



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
MARZO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios se mantienen estables en T1 2023

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.088 USD/m², cae 0.1% en el mes. En el primer trimestre de 2023 el precio se mantiene estable, avanzando por debajo de la inflación (0.3%). Sin embargo, en los últimos 12 meses el precio sube 2.8% en términos reales (contemplando la inflación).

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 3.263 por m². Alto de Diablo o Alto Jesús es el de menor precio, USD 1.255 por m².

ALQUILER

Precios suben 3.1% en T1 2023

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 1.2% en marzo y se ubica en USD 815 por mes. El incremento de precio se acelera en el primer trimestre de 2023: registra +3.1% vs +2.1% en T4 2022. En los últimos 12 meses el precio se incrementa 10.9%, muy encima de la inflación (-1.3%).

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 918 por mes para un depto. de 70m². Norte es la más económica, USD 669.

RENTABILIDAD

Retorno 6.77% anual

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.77% anual. Se necesitan 14.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 7.4% menos que un año atrás.

Revertida es la región con mayor retorno. Centro es la región con menor retorno. Alto de Diablo o Alto Jesús 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 2.156 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.019 USD/M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 150 mil.

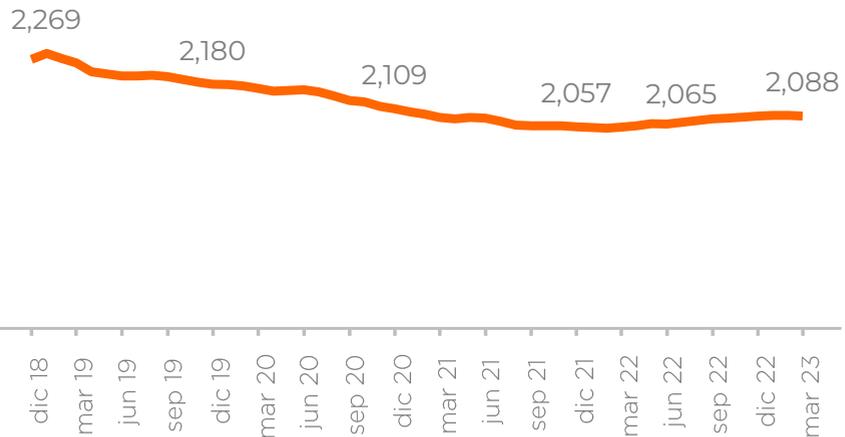
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 222 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



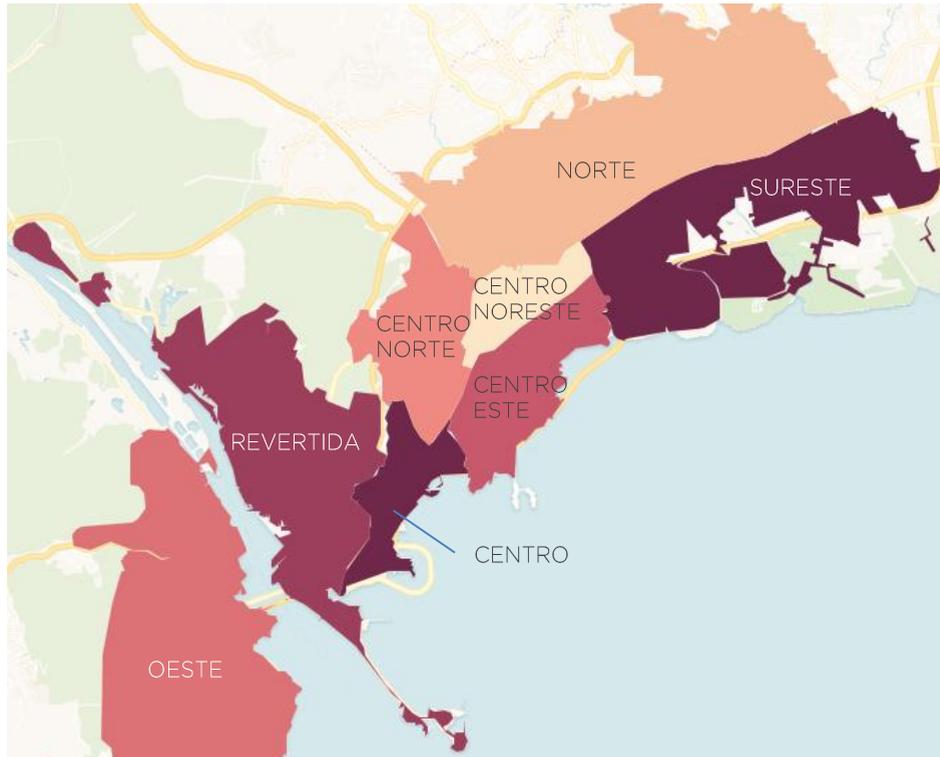
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.3%	-1.3%
PANAMA INDEX	-0.1%	0.0%	1.5%
IPMC	0.1%	0.1%	15.2%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.088 USD/m2, cae 0.1% en el mes. En el primer trimestre de 2023 el precio se mantiene estable, avanzando por debajo de la inflación (0.3%). Sin embargo, en los últimos 12 meses el precio sube 2.8% en términos reales (contemplando la inflación).

