



# COMPREOALQUILE INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE PANAMA**  
SEPTIEMBRE 2021

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### PRECIOS BAJAN 2.3% EN 2021

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.060 USD/m<sup>2</sup>, baja 0.1% respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 2.3%. Contemplando la inflación la caída real de precio es de 2.7%. Desde enero 2019 los precios acumulan caída de 9.2%.

### ALQUILER

#### PRECIOS SIN CAMBIOS EN EL MES

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 717 por mes. Se desacelera la baja de precio: septiembre sin cambios respecto al mes previo. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.8%. Contemplando la inflación cae 3.2% en 2021.

### RENTABILIDAD

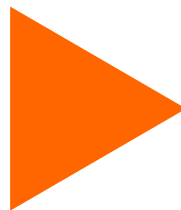
#### RETORNO 6.19% ANUAL

La relación alquiler anual / precio se mantiene en 6.19% anual. Se necesitan 16.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.4% más que un año atrás.

Parque Industrial y Parque Lefevre son los mejores barrios 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 2.126 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 1.994 USD/M2

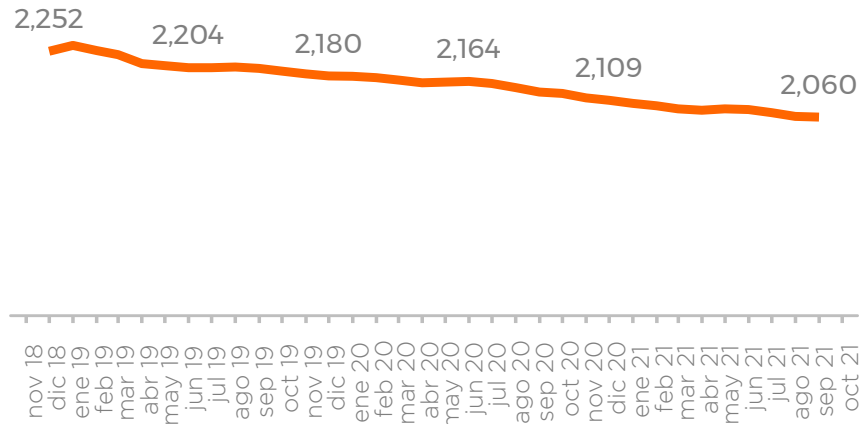
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148.8 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 110 m2, tiene un precio de USD 219.3 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

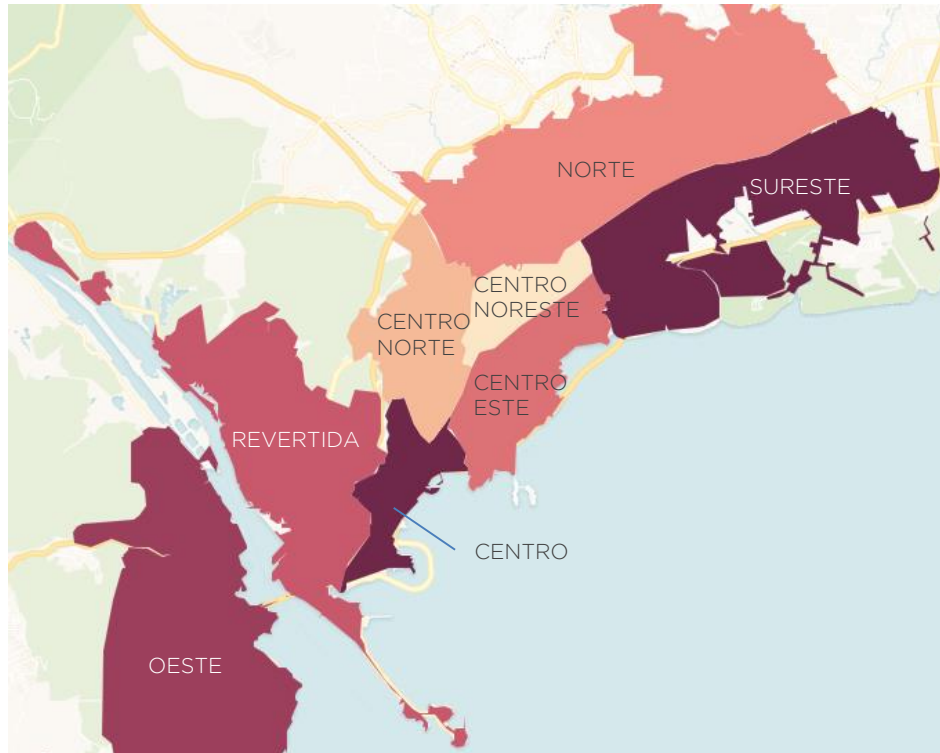
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	-0.3%	0.4%	0.0%
PANAMA INDEX	-0.1%	-2.3%	-3.4%
IPMC	1.8%	1.8%	4.7%

El precio medio de la ciudad se ubica en 2.060 USD/m2, baja 0.1% respecto al mes previo. En 2021 acumula baja de 2.3%.

Contemplando la inflación la caída real de precio es de 2.7%. Desde enero 2019 los precios acumulan caída de 9.2%

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

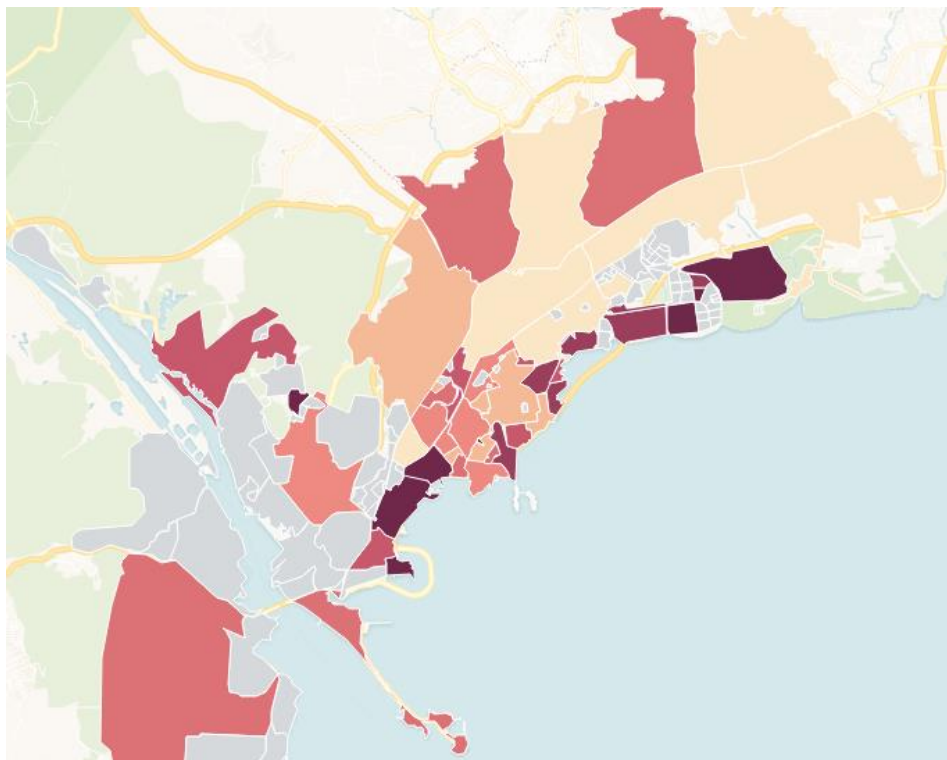


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,344	0.3%	-2.2%
CENTRO	2,196	-0.2%	-4.1%
OESTE	2,094	1.5%	-8.2%
PANAMA CITY	2,060	-0.1%	-3.4%
REVERTIDA	2,048	0.2%	-4.1%
CENTRO ESTE	1,959	-0.2%	-3.3%
NORTE	1,938	-0.1%	-0.5%
CENTRO NORTE	1,873	-0.6%	-5.0%
CENTRO NORESTE	1,697	-1.3%	-7.6%

Sur Este es la región con mayor precio medio, USD 2.344 por m2. Todas las áreas registran baja de precio interanual.

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN FELIPE	2,745
	●	SANTA MARIA	2,653
	●	RESIDENCIAL ANTIGUA	2,633
ZONA MEDIA	●	PUNTA PACIFICA	2,165
	●	BOCA LA CAJA	2,003
	●	CLUB DE GOLF	1,970
	●	ALBROOK	1,916
	●	SAN FRANCISCO	1,863
MENOR PRECIO	●	CIUDAD RADIAL	1,617
	●	PARQUE INDUSTRIAL	1,601
	●	DON BOSCO	1,504

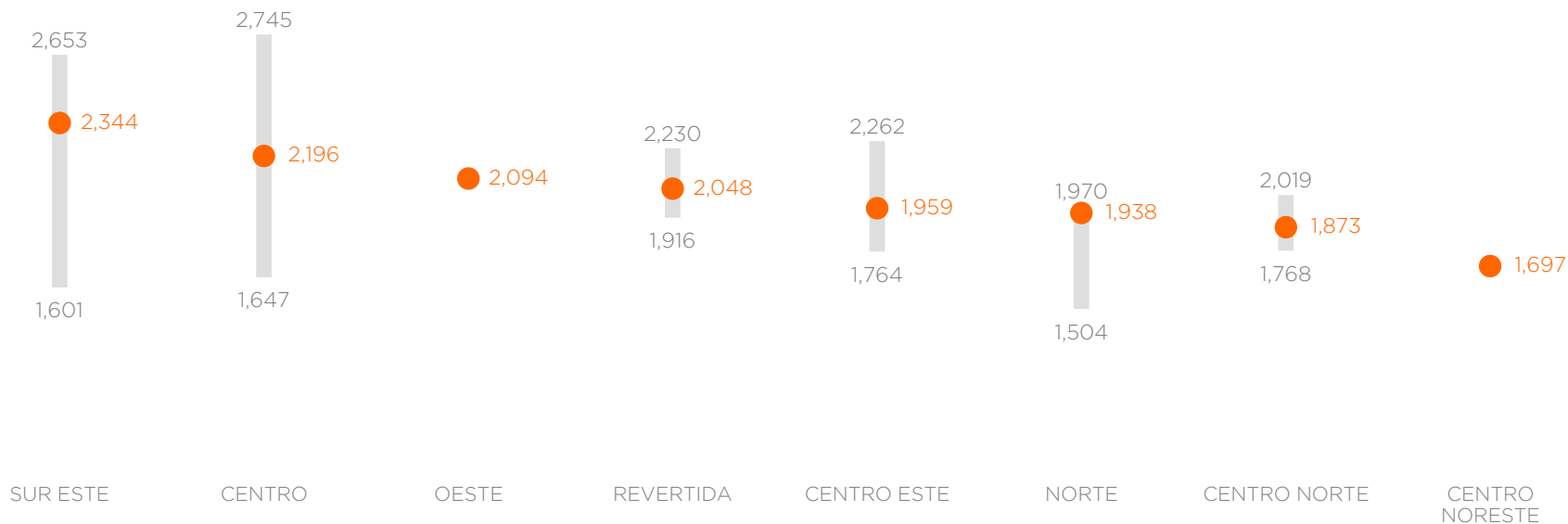
San Felipe (Centro) es el barrio con mayor precio medio de la ciudad. Don Bosco es el de menor precio.



# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

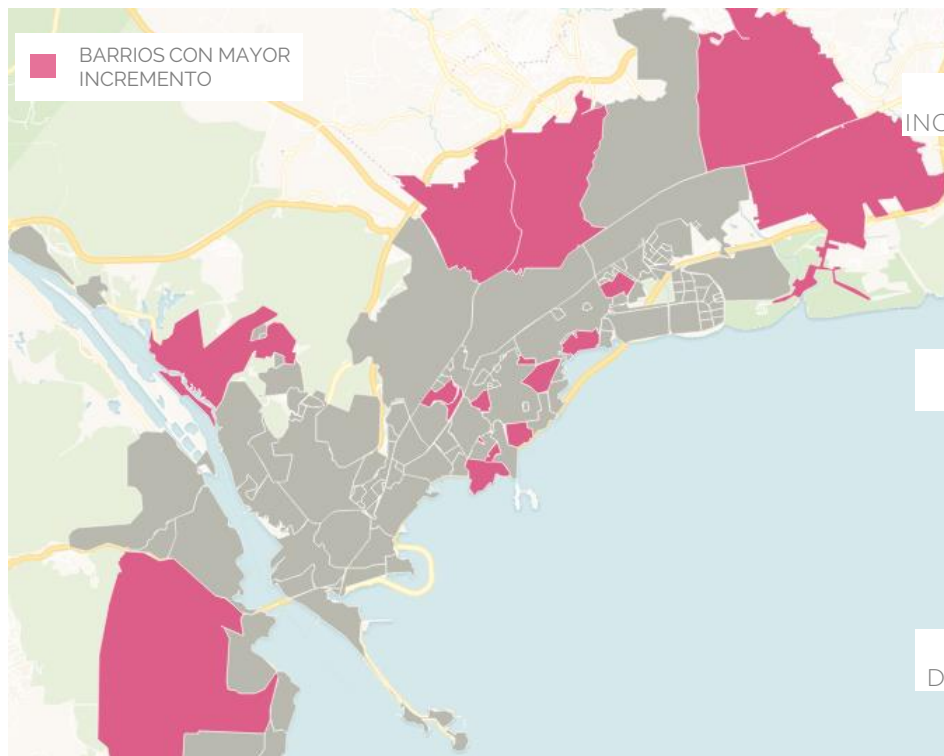
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



Sur Este es la región con mayor precio medio. Centro 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	NUEVO PAITILLA	10.2%
2	VILLALOBOS	5.2%
3	URBANIZACION CHANIS	3.6%
4	HOWARD	-0.3%
5	CLUB DE GOLF	-2.0%
6	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	-3.0%
7	CARRASQUILLA	-3.6%
8	OBARRIO	-6.0%
9	SAN FELIPE	-14.4%
10	LA CRESTA	-14.5%
11	NUEVO CAMPO ALEGRE	-15.8%

Nuevo Paitilla es el barrio con mayor incremento de precio interanual. Nuevo Campo Alegre es el de mayor retroceso.



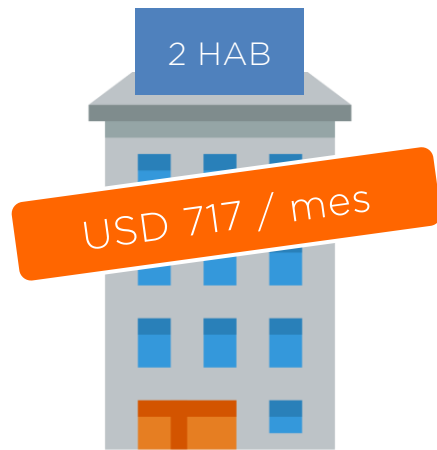
02

# PRECIOS DE ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento de  
2 habitaciones y 70 m2 de superficie cubierta

# ALQUILER

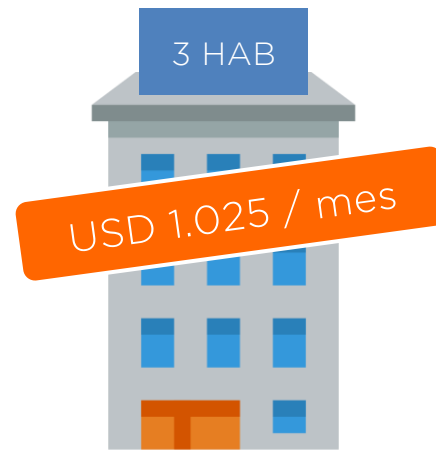
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 70 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 10.2 USD/M2



SUPERFICIE 110 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 9.3 USD/M2

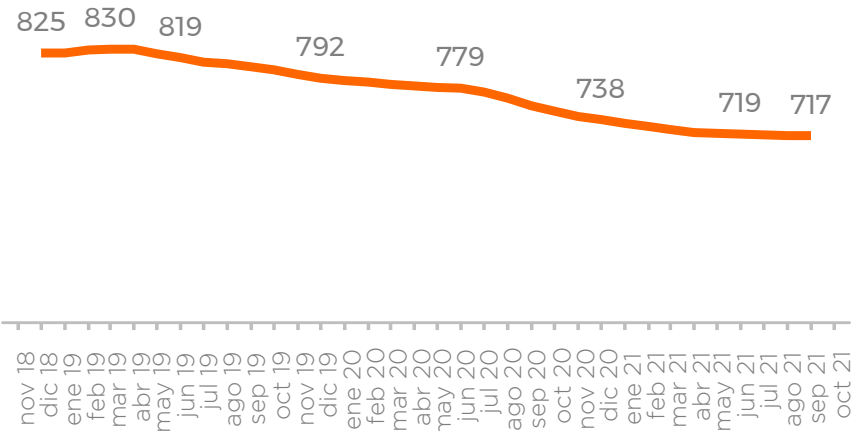
Alquiler medio de departamento de dos habitaciones se ubica en USD 717, o USD 10.2 por m2.

Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.025.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



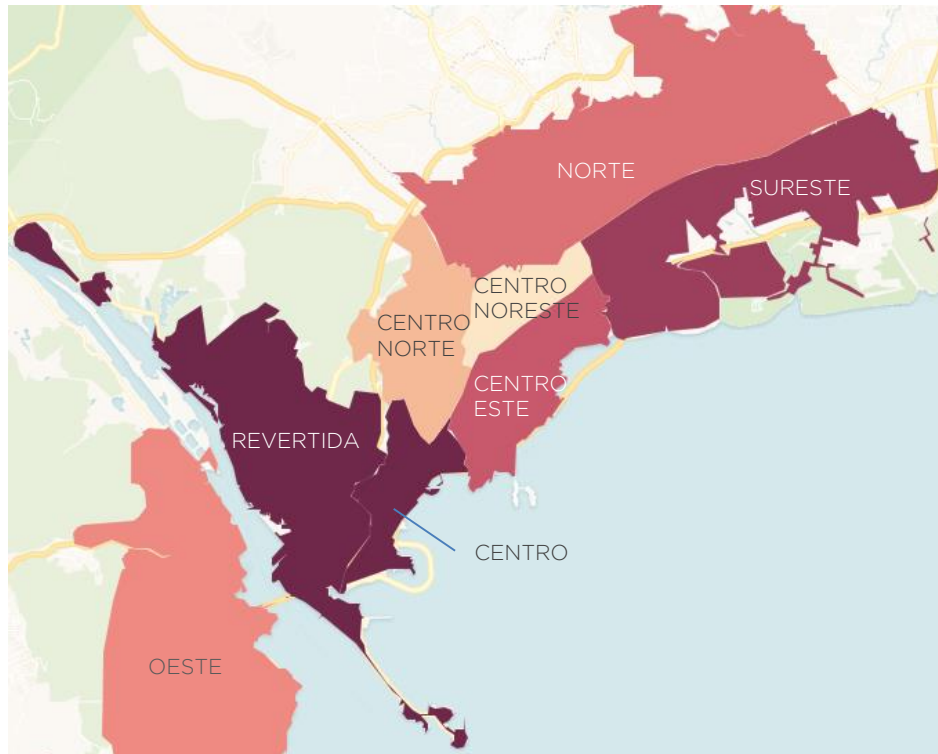
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	-0.3%	0.4%	0.0%
PANAMA INDEX	0.0%	-2.8%	-5.1%

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 habitaciones en la Ciudad se ubica en USD 717 por mes. Se desacelera la baja de precio: septiembre sin cambios respecto al mes previo. En 2020 acumuló retracción de 6.9%. En 2021 mantiene tendencia a la baja acumulando -2.8%. Contemplando la inflación cae 3.2% en 2021.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

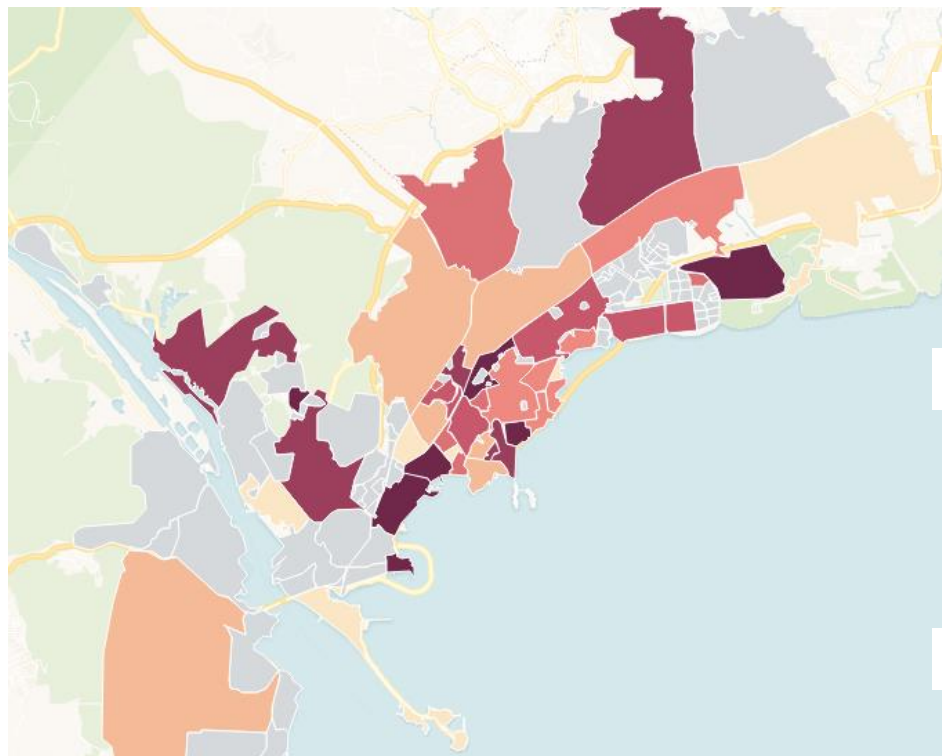


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	764	-0.7%	-8.3%
REVERTIDA	747	0.0%	-9.4%
SUR ESTE	732	1.8%	-1.5%
PANAMA CITY	717	0.0%	-5.1%
CENTRO ESTE	704	-0.4%	-4.2%
NORTE	695	0.1%	-2.3%
OESTE	684	3.3%	-6.1%
CENTRO NORTE	675	-0.7%	-8.5%
CENTRO NORESTE	669	-1.0%	-5.2%

Centro es la región con mayor precio medio, USD 764 por mes para un depto. de 70m<sup>2</sup>. Noreste es la más económica.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



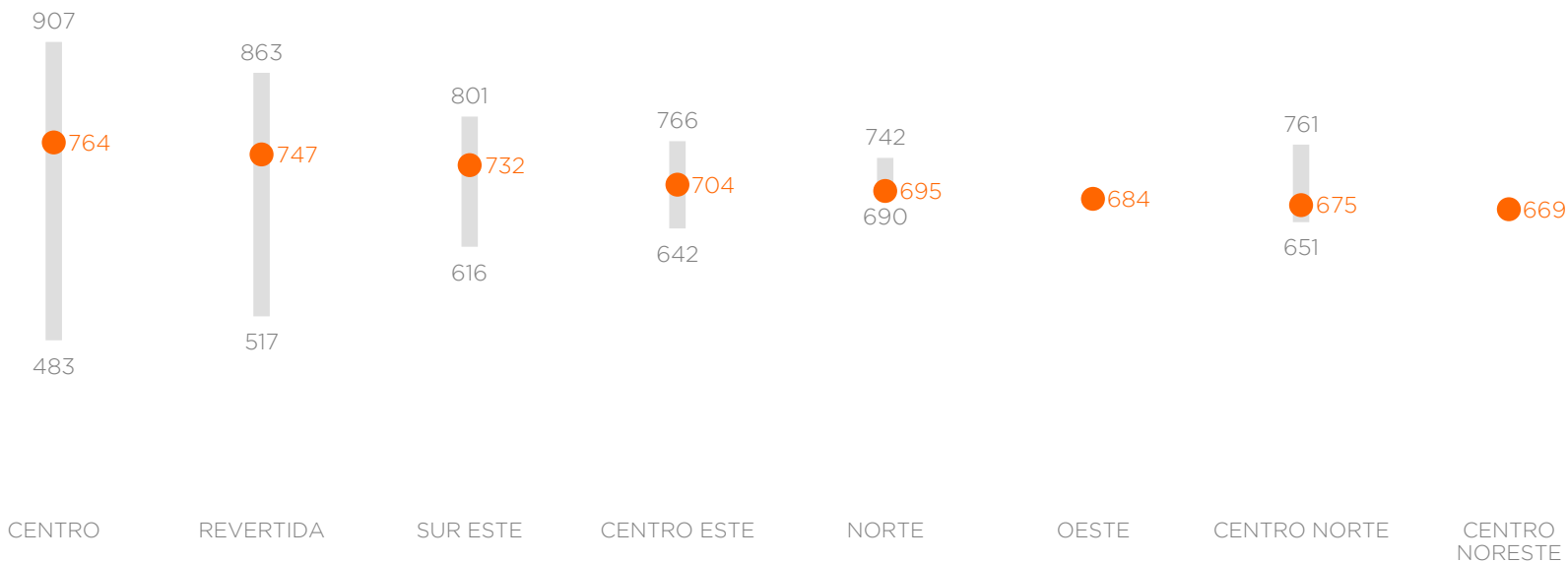
RANKING	BARRIO	USD/MES
MAYOR PRECIO	SAN FELIPE	907
	RESIDENCIAL EMBASSY CLUB	863
	SANTA MARIA	801
ZONA MEDIA	SAN SEBASTIAN	745
	NUEVO REPARTO EL CARMEN	711
	CAMPO ALEGRE	702
	COCO DEL MAR	681
	EL DORADO	670
MENOR PRECIO	NUEVO CAMPO ALEGRE	603
	ALTO DE DIABLO O ALTO JESUS	517
	LA CRESTA	483

San Felipe es el barrio con mayor precio medio de la ciudad, USD 907 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

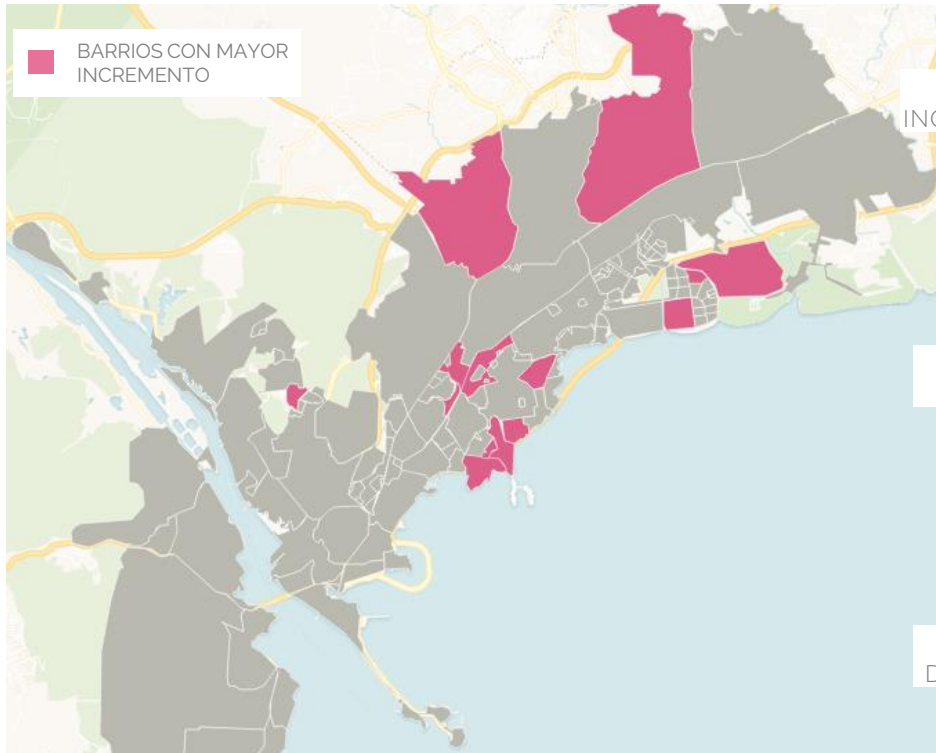


Centro es la región con mayor precio medio y mayor rango de precio. Noreste es la de menor precio medio.



# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
1	RESIDENCIAL LAS PALMERAS DEL ESTE	5.0%
2	BOCA LA CAJA	4.3%
3	SAN SEBASTIAN	2.0%
4	LOMA ALEGRE	-2.9%
5	COCO DEL MAR	-4.7%
6	CALIDONIA	-5.8%
7	PARQUE LEFEVRE	-7.3%
8	ALBROOK	-9.5%
9	SAN FELIPE	-13.9%
10	NUEVO CAMPO ALEGRE	-14.9%
11	URBANIZACION LINARES	-19.8%

Res. Las Palmeras del Este es el barrio con mayor incremento de precio. Mayoría de barrios con baja de precio. Urbanización Linares el de mayor retroceso.



03

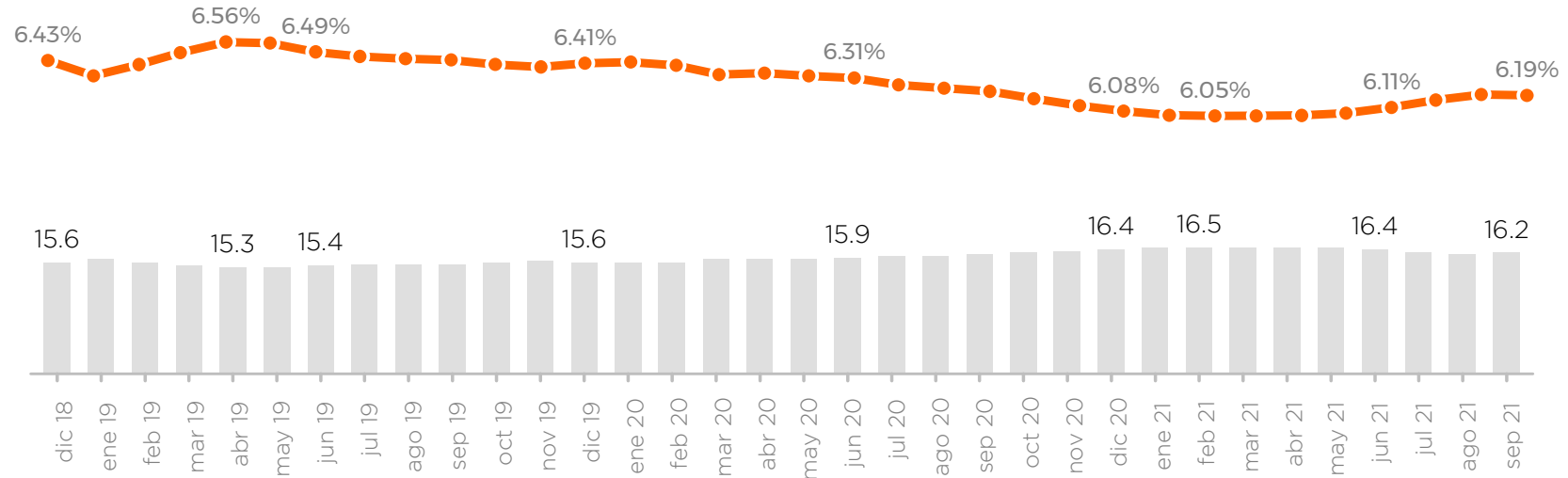
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



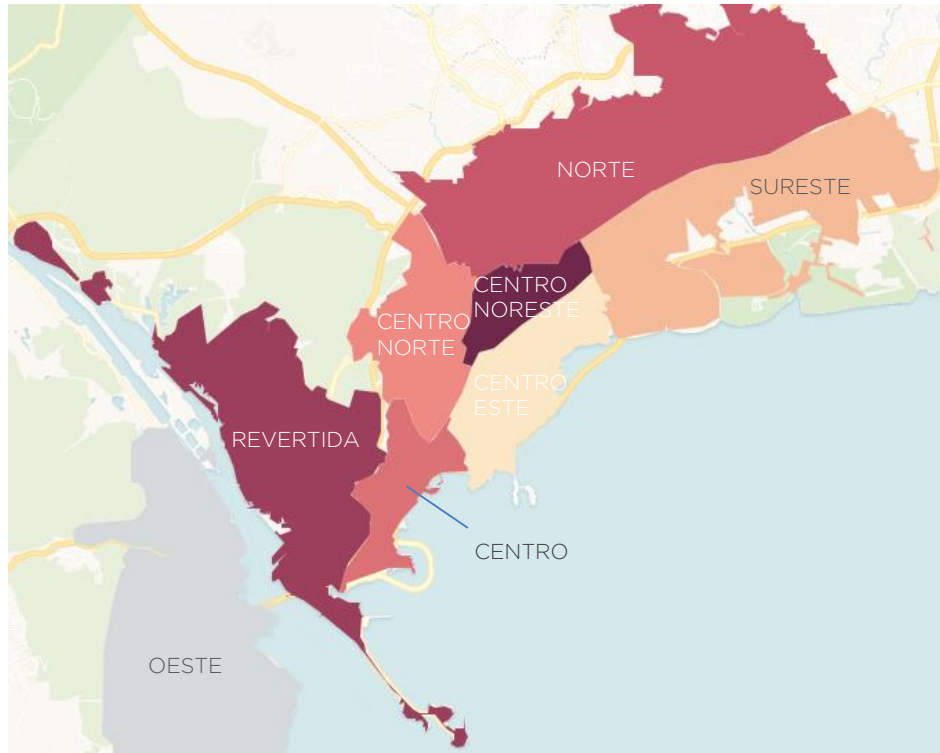
La relación alquiler anual / precio se mantiene en 6.19% anual.

Se necesitan 16.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 0.4% más que un año atrás.

AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

# RENTABILIDAD

## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ZONA DE LA CIUDAD

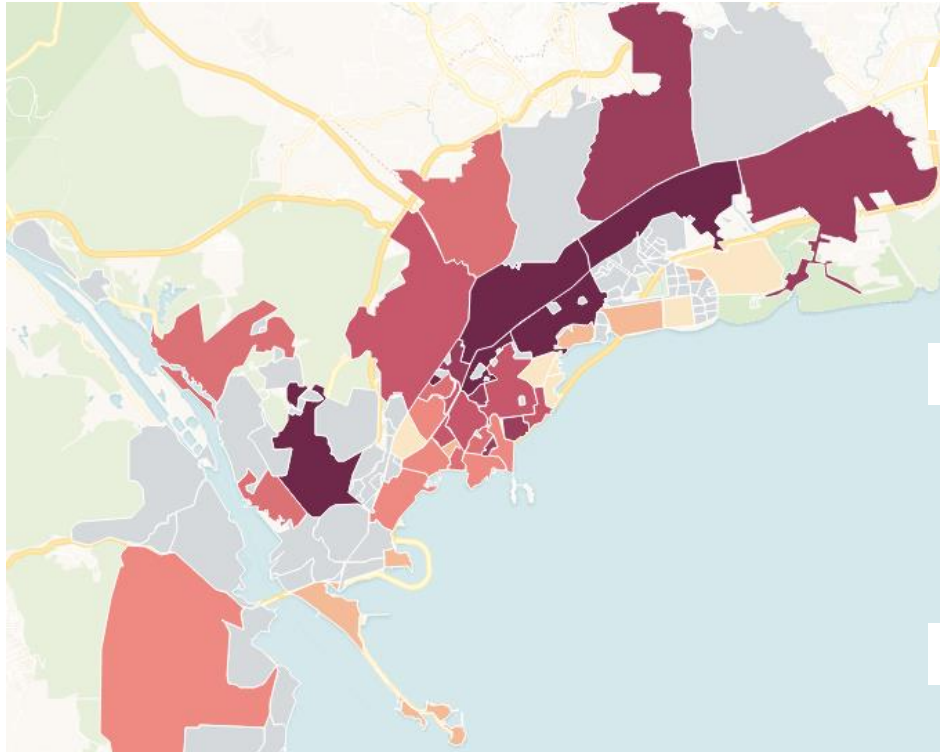


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO NORESTE	6.8%	=	▲
REVERTIDA	6.6%	=	▲
NORTE	6.4%	=	=
CENTRO	6.2%	=	=
CENTRO NORTE	6.2%	▼	▼
PANAMA CITY	6.2%	=	=
SUR ESTE	6.1%	▲	▲
CENTRO ESTE	6.1%	▼	▼

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

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIOS	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	PARQUE INDUSTRIAL	7.3%
	PARQUE LEFEVRE	7.1%
	CARRASQUILLA	6.9%
ZONA MEDIA	VISTA HERMOSA	6.5%
	SAN FRANCISCO DE LA CALETA	6.3%
	NUEVO REPARTO EL CARMEN	6.2%
	CALIDONIA	6.1%
	SAN FELIPE	5.7%
MENOR PRECIO	COSTA DEL ESTE	5.3%
	SANTA MARIA	5.2%
	LA CRESTA	5.0%

Parque Industrial y Parque Lefevre son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



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

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

# INFORME DE MERCADO