



COMPREADALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMÁ
NOVIEMBRE 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio sube en línea con la inflación y acumula +0.9% en 2023

El precio medio de la ciudad de Panamá sube 0.4% en los últimos tres meses y se ubica en 2.106 USD/m², nivel similar al de dic'20. El precio se incrementa moderadamente desde mar'22, en línea con la inflación. El costo de construcción cae 5.5% en 2023, mejorando el margen de los desarrolladores. Los departamentos nuevos son los que registran mayor incremento de precio.

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 3.334 por m². La Cresta es el de menor precio, USD 1.291 por m².

ALQUILER

Los precios de alquiler avanzan por encima de la inflación, +8.2% en 2023

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad se ubica en USD 856 por mes. En los últimos tres meses el incremento de precio se desacelera: sube 0.7% vs +2.0% el trimestre anterior. En 2023 el precio sube por encima de la inflación, derivando en un incremento real de 7.3%. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +19.2%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 975 por mes para un depto. de 70m². Norte es la más económica, USD 720.

RENTABILIDAD

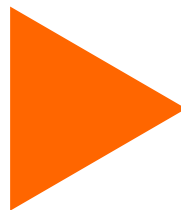
El retorno sigue subiendo y se ubica en máximo histórico: 7.16% anual

La relación alquiler anual / precio sigue subiendo y se ubica en 7.16% anual, la mayor desde el inicio de la serie (dic'17). Se necesitan 14.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.4% menos que un año atrás.

Revertida es la región con mayor retorno. Centro Norte es la región con menor retorno. Parque Industrial 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



FONTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN IMOVELWEB.COM



PERIODICIDAD: CALCULO MENSUAL, PUBLICACION TRIMESTRAL



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 2.196 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.016 USD/M2

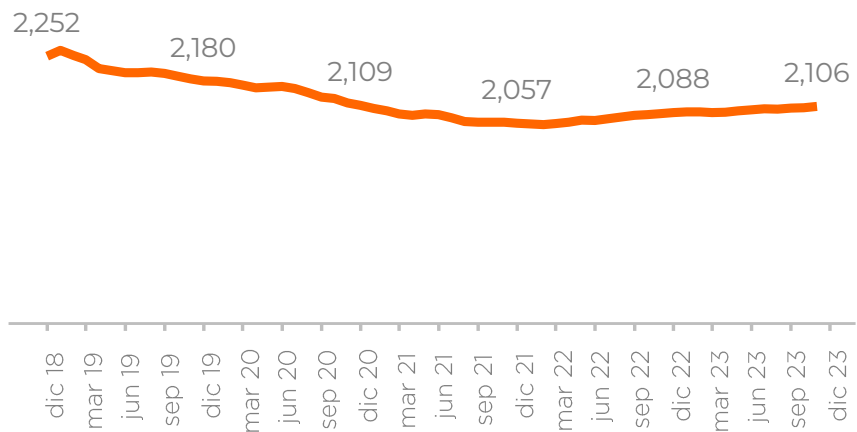
Un departamento medio de la ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 153 mil.

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



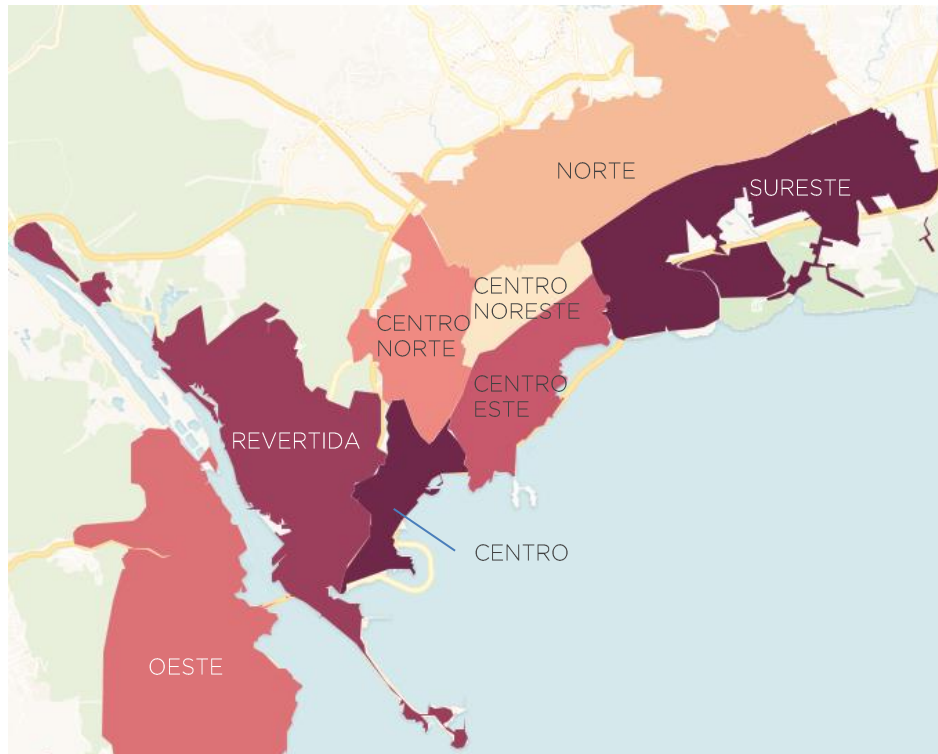
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	TRIM	2023	ANUAL
INFLACION	0.4%	0.9%	1.0%
PANAMA INDEX	0.4%	0.9%	1.0%
IPMC	-1.1%	-5.5%	-5.9%

El precio medio de la ciudad de Panamá sube 0.4% en los últimos tres meses y se ubica en 2.106 USD/m2, nivel similar al de dic'20. El precio se incrementa moderadamente desde mar'22, en línea con la inflación. El costo de construcción cae 5.5% en 2023, mejorando el margen de los desarrolladores. Los departamentos nuevos son los que registran mayor incremento de precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

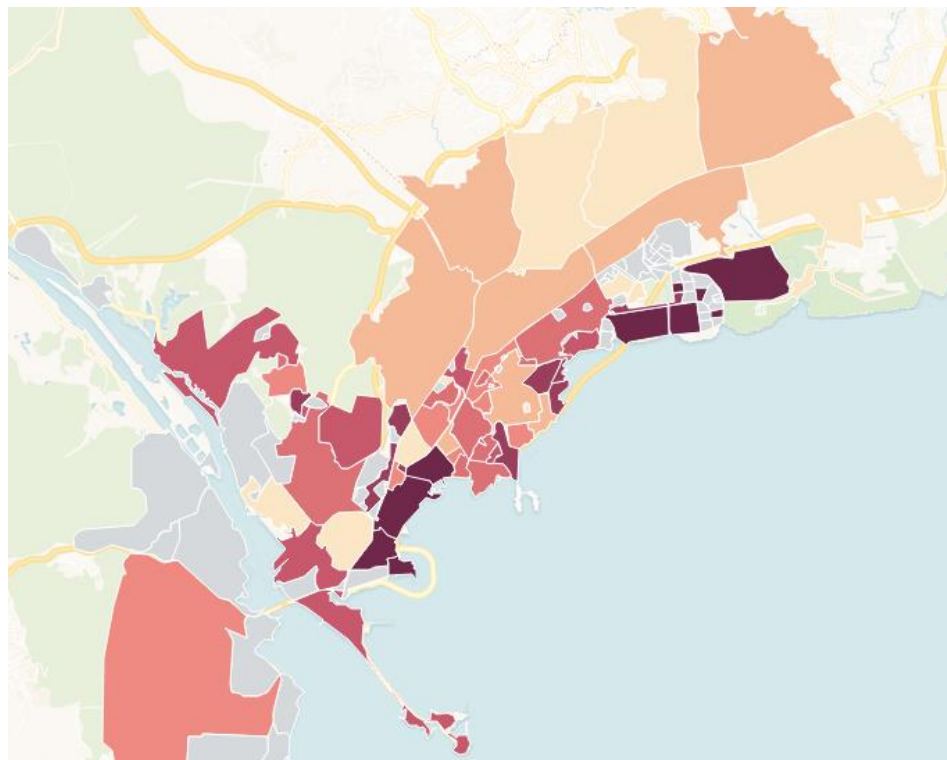


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,516	0.2%	2.8%
CENTRO	2,270	0.6%	2.5%
PANAMA CITY	2,106	0.2%	1.0%
REVERTIDA	2,053	0.3%	0.2%
CENTRO ESTE	1,987	0.3%	0.7%
OESTE	1,921	0.2%	4.1%
CENTRO NORTE	1,803	-0.4%	-1.7%
NORTE	1,799	0.3%	-0.3%
CENTRO NORESTE	1,684	-0.5%	-3.9%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.516 por m2. Centro Noreste es la que registra menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



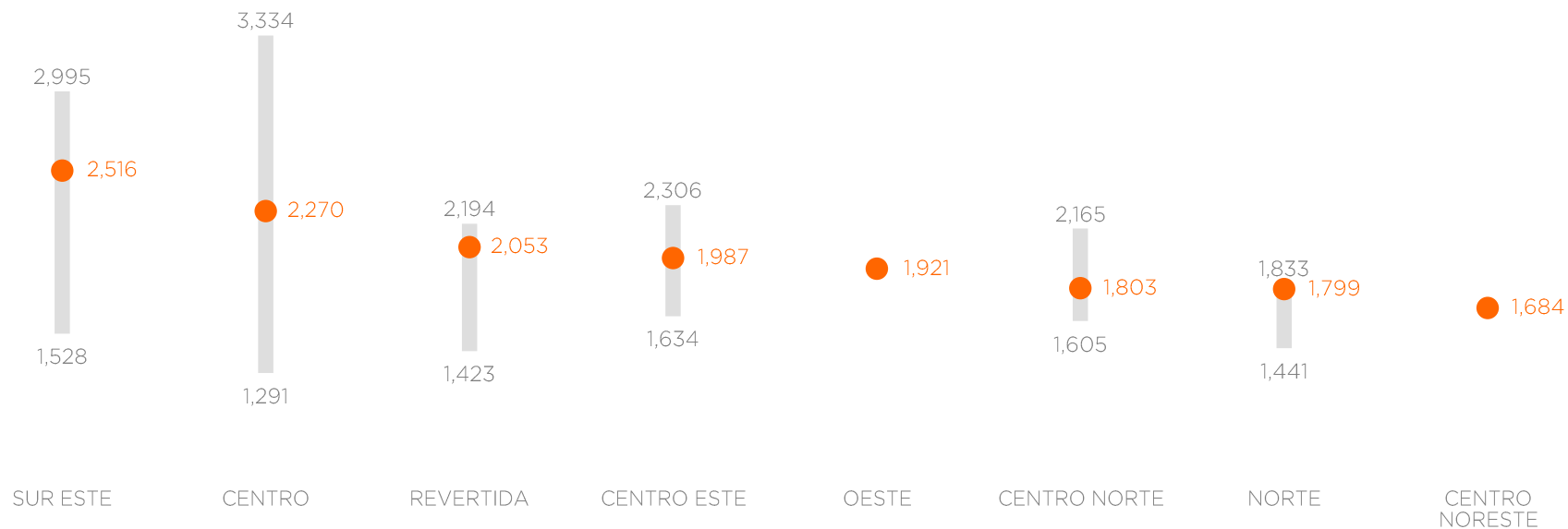
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	3,334
	SANTA MARIA	2,995
	COSTA BAY	2,689
ZONA MEDIA	COCO DEL MAR	2,252
	VILLE DI FIRENZE	2,103
	ALTOS DEL GOLF	1,952
	HOWARD	1,904
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	1,833
MENOR PRECIO	DON BOSCO	1,441
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	1,423
	LA CRESTA	1,291

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

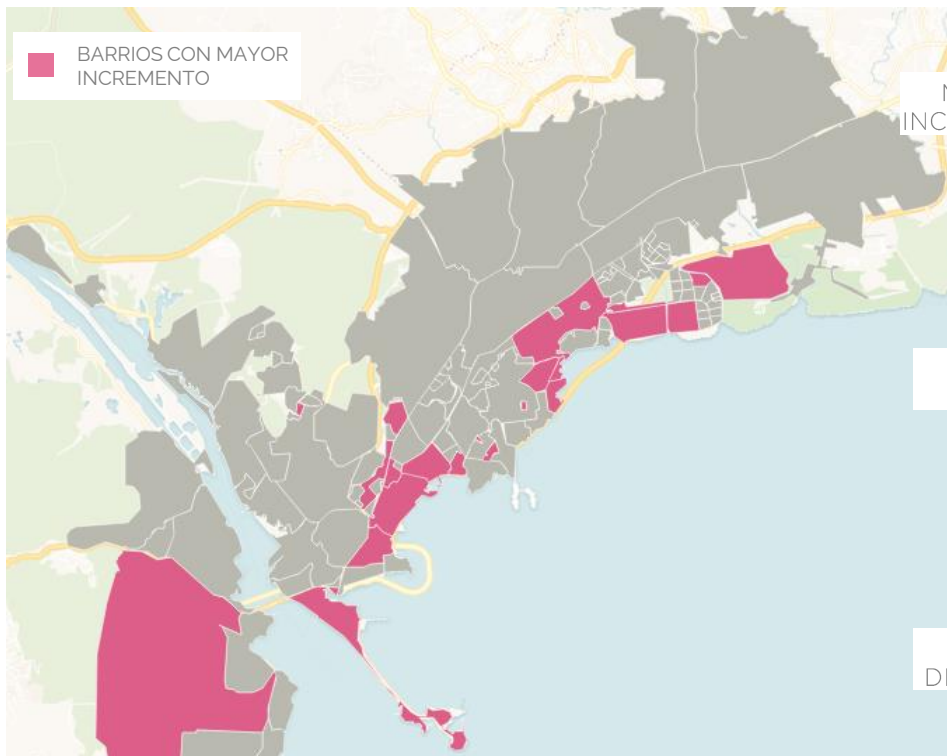
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
1	CARDENAS	16.4%
2	AMADOR	14.5%
3	SANTA ANA	11.7%
4	PARQUE LEFEVRE	3.9%
5	VILLA LILLA	2.2%
6	LOMA ALEGRE	0.8%
7	VILLA DEL GOLF	0.2%
8	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	-2.3%
9	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	-14.7%
10	ANCON	-15.5%
11	HERBRUGER	-17.0%

El 60% de los barrios registra incremento de precio interanual. Cardenas es el barrio con mayor incremento de precio interanual.

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 12.2 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 10.8 USD/M2

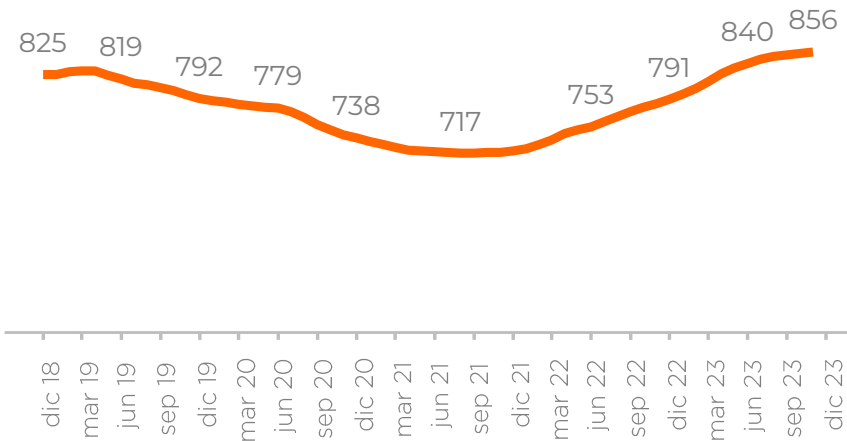
El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en USD 856, o USD 12.2 por m2.

El alquiler de un departamento de tres habitaciones USD 1.190.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



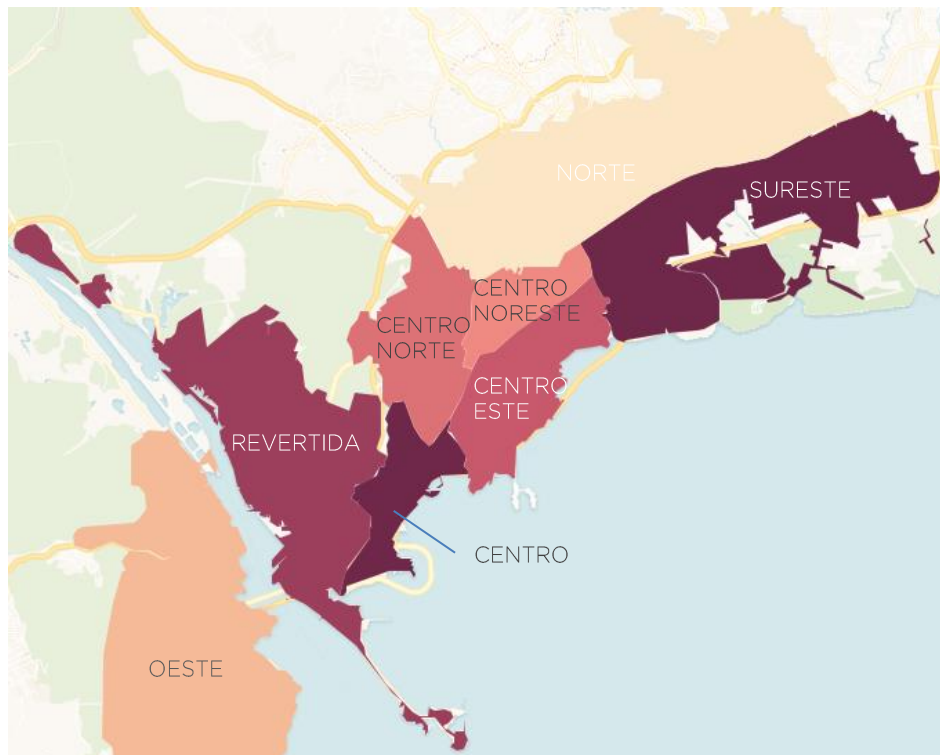
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	TRIM	2023	ANUAL
INFLACION	0.4%	0.9%	1.0%
PANAMA INDEX	0.7%	8.2%	9.0%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad se ubica en USD 856 por mes. En los últimos tres meses el incremento de precio se desacelera: sube 0.7% vs +2.0% el trimestre anterior. En 2023 el precio sube por encima de la inflación, derivando en un incremento real de 7.3%. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +19.2%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

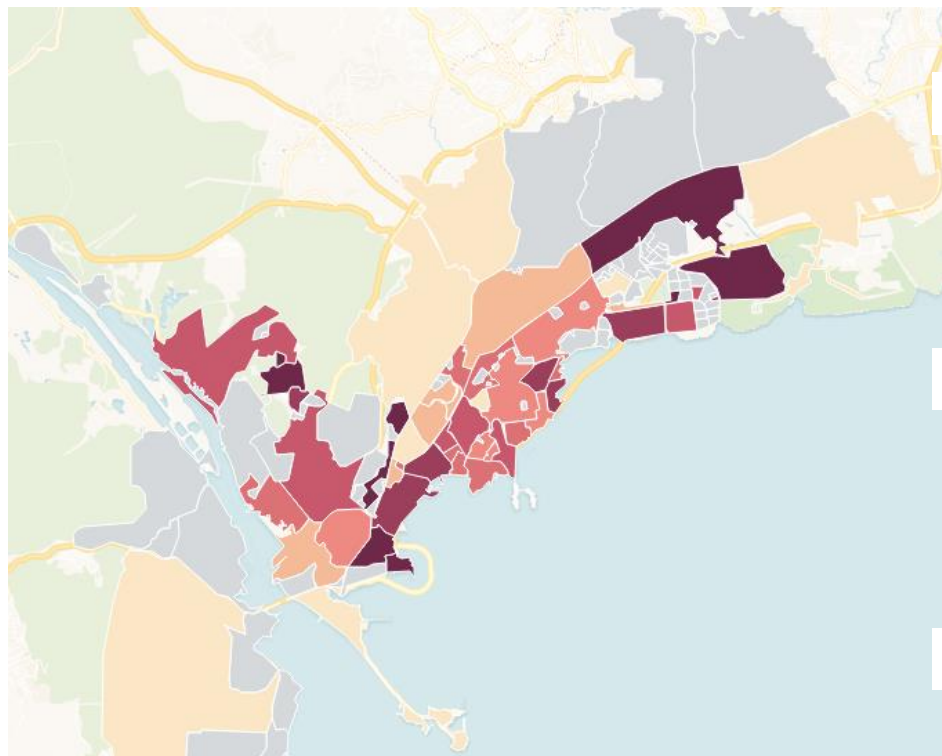


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	975	0.0%	11.1%
CENTRO	933	-0.4%	12.7%
REVERTIDA	872	1.3%	10.4%
PANAMA CITY	856	0.2%	9.0%
CENTRO ESTE	812	0.7%	7.0%
OESTE	742	-0.3%	3.7%
CENTRO NORTE	740	-0.6%	6.8%
CENTRO NORESTE	740	-0.5%	4.3%
NORTE	720	2.1%	5.9%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 975 por mes para un depto. de 70m². Norte es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



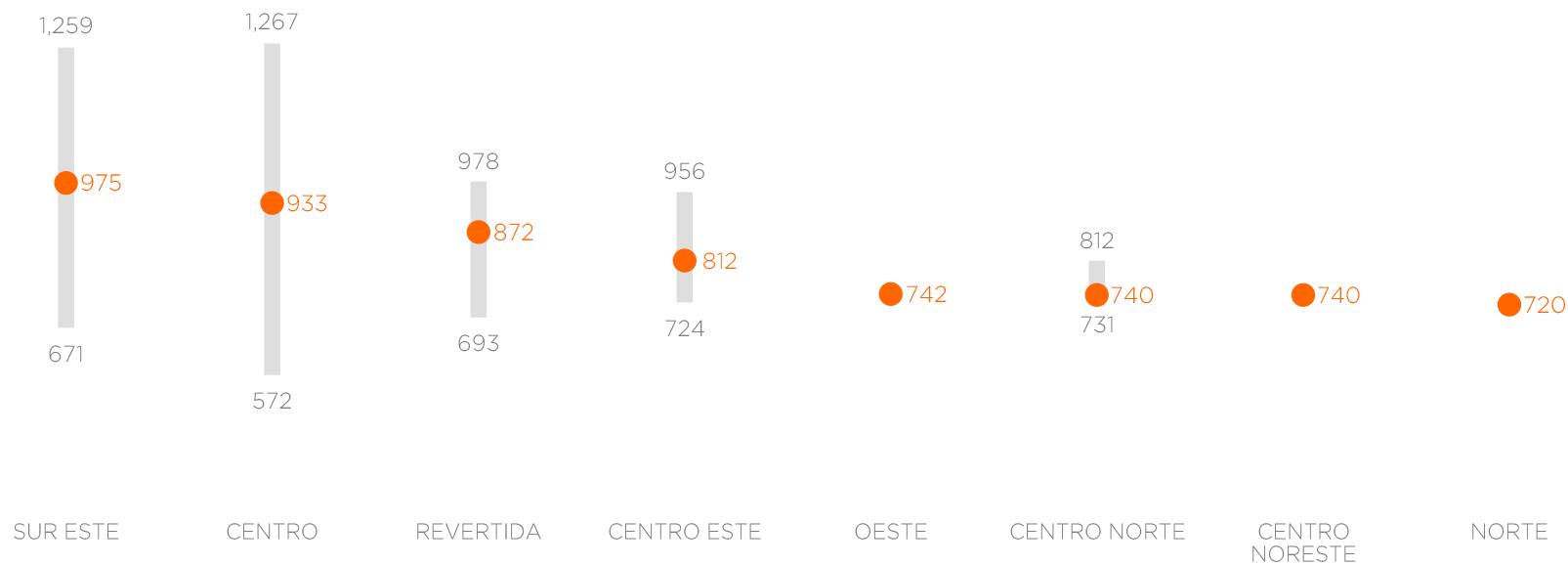
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	1,267
	SANTA MARIA	1,259
	PARQUE INDUSTRIAL	1,061
	LOMA ALEGRE	956
ZONA MEDIA	ALBROOK	840
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	828
	PUNTA PAITILLA	786
	PEREJIL	754
MENOR PRECIO	AMADOR	693
	CIUDAD RADIAL	671
	LA CRESTA	572

San Felipe se mantiene como el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.267 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

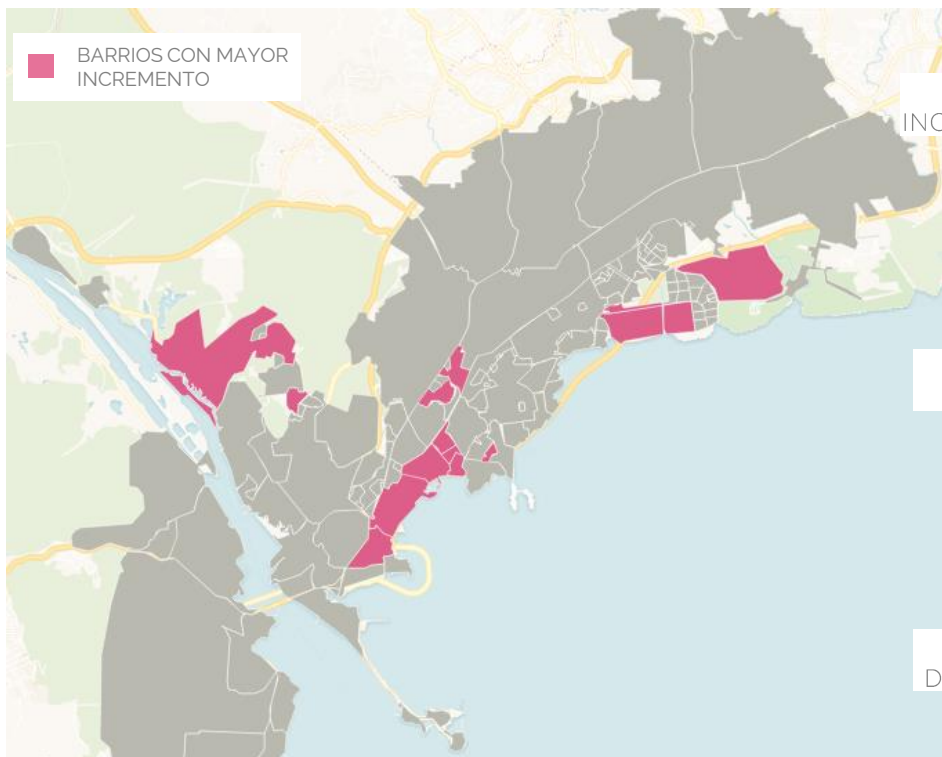
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

VISTA HERMOSA	18.2%
NUEVO CAMPO ALEGRE	16.9%
URBANIZACION CHANIS	15.8%
CALIDONIA	12.1%
EL CANGREJO	9.9%
SAN FRANCISCO DE LA CALETA	8.8%
LA CRESTA	6.7%
PAITILLA	4.3%
VILLA LILLA	-6.9%
RESIDENCIAL ANTIGUA	-14.0%
ANCON	-16.8%

Vista Hermosa y Nuevo Campo Alegre son los barrios con mayor incremento de precio. Ancon es el de mayor retroceso.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

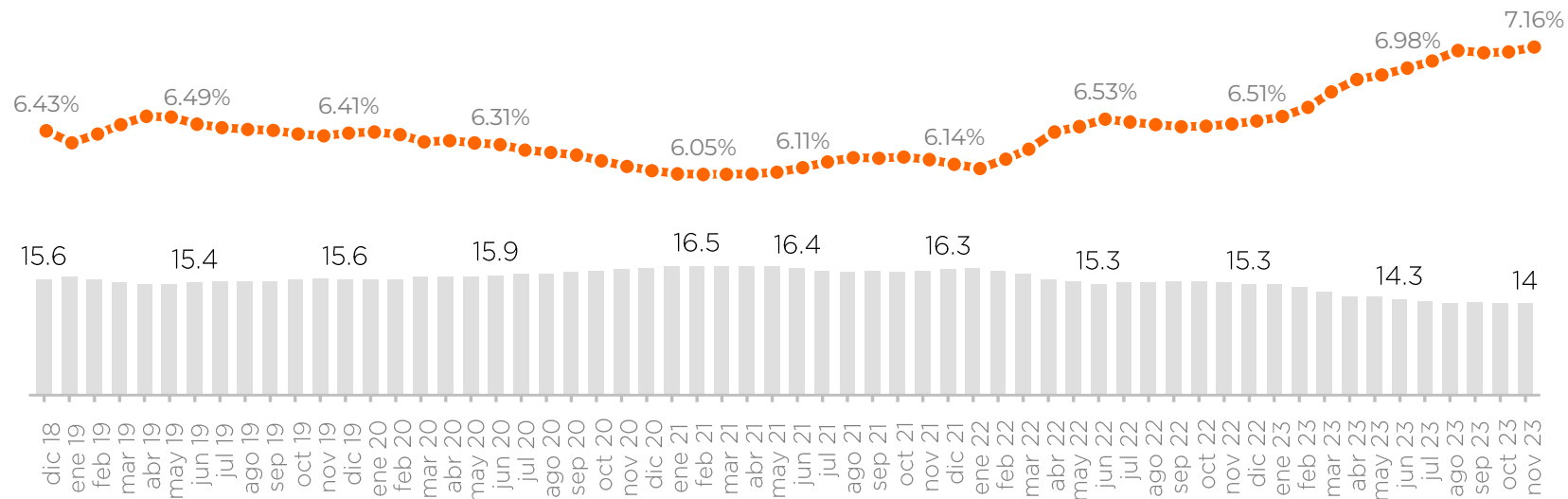
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

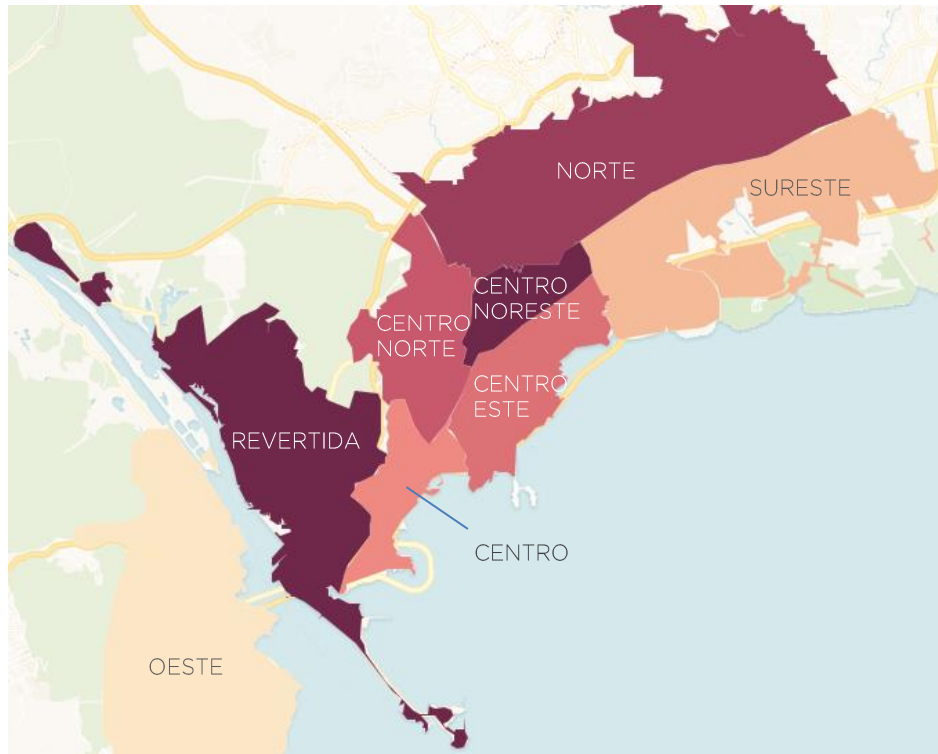


La relación alquiler anual / precio sigue subiendo y se ubica en 7.16% anual, la mayor desde el inicio de la serie (dic'17).

Se necesitan 14.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.4% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

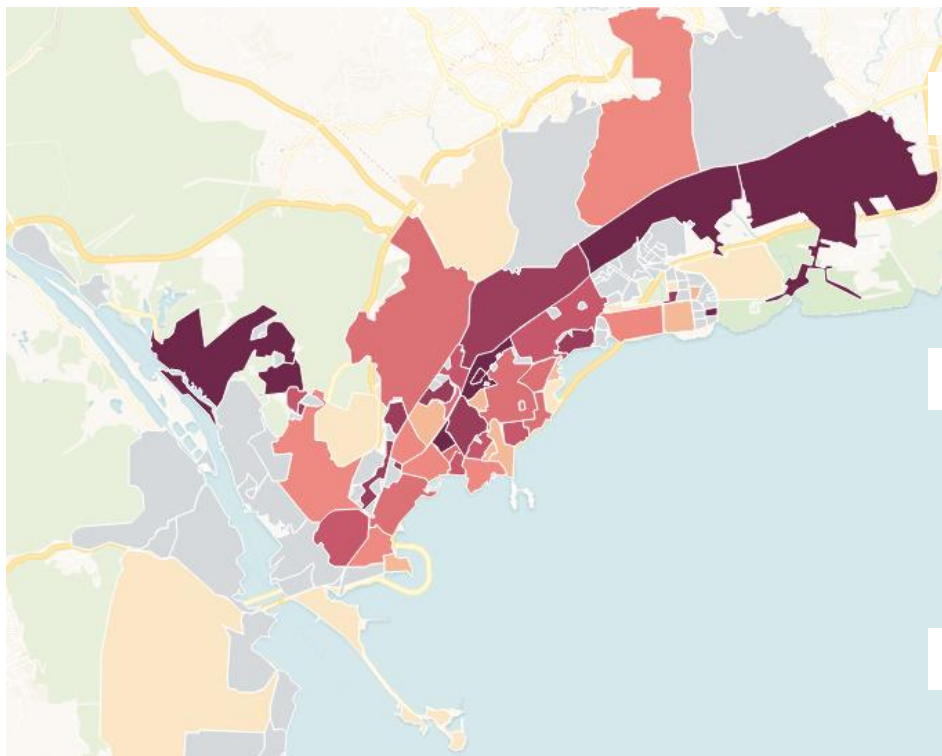


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	7.8%	▲	▲
CENTRO NORESTE	7.5%	=	▲
SUR ESTE	7.4%	▲	▲
PANAMA CITY	7.2%	=	▲
CENTRO ESTE	7.1%	=	▲
NORTE	7.1%	▼	▲
CENTRO	7.1%	=	▲
OESTE	6.8%	▼	▲
CENTRO NORTE	6.8%	▼	▲

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

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	PARQUE INDUSTRIAL	10.9%
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	10.1%
	CARDENAS	8.9%
ZONA MEDIA	CARRASQUILLA	7.5%
	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	7.2%
	LOMA ALEGRE	7.1%
	PUNTA PAITILLA	6.9%
	PAITILLA	6.6%
MENOR PRECIO	BALBOA	6.1%
	URBANIZACION SAN GERARDO DE MAYELA	5.9%
	AMADOR	5.5%

Parque Industrial es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPRESOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO