



# COMPREOALQUILE INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA**  
AGOSTO 2023

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

El precio medio se incrementa en línea con la inflación en 2023

El precio medio de la ciudad de Panamá se ubica en 2.098 USD/m<sup>2</sup>, se mantiene estable en agosto. En 2023 el precio se incrementa en línea con la inflación. Sin embargo, en los últimos 12 meses el precio sube por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 2.3%. Los departamentos de pozo son los que registran mayor incremento de precio.

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 3.408 por m<sup>2</sup>. La Cresta es el de menor precio, USD 1.290 por m<sup>2</sup>.

### ALQUILER

Los precios avanzan por encima de la inflación

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad sube 0.5% en agosto y se ubica en USD 850 por mes, nivel similar al de agosto 2018. En 2023 el precio acumula un incremento real de 6.9% (contemplando la inflación). En los últimos 12 meses el precio se incrementa 10.8%, muy encima de la inflación. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +18.5%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 969 por mes para un depto. de 70m<sup>2</sup>. Norte es la más económica, USD 690.

### RENTABILIDAD

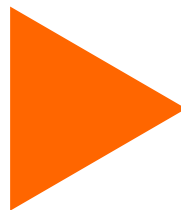
El retorno sigue subiendo y se ubica en máximo histórico: 7.13% anual

La relación alquiler anual / precio sigue subiendo y se ubica en 7.13% anual, la mayor desde el inicio de la serie (dic'17). Se necesitan 14.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.1% menos que un año atrás.

Revertida es la región con mayor retorno. Oeste es la región con menor retorno. Villa Dora 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

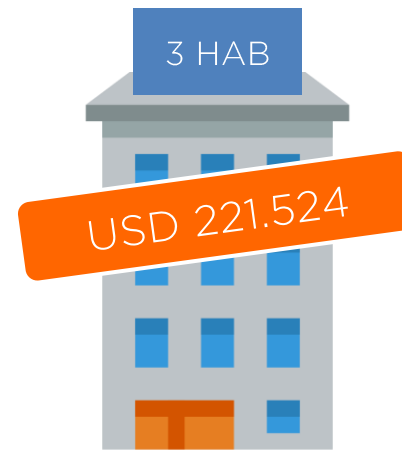
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.183 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.014 USD/M2

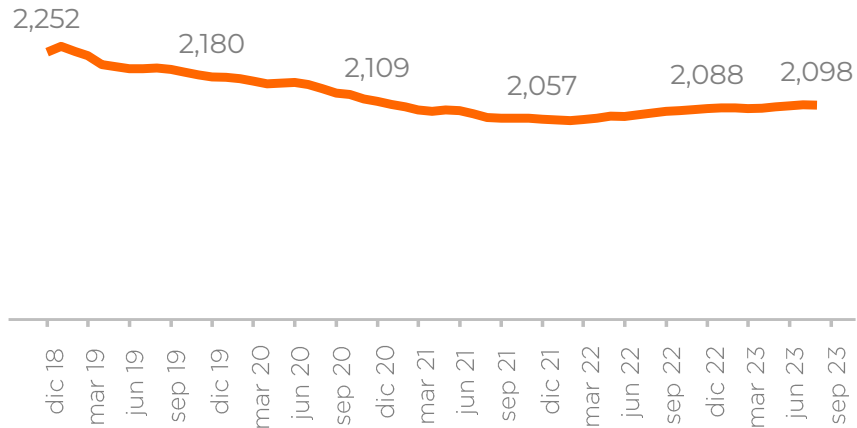
Un departamento medio de la ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 152 mil.

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



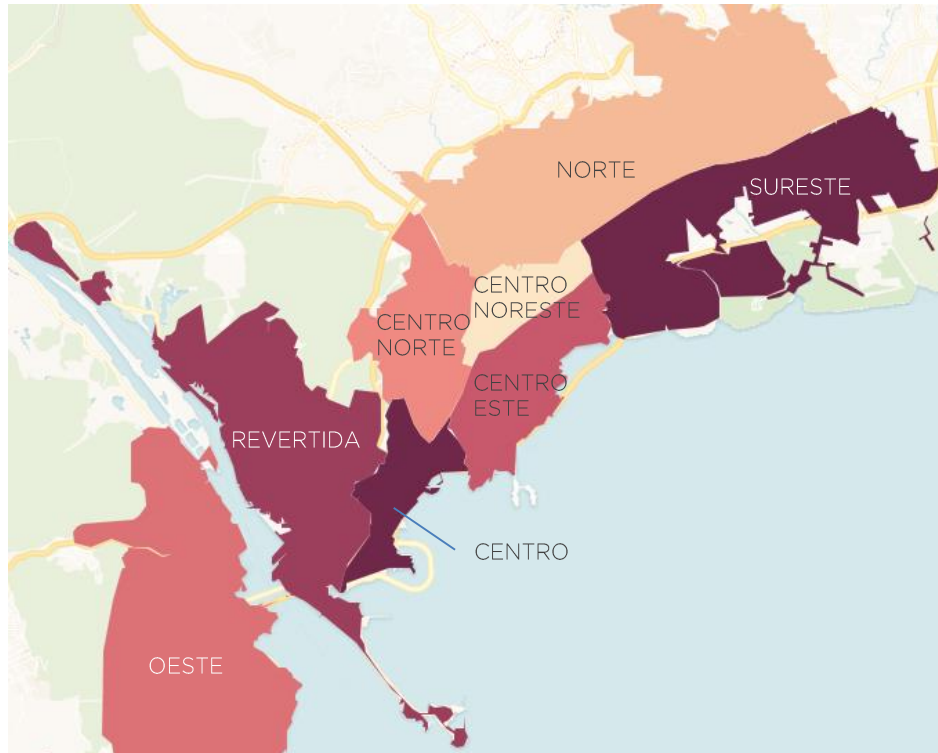
VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE        | MES   | 2023  | ANUAL |
|--------------|-------|-------|-------|
| INFLACION    | 0.0%  | 0.6%  | -1.2% |
| PANAMA INDEX | 0.0%  | 0.5%  | 1.1%  |
| IPMC         | -0.6% | -4.9% | -6.5% |

