REPORT

REAL ESTATE EN CENTROAMÉRICA

Caribe Hospitality y Portafolio Inmobiliario analizan las oportunidades en la región

AGOSTO | 2024

BIENVENIDO A

GRI CLUB LATAM

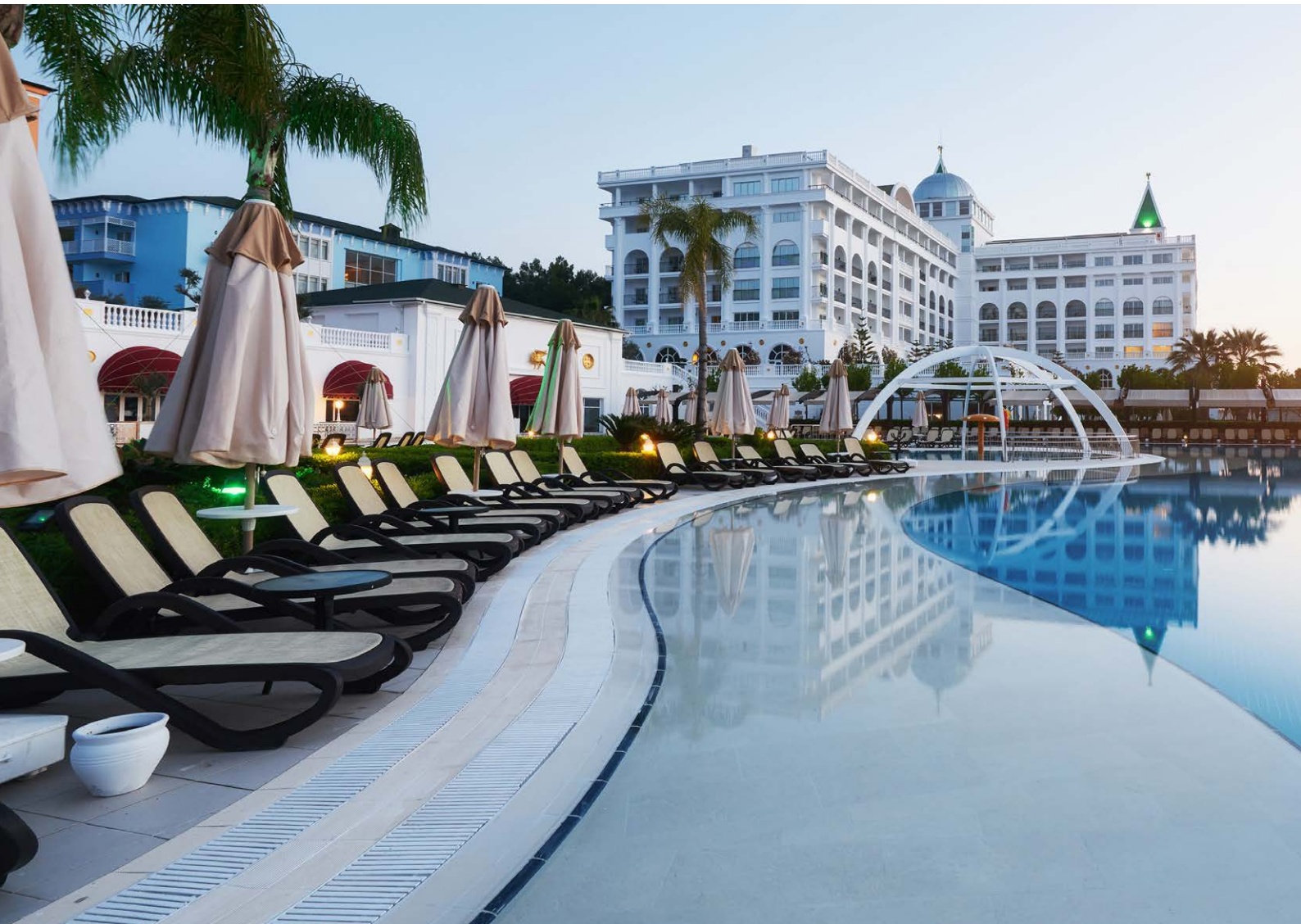
CLUB PARTNERS LATAM

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

SECTOR HOTELERO CRECE CENTRADO EN EXPERIENCIAS PERSONALIZADAS

PROCESO DE URBANIZACIÓN POTENCIA EL USO MIXTO



INTRODUCCIÓN

América Central se ha consolidado como un destino cada vez más atractivo para los inversionistas extranjeros. Prueba de ello es que la Inversión Extranjera Directa (IED) en la región alcanzó los US$12.930 millones a finales de 2023, representando un crecimiento del 16,6% en comparación con 2022.

El sector inmobiliario refleja esta atracción. Una encuesta realizada por GRI Club a principios de este año reveló que el 92% de los players del mercado planean continuar expandiendo o, al menos, estabilizar sus inversiones en la región en 2024. Pero, ¿cuál es el panorama actual del desarrollo inmobiliario en América Central y el Caribe? ¿Qué desafíos deben superarse para impulsar aún más la industria?

Para responder a estas preguntas, entrevistamos a las desarrolladoras Caribe Hospitality y Portafolio Inmobiliario, que operan en diferentes segmentos del mercado. Mientras Caribe Hospitality tiene una amplia experiencia en el sector hotelero, Portafolio Inmobiliario se enfoca en proyectos industriales, corporativos, comerciales, residenciales y de uso mixto.

Las compañías comparten sobre las prácticas sostenibles adoptadas en sus proyectos, además de las innovaciones y tendencias de diseño que están moldeando el futuro del mercado inmobiliario en América Central.

A continuación, presentamos las entrevistas completas.

CaribeHospitality

SOBRE LA COMPAÑÍA

Caribe Hospitality es una compañía nacida del objetivo de desarrollar hoteles para ser manejados por hoteleros experimentados y respetados. La estrategia comienza seleccionando ubicaciones clave y construyendo instalaciones que son diseñadas y ajustadas para alcanzar las necesidades del viajero de esparcimiento y negocios.

¿CUÁL ES EL PANORAMA ACTUAL DEL DESARROLLO DE HOTELES EN LA REGIÓN DE CENTROAMÉRICA?

El panorama actual del desarrollo hotelero en Centroamérica muestra un crecimiento notable, aunque desigual en la región. Este crecimiento es impulsado principalmente por el incremento del turismo y la mejora en las infraestructuras, que facilitan la llegada de más visitantes. Sin embargo, la estabilidad política y el respeto al estado de derecho son factores críticos que influyen en la velocidad y el volumen del desarrollo en cada país.

Las tendencias globales y regionales juegan un papel clave, ya que los desarrolladores deben adaptarse a un mercado que cada vez más valora las experiencias turísticas personalizadas y sostenibles. Esto ha llevado al auge de los hoteles boutique y resorts de lujo, que buscan integrarse mejor con el entorno local y ofrecer experiencias únicas.

Además, las cadenas hoteleras internacionales están desarrollando productos específicos para el mercado de Centroamérica y el Caribe (CALA), con un enfoque particular en los hoteles de Life & Styles, que responden a las necesidades y expectativas del mercado local. Este enfoque personalizado permite a las cadenas competir de manera más efectiva en una región diversa y en constante evolución.

¿DE QUÉ MANERA IMPACTAN EN LA SOSTENIBILIDAD ESTE TIPO DE PROYECTOS?

Los proyectos hoteleros tienen un impacto multifacético en la sostenibilidad, abarcando tanto aspectos ambientales como sociales y económicos. Por un lado, la construcción y operación de hoteles pueden conllevar desafíos significativos, como el aumento en las emisiones de carbono, el consumo intensivo de recursos naturales (agua, energía, etc.), y la posible degradación de los ecosistemas locales si no se implementan las medidas adecuadas. Esto incluye la posible alteración de paisajes naturales, la presión sobre la biodiversidad y la generación de residuos que, si no se manejan correctamente, pueden contribuir a la contaminación.

Sin embargo, cuando los desarrollos hoteleros adoptan prácticas sostenibles desde el diseño hasta la operación, pueden mitigar estos impactos negativos y, en algunos casos, incluso contribuir positivamente al entorno. Ejemplos de estas prácticas incluyen la integración de tecnologías de eficiencia energética, como paneles solares y sistemas de iluminación LED, el uso de materiales de construcción ecológicos, la recolección y reutilización de agua, así como la implementación de programas de manejo de residuos que promuevan el reciclaje y la reducción de desechos.

Además, la sostenibilidad también se extiende al ámbito social y económico. Los proyectos hoteleros pueden ser motores de desarrollo local al generar empleo, promover el comercio local y mejorar la infraestructura. Es crucial que estos proyectos respeten las normativas legales y ambientales, involucren a las comunidades locales y contribuyan a la preservación cultural y natural del área.

El compromiso de Caribe Hospitality con la integración de prácticas sostenibles en sus proyectos es un ejemplo de cómo las empresas pueden liderar en este campo, promoviendo un turismo más responsable y equilibrado que considere tanto el bienestar del planeta como el de las comunidades locales. Al adoptar un enfoque holístico de la sostenibilidad, que involucre aspectos sociales, ambientales, energéticos y legales, los desarrollos hoteleros pueden no solo mitigar los impactos negativos, sino también actuar como catalizadores para el desarrollo sostenible en la región.

¿CÓMO ESTÁ INNOVANDO CARIBE HOSPITALITY EN TÉRMINOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ESPACIOS HOTELEROS?

Caribe Hospitality ha demostrado ser un líder innovador en el diseño y construcción de espacios hoteleros en la región de Centroamérica y el Caribe. Su enfoque en la introducción de nuevas marcas y conceptos ha sido clave para su éxito y liderazgo en la industria.

Desde su fundación, Caribe Hospitality ha sido pionera en traer marcas reconocidas mundialmente, como Courtyard by Marriott, a nuevos mercados en la región. También ha introducido con éxito marcas como Residence Inn, Fairfield Inn by Marriott y Hyatt Centric en varios países, siendo el primero en llevar estas experiencias hoteleras a nuevas audiencias en América Latina y el Caribe.

Además de su capacidad para innovar en la oferta de marcas, Caribe Hospitality ha liderado en la implementación de diseños innovadores que no solo ofrecen experiencias únicas a los huéspedes, sino que también optimizan las operaciones hoteleras. Los proyectos “side by side,” donde dos hoteles comparten instalaciones y recursos, son un claro ejemplo de cómo la compañía busca generar eficiencias operacionales significativas.

Otro aspecto destacable es su compromiso con la sostenibilidad, evidenciado en la construcción de los primeros hoteles certificados LEED en sus categorías en la región. Estos proyectos reflejan una integración de prácticas sostenibles en cada etapa del desarrollo, desde el diseño hasta la construcción y operación, garantizando un menor impacto ambiental y un uso más eficiente de los recursos.

A través de estos esfuerzos, Caribe Hospitality no solo fortalece su posición en el mercado, sino que también establece un estándar de innovación y responsabilidad ambiental en la industria hotelera de la región.

¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS MÁS IMPORTANTES QUE INCLUYEN EN TEMAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE?

En Caribe Hospitality, los elementos más importantes en temas de construcción sostenible se centran en varios aspectos clave que aseguran un impacto ambiental mínimo y una operación eficiente a largo plazo. Estos elementos incluyen:

1. TECNOLOGÍAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

La implementación de sistemas de ahorro de energía, como la iluminación LED, paneles solares, y sistemas de climatización avanzados que reducen el consumo energético, es una prioridad. Estos sistemas no solo disminuyen la huella de carbono, sino que también optimizan los costos operativos.

2. GESTIÓN ADECUADA DEL AGUA

El uso eficiente del agua es otro pilar fundamental. Caribe Hospitality incorpora tecnologías de reutilización de aguas grises, sistemas de captación de agua de lluvia, y dispositivos de bajo flujo en grifos y duchas para reducir el consumo y la huella hídrica del proyecto.

3. SELECCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLES

La elección de materiales con bajo impacto ambiental, como aquellos que son reciclados, de origen local o con certificaciones ecológicas, contribuye a reducir las emisiones de carbono y el uso de recursos no renovables durante la construcción.

4. CERTIFICACIONES INTERNACIONALES DE SOSTENIBILIDAD

Caribe Hospitality se compromete a obtener certificaciones como LEED, que garantizan que los proyectos cumplen con los más altos estándares internacionales en términos de eficiencia energética, diseño sostenible, y calidad ambiental interior.

Estos elementos son esenciales para asegurar que los proyectos no solo sean sostenibles, sino que también proporcionen un entorno saludable y confortable para los huéspedes, al tiempo que minimizan el impacto negativo en el medio ambiente.

¿CUÁLES SON LAS TENDENCIAS MÁS RELEVANTES QUE ESTÁN SURGIENDO EN EL DISEÑO Y LA PLANIFICACIÓN DE PROYECTOS HOTELEROS?

Las tendencias más relevantes en el diseño y planificación de proyectos hoteleros reflejan la evolución de las expectativas de los huéspedes y los avances en tecnología y sostenibilidad. Caribe Hospitality está a la vanguardia de estas tendencias, adoptando enfoques que no solo mejoran la experiencia del cliente, sino que también optimizan la eficiencia operativa y reducen el impacto ambiental.

1. PERSONALIZACIÓN DE LA EXPERIENCIA DEL HUÉSPED

Los hoteles están cada vez más enfocados en ofrecer experiencias personalizadas, adaptando los servicios y las comodidades a las preferencias individuales de los huéspedes.

2. INTEGRACIÓN DE TECNOLOGÍA AVANZADA

La implementación de tecnología es crucial para mejorar tanto la experiencia del huésped como la eficiencia operativa. Sistemas como los Building Management Systems (BMS) permiten un control inteligente del consumo energético, optimizando el uso de recursos y reduciendo costos operativos.

3. SOSTENIBILIDAD Y USO DE VEGETACIÓN AUTÓCTONA

Incorporar plantas nativas en el paisajismo no solo contribuye a la sostenibilidad, sino que también reduce los costos de mantenimiento y conservación, al ser especies adaptadas al clima local. Esto es parte de un enfoque más amplio hacia la sostenibilidad, que incluye prácticas como el reciclaje de agua y el uso de materiales ecológicos.

4. MODELOS BIM PARA DISEÑO INTEGRADO

La adopción de modelos Building Information Modeling (BIM) permite la integración de diferentes disciplinas de diseño en un solo modelo digital, lo que facilita la detección y resolución de problemas en etapas tempranas del proyecto, mejorando la eficiencia y reduciendo errores durante la construcción.

5. COLABORACIÓN TEMPRANA CON EL EQUIPO DE CONSTRUCCIÓN

Caribe Hospitality ha adoptado la práctica de involucrar al equipo de construcción desde la etapa de diseño. Esto asegura que el producto final se beneficie de la experiencia práctica y el conocimiento técnico del equipo de construcción, optimizando tanto el proceso de diseño como el de construcción, y garantizando un resultado más coherente y eficiente.

Estas tendencias muestran cómo el diseño y la planificación hotelera están evolucionando para satisfacer las demandas contemporáneas, equilibrando la innovación, la eficiencia y la sostenibilidad.

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES DESAFÍOS QUE ENFRENTA EL DESARROLLO DE HOTELES EN LA ACTUALIDAD?

El desarrollo hotelero en la actualidad enfrenta varios desafíos significativos que pueden afectar tanto la viabilidad de los proyectos como su rentabilidad a largo plazo:

1. ALTAS TASAS DE INTERÉS

Las tasas de interés elevadas encarecen el financiamiento de nuevos proyectos, lo que puede hacer que algunos desarrollos sean financieramente inviables o menos atractivos para los inversionistas.

2. FLUCTUACIÓN DEL TIPO DE CAMBIO

Las variaciones en el tipo de cambio pueden afectar negativamente los resultados operacionales, especialmente en mercados donde los ingresos y los costos se manejan en diferentes monedas, lo que añade un nivel de incertidumbre financiera.

3. AUMENTO DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y TIERRA

Los costos asociados a la construcción, incluyendo materiales y mano de obra, junto con el incremento en el valor de la tierra, complican la planificación y ejecución de nuevos proyectos. Estos aumentos también presionan la rentabilidad esperada, especialmente en mercados con alta competencia.

4. INTENSIFICACIÓN DE LA COMPETENCIA

La proliferación de nuevas marcas hoteleras y la expansión de cadenas internacionales aumentan la competencia en el sector. Esto no solo genera confusión entre los clientes sobre las diferencias entre las marcas, sino que también intensifica la lucha por los miembros de programas de lealtad.

5. ESCASEZ DE PROVEEDORES DE DISEÑO Y MOBILIARIO DE CALIDAD

En la región, hay una falta de proveedores de servicios de diseño de alto nivel y de mobiliario de calidad, lo que puede limitar las opciones para desarrollar proyectos que cumplan con los estándares internacionales y las expectativas de los clientes.

6. FALTA DE INCENTIVOS GUBERNAMENTALES COMPETITIVOS

Comparado con otros destinos en el Caribe, la región puede carecer de incentivos gubernamentales atractivos para desarrolladores, lo que hace que algunos proyectos sean menos competitivos o viables en términos económicos.

Estos desafíos requieren de una planificación cuidadosa y estrategias innovadoras para superarlos, asegurando que los desarrollos hoteleros puedan adaptarse a las condiciones actuales del mercado y seguir siendo rentables y atractivos para los inversionistas y huéspedes.

¿QUÉ IMPACTO TIENEN LOS PROYECTOS HOTELEROS EN LA ECONOMÍA LOCAL Y EN LA REVITALIZACIÓN DE ÁREAS URBANAS EN NUESTRA REGIÓN?

Los proyectos hoteleros tienen un impacto considerable en la economía local y en la revitalización de áreas urbanas, especialmente en regiones en desarrollo como Centroamérica y el Caribe. Estos proyectos generan múltiples beneficios que se extienden más allá del sector turístico:

1. GENERACIÓN DE EMPLEO

Los hoteles crean una gran cantidad de empleos, tanto directos como indirectos. Los empleos directos incluyen aquellos en la construcción, administración, servicios de limpieza, y operaciones del hotel, mientras que los empleos indirectos se generan en sectores como el transporte, la alimentación, y los servicios turísticos asociados.

2. DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA

La construcción de hoteles a menudo impulsa el desarrollo de infraestructura local, como carreteras, redes de transporte, y servicios públicos, mejorando la conectividad y la calidad de vida en las comunidades cercanas.

3. ATRACCIÓN DE INVERSIÓN EXTRANJERA

Los proyectos hoteleros, especialmente aquellos de marcas reconocidas internacionalmente, atraen inversión extranjera, lo que no solo fortalece la economía local, sino que también eleva el perfil del destino en el mercado global.

4. REVITALIZACIÓN URBANA

Los hoteles pueden ser un catalizador para la revitalización de áreas urbanas deterioradas o subdesarrolladas. La presencia de un hotel puede transformar una zona, atrayendo comercios, restaurantes, y otros servicios que, a su vez, fomentan un entorno vibrante y próspero.

5. IMPULSO AL COMERCIO LOCAL

Los hoteles a menudo establecen relaciones con proveedores locales de alimentos, bebidas, artesanías, y otros productos, lo que estimula la economía local y apoya a las pequeñas y medianas empresas.

Caribe Hospitality, consciente de este impacto, se esfuerza por desarrollar proyectos que no solo sean financieramente exitosos, sino que también contribuyan positivamente al crecimiento económico y a la revitalización urbana. Su enfoque en el desarrollo inclusivo y sostenible asegura que las comunidades locales se beneficien directamente de estos proyectos, promoviendo un entorno de crecimiento y prosperidad compartida.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

SOBRE LA COMPAÑÍA

Uno de los principales desarrolladores de proyectos de vivienda, centros comerciales, oficinas, industriales y de uso mixto en Centroamérica, con más de USD $ 700 millones en activos bajo gestión.

¿CUÁL ES EL PANORAMA ACTUAL DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DE USO MIXTO EN LA REGIÓN DE CENTROAMÉRICA?

Actualmente, el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incluyen residencias, área comercial y centros corporativos se encuentra en auge, tanto en la región como a nivel mundial. En el caso de Centroamérica, el acelerado proceso de urbanización ha potenciado este tipo de desarrollos en los últimos años, debido a que tienen un menor impacto en el ambiente. Su éxito también responde a la experiencia que brindan a las personas usuarias al reducir los desplazamientos y generar un mayor aprovechamiento de los recursos urbanos.

La fusión de comercios, residencias y oficinas genera un interesante tráfico de personas, lo cual estimula el encadenamiento económico. Sin embargo, se requiere una planificación minuciosa para colocar el inquilino correcto, en el lugar correcto y al precio correcto.

Para ello, se deben considerar aspectos como diversidad de la oferta comercial, densidad de población, características socioeconómicas, accesibilidad, estrategias de mercadeo, entre otros.

En cuanto al sector corporativo, los proyectos de uso mixto ofrecen edificios funcionales y eficientes, con ubicaciones privilegiadas y entornos amigables para sus colaboradores y colaboradoras. Incluso, ubicar las oficinas en proyectos de uso mixto se ha convertido en un aspecto clave para la atracción de talento y despertar el interés de las personas por asistir a las oficinas, algo que las compañías valoran pues la presencialidad sigue teniendo un rol importante en la creación de cultura y la generación de ambientes productivos.

En Portafolio Inmobiliario tenemos el compromiso de impulsar el desarrollo de ciudades verdes, seguras e inclusivas. Asimismo, diseñamos, construimos y operamos nuestros proyectos mediante un enfoque que persigue la ecoeficiencia, el bienestar de las personas y el respeto por el entorno.

¿DE QUÉ MANERA IMPACTAN EN LA SOSTENIBILIDAD ESTE TIPO DE PROYECTOS?

En Portafolio Inmobiliario construir proyectos de uso mixto en los cuales se integra la sostenibilidad como columna vertebral en todo el ciclo de vida del proyecto, ha sido clave para atraer inquilinos que comparten nuestro mismo propósito y generar alianzas que trascienden a los negocios.

Asumimos el compromiso de medir, reducir, y compensar nuestra huella. Como muestra de ello, por ejemplo, en el 2023 aumentamos la valorización de residuos de un 18% a un 33,75%, recuperamos y valorizamos 55% de residuos generados por nuestros proyectos en construcción y, en conjunto con los vecinos y vecinas, creamos estrategias de relacionamiento comunitario para tener un impacto positivo en el ámbito social.

¿CÓMO ESTÁ INNOVANDO PORTAFOLIO INMOBILIARIO EN TÉRMINOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ESPACIOS INDUSTRIALES?

Portafolio Inmobiliario está innovando significativamente en términos de diseño y construcción de espacios industriales para satisfacer las necesidades específicas de la industria de alta tecnología y de semiconductores.

Brindamos soluciones a medida (built to suit), lo que demuestra nuestra capacidad para responder de manera efectiva a las demandas específicas de cada industria. Actualmente, contamos con el proyecto Costa Rica Green Valley, que cumple con los más altos estándares de calidad. El enfoque personalizado y nuestra experiencia nos permiten generar alianzas confiables para las empresas que buscan un entorno óptimo para sus operaciones.

¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS MÁS IMPORTANTES QUE INCLUYEN EN TEMAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE?

Para desarrollar proyectos que integren la sostenibilidad en todo su ciclo, en Portafolio Inmobiliario consideramos relevante que estos incorporen los sistemas adecuados para garantizar la eficiencia energética, la reducción del uso de agua potable, la gestión adecuada de los residuos, así como la preservación de la biodiversidad.

Relacionado a esto, vale la pena destacar que Portafolio Inmobiliario tiene el primer proyecto de uso mixto de la región que ha obtenido la Certificación Carbono Neutral en su alcance operativo, que es Avenida Escazú; y durante 2023, recibimos la Certificación Carbono Neutral también para Torre Universal. Esto es valioso pues no solo se debe velar por desarrollos que aprovechen mejor el suelo o tengan excelentes prácticas de ecoeficiencia durante el proceso constructivo, sino que también mitiguen su huella durante la operación.

¿CUÁLES SON LAS TENDENCIAS MÁS RELEVANTES QUE ESTÁN SURGIENDO EN EL DISEÑO Y LA PLANIFICACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS?

En la planificación de nuestros proyectos inmobiliarios, hay un especial enfoque en crear experiencias positivas y memorables. Esto implica diseñar espacios que fomenten la interacción social y el bienestar, a la vez que vamos incorporando estrategias de resiliencia para adelantarnos a los riesgos climáticos.

Además, actualmente también es prioritario atender la demanda de entornos flexibles, con diseños accesibles e inclusivos para todas las personas y que integren la biodiversidad como un elemento clave dentro del entorno urbano.

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES DESAFÍOS QUE ENFRENTAN EL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA ACTUALIDAD?

El principal desafío que enfrentamos es reducir nuestro impacto en los entornos en los que operamos. Por esta razón, Portafolio Inmobiliario tiene el compromiso de gestionar la sostenibilidad como un eje central de su negocio, buscando potenciar impactos positivos y minimizar los negativos en lo ambiental, social y de gobernanza.

A nivel global también identificamos retos como: elevados costos de la tierra, limitado espacio de crecimiento horizontal de las ciudades y crisis ambiental que demanda un mejor aprovechamiento del suelo.

¿QUÉ IMPACTO TIENEN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DE USO MIXTO EN LA ECONOMÍA LOCAL Y EN LA REVITALIZACIÓN DE ÁREAS URBANAS EN NUESTRA REGIÓN?

Estos desarrollos estimulan un modelo de ciudad eficiente, con ventajas competitivas tales como: acercar los servicios y centros de esparcimiento a distancias caminables, mejor aprovechamiento del espacio urbano, favorecer la creación de comunidad, aportar con un crecimiento ordenado y sostenible de las ciudades. Por su parte, los inquilinos comerciales cuentan con un público cautivo por la concentración de personas, lo cual tiene un impacto positivo en la reactivación económica.

COSTA RICA
GRI SUMMIT 2024

19 DE SEPTIEMBRE • SAN JOSÉ, COSTA RICA

Players debaten sobre las **oportunidades inmobiliarias** en el país

Co-hosts

CaribeHospitality | PORTAFOLIO INMOBILIARIO

MÁS INFORMACIÓN

GRI Club

REAL ESTATE

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a **más de 17.000 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

Leonardo Di Mauro
Partner | Head of Real Estate LatAm
leonardo.dimauro@griclub.org

GRI Club

GRI Club Latam

GRI Club

@griclub.latam

griclub.org

Redacción: Paulo Alfaro • Diagramación: Pedro Scarabucci