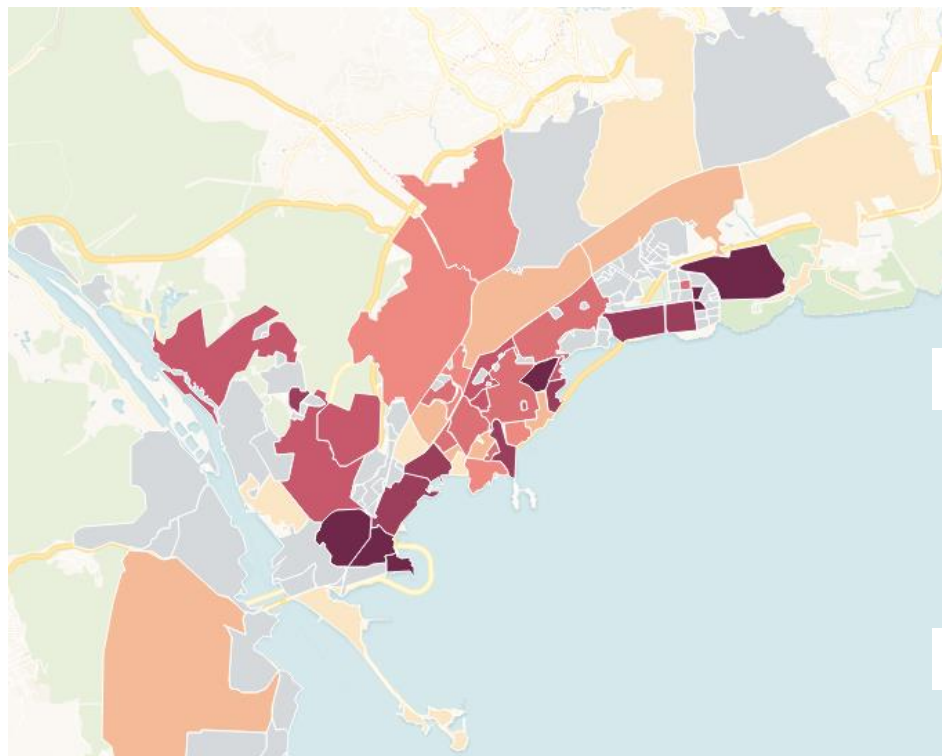


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	870	1.1%	17.4%
CENTRO	811	0.9%	6.4%
REVERTIDA	783	0.8%	4.8%
PANAMA CITY	780	0.7%	8.6%
CENTRO ESTE	756	0.5%	7.7%
OESTE	713	-0.8%	0.2%
CENTRO NORTE	697	0.0%	3.6%
CENTRO NORESTE	695	1.1%	4.5%
NORTE	687	-0.3%	0.0%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 870 por mes para un depto. de 70m<sup>2</sup>. Norte es la más económica.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



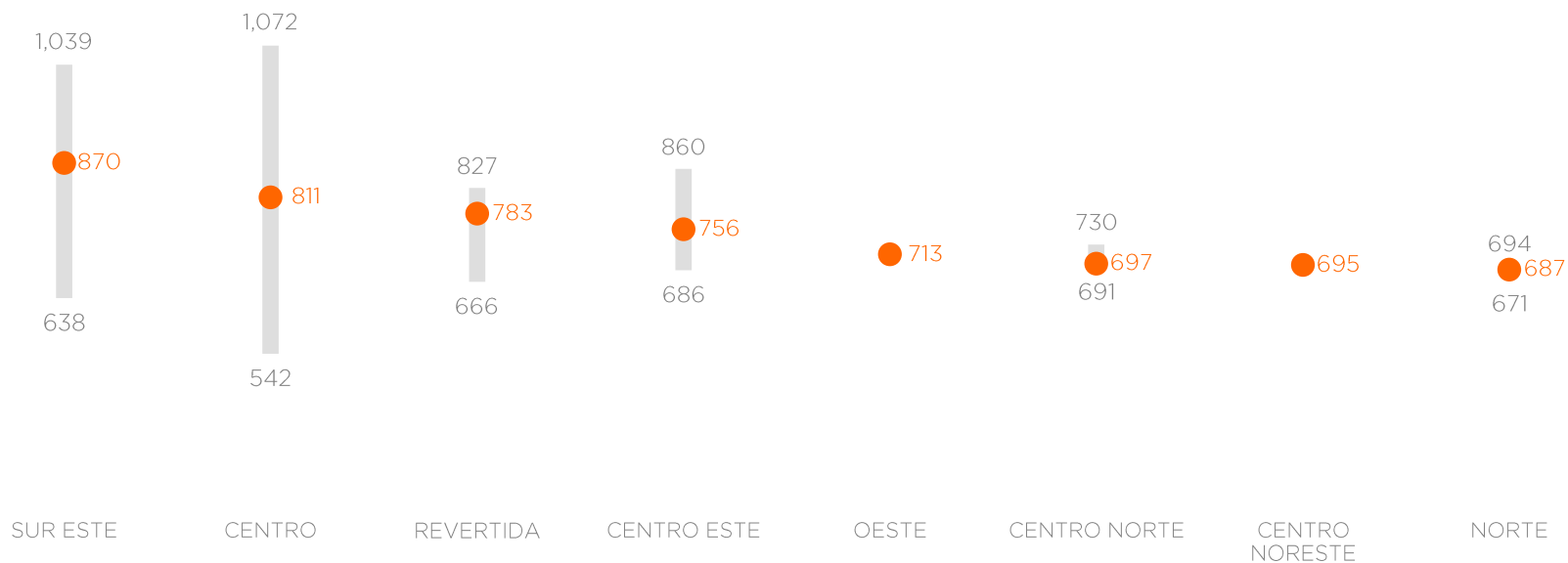
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	1,072
	RESIDENCIAL ANTIGUA	1,039
	SANTA MARIA	998
	PUNTA PACIFICA	815
ZONA MEDIA	VILLA LILLA	770
	CAMPO ALEGRE	731
	VISTA HERMOSA	714
	PUEBLO NUEVO	695
	AMADOR	666
MENOR PRECIO	CIUDAD RADIAL	638
	LA CRESTA	542

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.072 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

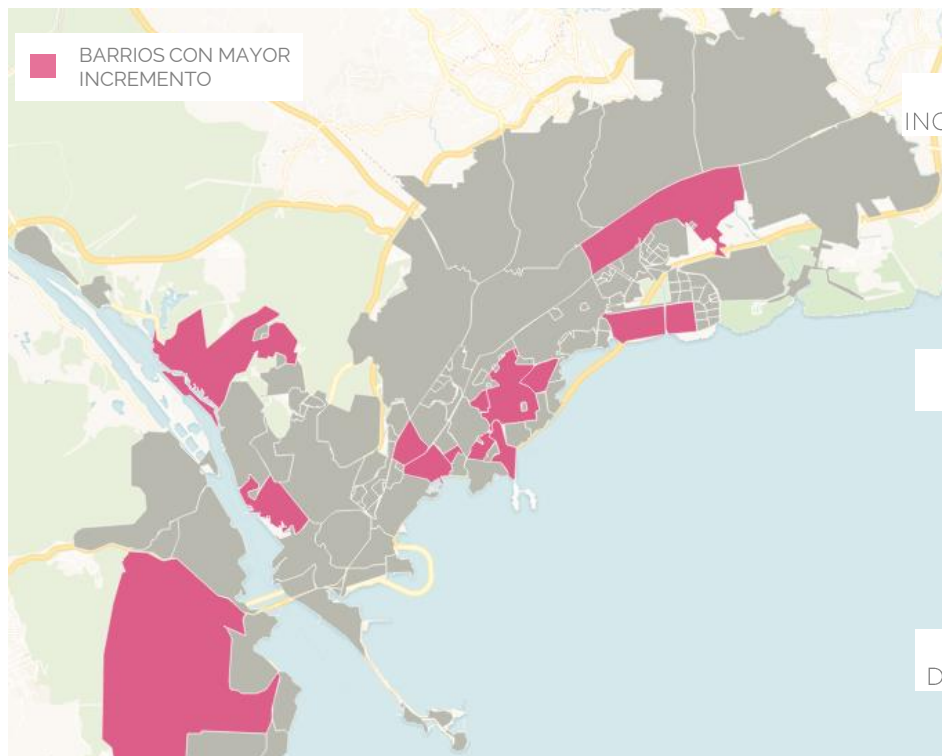


Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro es la que tiene mayor rango de precio y la que tiene el barrio más económico.



# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO



SAN FELIPE	18.9%
PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	16.9%
COCO DEL MAR	15.7%
SAN FRANCISCO	9.0%
BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	6.9%
PUEBLO NUEVO	4.5%
CIUDAD RADIAL	1.8%
HOWARD	-1.0%
CURUNDU	-13.6%
COSTA BELLA	-13.7%
NUEVO PAITILLA	-14.0%

San Felipe es el barrio con mayor incremento de precio. Nuevo Paitilla es el de mayor retroceso.



03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

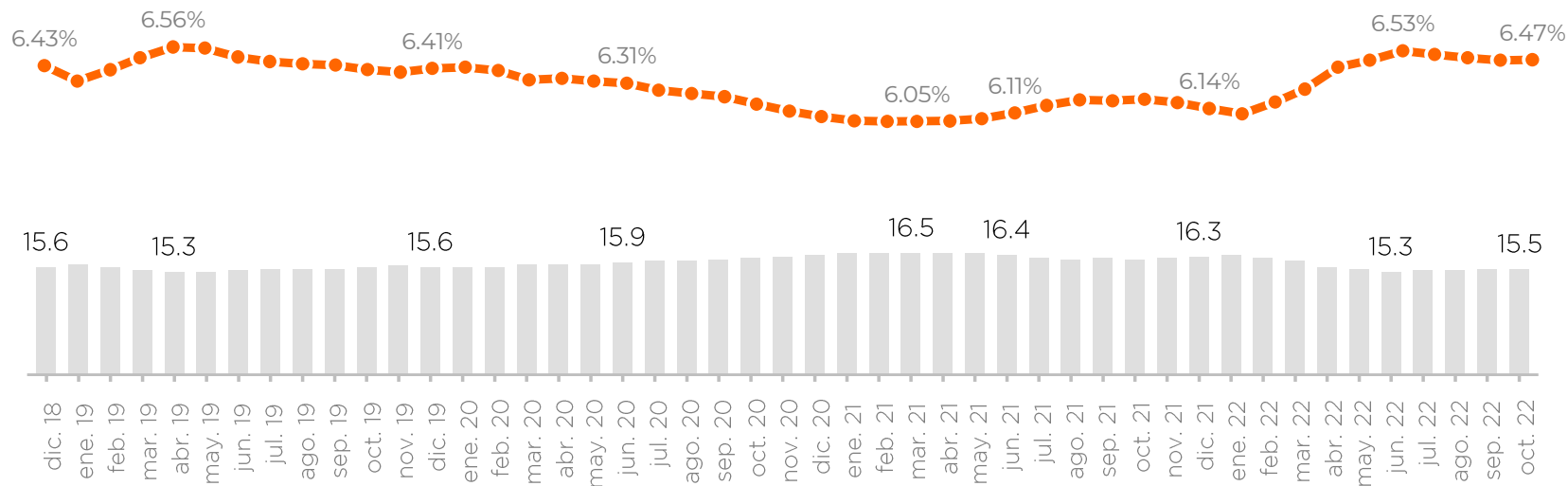
Relación ALQUILER anual precio de venta y  
rentabilidad bruta últimos 12 meses

