

Gran Área Metropolitana de Costa Rica

Mercado de Oficinas

Espacios Generadores de Cultura e Innovación

Destacan los espacios de coworking y los desarrolladores que intentan comprender las nuevas tendencias, ofreciendo espacios coordinados y modulares.

Por razones de costo y eficiencia, algunos emprendedores optan por reducir el tamaño del espacio, transferirlo a otra empresa o devolver cierta cantidad de metros cuadrados al propietario. Otras empresas, anticipando el crecimiento, han decidido realizar pequeñas reformas de corta duración, baja inversión y reestructuraciones para adaptar el espacio a las condiciones que necesitan actualmente. Diversas entidades, a pesar de contar con oficinas tradicionales, están optando por la creciente demanda de espacios flexibles como los de coworking.

Los proyectos mixtos también se analizan porque animan a los colaboradores a acudir a la oficina para utilizar las instalaciones o servicios que ofrece el proyecto. Los inquilinos que impulsarán este cambio fundamental en el panorama de las oficinas serán aquellos que ofrezcan flexibilidad en términos de costos, contratos y amplia colaboración.

Condiciones Actuales

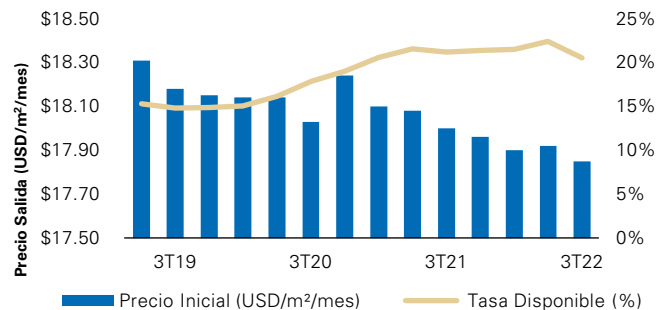
- La adaptación a los esquemas híbridos de trabajo ha sido una de las herramientas más importantes para la reactivación del mercado.
- La sobreoferta “como efecto de la pandemia” continúa afectando la dinámica de la recuperación del sector inmobiliario.
- El incremento de la oferta fue de 3.6% mayor respecto al mismo periodo en 2021.

Resumen de Mercado

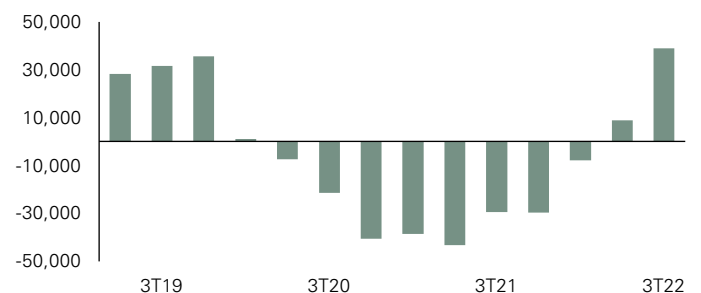
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	2,47M	2,45M	2,40M	↑
Tasa de Disponibilidad	20.5%	22.4%	21.2%	←
Absorción Neta Trimestral (m ²)	39,020	8,945	-29,334	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$17.85	\$17.92	\$18.00	←
En Construcción (m ²)	101,689	96,742	78,400	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Reactivación del Mercado

Para el tercer trimestre del 2022, el incremento de la oferta fue bastante conservador, ingresando al inventario del mercado de oficinas 16,909 m², para un total de 2,472,488 m² de área arrendable. Un incremento del 3.6% mayor respecto al mismo período que en 2021. La mayor área corresponde al desarrollo Centro 27 Escazú - Torre 2 con 10,131m² de clase A, situado en la zona Oeste de San José. Se registra un total de 8 proyectos en construcción, en su mayoría oficinas clase A dentro del G. A. M. Entre los más ambiciosos destacan Escazú Village - Torre III con 7,719 m²; Avenida Escazú - AE 301 con 12,506 m²; City Place Town Center - Oficina Etapa 3 con 12,500 m² y Aleste - Etapa I ubicado al este de la capital con 11,583 m².

La tasa de disponibilidad de todo el mercado, se estableció en 20.5% y excluyendo la clase C, queda en 18.4%. La absorción bruta fue de 117,431m², mientras que la absorción neta se ubicó en los 39,020 m², la demanda corresponde a inmuebles de clase A+ y A. Los desarrolladores esperan que con la reanudación de los trabajos presenciales, la industria se estabilice y regrese gradualmente a los niveles de ocupación previos a la crisis sanitaria.

Debido a estos profundos cambios en la fuerza laboral, los empresarios están retrasando las decisiones inmobiliarias en busca de términos más flexibles. Ello influye directamente a los precios de alquiler, los cuales se ubican en un precio promedio inicial de USD \$17.85 por metro cuadrado al mes.

Durante el tercer trimestre continuó la misma situación que en el primer semestre de 2022, hacia una estabilización del mercado de oficinas.

Fortalecimiento de la Inversión Externa

La fuerte posición de Costa Rica en la atracción de inversión extranjera directa continúa traducéndose en la creación de una variedad de actividades de servicios por parte de multinacionales locales, así como en la creación de miles de empleos directos, e indirectos. Lo anterior permite anticipar un escenario positivo para la industria en el mediano y largo plazo.

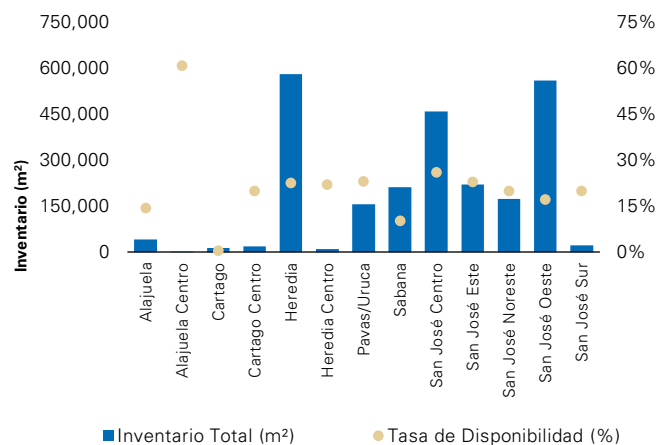
De las 100 empresas de tecnología más grandes del mundo, 16 de ellas se ubican en Costa Rica. La infraestructura y fuerza laboral bien educada la ha convertido en un centro tecnológico en América Latina y la opción preferida para el desarrollo de "nearshoring" en áreas como software, análisis de datos, servicios en la nube y seguridad cibernética. La operación de empresas de tecnología en el país contribuye a la creación de prosperidad, al bienestar general de la población y al progreso de la sociedad.

También abre la puerta a proyectos y empresas que quieran invertir en la región tales como Harris Adelante que brinda soluciones de software para el sector público, privado y salud ubicado en Ultrapark II Lagunilla de Heredia. Así como también, Altimetric, que brindará servicios relacionados con pagos digitales, tecnología, finanzas, big data, desarrollo de productos y transformación digital.

En el caso de las expansiones, está el caso del Grupo Financiero Desyfin en el centro empresarial Escazú Centro 27; Pfizer, una compañía biofarmacéuticas, con su nueva instalación en la Torre 2 en Escazú Village y Equifax Inc. con la apertura de actividades en Torre Universal, ubicada en La Sabana, en la colonia T24.

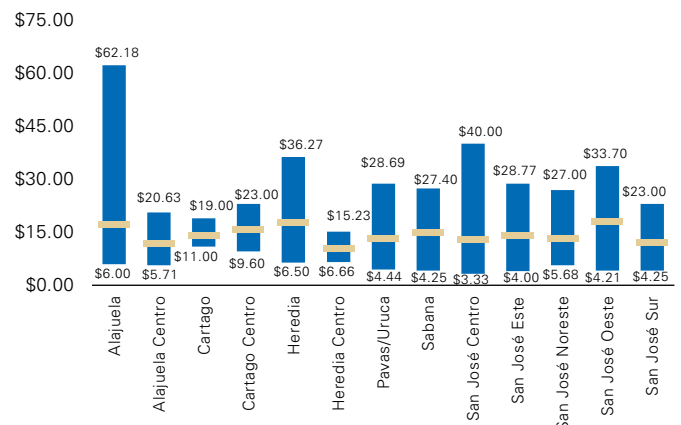
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 507,917



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS (USD/m²/mes)



En Armonía con el Medio Ambiente

El diseño de edificios que brinda a los inquilinos eficiencia, seguridad y funcionalidad, les permite seguir siendo competitivos en un entorno global. Es lo que buscan las empresas internacionales que desean expandir sus operaciones localmente y las nuevas organizaciones con intenciones de comenzar a operar en el país.

