



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
JULIO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios por arriba de la inflación en 2022

El precio medio de la ciudad sube 0.2% en el mes y se ubica en 2.070 USD/m², nivel similar al de julio 2021. En 2022 acumula suba de 0.6%, avanzando por encima de la inflación y del IPMC.

Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 2.900 por m². Don Bosco es el de menor precio, USD 1.333 por m².

ALQUILER

Precios acumulan +5.5% en 2022

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 760 por mes, sube 0.8% en julio. En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 5.9%. En 2022 alquiler sube 5.5%, por encima de la inflación lo que implica una suba real de 5.7%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 827 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 677.

RENTABILIDAD

Retorno 6.51% anual

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.51% anual. Se necesitan 15.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.4% menos que un año atrás.

Norte es la región con mayor retorno. Centro Norte es la región con menor retorno. Don Bosco es el mejor barrio 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 2.128 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.012 USD/M2

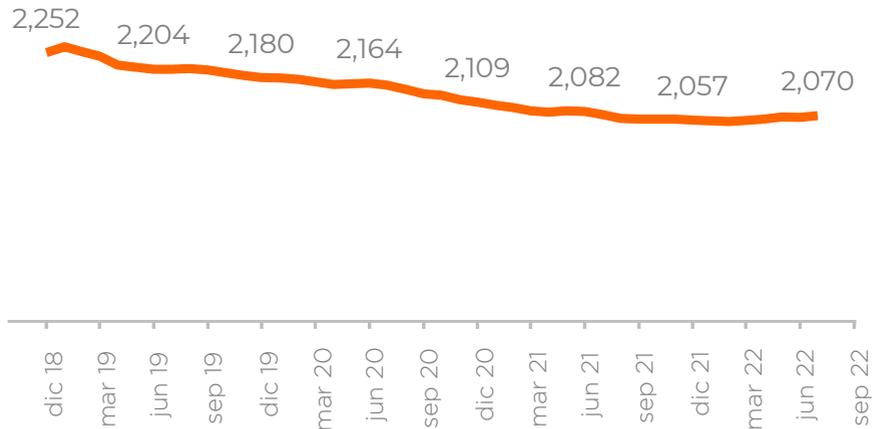
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 221 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



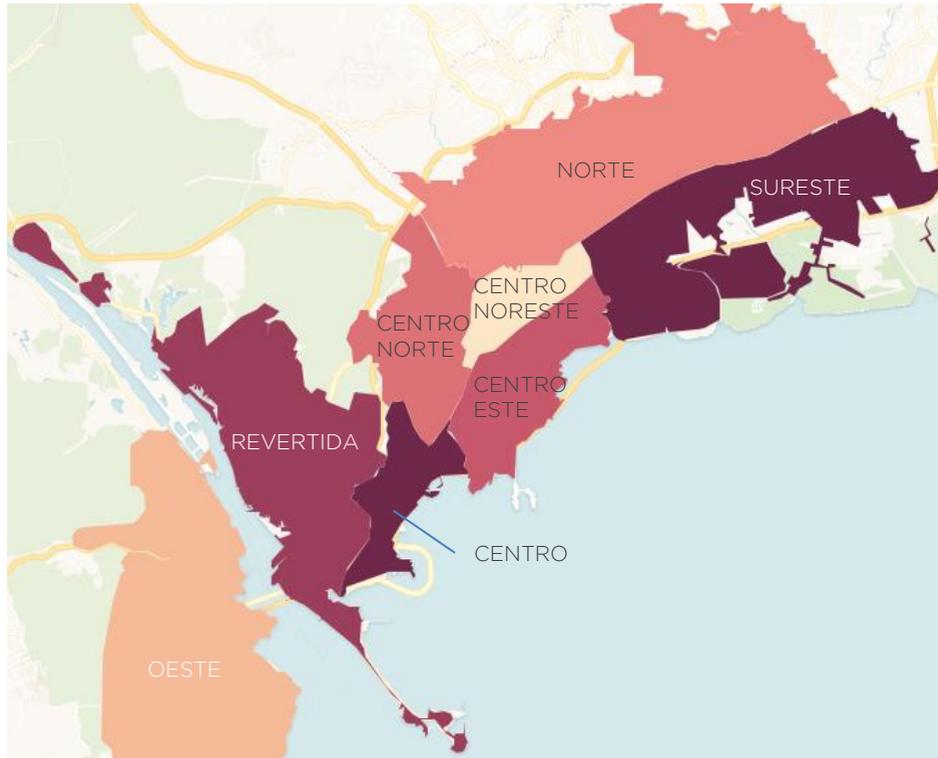
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.1%	-0.2%	-2.2%
PANAMA INDEX	0.2%	0.6%	-0.1%
IPMC	0.1%	-0.3%	-0.9%

