



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
FEBRERO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS CAEN 0.1% EN EL MES

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.053 USD/m², baja 0.1% en el mes. En los últimos 12 meses el precio cae 1.9%. Desde Dic 2017 a la fecha los precios en la ciudad caen 10.3%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.349 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 729 por mes, sube 0.8% respecto al mes previo. En 2021 acumuló caída de 2.4% aunque registra un quiebre de tendencia, con incremento de precio de 1.6% desde Ago-2021.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 775 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 657.

RENTABILIDAD

RETORNO 6.18% ANUAL

La relación alquiler anual / precio sube levemente a 6.18% anual. Se necesitan 16.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 2.2% 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



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 2.106 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.000 USD/M2

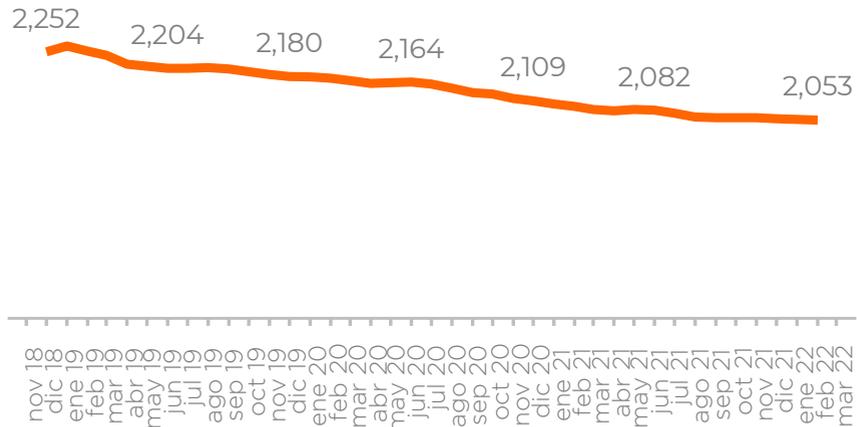
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 147 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 220 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

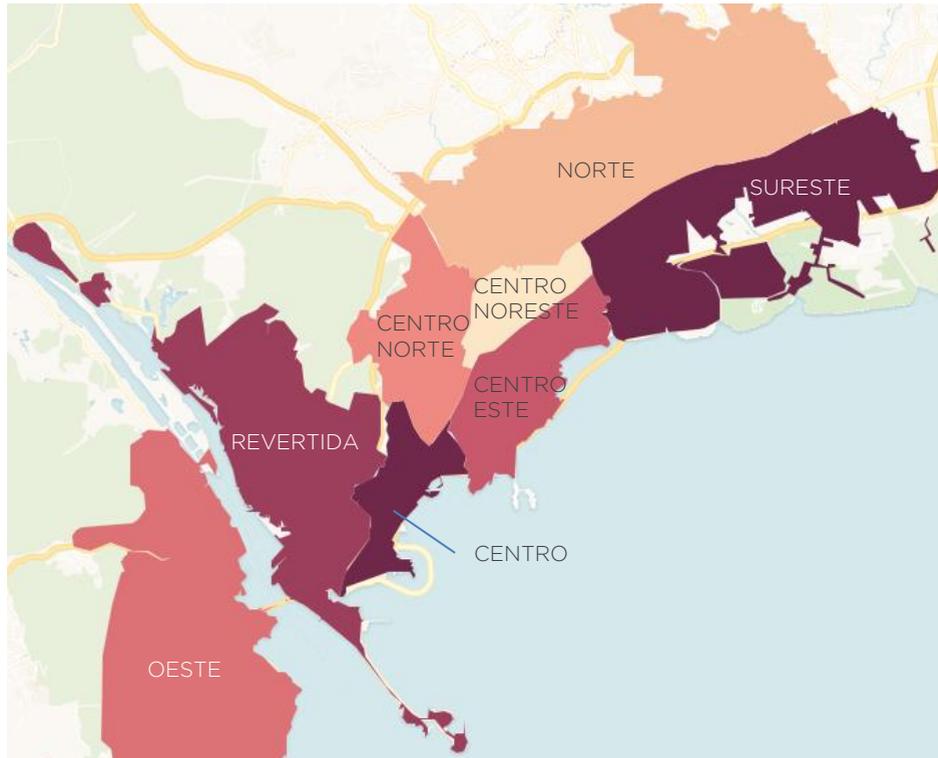
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.0%	0.0%	0.3%
PANAMA INDEX	-0.1%	-0.2%	-1.9%
IPMC	0.1%	0.1%	15.2%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.053 USD/m2, baja 0.1% en el mes. En los últimos 12 meses el precio cae 1.9%.

Desde Dic 2017 a la fecha los precios en la ciudad caen 10.3%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

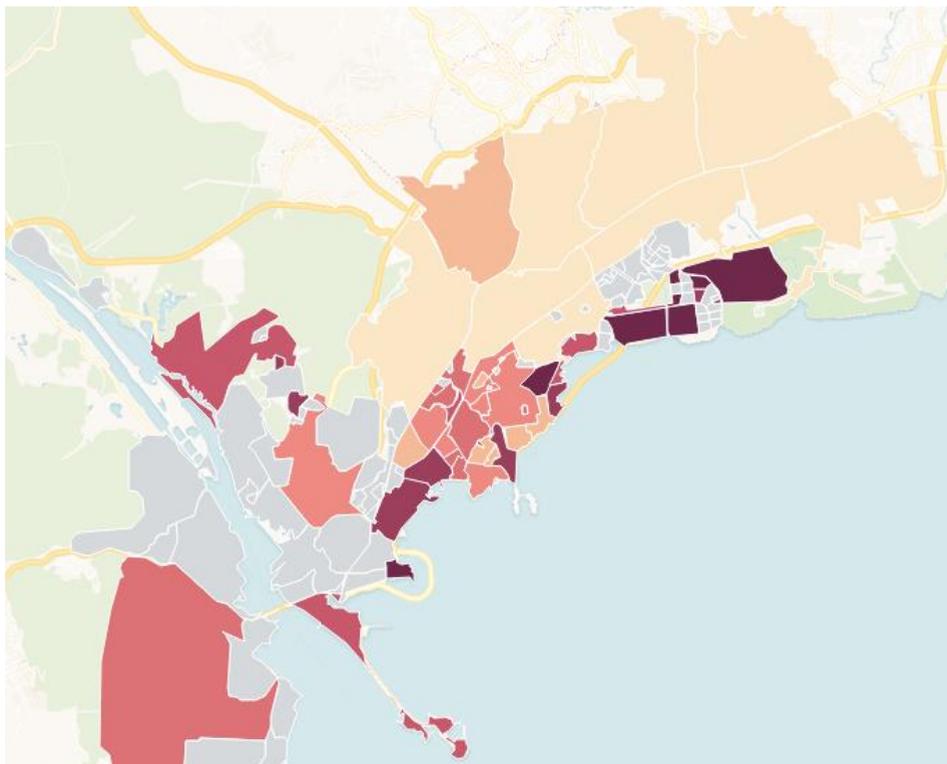


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,349	0.1%	-0.1%
CENTRO	2,158	-0.8%	-4.6%
PANAMA CITY	2,053	-0.1%	-1.9%
REVERTIDA	2,052	-0.3%	0.6%
CENTRO ESTE	1,958	0.0%	-1.9%
OESTE	1,932	-2.1%	-4.4%
CENTRO NORTE	1,878	-0.2%	-1.4%
NORTE	1,829	0.6%	-9.4%
CENTRO NORESTE	1,715	-0.1%	-1.6%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.349 por m2. Excepto Revertida todas las regiones registran baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



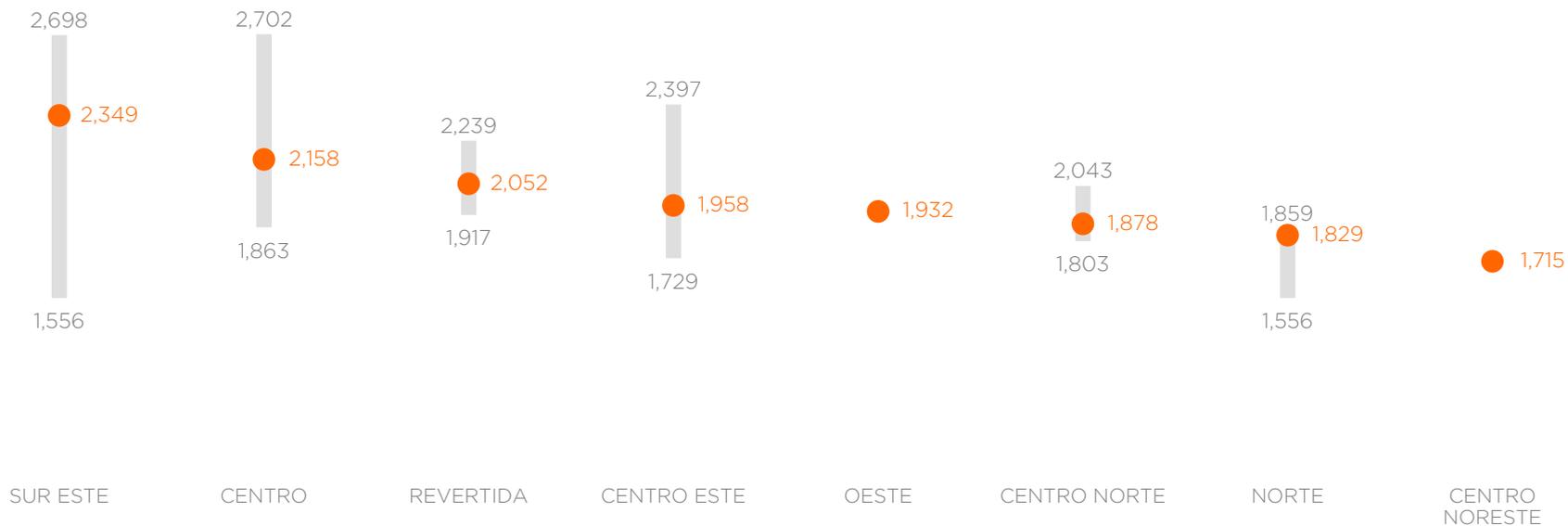
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	2,702
	SANTA MARIA	2,698
	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,488
ZONA MEDIA	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	2,186
	VINA DEL MAR	2,018
	OBARRIO	1,969
	ALBROOK	1,917
	LA CRESTA	1,863
MENOR PRECIO	PARQUE INDUSTRIAL	1,580
	VILLALOBOS	1,556
	CIUDAD RADIAL	1,556

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

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

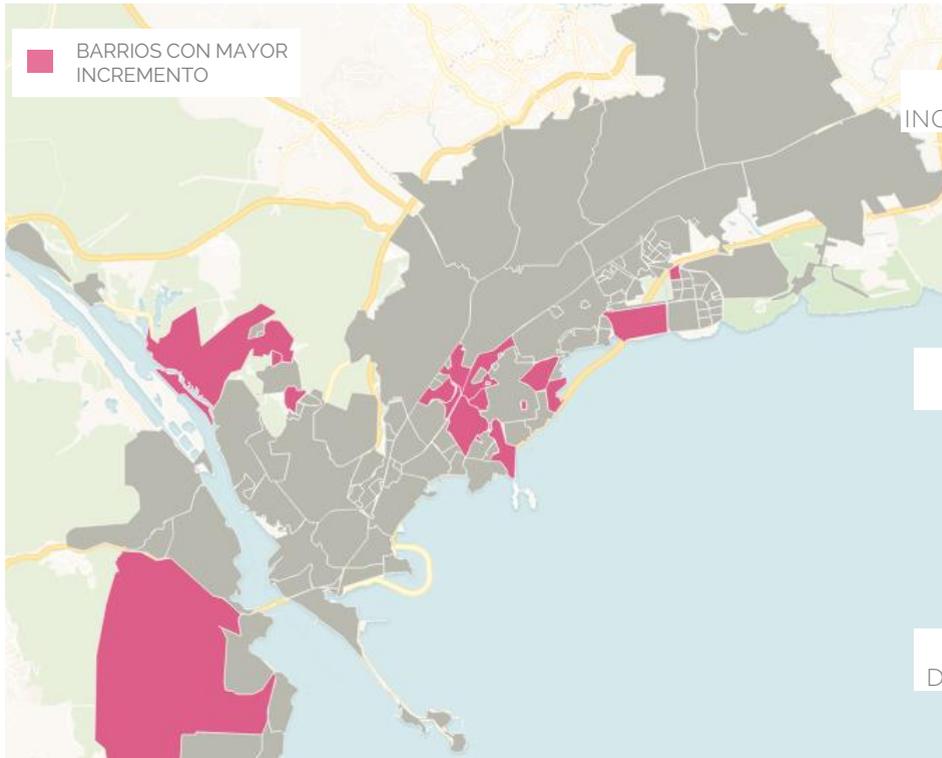
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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
1	EMBASSY GARDENS	17.0%
2	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	10.7%
3	LOMA ALEGRE	8.5%
4	HOWARD	1.4%
5	SANTA MARIA	-1.2%
6	COSTA DEL ESTE	-1.5%
7	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	-2.4%
8	CIUDAD RADIAL	-5.3%
9	URBANIZACION LINARES	-13.5%
10	SAN FELIPE	-16.4%
11	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	-16.9%

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 10.4 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.4 USD/M2

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

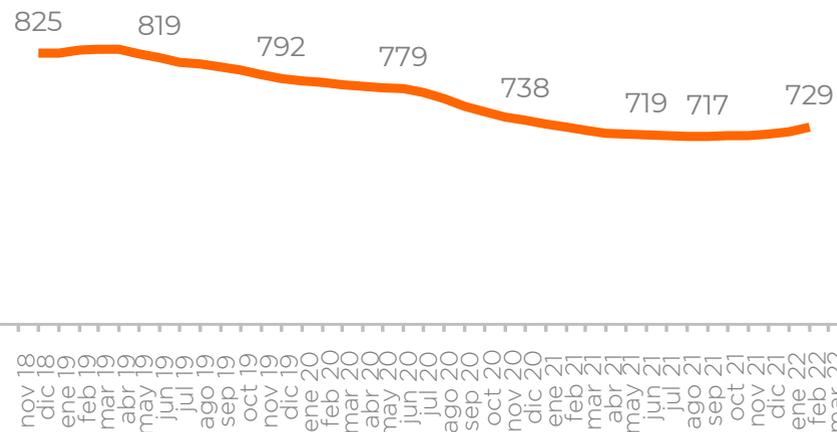
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.033.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



VARIACIONES ACUMULADAS

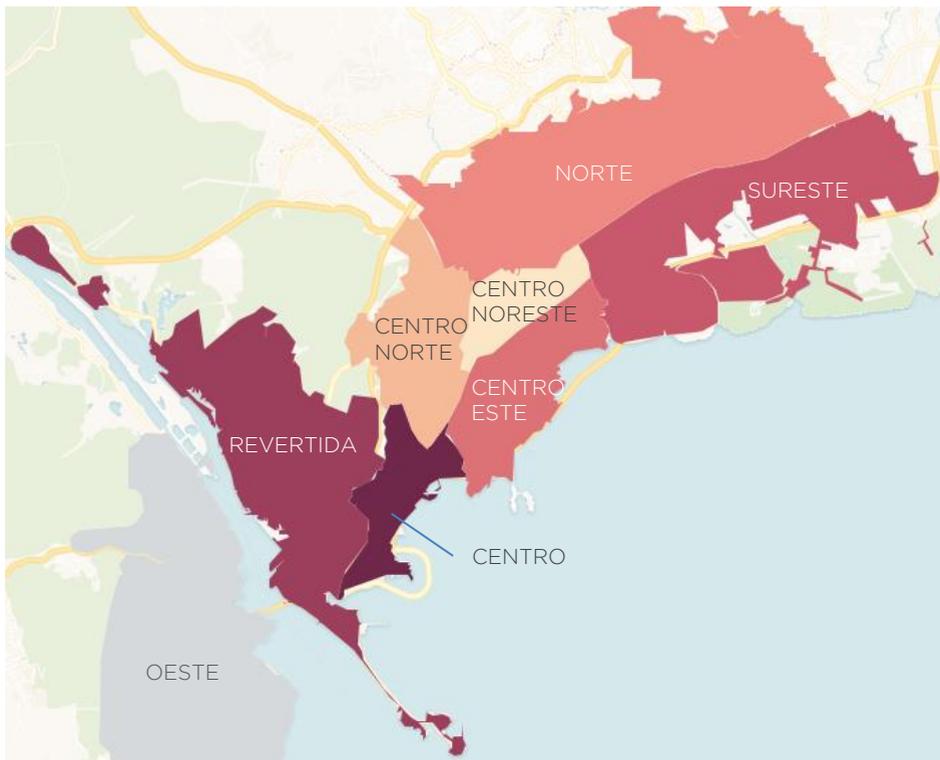
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.0%	0.0%	0.3%
PANAMA INDEX	0.8%	1.2%	0.0%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 729 por mes, sube 0.8% respecto al mes previo.

En 2021 acumuló caída de 2.4% aunque registra un quiebre de tendencia, con incremento de precio de 1.6% desde Ago-2021.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

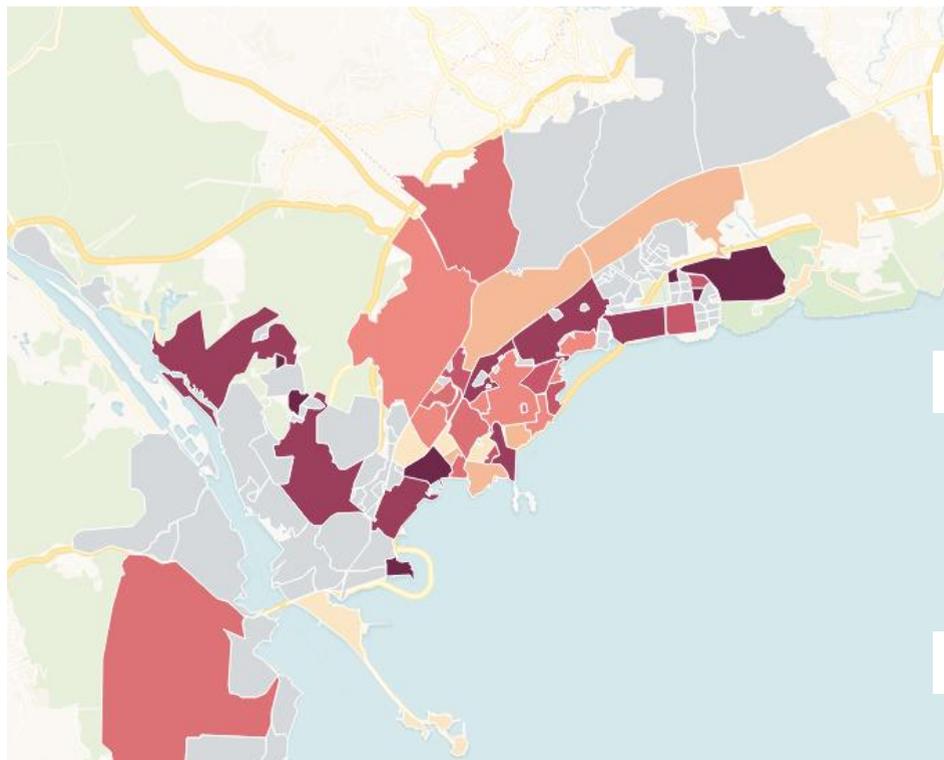


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	775	1.4%	8.5%
CENTRO	775	0.0%	-2.2%
REVERTIDA	767	0.2%	-2.0%
PANAMA CITY	729	0.8%	0.0%
CENTRO ESTE	704	1.1%	-1.5%
NORTE	690	0.8%	-4.8%
CENTRO NORTE	678	0.4%	-3.7%
CENTRO NORESTE	657	0.4%	-3.2%

Sur Este 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



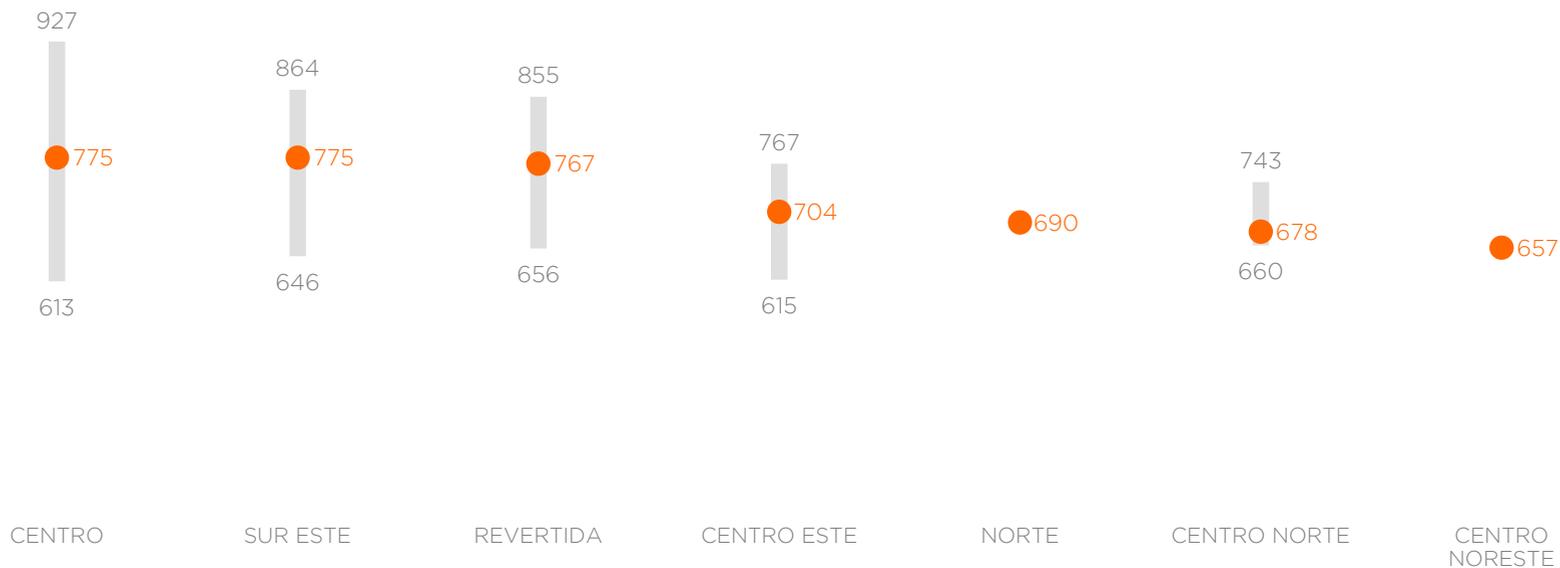
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	927
	SANTA MARIA	864
	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	856
ZONA MEDIA	CARRASQUILLA	766
	LOMA ALEGRE	731
	OBARRIO	702
	VILLA LILLA	691
	PARQUE INDUSTRIAL	669
MENOR PRECIO	VILLA DEL GOLF	625
	PAITILLA	615
	LA CRESTA	613

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 927 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

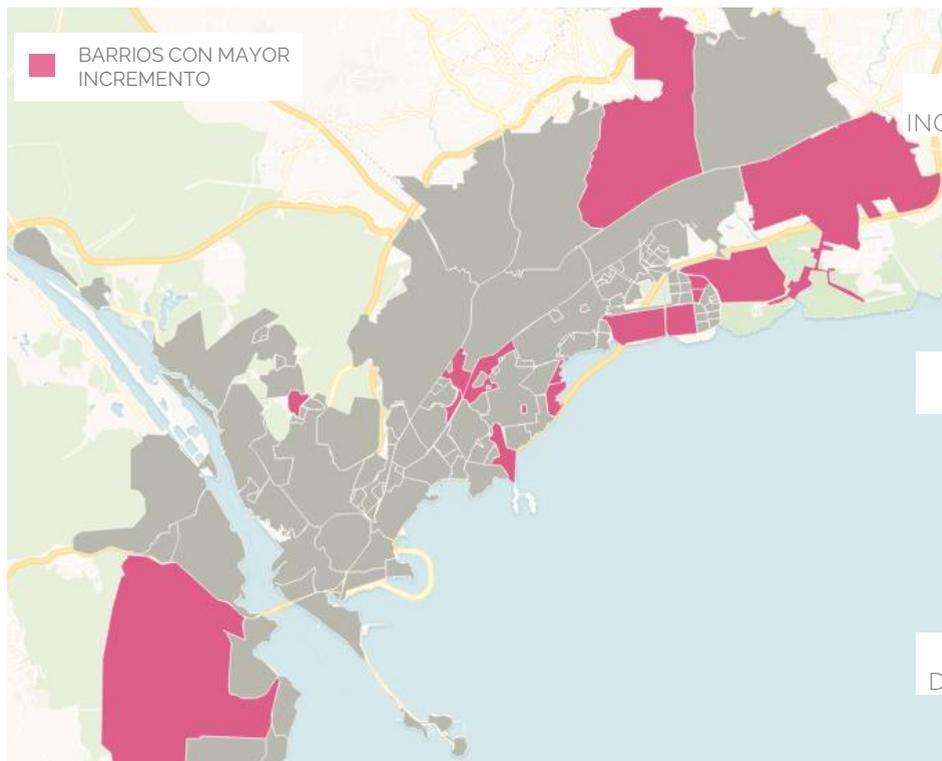
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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	RESIDENCIAL ANTIGUA	17.1%
2	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	15.4%
3	SANTA MARIA	12.9%
4	VINA DEL MAR	4.0%
5	PARQUE LEFEVRE	0.3%
6	PUNTA PAITILLA	-1.1%
7	VILLA DEL GOLF	-2.8%
8	AMADOR	-3.8%
9	CAMPO ALEGRE	-11.5%
10	URBANIZACION LINARES	-13.1%
11	VILLA LILLA	-13.8%

Residencial Antigua es el barrio con mayor incremento de precio. Mayoría de barrios con baja de precio. Villa Lilla es el de mayor retroceso.

03

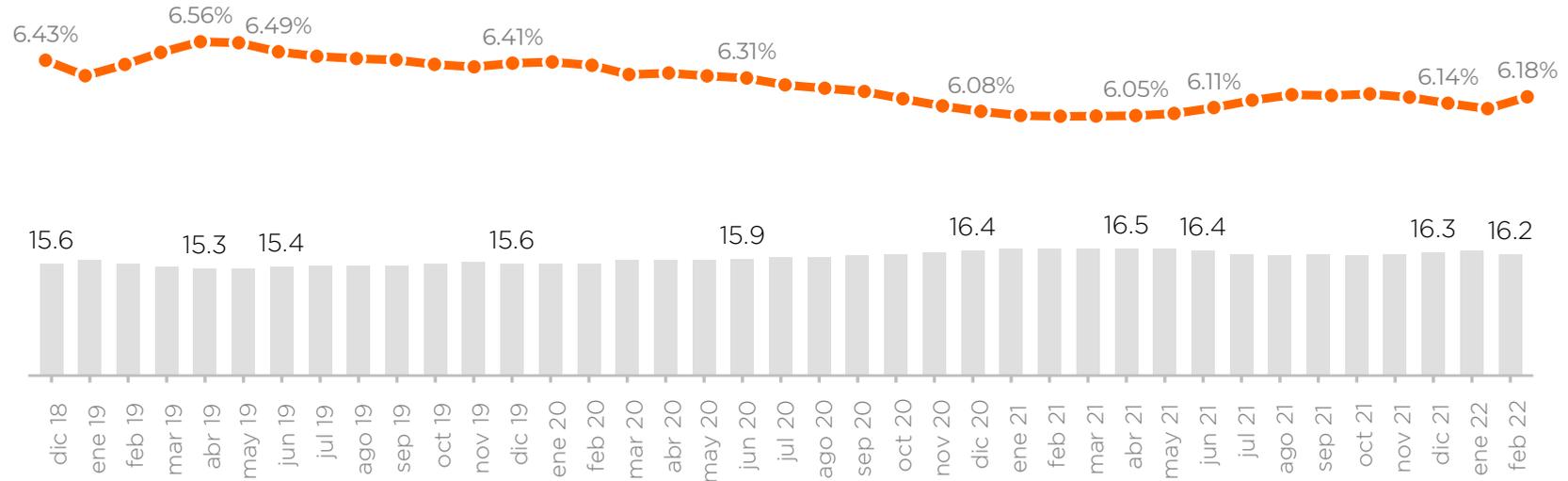
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

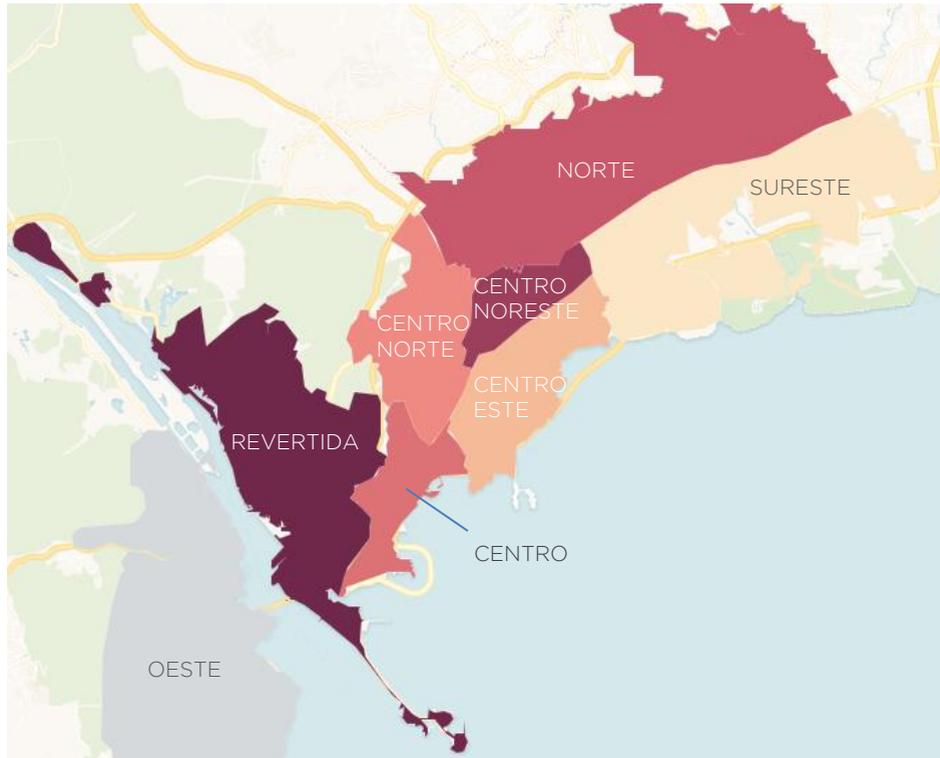


La relación alquiler anual / precio sube levemente a 6.18% anual.

Se necesitan 16.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 2.2% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

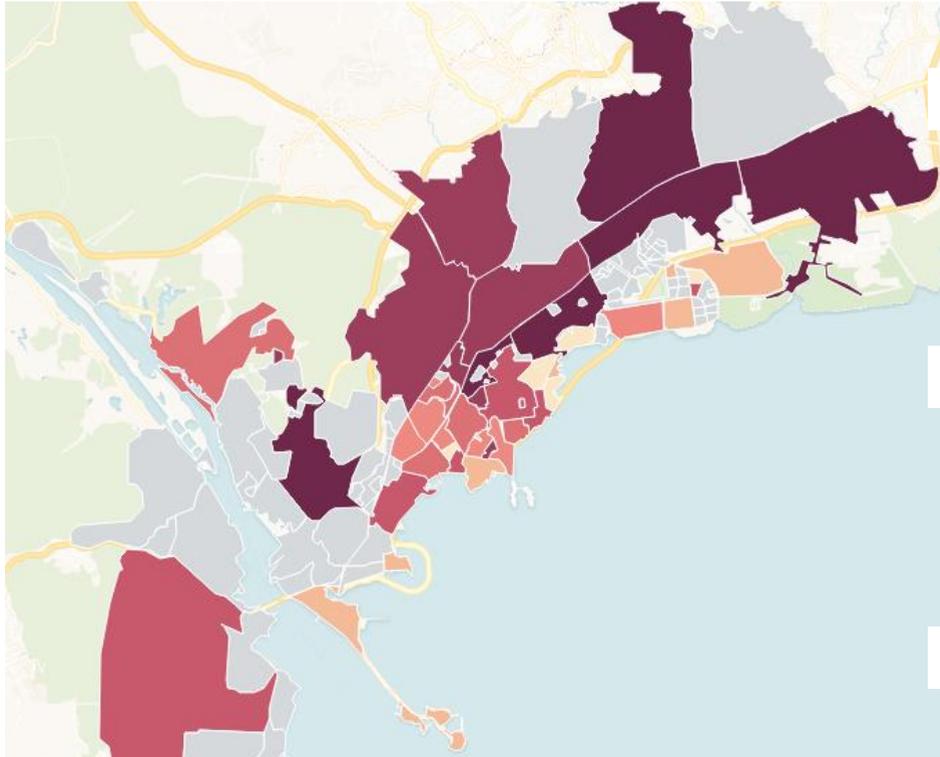


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	6.9%	▲	▲
NORTE	6.7%	▲	▲
CENTRO NORESTE	6.6%	=	▼
CENTRO	6.2%	▼	▲
PANAMA CITY	6.2%	▲	▲
CENTRO ESTE	6.1%	▲	▼
CENTRO NORTE	6.1%	=	▼
SUR ESTE	6.0%	▲	▲

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	7.5%
	PARQUE INDUSTRIAL	7.3%
	CIUDAD RADIAL	7.1%
ZONA MEDIA	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	6.4%
	VILLA LILLA	6.2%
	NUEVO REPARTO EL CARMEN	6.1%
	EL CARMEN	6.0%
	CAMPO ALEGRE	5.8%
MENOR PRECIO	PANAMA VIEJO	5.5%
	LOMA ALEGRE	5.2%
	RESIDENCIAL CAMELIAS	5.1%

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