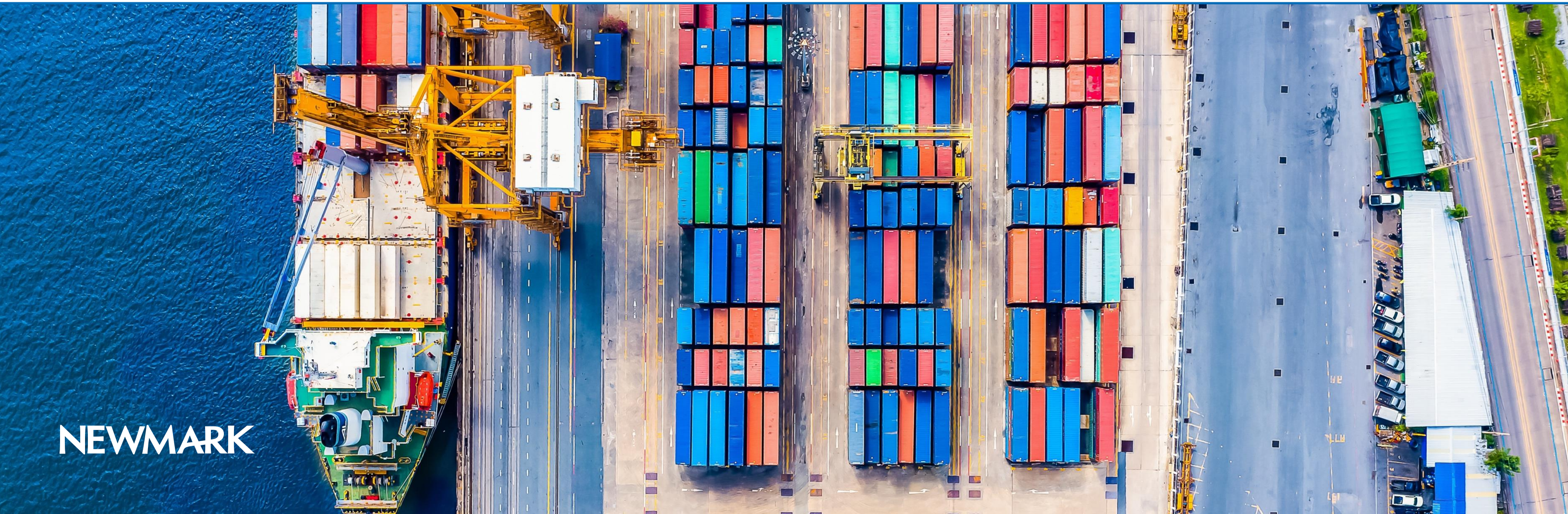


GAM Costa Rica Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Fundamentos de mercado

- Para diciembre de 2024, el mercado inmobiliario industrial del Gran Área Metropolitana (GAM) en Costa Rica ha mantenido un crecimiento firme, destacando una amplia expansión en las áreas arrendables destinadas a manufactura y logística. Este crecimiento está respaldado por una continua inversión en el desarrollo de infraestructura, impulsada por una creciente demanda en sectores clave como la manufactura de dispositivos médicos y la logística local.

Perspectivas

- Entre finales de 2023 y el cierre del 2024, se ha observado un notable aumento en la demanda, lo que revela un renovado interés de las empresas en expandir o establecer operaciones en el país.
- En el futuro cercano, se prevé que el mercado continúe exhibiendo un comportamiento positivo, impulsado por varios factores económicos y estructurales. Conforme las empresas buscan optimizar sus cadenas de suministro, Costa Rica sigue atrayendo una cantidad creciente de inversionistas interesados en capitalizar este entorno favorable.

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

Panorama General



Industrial: Panorama General

Para diciembre de 2024, el inventario ha alcanzado los 7,259,760 m², reflejando una estrategia deliberada por parte de los desarrolladores y otros actores del mercado para satisfacer la creciente demanda de espacios industriales dentro y fuera de la Gran Área Metropolitana

Variación trimestral de la oferta

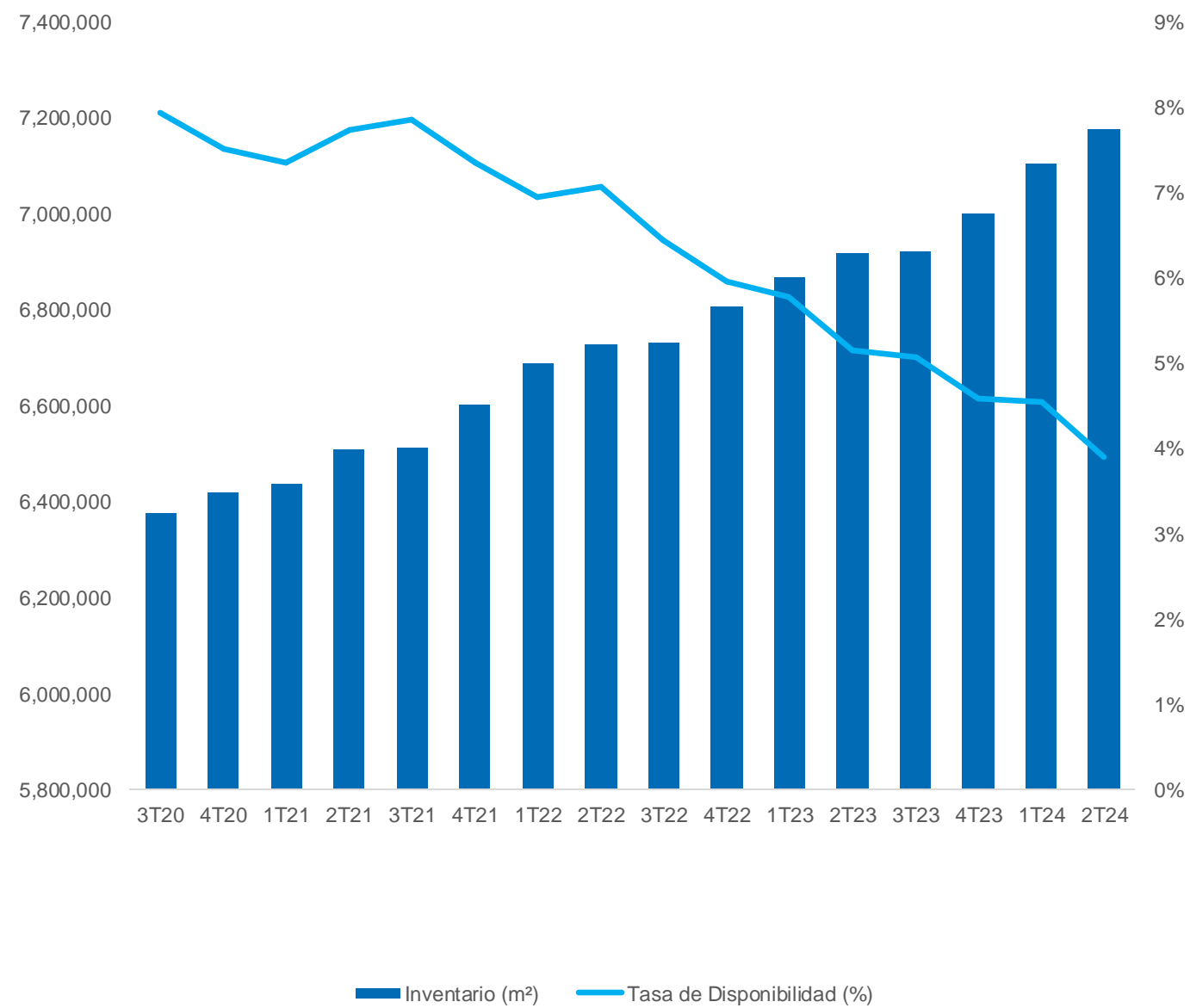


	3T 24	4T 24
Inventario (m²)	7 240 599	7 259 760
Disponibilidad (%)	3.09%	2.84%
Absorción Bruta (m²)	290 058	399 345
Absorción Neta (m²)	193 884	205 897
Precio de Lista (\$/m²/mes)	\$7,46	\$7,49

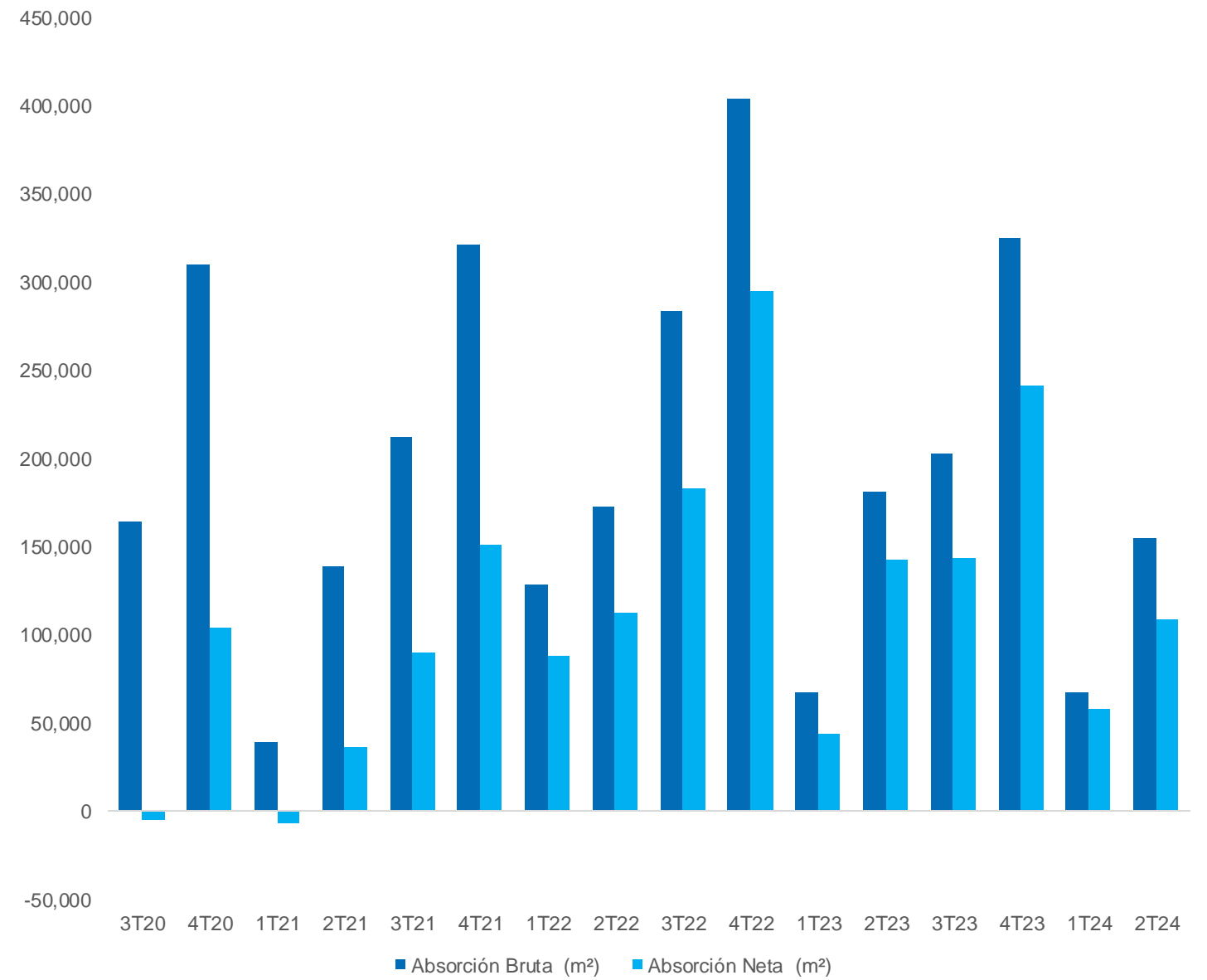
Oferta y Demanda

Inventario, Tasa de Disponibilidad y Absorción

Inventario y Tasa de Disponibilidad

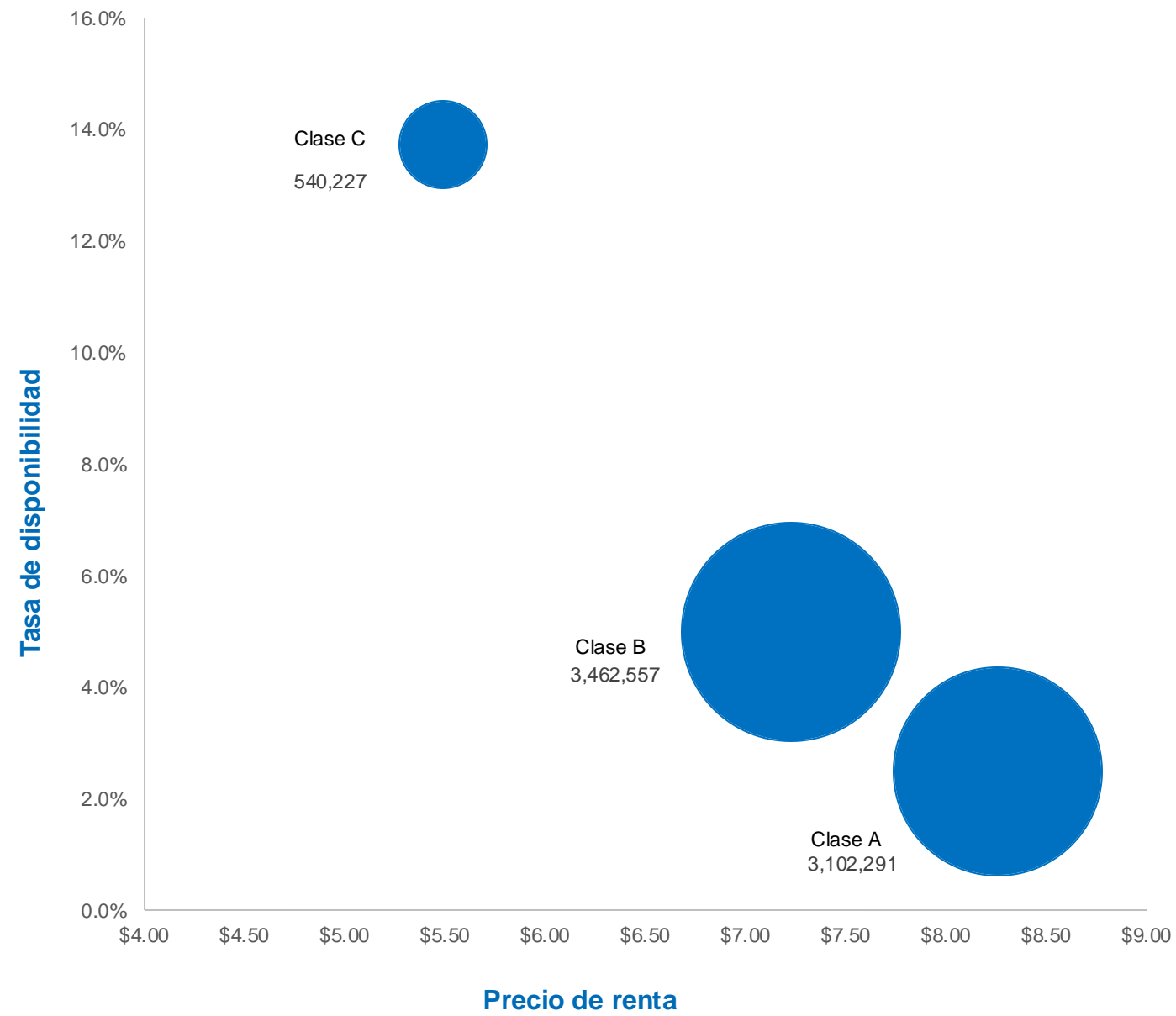


Absorción Bruta y Neta

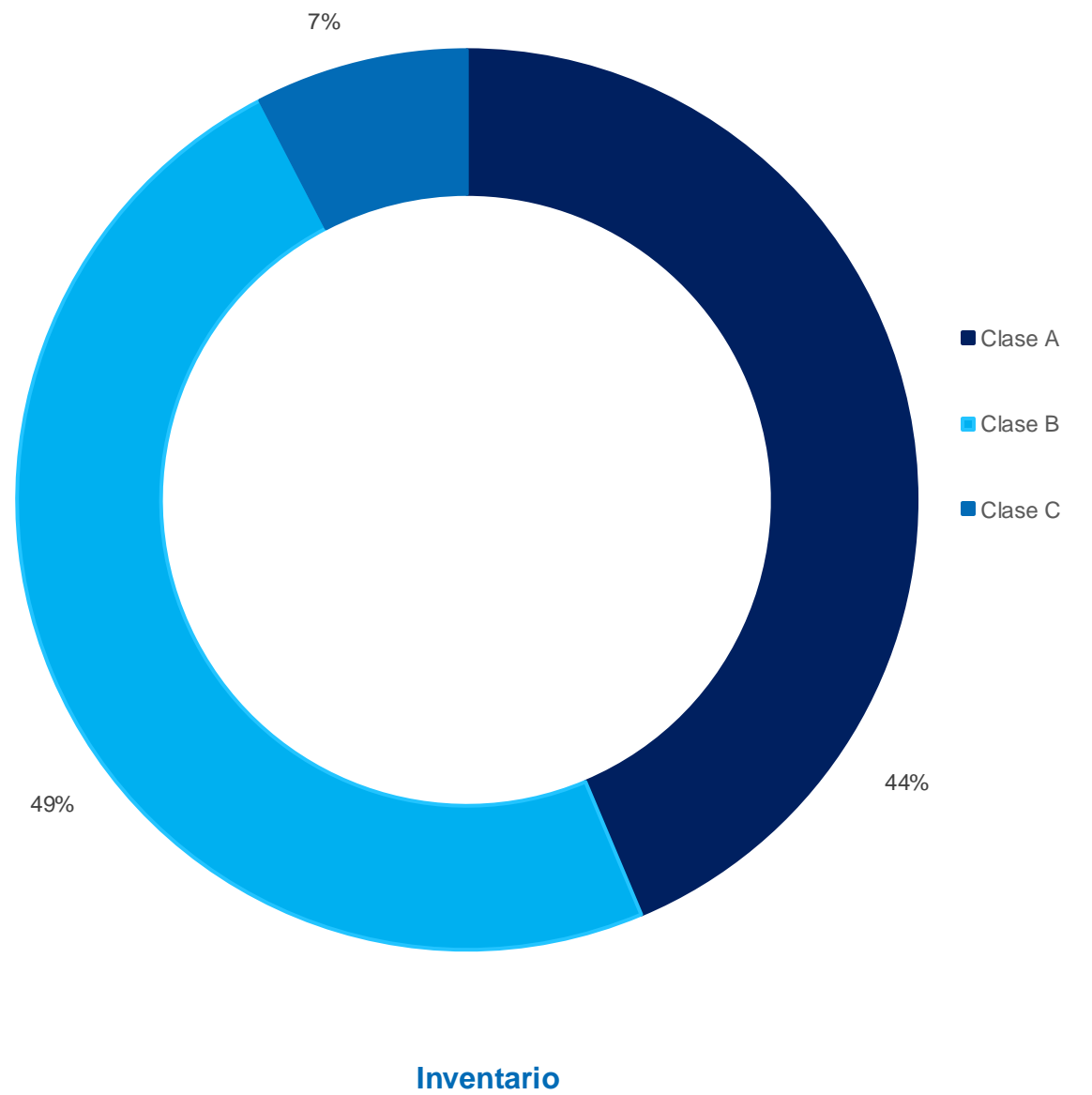


Industrial: Categorías

Inventario, disponibilidad y precio



Composición de la oferta



Industrial: Categorías

Análisis por clase

Clase	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Alquiler (US\$)	Mantenimiento (US\$)
A	3 303 203	1,18%	183 344	137 989	\$8,36	\$0,91
B	3 404 728	3,64%	121 486	58 867	\$7,18	\$0,86
C	551 829	7,80%	27 296	21 469	\$5,58	\$0,43
Total	7 259 760	2,84%	332 126	218 325	\$7,49	\$0,87

Proyectos en Construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m ²)
Blum Business Park - Etapa 3 - Ofibodega	San José Oeste	6 390
Centro de Distribución Walmart - Ampliación de Bodega CD Coyo	Alajuela	8 823
Greenpark - Zona Franca - Lote 1 - Solesis Fase 1	Alajuela	3 105
Planta Farmaceutica Gutis Zona Industrial Pavas	Pavas-Uruca	26 595
Greenpark - Zona Franca - Lote 5	Alajuela	6 600
Logipark - Etapa II	Alajuela	32 560
La Lima Free Zone - Ampliación - Boston Scientific -Etapa I	Cartago	50 000
Proyecto Planta Química Biodegradable	Cartago	252
Logipark - Etapa I	Alajuela	31 788
Parque Industrial Las Brisas - Edificio No.13	San José Sur	13 950
ProPark - Boston Scientific III Etapa	Alajuela	10 195
La Lima Free Zone - Ampliación - Multitenant 11-12	Cartago	12 000
Zona Franca BES - Fase 3 Bodega E9	Alajuela	1 400
Techno Park Free Zone - A-10 I Etapa Nuevo	Cartago	4 000
Blum Business Park - Nave	San José Oeste	3 200
Ofibodegas Los Cafetos - Etapa 1	Heredia	2 263
Mercorica Etapa II Uruca	Pavas-Uruca	1 659
Bodegas Delgado Murillo Del Oeste Pavas	Pavas-Uruca	2 490
Centro de Logística STEGI	Alajuela	33 000
La Lima Free Zone - Etapa II - FF.7 - MGS Costa Rica	Cartago	10 000
La Lima Free Zone - Etapa I - FF.38 - Heraeus	Cartago	5 000
La Lima Free Zone - Etapa I - FF.28 - Cretex Medical Costa Rica	Cartago	6 500
Parque Industrial La Valencia - Bodega F	Heredia	2 303
Coyo Free Zone - Lote 17 - Theragenics	Alajuela	4 000
Condominio Comercial H y H	Pavas-Uruca	10 895
Total		288 968

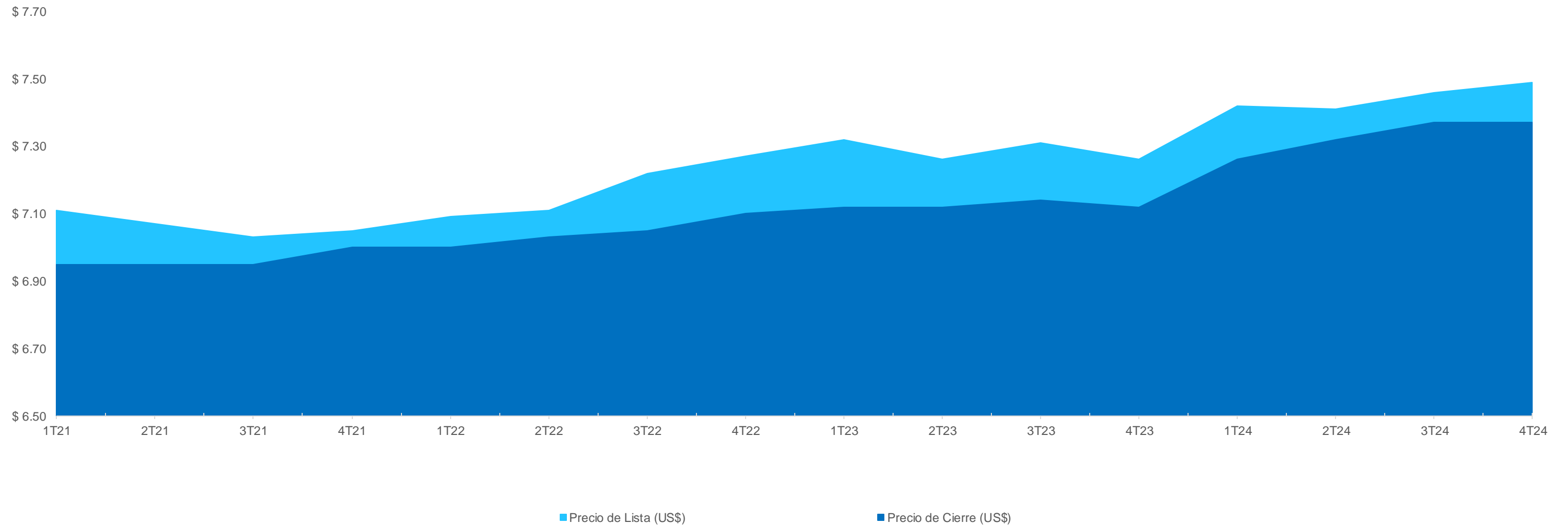
Fundamentos de mercado



Industrial: Precios

Para diciembre de 2024, el comportamiento de los precios de alquiler en el mercado inmobiliario industrial del Gran Área Metropolitana sigue mostrando una tendencia estable, con incrementos moderados al alza. Durante este periodo, los precios de lista alcanzaron los \$7.49 por metro cuadrado, mientras que los precios de cierre se mantuvieron en \$7.37 por metro cuadrado. Esta diferencia entre los precios de lista y de cierre sugiere una negociación activa en el mercado, donde los contratos se cierran de manera equitativa.

Alquiler: precios de lista y cierre

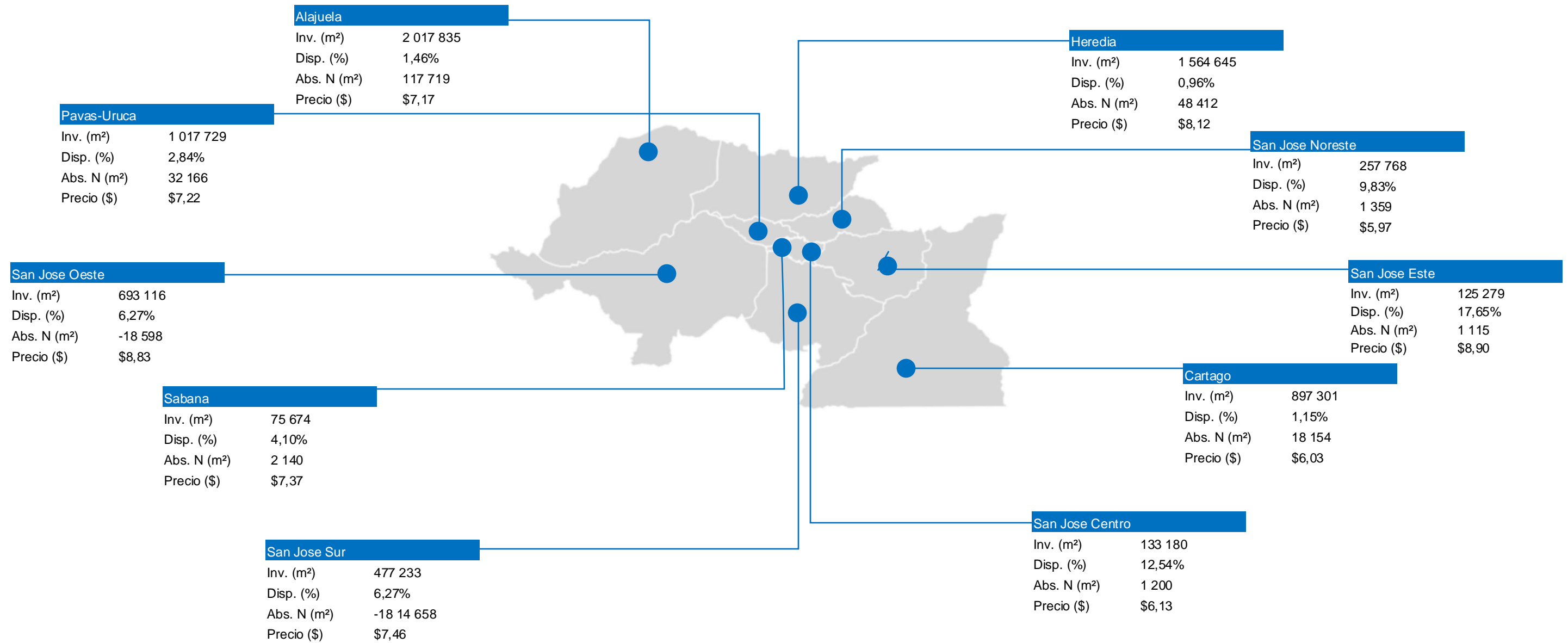


Industrial: Construcción

Proyectos en construcción		
Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m ²)
Blum Business Park - Etapa 3 - Ofibodega	San José Oeste	6 390
Centro de Distribución Walmart - Ampliación de Bodega CD Coyol	Alajuela	8 823
Greenpark - Zona Franca - Lote 1 - Solesis Fase 1	Alajuela	3 105
Planta Farmaceutica Gutis Zona Industrial Pavas	Pavas-Uruca	26 595
Greenpark - Zona Franca - Lote 5	Alajuela	6 600
Logipark - Etapa II	Alajuela	32 560
La Lima Free Zone - Ampliación - Boston Scientific -Etapa I	Cartago	50 000
Proyecto Planta Química Biodegradable	Cartago	252
Logipark - Etapa I	Alajuela	31 788
Parque Industrial Las Brisas - Edificio No.13	San José Sur	13 950
ProPark - Boston Scientific III Etapa	Alajuela	10 195
La Lima Free Zone - Ampliación - Multitenant 11-12	Cartago	12 000
Zona Franca BES - Fase 3 Bodega E9	Alajuela	1 400
Techno Park Free Zone - A-10 I Etapa Nuevo	Cartago	4 000
Blum Business Park - Nave	San José Oeste	3 200
Ofibodegas Los Cafetos - Etapa 1	Heredia	2 263
Mercorica Etapa II Uruca	Pavas-Uruca	1 659
Bodegas Delgado Murillo Del Oeste Pavas	Pavas-Uruca	2 490
Centro de Logística STEGI	Alajuela	33 000
La Lima Free Zone - Etapa II - FF.7 - MGS Costa Rica	Cartago	10 000
La Lima Free Zone - Etapa I - FF.38 - Heraeus	Cartago	5 000
La Lima Free Zone - Etapa I - FF.28 - Cretex Medical Costa Rica	Cartago	6 500
Parque Industrial La Valencia - Bodega F	Heredia	2 303
Coyol Free Zone - Lote 17 - Theragenics	Alajuela	4 000
Condominio Comercial H y H	Pavas-Uruca	10 895
Total		288 968

Estadísticas por submercado

Submercados GAM



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