



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA
MAYO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio se incrementa por debajo de la inflación en 2023

El precio medio de la ciudad de Panamá se ubica en 2.093 USD/m², sube 0.2% en mayo. En 2023 el precio se incrementa por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.6%. Sin embargo, en los últimos 12 meses el precio sube 2.6% en términos reales (contemplando la inflación). Los departamentos nuevos son los que registran mayor incremento de precio.

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 3.386 por m². Alto de Diablo o Alto Jesús es el de menor precio, USD 1.292 por m².

ALQUILER

Los precios avanzan por encima de la inflación

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad sube 0.9% en mayo y se ubica en USD 834 por mes. El 2023 el precio acumula un incremento real de 4.6% (contemplando la inflación). En los últimos 12 meses el precio se incrementa 11.4%, muy encima de la inflación. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +16.2%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 951 por mes para un depto. de 70m². Norte es la más económica, USD 676.

RENTABILIDAD

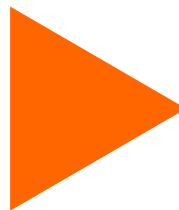
El retorno sube y se ubica en 6.92% anual

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.92% anual. Se necesitan 14.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 6.5% menos que un año atrás.

Revertida es la región con mayor retorno. Centro es la región con menor retorno. Ancón 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 2.172 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.013 USD/M2

Un departamento medio de la ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 152 mil.

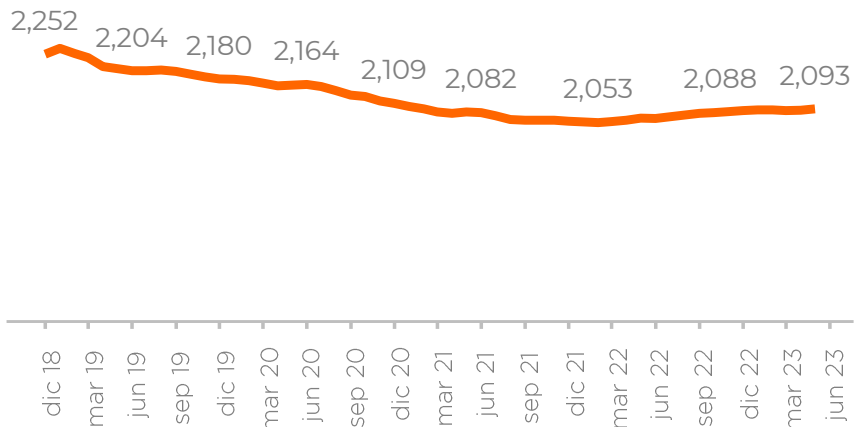
El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 221 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



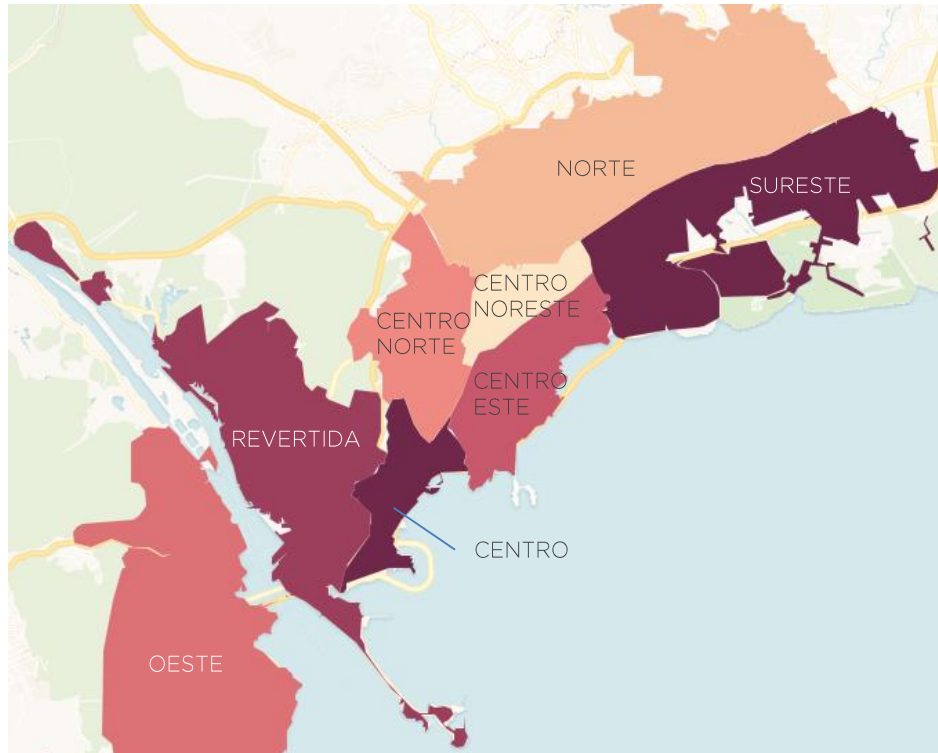
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.8%	-1.3%
PANAMA INDEX	0.2%	0.2%	1.3%
IPMC	-0.4%	-1.9%	-6.7%

