



# COMPREOALQUILE INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMÁ**  
FEBRERO 2024

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

El precio medio se mantiene estable en febrero

El precio medio de la ciudad de Panamá se ubica en 2.115 USD/m<sup>2</sup>, se mantiene estable en febrero. En los últimos 12 meses el precio avanza por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 0.4%. Los departamentos nuevos son los que registran mayor incremento de precio. Actualmente el precio medio por m<sup>2</sup> es similar al de noviembre 2020.

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 3.287 por m<sup>2</sup>. La Cresta es el de menor precio, USD 1.336 por m<sup>2</sup>.

### ALQUILER

Los precios de alquiler avanzan por encima de la inflación

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad se ubica en USD 865 por mes, sube 0.6% en febrero. Actualmente el precio es similar al de julio 2018. En los últimos 12 meses avanza 6.6 p.p. por arriba de la inflación. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +20.6%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 979 por mes para un depto. de 70m<sup>2</sup>. Oeste es la más económica, USD 728.

### RENTABILIDAD

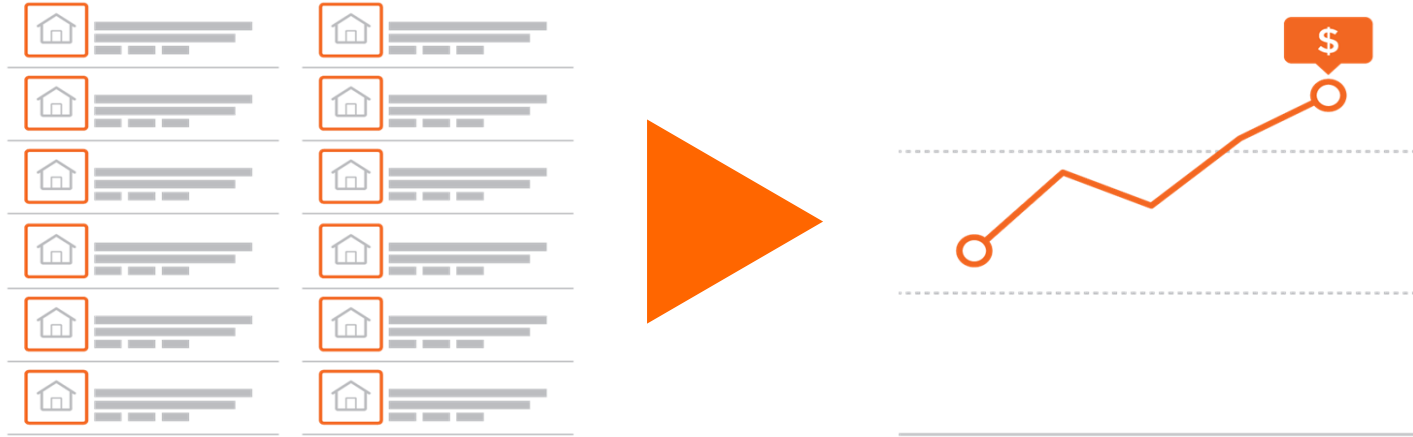
El retorno sigue subiendo y se ubica en nuevo máximo histórico: 7.32% anual

La relación alquiler anual / precio sigue subiendo y se ubica en 7.32% anual, la mayor desde el inicio de la serie (dic'17). Se necesitan 13.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.4% menos que un año atrás.

Revertida es la región con mayor retorno. Oeste 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



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 2.193 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.038 USD/M2

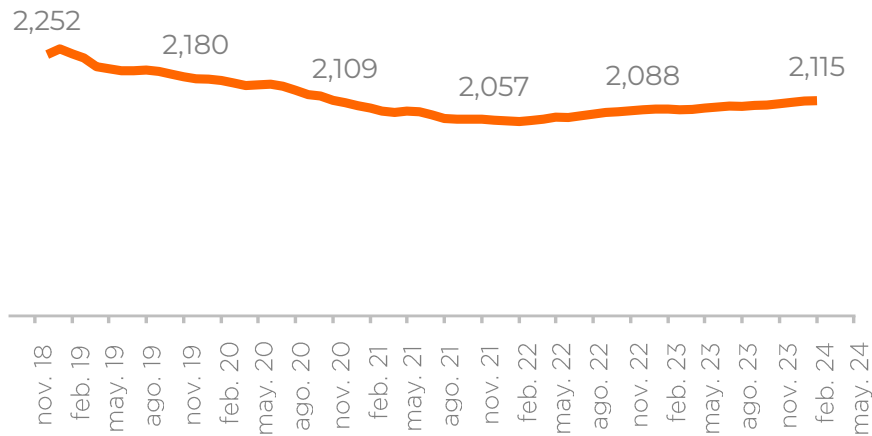
Un departamento medio de la ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 153 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 224 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



