



# COMPREOALQUILE INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA**  
OCTUBRE 2021

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### PRECIOS BAJAN 2.3% EN 2021

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.060 USD/m<sup>2</sup>, sin cambios respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 2.3%. Contemplando la inflación la caída real de precio es de 2.9%.

### ALQUILER

#### PRECIOS SUBEN 0.1% EN EL MES

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 718 por mes, sube 0.1% respecto al mes previo. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.7%. Contemplando la inflación cae 3.3% en 2021.

### RENTABILIDAD

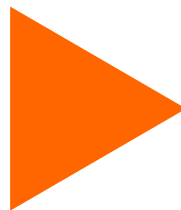
#### RETORNO 6.20% ANUAL

La relación alquiler anual / precio se mantiene en 6.20% anual. Se necesitan 16.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.5% menos que un año atrás.

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 2.122 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.998 USD/M2

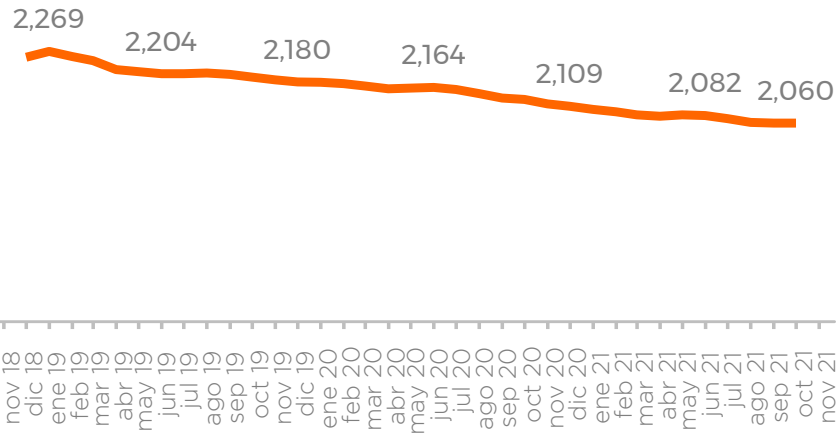
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148.5 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 219.7 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

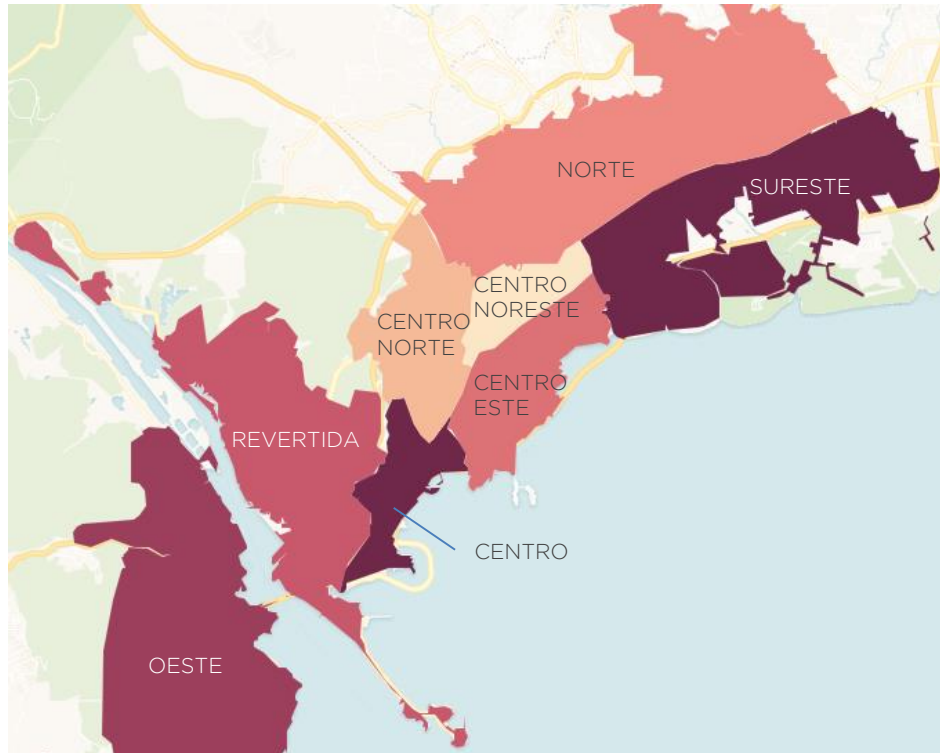
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.6%	0.0%
PANAMA INDEX	0.0%	-2.3%	-3.3%
IPMC	1.8%	1.8%	4.7%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.060 USD/m2, sin cambios respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 2.3%.

