

Gran Área Metropolitana de Costa Rica

Mercado Industrial

Expansión de Empresas Manufactureras

La inversión extranjera y el régimen de zonas francas propiciaron un año muy positivo para el mercado inmobiliario industrial, con la llegada y expansión de empresas manufactureras de tecnología, ciencias de la vida y actividades logísticas locales y regionales en submercados clave de la región.

La nueva oferta por parte de parques logísticos y ofibodegas han supuesto un mayor dinamismo, en las deslocalizaciones y nuevas aperturas así como la consolidación de operaciones por importantes operadores del sector de almacenaje y el transporte de mercancías. La remodelación de inmuebles en las categorías inferiores se asegura como tendencia en los próximos periodos.

Otra tendencia de la industria es el crecimiento de áreas estratégicas fuera del GAM, que presentarán demanda inmobiliaria de empresas que se sientan atraídas por la potencial formación de grupos manufactureros. Entre estos desarrollos existentes y propuestos, los sectores con mayor importancia del mercado industrial como de zonas francas y de uso mixto fuera del GAM, se pueden mencionar Guanacaste, Puntarenas, San Carlos y Siquirres.

Condiciones Actuales

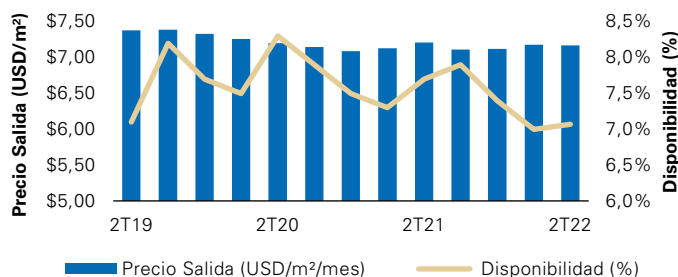
- Los ingresos del mercado industrial crecen sanos, dinámicos y continuamente competitivos en la región.
- En comparación con el mismo período de 2021, el inventario total ha aumentado en 1,7%.
- Empresas atraídas por la potencial formación de grupos manufactureros fuera del GAM

Resumen de Mercado

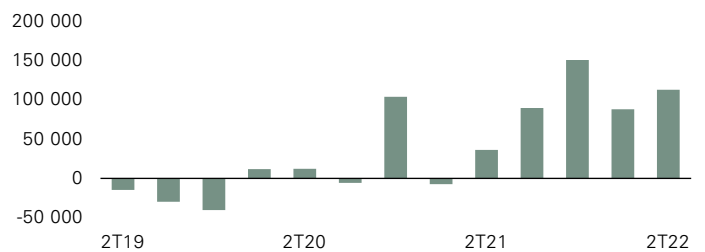
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	6,72M	6,60M	6,43M	↑
Tasa de Disponibilidad	7.1%	7.0%	7.7%	←
Absorción Neta Trimestral (m ²)	112,613	87,947	36,299	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.17	\$7.18	\$7.21	←
En Construcción (m ²)	186,344	205,788	215,003	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA



Indicadores del Mercado Saludables

A junio de 2022, la superficie total arrendable en el mercado industrial es de 6.726.786 metros cuadrados. Superior en 1.7% al mismo período de 2021. Con respecto a la disponibilidad en todo el mercado, el indicador se determinó en 7.1%, que es conservadoramente bajo en comparación con marzo de 2021.

El índice continúa en un nivel saludable, gracias a propiedades de gran tamaño que ingresaron recientemente y están a punto de ingresar al mercado, con instalaciones especializadas construidas para atender a los ocupantes.

La absorción bruta fue de 172.921 metros cuadrados y la absorción neta de 112.613 metros cuadrados. Lo que significa que el año pasado se abandonaron casi 60.000 metros cuadrados, debido al traslado a edificios más eficientes.

Actualmente la industria de ciencias de la vida mantiene niveles positivos de ocupación. Se están registrando los requisitos para el establecimiento, expansión y fusión de empresas, la mayoría de los cuales se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones de los usuarios.

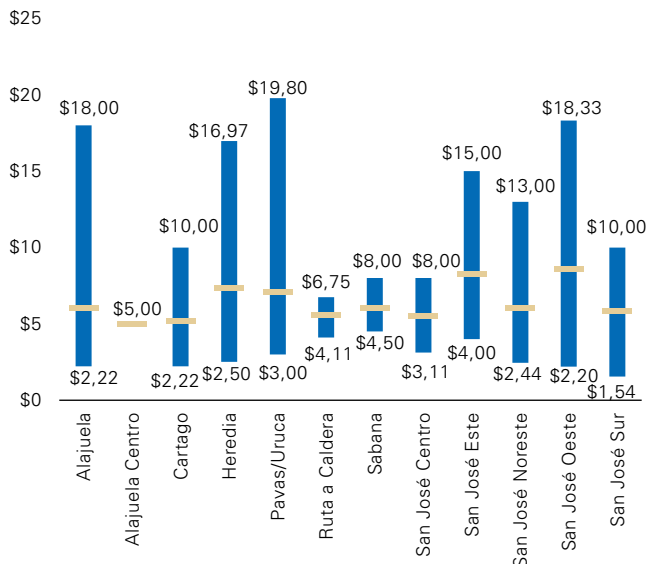
Creciente Comportamiento de los Precios

El precio promedio de alquiler en lista para el segundo trimestre del presente año fue de US\$ 7.17 por metro cuadrado por mes. El precio de cierre para este mismo período fue de US\$ 6.94 por metro cuadrado por mes, posterior a las negociaciones. Los precios de alquiler obedecen a la sana y dinámica evolución del mercado y continúan siendo altamente competitivos a nivel regional, en gran parte gracias a los beneficios fiscales que ofrecen las leyes de zonas francas y la experiencia de los desarrolladores locales en la construcción de instalaciones especializadas.

Los cambios en este indicador se deben principalmente al aumento de los costos de construcción y la introducción de nuevas tecnologías en instalaciones de alta complejidad que miden operaciones de fabricación de alta tecnología y equipos médicos, serán los protagonistas de la demanda actual y futura en el mercado industrial actual. No se espera que esta métrica cambie drásticamente debido a la consistencia entre las expectativas de retorno de los desarrolladores y los gastos esperados de los usuarios de fabricación y logística.

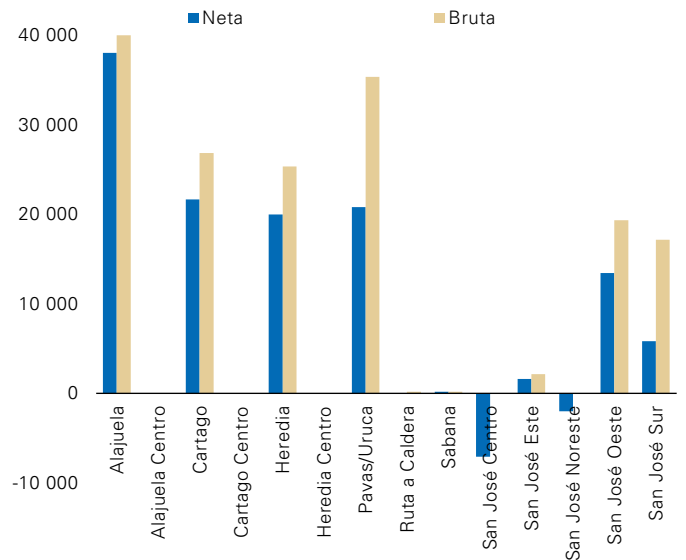
Rangos de Precios de Salida por Submercado

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²)



Absorción por Submercado

EN METROS CUADRADOS



Potencial de Crecimiento

El fenómeno del nearshoring es ahora un negocio amistoso, que traslada inversiones y operaciones a países que comparten los mismos valores que las empresas europeas y americanas.

La ubicación de Costa Rica al estar en el continente americano, es uno de esos países que se consideran amigos por compartir valores comunes, como la democracia o los derechos humanos. Entonces tenemos una fuerte ventaja competitiva a nivel de posicionamiento.

En la actualidad, se han instalado más de 80 empresas extranjeras especializadas en la producción de dispositivos médicos. Algunas son primicias, como Nextern que se acentó a finales de diciembre.

Mientras otras empresas continúan expandiéndose, OKAY Industries y Coloplast son los últimos ejemplos en realizar expansiones en suelo costarricense este año. La suma de todas las variables positivas le da a esta industria un gran potencial de crecimiento.

Costa Rica lidera las exportaciones en servicios de tecnología de información, con un 43% per cápita de su competidor más cercano, cualidad que atrae la atención de posibles inversores para hacer crecer su negocio. Es el segundo mayor exportador de equipos médicos de América Latina, muestra de que las empresas médicas están apostando por el país y logrando buenos resultados.

Estadísticas por Submercado

Submercado	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta (m ²)	Absorción Bruta (m ²)	Alquiler (USD/m ²)
Alajuela	1,756,543	48,401	99,928	5.7%	38,061	46,242	\$6.97
Alajuela Centro	20,911	0	0	0.0%	0	0	\$5.00
Cartago	812,638	34,070	28,512	3.5%	21,666	26,860	\$5.56
Cartago Centro	6,024	0	0	0.0%	0	0	-
Heredia	1,487,438	44,431	76,945	5.2%	19,997	25,369	\$7.71
Heredia Centro	2,950	0	0	0.0%	0	0	-
Pavas/Uruca	1,017,345	0	83,816	8.2%	20,836	35,386	\$7.10
Ruta a Caldera	43,867	0	200	0.5%	4	204	\$5.49
Sabana	73,411	0	6,504	8.9%	180	180	\$6.52
San José Centro	137,938	0	24,162	17.5%	-7,080	0	\$5.72
San José Este	122,786	0	21,146	17.2%	1,625	2,145	\$9.04
San José Noreste	250,885	0	25,533	10.2%	-1,980	0	\$6.20
San José Oeste	630,908	32,615	73,451	11.6%	13,456	19,356	\$8.21
San José Sur	363,142	26,827	35,233	9.7%	5,848	17,179	\$7.24
Total	6,726,786	186,344	475,430	7.1%	112,613	172,921	\$7.17

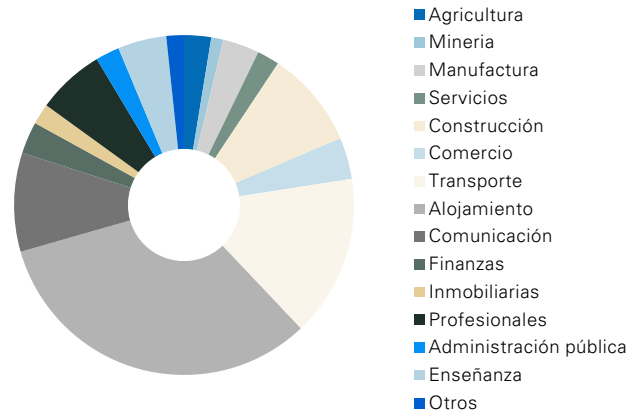
Menor Crecimiento Económico

La producción de Costa Rica alcanzó en mayo 2022 una tasa de variación interanual del 5.4%; sin embargo, el crecimiento económico desacelera debido de la tensión nacional e internacional. Ello ha presionado el incremento de los precios de las materias primas importadas, principalmente de la energía y los alimentos que han venido mostrando un alza desde el 2021. Cabe destacar que, el análisis por régimen de comercio, el crecimiento de la producción de las empresas del régimen definitivo superó por tercer mes consecutivo al de los regímenes especiales.

La inflación general indica, en junio 2022, una tasa interanual del 10.1%, la variación más alta registrada en los últimos 5 años. El Banco Central proyecta este indicador alrededor del 6% a lo largo del 2022 y cerca del 4% para el 2023. Se ubicaría en valores superiores al rango de tolerancia alrededor de la meta.

Índice Mensual de Actividad Económica

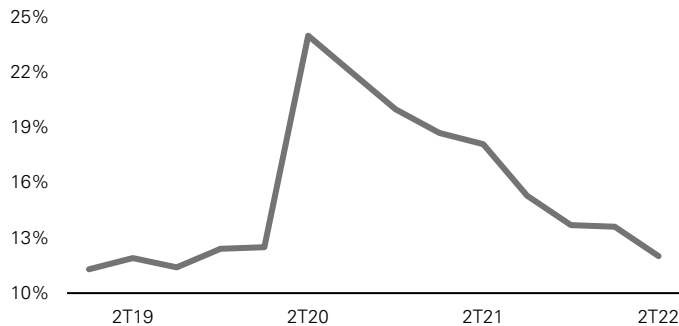
VARIACIÓN INTERANUAL, MAYO 2022



Fuente: Departamento de Estadística Macroeconómica

Tasa de Desempleo

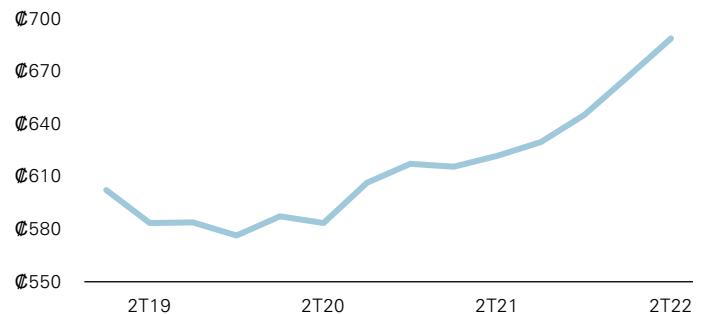
INDICADOR TRIMESTRAL



*Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

Tipo de Cambio

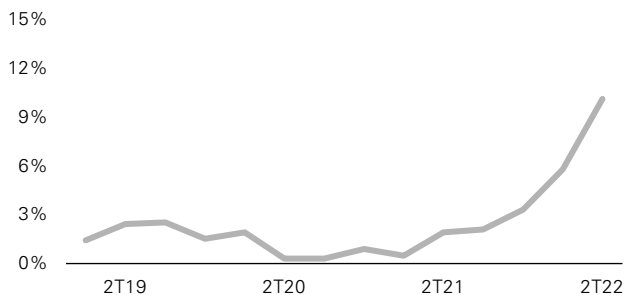
COLONES (CRC) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



*Fuente: Banco Central de Costa Rica

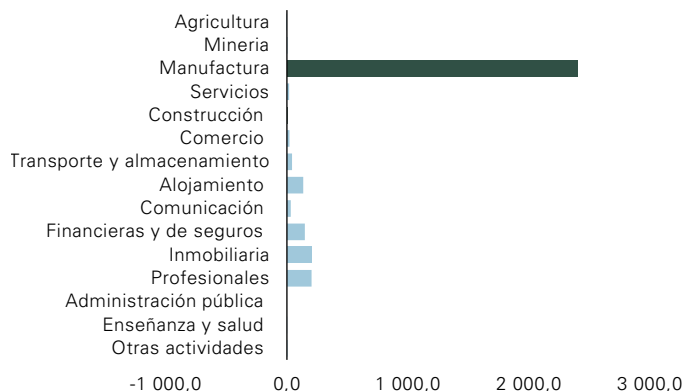
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

VARIACIÓN INTERANUAL



*Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

Inversión Extranjera Directa



*Fuente: Grupo Interinstitucional de Inversión Extranjera Directa (Banco Central de Costa Rica, Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo, Promotora del Comercio Exterior, Ministerio de Comercio Exterior e Instituto Costarricense de Turismo).

Para mayor información:

Costa Rica

Santa Ana, C.C. City Place,
Edificio B, Piso 3
t (506) 4000.5171

Danny Quirós

Research Director
Newmark Central America
danny.quiros@nmrk.com

Joseline Saborío

Market Research
Newmark Central America
joseline.saborio@nmrk.com

centroamerica.nmrk.lat

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.