El precio medio de la ciudad sube 0.2% en el mes y se ubica en 2.070 USD/m2, nivel similar al de julio 2021. En 2022 acumula suba de 0.6%, avanzando por encima de la inflación y del IPMC.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

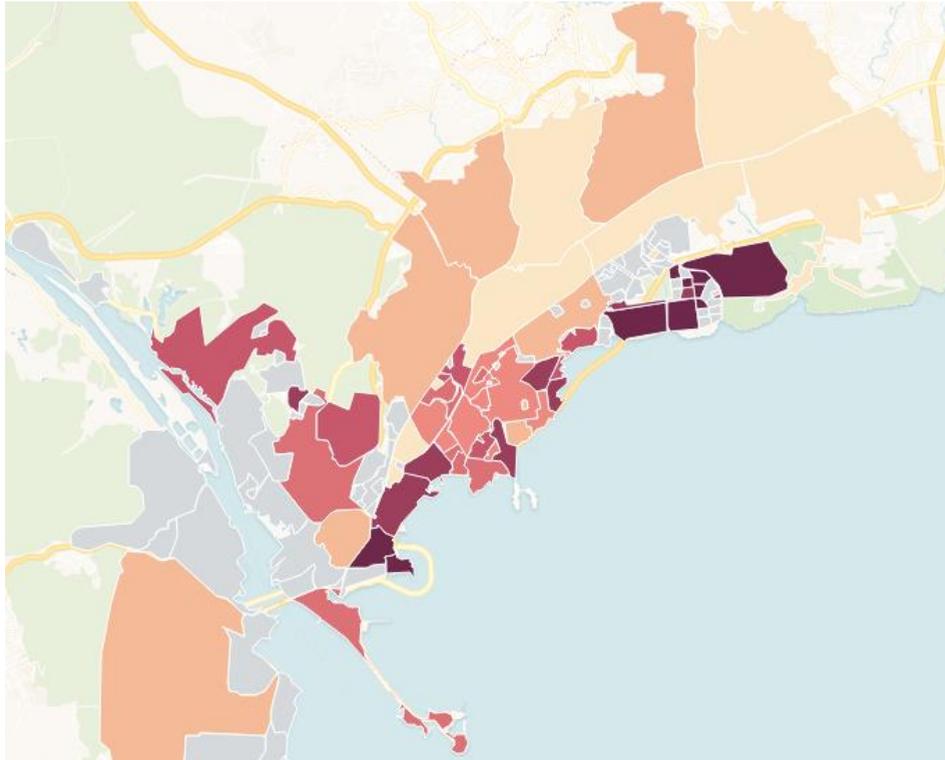


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,421	0.5%	3.3%
CENTRO	2,164	-0.3%	-2.3%
PANAMA CITY	2,070	0.2%	-0.1%
REVERTIDA	2,042	0.0%	0.3%
CENTRO ESTE	1,968	0.4%	-0.3%
CENTRO NORTE	1,853	0.0%	-2.3%
NORTE	1,808	-0.6%	-8.5%
OESTE	1,784	-0.5%	-10.3%
CENTRO NORESTE	1,721	0.7%	-0.7%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.421 por m2. Oeste es la región que registra la mayor baja de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



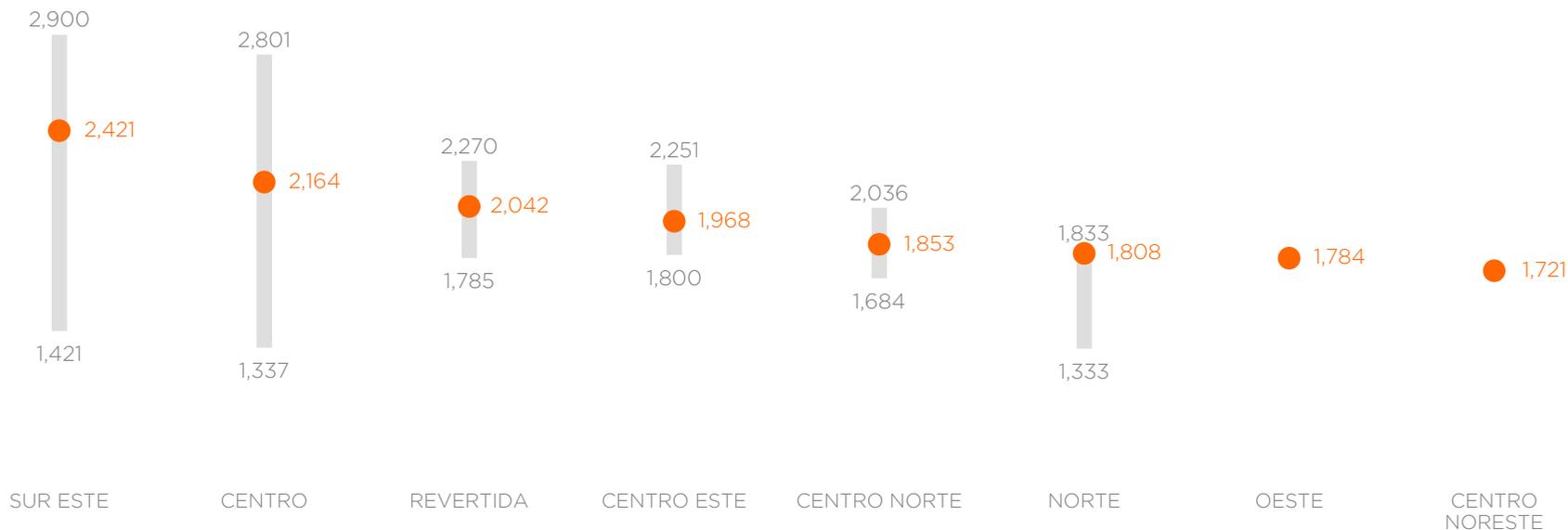
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,900
	SANTA MARIA	2,811
	SAN FELIPE	2,801
ZONA MEDIA	COSTA SERENA	2,195
	HERBRUGER	2,036
	ALBROOK	1,953
	SAN FRANCISCO	1,877
	VILLA DEL GOLF	1,836
MENOR PRECIO	RESIDENCIAL PARQUE DEL ESTE	1,421
	PEREJIL	1,337
	DON BOSCO	1,333

Barriada Costa las Perlas es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Don Bosco es el de menor precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

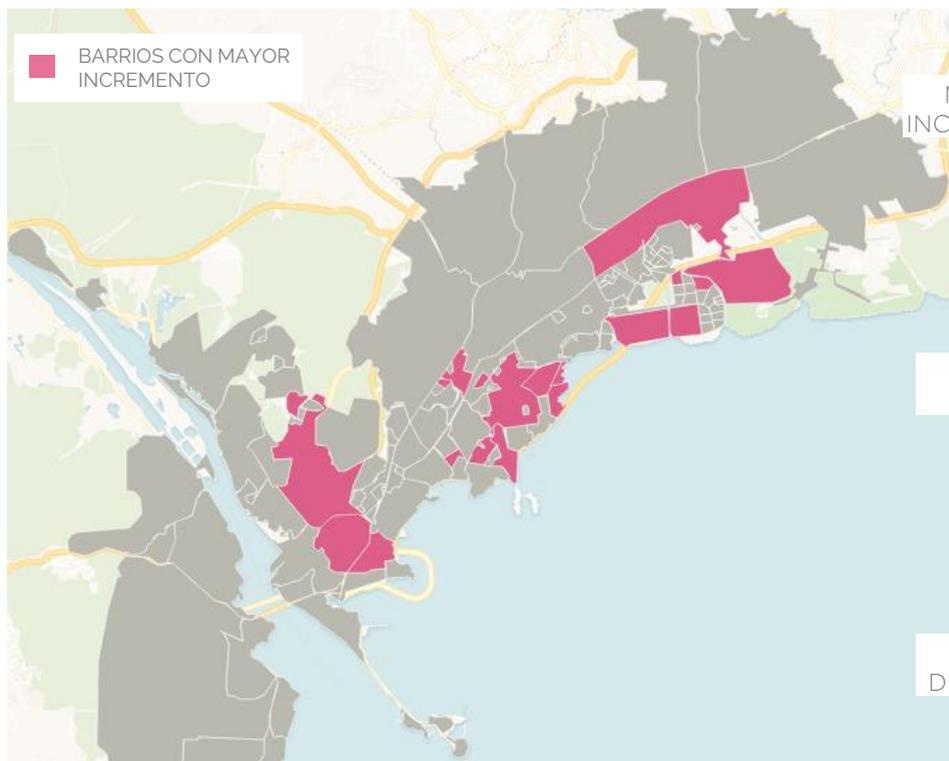
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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
1	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	16.2%
2	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	14.9%
3	SANTA ANA	11.9%
4	PARQUE INDUSTRIAL	1.3%
5	EL CARMEN	-0.6%
6	COSTA BELLA	-1.0%
7	PUNTA PAITILLA	-1.9%
8	RESIDENCIAL ANTIGUA	-4.2%
9	COSTA SERENA	-12.4%
10	RESIDENCIAL CAMELIAS	-12.9%
11	DON BOSCO	-16.6%

Residencial Las Palmeras del Este es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Don Bosco 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 10.9 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.7 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 760, o USD 10.9 por m2.

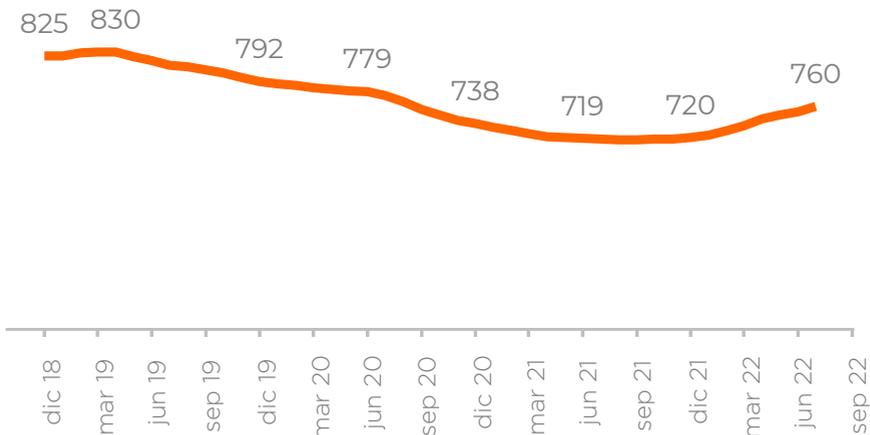
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.072.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



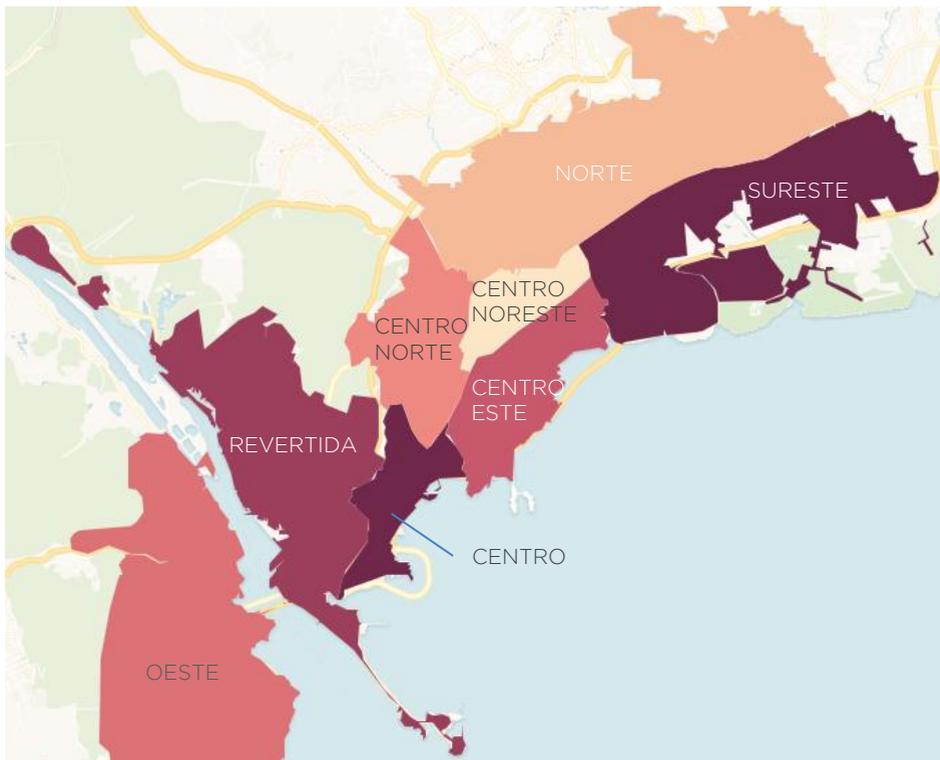
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.1%	-0.2%	-2.2%
PANAMA INDEX	0.8%	5.5%	5.8%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 760 por mes, sube 0.8% en julio. En Sep 2021, luego de dos años de caída de precio, se revierte la tendencia. Desde entonces alquiler acumula suba de 5.9%. En 2022 alquiler sube 5.5%, por encima de la inflación lo que implica una suba real de 5.7%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

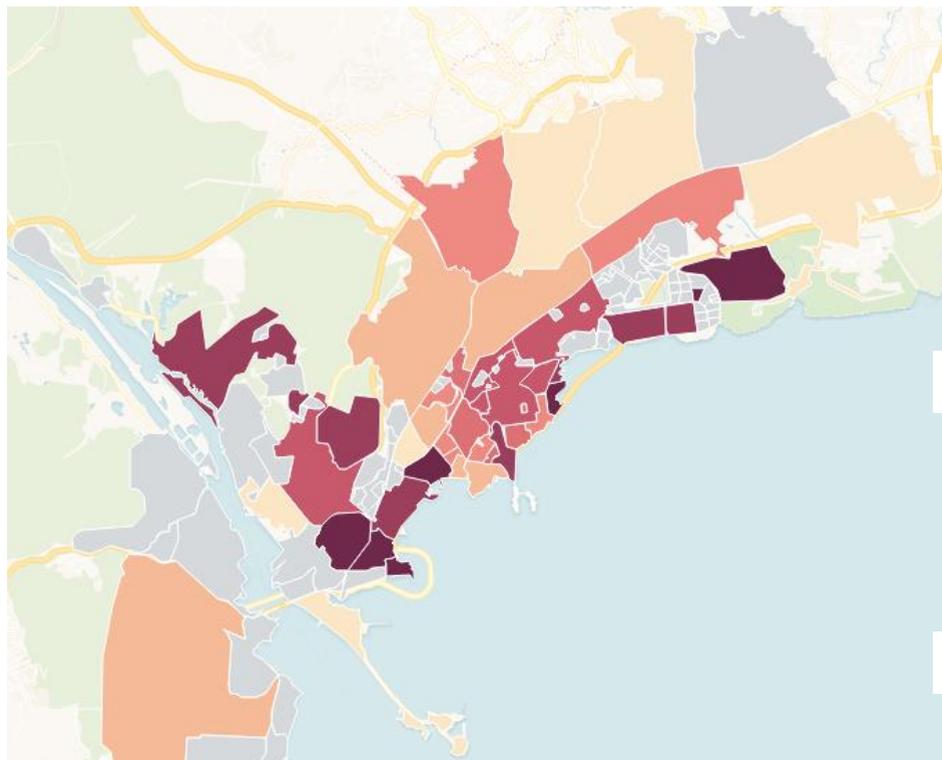


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	827	1.2%	15.4%
CENTRO	795	0.5%	3.2%
REVERTIDA	760	0.8%	1.3%
PANAMA CITY	760	0.8%	5.8%
CENTRO ESTE	742	1.0%	5.0%
OESTE	718	0.3%	10.4%
CENTRO NORTE	687	0.0%	0.4%
NORTE	686	-0.8%	-1.9%
CENTRO NORESTE	677	1.6%	-0.2%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 827 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

