



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
MAYO 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS DETIENEN CAIDA

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.084 USD/m², sube 0.2% respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 1.1%. Contemplando la inflación la caída real de precio es de 4.2%. Desde enero 2019 los precios acumulan caída de 8.1%

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 223 mil.

ALQUILER

SIGUE BAJA DE PRECIO, -2.4% EN 2021

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 720 por mes, baja 0.2% en el mes. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.4%.

Oeste y Centro son las regiones con mayor baja interanual de precio, -13.2% y -10.7% respectivamente en los últimos doce meses.

RENTABILIDAD

RETORNO 6.07% ANUAL

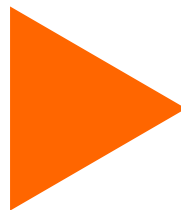
La relación alquiler anual / precio se mantiene en 6.07% anual. Se necesitan 16.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra 4.2% más que un año atrás.

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

Urbanización Don Ahorro y Parque Industrial 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

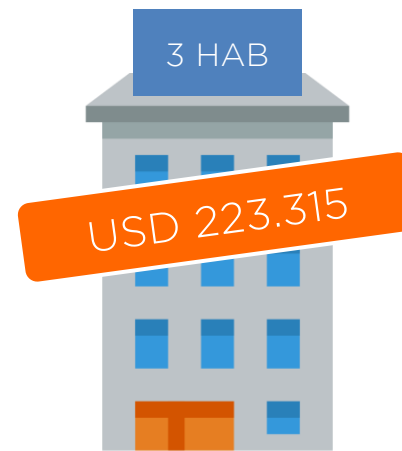
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.139 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.030 USD/M2

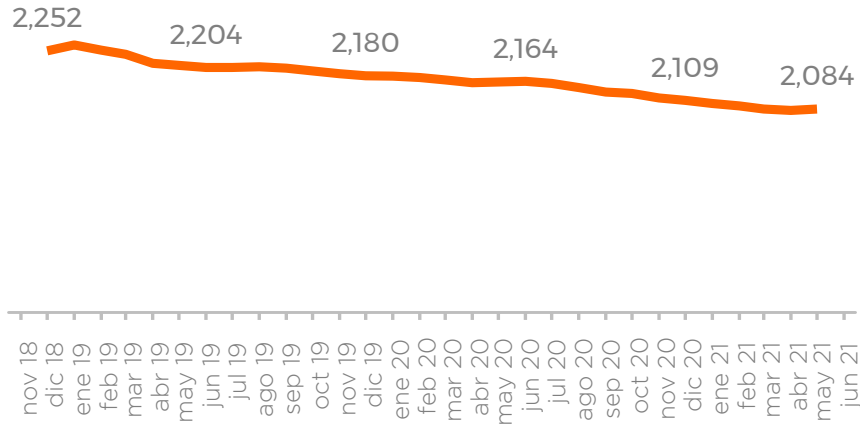
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 149 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 223 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

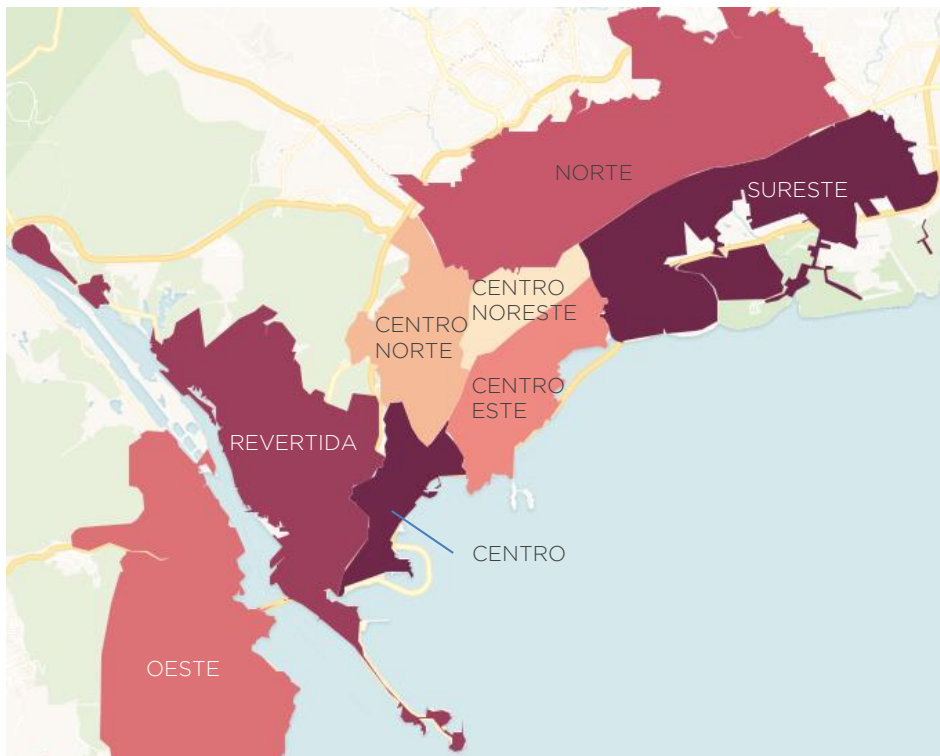
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	1.8%	3.1%	S/D
PANAMA INDEX	0.2%	-1.1%	-3.6%
IPMC	1.8%	1.8%	4.7%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.084 USD/m2, sube 0.2% respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 1.1%.

Contemplando la inflación la caída real de precio es de 4.2%. Desde enero 2019 los precios acumulan caída de 8.1%

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

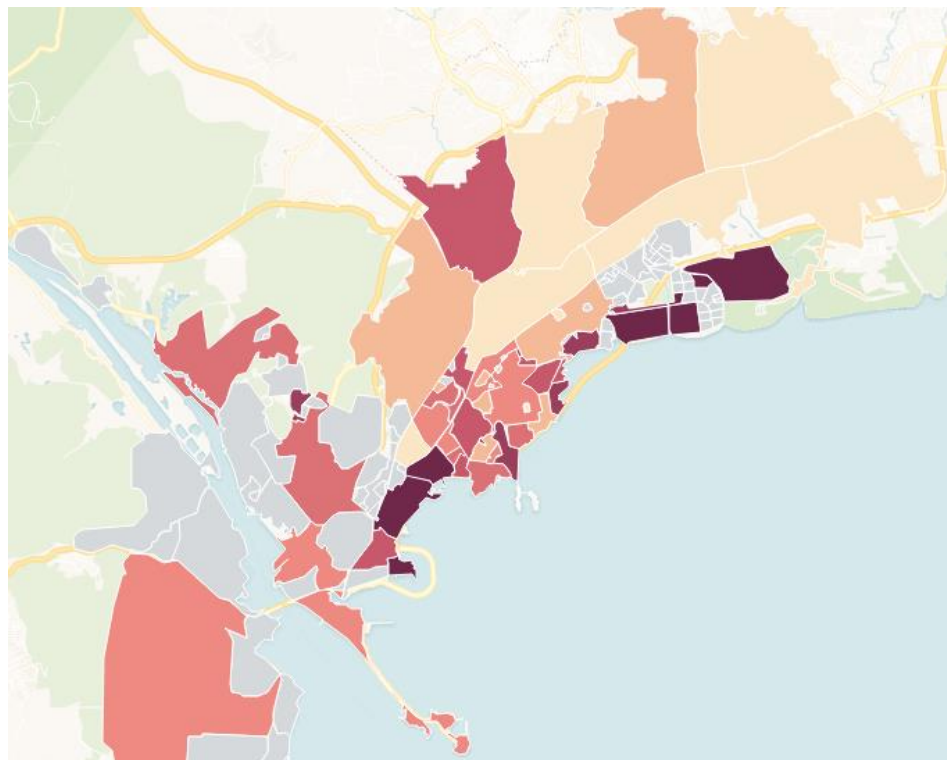


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,351	0.8%	-2.9%
CENTRO	2,244	-0.1%	-2.3%
PANAMA CITY	2,084	0.2%	-3.6%
REVERTIDA	2,031	-0.4%	-9.2%
NORTE	2,004	-0.2%	1.8%
OESTE	1,989	0.7%	-5.0%
CENTRO ESTE	1,987	0.0%	-3.3%
CENTRO NORTE	1,894	0.4%	-6.0%
CENTRO NORESTE	1,729	0.6%	-6.5%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.351 por m2. Casi todas las áreas registran baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



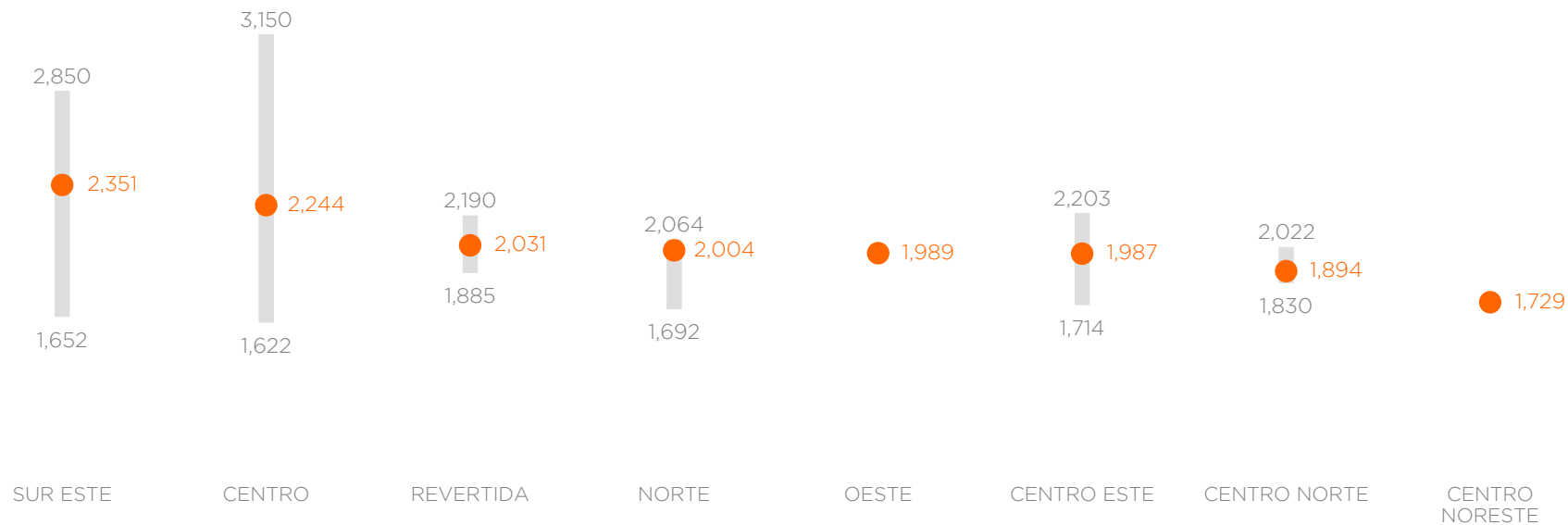
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	3,150
	COSTA AZUL	2,850
	SANTA MARIA	2,714
ZONA MEDIA	URBANIZACION SAN GERARDO DE MAYELA	2,111
	VISTA HERMOSA	2,022
	EL CARMEN	1,970
	SAN SEBASTIAN	1,936
	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	1,879
MENOR PRECIO	VILLALOBOS	1,692
	CIUDAD RADIAL	1,652
	LA CRESTA	1,622

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

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

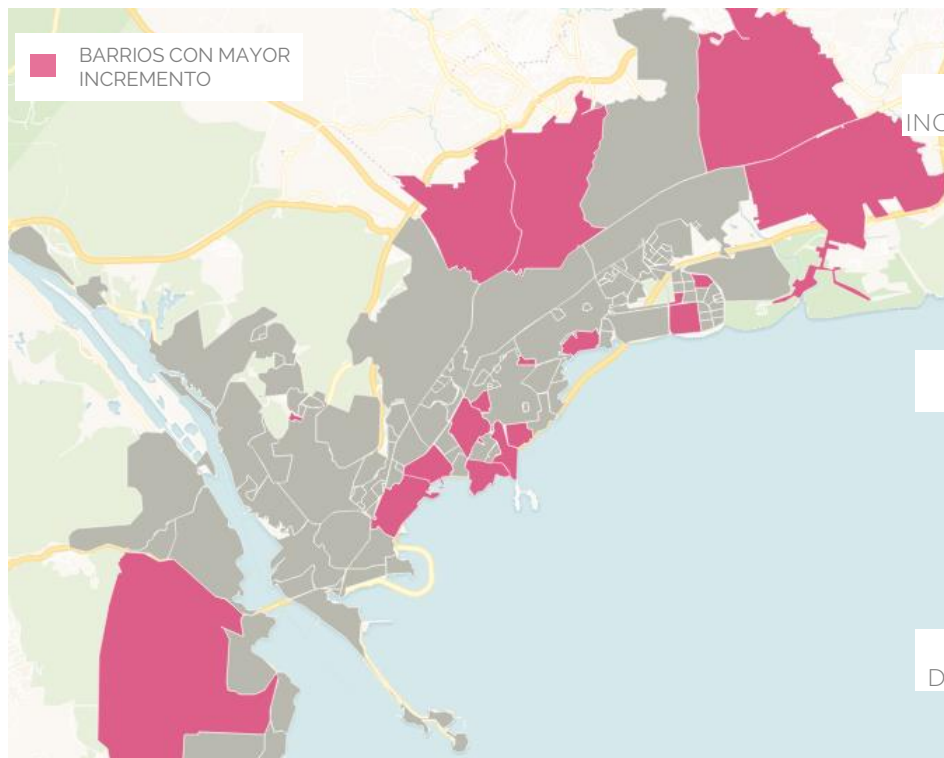
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro 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

●	COSTA AZUL	7.8%
●	PANAMA VIEJO	7.3%
●	DON BOSCO	6.9%
●	NUEVO PAITILLA	-1.5%
●	NUEVO REPARTO EL CARMEN	-3.0%
●	MARBELLA	-4.9%
●	PARQUE INDUSTRIAL	-5.8%
●	COCO DEL MAR	-7.9%
●	AMADOR	-16.8%
●	LA CRESTA	-17.8%
●	SANTA ANA	-18.2%

Costa Azul es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Santa Ana 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

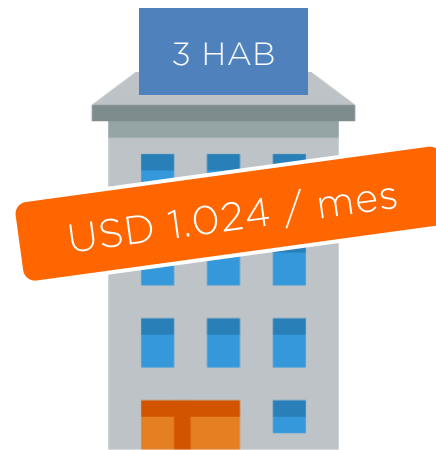
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 10.3 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.3 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 720, o USD 10.3 por m2.

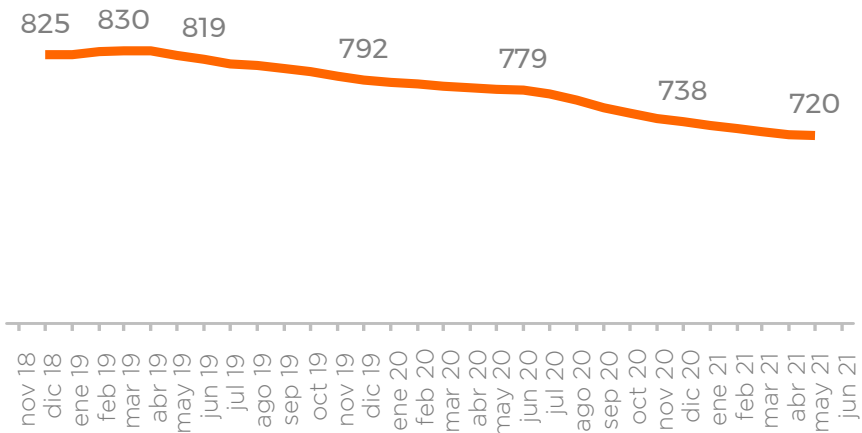
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.024.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



VARIACIONES ACUMULADAS

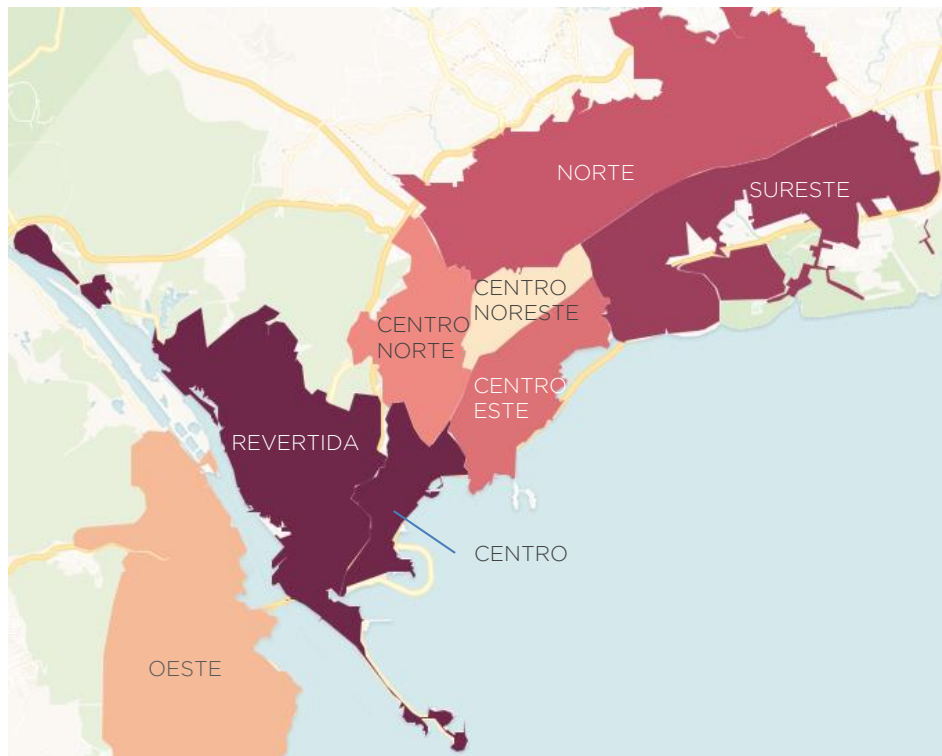
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	1.8%	3.1%	S/D
PANAMA INDEX	-0.2%	-2.4%	-7.7%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 720 por mes, baja 0.2% en el mes.

En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.4%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

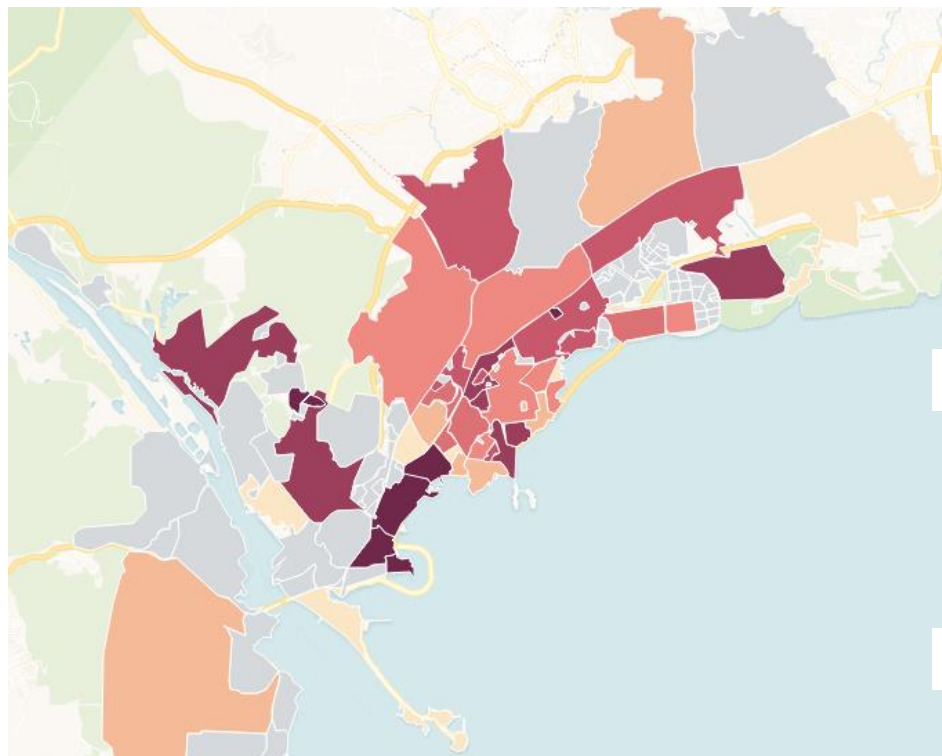


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	772	-0.8%	-10.7%
REVERTIDA	762	-0.9%	-8.5%
PANAMA CITY	720	-0.2%	-7.7%
SUR ESTE	716	0.8%	-4.2%
NORTE	712	-0.8%	-3.9%
CENTRO ESTE	708	-0.2%	-7.5%
CENTRO NORTE	690	-0.5%	-9.8%
OESTE	683	-2.7%	-13.2%
CENTRO NORESTE	680	0.2%	-8.2%

Centro es la región con mayor precio medio, USD 772 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



ALBROOK GARDENS



URBANIZACION DON
AHORRO



PUNTA PACIFICA



SAN SEBASTIAN



OBARRIO



LOMA ALEGRE



EL CANGREJO



URBANIZACION SAN
GERARDO DE MAYELA



NUEVO CAMPO ALEGRE



ALTO DE DIABLO O
ALTO JESUS

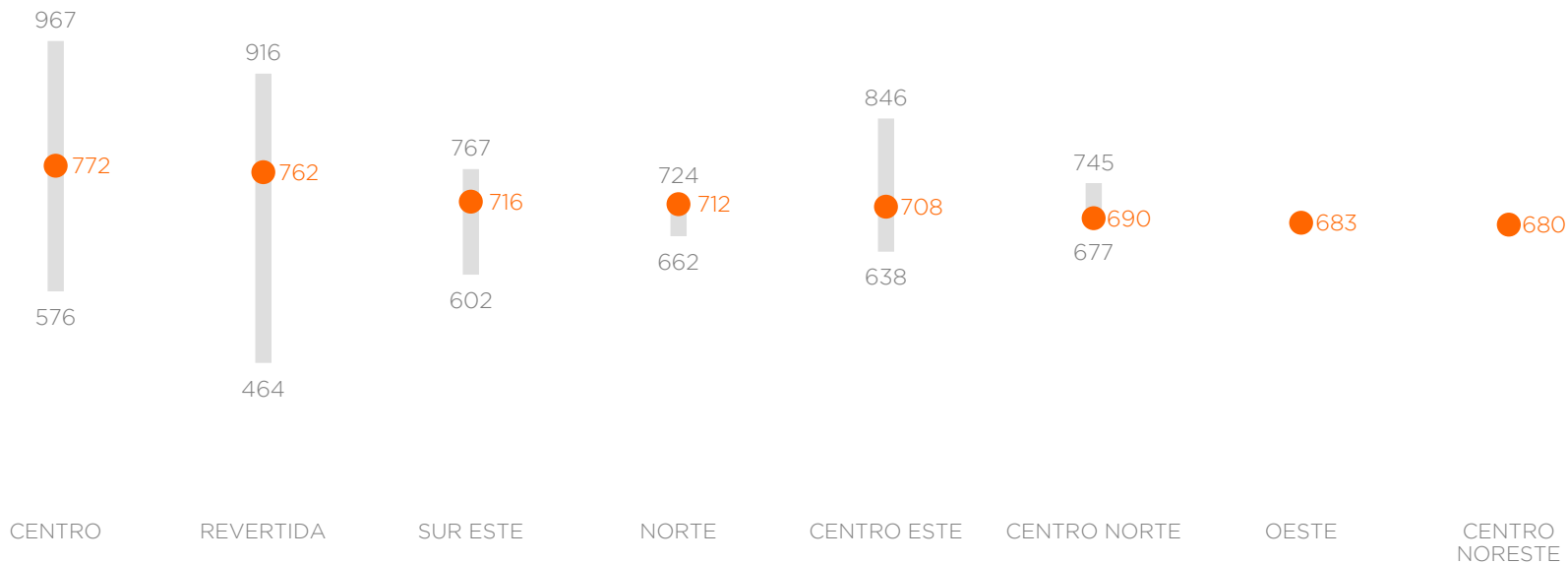


San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 967 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

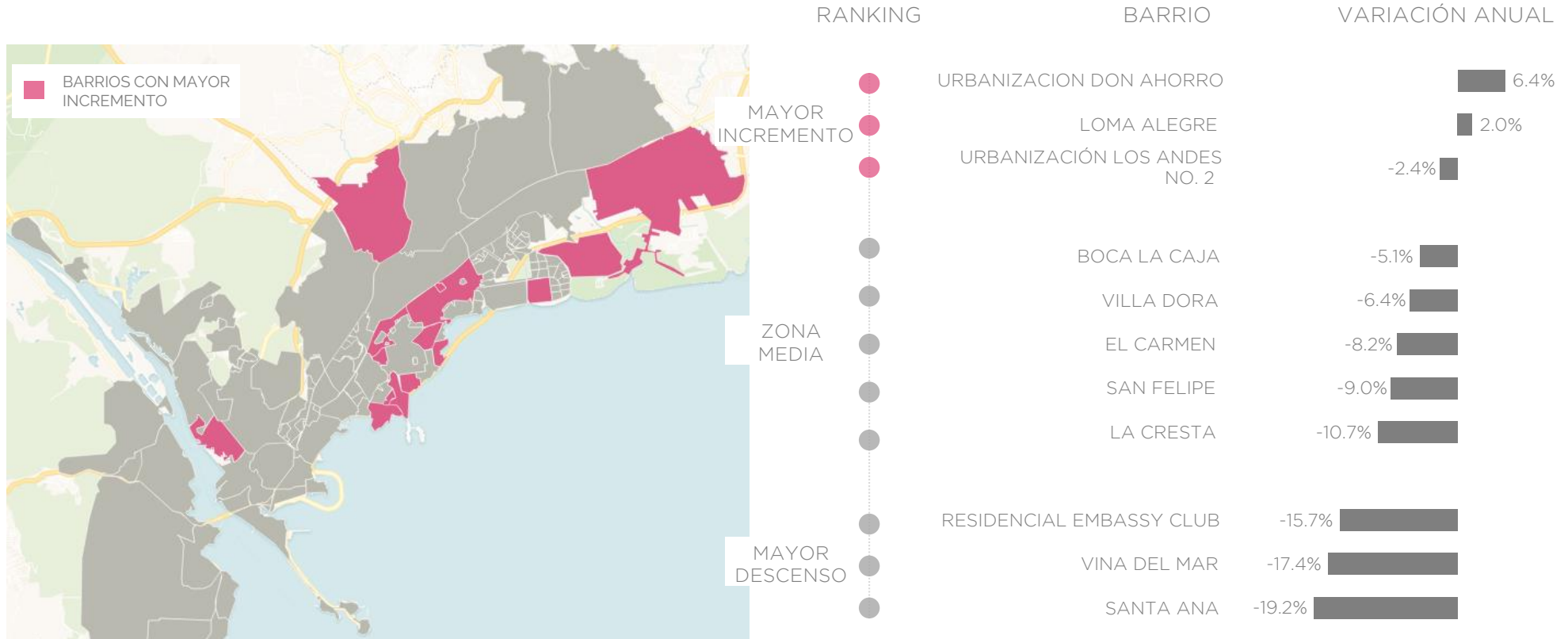
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



Urbanización Don Ahorro es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Santa Ana el de mayor retroceso.



03

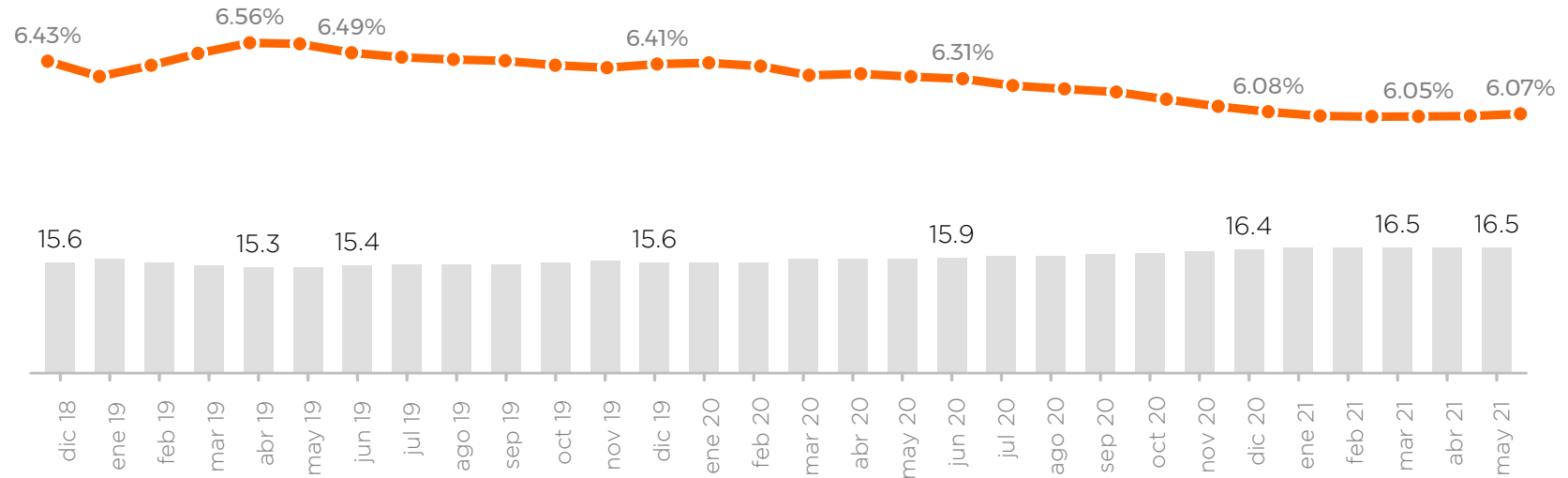
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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 mantiene en 6.07% anual.

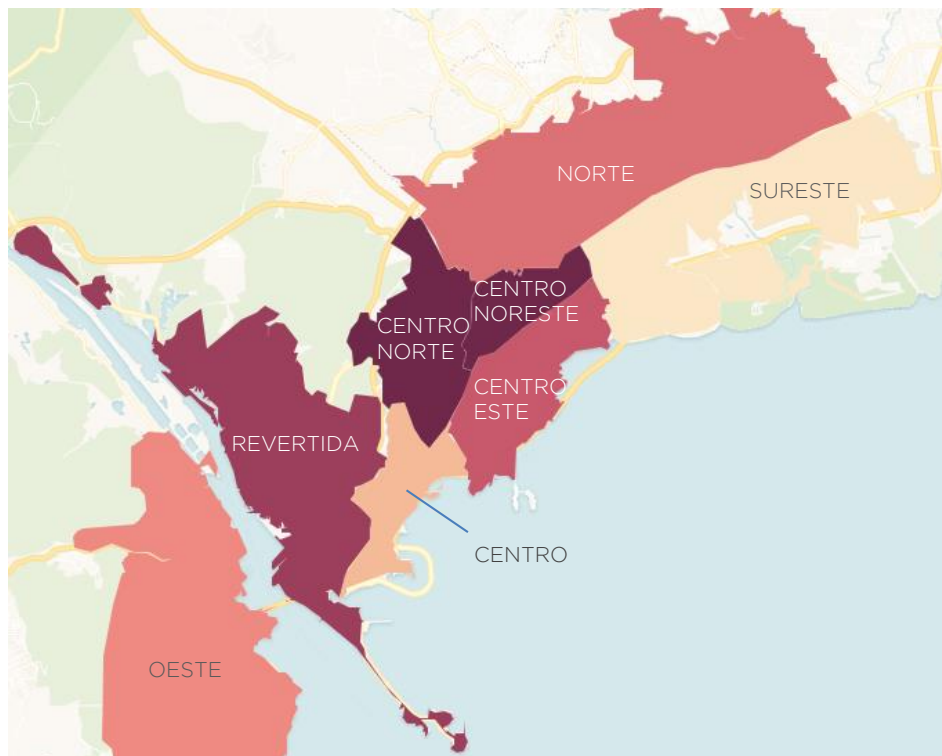
Se necesitan 16.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra 4.2% más que un año atrás.

AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

VARIACIÓN
MES ANUAL

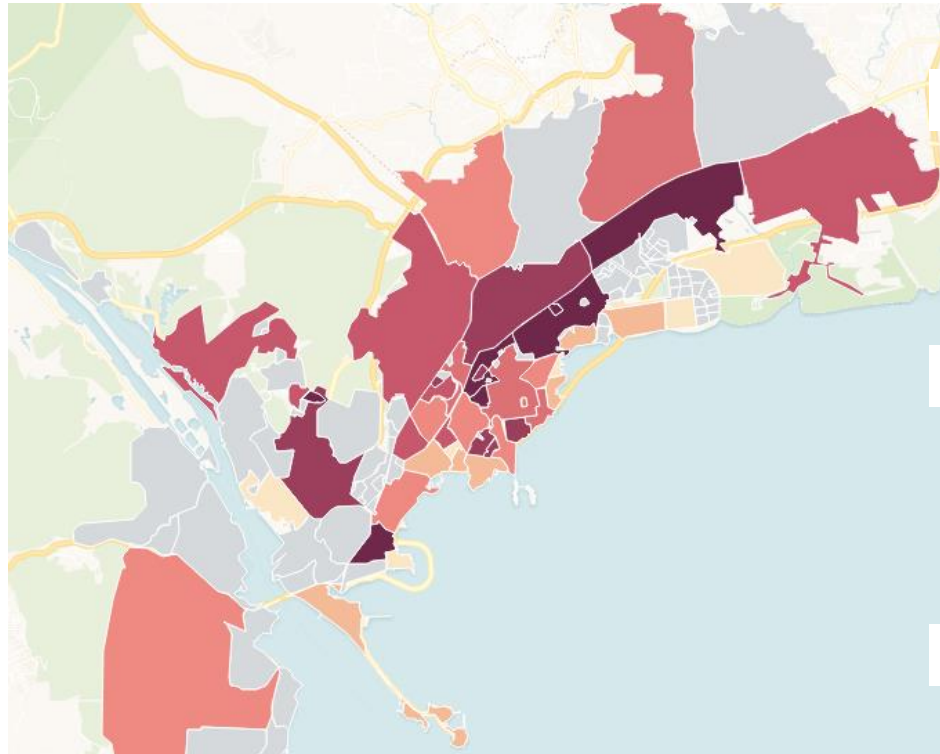


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
● CENTRO NORESTE	6.7%	=	▼
● CENTRO NORTE	6.4%	=	▼
● REVERTIDA	6.2%	▲	=
● CENTRO ESTE	6.2%	=	▼
● NORTE	6.2%	▼	▼
○ PANAMA CITY	6.1%	=	▼
● OESTE	5.9%	▼	▼
● CENTRO	5.9%	▲	▼
● SUR ESTE	5.6%	=	▼

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

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	URBANIZACION DON AHORRO	8.5%
	PARQUE INDUSTRIAL	7.2%
	VILLA LILLA	7.0%
ZONA MEDIA	ALBROOK	6.6%
	CAMPO ALEGRE	6.5%
	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	6.2%
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	6.0%
	PUNTA PAITILLA	5.8%
MENOR PRECIO	URBANIZACION SAN GERARDO DE MAYELA	4.9%
	SANTA MARIA	4.8%
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	4.0%

Urbanización Don Ahorro y Parque Industrial son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO