



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**
AB Advisory

Estado del Mercado Inmobiliario y Oportunidades en el Distrito de Innovación T24

Grupo de Trabajo – Amigos y Vecinos T24

Junio 2022

San José, Costa Rica



CONTENIDO

01 Estado de Situación del Mercado Inmobiliario pg. 3

02 Análisis de Tendencias Globales y Oportunidades pg. 12

03 Posibles Oportunidades para Costa Rica y la T24 pg. 19

Sección 01

Estado del Mercado Inmobiliario de Oficinas de Costa Rica



01 Estado del Mercado Inmobiliario

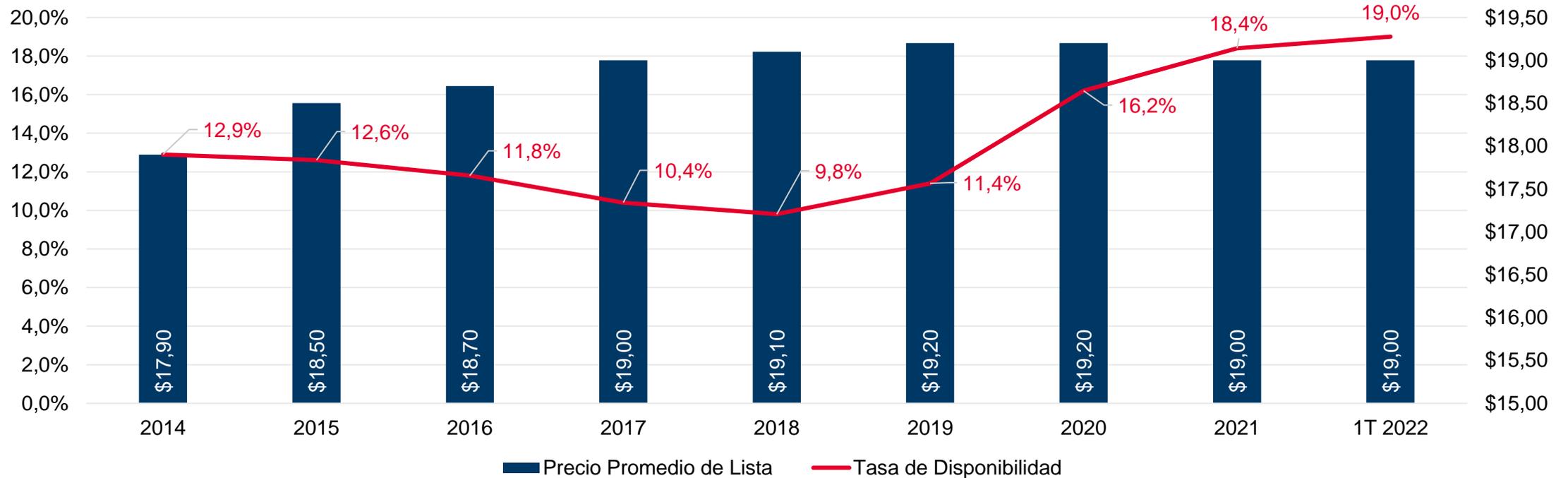
Inventario y Nuevo Inventario: 2014 – 2021



- El inventario de oficinas del GAM ha crecido a una tasa anual promedio de 5.5% durante los últimos 6 años.
- Promedio de nuevo inventario por año de 71,600 m².
- Destacan sofisticados proyectos de oficinas dirigidos a empresas extranjeras bajo zona franca, con moderado nivel de especulación.

01 Estado del Mercado Inmobiliario

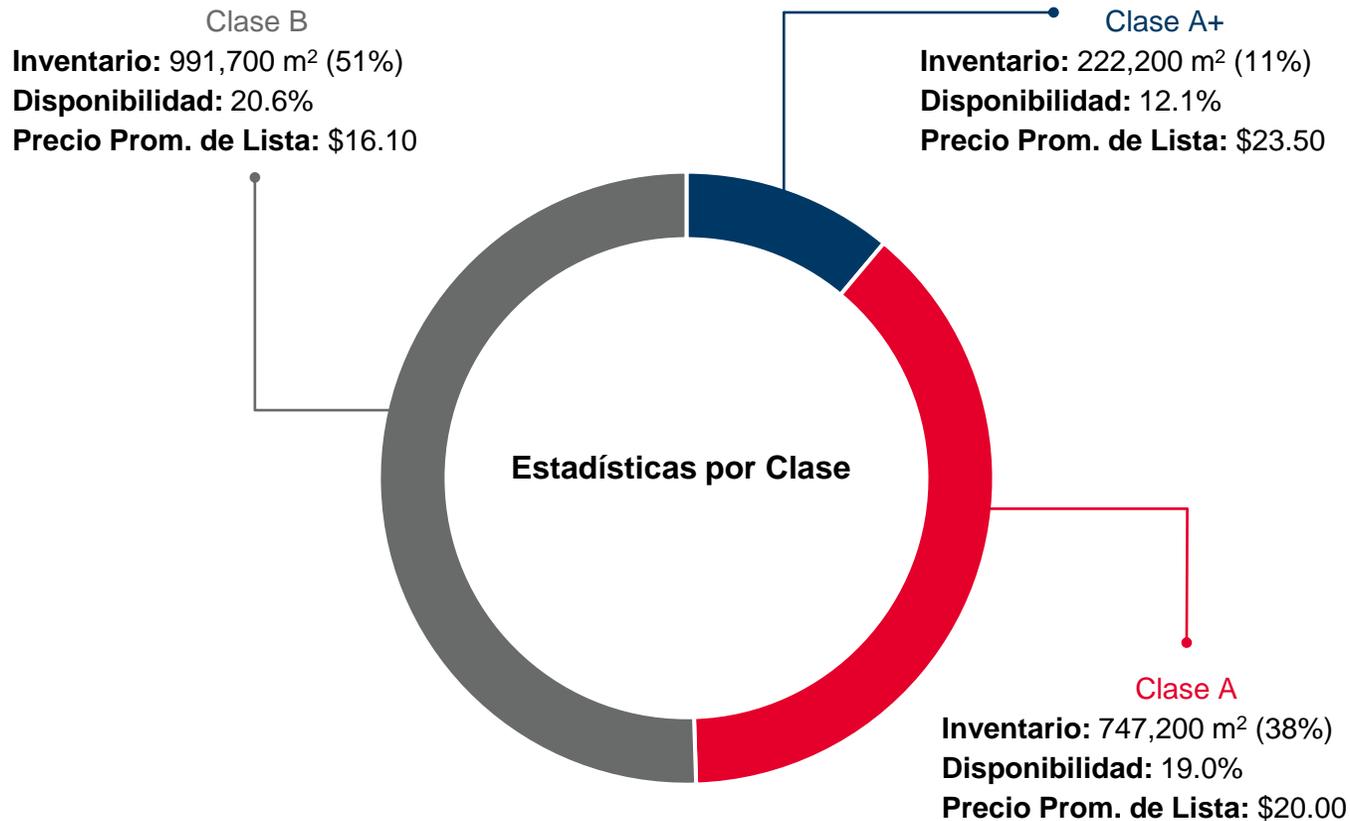
Disponibilidad y Precio: 2014 – 2021



- Alta demanda país generó una sostenida disminución de la vacancia entre 2014 y 2018 hasta alcanzar un 9.8%.
- La tasa de disponibilidad del mercado continúa en niveles históricamente altos del 19.0%, cifra 58% mayor a los meses pre-pandemia, producto de la baja demanda durante la pandemia y la entrega de gran cantidad de nuevo inventario.
- Lo anterior ha generado una mayor apertura de los propietarios en las negociaciones de espacios, lo cual se ha traducido en condiciones comerciales más flexibles para los inquilinos, así como una tendencia a la baja en los precios de cierre.

01 Estado del Mercado Inmobiliario

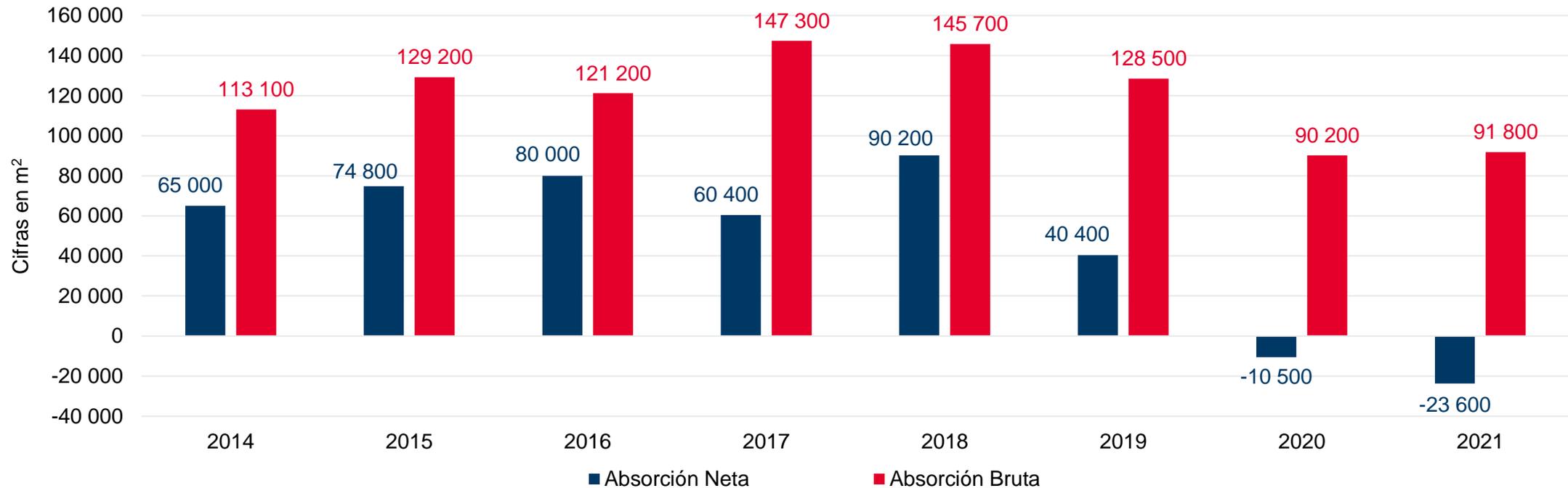
Estadísticas por Clase de Producto: 1T 2022



- A nivel de clase, se mantiene la tendencia de mayor disponibilidad entre menor es la clase de inmueble.
- Las tendencias de la demanda en búsqueda de proyectos más eficientes, atractivos y sostenibles ha tenido un fuerte impacto en los proyectos clase B antiguos e ineficientes que no cumplen los requerimientos de la demanda.

01 Estado del Mercado Inmobiliario

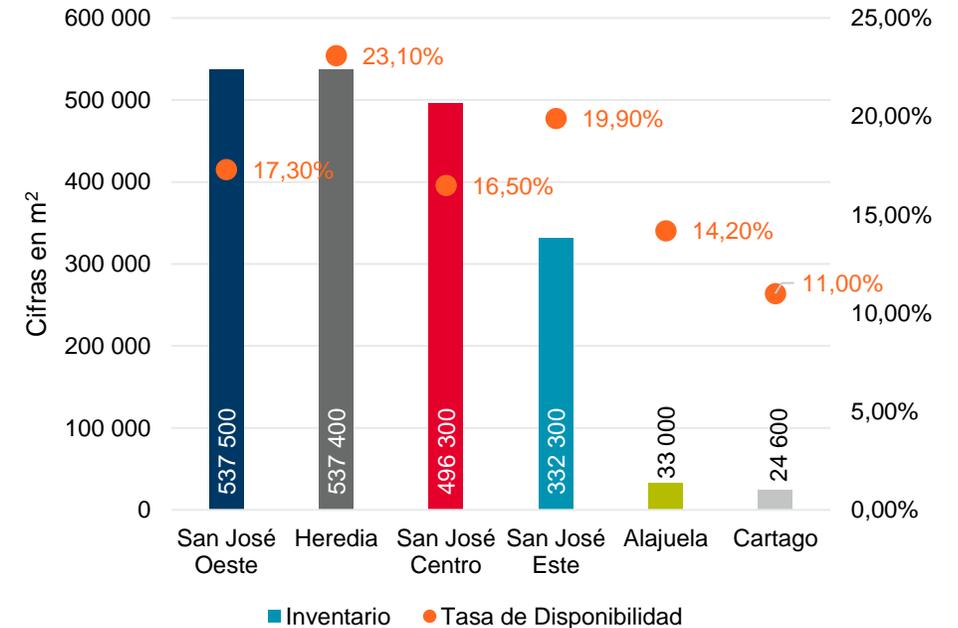
Absorción Neta y Bruta: 2014 – 2021



- La demanda neta y bruta de espacios corporativos se mantuvo sólida entre 2014 y 2018.
- Durante 2019 se reportó una considerable disminución de la demanda neta pero una estabilidad en la demanda bruta.
- El impacto de la pandemia ha generado, por vez en la historia de Costa Rica, dos años consecutivos de cifras anuales negativas de absorción neta.

01 Estado del Mercado Inmobiliario

Principales Estadísticas de Mercado de Oficinas por Submercado: 4T 2021



- A nivel de submercados, se presenta una alta disponibilidad generalizadas en las distintos zonas, con una destacable sobre oferta en Heredia.
- Entre los tres submercados con mayor inventario, San José Centro reporta la menor disponibilidad, en particular por el atractivo que presenta el corredor de Sabana.

01 Estado del Mercado Inmobiliario

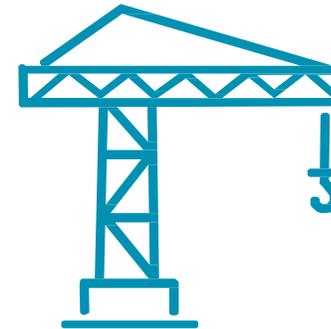
Estado de Proyectos Recientes y En Construcción

Proyectos Entregados 2020 – 1T 2022



Número de Proyectos **19 edificios**
Inventario **163,600 m²**
Tasa de Disponibilidad **32.2%**

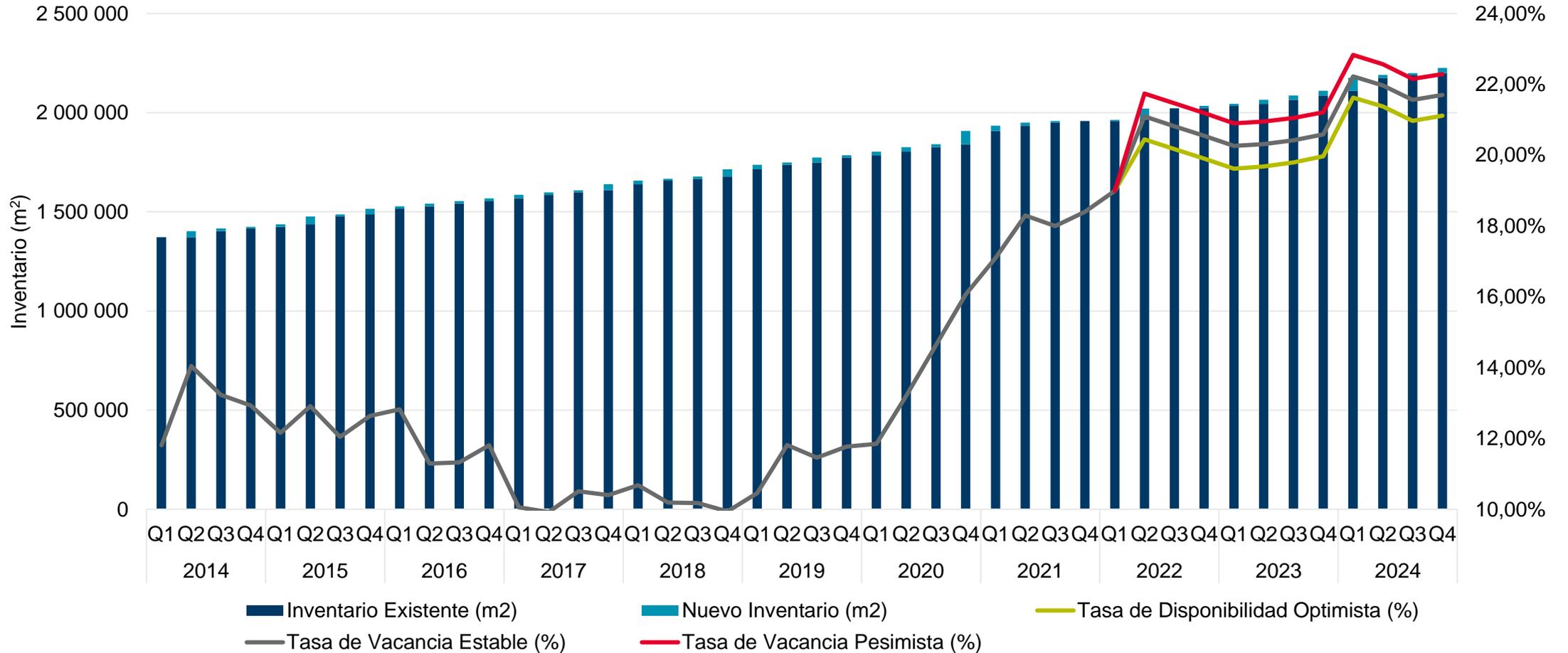
Proyectos en Construcción



Número de Proyectos **10 edificios**
Inventario **138,200 m²**
Tasa de Disponibilidad **69.4%**

01 Estado del Mercado Inmobiliario

Proyecciones de Mercado Próximos 36 Meses



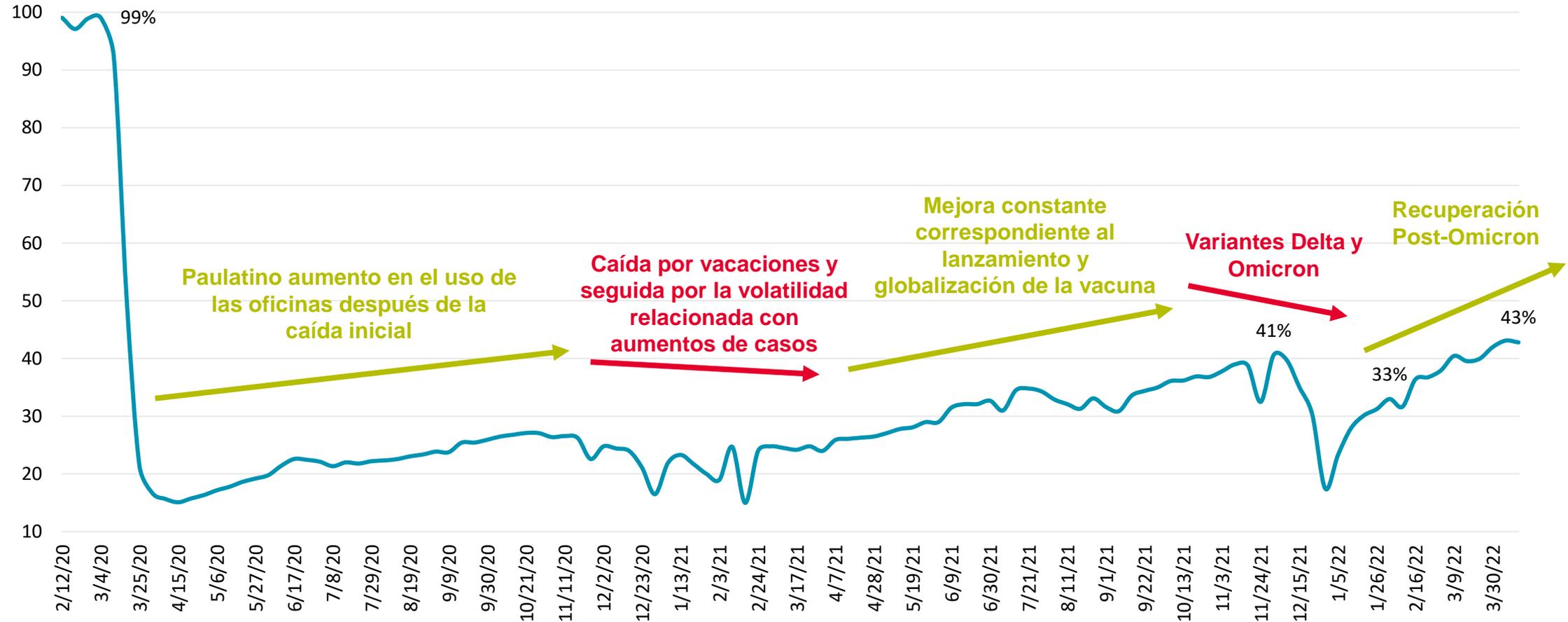
Sección 02

Análisis de Tendencias Globales



02 Análisis de Tendencias Globales

Paulatino Regreso a las Oficinas – Estados Unidos

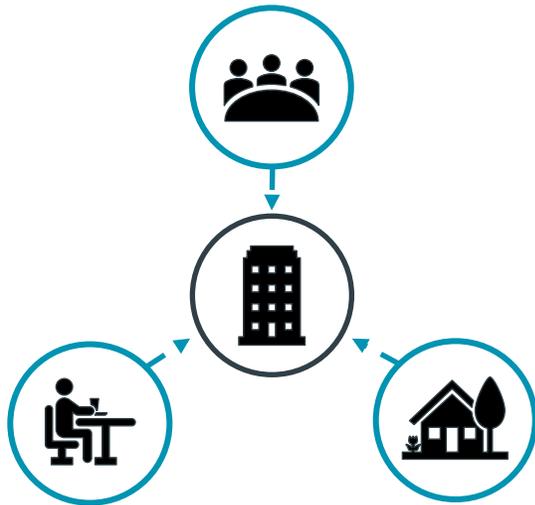


02 Análisis de Tendencias Globales

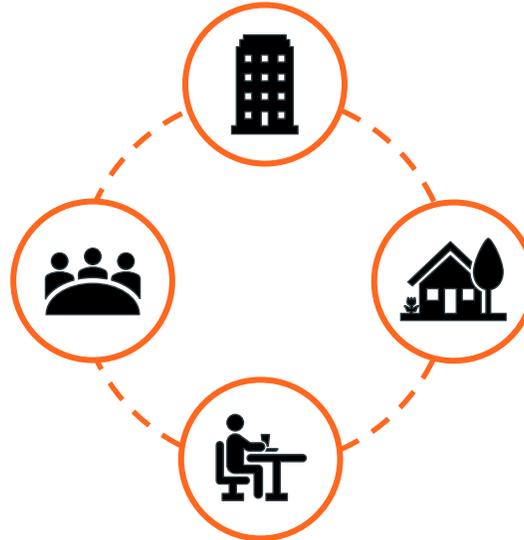
Plan de las Empresas para el Regreso a la Oficina



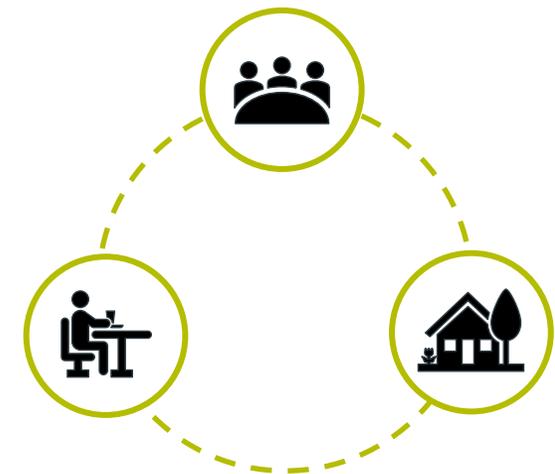
**Estrategia de Trabajo
Mayormente en Oficina**



**Estrategia de Trabajo
Equilibrada**



**Estrategia de Trabajo
Mayormente Remota**



02 Análisis de Tendencias Globales

Implicaciones Post-Covid en el Workplace

Asignación de Espacio Tradicional Reciente



Mayoría de espacio individual

Alrededor del 70% del área

- Estaciones de trabajo individuales o “espacios abiertos”
- Algunas salas de reuniones y cuartos de llamadas

Misma Huella, Mejor Experiencia



Más espacio de colaboración

Alrededor del 60% del área

- Espacios de reunión formales e informales
- Lluvia de ideas/ salas de proyecto
- Salas de reuniones tecnológicas virtuales

Menos Espacio, Mejor Experiencia



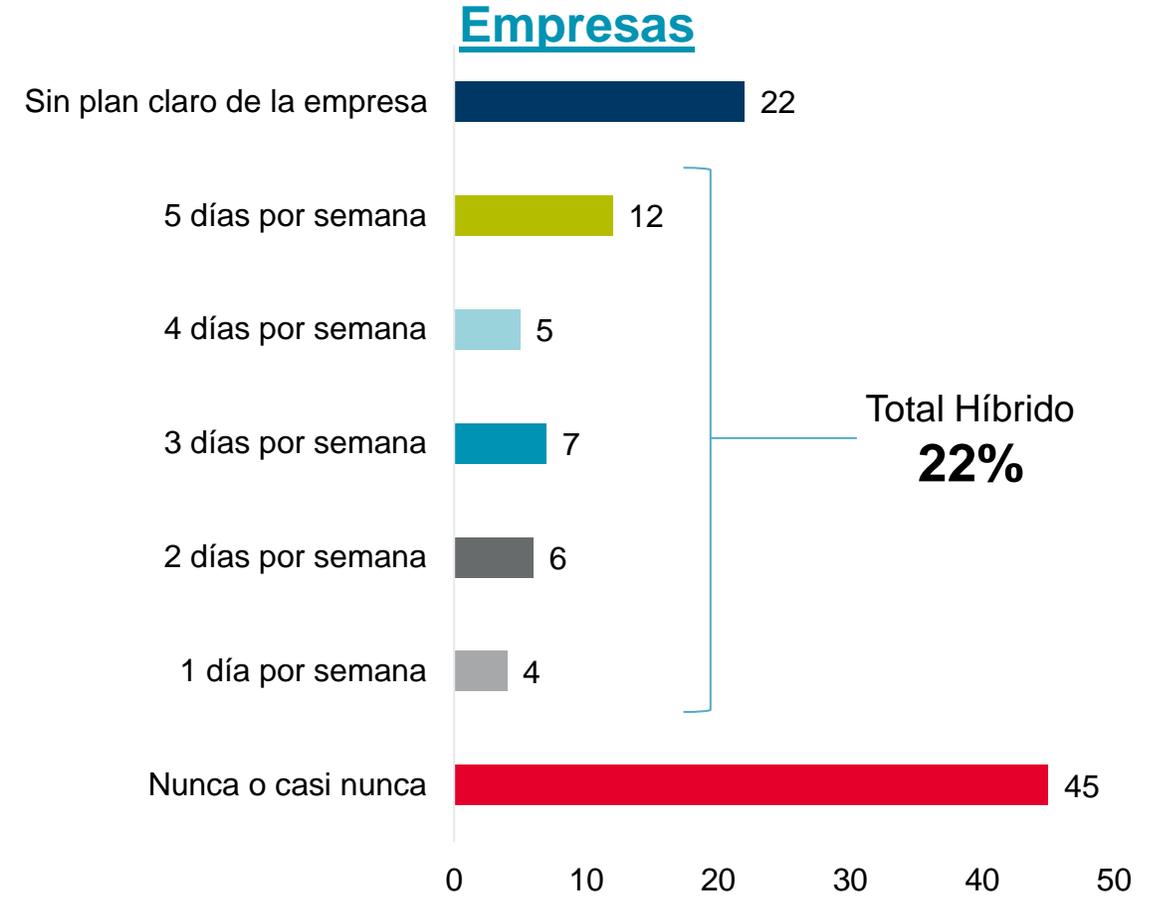
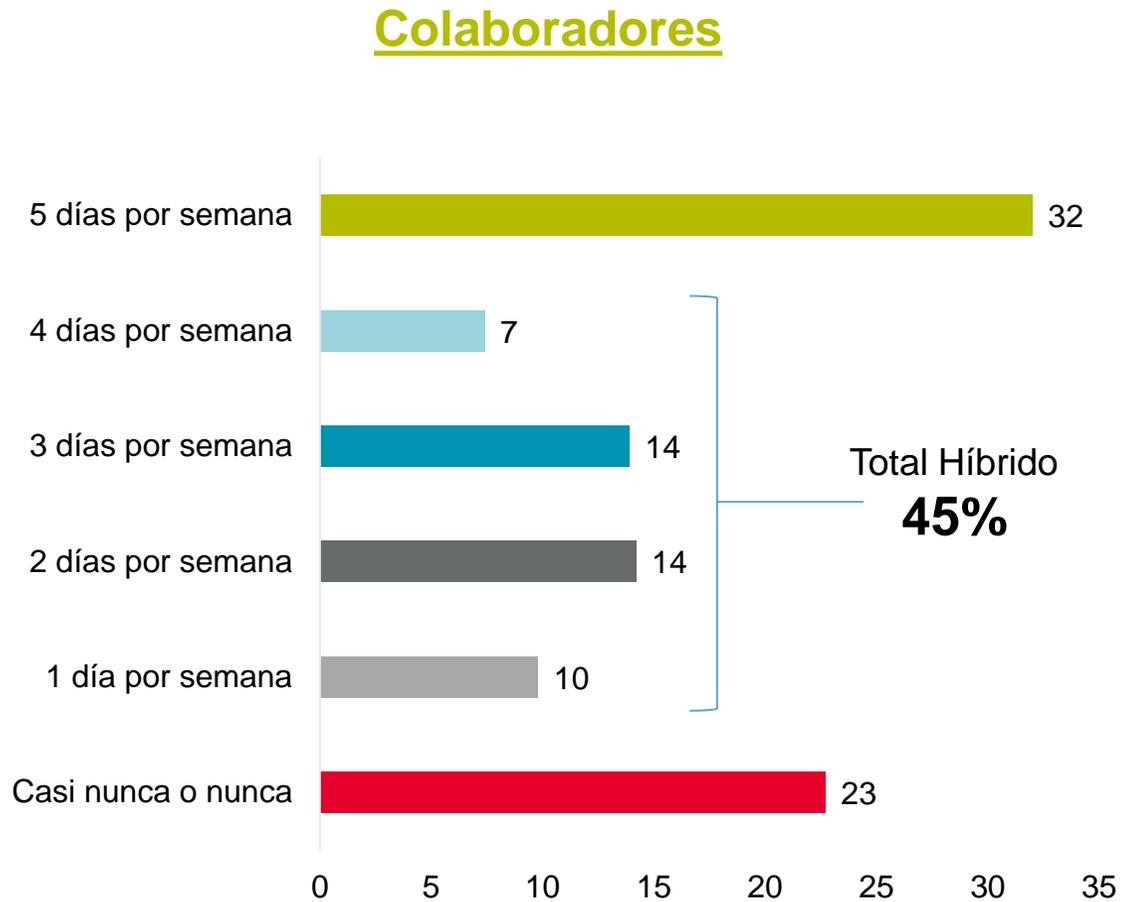
Menos espacio y reconfiguración de la distribución

Disminución de entre 5% y 20% del área

- Diseño basado en la experiencia y en las necesidades del empleado como persona y como colaborador
- Cuartos para: juegos, meditación, descanso, ejercicio, concentración, etc.

02 Análisis de Tendencias Globales

Preferencias de Trabajo Remoto: Colaboradores vrs. Empresas



02 Análisis de Tendencias Globales

“Puntos de Dolor” del Trabajo Remoto

50%

**Tienen problemas
conectándose
con la cultura
empresarial**

41%

**No tienen una
sensación de
bienestar**

34%

**No sienten que están
aprendiendo ni
creciendo**

- A nivel mundial, menos del 50% de los empleados se sienten comprometidos con la cultura de la empresa o tienen una "sensación de bienestar" durante el trabajo remoto en los últimos dos años.
- Los desafíos son aún más agudos entre las generaciones más jóvenes.

02 Análisis de Tendencias Globales

Convergencia entre Oficina y Residencias: De función individual a multifuncional (tendencia coworking y coliving)

Espacio de trabajo no-óptimo en la casa

LIVE → **WORK**

Hoy

El trabajo sucede en la casa o en la oficina en un horario bastante definido

8am 5pm

Coworking como parte de las amenidades del condominio o complejo

LIVE ↔ **WORK / LIVE**

Mañana

El trabajo está más disperso durante el día con tiempo para las comodidades, el ocio y la salud.

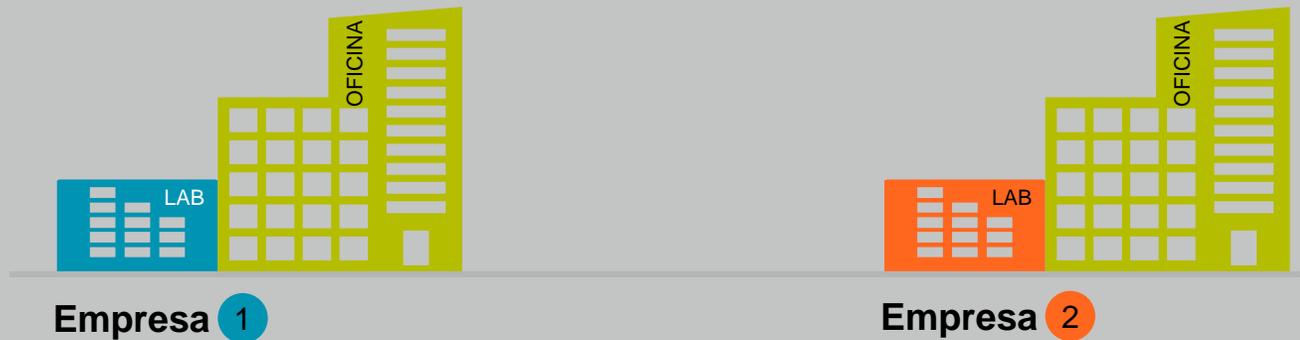
VIDA TRABAJO

“

Con el aumento del trabajo remoto (en el hogar), los proyectos residenciales deben tener en cuenta el espacio de trabajo en el hogar. También tiene más sentido que los desarrollos de oficinas incluyan elementos residenciales y viceversa.

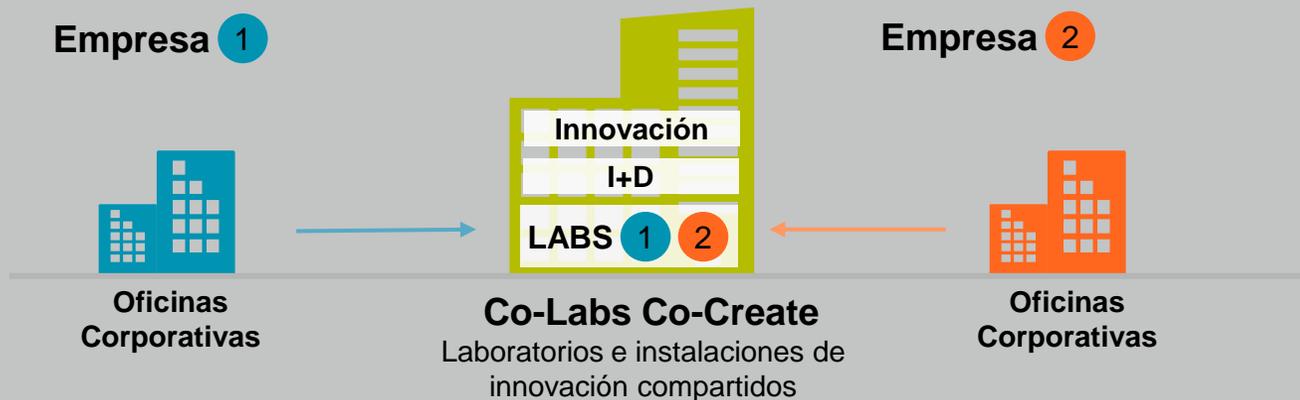
02 Análisis de Tendencias Globales

Convergencia entre Laboratorios y Oficinas



Hoy

- I+D en laboratorios propios caros
- Cierta colaboración con empresas especializadas en investigación y desarrollo, así como con academia
- Ubicaciones no óptimas



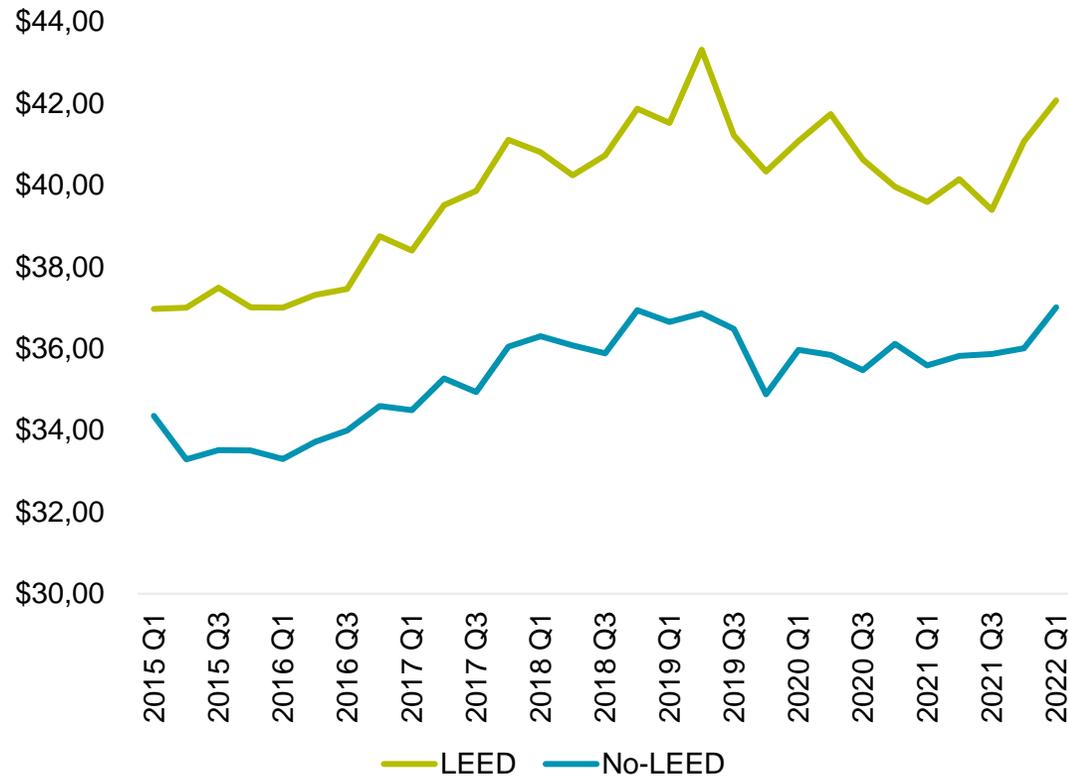
Mañana

- Mayor aumento en investigación conjunta
- Acceso directo al talento y la academia
- Integración de modelado de datos y robótica
- Necesidad de captar nuevo talento en los centros urbanos
- Necesidad continua de flexibilidad
- Necesidad de evitar gastos de capital elevados en los laboratorios
- Labs-as-a-Service (impulsado por la academia y las empresas)

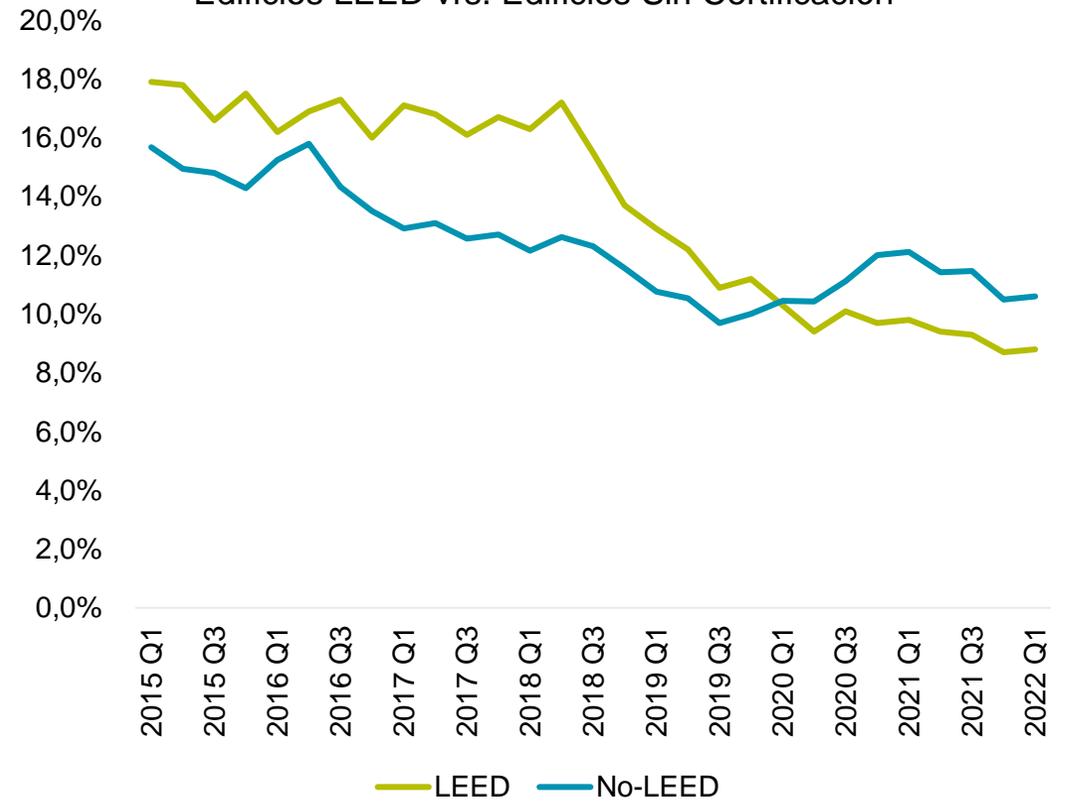
02 Análisis de Tendencias Globales

Mayor Relevancia del Desarrollo Inmobiliario Sostenible en Estados Unidos

Precio Promedio de Alquiler
Edificios LEED vs. Edificios Sin Certificación



Disponibilidad Promedio
Edificios LEED vs. Edificios Sin Certificación



Sección 03

Posibles Oportunidades para Costa Rica y el Distrito de Innovación



03 Posibles Oportunidades para CR y Distrito de Innovación

Temas Clave y Áreas de Atención

Liderazgo ante la necesidad de regeneración, renovación y transformación urbana en el Casco Central de San José

Mercado de oficinas y estrategias de workplace están experimentando la mayor transformación en su historia

Variedad de oferta existente recalca la importancia de ofrecer un concepto diferenciado mucho más allá del “real estate”

Disonancia actual entre el balance en el trabajo híbrido que quieren los empleados y los empleadores

Necesidad de generar un ecosistema integrado y coordinado, con diversidad de stakeholders

Énfasis de las empresas en la innovación y el desarrollo generan oportunidades de centralizar y potenciar estos esfuerzos

Incorporar criterios ESG y Tecnología en los desarrollos ha evolucionado de un nice-to-have a un must-have para los complejos

Propuesta país y “concepto probado” generan oportunidades para colocarse como referente regional en innovación y tecnología



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**
AB Advisory

Estado del Mercado Inmobiliario y Oportunidades en el Distrito de Innovación T24

Grupo de Trabajo – Amigos y Vecinos T24

Junio 2022

San José, Costa Rica

