

Avenida Balboa, la línea completa.

Cada postal de la ciudad de Panamá es una foto de este skyline. No hay dos torres en él que se transen igual.

El frente de bahía cruza tres corregimientos, así que ningún reporte de barrio lo había leído completo. Fijamos las **67 torres de primera línea** — de Calidonia a Punta Pacífica — y leímos sus **944 ventas registradas de los últimos dos años** directo del registro público.

Lo que la línea esconde a plena vista: las medianas recientes por torre van **de \$111K a \$1.09M**. Las unidades de estreno cierran **46% por encima de las reventas por metro cuadrado**. El 61% de los títulos vive dentro de sociedades. Y el tramo con el nombre más grande — Punta Paitilla — es, aunque nadie lo diga, el **metro cuadrado más barato sobre el agua**.

Esto es lo que la bahía vende de verdad, torre por torre, tramo por tramo — y con quién vas a estar negociando.

Si estás mirando el frente de mar — para vivir, para invertir o para comprar bien — empieza aquí primero.

La Avenida Balboa es el bulevar frente al mar de la ciudad de Panamá — la curva de torres que corre desde el mercado de mariscos junto al casco viejo hasta las puntas de Paitilla y Pacífica, frente a la Cinta Costera y el Pacífico. Este reporte lee toda la primera línea de la bahía como un solo mercado, por primera vez.

67TORRES
DE
PRIMERA
LÍNEA,
UN
MERCADO**944**VENTAS
REGISTRADAS,
24 MESES**\$111K-
\$1.09M**MEDIANAS
RECIENTES POR
TORRE**\$1,955/m²**REVENTA TÍPICA ENTRE
DUEÑOS

LA LÍNEA

Cómo es vivir *en primera línea*.

La línea es en realidad cinco lugares con un mismo skyline. En el extremo oeste, el tramo de Calidonia es la muralla de torres más nueva de la ciudad — edificios grandes, unidades pequeñas, con el mercado de mariscos y el casco antiguo a distancia caminable. El centro — el frente de bahía de Bella Vista — es la postal: Yoo y las torres de Miramar sobre el tramo más ancho de la Cinta Costera. El pequeño frente de Marbella es más viejo y más tranquilo. Después la avenida termina y la línea sigue: Punta Paitilla, la punta de la plata vieja de la ciudad, pura torre de apartamentos gigantes de otra época; y Punta Pacífica, su sucesora de vidrio, construida dos décadas después a unos cientos de metros.

Lo que comparten es la primera fila: la bahía de un lado, la ciudad entera detrás. La Cinta Costera es el jardín compartido de la línea — la columna de correr, pedalear y caminar de la ciudad. Los peajes también se comparten: la avenida carga seis carriles de tráfico bajo la vista, y la brisa de mar viene con sal en las ventanas. Vivir aquí es vertical, con servicios, y más cerca de la vida diaria de la ciudad que los barrios cerrados del este.

LOS CINCO TRAMOS

Calidonia oeste (la muralla nueva, 12 torres) · Bella Vista centro (la postal, 11) · Marbella (la esquina tranquila, 5) · Punta Paitilla (la punta clásica, 21) · Punta Pacífica (la punta de vidrio, 18). Cada uno se transa distinto — esa es la Señal 2.

CÓMO MOVERSE

La Cinta Costera pone un parque lineal, malecón y ciclovía en la puerta de cada lobby. En carro, la avenida alimenta el Corredor Sur en Paitilla; el tráfico de hora pico es el precio de la primera fila.

LA VIDA DIARIA

Paitilla y Pacífica tienen dos de los principales hospitales privados de la ciudad y el Multiplaza al lado; el centro y el oeste viven de los restaurantes a pie de calle de Bella Vista y del Mercado de Mariscos en la punta del casco.

UNA NOTA HONESTA

Esta línea cruza tres corregimientos, así que ningún corte del censo describe exactamente estas torres — y no lo inventamos. Todo en este reporte sale del registro de la propiedad, donde la línea sí se puede leer edificio por edificio.

LA LECTURA DE 60 SEGUNDOS

Cinco señales, una línea cada una. Toca para saltar a la lectura completa.

TORRES

Un solo frente de bahía, medianas por torre de **\$111K a \$1.09M**. El lobby al que entras decide el precio — no la vista al mar.

TRAMOS

Cinco tramos, cinco mercados — y en reventa, **el orden del prestigio se invierte**: Punta Paitilla es el metro cuadrado más barato de la línea.

NUEVO VS REVENTA

Lo nuevo se vende a **\$2,851/m²**; la reventa a **\$1,955/m²** — un sobreprecio de 46% por estrenar. Ten claro de qué lado de la mesa estás.

PROPIEDAD

CORTA ESTADÍA

El **61% de los títulos de la línea vive dentro de una sociedad**, y sube a 75% en Punta Paitilla. Muchas veces negocias con una estructura, no con una persona.

La economía Airbnb de la línea son **dos torres**: Yoo (86 avisos activos) y The Sands (40 en su primer año). En el resto, apenas gotea.

LA LÍNEA, DE UN VISTAZO

Sesenta y siete torres, cinco tramos.

Antes de las señales, el panorama de la línea: cómo se reparten las torres, cuáles se transan más, y cómo se ve la reventa típica de cada tramo.

Torres más transadas

TOP 6 POR VENTAS REGISTRADAS DE TODA LA VIDA

TORRE	TRAMO	VENTAS DE POR VIDA	MEDIANA RECIENTE
JW Marriott (hotel-condo)	Punta Pacífica	1,710	\$348K*
P.H. Yoo Panamá	Centro	602	\$375K
Mystic Point	Punta Pacífica	509	\$245K

Reventa por tramo

VENTAS ENTRE DUEÑOS, ÚLTIMOS 24 MESES (>\$100K)

TRAMO	REVENTAS	REVENTA TÍPICA	UNIDAD TÍPICA
Bella Vista centro	137	\$325K	133 m²
Calidonia oeste	153	\$254K	137 m²
Marbella	67	\$209K	103 m²

TORRE	TRAMO	VENTAS DE POR VIDA	MEDIANA RECIENTE
The Sands	Calidonia oeste	446	\$150K
Grandbay Tower	Marbella	436	\$201K
PH Destiny	Calidonia oeste	424	\$234K

El edificio más transado de la bahía es un hotel – las 1,008 llaves-condo del JW Marriott han cambiado de mano 1,710 veces. Es un producto distinto a todo lo que lo rodea, así que lo reportamos en su propia línea (*) y lo dejamos fuera de los promedios de la línea.

TRAMO	REVENTAS	REVENTA TÍPICA	UNIDAD TÍPICA
Punta Pacífica	132	\$428K	245 m²
Punta Paitilla	63	\$400K	330 m²

Por precio de apartamento completo, las puntas parecen las más caras – pero mira los tamaños. La reventa típica de Paitilla es un apartamento de 330 m². Ponle precio al metro, no a la etiqueta: esa es la Señal 2.

