



# COMPREOALQUILE INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA**  
AGOSTO 2021

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### PRECIOS BAJAN 2.2% EN 2021

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.062 USD/m<sup>2</sup>, baja 0.5% respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 2.2%. Contemplando la inflación la caída real de precio es de 2.9%. Desde enero 2019 los precios acumulan caída de 9.1%.

### ALQUILER

#### SE DESACELERA LA CAÍDA DE PRECIO

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 717 por mes. Se desacelera la baja de precio: agosto 0.1% por debajo del mes previo, la caída mensual más acotada de los últimos 24 meses. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.7%. Contemplando la inflación cae 3.4% en 2021

### RENTABILIDAD

#### RETORNO 6.19% ANUAL

La relación alquiler anual / precio sube levemente a 6.19% anual. Se necesitan 16.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.7% más que un año atrás.

Centro Noreste es la región con mayor retorno. Oeste es la región con menor retorno. Parque Industrial y Parque Lefevre 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 2.121 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.003 USD/M2

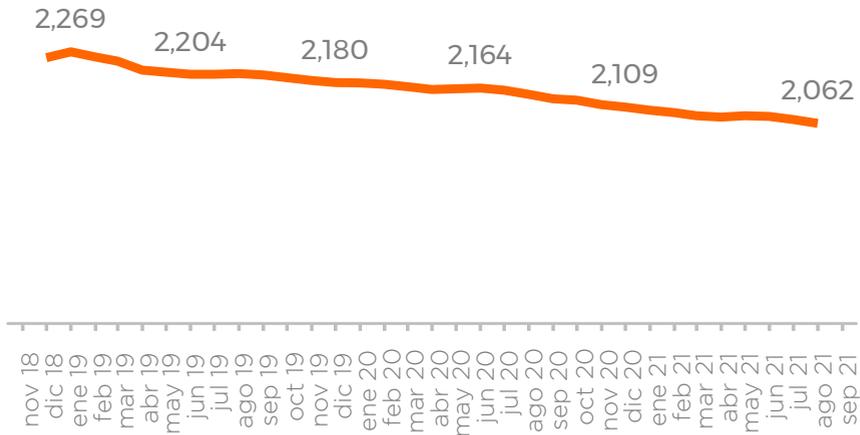
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148.4 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 220.3 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

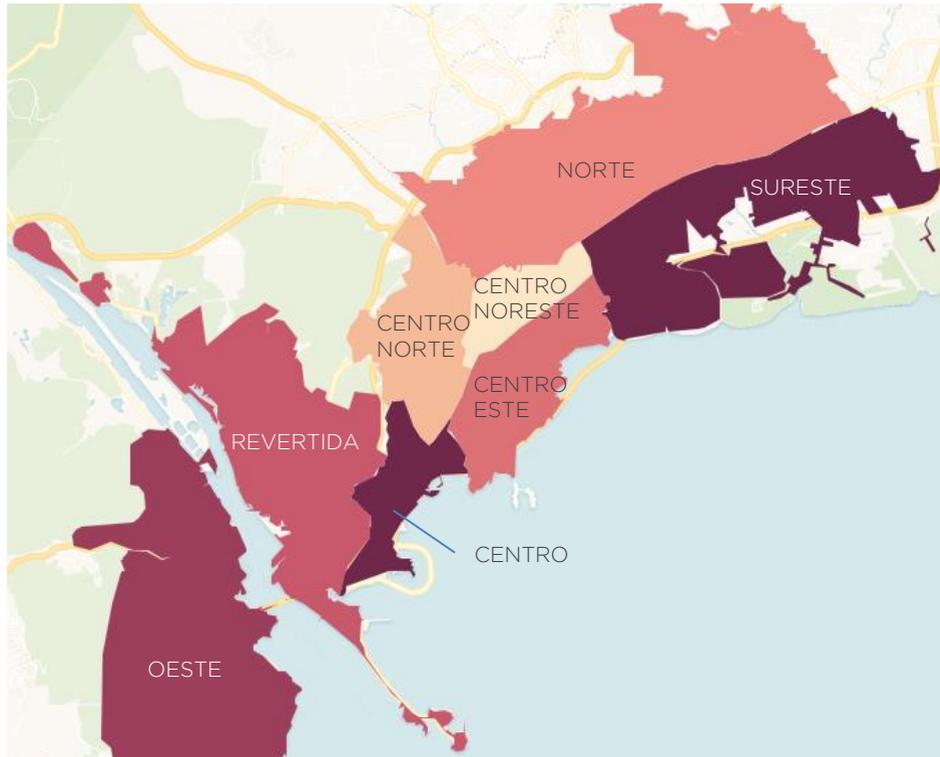
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	-1.0%	0.7%	0.0%
PANAMA INDEX	-0.5%	-2.2%	-3.9%
IPMC	1.8%	1.8%	4.7%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.062 USD/m2, baja 0.5% respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 2.2%.

Contemplando la inflación la caída real de precio es de 2.9%. Desde enero 2019 los precios acumulan caída de 9.1%

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

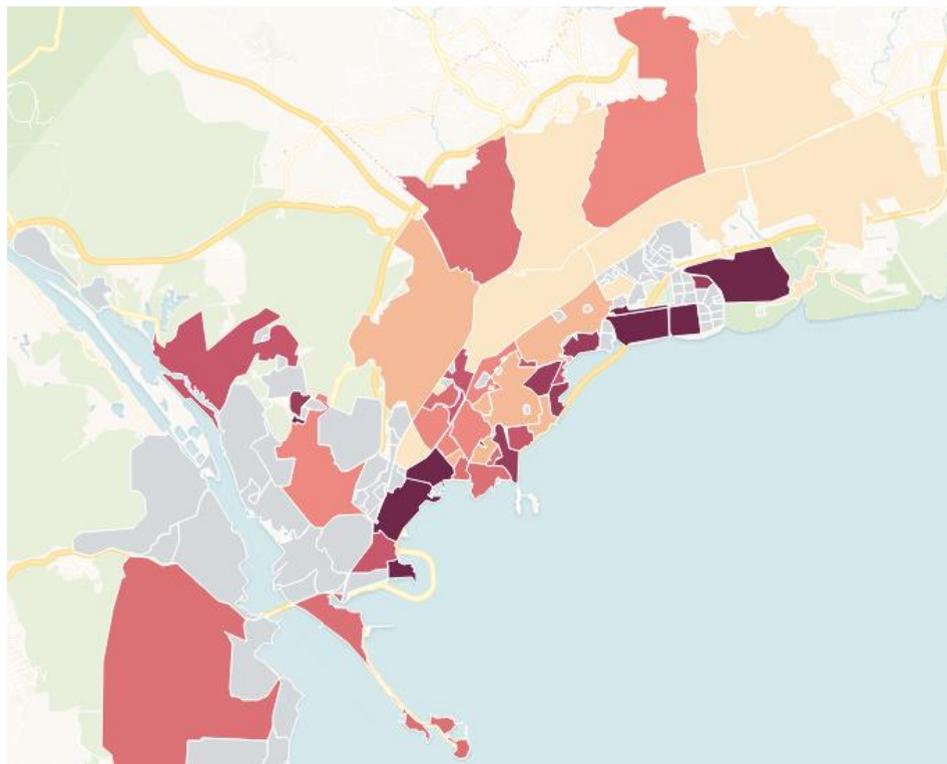


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,336	-0.4%	-3.2%
CENTRO	2,201	-0.7%	-4.2%
PANAMA CITY	2,062	-0.5%	-3.9%
OESTE	2,062	3.7%	-10.0%
REVERTIDA	2,043	0.3%	-6.1%
CENTRO ESTE	1,962	-0.6%	-3.6%
NORTE	1,940	-1.8%	-1.1%
CENTRO NORTE	1,884	-0.6%	-5.5%
CENTRO NORESTE	1,721	-0.7%	-7.0%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.336 por m2. Todas las áreas registran baja de precio interanual.

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN FELIPE	2,766
	●	SANTA MARIA	2,653
	●	BELLA VISTA	2,309
ZONA MEDIA	●	PANAMA VIEJO	2,154
	●	ALTOS DEL GOLF	2,012
	●	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	1,960
	●	CAMPO ALEGRE	1,926
	●	SAN FRANCISCO	1,861
MENOR PRECIO	●	PARQUE INDUSTRIAL	1,600
	●	URBANIZACION CHANIS	1,540
	●	DON BOSCO	1,506

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

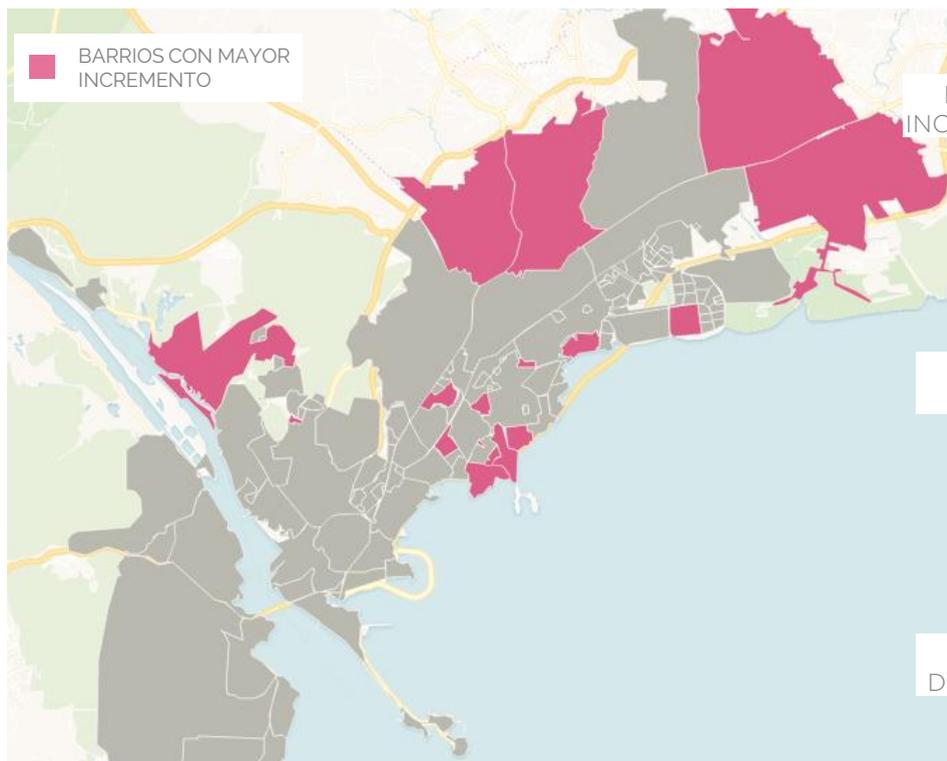
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio 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



GREEN VALLEY

7.9%



VILLALOBOS

7.2%



NUEVO PAITILLA

4.8%



CLAYTON

-0.9%



PARQUE LEFEVRE

-2.7%



URBANIZACION SAN GERARDO  
DE MAYELA

-4.2%



PARQUE DEL INDUSTRIAL  
COSTA DEL ESTE

-5.3%



CLUB DE GOLF

-6.7%



URBANIZACION LINARES

-16.4%



PARQUE INDUSTRIAL

-16.6%



RESIDENCIAL LAS PALMERAS  
DEL ESTE

-18.9%

Green Valley es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Resi. Las Palmeras del Este 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 10.2 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.3 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 717, o USD 10.2 por m2.

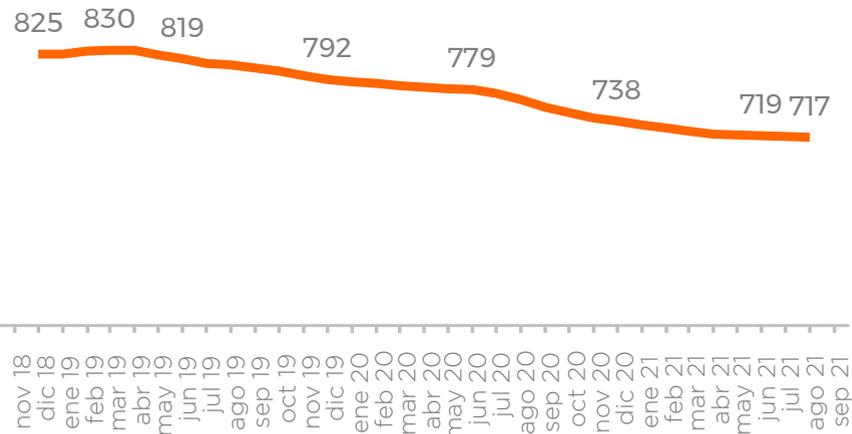
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.027.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



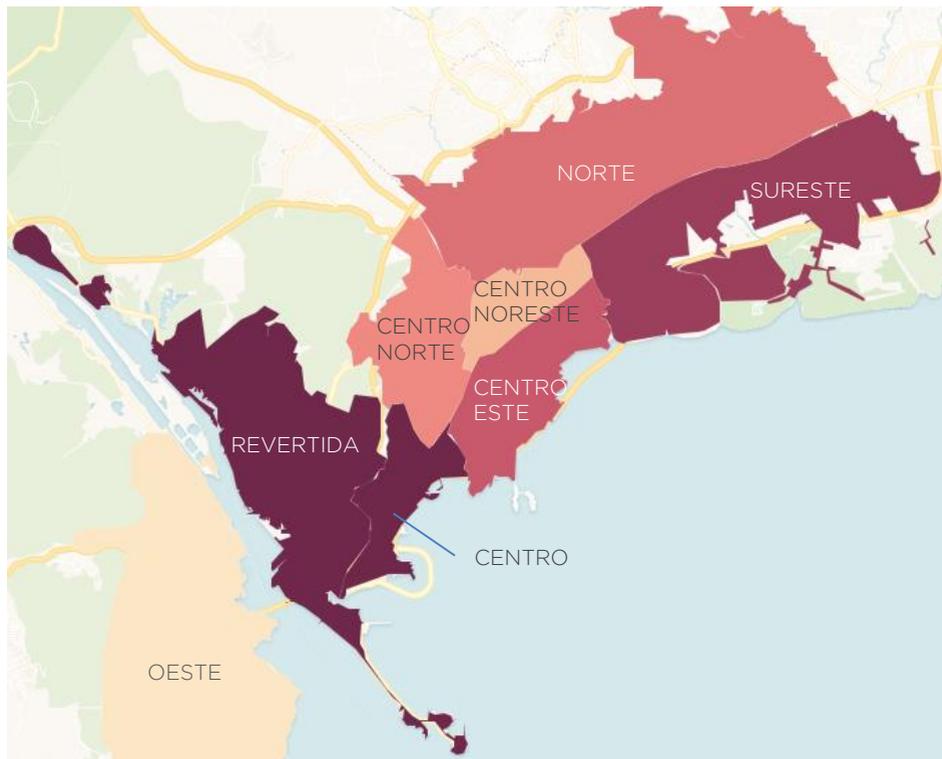
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	-1.0%	0.7%	0.0%
PANAMA INDEX	-0.1%	-2.7%	-6.4%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 717 por mes. Se desacelera la baja de precio: agosto 0.1% por debajo del mes previo, la caída mensual más acotada de los últimos 24 meses. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.7%. Contemplando la inflación cae 3.4% en 2021

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

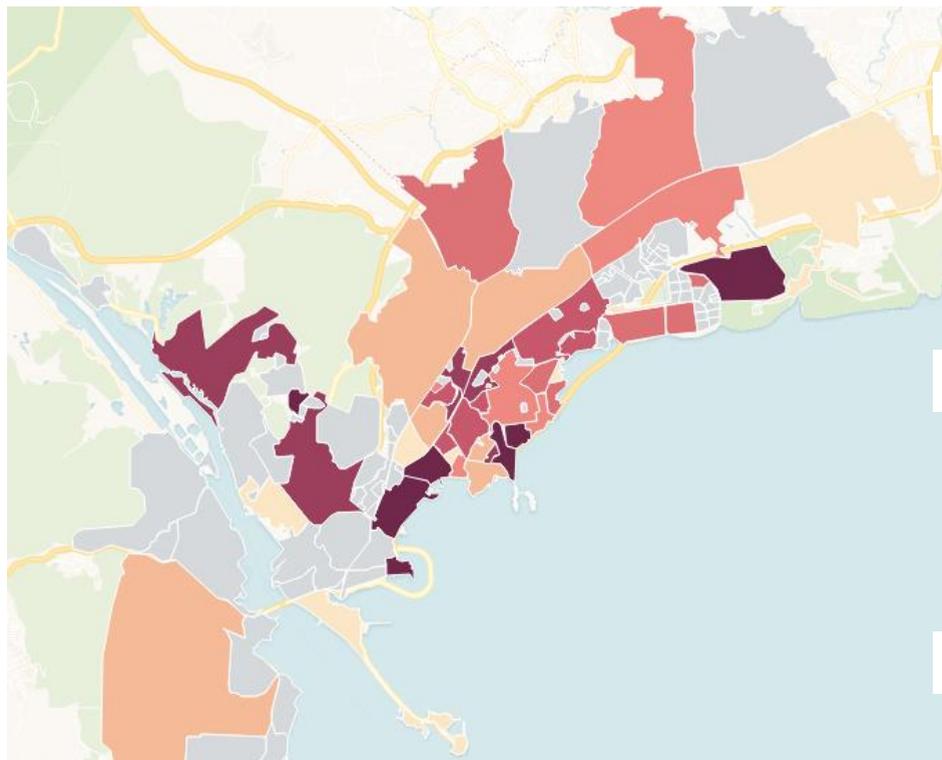


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	769	-0.1%	-8.9%
REVERTIDA	747	-0.5%	-9.8%
SUR ESTE	719	0.4%	-4.0%
PANAMA CITY	717	-0.1%	-6.4%
CENTRO ESTE	707	0.0%	-5.3%
NORTE	694	-0.7%	-4.5%
CENTRO NORTE	679	-0.8%	-9.0%
CENTRO NORESTE	676	-0.5%	-6.5%
OESTE	662	1.7%	-11.5%

Centro es la región con mayor precio medio, USD 769 por mes para un depto. de 70m2. Oeste es la más económica.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



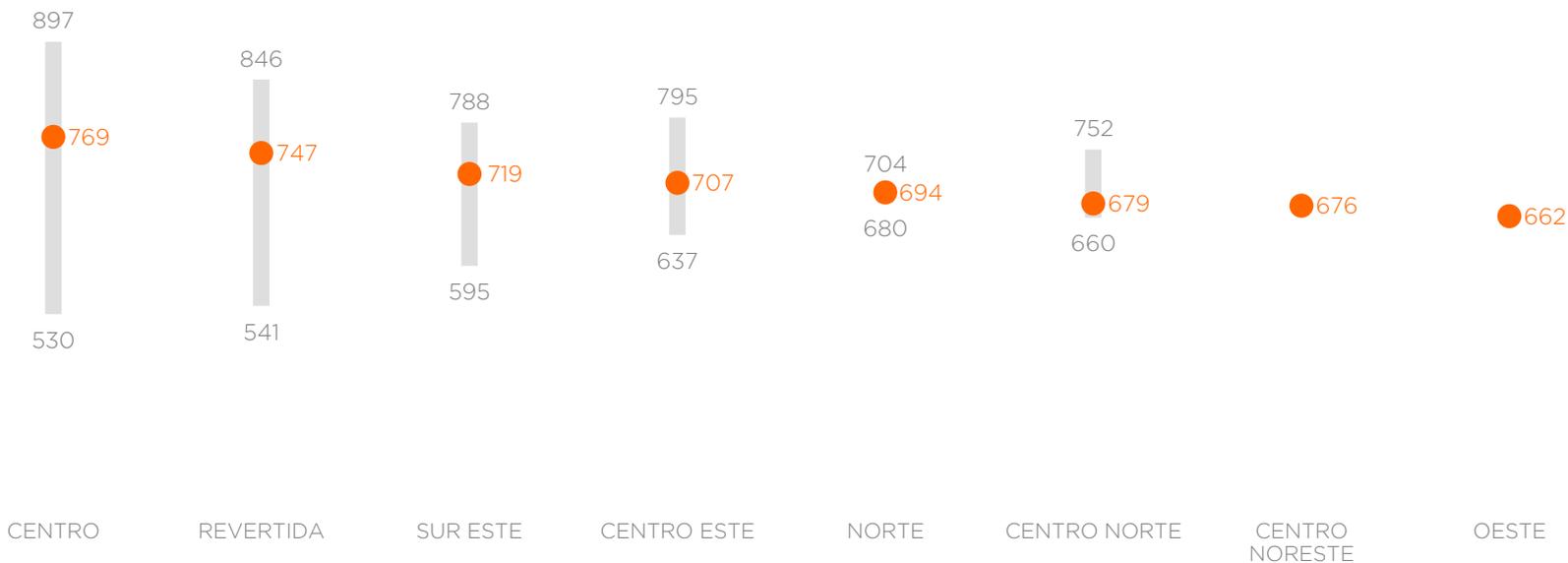
	RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	1	SAN FELIPE	897
	2	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	846
	3	BELLA VISTA	796
ZONA MEDIA	4	EL CARMEN	742
	5	VILLA LILLA	709
	6	COSTA DEL ESTE	699
	7	MARBELLA	684
	8	PUEBLO NUEVO	676
MENOR PRECIO	9	URBANIZACION SAN GERARDO DE MAYELA	595
	10	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	541
	11	LA CRESTA	530

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 897 por mes.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

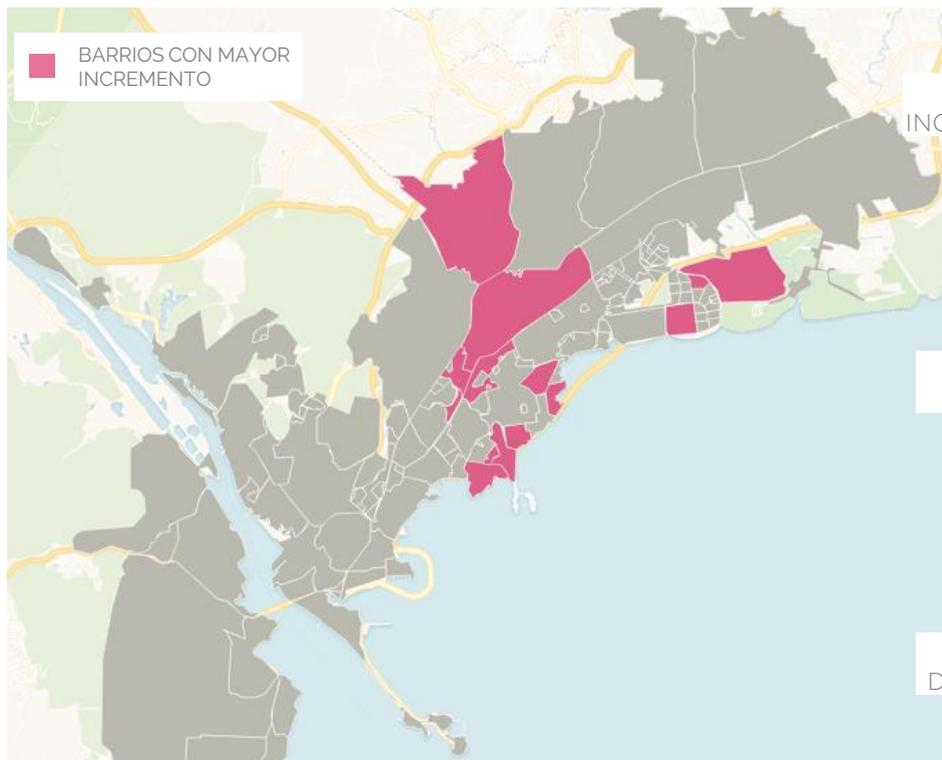
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/MES



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

# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

●	BOCA LA CAJA	10.3%
●	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	10.0%
●	LOMA ALEGRE	-0.4%
●	PUNTA PAITILLA	-4.0%
●	CALIDONIA	-6.9%
●	OBARRIO	-7.8%
●	PARQUE INDUSTRIAL	-8.4%
●	AMADOR	-9.4%
●	SAN FELIPE	-15.5%
●	MARBELLA	-16.2%
●	NUEVO CAMPO ALEGRE	-16.8%

Boca La Caja es el barrio con mayor incremento de precio. Mayoría de barrios con baja de precio. Nuevo Campo Alegre el de mayor retroceso.

03

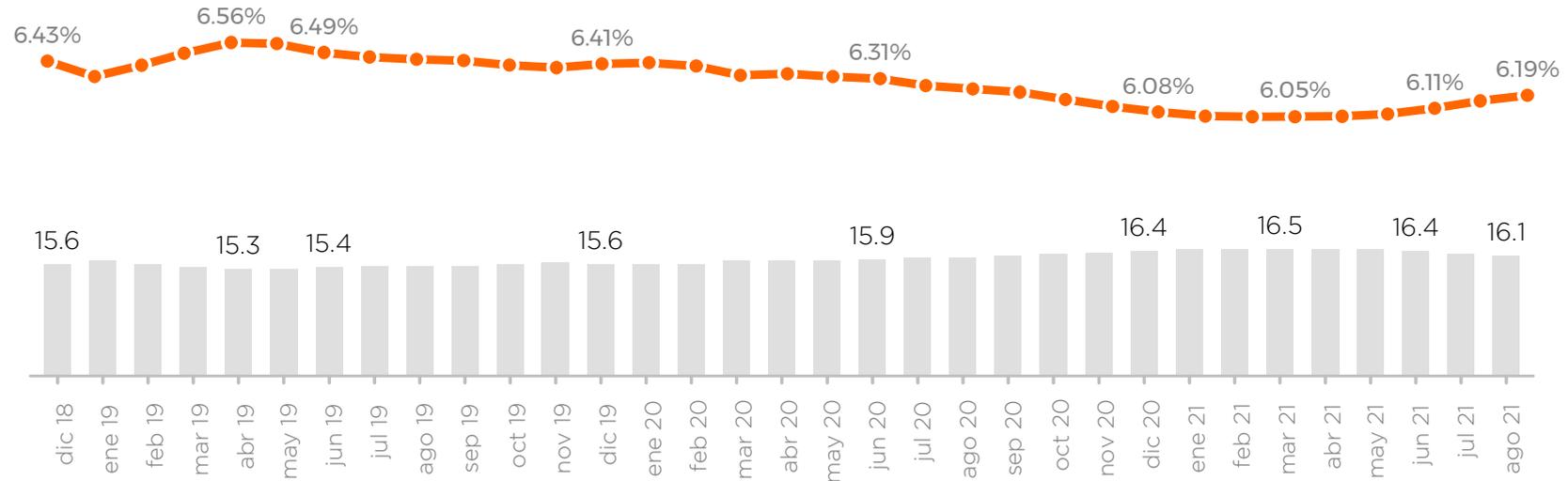
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



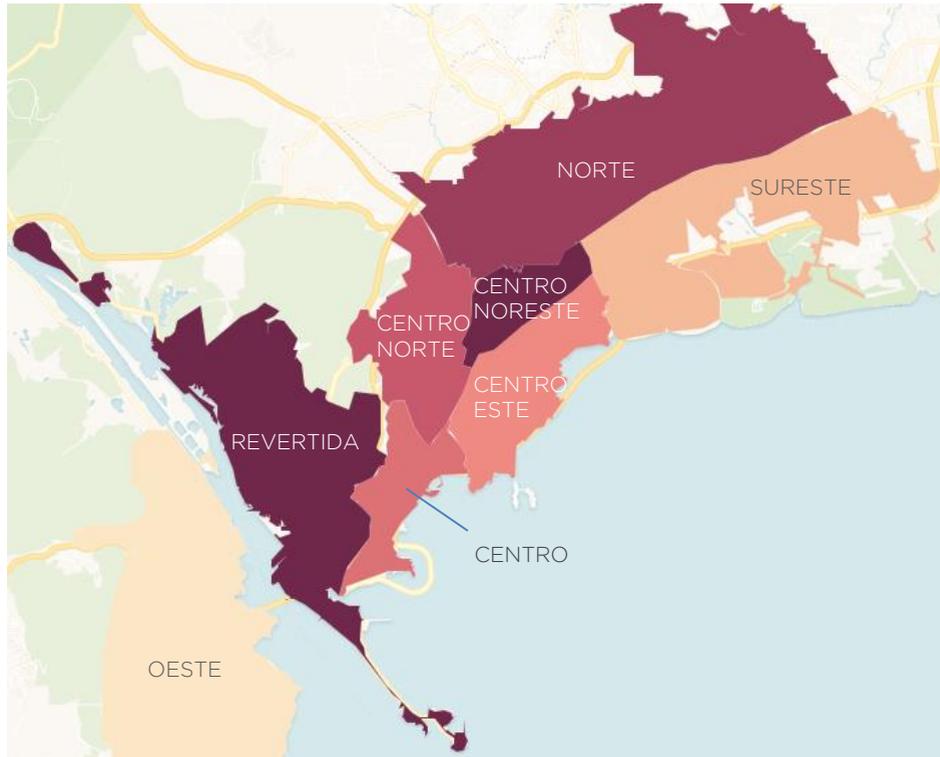
La relación alquiler anual / precio sube levemente a 6.19% anual.

Se necesitan 16.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.7% más que un año atrás.

AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

# RENTABILIDAD

## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

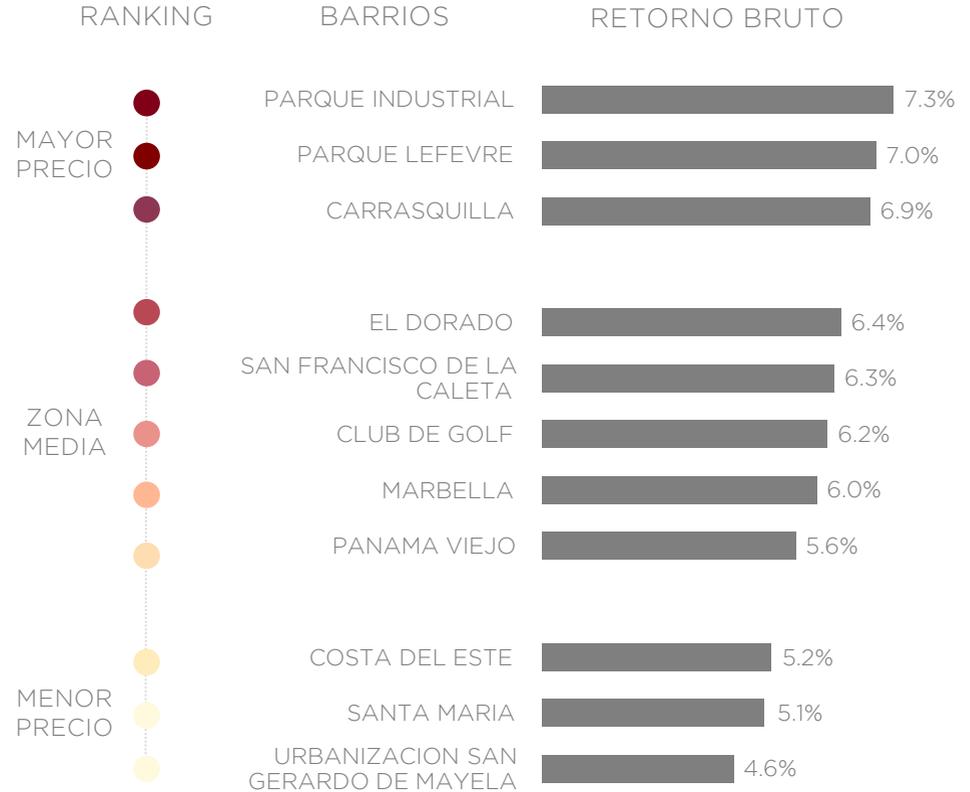
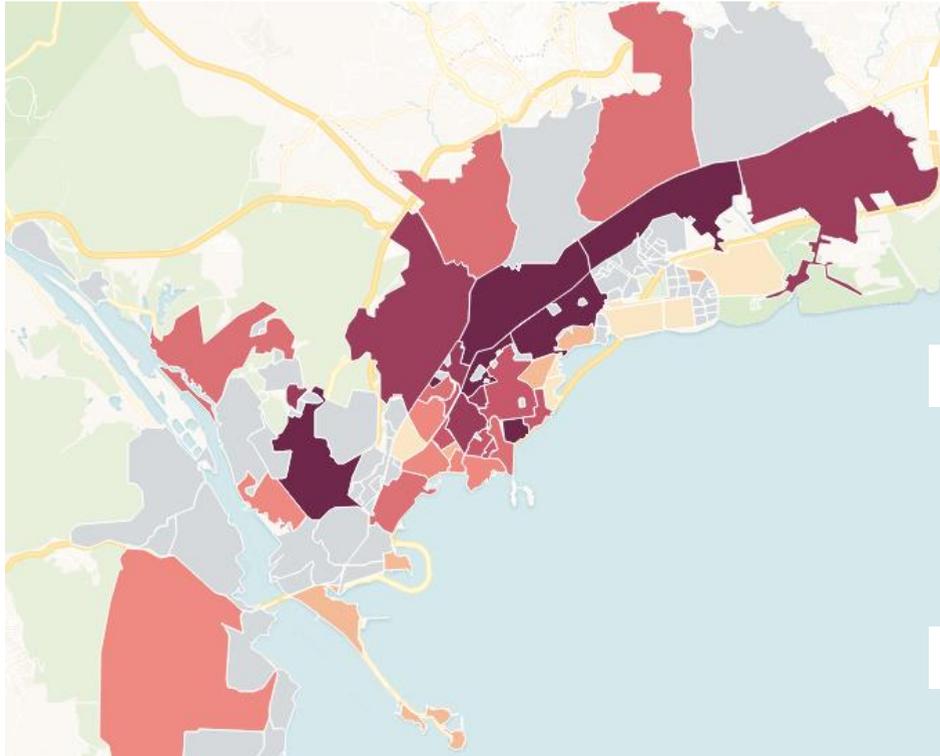


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO NORESTE	6.7%	=	=
REVERTIDA	6.6%	▲	▲
NORTE	6.4%	▲	=
CENTRO NORTE	6.3%	▼	▼
CENTRO	6.2%	▲	=
PANAMA CITY	6.2%	=	=
CENTRO ESTE	6.2%	=	▼
SUR ESTE	5.9%	▲	▲
OESTE	5.8%	▲	▼

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

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



Parque Industrial y Parque Lefevre son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



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

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

# INFORME DE MERCADO