
JUNIO 2024

GAM Costa Rica Mercado Comercial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- A pesar de la desaceleración económica global y las contracciones en algunos países, la producción local ha crecido significativamente, lo que ha llevado a ajustar al alza las previsiones económicas. Este crecimiento del PIB estuvo impulsado por la demanda externa, el consumo de los hogares y la inversión en capital fijo, con notables avances en construcción, servicios empresariales y manufactura.
- Para el presente año, se prevé que el déficit de la cuenta corriente promedie 2.2% del PIB, mejorando gracias al buen desempeño de las exportaciones y a una reducción en la factura petrolera. Este déficit será financiado con flujos externos de mediano y largo plazo, manteniendo los activos de reserva en niveles adecuados.

Perspectivas

- Con la mirada puesta en el futuro inmediato, y tras el ajuste visto en el primer semestre de 2024, se anticipa que la tendencia hacia la revalorización de los espacios de trabajo tangibles continuará de manera sostenida. Esta revalorización no solo se centrará en los ajustes de precios y la reducción de áreas, sino también en crear ambientes más productivos y colaborativos.
- Sin embargo, el panorama actual pronostica un desafío para los inmuebles que recién ingresan al mercado, debido a los altos niveles de especulación actuales y las condiciones más favorables ofrecidas por los espacios de segunda generación.

Fundamentos de mercado

- A junio de 2024, el sector inmobiliario de oficinas ha experimentado un movimiento considerable hacia espacios más eficientes y amenidades que mejoren la convivencia de los trabajadores. Este cambio, impulsado por precios de alquiler atractivos y el interés en ocupar inmuebles de segunda generación, ha alterado significativamente la dinámica del mercado.
- Aunque la ocupación aumentó notablemente, la desocupación también creció debido a la reducción de áreas y la migración de usuarios hacia inmuebles con espacios y condiciones de entrega más favorables para los inquilinos en facilidades que cuentan con importantes inversiones en mejoras y adecuaciones.

I. Panorama General	04
II. Fundamentos de mercado	09
III. Estadísticas por submercado	12

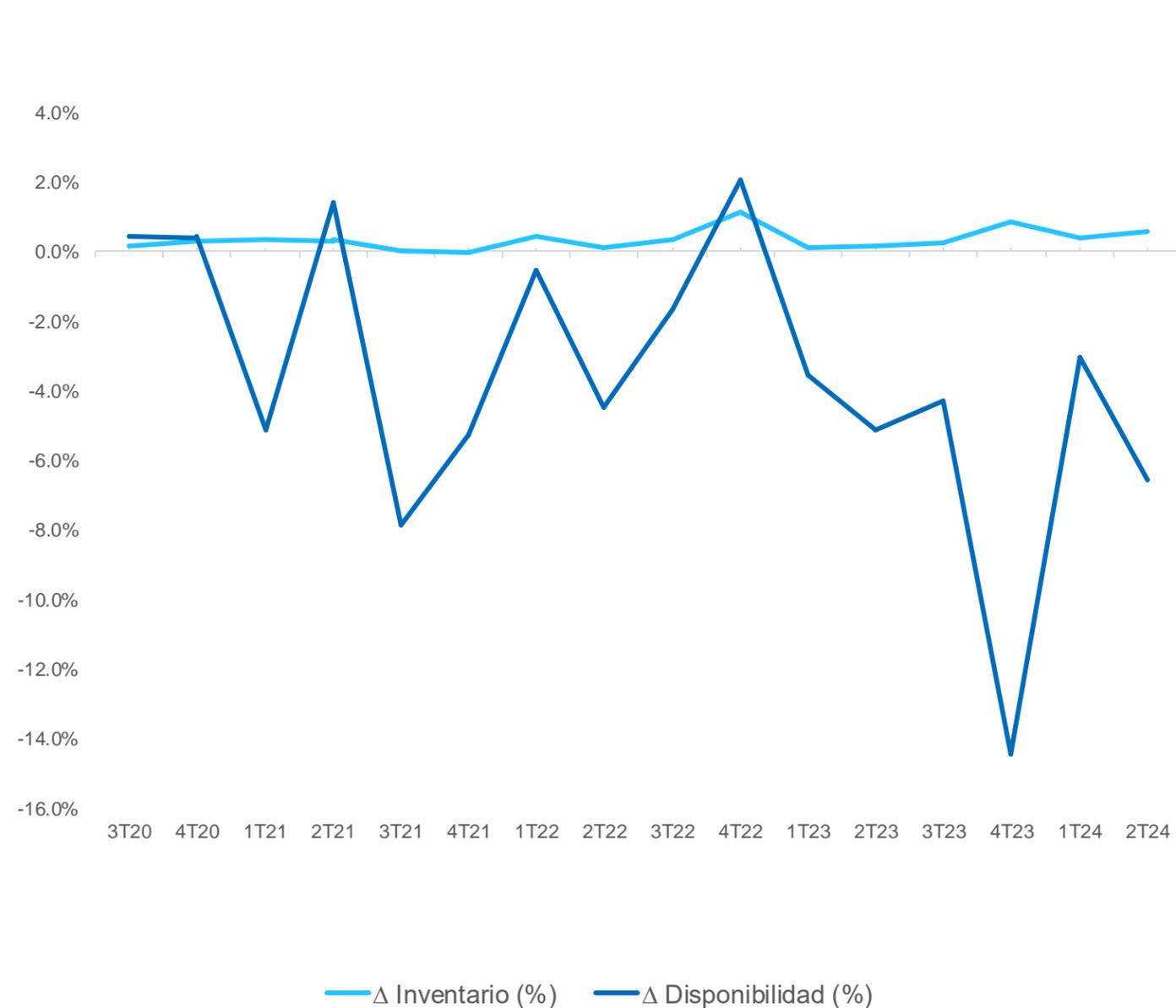
Panorama General



Comercial: Panorama General

La perspectiva para el mercado de locales comerciales en el GAM se perfila positiva hacia el primer semestre de 2024, demostrando una notable capacidad de recuperación y superación de adversidades previas

Variación Trimestral de la Oferta

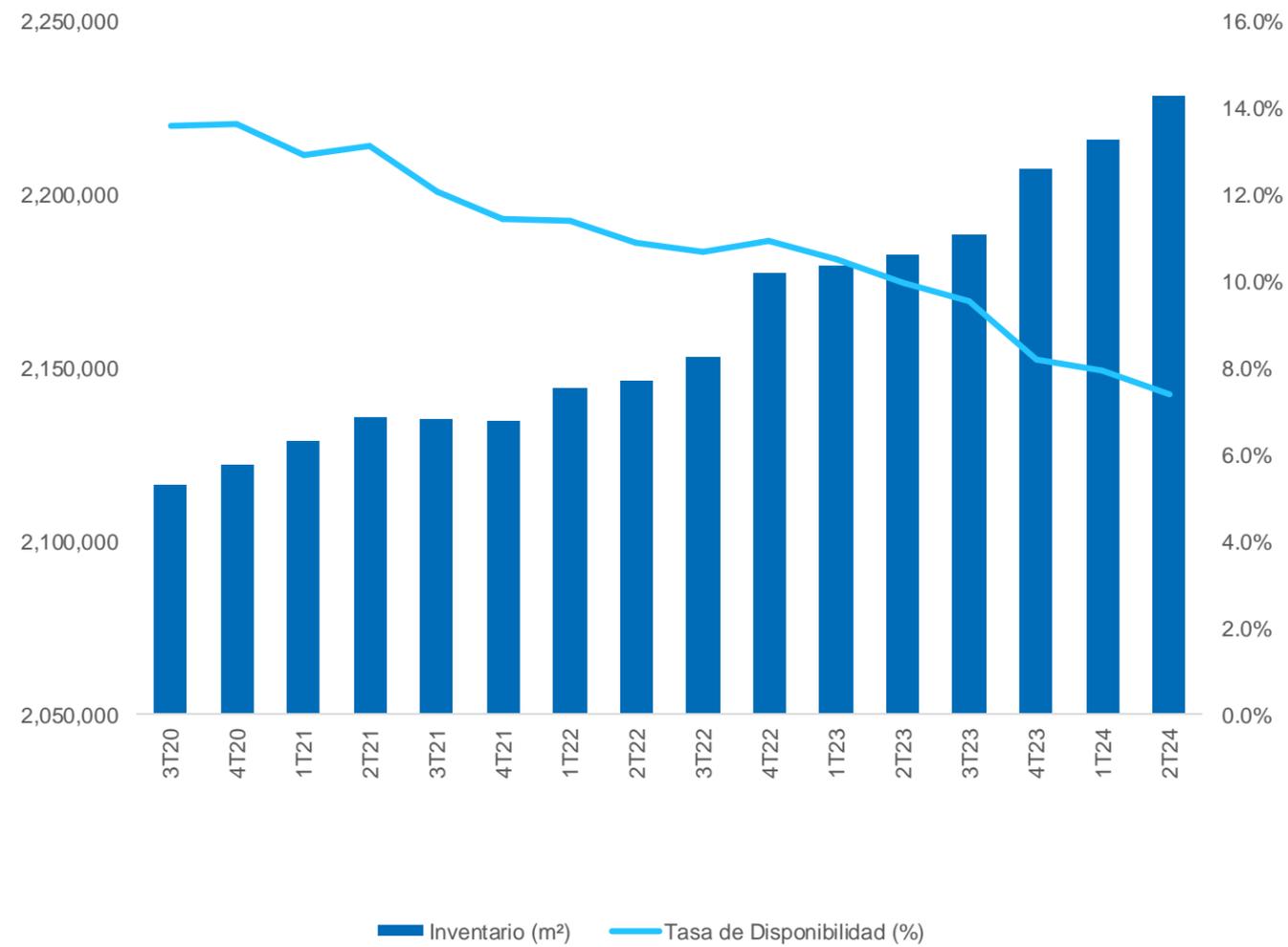


	1T 24	2T 24
Inventario (m²)	2 215 797	2 228 398
Disponibilidad (%)	7,92%	7,40%
Absorción Bruta (m²)	27 160	55 801
Absorción Neta (m²)	15 237	28 589
Precio de Lista (\$/m²/mes)	\$19,83	\$20.06

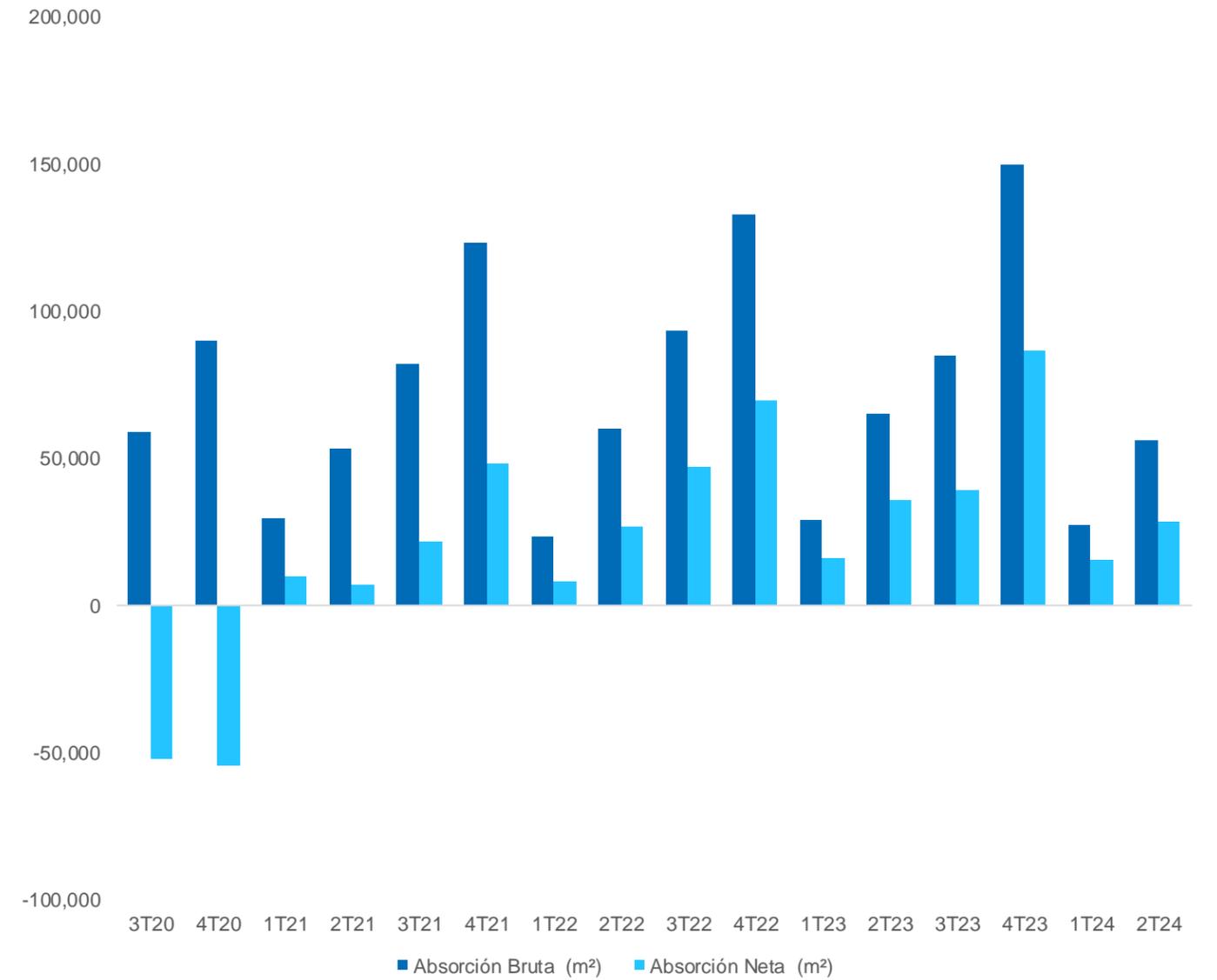
Oferta y Demanda

Inventario, Tasa de Disponibilidad y Absorción

Inventario y Tasa de Disponibilidad



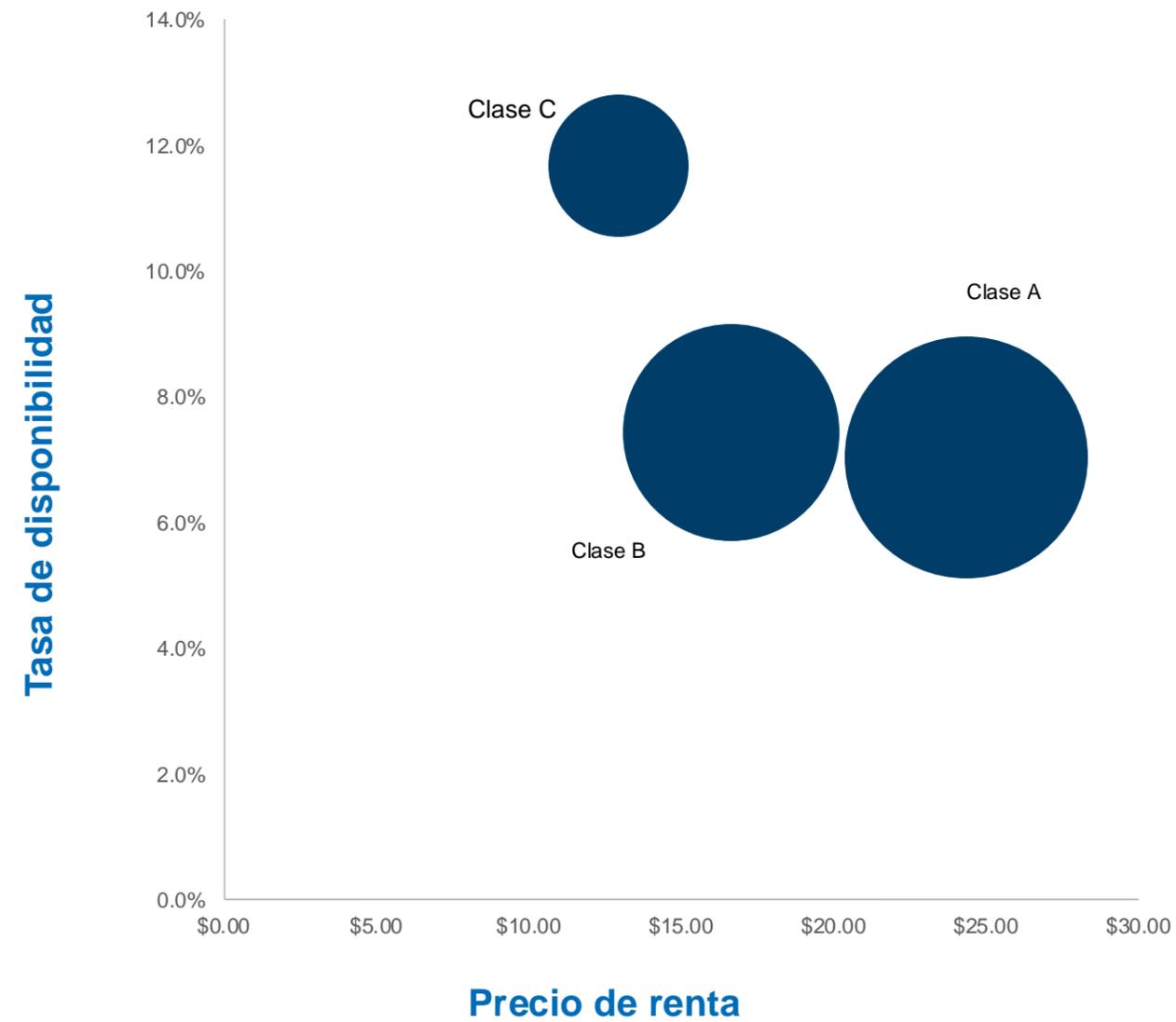
Absorción Bruta y Neta



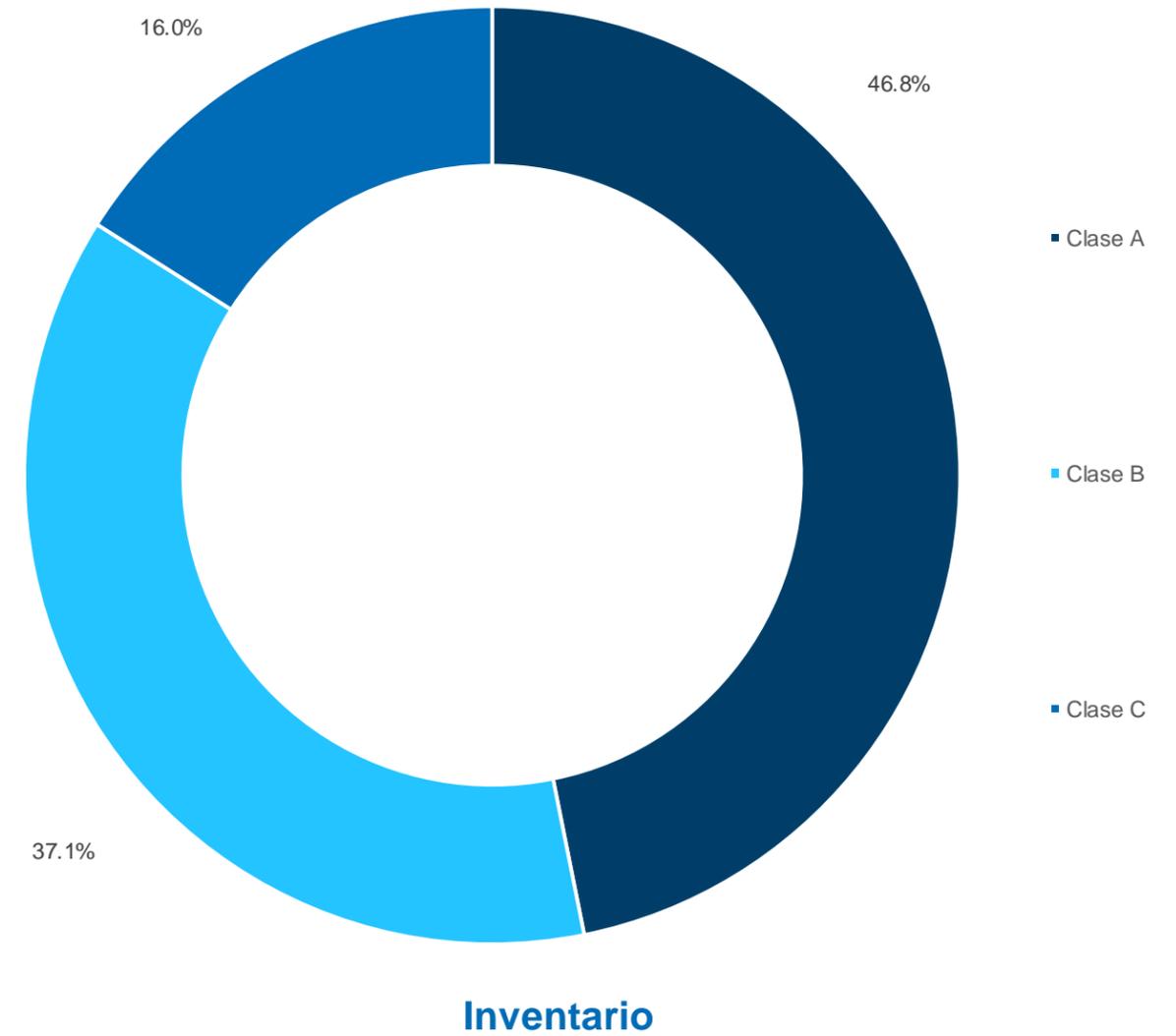
Comercial: Categorías

Durante el periodo que comprende el último trimestre de 2023 y el primero de 2024, el mercado inmobiliario mostró variaciones particularmente en lo que respecta a las diferentes clases de inmuebles. En este sentido, mientras que los precios de lista promedio se mantuvieron estables en general, las dinámicas de absorción reflejaron patrones distintos entre las clases de propiedades.

Inventario, Disponibilidad y Precio



Composición de la Oferta



Oficinas: Categorías

Análisis por Clase

Clase	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Clase A	1 043 864	6,09%	24 126	14 055	\$24,73
Clase B	829 941	7,44%	24 143	12 500	\$16,65
Clase C	354 593	11,18%	7 532	2 034	\$13,31
Total	2 228 398	7,40%	55 801	28 589	\$20,06

Proyectos en Construcción

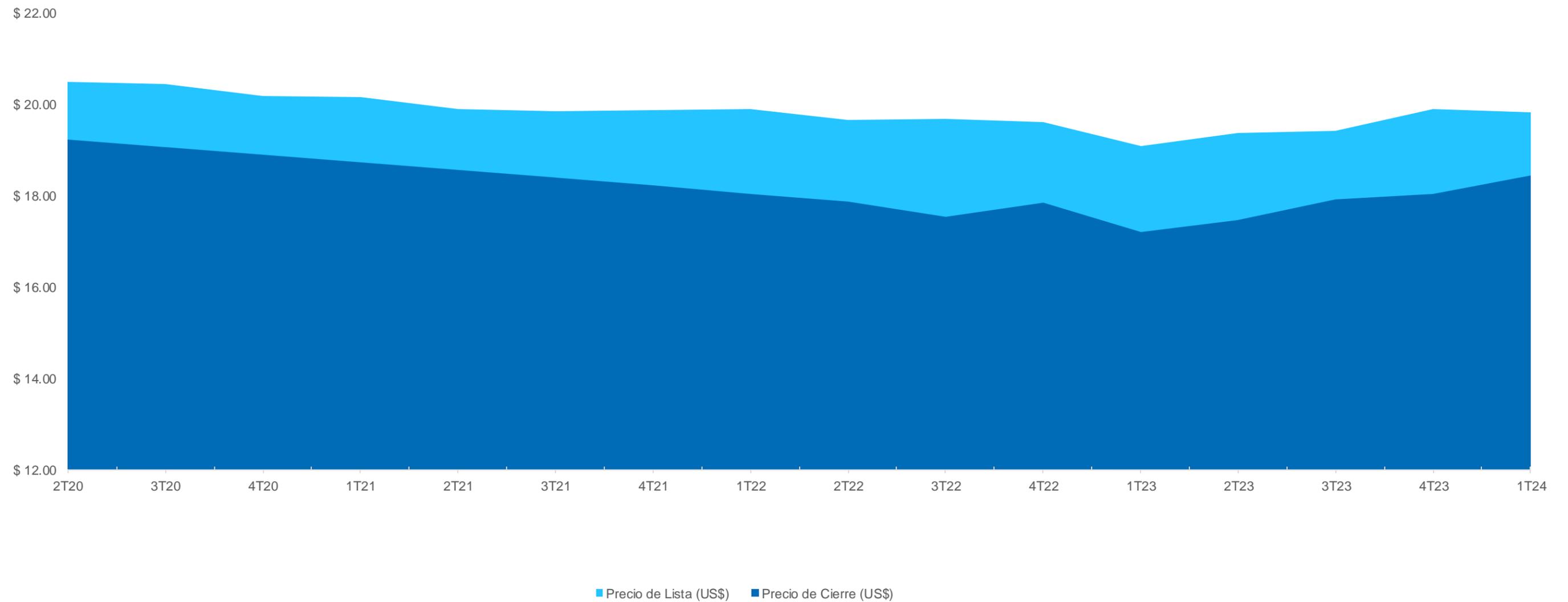
Tipo	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Centro Barrio	226 621	6,43%	15 307	10 322	\$19,00
Centro Comunidad	407 583	10,01%	30 048	13 353	\$17,96
Centro Regional	564 770	5,55%	24 349	17 313	\$29,01
Free-Standing	423 244	6,44%	33 080	15 288	\$11,96
Strip Center	452 400	10,30%	39 575	25 890	\$14,75
Urbana	132 750	14,91%	7 596	4 139	\$13,57
Total	2 207 368	8,17%	149 955	86 305	\$19,90

Fundamentos de mercado



Comercial: Precios

El escenario de los precios de alquiler para el primer semestre de 2024 revela una dinámica conservadora. Se observa una estabilidad inicial en los precios de lista, situándose en \$20.06 por metro cuadrado al mes, que luego experimentan una reducción tras las negociaciones, alcanzando precios de cierre en torno a \$19.62 por metro cuadrado mensual.



Comercial: Construcción

Nombre de Propiedad	Sub-Mercado	Área Arrendable (m ²)
Be Cariari - Comercial Etapa 2 y Hotel Hyatt Place	Heredia	122
Proyecto Mayca Autoservicio Cartago	Cartago Centro	991
Megasuper Escazú	San José Oeste	972
Edificio Showroom MG Motors Curridabat	San José Este	425
Proyecto Supermercado Ayarco	San José Este	1 250
City Place Town Center - Pad Comercial	San José Oeste	738
Maxi Palí San Rafael	Heredia	1 964
Proyecto Palí Desamparados Oeste	San José Sur	535
Aleste - 101 Purdy Motors	San José Este	1 385
Centro Comercial Plaza Carao	San José Oeste	588
Plaza Comercial MTZ	Alajuela	627
Palí Miraflores de Heredia	Heredia	500
El Lagar Purral	San José Noreste	2 713
Proyecto Centro Comercial El Tejar	Cartago	1239
Edificio Minerva	San José Oeste	680
El Lagar Santo Domingo de Heredia	Heredia	2 395
Supermercado Guiying Cen	San José Oeste	797
Parque Logístico Ruta Uno - Etapa Comercial	Alajuela	2 360
Plaza Bailey Cartago- II Etapa	Cartago	504
Proyecto Almacén El Rey Cartago La Lima	Cartago	7 063
27 BLVD Escazú - Comercial Etapa 1	San José Oeste	5 345
Locales Comerciales Hamer Door Tibás	Pavas-Uruca	1 359
Plaza Barva	Heredia	1 023
Locales comerciales Las delicias de Puerto Viejo	San José Centro	2 250
Condominio Den7 - Comercio y Oficina	San José Centro	1 446
Almacén comercial	Heredia	6 100
Local Comercial San Rafael	Heredia	800

46 171

Estadísticas por submercado

Submercado	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Alquiler (US\$/m ²)	Mantenimiento (US\$)
San José Centro	177 520	11,83%	6 576	5 370	\$17.48	\$5.30
Sabana	61 409	16,07%	611	511	\$12.71	\$2.88
San José Oeste	444 008	6,96%	11 009	5 405	\$24.15	\$5.25
San José Este	363 616	5,17%	5 128	2 211	\$20.63	\$5.40
Pavas-Uruca	121 693	9,24%	6 631	2 444	\$12.24	\$4.39
San José Noreste	177 287	10,86%	3 541	-2 382	\$21.40	\$4.16
San José Sur	168 575	7,03%	1 428	-1 035	\$21.42	\$4.55
Heredia	301 609	7,52%	10 281	9 126	\$19.30	\$5.22
Heredia Centro	51 594	5,19%	72	-1 590	\$15.17	\$1.49
Alajuela	124 202	2,88%	2 779	2 568	\$20.67	\$5.89
Alajuela Centro	61 271	9,09%	2 651	2 404	\$15.59	\$2.88
Cartago	96 143	4,43%	3 023	3 169	\$19.37	\$6.92
Cartago Centro	68 234	4,41%	1 568	-115	\$17.39	\$2.60
Ruta a Caldera	11 237	1,70%	503	503	\$14.21	\$3.74
Total	2 228 398	7,40%	55 801	28 589	\$20.06	\$5,12

Para más información:

Danny Quirós

*Market Research Director
Central America*

t (507) 6388-2511

Danny.quirós@nmrk.com

José Mario Alvarado

*Market Research Analyst
Central America*

t (506) 8529-6238

Jose.Alvarado@nmrk.com

Central America

Santa Ana City Place
Building B

t 4000-5171

[centroamerica.nmrk.la](https://nmrk.la)

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.la/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.

NEWMARK