

REPORT

# ¿CENTROAMÉRICA EN LA RUTA DE LOS INVERSORES INMOBILIARIOS?

PROYECCIONES PARA 2024 SEGÚN LÍDERES DEL SECTOR

ENERO 2024

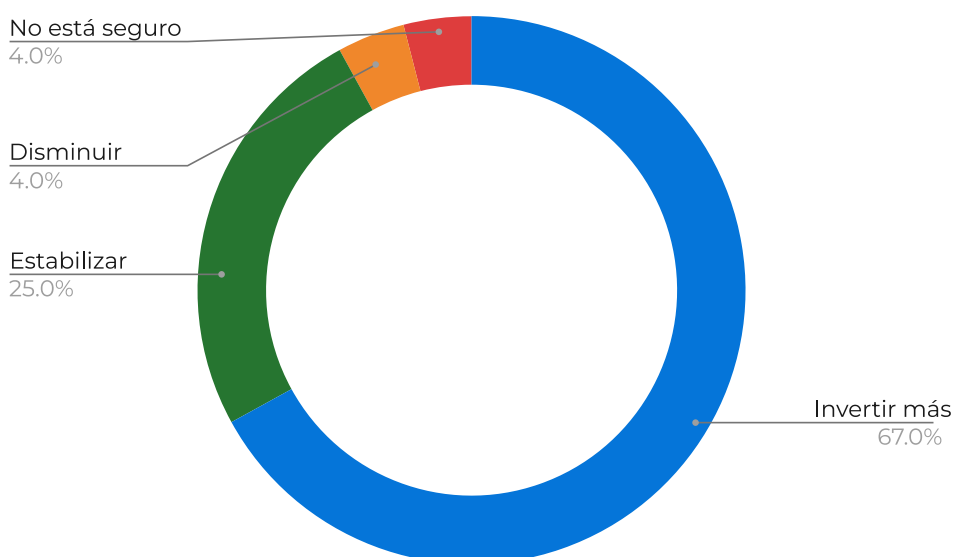


Redacción: Paulo Alfaro  
Diagramación: Gabriel Pereira

América Central está proyectada para alcanzar un crecimiento del 2,5% en 2024, mientras que para toda América Latina, la perspectiva apunta a un aumento inferior al 2%. Aunque las proyecciones evidencian desafíos económicos, como la baja dinámica en el comercio y tasas de interés aún elevadas, los inversionistas inmobiliarios siguen mostrando disposición para apostar en el mercado.

Según una encuesta realizada por GRI Club, el 67% tiene la intención de expandir sus portafolios de inversiones en la región centroamericana, seguidos por el 25% que planea mantenerlos estables. En otras palabras, más del 90% de los encuestados descartan la posibilidad de reducir sus inversiones. Estos datos se obtuvieron durante una reunión en línea realizada en enero.

### Metas de inversores inmobiliarios para América Central en 2024



Durante la reunión, los ejecutivos destacan las razones que hacen atractiva la inversión en la región, comenzando por Panamá y Costa Rica, que presentan proyecciones optimistas de crecimiento de hasta el 5% en el PIB. Mientras que este último se destaca por la consistencia en las políticas públicas y la apertura al sector privado, los panameños disfrutaron de estabilidad política y económica. “El potencial de inversión a largo plazo es favorable”, opina un participante.

Además, ambos países tienen un enorme potencial en nearshoring, con ventajas de exportación en áreas como semiconductores, tecnología y computación; en el caso de Costa Rica, este escenario se extiende también a productos farmacéuticos.

El nearshoring también genera oportunidades en Guatemala y El Salvador, especialmente en el ámbito de la exportación de servicios, que ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos dos años, destacando la tecnología.

También se menciona la ventaja geográfica de estos territorios. Guatemala, por ejemplo, está bañada por los océanos Atlántico y Pacífico, facilitando el acceso a los Estados Unidos, uno de los mayores mercados del mundo.



Porto Quetzal, el principal terminal portuario de Guatemala en la costa del Pacífico  
(Imagen: Yilport/divulgación)

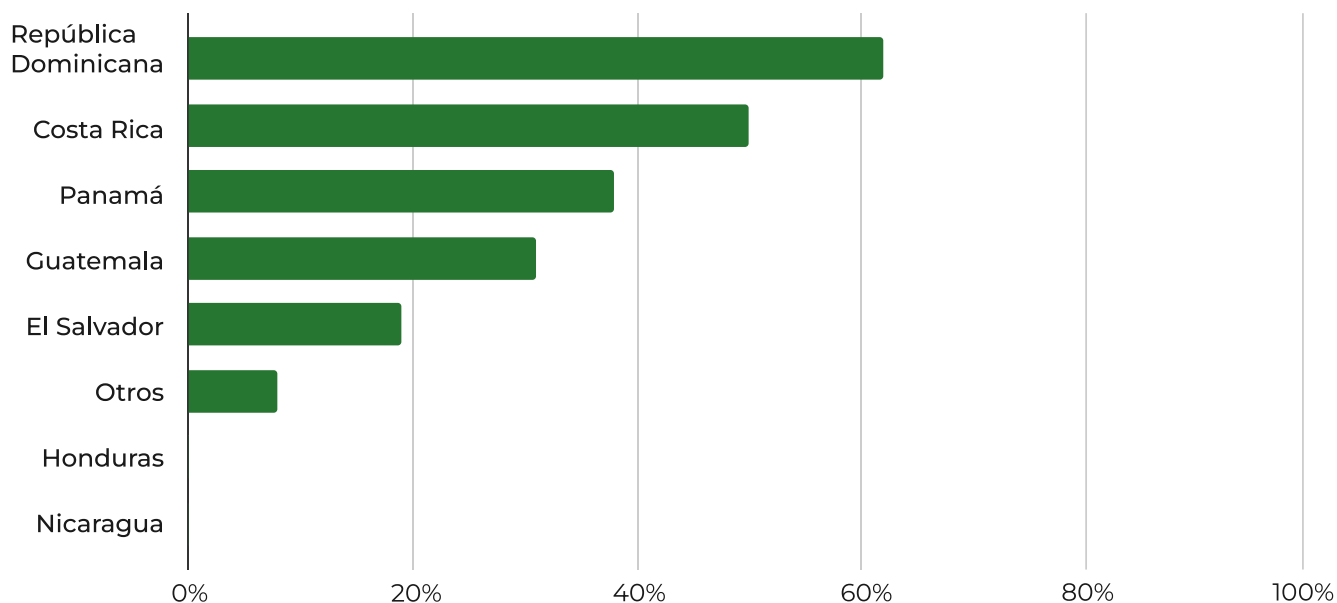
Aún sobre el país, otra clase de activos con gran fuerza es la residencial. Una de las participantes del encuentro, Intus, empresa dedicada a las evaluaciones de bienes raíces, presentó datos alentadores sobre este mercado.

En 2023, se registraron 8,329 unidades residenciales en Guatemala, con una distribución del 42,2% vendidas y el 57,8% disponibles para adquisición, un aumento del 4% en comparación con el año anterior. Además, la superficie total destinada a viviendas alcanzó aproximadamente 599,870 m<sup>2</sup> en el mismo período.

Proyectándose hacia el futuro, la demanda sigue siendo evidente, con 331,038 m<sup>2</sup> aún por absorber en 2024, indicando una tendencia positiva y sostenible.

No es de extrañar que el país guatemalteco figure entre los cuatro más atractivos para invertir en el mercado inmobiliario de América Central. En otra encuesta realizada por GRI, se constata que República Dominicana (62%), Costa Rica (50%), Panamá (38%) y Guatemala (31%) son los que más seducen a los inversores este año.

## Países más atractivos para invertir en América Central en 2024



El protagonismo de la República Dominicana no sorprende, especialmente si se considera el crecimiento sin precedentes en la industria hotelera y turística, alcanzando la marca histórica de más de 10 millones de visitantes en 2023, consolidando su posición como un destino turístico en ascenso y cumpliendo con las metas establecidas por el Gobierno.

El buen posicionamiento de Panamá no se limita solo al potencial logístico. En el sector de oficinas, el país experimenta un ascenso, reflejado en los precios de alquiler que oscilan entre 15 y 20 dólares por metro cuadrado. Según los participantes, hay una demanda de espacios equipados con todas las comodidades deseadas por inquilinos de multinacionales, cuyo valor llega a ser el doble de la media convencional.

En los últimos 12 meses, las multinacionales buscaron espacios listos para usar, eliminando la necesidad de adquirir equipos. Estas empresas optan por simplemente pagar el alquiler, ahorrando tiempo y esfuerzo asociados a mudanzas a nuevas instalaciones.

Durante el segundo semestre de 2023, el segmento experimentó un crecimiento de aproximadamente el 25% en comparación con el año anterior: "Necesitamos ver los números de este primer trimestre del año para saber si fue una cuestión excepcional o si hay alguna nueva tendencia que pueda estar consolidándose", destaca un participante en la discusión.

# MERCADO ATENTO A LOS IMPACTOS AMBIENTALES

A pesar de que algunos sectores están fuertes en el mercado inmobiliario de América Central, existe una urgencia en adoptar prácticas sostenibles. El Canal de Panamá, por ejemplo, enfrenta los impactos del cambio climático, con una disminución significativa del nivel de sus aguas debido a la sequía.

Estrategias de descarbonización, planes de financiamiento sostenible y certificación se consideran esenciales para la región, integrándose a la aproximación de “impact investing” y buscando transacciones que vayan más allá de los servicios financieros.

Durante el encuentro, los participantes fueron informados sobre un proyecto innovador en marcha: el primer hotel con certificación EDGE en el Caribe. Aunque los detalles sobre el plazo de entrega y la ubicación aún no se han divulgado, esta iniciativa sugiere un mercado atento y receptivo a los cambios.

La atracción de inversión institucional extranjera demanda creatividad y, para los inversores, explorar opciones sostenibles puede no solo contribuir al desarrollo regional, sino también generar liquidez a corto, mediano y largo plazo.



Canal de Panamá, considerado la ruta clave para el comercio marítimo internacional.  
(Imagen: Jose Mario Espinoza/divulgación)



Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a más de 15.000 ejecutivos senior en 100 países, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB

## CONTACTO



**Leonardo Di Mauro**

Partner | Head of Real Estate LatAm

[leonardo.dimauro@griclub.org](mailto:leonardo.dimauro@griclub.org)

# GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam



[griclub.org](https://griclub.org)