Contemplando la inflación la caída real de precio es de 2.9%.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

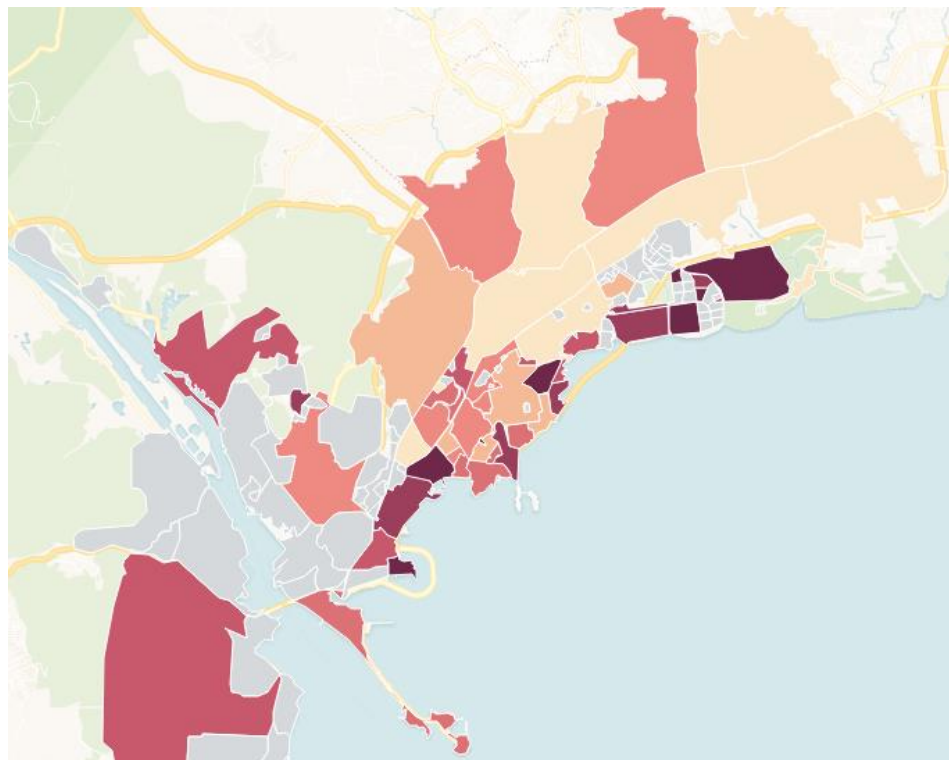


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,351	0.3%	-1.7%
CENTRO	2,191	-0.3%	-4.6%
OESTE	2,113	0.9%	-6.5%
PANAMA CITY	2,060	0.0%	-3.3%
REVERTIDA	2,043	-0.2%	-2.5%
CENTRO ESTE	1,960	0.0%	-3.2%
NORTE	1,908	-1.5%	-2.4%
CENTRO NORTE	1,872	-0.1%	-4.5%
CENTRO NORESTE	1,695	-0.1%	-7.6%

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

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	2,758
	SANTA MARIA	2,659
	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,441
ZONA MEDIA	URBANIZACION SAN GERARDO DE MAYELA	2,198
	VISTA HERMOSA	2,025
	SAN SEBASTIAN	1,960
	OBARRIO	1,923
	SAN FRANCISCO	1,866
MENOR PRECIO	PARQUE INDUSTRIAL	1,595
	CIUDAD RADIAL	1,591
	DON BOSCO	1,500