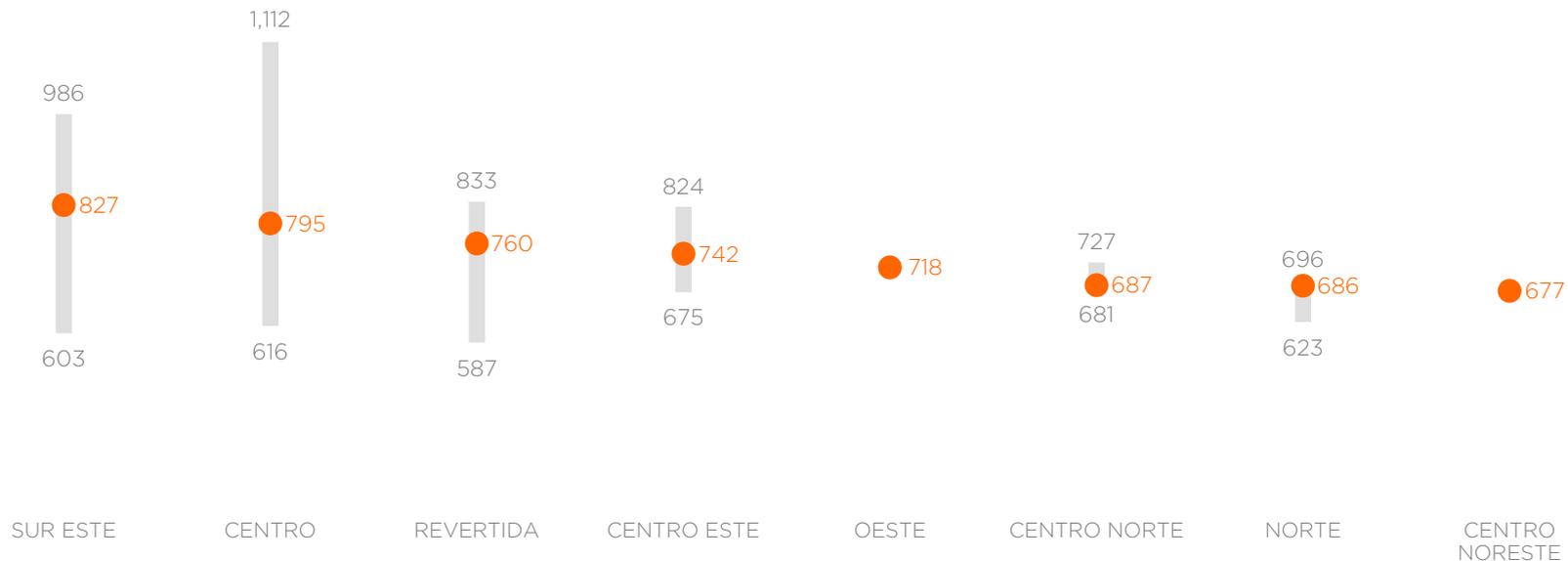
●	SAN FELIPE	1,112
●	RESIDENCIAL ANTIGUA	986
●	SANTA ANA	970
●	VINA DEL MAR	800
●	LOMA ALEGRE	741
●	BOCA LA CAJA	722
●	CAMPO ALEGRE	706
●	PUNTA PAITILLA	695
●	LA CRESTA	616
●	CIUDAD RADIAL	603
●	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	587

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.112 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

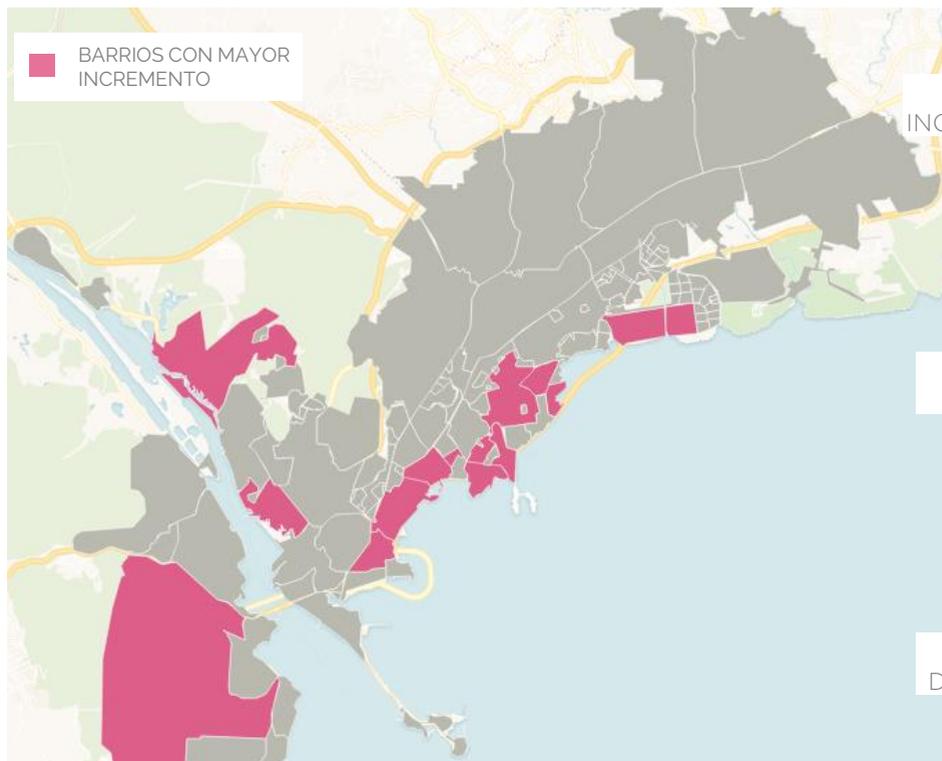
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro es la que tiene mayor rango de precio.
Revertida es la región que tiene el barrio más económico.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

