



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMÁ
MAYO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio retrocede 0.2% en tres meses y se ubica en USD 2.111 por m²

El precio medio de la ciudad de Panamá se ubica en 2.111 USD/m², retrocede 0.2% en los últimos 3 meses. En 2024 el precio nominal se mantiene estable, aunque en términos reales cae 0.5%. En la comparación interanual el precio avanza levemente por debajo de la inflación. Los departamentos nuevos son los que registran mayor incremento anual de precio.

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 3.314 por m². Villalobos es el de menor precio, USD 1.227 por m².

ALQUILER

El precio medio de alquiler se mantiene estable

El precio medio de alquiler de un depto. De 2 habitaciones en la ciudad se ubica en USD 866 por mes, se mantiene estable en los últimos 3 meses. En 2024 el precio avanza por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 0.3%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +20.6%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 950 por mes para un depto. de 70m². Norte es la más económica, USD 719.

RENTABILIDAD

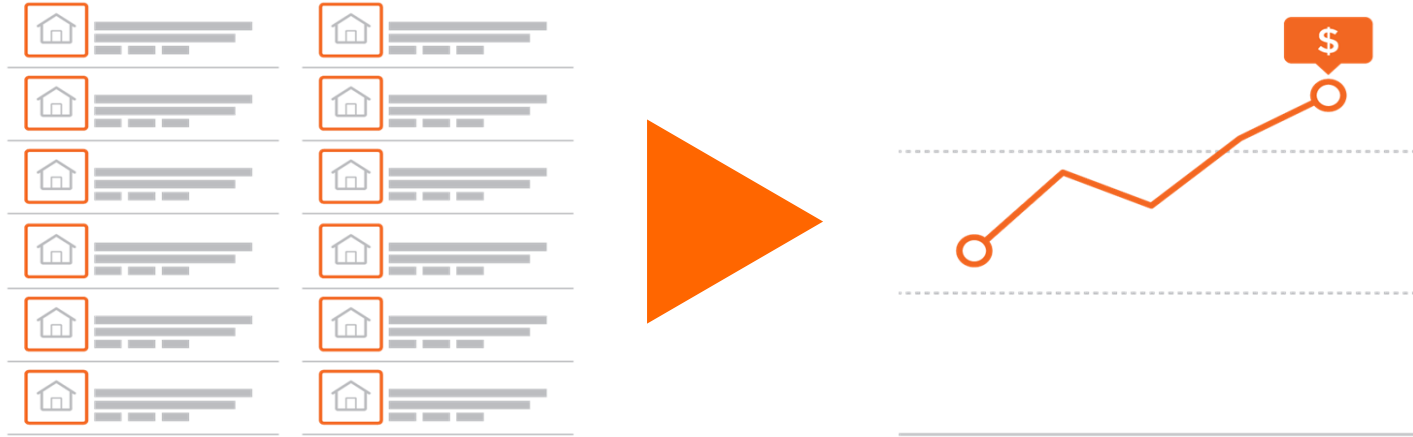
El retorno se mantiene estable en torno al 7.33% anual, máximo histórico

La relación alquiler anual / precio se mantiene estable en torno al 7.33% anual, la mayor desde el inicio de la serie (dic'17). Se necesitan 13.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.6% menos que un año atrás.

Norte y Revertida son las regiones con mayor retorno. Centro Este 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 2.182 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.040 USD/M2

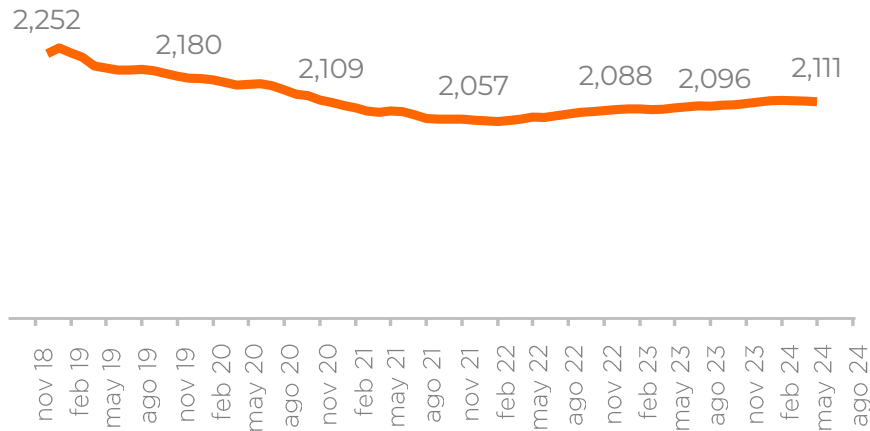
Un departamento medio de la ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 152 mil.