El precio medio de la ciudad de Panamá se ubica en 2.093 USD/m2, sube 0.2% en mayo. En 2023 el precio se incrementa por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.6%. Sin embargo, en los últimos 12 meses el precio sube 2.6% en términos reales (contemplando la inflación). Los departamentos nuevos son los que registran mayor incremento de precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

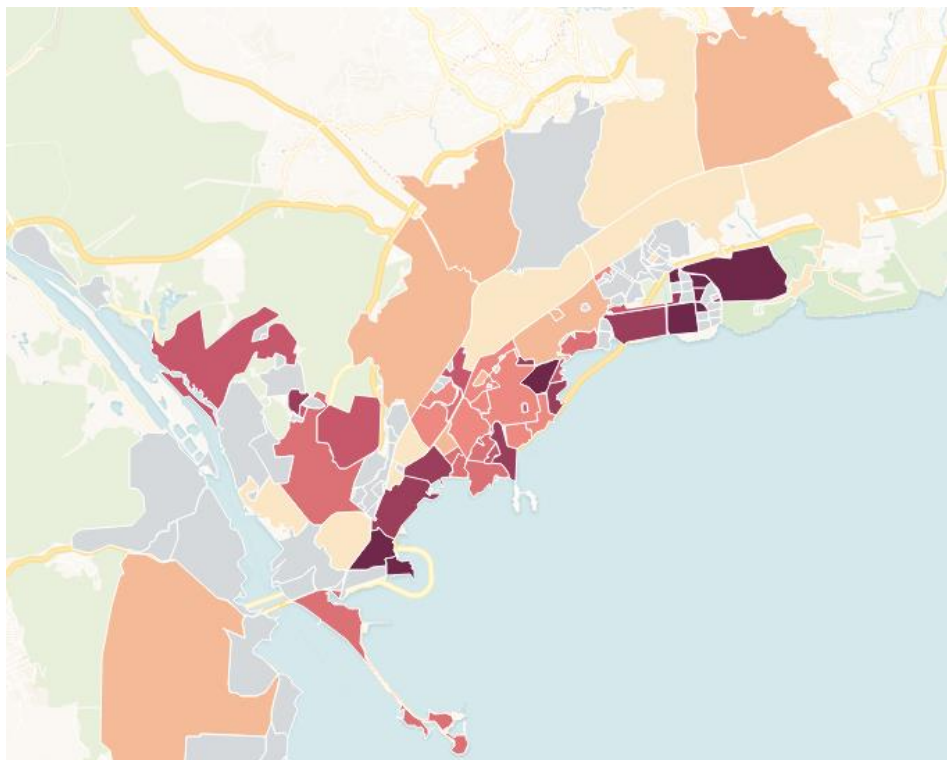


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,506	0.5%	4.4%
CENTRO	2,213	0.1%	1.6%
PANAMA CITY	2,093	0.2%	1.3%
REVERTIDA	2,039	0.0%	-0.6%
CENTRO ESTE	1,973	0.2%	0.7%
OESTE	1,880	0.2%	2.8%
NORTE	1,817	0.4%	-1.1%
CENTRO NORTE	1,812	-0.4%	-2.4%
CENTRO NORESTE	1,707	0.1%	0.3%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.506 por m2. Centro Noreste es la que registra menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



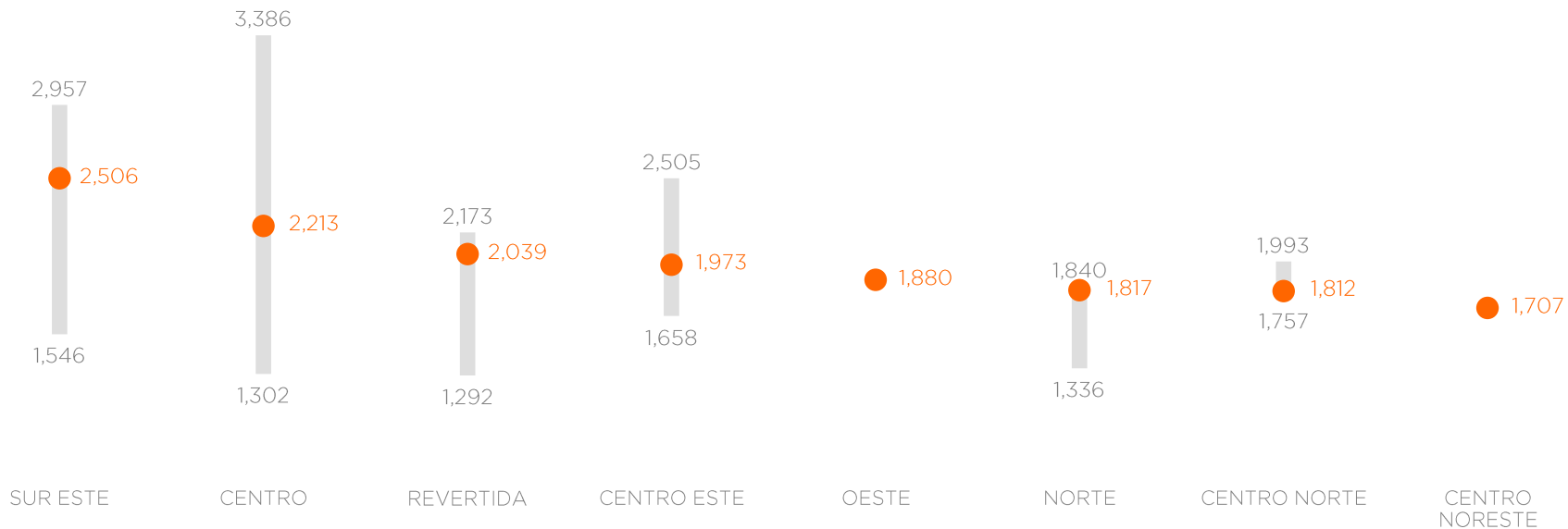
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	3,386
	SANTA MARIA	2,957
	BARRIADA COSTA LAS PERLAS	2,745
ZONA MEDIA	URBANIZACION SAN GERARDO DE MAYELA	2,250
	CLAYTON	2,019
	PUNTA PAITILLA	1,926
	OBARRIO	1,903
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	1,840
MENOR PRECIO	DON BOSCO	1,336
	LA CRESTA	1,302
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	1,292

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

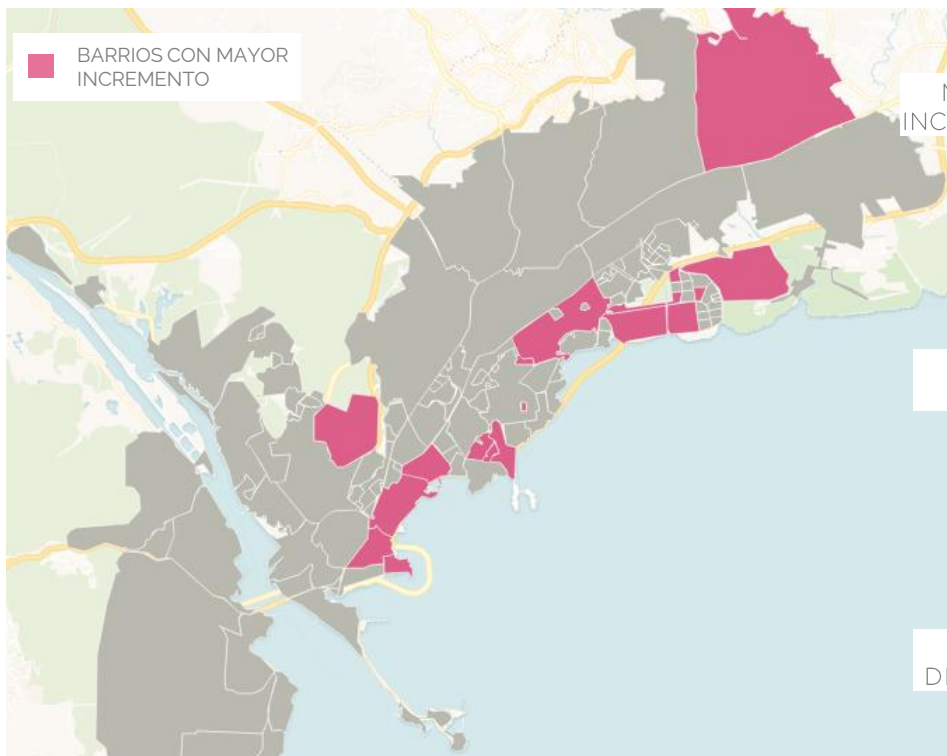
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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

●	COSTA BAY	14.8%
●	SANTA ANA	14.8%
●	SAN SEBASTIAN	14.6%
●	NUEVO PAITILLA	4.0%
●	CALIDONIA	1.6%
●	BARRIADA CONTRALORIA GENERAL	-0.3%
●	MARBELLA	-1.2%
●	VILLA LILLA	-2.4%
●	DON BOSCO	-13.7%
●	LA CRESTA	-18.6%
●	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	-19.4%

Costa Bay es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Alto de Diablo o Alto Jesús 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 11.9 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 10.6 USD/M2

Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 834, o USD 11.9 por m2.

