



# El Impacto del Nearshoring en el Mercado Inmobiliario Corporativo de Costa Rica:

## Oportunidades para Inversores



## El Impacto del Nearshoring en el Mercado Inmobiliario Corporativo de Costa Rica: Oportunidades para Inversores

*En un mundo empresarial cada vez más conectado, el nearshoring ha emergido como una estrategia clave para mejorar la eficiencia operativa, reducir costos y mitigar riesgos. Esta tendencia ha generado un impacto significativo en diversos sectores, y uno de los más beneficiados ha sido el mercado inmobiliario corporativo en Costa Rica. Con una ubicación estratégica, políticas de incentivos fiscales y un ecosistema favorable para los negocios, el país ofrece un entorno ideal para que los inversores aprovechen las oportunidades transformadoras que el nearshoring presenta.*

### El Contexto Actual de Nearshoring en Costa Rica

El nearshoring, que consiste en trasladar operaciones empresariales a países cercanos para aprovechar ventajas geográficas, culturales y económicas, ha ganado tracción notablemente en América Latina. Empresas multinacionales han comenzado a reestructurar sus cadenas de suministro para acercarse a los mercados norteamericanos, y Costa Rica se ha posicionado como un atractivo destino para este modelo.

Varios factores contribuyen al auge de esta estrategia en el país. Costa Rica posee una economía abierta con tratados comerciales que facilitan las exportaciones, así como una fuerza laboral altamente preparada y bilingüe, especialmente en áreas de tecnología, logística y manufactura avanzada. Además, la creciente inversión pública y privada en infraestructura ha fomentado un entorno propicio para el desarrollo de hubs corporativos y logísticos, esenciales para el modelo de nearshoring.



### Beneficios del Nearshoring

El nearshoring genera múltiples beneficios tanto para las empresas que adoptan esta estrategia como para el país receptor. Entre las principales ventajas se encuentran:

- 1. Reducción de costos operativos:** Empresas logran disminuir gastos relacionados con logística y operación al operar dentro de zonas cercanas al mercado objetivo.
- 2. Mayor eficiencia logística:** La proximidad geográfica facilita la optimización de cadenas de suministro, reduciendo tiempos de entrega.
- 3. Disminución de riesgos globales:** En un contexto de tensiones comerciales y cadenas de suministro vulnerables, el nearshoring mitiga la dependencia de mercados lejanos.
- 4. Impacto positivo en la economía local:** Incremento de la inversión extranjera, generación de empleo y demanda de espacios corporativos.

Estas ventajas han impulsado la llegada de empresas de distintos sectores a Costa Rica, lo que a su vez crea dinámicas favorables para el mercado inmobiliario corporativo.



## Impacto en el Mercado Inmobiliario Corporativo

El auge del nearshoring ha transformado la demanda de inmuebles corporativos en Costa Rica, especialmente en **tres áreas clave**:



1.

### Parques industriales y logísticos:

Las empresas que trasladan su producción y distribución a Costa Rica buscan instalaciones modernas y eficientes. Esto ha incrementado la necesidad de espacios industriales adaptados a las demandas tecnológicas y de sostenibilidad de las empresas globales.



2.

### Espacios de oficinas premium:

Las compañías multinacionales que establecen oficinas centrales en el país requieren ubicaciones estratégicas en ciudades como San José y áreas circundantes. Esta demanda impulsa el desarrollo de edificios de oficinas sostenibles y con tecnología avanzada.



3.

### Infraestructura tecnológica:

El crecimiento de sectores como servicios compartidos, TI y manufactura avanzada ha generado interés por espacios capacitados para soportar operaciones tecnológicas, lo que incluye conectividad de alta velocidad, sistemas de seguridad y manejo eficiente de energía.

Además, la Ley de Régimen de zonas francas y otros incentivos fiscales han fomentado la instalación de empresas que buscan posicionarse estratégicamente en el mercado costarricense. Esto refuerza la valoración de propiedades inmobiliarias corporativas y genera nuevas oportunidades para los inversores.





## Comparativa: Pros y Contras de invertir en el mercado inmobiliario corporativo impulsado por el nearshoring

Aspecto	Pros	Contras
<b>Crecimiento proyectado</b>	Alta demanda sostenida por las empresas que adoptan el nearshoring.	Posible saturación de mercado en ciertos sectores.
<b>Rentabilidad</b>	Posibilidades de apreciación constante y contratos de alquiler a largo plazo con empresas globales.	Altos costos iniciales en desarrollos o activos premium.
<b>Diversificación</b>	Bajo riesgo al alinearse con la tendencia global de descentralización.	Requiere conocimiento especializado para seleccionar ubicaciones y proyectos.
<b>Accesibilidad</b>	Incentivos fiscales y nuevos modelos de inversión como bienes raíces fraccionados.	Menor liquidez comparado con inversiones bursátiles.

## Conclusión y Recomendaciones para Inversores

El nearshoring no solo está redefiniendo las dinámicas económicas y operativas a nivel global, sino que también está transformando profundamente el mercado inmobiliario corporativo en Costa Rica. Este contexto representa una oportunidad única para los inversores que buscan capitalizar en la creciente demanda de espacios industriales y corporativos, respaldados por la estabilidad económica y social que ofrece el país.

Para aprovechar estas oportunidades, los inversores deben enfocarse en proyectos alineados con los requerimientos actuales de las empresas internacionales, como la sostenibilidad, la eficiencia tecnológica y la ubicación estratégica. Colaborar con aliados como Transcomer, expertos en inversiones inmobiliarias con respaldo legal y financiero, puede marcar la diferencia al momento de identificar proyectos de alto potencial.

Con el auge del nearshoring y el papel protagónico de Costa Rica en este fenómeno, nunca ha sido un mejor momento para posicionarse en el mercado

inmobiliario corporativo. Teniendo en cuenta las ventajas y desafíos, la clave estará en tomar decisiones informadas y estratégicas, construyendo un portafolio resiliente frente a un contexto global dinámico



# Transcomer

Puesto de Bolsa de Comercio

**Inversiones tan reales  
que se pueden tocar.**