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

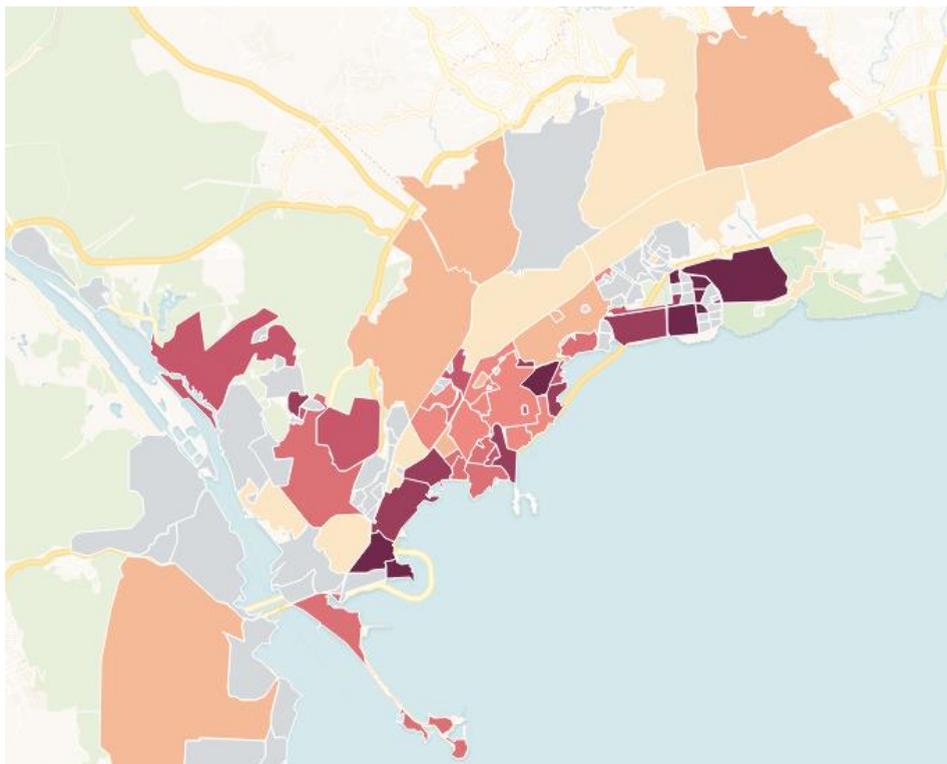


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,487	0.3%	5.2%
CENTRO	2,210	-0.2%	2.5%
PANAMA CITY	2,088	-0.1%	1.5%
REVERTIDA	2,044	-0.4%	-0.5%
CENTRO ESTE	1,966	-0.1%	0.4%
OESTE	1,860	0.0%	-3.1%
CENTRO NORTE	1,827	-0.5%	-2.3%
NORTE	1,816	0.0%	-1.7%
CENTRO NORESTE	1,711	-0.9%	0.0%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.487 por m2. Noreste es la que registra menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