Además, los ahorros operacionales que se ofrecen son: menos costo de energía, menor consumo de agua, 100% de ahorro en agua de riego, disminuir las emisiones de dióxido de carbono, así como el 50% menos de desperdicio durante la construcción y la operación.

Los proyectos que cuentan con una certificación de sostenibilidad LEED® Gold y características únicas permite a los futuros inquilinos reducir sus gastos operativos mensuales en comparación con otros edificios similares, lo que al analizar la

rentabilidad a largo plazo de sus inversiones operativas o de capital, por parte de los inquilinos, se ven incrementadas.

Ahora más que nunca, la nueva realidad está impulsando estructuras centradas en el bienestar individual y social. El concepto de bienestar se posiciona como una alegría colectiva que se esfuerza cada vez más por lograr una vida saludable y plena. Esto los lleva a buscar espacios que les permitan iniciar un proceso dinámico de cambio y crecimiento físico, mental, espiritual y emocional, tanto a nivel individual como colectivo.

Por ello, el compromiso con la naturaleza se convierte en un componente esencial. Son características que se extienden a los centros corporativos, que cada vez más se dan cuenta de la creación de espacios no solo de trabajo sino también de grandes equipamientos para el ocio, el deporte y la reflexión. El descanso es importante durante el período postpandemia para recuperar el interés de los colaboradores que regresan a una oficina.

Estadísticas por Submercados

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 /mes)
Alajuela	40,921	0	5,893	14.4%	65	985	\$13.61
Alajuela Centro	690	0	420	60.9%	19	19	\$13.87
Cartago	13,646	0	74	0.5%	-1,456	190	\$17.92
Cartago Centro	19,341	0	3,859	20.0%	707	762	\$15.10
Heredia	581,032	19,800	131,218	22.6%	2,618	27,764	\$19.42
Heredia Centro	10,350	0	2,277	22.0%	-697	85	\$9.96
Pavas/Uruca	156,043	0	36,211	23.2%	885	6,872	\$15.87
Sabana	212,752	34,000	21,707	10.2%	12,167	13,739	\$18.42
San José Centro	459,626	0	119,809	26.1%	-1,863	15,194	\$13.78
San José Este	221,012	13,214	50,599	22.9%	4,787	11,218	\$16.69
San José Noreste	174,343	0	34,858	20.0%	-1,677	1,420	\$17.46
San José Oeste	561,045	34,675	96,685	17.2%	23,465	39,183	\$20.39
San José Sur	21,687	0	4,307	19.9%	0	0	\$10.71
Total	2,472,488	101,689	507,917	20.5%	39,020	117,431	\$17.85

Desafíos Económicos

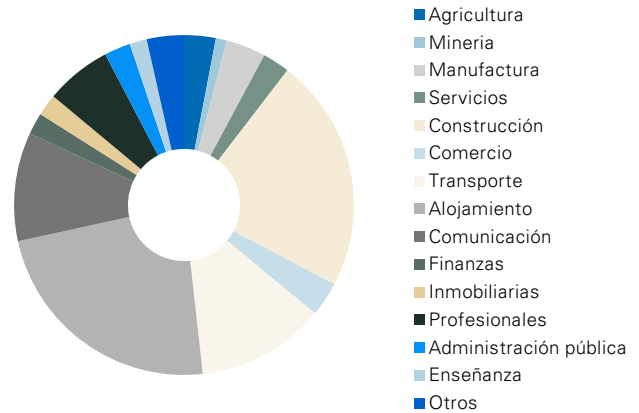
La inflación general, medida por las variaciones interanuales del índice de precios al consumidor (IPC), fue del 12,1 % en agosto del 2022, un valor no visto en los últimos 13 años.

