

Gran Área Metropolitana de Costa Rica

Mercado de Oficinas

Adaptándose a la Evolución del Mercado.

El sector inmobiliario corporativo está experimentando una transformación en diseño interno y estabilización para este 2023. La tendencia hacia el trabajo híbrido es una de las transformaciones más notables. Esta forma de trabajo se ha vuelto cada vez más popular debido a la flexibilidad que brinda a los empleados para trabajar desde casa, al mismo tiempo, garantizar una conexión presencial con la empresa. En cuanto a la variabilidad del equilibrio del trabajo híbrido según la cultura y la industria de la empresa, esto es un reflejo de la diversidad del mercado inmobiliario corporativo.

Para el 2023, se espera que la tasa de disponibilidad siga presionando al alza, lo que mantendrá la tendencia a la baja de los precios. Esto hará que los propietarios tengan que ofrecer opciones flexibles de arrendamiento para retener a sus clientes. La estrategia de *workplace* seguirá enfocada en un modelo laboral híbrido que optimice el uso de las instalaciones físicas y fomente el compromiso de los colaboradores. Se espera que los espacios flexibles de coworking se conviertan en una opción cada vez más popular para las empresas que buscan una alternativa rentable y flexible a los espacios de oficina tradicionales.

Condiciones Actuales

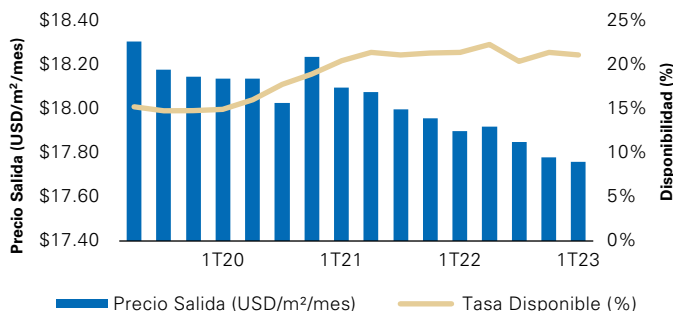
- La tasa de disponibilidad seguirá presionando al alza, lo que mantendrá la tendencia a la baja de los precios.
- La disminución en la demanda puede deberse a la transformación del diseño interno de las oficinas y la necesidad de reducir gastos de capital.
- Los inmuebles de uso mixto están ganando popularidad debido a su versatilidad y solución integral.

Resumen de Mercado

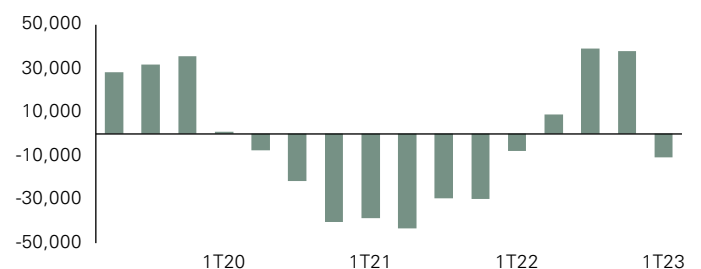
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	2,47M	2,47M	2,41M	←
Tasa de Disponibilidad	21.2%	21.5%	21.5%	←
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-10,802	38,052	-7,874	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$17.76	\$17.78	\$17.90	←
En Construcción (m ²)	69,130	90,406	138,700	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Transformación del Sector Corporativo

En el primer trimestre del 2023, no hubo mayor incremento en el inventario total en comparación con el trimestre anterior. La diferencia trimestral fue de solo 1,190 m² que corresponden al proyecto de uso mixto llamado Flex Center - Etapa 1. Los inmuebles de uso mixto son cada vez más populares entre los inversores y los usuarios, ya que ofrecen una solución integral y versátil.

El sector inmobiliario corporativo aumentó un 2.7% en el inventario total, en comparación con el primer trimestre del 2022, pero tuvo una disminución significativa del 37.2% en la demanda por parte de los usuarios al obtener una absorción neta trimestral negativa de -10,802 m². A pesar de esto, la tasa de disponibilidad disminuyó ligeramente en un 0.3%.

La disminución en la demanda puede estar relacionada con la transformación del diseño interno de las oficinas y las demandas de las empresas que desean reducir los gastos de capital. Esto sugiere que los propietarios de edificios y los desarrolladores deberán adaptarse a las cambiantes necesidades de las empresas y buscar formas de ofrecer soluciones rentables.

Por otro lado, el alquiler promedio en lista ha disminuido ligeramente en un 0.6%, lo que puede ser una respuesta a la disminución en la demanda. Además, la cantidad de espacios en construcción ha disminuido en un 50.1%, lo que sugiere que los desarrolladores están ajustando su oferta de acuerdo con la demanda.

Las condiciones de arrendamiento seguirán enfocándose en opciones flexibles que permitan bajas inversiones de capital y otorguen flexibilidad en términos de expansión o reducción de espacios.

Creciente Actividad Económica

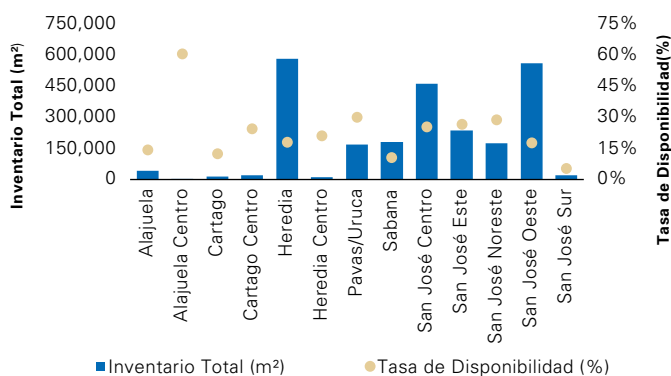
La llegada de nuevas empresas y la expansión de las existentes en diferentes sectores, indica una mayor actividad económica en el país, lo que puede impulsar el mercado inmobiliario en términos de construcción de nuevas infraestructuras. Además, el país sigue siendo atractivo para la inversión extranjera, lo que puede ser una señal positiva para el mercado inmobiliario en el futuro.

Las empresas que presentan una expansión en este primer trimestre 2023 encontramos a Metrocom, una empresa de telecomunicaciones, ha invertido \$5 millones en la apertura de su tercera agencia en Guadalupe y su cobertura actualmente abarca 54 distritos de 11 cantones en San José, Heredia y Cartago. La empresa estadounidense GEP, ubicada en Santa Ana desde el 2015, con un centro de servicios multilingüe, especializada en compras y abastecimiento que ofrece servicios de software, ha anunciado su expansión que forma parte de la estrategia de crecimiento global de la compañía y su compromiso con la región.

En cuanto a la llegada de nuevas empresas están Databricks, empresa pionera en combinar datos con inteligencia artificial. Por su parte, la empresa Multisoft, con experiencia en soluciones de seguridad de la información y ciberseguridad, abre su primera oficina fuera de Colombia. Además, la empresa estadounidense Serverless Solutions ha invertido en la apertura de su primera oficina en América Free Zone, con el objetivo de apoyar la transformación digital de pequeñas y medianas empresas en Texas, Oklahoma, Luisiana y Arkansas. También Allison + Partners, ofrecerá una amplia gama de servicios desde sus oficinas en Vía Lindora, Santa Ana; incluyen posicionamiento de marca, campañas digitales, producción de memoria corporativa, proyectos de Responsabilidad Social Empresarial y creación de productos tecnológicos.

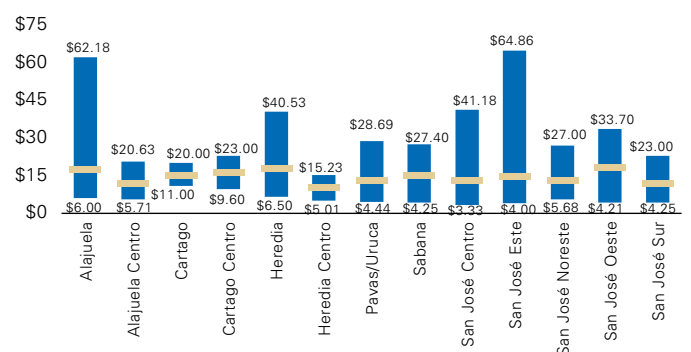
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 525,882



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS (USD/m²/mes)



El Espacio de Trabajo Perfecto

El cambio hacia el trabajo híbrido ha transformado el concepto de oficina y ha llevado a repensar el rol que tiene este espacio de trabajo. Las organizaciones enfrentan desafíos cada vez más complejos en el desarrollo de estrategias diseñadas para satisfacer las diversas expectativas y necesidades de las personas. Los términos *coworking*, centros de negocios y espacios de trabajo flexibles se refieren a opciones de oficina compartida o privada.

Los espacios de *coworking* han ganado popularidad debido a su flexibilidad en términos de espacio, precio y servicios. Los usuarios tienen la libertad de contratar los servicios que necesitan, lo que les permite ahorrar costos y adaptarse a sus necesidades puntuales de trabajo.

Los centros de negocios son edificios diseñados específicamente

para alquilar oficinas. Los usuarios tienen acceso a oficinas privadas, salas de reuniones y otros servicios, como recepción, seguridad, limpieza y mantenimiento. Suelen estar ubicados en zonas empresariales o en el centro de la ciudad, lo que los convierte en una opción popular para las empresas que buscan una dirección comercial prestigiosa.

Los espacios de trabajo flexibles son una opción cada vez más popular para empresas que necesitan una solución de oficina a corto plazo o que necesitan la flexibilidad para expandirse o reducir su espacio de trabajo. También suelen ofrecer servicios adicionales, como salas de reuniones, recepción y servicios de impresión.

A diferencia de los espacios de coworking y los centros de negocios, los espacios de trabajo flexibles permiten a las empresas adaptar su espacio de trabajo según sea necesario.

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%	0	0	\$13.61
Alajuela Centro	690	0	420	60.9%	0	0	\$13.87
Cartago	13,646	0	1,700	12.5%	20	20	\$18.21
Cartago Centro	20,587	300	5,113	24.8%	-1,155	91	\$14.97
Heredia	583,064	0	106,220	18.2%	6,945	8,602	\$19.21
Heredia Centro	10,350	0	2,210	21.4%	-873	68	\$9.77
Pavas/Uruca	169,881	0	51,279	30.2%	-12,243	0	\$15.72
Sabana	182,304	34,000	19,769	10.8%	-1,239	1,096	\$18.70
San José Centro	463,031	0	118,177	25.5%	198	3,500	\$14.16
San José Este	236,260	2,105	63,528	26.9%	-1,541	1,645	\$16.64
San José Noreste	174,343	0	50,441	28.9%	864	1,084	\$17.15
San José Oeste	562,740	32,725	100,050	17.8%	-1,778	4,860	\$20.01
San José Sur	19,265	0	1,082	5.6%	0	0	\$10.69
Total	2,477,082	69,130	525,882	21.2%	-10,802	20,966	\$17.76

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.

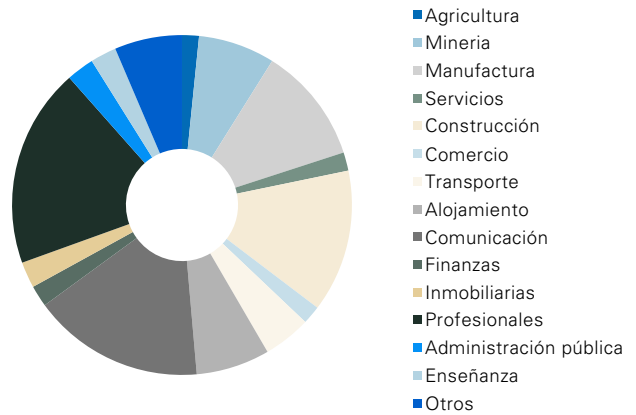
La producción del país (IMAE) muestra una reversión leve de la desaceleración reportada en 2022, con una tasa de variación interanual del 4.2% en enero de 2023 y un crecimiento promedio mensual del 4.5% en 2022.

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

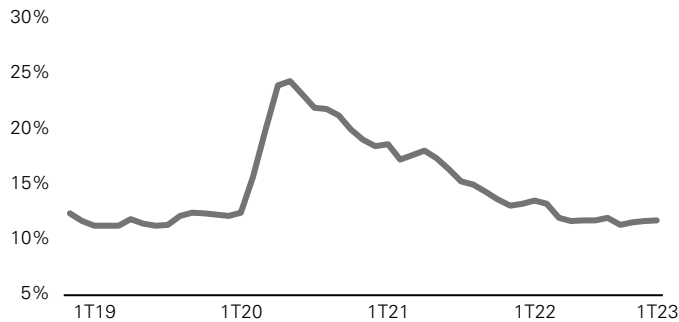
VARIACIÓN INTERANUAL, ENERO 2023



Fuente: Departamento de Estadística Macroeconómica

Tasa de Desempleo

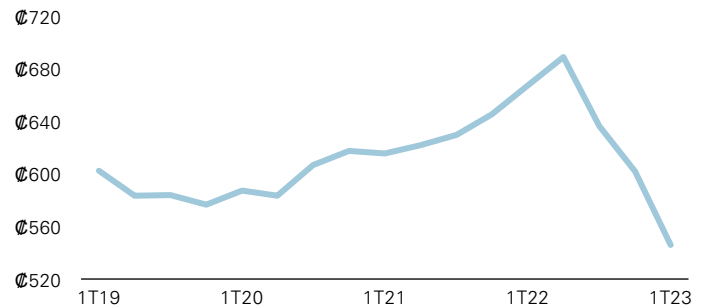
INDICADOR TRIMESTRAL



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

Tipo de Cambio

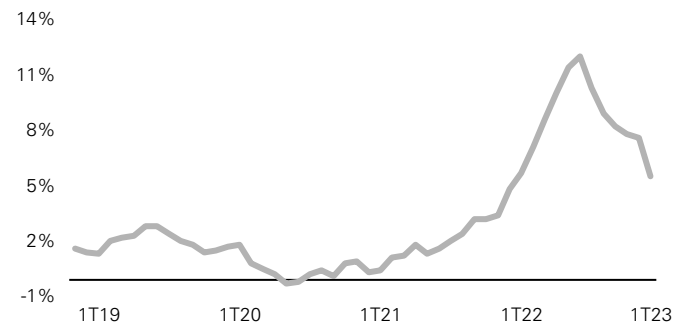
COLONES (CRC) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



*Fuente: Banco Central de Costa Rica

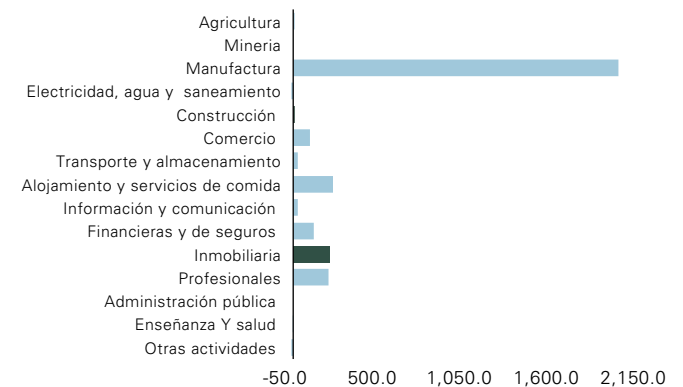
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

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.