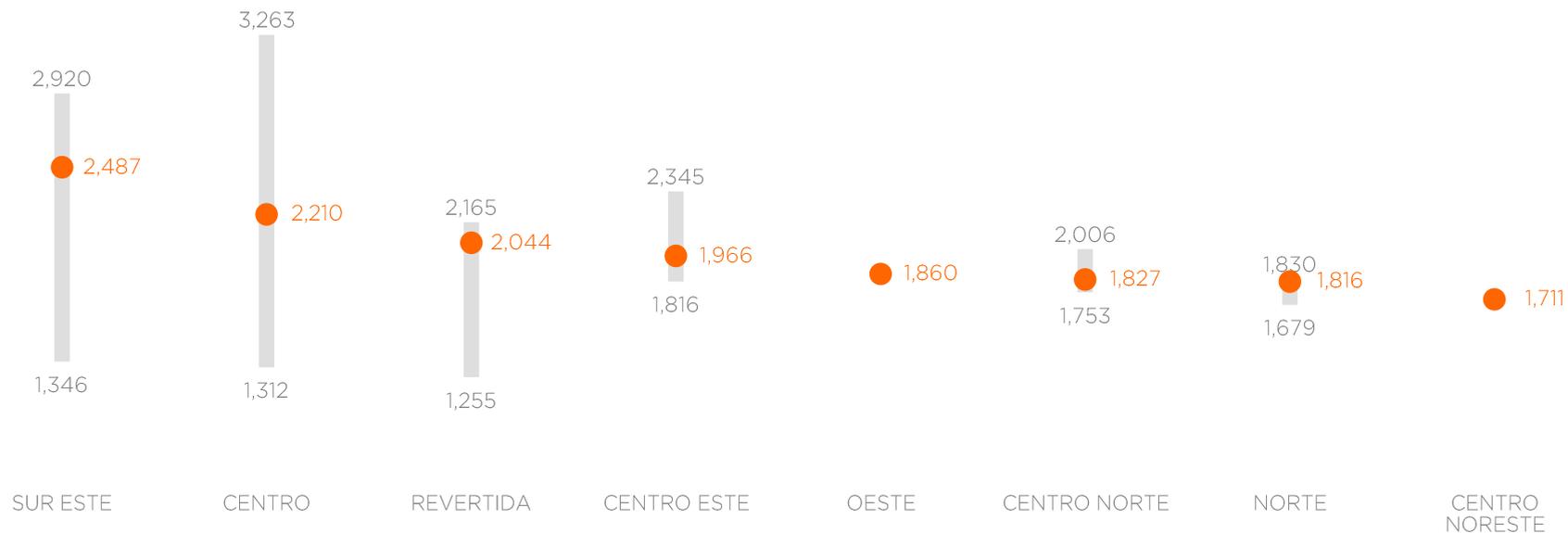
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	3,263
	SANTA MARIA	2,920
	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,797
ZONA MEDIA	COCO DEL MAR	2,209
	CLAYTON	2,017
	PANAMA VIEJO	1,940
	OBARRIO	1,896
	VILLA DORA	1,835
MENOR PRECIO	RESIDENCIAL PARQUE DEL ESTE	1,346
	LA CRESTA	1,312
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	1,255

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Alto de Diablo o Alto Jesús es el de menor precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

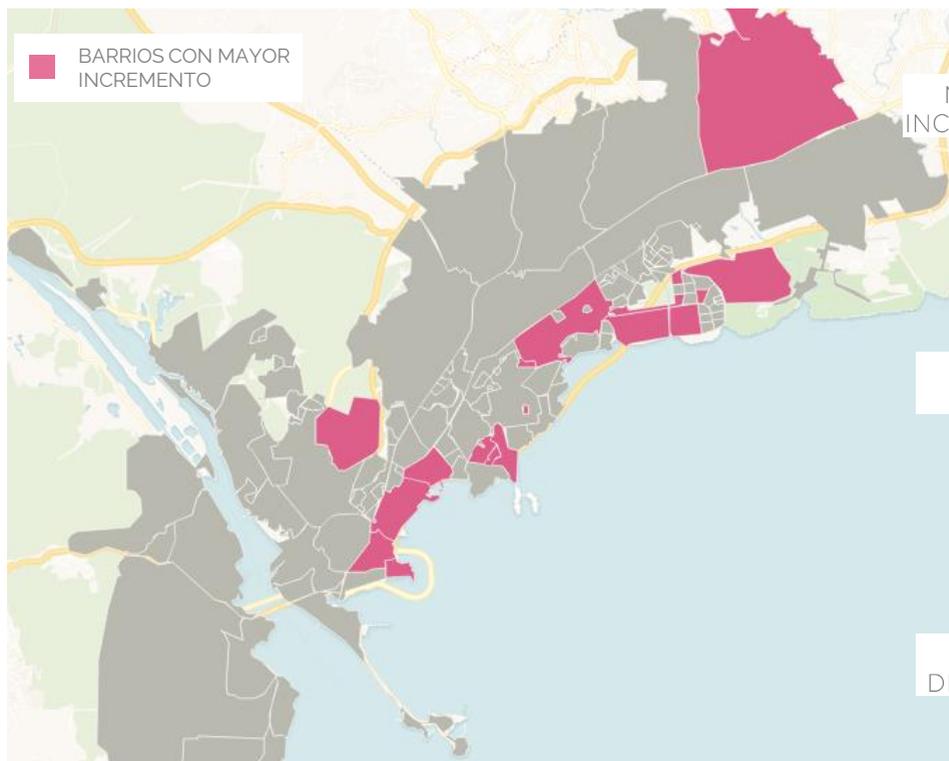
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro es 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	SAN FELIPE	19.8%
2	CURUNDU	14.9%
3	VILLALOBOS	12.6%
4	COSTA DEL ESTE	3.7%
5	CIUDAD RADIAL	2.0%
6	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	0.2%
7	VILLE DI FIRENZE	-0.7%
8	VILLA DORA	-2.5%
9	CAMPO ALEGRE	-6.4%
10	PANAMA VIEJO	-8.4%
11	RESIDENCIAL PARQUE DEL ESTE	-9.3%

San Felipe es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Residencial Parque 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 11.6 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 10.4 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 815, o USD 11.6 por m2.

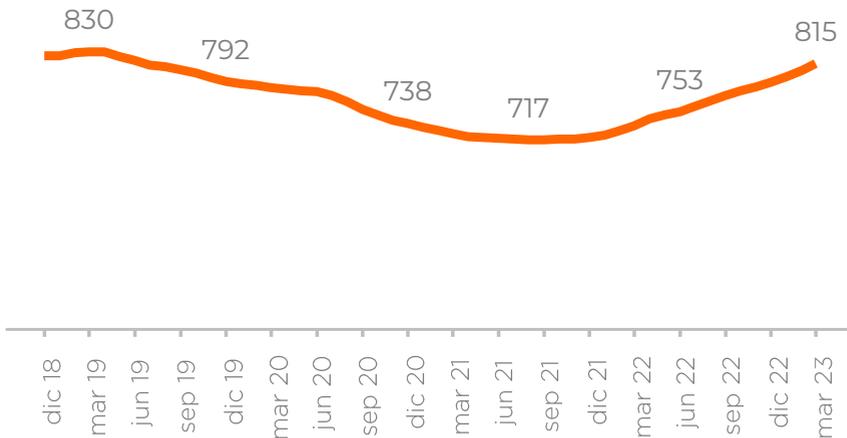
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.148.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.3%	-1.3%
PANAMA INDEX	1.2%	3.1%	10.9%

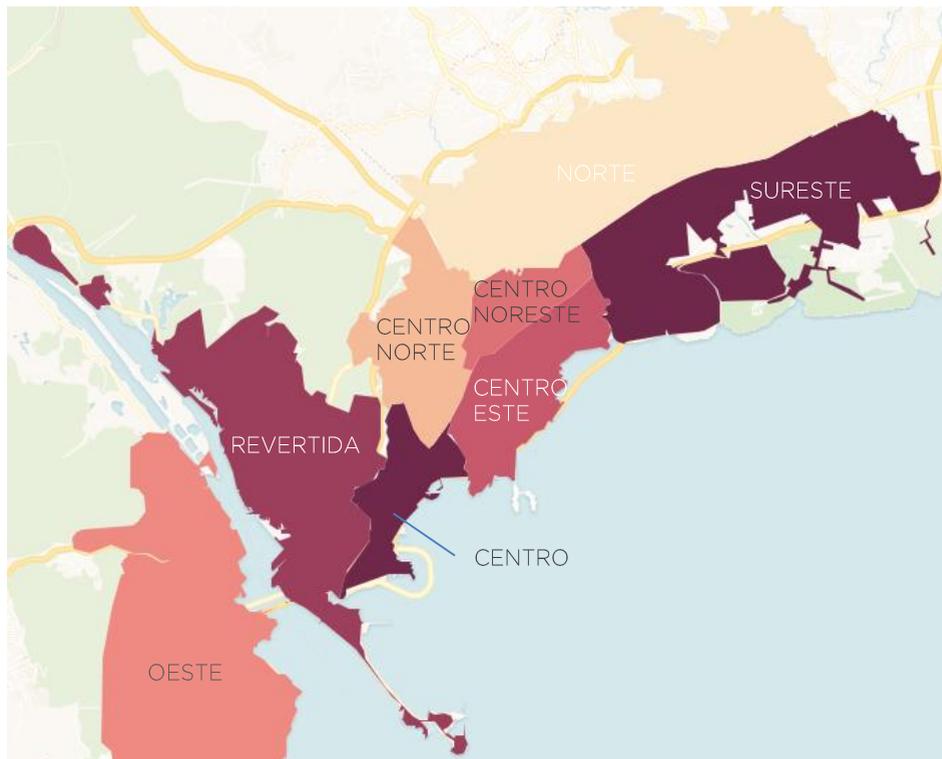
El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad sube 1.2% en marzo y se ubica en USD 815 por mes.

