

**NEWMARK**

**2Q 2024**

MERCADO DE OFICINAS GAM  
CENTRAL AMERICA  
RESEARCH

[CENTROAMERICA.NMRK.LAT](http://CENTROAMERICA.NMRK.LAT)

# Oficinas: Panorama General

Al cierre del primer cuarto del 2024, se ha observado una tendencia principalmente del sector servicios, donde los usuarios han comenzado a mostrar un renovado interés en el arrendamiento de espacios de oficina más amplios. Este cambio de dirección contrasta con el panorama prevaleciente desde la crisis sanitaria global de 2020 y parece ser el resultado de una evaluación más profunda de las implicaciones reales del trabajo remoto. Si bien el teletrabajo ofrece flexibilidad y potencialmente reduce los costos fijos para las empresas, este modelo también requiere inversiones considerables en tecnología y puede afectar negativamente el desempeño y la cohesión de los equipos de trabajo.

Esta reconsideración sobre el valor de los entornos de trabajo físicos sugiere una renovada apreciación por los espacios de oficina que fomentan la colaboración directa, la creatividad y el bienestar de los empleados. Las empresas están observando que, en algunos casos, el equilibrio entre el trabajo remoto y la interacción presencial puede optimizarse mediante instalaciones que ofrezcan ambientes adaptativos, capaces de facilitar tanto el trabajo en equipo como el desempeño individual.

Este realineamiento hacia oficinas más amplias y versátiles indica un intento por parte de las empresas de crear un ecosistema laboral que responda a las necesidades cambiantes de su fuerza laboral y que a la vez permita el mantenimiento de una cultura corporativa sólida.

Mirando hacia el futuro, se espera que esta tendencia hacia la revalorización de los espacios físicos de trabajo continúe evolucionando. Las empresas muy probablemente buscarán desarrollar espacios que no solo sean más grandes, sino también mejor equipados y diseñados con una mayor conciencia sobre el medio ambiente y el bienestar de sus ocupantes.



# Oficinas: Oferta

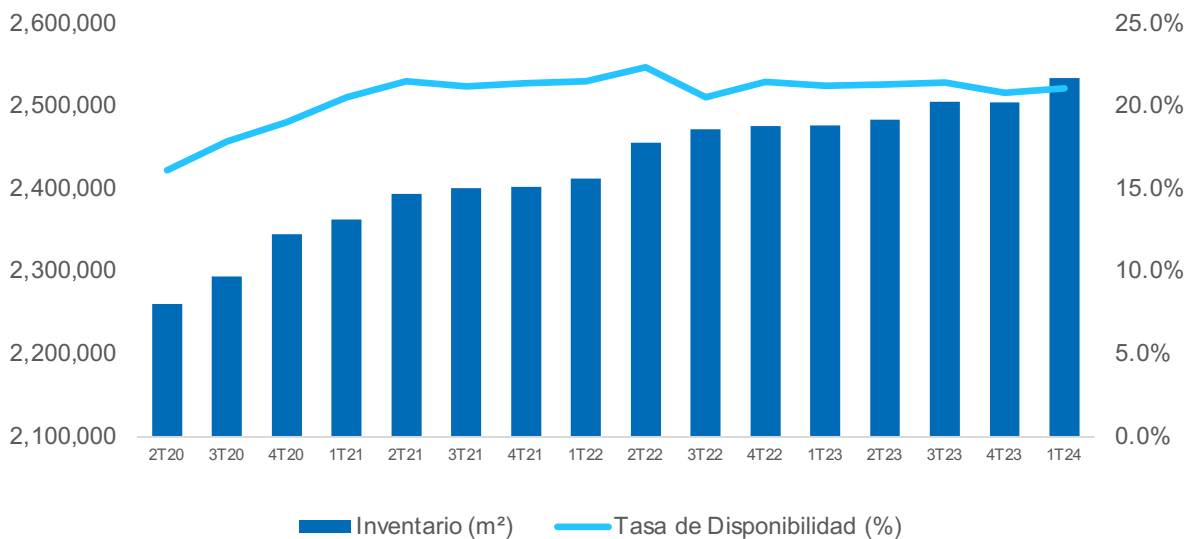
## Oferta: inventario y disponibilidad

Para el cierre del primer cuarto del 2024, el inventario del mercado de oficinas evidenció un notable aumento, ubicándose en 2,534,151 metros cuadrados de área arrendable total. Esta cifra representa un incremento de más del 2.0% en comparación con el cierre del 2023. Este crecimiento se atribuye en parte a la finalización de proyectos de construcción que habían sido postergados, además de una reactivación gradual del interés en espacios de oficina, alentada por la estabilización económica y una mayor confianza empresarial.

Respecto a la tasa de disponibilidad, este indicador experimentó una ligera mejoría, situándose en 21.10% para el primer cuarto del 2024. Esta tendencia descendente refleja tanto la absorción de espacios previamente desocupados como la renovada confianza de los inquilinos en comprometerse con espacios físicos, impulsada por una mayor claridad en las expectativas post-pandemia y por la adaptación de las unidades de negocio a modelos híbridos de trabajo. Aunque la oferta especulativa permanece cautelosa, una creciente demanda por espacios flexibles y adaptativos ha facilitado un ambiente más dinámico y competitivo, propiciando ajustes en las estrategias de precios y en las condiciones contractuales para atraer a nuevos arrendatarios.

La reconfiguración del mercado en esta etapa sugiere un periodo de transición y ajuste, donde la innovación y la flexibilidad se convierten en factores clave para satisfacer las nuevas demandas de los usuarios. Las empresas buscan ahora espacios que no solo sirvan como lugares de trabajo, sino también como centros de colaboración y creatividad, lo que requiere de diseños más versátiles y servicios integrados que mejoren la experiencia de los empleados.

### Oferta: inventario y tasa de disponibilidad



# Oficinas: Demanda

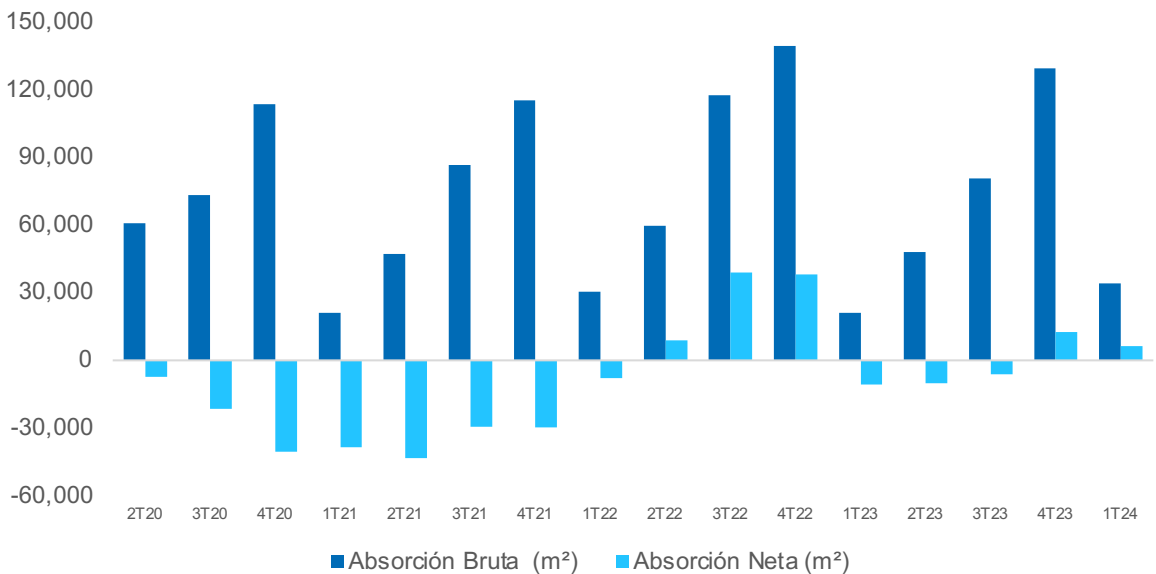
## Demanda: absorción bruta y neta

Al concluir el primer cuarto del 2024, se registró una Absorción Bruta de 34,198 metros cuadrados en el mercado de oficinas, lo que representa un 1.35% del inventario total, mientras que la Absorción Neta alcanzó los 6,371 metros cuadrados. Estos números indican una disminución notable en comparación con las cifras reportadas al final del último cuarto del 2023, evidenciando un cambio significativo en la dinámica del mercado. La reducción de la absorción neta, en particular, sugiere una ralentización en la ocupación de nuevos espacios de oficina, posible indicio de una cautela temporal entre los arrendatarios debido a ajustes en el mercado o a evaluaciones estratégicas internas.

Se anticipa que esta tendencia hacia una menor absorción se moderará progresivamente a lo largo del 2024. Varios factores contribuirán a esta evolución, comenzando con un incremento notable en la inversión extranjera directa. Este flujo de capital internacional no solo servirá como catalizador para nuevos proyectos inmobiliarios, sino que también aumentará la demanda de espacios de oficina de alta calidad, contribuyendo así a un mercado más dinámico y resiliente.

Además, el retorno gradual al trabajo presencial supondrá un impulso adicional para la absorción de oficinas. Las empresas buscan reforzar la colaboración y la cultura corporativa, aspectos que se han visto desafiados por los modelos de trabajo remoto. Sin embargo, este retorno no se traducirá en una simple vuelta al "estado anterior" sino que llevará a una reconsideración de los requerimientos espaciales, privilegiando los entornos de trabajo más flexibles y adaptativos.

## Demanda: absorción bruta y neta



# Oficinas: Precios

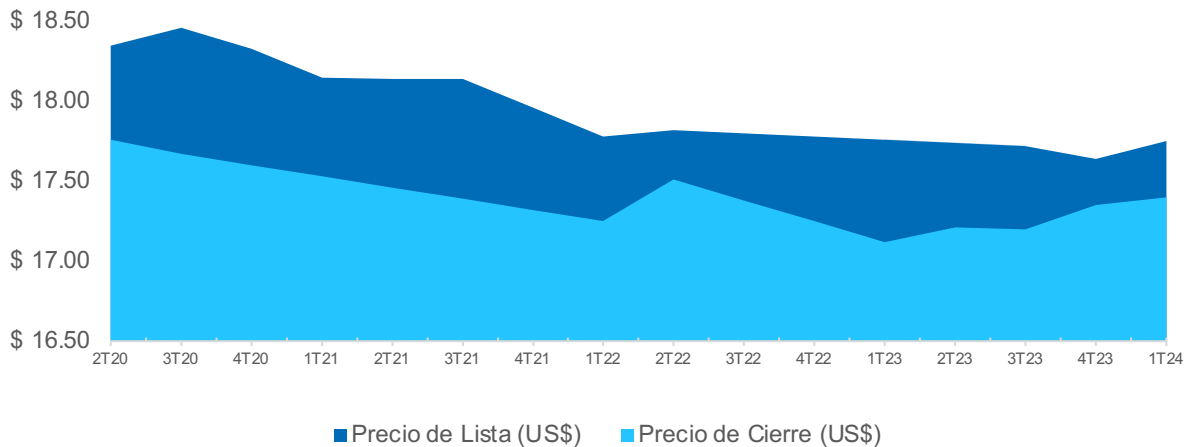
## Precio de renta: lista vs cierre

Para el primer trimestre de 2024, el panorama en el mercado de alquiler de oficinas continúa caracterizado por una notable diversidad en los rangos de precios de lista, reflejando las variadas opciones en términos de tipo de entrega, ya sean espacios completamente nuevos o de segunda generación. Esta variedad ha fomentado procesos de negociación cada vez más largos y complejos, con beneficios que siguen inclinándose mayormente hacia los inquilinos, dada la competitividad del mercado y la necesidad de los propietarios por ocupar sus espacios vacantes.

Al analizar los datos correspondientes al primer trimestre del 2024, se observa que el precio promedio de alquiler listado se ubicó en US\$ 17.75 por metro cuadrado por mes. Esta cifra representa un ligero incremento respecto al mismo período del año anterior y refleja tanto la recuperación económica como la mejora en la calidad y servicios ofrecidos en los espacios de oficina. Sin embargo, después de las negociaciones, el precio de cierre se estableció en aproximadamente US\$ 17.65 por metro cuadrado por mes. Este ajuste en el precio final, aunque sigue representando una diferencia con respecto al precio listado, indica una situación de mercado ligeramente más equilibrada, donde las expectativas de propietarios e inquilinos comienzan a encontrar un punto medio más definido.

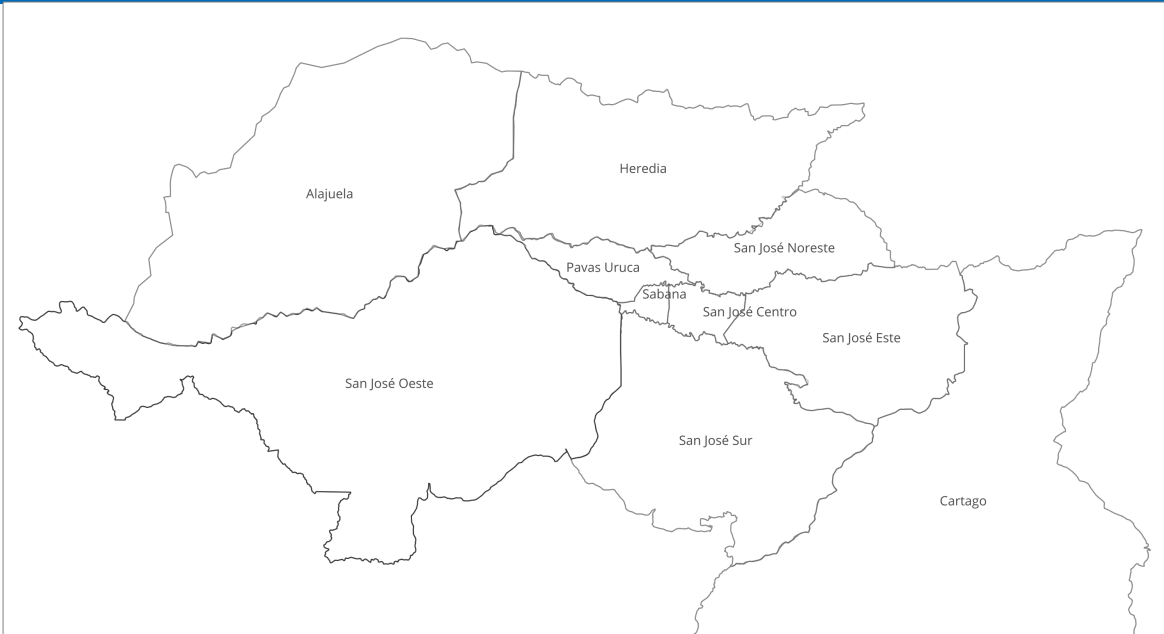
La evolución de estos precios subraya no solo la dinámica cambiante del mercado de oficinas sino también el efecto de una mayor conciencia por parte de los propietarios sobre la necesidad de ofrecer condiciones flexibles y adaptativas para atraer y retener a los inquilinos. A medida que avanzamos en el 2024, se espera que esta tendencia hacia la personalización y la adaptación en las ofertas de alquiler continúe, impulsando un mercado más dinámico y resiliente, capaz de responder a las necesidades de un panorama de oficinas en constante evolución.

### Alquiler: precios de lista y cierre



# Oficinas: Submercados

## Submercados GAM



Submercado	Inventario Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Absorción (%)	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Alquiler (US\$/m <sup>2</sup> )	Mantenimiento (US\$)
Alajuela	47 708	14,86%	0	0	\$14,34	\$3,03
Cartago	37 653	21,03%	122	122	\$15,18	\$2,65
Heredia	608 337	18,93%	10 456	3 857	\$19,00	\$3,71
Pavas-Uruca	173 881	23,51%	4 075	3 164	\$15,2	\$3,42
Sabana	192 115	11,90%	4 985	3 514	\$18,14	\$3,66
San José Centro	462 217	21,92%	4 427	-4204	\$14,18	\$2,34
San José Este	239 399	24,84%	5 224	5 224	\$16,75	\$3,21
San José Noreste	174 343	33,74%	-860	-860	\$17,01	\$3,48
San José Oeste	579 233	17,34%	4 666	-2 992	\$20,46	\$3,81
San José Sur	19 265	4,34%	0	-14	\$17,25	\$2,60
<b>Total</b>	<b>2 534 151</b>	<b>21,10%</b>	<b>34 198</b>	<b>6 371</b>	<b>\$17,75</b>	<b>\$3,62</b>

# Oficinas: Categorías

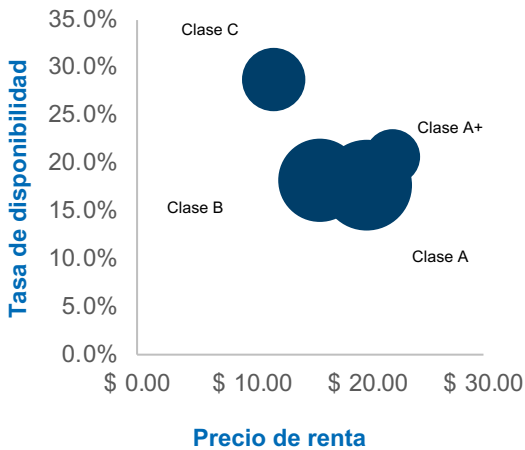
## Análisis por clase

En el Gran Área Metropolitana (GAM), los inmuebles Clase A se destacan por ser los más representativos, constituyendo el 30.3% del inventario total. Por otro lado, el mercado muestra una alta disponibilidad de oficinas en todas las categorías, situada en promedio en el 20.3%, indicando una oferta considerable que sigue ejerciendo presión en los ajustes en los precios de alquiler. Mientras la absorción bruta refleja una demanda moderada, específicamente más activa en la Clase A, categorías como la Clase B y la Clase C experimentan una absorción neta negativa, lo que sugiere altos niveles de migración hacia categorías superiores.

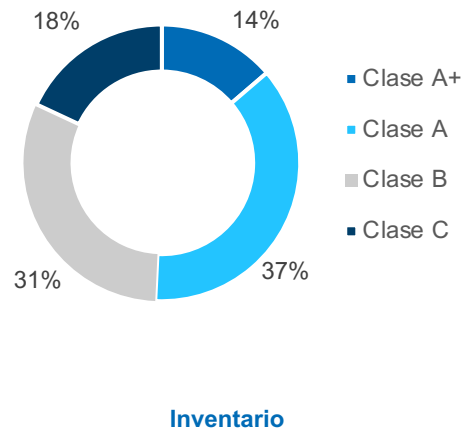
Los precios de alquiler presentan una amplia variabilidad entre categorías. Esta diversidad refleja no solo las diferencias en calidad y ubicación sino también la segmentación del mercado, que se adapta a diversas necesidades empresariales ofreciendo un rango de opciones que varían mucho dependiendo de las condiciones de entrega. Este fenómeno subraya la necesidad de adaptabilidad y flexibilidad en los inmuebles de oficinas, para satisfacer las demandas cada vez más específicas de los inquilinos en el actual entorno empresarial.

En el panorama actual, la diferenciación entre las categorías de inmuebles se ha vuelto más pronunciada, con la Clase A liderando la demanda gracias a su capacidad para ofrecer características avanzadas y sostenibles. Este enfoque en la calidad, sin embargo, no resta importancia a la categoría B, la cual han empezado a adaptarse, renovarse o redefinirse para cumplir con las nuevas expectativas del mercado. La renovación y repurposing de estos espacios se presenta como una oportunidad crucial para propietarios e inversores para capturar segmentos del mercado que valoran la flexibilidad, la sostenibilidad y la innovación tecnológica sin necesariamente incurrir en los costos premium de los espacios Clase A.

### Inventario, disponibilidad y precio



### Composición de la oferta



# Oficinas: Categorías

## Análisis por clase

Clase	Construcción (m <sup>2</sup> )	Inventario (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Precio de Lista (US\$/m <sup>2</sup> /mes)
Clase A+	0	371 600	20.7%	4 933	-751	\$22,12
Clase A	78 587	961 624	18.3%	12 188	3 158	\$19,88
Clase B	0	745 298	19.3%	12 029	4 384	\$15,83
Clase C	0	455 629	30.4%	5 048	-384	\$11,83
<b>Total</b>	<b>78 587</b>	<b>2 534 151</b>	<b>20,3%</b>	<b>34 198</b>	<b>6 371</b>	<b>\$17,75</b>

## Proyectos en construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m <sup>2</sup> )
1 Escazú Village - Torre III	San José Oeste	7 719
2 Sabana Corporate Center - Roche	Sabana	34 000
3 Núcleo Business Center	Sabana	2 450
4 Ultrapark II - Edificio 11	Heredia	13 315
5 La Lima Corporate Center - FF.16 - Edificio B	Cartago	9 000
6 City Place Town Center - Oficina Etapa 3	San José Oeste	12 103
<b>Total</b>		<b>78 587</b>



# Oficinas: Zona Franca

## Régimen de zona franca

En el contexto actual, se observa que algunos inmuebles clasificados dentro de este régimen específico han experimentado un notable deterioro, especialmente aquellos catalogados como Clase A. Con el transcurso del tiempo y debido a una falta de mantenimiento adecuado, estos espacios han disminuido su atractivo y relevancia para los usuarios del sector de servicios. Como resultado, ha habido una tendencia por parte de estos usuarios a reubicarse en propiedades de similar calificación, pero que ofrecen mejores ubicaciones, características avanzadas y una gama más amplia de servicios y comodidades, todo ello sin un aumento significativo en el costo. Esta migración ha llevado a que los índices de disponibilidad alcancen tasas históricamente altas. A pesar de este fenómeno, el régimen especial se considera altamente atractivo para inquilinos del sector de servicios y empresas extranjeras.

## Zona Franca por submercado

Sub-Mercado	Área Arrendable (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta YTD	Alquiler (\$/m <sup>2</sup> /mes)	Mantenimiento (\$/m <sup>2</sup> /mes)
Alajuela	15 583	20.73%	0	\$12.81	\$1.20
Cartago	14 579	0.37%	0	\$17.00	\$0.88
Cartago Centro	2 326	23.82%	0	\$25.37	\$0.00
Heredia	568 145	17.20%	3 474	\$18,17	\$3,54
Pavas/Uruca	18 962	0,00%	0	N/A	N/A
Sabana	34 377	0.00%	1 058	\$23.03	\$4.50
San José Centro	13 300	22.90%	0	\$16.21	\$1,75
San José Este	36 692	43.90%	883	\$20.41	\$3.53
San José Noreste	54 196	14.75%	56	\$18.13	\$3.63
San José Oeste	258 476	18,06%	1 097	\$18.95	\$3,54
San José Sur	4 705	0,00%	0	N/A	N/A
<b>Total</b>	<b>1 021 341</b>	<b>17.17%</b>	<b>6 568</b>	<b>\$18.35</b>	<b>\$3.36</b>

## Zona franca

### Indicadores de mercado

#### Oferta

Inventario (m<sup>2</sup>) 1 021 342

Tasa de Disponibilidad (%) 17.17%

#### Demanda

Absorción Neta Anual (m<sup>2</sup>) 6 585

#### Precios

Precio Promedio de Renta (US\$/m<sup>2</sup>/mes) \$18.35

---

## 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](http://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.