



Mercado inmobiliario y alquileres vacacionales en Costa Rica: Un análisis profundo para el 2025



Claves del Mercado Inmobiliario y Rentas Vacacionales en 2024

Te presentamos las principales tendencias del mercado inmobiliario y las rentas vacacionales en Costa Rica, así como las proyecciones para 2025, basadas en datos recopilados por Investing Costa Rica, especialistas en inversiones.

En este artículo, analizamos los principales indicadores del mercado en 2024, centrándonos en tres factores clave: el turismo, la renta vacacional y la oferta de propiedades en el mercado inmobiliario de Costa Rica. Para ello, utilizamos datos recopilados por Richard Bexon, de Costa Rica Investments, y Jake Alexander, especialista en inversiones.

Este análisis integral fusiona datos turísticos, indicadores digitales y proyecciones del mercado

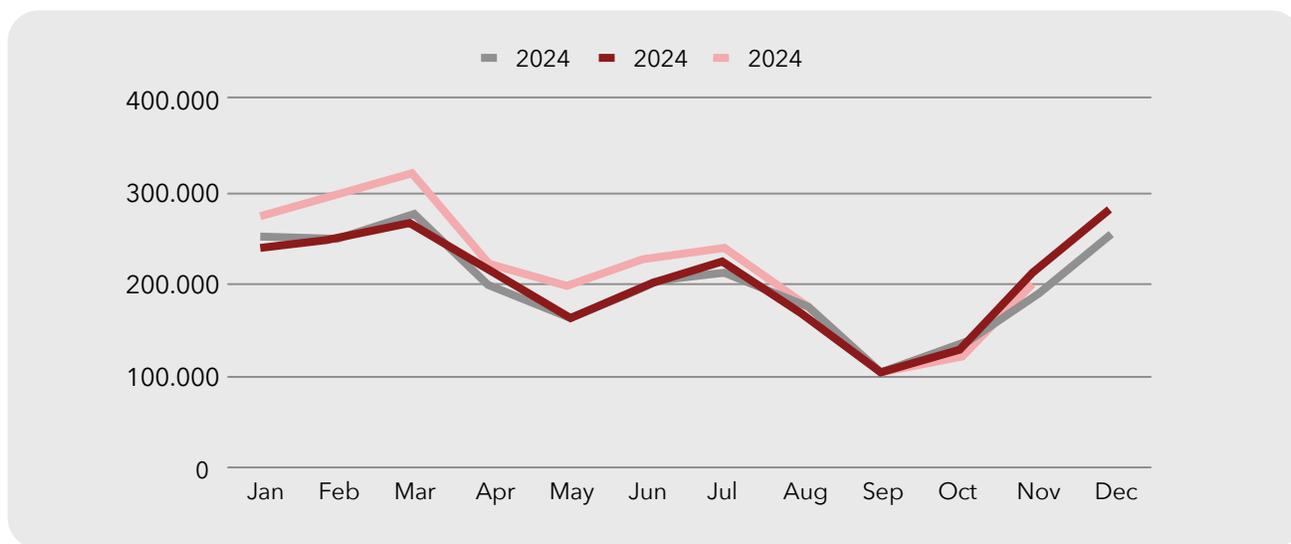
inmobiliario para ofrecer una visión detallada de lo que se espera en el 2025.

I. Factores Clave en la Inversión

1. Turismo

El sector inmobiliario en Costa Rica está vinculado al turismo, ya que muchos inversionistas llegan primero como visitantes. Aunque ha mostrado una recuperación sólida, algunos indicadores sugieren ajustes a corto plazo. Este análisis aborda los factores clave que influyen en la inversión inmobiliaria, el impacto del turismo en la demanda de propiedades y las proyecciones para 2025.

Monthly Arrivals by Year



*Gráfico tomado de webinar Investing in Costa Rica 2024 Wrap up

Los datos muestran que el turismo en Costa Rica ha recuperado los niveles prepandémicos, con cifras en 2023 similares a las de 2019. En 2024, el crecimiento continuó durante los tres primeros trimestres, con aumentos del 17 % en el primero, 12 % en el segundo y 3 % en el tercero. Sin embargo, en el cuarto trimestre se registró una caída del 5 %, atribuida a la incertidumbre macroeconómica y

política en Norteamérica, especialmente debido a las elecciones en Estados Unidos.

De acuerdo con Valora Analytik, un medio especializado en economía, finanzas y negocios en América Latina, Costa Rica continúa consolidándose como un destino turístico líder en la región. En 2024, el país recibió **2.661.488**



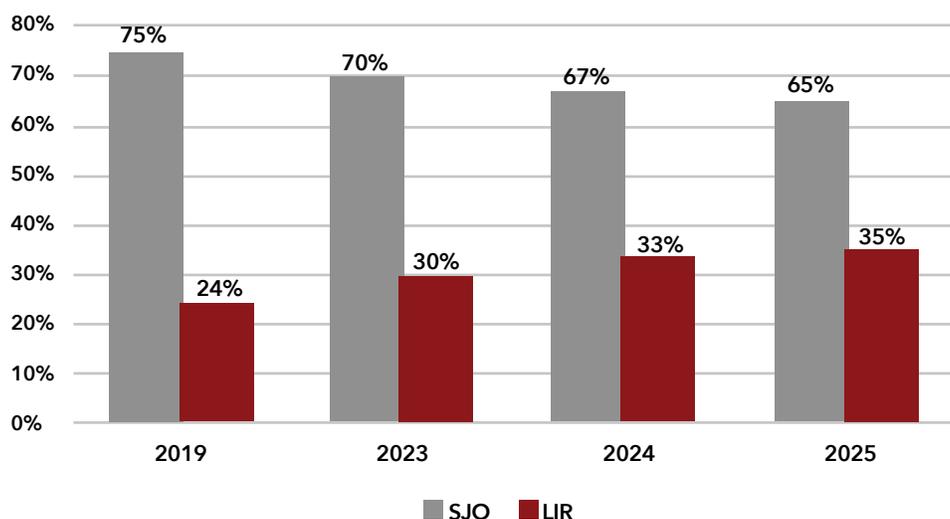
turistas por vía aérea, lo que representó un incremento del 7,7 % en comparación con 2023. En este país de América Central, el turismo es la segunda fuente generadora de divisas, ya que no solo impulsa la economía, sino que también promueve un modelo de desarrollo que beneficia directamente a las comunidades locales.

Según Ireth Rodríguez, jefe del Departamento de Promoción y Desarrollo del Segmento Vacacional del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), los turistas que más visitan el país provienen de Estados Unidos (1.587.138), Canadá (257.395), Alemania (73.654), Francia (70.426) y Reino Unido (66.343). En cuanto a Colombia, señaló que es el principal mercado emisor de turistas desde América del Sur, con 30.531 visitantes en 2024.

Además, la funcionaria del ICT indicó que desde América del Sur llegaron 126.770 turistas, lo que representa un aumento del 3,3 %. Otros países emisores son Argentina, con 25.009 turistas, y Brasil, con 20.102.

El comportamiento en línea de los turistas que buscan alojamiento y vuelos en Costa Rica refleja una demanda constante, aunque sin grandes picos de crecimiento. Esto sugiere que, aunque el volumen de inversionistas potenciales en el mercado inmobiliario sigue siendo relevante, las condiciones podrían volverse más competitivas y costosas en los próximos años.

Airport arrival data





Para analizar mejor estas tendencias, herramientas como Google Trends permiten evaluar el volumen de búsquedas sobre alojamientos y vuelos hacia Costa Rica, proporcionando una visión anticipada del comportamiento de la demanda turística. Aunque este análisis parece centrarse en el sector de viajes, la relación entre turismo e inversión inmobiliaria es clara, ya que muchos compradores llegan primero como turistas antes de considerar una inversión en bienes raíces.

Además, el análisis del turismo es crucial para proyectar el volumen potencial de inversionistas interesados en el sector inmobiliario. Si el flujo de visitantes disminuye, es razonable suponer que también lo hará el número de compradores potenciales. En este contexto, Google Trends se convierte en una herramienta clave para anticipar las tendencias del mercado.

Por otro lado, Liberia continúa consolidándose como un centro de crecimiento, una tendencia que probablemente se mantendrá en ascenso. Sin embargo, es poco probable que en 2025 se registre el mismo ritmo de expansión observado entre 2023 y 2024. Según las proyecciones de Bexon y Alexander, se espera una desaceleración del mercado, aunque sin una caída drástica.

2. Renta Vacacional y Oferta de Propiedades

A continuación, se analizan algunos datos clave sobre la rentabilidad en el sector de vacaciones para 2024, centrándonos en tres aspectos

principales: el número de propiedades, las tasas de ocupación y el ADR (Precio Promedio Diario por sus siglas en inglés).

El gráfico que se presenta a continuación muestra la evolución del número de propiedades en alquiler desde 2018 hasta el presente. En los últimos dos años, se han incorporado aproximadamente 10,000 propiedades, con un promedio de 5,000 anuales.

No obstante, según Bexon y Alexander, y con base en conversaciones con agencias de alquiler y abogados del sector, se prevé que esta tendencia se desacelere en 2025, ya que el ritmo de crecimiento de 5,000 propiedades por año no es sostenible a largo plazo.

Total Listings



*Gráfico tomado de webinar Investing in Costa Rica 2024 Wrap up





Dentro de estas propiedades, las casas de uno y dos dormitorios en zonas de playa son las más comunes. Al analizar el crecimiento por área, destacamos que Uvita y Cahuita han sido los destinos con mayor aumento en el número de propiedades nuevas. Esta expansión tiene un impacto directo en las métricas de ocupación y ADR, ya que, a medida que crece la oferta, la competencia entre los propietarios se intensifica.

ADR

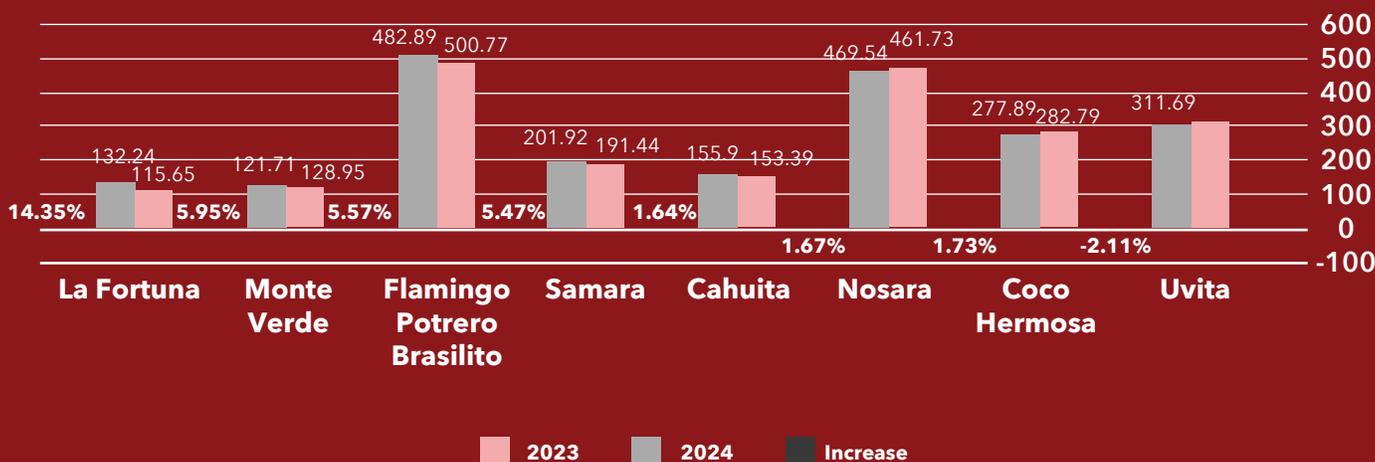
En términos de ADR, las zonas más populares como La Fortuna, Monteverde y Flamingo han experimentado un aumento significativo, lo que refleja una alta demanda por sus propiedades. Este incremento en el ADR no solo es un indicador de la fuerte demanda, sino

también de la capacidad de estos destinos para mantener precios más altos debido a su popularidad.

Por otro lado, en destinos como Uvita y Cahuita, el aumento en la oferta de propiedades está generando mayor competencia, lo que obliga a los propietarios a reducir precios para seguir siendo competitivos.

El gráfico que se presenta a continuación muestra cómo, en general, el ADR ha aumentado en muchas áreas, aunque hay excepciones en destinos donde la demanda es más baja. Esta caída está relacionada principalmente con la disminución de la demanda en lugares como Uvita, que ha afectado a los precios.

Cambios ADR en áreas populares

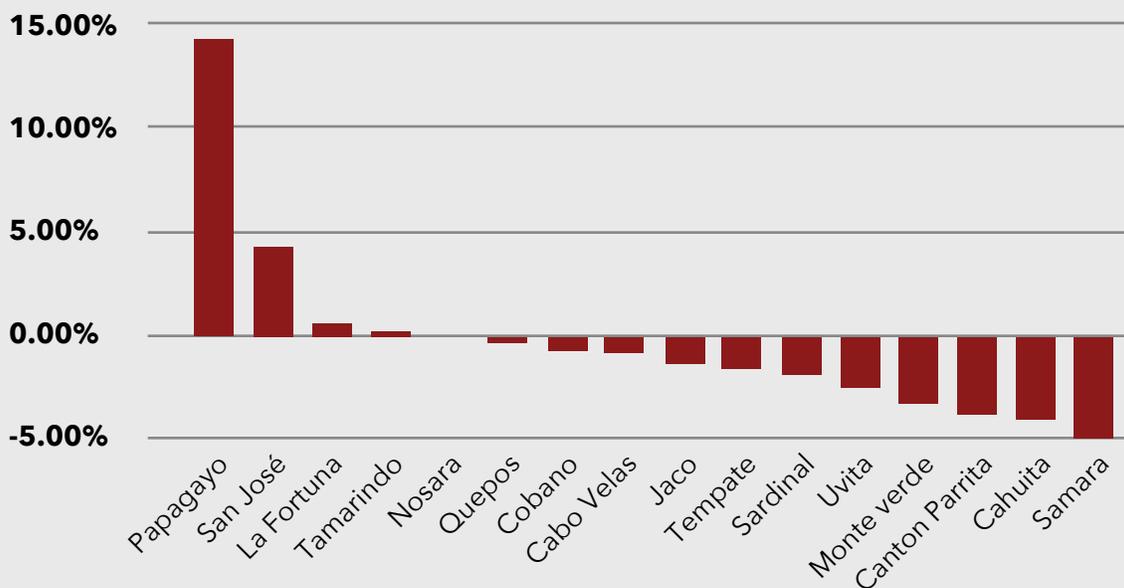


Tasas de ocupación

Al analizar la ocupación, Papagayo sobresale con un aumento del 14%, impulsado por el segmento de lujo que atrae a viajeros de alto poder adquisitivo. Esta tendencia refuerza su posicionamiento como un destino exclusivo con propiedades de alta gama. Por otro lado, San José registró un incremento del 4%, reflejando la creciente preferencia de los viajeros por extender su estadía en la ciudad, ya sea al comienzo o al final de sus viajes, debido a su proximidad al aeropuerto principal.



2023-2024 Percentage Change Occupancy



Por su parte, destinos como Samara, Uvita y Cahuita también han experimentado aumentos en la ocupación. Aunque este aumento no es inesperado, hay un fenómeno interesante en el que, a pesar de la mayor oferta de propiedades, la demanda no crece al mismo ritmo, lo que está ajustando el mercado. Aun así, aquellos propietarios que ofrecen propiedades únicas y diferenciadas continúan destacándose, y su desempeño es superior al de las propiedades más comunes.

En resumen, la relación entre el número de nuevas propiedades y la ocupación es clara: a medida que entran más propiedades al mercado, la ocupación puede disminuir debido a la saturación. Sin embargo, destinos como Uvita y Cahuita continúan siendo prometedores, aunque no se espera que mantengan el mismo ritmo de crecimiento observado entre 2023 y 2024. De hecho, la proyección de Bexon y Alexander sugiere una desaceleración en la tasa de crecimiento, aunque sin una caída drástica.

A medida que nos adentramos en 2025, será interesante observar cómo la demanda general de Costa Rica influye en estos destinos, especialmente en los menos populares, que aún tienen

espacio para crecimiento y oportunidades de inversión. Aunque las áreas principales, como Manuel Antonio, Arenal y Tamarindo, han mantenido una ocupación estable, los destinos como Uvita y Cahuita, podrían ser los que ofrezcan mayores oportunidades para los próximos años.

En cuanto a las proyecciones de ADR, La Fortuna es uno de los pocos destinos que ha registrado un aumento significativo. Las zonas con un crecimiento notable en ocupación siguen siendo las más demandadas, lo que indica que la tendencia hacia estos lugares continuará a lo largo del próximo año.

3. El mercado Inmobiliario en Costa Rica

El mercado inmobiliario en Costa Rica ha mostrado un aumento significativo en la oferta de propiedades en línea. Entre abril y diciembre de 2024, el análisis de datos de diez de los principales portales inmobiliarios del país revela un incremento del **12%** en el número de nuevas propiedades listadas para la venta. Este crecimiento indica una mayor disponibilidad en el mercado, aunque la evolución de la demanda y los precios aún está por determinarse.



En 2024, un factor clave fue la creciente adopción del MLS (Multiple Listing Service) en Costa Rica. A pesar de llevar solo dos años en funcionamiento, el número de listados en la plataforma se cuadruplicó en el último año. Sin embargo, el MLS aún representa solo una pequeña parte del total de propiedades en el país, lo que dificulta obtener conclusiones definitivas sobre el mercado en general. No obstante, su expansión refleja un progreso en la estructuración y accesibilidad de los datos inmobiliarios.

La comparación de las ventas residenciales entre 2023 y 2024 revela una disminución en la tasa de transacciones. Mientras que en 2023 se vendieron 18 de cada 100 propiedades listadas, en 2024 esta cifra se redujo a 13. Este descenso, junto con el aumento en la oferta de propiedades, sugiere un posible enfriamiento del mercado inmobiliario. Aunque la muestra aún no es lo suficientemente amplia para obtener conclusiones definitivas, la tendencia indica una posible transición hacia un mercado de compradores en 2025.

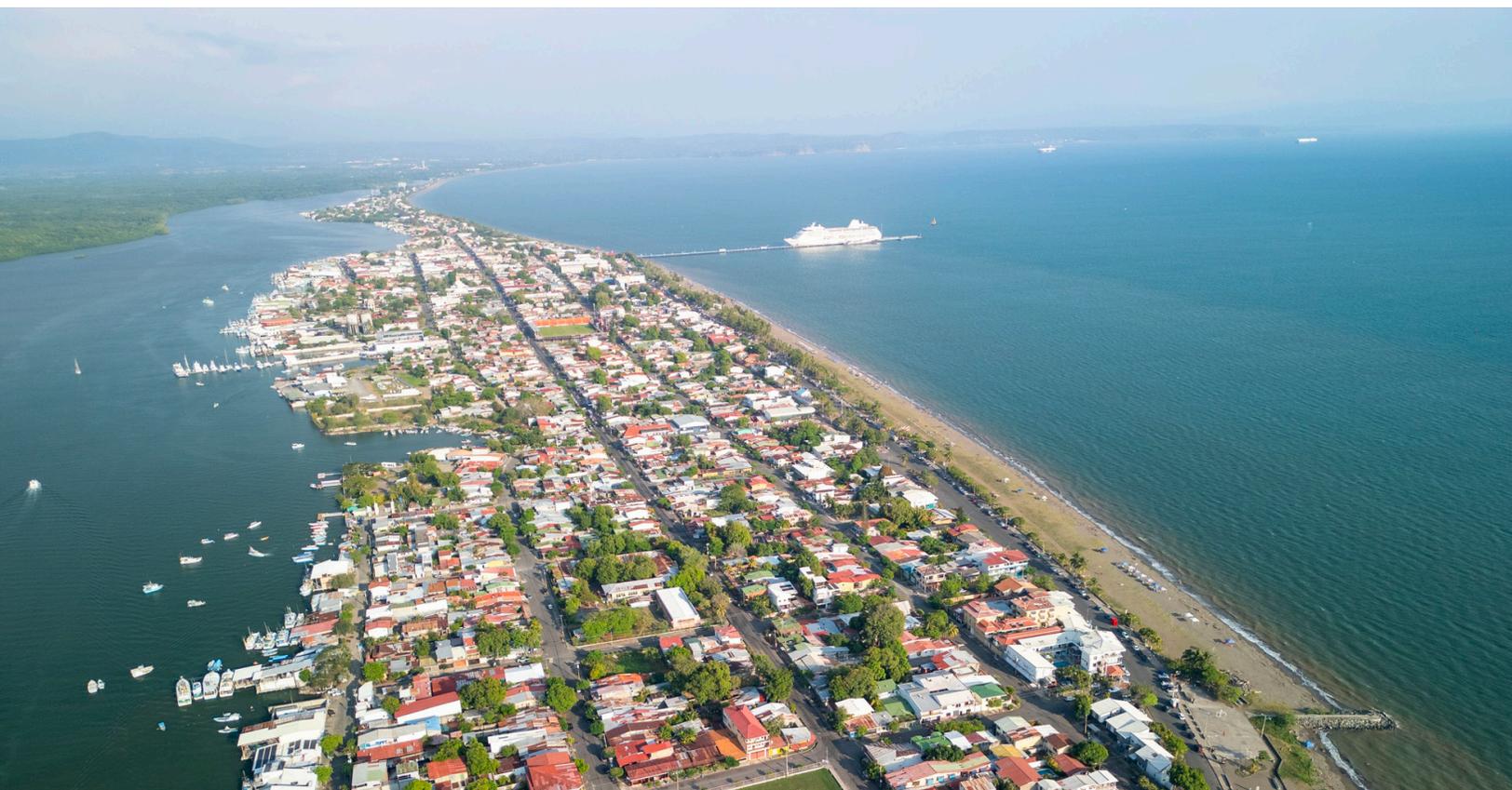
En contraste, las ventas de terrenos experimentaron un crecimiento notable, pasando del **7%** al **11%** en el mismo período. Aunque la oferta de terrenos en venta ha aumentado, la demanda también ha crecido, reflejando un interés constante en la inversión en tierra para proyectos

futuros. Si bien esta estrategia puede resultar atractiva para ciertos inversionistas, es fundamental contar con un conocimiento sólido del mercado antes de tomar decisiones.

El turismo sigue siendo un factor clave en el mercado inmobiliario. En 2024, el número de visitantes creció un **10%**; sin embargo, hacia finales del año, la tendencia mostró signos de desaceleración. Liberia continúa consolidándose como un destino estratégico, impulsando la expansión del mercado de alquileres vacacionales.

En los últimos dos años, se han sumado 5,000 nuevas propiedades anualmente al mercado de alquileres, duplicando la oferta en solo cuatro años. A pesar de este crecimiento, la ocupación ha registrado una leve caída en algunos segmentos, aunque las tarifas diarias promedio (ADR) se han mantenido estables, respaldadas por los altos precios durante el primer trimestre.

En cuanto a los precios, algunos mercados han mostrado aumentos, mientras que otros comienzan a estabilizarse. Zonas como Playa Grande y Papagayo mantienen una oferta limitada con precios en alza, mientras que en mercados como Flamingo y Potrero, donde los valores alcanzaron picos en años anteriores, se observa una ligera corrección a la baja.





Proyecciones para 2025

Para 2025, se espera que el crecimiento del turismo sea moderado. Según Google Trends, la demanda ha mostrado cierta desaceleración hacia finales de 2024, lo que podría resultar en un crecimiento nulo en términos de llegadas de turistas. Sin embargo, Liberia continuará consolidándose como un punto de entrada clave para el turismo. La incertidumbre económica y política en el primer trimestre de 2025 podría afectar el sector, con una posible disminución en la demanda en los trimestres siguientes.

En cuanto a los alquileres vacacionales, se espera que la oferta continúe en expansión, lo que podría afectar la ocupación en mercados secundarios. La creciente cantidad de propiedades disponibles sin un aumento proporcional en la demanda podría generar una reducción en la ocupación y tarifas en ciertas zonas.

En conclusión, el mercado inmobiliario en Costa Rica está experimentando cambios significativos. La oferta de propiedades en venta ha aumentado, mientras que las ventas han mostrado signos de desaceleración, lo que sugiere un posible cambio hacia un mercado de compradores en 2025.

La demanda de terrenos sigue en aumento, reflejando un interés en el desarrollo inmobiliario. Aunque algunas zonas siguen mostrando crecimiento en precios, otras comienzan a estabilizarse o disminuir. Con un mercado turístico en evolución y una oferta creciente de alquileres vacacionales, el próximo año será clave para definir la dirección del sector inmobiliario en Costa Rica.

Consideraciones Adicionales y Recomendaciones de Inversión



Enfoque en Productos Únicos:

- Es cada vez más importante crear o invertir en productos únicos, en lugar de optar por ofertas genéricas (por ejemplo, un condominio de uno o dos cuartos sin diferenciación).
- La diferenciación y la exclusividad en destinos con baja saturación de oferta son claves para obtener mejores rendimientos.



Flujo de Dinero y Valor Actual:

- No se recomienda invertir basándose únicamente en la apreciación futura (por ejemplo, esperar que una propiedad valga \$300,000 en cinco años).
- La inversión debe fundamentarse en el flujo de caja actual y en la estabilidad que el activo puede proporcionar durante su vida útil.



Mercado de Compradores en 2025:

- Se anticipa que, en 2025, el mercado inmobiliario se convertirá en un mercado de compradores, con mayor flexibilidad en la negociación de precios.
- Esta tendencia favorecerá a quienes logren identificar propiedades en destinos fundamentales con alta demanda, como La Fortuna, Monteverde, Papagayo y otros mercados clave.

Transcomer

Puesto de Bolsa de Comercio