El incremento de precio se acelera en el primer trimestre de 2023: registra +3.1% vs +2.1% en T4 2022.

En los últimos 12 meses el precio se incrementa 10.9%, muy encima de la inflación (-1.3%).

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

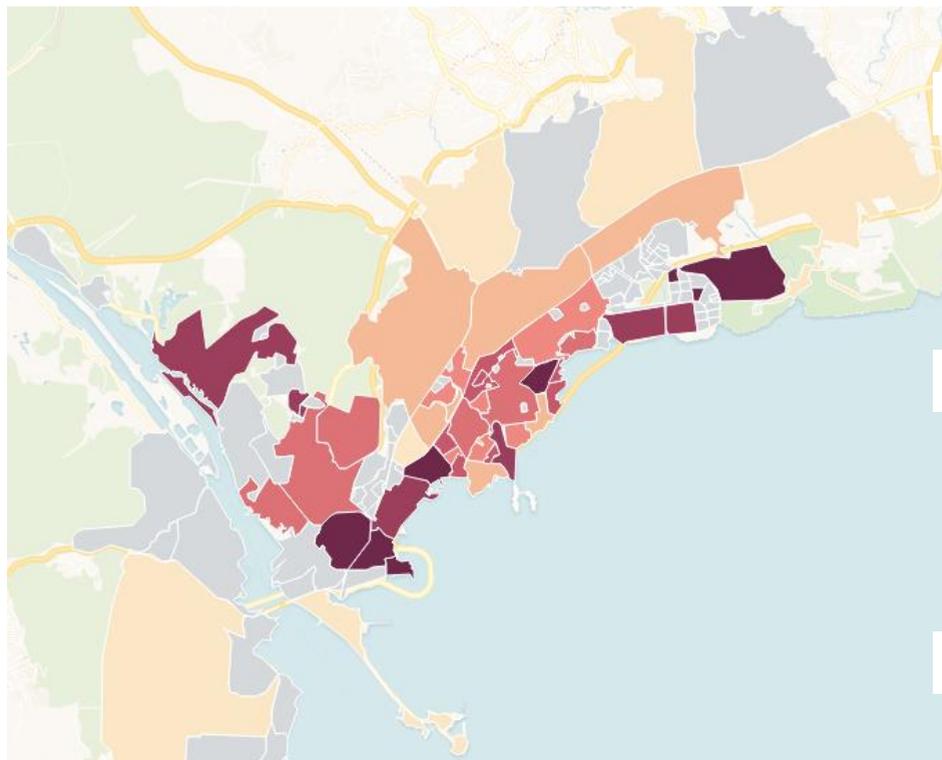


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	918	2.2%	16.5%
CENTRO	892	1.5%	14.5%
REVERTIDA	831	0.7%	9.4%
PANAMA CITY	815	1.2%	10.9%
CENTRO ESTE	776	0.9%	9.1%
CENTRO NORESTE	731	-0.2%	10.8%
OESTE	722	-1.0%	2.3%
CENTRO NORTE	708	1.1%	3.9%
NORTE	669	-0.3%	-3.5%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 918 por mes para un depto. de 70m2. Norte es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



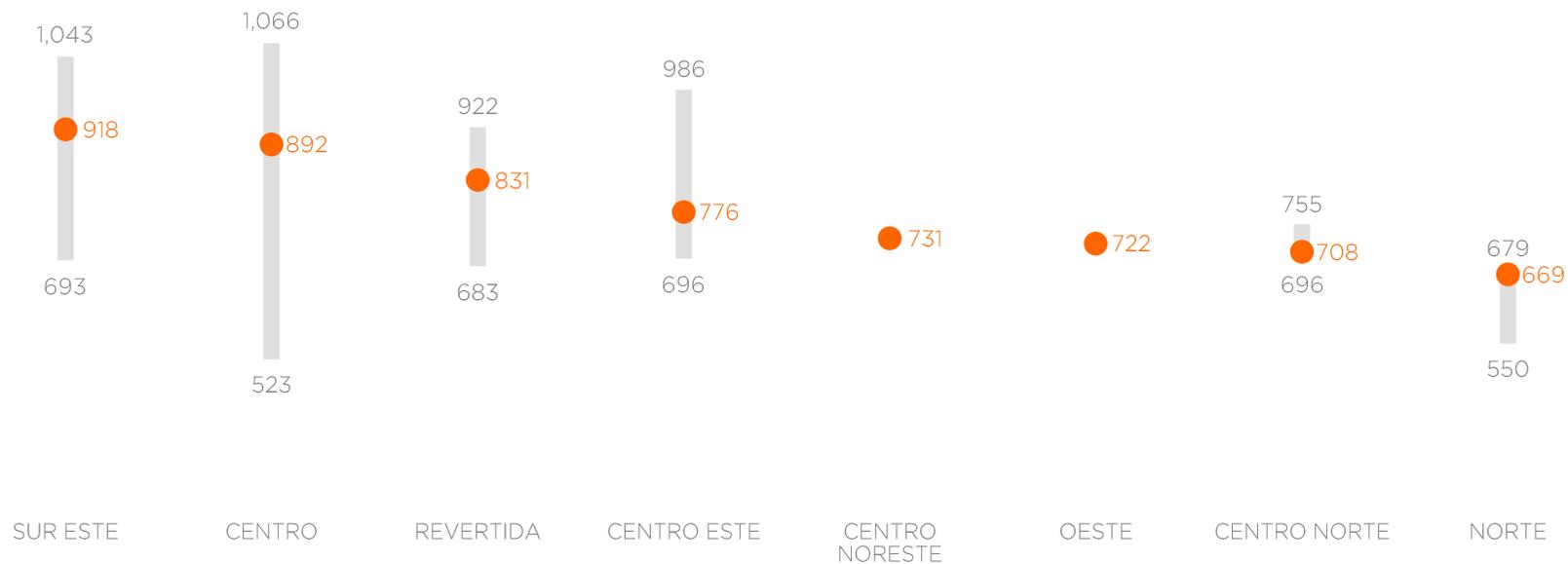
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	1,066
	SANTA MARIA	1,043
	RESIDENCIAL ANTIGUA	986
ZONA MEDIA	COSTA DEL ESTE	890
	MARBELLA	805
	ALBROOK	775
	NUEVO CAMPO ALEGRE	761
	PUEBLO NUEVO	731
MENOR PRECIO	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	679
	CLUB DE GOLF	550
	LA CRESTA	523

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.066 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

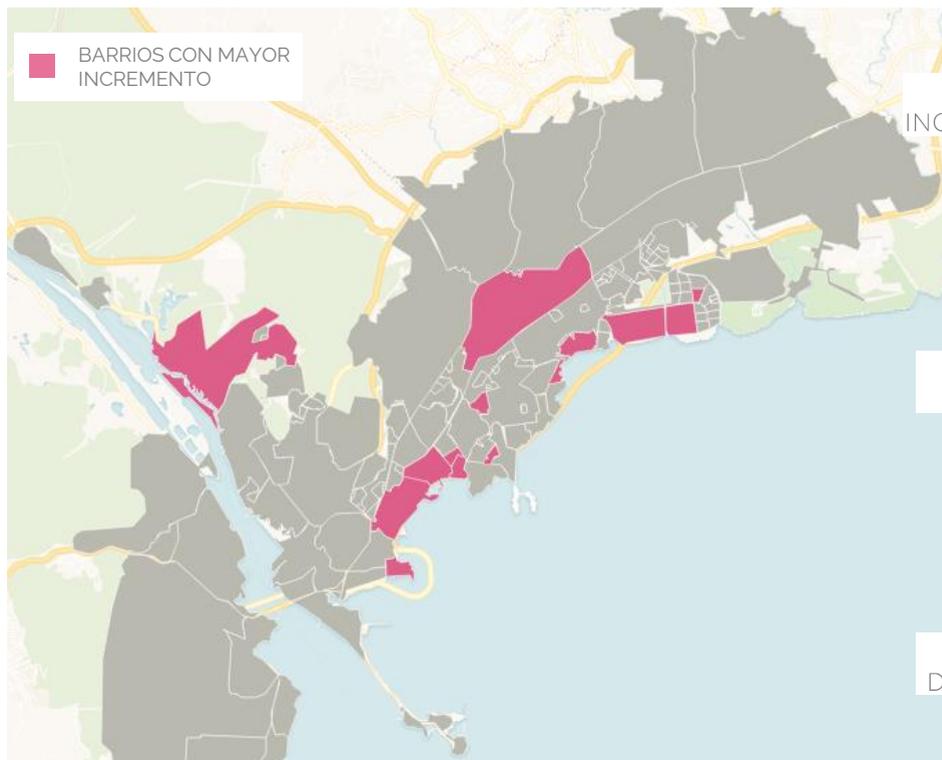
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO



RESIDENCIAL ANTIGUA

COSTA DEL ESTE

VINA DEL MAR

PANAMA VIEJO

BOCA LA CAJA

COCO DEL MAR

SAN FRANCISCO DE LA CALETA

VILLA DORA

URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2

SANTA ANA

LA CRESTA

16.4%

16.2%

16.1%

12.4%

9.8%

9.0%

7.4%

3.3%

-2.1%

-5.2%

-13.0%

Residencial Antigua es el barrio con mayor incremento de precio. La Cresta es el de mayor retroceso.

03

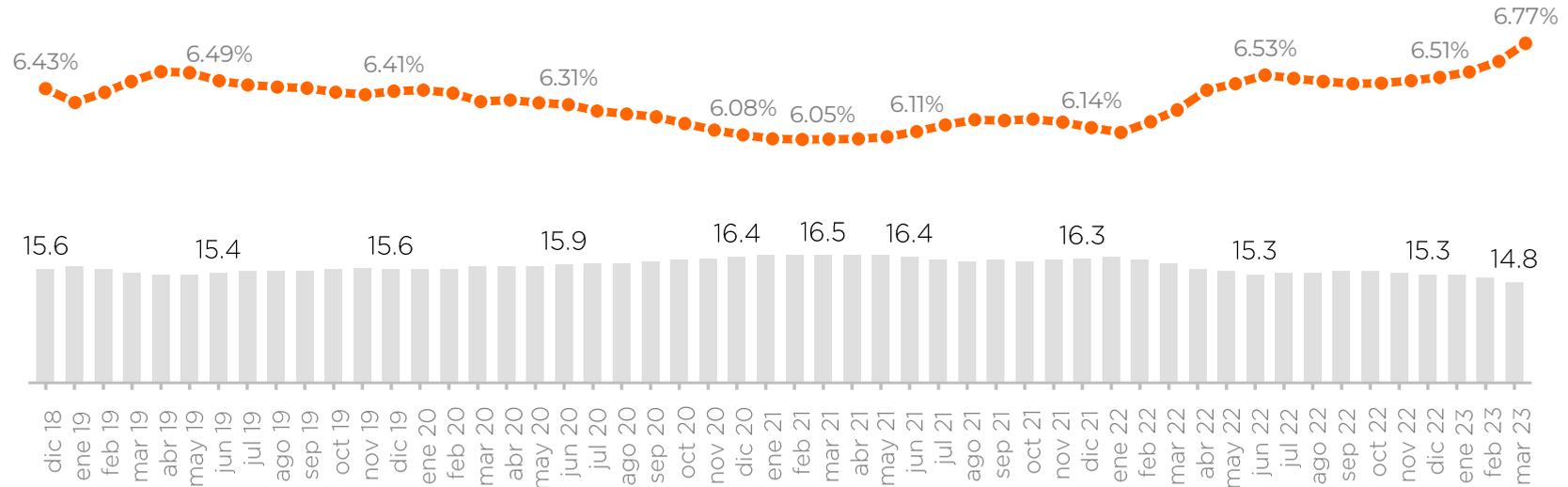
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

