

4T 2024

GAM Costa Rica Mercado Comercial



NEWMARK

Análisis de mercado

Fundamentos de mercado

- Al cierre del 2024, se observa una clara recuperación en la demanda de locales comerciales en Costa Rica, a pesar de los desafíos previamente experimentados. Esta revitalización se manifiesta en un cambio positivo tras la disminución experimentada debido a la preferencia creciente de los consumidores por las compras en línea y los servicios de entrega a domicilio.
- Esta revitalización se manifiesta en un cambio positivo tras la disminución experimentada debido a la preferencia creciente de los consumidores por las compras en línea y los servicios de entrega a domicilio.

Perspectivas

- La adaptación de los propietarios a través de estrategias innovadoras, como la diversificación de la oferta en los centros comerciales con entretenimiento adicional, ha contribuido a generar un ambiente más atractivo y estimulante para los visitantes.
- Además, la recuperación de la demanda también podría estar vinculada a la evolución de algunos centros comerciales hacia complejos de estilo de vida.

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

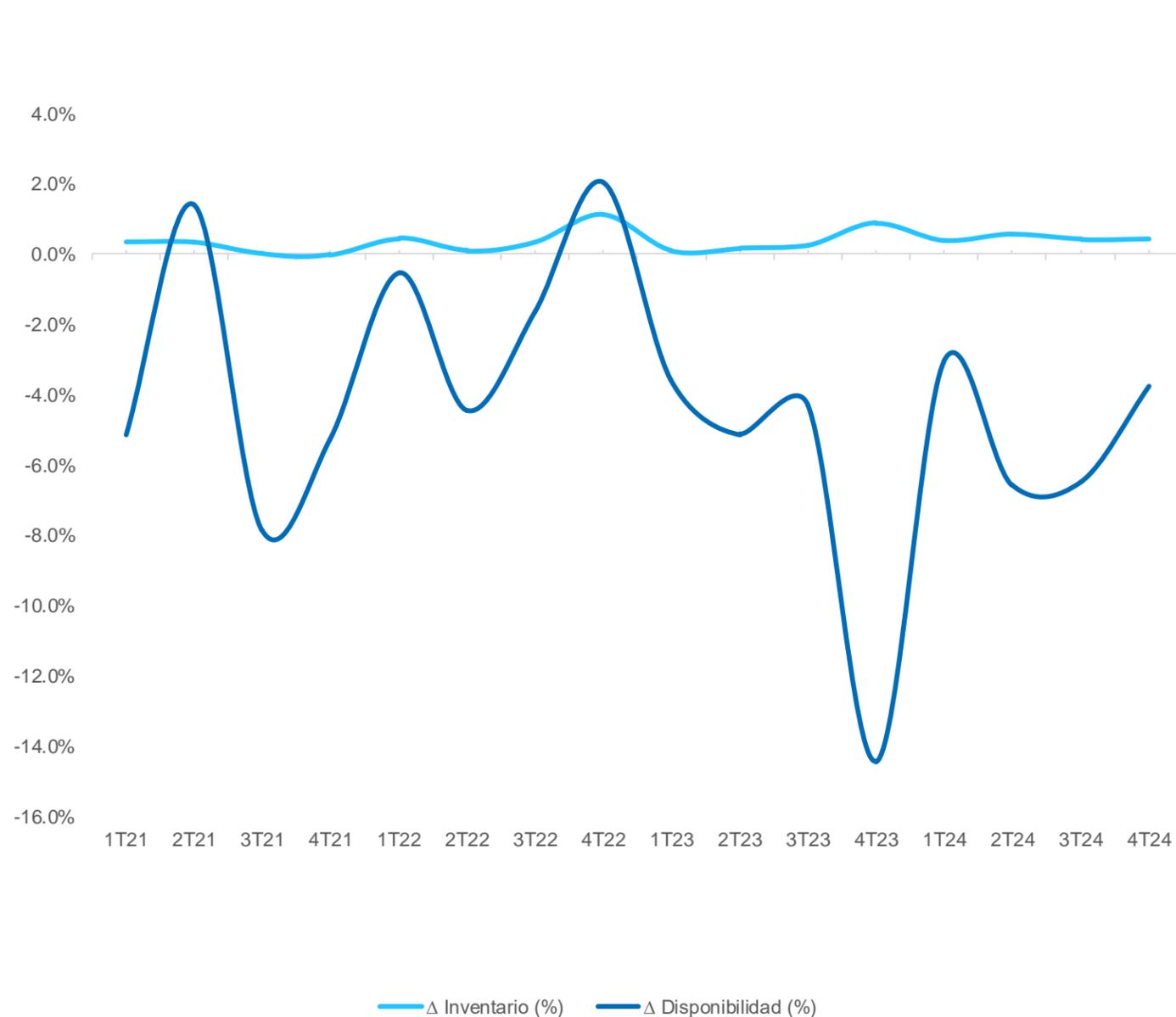
Panorama General



Comercial: Panorama General

La integración de compras con servicios, como oficinas, gimnasios y espacios residenciales, ha permitido atraer a una audiencia más amplia y diversificada.

Variación trimestral de la oferta

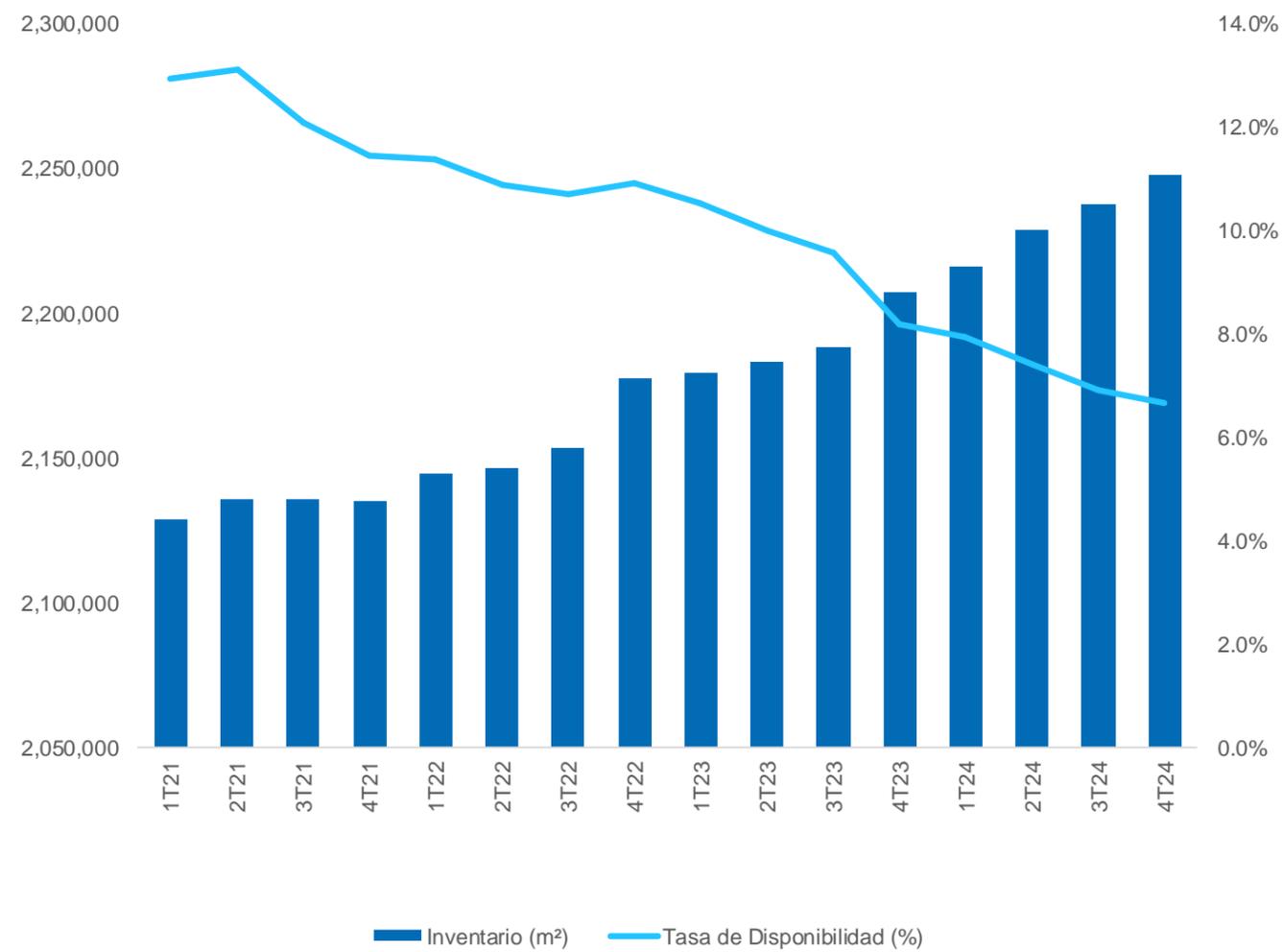


	4T 22	3T 22	4T 23
Inventario (m²)	2 177 437	2 188 445	2 207 368
Disponibilidad (%)	10,9%	9,5%	8,1%
Absorción Bruta (m²)	132 664	84 704	149 955
Absorción Neta (m²)	69 479	39 286	86 305
Precio de Lista (\$/m²/mes)	\$19,62	\$19,43	\$19,90

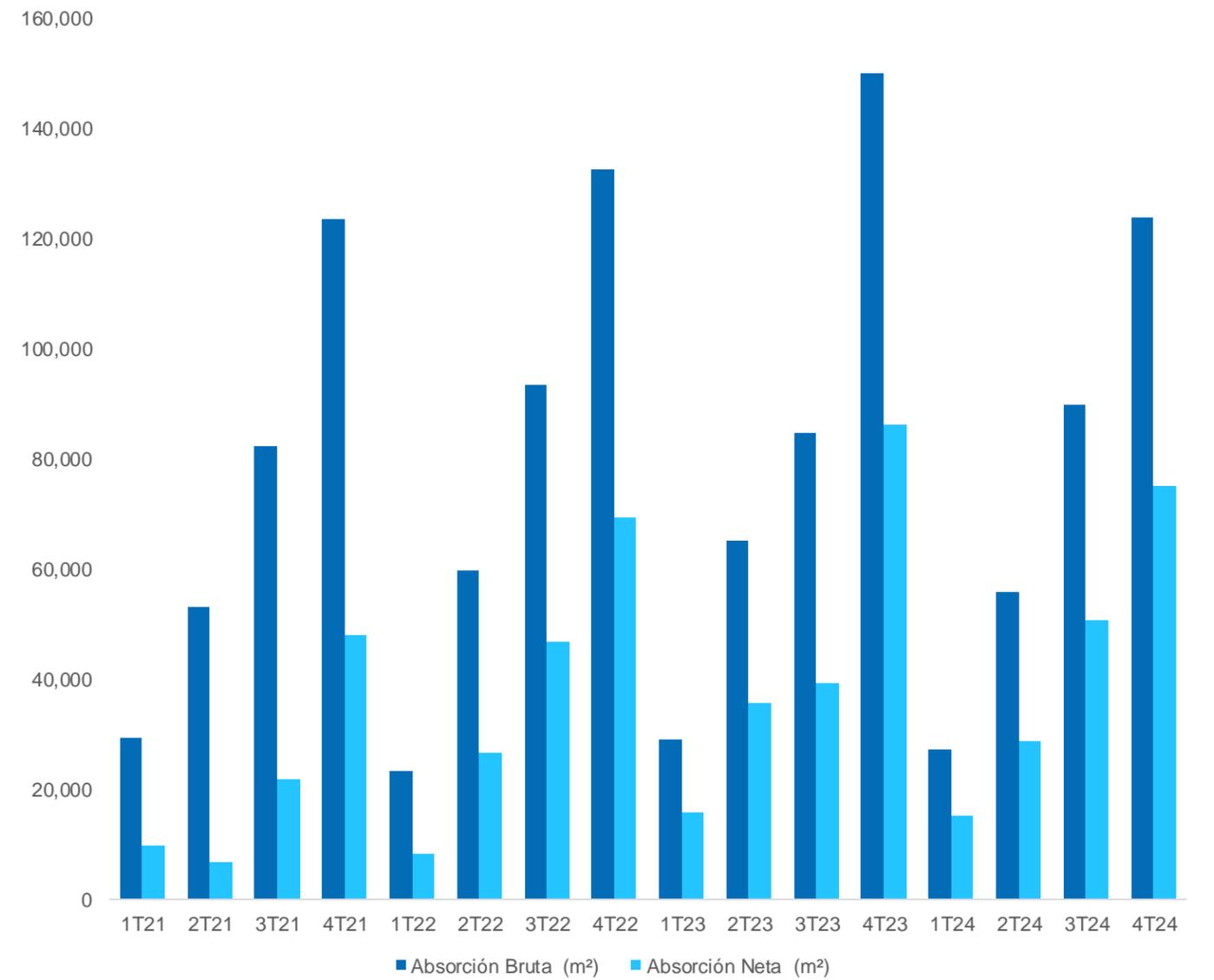
Oferta y Demanda

Inventario, Tasa de Disponibilidad y Absorción

Inventario y Tasa de Disponibilidad

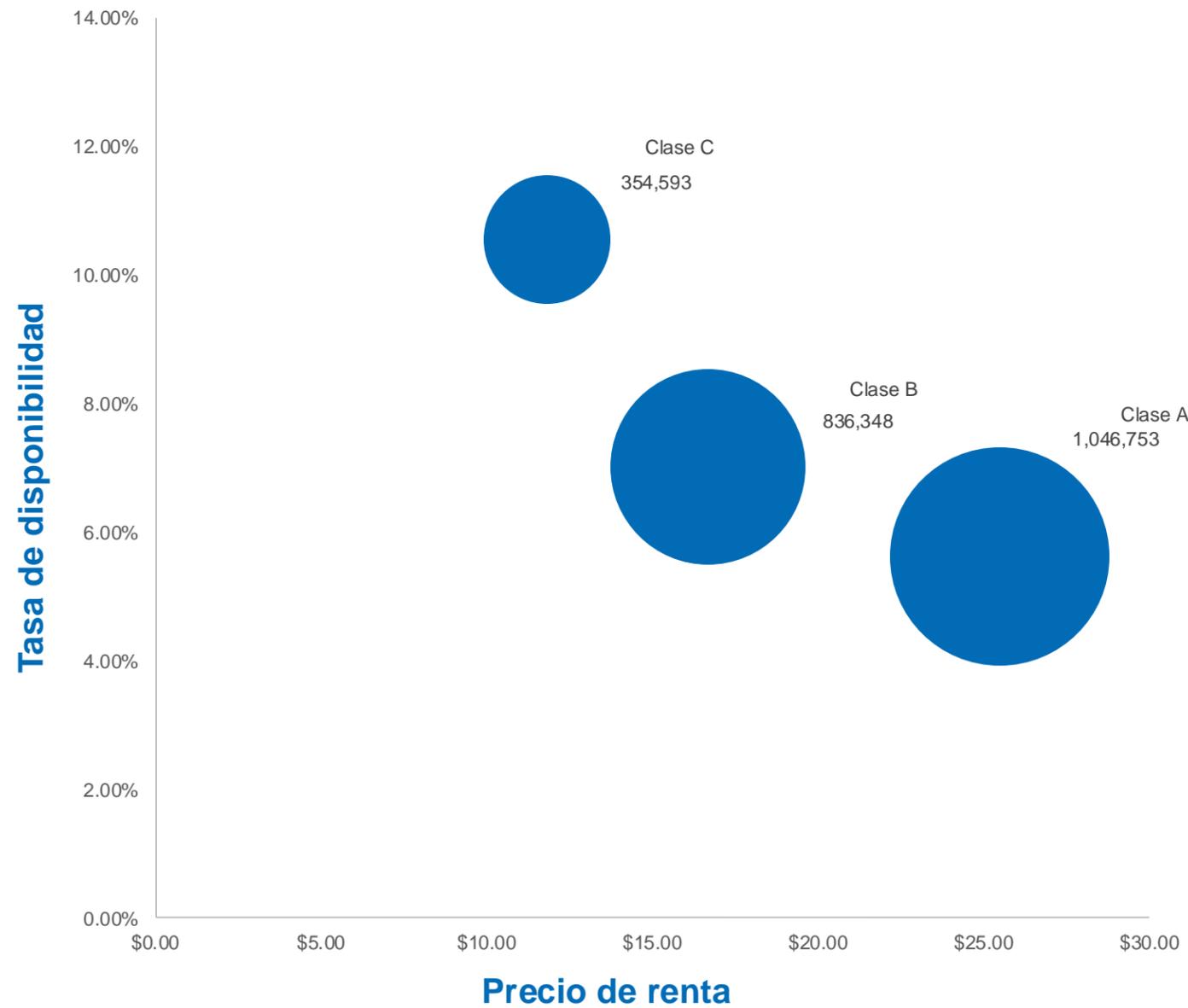


Absorción Bruta y Neta

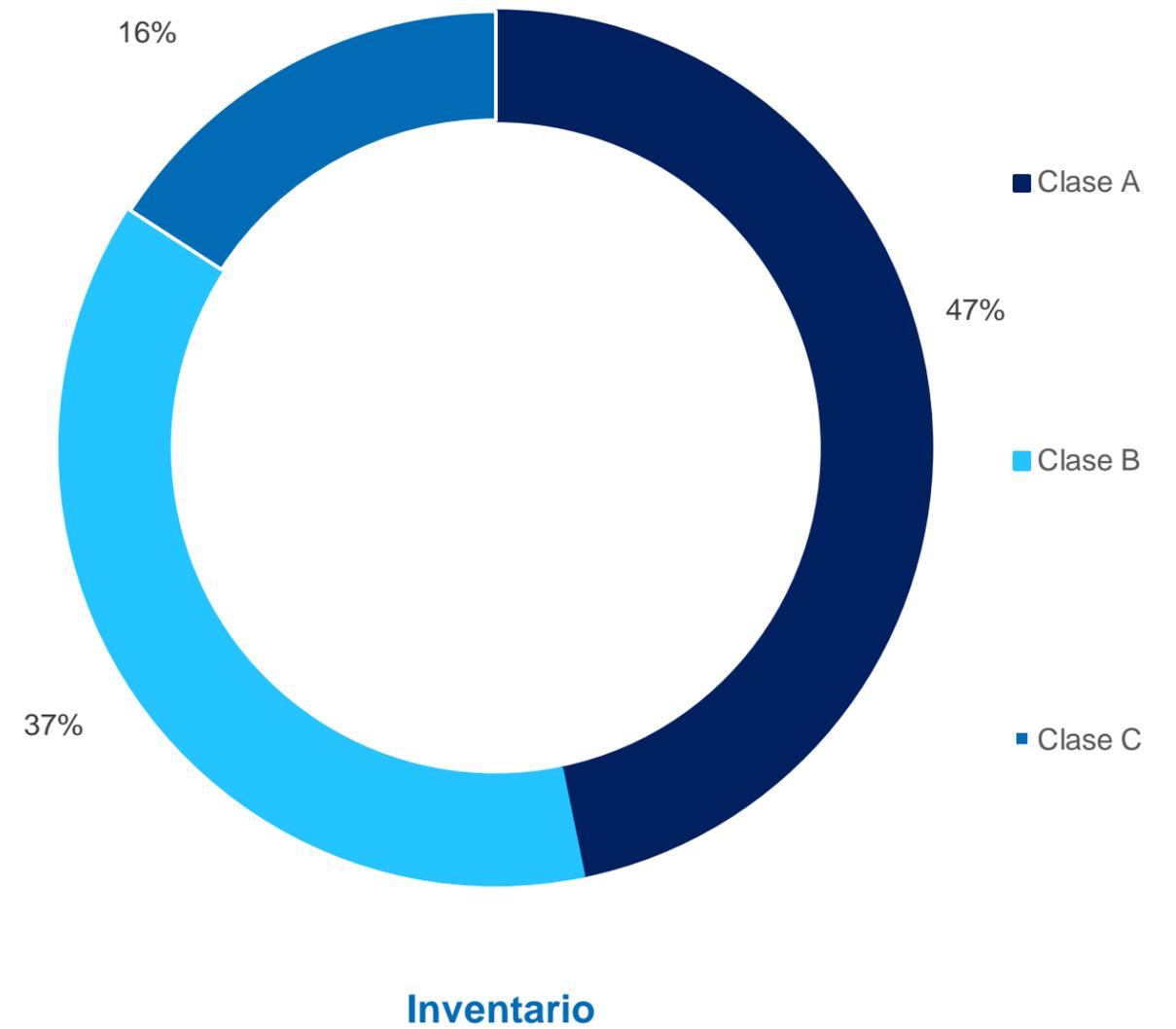


Comercial: Categorías

Inventario, disponibilidad y precio



Composición de la oferta



Comercial: 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	1 032 689	7,23%	73 159	47 136	\$24,40
Clase B	821 846	7,73%	56 035	26 961	\$16,84
Clase C	352 833	11,94%	20 761	12 208	\$12,77
Total	2 207 368	8,17%	149 955	86 305	\$19,90

Proyectos en Construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m ²)
Edificio Showroom MG Motors Curridabat	San José Este	425
Proyecto Supermercado Ayarco	San José Este	1250
Proyecto McDonald's Aserrí	San José Sur	356
McDonalds El Roble	Alajuela	356
Locales Asama	San José Oeste	800
Restaurante el Pachuco	Sabana	1600
Proyecto Locales Comerciales la Pitahaya	Cartago	1092
Plaza Comercial Higueros	Alajuela Centro	3061
Locales Mata de Plátano	San José Noreste	900
Avenida Escazú - AE 302	San José Oeste	693
Avenida Escazú - AE 300	San José Oeste	245
El Lagar Santo Domingo de Heredia	Heredia	2 395
Auto Mercado Belén	Heredia	3385
Local Comercial Venecia Coronado	San José Noreste	1131
Condominio Den7 - Comercio y Oficina	San José Centro	1446
Plaza Diagonal - Gran Via Etapa - I	Cartago	579
Proyecto Locales Subway Ayarco	San José Este	291
Locales Comerciales Avenida 2	San José Centro	1407
Proyecto Locales Comerciales	San José Centro	2923
Be Cariari - Comercial & Hyatt Place	Heredia	514
Proyecto Local Comercial San Francisco	San José Sur	937
Total		25786

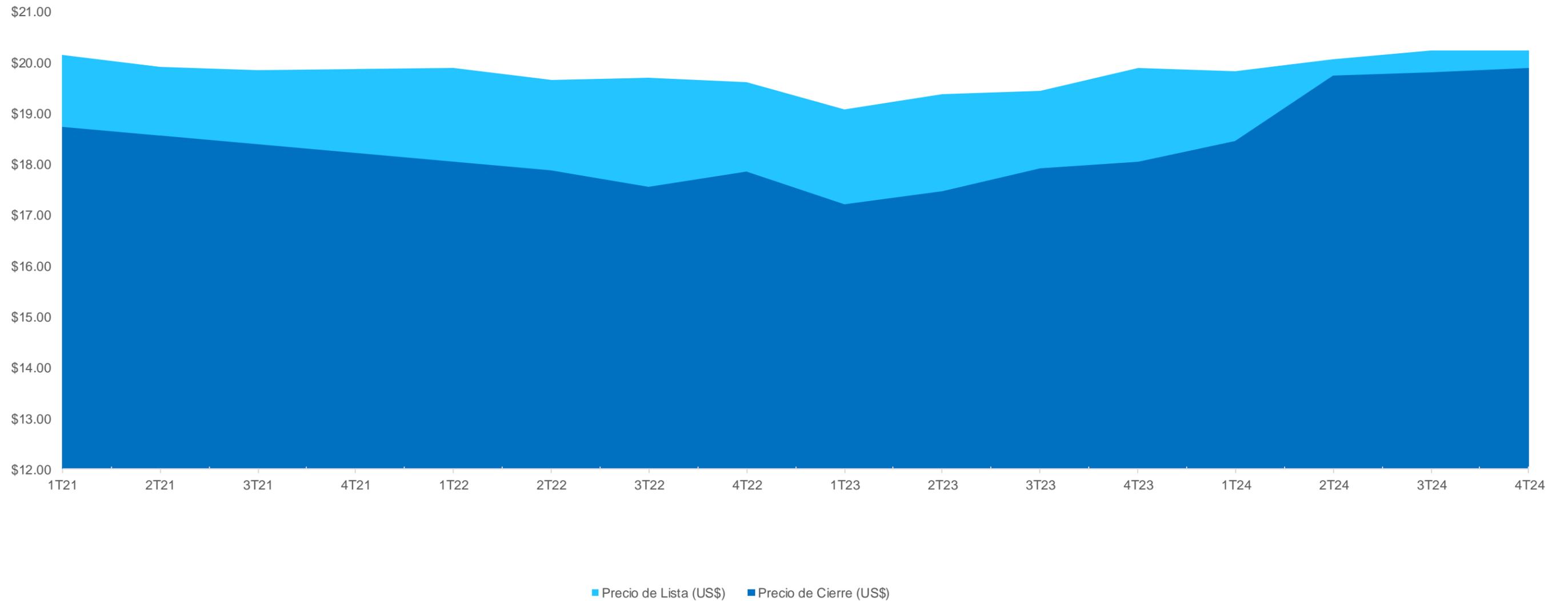
Fundamentos de mercado



Comercial: Precios

El precio promedio de alquiler listado para el tercer cuarto del año en curso fue de US\$ 19.90 por metro cuadrado por mes; mientras que el precio de cierre para este mismo período fue de US\$ 18.05 por metro cuadrado por mes, después de las negociaciones.

ALQUILER: PRECIOS DE LISTA Y CIERRE



Comercial: Construcción

Proyectos en construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m ²)
Edificio Showroom MG Motors Curridabat	San José Este	425
Proyecto Supermercado Ayarco	San José Este	1250
Proyecto McDonald's Aserrí	San José Sur	356
McDonalds El Roble	Alajuela	356
Locales Asama	San José Oeste	800
Restaurante el Pachuco	Sabana	1600
Proyecto Locales Comerciales la Pitahaya	Cartago	1092
Plaza Comercial Higuerones	Alajuela Centro	3061
Locales Mata de Plátano	San José Noreste	900
Avenida Escazú - AE 302	San José Oeste	693
Avenida Escazú - AE 300	San José Oeste	245
El Lagar Santo Domingo de Heredia	Heredia	2 395
Auto Mercado Belén	Heredia	3385
Local Comercial Venecia Coronado	San José Noreste	1131
Condominio Den7 - Comercio y Oficina	San José Centro	1446
Plaza Diagonal - Gran Via Etapa - I	Cartago	579
Proyecto Locales Subway Ayarco	San José Este	291
Locales Comerciales Avenida 2	San José Centro	1407
Proyecto Locales Comerciales	San José Centro	2923
Be Cariari - Comercial & Hyatt Place	Heredia	514
Proyecto Local Comercial San Francisco	San José Sur	937
Total		25786

Estadísticas por submercado

Submercados GAM					
Submercado	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Alajuela	119 766	1,65%	6 094	4 315	\$22,65
Alajuela Centro	58 210	8,98%	1 586	1 242	\$15,55
Cartago	94 472	5,68%	10 696	9 521	\$17,70
Cartago Centro	68 444	4,93%	3 090	1 311	\$17,50
Heredia	297 443	10,14%	24 186	18 848	\$18,69
Heredia Centro	51 594	2,11%	1 963	82	\$14,12
Pavas-Uruca	121 693	8,43%	6 110	-2 327	\$13,42
Ruta a Caldera	11 237	7,78%	100	100	\$14,21
Sabana	61 409	17,21%	5 796	4 115	\$12,53
San José Centro	174 597	12,62%	13 271	9 615	\$17,07
San José Este	362 817	6,31%	25 195	8 038	\$20,68
San José Noreste	175 533	9,84%	7 550	3 017	\$22,28
San José Oeste	442 648	8,19%	24 171	12 555	\$23,52
San José Sur	167 505	7,75%	20 147	15 873	\$20,40
Total	2 207 368	8,17%	149 955	86 305	\$19,90

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

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

NEWMARK