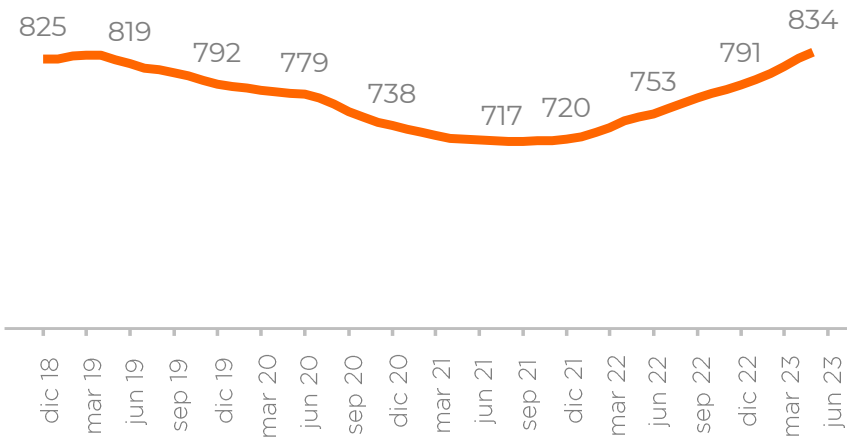
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.170.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



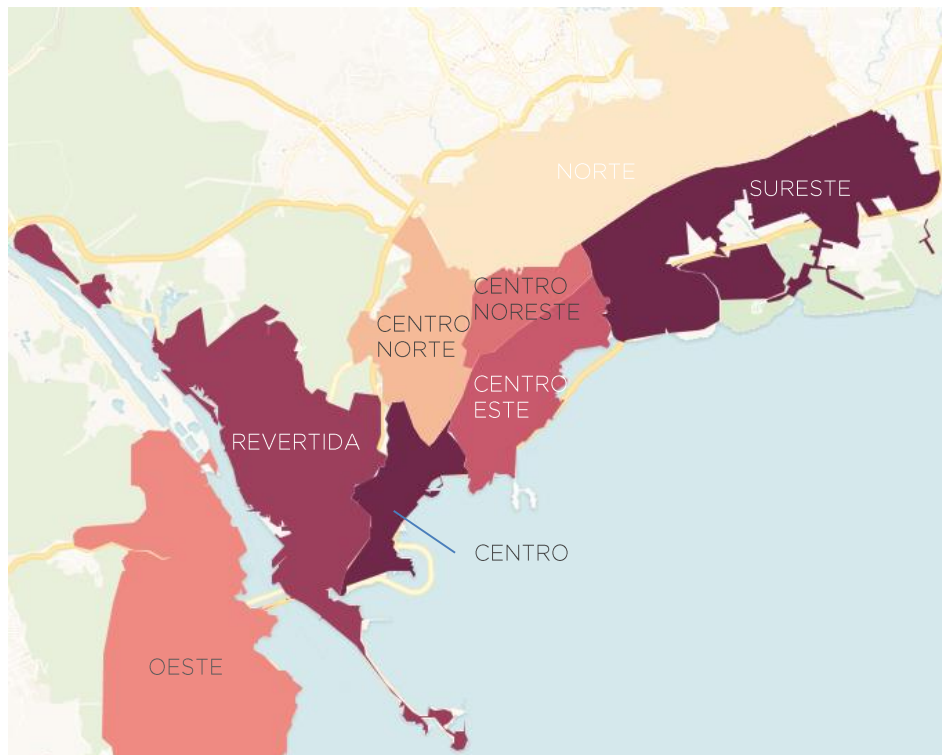
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.8%	-1.3%
PANAMA INDEX	0.9%	5.4%	11.4%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad sube 0.9% en mayo y se ubica en USD 834 por mes. El 2023 el precio acumula un incremento real de 4.6% (contemplando la inflación). En los últimos 12 meses el precio se incrementa 11.4%, muy encima de la inflación. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +16.2%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

