

---

JUNIO 2024

# GAM Costa Rica

## Mercado Inmobiliario de Oficinas



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.

## Transacciones

- Hacia el cierre de junio 2024, el desempeño del mercado de oficinas registró indicadores de absorción que presentan una panorámica mixta. Con una Absorción Bruta de 90 095 metros cuadrados, representando el 3.50% del inventario total, y una Absorción Neta de 27 367 metros cuadrados, evidenciando una recuperación gradual del mercado y resaltando una desaceleración en la incorporación de nuevos espacios de oficina, reflejando posiblemente una actuación cautelosa de los arrendatarios. Tal cautela podría estar motivada tanto por ajustes segmentarios dentro del propio mercado como por reevaluaciones en las estrategias corporativas frente a un entorno cambiante con importantes reducciones y desocupaciones.

## 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.

## 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.

---

I. Panorama General	04
II. Fundamentos de mercado	07
III. Estadísticas por submercado	12

---

# Panorama General



# Oficinas: Panorama General

Para el cierre de junio de 2024, se ha evidenciado un movimiento significativo dentro del sector inmobiliario de oficinas donde se han registrado mudanzas a espacios más eficientes ubicados en edificaciones de mayor categoría, una tendencia impulsada por la atractividad de los precios de alquiler y el interés creciente de los propietarios en ocupar espacios de nueva construcción y de segunda generación.

## Variación Trimestral de la Oferta

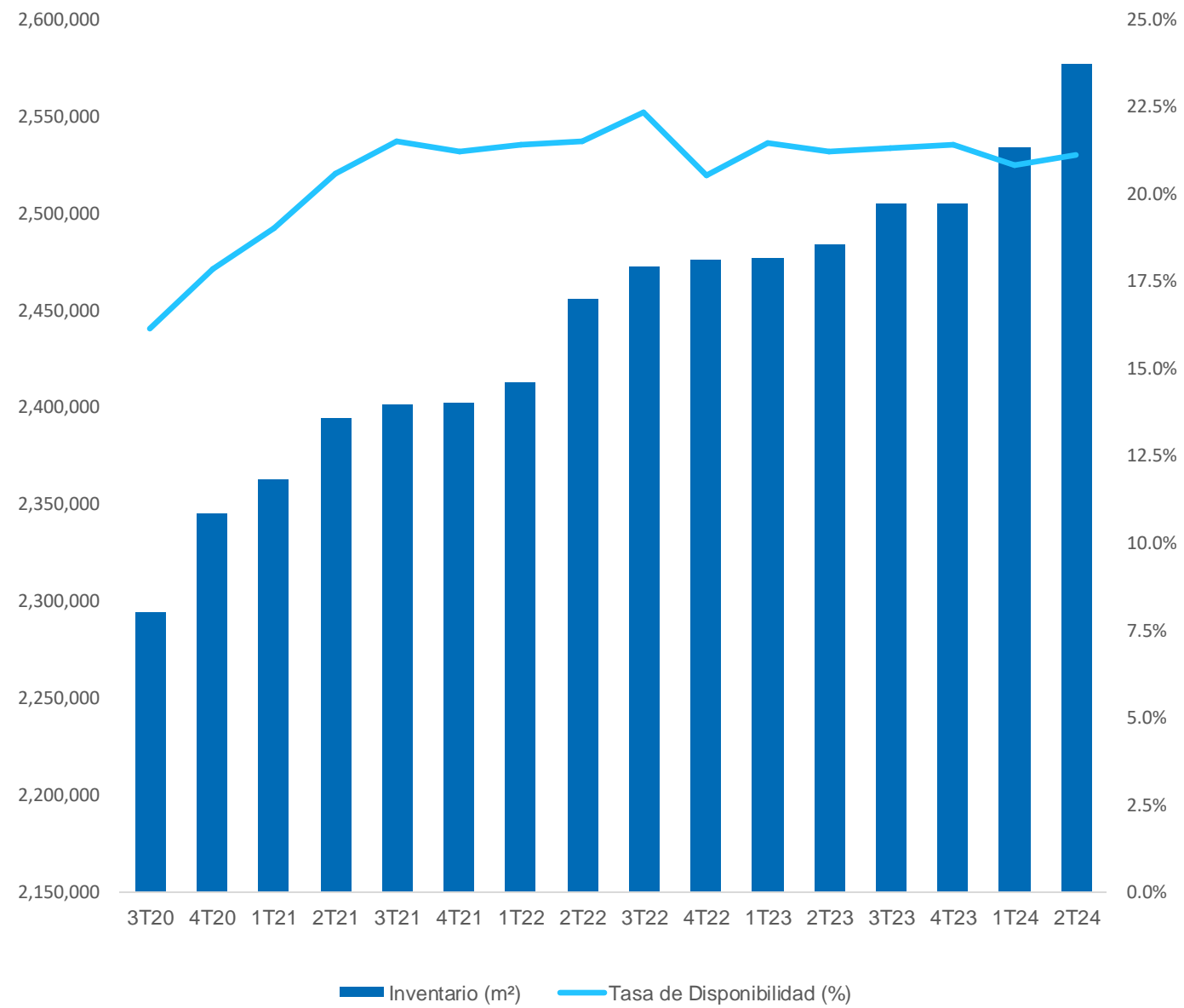


	1T 24	2T 24
<b>Inventario (m<sup>2</sup>)</b>	2 534 151	2 577 472
<b>Disponibilidad (%)</b>	21.10%	21.07%
<b>Absorción Bruta (m<sup>2</sup>)</b>	34 198	90 095
<b>Absorción Neta (m<sup>2</sup>)</b>	6 371	27 367
<b>Precio de Lista (\$/m<sup>2</sup>/mes)</b>	\$17,75	\$17,99

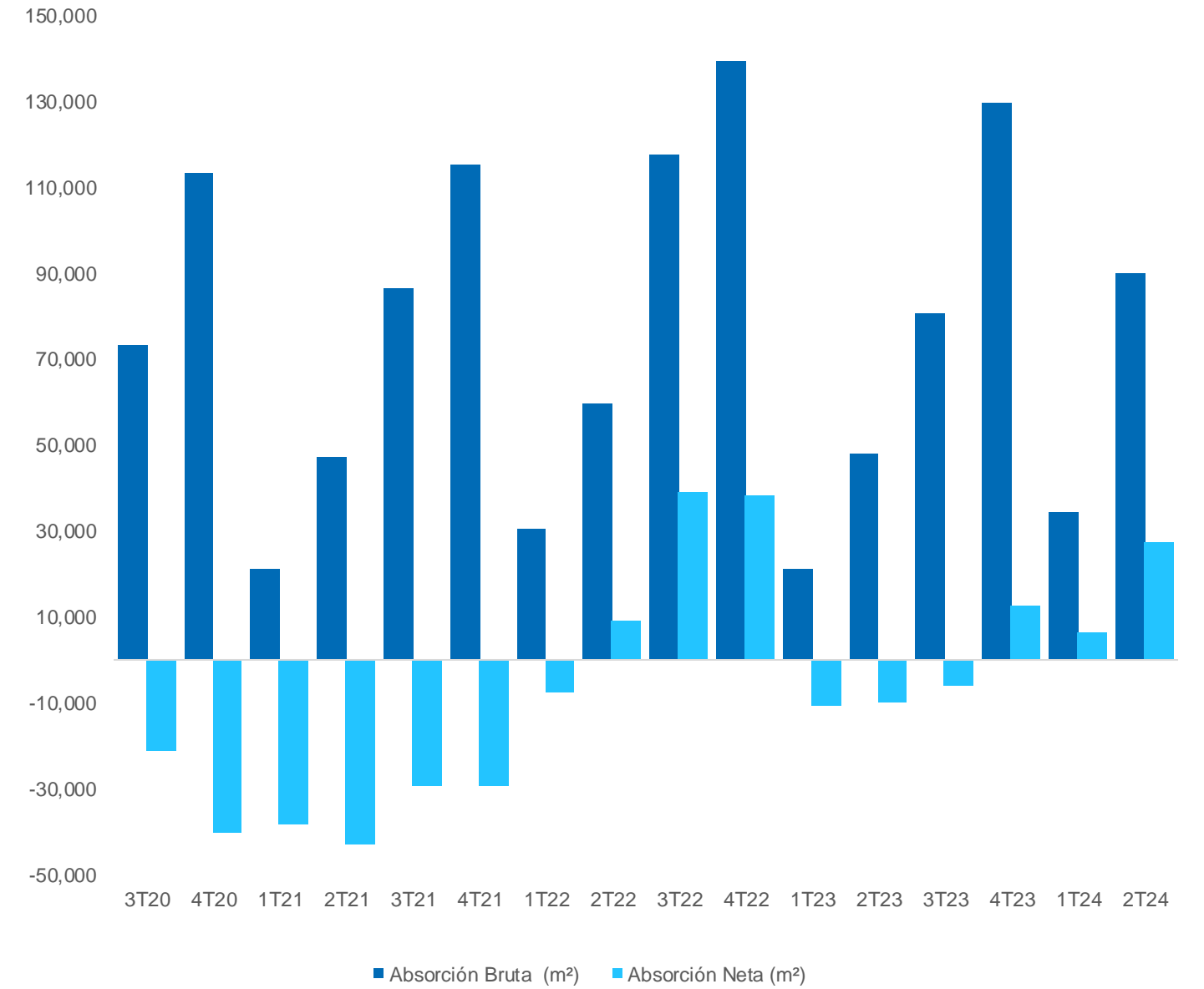
# Oferta y Demanda

Inventario, Tasa de Disponibilidad y Absorción

## Inventario y Tasa de Disponibilidad



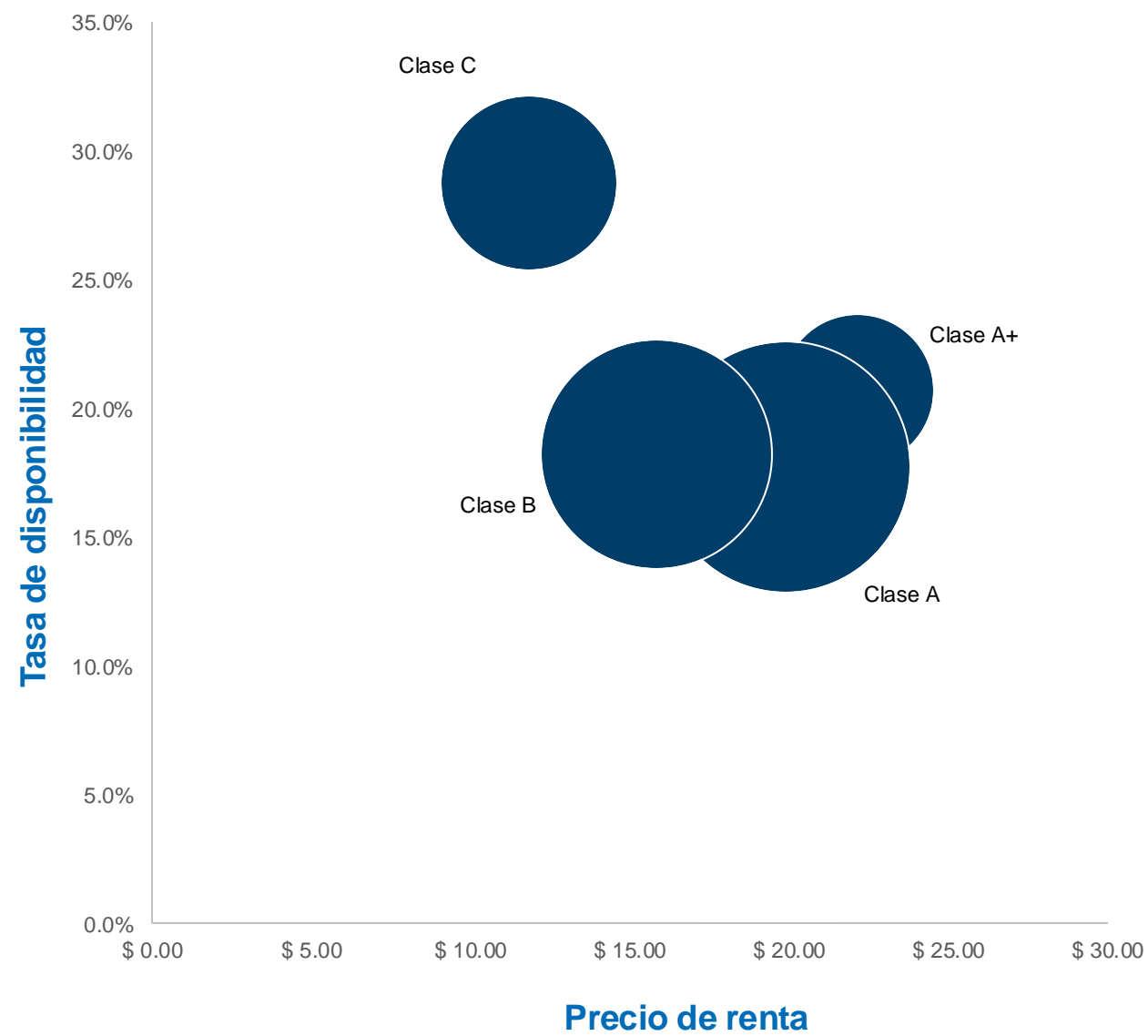
## Absorción Bruta y Neta



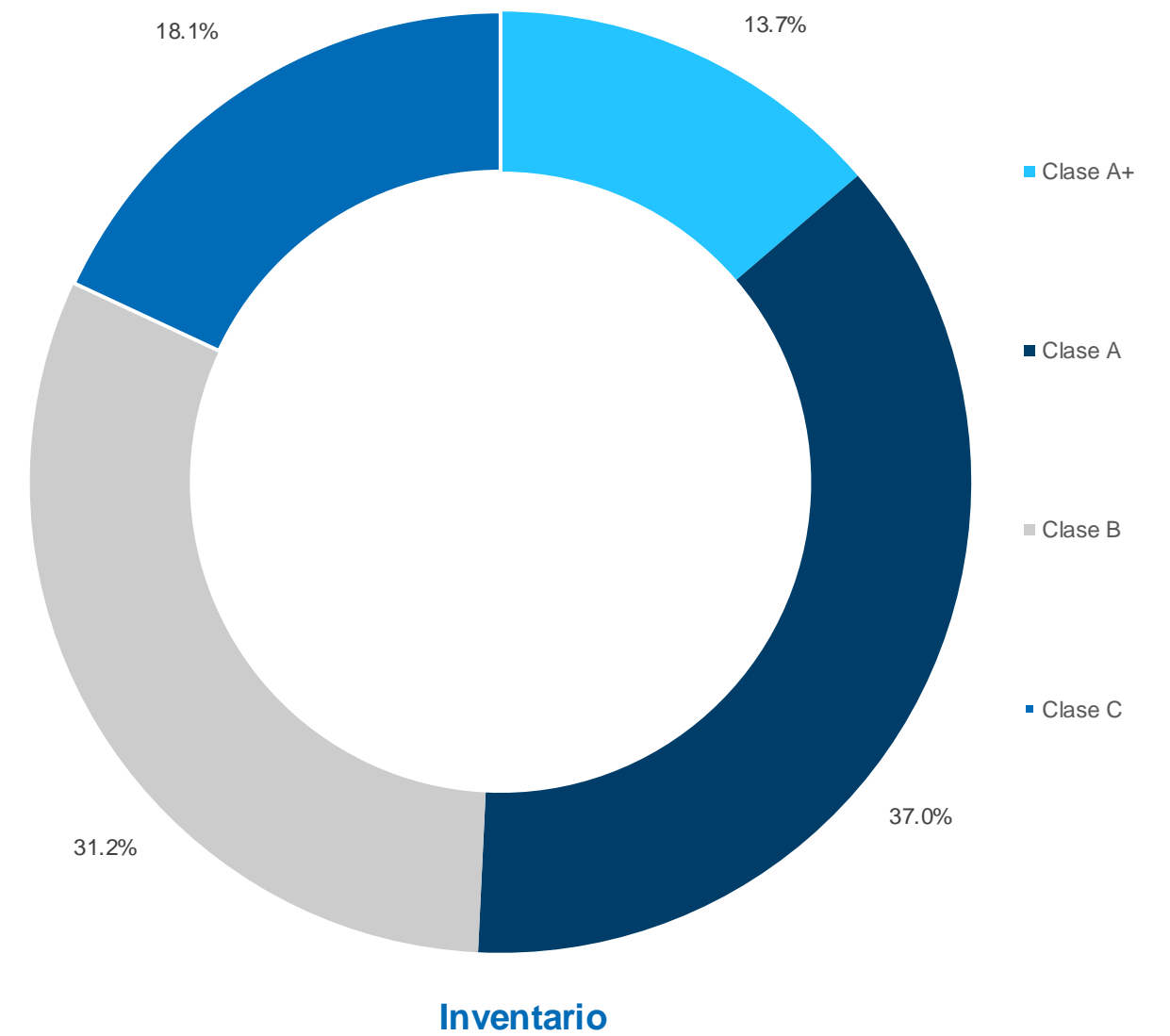
# Oficinas: Categorías

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.

## Inventario, Disponibilidad y Precio



## Composición de la Oferta



# Oficinas: Categorías

## Análisis por Clase

Clase	Construcción (m²)	Inventario (m²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Precio de Lista (US\$/m²/mes)
Clase A+	0	374 445	20.9%	6 033	-4 066	\$22,31
Clase A	32 484	998 275	17.8%	51 343	32 189	\$19,61
Clase B	3 497	747 752	19.7%	24 930	386	\$16.24
Clase C	0	457 000	30.7%	7 789	-1 142	\$11,83
<b>Total</b>	<b>35 981</b>	<b>2 577 472</b>	<b>21.1%</b>	<b>90 095</b>	<b>27 367</b>	<b>\$17,99</b>

## Proyectos en Construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m²)
1 Escazú Village - Torre III	San José Oeste	7 719
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 Edificio Asouna Heredia	Heredia	3497
<b>Total</b>		<b>35 981</b>



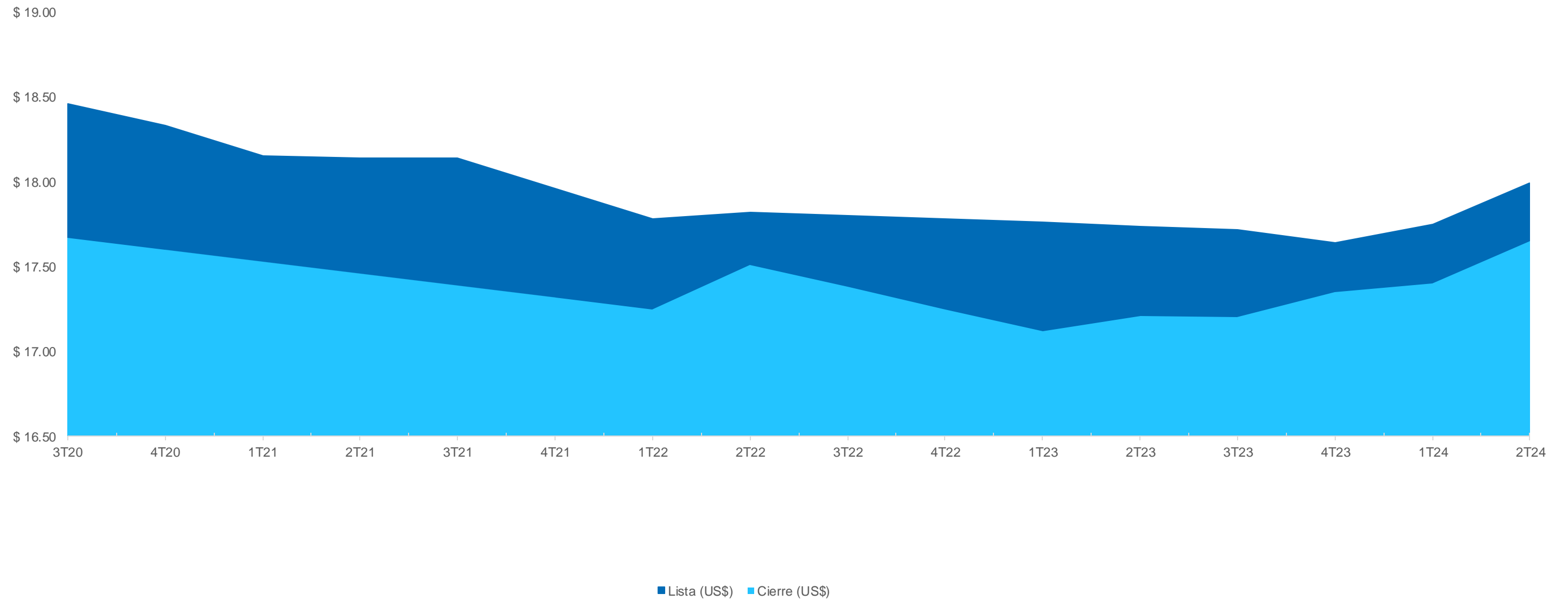
---

# Fundamentos de mercado



# Oficinas: Precios

En el segundo trimestre de 2024, el precio promedio de alquiler listado fue de US\$ 17.99 por metro cuadrado al mes, experimentando un leve incremento respecto al año anterior, señal de recuperación económica y de mejoras en la oferta de oficinas.



# Oficinas: 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.

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>

# Estadísticas por submercado

Submercado	Inventario (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Alquiler (US\$/m <sup>2</sup> )	Mantenimiento (US\$)
San José Centro	462 944	23,7%	10 584	-3 700	\$14,93	\$3,10
Sabana	223 873	11,0%	39 381	36 212	\$19,13	\$3,76
San José Oeste	576 968	18,0%	9 959	-6 977	\$20,17	\$4,00
San José Este	239 399	25,3%	7 965	6 035	\$16,75	\$3,22
Pavas-Uruca	174 462	25,0%	5 664	3 354	\$15,34	\$3,45
San José Noreste	175 593	36,2%	241	-2 391	\$17,18	\$3,57
San José Sur	19 125	28,1%	0	-4 579	\$13,39	\$2,60
Heredia	623 999	18,5%	16 079	360	\$19,04	\$3,80
Alajuela	41 611	16,6%	100	-225	\$16,23	\$3,20
Cartago	39 498	25,0%	122	-722	\$15,84	\$2,65
<b>Total</b>	<b>2 534 151</b>	<b>21,07%</b>	<b>90 095</b>	<b>27 367</b>	<b>17,99</b>	<b>3.72</b>

---

*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**