

AGOSTO 2026

CIUDAD QUESADA

EN TRANSFORMACIÓN

Desarrollo comercial, mercado de suelo
y potencial inmobiliario



¿Has visto o escuchado sobre el
desarrollo inmobiliario de
Ciudad Quesada, San Carlos?



RICHARD VARELA SALAS, MDE.

Asesor y corredor inmobiliario • San Carlos, Costa Rica



crterrenos.com

UNA CIUDAD QUE CAMBIA

¿QUÉ ESTÁ PASANDO EN CIUDAD QUESADA?

Una lectura inmobiliaria y urbana de los últimos cinco años

Las ciudades no son estáticas. Parte de su desarrollo es planificado y otra parte surge por la acumulación de decisiones privadas, crecimiento poblacional, infraestructura y nuevas necesidades.

Ciudad Quesada y otras ciudades intermedias de polos latinoamericanos como Bogotá y Ciudad de México muestran cómo la inversión, la infraestructura y la evolución del mercado inmobiliario pueden transformar la forma en que una ciudad funciona y se expande.

Volviendo a nuestro entorno, Ciudad Quesada atraviesa una etapa de transformación económica importante. Durante décadas funcionó principalmente como centro administrativo, financiero y comercial de San Carlos. En los últimos cinco años comenzó a consolidar además una función regional en comercio, servicios, salud e inversión empresarial.

Su influencia no se limita a la población inmediata: atiende a buena parte de la Región Huetar Norte y concentra servicios que atraen desplazamientos diarios desde comunidades cercanas.



198.742

HABITANTES

Estimación 2022 para el cantón de San Carlos. Equivale a cerca del 4% de la población nacional.



“Ciudad Quesada ya no debe leerse solo como cabecera cantonal: empieza a comportarse como un nodo regional de consumo, servicios y empleo.”



CLAVE PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

Cuando una ciudad amplía su área de influencia, las ubicaciones cercanas a corredores viales, servicios, comercio, hospitales y zonas de empleo adquieren un valor estratégico diferente. El mercado del suelo empieza a segmentarse con mayor fuerza por microzona, accesibilidad y uso potencial.

2021 – 2026

EL CAMBIO MÁS VISIBLE: NUEVA INVERSIÓN COMERCIAL

Grandes proyectos que están modificando la percepción del mercado local

El movimiento de capital privado ha sido una de las señales más claras del cambio reciente. Proyectos de comercio, servicios y zona franca muestran que empresas de escala nacional e internacional ven en Ciudad Quesada suficiente población, capacidad de consumo y alcance regional para justificar nuevas inversiones.





¿POR QUÉ IMPORTA?

Cada inversión actúa como un generador de tráfico, empleo y servicios. En conjunto pueden cambiar la lógica de ubicación de comercios, oficinas, vivienda y proyectos de uso mixto.

El efecto inmobiliario no depende de una sola marca, sino de la acumulación de nuevos nodos económicos alrededor de la ciudad.



LECTURA DE MERCADO

El suelo cercano a corredores viales, centros comerciales, hospitales, nuevas inversiones y zonas de empleo empieza a adquirir una vocación más amplia:



comercio · residencial de densidad media · salud · oficinas · servicios

Esto no significa que todo terreno subirá de valor de la misma forma. La ubicación y el potencial de uso siguen siendo determinantes.

LA PREGUNTA MÁS COMÚN

¿CUÁL ES EL PRECIO POR M2 EN CIUDAD QUESADA?

La respuesta exige mirar más allá de un promedio general.

“

“En Ciudad Quesada ya no resulta adecuado hablar de un único precio por metro cuadrado.”



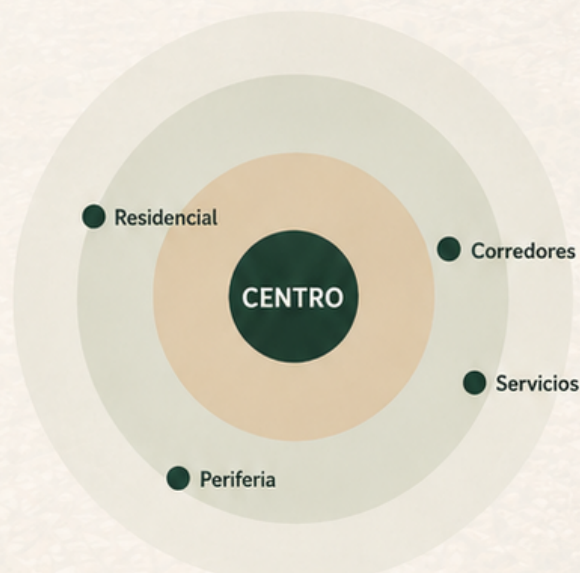
El mercado debe analizarse por microzona, accesibilidad, uso de suelo y cercanía a generadores de tráfico. El valor de mercado de una propiedad se construye a partir de su contexto específico y de las características técnicas que evalúa un profesional.



También es importante diferenciar valor del terreno y plusvalía. Costa Rica no dispone de un índice público suficientemente detallado de transacciones que permita afirmar con precisión que todos los terrenos de Ciudad Quesada aumentaron un porcentaje específico entre 2021 y 2026.



Por eso, atribuir una cifra histórica exacta sin estudiar compraventas comparables sería técnicamente incorrecto. Lo que sí puede observarse son señales de valorización y diferencias cada vez más marcadas entre zonas.



Esquema conceptual, no representa distancias reales.



4 VARIABLES QUE CAMBIAN EL M2

1. Accesibilidad vial
2. Uso permitido
3. Servicios e infraestructura
4. Cercanía a demanda y tráfico

01

MICROZONA



02

USO



03

ACCESO



04

ENTORNO



CAMBIO DE LÓGICA

DEL DESARROLLO HORIZONTAL A UN USO MÁS INTENSIVO DEL SUELO

Cuando el terreno vale más, el proyecto también debe producir más valor.

Históricamente, Ciudad Quesada ha tenido un desarrollo predominantemente horizontal: viviendas individuales, comercios de uno o dos niveles y urbanizaciones de baja densidad. A medida que aumenta el valor del suelo, esa lógica económica comienza a cambiar.

MODELO TRADICIONAL



Vivienda unifamiliar / baja densidad

MODELO QUE GANA SENTIDO



Apartamentos · oficinas · clínicas · comercio

EJEMPLO ILUSTRATIVO



Un lote de 1.000 m² valorado en ₡50 millones permite determinado tipo de proyecto. Si ese mismo suelo llegara a valer ₡100 o ₡150 millones, destinarlo únicamente a una vivienda puede dejar de ser la alternativa económicamente más eficiente. En ese contexto, empiezan a tener mayor sentido los apartamentos, edificios de uso mixto, clínicas, consultorios, oficinas y pequeños centros comerciales.

Las cifras anteriores son un ejemplo conceptual, no una proyección de valor para una propiedad específica.



El punto central no es que toda la ciudad vaya a verticalizarse, sino que el **encarecimiento relativo del suelo** puede **modificar** qué tipo de proyecto resulta viable en cada ubicación.



LA SIGUIENTE OLA

¿Y QUÉ PUEDE PASAR CON LOS NUEVOS RESIDENCIALES?

La expansión comercial también puede trasladar demanda hacia las zonas periféricas.

La creación de nuevos desarrollos residenciales en Ciudad Quesada y sus alrededores probablemente será una consecuencia natural del crecimiento comercial y del aumento del empleo.

A medida que llegan nuevas empresas, comercios y servicios, aumenta la cantidad de personas que buscan vivir cerca de la ciudad. Al mismo tiempo, los terrenos del centro y de los ejes comerciales tienden a ser menos accesibles para vivienda unifamiliar.

Por esa razón, nuevos proyectos podrían desplazarse hacia sectores periféricos con suelo disponible, servicios y buena conectividad.



EFECTOS QUE PODRÍAN APARECER

- 01 Nuevas urbanizaciones y condominios de lotes
- 02 Mayor subdivisión de fincas cercanas a la ciudad
- 03 Más demanda por agua, electricidad, accesos y servicios
- 04 Plusvalía también en suelo con potencial residencial



En términos inmobiliarios, la **plusvalía** no se concentrará únicamente en los terrenos comerciales. También pueden ganar valor las propiedades aptas para **desarrollar residenciales**, especialmente cuando combinan **escala**, posibilidad de **fraccionamiento** y **cercanía** a futuros centros de empleo y comercio.

HORIZONTE 5 - 10 AÑOS

VALORACIÓN GENERAL

Una lectura positiva, pero selectiva

“

La oportunidad probablemente no está en comprar cualquier terreno, sino en identificar los corredores que todavía conservan precios de entrada razonables y se ubican entre nuevos generadores de empleo, comercio y movilidad.

”



OPORTUNIDADES A OBSERVAR

- **Corredores emergentes** entre el centro y nuevos nodos comerciales.
- **Suelo con uso flexible** que permita vivienda, servicios o proyectos mixtos.
- **Propiedades grandes** con potencial de fraccionamiento o desarrollo.
- **Zonas con infraestructura** capaz de sostener nueva demanda.



RETOS QUE PUEDEN LIMITAR EL CRECIMIENTO

- **Movilidad y congestión** en los principales ejes.
- **Agua, drenajes y servicios públicos** para nuevos proyectos.
- **Planificación urbana** y capacidad de las vías locales.
- **Accesibilidad de vivienda** si el valor del suelo aumenta más rápido que los ingresos.



Mi lectura del mercado es **positiva para Ciudad Quesada** en un horizonte de 5 a 10 años. Hay señales para pensar que la ciudad está entrando en una segunda etapa de desarrollo: primero se consolidó como centro comercial y administrativo de San Carlos; ahora comienza a atraer inversión de escala regional y nacional.



La mayor creación de plusvalía dependerá de identificar correctamente dónde se cruzan tres elementos: precio de entrada, infraestructura y nueva demanda.

SOBRE EL AUTOR



RICHARD VARELA SALAS, MDE.

Asesor y corredor inmobiliario con experiencia en el sistema bancario e inmobiliario. Afiliado a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCCBR) y con certificación Luxury Homes Specialist.



PUBLICADO

11 AGOSTO 2026

San Carlos, Costa Rica



Encuentra tu propiedad en **crterrenos.com**



AVISO / DISCLAIMER

El contenido de este informe refleja opiniones y criterios personales con fines exclusivamente informativos. No constituye asesoría ni recomendación de inversión, ni pretende inducir decisiones, desacreditar o afectar a ninguna persona, empresa, institución o proyecto.



FUENTES DE REFERENCIA

- INEC. Estimación de Población y Vivienda 2022 - San Carlos: 198.742 habitantes.
- El Financiero. "Este es el nuevo centro comercial en San Carlos", 19 de noviembre de 2022.
- Norte Free Zone / prensa nacional. Inicio de operaciones de Norte Free Zone Park en Ciudad Quesada, 2025.
- PriceSmart Costa Rica. Club San Carlos - apertura comunicada para el 6 de agosto de 2026.
- La Nación. Anuncio de nueva tienda de Pequeño Mundo en Ciudad Quesada, febrero-marzo de 2026.



Documento de opinión. Las referencias apoyan hitos generales; cualquier decisión inmobiliaria requiere análisis técnico y legal específico.



crterrenos.com