

GLOBAL SCIENCES UPDATE

Better never settles

INVENTARIO EN EXPANSIÓN

PERSPECTIVA GLOBAL

El presente análisis sobre el sector de Ciencias de la Vida analiza temas clave como las tendencias globales del sector y estudia la dinámica actual de los distintos mercados, destacado su impacto directo en el mercado inmobiliario industrial y en el desarrollo de talento en sus diversas ramas.

MERCADOS EN DESARROLLO

- **Expansión estratégica para el crecimiento global:** La ampliación del inventario en el sector de Ciencias de la Vida no solo impulsa el crecimiento de las empresas establecidas, sino que también abre oportunidades en mercados emergentes. La disponibilidad de infraestructura moderna en nuevas ubicaciones permite a las compañías diversificar su presencia, acceder a talento calificado y optimizar costos operativos, fortaleciendo así su competitividad a nivel global.
- **Desarrollo, talento y competitividad:** La expansión de las operaciones de Ciencias de la Vida en mercados emergentes ha potenciado el crecimiento económico y la atracción de talento. Además, la mayor disponibilidad de suelo ayuda a mantener costos competitivos, fortaleciendo su posición frente a mercados consolidados.
- **Oportunidades Futuras para Ocupantes:** Con una oferta en expansión, las empresas tendrán más opciones para elegir ubicaciones que se ajusten a sus necesidades estratégicas. No obstante, la tendencia global de sobreoferta podría ejercer presión a la baja sobre los precios de renta.

EJES PRINCIPALES DEL SECTOR



EMPLEO

Generación de trabajo con alto valor agregado



ENSAYOS CLÍNICOS

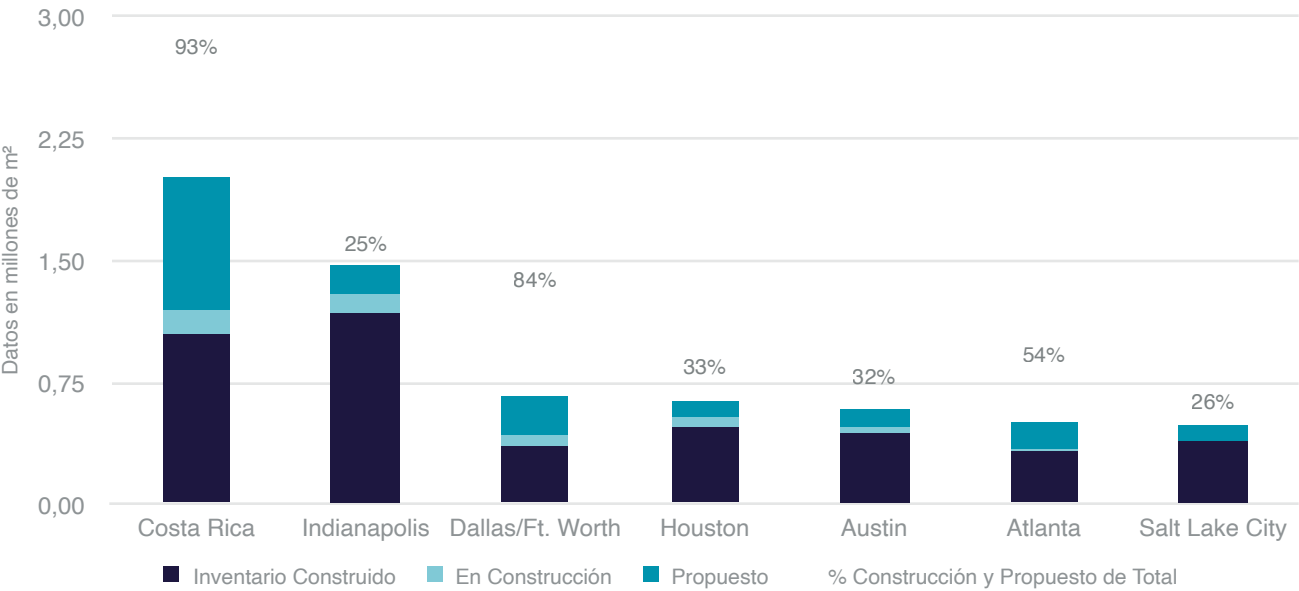
Especialización en desarrollo e investigación de nuevos medicamentos



FINANCIAMIENTO

Mayor atractivo de inversión en nuevas tecnologías diferenciadoras

INVENTARIO ACTUAL Y FUTURO POR SUBMERCADO



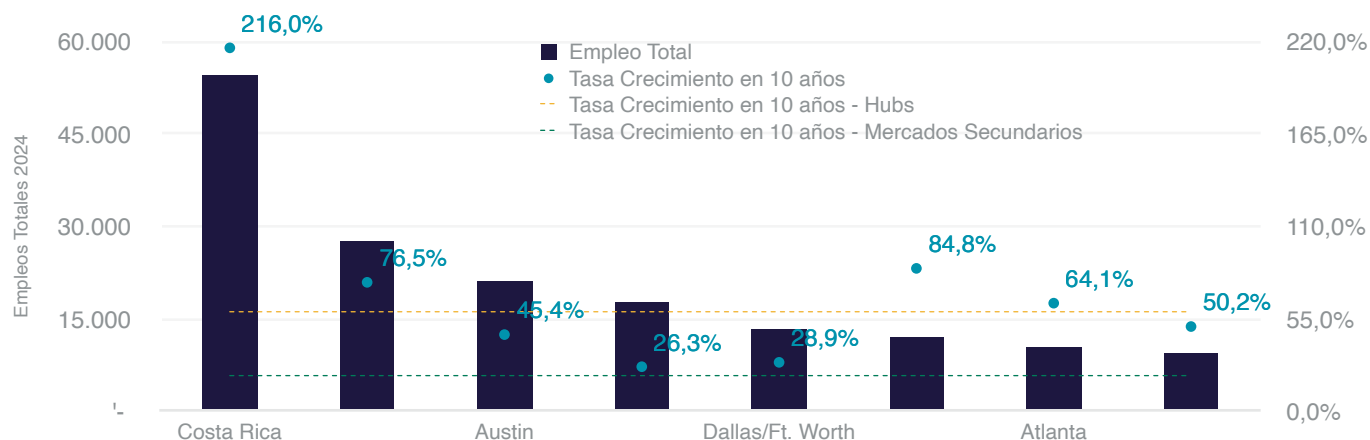
TALENTO Y TENDENCIAS

PERSPECTIVA GLOBAL

MEJORES OPORTUNIDADES DE EMPLEO

- **Ventajas competitivas:** Aunque los mercados emergentes tienen un acceso más limitado a talento especializado en Ciencias de la Vida, ofrecen condiciones atractivas para su desarrollo y retención, diferenciándose de los mercados desarrollados.
- **Eficiencia en costos:** La optimización de costos es clave en la reubicación de empresas del sector. Un menor costo de vida beneficia tanto a empleados como a empleadores, permitiendo ofrecer salarios más competitivos frente a otros mercados.
- **Crecimiento Sostenido:** En la última década, la fuerza laboral en este segmento ha crecido de manera constante. Con tasas de expansión de doble dígito, el sector de Ciencias de la Vida continúa consolidándose y contribuyendo al talento local en mercados emergentes.

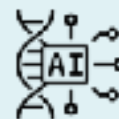
NÚMERO DE EMPLEOS Y CRECIMIENTO POR SUBMERCADO



TENDENCIAS GLOBALES

- La Implementación de IA en descubrimiento de nuevos fármacos, ensayos clínicos y flujos de trabajo, promete incentivar la inversión en el sector. Sin embargo, preocupaciones del efecto en los precios de los compuestos activos de los medicamentos por las nuevas tarifas de U.S. prevalece. A su vez, se prevé mayor actividad de Fusiones y Adquisiciones con el fin de incrementar capacidad productiva ante una demanda global en crecimiento.

USO DE IA



INCERTIDUMBRE DE PRECIOS



MANUFACTURA CENTRALIZADA U.S.



FUTURO DEL SECTOR

COSTA RICA

COMENTARIOS GENERALES DEL MERCADO

- Costa Rica como hub estratégico: Costa Rica se ha consolidado como un centro clave en la industria de ciencias de la vida, gracias a su crecimiento sostenido, entorno favorable e infraestructura avanzada. Esto ha atraído a multinacionales en busca de estabilidad e innovación.
- Especialización en dispositivos médicos: El país destaca en la fabricación diversificada de dispositivos médicos de Clase I, II y III, abarcando especialidades como salud cardiovascular, neuro modulación, ortopedia, odontología, entre otras.
- Expansión del desarrollo: El crecimiento industrial ha impulsado desarrollos inmobiliarios de alto nivel, con cuartos limpios, laboratorios y plantas tecnológicas que cumplen normativas internacionales, ubicadas estratégicamente dentro y fuera de la GAM.
- Sostenibilidad como ventaja competitiva: Costa Rica refuerza su atractivo mediante prácticas de construcción sostenible, alineadas con las tendencias globales, lo que fortalece su posición como destino líder para la industria de ciencias de la vida en América.

1,043,400 m²

Inventario Total

157,800 m²

Inventario en Construcción

808,200m²

Inventario Propuesto

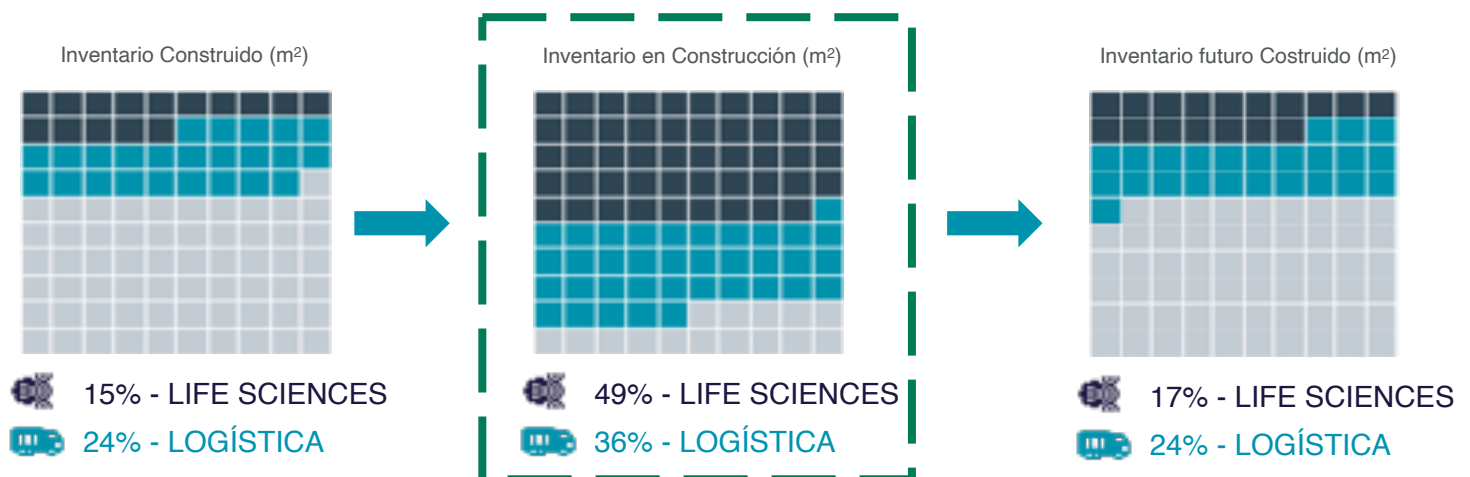
54.4K

Total de Empleos – Sector Life Science

216%

Tasa de Empleabilidad en Lifescience
Tasa de Crecimiento de 10 años

EVOLUCIÓN DEL INTENTARIO - LIFESCIENCES & LOGÍSTICA



- Con un inventario actual correspondiente a estos dos sectores representando el 39% del total, su impacto positivo en las exportaciones, la generación de empleo y el desarrollo de talento local ha tenido un efecto multiplicador en el crecimiento económico del país durante la última década.
- En línea con esta tendencia, el inventario actualmente en construcción para estos sectores representa el 85% del pipeline total proyectado para los próximos años, lo cual evidencia el firme compromiso de las empresas por consolidar sus operaciones en Costa Rica.
- Adicionalmente, el crecimiento sostenido del sector logístico podría ir acompañado por una expansión paralela de las necesidades del sector de tecnología médica, reforzando así la sinergia entre ambos rubros y fortaleciendo el ecosistema productivo nacional.



DANIEL ÁLVAREZ

CEO

daniel.alvarez@ab-latam.com

FRANCO MOISO

Managing Director | Transaction Advisory Services

franco.moiso@ab-latam.com

CAMILO SÁNCHEZ

Director | Industrial & Logistics Services

camilo.sanchez@ab-latam.com

JOSE ANTONIO ORTEGA

Director | Business Intelligence

jose.ortega@ab-latam.com

CARLOS RICHTER

Senior Analyst | Business Intelligence

carlos.richter@ab-latam.com

Cushman & Wakefield | AB Advisory.
Plaza Tempo. Módulo B, 4to Piso. Escazú, San José, Costa Rica.
Oficina: +(506)4031-1040.
Visite nuestra página web: www.ab-latam.com.
Síguenos en LinkedIn @Cushman&WakefieldABAdvisory

Better never settles