

NEWMARK

2Q 2024

MERCADO INDUSTRIAL GAM
CENTRAL AMERICA
RESEARCH



CENTROAMERICA.NMRK.LAT

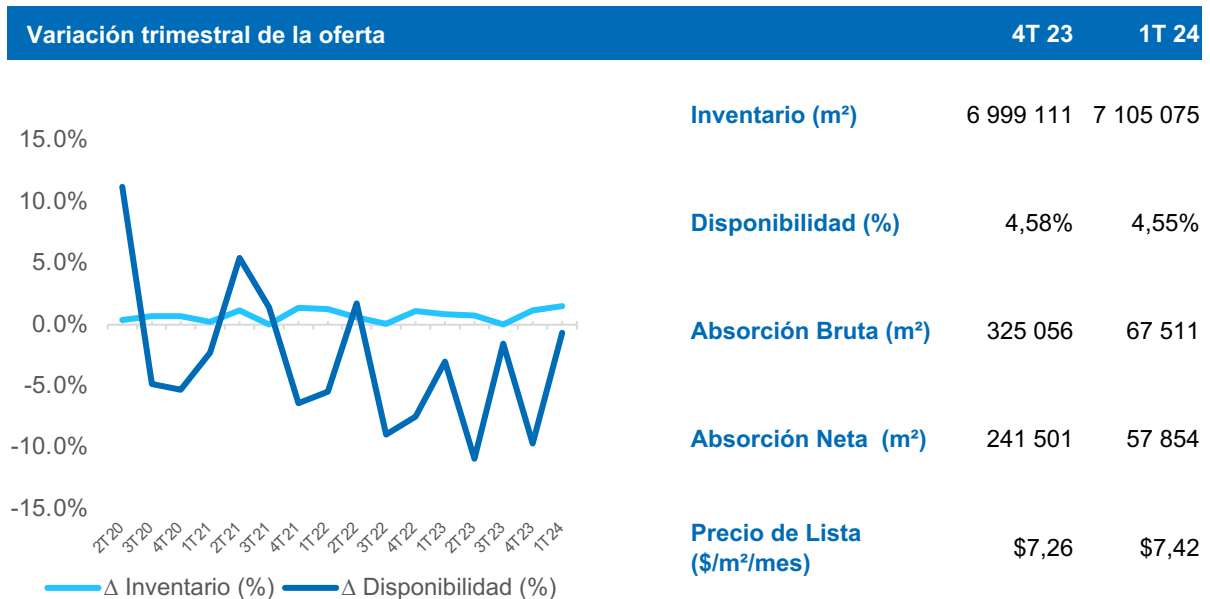
Mercado industrial GAM 2Q 2024

Industrial: Panorama General

Al cierre del primer cuarto del 2024, el mercado industrial en el Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica ha continuado mostrando un robusto dinamismo, consolidando las tendencias positivas observadas durante el 2023. Este impulso sigue estando marcado por un incremento sostenido en la demanda de productos manufacturados, tanto a nivel local como internacional, una expansión notable de empresas manufactureras ya establecidas, la incorporación de nuevos actores internacionales al mercado costarricense y un fortalecimiento general del comercio global. Adicionalmente, se ha observado una evolución significativa en la logística local y regional, apalancada por inversiones continuas en infraestructura y un enfoque renovado hacia prácticas de logística más eficientes y flexibles.

La demanda en el sector manufacturero ha experimentado un crecimiento acelerado, impulsado en gran medida por la sólida recuperación económica mundial. La inversión extranjera directa en Costa Rica ha mantenido una trayectoria ascendente, atraída por un ambiente de estabilidad económica, políticas de fomento a la inversión y la innegable fortaleza del mercado local que, en conjunto, crean un ecosistema favorable para el desarrollo industrial.

Costa Rica ha emprendido un esfuerzo por reforzar su integración logística con otras naciones de Centroamérica y Latinoamérica, con el objetivo de elevar su perfil como un centro logístico clave dentro de la región. Además, la implementación de estrategias de cadena de suministro que priorizan la flexibilidad y la resiliencia ha dotado a las empresas de la capacidad para adaptarse rápidamente ante fluctuaciones imprevistas en la demanda o ante posibles interrupciones en sus cadenas de suministro, asegurando así la estabilidad y la continuidad de las operaciones comerciales.



Industrial: Oferta

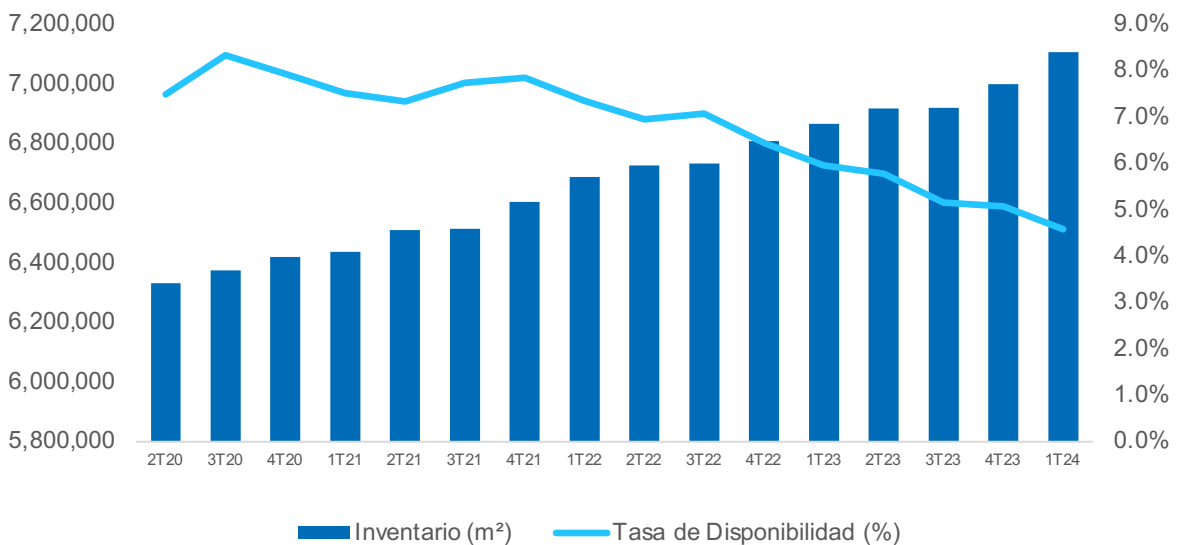
Oferta: inventario y disponibilidad

Al concluir el primer cuarto del 2024, el panorama del mercado industrial ha continuado su trayectoria de crecimiento sostenido, reflejando la dinámica positiva que ha caracterizado al sector en periodos recientes. El inventario en el mercado industrial ha alcanzado un nuevo hito, situándose en 7,105,075 metros cuadrados de área arrendable total. Este incremento, que representa aproximadamente un 1.51% más en comparación con el último cuarto del 2023, subraya la constante expansión del sector ante una demanda robusta y un ambiente económico favorable para las operaciones industriales.

Por otro lado, la tasa de disponibilidad en el mercado industrial ha experimentado una ligera fluctuación, ajustándose al 4.35% durante este periodo. Esta variación puede atribuirse a una absorción sostenida de espacios industriales, motivada en gran medida por la finalización y ocupación de proyectos hechos a la medida, así como por la reconfiguración y consolidación de las operaciones de distribución tanto local como regional. Estos movimientos han estado orientados hacia la búsqueda de eficiencia operativa y la optimización logística.

Además, el mercado ha sido testigo de un impulso continuo gracias a la entrada y expansión de compañías manufactureras extranjeras, las cuales han seleccionado al país como un punto clave para fortalecer sus cadenas de suministro y aumentar su presencia en mercados objetivo. Este fenómeno no solo refleja la atracción creciente de la región como un hub industrial y logístico sino también subraya la confianza en el ambiente de negocios y el marco regulatorio que facilita estas inversiones.

Oferta: inventario y tasa de disponibilidad



Industrial: Demanda

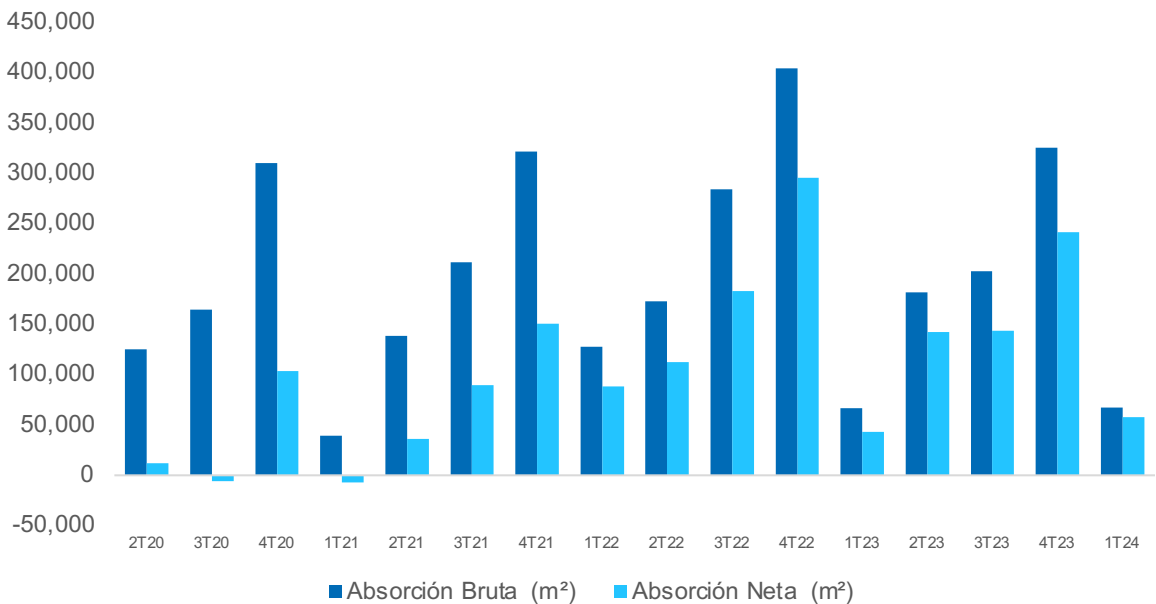
Demanda: absorción bruta y neta

El mercado industrial en el Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica ha presentado cambios notables y tendencias específicas al primer trimestre de 2024. Durante este período, el inventario de espacios industriales ha evidenciado un crecimiento ligero, subiendo a 7,105,075 metros cuadrados. Este incremento, aunque moderado, es indicativo de una expansión cautelosa en respuesta a las necesidades del mercado, añadiendo nuevas capacidades al sector industrial en momentos en que la disponibilidad de espacios permanece tensa.

La tasa de disponibilidad, al mantenerse bajo el umbral del 5%, con una leve disminución de 4.58% a 4.55%, destaca un mercado altamente competitivo, donde la oferta limitada se encuentra frente a una demanda continua y fuerte. Esta dinámica subraya el interés sostenido en el sector de manufactura y dispositivos médicos, potenciado por el posicionamiento de Costa Rica como un hub en estas industrias, y el aumento de operaciones logísticas tanto regionales como internacionales.

Lo anterior no solo plantea un escenario propicio para la entrada de nuevas inversiones, dirigidas a capitalizar la creciente necesidad de espacios industriales modernos y flexibles, sino que también predice un auge en el desarrollo de proyectos a la medida. Estos proyectos estarán diseñados para satisfacer requerimientos específicos de eficiencia operativa, sostenibilidad y tecnología avanzada, reflejando una tendencia hacia la personalización en el mercado.

Demanda: absorción bruta y neta



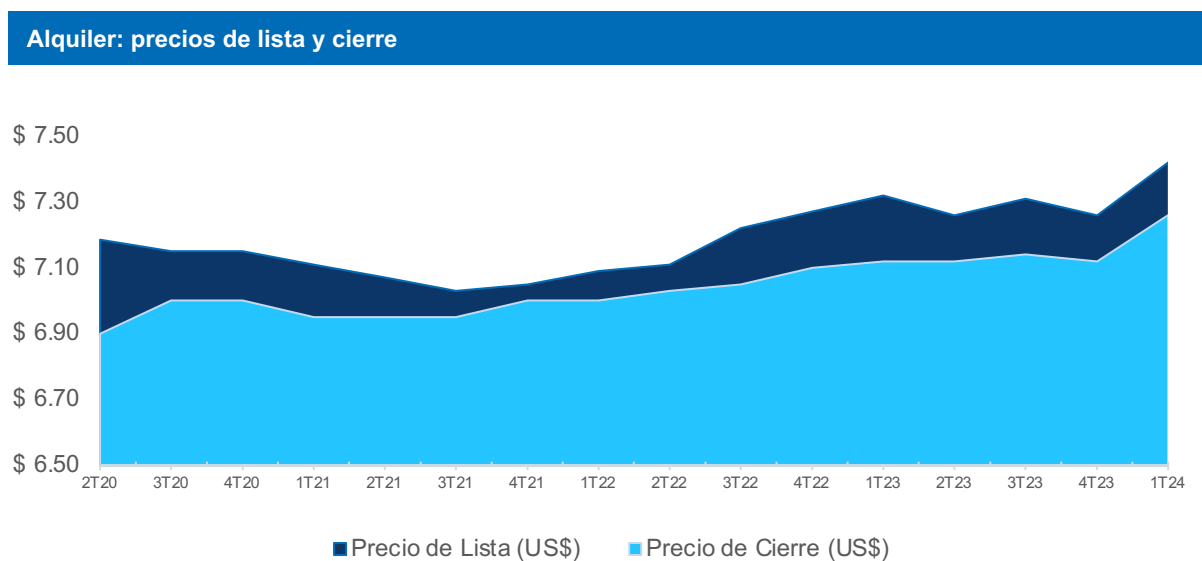
Industrial: Precios

Precios de renta: lista vs cierre

Al cierre del primer cuarto del 2024, el mercado de alquileres mostró una ligera variación en los precios promedio en comparación con el último trimestre del año anterior. El precio promedio de alquiler listado experimentó un ligero incremento, ajustándose a US\$ 7.42 por metro cuadrado al mes, en respuesta a los continuos cambios en el mercado y el incremento sutil en los costos asociados a nuevas construcciones y mejoras en la infraestructura disponible. Por otro lado, después de las negociaciones, el precio promedio de cierre se situó en US\$ 7.26 por metro cuadrado por mes, reflejando la eficaz dinámica de negociación en el entorno actual del mercado.

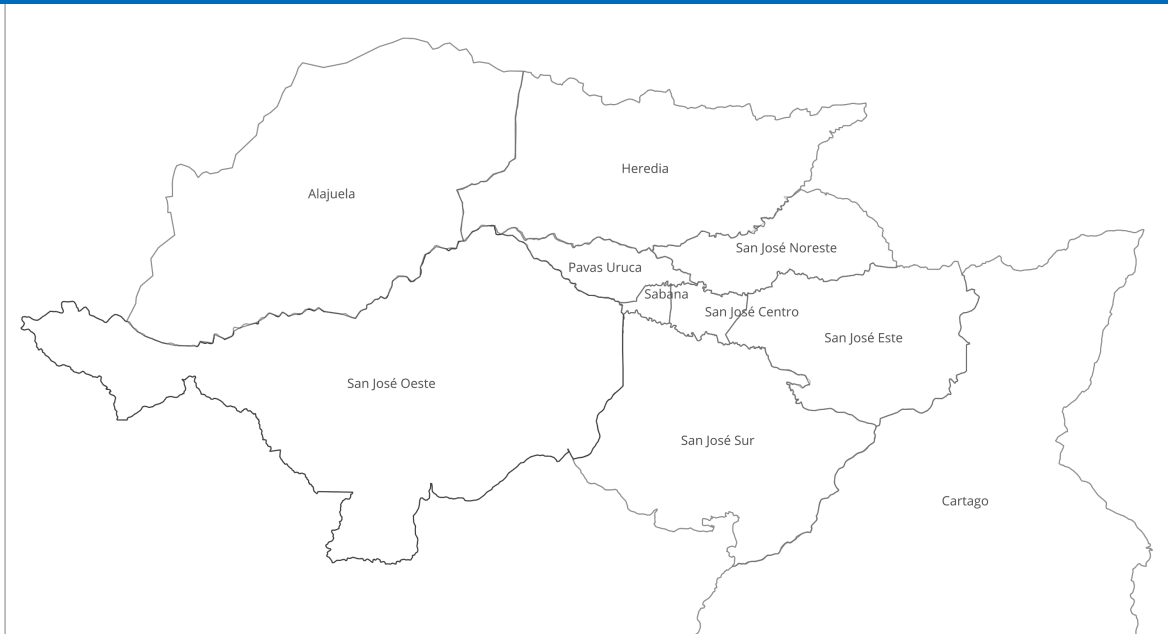
Esta evolución en los precios de renta refleja un mercado sano y dinámico que continúa siendo altamente competitivo a nivel regional. Los incentivos fiscales proporcionados por la ley de Zona Franca en Costa Rica siguen desempeñando un papel crucial en este aspecto, contribuyendo a moderar los impactos del aumento en los costos de construcción, especialmente notable en la categoría de instalaciones especializadas. La capacidad de Costa Rica para ofrecer condiciones favorables y atractivas a las empresas se ve reforzada por estos incentivos, permitiendo que el mercado se ajuste sin sacrificar su competitividad.

Dicha dinámica de precios es indicativa de un mercado que, si bien se enfrenta a desafíos en forma de incrementos en los costos de construcción, ha logrado mantener un equilibrio gracias a las políticas de apoyo y una gestión eficiente de los recursos y espacios disponibles. Se anticipa que esta tendencia hacia la estabilidad en los precios de alquiler continuará durante el resto del 2024, respaldada por una estrategia de mercado enfocada en el crecimiento sostenible y el fortalecimiento de la competitividad a nivel internacional.



Industrial: Submercados

Submercados GAM



Submercado	Construcción (m ²)	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Alajuela	57 244	1 885 340	3,2%	12 493	11 261	\$7.15
Alajuela Centro	0	20 911	6,1%	0	0	\$5.00
Cartago	55 000	891 188	1,8%	8 512	5 972	\$5.92
Cartago Centro	0	6 024	0,0%	0	0	-
Heredia	17 553	1 544 302	2,7%	21 196	18 855	\$8.07
Heredia Centro	0	2 950	0,0%	0	0	-
Pavas-Uruca	2 490	1 002 280	4,6%	10 088	8 288	\$6.99
Ruta a Caldera	0	43 867	0,0%	432	432	\$5.38
Sabana	0	75 674	6,9%	0	0	\$7.37
San José Centro	0	133 188	11,5%	0	-500	\$6.10
San José Este	0	123 119	16,8%	380	260	\$8.86
San José Noreste	0	250 885	9,2%	1 132	1 132	\$6.04
San José Oeste	19 729	671 322	9,3%	5 987	5 263	\$8.85
San José Sur	5 619	454 025	6,7%	7 291	6 891	\$7.46
Total	157 635	7 105 075	4,6%	67 511	57 854	\$7.42

Industrial: Categorías

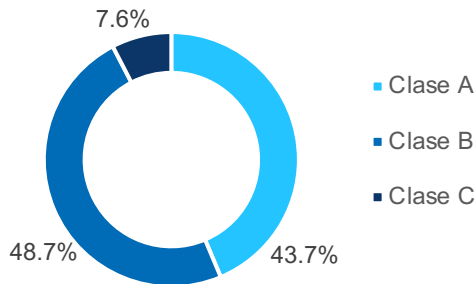
Análisis por clase

El mercado industrial del GAM presenta una diferenciación clara en la demanda y dinámica entre las clases de inmuebles. La clase A destaca por su fuerte demanda, baja disponibilidad, alta absorción y precio premium, siendo la preferida por arrendatarios que buscan espacios hechos a la medida, alta calidad y ubicaciones estratégicas.

La clase B, por su parte, ofrece un equilibrio entre calidad, precio y disponibilidad, con una demanda moderada, disponibilidad intermedia y absorción cercana a la clase A. Esta categoría resulta atractiva para una amplia gama de inquilinos que buscan un balance entre las características de los espacios y el costo de arrendamiento.

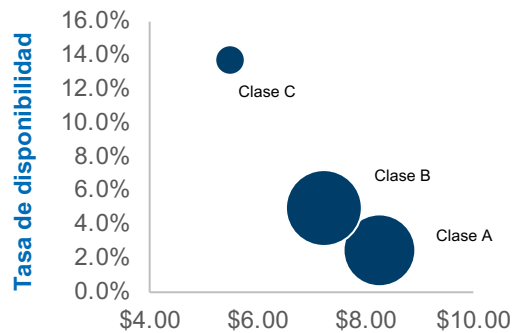
En contraste, la clase C enfrenta una baja demanda, alta disponibilidad, menor absorción y el precio más bajo del mercado. Esta situación genera una sobreoferta y presión sobre los precios de alquiler, lo que continúa afectando a los propietarios de este tipo de inmuebles ejerciendo una presión para que realicen mejoras significativas a los complejos.

Composición de la oferta



Inventario

Inventario, disponibilidad y precio



Precio de renta

Clase	Construcción (m ²)	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Clase A	146 007	3 102 291	2,5%	27 540	25333	\$8,26
Clase B	11 628	3 462 557	5,0%	28 660	21570	\$7,23
Clase C	0	540 227	13,7%	11 311	10951	\$5,49
Total	157 635	7 105 075	4,55%	67 511	57 854	\$7,42

Industrial: Tipo

Análisis por tipo

En el dinámico mercado de propiedades industriales del GAM, se observan patrones distintivos de demanda, disponibilidad, absorción y precios entre los diversos tipos de inmuebles disponibles. Las bodegas se encuentran en una posición intermedia con una demanda y disponibilidad moderadas, con tasas de absorción bruta y neta que reflejan un equilibrio estable en el mercado para este tipo de inmueble. A un precio de \$6.72 por metro cuadrado mensual, las bodegas representan la opción más económica, atractiva para aquellos que buscan eficiencia y accesibilidad financiera, gracias a su bajo costo relativo de construcción y desarrollo.

En cuanto a los espacios de distribución, estos también experimentan una demanda moderada, pero se distinguen por una disponibilidad más restringida. Su absorción, paralela a la de las bodegas, junto con un precio ligeramente superior de \$7.83 por metro cuadrado mensual, los coloca como una opción práctica para negocios que priorizan ubicaciones estratégicas para la logística, sin llegar a los precios más altos del mercado.

Las naves industriales se presentan como el activo estrella en términos de demanda, evidenciando una baja disponibilidad y altas tasas de absorción, tanto bruta como neta. Con un precio de lista de \$7.07 por metro cuadrado mensual, estas propiedades atraen a empresas en busca de espacios amplios y multifuncionales para operaciones que requieren tanto almacenamiento como procesamiento de materia prima, ofreciendo un balance óptimo entre el costo y la funcionalidad en espacios especializados hechos a la medida.

Finalmente, las ofibodegas, con una demanda moderada y una disponibilidad intermedia, tienen la flexibilidad de fusionar la utilidad del almacenamiento, espacios de oficinas y manufactura, justificando su posición como el inmueble con el precio de lista más alto a \$8.67 por metro cuadrado mensual. Esta combinación única respalda sus tarifas premium, satisfaciendo las necesidades de negocios que buscan integrar sus operaciones logísticas y administrativas en un solo lugar.

Tipo	Construcción (m ²)	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Bodega	7 009	1 607 733	8,8%	9 218	4 854	\$6,72
Distribución	18 553	1 236 267	5,0%	5 866	5 866	\$7,83
Producción	0	425 376	0,0%	0	0	-
Nave Industrial	116 283	3 279 145	2,9%	44 080	41 413	\$7,07
Ofibodega	15 790	556 554	4,8%	8 347	5 721	\$8,67
Total	157 635	7 105 075	4,6%	67 511	57 854	\$7,42

Industrial: Oferta en Proceso

Proyectos en construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m ²)
1 Greenpark - Zona Franca - Lote 1	Alajuela	6 500
2 Coyoil Free Zone - Lote 35 Segex - Etapa II	Alajuela	2 810
3 Parque Industrial Las Brisas	San José Sur	5 619
4 Greenpark - Zona Franca - Lote 5A	Alajuela	3 329
5 Vepensa - Planta de Manufactura	Alajuela	2 780
6 Condominio Horizontal Industrial San Jose	Heredia	1 000
7 Almacén Fiscal Sandal - Etapa 2	Heredia	1 553
8 La Lima Free Zone - Boston Scientific -	Cartago	50 000
9 Bodegas Di Lagunilla	Heredia	15 000
10 Logipark - Etapa I	Alajuela	17 000
11 Blum Business Park - Etapa 2 - Ofibodega	San José Oeste	8 140
12 ProPark - Boston Scientific III Etapa	Alajuela	10 195
13 Minibodega Potrerillos	San José Oeste	739
14 Tech Park El Gran Águila - II Etapa	Alajuela	10 500
15 Flex Center - Etapa 2 - Ofibodegas	San José Oeste	7 650
16 Blum Business Park - Nave	San José Oeste	3 200
17 Bodegas Delgado Murillo Del Oeste Pavas	Pavas-Uruca	2 490
18 La Lima Free Zone - Etapa I - FF.38	Cartago	5 000
19 Coyoil Free Zone - Lote 4 - Multitenant 4	Alajuela	4 130
Total		157 635

Industrial: Zona Franca

Régimen de zona franca

Los inmuebles operando bajo este régimen experimentan un estado óptimo de desarrollo, posicionándose actualmente en la fase de expansión del ciclo inmobiliario gracias a un incremento sostenido en la oferta y un interés elevado por parte de la demanda, especialmente de actores dentro de las industrias de manufactura avanzada y producción de dispositivos médicos.

La proliferación de estos complejos industriales responde claramente al interés de las empresas especializadas en aprovechar los atractivos incentivos fiscales que Costa Rica ofrece a través de este régimen. Esto ha conducido a la creación de infraestructuras altamente personalizadas, diseñadas para cumplir con las exigencias específicas de los usuarios en términos de construcción e instalaciones.

Zona franca

Indicadores de mercado

Oferta

Inventario (m ²)	1 852 407
Tasa de Disponibilidad (%)	2,22%

Demanda

Absorción Neta Anual (m ²)	10 678
--	--------

Precios

Precio Promedio de Renta (US\$/m ² /mes)	\$7.59
---	--------

Zona Franca por submercado

Sub-Mercado	Área Arrendable (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta YTD	Alquiler (\$/m ² /mes)	Mantenimiento (\$/m ² /mes)
Alajuela	796 767	1.2%	10 678	\$6.90	\$0.68
Cartago	487 043	2.2%	N/A	\$6.29	\$0.58
Heredia	351 459	0.2%	N/A	\$9,46	\$1,49
Pavas/Uruca	15 379	0,00%	N/A	N/A	N/A
San José Este	3 460	0,00%	N/A	N/A	N/A
San José Oeste	107 238	2,5%	N/A	\$8.69	\$0,88
San José Sur	91 061	18,67%	N/A	\$8.86	N/A
Total	1 852 407	2.22%	10 678	\$7.59	\$0.77

RESEARCH 2Q 2024

Para mayor información:

Central America

Santa Ana City Place
Building B
San José, Costa Rica
t 4000.5171

Danny Quirós

Market Research Director
Central America
t (507) 6388-2511
Danny.Quiros@nmrk.com

Jose Mario Alvarado

Market Research Analyst
Central America
t (506) 8529-6238
Jose.Alvarado@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 México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.