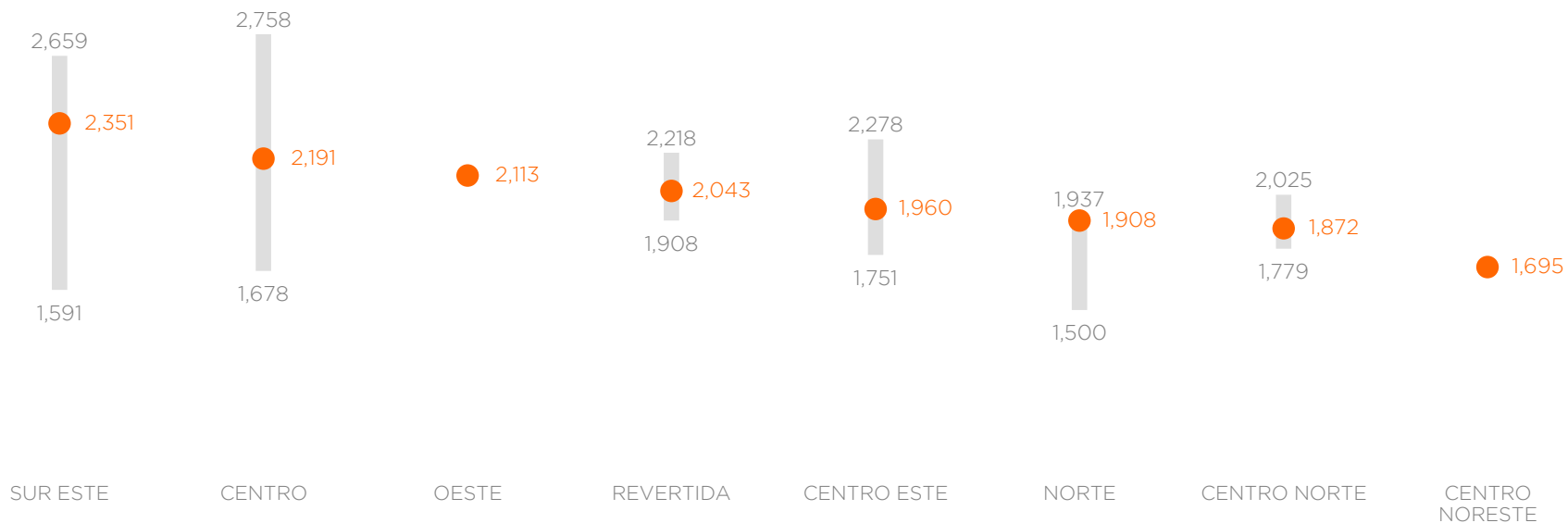
San Felipe (Centro) es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Don Bosco es el de menor precio.



# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

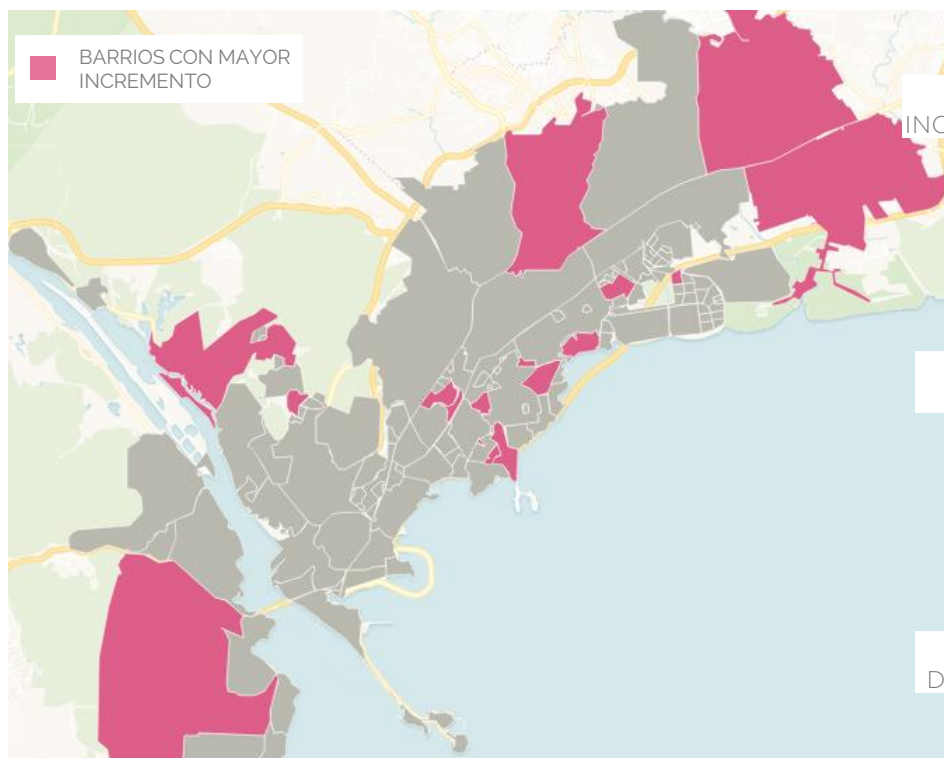
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



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
1	NUEVO PAITILLA	12.1%
2	URBANIZACION CHANIS	6.7%
3	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	5.5%
4	NUEVO REPARTO EL CARMEN	0.1%
5	PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	-1.9%
6	COSTA DEL ESTE	-2.8%
7	ALBROOK	-3.6%
8	OBARRIO	-5.2%
9	URBANIZACION LINARES	-13.6%
10	NUEVO CAMPO ALEGRE	-16.3%
11	RESIDENCIAL ANTIGUA	-18.4%

Nuevo Paitilla es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Residencial Antigua es el de mayor retroceso.



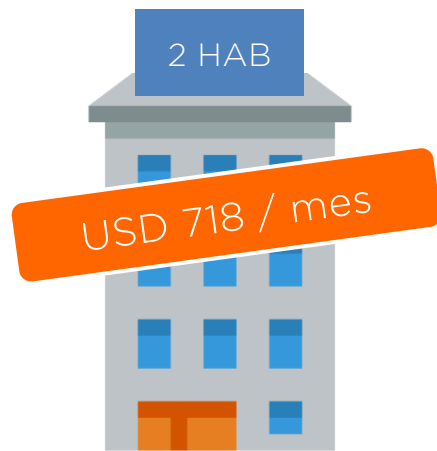
02

# PRECIOS DE ALQUILER

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

# ALQUILER

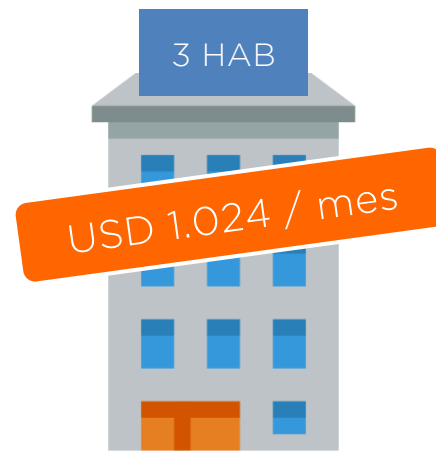
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



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 718, o USD 10.3 por m2.

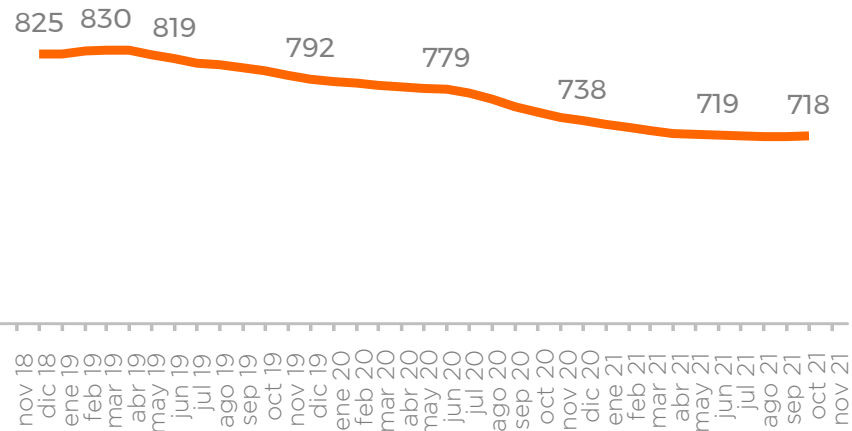
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.024.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



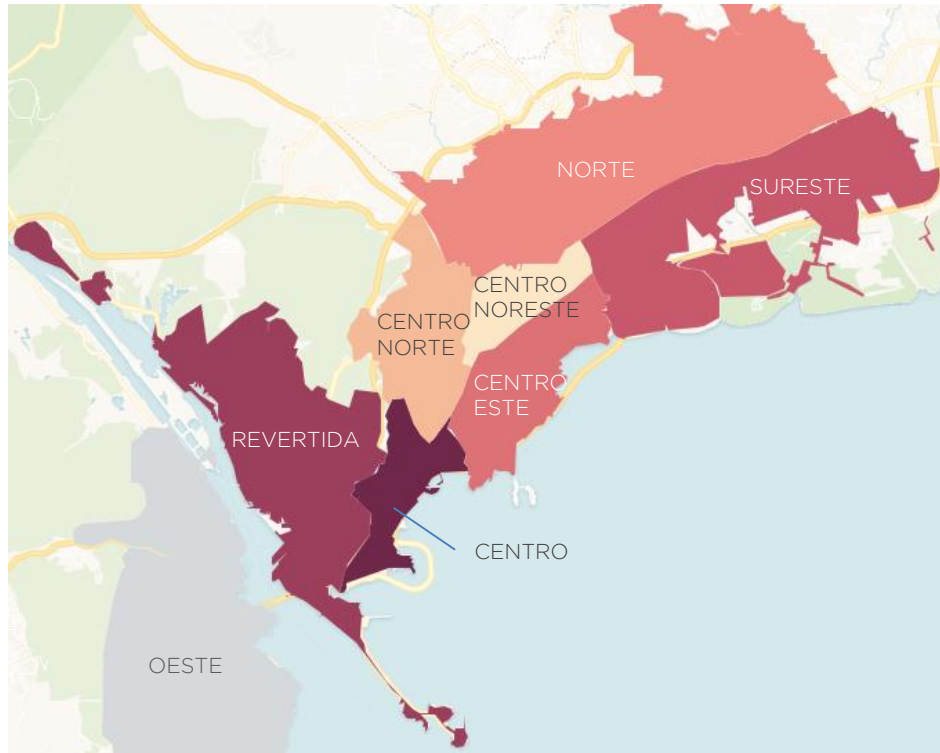
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.6%	0.0%
PANAMA INDEX	0.1%	-2.7%	-4.2%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 718 por mes, sube 0.1% respecto al mes previo. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.7%. Contemplando la inflación cae 3.3% en 2021.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

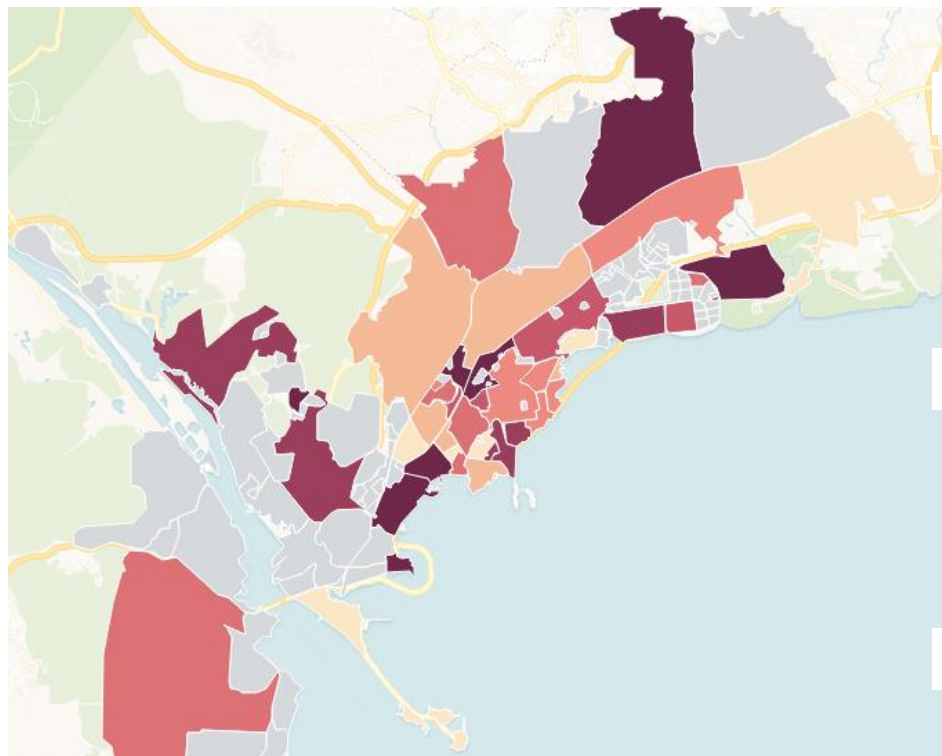


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	762	-0.3%	-7.8%
REVERTIDA	747	0.1%	-9.4%
SUR ESTE	741	1.3%	0.5%
PANAMA CITY	718	0.1%	-4.2%
CENTRO ESTE	702	-0.2%	-3.0%
NORTE	687	-1.2%	-3.7%
CENTRO NORTE	672	-0.4%	-8.1%
CENTRO NORESTE	665	-0.6%	-4.8%

Centro es la región con mayor precio medio, USD 762 por mes para un depto. de 70m<sup>2</sup>. Noreste es la más económica.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



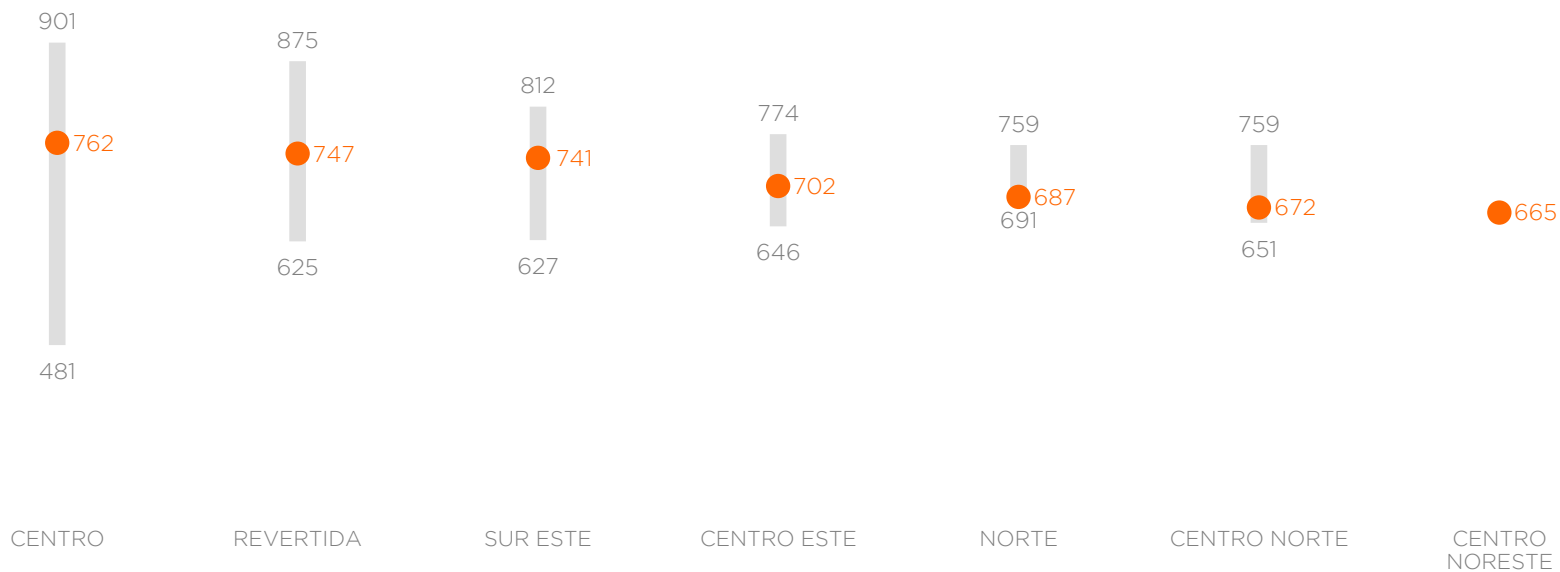
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	901
	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	875
	SANTA MARIA	812
ZONA MEDIA	SAN SEBASTIAN	752
	RESIDENCIAL CAMELIAS	723
	OBARRIO	697
	URBANIZACION LINARES	687
	CAMPO ALEGRE	676
MENOR PRECIO	AMADOR	625
	NUEVO CAMPO ALEGRE	620
	LA CRESTA	481

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 901 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

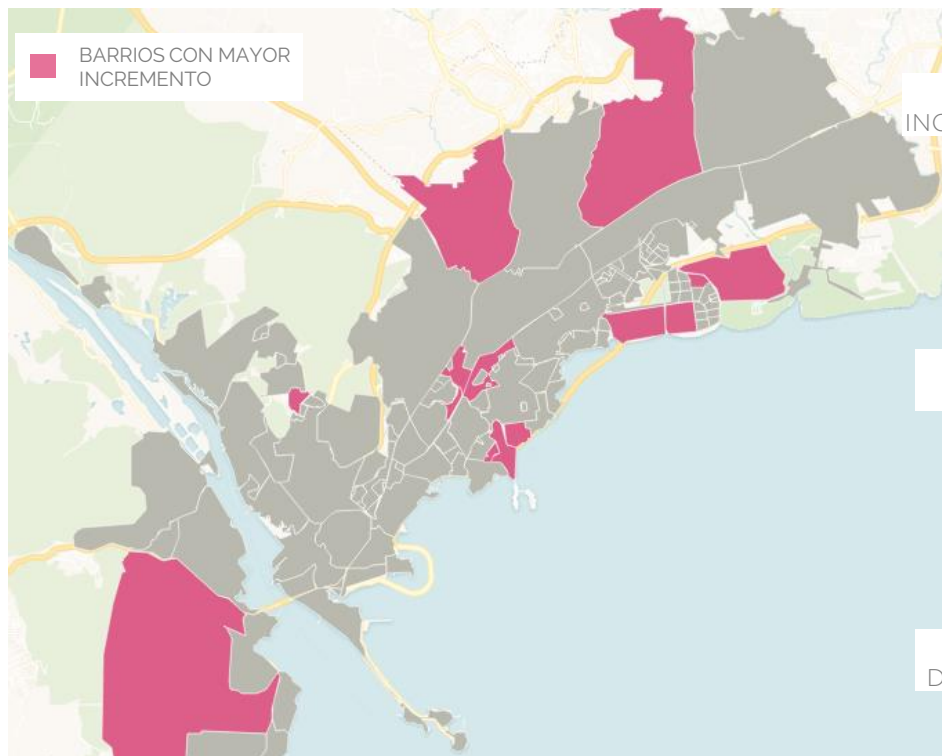


Centro es la región con mayor precio medio y mayor rango de precio. Noreste es la de menor precio medio.



# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

●	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	10.0%
●	SANTA MARIA	4.6%
●	VISTA HERMOSA	3.3%
●	PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	-2.0%
●	PARQUE INDUSTRIAL	-3.5%
●	OBARRIO	-4.4%
●	PARQUE LEFEVRE	-4.8%
●	CLAYTON	-7.5%
●	NUEVO CAMPO ALEGRE	-14.7%
●	SAN FELIPE	-15.0%
●	PANAMA VIEJO	-18.7%

Res. Las Palmeras del Este es el barrio con mayor incremento de precio. Mayoría de barrios con baja de precio. Panamá Viejo es el de mayor retroceso.

03

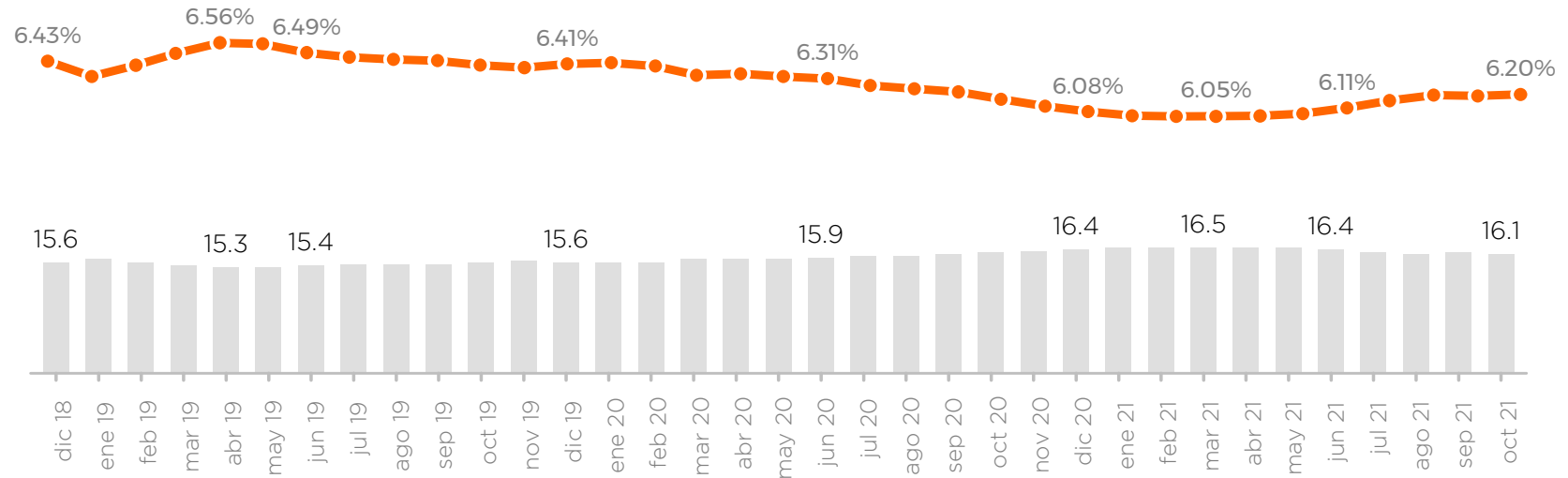
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