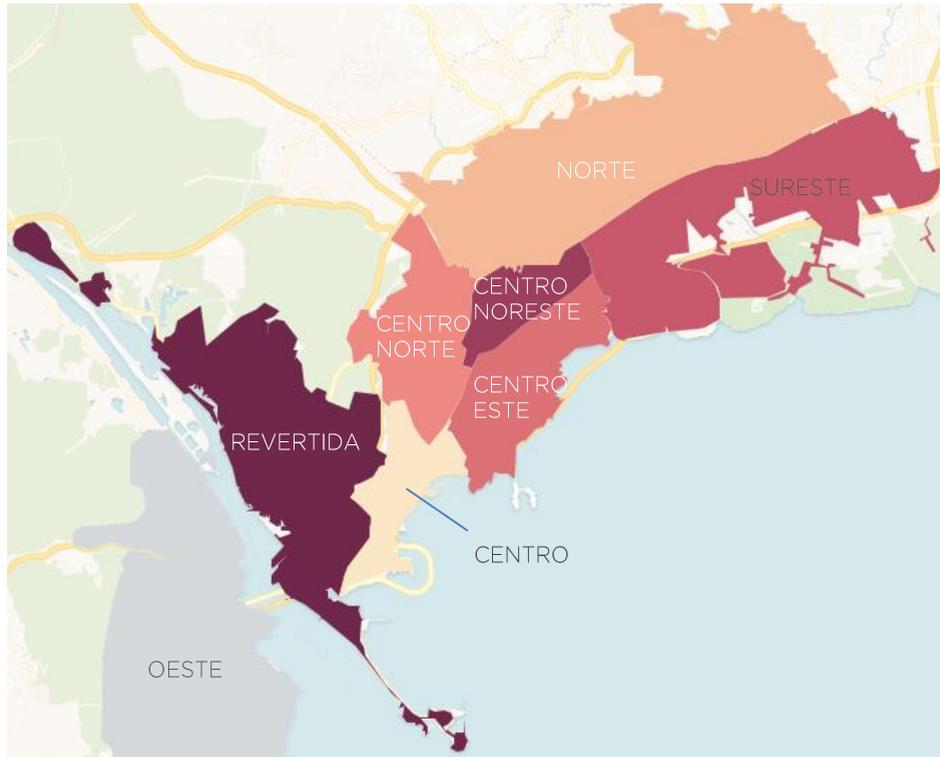


La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.77% anual.

Se necesitan 14.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 7.4% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

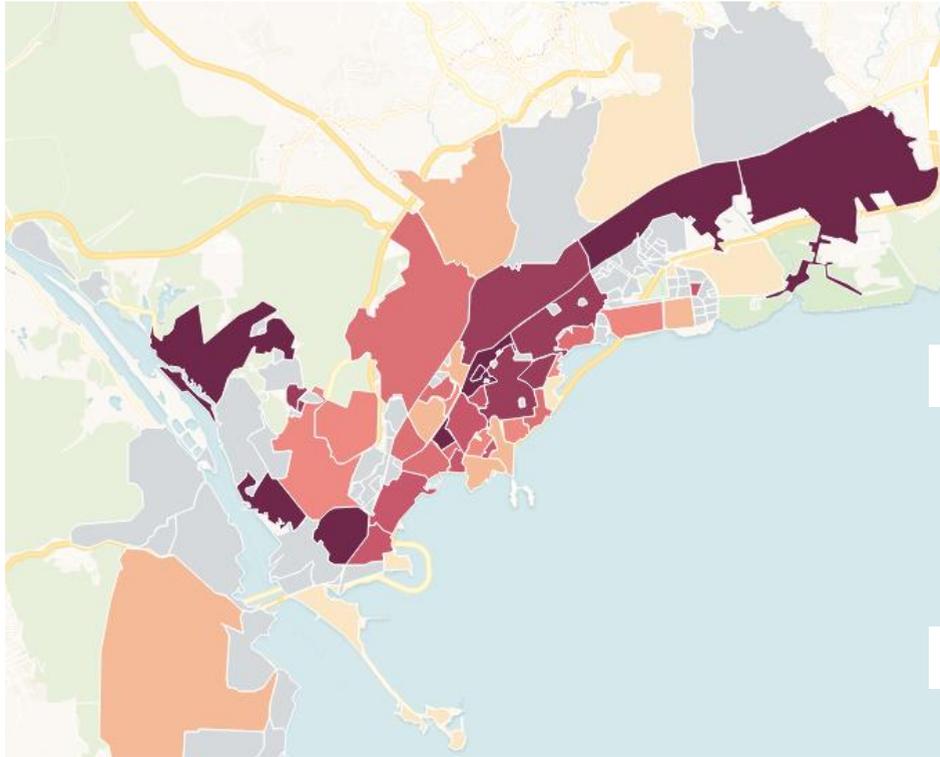


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	7.7%	▲	▲
CENTRO NORESTE	7.3%	▲	▲
SUR ESTE	6.8%	▲	▲
CENTRO ESTE	6.8%	▲	▲
PANAMA CITY	6.8%	▲	▲
CENTRO NORTE	6.6%	▲	▲
NORTE	6.6%	▲	▼
CENTRO	6.5%	▲	▲

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

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	10.7%
	ANCON	9.5%
	PARQUE INDUSTRIAL	7.8%
ZONA MEDIA	LOMA ALEGRE	7.2%
	OBARRIO	6.9%
	PANAMA VIEJO	6.8%
	BOCA LA CAJA	6.7%
	HOWARD	6.5%
MENOR PRECIO	CLUB DE GOLF	5.6%
	SAN FELIPE	5.6%
	NUEVO PAITILLA	5.6%

Alto de Diablo o Alto Jesús es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO