

Gran Área Metropolitana de Costa Rica

Mercado Industrial

Diseño y Tecnología están Optimizando la Logística Empresarial

Los centros de distribución son cada vez más importantes para las operaciones logísticas y de distribución de las empresas. El crecimiento de estos espacios ha sido impulsado por la preferencia de las empresas por utilizar servicios de logística de terceros (3PL) y el auge del comercio electrónico.

El diseño y la construcción actuales de los centros de distribución se centran en el uso de materiales eficientes, diseños flexibles y funcionales para garantizar la máxima adaptabilidad a las operaciones de cada empresa y la integración de tecnología para los avances en la gestión de sistemas.

La actividad económica está mejorando gracias al crecimiento de las zonas francas. La producción de implementos médicos, servicios profesionales y desarrollo informático, que se destinan principalmente al mercado externo, también han contribuido a este comportamiento positivo. Esto indica que hay una mayor inversión y confianza en la economía, aunque las empresas que producen para el mercado local no están creciendo a la misma velocidad que las zonas francas.

Condiciones Actuales

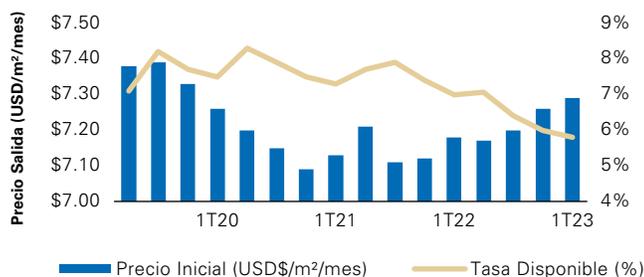
- Los incentivos tributarios ofrecidos por el gobierno son un factor importante en el éxito de las zonas francas y los regímenes especiales.
- El precio de alquiler promedio se ha mantenido estable, con un aumento mínimo en comparación con el trimestre anterior.
- Disminución significativa en la tasa de disponibilidad y absorción neta, lo que indica una mayor competencia en el mercado.

Resumen de Mercado Industrial

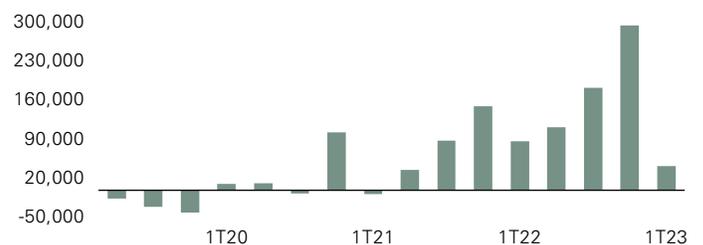
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	6,86 M	6,80 M	6,68 M	↑
Tasa de Disponibilidad	5.8%	6.0%	7.0%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	43,428	295,144	87,947	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.29	\$7.26	\$7.18	→
En Construcción (m ²)	133,260	197,925	205,788	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Oportunidades de inversión en el Mercado

El mercado inmobiliario industrial obtiene una superficie total de 6.866.747 m² en el primer trimestre de 2023. Esto indica un crecimiento en el inventario total de un 2.7% en comparación con el año anterior.

Todas las propiedades de nuevo ingreso son de clasificación A, lo que garantizan una construcción moderna y de alta calidad. Entre los nuevos ingresos destacan:

- Flex Center - Etapa 1, un complejo de ofibodega ubicado en San José Oeste, con una superficie arrendable de 17,135 m².
- LatAm Parque Logístico San José - Verbena - Bloque 500, es un centro de distribución ubicado al sur de San José con 11,280 m² de espacio arrendable.
- Coyal Free Zone - Lote 23 - Establishment Labs, es una nave industrial ubicada en Alajuela la cual es una propiedad mediana con un área arrendable de 7,952 m².

El área para proyectos en construcción ha disminuido un -35.2% en comparación al mismo periodo del año anterior, llegando a 133,260 m², lo que indica una menor inversión en nuevas propiedades. Actualmente, se encuentran en construcción un total de 16 propiedades. Las áreas arrendables varían desde 750 m² hasta 20,740 m². La mayoría de las propiedades son naves industriales de clasificación A.

La tasa de disponibilidad en el trimestre actual es del 5.8%, lo que representa una disminución del -16.8% en comparación con el año anterior. La absorción neta ha disminuido significativamente en un -50.6% en comparación con el año anterior, llegando a 43,428 m². Además, el alquiler promedio en lista por metro cuadrado ha aumentado en el trimestre actual, llegando a \$7.29, lo que representa un aumento del 1.5% en comparación el mismo periodo del año anterior.

Aperturas y Expansiones de Empresas

Varias empresas han abierto nuevas propiedades y expandido sus operaciones existentes, lo que demuestra la solidez del clima de negocios en el país y la confianza de los inversores en la economía costarricense.

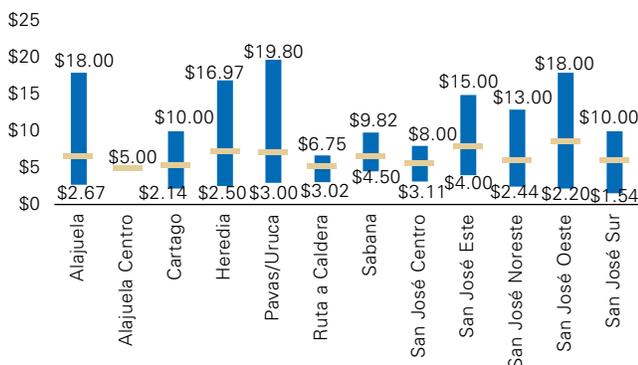
En el sector de la salud, la empresa de tecnología médica Tebra ha inaugurado una nueva sede ubicada en America Free Zone, Heredia. Por su parte, Shockwave Medical empresa desarrolladora de soluciones para enfermedades cardiovasculares, ha iniciado operaciones en Coyal Free Zone, Alajuela, con una planta de manufactura de 3.500 m² que incluirá un cuarto limpio de 1.000m² con certificación ISO para respaldar su creciente cartera de productos. Además, Boston Scientific, líder mundial en dispositivos médicos innovadores, ha anunciado la construcción de su tercera planta, con una inversión en instalaciones de aproximadamente 40 000 m² que se ubicará en el Parque Empresarial, La Lima, en Cartago. También Huntsman Corporation empresa fabricante y comercializadora global de productos químicos ha inaugurado un centro regional de servicios globales, con la apertura de sus oficinas en América Free Zone. Además, la marca francesa Yves Rocher, líder en la categoría de productos de belleza en Francia, continúa expandiéndose con la apertura de su tercera tienda en Multiplaza Curridabat.

En el sector de servicios, la empresa costarricense Matra ha anunciado la apertura de más de 15 centros de servicio en los próximos dos años, lo que requerirá una inversión inicial de \$550,000. Matra atiende a clientes de diferentes sectores económicos como la construcción, agricultura, transporte de mercancías, energía y quebradores, entre otros.

Estas aperturas y expansiones de empresas reflejan la estabilidad política y social de Costa Rica, la alta educación de la fuerza laboral y la experiencia en la industria médica, así como el compromiso con la naturaleza y el medio ambiente.

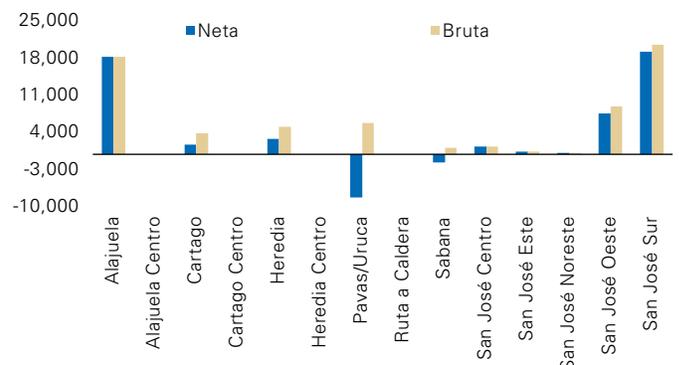
Rangos de Precios de Salida por Submercado

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²)



Absorción por Submercado

EN METROS CUADRADOS



Creciente Demanda de Espacios Especializados

El éxito de las zonas francas y los regímenes especiales en los últimos siete años ha tenido un impacto significativo en el sector industrial. La creciente demanda de espacios industriales por parte de las empresas que operan bajo estos regímenes ha impulsado la construcción y el desarrollo de parques industriales en áreas estratégicas.

La fabricación de implementos médicos y servicios de consultoría en gestión financiera son actividades que requieren un alto grado de especialización y tecnología, lo que a su vez requiere de espacios adecuados y equipados con tecnología de punta. Por lo tanto, las empresas que operan bajo estos regímenes buscan instalaciones modernas y bien equipadas que les permitan desarrollar sus actividades de manera eficiente y competitiva.

La mayoría de las empresas que operan bajo estos regímenes son de capital extranjero y están vinculadas a Cadenas Globales de Valor, lo que significa que están integradas a una red global de producción y comercialización. Esto les permite acceder a nuevos mercados y mejorar su competitividad, lo que a su vez se traduce en una mayor demanda de espacios inmobiliarios especializados. Los incentivos tributarios ofrecidos por el gobierno para las

empresas que operan bajo estos regímenes también han sido un factor importante en su éxito. Estos incentivos incluyen exenciones fiscales, reducciones en las tarifas arancelarias y beneficios en materia de impuestos a la renta. Esto ha permitido a las empresas reducir sus costos y aumentar su rentabilidad, lo que a su vez se traduce en una mayor inversión.

La estabilidad política y económica del país, la calidad del capital humano, la coincidencia horaria y la cercanía con los principales socios comerciales son otros factores que han contribuido al éxito de las zonas francas y los regímenes especiales. Esto ha atraído a inversionistas extranjeros que buscan establecerse en un ambiente favorable para los negocios y ha aumentado la demanda de espacios inmobiliarios de calidad.

La creciente demanda de espacios especializados por parte de las empresas que operan bajo estos regímenes ha impulsado el desarrollo de nuevas construcciones y ha generado una mayor inversión en el sector. La estabilidad política y económica del país, la calidad del capital humano y la cercanía con los principales socios comerciales son factores que seguirán siendo atractivos para los inversionistas extranjeros y continuarán impulsando el crecimiento del sector inmobiliario.

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	1,817,619	65,816	87,911	4.8%	18,411	18,411	\$7.08	
Alajuela Centro	20,911	0	1,280	6.1%	0	0	\$5.00	
Cartago	847,331	37,634	32,795	3.9%	1,814	4,014	\$5.82	
Cartago Centro	6,024	0	0	0.0%	0	0	-	
Heredia	1,489,801	4,563	43,723	2.9%	2,899	5,176	\$7.69	
Heredia Centro	2,950	0	0	0.0%	0	0	-	
Pavas/Uruca	996,897	2,879	61,113	6.1%	-8,100	5,923	\$7.02	
Ruta a Caldera	43,867	0	3,462	7.9%	0	0	\$5.06	
Sabana	75,674	0	9,348	12.4%	-1,566	1,278	\$7.29	
San José Centro	136,025	0	17,940	13.2%	1,440	1,440	\$5.85	
San José Este	123,119	0	27,819	22.6%	492	492	\$8.70	
San José Noreste	250,885	0	22,078	8.8%	255	255	\$6.20	
San José Oeste	662,262	6,000	65,666	9.9%	7,759	9,012	\$8.73	
San José Sur	393,382	16,368	22,881	5.8%	19,324	20,699	\$7.26	
Total	6,866,747	133,260	396,016	5.8%	42,728	66,700	\$7.29	

Desafíos Económicos en 2023

La inflación a febrero 2023 indica una tasa del 5.58%, fuera del rango meta del Banco Central por 13 meses consecutivos.

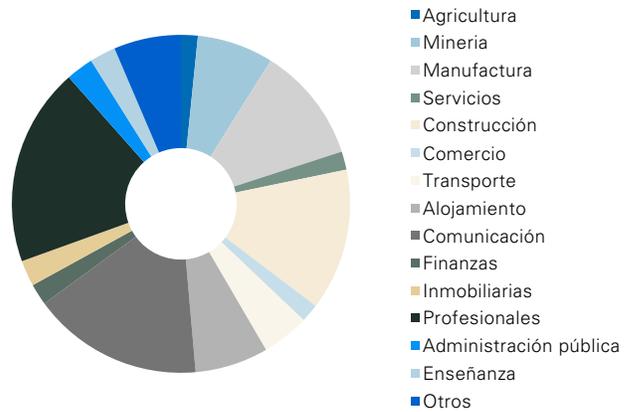
La producción del país (IMAE) muestra una reversión leve de la desaceleración reportada en 2022, con una tasa de variación interanual del 4.2% en enero de 2023 y un crecimiento promedio mensual del 4.5% en 2022.

La tasa de desempleo en el trimestre de noviembre y diciembre 2022 y enero 2023 fue de 11.8%, con una tasa de desempleo masculina del 9.5% y femenina del 15.2%.

El tipo de cambio con referencia al valor de venta fue de ₡545.95 en marzo 2023, con una reducción del 18.03% en comparación con el mismo mes del año anterior.

Índice Mensual de Actividad Económica

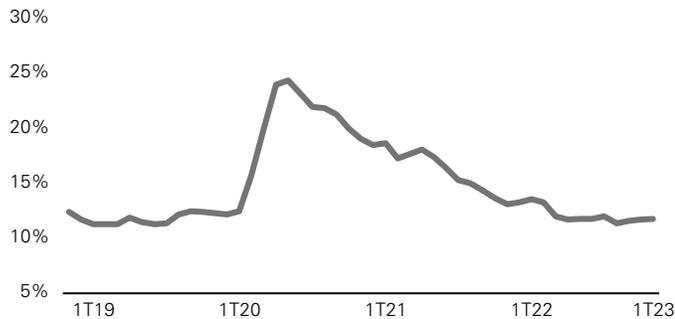
VARIACIÓN INTERANUAL, ENERO 2023



Fuente: Departamento de Estadística Macroeconómica

Tasa de Desempleo

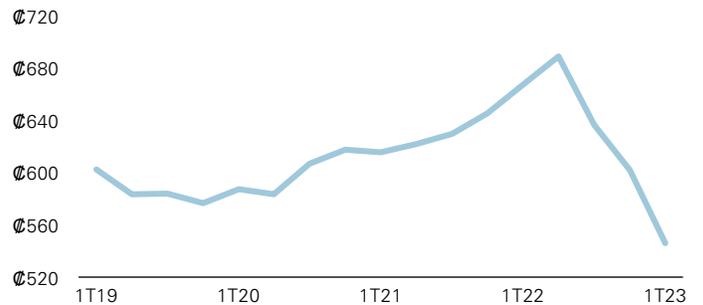
INDICADOR TRIMESTRAL



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

Tipo de Cambio

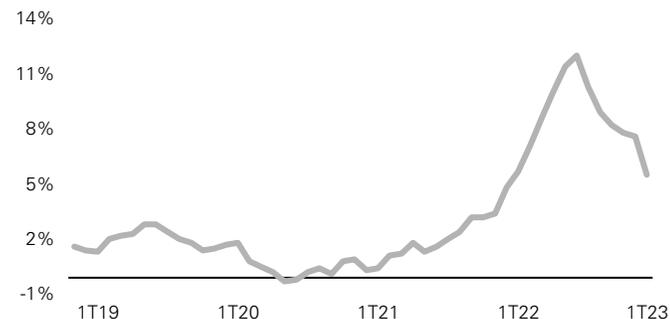
COLONES (CRC) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



*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.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.