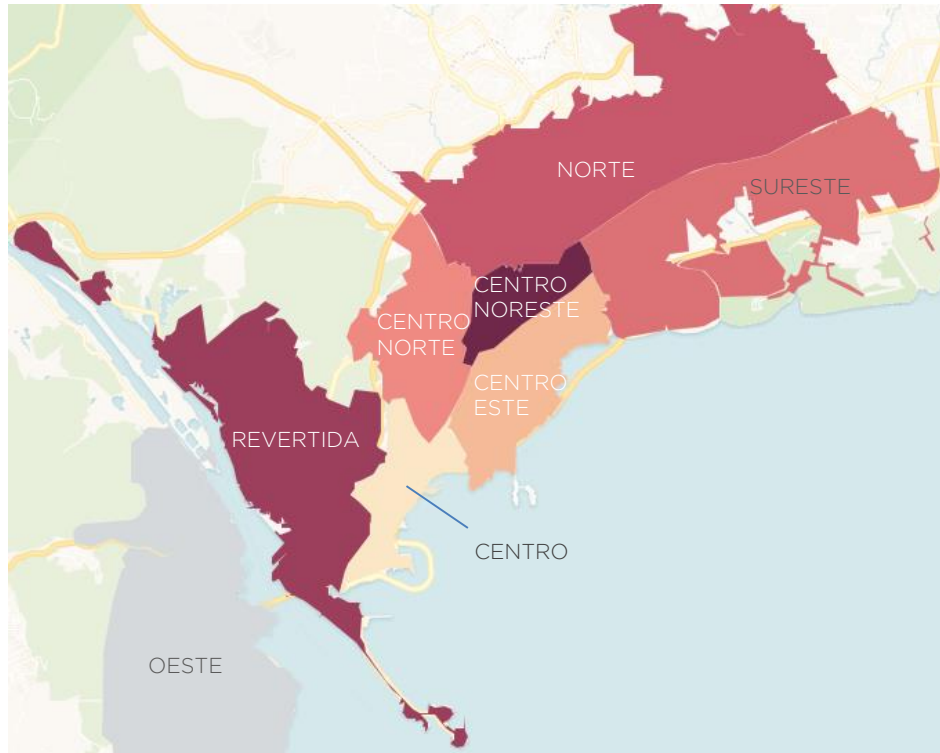


La relación alquiler anual / precio se mantiene en 6.20% anual.

Se necesitan 16.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.5% menos que un año atrás.

# RENTABILIDAD

## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

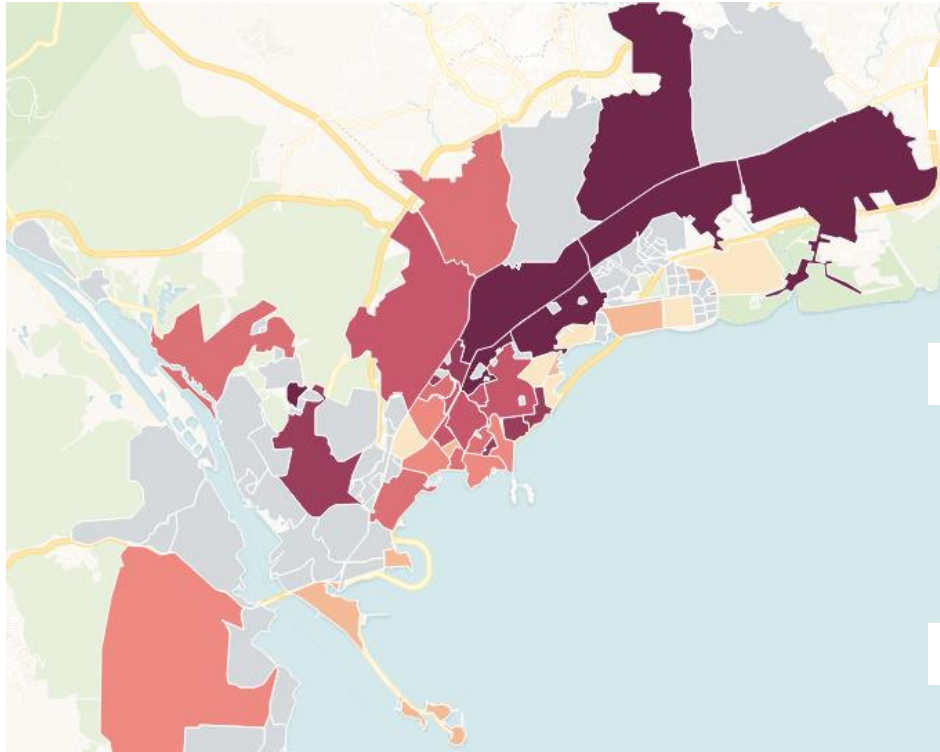


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO NORESTE	6.7%	=	▲
REVERTIDA	6.7%	=	▲
NORTE	6.6%	▲	▲
SUR ESTE	6.3%	▲	▲
PANAMA CITY	6.2%	=	=
CENTRO NORTE	6.2%	=	▼
CENTRO ESTE	6.1%	=	▼
CENTRO	6.0%	▼	▼

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

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	PARQUE INDUSTRIAL	7.3%
	PARQUE LEFEVRE	7.2%
	CARRASQUILLA	7.0%
ZONA MEDIA	BOCA LA CAJA	6.4%
	EL CARMEN	6.3%
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	6.1%
	PUNTA PACIFICA	6.0%
	PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	5.6%
MENOR PRECIO	SANTA MARIA	5.2%
	LOMA ALEGRE	5.1%
	LA CRESTA	4.9%

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