

¿CUÁNDO UNA PROPIEDAD ES REALMENTE RENTABLE EN COSTA RICA?

A practical guide to finding the market's hidden gems
Guide pratique pour identifier les perles rares du marché

ESPAÑOL · ENGLISH · FRANÇAIS

BERNAL ALVARADO SANABRIA
Especialista en propiedades rentables

¿Cuándo una propiedad es realmente rentable?

Comprar una propiedad para alquilarla no garantiza automáticamente una buena inversión. Una propiedad rentable debe generar ingresos atractivos, mantener gastos controlados y conservar potencial de plusvalía y venta futura.

Antes de comprar, es necesario analizar el precio, el alquiler proyectado, la ubicación y la rentabilidad real del inmueble.

¿Qué porcentaje de rentabilidad es bueno?

RENTABILIDAD BRUTA	LECTURA
Menos del 6%	Baja
6% a 8%	Aceptable
8% a 10%	Atractiva
10%	Muy buena
Más del 10%	Excelente

Como referencia, el rendimiento bruto promedio de alquiler en Costa Rica se estimó en aproximadamente 7,63% durante el segundo trimestre de 2026. En Zenith Luxury Realty no buscamos simplemente alcanzar el promedio: buscamos las joyas del mercado capaces de superarlo.

$$\text{RENTABILIDAD BRUTA} = \text{ALQUILER ANUAL} \div \text{INVERSIÓN TOTAL} \times 100$$

Una propiedad de \$200.000 que genera \$1.700 mensuales produce \$20.400 al año: una rentabilidad bruta de 10,2%, excelente si los gastos se mantienen bajo control.

Rentabilidad bruta y rentabilidad neta

La rentabilidad bruta muestra cuánto produce el inmueble antes de gastos. La neta refleja cuánto queda después de cuota condominal, mantenimiento, reparaciones, seguros, impuestos, administración, comisiones y obligaciones tributarias.

Cinco puntos que debes analizar antes de comprar

1. Precio de compra

La rentabilidad comienza al comprar. Pagar más del valor real puede convertir un buen alquiler en una mala inversión.

2. Demanda de la ubicación

En Escazú y Santa Ana, la cercanía a oficinas, colegios, comercios y vías principales influye en la demanda y el alquiler.

3. Gastos mensuales

Cuotas condominales, mantenimiento e impuestos pueden reducir el rendimiento. Importa lo que deja, no solo lo que factura.

4. Tipo de alquiler

El alquiler tradicional ofrece estabilidad; la corta estancia puede generar más ingresos, pero exige mayor administración.

5. Potencial de reventa

Un inmueble bien administrado y con ingresos comprobables puede venderse más fácilmente.

Mi especialidad: encontrar y crear propiedades rentables

Me especializo en identificar inmuebles con potencial real y acompañar al inversionista durante todo el proceso.

He cerrado negocios completos encontrando la oportunidad, negociando la compra y rentabilizando el inmueble. También he recibido propiedades vacías y desarrollado la estrategia para convertirlas en activos con un profit atractivo. Una operación bien preparada puede facilitar una venta posterior más rápida.

No buscamos propiedades promedio

El promedio nacional sirve como referencia, pero el objetivo es encontrar joyas del mercado con precio estratégico, demanda comprobable, gastos controlados, buen rendimiento, plusvalía y facilidad de reventa.

¿BUSCAS UNA PROPIEDAD QUE REALMENTE PRODUZCA?

En Zenith Luxury Realty puedo ayudarte a encontrar, evaluar y rentabilizar propiedades en Escazú, Santa Ana y otras zonas estratégicas de Costa Rica.

When is a property truly profitable?

Buying a property to rent does not automatically make it a good investment. A profitable property should generate attractive income, keep expenses under control and retain appreciation and resale potential.

Before purchasing, it is essential to analyze the price, projected rent, location and true return.

What is a good rental yield?

GROSS RENTAL YIELD	ASSESSMENT
Below 6%	Low
6% to 8%	Acceptable
8% to 10%	Attractive
10%	Very good
Above 10%	Excellent

For reference, Costa Rica's average gross rental yield was estimated at approximately 7.63% in the second quarter of 2026. At Zenith Luxury Realty, we do not simply target the national average: we look for hidden gems capable of outperforming it.

$$\text{GROSS YIELD} = \text{ANNUAL RENT} \div \text{TOTAL INVESTMENT} \times 100$$

A \$200,000 property generating \$1,700 per month produces \$20,400 annually: a 10.2% gross yield, an excellent result when expenses remain controlled.

Gross yield versus net yield

Gross yield measures income before expenses. Net yield reflects what remains after HOA fees, maintenance, repairs, insurance, taxes, management, placement commissions and applicable tax obligations.

Five points to review before buying

1. Purchase price

Returns begin at acquisition. Paying above market value can turn strong rent into a poor investment.

2. Location demand

In Escazú and Santa Ana, proximity to offices, schools, shopping and major roads directly influences demand and rent.

3. Monthly expenses

HOA fees, maintenance and taxes can significantly reduce returns. What matters is what the property keeps, not only what it bills.

4. Rental strategy

Long-term rentals may offer stability, while short-term rentals may earn more but require greater management.

5. Resale potential

A well-managed property with verifiable income can be easier to sell.

My specialty: finding and creating profitable properties

I specialize in identifying properties with genuine income potential and supporting investors throughout the process.

I have completed full transactions by finding the opportunity, negotiating the purchase and making the property profitable. I have also taken vacant properties and created strategies to turn them into attractive income-producing assets. A properly prepared operation can also support a faster future sale.

We do not look for average properties

The national average is only a reference. The objective is to find market gems combining a strategic purchase price, proven demand, controlled expenses, strong returns, appreciation and resale potential.

LOOKING FOR A PROPERTY THAT TRULY PERFORMS?

Zenith Luxury Realty can help you find, evaluate and monetize properties in Escazú, Santa Ana and other strategic areas of Costa Rica.

Quand un bien immobilier est-il réellement rentable ?

Acheter un bien pour le louer ne garantit pas automatiquement un bon investissement. Un bien rentable doit générer des revenus attractifs, maîtriser ses charges et conserver un potentiel de plus-value et de revente.

Avant d'acheter, il faut analyser le prix, le loyer prévisionnel, l'emplacement et la rentabilité réelle.

Quel niveau de rentabilité est satisfaisant ?

RENDEMENT LOCATIF BRUT	ÉVALUATION
Moins de 6 %	Faible
6 % à 8 %	Acceptable
8 % à 10 %	Attractif
10%	Très bon
Plus de 10 %	Excellent

À titre de référence, le rendement locatif brut moyen au Costa Rica était estimé à environ 7,63 % au deuxième trimestre 2026. Chez Zenith Luxury Realty, nous ne cherchons pas simplement la moyenne nationale : nous recherchons les perles rares du marché capables de la dépasser.

$$\text{RENDEMENT BRUT} = \text{LOYER ANNUEL} \div \text{INVESTISSEMENT TOTAL} \times 100$$

Un bien de 200 000 \$ générant 1 700 \$ par mois produit 20 400 \$ par an, soit un rendement brut de 10,2 % : un excellent résultat si les charges sont maîtrisées.

Rendement brut et rendement net

Le rendement brut mesure les revenus avant les dépenses. Le rendement net correspond au montant restant après les charges de copropriété, l'entretien, les réparations, les assurances, les impôts, la gestion et les commissions applicables.

Cinq points à analyser avant d'acheter

1. Prix d'achat

La rentabilité commence à l'achat. Un prix supérieur au marché peut transformer un bon loyer en mauvais investissement.

2. Demande liée à l'emplacement

À Escazú et Santa Ana, la proximité des bureaux, écoles, commerces et grands axes influence directement la demande et le loyer.

3. Charges mensuelles

La copropriété, l'entretien et les impôts peuvent réduire le rendement. Il faut analyser ce que le bien rapporte réellement.

4. Stratégie de location

La location longue durée offre souvent plus de stabilité; la courte durée peut générer davantage mais exige plus de gestion.

5. Potentiel de revente

Un bien bien géré, avec des revenus vérifiables, peut être vendu plus facilement.

Ma spécialité : trouver et créer des biens rentables

Je me spécialise dans l'identification de biens offrant un véritable potentiel de revenus et j'accompagne l'investisseur durant tout le processus.

J'ai mené des opérations complètes en identifiant l'opportunité, en négociant l'achat et en rentabilisant ensuite le bien. J'ai également transformé des propriétés vacantes en actifs générant un profit attractif. Une opération bien préparée peut aussi faciliter une revente plus rapide.

Nous ne recherchons pas des biens moyens

La moyenne nationale sert de référence, mais l'objectif est de trouver les perles rares combinant prix stratégique, demande prouvée, charges maîtrisées, bon rendement, plus-value et facilité de revente.

VOUS RECHERCHEZ UN BIEN QUI GÉNÈRE DE VRAIS REVENUS ?

Zenith Luxury Realty peut vous aider à trouver, évaluer et rentabiliser des propriétés à Escazú, Santa Ana et dans d'autres zones stratégiques du Costa Rica.