

T24 VA!

-Jornadas de Vecinos y Amigos T24- La construcción colectiva del Distrito de Innovación T24 – SJO COSTA RICA

3 de junio 2022

“Estado del mercado inmobiliario en el país y la ciudad, oportunidades en el Distrito de Innovación T24.”

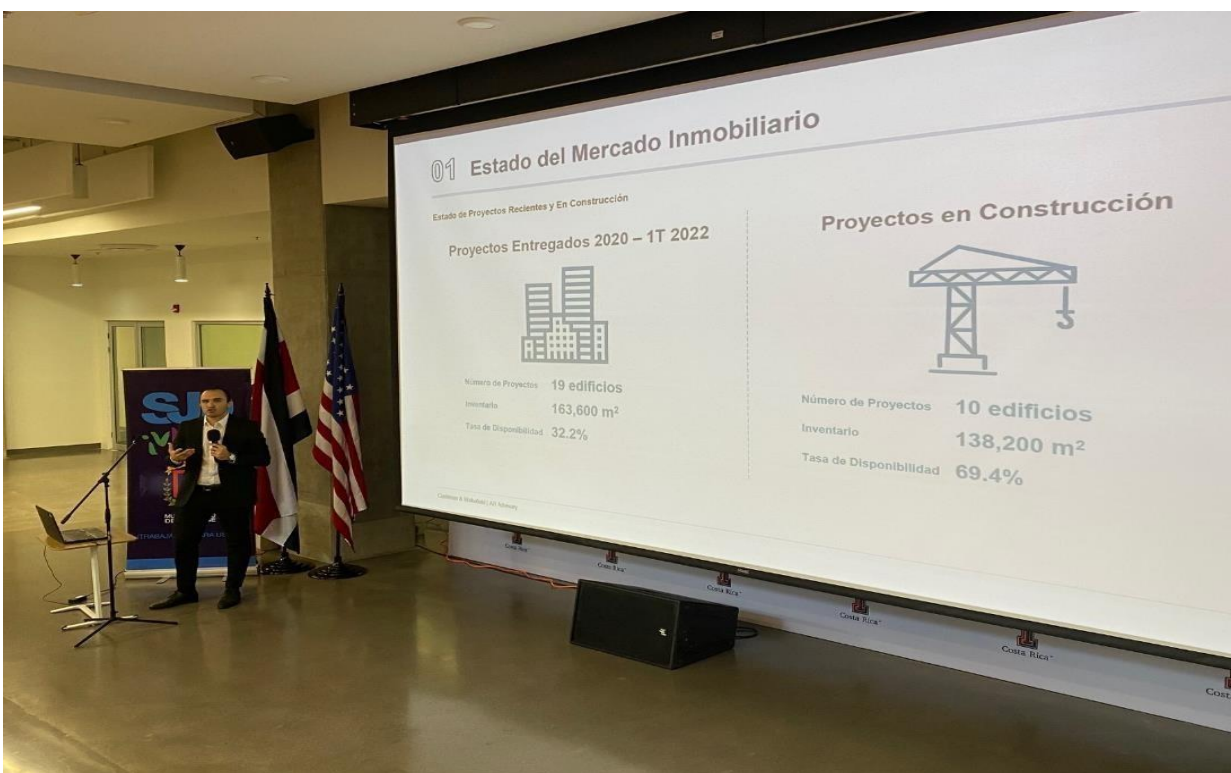
Para este segundo encuentro realizado en Texas Tech University -Costa Rica, nos hemos enfocado en el estado del mercado inmobiliario en nuestro país, orientado a las posibilidades reales y potenciales dentro del Distrito de Innovación T24. Esto, desde los análisis de las tendencias globales, la situación específica del mercado nacional y las oportunidades generales que conduzcan a la construcción estratégica de la Ciudad.

En el entorno donde se desarrolla T24, existe un entramado urbano ligado directamente al mercado inmobiliario, propio de la dinámica de la ciudad metropolitana, el cual es -al mismo tempo- un sector fundamental dentro de la configuración productiva y del desarrollo económico local en general. Existe una estrecha relación entre la ciudad urbana *per se*, su lógica productiva y económica, la estrategia transformadora pensada y el mercado inmobiliario, tanto nacional como desde sus tendencias globales.



Los contextos especiales y cambiantes de los últimos años han impactado de manera directa al sector, y, por supuesto, la Ciudad de San José no estuvo exenta, por lo que los cambios y las afectaciones se han hecho notar. Aunque la lógica en la disponibilidad inmobiliaria, ha sido históricamente fluctuante, aunque dentro de una balanza de estabilidad y moderación proyectada, en los últimos dos años dicha disponibilidad tendió marcadamente al aumento, es decir, hubo cada vez menos demanda, versus la entrega de gran cantidad de nuevo inventario (crecimiento a una tasa anual promedio de 5.5% durante los últimos 6 años), situación que llevó a una mayor flexibilización en las condiciones comerciales, y a una considerable baja en los precios de cierre.

Una de las principales razones de lo ocurrido, en el plano coyuntural, es la situación pandémica a nivel global, emergencia que obligó a realizar cambios sustanciales en múltiples áreas del desarrollo; no obstante, ante el inicio de período post-pandemia, las proyecciones muestran un crecimiento significativo, aunque en adelante se tomarán en cuenta con mucho más ahínco las precauciones y medidas necesarias ante eventualidades similares.



En el plano estructural, un factor de gran importancia en el mercado inmobiliario, que en los últimos años se combinó con la coyuntura de la pandemia, es la tendencia del “regreso a las ciudades”. Este fenómeno apunta hacia el crecimiento ligado de manera directa a la clase de

T24 VA!

producto tras el que están las empresas, los inversores y las personas en general, que buscan – cada vez más- espacios con mayor eficiencia, atractivos y sostenibles, que cumplan con sus requerimientos específicos de clase A y A+. Al hacer un análisis general del estado del mercado inmobiliario en nuestro país, los especialistas ponen en evidencia que este tipo de productos se encuentran en la ciudad, aunque aún con desafíos de disponibilidad.

En este punto, podemos ver claras orientaciones sobre el rumbo que debe tomar el desarrollo del Distrito de Innovación T24, con respecto a la temática específica del mercado inmobiliario, haciendo las lecturas necesarias de los factores y las variables que se han venido desagregando en el marco de la estrategia de desarrollo económico local y la transformación de la ciudad en todos los sentidos y las áreas que esto involucra.

Como ya se mencionó, con la superación de la coyuntura pandémica a la vista y la tendencia estructural del regreso a la ciudad, las proyecciones globales permiten vislumbrar un crecimiento del mercado inmobiliario para los próximos 36 meses. Sin embargo, nada volverá a ser igual; las particularidades del hoy hacen necesaria una transformación en la lógica de funcionamiento y de sus configuraciones, situación que le compete directamente al Distrito de Innovación T24, ya que su espacio debe adecuarse a las necesidades y las demandas actuales, priorizando la clase del producto señalada (A y A+).

Pero esto no es todo; la transformación de los espacios debe contemplar nuevos aspectos que forman parte de la realidad actual, tales como las nuevas maneras del trabajo, los nuevos entornos laborales, las nuevas y más directas vinculaciones entre la vida y el trabajo, los procesos de tecnologización, y acciones que conlleven a la utilización de menos espacio, pero con la maximización y la optimización de las experiencias, así como otros múltiples aspectos. En ese sentido, surgen algunas posiciones diversas entre empleadores y colaboradores con respecto al trabajo remoto o a la hibridación de este, por lo que T24, así como toda la estrategia de desarrollo económico de la ciudad de San José, debe avanzar en propuestas consensuadas, integradoras e innovadoras en esa línea.



Los temas claves y las áreas de atención con respecto a las posibles oportunidades para Costa Rica y el Distrito de Innovación T24 (según el expositor), son los siguientes:

1. Liderazgo ante la necesidad de regeneración, renovación y transformación urbana de San José.
2. Considerar que la variedad de oferta existente recalca la importancia de ofrecer un concepto diferenciado, mucho más allá del “real estate”.
3. Tener en cuenta la necesidad de generar un ecosistema integrado y coordinado, con diversidad de stakeholders.
4. Incorporar criterios ESG (Environmental, Social y Governance) y Tecnología, en los desarrollos que están evolucionando de un “nice-to-have a un must-have” para los complejos, es decir, pasar de ser un atractivo extra, a una necesidad del inmueble, por lo que el mismo debe contar con este.
5. Aprovechar un momento en el que el mercado de oficinas y las estrategias de workplace están experimentando la mayor transformación en su historia.
6. Considerar la disonancia actual entre el balance en el trabajo híbrido que quieren los empleados y los empleadores.
7. Poner el énfasis en la atracción de empresas en las cuales la innovación y el desarrollo generen oportunidades de centralizar y potenciar estos esfuerzos.
8. Propuesta país y “concepto probado” generan oportunidades para colocarse como referente regional en innovación y tecnología.

Observando los puntos anteriores, es menester de todos los sectores y actores involucrados en el Distrito de Innovación T24, y del trabajo de Dial SJO, dar continuidad a las acciones y plantear los nuevos derroteros que se consideren necesarios, todo orientado a una verdadera transformación de los espacios, en beneficio de todas las partes, tanto en dimensiones y

T24 VA!

aspectos productivos, como en sociales, y que hagan de San José un mejor lugar para vivir y trabajar.

Créditos de la segunda jornada

Expositor José Ignacio González

Equipo Dial SJO:

Resumen Ejecutivo: Braulio González

Comunicación y relaciones públicas: Marcela Villalobos, mwillalobos@msj.go.cr

Contrataciones: Diego Chinchilla, dchinchilla@msj.go.cr

Organización y Logística: Marcela Villalobos y Ligia Torres, ltorres@msj.go.cr

Producción Audiovisual:

Preproducción: Marcela Villalobos, Ligia Torres y Andrés Chacón

Dirección: Carlos Montenegro Cámaras: Andrés Chacón y Jonathan León

Postproducción: Marcela Villalobos y Carlos Montenegro, Andrés Chacón y Jonathan León

Publicación en medios digitales:

Marcela Villalobos y Estrella Rojas (Dirección Tecnologías de Información y Comunicaciones - MSJ)

Participantes:

- Luis Castro Arguedas, Instituto Costarricense de Electricidad (ICE).
- José Andrés Leiva, Global Comercial Real Estate Services | CBRE.
- José Ignacio González, Cushman y Wakefield.
- Andrés Céspedes Castillo, Instituto Costarricense de Electricidad (ICE).
- Francisco Mesén, Universidad La Salle (ULASALLE).
- Ana Elena Matamoros, Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE).
- Kelvin Collado, Portafolio Inmobiliario.
- Verónica Alfaro Coto, Consejo Desarrollo Inmobiliario de Costa Rica (CODI).
- Félix Corrales González, Instituto Costarricense de Electricidad (ICE).
- Fabián Monge, Runit Soluciones Tecnológicas.

T24 VA!

- Bryan Navarro Centeno, Rizoma.
- Mauricio Vega Ramírez, Municipalidad de San José (MSJ).
- Yerlyn Rosales, Municipalidad de San José (MSJ).
- Jhon Fonseca, CT y T24.
- William Leningan, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).
- Isac Campos Mesén, Runit.
- Lanzo Luconi, Latitud Don Bosco.
- Marcotus Paniagua, Portafolio Inmobiliario.
- Olman Porras Morales, ADSD