
MARKET RESEARCH Q2 23

Costa Rica
Mercado
Inmobiliario
Industrial

GRI *Club*

NEWMARK



Introducción

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

Este report fue elaborado en colaboración con Newmark con el objetivo de analizar el desempeño del sector industrial en Costa Rica en 2023. A continuación se presentan una serie de indicadores sobre disponibilidad de propiedades, la demanda de estos espacios y la evolución de los precios de los activos correspondientes.

Industrial

GAM COSTA RICA GENERAL OVERVIEW

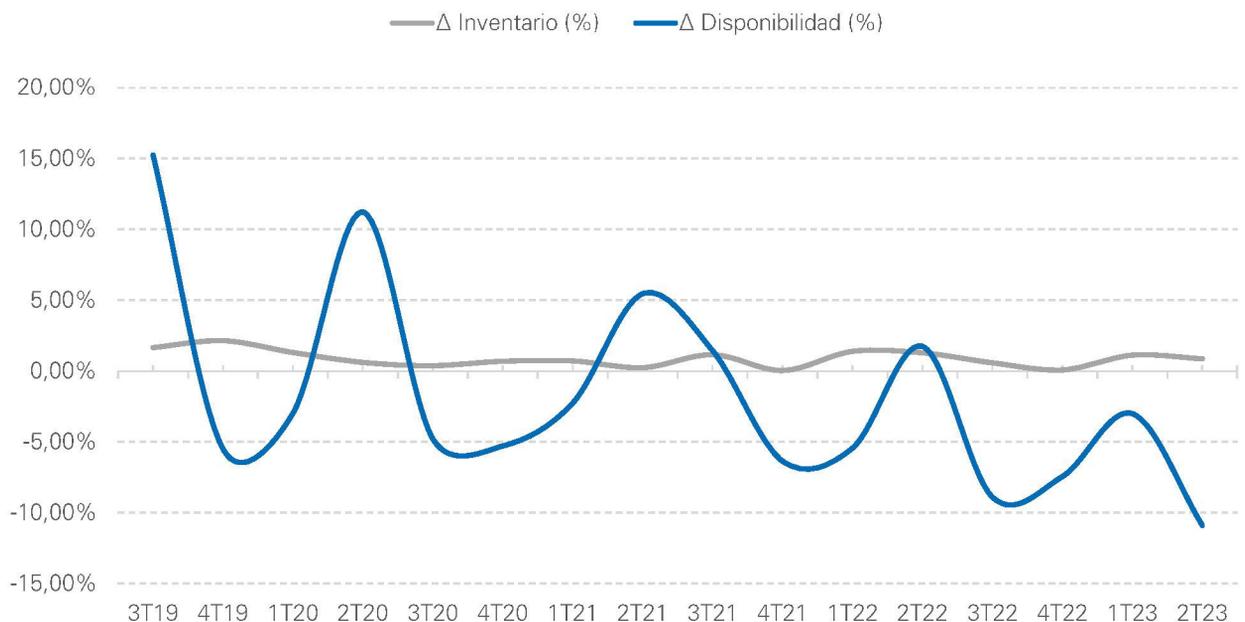
Costa Rica ha experimentado una creciente demanda de espacios industriales debido a varios factores clave.

En primer lugar, el país ha presenciado un constante crecimiento en su sector manufacturero, atrayendo a empresas locales e internacionales que requieren espacios para actividades de producción y manufactura. Además, la inversión extranjera directa ha sido significativa, especialmente en sectores tecnológicos, farmacéuticos y médicos, lo que ha generado una necesidad adicional de espacios industriales para albergar operaciones y centros de investigación.

El comercio internacional también ha sido un motor esencial de la demanda por espacios industriales en Costa Rica. La exportación de dispositivos médicos, equipo electrónico, productos agrícolas y alimentos procesados ha aumentado, generando una mayor necesidad de áreas de almacenamiento y logística.

Las Zonas Francas del país han desempeñado un papel crucial en atraer la inversión extranjera y el desarrollo industrial, proporcionando incentivos fiscales y laborales a las empresas establecidas en estas áreas, lo que ha estimulado aún más la demanda por espacios industriales.

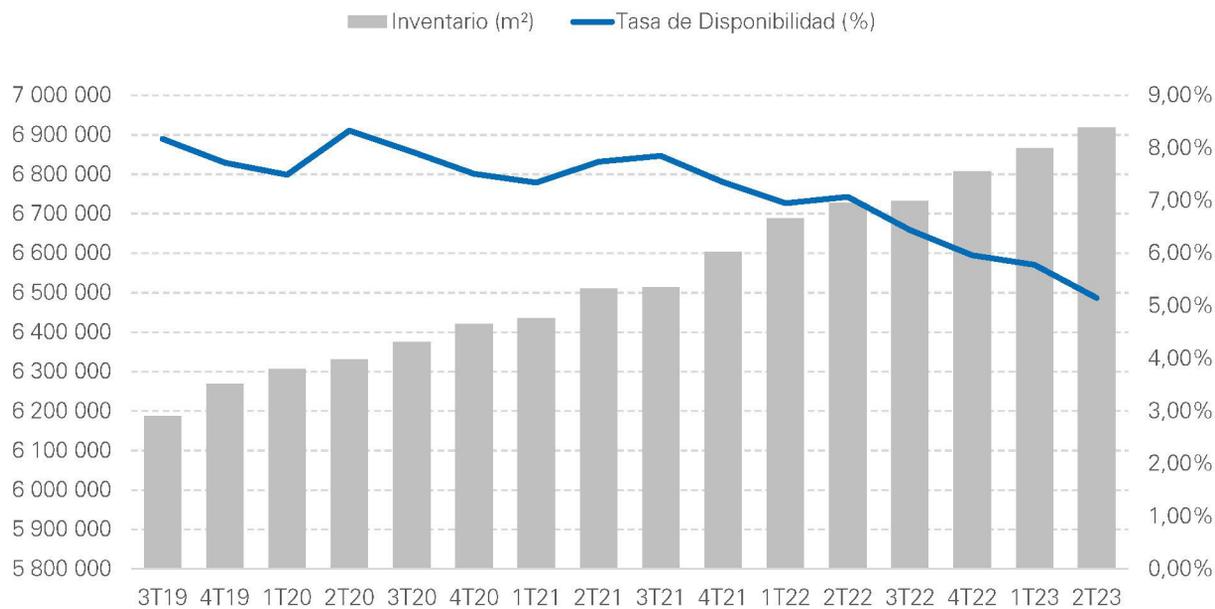
VARIACIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA



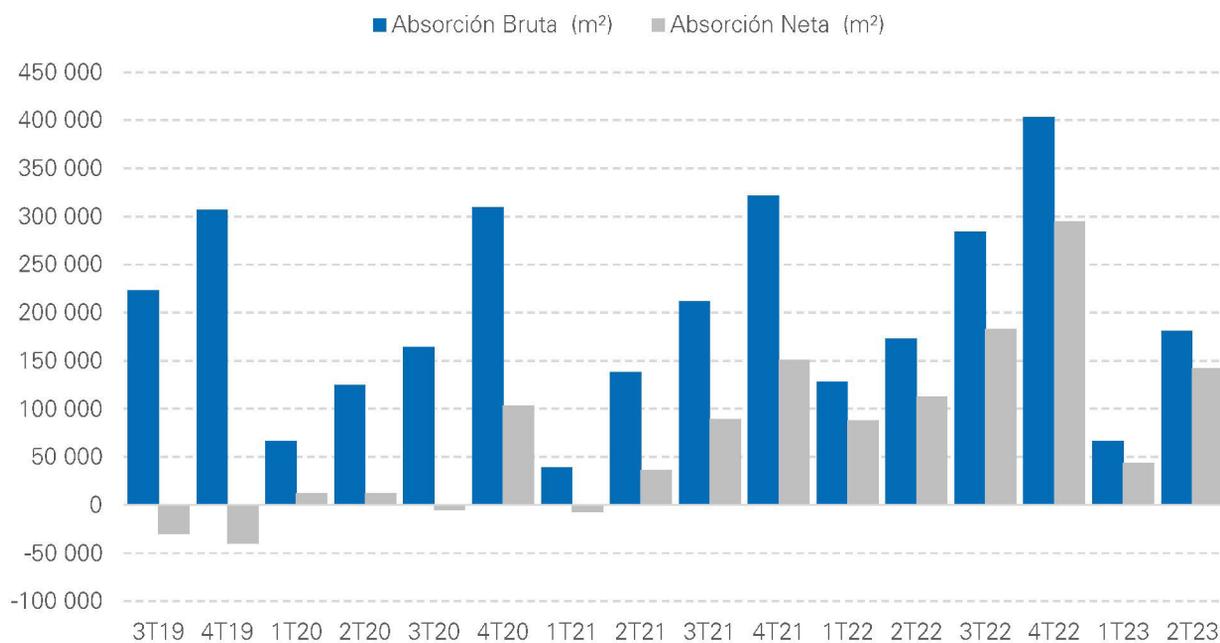
Industrial

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

OFERTA: INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD



DEMANDA: ABSORCIÓN BRUTA Y NETA



Industrial

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

OFERTA: INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD

Para el segundo trimestre del 2023, el inventario del mercado industrial se estableció en 6,918,199 metros cuadrados de área arrendable total. Un 2.85% mayor respecto al mismo período en 2022.

En cuanto a la tasa de disponibilidad de todo el mercado, este indicador se estableció en 5.15%, mostrando una baja conservadora respecto a diciembre del 2022 y se espera que permanezca con esta tendencia durante lo que resta del año con la entrega de espacios hechos a la medida y la mudanza y consolidación de operaciones de distribución local y regional que buscan instalaciones más eficientes en ubicaciones más estratégicas para sus operaciones.

DEMANDA: ABSORCIÓN BRUTA Y NETA

Al cierre de junio, la Absorción Bruta fue de 181,332 metros cuadrados, mientras que la Absorción Neta se ubicó en los 142,244 metros cuadrados, lo cual significa el desuso de más de 40,000 metros cuadrados durante el último año, consecuencia de la migración a inmuebles más eficientes.

La obsolescencia de algunos complejos han sido el principal motivo de los altos niveles de migración de usuarios, tanto en la industria logística como de manufactura.

VARIACIÓN ANUAL Y TRIMESTRAL

	2T 22	1T 23	2T 23
Inventario (m²)	6 726 786	6 866 747	6 918 199
Disponibilidad (%)	7,07%	5,78%	5,15%
Absorción Bruta (m²)	172 921	66 700	181 332
Absorción Neta (m²)	112 613	43,428	142 244
Precio de Lista (\$/m²/mes)	\$7.11	\$7,32	\$7,26

Industrial

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

PRECIOS: PRECIO DE LISTA VS PRECIO DE CIERRE

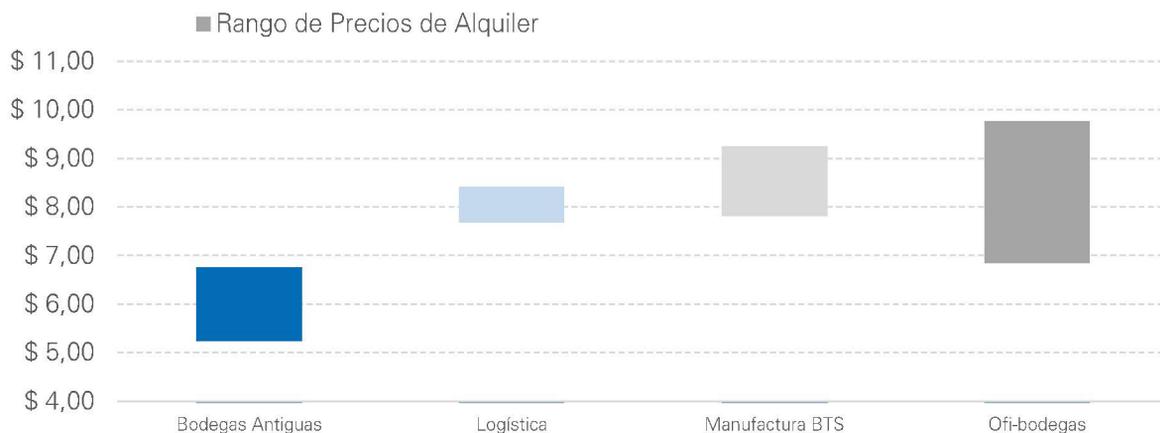
El precio promedio de alquiler listado para el segundo trimestre del año en curso fue de US\$ 7.26 por metro cuadrado por mes; mientras que el precio de cierre para este mismo período fue de US\$ 7.12 por metro cuadrado por mes, posterior a las negociaciones.

Los precios de renta locales obedecen a una evolución sana y dinámica del mercado y siguen siendo muy competitivos a nivel regional, apoyados principalmente por los incentivos fiscales que ofrece la ley de Zona Franca que han sido los que han presentado los primeros incrementos en los costos de arrendamiento, obedeciendo al aumento de los costos de construcción particularmente en la entrega de instalaciones especializadas. Se espera que estos valores se mantengan estables durante el 2023.

PRECIOS: PRECIO DE LISTA VS PRECIO DE CIERRE



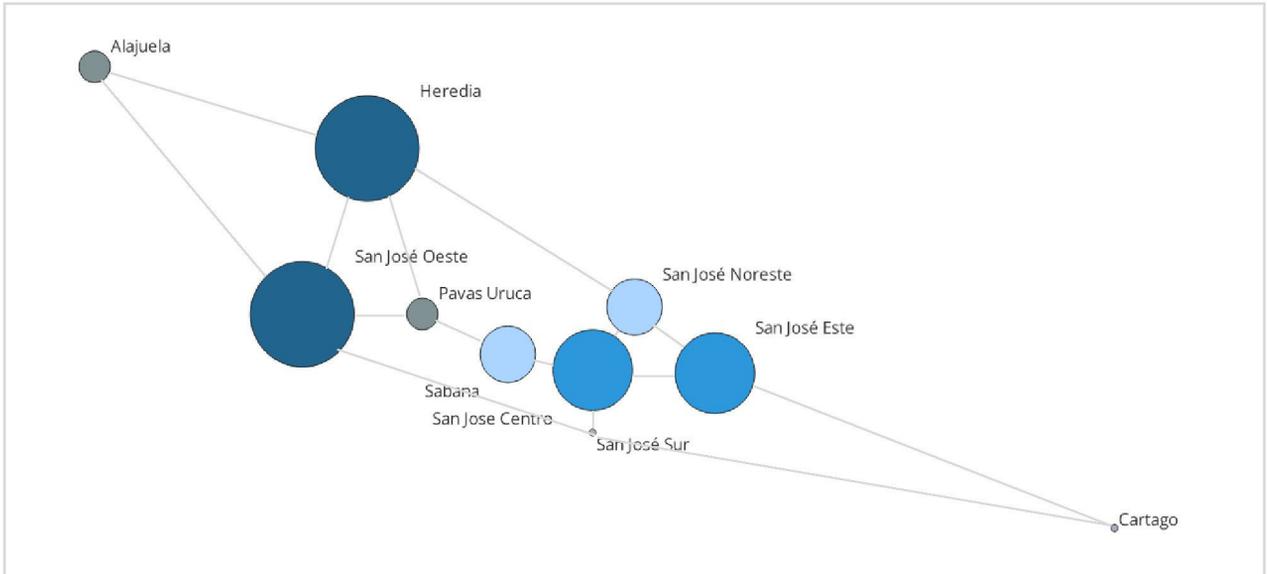
PRECIOS: PRECIO DE ALQUILER POR TIPO DE ENTREGA



Industrial

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

ANÁLISIS POR SUBMERCADO



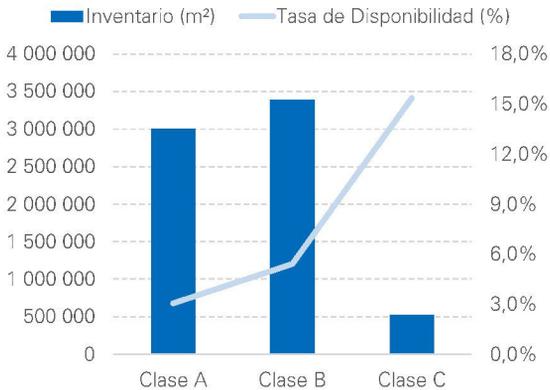
Submercado	Construcción (m ²)	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Alajuela	89 970	1 830 290	3,8%	46 484	46 374	\$7,09
Alajuela Centro	0	20 911	6,1%	0	0	\$5,00
Cartago	24 745	861 968	3,5%	16 732	11 029	\$5,76
Cartago Centro	0	6 024	0,0%	0	0	-
Heredia	2 553	1 505 164	3,1%	20 689	15 463	\$7,70
Heredia Centro	0	2 950	0,0%	0	0	-
Pavas-Uruca	2 879	992 897	5,0%	25 540	11 052	\$7,01
Ruta a Caldera	0	43 867	5,2%	1 195	1 195	\$5,38
Sabana	0	75 674	12,4%	1 278	-1 566	\$7,29
San José Centro	0	133 188	10,4%	5 111	3 911	\$5,93
San José Este	0	123 119	18,4%	492	492	\$8,70
San José Noreste	0	250 885	9,9%	255	-2 390	\$6,04
San José Oeste	11 340	662 262	9,4%	20 899	17 897	\$8,50
San José Sur	0	409 000	5,8%	42 657	38 787	\$7,33
Total	131 487	6 918 199	5,2%	181 332	142 244	\$7,26

Industrial

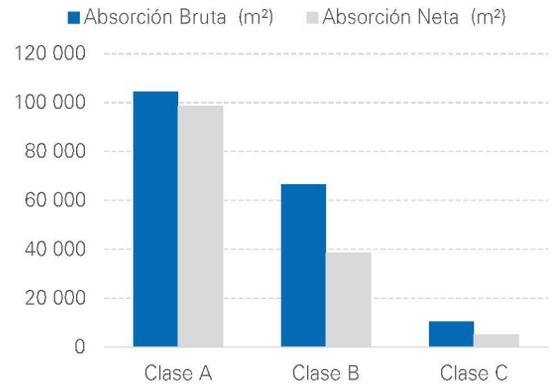
GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

Análisis por Clase

INVENTARIO (m²) Y DISPONIBILIDAD(%)



ABSORCIÓN BRUTA Y NETA (m²)



Clase	Construcción (m ²)	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Clase A	123 702	3 007 337	3,1%	104 483	98 549	\$8,09
Clase B	7 785	3 389 200	5,4%	66 457	38 568	\$7,10
Clase C	0	521 662	15,4%	10 392	5 127	\$5,26
Total	131 487	6 918 199	5,2%	181 332	142 244	\$7,26

Análisis por Tipo

Tipo	Construcción (m ²)	Inventario (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Lista (US\$/m ² /mes)
Bodega	7 407	1 569 522	9,4%	52 731	34 574	\$6,60
Distribución	38 380	1 162 024	2,0%	39 724	39 724	\$7,86
Manufactura Pesada	0	425 376	0,0%	0	0	-
Nave Industrial	57 366	3 214 072	4,9%	71 393	57 432	\$6,99
Ofibodega	28 334	547 205	5,3%	17 484	10 514	\$8,27
Total	131 487	6 918 199	5,2%	181 332	142 244	\$7,26

Proyectos en Construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m ²)
1 Vepensa - Planta de Manufactura	Alajuela	2 780
2 Condominio Horizontal Industrial San Jose Ulloa - Bodega Am Group	Heredia	1 000
3 Almacén Fiscal Sandal - Etapa 2	Heredia	1 553
4 Logipark - Etapa I	Alajuela	17 000
5 Blum Business Park - Etapa 2 - Ofibodega	San José Oeste	8 140
6 Blum Business Park - Nave	San José Oeste	3 200
7 ProPark - Boston Scientific III Etapa	Alajuela	10 195
8 Zeta Alajuela - Edificio N18 - SAMTEC - Etapa 2	Alajuela	4 974
9 B. Live Uruca Bodegas	Pavas-Uruca	2 879
10 Planta Industrial SAE-A Spinning - IV Etapa	Cartago	20 740
11 Nave Industrial KANI Don Pedro- II Etapa	Cartago	3 257
12 Parque Logístico Ruta 1 - Etapa I - Industrial	Alajuela	19 827
13 Proyecto Nave Industrial Techos Barboza	Cartago	748
14 Coyal Free Zone - Lote 50A - Shockwave Medical	Alajuela	15 000
15 Parque Coyal Logística e Industria CLI	Alajuela	20 194
Total		131,487

Industrial

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

Zona Franca

Los inmuebles que se encuentran bajo esta modalidad muestran un comportamiento más saludable, cuyos indicadores los ubican en la fase de expansión según el ciclo inmobiliario, con un crecimiento constante en la oferta y una preferencia de la demanda, principalmente de usuarios en la industria de la manufactura avanzada y los dispositivos médicos.

El desarrollo de estos conglomerados, sin duda obedecen en gran parte a la motivación de empresas de esta naturaleza por establecerse en Costa Rica gracias a los incentivos fiscales que ofrece este régimen, donde la mayoría de las facilidades han sido construidas a la medida de los usuarios en cuanto a las especificaciones constructivas.

ZONA FRANCA

INDICADORES DE MERCADO

OFERTA

Inventario (m²) 1 724 208

Tasa de Disponibilidad (%) 2,00%

DEMANDA

Absorción Neta Anual (m²) 36 702

PRECIOS

Precio Promedio de Renta (US\$/m²/mes) \$7.56

Zona Franca por Sub-mercado

Sub-Mercado	Área Arrendable (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta YTD	Alquiler (\$/m ² /mes)	Mantenimiento (\$/m ² /mes)
Alajuela	728 269	2.90%	21 596	\$6.98	\$0.68
Cartago	443 724	4.68%	8 040	\$6.11	\$0.56
Heredia	343 177	3.76%	1 146	\$8.56	\$0.83
Pavas/Uruca	15 397	0,00%	0	\$6,25	\$0.53
San José Este	3 460	0.00%	0	-	-
San José Oeste	99 138	3.41%	2 500	\$7.65	\$0.90
San José Sur	91 061	6.04%	3 150	\$9.18	\$0.00
Total	1 724 208	2,00%	36 702	\$7.56	\$0.77

Contact

DANNY QUIRÓS

Market Research Director
Newmark Central America
Danny.Quiros@ngkf.com
Tel: (507) 6388.2511

JOSELINE SABORÍO

Market Research Assistant
Newmark Central America
Joseline.Saborio@ngkf.com
Tel: (506) 8728.5497

Newmark Central America
T. 4000.5171
Santa Ana, City Place
Building B
San José, Costa Rica

Este documento ha sido elaborado por NKF Central America y es de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, entre otras. NKF Central America no garantiza, ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada, cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación y la precisión de la información. NKF Central America excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudieran surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.ngcentralamerica.com/.