



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
ENERO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS BAJARON 2.4% EN 2021

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.055 USD/m², baja 0.1% en el mes. En 2021 acumuló baja de 2.4%, desacelerando la caída respecto a 2020 (-3.3%). Es el cuarto año consecutivo de baja de precio. Desde Dic 2017 a la fecha los precios en la ciudad caen 10.2%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.345 por m². Excepto Revertida todas las regiones registran baja de precio interanual.

ALQUILER

PRECIOS SUBEN DESDE AGO 2021

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 723 por mes, sube 0.4% respecto al mes previo. En 2021 acumuló caída de 2.4% aunque registra un quiebre de tendencia, con incremento de precio de 0.8% desde Ago-2021.

Centro es la región con mayor precio medio, USD 775 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 655.

RENTABILIDAD

RETORNO 6.10% ANUAL

La relación alquiler anual / precio baja levemente a 6.10% anual. Se necesitan 16.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.8% menos que un año atrás.

Revertida es la región con mayor retorno. Sur Este es la región con menor retorno. Parque Lefevre 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



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 2.119 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.991 USD/M2

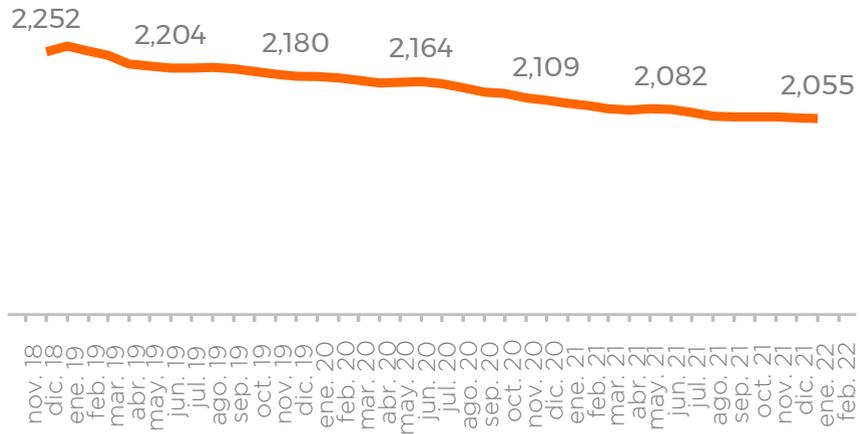
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 219 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



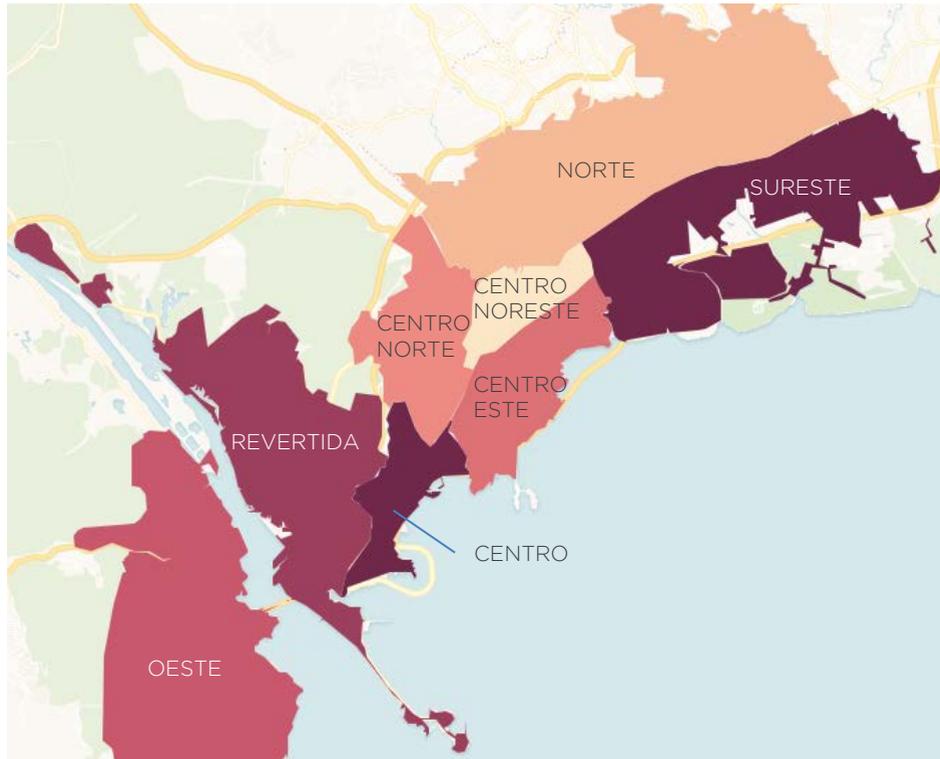
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.2%	0.1%
PANAMA INDEX	-0.1%	-0.1%	-2.1%
IPMC	0.1%	0.1%	15.2%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.055 USD/m2, baja 0.1% en el mes. En 2021 acumuló baja de 2.4%, desacelerando la caída respecto a 2020 (-3.3%). Es el cuarto año consecutivo de baja de precio. Desde Dic 2017 a la fecha los precios en la ciudad caen 10.2%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

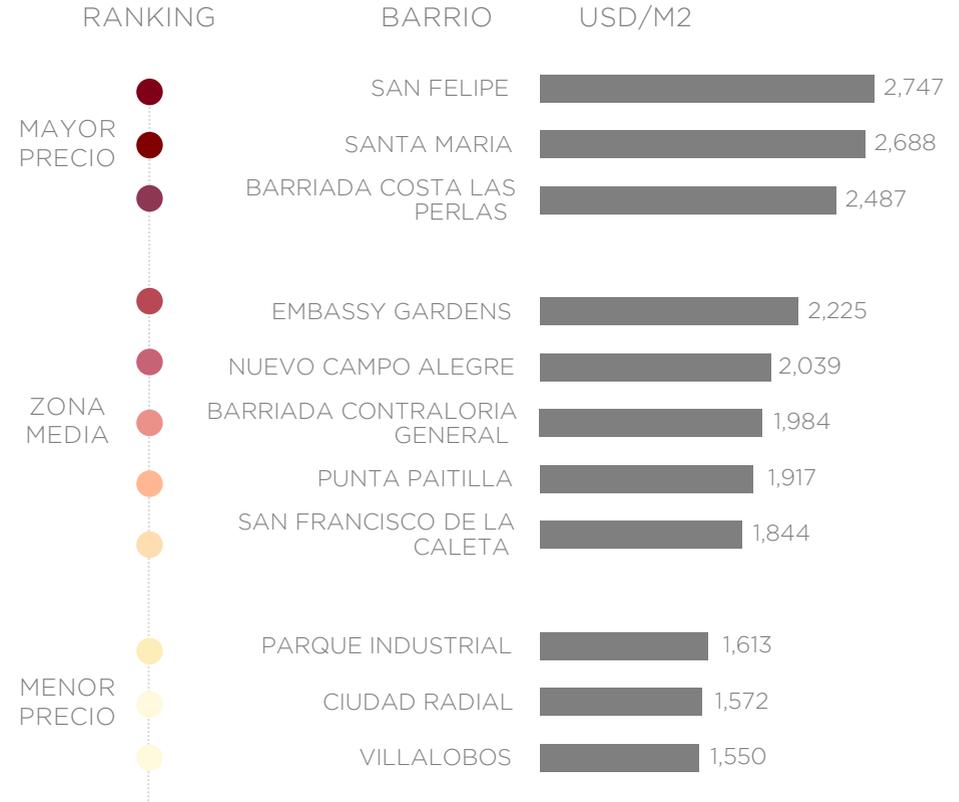
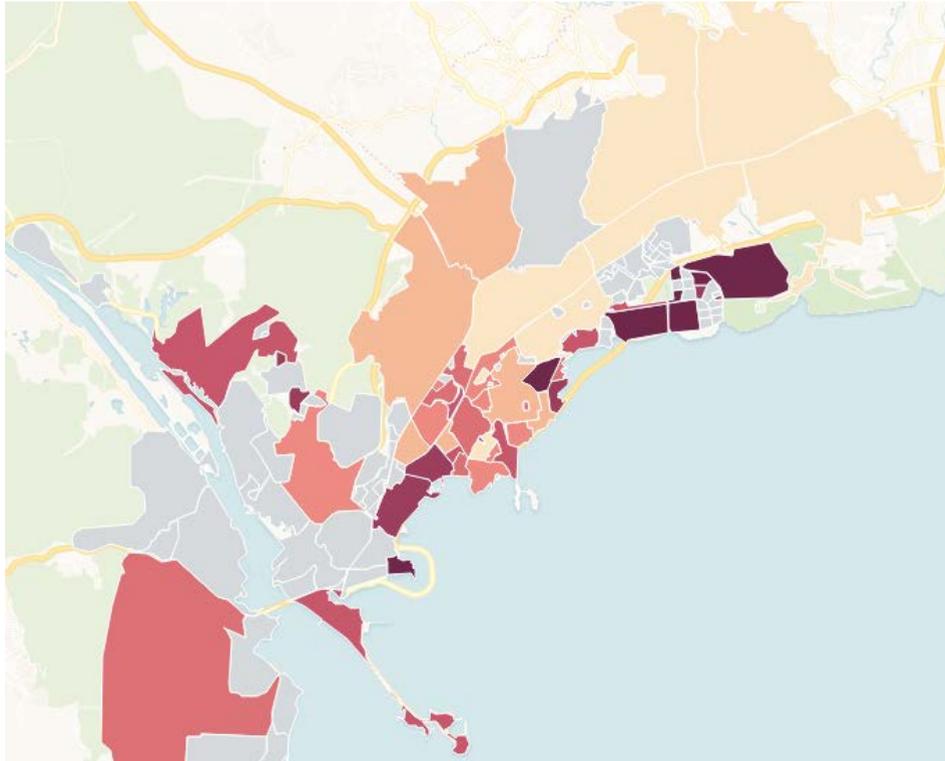


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,345	-0.1%	-1.2%
CENTRO	2,176	-0.3%	-4.2%
REVERTIDA	2,057	0.2%	1.0%
PANAMA CITY	2,055	-0.1%	-2.1%
OESTE	1,973	-1.7%	-6.0%
CENTRO ESTE	1,957	-0.2%	-2.0%
CENTRO NORTE	1,882	0.2%	-1.6%
NORTE	1,819	-0.8%	-8.5%
CENTRO NORESTE	1,717	0.2%	-2.2%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.345 por m2. Excepto Revertida todas las regiones registran baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

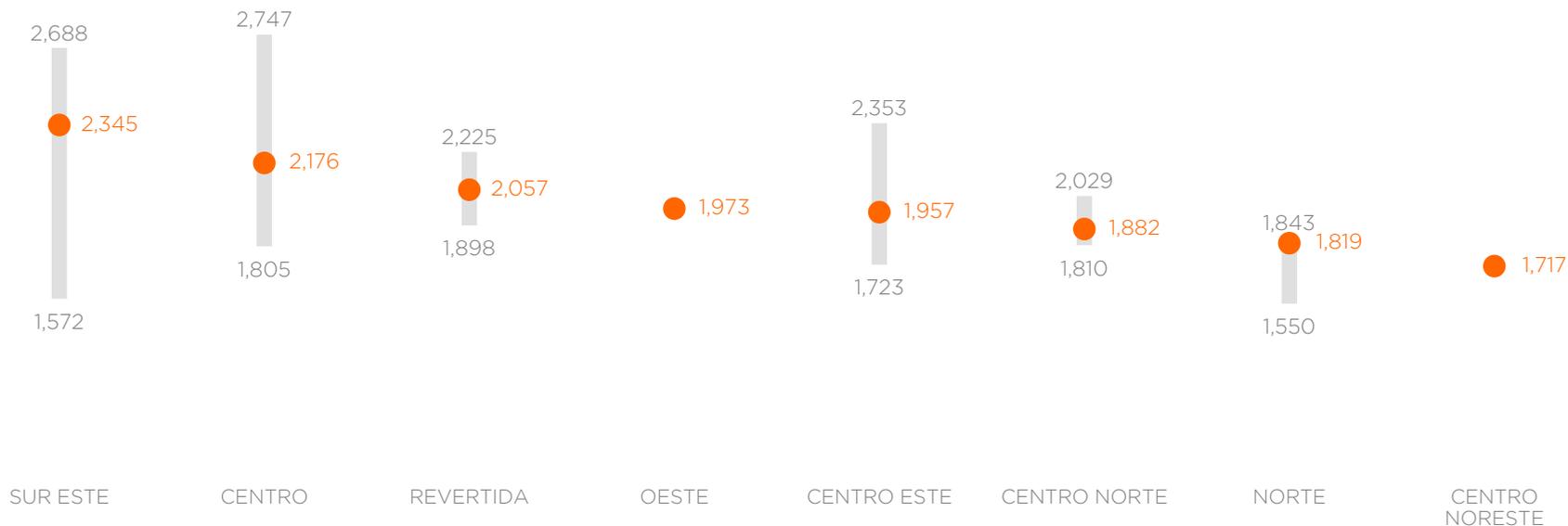


San Felipe (Centro) es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Villalobos es el de menor precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

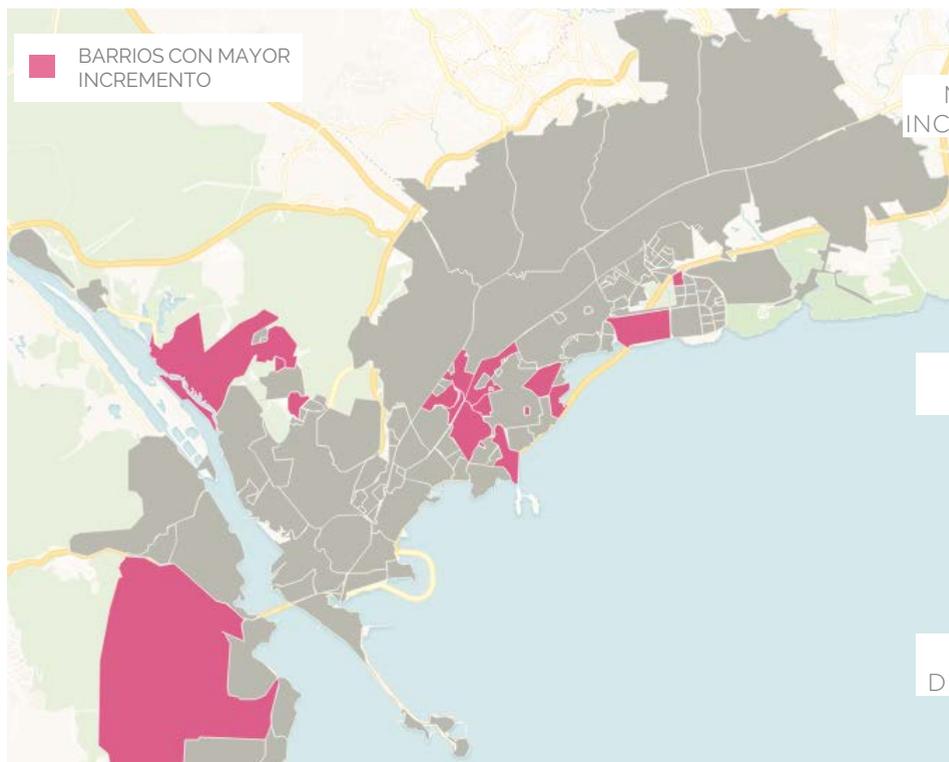
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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

●	EMBASSY GARDENS	11.2%
●	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	10.1%
●	CLAYTON	7.3%
●	VILLA LILLA	0.3%
●	ALBROOK	-1.5%
●	EL DORADO	-2.1%
●	SAN FRANCISCO	-2.8%
●	BELLA VISTA	-4.9%
●	VILLA DEL GOLF	-12.0%
●	SAN FELIPE	-12.9%
●	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	-17.2%

Embassy Gardens es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Res. 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 10.3 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.3 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 723, o USD 10.3 por m2.

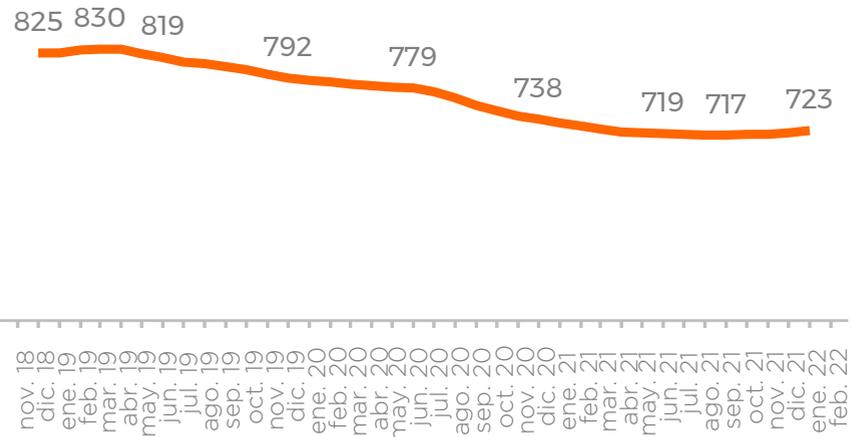
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.025.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



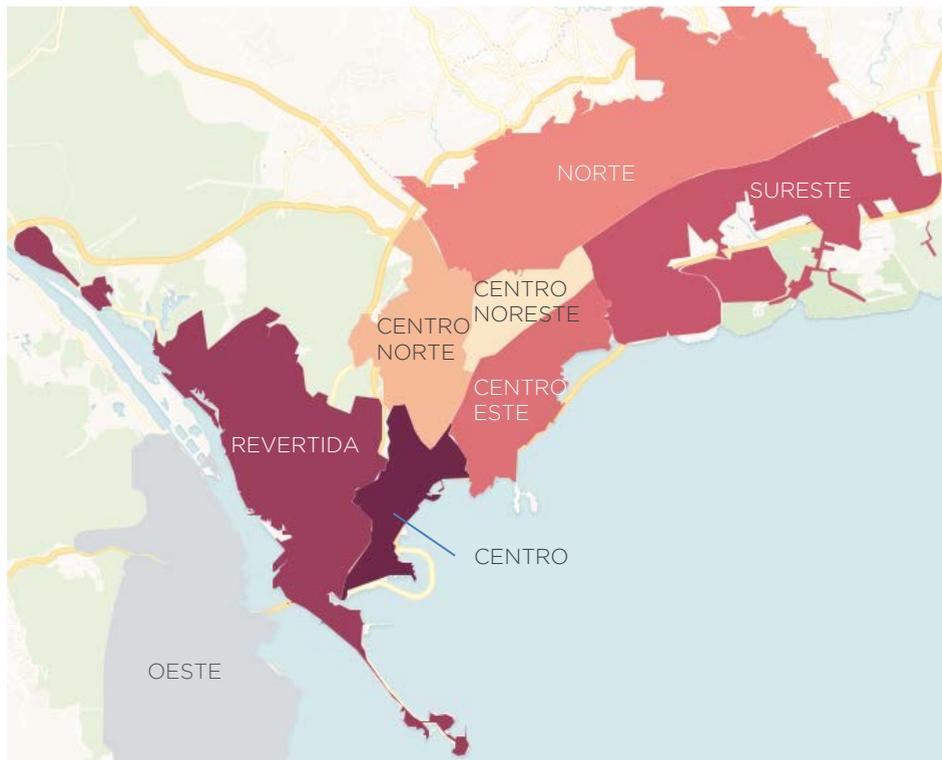
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.2%	0.1%
PANAMA INDEX	0.4%	0.4%	-1.4%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 723 por mes, sube 0.4% respecto al mes previo. En 2021 acumuló caída de 2.4% aunque registra un quiebre de tendencia, con incremento de precio de 0.8% desde Ago-2021

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

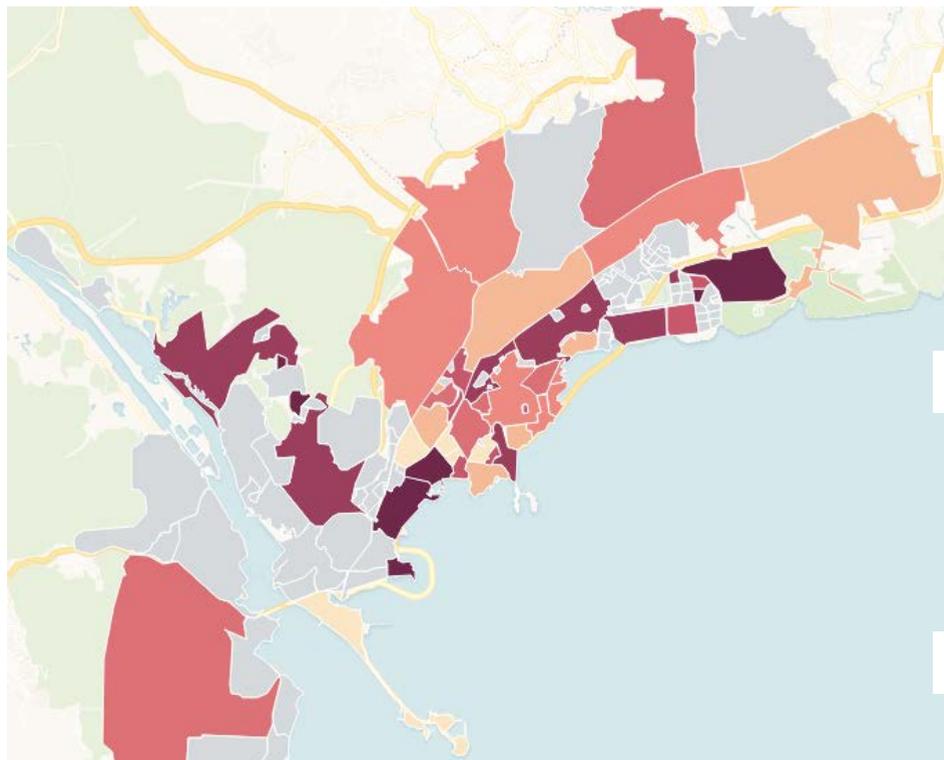


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	775	0.0%	-3.2%
REVERTIDA	765	0.8%	-3.2%
SUR ESTE	764	1.4%	6.2%
PANAMA CITY	723	0.4%	-1.4%
CENTRO ESTE	696	0.1%	-2.7%
NORTE	684	0.8%	-6.0%
CENTRO NORTE	675	-0.2%	-4.9%
CENTRO NORESTE	655	-0.2%	-3.9%

Centro es la región con mayor precio medio, USD 775 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/MES

MAYOR
PRECIO



SAN FELIPE



904



RESIDENCIAL EMBASSY
CLUB



860



SANTA MARIA



853

ZONA
MEDIA



ALBROOK



758



MARBELLA



714



LOMA ALEGRE



698



SAN FRANCISCO



683



EL CANGREJO



662

MENOR
PRECIO



NUEVO CAMPO ALEGRE



624



PAITILLA



619



VILLA DEL GOLF



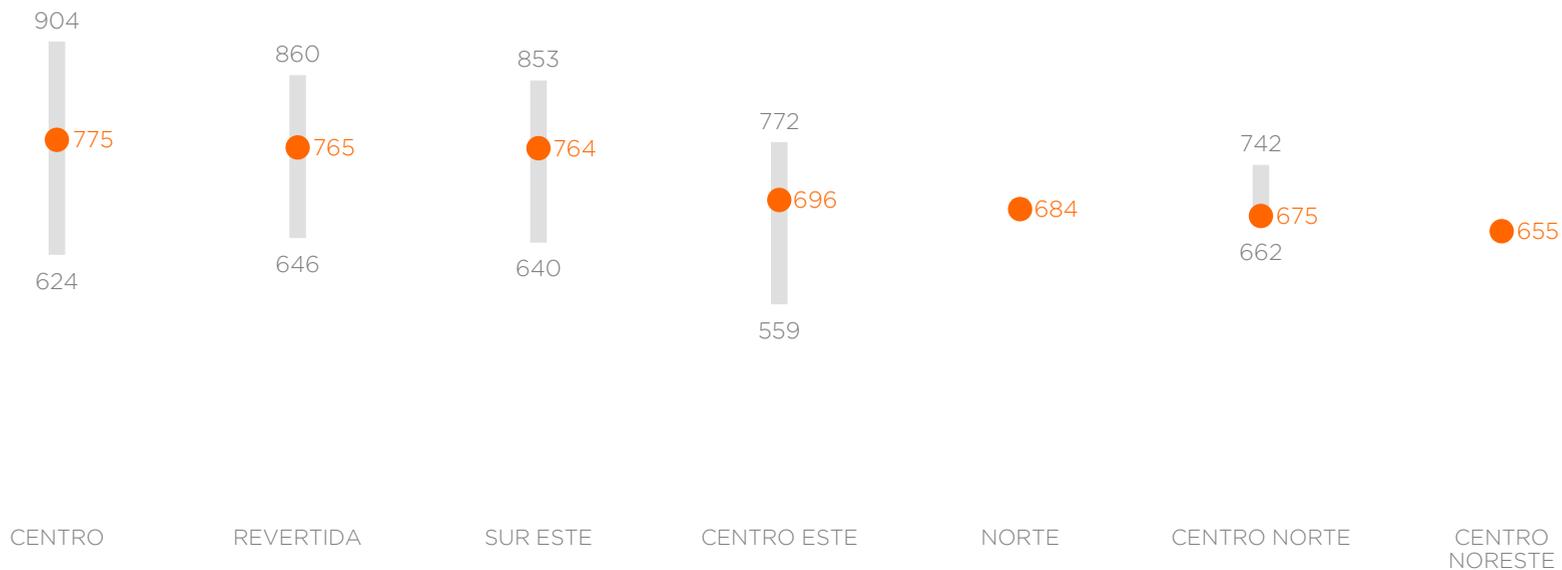
559

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 904 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

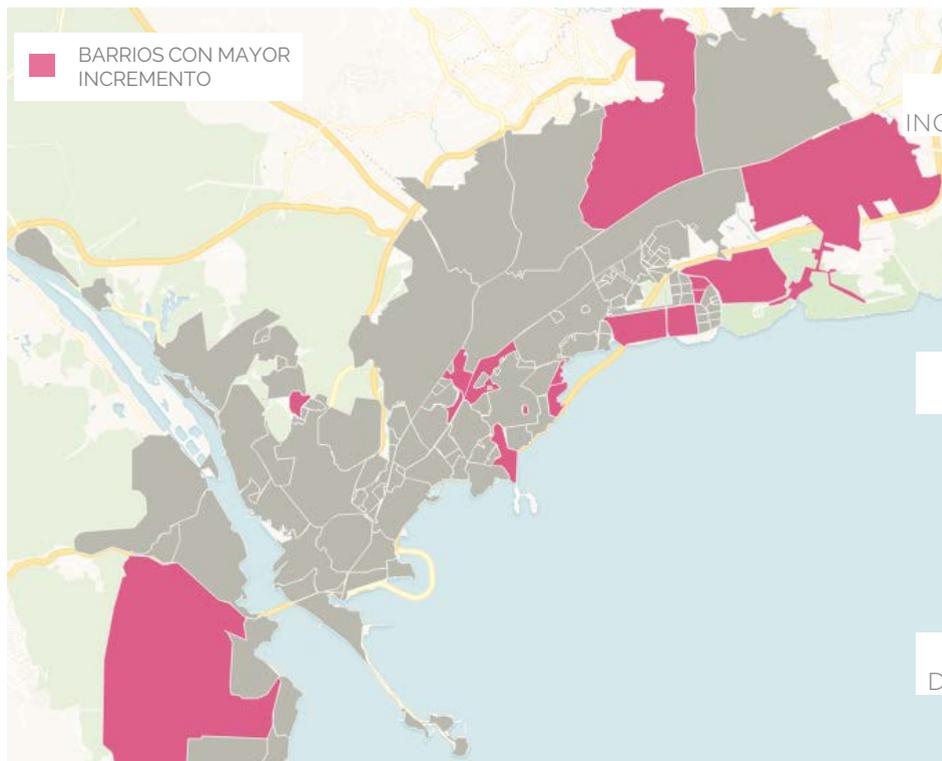
PRECIOS MEDIOS DE LAS **ADMINISTRACIONES ZONALES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

1	SANTA MARIA	11.6%
2	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	10.6%
3	PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	6.7%
4	EL CARMEN	1.0%
5	SAN SEBASTIAN	-1.5%
6	CLAYTON	-2.2%
7	SAN FRANCISCO	-3.5%
8	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	-6.8%
9	CAMPO ALEGRE	-14.5%
10	URBANIZACION LINARES	-15.8%
11	VILLA DEL GOLF	-17.2%

Santa Maria es el barrio con mayor incremento de precio. Mayoría de barrios con baja de precio. Villa Golf es el de mayor retroceso.



03

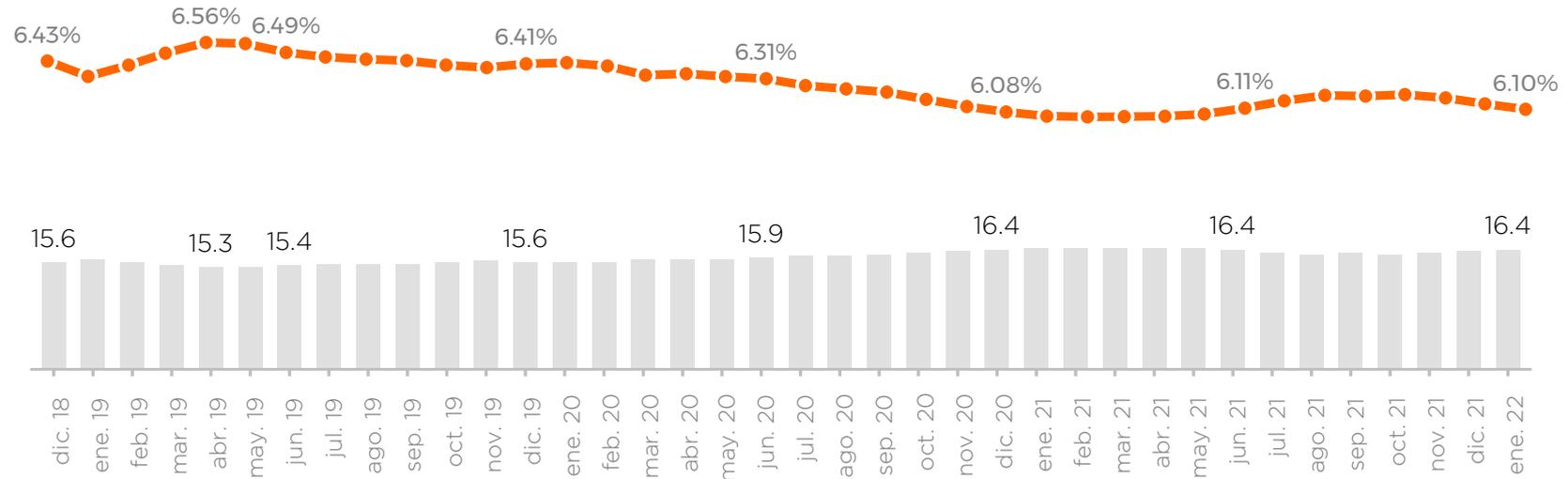
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

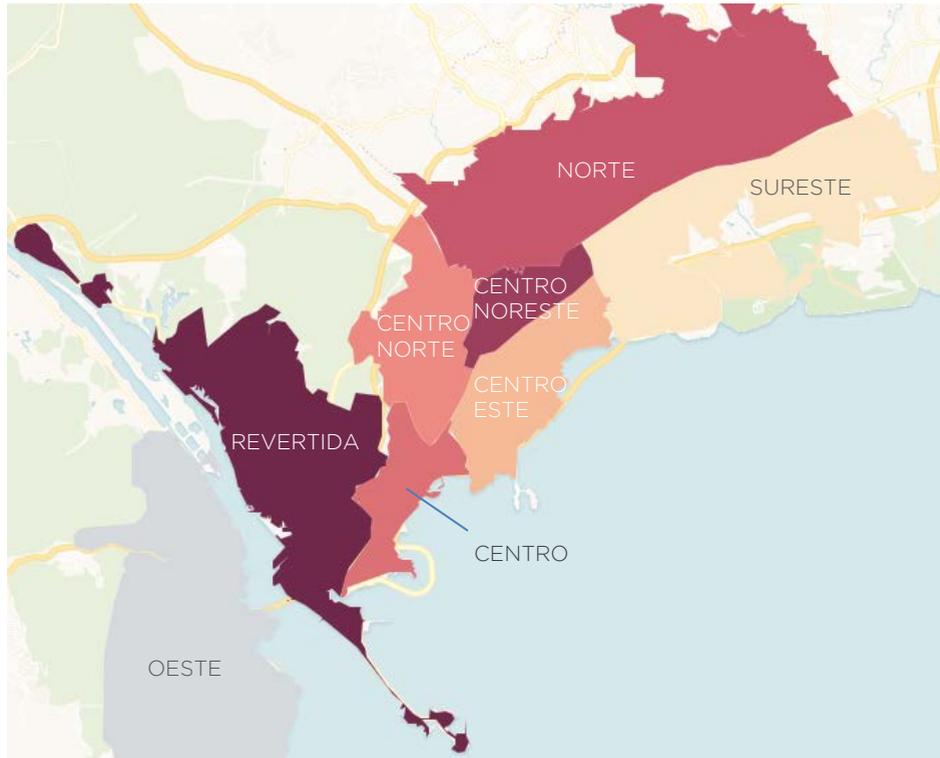


La relación alquiler anual / precio baja levemente a 6.10% anual.

Se necesitan 16.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.8% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

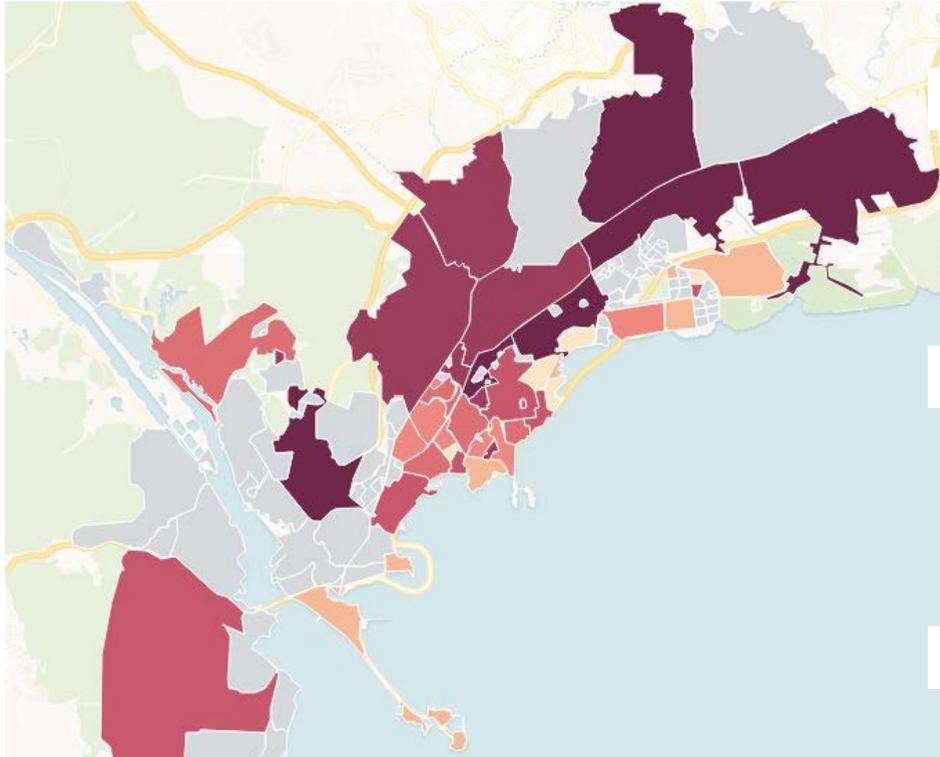


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	6.8%	▲	▲
CENTRO NORESTE	6.5%	=	▼
NORTE	6.4%	=	▲
CENTRO	6.3%	▲	▲
CENTRO NORTE	6.1%	=	▼
PANAMA CITY	6.1%	=	=
CENTRO ESTE	6.0%	=	▼
SUR ESTE	5.7%	▼	▲

Revertida es la región con mayor retorno. Sur Este es la región con menor retorno.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	PARQUE LEFEVRE	7.4%
	PARQUE INDUSTRIAL	7.1%
	CIUDAD RADIAL	7.1%
ZONA MEDIA	EL DORADO	6.4%
	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	6.2%
	EL CARMEN	6.1%
	PUNTA PACIFICA	6.0%
	VINA DEL MAR	5.8%
MENOR PRECIO	COCO DEL MAR	5.2%
	LOMA ALEGRE	5.1%
	RESIDENCIAL CAMELIAS	5.0%

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



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO