
MARKET RESEARCH Q2 23

Costa Rica
Mercado
Inmobiliario
de Oficinas

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 de oficinas 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.

Oficinas

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

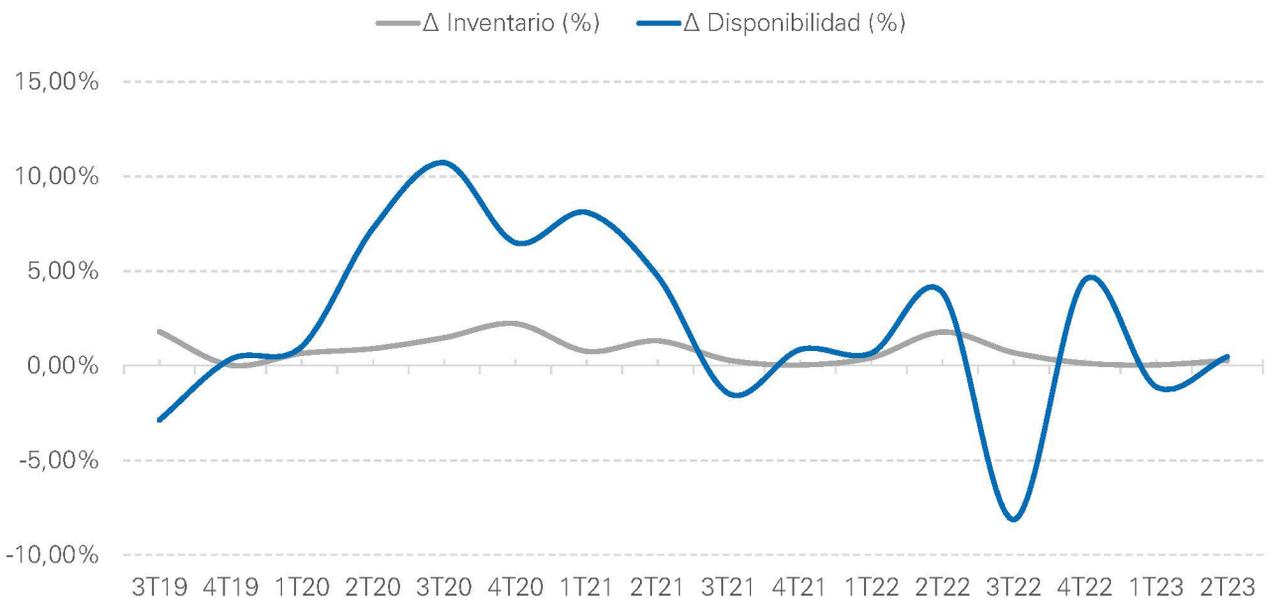
El trabajo remoto se convirtió en una tendencia dominante, impulsando una menor demanda de espacios de oficinas tradicionales. En respuesta a esto, muchas empresas han optado por reducir el tamaño de sus oficinas y adoptar modelos de trabajo híbridos que combinan el trabajo desde casa con días en la oficina.

El enfoque en la salud y el bienestar también se ha intensificado, con cambios en el diseño de oficinas para promover el distanciamiento social y mejorar la calidad del aire. La tecnología se ha vuelto esencial para facilitar el trabajo remoto y la colaboración entre equipos, lo que ha llevado a inversiones significativas en herramientas y plataformas digitales.

Los propietarios de oficinas también han tenido que adaptarse a esta nueva realidad, ofreciendo términos de arrendamiento más flexibles para atraer a inquilinos. Asimismo, se ha observado una tendencia hacia la reurbanización y la búsqueda de ubicaciones fuera de las zonas urbanas densas.

Las oficinas se han rediseñado para fomentar la colaboración y se ha incrementado la demanda de espacios flexibles. La adaptabilidad se ha convertido en un factor clave para el éxito en este nuevo panorama, ya que las empresas y los propietarios buscan responder a las cambiantes necesidades y preferencias de los empleados.

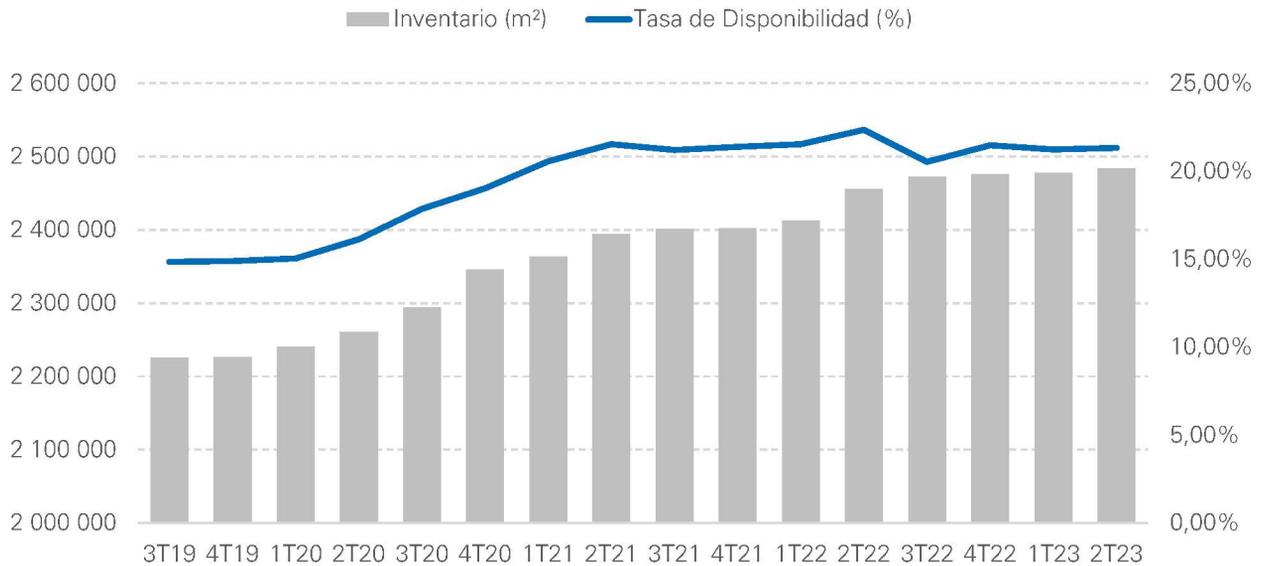
VARIACIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA



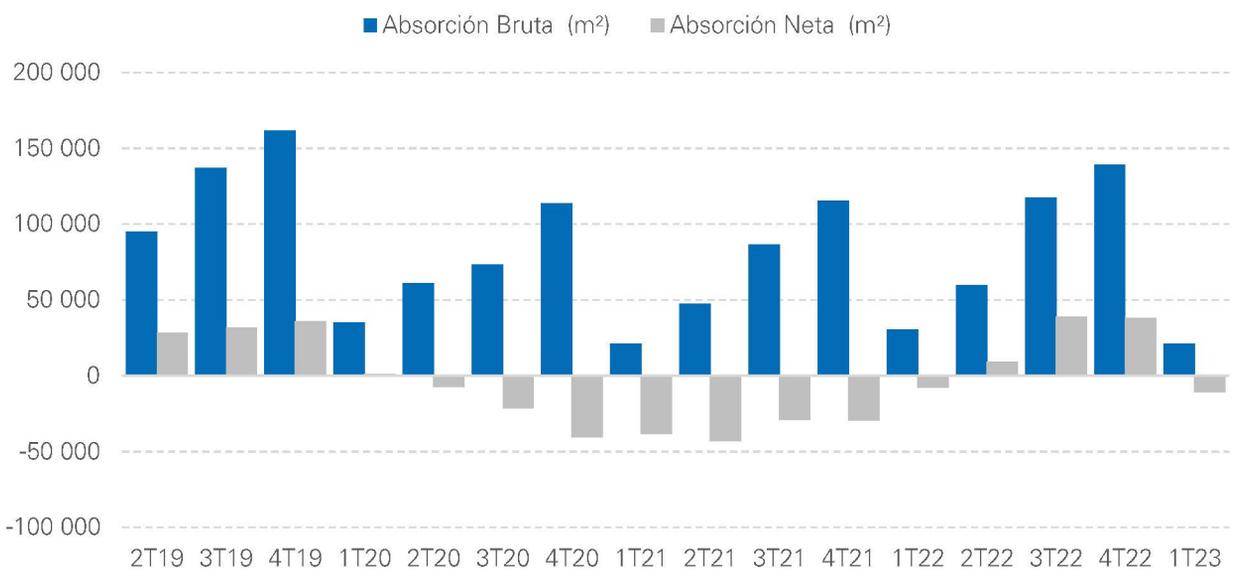
Oficinas

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

OFERTA: INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD



DEMANDA: ABSORCIÓN BRUTA Y NETA



Oficinas

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

OFERTA: INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD

Para el cierre de junio del 2023, el inventario del mercado de oficinas se estableció en 2,484,042 metros cuadrados de área arrendable total; mostrando un crecimiento del 1.16% respecto al mismo período en el 2022.

En cuanto a la tasa de disponibilidad de todo el mercado, este indicador se estableció en 21.33% con una leve alza que obedece a la reducción de espacios, principalmente por parte del sector terciario multinacional, así como la conversión de facilidades de segunda generación a espacios flexibles que actualmente ingresan al mercado como oferta especulativa.

DEMANDA: ABSORCIÓN BRUTA Y NETA

Al cierre del primer cuarto, la Absorción Bruta fue de 47,882 metros cuadrados, reflejando una tasa de ocupación del 1.93%; mientras que la Absorción Neta se ubicó en los -10,103 metros cuadrados, lo cual significa el desuso de más de 50,000 metros cuadrados durante el último año.

Esta tendencia se mantendrá durante todo el 2023, considerando las intenciones de migración y reducción de espacios, consecuencia de los efectos de la implementación del modelo híbrido de trabajo.

VARIACIÓN ANUAL Y TRIMESTRAL

	2T 22	1T 23	2T 23
Inventario (m²)	2 455 579	2 477 082	2 484 042
Disponibilidad (%)	22,36%	21,23%	21,33%
Absorción Bruta (m²)	59 523	20 966	47 882
Absorción Neta (m²)	8 945	-10 802	-10 103
Precio de Lista (\$/m²/mes)	17,82	\$17,76	\$17,74

Oficinas

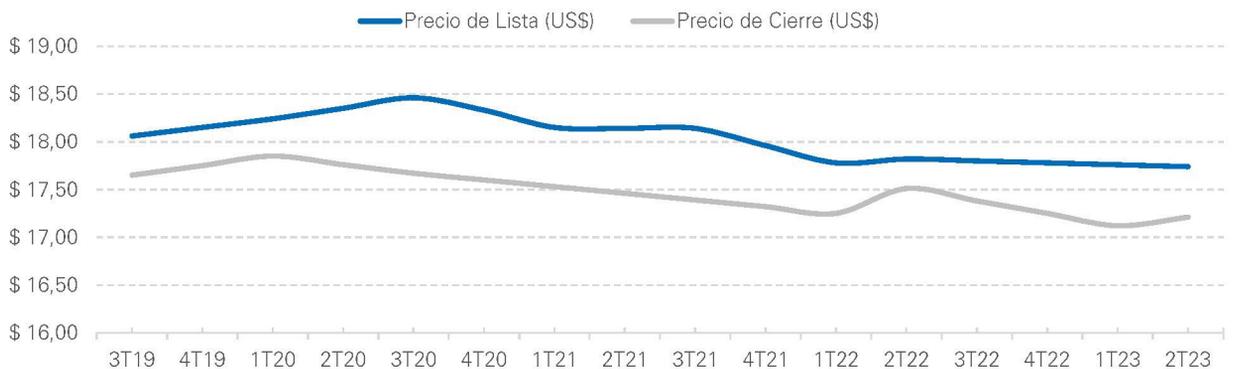
GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

PRECIOS: PRECIO DE LISTA VS PRECIO DE CIERRE

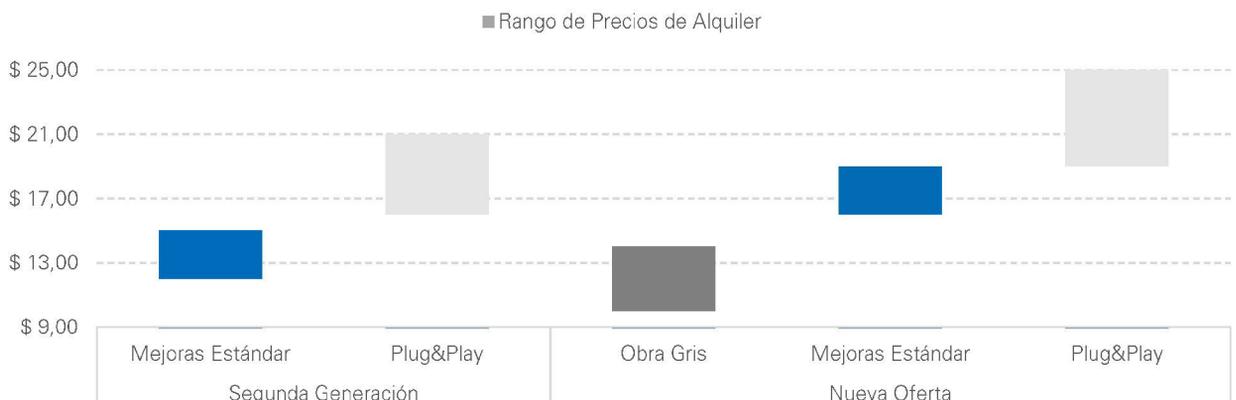
Hoy en día, existe un amplio rango de precios de lista considerando los diferentes tipos de entrega, ya sea de espacios nuevos como de segunda generación, lo cual ha gestado procesos de negociación más extensos y complejos, donde los beneficios son principalmente para los inquilinos. Los precios de cierre han sufrido cambios significativos que obedecen particularmente a las condiciones de entrega y la capacidad de los propietarios para adaptarse a las exigencias de los inquilinos.

El precio promedio de alquiler listado para el segundo trimestre del presente año fue de US\$ 17.74 por metro cuadrado por mes; mientras que el precio de cierre para este mismo período fue de US\$ 17.12 por metro cuadrado por mes, posterior a las negociaciones.

PRECIOS: PRECIO DE LISTA VS PRECIO DE CIERRE



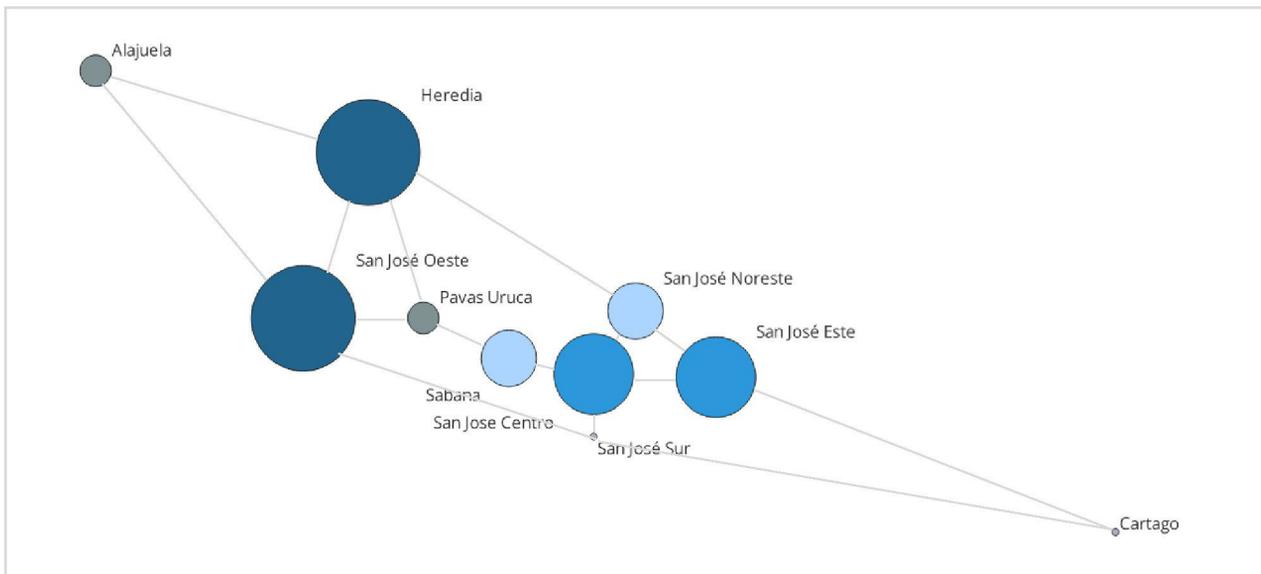
PRECIOS: PRECIO DE ALQUILER POR TIPO DE ENTREGA



Oficinas

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	0	40 921	16,6%	0	-906	\$14,04
Alajuela Centro	0	690	60,9%	0	0	\$13,87
Cartago	0	14 645	0,4%	20	20	\$18,34
Cartago Centro	0	22 598	36,3%	171	-3 432	\$14,76
Heredia	0	579 628	18,0%	20 380	10 065	\$19,19
Heredia Centro	0	10 350	6,9%	1 568	339	\$9,83
Pavas-Uruca	0	173 881	32,2%	99	-13 084	\$15,52
Sabana	43 811	182 304	11,7%	2 362	-2 065	\$19,08
San José Centro	0	463 454	25,1%	6 829	-1 240	\$14,13
San José Este	1 631	238 679	26,5%	4 615	-4 612	\$16,68
San José Noreste	0	174 343	31,7%	3 337	3 109	\$17,08
San José Oeste	32 325	563 284	17,0%	8 501	1 703	\$19,96
San José Sur	0	19 265	5,6%	0	0	\$10,69
Total	78 015	2 484 042	21,3%	47 882	-10 103	\$17,74

Oficinas

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

Análisis por Clase

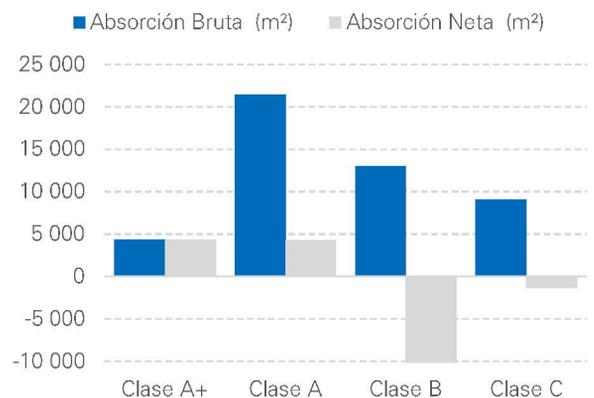
El crecimiento anual de la oferta fue bastante conservador y corresponde a nuevos desarrollos clase A en los sectores Oeste de San José y Heredia. Para el resto del 2023, el inventario mostrará un mayor crecimiento con la entrega de nuevos inmuebles en las categorías A y B.

Al cierre del segundo trimestre, la Absorción Bruta fue de 47,882 metros cuadrados, donde más de 30,000 corresponden a inmuebles clase A y B, particularmente en espacios de segunda generación con mejoras o bajo el modelo Plug&Play.

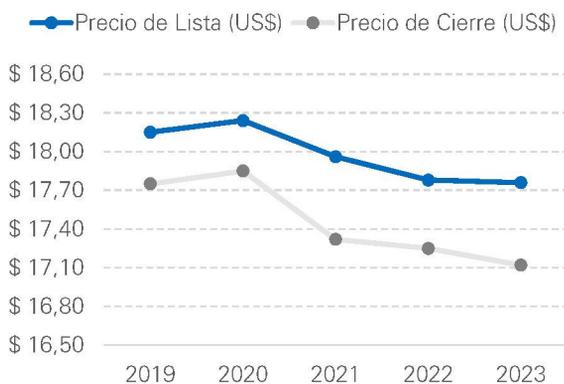
INVENTARIO (m²) Y DISPONIBILIDAD(%)



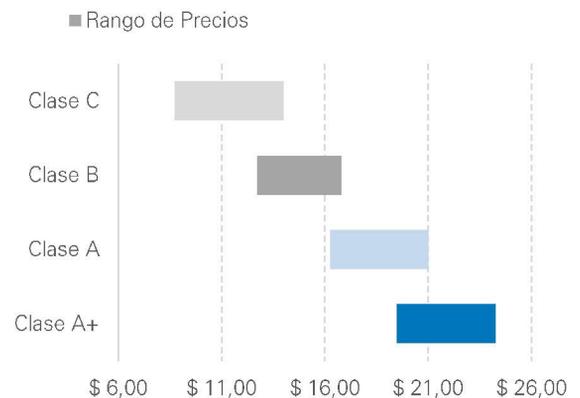
ABSORCIÓN BRUTA Y NETA (m²)



PRECIOS: LISTA Y CIERRE (US\$/m²/mes)



ABSORCIÓN BRUTA Y NETA (m²)



Oficinas

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

Análisis por Clase

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+	0	275 909	16,9%	4 373	4 323	\$22,40
Clase A	76 136	1 007 099	17,2%	21 433	4 229	\$19,66
Clase B	1 879	743 439	22,3%	13 014	-17 326	\$16,11
Clase C	0	457 595	31,5%	9 062	-1 329	\$11,97
Total	78 015	2 484 042	21,3%	47 882	-10 103	\$17,74

Proyectos en Construcción

Inmueble	Submercado	Área Arrendable (m ²)
1 Administración Centro Médico la Asunción	San José Este	474
3 Oficinas Farmacia Leisa Goicoechea	San José Noreste	576
4 Oficinas MartinezGroup Net	San José Este	731
5 Oficentro Magose	San José Este	1 631
6 Torre Ayra Corporativo	Sabana	8 278
8 Escazu Village - Torre III	San José Oeste	7 719
9 Avenida Escazú - AE 301	San José Oeste	12 106
10 Sabana Corporate Center - Campus One	Sabana	34 000
11 City Place Town Center - Oficina Etapa 3	San José Oeste	12 500
Total		78 015

Oficinas

GAM COSTA RICA PANORAMA GENERAL

Zona Franca

Para los inmuebles que se encuentran bajo este régimen, se ha podido apreciar un deterioro significativo principalmente en inmuebles clase A, que con el paso del tiempo y la falta de un mantenimiento adecuado, han perdido vigencia e interés por parte de los usuarios del sector servicios, que han migrado a inmuebles en la misma categoría pero con mejores ubicaciones, características, y amenidades a precios similares; lo cual, ha incrementado los índices de disponibilidad a niveles nunca antes registrados. Sin embargo, el contar con este régimen, sigue siendo un elemento predilecto por los inquilinos del sector servicios como "Shared Service Centers", "Contact Centers" y recientemente "Digital Technologies".

ZONA FRANCA

INDICADORES DE MERCADO

OFERTA

Inventario (m²) 1 002 982

Tasa de Disponibilidad (%) 16.21%

DEMANDA

Absorción Neta Anual (m²) 6 280

PRECIOS

Precio Promedio de Renta (US\$/m²/mes) \$18.44

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	15 583	18.64%	98	\$12.72	\$1.10
Cartago	16 905	7.11%	-168	\$18.79	\$0.66
Heredia	549 786	15.31%	10 020	\$18,44	\$3,50
Pavas/Uruca	18 962	0,00%	0	\$15,25	\$1,25
Sabana	34 377	0.00%	0	\$24.08	\$4.60
San José Centro	13 300	22.90%	0	\$17.12	\$1,75
San José Este	36 692	39.10%	-873	\$20.33	\$3.54
San José Noreste	54 196	13.19%	51	\$18.00	\$3.64
San José Oeste	258 476	19,26%	-2 687	\$18.81	\$3,53
San José Sur	4 705	0,00%	0	\$14,85	\$2,10
Total	1 002 982	16.21%	6 280	\$18.44	\$3.28

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/.