La producción del país alcanzó una tasa de variación interanual de 3,3% en julio de 2022, medida por la serie de tendencia cíclica del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). A pesar de este comportamiento, la desaceleración de este indicador continuó, pero en promedio la actividad económica creció 6,5% en el primer semestre de 2022.

El tipo de cambio para la venta continúa desacelerándose. Este comportamiento reciente en las tendencias del tipo de cambio reduce la presión al alza en el informe de la primera mitad de 2022.

Índice Mensual de Actividad Económica

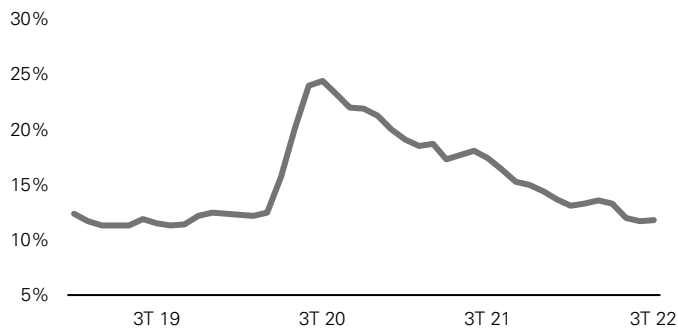
VARIACIÓN INTERANUAL, JULIO 2022



Fuente: Departamento de Estadística Macroeconómica

Tasa de Desempleo

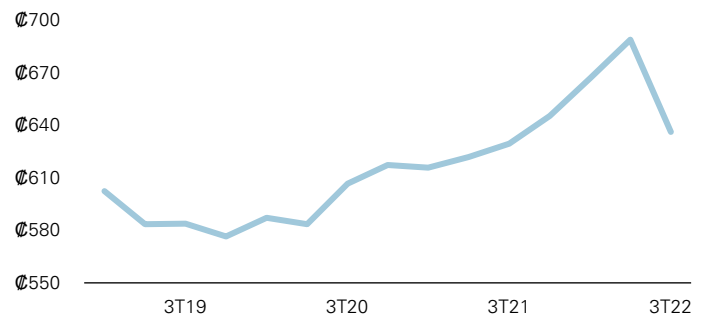
INDICADOR TRIMESTRAL



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

Tipo de Cambio

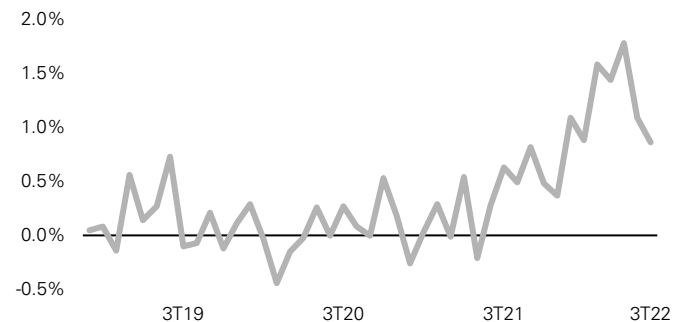
COLONES (CRC) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



*Fuente: Banco Central de Costa Rica

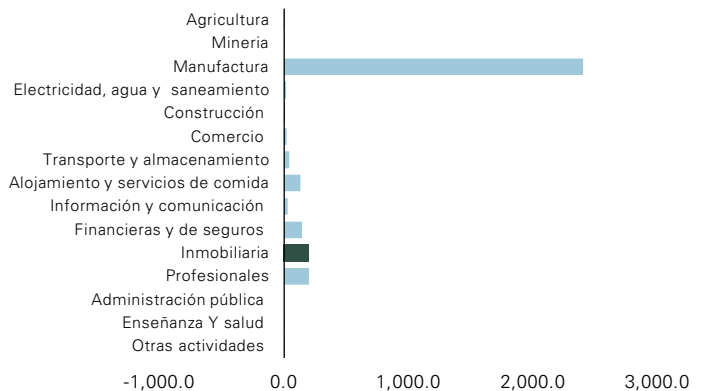
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

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).

RESEARCH 3T 2022

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.quirós@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.