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

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



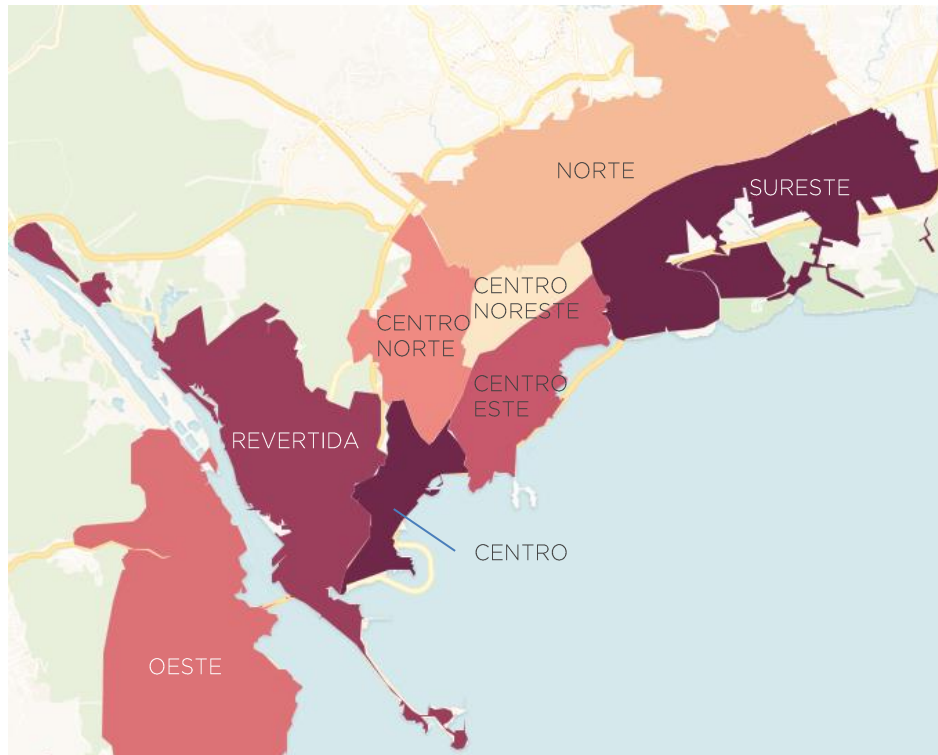
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.5%	1.0%
PANAMA INDEX	-0.1%	0.0%	0.9%
IPMC	-0.2%	-0.7%	-3.0%

El precio medio de la ciudad de Panamá se ubica en 2.111 USD/m2, retrocede 0.2% en los últimos 3 meses. En 2024 el precio nominal se mantiene estable, aunque en términos reales cae 0.5%. En la comparación interanual el precio avanza levemente por debajo de la inflación. Los departamentos nuevos son los que registran mayor incremento anual de precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

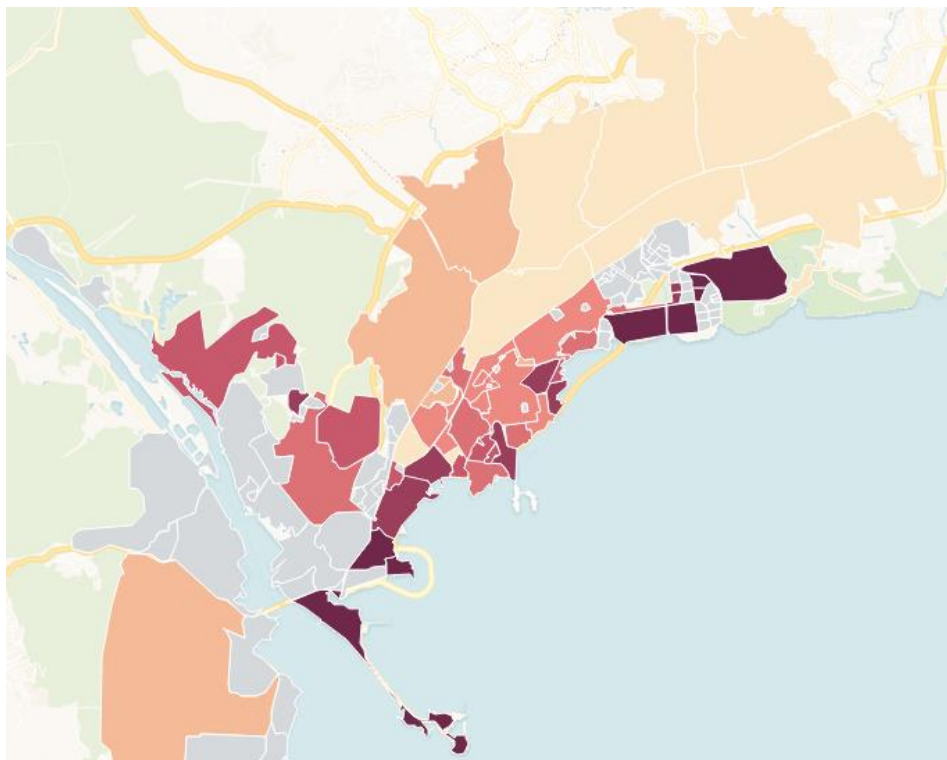


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,533	0.2%	1.1%
CENTRO	2,260	-0.2%	2.1%
PANAMA CITY	2,111	-0.1%	0.9%
REVERTIDA	2,095	0.5%	2.7%
CENTRO ESTE	1,994	-0.2%	1.1%
OESTE	1,942	-0.8%	3.3%
CENTRO NORTE	1,782	-0.3%	-1.6%
NORTE	1,778	-0.2%	-2.1%
CENTRO NORESTE	1,692	-0.3%	-0.9%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.533 por m2. Centro Noreste es la que registra menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



