

Punta Pacífica, descifrada.

Punta Pacífica es la península de vidrio de la ciudad de Panamá — una punta ganada en gran parte a la bahía, al borde del corregimiento de San Francisco, construida casi por completo entre 2004 y 2021, donde el Corredor Sur se encuentra con el agua. Veintiuna torres residenciales, un hotel-condo gigante, un hospital privado y un mall en la entrada: el barrio más vertical de la ciudad.

Desde la Cinta Costera, Punta Pacífica se ve como la parte cara de la postal. El registro cuenta una historia más útil.

Leímos las **21 torres residenciales terminadas** del barrio — unos **2,500 apartamentos**, más el hotel-condo de 1,008 llaves que reportamos aparte — directo del registro público de Panamá: cada cierre, cada hipoteca, cada embargo.

Lo que este mercado hace de verdad: cierra **alrededor de 100 reventas entre dueños al año, como un reloj**. Pide **\$2,244 por metro cuadrado** y cierra a **\$1,838**. Mantiene más o menos **tres años y medio de inventario en venta**. Y por encima de \$1M, el **85% de los compradores son sociedades o fundaciones**, no nombres.

El mismo skyline esconde una escalera de precios de **\$1,400 a \$2,529 por metro** — qué torre escoges importa más que el hecho de estar en Punta Pacífica.

Si estás comprando aquí — para vivir, para alquilar o para negociar bien — este es el punto de partida real.

21

TORRES
RESIDENCIALES,
UN SOLO
BARRIO

~2,500

APARTAMENTOS
REGISTRADOS

102

REVENTAS
ENTRE
DUEÑOS
EN 2025

\$1,838/m²

CIERRE TÍPICO ENTRE
DUEÑOS

EL BARRIO

Quién vive aquí *de verdad*.

Punta Pacífica es el distrito vertical de la ciudad: torres sobre tierra ganada a la bahía, lobbies con personal, y una vida diaria medida en minutos de ascensor. Sus residentes son una mezcla de profesionales y ejecutivos panameños, expatriados de larga estadía, y dueños que visitan su apartamento unas semanas al año — por eso hay tantas luces apagadas un martes por la noche, y por eso el registro muestra tanto apartamento del barrio en manos de sociedades y fundaciones.

El atractivo práctico es la densidad hecha conveniencia: uno de los principales hospitales privados del país dentro del barrio, el mall Multiplaza en la entrada, la rampa del Corredor Sur que te pone en el aeropuerto en veinte minutos. Los peajes son los de todo barrio vertical como este — calles que desde su construcción priorizan el carro, sal en las ventanas, y cuotas de mantenimiento que vienen con torres llenas de amenidades.

SALUD

Pacífica Salud (Hospital Punta Pacífica), afiliado a Johns Hopkins Medicine International, queda dentro del barrio — un factor genuino de por qué ejecutivos y jubilados se anclan aquí.

COMPRAS

Multiplaza Pacific — el mall insignia de la ciudad, ala de lujo incluida — bordea el barrio; las vueltas diarias y los restaurantes quedan a pocos minutos a pie o en carro.

CÓMO MOVERSE

La rampa del Corredor Sur en la entrada del barrio pone el aeropuerto de Tocumen a ~20 minutos; el área bancaria a 10. Dentro de Punta Pacífica las distancias son cortas, pero las calles se dibujaron para carros.

UNA NOTA HONESTA

El censo de Panamá se lee a nivel de corregimiento, no de torre — así que este reporte no hace ninguna afirmación demográfica que no pueda sustentar. Todo aquí sale del registro de la propiedad, que sí lee el barrio edificio por edificio.

LA LECTURA DE 60 SEGUNDOS

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

PRECIO

Punta Pacífica pide **\$2,244/m²** y cierra a **\$1,838/m²** — 22% de aire entre uno y otro. La escalera de torres corre de \$1,400 a \$2,529 por metro en el mismo skyline.

MOVIMIENTO

Un mercado terminado: **~100 reventas entre dueños al año, cuatro años seguidos**. El inventario del desarrollador casi se acabó — lo que se transa ahora es lo que los dueños sueltan.

INVENTARIO

Hay más o menos **315 apartamentos distintos en venta contra 89 ventas al año** — tres años y medio de estante. Aquí los vendedores compiten; los compradores escogen.

RENDIMIENTO

El rendimiento bruto de alquiler se agrupa alrededor del **8%** — y las torres trofeo son las que menos ganan.

RIESGO

97 títulos han cargado un embargo desde 2020, y el 47% llegó a remate. Las torres pequeñas cargan los expedientes más pesados — revisa el título, no el lobby.

PUNTA PACÍFICA, DE UN VISTAZO

Veintiuna torres, un mercado terminado.

Antes de las señales, el panorama del barrio: qué clase de torre se levanta aquí, cuáles dominan las páginas de avisos, y el pulso estable de lo que sí se vende.

Dónde se amontonan los avisos

TOP 6 TORRES POR AVISOS DE VENTA ACTIVOS

TORRE	AVISOS ACTIVOS	PEDIDO TÍPICO	PEDIDO POR M²
Grand Tower	144	\$477K	\$2,956
Dupont Tower	103	\$379K	\$2,222

Lo que sí se vende

CIERRES ENTRE DUEÑOS POR AÑO

AÑO	ENTRE DUEÑOS	PRIMERA MANO	TOTAL
2022	96	2	98
2023	101	41	142
2024	101	35	136
2025	102	24	126

TORRE	AVISOS ACTIVOS	PEDIDO TÍPICO	PEDIDO POR M ²
Q Tower	70	\$655K	\$2,083
Oceanaire	68	\$370K	\$2,222
Oasis on the Bay	61	\$380K	\$2,222
Aqualina	45	\$850K	\$2,255

Grand Tower solito muestra 144 avisos activos para 286 apartamentos. Los portales multiplican la misma unidad entre agencias – así que deduplicamos antes de sacar conclusiones. El conteo honesto está en la Señal 3.

AÑO	ENTRE DUEÑOS	PRIMERA MANO	TOTAL
2026 (S1)	55	5	60

El número más estable de este reporte: alrededor de 100 cierres entre dueños al año, cuatro años seguidos. La columna de primera mano es el último inventario del desarrollador saliendo – Punta Pacífica está terminada.

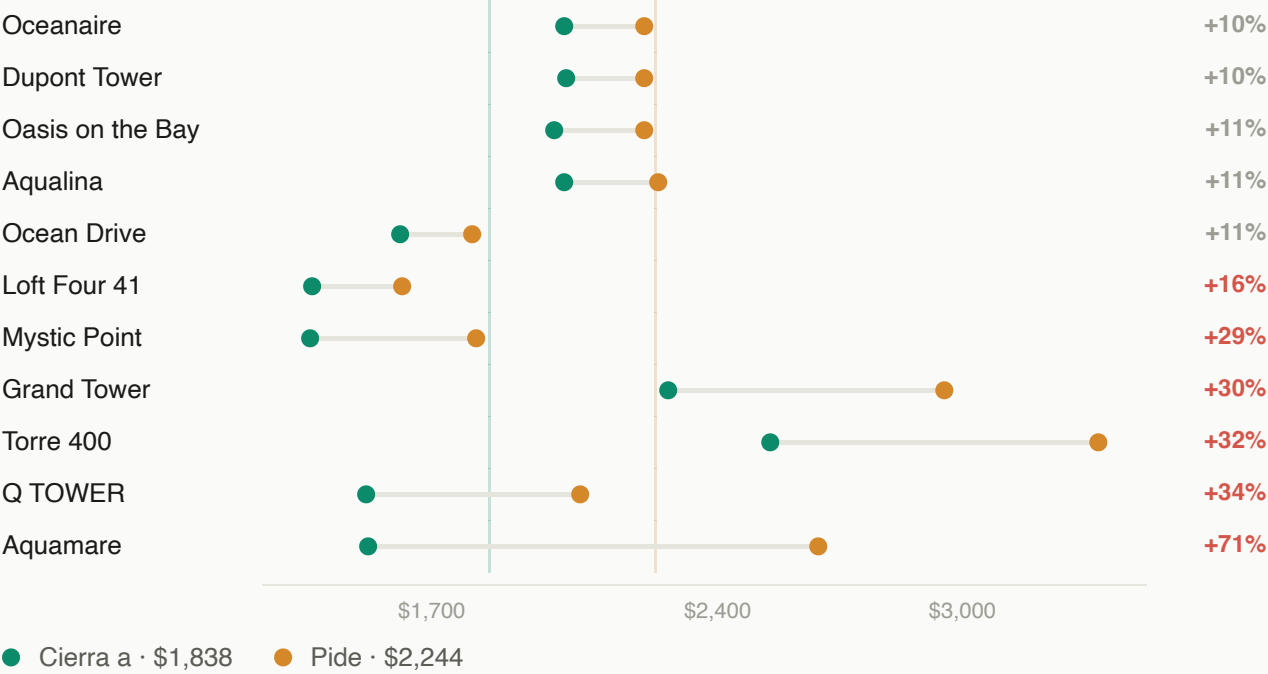
SEÑAL 1 · ESCOGE LA TORRE

Skyline de trofeo, escalera honesta

Se pide \$2,244/m², se cierra a \$1,838/m² – y una escalera de \$1,400–\$2,529 por debajo

EN CORTO

Los dueños en Punta Pacífica piden **\$2,244 por metro cuadrado**; el metro cierra de verdad a **\$1,838**. Y ese 22% no está repartido parejo — las torres de todos los días piden 10% sobre la realidad, los lobbies trofeo entre 30 y 71%.



+10-11%
lo pedido sobre el cierre — las torres de todos los días

+30-71%
lo pedido sobre el cierre — el extremo trofeo

1.8×
la escalera por metro, del piso al techo

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Punta Pacífica ya está construida

~100 reventas entre dueños al año, cuatro años seguidos

EN CORTO

El barrio vende **alrededor de 100 apartamentos entre dueños al año — 96, 101, 101, 102 desde 2022** — mientras la primera mano del desarrollador se va apagando: de 41 a un puñado. Este mercado ya terminó de construirse; ahora solo se transa.



96 · 101 · 101 · 102
cierres entre dueños, 2022–2025

41 → 5
ventas de primera mano, 2023 → S1 2026

2021
la última torre entregada en Punta Pacífica

VER EL DESGLOSE COMPLETO ▾

Tres años y medio de inventario

~315 apartamentos distintos en venta · 89 vendidos en los últimos 12 meses

EN CORTO

Después de quitar los avisos duplicados de corredores, **~315 apartamentos distintos** están en el mercado contra **89 reventas entre dueños en los últimos 12 meses** — un estante de 3.5 años. En varias torres el estante da para 6 a 11 años.



655 → ~315

avisos brutos → apartamentos distintos

42 meses

de inventario al ritmo de venta actual

20 vs 132

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

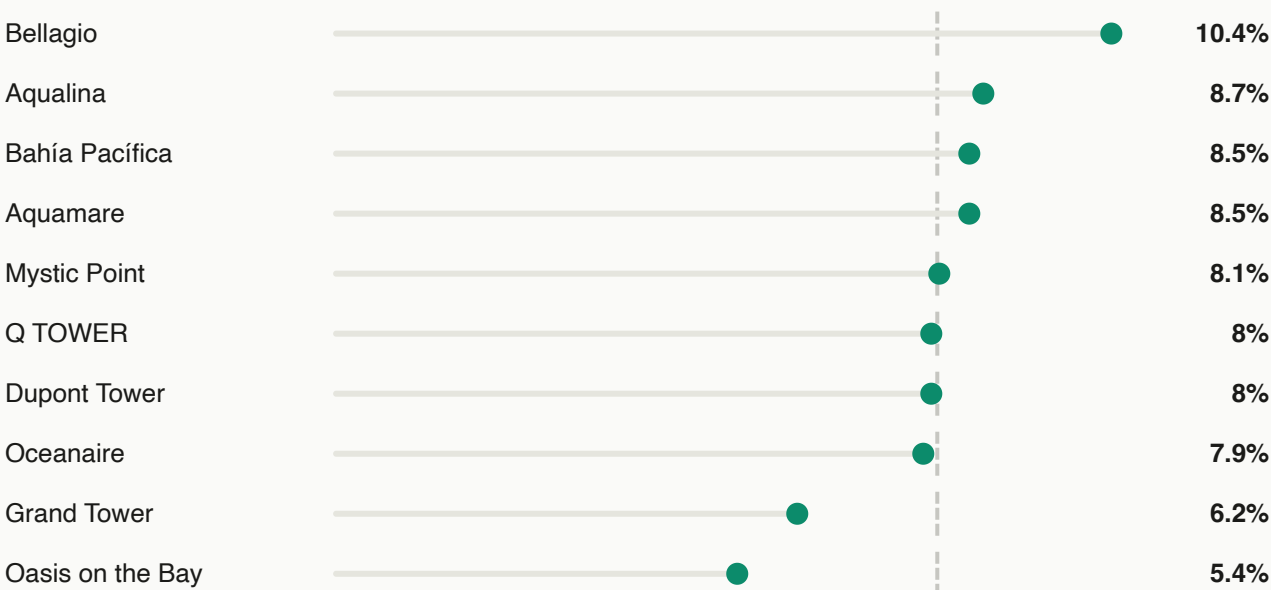
SEÑAL 4 · LO QUE GANA

El barrio del 8%

Comparando lo comparable, el rendimiento bruto corre de 5.4% a 10.4% — y los íconos ganan menos

EN CORTO

Comparando lo comparable, el rendimiento bruto de alquiler de largo plazo corre de **5.4% a 10.4%** y se agrupa cerca del 8%. Los metros más caros — Grand Tower, Oasis — son los que menos ganan; las torres viejas de todos los días, las que más.



-- Mediana del barrio · 8.1%

~8%

donde se agrupa el rendimiento bruto del barrio

10.4%

el tope de la tabla comparable (Bellagio)

5.4%

el fondo — Oasis on the Bay

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

SEÑAL 5 · EL LIBRO DEL RIESGO

Lo que el lobby no te cuenta

97 títulos embargados desde 2020 · 47% llegó a remate

EN CORTO

Desde 2020, **97 títulos de Punta Pacífica han cargado un embargo** en 16 de las 21 torres; **46 llegaron a remate**. Por cada 100 unidades, los expedientes más pesados están en las torres más pequeñas, no en los íconos.



97

títulos embargados desde 2020

47%

de los embargos llegó a remate

24

títulos bajo embargo hoy

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

La capa de inteligencia

Cuatro lecturas debajo de las señales – quién compra a través de estructuras, quién presta en el barrio, cuándo se transa, y el hotel que le gana en precio a cada torre.

Estructuras, no nombres

85%

de las reventas de \$1M+ desde 2022 quedó en manos de una sociedad o fundación

Menos de \$250K		38%
\$250K–\$500K		41%
\$500K–\$1M		60%
Más de \$1M		85%

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Quién presta en Punta Pacífica

22%

la parte del prestamista líder — ningún banco es dueño de las hipotecas de Punta Pacífica

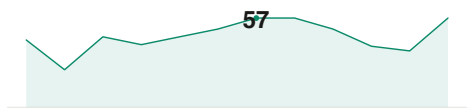
Banco General		22.2%
Mercantil		10.3%
Banesco		9.9%
Scotiabank		9.5%
Caja de Ahorros		9.1%
Banistmo		7.4%

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Cuándo se transa Punta Pacífica

Jul - Ago - Dic

los picos de cierre — febrero es el piso



EneFebMarAbrMayJunJulAgoSepOctNovDic

Cierres registrados por mes · 2022–
2025

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

La excepción hotelera

\$3,119/m²

el metro de cierre del JW Marriott —
encima de cada torre del barrio

[VER EL DESGLOSE COMPLETO](#) ▾

Cómo lo construimos

La fuente



El listado



Los números



Qué queda privado



Lo que esto no te puede decir

Las torres de poco movimiento no llevan medianas



El registro arranca alrededor de 2013



Los conteos de avisos son pisos y techos



Tres torres quedan fuera del marco



Los alquileres son alquileres pedidos



Profundiza

Tres lecturas compañeras del mismo trabajo de registro.

El libro del riesgo

Cómo leer embargos, remates y expedientes abiertos antes de comprar — el método detrás de la Señal 5, torre por torre.

[LEER →](#)

Un mercado terminado

Lo que tres años y medio de inventario en venta le hacen a una negociación — y cómo usar el estante cuando el comprador eres tú.

[LEER →](#)

Estructuras en Punta Pacífica

Sociedades, fundaciones y el 85% — quién sostiene de verdad Punta Pacífica, y qué significa comprarle a una estructura.

[LEER →](#)

Ver todas las torres

Recorre los edificios de Punta Pacífica, 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. Déjanos tu correo y te mandamos el próximo reporte el día que esté listo.

¿Mirando un apartamento específico en Punta Pacífica?

Este reporte lee el barrio completo. Para una sola unidad — su historial real de precios, su título, el expediente completo de su edificio — corremos un reporte completo de due diligence.

