



GUÍA EXCLUSIVA PARA SUSCRIPTORES

Comprar apartamento en Bella Vista

Lo que los datos dicen sobre el mercado
de \$120,000 a \$300,000 en el corazón de la ciudad

742	218	\$191K	\$1,838
Trasposos analizados	Edificios con actividad	Precio promedio \$120K-\$300K	\$/m ² promedio

Datos: Nexo Living · Registro Público de Panamá · 2025-2026
Mayo 2026 · nexo.la

¿Quién compra en Bella Vista?

Distribución del mercado por presupuesto



La mayoría de las transacciones se concentran en propiedades entre \$120,000 y \$200,000. Casi 4 de cada 10 compras en Bella Vista ocurren ahí.



Fuente: Nexo Living · Registro Público de Panamá · 742 traspasos en Bella Vista

Contenido

- 01 Por qué Bella Vista
- 02 Radiografía del mercado: los datos
- 03 Cuatro submercados dentro de \$120K–\$300K
- 04 Los edificios que debes conocer
- 05 Cuánto necesitas ganar y cuánto necesitas ahorrar
- 06 Interés preferencial: qué aplica y qué no
- 07 Checklist del comprador inteligente
- 08 Errores comunes y cómo evitarlos

SOBRE ESTA GUÍA

Esta guía fue producida por el equipo editorial de Nexo con datos de Nexo Living — nuestra base de datos de traspasos inmobiliarios del Registro Público de Panamá. Los datos cubren 742 transacciones en 218 edificios de Bella Vista entre 2025 y abril 2026. El análisis de esta guía se centra en 249 transacciones residenciales dentro del rango \$120K–\$300K (excluyendo oficinas y locales comerciales). No es asesoría financiera ni legal — es información para que tomes decisiones con los ojos abiertos.

01

Por qué Bella Vista

Bella Vista no es solo un barrio — es el centro geográfico de la vida urbana de la Ciudad de Panamá. Dentro de sus límites conviven subbarrios con personalidades distintas: El Cangrejo, Obarrio, Marbella, La Cresta y el corredor de Avenida Balboa. Para un comprador joven, eso significa opciones reales.

Si tu prioridad es caminar al trabajo, al gimnasio, al supermercado y a un restaurante sin mover el carro, Bella Vista es uno de los pocos corregimientos donde eso es posible. La estación Iglesia del Carmen del Metro L1 está a 10 minutos caminando desde el corazón del barrio, y decenas de rutas de bus conectan con Albrook, Calle 50, San Francisco y más allá.

El corredor financiero de Calle 50 y Obarrio está dentro del corregimiento. La Cinta Costera — el principal espacio recreativo de la ciudad — bordea Bella Vista por el sur. Hospital Punta Pacífica, Multiplaza, Soho Mall y la vida nocturna de Calle Uruguay están a menos de 15 minutos. Esa densidad de servicios es lo que sostiene la demanda de alquiler y la plusvalía.

DATO NEXO

Bella Vista concentra 208 transacciones en el rango \$200K–\$250K a nivel de Ciudad de Panamá — más que cualquier otro corregimiento en ese segmento. Es el epicentro del mercado de vivienda media-alta.

Qué hace diferente a Bella Vista

Ubicación. Centro geográfico de la ciudad. A minutos del distrito financiero, la Cinta Costera y los corredores norte/sur.

Conectividad. Metro L1 (Iglesia del Carmen, 5 de Mayo), +15 rutas de bus, acceso directo a Corredor Norte y Sur.

Caminabilidad. Uno de los pocos barrios donde puedes resolver tu vida diaria sin carro.

Oferta diversa. 218 edificios distintos con transacciones recientes — hay opciones en cada rango de precio.

Demanda de alquiler. Alta ocupación todo el año. Profesionales, expatriados y estudiantes generan demanda constante.

Plusvalía. Zona consolidada con desarrollo continuo — menor riesgo vs. zonas de expansión.

02

Radiografía del mercado

Estos no son estimaciones de portales inmobiliarios ni precios de lista de promotores. Son traspasos reales registrados en el Registro Público de Panamá, procesados por Nexo Living. Del total de 742 transacciones en Bella Vista, 249 son residenciales en el rango de \$120K a \$300K — el segmento de esta guía (excluyendo oficinas y locales comerciales).

249 Transacciones residenciales	\$47.6M Capital total movido	\$191,145 Precio promedio	\$1,838 \$/m ² promedio
---	--	-------------------------------------	--

Distribución por rango de precio

Segmento	Txns	Capital	Precio prom.	\$/m ² prom.	Área prom.
\$120K-\$150K	56	\$7.5M	\$134,363	\$1,789	217 m ²
\$150K-\$200K	102	\$17.6M	\$172,810	\$1,738	119 m ²
\$200K-\$250K	80	\$17.8M	\$223,057	\$1,780	141 m ²
\$250K-\$300K	32	\$8.8M	\$274,984	\$2,142	140 m ²

LO QUE REVELA LA TABLA

El segmento de \$150K-\$200K es el que más capital mueve con 102 transacciones residenciales. El rango \$120K-\$150K tiene un área promedio de 217 m² porque incluye unidades amplias en edificios con antigüedad — si buscas más espacio y puedes tolerar un edificio menos nuevo, este segmento ofrece la mejor relación metros/precio de todo Bella Vista.

El ticket de entrada

Relación precio/espacio de las propiedades más baratas en Bella Vista



Desde \$80,000 hay opciones en Bella Vista. El tradeoff: edificios con antigüedad y unidades compactas. Ingreso sugerido: \$2,000 al mes.



El ticket de entrada a Bella Vista: desde \$80,000 hay opciones en edificios con antigüedad y unidades compactas.

03

Cuatro submercados dentro de \$120K–\$300K

\$120,000 – \$150,000 · El mercado compacto

56 transacciones, precio promedio de \$134,363, área promedio de 217 m². Este segmento incluye unidades amplias en edificios con más de 15 años — el tradeoff es antigüedad a cambio de más espacio y mejor precio por metro cuadrado.

Signature Point y Mini Design House 57 Obarrio lideran con 7 transacciones cada uno. The Gray (5), Cangrejo 507 (4) y Marquis Tower (4) completan el top.

El perfil: profesional joven soltero o pareja sin hijos que prioriza ubicación sobre espacio. Un estudio de 50 m² en Bella Vista puede ser mejor inversión que 80 m² en Juan Díaz a precio similar.

\$150,000 – \$200,000 · El sweet spot

El segmento más activo: 102 transacciones y \$17.6 millones en capital. Precio promedio \$172,810, área promedio 119 m². Aquí compras apartamentos de 2 recámaras — el producto más demandado del mercado.

Mini Design House 57 Obarrio lidera (9 txns, \$3,138/m² — producto boutique). Bayfront (\$205K promedio) y Lemon Tower (\$176K) son alternativas balanceadas. Los 2 recámaras en este rango se alquilan entre \$900 y \$1,300 mensuales.

El perfil: pareja joven con ingreso combinado, profesional con 3–5 años de experiencia, o comprador que busca renta en zona de alta demanda de alquiler.

\$200,000 – \$250,000 · El mercado consolidado

80 transacciones. Precio promedio \$223,057, área promedio 141 m² — territorio de 3 recámaras o 2 recámaras amplias con estudio.

Destiny lidera (8 txns, \$230K). Grandbay Tower (7 txns, \$206K) y Bayfront (5 txns) completan el podio. Belle View Tower, Marbella 47 y Altamira Residences son opciones con menos volumen pero buena relación calidad-precio.

El perfil: ingreso familiar de \$3,800+, abono de \$20K–\$25K disponible. En muchos casos es segunda compra o comprador que prioriza acabados y amenidades.

\$250,000 – \$300,000 · El segmento premium

32 transacciones — volumen bajo, pero el \$/m² más alto: \$2,142. Promedio \$274,984. Aquí compites con compradores que priorizan calidad y vista.

Waters on the Bay lidera (5 txns, vista a la bahía). Arts & Yoo (3 txns, diseño diferenciado) y Nuovo Residences (~\$294K) tocan el techo del rango.

El perfil: ejecutivo con ingreso de \$4,700+, abono de \$25K–\$30K. El proyecto importa tanto como la zona. Evalúan amenidades, acabados y potencial de apreciación.

Los edificios con más transacciones

Valor promedio vs. superficie promedio



El edificio con más transacciones en Bella Vista tiene unidades de **38m²**. El mercado más activo no es el más espacioso, es el más accesible.



Los edificios con más transacciones en Bella Vista: valor promedio vs. superficie promedio por unidad.

04

Los edificios que debes conocer

Los 15 edificios residenciales con mayor actividad de traspasos en el rango \$120K–\$300K. Volumen de transacciones es indicador de liquidez — si algún día vendes, quieres estar donde el mercado es activo.

Edificio	Txns	Precio prom.	\$/m ²	Área prom.
Mini Design House 57	16	\$146,532	\$3,138	47 m ²
Destiny	12	\$230,684	\$1,991	119 m ²
Signature Point	11	\$154,359	\$2,009	82 m ²
Bayfront	9	\$205,111	\$1,994	107 m ²
Grandbay Tower	9	\$206,268	\$1,916	109 m ²
The Gray	8	\$147,600	\$2,756	54 m ²
Belle View Tower	7	\$199,499	\$1,746	123 m ²
Marquis Tower	6	\$147,450	\$1,684	87 m ²
Denovo	6	\$182,950	\$1,736	105 m ²
Waters on the Bay	5	\$260,756	\$2,097	124 m ²
Arts & Yoo	5	\$260,909	\$2,113	127 m ²
Dalí Tower	5	\$155,800	\$1,316	118 m ²
Van Gogh	5	\$217,145	\$2,700	82 m ²
Lemon Tower	4	\$176,250	\$2,387	76 m ²
Luxor Towers	4	\$253,735	\$2,657	96 m ²

CÓMO LEER ESTA TABLA

\$/m² alto no significa "caro" — puede significar ubicación premium o acabados que se traducen en mayor plusvalía y renta. Mini Design House (\$3,138/m²) vende unidades compactas bien terminadas en Obarrio; Dalí Tower (\$1,316/m²) ofrece más metros a menor precio total. La columna de área promedio te ayuda a entender qué estás comprando realmente en cada edificio.

05

Cuánto necesitas ganar y cuánto necesitas ahorrar

Los bancos en Panamá requieren que tu cuota no supere el 30% de tu ingreso bruto mensual. El abono estándar es 10%. Estos son los números reales para cada segmento:

Segmento	Abono (10%)	Cuota est.	Ingreso mín.	Plazo
\$120K-\$150K	\$12,000-\$15,000	\$683-\$854	\$2,275-\$2,847	30 años
\$150K-\$200K	\$15,000-\$20,000	\$854-\$1,139	\$2,847-\$3,792	30 años
\$200K-\$250K	\$20,000-\$25,000	\$1,139-\$1,423	\$3,792-\$4,741	30 años
\$250K-\$300K	\$25,000-\$30,000	\$1,423-\$1,708	\$4,741-\$5,689	30 años

Tasa de referencia SBP 6.5%, plazo 30 años, abono 10%. Condiciones varían por banco y perfil crediticio.

El obstáculo real: el abono inicial

La cuota mensual es lo que el banco evalúa, pero el cuello de botella real es reunir el 10% de abono. Para \$120K son \$12,000. Para \$200K son \$20,000. Ese dinero tiene que estar disponible antes del cierre.

Los dos filtros previos al ingreso mensual: (1) tener el abono disponible y (2) tener ingresos formales verificables. Muchas personas que califican por cuota no califican porque sus ingresos son informales o porque el abono no está listo.

Estrategia de ahorro para el abono

Si tu meta es comprar en 2-3 años en el rango \$150K-\$200K, necesitas ahorrar \$15,000-\$20,000. Eso es \$417-\$556/mes durante 3 años, o \$625-\$833 durante 2 años. Automatiza una transferencia el mismo día que cae tu salario — si esperas a "ver cuánto sobra", no sobra nunca.

06

Interés preferencial: qué aplica y qué no

La Ley 481 (vigente desde enero 2026) establece el régimen de interés preferencial para vivienda nueva en Panamá. Pero hay un dato clave:

Importante

El interés preferencial solo aplica a viviendas nuevas de hasta \$120,000. Si tu presupuesto está entre \$120K y \$300K — el rango de esta guía — el subsidio estatal NO aplica. Tu tasa será la tasa comercial que ofrezca tu banco.

Esto no es el fin del mundo. La competencia entre bancos genera ofertas de tasa entre 5.5% y 7% según tu perfil crediticio y la relación con el banco. Algunos promotores negocian tasas preferenciales directamente con bancos como parte del paquete de venta.

Lo que SÍ aplica a tu rango

Negociación de tasa. Cotiza con 3+ bancos. La diferencia entre 6% y 7% en \$180K a 30 años es \$126/mes — más de \$45,000 en total.

Facilidades del promotor. Muchos ofrecen planes de abono en 12–24 cuotas mientras construyen.

Lo que debes presupuestar: el ITBI

Desde enero de 2026, el ITBI (Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles) del 2% aplica también a viviendas nuevas. Durante más de 50 años, la primera venta de vivienda nueva estuvo exonerada de este impuesto. Esa exoneración fue eliminada en la reforma de la Ley de Interés Preferencial.

Formalmente lo paga el desarrollador, pero en la práctica se traslada al precio final que pagas tú. Para un apartamento de \$180,000, el ITBI representa \$3,600 adicionales. Para \$250,000: \$5,000. Es un costo que muchos compradores no tienen en el radar y que debes sumar a tu presupuesto total desde el día uno.

Presupuesta el ITBI

Para tu rango (\$120K-\$300K), el ITBI suma entre \$2,400 y \$6,000 al costo total de la compra. Este monto NO se financia con la hipoteca. Agrégalo a tu cálculo de abono + gastos de cierre.

07

Checklist del comprador inteligente

Antes de buscar

1. Define tu presupuesto real: no el máximo que el banco te presta, sino lo que puedes pagar si tu ingreso bajara 20%.
2. Calcula tu abono disponible HOY. Si no tienes el 10%, establece un plan con fecha objetivo.
3. Revisa tu historial crediticio (APC). Un score limpio acelera todo.
4. Consigue una precalificación bancaria — sabrás cuánto te prestan y a qué tasa antes de enamorarte de un apartamento.
5. Define tus 3 prioridades: ubicación, tamaño, precio/m², amenidades, vista. No puedes tener todo.

Durante la búsqueda

1. Visita el edificio de día Y de noche. Ruido, seguridad e iluminación cambian.
2. Pregunta las cuotas de mantenimiento — pueden ser \$100 o \$400. Ese gasto es fijo y eterno.
3. Verifica el estatus legal en el Registro Público: sin gravámenes, hipotecas previas ni litigios.
4. Si es preventa, investiga al promotor: ¿qué ha entregado? ¿A tiempo? ¿Con los acabados prometidos?
5. Pide la ficha técnica: reglamento de copropiedad, planos registrados, permisos de ocupación.
6. Usa Nexo Living para comparar: ¿a cuánto se vendieron otras unidades en el mismo edificio?

Antes de firmar

1. Compara 3+ ofertas bancarias. Negocia la tasa — especialmente con convenio banco-promotor.
2. Lee la promesa de compraventa completa. Si algo no entiendes, pregunta. Si el promotor apura, sospecha.
3. Confirma qué incluye: ¿estacionamiento? ¿bodega? ¿electrodomésticos? ¿acabados?
4. Calcula el costo TOTAL: precio + ITBI (2%) + gastos cierre (2–3%) + mudanza + muebles. Puede sumar 8–12% adicional.

El mercado está acelerando

Los datos de 2026 muestran una tendencia clara: el ritmo de transacciones en Bella Vista creció 64% entre enero y abril. De 81 traspasos en enero a 133 en abril — el mes más activo registrado en nuestra base de datos.

81	65	101	133
Enero 2026	Febrero 2026	Marzo 2026	Abril 2026

A este ritmo (95 transacciones/mes), Bella Vista cerraría 2026 con más de 1,140 traspasos. El 53% de la actividad cae en el rango de \$120K a \$300K — el segmento de esta guía.

¿Qué significa para ti? Más actividad = más opciones disponibles, pero también más competencia entre compradores. Si estás listo financieramente, el mercado tiene liquidez. Si aún estás ahorrando, la tendencia sugiere que los precios no están bajando.

Versión interactiva de esta guía

Explora las gráficas con datos en vivo y usa el calculador de cuota hipotecaria en:
nexo.la/guia-bella-vista

08

Errores comunes y cómo evitarlos

Comprar el máximo que el banco aprueba

El banco te presta basándose en tu ingreso actual. Pero si pierdes el trabajo o tienes un gasto inesperado, la cuota no se ajusta.

Cómo evitarlo: Regla del 25%: que tu cuota no supere el 25% de tu ingreso neto (no bruto).

Ignorar las cuotas de mantenimiento

Un apto de \$180K con mantenimiento de \$350/mes = \$4,200/año. En 30 años: \$126,000 solo en mantenimiento.

Cómo evitarlo: Pregunta la cuota ANTES de enamorarte del lobby con cascada y gym con sauna.

No investigar el edificio

El \$/m² varía de \$1,316 a \$3,138 dentro de Bella Vista. Sin comparar, puedes pagar 50% de más por un producto similar.

Cómo evitarlo: Usa Nexo Living para ver a cuánto se han vendido unidades comparables. Los datos del Registro no mienten.

Comprar por el showroom

Los modelos están diseñados para venderte una fantasía. La unidad real puede tener orientación, piso o acabados diferentes.

Cómo evitarlo: Pide ver la unidad específica. Si es preventiva, exige por escrito acabados, orientación y piso.

No calcular el costo total

Suma: abono + ITBI (2%) + gastos de cierre (2–3%) + mudanza + muebles + electrodomésticos. Para \$180K, eso puede ser \$30K–\$40K adicionales.

Esta guía es un punto de partida.

El mercado inmobiliario cambia. Los datos se actualizan. Los proyectos avanzan. Lo que no cambia es la importancia de tomar decisiones con información, no con intuición.

Nexo Living actualiza su base de datos con traspasos del Registro Público. Si quieres consultar datos de un edificio, comparar precios por m², o validar si el precio que te ofrecen es justo:

info@nexo.la

Versión interactiva con gráficas y calculador de cuota: nexo.la/guia-bella-vista

Nota metodológica

Datos de traspasos de propiedad horizontal en Bella Vista, Distrito de Panamá, registrados en el Registro Público entre 2025 y abril 2026, procesados por Nexo Living. Cálculos de cuota e ingreso con tasa SBP 6.5%, plazo 30 años, abono 10% — estimaciones orientativas. Info de interés preferencial: Ley 481 / Ley 468 vigente desde enero 2026. No constituye asesoría financiera, legal ni inmobiliaria.

© 2026 Nexo — nexo.la