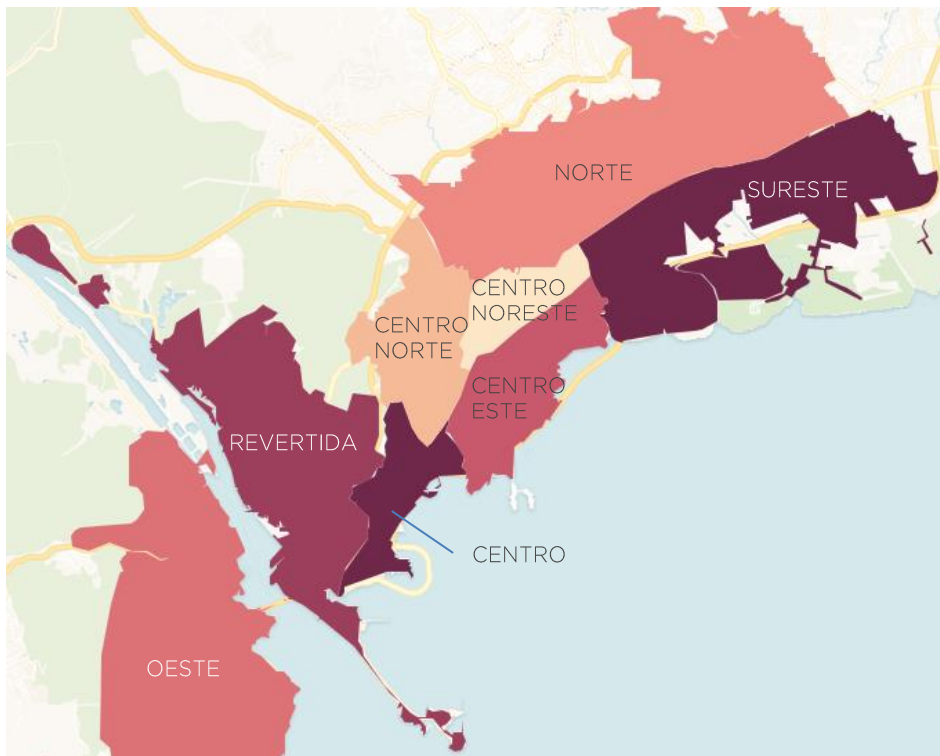
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.1%	0.8%
PANAMA INDEX	0.0%	0.3%	1.2%
IPMC	0.0%	0.1%	-4.5%

El precio medio de la ciudad de Panamá se ubica en 2.115 USD/m2, se mantiene estable en febrero. En los últimos 12 meses el precio avanza por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 0.4%. Los departamentos nuevos son los que registran mayor incremento de precio. Actualmente el precio medio por m2 es similar al de noviembre 2020.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

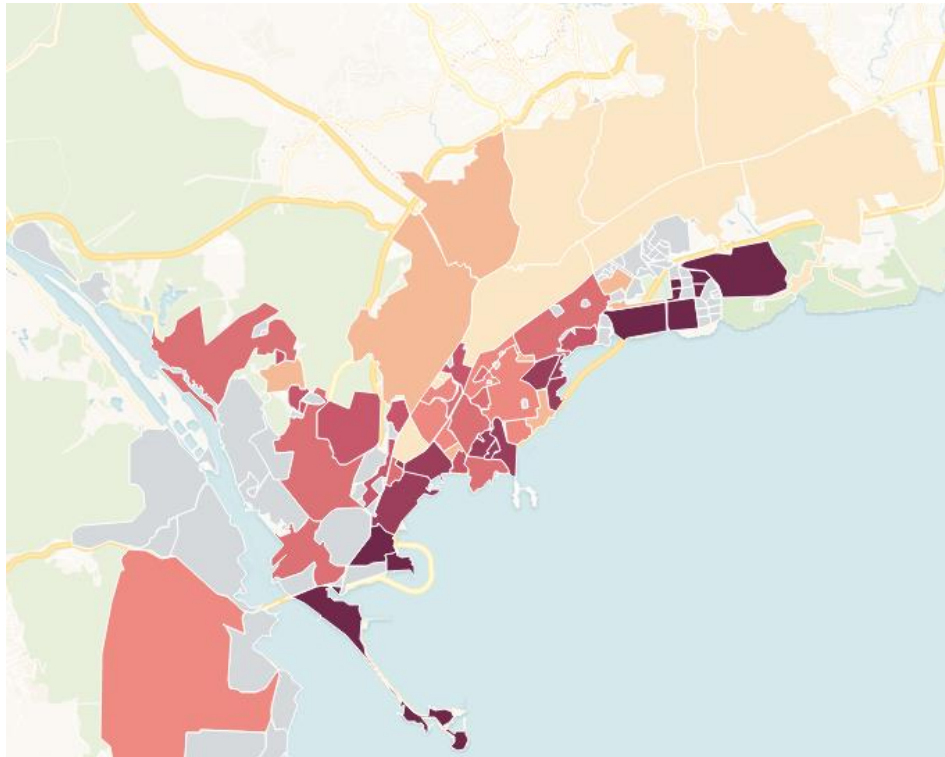


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,530	0.1%	2.0%
CENTRO	2,271	0.0%	2.6%
PANAMA CITY	2,115	0.0%	1.2%
REVERTIDA	2,065	0.2%	0.6%
CENTRO ESTE	2,004	0.1%	1.8%
OESTE	1,974	1.1%	6.1%
NORTE	1,798	-0.5%	-1.0%
CENTRO NORTE	1,794	-0.2%	-2.3%
CENTRO NORESTE	1,676	0.2%	-3.0%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.530 por m2. Centro Noreste es la que registra menor precio medio.

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	3,287
	SANTA MARIA	3,034
	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	2,835
ZONA MEDIA	COCO DEL MAR	2,247
	VISTA HERMOSA	2,100
	OBARRIO	1,996
	VILLA LILLA	1,931
	CARDENAS	1,842
	MENOR PRECIO	PARQUE INDUSTRIAL
DON BOSCO		1,468
LA CRESTA		1,336

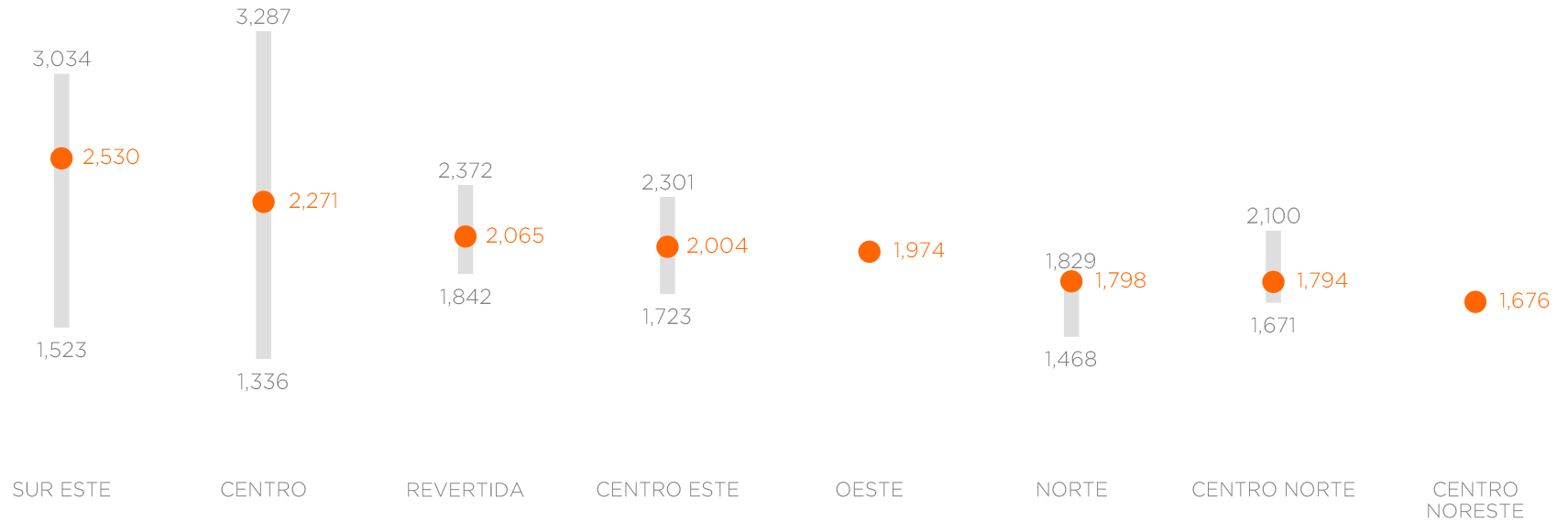
San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. La Cresta es el de menor precio medio.



# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

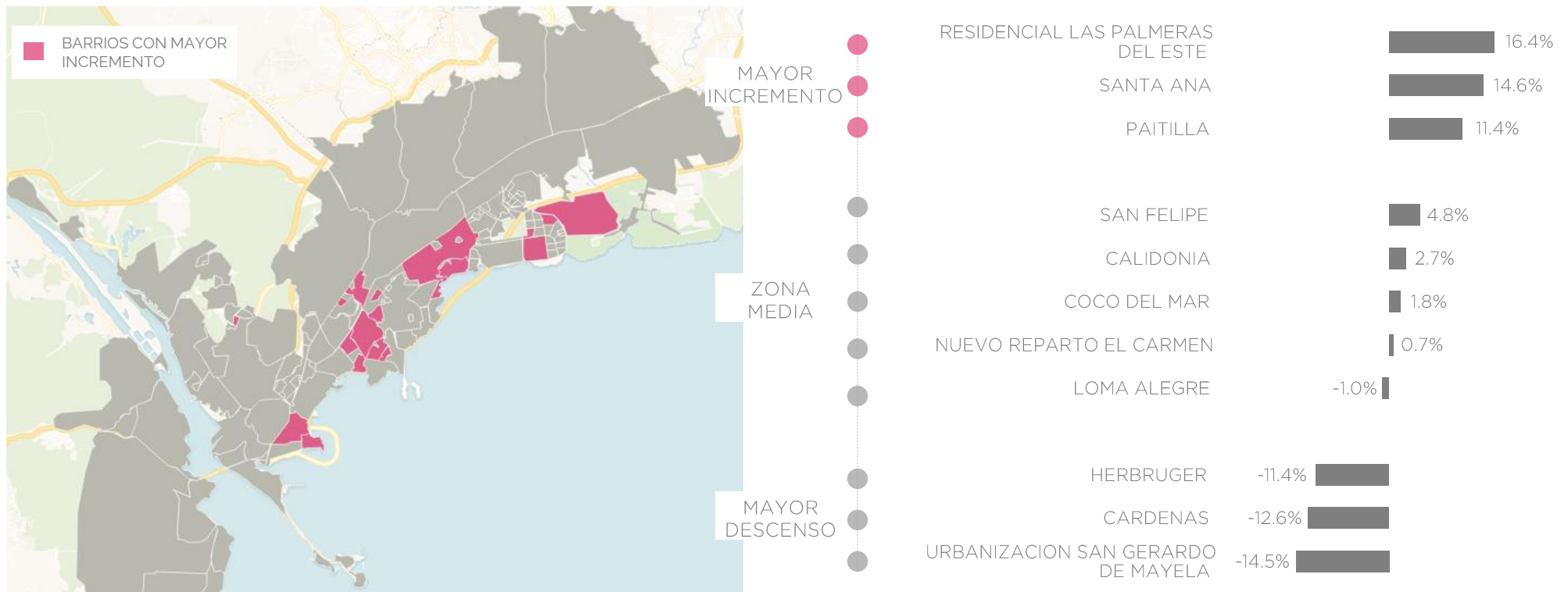
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro es la de mayor rango de precio entre barrios.  
La región Centro Noreste es la de menor precio medio.

# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



El 65% de los barrios registra incremento de precio interanual. Res. Las Palmeras del Este es el barrio con mayor incremento de precio.



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 12.4 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 10.9 USD/M2

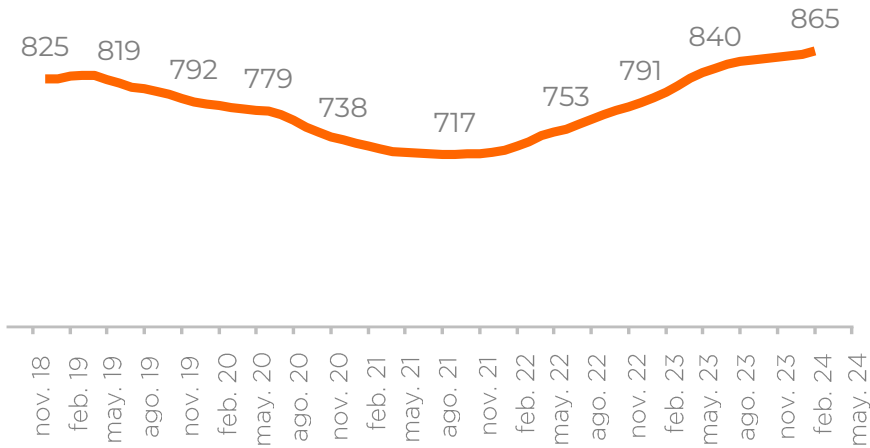
El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en USD 865, o USD 12.4 por m2.

El alquiler de un departamento de tres habitaciones USD 1.198.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



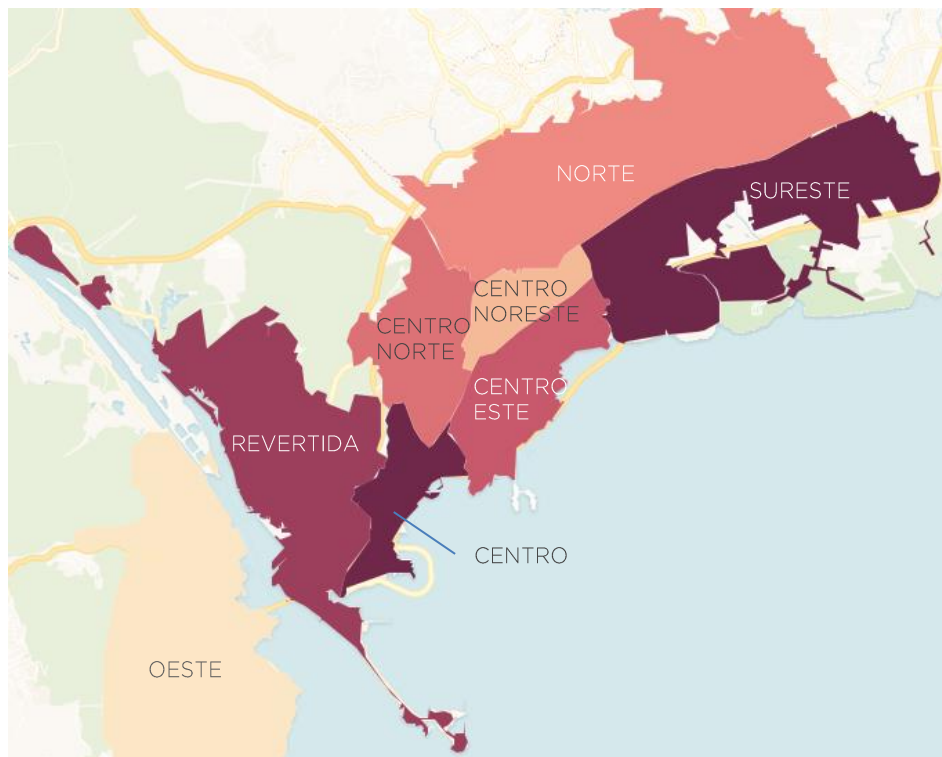
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.1%	0.8%
PANAMA INDEX	0.6%	0.8%	7.4%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad se ubica en USD 865 por mes, sube 0.6% en febrero. Actualmente el precio es similar al de julio 2018. En los últimos 12 meses avanza 6.6 p.p. por arriba de la inflación. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +20.6%.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

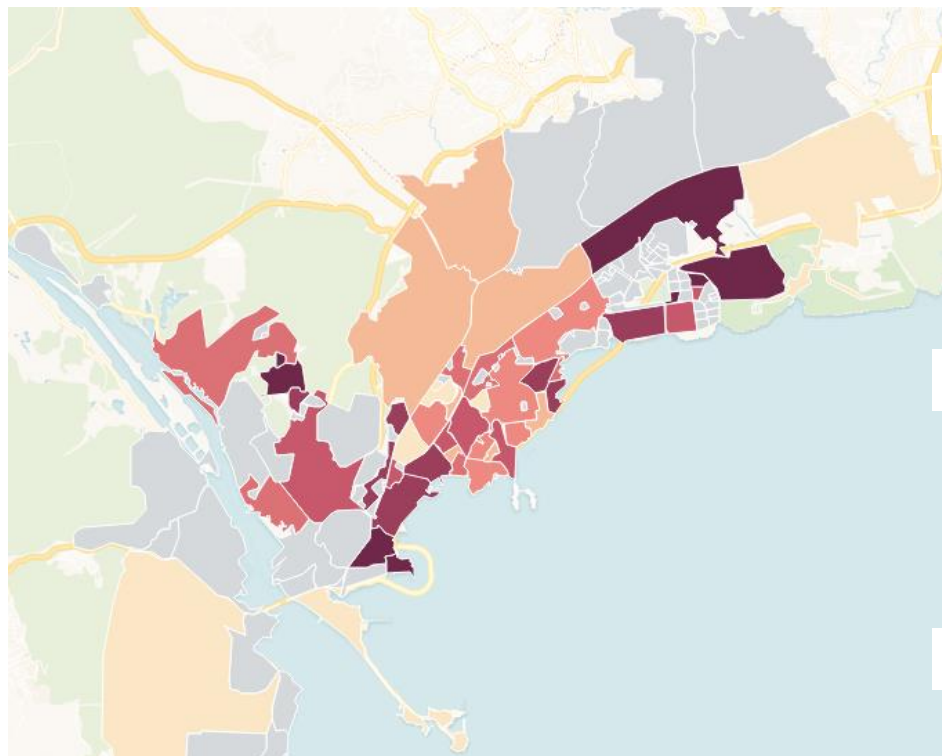


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	979	0.9%	9.0%
CENTRO	931	0.6%	5.9%
REVERTIDA	874	-1.3%	5.8%
PANAMA CITY	865	0.6%	7.4%
CENTRO ESTE	824	0.4%	7.0%
CENTRO NORTE	764	1.4%	9.2%
NORTE	753	0.5%	12.1%
CENTRO NORESTE	751	-0.2%	2.6%
OESTE	728	-0.4%	-0.2%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 979 por mes para un depto. de 70m<sup>2</sup>. Oeste es la más económica.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/MES

MAYOR  
PRECIO



RESIDENCIAL LAS  
PALMERAS DEL ESTE



1,346



SAN FELIPE



1,305



SANTA MARIA



1,267

ZONA  
MEDIA



LOMA ALEGRE



966



OBARRIO



876



MARBELLA



854



EL CANGREJO



820



SAN SEBASTIAN



774

MENOR  
PRECIO



HOWARD



698



URBANIZACION LINARES



677



LA CRESTA



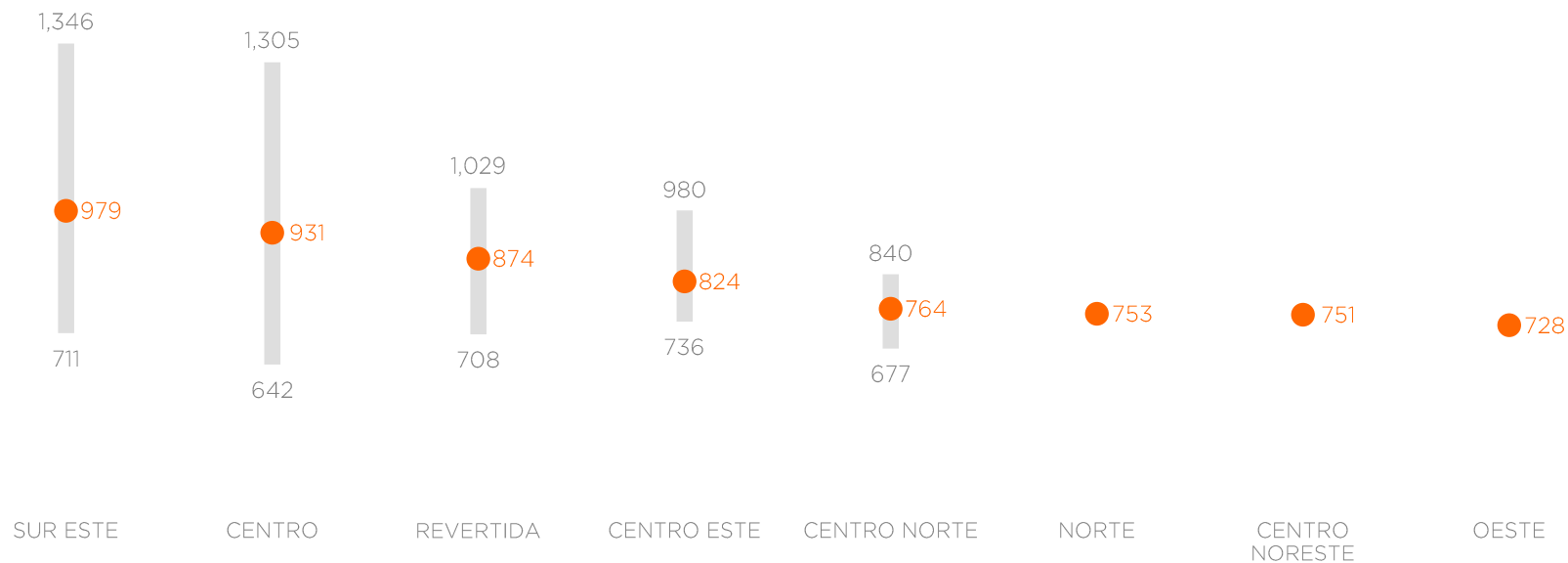
642

Res. Las Palmeras del Este se mantiene como el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.346 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

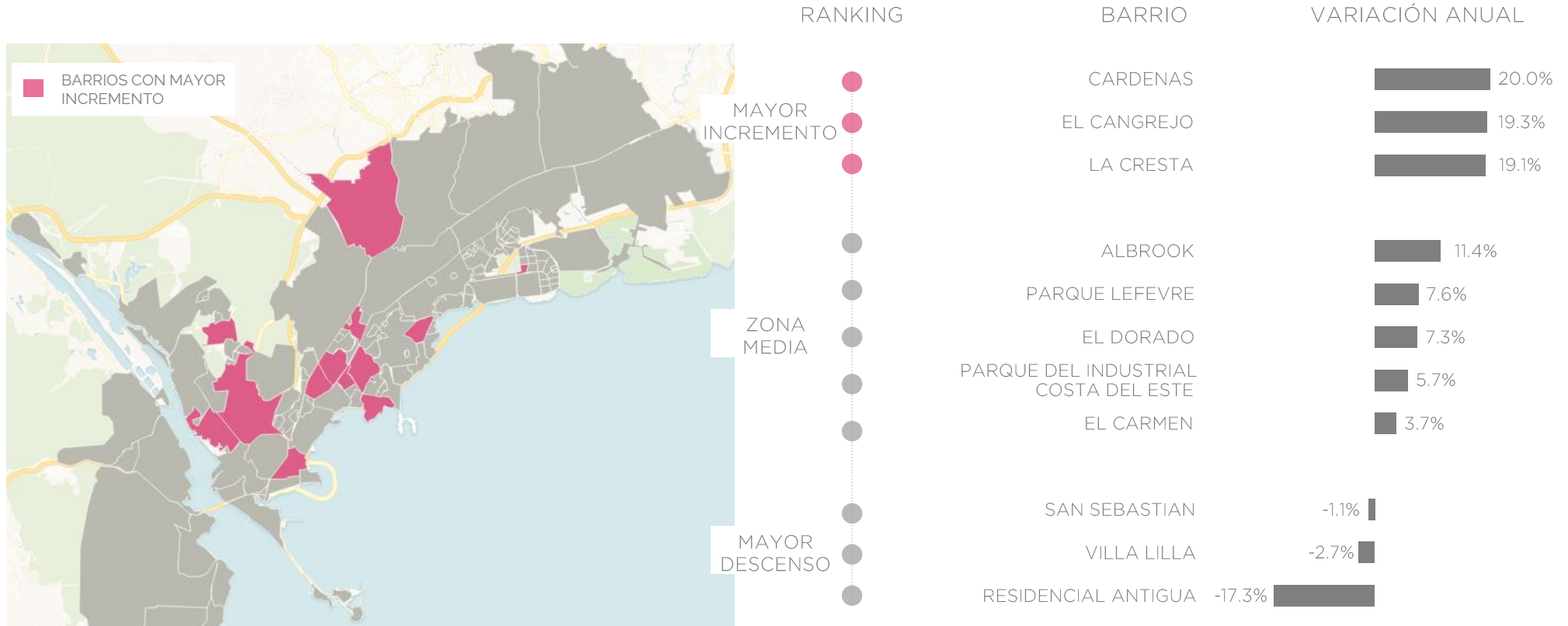


Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro es la que tiene mayor rango de precio y la que tiene el barrio más económico.



# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



Cardenas y El Cangrejo son los barrios con mayor incremento de precio. Residencial Antigua es el de mayor retroceso.

03

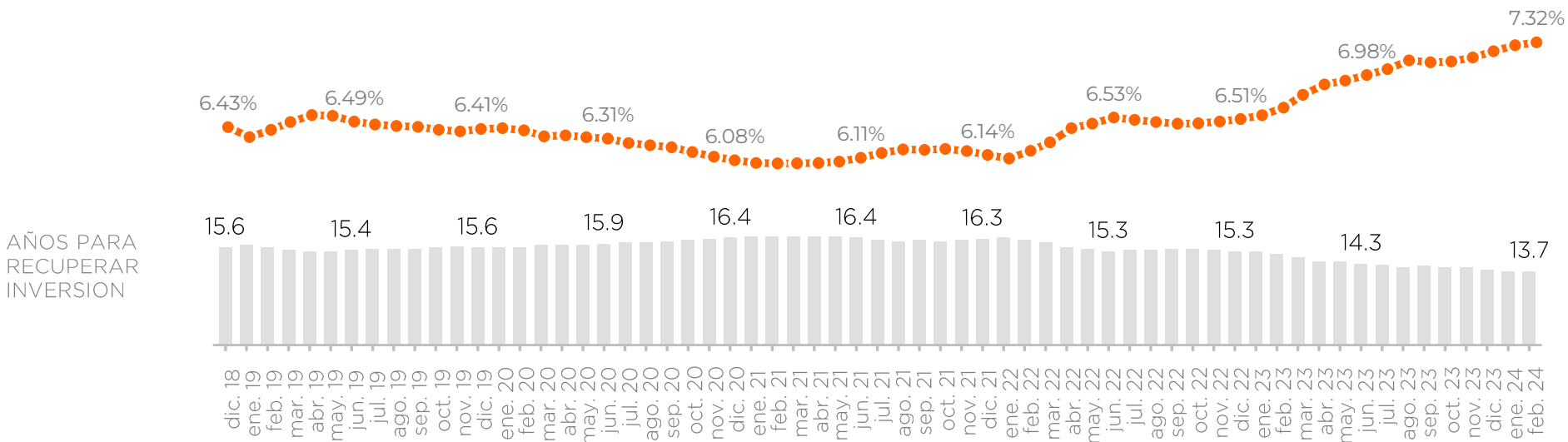
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

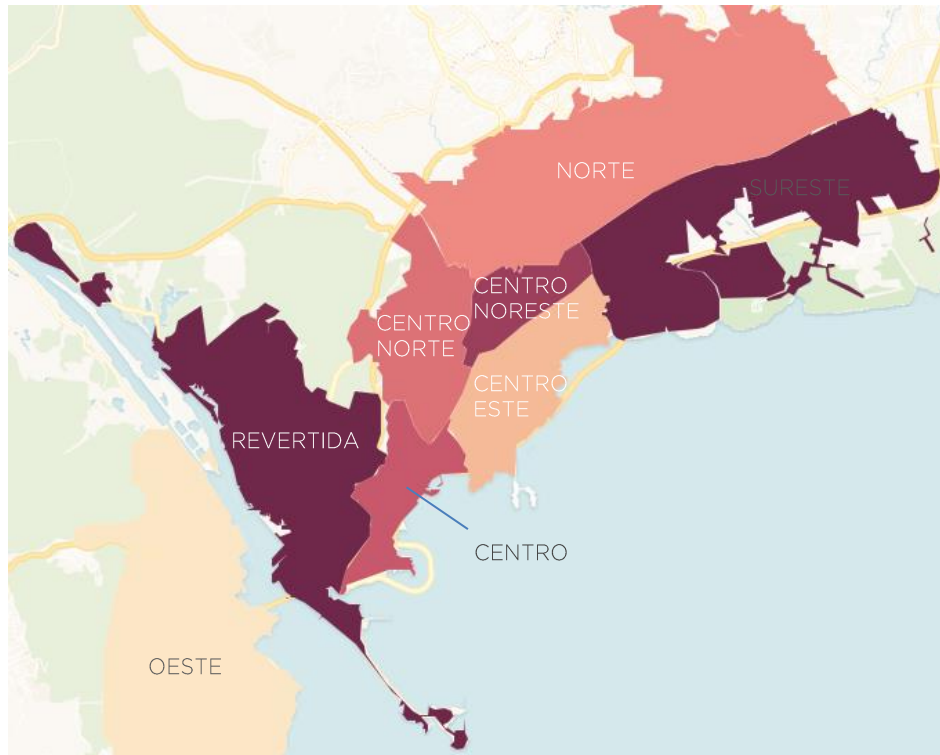


La relación alquiler anual / precio sigue subiendo y se ubica en 7.32% anual, la mayor desde el inicio de la serie (dic'17).

Se necesitan 13.7 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

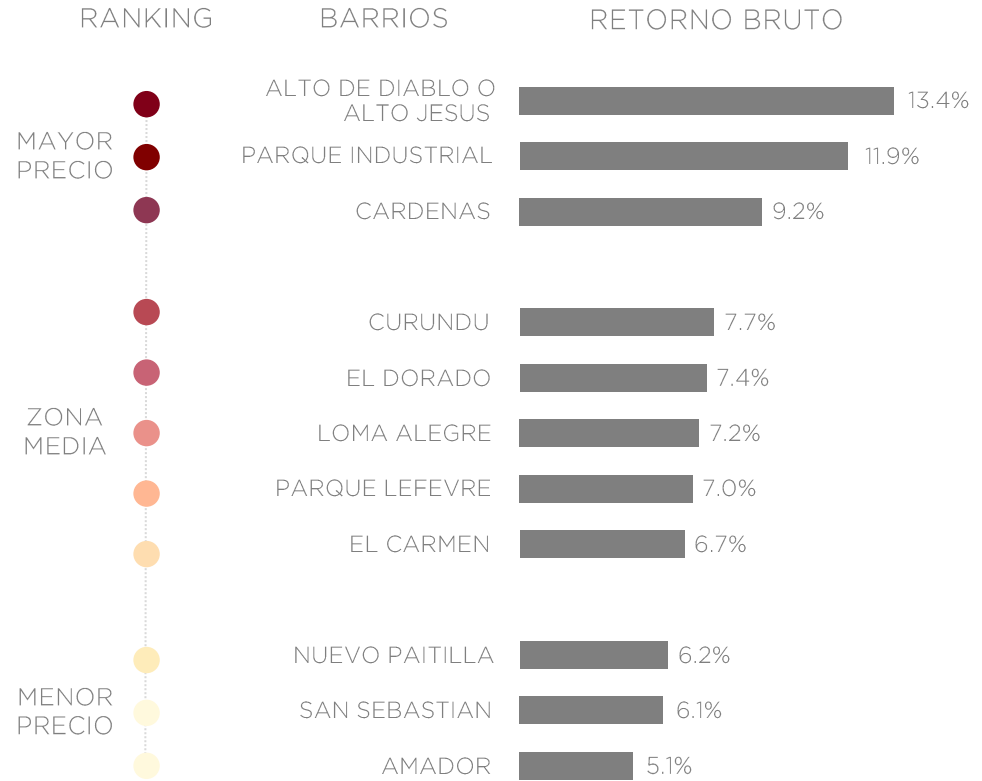
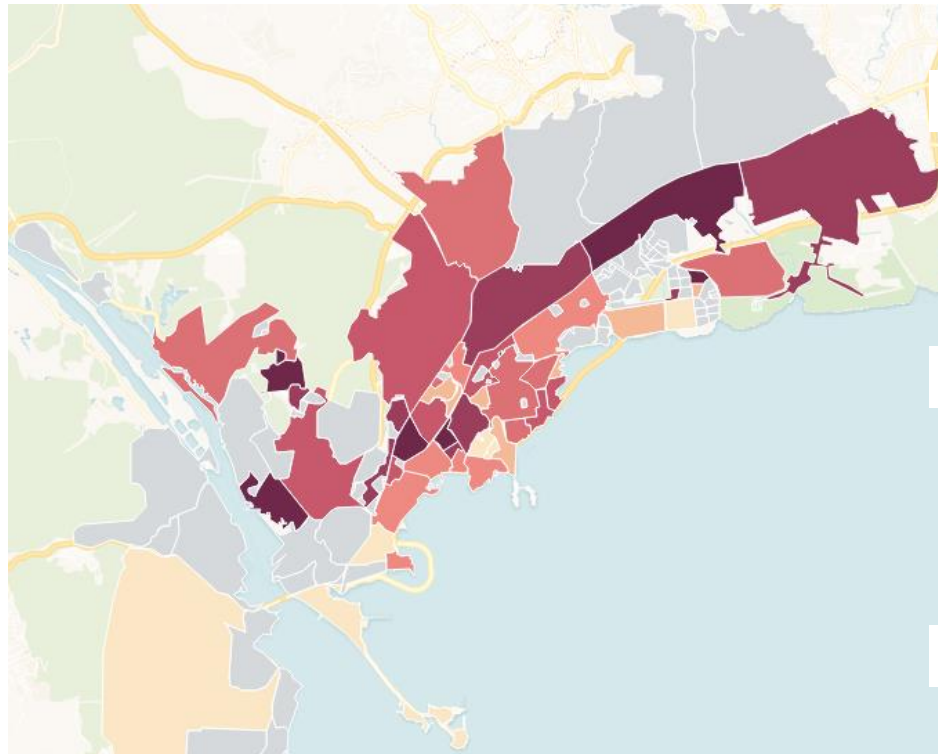


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	8.2%	▼	▲
SUR ESTE	7.7%	=	▲
CENTRO NORESTE	7.7%	=	▲
PANAMA CITY	7.3%	=	▲
CENTRO	7.3%	=	▲
CENTRO NORTE	7.2%	▲	▲
NORTE	7.1%	▲	▲
CENTRO ESTE	7.0%	=	▲
OESTE	6.7%	=	▲

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

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



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



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

GRUPO QUINTOANDAR  
[grupoquintoandar.com](http://grupoquintoandar.com)

# INFORME DE MERCADO