



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
FEBRERO 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS BAJAN 0.3% EN EL MES

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.093 USD/m², 0.3% por debajo del mes previo. La tendencia de precio es descendente: el precio medio de la ciudad disminuyó 1.5% en 2018 y 3.0% en 2019. En 2020 bajó 3.3%. En el año acumula baja de 0.8%.

ALQUILER

PRECIOS DESCENDIENDO

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 729 por mes, baja 0.6% en el mes.

En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En el año en curso acumula baja de 1.2 %.

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.023 por mes.

RENTABILIDAD

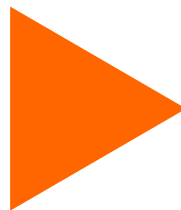
RETORNO 6.05% ANUAL

La relación alquiler anual / precio desciende a 6.05% anual. Se necesitan 16.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra 5.8% más que un año atrás.

Urbanización Don Ahorro y Albrook Gardens son los mejores barrios 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

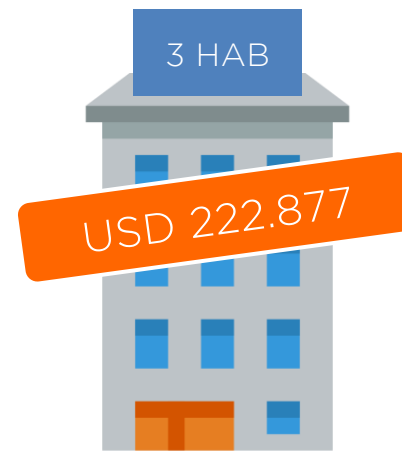
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.159 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.026 USD/M2

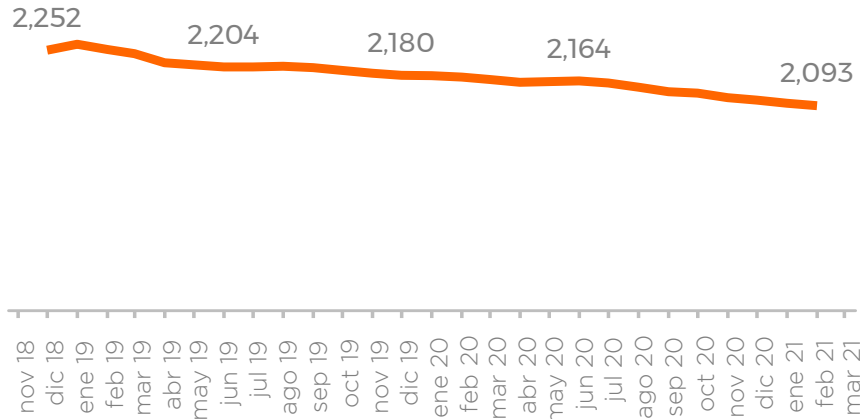
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 151 mil.

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



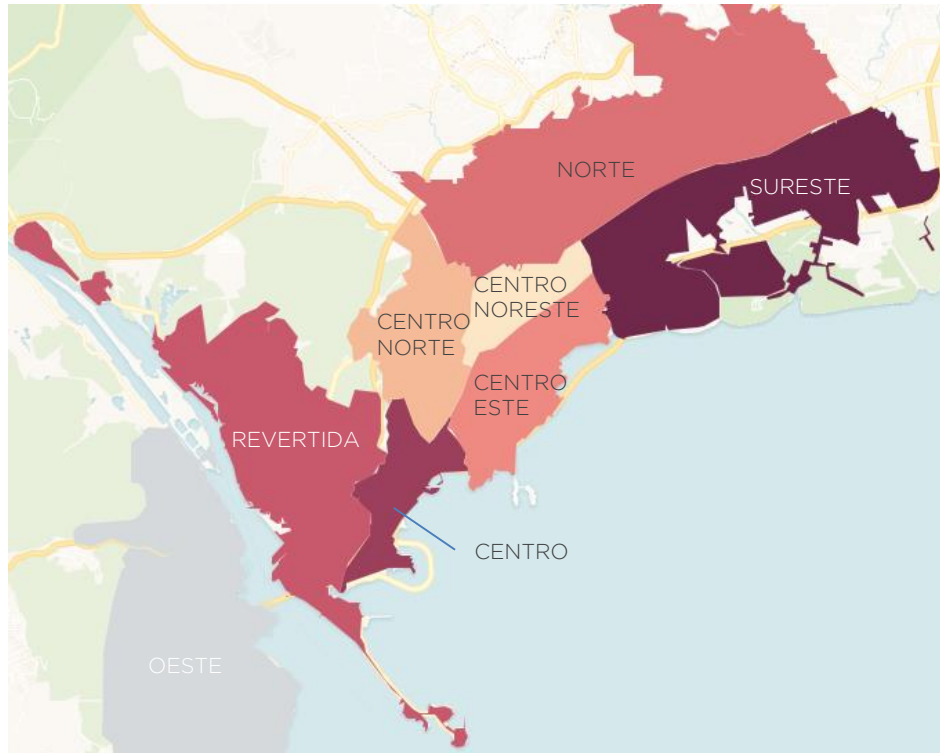
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.0%	S/D
PANAMA INDEX	-0.3%	-0.8%	-3.8%
IPMC	1.8%	1.8%	4.7%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.093 USD/m2, 0.3% por debajo del mes previo. La tendencia de precio es descendente: el precio medio de la ciudad disminuyó 1.5% en 2018 y 3.0% en 2019. En 2020 bajó 3.3%. En 2021 acumula baja de 0.8%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

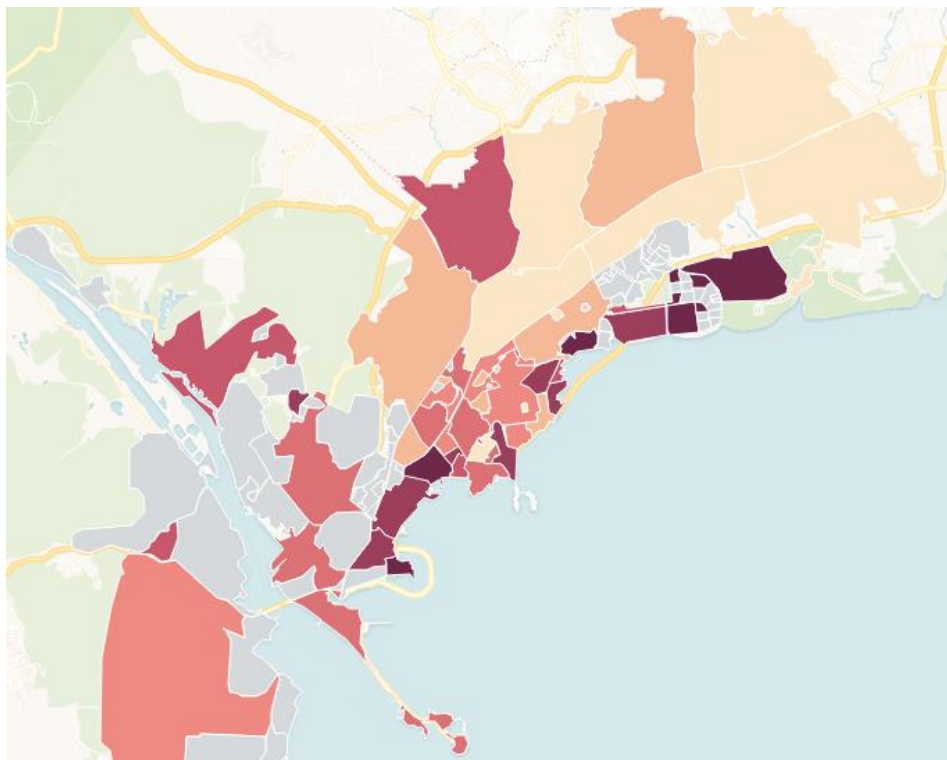


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,350	-0.9%	-3.2%
CENTRO	2,261	-0.5%	-1.3%
PANAMA CITY	2,093	-0.3%	-3.8%
REVERTIDA	2,039	0.1%	-9.7%
NORTE	2,020	1.6%	0.8%
CENTRO ESTE	1,995	-0.1%	-3.8%
CENTRO NORTE	1,905	-0.4%	-5.9%
CENTRO NORESTE	1,743	-0.7%	-6.3%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.350 por m2. Casi todas las áreas registran baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



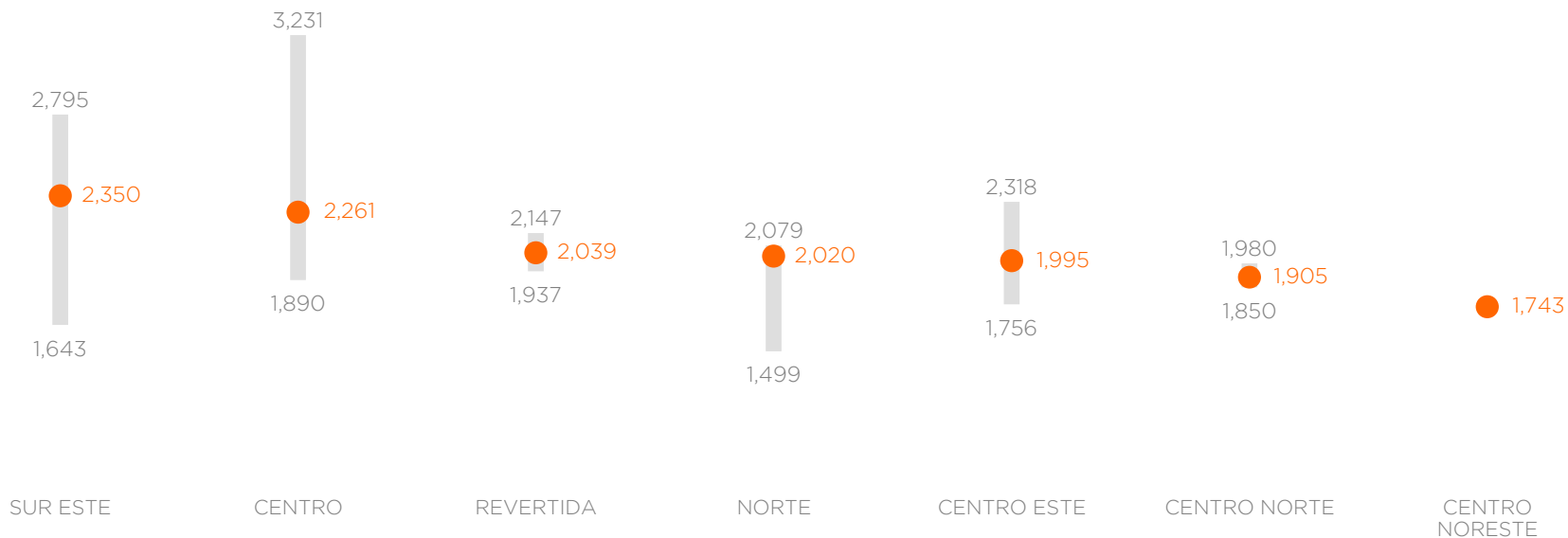
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	3,231
	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	2,795
	SANTA MARIA	2,733
ZONA MEDIA	PUNTA PACIFICA	2,204
	CLUB COUNTRY AND RESORT	2,069
	OBARRIO	1,966
	ALTOS DEL GOLF	1,923
	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	1,893
MENOR PRECIO	VILLALOBOS	1,644
	CIUDAD RADIAL	1,643
	DON BOSCO	1,499

San Felipe (Centro) es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Don Bosco es el de menor precio

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

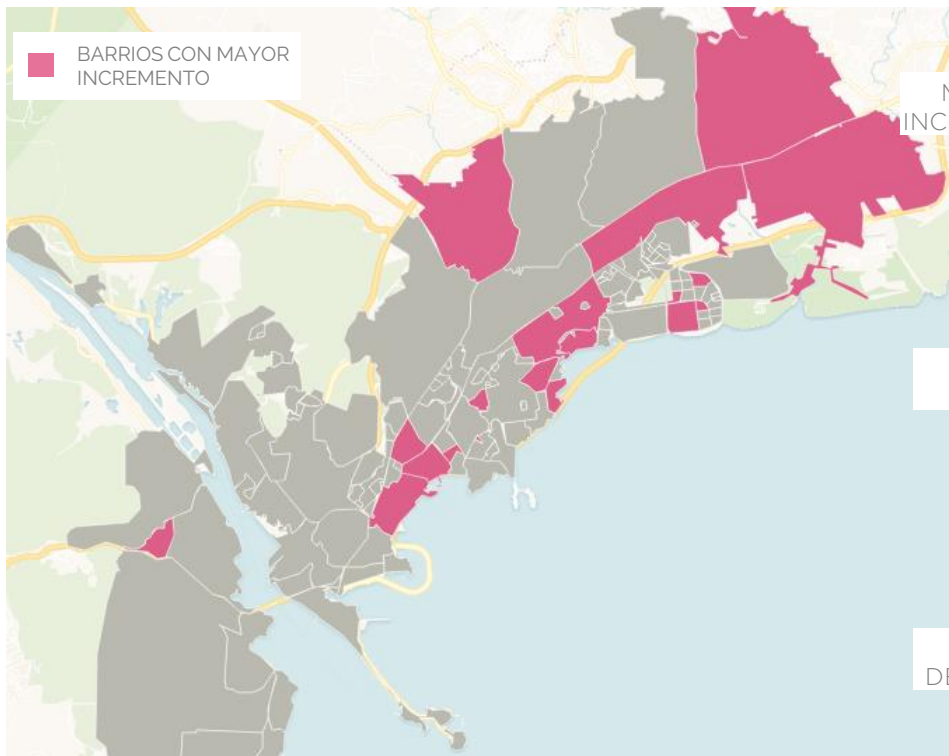
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro 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

●	PANAMA VIEJO	16.0%
●	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	4.9%
●	RESIDENCIAL VERANDAS	4.5%
●	COSTA AZUL	-1.6%
●	MARBELLA	-3.6%
●	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	-4.4%
●	EL DORADO	-5.8%
●	SAN FELIPE	-10.0%
●	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	-16.3%
●	BALBOA	-16.5%
●	AMADOR	-16.9%

Panamá Viejo es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Amador es la 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 10.4 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.5 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 729, o USD 10.4 por m2.

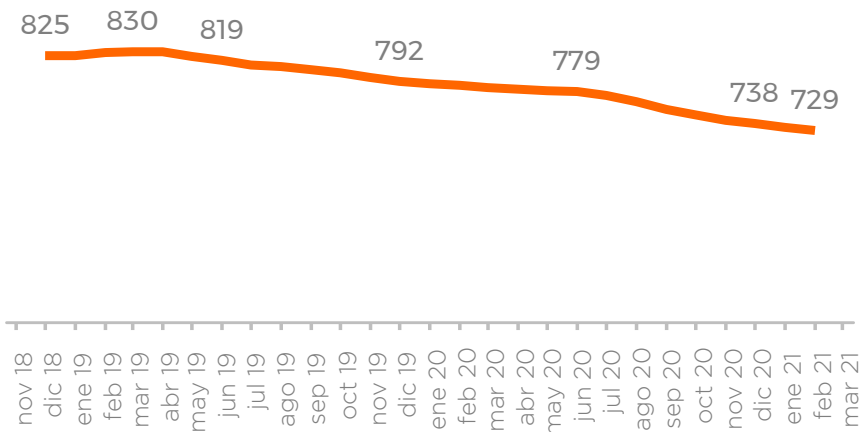
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.042.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



VARIACIONES ACUMULADAS

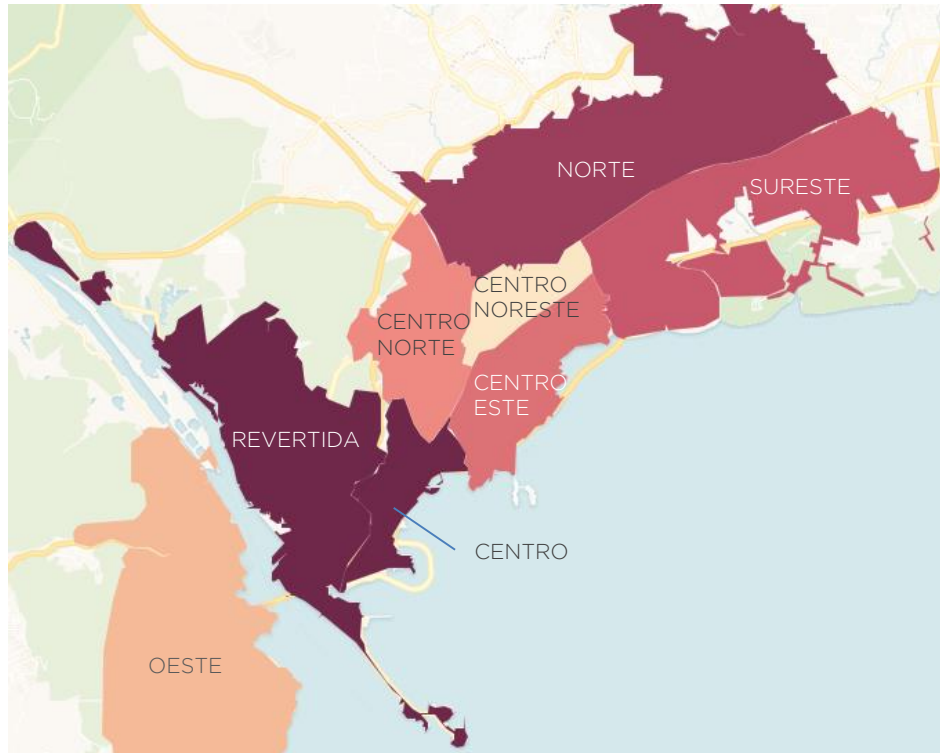
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.0%	S/D
PANAMA INDEX	-0.6%	-1.2%	-7.4%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 729 por mes, baja 0.6% en el mes.

En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -1.2%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

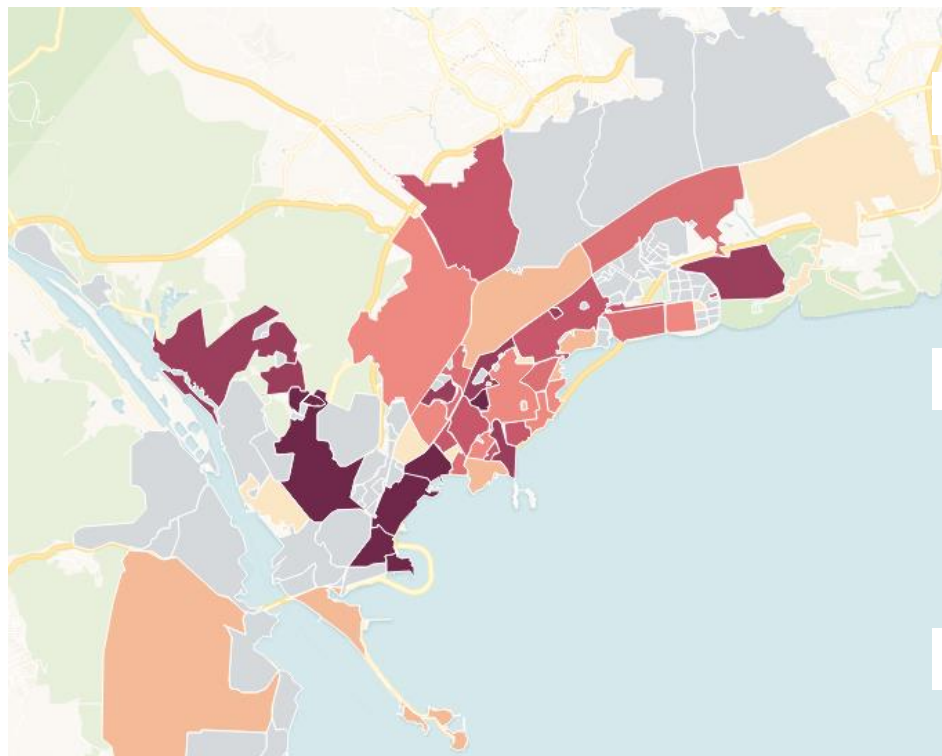


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	792	-1.0%	-9.9%
REVERTIDA	783	-0.9%	-5.9%
PANAMA CITY	729	-0.6%	-7.4%
NORTE	724	-0.4%	-3.6%
SUR ESTE	714	-0.8%	-6.0%
CENTRO ESTE	714	-0.2%	-7.1%
CENTRO NORTE	704	-0.8%	-7.9%
OESTE	695	0.8%	-5.8%
CENTRO NORESTE	679	-0.3%	-9.1%

Centro es la región con mayor precio medio, USD 792 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es el más económico.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/MES

MAYOR
PRECIO



SAN FELIPE



ALBROOK GARDENS



CALIDONIA



ZONA
MEDIA



URBANIZACION DON
AHORRO



URBANIZACION SAN
GERARDO DE MAYELA



VISTA HERMOSA



SAN FRANCISCO



BARRIADA CONTRALORIA
GENERAL



MENOR
PRECIO



CIUDAD RADIAL



ALTOS DEL GOLF



ALTO DE DIABLO O
ALTO JESUS

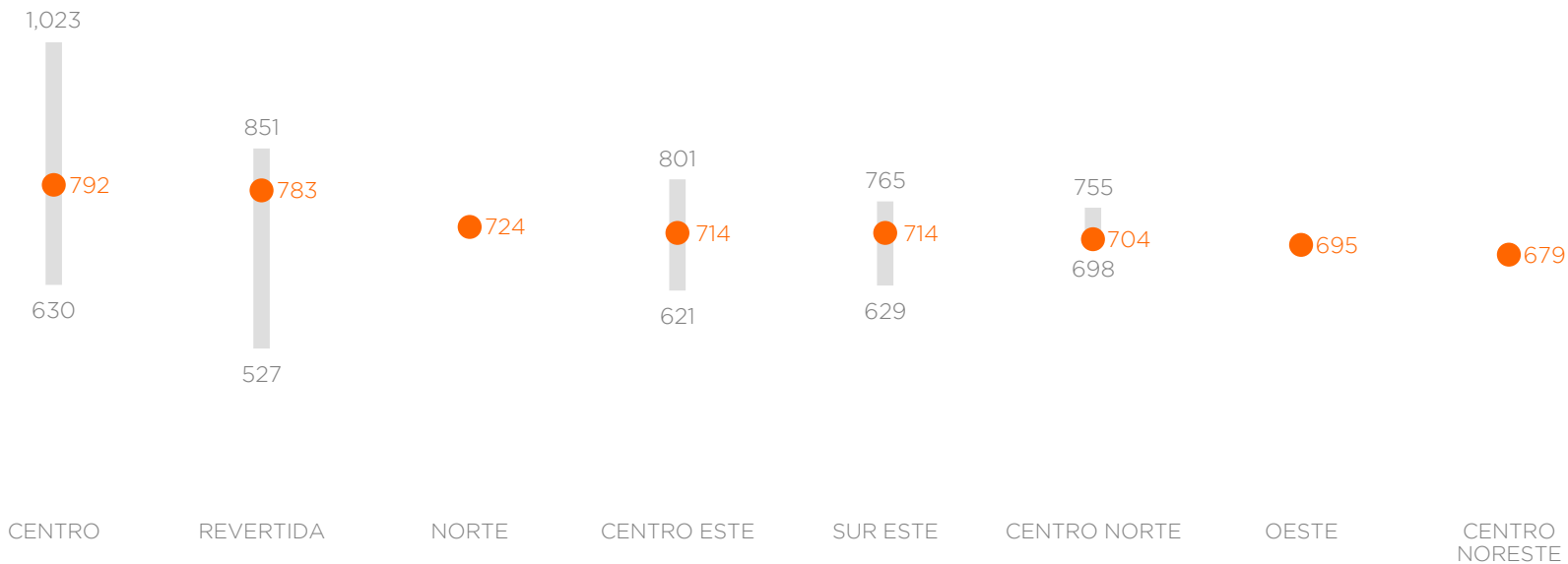


San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.023 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

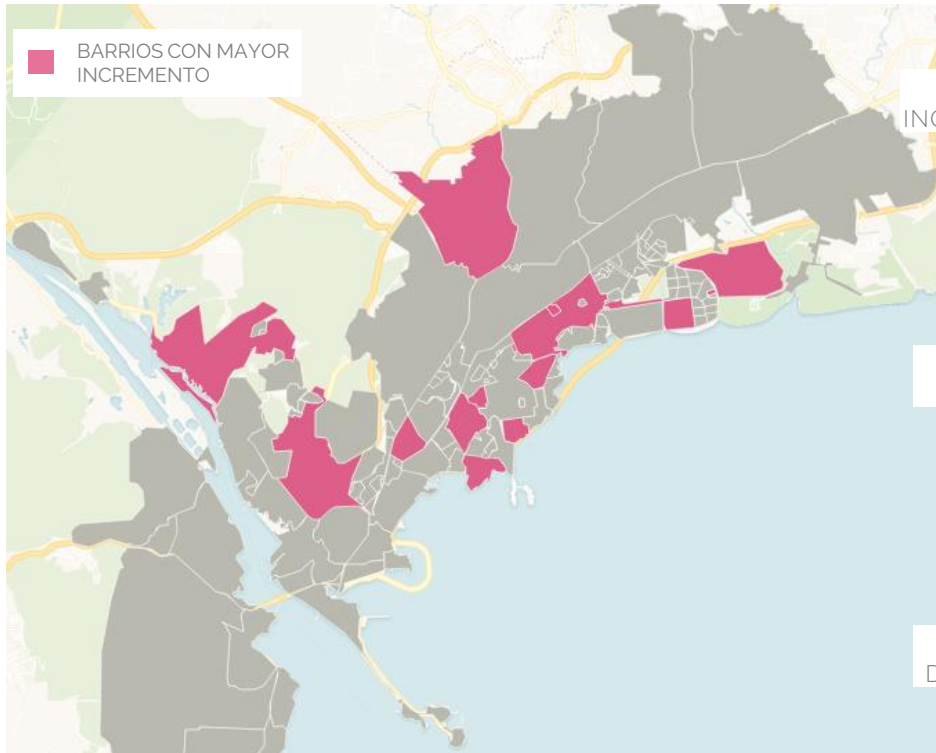
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



Centro es la región con mayor precio medio y la de mayor rango de precio. La región Centro Noreste es la de menor precio medio

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
1	VILLA DEL GOLF	5.3%
2	VILLA LILLA	-0.7%
3	COLONIAS DEL ESTE	-1.3%
4	ALBROOK	-5.2%
5	EL CANGREJO	-6.7%
6	CIUDAD RADIAL	-7.1%
7	NUEVO REPARTO EL CARMEN	-8.0%
8	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	-10.5%
9	NUEVO CAMPO ALEGRE	-16.0%
10	VINA DEL MAR	-16.7%
11	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	-17.7%

Villa del Golf es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Alto de Diablo o Alto Jesus el de mayor retroceso.

03

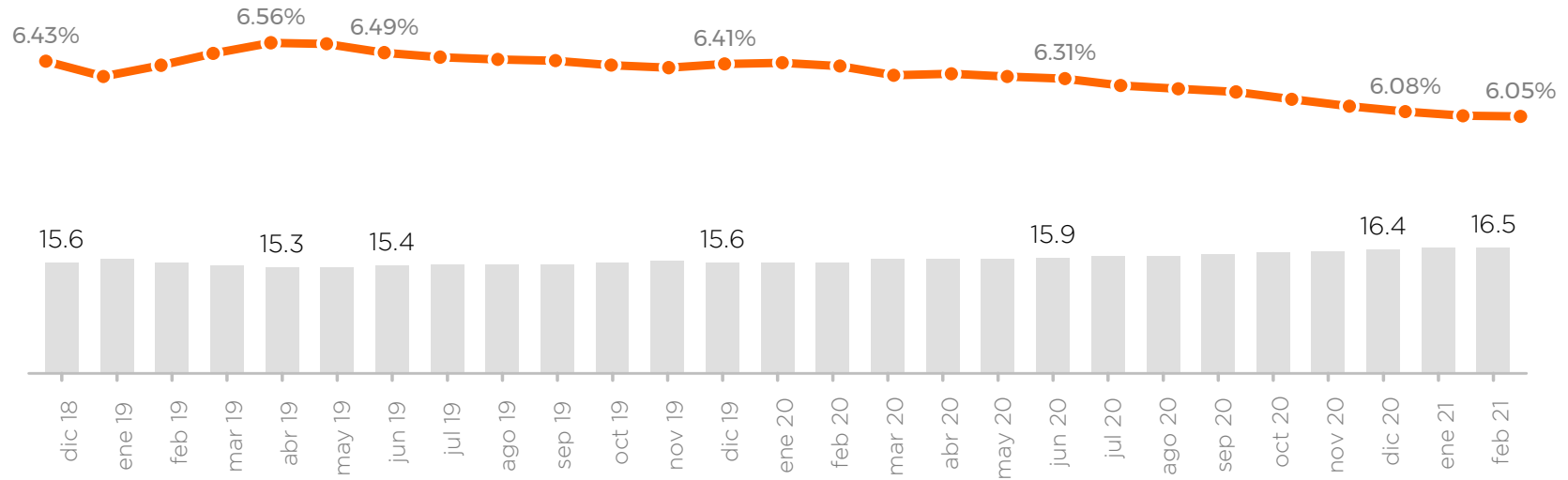
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

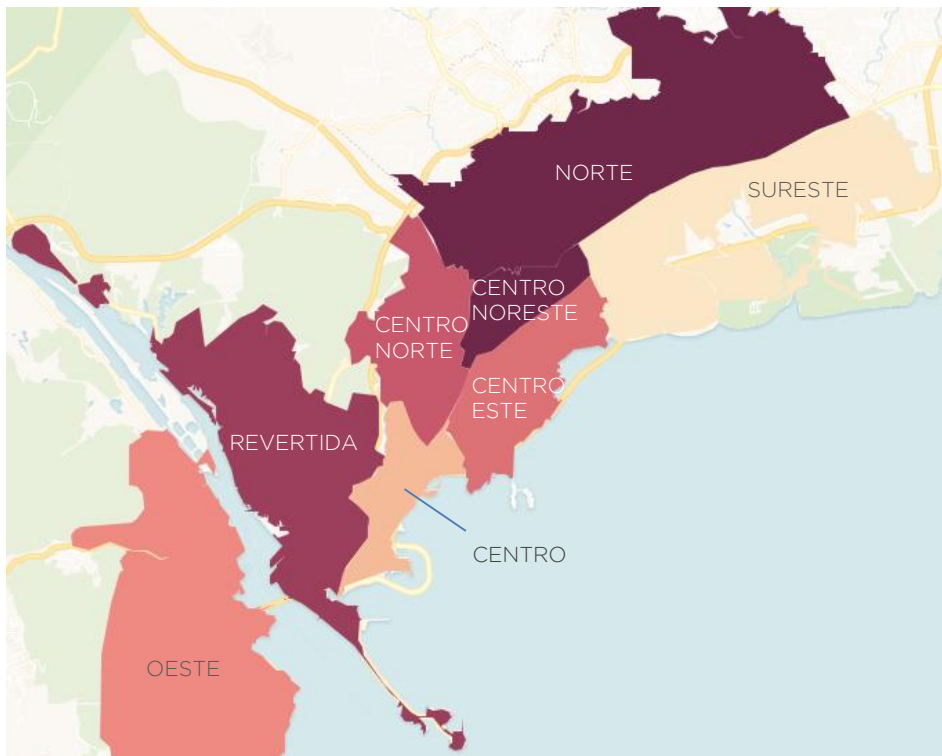


La relación alquiler anual / precio desciende a 6.05% anual.

Se necesitan 16.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra 5.8% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

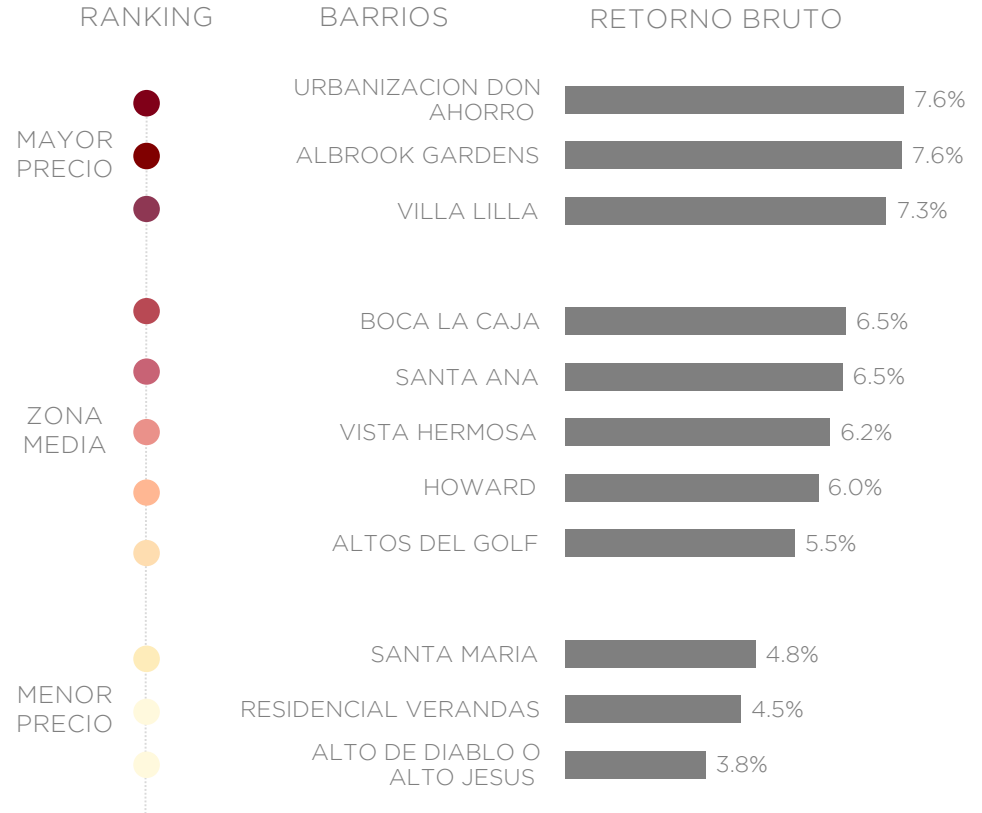
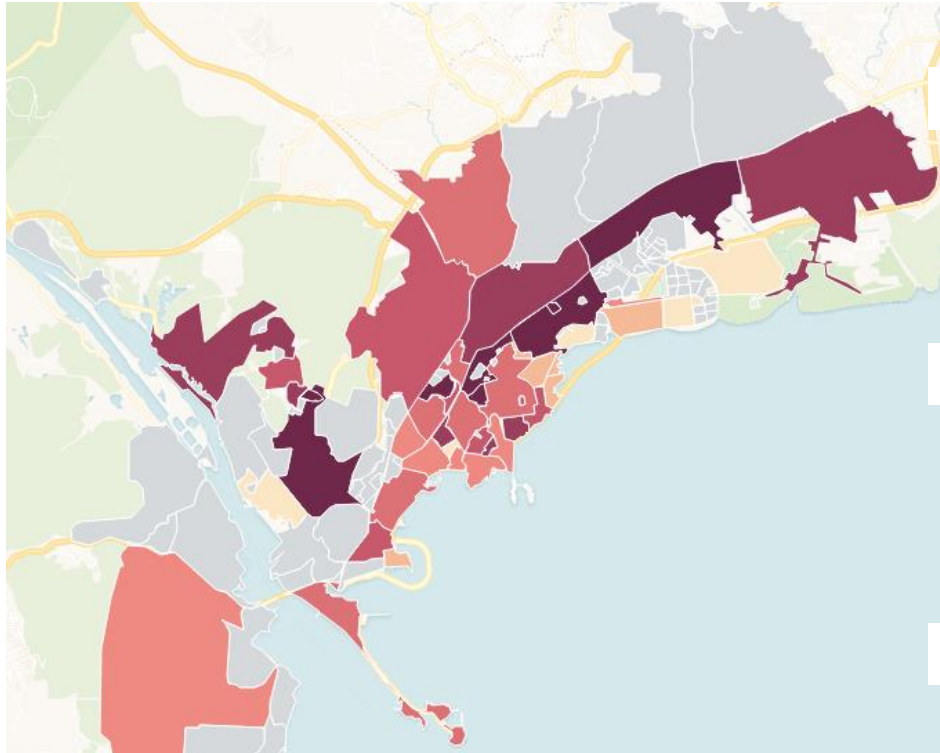


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO NORESTE	6.7%	=	▼
NORTE	6.4%	▲	▼
REVERTIDA	6.4%	▼	▲
CENTRO NORTE	6.3%	=	▼
CENTRO ESTE	6.2%	=	▼
PANAMA CITY	6.0%	=	▼
OESTE	5.8%	▲	▼
CENTRO	5.7%	▼	▼
SUR ESTE	5.6%	▲	▼

Centro Noreste es la región con mayor retorno. Mayoría de regiones con descenso de retorno.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



Urbanización Don Ahorro y Albrook Gardens son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO