

---

3T 2024

# GAM Costa Rica

## Mercado de Oficinas



**NEWMARK**

---

# Análisis de mercado

## Economía

- Las proyecciones económicas para el país indican un crecimiento del PIB modesto pero estable, apoyado por sectores clave como tecnología, servicios financieros y turismo. Este crecimiento es reflejo de políticas fiscales prudentes y un control riguroso de la inflación, que se mantiene dentro de un rango manejable, a pesar de la volatilidad en los mercados internacionales.
- Las estimaciones indican que la IED seguirá desempeñando un papel crucial en el desarrollo económico del país, particularmente en sectores como tecnología, servicios compartidos y manufactura avanzada. Este crecimiento se espera que impulse la demanda de espacios de oficina, aunque de manera conservadora, reflejando una cautela generalizada entre los inversores y desarrolladores ante la dinámica global incierta.

## Perspectivas

- Dado que la demanda no ha reducido significativamente la tasa de disponibilidad por casi tres años es probable que el exceso de oferta continúe siendo un desafío para el mercado en el corto a mediano plazo. Las empresas seguirán eligiendo las condiciones más favorables al expandirse o asegurar nuevos espacios de oficinas. Sin embargo, si el ingreso de nueva oferta disminuye, el mercado podría observar una recuperación más sostenida.
- Es importante resaltar que los desarrolladores e inversionistas que logren adaptar ofertas que respondan mejor a las tendencias emergentes, como espacios de trabajo más flexibles y eficientes, pueden posicionarse favorablemente cuando la demanda finalmente comience a absorber el exceso de espacio disponible de manera más consistente.

## Fundamentos de mercado

- El mercado de oficinas en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica enfrenta retos importantes. Aunque el inventario crece, la tasa de disponibilidad se mantiene estable, indicando que la demanda no supera a la nueva oferta. Esto crea un equilibrio frágil donde la absorción de espacios no reduce consistentemente la disponibilidad.
- Por su parte, el ingreso de nueva oferta sin mejoras con rentas por encima del promedio actual podría complicar la atracción de nuevos inquilinos a estos espacios, especialmente en un mercado que sigue favorable para los usuarios, donde los espacios de segunda generación todavía ofrecen tarifas y condiciones más atractivas.

---

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

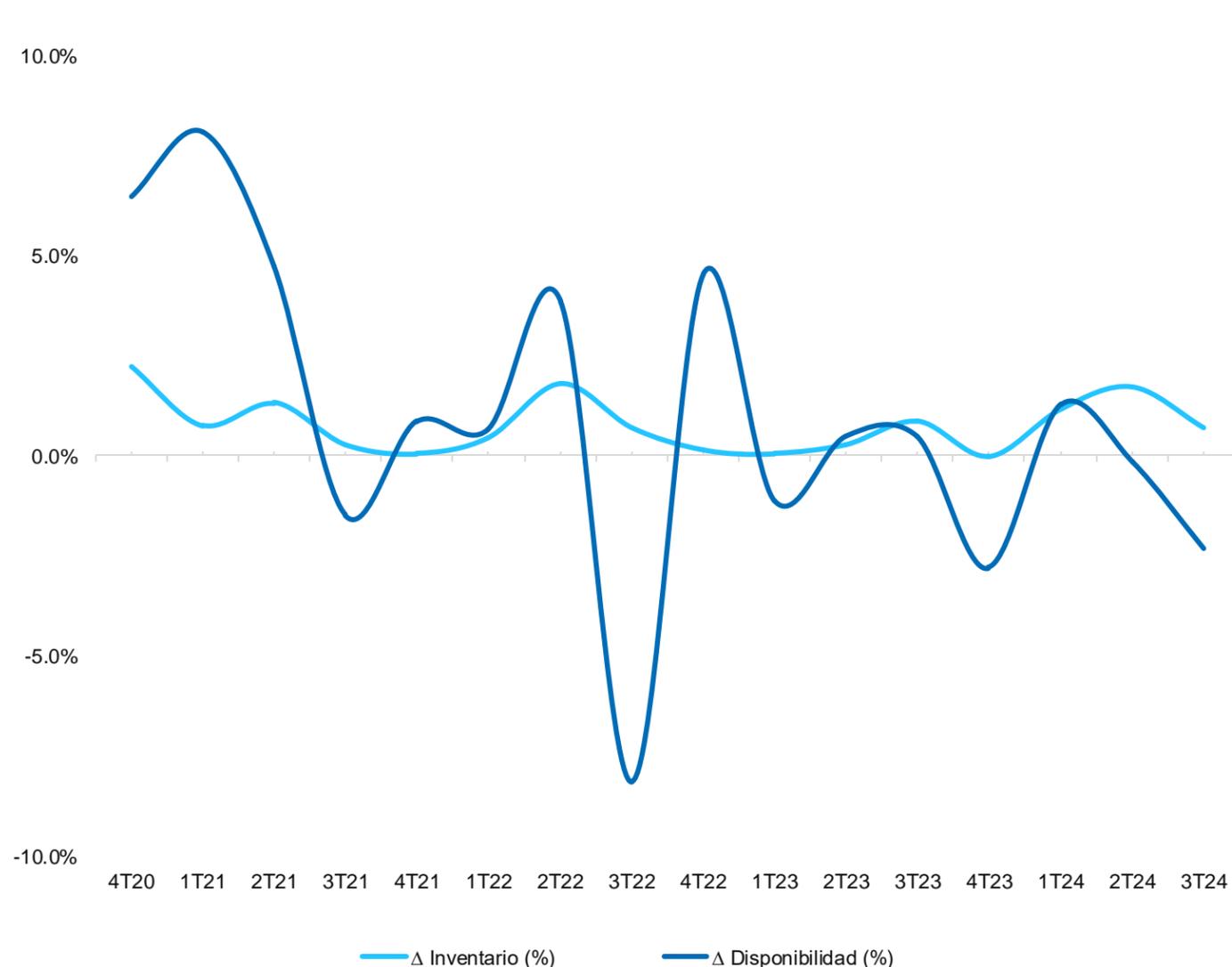
# Panorama General



# Oficinas: Panorama General

Desde el cuarto trimestre de 2023 hasta la fecha, se ha observado un incremento sostenido en nuevos espacios corporativos para el arrendamiento. Este crecimiento en la oferta refleja los esfuerzos de desarrolladores y propietarios por expandir el mercado de oficinas en respuesta a las expectativas de crecimiento de empresas en los sectores tradicionales que siguen manteniendo el interés por iniciar o expandir sus operaciones en un mercado ya consolidado en la región.

## Variación Trimestral de la Oferta

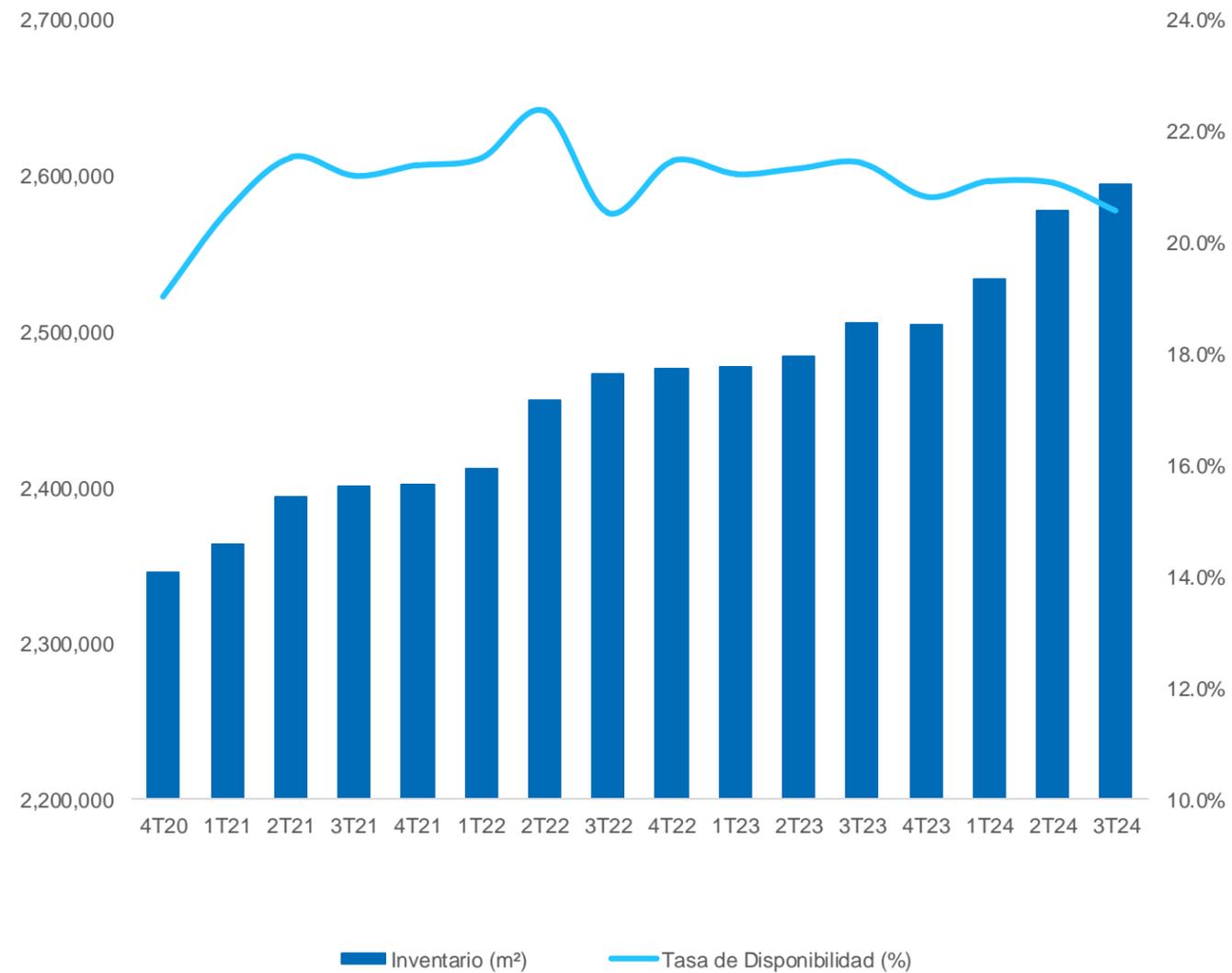


	2T 24	3T 24
<b>Inventario (m<sup>2</sup>)</b>	2 577 472	2 595 076
<b>Disponibilidad (%)</b>	21.0%	20.5%
<b>Absorción Bruta (m<sup>2</sup>)</b>	90 095	131 122
<b>Absorción Neta (m<sup>2</sup>)</b>	27 367	37 216
<b>Precio de Lista (\$/m<sup>2</sup>/mes)</b>	\$17,99	\$18.01

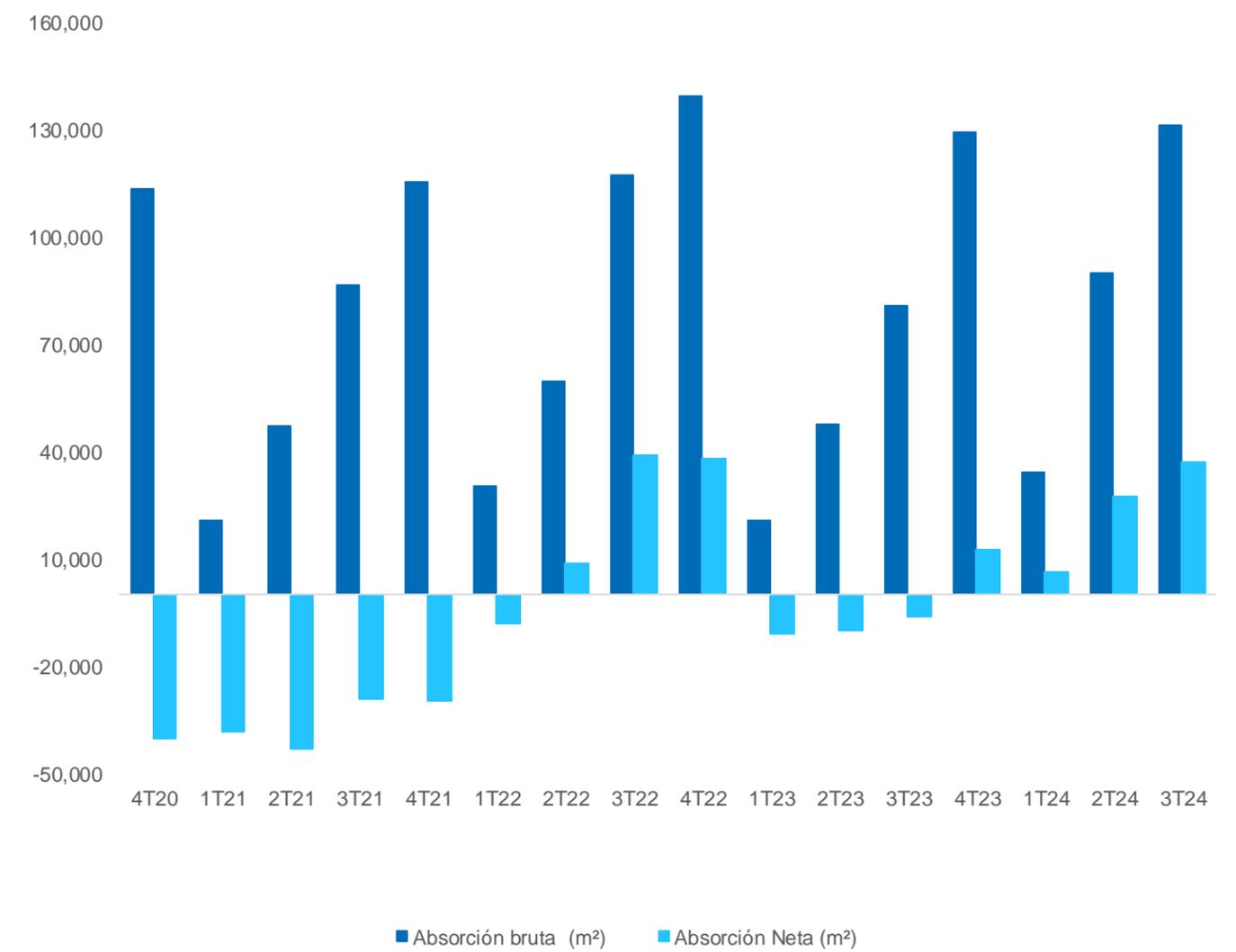
# Oferta y Demanda

Inventario, Tasa de Disponibilidad y Absorción

## Inventario y Tasa de Disponibilidad

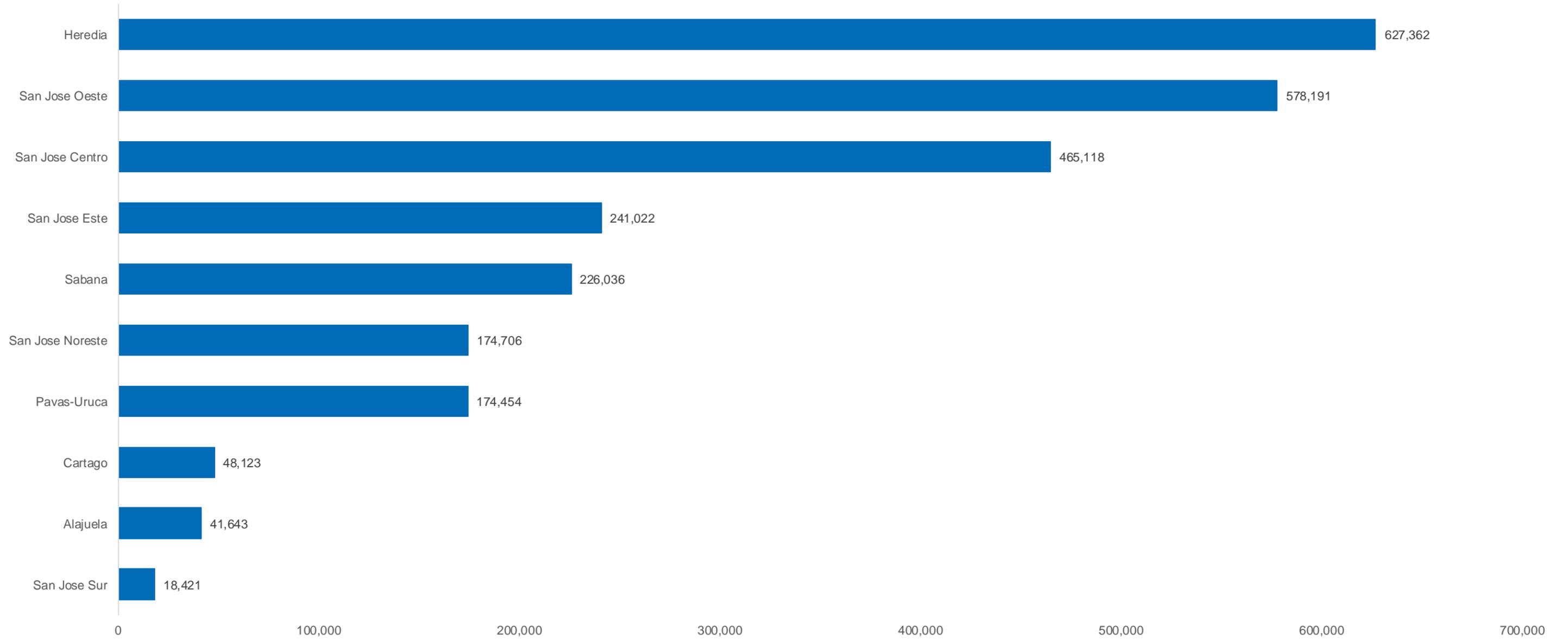


## Absorción Bruta y Neta



# Oficinas: Submercados

## Composición de la Oferta



# Oficinas: Categorías

## Análisis por Clase

Clase	Inventario (m²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Alquiler (US\$)	Mantenimiento (US\$)
A +	375 937	0,2%	11 393	927	\$22,38	\$4,37
A	1 007 970	0,1%	63 897	33 130	\$19,83	\$3,69
B	753 370	0,1%	43 890	7 270	\$16,33	\$3,23
C	457 799	0,2%	11 942	-4 111	\$11,92	\$3,16
<b>Total</b>	<b>2 595 076</b>	<b>0,2%</b>	<b>131 122</b>	<b>37 216</b>	<b>\$18,01</b>	<b>\$3,74</b>

## Proyectos en Construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m²)
Escazu Village - Torre III	San José Oeste	7 719
Núcleo Business Center	Sabana	1 884
Ultrapark II - Edificio 11	Heredia	14 700
Every Tower	San José Este	7 044
<b>Total</b>		<b>31 347</b>

TERCER TRIMESTRE

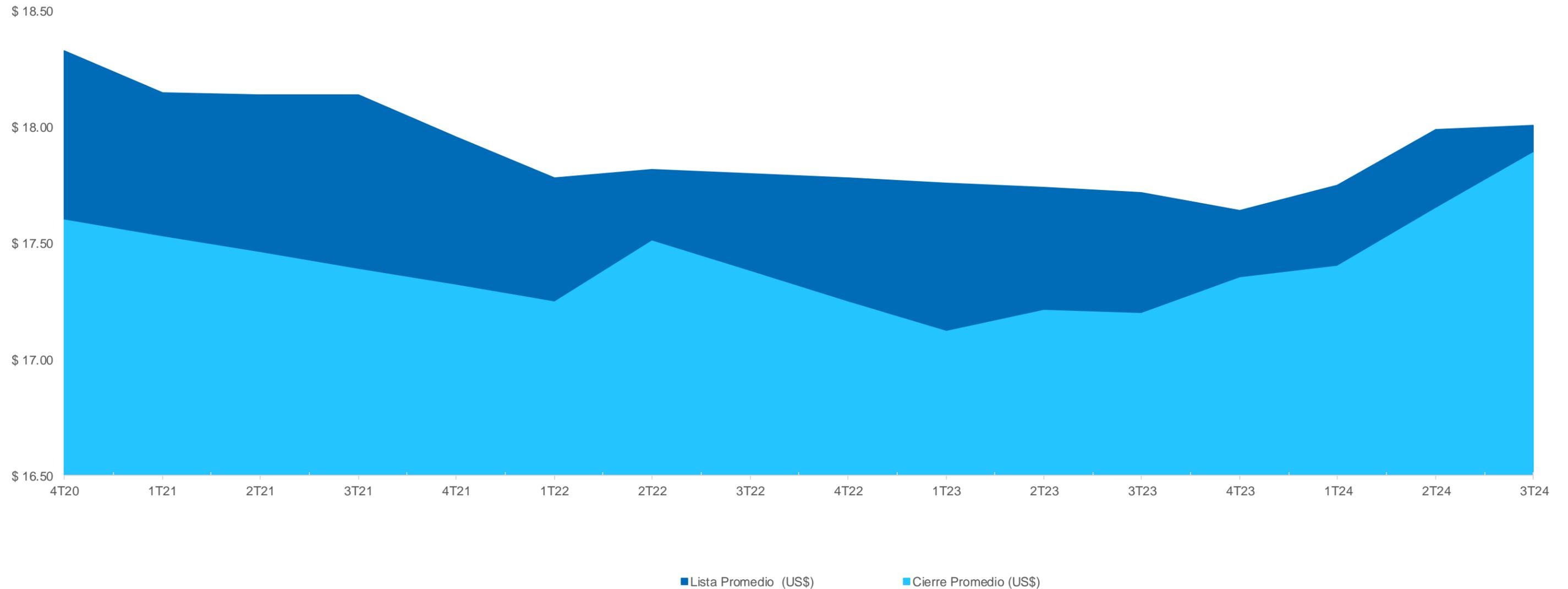
# Fundamentos del mercado



# Oficinas: Precios

Durante el 2024, los precios de alquiler en el mercado de oficinas en el Gran Área Metropolitana han experimentado un aumento moderado, pasando de \$17.64 por m<sup>2</sup> por mes en el cuarto trimestre del 2023 a \$18.01 en el tercer trimestre del 2024. Este incremento, aunque conservador, es reflejo de la estrategia deliberada de propietarios y desarrolladores de ofrecer espacios con mejoras para atraer y retener inquilinos.

## Alquiler: Precios de Lista y Cierre



# 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.

## Zona Franca por Submercado

Submercado	Área Arrendable (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad (%)	Suma de Absorción Neta YTD	Alquiler (\$/m <sup>2</sup> /mes)
Alajuela	15 583	20,0%	100	\$12,82
Cartago	14 579	0,3%	0	\$17,00
Cartago Centro	2 326	23,8%	0	\$20,00
Heredia	571 882	16,8%	-489	\$18,31
Pavas-Uruca	18 962	0,0%	0	
Sabana	67 208	0,0%	1 058	\$23,03
San José Centro	13 300	22,9%	0	\$16,21
San José Este	36 692	42,9%	1 006	\$20,42
San José Noreste	54 196	14,7%	56	\$18,38
San José Oeste	256 211	17,7%	2 311	\$18,91
San José Sur	4 565	100,0%	-4 565	\$19,72
<b>Total general</b>	<b>1 055 504</b>	<b>16,7%</b>	<b>-523</b>	<b>\$18,39</b>

---

*Para más información:*

**Danny Quirós**

*Market Research Director  
Central America*

t (507) 6388-2511

Danny.Quiros@nrmk.com

**José Mario Alvarado**

*Market Research Analyst  
Central America*

t (506) 8529-6238

Jose.Alvarado@nrmk.com

**Central America**

Santa Ana City Place  
Building B

t 4000-5171

**[nrmk.lat](https://nrmk.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://nrmk.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.

**NEWMARK**