



Septiembre

# Conexión Transcomer



Pag.  
**3**

¿Qué pasa en el mundo?

Pag.  
**4**

Dividenz Expande Sus Operaciones a México para Facilitar Inversiones Inmobiliarias en Estados Unidos

Pag.  
**5**

Incrementa la Compra de Inmuebles por Parte de Colombianos en el Exterior para Generar Patrimonio

Pag.  
**7**

¿Qué pasa en Costa Rica?

Pag.  
**9**

Mercado de Oficinas en Costa Rica 2024: Tendencias y Perspectivas Clave

Pag.  
**11**

Costa Rica se perfila como el próximo destino clave en inversión inmobiliaria

## ¿Qué pasa en el mundo?

### El Mercado Inmobiliario de Lujo en Londres Atrae a Compradores Estadounidenses

*En la primera mitad de 2024, la proporción de compradores estadounidenses en el mercado de viviendas de lujo de Londres creció al 6,1%, frente al 3,3% a finales de 2023. Este aumento ha sido crucial para el mercado londinense, que ha enfrentado una caída en transacciones de lujo debido a mayores impuestos sobre los ricos.*

Un ejemplo destacado es la venta de una mansión de 32 millones de libras (US\$42 millones) en Notting Hill a un comprador estadounidense. Jo Eccles, director de Eccord Ltd., señala que estos compradores ahora actúan con mayor rapidez debido a factores como la delincuencia armada en EE.UU. y la fortaleza del dólar.

Según LonRes, EE.UU. es la principal fuente de demanda internacional en Londres este verano. Knight Frank reporta que esta es la segunda mayor alza interanual en 12 años, impulsada por la debilidad de la libra frente al dólar y la posibilidad de obtener un valor significativo en el mercado londinense.

Trevor Abrahamsohn, de la inmobiliaria Glentree, menciona que Londres sigue siendo un refugio atractivo para inversores adinerados durante tiempos de incertidumbre. "Estamos atendiendo consultas de hasta 100 millones de libras para propiedades 'trofeo' en Londres", afirma.

Charles McDowell, agente especializado en mansiones de lujo, observa que algunos estadounidenses consideran mudarse por la incertidumbre política en EE.UU., incluidas las próximas elecciones presidenciales. Durante el mandato de Donald Trump, la compra de propiedades de más de 15 millones de libras por estadounidenses en Londres aumentó un 20%. Ante la posibilidad de su regreso, se espera un patrón similar.

A pesar de los desafíos del mercado, como los altos tipos de interés y preocupaciones fiscales,

los compradores estadounidenses siguen siendo clave. Las agencias inmobiliarias en el Reino Unido han intensificado su marketing en EE.UU., atrayendo a inversores en busca de refugios seguros.

La creciente presencia de estadounidenses en el mercado de lujo de Londres subraya el atractivo persistente de la ciudad y las preocupaciones de los inversores ante la volatilidad política y económica en EE.UU.





## Dividenz Expande Sus Operaciones a México para Facilitar Inversiones Inmobiliarias en Estados Unidos

*Dividenz, una plataforma líder en inversiones inmobiliarias anuncia la apertura de sus nuevas oficinas en la Ciudad de México, marcando un hito en su expansión hacia el mercado latinoamericano.*

Esta expansión responde a la creciente demanda de inversores mexicanos que buscan diversificar y aumentar su capital mediante activos inmobiliarios en Estados Unidos. Dividenz ha captado la atención de aquellos interesados en opciones seguras y rentables dentro del robusto mercado estadounidense, conocido por su estabilidad y potencial de crecimiento.

Desde que Dividenz se estableció en México en 2022, ha ganado popularidad entre quienes buscan acceder a oportunidades inmobiliarias que antes estaban reservadas para grandes inversionistas o empresas. La decisión de abrir una oficina en la Ciudad de México subraya el compromiso de la empresa con el mercado latinoamericano y refleja el creciente interés de los inversores mexicanos, que han convertido a México en el líder de la región en el mercado inmobiliario estadounidense.

Dividenz se especializa en ofrecer acceso a inversiones en bienes raíces en Estados Unidos, abarcando desde grandes edificios residenciales ya construidos y alquilados, hasta complejos industriales en mercados estratégicos.

La compañía gestiona todo el proceso de manera remota, garantizando una experiencia fluida y sin complicaciones para sus usuarios.

Mariza Alvarado, directora comercial para México, América Central y el Caribe, explicó: "Nos enfocamos en propiedades multifamiliares e industriales ya construidas y alquiladas, lo que permite a los inversores obtener ingresos en dólares desde el primer día, sin preocuparse por la construcción o alquiler de las propiedades. Nuestra estrategia incluye el mantenimiento y mejora de las propiedades hasta su venta, distribuyendo las ganancias entre los inversores."

Dividenz ofrece dos productos de inversión adaptados a diferentes necesidades:



**Dividenz Deals:** Requiere una inversión mínima de \$30,000 dólares, con un rendimiento anual promedio de 14.25% en dólares. Este producto está orientado a propiedades industriales y multifamiliares ya construidas y alquiladas en los mercados más atractivos de EE.UU., generando ingresos mensuales constantes.



**Dividenz Cash:** Un fondo de tasa fija en dólares que ofrece distribuciones semanales con una tasa promocional anual del 9.50% por 9 meses para primeras inversiones de hasta \$15,000 dólares. Con una inversión mínima de \$2,000 dólares, este fondo permite retirar el dinero en un plazo de 48 horas hábiles, proporcionando ganancias semanales en dólares.

La diversificación geográfica y sectorial de Dividenz permite a los inversores acceder a un mercado inmobiliario rentable y respaldado por la solidez de la economía estadounidense. La empresa asegura un alto nivel de transparencia y cumplimiento normativo, ofreciendo oportunidades únicas en estados como Florida, California, Texas y Nueva York.

Con la apertura de sus oficinas en Ciudad de México, Dividenz reafirma su compromiso de ser un socio estratégico para los inversores latinoamericanos, facilitando un camino seguro y rentable para la expansión y diversificación de sus inversiones en bienes raíces en Estados Unidos.

---

Fuente: Infobae.

## **Incrementa la Compra de Inmuebles por Parte de Colombianos en el Exterior para Generar Patrimonio**

*Un reciente estudio de Ciencuadras, una plataforma digital líder en la compra, venta y arriendo de inmuebles en Colombia, revela el creciente interés entre los colombianos residentes en el exterior por la compra de inmuebles en su país natal. Según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), al menos cinco millones de personas nacidas en Colombia residen actualmente en el extranjero.*

Entre las principales razones para adquirir propiedades en Colombia, el 70% de los colombianos en el exterior lo hace como una inversión, enfocándose en modelos de rentas cortas, arriendo y valorización. El restante 30% compra inmuebles para generar un patrimonio, adquirir una vivienda familiar o como parte de un plan de retiro o jubilación.

Este comportamiento ha impulsado la inversión inmobiliaria en Colombia, posicionando al país como un mercado en crecimiento. Estados Unidos se destaca como el principal origen de interés, con un 31% de los compradores potenciales. Los colombianos en España y México también muestran un alto interés, con un

12% y un 10%, respectivamente. Chile, Venezuela y Argentina siguen en la lista con un interés del 5%, 4% y 4%, respectivamente.

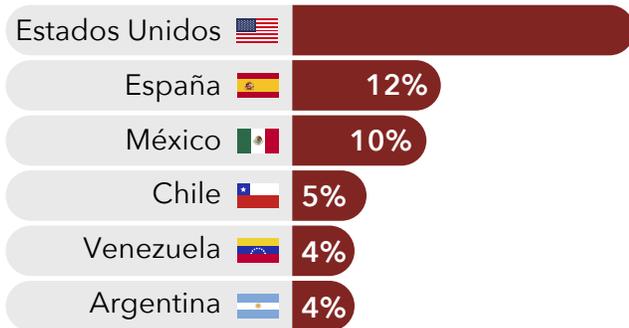
### **Preferencias de los Compradores**

Mauricio Torres Romero, gerente de Ciencuadras, señala que los compradores prefieren inmuebles con tres habitaciones, dos baños y al menos un parqueadero, y buscan propiedades en estratos tres y cuatro. En términos de ubicaciones, Bogotá lidera las preferencias con un 41% de interés, seguida por Medellín con un 14%. Cali atrae un 9% de interés, mientras que Bucaramanga, Pereira y Cartagena tienen un interés del 3% cada una.

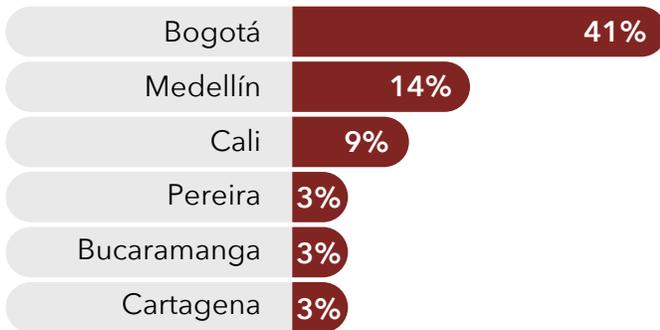




### Países desde donde se buscan inmuebles



### Ciudades preferidas para invertir desde el exterior



**Fuente Gráfico:** Ciencuadras.

El estudio del indica además que, entre enero y junio de este año, aproximadamente el 68% de los interesados en la compra de inmuebles fueron mujeres, quienes realizan sus búsquedas principalmente desde celulares, con un 51% utilizando este medio.

Ciencuadras también aclara algunos mitos sobre la compra de vivienda, como la supuesta dificultad de enviar dinero a Colombia y los gastos notariales asociados al proceso.

Este aumento en la compra de inmuebles por parte de colombianos en el exterior refleja un optimismo creciente y un interés continuo en fortalecer el patrimonio a través de inversiones en su país natal.

**Fuente:** La República.





## ¿Qué pasa en Costa Rica?

### Costa Rica Construye en Grande, pero la Vivienda Asequible Sigue Siendo un Sueño

*Costa Rica sigue construyendo más viviendas, pero la mayoría de estas no están al alcance de la mayoría de su población, según revela un reciente estudio del mercado inmobiliario. El informe muestra que el 86% de las nuevas viviendas en el país están diseñadas para el 30% de la población con mayores ingresos, lo que subraya la creciente brecha entre el precio de las viviendas y la capacidad de compra de muchas familias costarricenses.*

El parque habitacional de Costa Rica continúa expandiéndose, y aunque la edificación de viviendas se mantiene a buen ritmo, existe una clara desigualdad en la distribución de estas propiedades. En 2023, los permisos de construcción de viviendas experimentaron un leve incremento, superando los 24,500 trámites.

Sin embargo, la mayoría de estas viviendas son inaccesibles para la mayoría de la población. Los datos del estudio "Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2023", elaborado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), muestran que el 47% de los 203 proyectos en venta son verticales (apartamentos), mientras que el 53% corresponde a condominios horizontales. Los precios de estos proyectos oscilan entre \$71,000 y más de \$1 millón, cifras que distan mucho del precio considerado asequible para la clase media, que ronda los \$126,000.

### Diferencias en los precios y su distribución geográfica

Según el informe, los precios de las viviendas varían considerablemente según la región. En el caso de las viviendas verticales, el apartamento más barato se encuentra en Alajuela, con un costo de \$71,000 por 52 m<sup>2</sup>, mientras que el más caro está en Garabito, Puntarenas, con un precio de \$575,000 por 190 m<sup>2</sup>.



Para las viviendas horizontales, los precios van desde \$72,000 en San Francisco de Heredia y Guápiles hasta \$695,000 en Nicoya. Además, Guanacaste destaca como la provincia con los precios más elevados, tanto para apartamentos como para casas, seguido por el oeste de San José y algunas zonas de Puntarenas.

El estudio también revela que las viviendas asequibles representan solo el 14% de la oferta del mercado. De las viviendas analizadas, apenas el 11% tiene precios inferiores a \$100,000. Esta falta de opciones afecta principalmente a las familias de ingresos bajos y medios, quienes dependen de bonos o créditos para acceder a una vivienda digna.

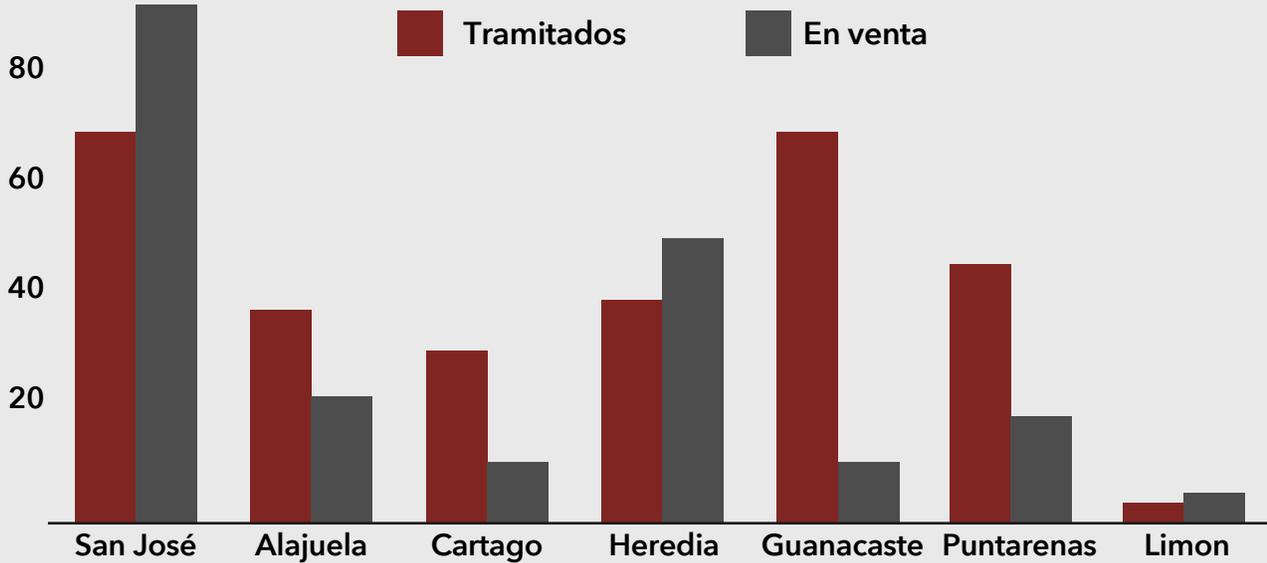
De otro lado, los desarrollos de vivienda no son uniformes en todo el país. Los sectores de San José oeste, este y sur, así como Puntarenas, concentran la mayoría de los desarrollos verticales. En contraste, Heredia, Cartago, Alajuela y San José norte muestran una clara preferencia por los condominios horizontales.

Vale destacar que San José, seguido de Heredia, es la provincia con más proyectos en venta, mientras que Guanacaste encabeza la lista de proyectos en trámite, lo que sugiere una futura concentración de desarrollos en esta región.

### **Impacto de la vivienda vacacional y la oferta para extranjeros**

Un factor adicional que afecta la disponibilidad de viviendas accesibles es el creciente enfoque en el mercado de viviendas para uso vacacional, principalmente dirigido a extranjeros o costarricenses de altos ingresos.

Según el informe, en distritos costeros como Santa Cruz, Carrillo, Garabito y Osa, más del 31% de las viviendas individuales están desocupadas. Esto sugiere que muchas de estas propiedades están destinadas a estancias cortas tipo Airbnb o como segundas viviendas, lo que reduce aún más la oferta para la población local.



San José lidera en proyectos residenciales en venta, pero Guanacaste tiene más desarrollos en camino, seguido por Alajuela, Cartago y Puntarenas.

Gráfico tomado de <https://www.elfinancierocr.com/>

## Desafíos y posibles soluciones

La falta de viviendas asequibles refleja no solo un problema económico, sino también una carencia de políticas públicas efectivas que promuevan la construcción de propiedades al alcance de la mayoría.

Las entidades gubernamentales, como el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), reconocen la necesidad de incentivos que fomenten una mayor oferta de viviendas para los estratos socioeconómicos más bajos. Además, los expertos sugieren que las restricciones en los precios también se ven influenciadas por el alto costo del suelo, la escasez de mano de obra calificada y el aumento de los costos de construcción desde la pandemia.

En conclusión, la creciente construcción de viviendas en Costa Rica no se traduce en un acceso equitativo para todos. A pesar del aumento en la oferta de viviendas, la mayoría de estas siguen fuera del alcance de gran parte de la población costarricense, perpetuando una exclusión en el acceso a una vivienda digna.

Es necesario un replanteamiento de las políticas de vivienda para cerrar esta brecha y garantizar que la construcción de nuevas viviendas responda a las necesidades reales de la mayoría de la población.

Fuente: El Financiero

## Mercado de Oficinas en Costa Rica 2024: Tendencias y Perspectivas Clave

*El mercado de oficinas en Costa Rica ha demostrado un notable dinamismo durante la primera mitad de 2024, con indicadores económicos e inmobiliarios que delinean un panorama prometedor. Este informe de Colliers International Costa Rica destaca las tendencias más importantes y proporciona un análisis detallado para el sector.*

En el primer semestre de 2024, el mercado de oficinas en Costa Rica presentó una absorción neta anual de 14,218 m<sup>2</sup>, reflejando el espacio ocupado neto tras descontar el espacio desocupado.

La absorción bruta anual, que considera el total de espacios arrendados sin importar la desocupación, alcanzó 106,107 m<sup>2</sup>. Además, la nueva oferta sumó 41,510 m<sup>2</sup>, evidenciando una continua expansión del inventario disponible.

A junio de 2024, el área arrendable en construcción alcanzó 38,640 m<sup>2</sup>, principalmente en sectores clave como San José Centro, San José Este, San José Oeste, Cartago y Heredia. Los sectores de San José Oeste y Cartago lideran con 13,315 m<sup>2</sup> y 9,000 m<sup>2</sup> en desarrollo, respectivamente.

Vale destacar que en el primer trimestre de 2024, la economía costarricense experimentó un crecimiento del 3.3% interanual, lo cual apoya la demanda de espacios de oficinas en el país. Además, Costa Rica atrajo una inversión extranjera directa de US\$3,921 millones en 2023,

consolidando su posición como un destino atractivo para los inversionistas.

### Tasa de Disponibilidad y Precios

En la Gran Área Metropolitana (GAM), la tasa de disponibilidad de oficinas se situó en el 19.44%, con un precio de lista promedio de \$18.06 por m<sup>2</sup>. La disponibilidad varía significativamente entre submercados: en Alajuela, la disponibilidad es del 17.88% con un precio promedio de \$18.66/m<sup>2</sup>; en Heredia, la disponibilidad es del 8.72% y el precio promedio es de \$17.74/m<sup>2</sup>; en Cartago, la tasa de disponibilidad es alta, alcanzando el 20.41%, con un precio de \$18.06/m<sup>2</sup>; mientras que, en San José, la disponibilidad es del 18.85% con un precio promedio de \$15.06/m<sup>2</sup>.

## Análisis por Clase de Oficinas

El mercado se clasifica en tres segmentos:



### Clase A+:

Precio de lista de \$21.88/m<sup>2</sup>, con una disponibilidad del 23.51%.



### Clase A:

Precio de lista de \$19.63/m<sup>2</sup>, con disponibilidad del 20.29%.



### Clase B:

Precio de lista de \$16.22/m<sup>2</sup>, con disponibilidad del 10.85%.

### Perspectivas y Oportunidades

Según este estudio, el mercado de oficinas en Costa Rica continúa evolucionando, impulsado en gran parte por el crecimiento económico, la IED y el desarrollo de nuevos proyectos. Aunque algunas áreas presentan alta disponibilidad, la estabilidad en los precios de lista sugiere un equilibrio saludable entre oferta y demanda.

Las proyecciones para el resto de 2024 son optimistas, con múltiples oportunidades para desarrolladores e inversionistas que buscan aprovechar el potencial del mercado costarricense. Con un entorno económico robusto y un enfoque en la expansión, Costa Rica se perfila como un mercado atractivo para la inversión en el sector de oficinas.



## Costa Rica se perfila como el próximo destino clave en inversión inmobiliaria

*El mercado norteamericano está fijando su atención en Costa Rica como el próximo gran destino para inversión en bienes raíces, comparándolo con el papel que México desempeñó en el pasado. Frank Busch, CEO de TLA Financial Services y especialista en transacciones inmobiliarias y Escrow, destacó en su reciente visita al país que Guanacaste se ha convertido en un punto focal debido a su infraestructura y atractivos turísticos.*

Busch, quien participó en el 50 aniversario de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, explicó que Costa Rica está atrayendo una significativa inversión extranjera, principalmente en Guanacaste, por su proximidad a importantes destinos turísticos como Tamarindo y Papagayo. Sin embargo, advirtió que el país debe mejorar su infraestructura para mantenerse competitivo.

Según Busch, el mercado norteamericano percibe a Costa Rica como una opción atractiva sin los problemas de seguridad asociados con otros

destinos, destacando la calidad de vida y la belleza de sus costas. Esto ha llevado a un creciente interés en el país como una alternativa segura y prometedora.

En cuanto a las prácticas de inversión, Busch enfatizó la importancia del uso de Escrow para asegurar las transacciones inmobiliarias, especialmente en el contexto de crecientes amenazas de ciberseguridad. Aseguró que, a diferencia de las prácticas anteriores que utilizaban seguros de títulos, el Escrow ofrece una mayor seguridad en la gestión de grandes sumas de dinero y en la protección contra fraudes cibernéticos.

Busch también advirtió sobre el aumento de fraudes en las transacciones inmobiliarias, un problema creciente que afecta a nivel global y que también se está viendo en Costa Rica. Recomendó una revisión continua de los protocolos de ciberseguridad para proteger las inversiones y las transacciones en el sector inmobiliario.

Esta creciente confianza en el mercado inmobiliario de Costa Rica subraya su posición emergente como un destino clave para inversores internacionales en bienes raíces.

# Transcomer

---

Puesto de Bolsa de Comercio