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

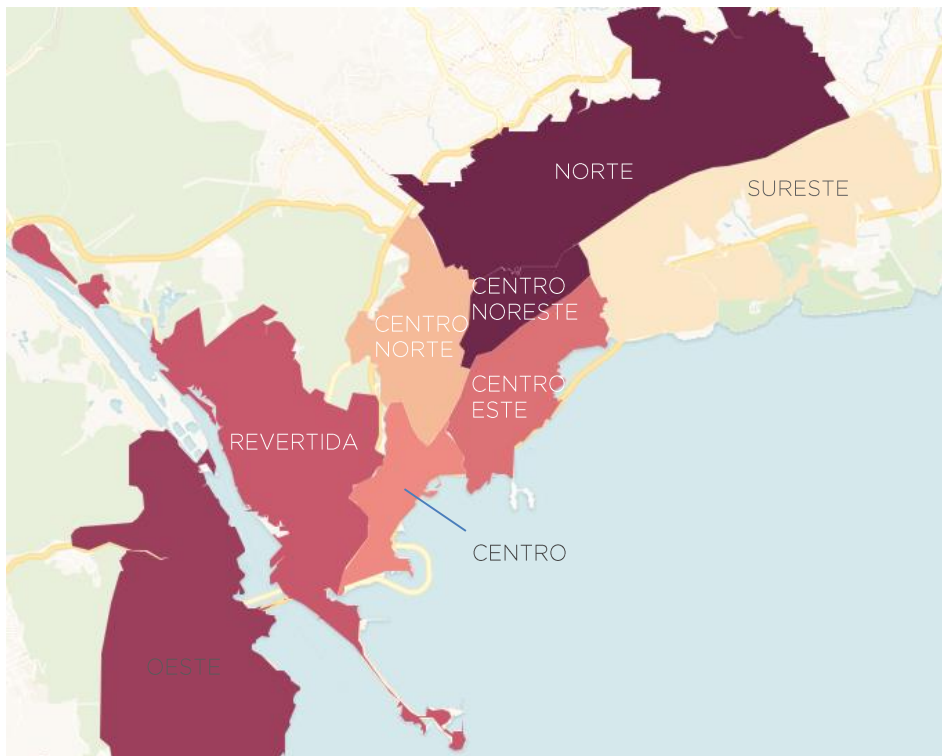


La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.47% anual.

Se necesitan 15.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.2% menos que un año atrás.

# RENTABILIDAD

## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

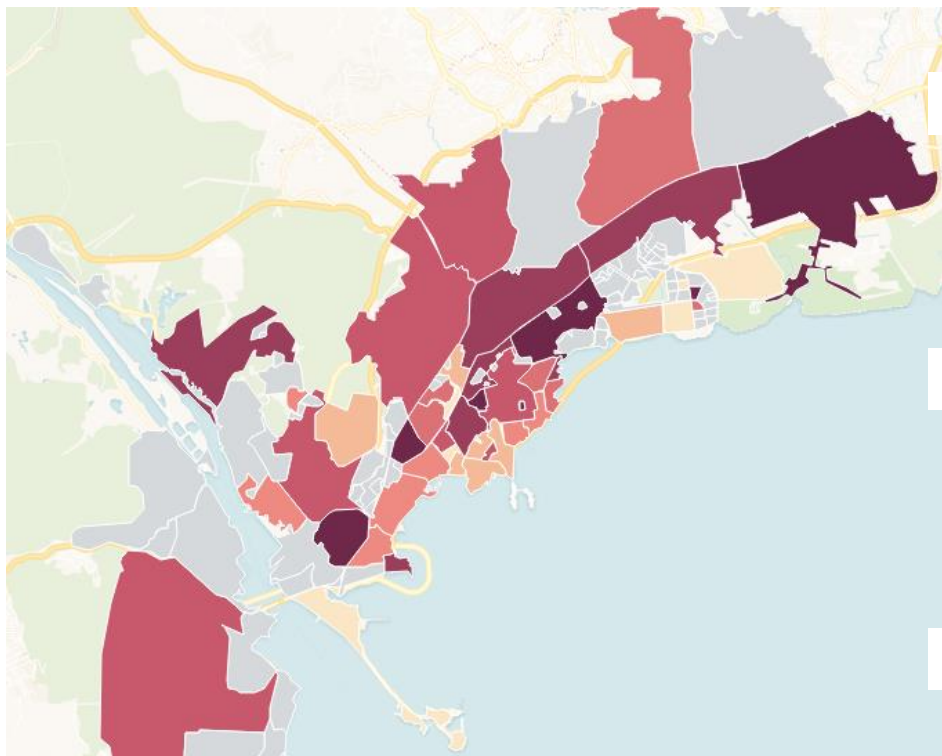


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
● CENTRO NORESTE	6.8%	=	=
● NORTE	6.8%	=	▲
● REVERTIDA	6.7%	▲	=
● OESTE	6.6%	=	▲
○ PANAMA CITY	6.5%	=	▲
● CENTRO ESTE	6.5%	=	▲
● SUR ESTE	6.4%	▲	=
● CENTRO	6.4%	▼	▲
● CENTRO NORTE	6.4%	▲	▲

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

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	7.7%
	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	7.3%
	CIUDAD RADIAL	7.2%
ZONA MEDIA	PUEBLO NUEVO	6.8%
	CAMPO ALEGRE	6.6%
	HOWARD	6.5%
	CALIDONIA	6.4%
	BOCA LA CAJA	6.3%
MENOR PRECIO	NUEVO CAMPO ALEGRE	5.9%
	COSTA BELLA	5.2%
	NUEVO PAITILLA	5.2%

Alto de Diablo o Alto Jesús es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE  
[compreoalquile.com](http://compreoalquile.com)

GRUPO NAVENT  
[navent.com](http://navent.com)

# INFORME DE MERCADO