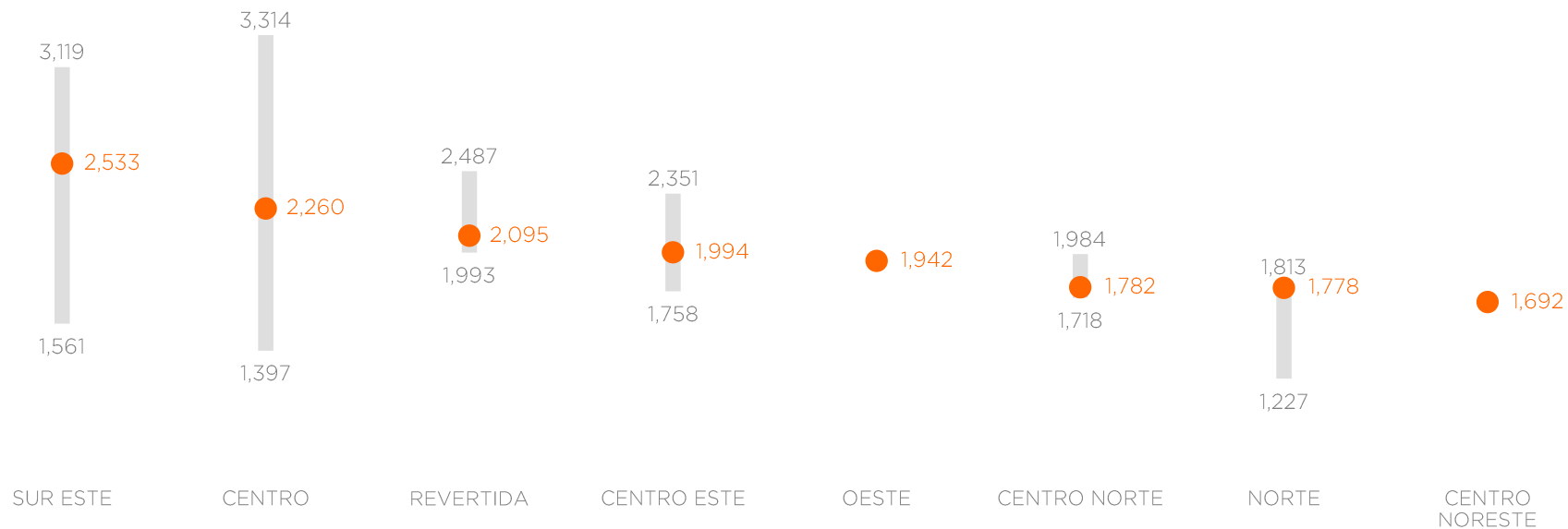
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	3,314
	SANTA MARIA	3,119
	SANTA ANA	2,618
ZONA MEDIA	PUNTA PACIFICA	2,280
	CURUNDU	2,076
	VISTA HERMOSA	1,984
	EL CARMEN	1,884
	NUEVO REPARTO EL CARMEN	1,838
MENOR PRECIO	CLUB DE GOLF	1,449
	LA CRESTA	1,397
	VILLALOBOS	1,227

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

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

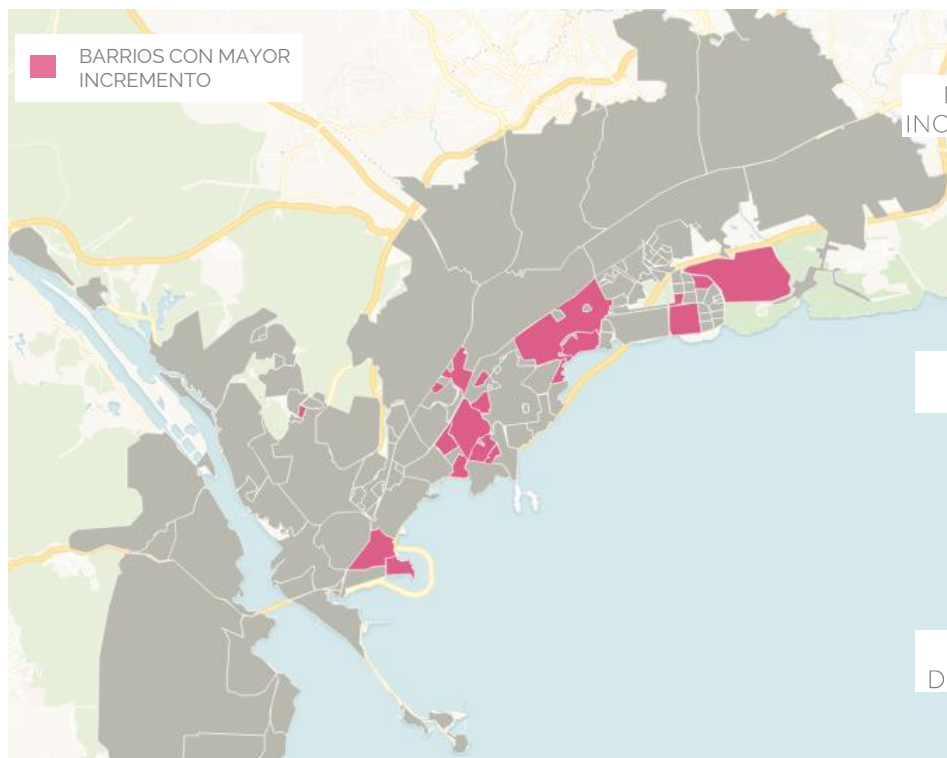
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

●	DON BOSCO	14.8%
●	PAITILLA	14.4%
●	COSTA AZUL	12.4%
●	OBARRIO	3.0%
●	CLAYTON	1.4%
●	PARQUE LEFEVRE	1.1%
●	PUNTA PACIFICA	0.7%
●	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	-1.5%
●	CLUB DE GOLF	-13.6%
●	COSTA BAY	-14.7%
●	NUEVO CAMPO ALEGRE	-15.9%

El 61% de los barrios registra incremento de precio interanual. Don Bosco 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 11.1 USD/M2

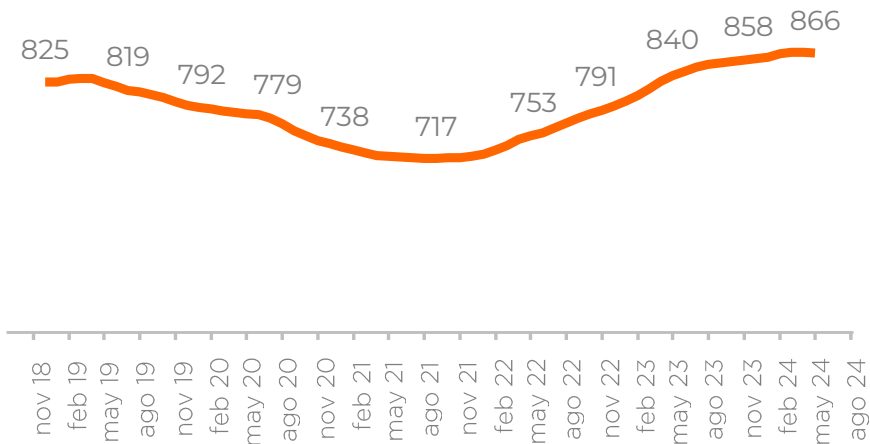
El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en USD 866, o USD 12.4 por m2.

El alquiler de un departamento de tres habitaciones USD 1.219.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



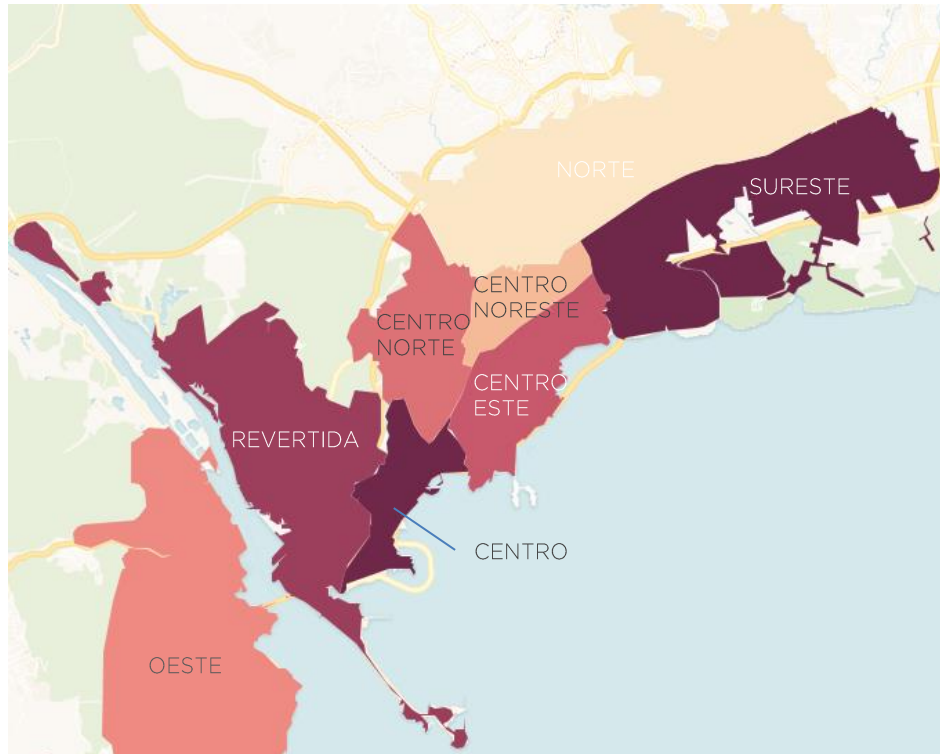
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.5%	1.0%
PANAMA INDEX	-0.2%	0.8%	3.8%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad se ubica en USD 866 por mes, se mantiene estable en los últimos 3 meses. En 2024 el precio avanza por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 0.3%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio acumula +20.6%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

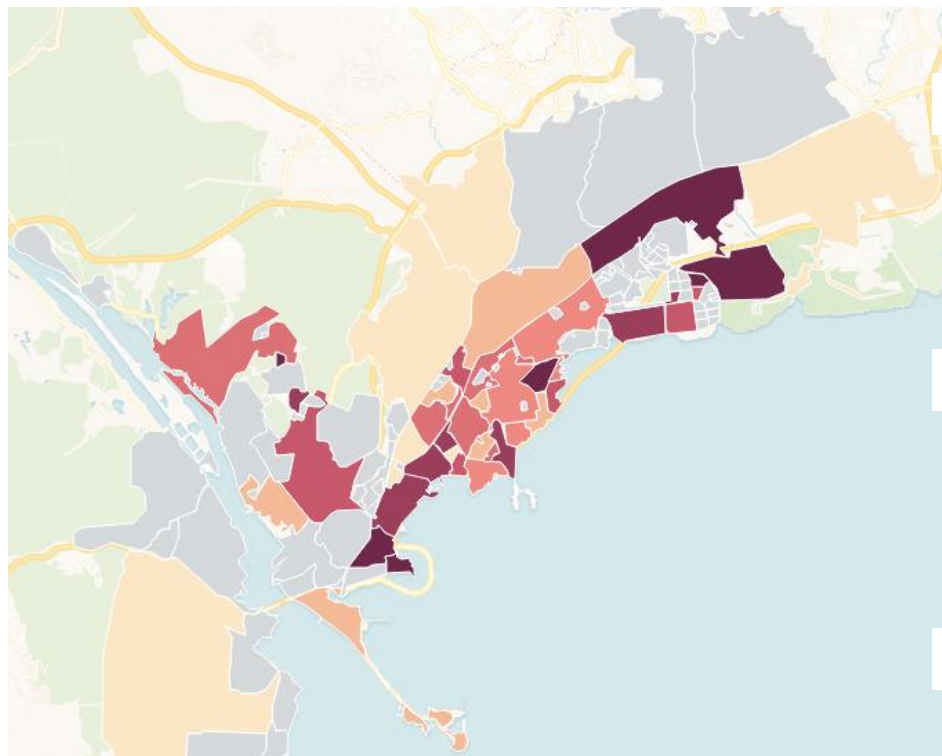


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	950	-1.7%	-0.2%
CENTRO	949	0.5%	2.6%
PANAMA CITY	866	-0.2%	3.8%
REVERTIDA	854	0.0%	3.4%
CENTRO ESTE	833	0.4%	5.8%
CENTRO NORTE	782	0.5%	7.7%
OESTE	750	1.2%	5.0%
CENTRO NORESTE	748	0.2%	4.1%
NORTE	719	-1.7%	6.4%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 950 por mes para un depto. de 70m². Norte es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/MES

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO



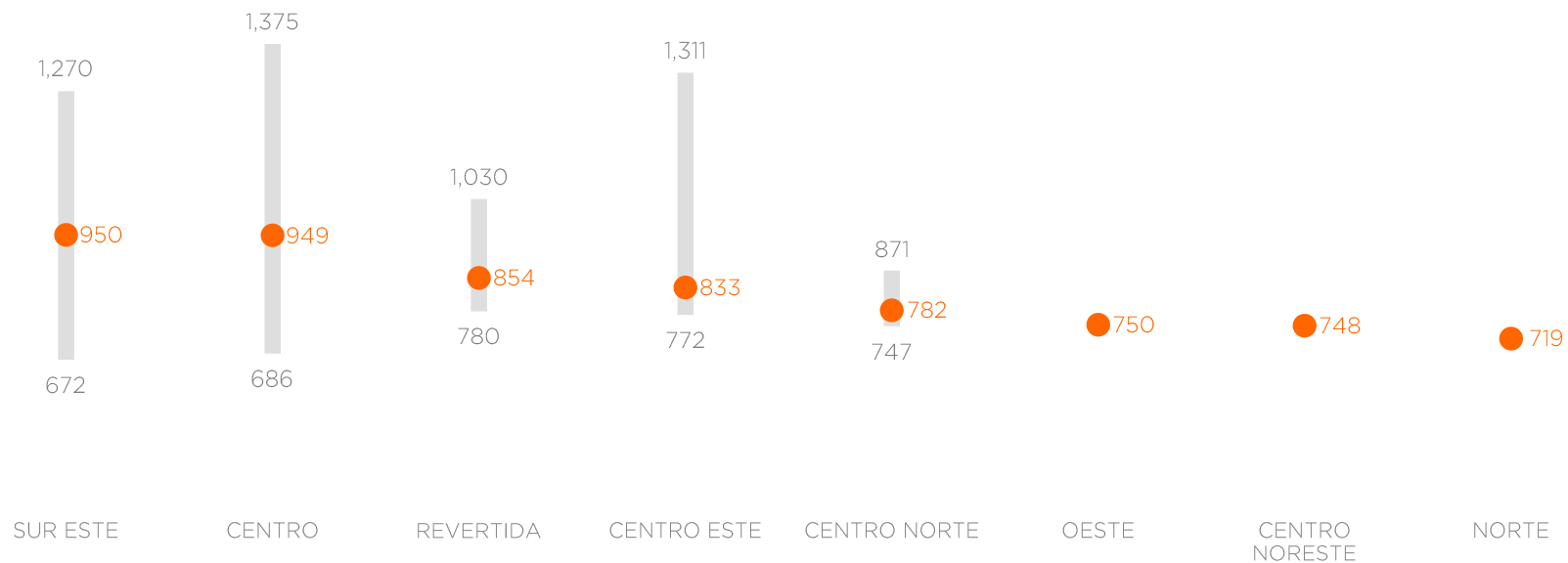
SAN FELIPE	1,375
LOMA ALEGRE	1,311
SANTA MARIA	1,270
CAMPO ALEGRE	936
VISTA HERMOSA	871
OBARRIO	832
BOCA LA CAJA	810
SAN FRANCISCO DE LA CALETA	792
PEREJIL	687
NUEVO CAMPO ALEGRE	686
CIUDAD RADIAL	672

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.375 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

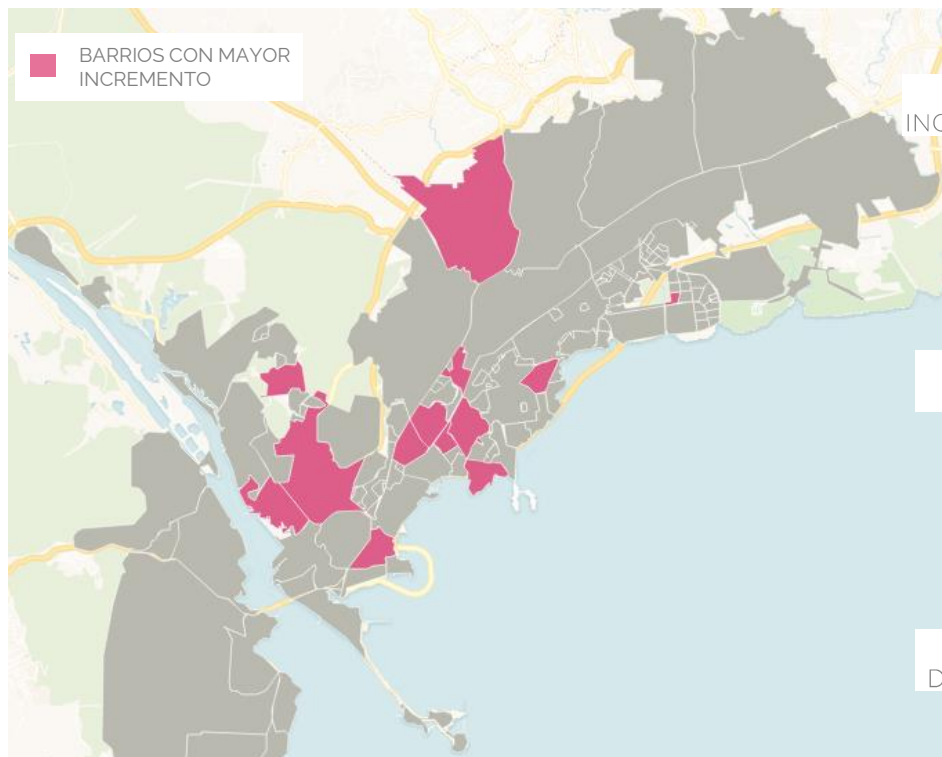
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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 caro.

ALQUILER

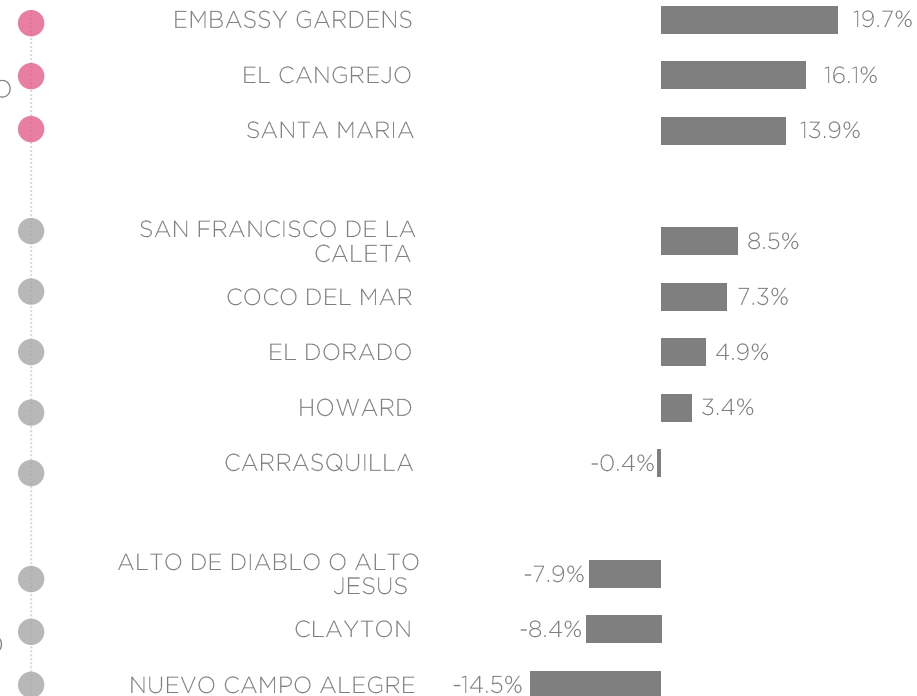
HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



Embassy Gardens y El Cangrejo son los barrios con mayor incremento de precio. Nuevo Campo Alegre es el de mayor retroceso.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

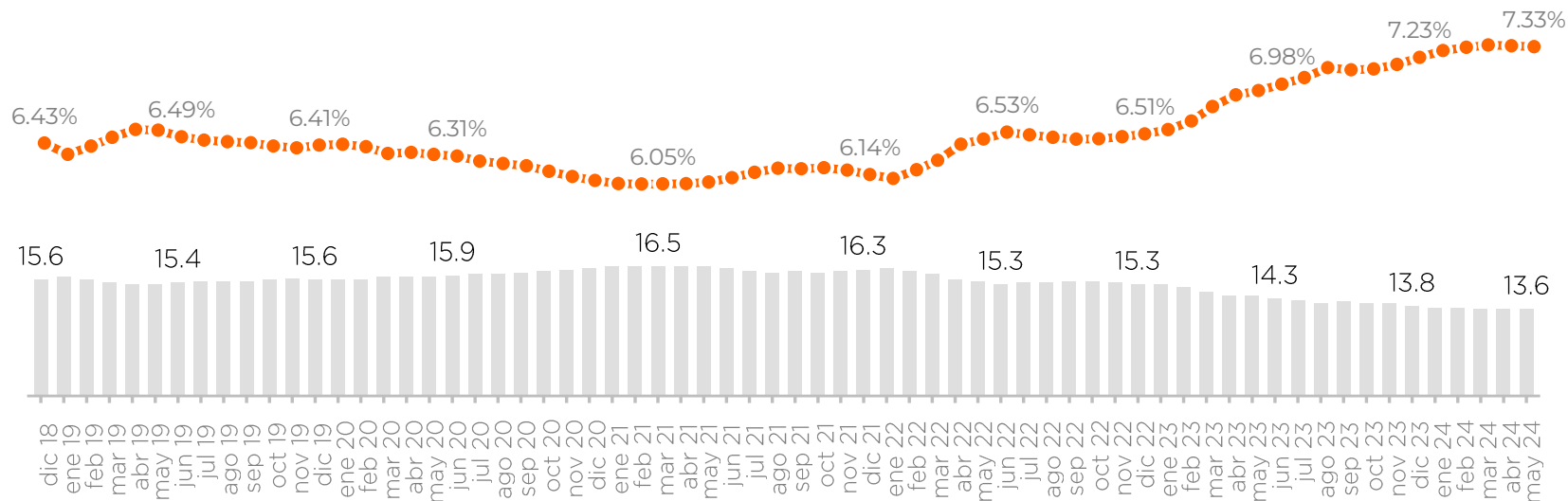
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

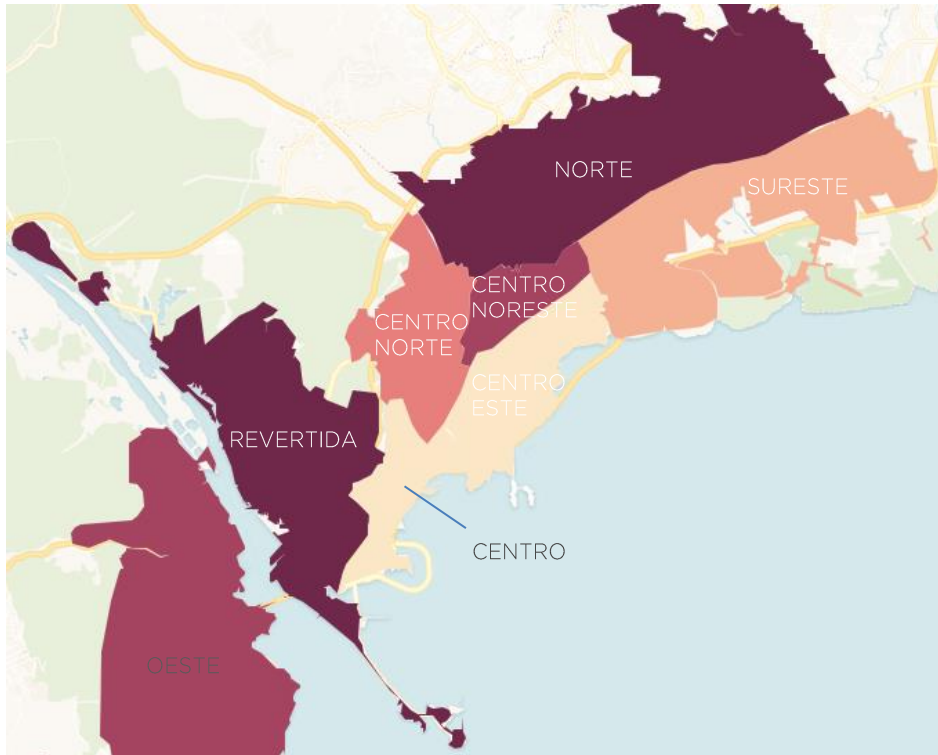


La relación alquiler anual / precio se mantiene estable en torno al 7.33% anual, la mayor desde el inicio de la serie (dic'17).

Se necesitan 13.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.6% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

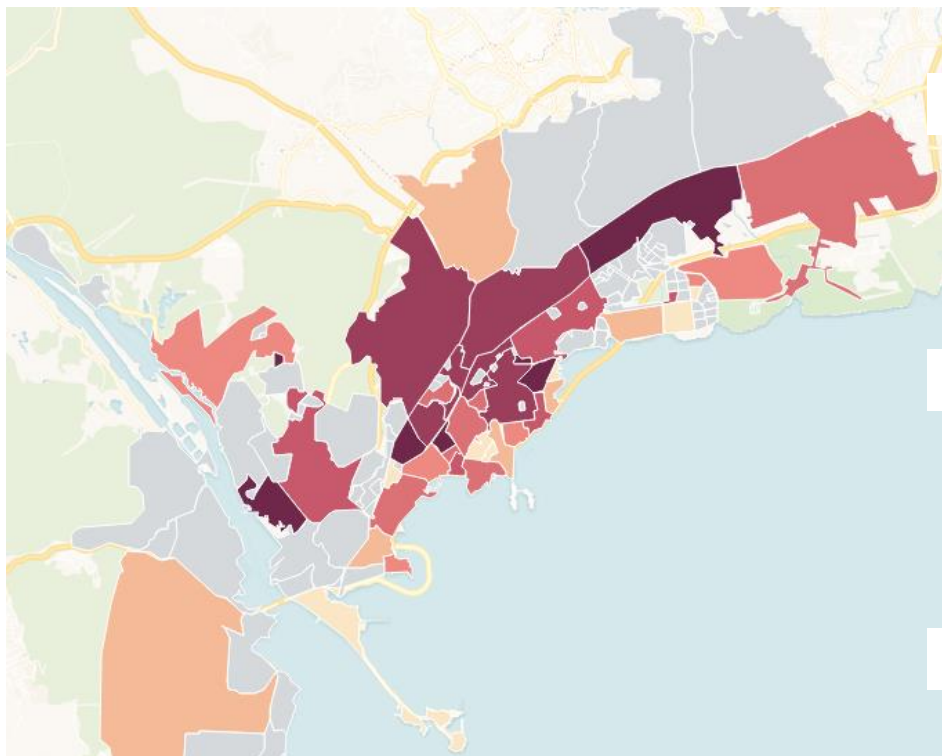


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	7.8%	▲	▲
REVERTIDA	7.8%	▼	▲
CENTRO NORESTE	7.6%	=	▲
OESTE	7.6%	▲	▲
CENTRO NORTE	7.4%	=	▲
SUR ESTE	7.4%	▼	▲
PANAMA CITY	7.3%	=	▲
CENTRO	7.3%	=	▲
CENTRO ESTE	7.2%	▲	▲

Norte y Revertida son las regiones con mayor retorno. Centro Este es la región con menor retorno.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	PARQUE INDUSTRIAL	12.8%
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	11.7%
	LOMA ALEGRE	9.5%
ZONA MEDIA	EL CARMEN	7.5%
	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	7.3%
	NUEVO CAMPO ALEGRE	7.3%
	SAN FELIPE	7.1%
	PUNTA PACIFICA	6.8%
	PAITILLA	6.0%
MENOR PRECIO	PEREJIL	5.7%
	AMADOR	5.4%

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



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO