



**Lujo inmobiliario y
vivienda en expansión:**
dos caras del nuevo ciclo de crecimiento
en América Latina



Lujo inmobiliario y vivienda en expansión: dos caras del nuevo ciclo de crecimiento en América Latina

A pesar de los desafíos económicos globales de 2024, el sector inmobiliario ha demostrado una notable resiliencia. Mientras el mercado de lujo alcanza cifras récord, regiones como Costa Rica marcan su recuperación postpandemia con una renovada actividad constructiva orientada a la vivienda. Aunque representan extremos distintos del espectro, ambos fenómenos comparten un hilo conductor: crear valor sostenible, brindar estabilidad patrimonial y mejorar la calidad de vida.

El mercado inmobiliario de alto nivel se consolida como un activo estratégico dentro de los portafolios de inversión. De acuerdo con el Bank of America Private Bank (junio 2024), las personas de alto patrimonio destinan hasta el **32%** de sus activos a bienes raíces, lo que confirma su papel como inversión de largo plazo frente a la volatilidad de otros sectores.

Este fenómeno se ve reflejado en los datos de J.P. Morgan Private Bank (abril 2024), que reportaron un incremento del **65%** en los precios de propiedades premium entre el cuarto trimestre de 2019 y el mismo periodo de 2023 en el mundo. Este crecimiento supera el aumento del **40%** en viviendas de gama media, como apartamentos urbanos sin amenidades exclusivas o residencias en zonas tradicionales.

Home values on the rise over the past 4 years.

Source: J.P. Morgan
Private Bank, April 2024

+ 65%

Increase for luxury home prices

+ 40%

Increase for non-luxury home prices

El apetito por este tipo de activos no se limita al hemisferio norte o de los países más ricos o desarrollados. En 2024, se registraron transacciones históricas en Dubái, Florida, San Juan y Nueva Zelanda, con cifras que oscilan entre los US\$13,4 millones y US\$65,5 millones. En EE. UU., destacaron operaciones como la venta de una mansión en San Francisco por US\$32 millones y la icónica Hitchcock Estate en Nueva York, adquirida por US\$65 millones.

Uno de los motores clave de este dinamismo es la baja dependencia del financiamiento bancario.

Según Sotheby's International Realty, el 50% de las operaciones globales en este segmento se realizan sin crédito, lo que blinda al sector ante las alzas en las tasas de interés y le otorga una solidez poco común en otros mercados.

Este contexto se ve reforzado por condiciones macroeconómicas estables. Con una inflación contenida en 2,4% en EE. UU. (septiembre de 2024, Bureau of Labor Statistics) y expectativas de crecimiento del S&P 500 del 10% para este año (UBS), el entorno favorece aún más la inversión inmobiliaria de lujo.



Costa Rica acelera su recuperación con un boom de vivienda

Mientras tanto, en América Latina, Costa Rica representa un caso paradigmático de cómo la región está reactivando su mercado residencial. Según un artículo publicado en El Financiero, el 2024 marcó un hito para el sector construcción en Costa Rica, consolidando su recuperación tras la pandemia con más de 10,9 millones de metros cuadrados tramitados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

De esta cifra, alrededor de un tercio corresponde a proyectos habitacionales, evidenciando una creciente demanda por soluciones de vivienda, aunque muchas de ellas siguen estando fuera del alcance de una gran parte de la población. Sin embargo, el dinamismo del sector se hace más evidente en ciertos cantones y distritos de la Gran Área Metropolitana (GAM), que se están posicionando como polos de inversión tanto para desarrollos verticales como horizontales.

En cuanto a vivienda vertical, el auge de torres de apartamentos está redefiniendo el paisaje urbano de San José y sus alrededores. Zonas tradicionalmente consolidadas como Sabana, Zapote y Curridabat se consolidan como epicentros del desarrollo vertical, impulsadas por su alta demanda, buena conectividad y la existencia de permisos previamente aprobados.

RC Inmobiliaria proyecta un fuerte crecimiento en estas zonas durante los próximos tres a cinco años, mientras que desarrolladoras como Core reconocen también a Nunciatura, Escalante y Pinares como áreas clave gracias a su entorno de servicios y amenidades.

Citizen, desarrolladora de proyectos como Bob Escalante y residencias en Sabana Norte, también ve en San José un foco de oportunidades, aunque señala que mantener este atractivo dependerá de decisiones municipales, como la posible eliminación de beneficios fiscales para construcciones en altura.

Desde una perspectiva más amplia, el Centro de Estudios Financieros e Inmobiliarios (CENFI) identifica diez cantones de cuatro provincias como los más prometedores para proyectos

verticales: el cantón central de San José, Escazú, Goicoechea, Curridabat, Montes de Oca, Alajuela (especialmente La Guácima, San Rafael y Barrio San José), La Unión (Cartago), y Belén (Heredia). Según la entidad, estos desarrollos tenderán a tener valores superiores a los \$175,000, con Goicoechea y Cartago como excepciones de mayor accesibilidad.





Por su parte, la vivienda horizontal enfrenta retos distintos. Aunque sigue habiendo construcción dentro de la GAM, la disponibilidad de terrenos comienza a limitar las posibilidades. No obstante, cantones como Moravia, Heredia, Tres Ríos, Lindora y Desamparados captan el interés de empresas como Novogar.

Desamparados, en particular, se perfila como una de las zonas con mayor crecimiento habitacional, gracias a su cercanía con la capital y acceso a servicios básicos. En paralelo, el oeste del Valle Central –con cantones como Grecia y Naranjo– está viviendo una transformación residencial impulsada por el desarrollo de parques empresariales y zonas francas.

El CENFI también identifica 13 cantones con potencial para desarrollos horizontales, tanto de alto costo (Santa Ana, Curridabat, Alajuela –La Garita, Turrúcares y Tambor–, Atenas, La Unión, Heredia y Santo Domingo) como de precios más bajos (Desamparados, Paraíso, El Guarco, San Rafael y Santa Bárbara).

Según su análisis, el acceso a terrenos disponibles será clave para determinar la viabilidad de estos desarrollos, aunque se advierte que cantones como Curridabat y La Unión podrían enfrentar escasez de suelo más rápidamente. Cartago, por su parte, destaca como un futuro epicentro de desarrollo industrial y comercial, lo que ampliará sus oportunidades laborales y su atractivo para los desarrolladores, con precios proyectados entre los \$120.000 y \$140.000.

Tendencias globales: el lujo que redefine el mercado

Mientras Costa Rica consolida su reactivación como destino residencial, el panorama global ofrece claves sobre el futuro del sector. En EE. UU., por ejemplo, la tendencia apunta hacia propiedades nuevas, personalizadas y centradas en el bienestar.

La firma Deloitte proyecta un crecimiento del 4,8% en precios de vivienda para 2024 y una desaceleración moderada al 2,9% en 2025, antes de un nuevo impulso hacia 2026. En el sector de lujo, donde la escasez de oferta mantiene alta la demanda, los precios seguirán en ascenso.

La expansión de Sotheby's International Realty hacia mercados emergentes como Anguila y Polonia ilustra la estrategia del sector para captar nuevas oportunidades globales y brindar experiencias exclusivas.

El auge de las viviendas nuevas

La construcción de viviendas nuevas también muestra señales de fortaleza, sobre todo en el segmento premium. Según ING Financial Services (abril 2024), las viviendas recién construidas representan hoy el 16% de las ventas totales en EE. UU., frente al 12% antes de la pandemia. Sin embargo, la oferta sigue por debajo de la demanda: se proyecta la venta de 670.000 nuevas viviendas en 2024, una cifra que no refleja el crecimiento



poblacional del país (de 250 millones a 340 millones desde 1990).

Los compradores de alto nivel prefieren propiedades nuevas para evitar renovaciones y adaptarlas a sus estilos de vida. Según Tim Salm, vicepresidente senior de ventas en Jameson Sotheby's International Realty (Chicago), ha habido un cambio de enfoque: *"Muchos desarrolladores prefieren alquilar unidades de lujo en lugar de venderlas, debido al alto costo del financiamiento"*.

Las residencias hechas a medida en zonas urbanas o de descanso como Lake Geneva o North Shore han cobrado gran popularidad, combinando funcionalidad y lujo. *"Muchas personas buscan equilibrar el estilo de vida urbano con una segunda residencia vacacional. Incluso estamos viendo jóvenes con herencias o padres que desean ayudarles a construir patrimonio"*, agrega Salm.

Según expertos como White, el futuro del lujo inmobiliario apunta a diseños innovadores, espacios amplios, sostenibilidad y privacidad, con un crecimiento de las residencias de marca, que integran bienes raíces y servicios exclusivos. Un ejemplo es el proyecto 111 West 57th Street en Nueva York, que incluye el primer campo de pádel residencial en Manhattan.

En Napa Valley, a pesar de estrictas normativas locales, se han desarrollado viviendas enfocadas en el bienestar y las experiencias multigeneracionales, como las Vineyard Homes en Stanly Ranch Auberge Resorts Collection. *"Hay más inventario disponible y nuevas opciones ultra lujosas están atrayendo a compradores que antes no encontraban propiedades acordes a sus expectativas"*, señala Hillary Ryan, asesora global de Sotheby's en St. Helena.

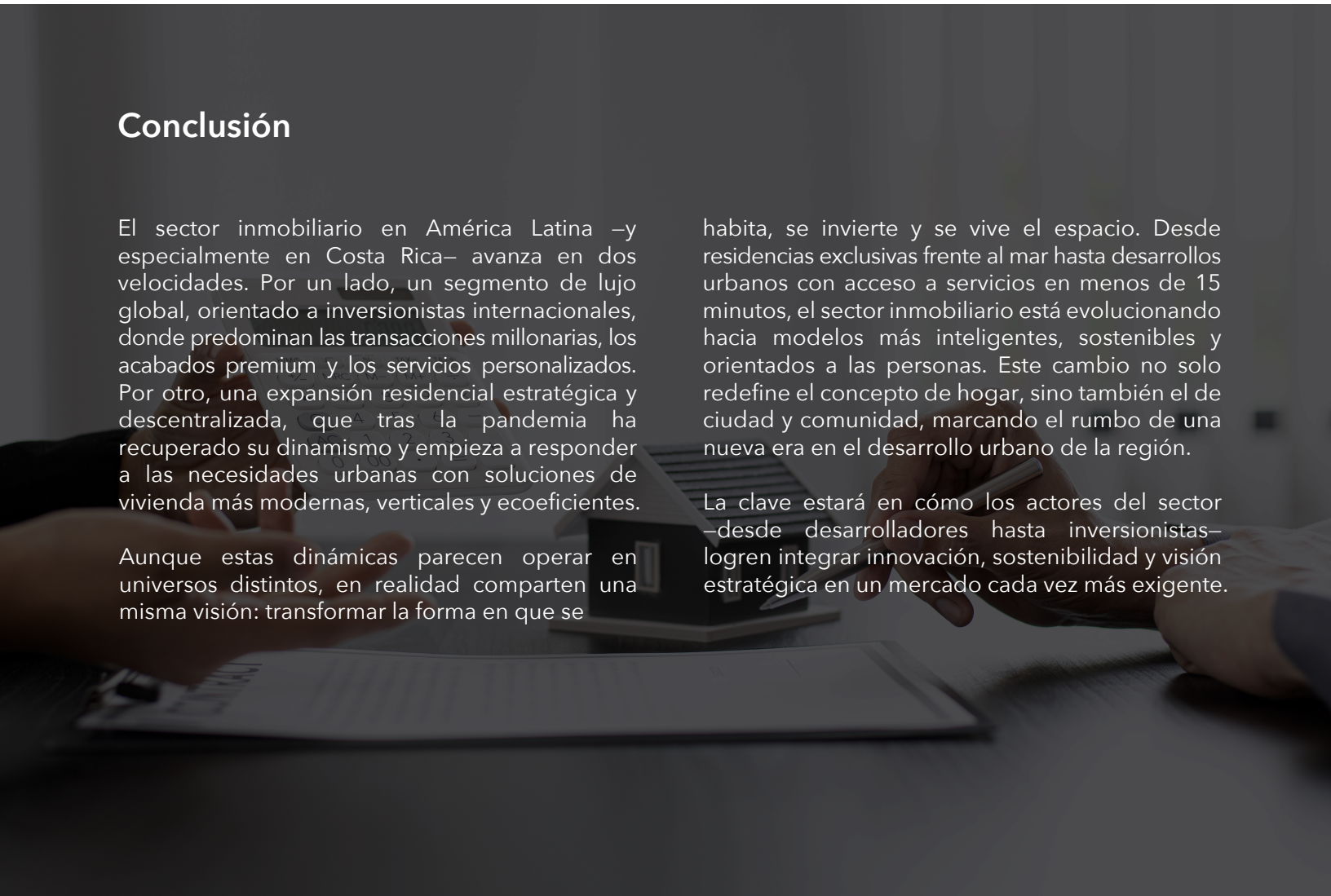
Conclusión

El sector inmobiliario en América Latina –y especialmente en Costa Rica– avanza en dos velocidades. Por un lado, un segmento de lujo global, orientado a inversionistas internacionales, donde predominan las transacciones millonarias, los acabados premium y los servicios personalizados. Por otro, una expansión residencial estratégica y descentralizada, que tras la pandemia ha recuperado su dinamismo y empieza a responder a las necesidades urbanas con soluciones de vivienda más modernas, verticales y ecoeficientes.

Aunque estas dinámicas parecen operar en universos distintos, en realidad comparten una misma visión: transformar la forma en que se

habita, se invierte y se vive el espacio. Desde residencias exclusivas frente al mar hasta desarrollos urbanos con acceso a servicios en menos de 15 minutos, el sector inmobiliario está evolucionando hacia modelos más inteligentes, sostenibles y orientados a las personas. Este cambio no solo redefine el concepto de hogar, sino también el de ciudad y comunidad, marcando el rumbo de una nueva era en el desarrollo urbano de la región.

La clave estará en cómo los actores del sector –desde desarrolladores hasta inversionistas– logren integrar innovación, sostenibilidad y visión estratégica en un mercado cada vez más exigente.



Transcomer

Puesto de Bolsa de Comercio