

INTELIGENCIA DEL BARRIO · COSTA DEL ESTE · 2026

Costa del Este, descifrado.

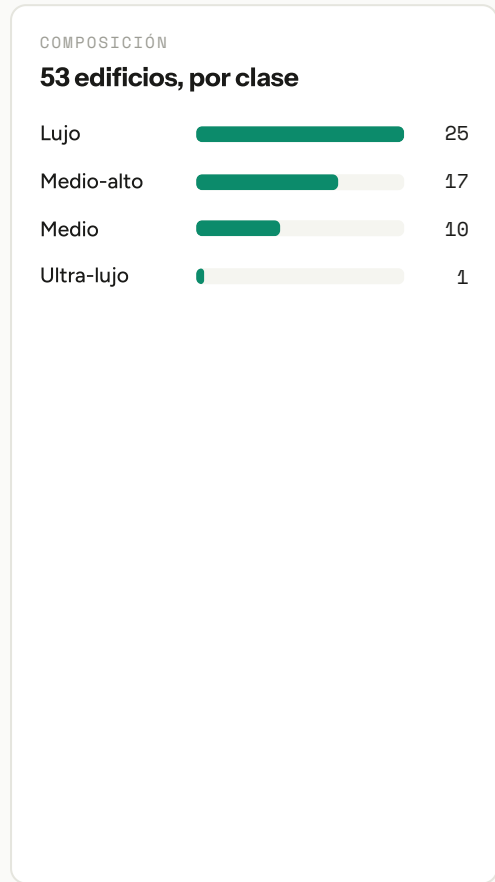
Lo que el vendedor pide vs lo que el comprador paga en Costa del Este – edificio por edificio, descompuesto de 464 transacciones en 2025.

29% \$115K por apartamento

Vendedor típico pide \$515,000. Comprador típico paga \$400,000. La brecha es donde vive tu oferta.

232 TRANSACCIONES SECUNDARIAS · 232 DESARROLLADOR-SPV · 2025

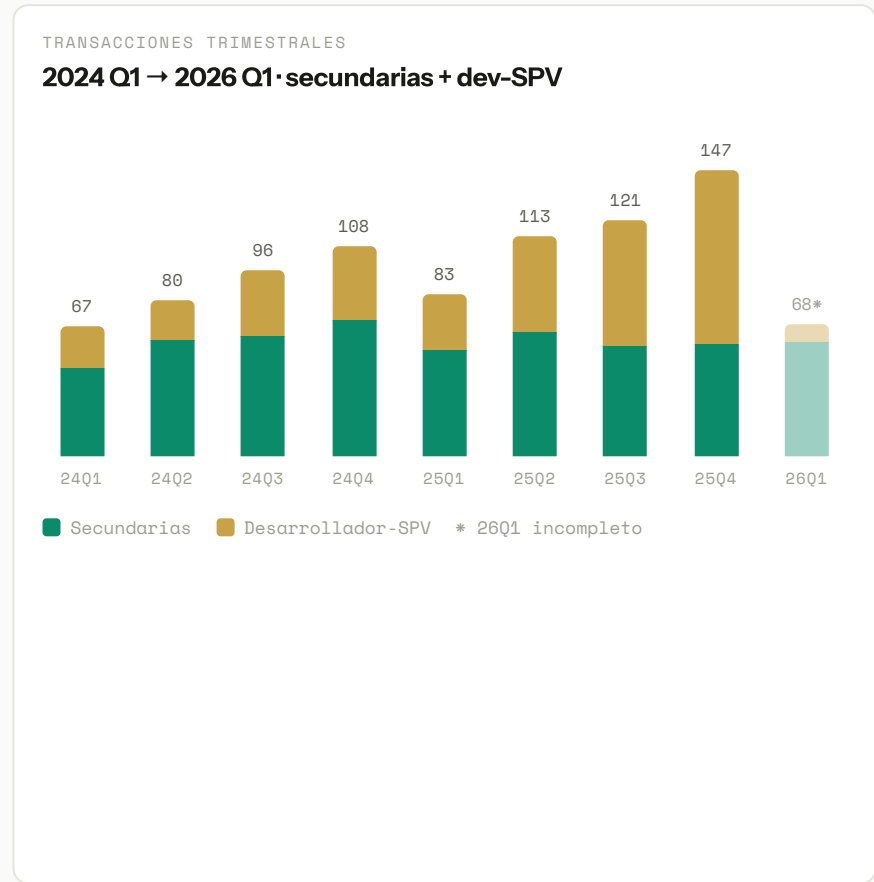
<h3 style="margin: 0;">53</h3> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">EDIFICIOS RESID.</p>	<h3 style="margin: 0;">5,275</h3> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">APARTAMENTOS</p>	<h3 style="margin: 0;">464</h3> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">TRANSAC. 2025</p>	<h3 style="margin: 0;">\$400^K</h3> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">MED. CIERRE</p>	<h3 style="margin: 0;">\$515^K</h3> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">MED. PEDIDO</p>
---	--	---	---	---



LAS TORRES MÁS ALTAS

Top 5 por número de pisos

01	Vitri <small>F&F Properties</small>	2012	74
02	P.H. Ocean Two <small>F&F Properties</small>	2010	73
03	P.H. Pearl at the Sea <small>Habitats Realty</small>	2012	70
04	PH Park Lane <small>Empresas Bern</small>	2014	67
05	Paramount <small>Urban Development Group</small>	2012	62



TRES SEÑALES

Lo que los datos te dicen.

SEÑAL 1 · DISCIPLINA DE PRECIOS

29%

BRECHA MEDIANA PEDIDO VS CIERRE

Lo que piden, lo que pagan.

A través de 23 edificios con ambos lados de la transacción en 2025, la separación es marcada. **Seis estiran $\geq 30\%$ sobre el cierre** (PH Elevation, Country Club 200, Top Towers A, Lumiere, Ten Tower, Costa View) — en su mayoría completados entre 2016–2019. **Seis están disciplinados** (PDM Torre 2, Country Club 100, Matisse, Brisa Marina, Pijao, PH Asia). Dos — Castellammare y Bali — actualmente piden por debajo de los cierres de 2025.

SEÑAL 2 · ANATOMÍA DEL BARRIO

24

EDIFICIOS EN CUADRANTE SOSTENIDO

Qué edificios se mueven, cuáles no.

Cruzando 3 años de transacciones secundarias con anuncios actuales, cada edificio cae en cuatro cuadrantes: **Sostenido** (24 — familias que se quedan), **Fluido** (22 — mercado de dos lados), **Rezagado** (12 — pedidos por encima del cierre), **Ajustado** (11 — rotación sin sobre-oferta). Sostenido es el más grande; la baja rotación es el punto, no el problema.

SEÑAL 3 · RENTABILIDAD

8.2%

MEDIANA BRUTA, 12 EDIFICIOS

Lo que CdE realmente renta.

Doce edificios tienen ≥ 3 anuncios de renta activos Y ≥ 3 cierres secundarios — suficiente para confiar en la matemática. Después de un descuento de 10% en las rentas pedidas, las rentabilidades brutas van de **6.6% (Brisa Marina)** a **9.9% (PH Regalia)**, mediana 8.2% (Parkside). La base en PTY es 5–6% — la prima de CdE refleja demanda de alquiler.

25.7%

Banco General — 1 de cada 4 hipotecas de CdE desde 2023 (681 totales)

8 años

Mediana del tiempo desde la primera compra hasta la reventa — solo 3% dentro de 3 años

78.5%

Los dueños registrados de Park Lane son entidades corporativas (top de 5)

Mar + Dic

Picos leves de cierre — el resto del año el volumen es plano

Metodología. Precios cerrados de venta del Registro Público de Panamá. Precios pedidos (venta y renta) de los principales portales panameños. Ventana titular es el año calendario 2025 (Q1-2026 excluido como incompleto). Primeras ventas del desarrollador separadas de transacciones secundarias cuando son identificables. Cifras de renta descontadas 10% del precio pedido. Medianas usadas en todo. Edificios por debajo de los umbrales de muestra excluidos. Privacidad: sin dueños nombrados, sin rastros unidad-a-persona. Reporte completo: lakile.ai/costa-del-este.

Recibe el siguiente.

San Francisco es el próximo. Punta Pacífica después. Suscríbete y el próximo reporte llega cuando publique — sin newsletter.

→ [LAKILE.AI/SUSCRIBIR](https://lakile.ai/suscribir)

¿Una unidad específica?

Análisis personalizado a nivel de edificio y unidad adaptado al apartamento que estás considerando.

→ HOLA@LAKILE.AI