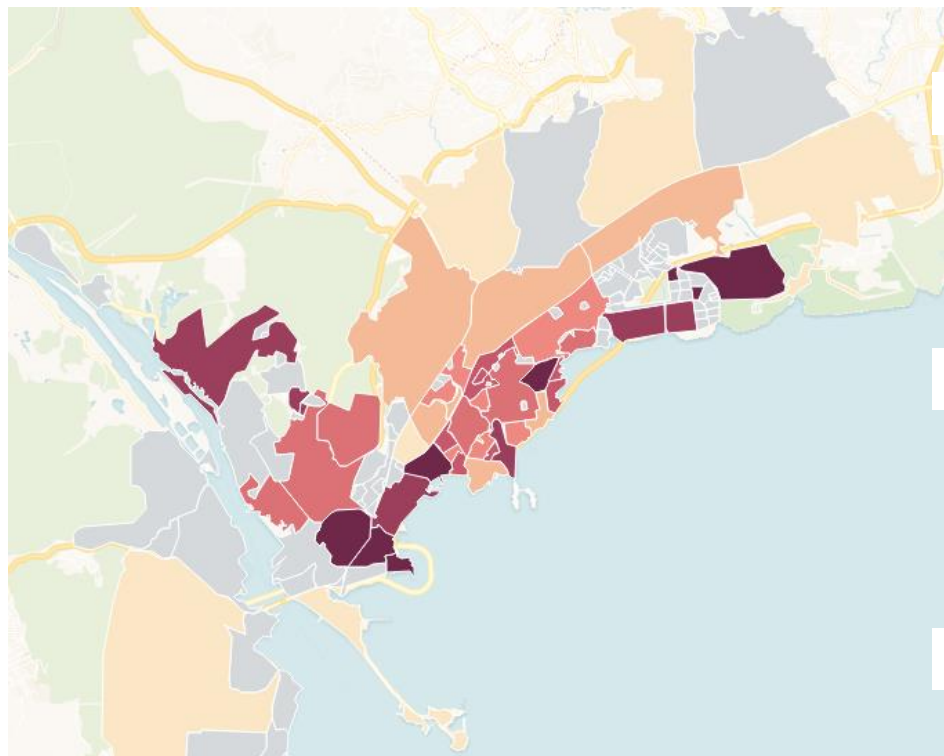


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	951	1.2%	17.3%
CENTRO	925	1.5%	16.7%
PANAMA CITY	834	0.9%	11.4%
REVERTIDA	826	-1.0%	10.2%
CENTRO ESTE	787	0.8%	8.4%
CENTRO NORTE	726	1.1%	5.7%
CENTRO NORESTE	719	-0.8%	9.0%
OESTE	714	-0.2%	1.3%
NORTE	676	0.5%	-3.2%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 951 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



1,119



SANTA MARIA



1,115



SANTA ANA



1,082

ZONA
MEDIA



CAMPO ALEGRE



878



MARBELLA



810



VINA DEL MAR



794



NUEVO REPARTO EL
CARMEN



767



PUNTA PAITILLA



734

MENOR
PRECIO



NUEVO PAITILLA



648



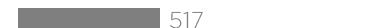
CLUB DE GOLF



597



LA CRESTA



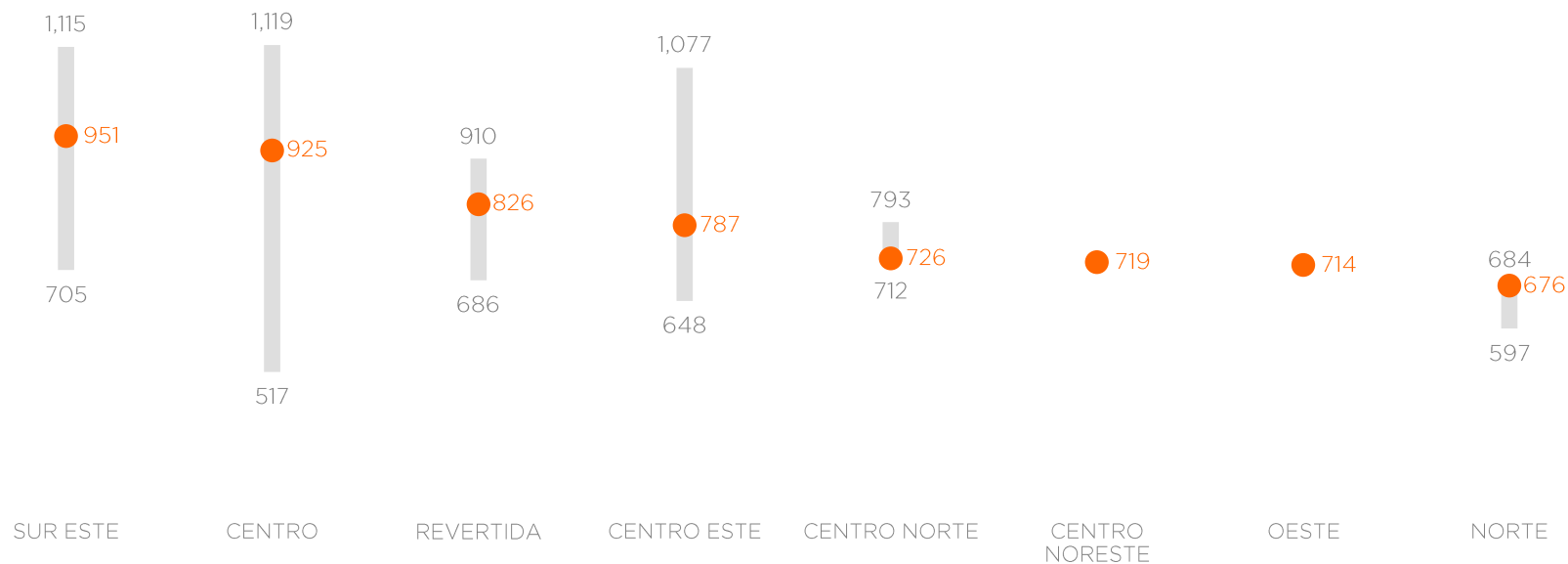
517

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.119 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

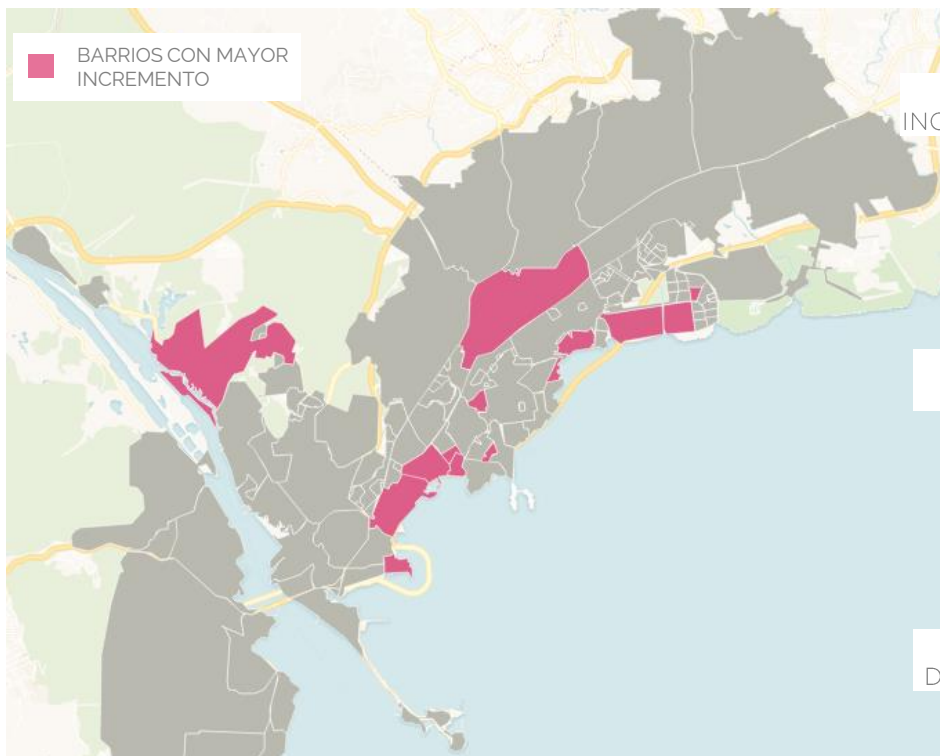
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

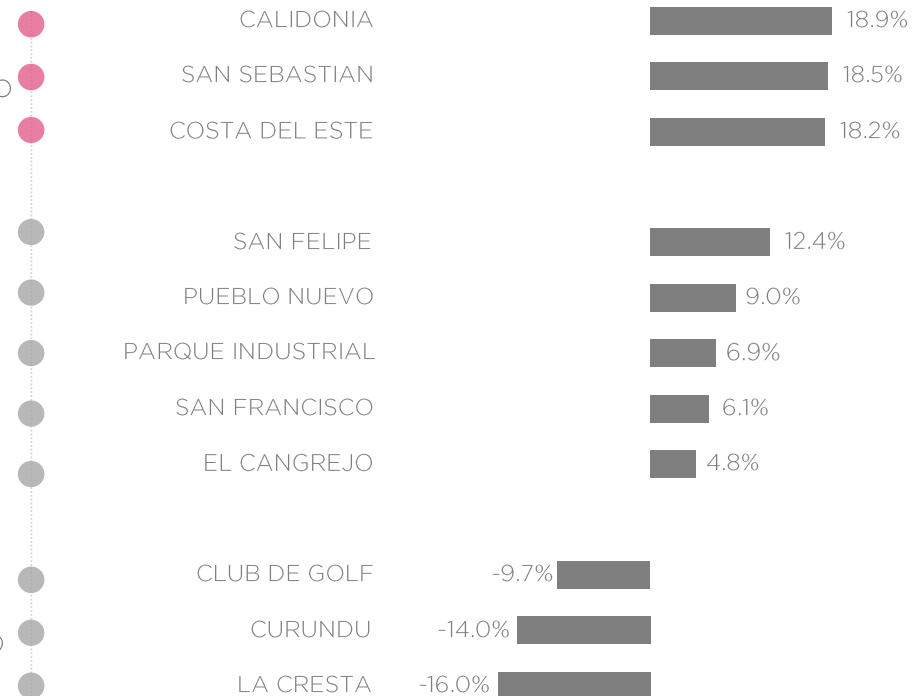
HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



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



03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

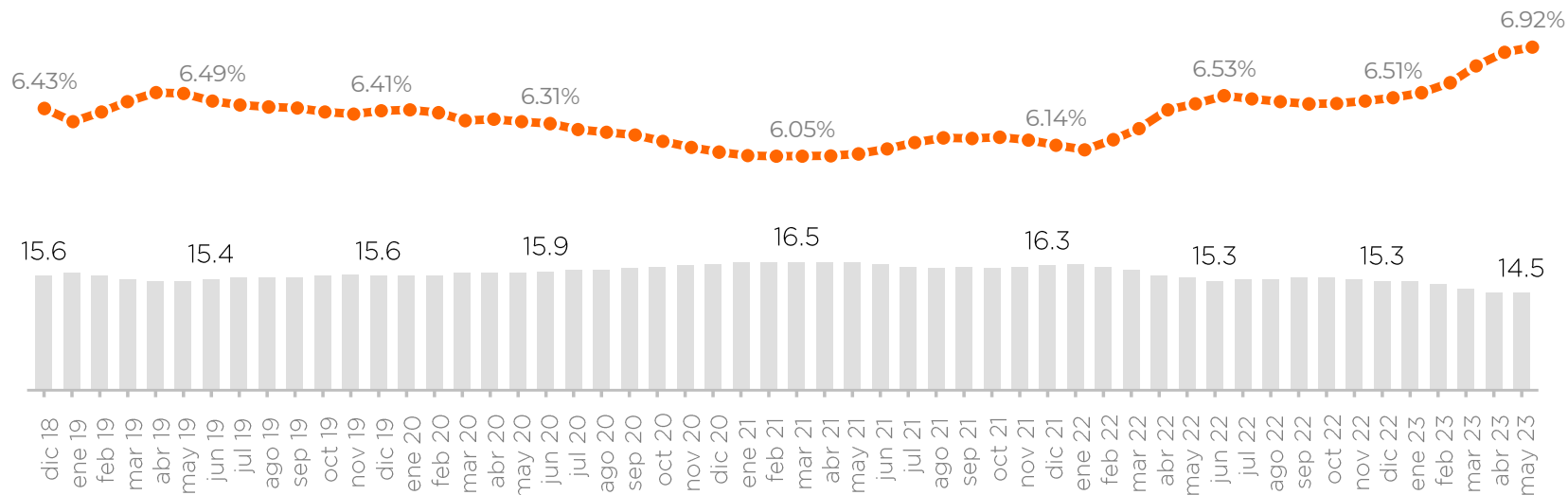
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