El precio medio de la ciudad de Panamá se ubica en 2.098 USD/m2, se mantiene estable en agosto. En 2023 el precio se incrementa en línea con la inflación. Sin embargo, en los últimos 12 meses el precio sube por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 2.3%. Los departamentos de pozo son los que registran mayor incremento de precio.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

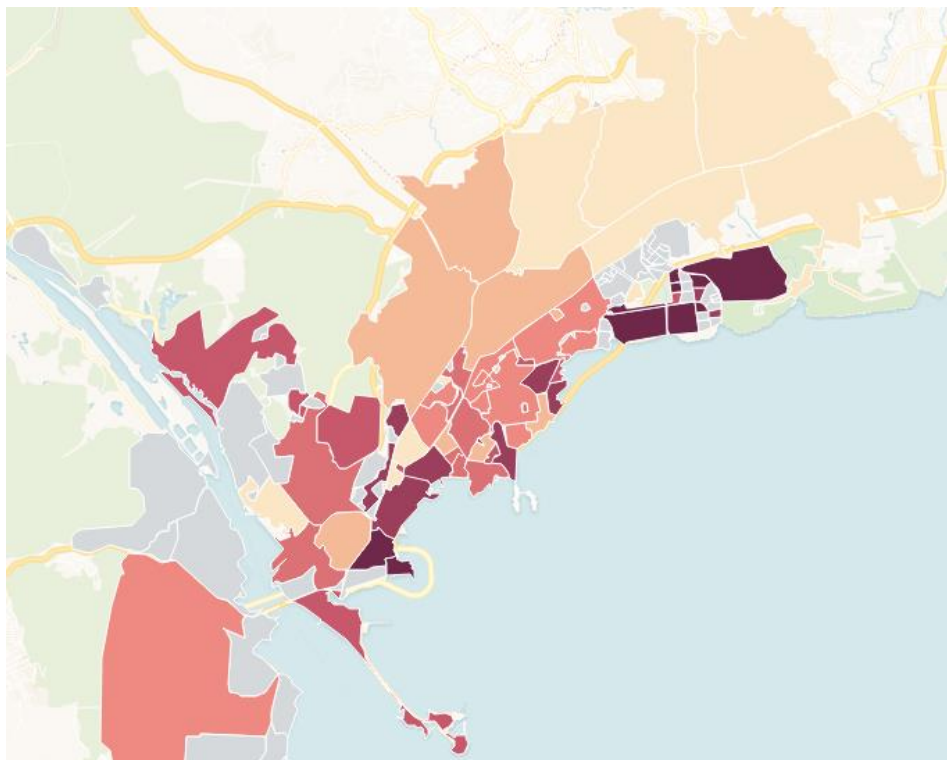


| REGION         | USD/M2 | VARIACIÓN |       |
|----------------|--------|-----------|-------|
|                |        | MES       | ANUAL |
| SUR ESTE       | 2,522  | -0.1%     | 3.8%  |
| CENTRO         | 2,235  | 0.2%      | 3.2%  |
| PANAMA CITY    | 2,098  | 0.0%      | 1.1%  |
| REVERTIDA      | 2,046  | -0.1%     | 0.3%  |
| CENTRO ESTE    | 1,969  | 0.0%      | -0.3% |
| OESTE          | 1,905  | 0.4%      | 5.8%  |
| CENTRO NORTE   | 1,817  | 0.3%      | -1.6% |
| NORTE          | 1,804  | -0.4%     | 0.0%  |
| CENTRO NORESTE | 1,711  | -0.3%     | -1.4% |

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.522 por m2. Centro Noreste es la que registra menor precio medio.

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



| RANKING      | BARRIO                       | USD/M2 |
|--------------|------------------------------|--------|
| MAYOR PRECIO | SAN FELIPE                   | 3,408  |
|              | SANTA MARIA                  | 2,978  |
|              | BARRIADA COSTA LAS PERLAS    | 2,853  |
| ZONA MEDIA   | CURUNDU                      | 2,250  |
|              | CLAYTON                      | 2,052  |
|              | BARRIADA CONTRALORIA GENERAL | 1,943  |
|              | VILLA LILLA                  | 1,906  |
|              | URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2 | 1,832  |
| MENOR PRECIO | ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS  | 1,365  |
|              | DON BOSCO                    | 1,342  |
|              | LA CRESTA                    | 1,290  |

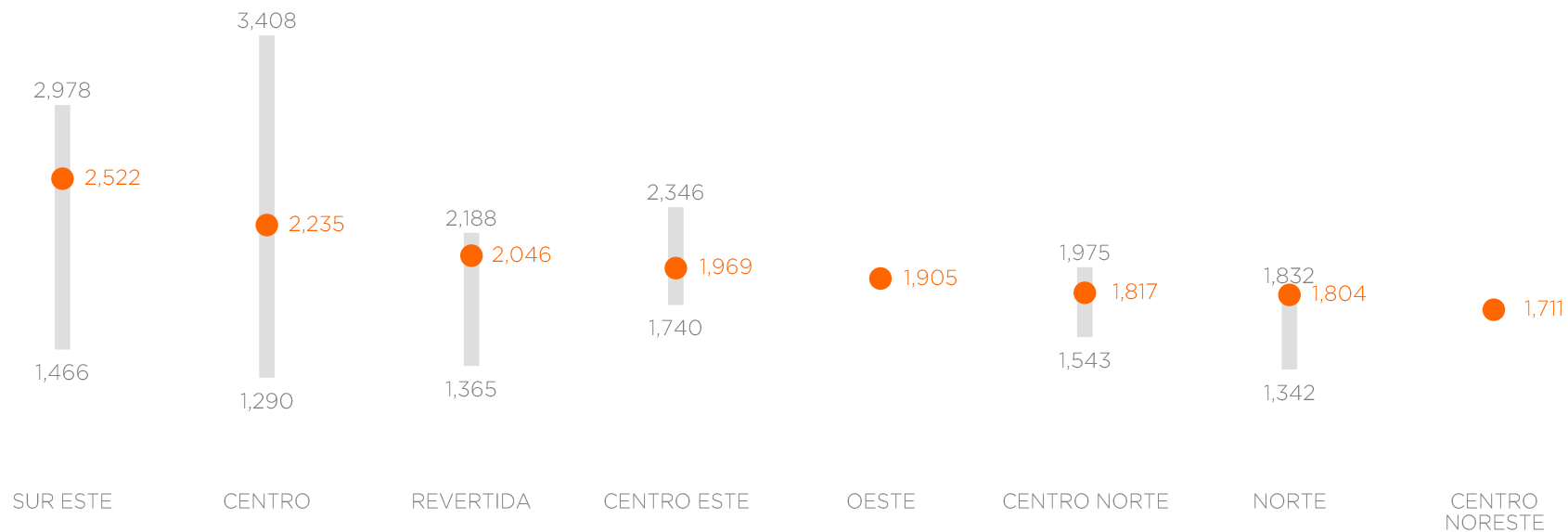
San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. La Cresta es el de menor precio medio.



# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

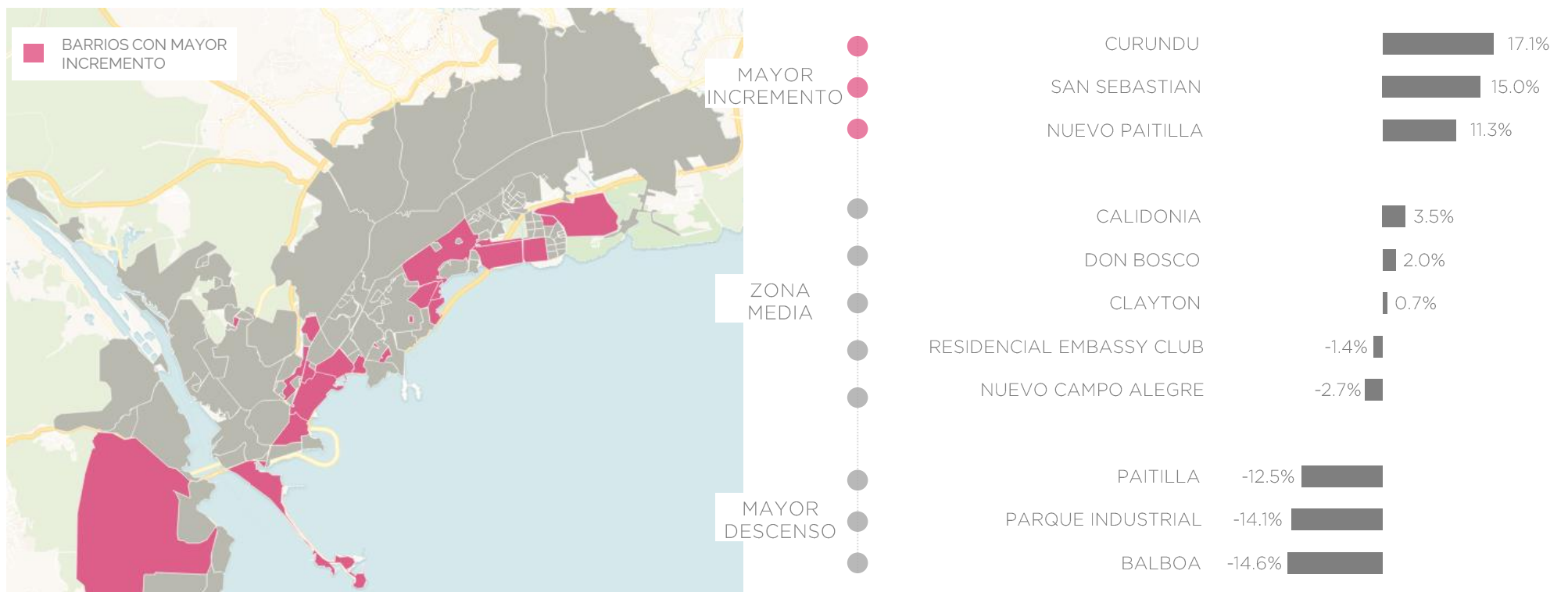
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



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



Curundú es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Balboa 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

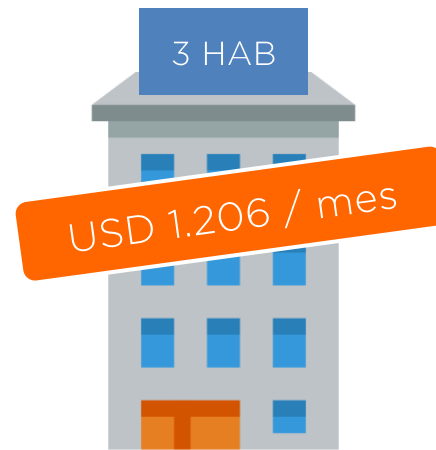
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 12.1 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 11.0 USD/M2

El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en USD 850, o USD 12.1 por m2.

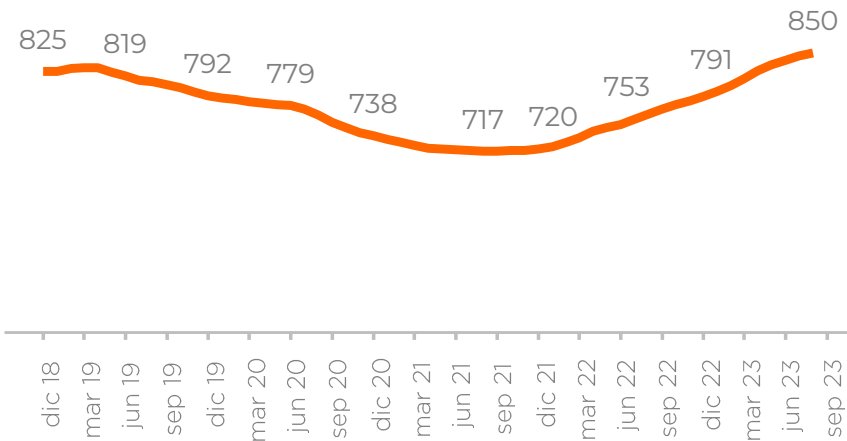
El alquiler de un departamento de tres habitaciones USD 1.206.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



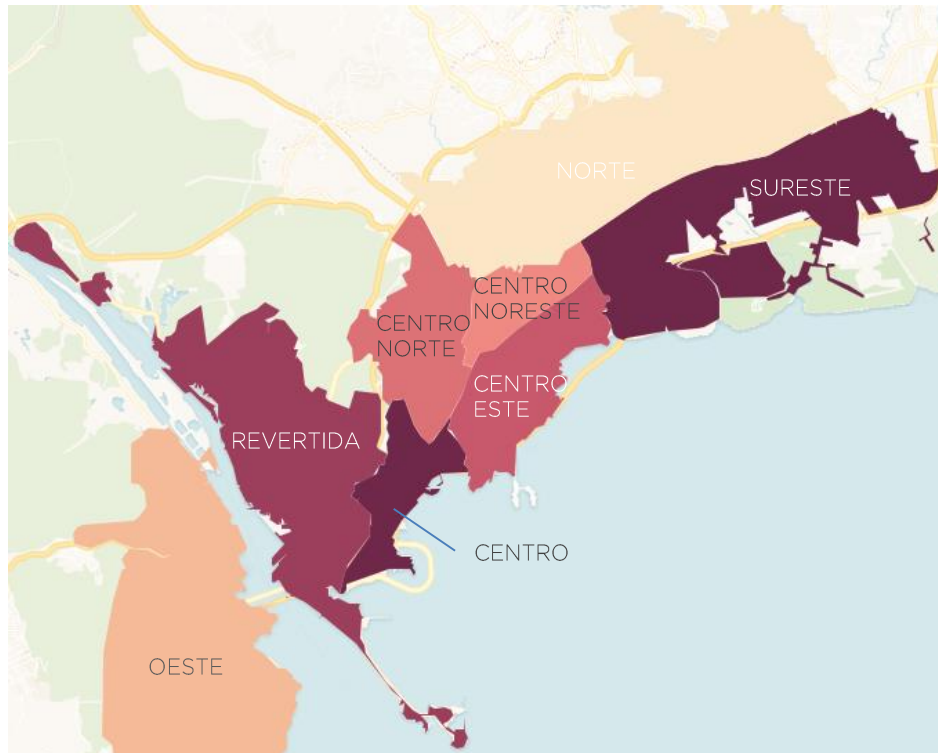
VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE        | MES  | 2023 | ANUAL |
|--------------|------|------|-------|
| INFLACION    | 0.0% | 0.6% | -1.2% |
| PANAMA INDEX | 0.5% | 7.5% | 10.8% |

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad sube 0.5% en agosto y se ubica en USD 850 por mes, nivel similar al de agosto 2018. En 2023 el precio acumula un incremento real de 6.9% (contemplando la inflación). En los últimos 12 meses el precio se incrementa 10.8%, muy encima de la inflación. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +18.5%.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

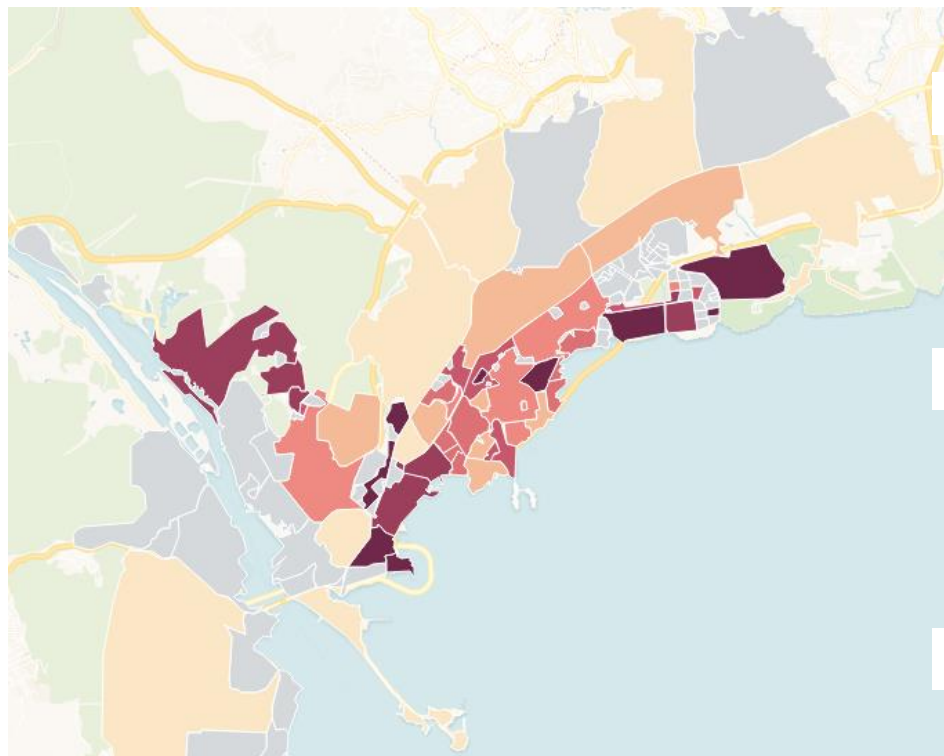


| REGION         | USD/MES | VARIACIÓN |       |
|----------------|---------|-----------|-------|
|                |         | MES       | ANUAL |
| SUR ESTE       | 969     | 0.8%      | 15.0% |
| CENTRO         | 934     | 0.1%      | 17.0% |
| PANAMA CITY    | 850     | 0.5%      | 10.8% |
| REVERTIDA      | 846     | 0.9%      | 10.4% |
| CENTRO ESTE    | 804     | 0.4%      | 7.4%  |
| CENTRO NORTE   | 747     | 1.0%      | 7.7%  |
| CENTRO NORESTE | 740     | 1.9%      | 8.6%  |
| OESTE          | 727     | 1.3%      | 0.7%  |
| NORTE          | 690     | 0.6%      | 0.5%  |

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 969 por mes para un depto. de 70m<sup>2</sup>. Norte es la más económica.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



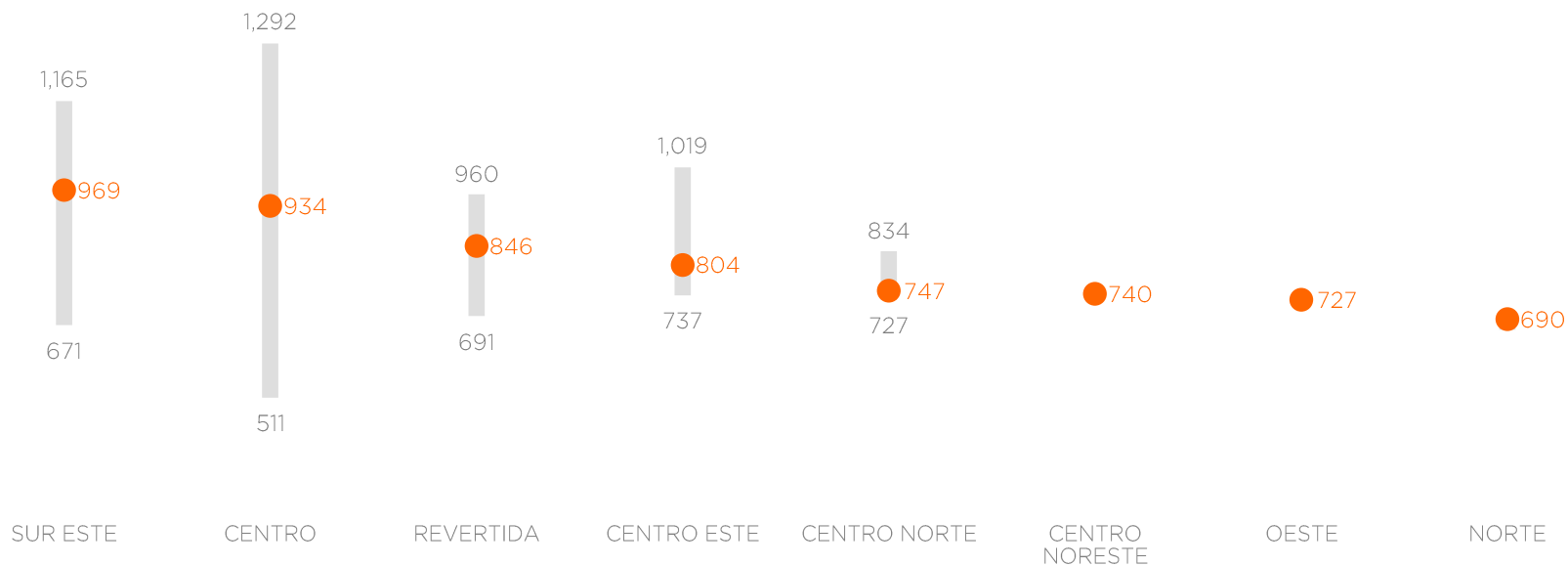
| RANKING      | BARRIO                       | USD/MES |
|--------------|------------------------------|---------|
| MAYOR PRECIO | SAN FELIPE                   | 1,292   |
|              | TOSCANA DEL ESTE             | 1,165   |
|              | SANTA MARIA                  | 1,128   |
|              | COSTA AZUL                   | 908     |
| ZONA MEDIA   | VISTA HERMOSA                | 834     |
|              | MARBELLA                     | 822     |
|              | BARRIADA CONTRALORIA GENERAL | 811     |
|              | PARQUE INDUSTRIAL            | 754     |
|              | CIUDAD RADIAL                | 671     |
| MENOR PRECIO | CLUB DE GOLF                 | 661     |
|              | LA CRESTA                    | 511     |

San Felipe se mantiene como el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.292 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

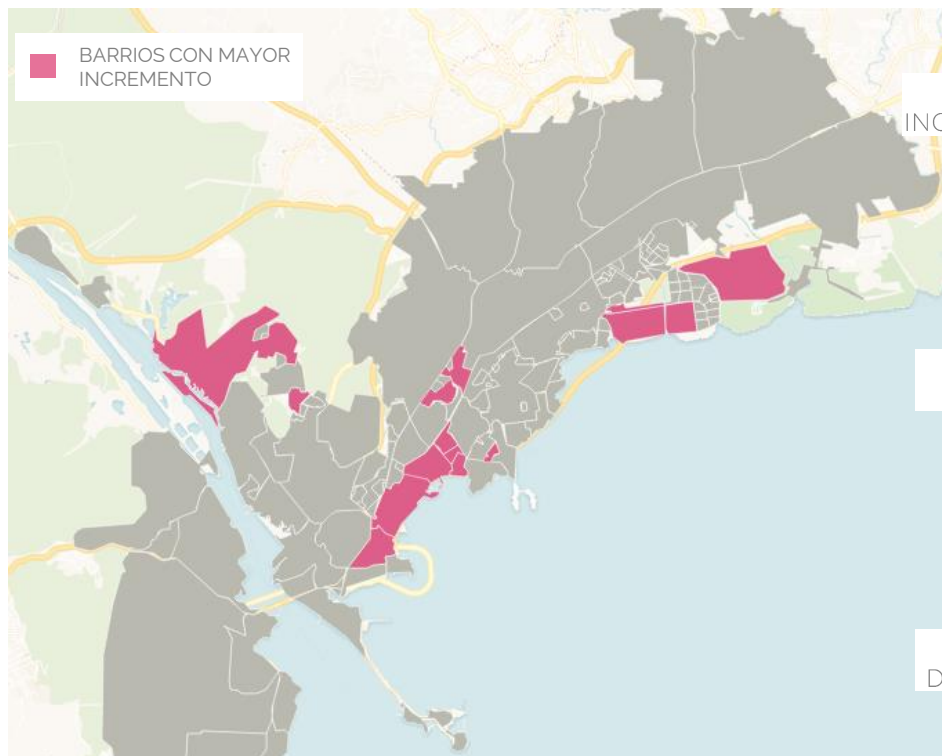


Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro es la que tiene mayor rango de precio y la que tiene el barrio más económico.



# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

URBANIZACION SAN GERARDO DE MAYELA

18.5%

MARBELLA

18.5%

SANTA ANA

17.7%

NUEVO REPARTO EL CARMEN

15.1%

OBARRIO

12.4%

BARRIADA CONTRALORIA GENERAL

9.0%

PUNTA PACIFICA

6.4%

ALBROOK

4.6%

CURUNDU

-5.2%

RESIDENCIAL ANTIGUA

-12.4%

LA CRESTA

-13.5%

Urbanización San Gerardo de Mayela y Marbella son los barrios con mayor incremento de precio. La Cresta es el de mayor retroceso.

03

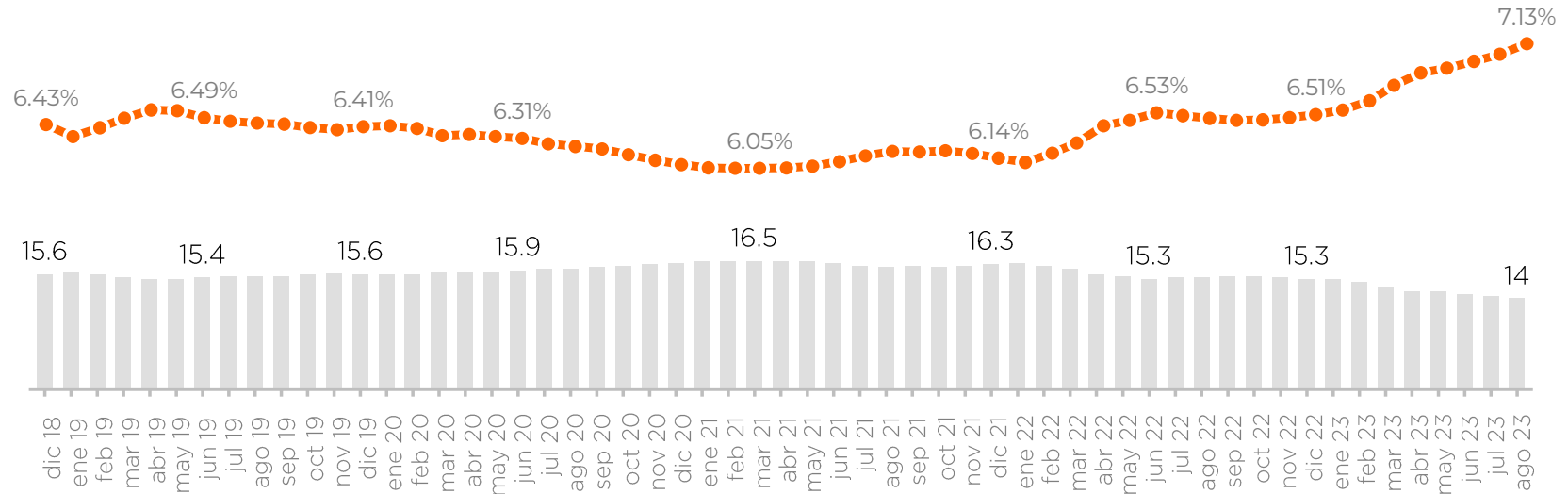
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

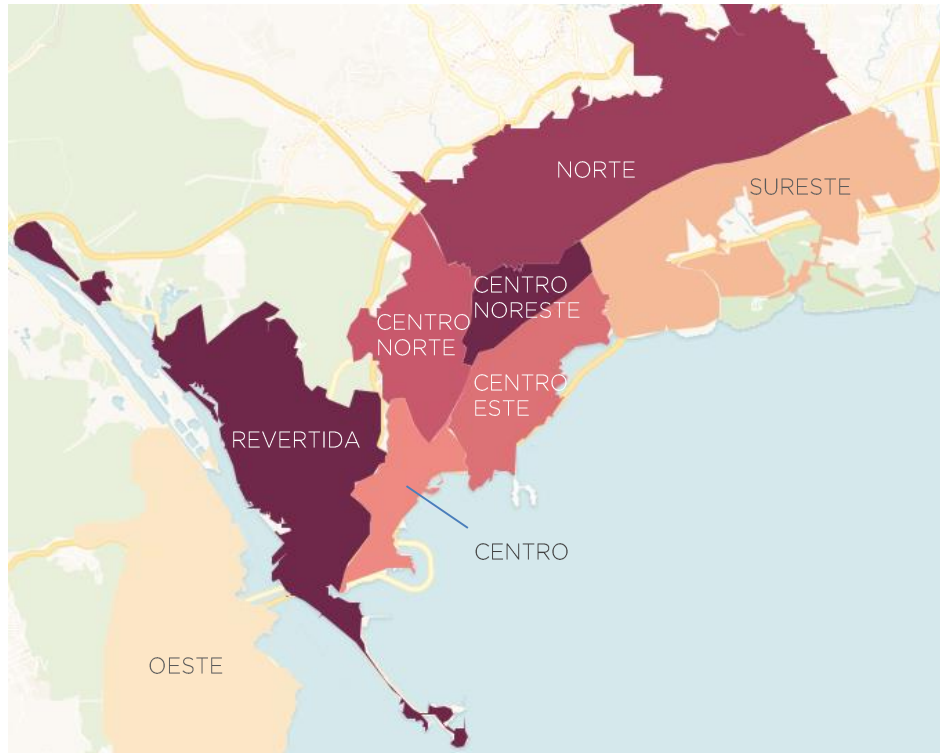


La relación alquiler anual / precio sigue subiendo y se ubica en 7.13% anual, la mayor desde el inicio de la serie (dic'17).

Se necesitan 14.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.1% menos que un año atrás.

# RENTABILIDAD

## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

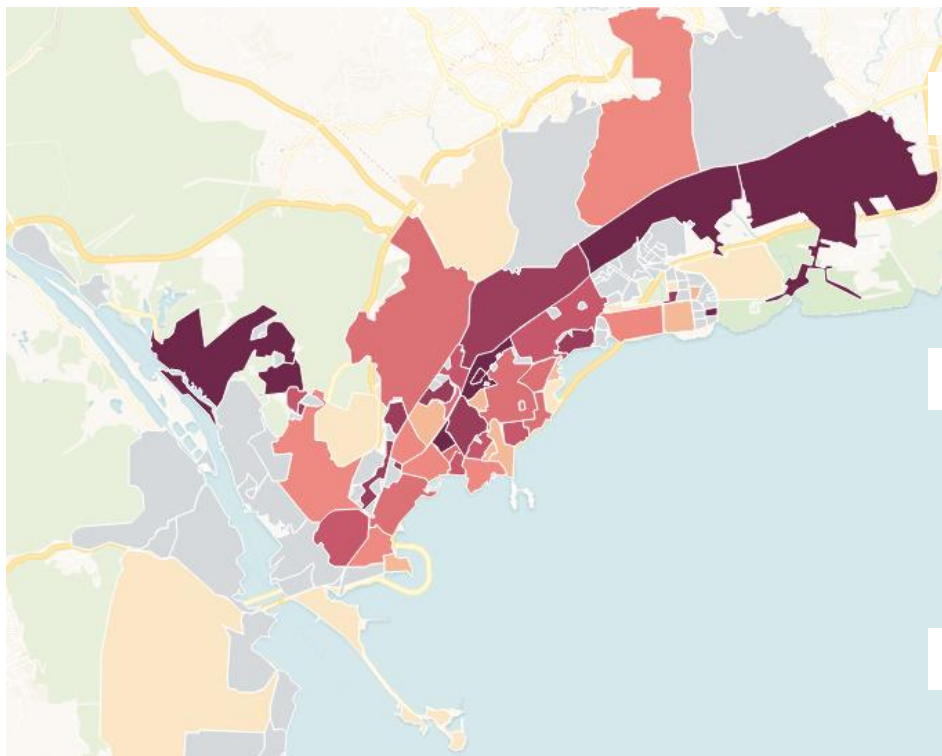


| REGION         | RETORNO | VARIACIÓN |       |
|----------------|---------|-----------|-------|
|                |         | MES       | ANUAL |
| REVERTIDA      | 7.5%    | ▲         | ▲     |
| CENTRO NORESTE | 7.4%    | ▲         | ▲     |
| NORTE          | 7.4%    | ▲         | ▲     |
| CENTRO NORTE   | 7.2%    | ▲         | ▲     |
| PANAMA CITY    | 7.1%    | ▲         | ▲     |
| CENTRO ESTE    | 7.1%    | ▲         | ▲     |
| CENTRO         | 7.1%    | ▲         | ▲     |
| SUR ESTE       | 7.0%    | ▲         | ▲     |
| OESTE          | 6.5%    | ▲         | ▼     |

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

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



| RANKING      | BARRIOS                      | RETORNO BRUTO |
|--------------|------------------------------|---------------|
| MAYOR PRECIO | VILLA DORA                   | 9.2%          |
|              | PARQUE INDUSTRIAL            | 8.8%          |
|              | CARDENAS                     | 8.8%          |
| ZONA MEDIA   | RESIDENCIAL EMBASSY CLUB     | 7.2%          |
|              | BARRIADA CONTRALORIA GENERAL | 7.2%          |
|              | BELLA VISTA                  | 7.0%          |
|              | SAN SEBASTIAN                | 6.8%          |
|              | CURUNDU                      | 6.0%          |
| MENOR PRECIO | AMADOR                       | 6.0%          |
|              | COSTA BAY                    | 5.7%          |

Villa Dora es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE  
[compreoalquile.com](http://compreoalquile.com)

GRUPO NAVENT  
[navent.com](http://navent.com)

# INFORME DE MERCADO