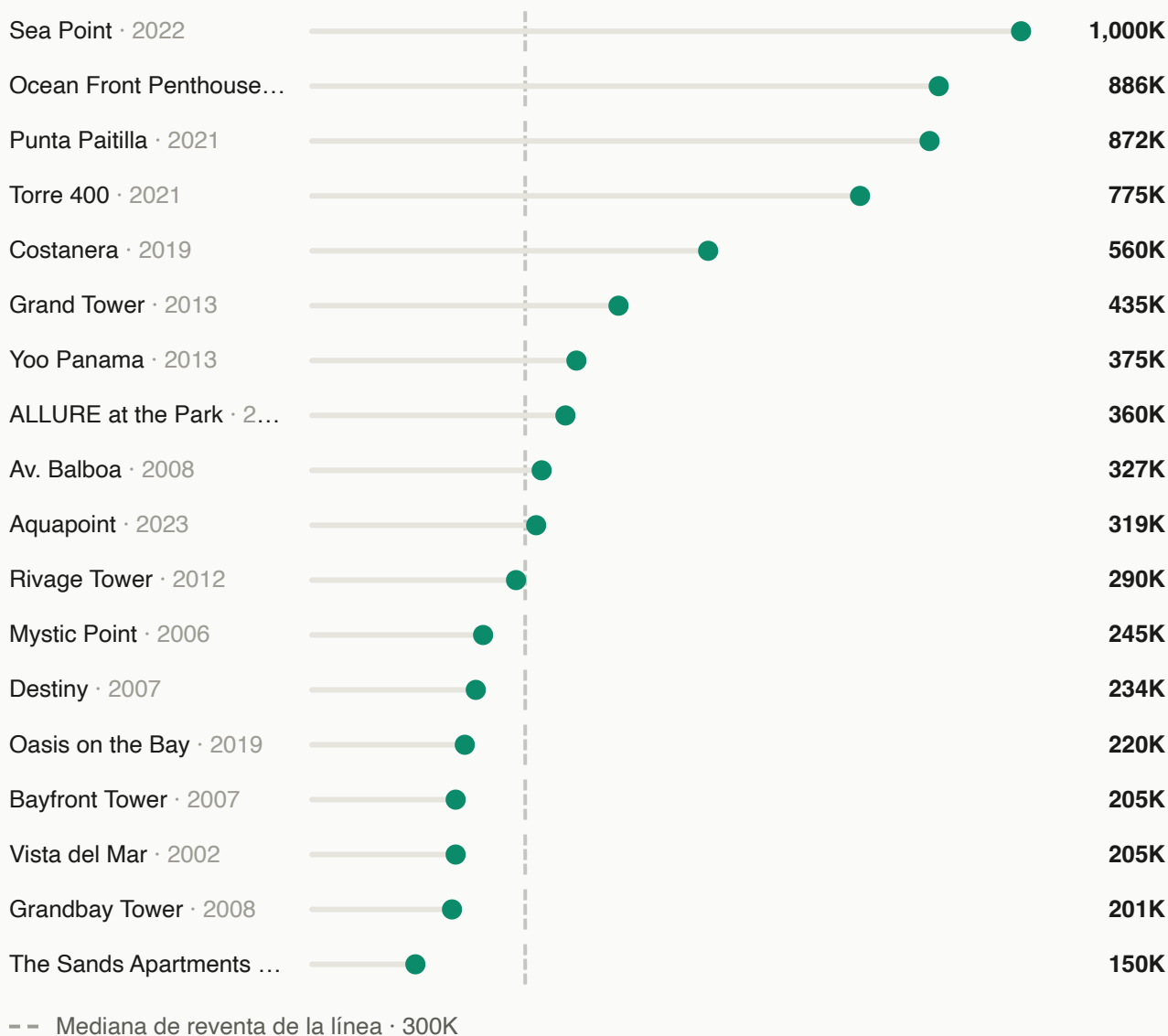
SEÑAL 1 · ESCOGE LA TORRE

Una línea, sesenta y siete mercados

La escalera de torres, de \$111K a \$1.09M

EN CORTO

La bahía se ve como una sola postal y se transa como sesenta y siete mercados. Las medianas recientes por torre van de **\$111K a \$1.09M** — y por metro cuadrado, de \$810 a \$3,100. Más nuevo no es más caro: una torre de 1996 le gana en precio a varias entregas 2019–2025.



[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Cinco tramos, cinco mercados

Y en reventa, el orden del prestigio se voltea

EN CORTO

La plata de reventa por metro cuadrado: **Bella Vista centro \$2,252 · Calidonia oeste \$1,992 · Marbella \$1,764 · Punta Pacífica \$1,764 · Punta Paitilla \$1,597**. La zona con más nombre es el metro más barato — porque su inventario de reventa es el más viejo y los apartamentos son enormes.



\$2,252/m²

Bella Vista centro — el metro más caro

\$1,597/m²

Punta Paitilla — el metro más barato

330 m²

la unidad típica de reventa en Paitilla

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Dos mercados con un mismo skyline

Reventas de dueños vs colocación de primera mano — y un 46% entre ambos

EN CORTO

De 944 ventas en la línea en dos años, **552 fueron dueños vendiéndole a dueños y 392 fueron colocación corporativa de primera mano**. La primera mano cierra a \$2,851/m² contra \$1,955/m² de la reventa — un sobreprecio de 46% por comprar nuevo.



\$2,851/m²

colocación de primera mano

\$1,955/m²

reventa entre dueños

+46%

el sobreprecio de primera mano

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Un frente de mar en manos de sociedades

El título en la línea es 61% corporativo — y sube hacia el este

EN CORTO

El **61% de los 7,307 títulos registrados de la línea vive dentro de una sociedad** — una S.A., corporación, fundación o fideicomiso — subiendo tramo a tramo desde 48% en Calidonia hasta **75% en Punta Paitilla**. Y el 42% de los compradores de los últimos dos años también compró a través de una sociedad.



61%

del título vigente es corporativo

75.3%

en Punta Paitilla

42.5%

de los compradores recientes compró vía sociedad

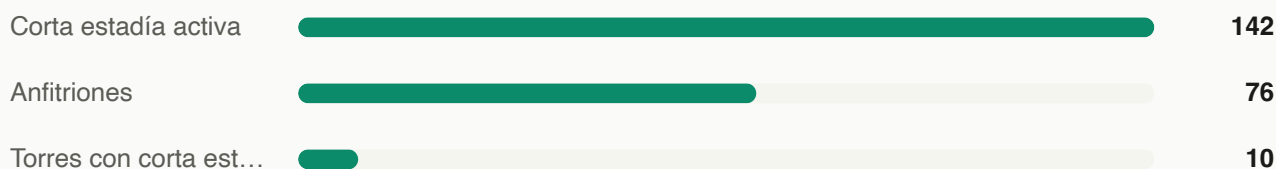
[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Dos torres son la economía Airbnb

142 alquileres de corta estadía activos – 126 de ellos en Yoo y The Sands

EN CORTO

Al menos **142 apartamentos de la línea operan como Airbnb activos**, bajo 76 anfitriones, en apenas 10 torres — y la mitad de los avisos es de superanfitriones. Dos edificios cargan casi todo.



86

avisos activos solo en Yoo

40

en The Sands — primer año

~49%

de los avisos es de superanfitriones

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

La capa de inteligencia

Cuatro lecturas que viven debajo de las señales — quién presta, cómo se ven los embargos y remates, cuándo se transa la línea, y el hotel que le gana en precio a cada torre.

Quién presta en la línea

~5.3–6.9%

lo que de verdad cuesta la plata hipotecaria minorista en la línea

Mercantil (escala c...		16.9%
Banco General		16.3%
Banesco		14%
Scotiabank		8.9%
Multibank		4%
Banistmo		4%

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) 

Embargos y remates, en contexto

128 / 142

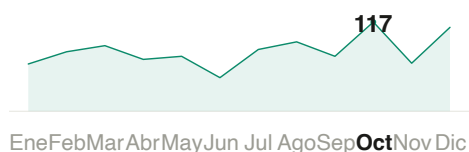
embargos rastreados sobre títulos de la línea que luego se resolvieron

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) 

Cuándo se transa la línea

Oct y Dic

los dos picos de cierre de la línea — junio es el piso



Cierres registrados por mes · últimos 24 meses

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

La excepción hotelera

\$3,119/m²

la banda canónica del JW Marriott — encima de cada torre de apartamentos de la línea

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Cómo lo construimos

La fuente ▾

La línea ▾

Los números ▾

Qué queda privado



Lo que esto no te puede decir

Las torres con poco movimiento no llevan medianas



El registro arranca alrededor de 2013



Los conteos de corta estadía son pisos



Sin censo, por decisión



Los embargos y remates son acumulados



Profundiza

Tres lecturas compañeras del mismo trabajo de registro.

Escoge la torre, no el código postal

La escalera de edificios de Bella Vista — por qué más nuevo no es más caro y cómo leer una torre antes de ofertar. El método detrás de la Señal 1 de este reporte.

[LEER →](#)

Bella Vista, descifrado

El corregimiento detrás del tramo central de la línea: quién vive ahí, la paradoja de las casas vacías, y la brecha entre pedir y cerrar.

[LEER →](#)

Lo que Costa del Este pide, y lo que cierra

El método de pedido vs. cierre en el otro frente de mar de la ciudad — edificio por edificio.

[LEER →](#)

Ver todas las torres

Recorre los edificios del frente de bahía, con las lecturas de precio y propiedad detrás de cada uno.

Recibe el próximo reporte, gratis

Estamos descifrando la ciudad de Panamá un mercado a la vez — San Francisco es el próximo. Déjanos tu correo y te lo mandamos el día que esté listo.

¿Mirando un apartamento específico en la línea?

Este reporte lee la línea completa. Para una sola unidad — su historial real de precios, su dueño, el registro de embargos y remates de su edificio — corremos un reporte completo de due diligence.