1	COCO DEL MAR	19.6%
2	NUEVO CAMPO ALEGRE	18.3%
3	PARQUE DEL INDUSTRIAL COSTA DEL ESTE	16.4%
4	BELLA VISTA	4.9%
5	LA CRESTA	3.1%
6	EL CANGREJO	1.3%
7	EL DORADO	0.7%
8	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	-1.8%
9	BOCA LA CAJA	-8.5%
10	CURUNDU	-10.5%
11	DON BOSCO	-11.3%

Coco del Mar es el barrio con mayor incremento de precio. Don Bosco es el de mayor retroceso.

03

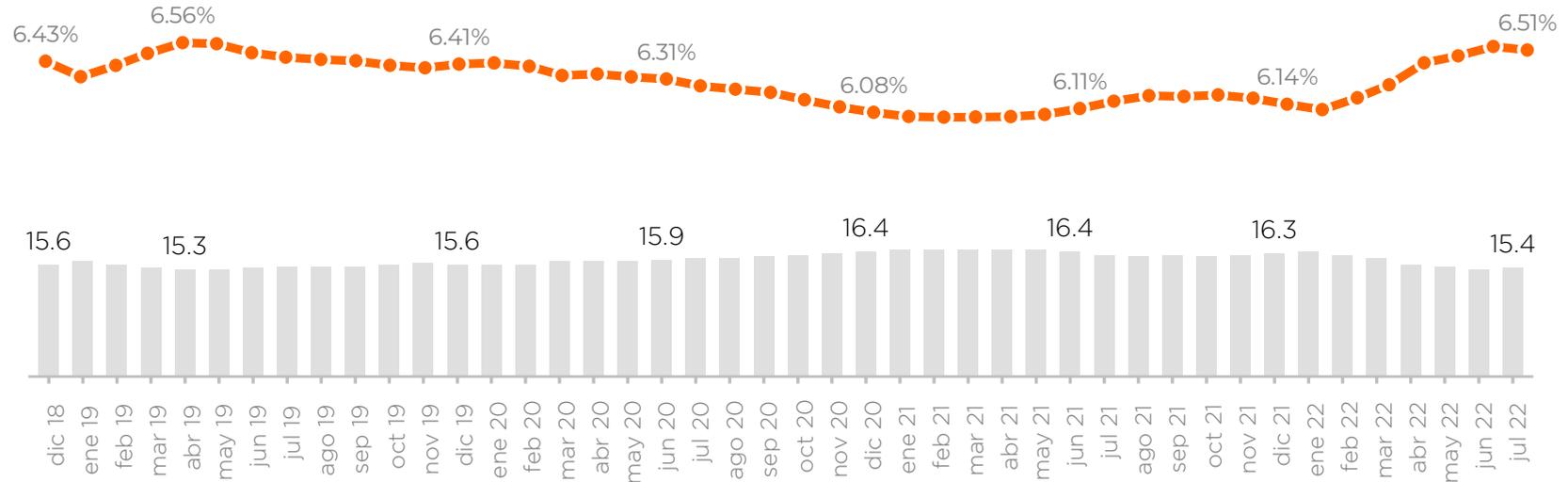
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

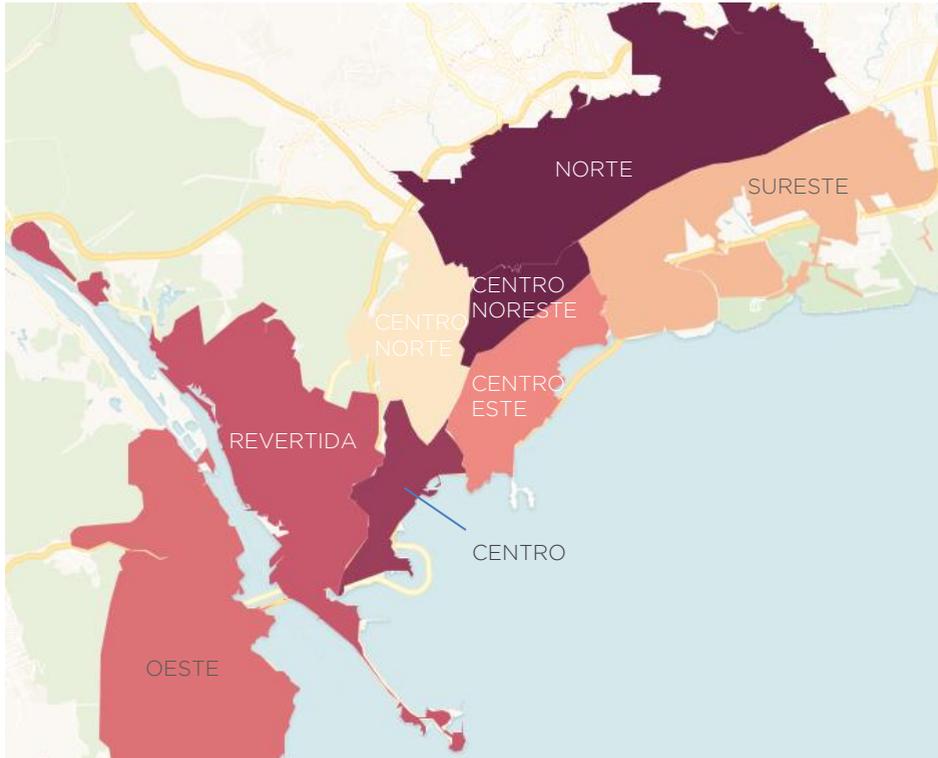


La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.51% anual.

Se necesitan 15.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.4% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

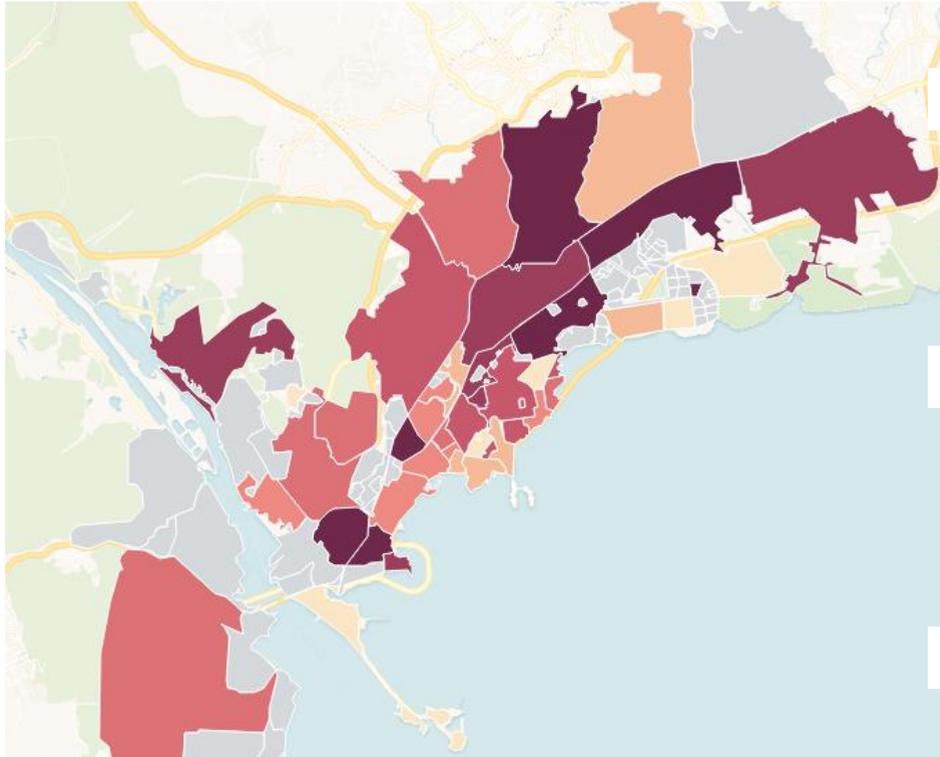


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	6.8%	▼	▲
CENTRO NORESTE	6.7%	▲	=
CENTRO	6.7%	=	▲
REVERTIDA	6.6%	▼	=
OESTE	6.6%	=	▲
CENTRO ESTE	6.6%	▲	▲
PANAMA CITY	6.5%	=	▲
SUR ESTE	6.3%	▼	▲
CENTRO NORTE	6.3%	=	=

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

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	DON BOSCO	8.0%
	ANCON	8.0%
	PARQUE INDUSTRIAL	7.3%
ZONA MEDIA	SAN FELIPE	6.8%
	SAN SEBASTIAN	6.6%
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	6.5%
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	6.4%
	PUNTA PAITILLA	6.2%
MENOR PRECIO	SANTA MARIA	5.8%
	LOMA ALEGRE	5.8%
	AMADOR	5.8%

Don Bosco es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO