



# 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



PERIODICIDAD: CALCULO MENSUAL, PUBLICACION TRIMESTRAL



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



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

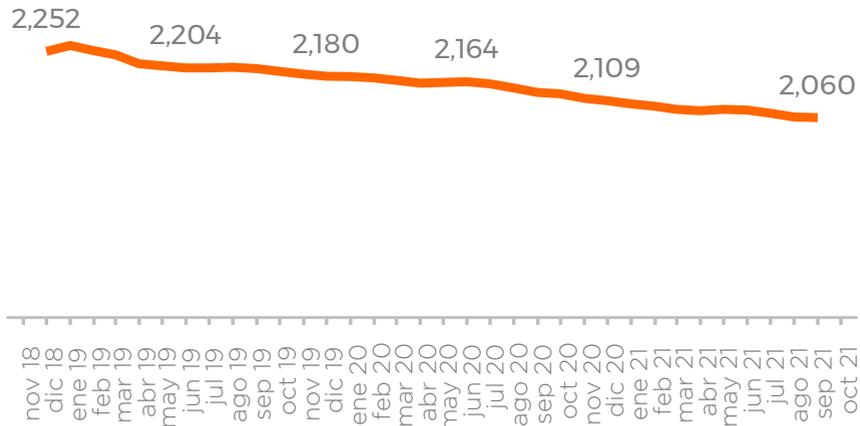
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 70 m2 tiene un precio medio de USD 148.8 mil.

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

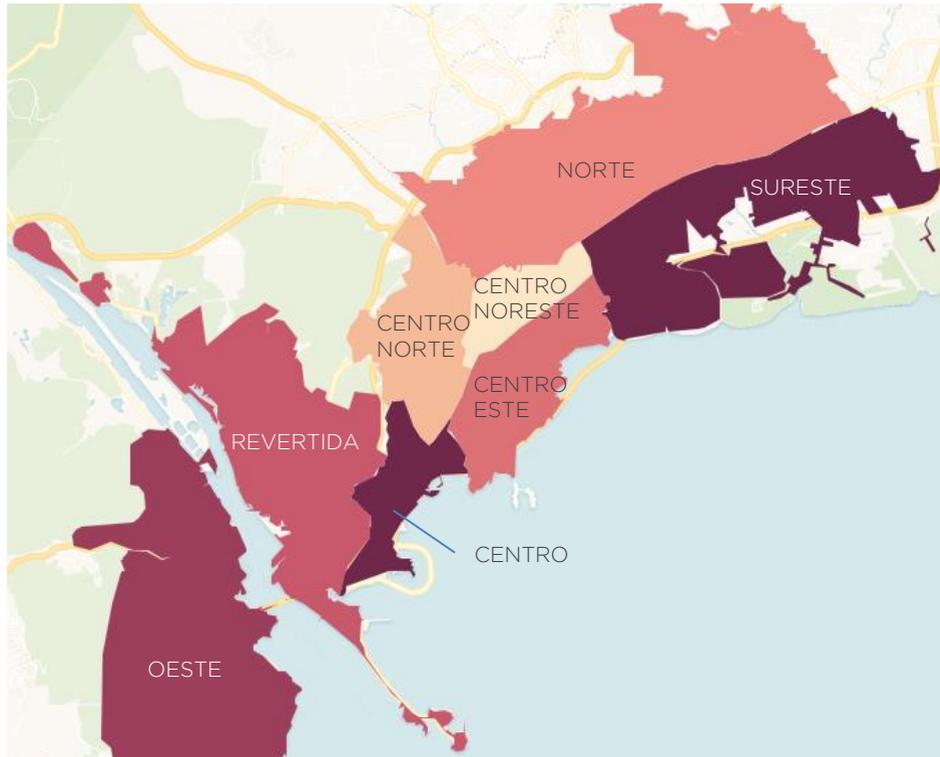
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	-0.3%	0.4%	0.0%
PANAMA INDEX	-0.1%	-2.3%	-3.4%
IPMC	1.8%	1.8%	4.7%

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

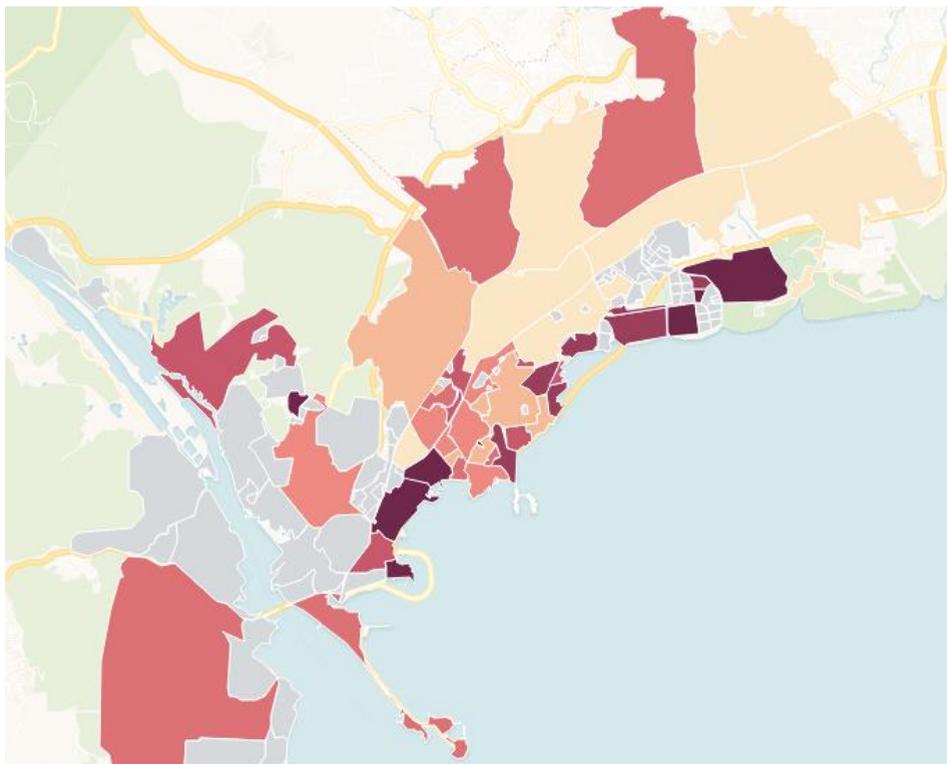


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR ESTE	2,344	0.3%	-2.2%
CENTRO	2,196	-0.2%	-4.1%
OESTE	2,094	1.5%	-8.2%
PANAMA CITY	2,060	-0.1%	-3.4%
REVERTIDA	2,048	0.2%	-4.1%
CENTRO ESTE	1,959	-0.2%	-3.3%
NORTE	1,938	-0.1%	-0.5%
CENTRO NORTE	1,873	-0.6%	-5.0%
CENTRO NORESTE	1,697	-1.3%	-7.6%

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

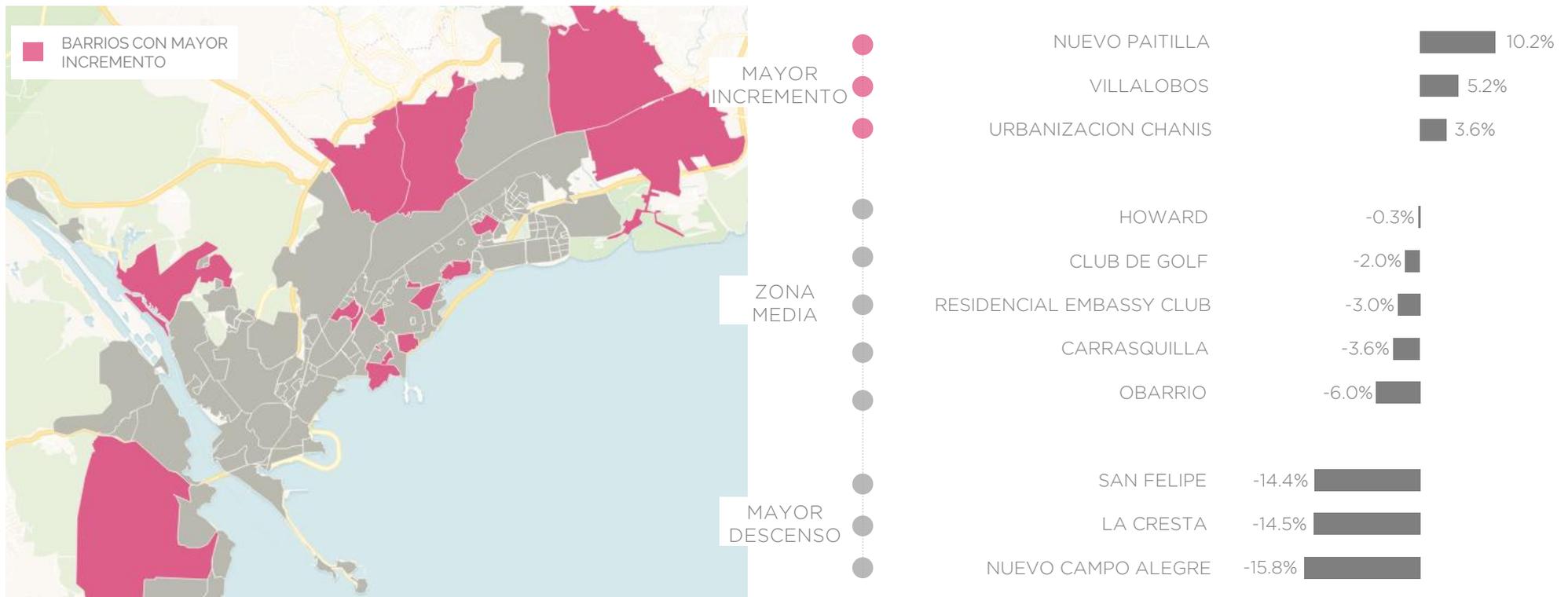
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



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



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.

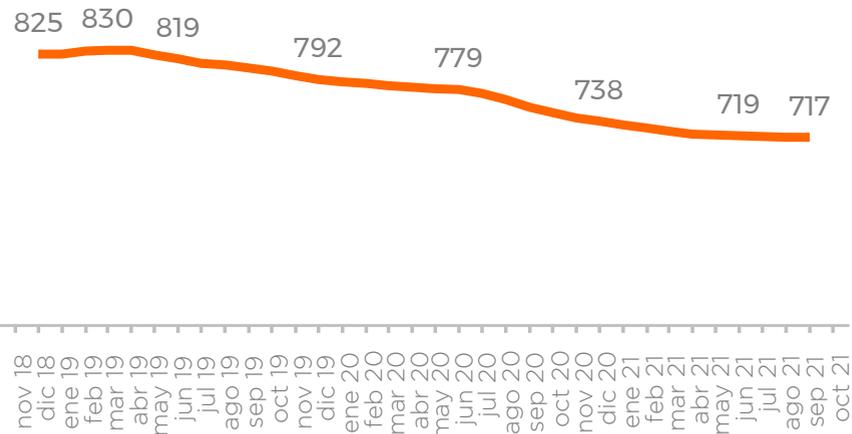
Alquiler de departamento de tres habitaciones USD 1.025.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



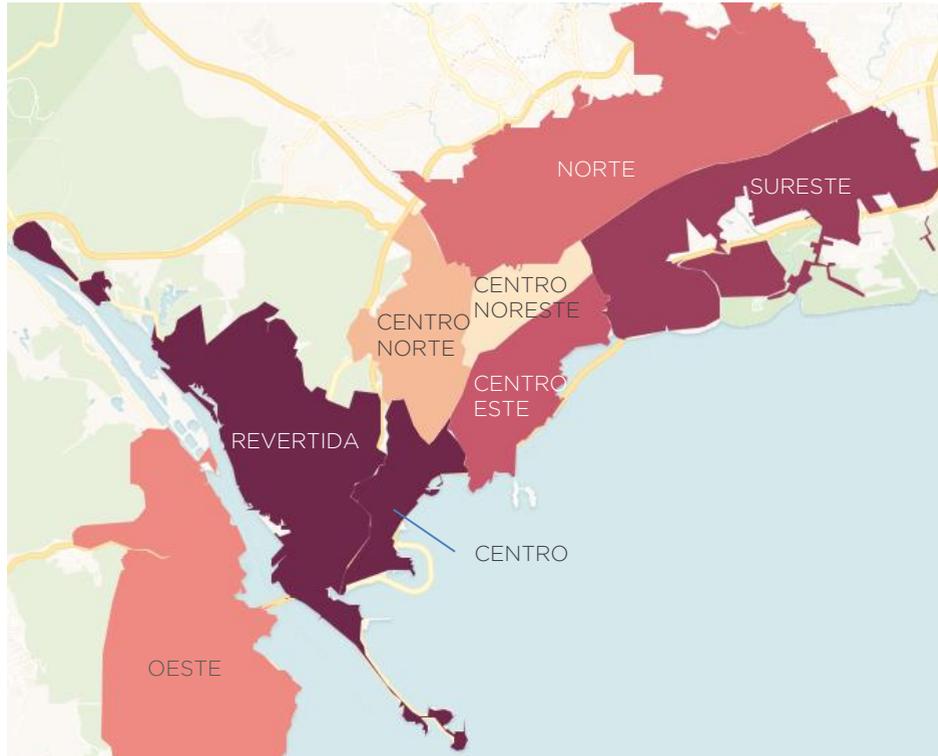
VARIACIONES ACUMULADAS

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

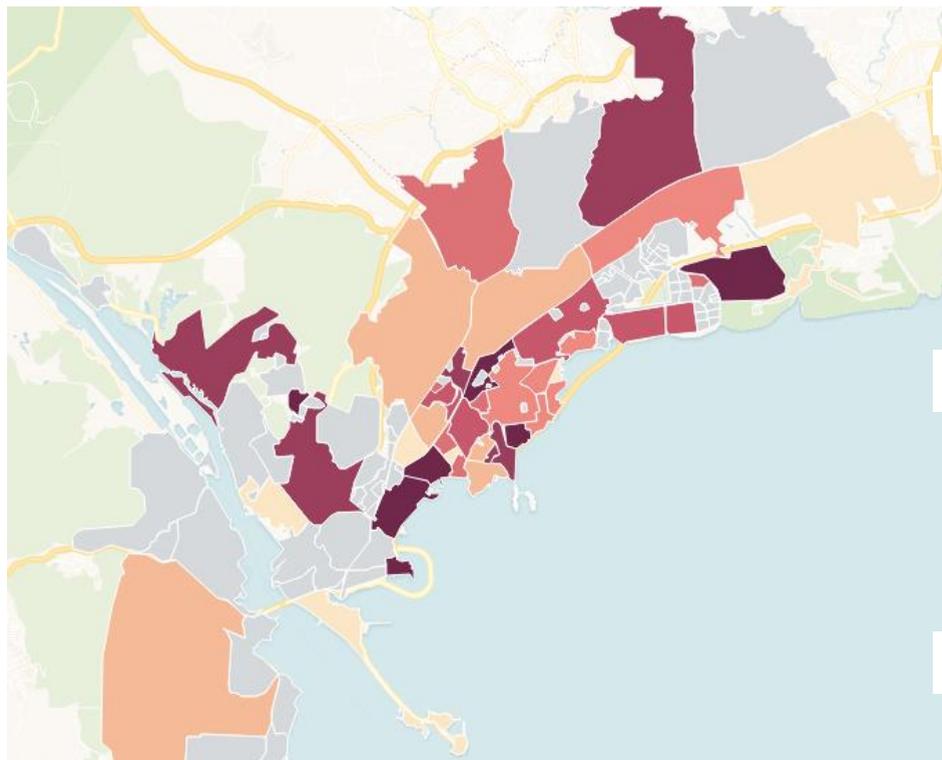


REGION	USD/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO	764	-0.7%	-8.3%
REVERTIDA	747	0.0%	-9.4%
SUR ESTE	732	1.8%	-1.5%
PANAMA CITY	717	0.0%	-5.1%
CENTRO ESTE	704	-0.4%	-4.2%
NORTE	695	0.1%	-2.3%
OESTE	684	3.3%	-6.1%
CENTRO NORTE	675	-0.7%	-8.5%
CENTRO NORESTE	669	-1.0%	-5.2%

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



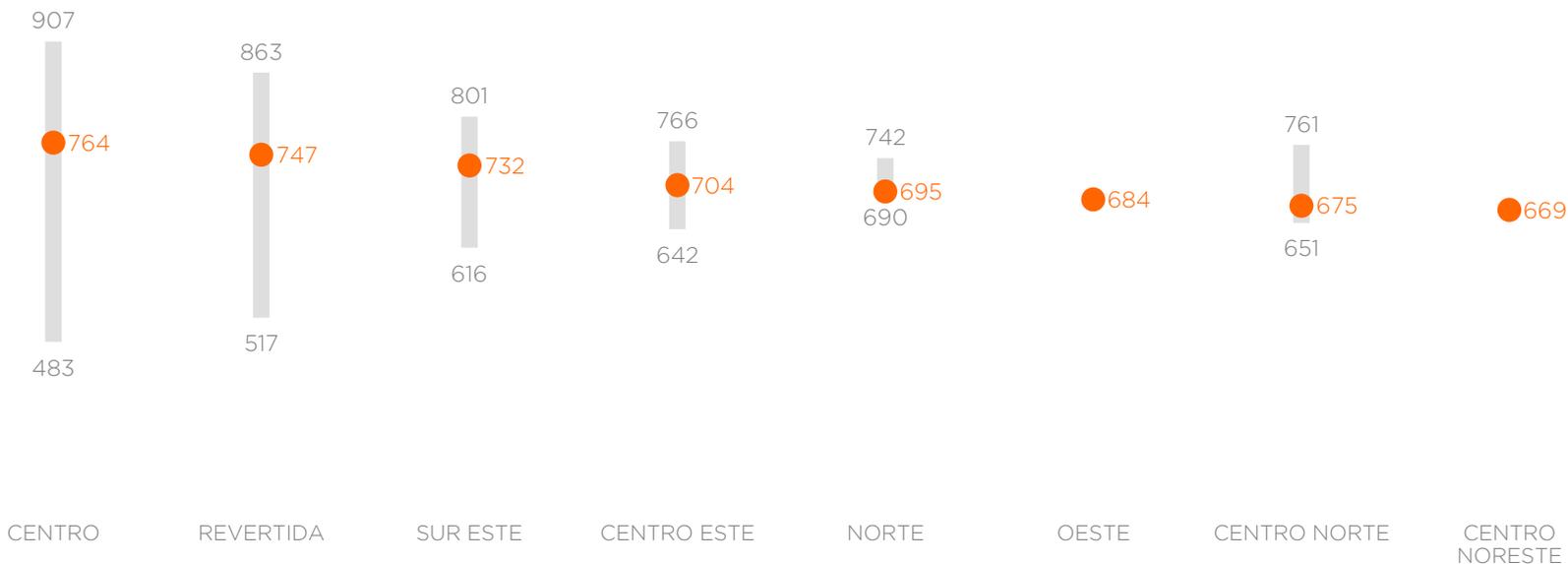
483

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

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

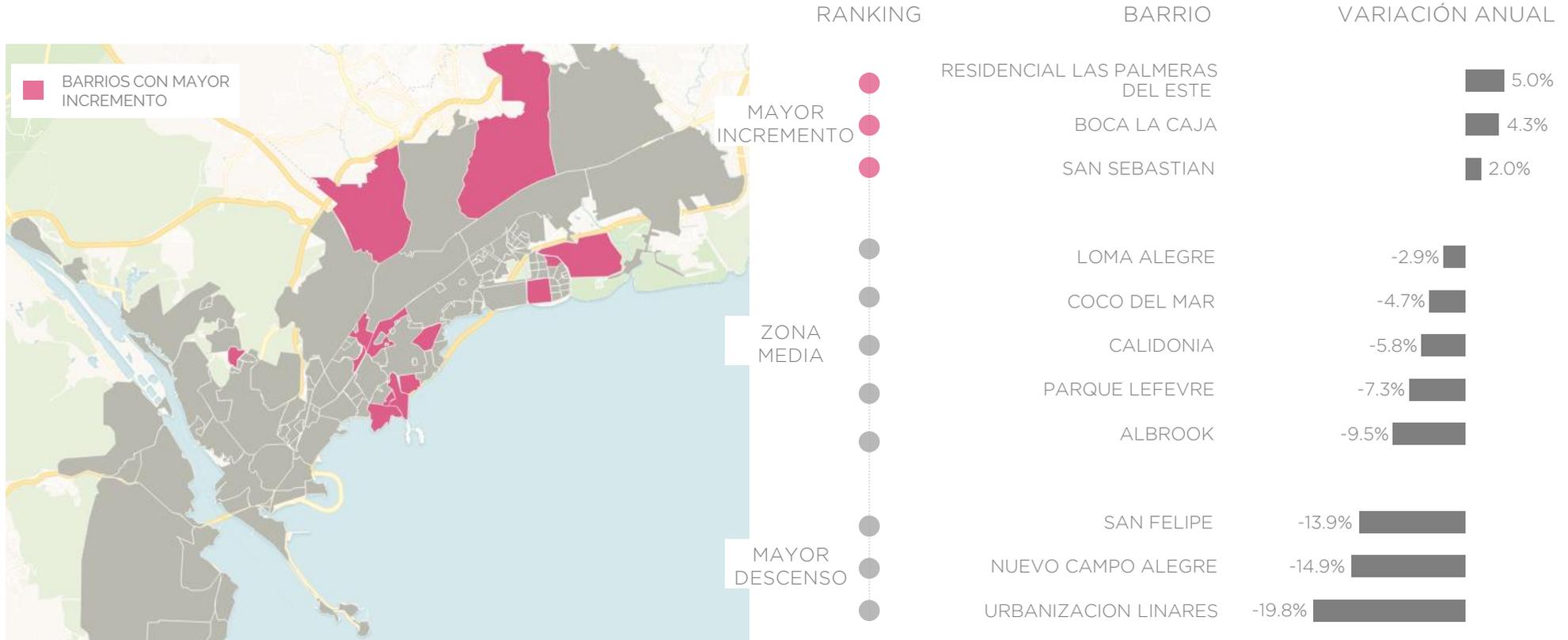
PRECIOS MEDIOS DE LAS ADMINISTRACIONES ZONALES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/MES



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



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

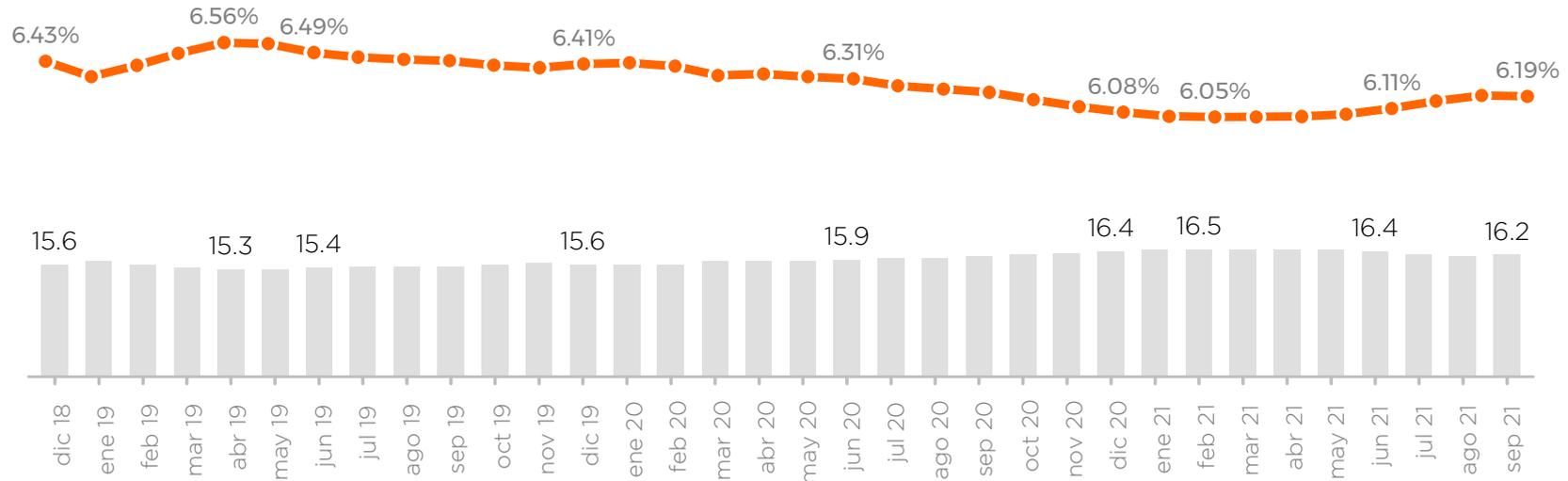
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



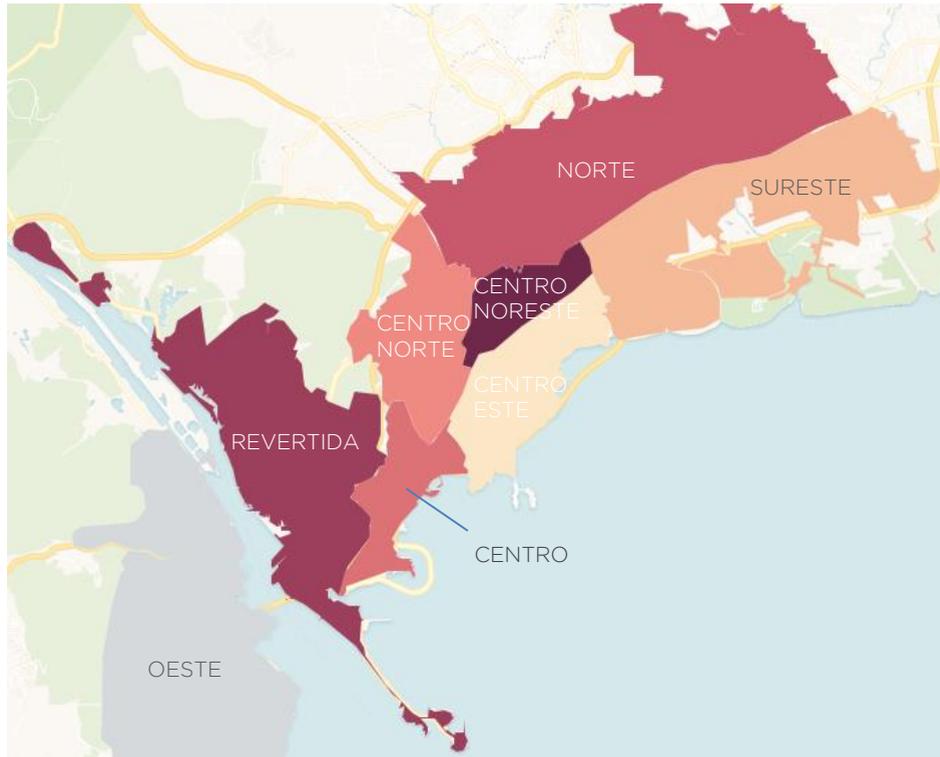
La relación alquiler anual / precio se mantiene en 6.19% anual.

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

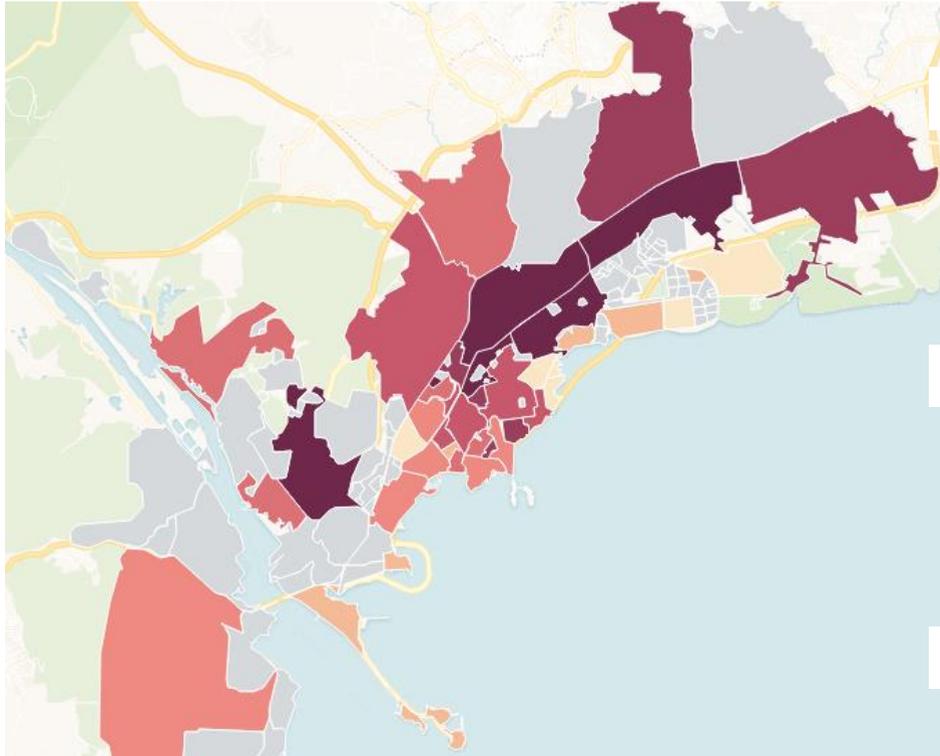


REGION	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO NORESTE	6.8%	=	▲
REVERTIDA	6.6%	=	▲
NORTE	6.4%	=	=
CENTRO	6.2%	=	=
CENTRO NORTE	6.2%	▼	▼
PANAMA CITY	6.2%	=	=
SUR ESTE	6.1%	▲	▲
CENTRO ESTE	6.1%	▼	▼

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