



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios suben 1.5% en 2022

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.088 USD/m², sube 0.2% en el mes. En 2022 los precios revierten tendencia a la baja: acumularon incremento de 1.5% en el año, luego de registrar -2,4% en 2021 y -3.3% en 2020. En términos reales (contemplando la inflación) los precios subieron 4.7% en el año.

Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 2.888 por m². La Cresta es el de menor precio, USD 1.323 por m².

ALQUILER

Precios suben 9.8% en 2022

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 0.7% en diciembre y se ubica en USD 791 por mes. En 2022 el precio revirtió tendencia a la baja: acumuló incremento de 9.8% en el año, luego de registrar -2.4% en 2021 y -6.9% en 2020.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 881 por mes para un depto. de 70m². Norte es la más económica, USD 679.

RENTABILIDAD

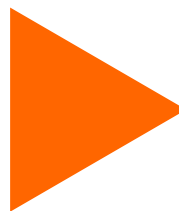
Retorno 6.51% anual, estable

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.51% anual. Se necesitan 15.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.8% menos que un año atrás.

Revertida es la región con mayor retorno. Oeste 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

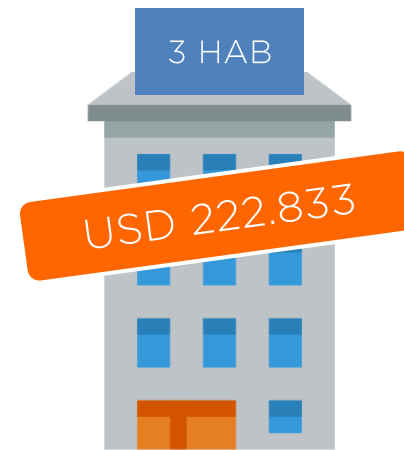
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.151 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.026 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 150 mil.

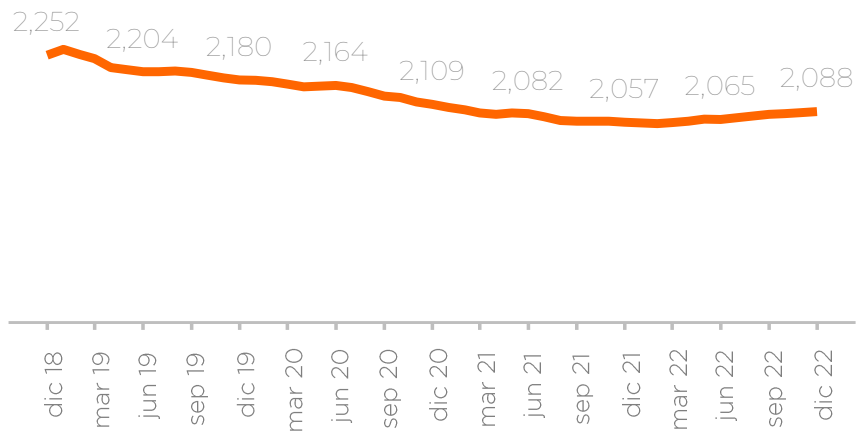
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 222 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

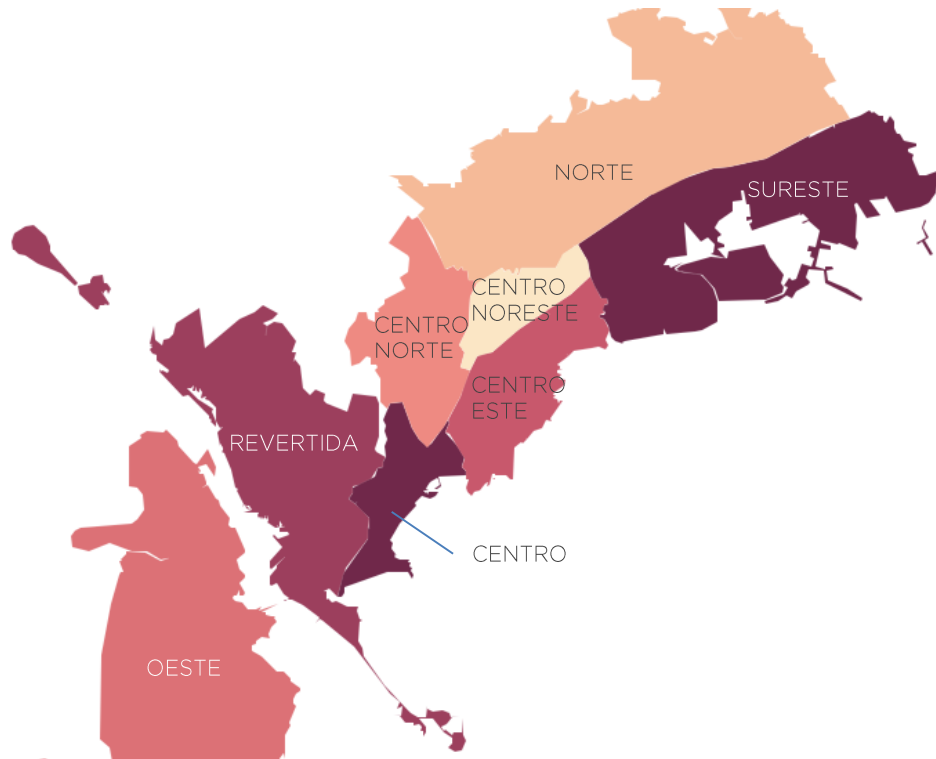
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.9%	-3.2%	-3.2%
PANAMA INDEX	0.2%	1.5%	1.5%
IPMC	-0.4%	-5.1%	-5.1%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.088 USD/m2, sube 0.2% en el mes. En 2022 los precios revierten tendencia a la baja: acumularon incremento de 1.5% en el año, luego de registrar -2,4% en 2021 y -3.3% en 2020.

En términos reales (contemplando la inflación) los precios subieron 4.7% en el año.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

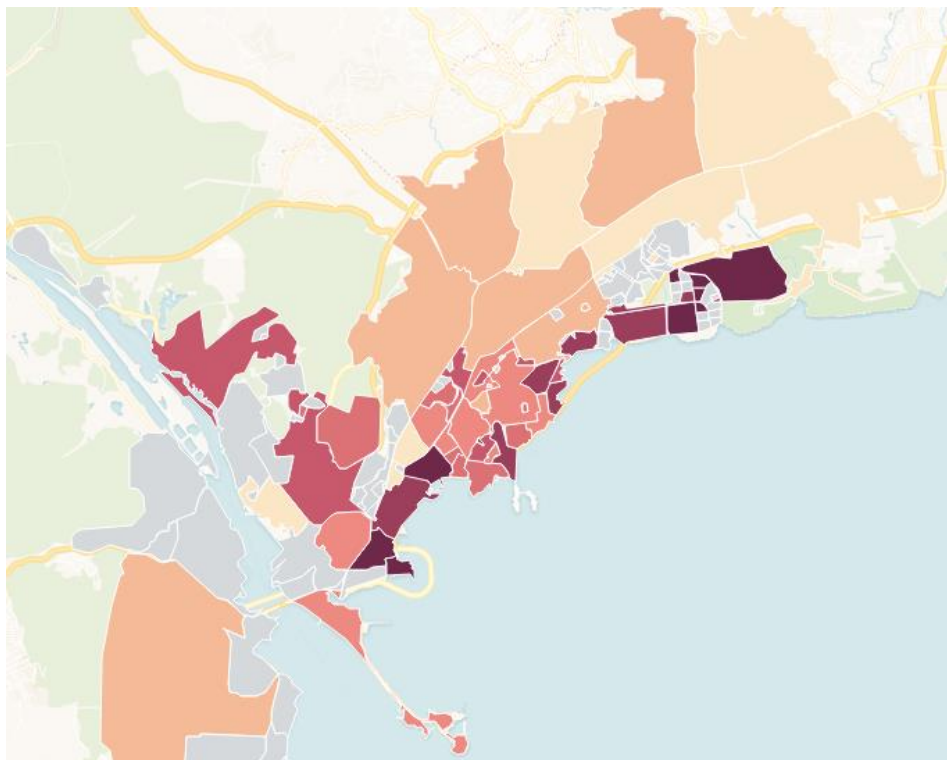


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,459	0.5%	4.8%
CENTRO	2,218	0.1%	1.7%
PANAMA CITY	2,088	0.2%	1.5%
REVERTIDA	2,050	0.1%	-0.2%
CENTRO ESTE	1,974	0.0%	0.7%
OESTE	1,855	0.5%	-7.6%
CENTRO NORTE	1,836	0.1%	-2.3%
NORTE	1,812	0.4%	-1.2%
CENTRO NORESTE	1,753	0.1%	2.3%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.459 por m2. Oeste es la que registra la mayor baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



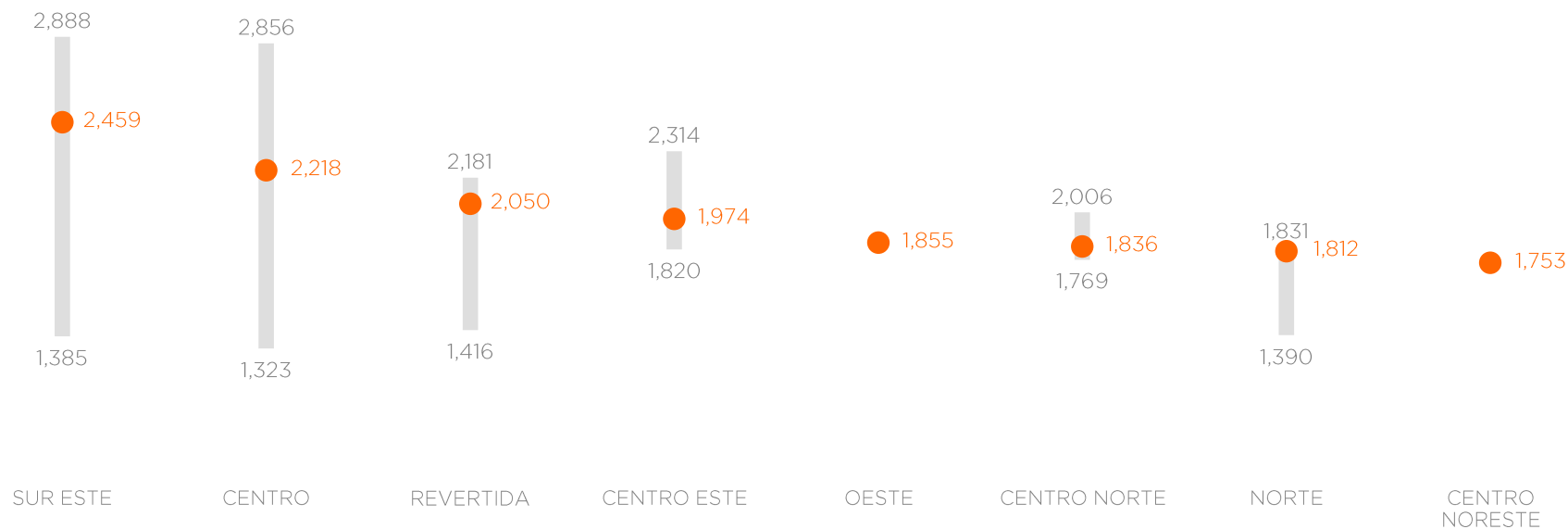
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,888
	●	SANTA MARIA	2,869
	●	SAN FELIPE	2,856
ZONA MEDIA	●	URBANIZACION SAN GERARDO DE MAYELA	2,217
	●	VILLE DI FIRENZE	2,033
	●	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	1,966
	●	SAN SEBASTIAN	1,898
	●	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	1,831
MENOR PRECIO	●	DON BOSCO	1,390
	●	RESIDENCIAL PARQUE DEL ESTE	1,385
	●	LA CRESTA	1,323

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

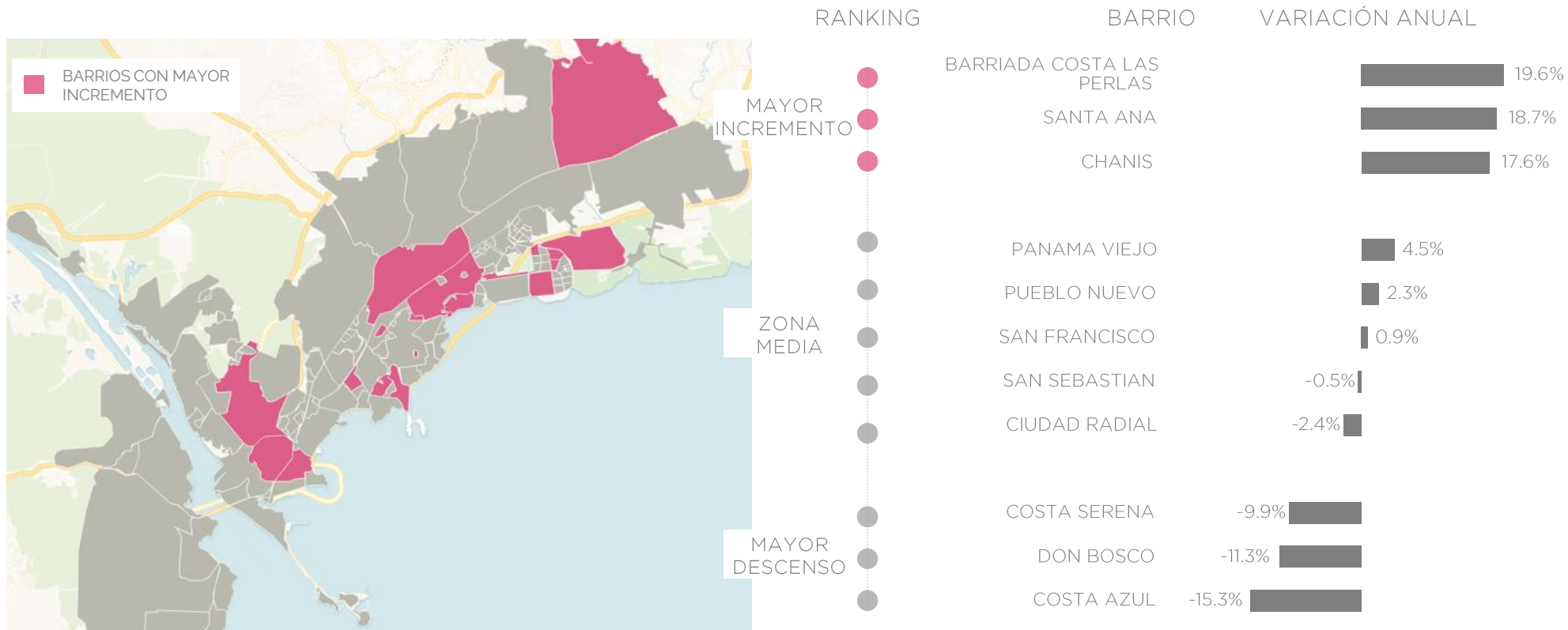
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro es la de mayor rango de precio entre barrios.
La región Noreste es la de menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Barriada Costa Las Perlas es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Costa Azul es el de mayor retroceso.



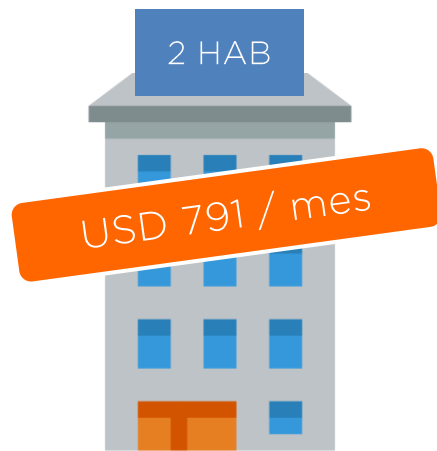
02

PRECIOS DE ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento de
2 habitaciones y 70 m2 de superficie cubierta

ALQUILER

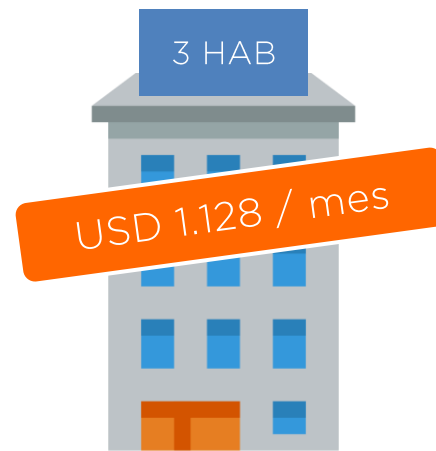
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 11.3 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 10.3 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 791, o USD 11.3 por m2.

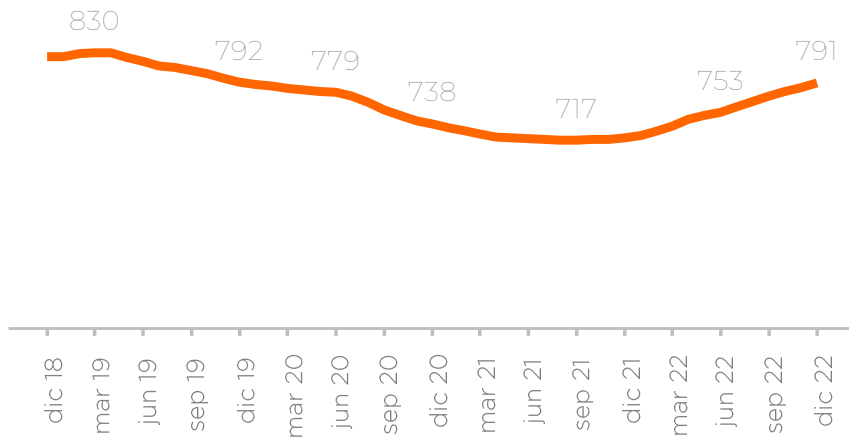
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.128.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



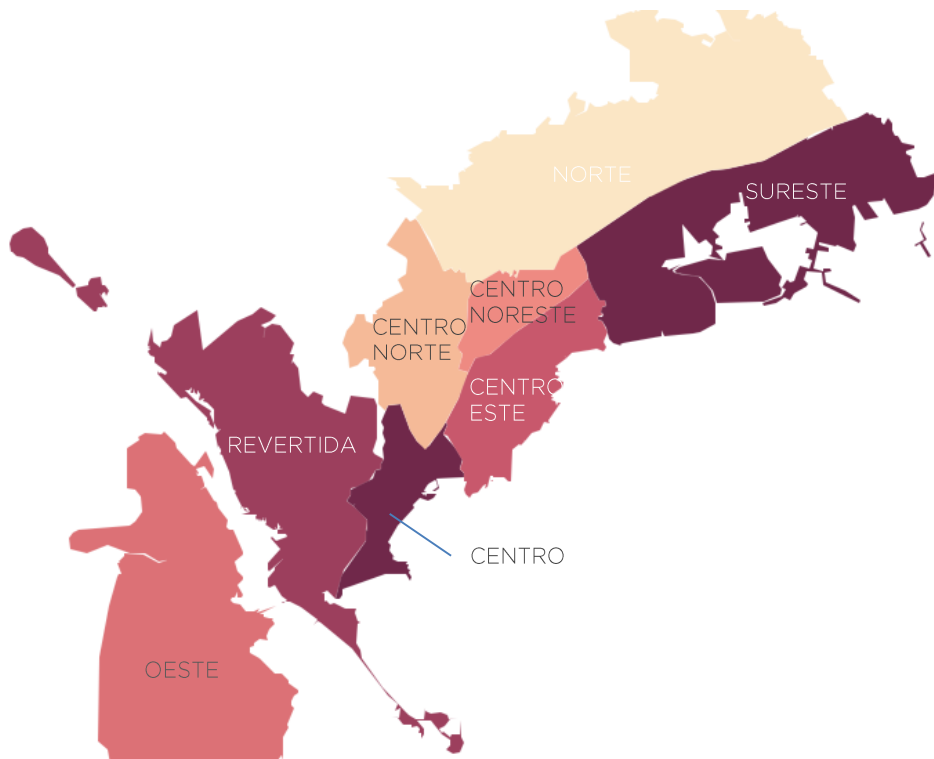
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	-0.9%	-3.2%	-3.2%
PANAMA INDEX	0.7%	9.8%	9.8%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 0.7% en diciembre y se ubica en USD 791 por mes. En 2022 el precio revirtió tendencia a la baja: acumuló incremento de 9.8% en el año, luego de registrar -2.4% en 2021 y -6.9% en 2020.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

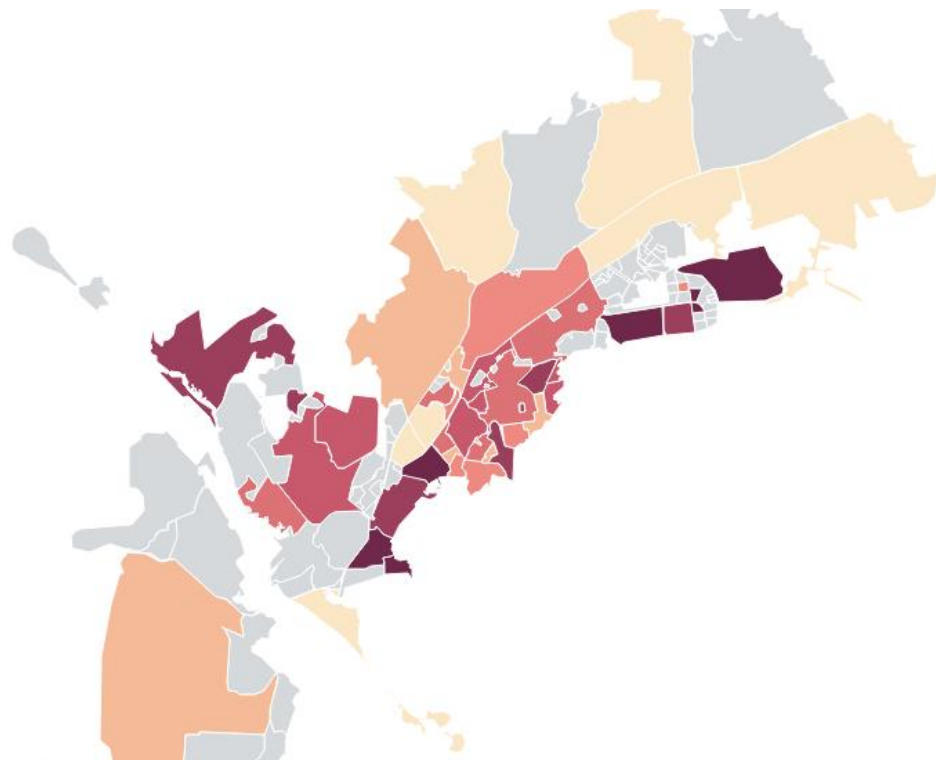


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	881	0.4%	17.0%
CENTRO	850	2.7%	9.8%
REVERTIDA	796	0.8%	4.9%
PANAMA CITY	791	0.7%	9.8%
CENTRO ESTE	761	0.3%	9.3%
OESTE	718	0.3%	-0.4%
CENTRO NORESTE	718	1.2%	9.4%
CENTRO NORTE	691	-0.2%	2.2%
NORTE	679	-0.2%	0.0%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 881 por mes para un depto. de 70m2. Norte es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



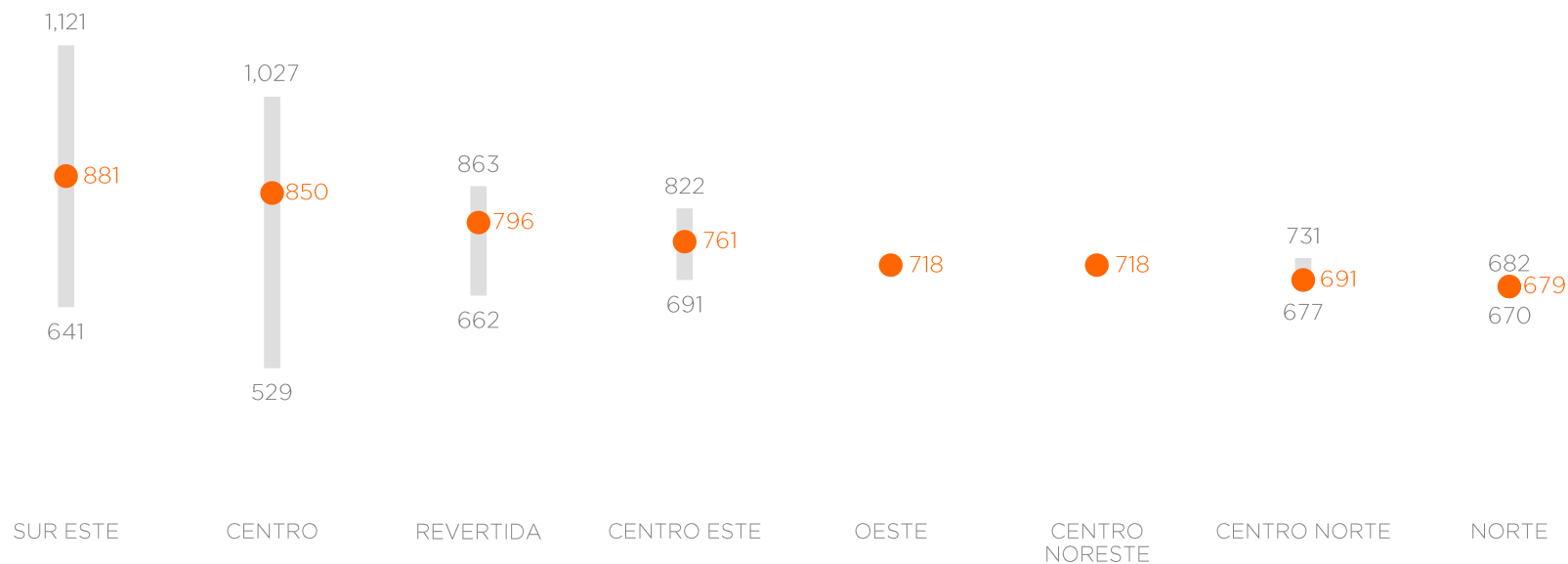
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	RESIDENCIAL ANTIGUA	1,121
	SAN FELIPE	1,027
	SANTA MARIA	1,016
ZONA MEDIA	PUNTA PACIFICA	822
	CAMPO ALEGRE	779
	OBARRIO	758
	NUEVO REPARTO EL CARMEN	731
	VILLA DEL GOLF	706
MENOR PRECIO	AMADOR	662
	CIUDAD RADIAL	641
	LA CRESTA	529

Residencial Antigua es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.121 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

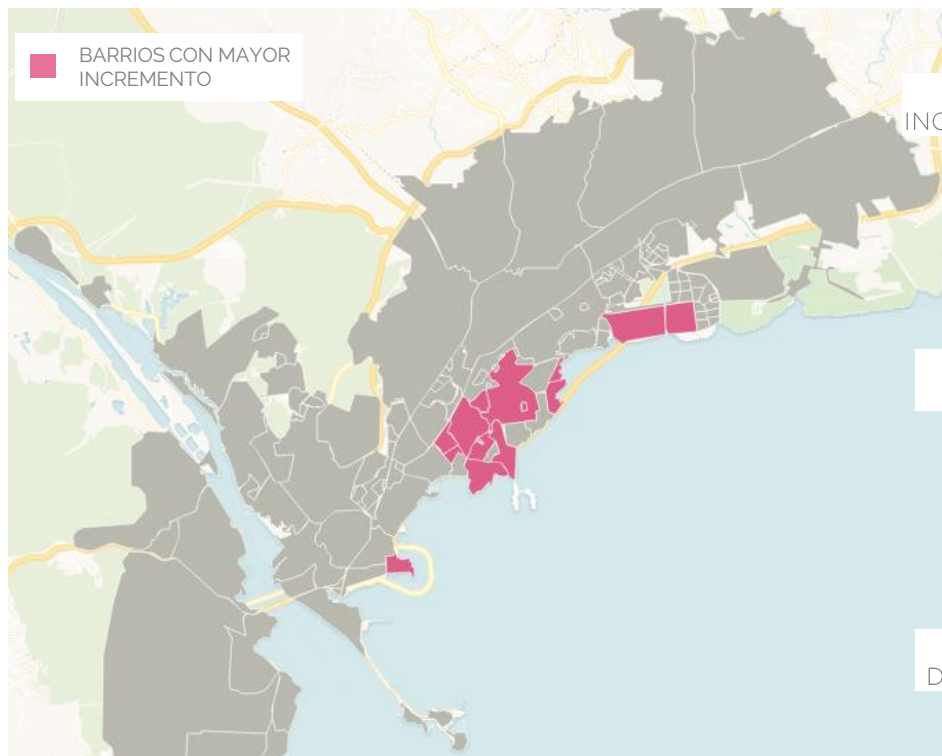
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

●	SAN FELIPE	17.4%
●	COSTA DEL ESTE	15.8%
●	VINA DEL MAR	15.8%
●	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	10.8%
●	CALIDONIA	8.6%
●	MARBELLA	5.0%
●	EL CARMEN	1.5%
●	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	-0.3%
●	CURUNDU	-11.8%
●	LA CRESTA	-12.5%
●	SANTA ANA	-20.0%

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

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

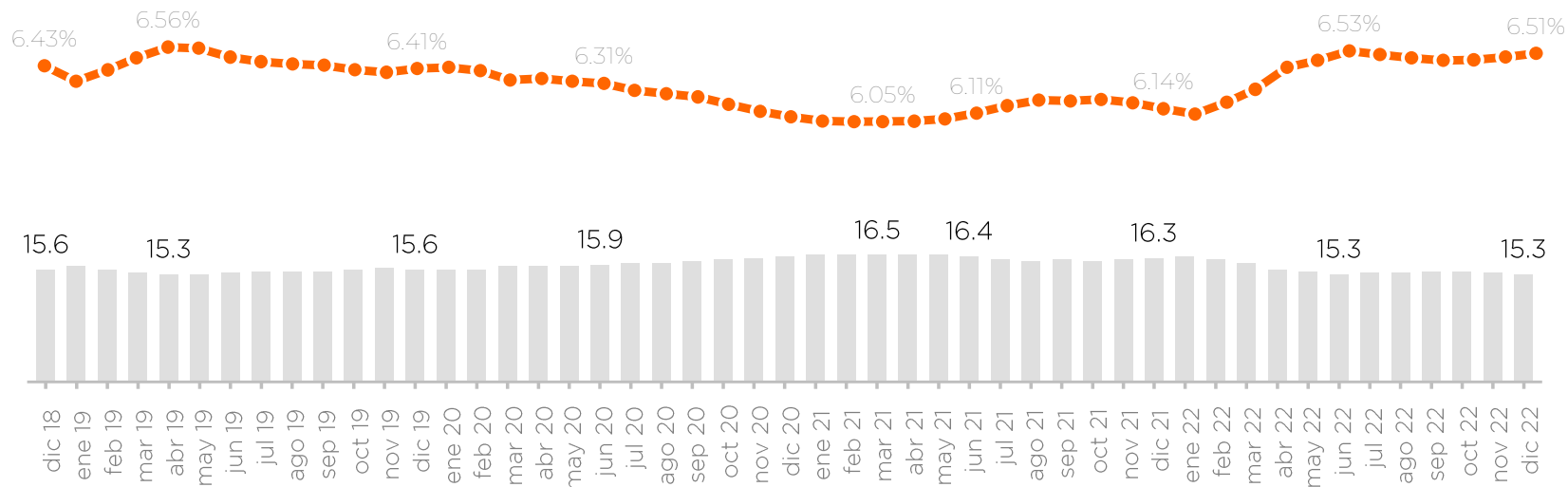
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

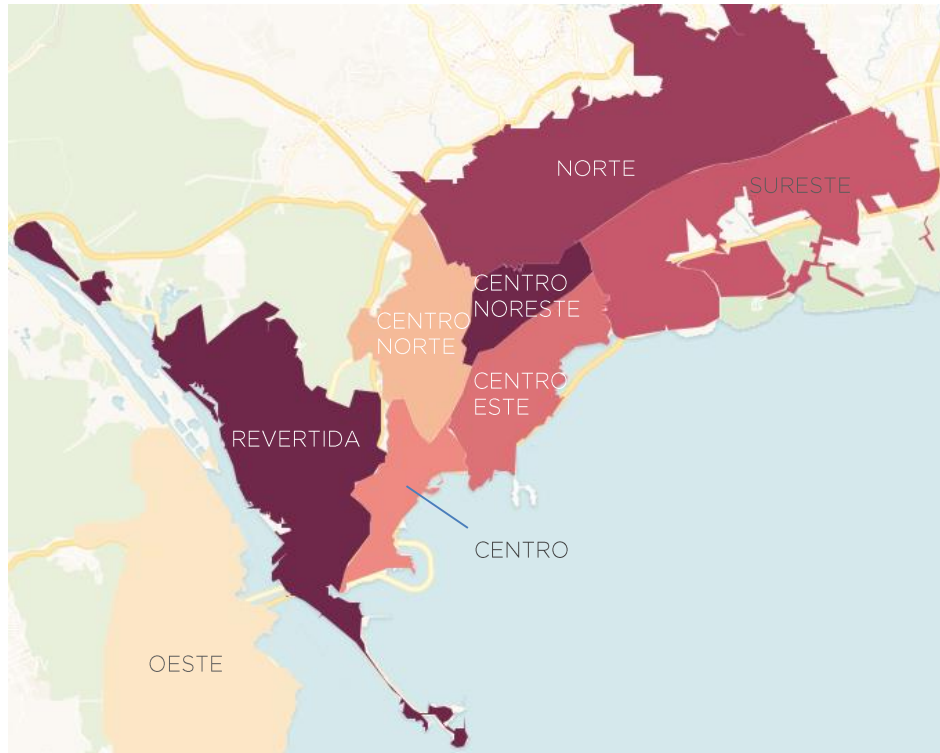


La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.51% anual.

Se necesitan 15.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.8% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

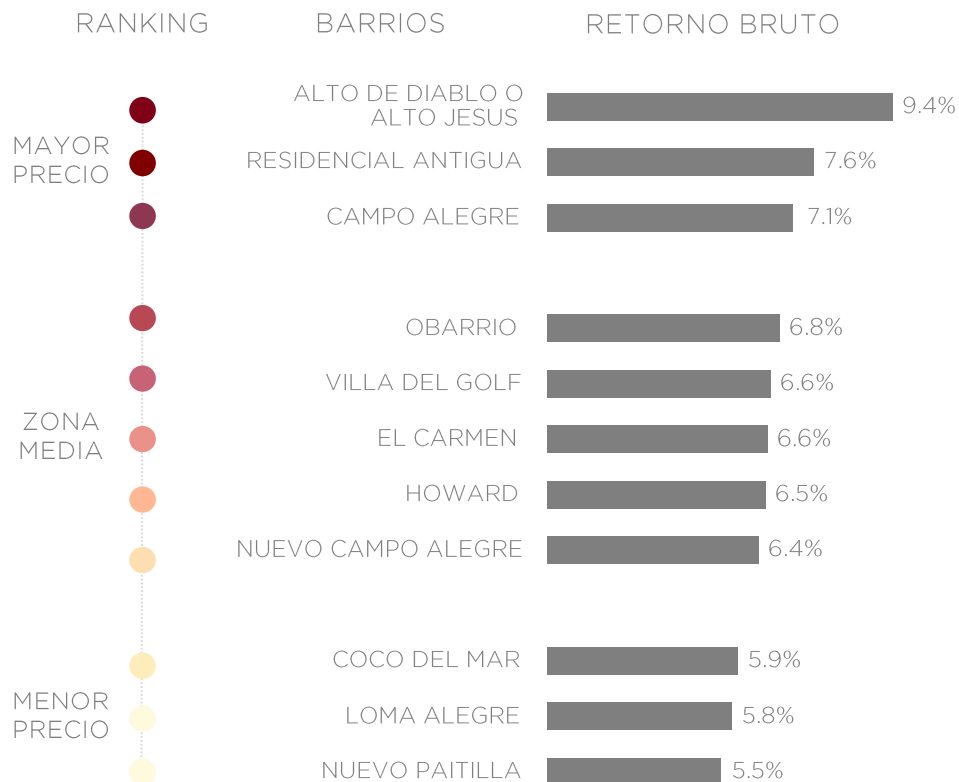
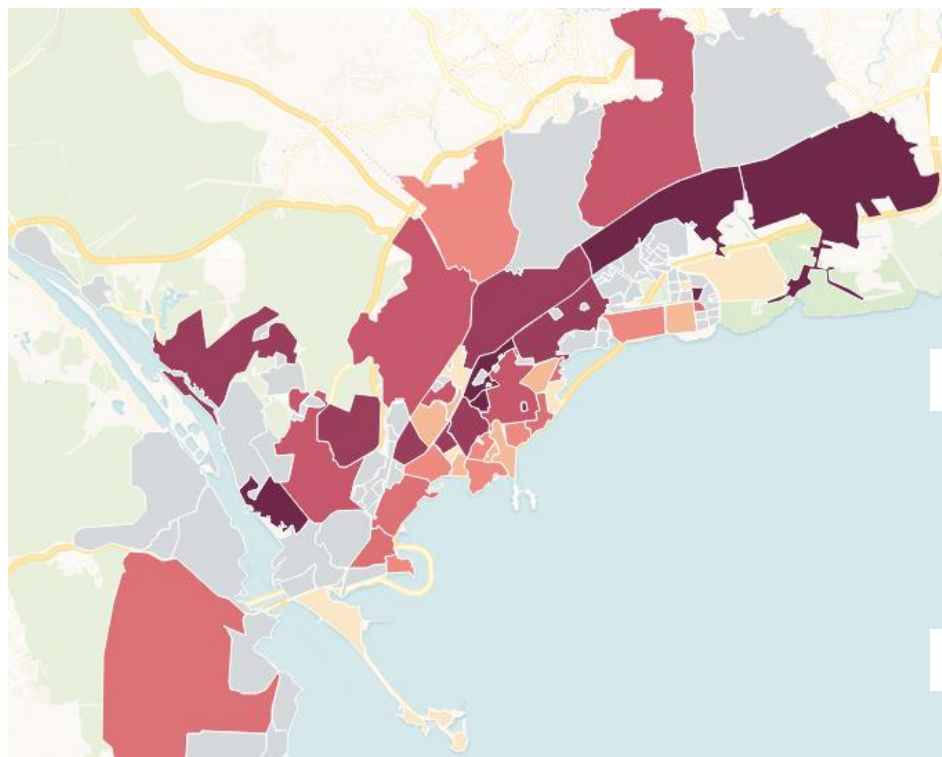


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	7.2%	▲	▲
CENTRO NORESTE	7.0%	▲	▲
NORTE	6.7%	=	▲
PANAMA CITY	6.5%	=	▲
CENTRO ESTE	6.5%	=	▲
SUR ESTE	6.5%	=	▲
CENTRO NORTE	6.4%	=	▲
CENTRO	6.3%	=	▲
OESTE	6.3%	=	▲

Revertida es la región con mayor retorno. Oeste es la región con menor retorno.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



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



COMPREADALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO