Transcomer
Puesto de Bolsa de Comercio

Costa Rica y Latam:
el repunte inmobiliario frente a la caída de tasas globales

Costa Rica y Latam: el repunte inmobiliario frente a la caída de tasas globales

En medio de un entorno macroeconómico marcado por la desaceleración de la inflación y la tendencia global a la reducción de las tasas de interés, los mercados inmobiliarios de América Latina están viviendo un nuevo ciclo de reactivación. Tras varios años de ajustes provocados por políticas monetarias restrictivas, la región se posiciona nuevamente como una alternativa sólida para los inversionistas que buscan rentabilidad, resiliencia y crecimiento patrimonial.

De acuerdo con un reciente análisis de Sura Investments, el mercado inmobiliario latinoamericano alcanzó un valor de 119,83 mil millones de dólares en 2024 y se proyecta que crezca a una tasa anual compuesta del **4,2 %,** llegando a los 173,53 mil millones de dólares en 2034. Este crecimiento estaría apalancado en tres pilares clave: la reactivación económica, el desarrollo urbano de ciudades grandes e intermedias y el fortalecimiento de la clase media.

"La reducción de las tasas de interés reduce el costo del endeudamiento y estimula tanto la financiación como la inversión en bienes raíces", explica Felipe Toro, director de Real Estate en Sura Investments. Este cambio ha comenzado a restaurar la confianza del mercado, incentivando la liquidez y reactivando la actividad transaccional en diversos segmentos inmobiliarios.

Estrategias de inversión que ganan protagonismo

Frente a la volatilidad de los mercados financieros tradicionales, las estrategias basadas en fondos inmobiliarios y mandatos especializados están cobrando fuerza, especialmente en los segmentos CORE y CORE Plus. Estas opciones ofrecen flujo de caja predecible, cobertura contra la inflación y baja volatilidad, convirtiéndose en alternativas atractivas tanto para inversionistas institucionales como individuales.

Los segmentos **CORE y CORE Plus** se refieren a categorías de inversión inmobiliaria que clasifican los activos según su nivel de riesgo, retorno esperado y estabilidad.

- **CORE** incluye propiedades de alta calidad, ubicadas en zonas estratégicas, con contratos de arrendamiento estables y bajo riesgo.
- **CORE Plus,** por su parte, involucra activos similares, pero con un potencial de valorización adicional, aunque con un nivel de riesgo moderadamente mayor.

A pesar de que en algunos países las tasas de interés siguen siendo elevadas, los expertos destacan que ya se observan signos claros de recuperación del apetito inversor en la región, impulsados por el entorno de menor inflación y mayor liquidez.

Segmentos con mayor potencial

La diversificación sectorial se ha consolidado como una estrategia clave para mitigar riesgos y maximizar retornos en el mercado inmobiliario regional. Según el análisis, tres segmentos destacan por su dinamismo actual y sus proyecciones de crecimiento:

▸ Oficinas e industrial:

En Costa Rica, ambos segmentos muestran una reactivación sostenida en el contexto postpandemia, impulsada por el aumento de la inversión extranjera directa y el desarrollo de nuevas zonas industriales y corporativas. En el caso de las oficinas, aunque la tasa de vacancia alcanzó un máximo histórico del **20%** al cierre de 2023, en 2024 se registró una absorción neta positiva de más de 60.000 m², reflejando señales claras de recuperación, especialmente en San José y Heredia.

Por su parte, el segmento industrial ha evidenciado una sólida expansión: la tasa de disponibilidad cayó del **8%** en 2020 al **4,5%** en 2024, con una absorción neta superior a los 130.000 m². Esta demanda está siendo impulsada principalmente por empresas del sector logístico y tecnológico. Estos indicadores consolidan a Costa Rica como un mercado atractivo para inversiones inmobiliarias de bajo riesgo y alto potencial.

▸ Comercial:

Se anticipa un repunte sostenido en este segmento, apalancado en el crecimiento del consumo interno y un inventario que se ha mantenido relativamente estable. Esta dinámica genera un entorno favorable para la valorización de activos comerciales y una posible compresión en la tasa de capitalización, reflejando un incremento en la demanda y mejores condiciones para los inversionistas.

El mercado comercial costarricense ha demostrado ser uno de los más resilientes y dinámicos de la región. Entre 2017 y 2020, la tasa de disponibilidad aumentó del **8%** al **13,6%,** como resultado de factores económicos, cambios en los patrones de consumo y el comportamiento natural del ciclo inmobiliario. No obstante, el repunte del consumo ha sido clave para revertir esta tendencia: en 2024, la disponibilidad se redujo a un **6,7%,** impulsada por una fuerte demanda en ubicaciones estratégicas.

A pesar del buen desempeño, el ritmo de desarrollo de nuevo inventario se ha desacelerado significativamente: mientras que entre 2015 y 2018 se promediaban 94.000 m² anuales, entre 2020 y 2023 este valor bajó a 25.000 m². Esta disminución refleja un enfoque más estratégico por parte de los desarrolladores y propietarios, quienes ahora priorizan proyectos con fundamentos sólidos, una mezcla comercial adaptada al público objetivo y experiencias diferenciadoras para el consumidor.

El cambio de enfoque ha dado resultados: desde 2021, las cifras de demanda neta y bruta muestran una tendencia ascendente, recuperando terreno tras los indicadores negativos de 2019 y 2020. Actualmente, se construyen cerca de 33.000 m² de inventario comercial, con un nivel de precolocación superior al **75%.** De mantenerse esta dinámica, se espera que la vacancia comercial del país alcance mínimos históricos hacia el cierre de 2024.

Resiliencia estructural del sector

Uno de los mayores atractivos del mercado inmobiliario ha sido, históricamente, su capacidad para resistir ciclos económicos adversos. Esta resiliencia estructural se ha evidenciado con fuerza durante los últimos años, marcados por alzas sostenidas en la inflación, políticas monetarias restrictivas y un entorno global de alta incertidumbre. A diferencia de otros sectores más sensibles a la volatilidad, el inmobiliario ha logrado mantener niveles estables de rentabilidad gracias a su naturaleza tangible, su capacidad de generar flujos de caja constantes y su valor como activo refugio.

En América Latina, esta resiliencia se ha visto reforzada por factores estructurales como el crecimiento sostenido de la población urbana, el déficit habitacional aún no resuelto en muchos países y la consolidación de una clase media con mayor poder adquisitivo. Todo esto ha permitido que la demanda por bienes raíces, tanto residenciales como comerciales e industriales, se mantenga activa incluso en contextos desafiantes. Asimismo, la dolarización parcial de muchas inversiones ha servido como amortiguador frente a las fluctuaciones monetarias locales. En este contexto, el sector inmobiliario sigue siendo percibido por inversionistas institucionales e individuales como una herramienta efectiva para preservar el valor del capital y diversificar portafolios con una exposición controlada al riesgo.

Mirada estratégica hacia 2025 y más allá

De cara al 2025, los inversionistas inmobiliarios se enfrentan a un panorama de mayores oportunidades, pero también de decisiones más complejas. En este nuevo ciclo económico, la estrategia de inversión ya no se limita a adquirir activos y esperar su valorización. Ahora, se requiere una lectura precisa de las condiciones macroeconómicas —como las tasas de interés, las políticas de financiamiento, los marcos regulatorios y las tendencias demográficas— para diseñar portafolios que equilibren rentabilidad y sostenibilidad.

La sofisticación del ecosistema inmobiliario es un reflejo del nivel de madurez que ha alcanzado el sector en América Latina. Fondos inmobiliarios, fideicomisos, desarrollos comerciales integrados, parques industriales y plataformas de inversión fraccionada forman parte del nuevo menú de opciones disponibles. Estas alternativas permiten a los inversionistas diversificar su exposición, ajustar sus horizontes de retorno y participar en segmentos con distintos perfiles de riesgo.

Además, las nuevas tecnologías —como el análisis de datos geoespaciales, la inteligencia artificial aplicada a la gestión de activos y las plataformas digitales de inversión— están facilitando el acceso y la toma de decisiones informadas. Todo esto ocurre en un momento en el que varios países de la región muestran señales de estabilidad económica y reformas que favorecen la inversión privada. En consecuencia, América Latina se consolida como una región con alto potencial para atraer capital de largo plazo, especialmente en ciudades intermedias que combinan crecimiento urbano, baja competencia y costos competitivos.

En este nuevo ciclo de mayor liquidez global y reactivación regional, los activos inmobiliarios de Costa Rica se posicionan como una opción estratégica para quienes buscan proteger y hacer crecer su capital en el mediano y largo plazo.

Transcomer

Puesto de Bolsa de Comercio

Inversiones tan reales que se pueden tocar.

www.transcomer.com