



De unos pocos a muchos:

¿cómo se democratizó la participación en inversiones inmobiliarias en Costa Rica?



De unos pocos a muchos: ¿cómo se democratizó la participación en inversiones inmobiliarias en Costa Rica?

En las últimas décadas, Costa Rica se ha posicionado como uno de los destinos más atractivos para la inversión inmobiliaria en América Latina. Su estabilidad política, el crecimiento sostenido de la economía y la riqueza de su entorno natural han impulsado un mercado con gran potencial para inversionistas locales y extranjeros.



Durante mucho tiempo, sin embargo, acceder a este sector fue un privilegio reservado a grandes capitales, familias con patrimonio consolidado o empresas con suficiente músculo financiero para adquirir propiedades completas. Hoy ese escenario cambió: la posibilidad de participar en inversiones inmobiliarias se ha expandido gracias a la innovación, a nuevas formas de estructurar proyectos y a un mercado cada vez más abierto al capital en distintos niveles.

Esta evolución no solo democratiza el acceso, también ofrece a los inversionistas oportunidades de diversificación, retornos atractivos y exposición a sectores en crecimiento como el turismo, el comercio, la industria y el desarrollo urbano fuera del Gran Área Metropolitana (GAM).

En este artículo exploraremos cinco escenarios que ilustran cómo, más allá de los grandes jugadores, hoy muchas más personas pueden participar en el desarrollo inmobiliario de Costa Rica.

1. El escenario tradicional: exclusividad y gran capital

Históricamente, ingresar al mercado inmobiliario en Costa Rica significaba comprar propiedades completas –casas, lotes o edificios–, lo que requería altos montos de inversión, concentraba el riesgo

en un solo activo y dejaba en manos del inversionista la gestión de la operación, la vacancia y el mantenimiento. Estas barreras de entrada hacían que la participación estuviera prácticamente reservada a grandes patrimonios o empresas con experiencia y capacidad financiera.

Hoy, sin embargo, el panorama es distinto. La evolución de los modelos de participación inmobiliaria ha permitido que cada vez más personas puedan acceder a este mercado, diversificar sus recursos y beneficiarse de activos de alto valor sin necesidad de adquirir una propiedad completa ni asumir toda la carga operativa.

Modelos como las participaciones en derechos inmobiliarios, han transformado la dinámica del mercado inmobiliario en Costa Rica. Hoy es posible participar con montos muy accesibles, diversificar el portafolio y reducir riesgos, sin necesidad de asumir la gestión operativa de los inmuebles. Lo que antes estaba reservado para grandes patrimonios, ahora está al alcance de muchos más inversionistas: antes se necesitaban alrededor de ₡200.000.000 (≈ US\$200.000) para entrar en un proyecto, mientras que hoy es posible hacerlo desde tan solo ₡53.000 (≈ US\$100) al mes.



2. Auge de la inversión extranjera directa (IED)

Un indicador clave del dinamismo económico y de la creciente apertura para participar en el sector inmobiliario es la inversión extranjera directa (IED).

- En 2023, Costa Rica alcanzó un récord histórico de US\$ 3.921 millones, con un crecimiento del 24 % frente a 2022; de ese total, cerca del 7 % se destinó al sector inmobiliario.
- En 2024, la cifra volvió a superar las expectativas con US\$ 4.322 millones, un 14 % más que el año anterior, de los cuales el 6,8 % correspondió a bienes raíces.

Además, según datos del Banco Central, PROCOMER y CINDE, el país registró 34 proyectos nuevos de inversión y 81 de reinversión solo en 2023. Este flujo constante genera demanda por construcciones y espacios industriales, logísticos, de oficinas y comerciales.

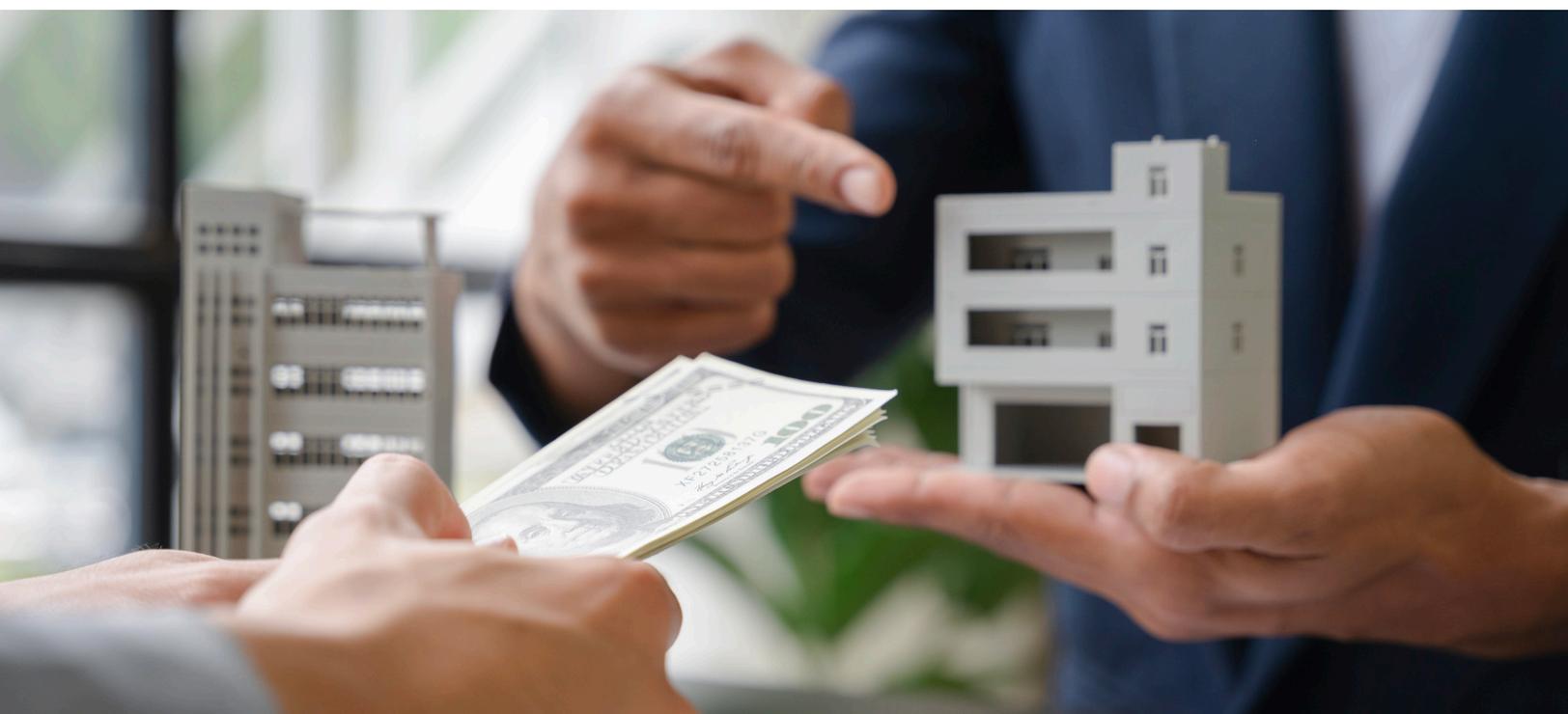
Recientemente, el Greenfield FDI Performance Index de fDi Intelligence colocó a Costa Rica en el tercer lugar a nivel global y primero en América Latina en rendimiento de atracción de inversión extranjera, con un puntaje de 6,2.

Aunque el indicador reflejó una caída interanual de 1,85 puntos, Costa Rica sigue siendo la referencia regional: muy por encima de El Salvador (2,7), Colombia (2,1) y Perú (1,6).

El informe resalta que el país “continuó siendo el mejor FDI performer en 2024” dentro de la región, pero advierte sobre dos vulnerabilidades principales:

- Aranceles de EE. UU., que han puesto en cuestión la sostenibilidad del liderazgo costarricense.
- Apreciación del colón, que se fortaleció un 12 % durante 2023, lo cual erosiona la competitividad de las exportaciones y encarece los costos de sectores intensivos en comercio exterior. El Banco Mundial coincide en que este fenómeno empieza a debilitar el aporte del sector externo al crecimiento económico.

Estas cifras confirman que el sector inmobiliario ha dejado de ser un espacio reservado únicamente para grandes corporaciones o patrimonios familiares, convirtiéndose en una alternativa accesible a distintos perfiles de inversionistas que buscan diversificación y retornos competitivos en la región.





3. Costa Rica: un mercado inmobiliario prometedor y dinámico

El informe "Panorama Inmobiliario Costa Rica 2025-2026" de Cushman & Wakefield | AB Advisory describe al país como un mercado en transformación y sofisticación, con perspectivas prometedoras para los próximos años.

- **Sector industrial y logístico:** ha sido el más dinámico en los últimos cinco años, clave en las cadenas globales de valor. El inventario anual pasó de 93.000 m² (antes de 2020) a 175.000 m² en 2022-2023, y actualmente se construyen más de 300.000 m² para los próximos 18 meses, con más del 70 % en modalidad build-to-suit.

- **Oficinas corporativas:** viven un proceso de transformación hacia modelos híbridos. En 30 meses se entregaron más de 150.000 m² de inventario nuevo, con 37.000 m² adicionales en construcción.
- **Comercio:** la recuperación del consumo elevó la demanda de espacios, reduciendo la disponibilidad al 6,7 %. Hoy se desarrollan cerca de 33.000 m² de inventario comercial en el GAM.

Daniel Álvarez, CEO de Cushman & Wakefield | AB Advisory, resume el panorama: *"los fundamentos que mueven estos mercados –IED, reinversión, empleo y consumo– reportan estadísticas saludables, lo que abre escenarios prometedores y dinámicos para el sector inmobiliario costarricense"*.

Beneficios de esta apertura para los inversionistas

Oportunidad	Beneficio clave
Diversificación	Permite distribuir el capital en múltiples proyectos o zonas (oficinas, turismo, industria, comercio, proyectos fuera del GAM).
Menores barreras de entrada	Ya no se requieren cientos de miles de dólares; existen mecanismos de acceso para inversionistas de ingresos medios.
Potencial de retorno y plusvalía	Desarrollo urbano, avance de obra y demanda creciente generan valorización.
Transparencia e información	Plataformas y vehículos regulados ofrecen datos claros, proyecciones y reportes periódicos.

4. Retos y consideraciones actuales

A pesar de los avances, existen desafíos que los inversionistas deben considerar:

- **Regulación pendiente:** el marco normativo costarricense en materia inmobiliaria aún presenta vacíos que pueden generar incertidumbre jurídica en ciertos esquemas de participación.
- **Liquidez limitada:** aunque las nuevas modalidades permiten entradas con montos

más bajos, la facilidad de salida sigue siendo un reto en ausencia de un mercado secundario consolidado.

- **Concentración de riesgo:** factores como ubicación, tipo de activo y demanda continúan siendo determinantes para la rentabilidad y sostenibilidad de la inversión.

En este sentido, la democratización abre oportunidades, pero también exige diligencia, análisis estratégico y una gestión cuidadosa del riesgo por parte de los inversionistas.



De unos pocos a muchos:
¿cómo se democratizó la participación en
inversiones inmobiliarias en Costa Rica?

 www.transcomer.com

5. El rol de un puesto de bolsa como Transcomer

En este contexto, un puesto de bolsa como Transcomer puede ser un aliado clave para los inversionistas que incursionan en activos alternativos:

- **Asesoría especializada:** análisis de promotores, ubicación, viabilidad financiera y estructura legal.
- **Formalización y seguridad jurídica:** contratos y registros adecuados que cumplan la normativa local.
- **Transparencia y seguimiento:** reportes periódicos sobre el avance y desempeño de los proyectos.

Transcomer se posiciona como un puente entre la innovación financiera y la solidez regulada del mercado bursátil, aportando credibilidad y confianza en un segmento en pleno proceso de maduración.

Costa Rica atraviesa un momento decisivo: su mercado inmobiliario no solo ha crecido, sino que ha alcanzado un nivel de sofisticación y dinamismo que lo coloca entre los más atractivos de la región. La combinación de inversión extranjera directa en niveles récord, reinversión constante, recuperación del consumo y diversificación de activos ha creado un entorno fértil para que este sector siga expandiéndose en los próximos años.

Lo que antes era un terreno reservado a grandes capitales y patrimonios consolidados, hoy se abre a nuevos perfiles de inversionistas que, con montos más accesibles y mecanismos innovadores de participación, pueden incorporarse en proyectos de alto valor estratégico. Este cambio no solo democratiza el acceso, sino que también fortalece el desarrollo económico del país, generando empleo, infraestructura y encadenamientos productivos que impactan positivamente en distintas regiones.

Invertir no solo como un movimiento financiero, sino como una forma de "ser parte del desarrollo económico y social de Costa Rica".

Así, el mercado inmobiliario costarricense se consolida como una plataforma de crecimiento y transformación compartida: un espacio en el que tanto inversionistas locales como internacionales pueden ser parte activa de la construcción del futuro del país.

Participar hoy en este proceso significa no solo obtener retornos competitivos, sino también contribuir al desarrollo de un ecosistema inmobiliario más inclusivo, resiliente y sostenible.

Conoce cómo participar en estas oportunidades con el respaldo de Transcomer en



www.transcomer.com





Transcomer

Puesto de Bolsa de Comercio

Una vida **bien** invertida



www.transcomer.com