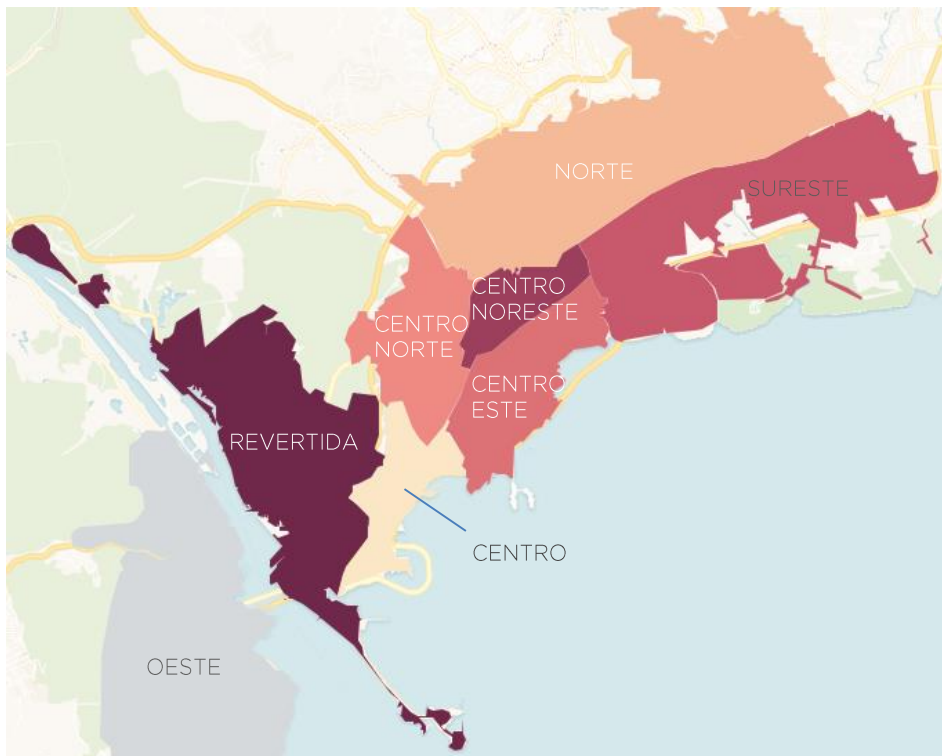


La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.92% anual.

Se necesitan 14.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 6.5% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

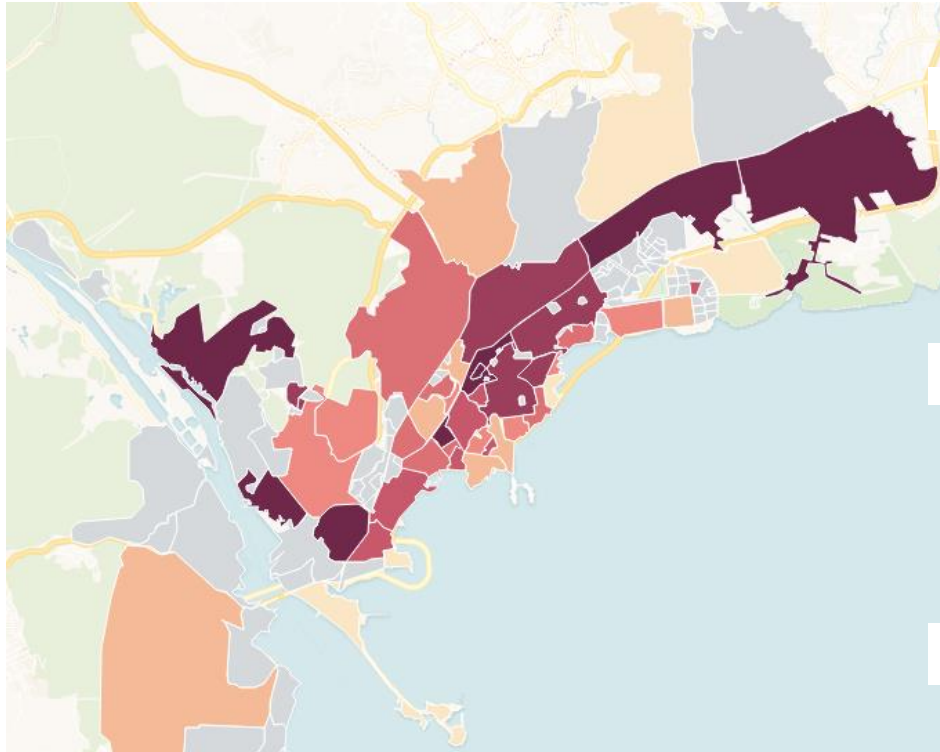


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	7.5%	▼	▲
CENTRO NORESTE	7.2%	▼	▲
NORTE	7.1%	▲	=
SUR ESTE	7.0%	=	▲
PANAMA CITY	6.9%	=	▲
CENTRO ESTE	6.9%	=	▲
CENTRO NORTE	6.8%	▲	▲
CENTRO	6.7%	▲	=

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

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ANCON	8.3%
	PARQUE INDUSTRIAL	8.3%
	CAMPO ALEGRE	8.1%
ZONA MEDIA	PARQUE LEFEVRE	7.4%
	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	7.0%
	SAN SEBASTIAN	6.9%
	BOCA LA CAJA	6.8%
	COSTA DEL ESTE	6.5%
MENOR PRECIO	SAN FELIPE	5.7%
	CURUNDU	5.4%
	NUEVO PAITILLA	5.2%

Ancón es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO