



COMPREOALQUILE INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMÁ
NOVIEMBRE 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio sube por arriba de la inflación y acumula +1.9% en 2024

El precio medio de la ciudad de Panamá sube 1.3% en los últimos 3 meses y se ubica en 2.149 USD/m², nivel similar al de agosto 2020. En 2024 acumula un incremento de 1.9%, 1.2 p.p. por arriba de la inflación. En los últimos 12 meses el precio se incrementa 1.2% en términos reales. Los departamentos pequeños son los que registran mayor incremento interanual de precio.

Santa María es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 3.261 por m². Alto de Diablo o Alto Jesús es el de menor precio, USD 1.230 por m².

ALQUILER

El precio medio sube 4.1% en 2024 y se ubica en USD 894 por mes

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad se ubica en USD 894 por mes, sube 2.3% en los últimos 3 meses. En 2024 acumula +4.1%, muy por arriba de la inflación lo que implica un incremento real de 3.4%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio medio acumula +24.6%.

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 1.023 por mes para un depto. de 70m². Centro Noreste es la más económica, USD 738 por mes.

RENTABILIDAD

El retorno bruto sube levemente y se ubica en 7.48% anual

La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 7.48% anual. Se necesitan 13.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.2% menos que un año atrás.

Revertida es la región con mayor retorno. Centro Este es la región con menor retorno. La Cresta 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 2.261 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 2.037 USD/M2

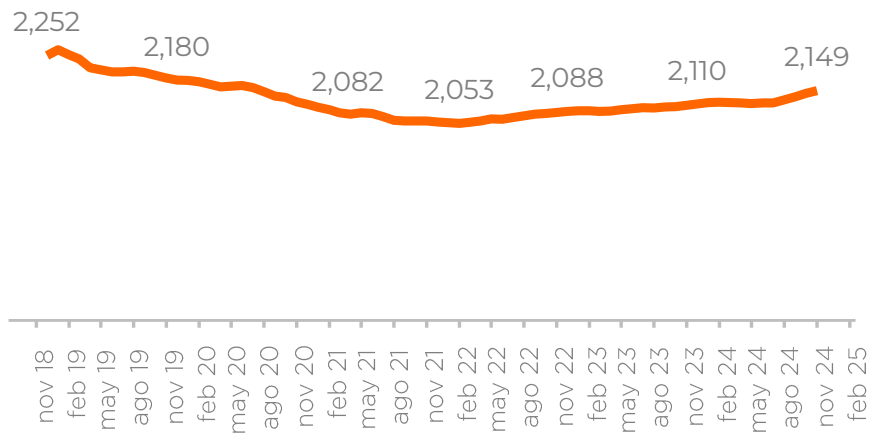
Un departamento medio de la ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 158 mil.

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



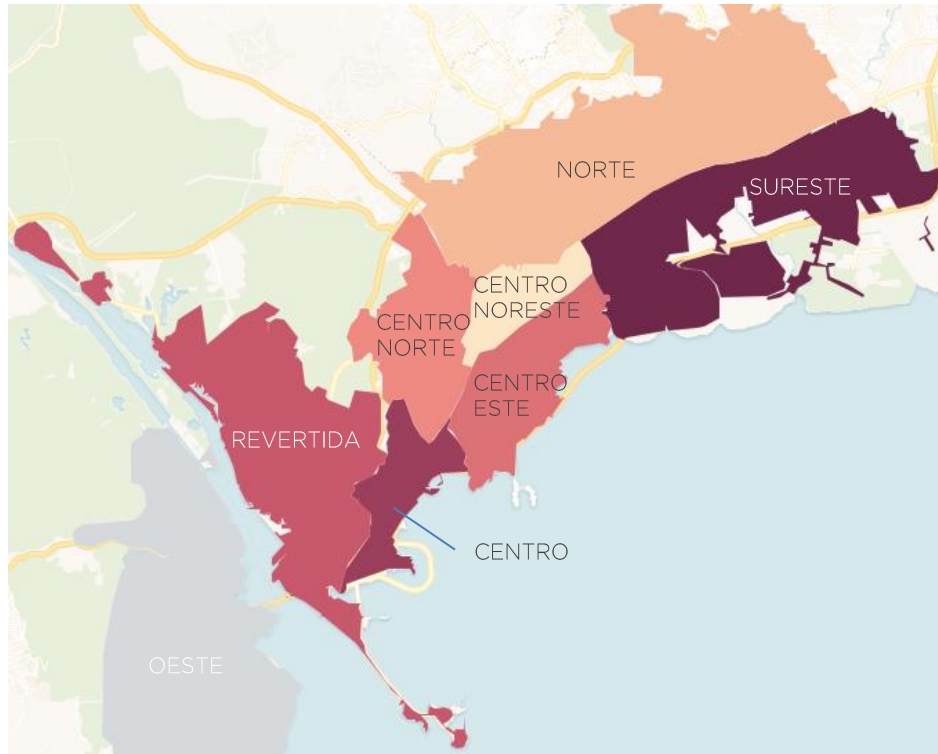
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.7%	0.8%
PANAMA INDEX	0.4%	1.9%	2.0%
IPMC	-0.1%	-0.7%	-0.8%

El precio medio de la ciudad de Panamá sube 1.3% en los últimos 3 meses y se ubica en 2.149 USD/m2, nivel similar al de agosto 2020. En 2024 acumula un incremento de 1.9%, 1.2 p.p. por arriba de la inflación. En los últimos 12 meses el precio se incrementa 1.2% en términos reales. Los departamentos pequeños son los que registran mayor incremento interanual de precio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

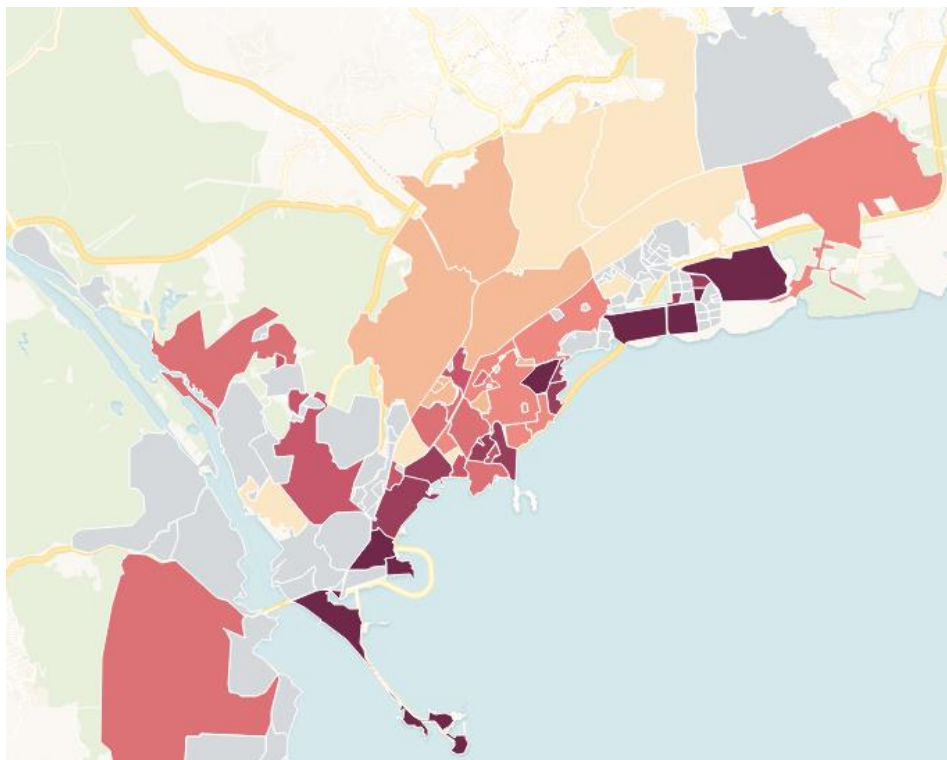


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,627	0.9%	4.4%
CENTRO	2,293	0.4%	1.0%
PANAMA CITY	2,149	0.4%	2.0%
REVERTIDA	2,115	0.9%	3.0%
CENTRO ESTE	2,018	0.2%	1.6%
CENTRO NORTE	1,809	-0.2%	0.3%
NORTE	1,784	0.1%	-0.8%
CENTRO NORESTE	1,656	-0.2%	-1.6%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.627 por m2. Centro Noreste es la que registra menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



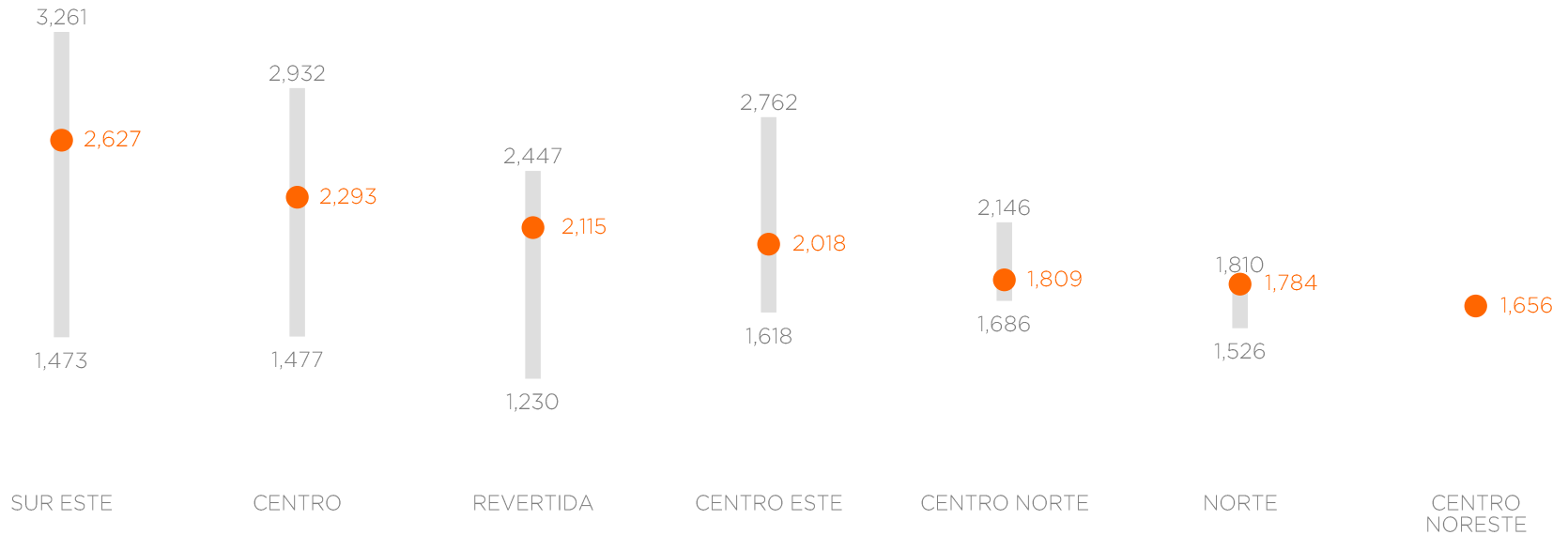
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	SANTA MARIA	3,261
	SANTA ANA	2,932
	SAN FELIPE	2,825
ZONA MEDIA	PUNTA PACIFICA	2,292
	EMBASSY GARDENS	2,050
	OBARRIO	1,965
	BOCA LA CAJA	1,903
	URBANIZACIÓN LOS ANDES NO. 2	1,810
MENOR PRECIO	LA CRESTA	1,477
	PARQUE INDUSTRIAL	1,473
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	1,230

Santa María es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Alto de Diablo o Alto Jesús es el de menor precio medio.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

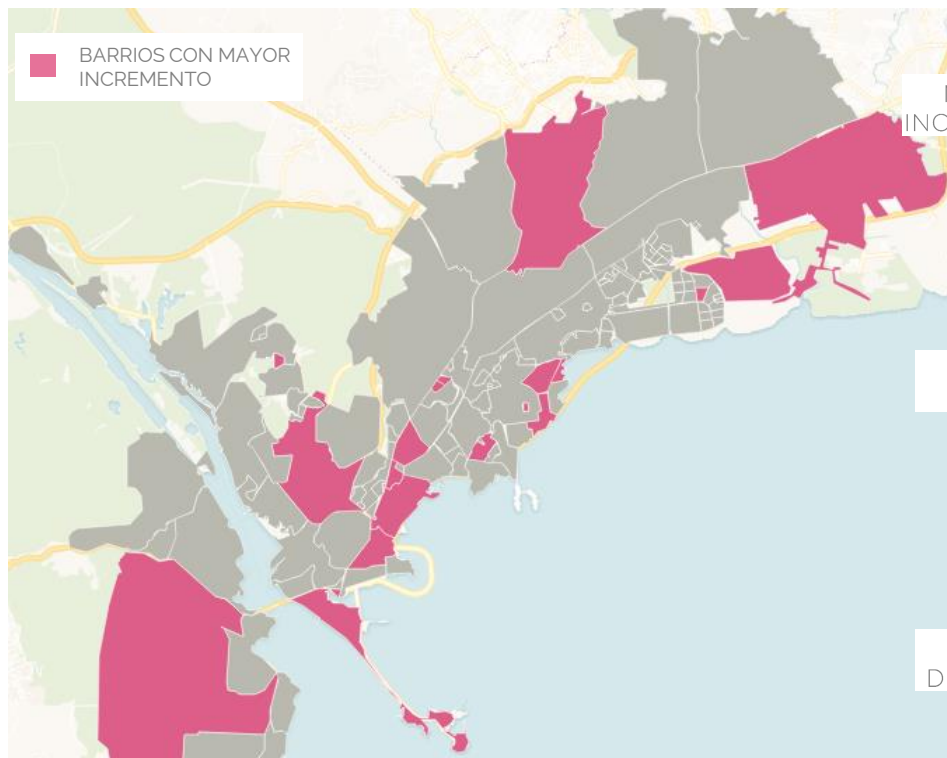
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio y 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
1	LOMA ALEGRE	19.8%
2	PAITILLA	19.1%
3	CIUDAD RADIAL	18.9%
4	ALBROOK	5.9%
5	COSTA DEL ESTE	1.7%
6	BOCA LA CAJA	1.0%
7	CAMPO ALEGRE	0.0%
8	VILLA DORA	-1.3%
9	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	-13.6%
10	SAN FELIPE	-15.3%
11	NUEVO CAMPO ALEGRE	-18.9%

El 58% de los barrios registra incremento de precio interanual. Loma Alegre 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 12.8 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 11.3 USD/M2

El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en USD 894, o USD 12.8 por m2.

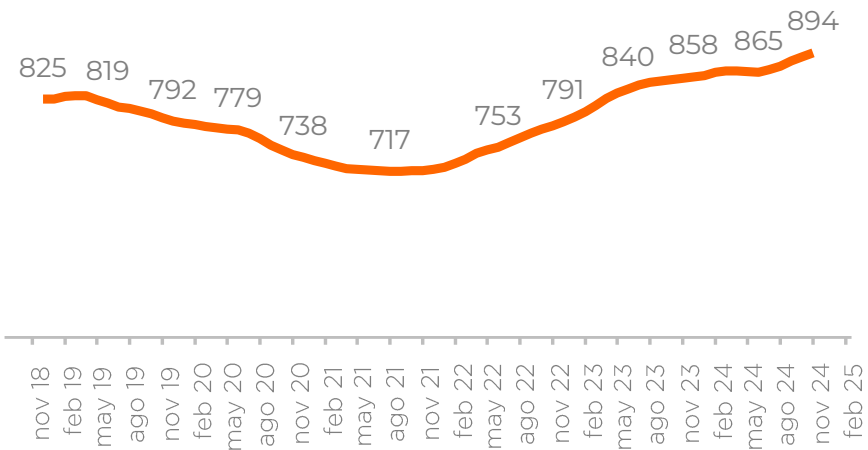
El alquiler de un departamento de tres habitaciones USD 1.243.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



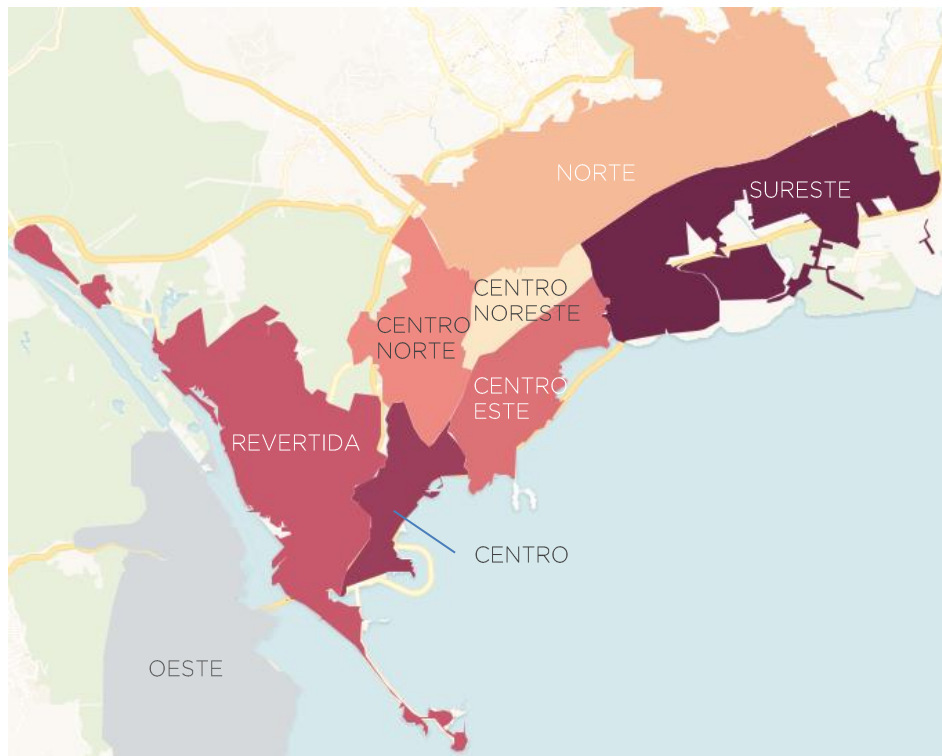
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.2%	0.7%	0.8%
PANAMA INDEX	0.7%	4.1%	4.4%

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la ciudad se ubica en USD 894 por mes, sube 2.3% en los últimos 3 meses. En 2024 acumula +4.1%, muy por arriba de la inflación lo que implica un incremento real de 3.4%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el inicio de la tendencia alcista (oct'21) el precio medio acumula +24.6%.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

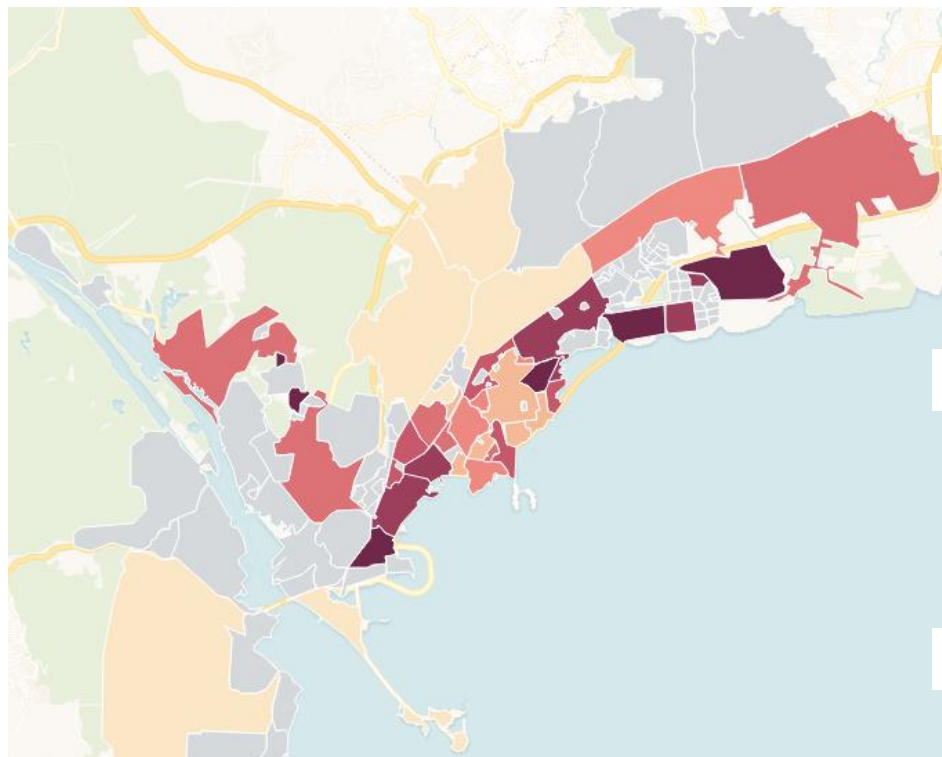


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	1,023	1.4%	4.9%
CENTRO	933	0.3%	0.0%
PANAMA CITY	894	0.7%	4.4%
REVERTIDA	878	-0.5%	0.6%
CENTRO ESTE	864	0.6%	6.5%
CENTRO NORTE	792	0.6%	7.0%
NORTE	751	1.7%	4.2%
CENTRO NORESTE	738	-0.9%	-0.3%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 1.023 por mes para un depto. de 70m2. Centro Noreste es la más económica.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



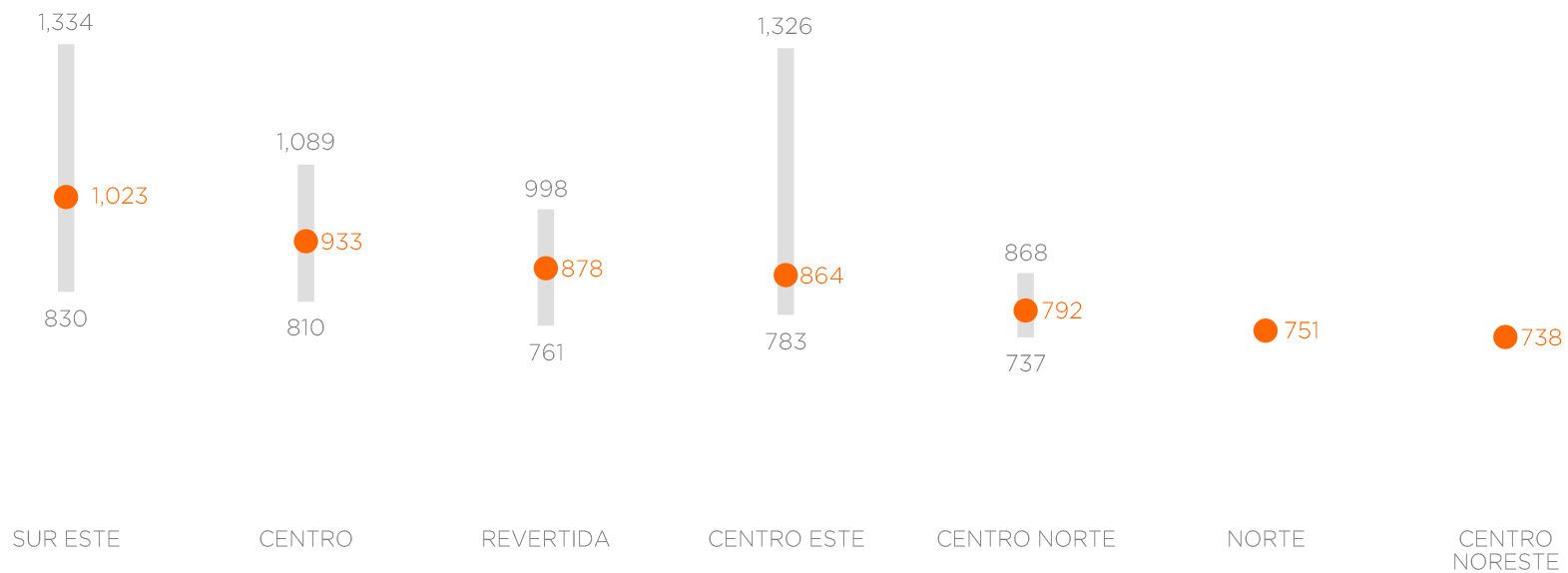
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SANTA MARIA	1,334
	LOMA ALEGRE	1,326
	SANTA ANA	1,089
ZONA MEDIA	PARQUE LEFEVRE	944
	LA CRESTA	897
	CIUDAD RADIAL	876
	OBARRIO	859
	MARBELLA	810
MENOR PRECIO	PUEBLO NUEVO	738
	EL DORADO	737
	HOWARD	699

Santa María es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 1.334 por mes.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

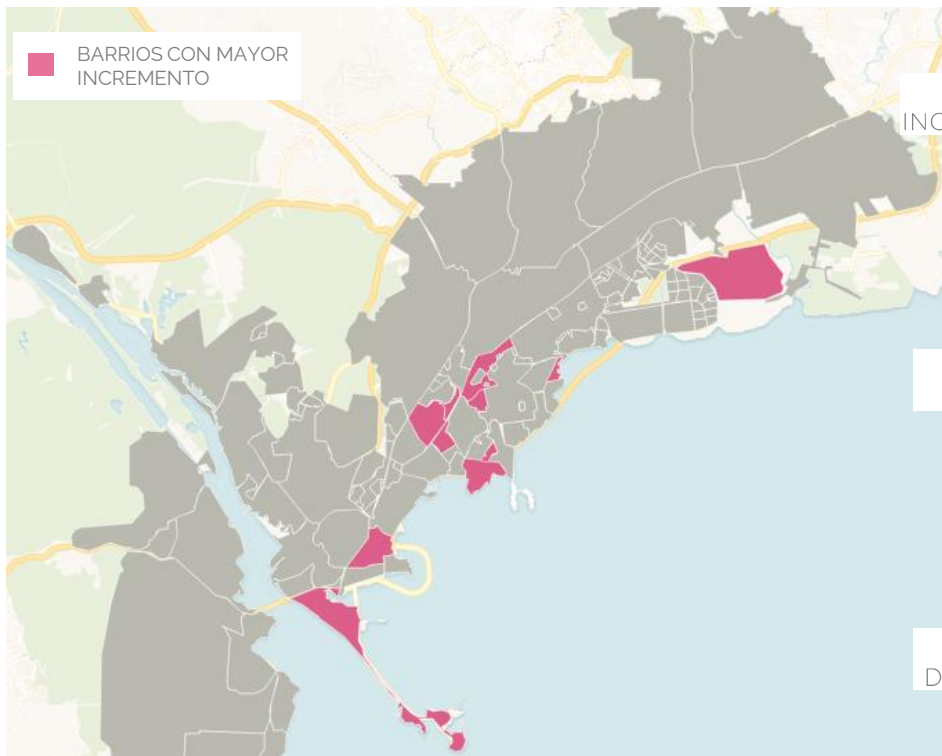
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/MES



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

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

EL CANGREJO

15.8%

VILLA LILLA

14.5%

VINA DEL MAR

12.2%

SANTA ANA

8.4%

SAN FRANCISCO

4.4%

RESIDENCIAL EMBASSY CLUB

3.9%

COSTA DEL ESTE

2.1%

PUEBLO NUEVO

-0.3%

ALTOS DEL GOLF

-2.6%

CLAYTON

-3.7%

COCO DEL MAR

-6.5%

El Cangrejo es el barrio con mayor incremento de precio. Coco del Mar es el de mayor retroceso.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

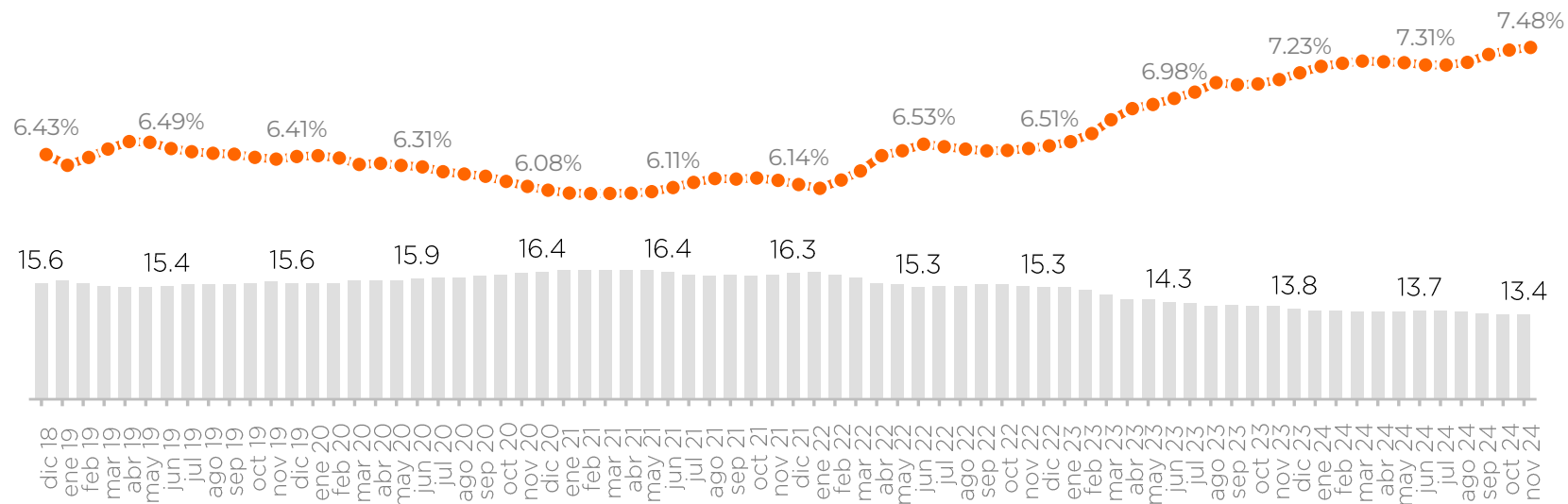
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

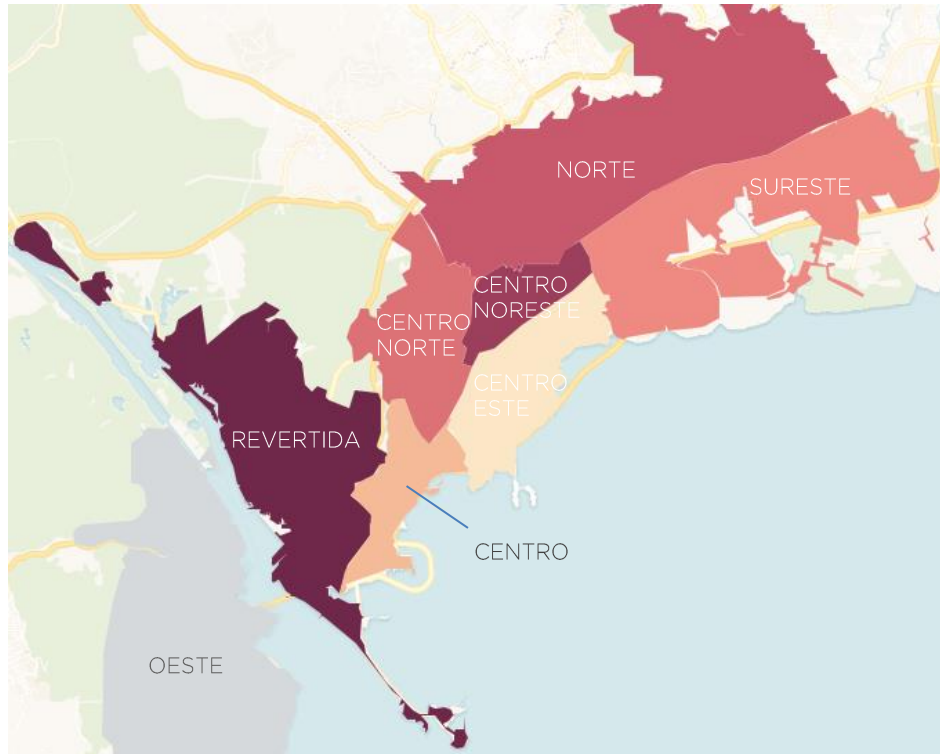


La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 7.48% anual.

Se necesitan 13.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.2% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

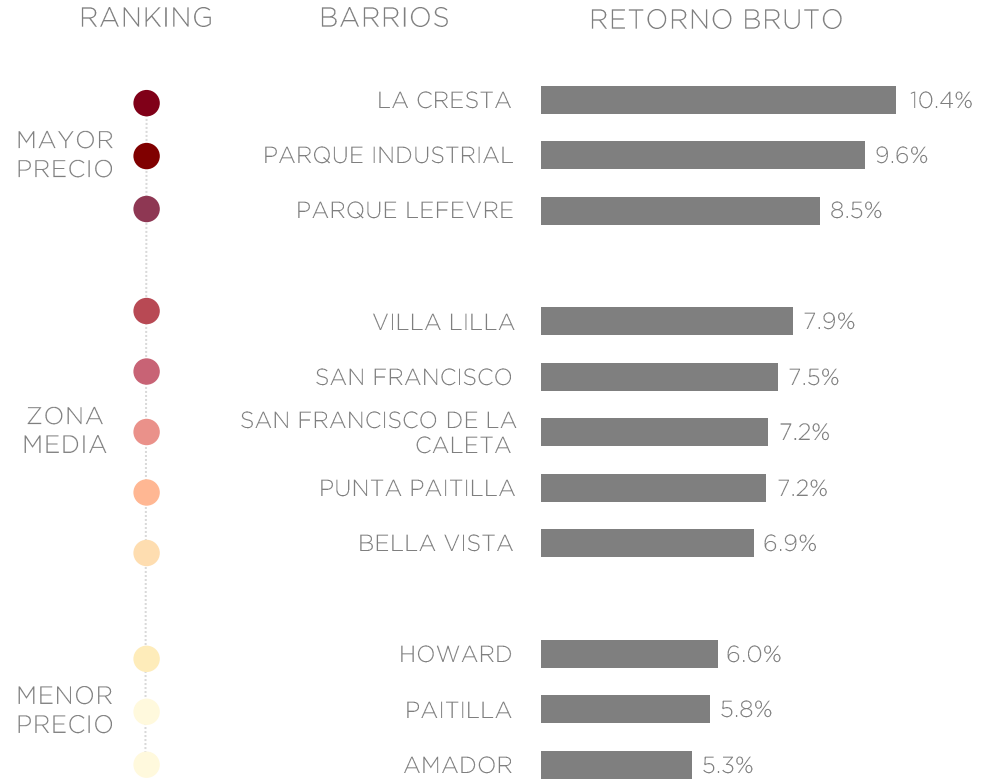
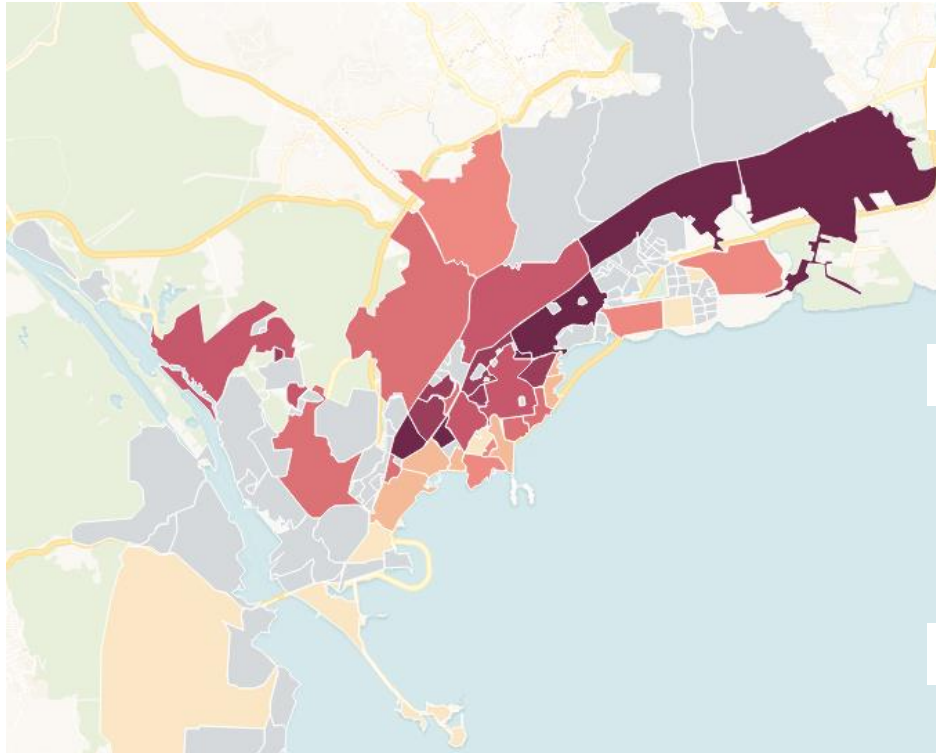


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
REVERTIDA	7.7%	▼	=
CENTRO NORESTE	7.6%	▼	▲
NORTE	7.6%	▲	▲
CENTRO NORTE	7.5%	▲	▲
SUR ESTE	7.5%	▼	=
PANAMA CITY	7.5%	=	▲
CENTRO	7.5%	▲	▲
CENTRO ESTE	7.4%	▲	▲

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

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



La Cresta es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



COMPREOALQUILE
compreoalquile.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO