

---

4T 2024

# GAM Costa Rica

## Mercado de Oficinas



**NEWMARK**

---

# Análisis de mercado

## Fundamentos de mercado

- Al cierre del cuarto trimestre del 2024, el mercado inmobiliario de oficinas en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica permanece en un estado complejo. Aunque sigue habiendo un leve aumento en el inventario, la tasa de disponibilidad también ha crecido. Esto indica que a pesar del incremento en la demanda de espacios, la constante introducción de nueva oferta y la devolución de espacios previamente ocupados han mantenido elevada la disponibilidad general del mercado.
- Esta tendencia refleja un equilibrio frágil, en el que los aumentos en la demanda no han logrado compensar completamente el ingreso de la oferta.

## Perspectivas

- El comportamiento errático de la demanda persiste, complicando la planificación estratégica para los desarrolladores y propietarios, especialmente en lo que respecta a los nuevos inmuebles. Las fluctuaciones observadas durante este año dificultan las previsiones precisas sobre la demanda futura, haciendo necesario ajustar continuamente las estrategias de desarrollo y comercialización. Este entorno variable sigue creando un desafío sustancial para la toma de decisiones informadas para los nuevos proyectos y la gestión efectiva de las propiedades existentes.

---

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

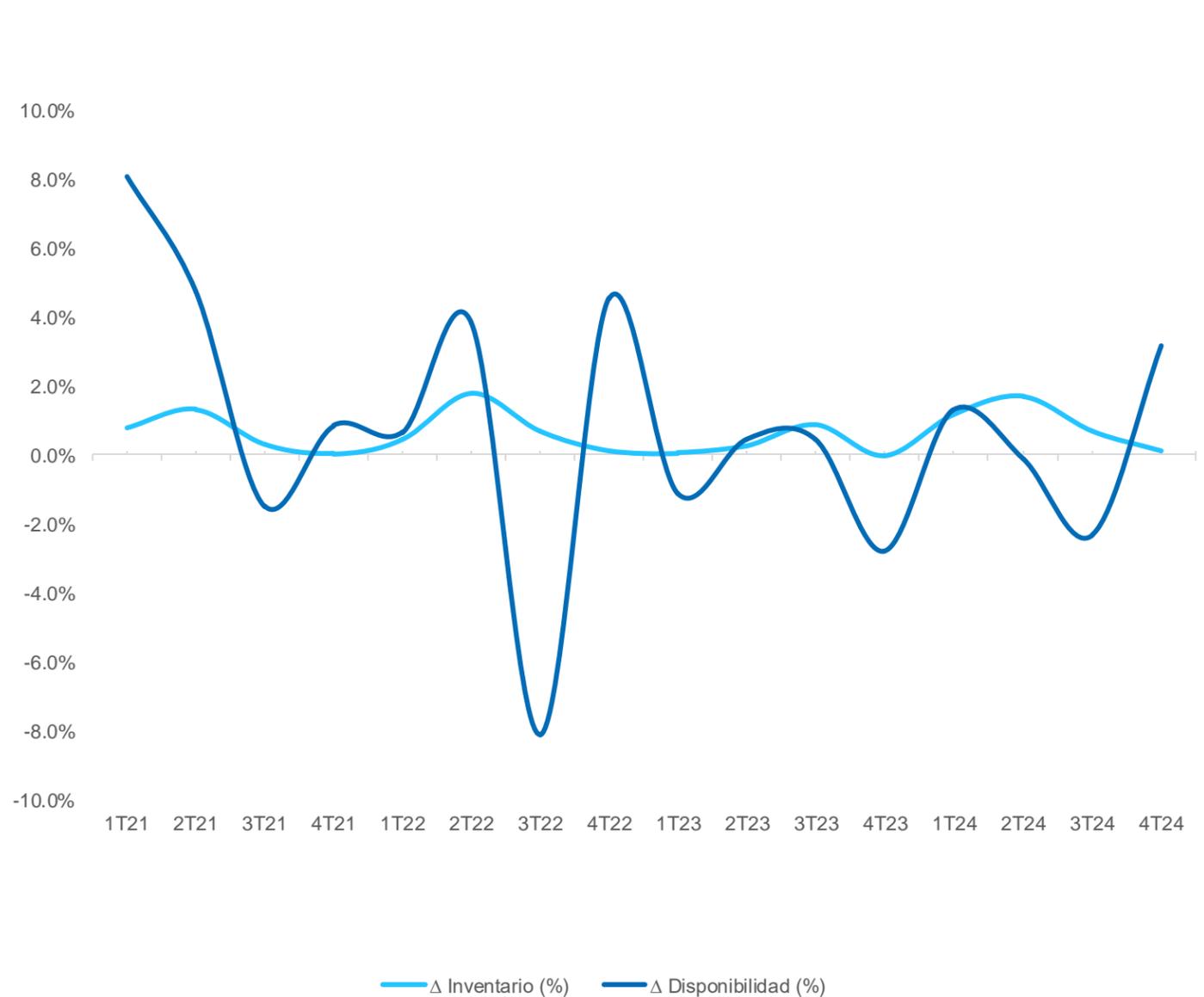
# Panorama General



# Oficinas: Panorama General

Al final del cuarto trimestre del 2024, el mercado inmobiliario de oficinas en el Gran Área Metropolitana ha registrado un incremento conservador y continuo del inventario, alcanzando ahora 2,598,030 metros cuadrados de área arrendable total.

## Variación trimestral de la oferta

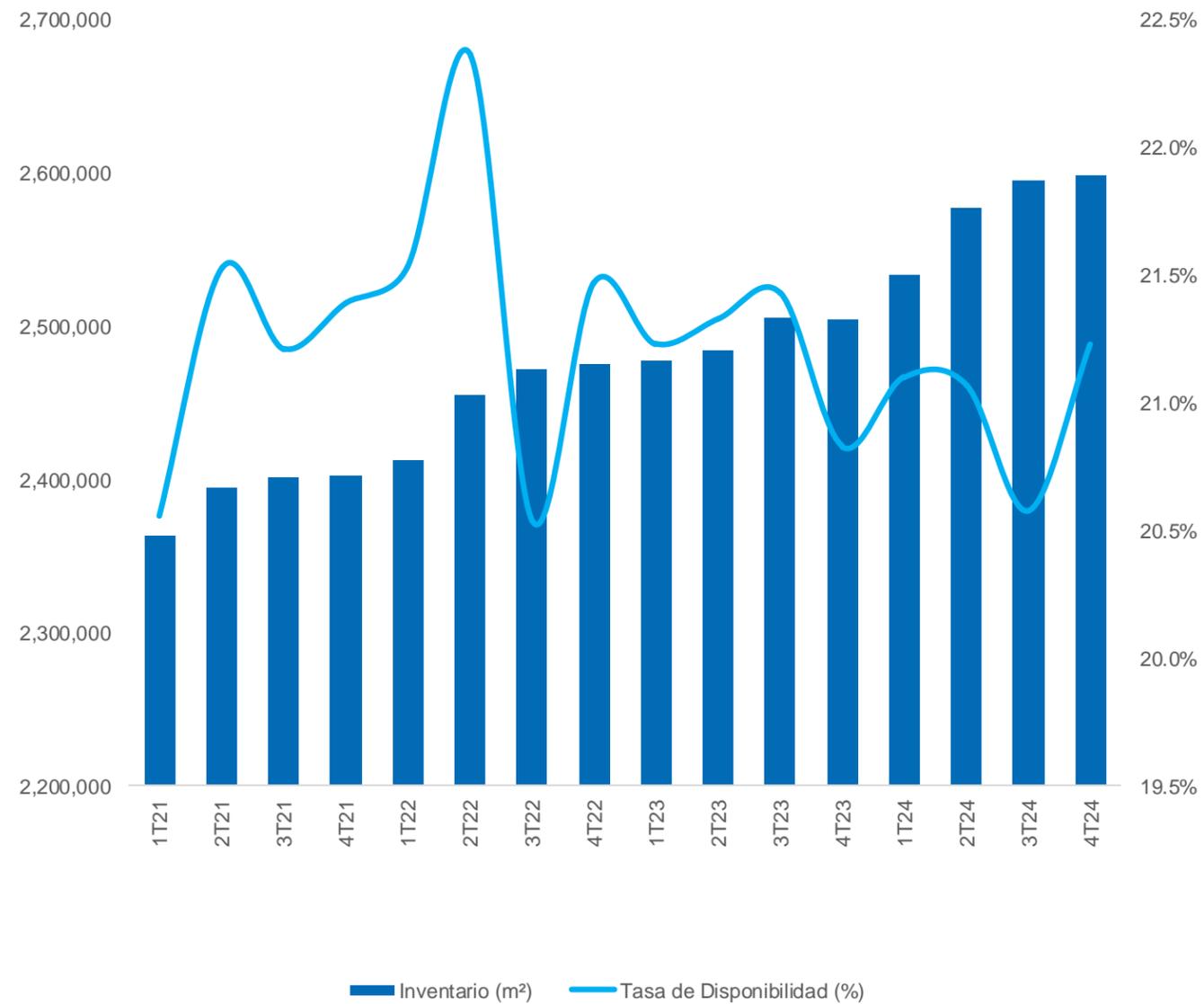


	3T 24	4T 24
<b>Inventario (m<sup>2</sup>)</b>	2 595 076	2 598 030
<b>Disponibilidad (%)</b>	20.58%	21.23%
<b>Absorción Bruta (m<sup>2</sup>)</b>	131 122	154 583
<b>Absorción Neta (m<sup>2</sup>)</b>	37 216	30 702
<b>Precio de Lista (\$/m<sup>2</sup>/mes)</b>	\$18,01	\$18.04

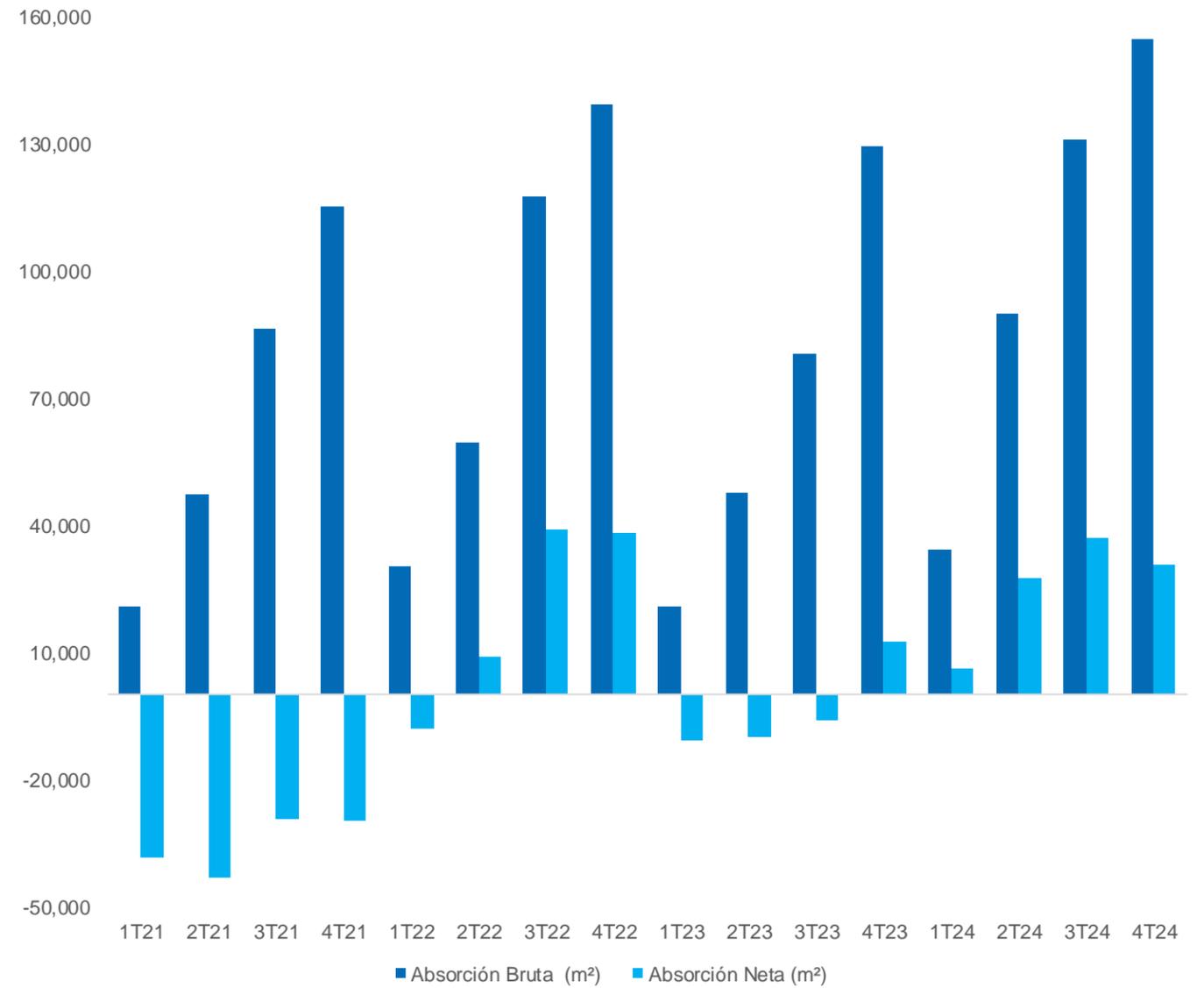
# Oferta y Demanda

Inventario, Tasa de Disponibilidad y Absorción

## Inventario y Tasa de Disponibilidad

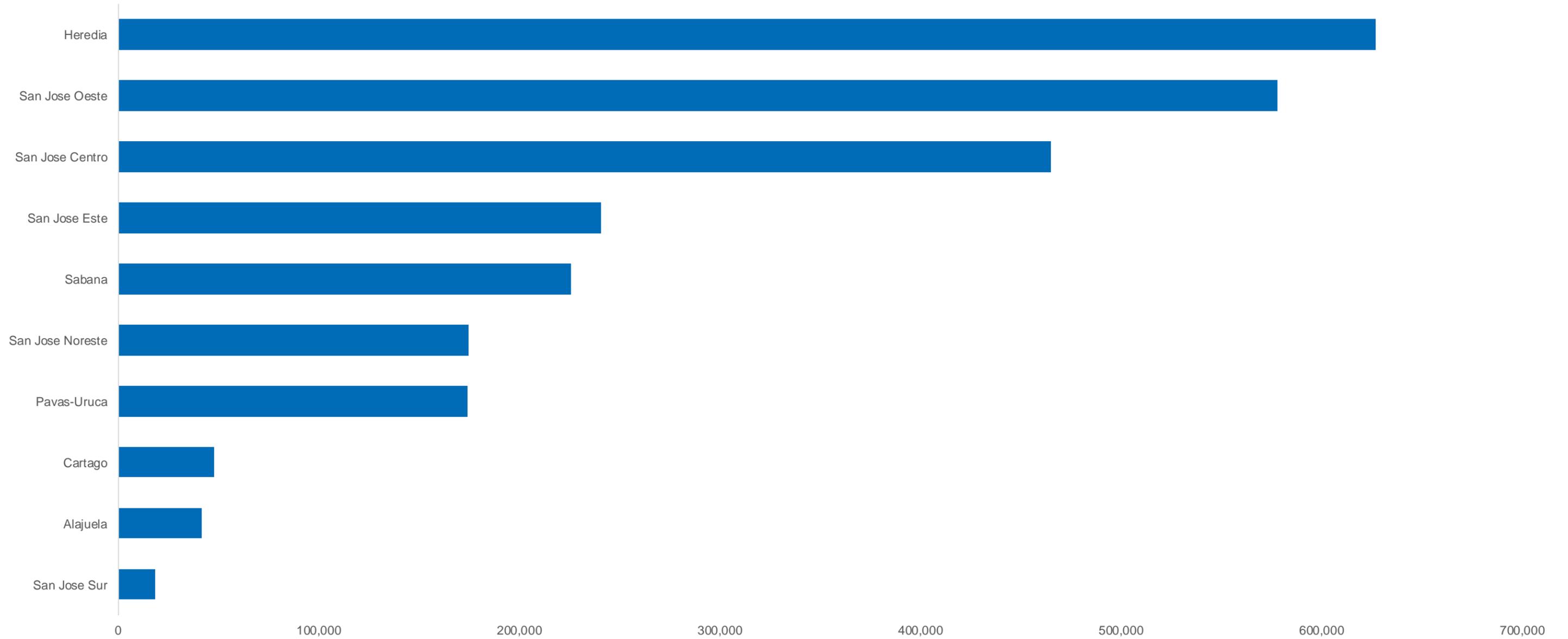


## Absorción Bruta y Neta



# 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+	375 957	20.60%	15 174	-989	\$22,40	\$4,38
A	1 015 689	18,50%	69 598	32 699	\$19,91	\$3,71
B	749 692	20.60%	52 712	-2 000	\$16,34	\$3,21
C	456 692	28.90%	17 099	992	\$11,93	\$3,16
<b>Total</b>	<b>2 598 030</b>	<b>21.20%</b>	<b>154 583</b>	<b>30 702</b>	<b>\$18,04</b>	<b>\$3,74</b>

## Proyectos en Construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m²)
Núcleo Business Center	Sabana	1 884
Ultrapark II - Edificio 11	Heredia	14 700
Every Tower	San José Este	6 585
<b>Total</b>		<b>23 169</b>

---

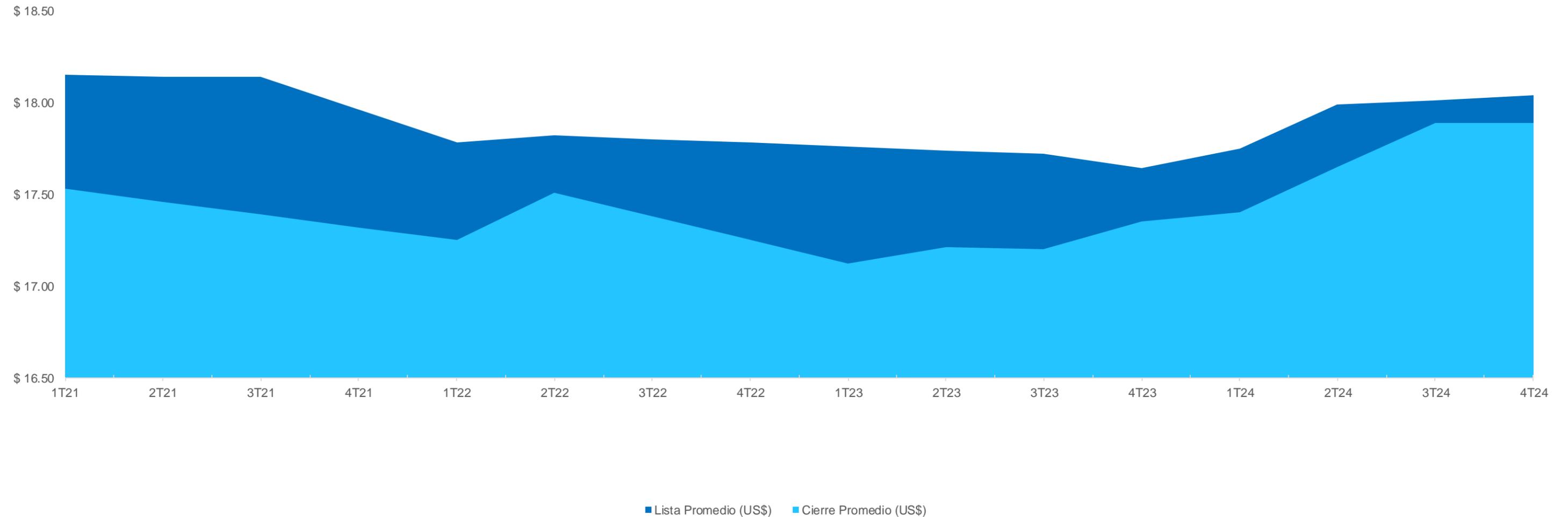
# Fundamentos de mercado



# Oficinas: Precios

Durante el 2024, el mercado de oficinas en el Gran Área Metropolitana ha experimentado un ligero incremento en los precios de lista, que pasaron de \$18.01 a \$18.04 por metro cuadrado por mes. Este ajuste refleja un esfuerzo continuo de propietarios y desarrolladores por modernizar y mejorar sus espacios, con el objetivo de atraer y retener inquilinos en un entorno tan competitivo. Sin embargo, a pesar de estas mejoras, el precio de cierre se ha mantenido constante en \$17.89 por m<sup>2</sup>, lo que indica un margen de negociación que sigue siendo relevante para los inquilinos.

## Alquiler: precios de lista y cierre



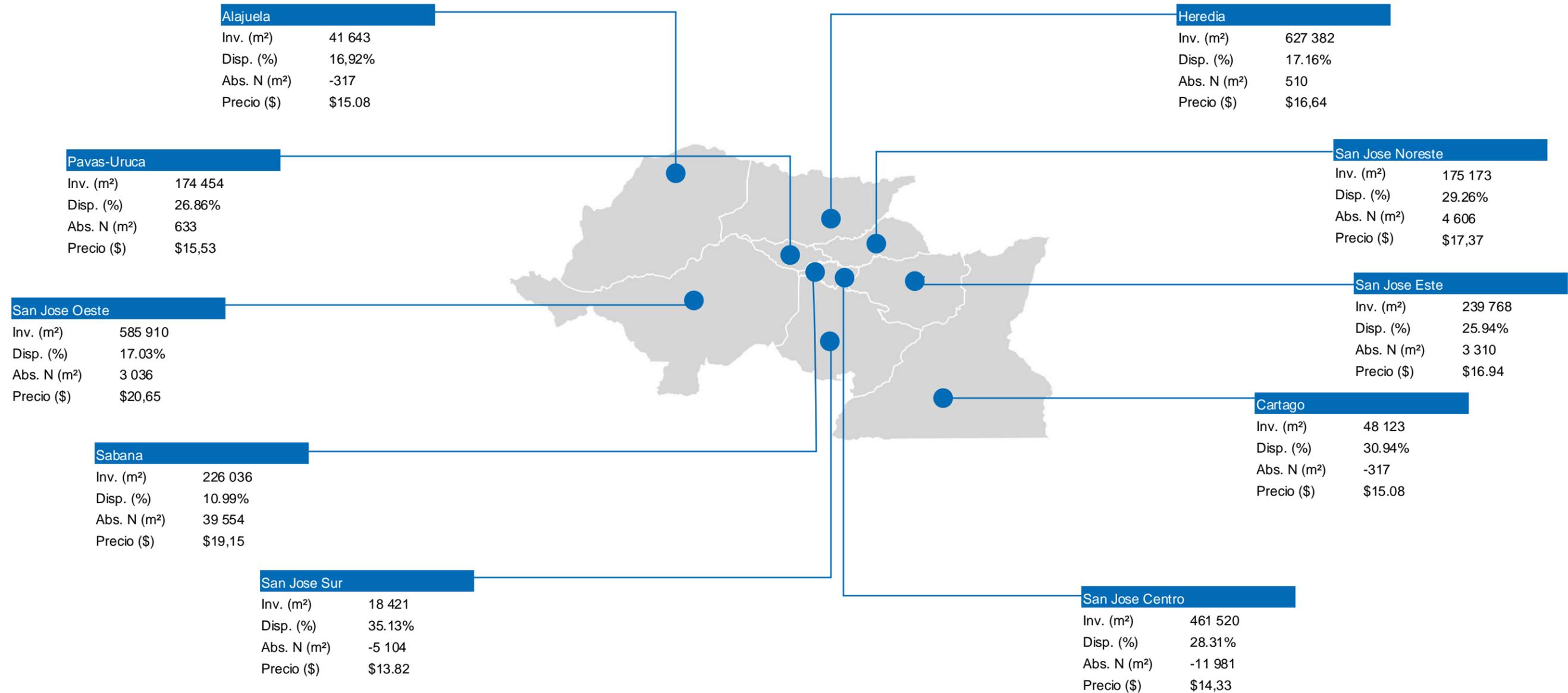
# Oficinas: Zona Franca

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	20,09%	100	\$12,82	
Cartago	14 579	0,37%	0	\$17,00	
Cartago Centro	2 326	23,82%	0	\$20,00	
Heredia	571 882	16,86%	-489	\$18,31	
Pavas-Uruca	18 962	0,00%	0		
Sabana	67 208	0,00%	1 058	\$23,03	
San José Centro	13 300	22,90%	0	\$16,21	
San José Este	36 692	42,96%	1 006	\$20,42	
San José Noreste	54 196	14,75%	56	\$18,38	
San José Oeste	256 211	17,74%	2 311	\$18,91	
San José Sur	4 565	100,00%	-4 565	\$19,72	
<b>Total general</b>	<b>1 055 504</b>	<b>16,77%</b>	<b>-523</b>	<b>\$18,39</b>	

# Estadísticas por submercado

## Estadísticas por submercado



---

*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**

**NEWMARK**