

Las fibras apuestan por usos mixtos y el sector educativo

- **HR Ratings** estima que fideicomisos inviertan 26 mil mdp en los próximos meses
- Explorarán nuevos tipos de inmuebles para seguir creciendo, expuso la agencia

SARA CANTERA

—sara.cantera@eluniversal.com.mx

Los 11 fideicomisos inmobiliarios o Fibras que operan en el país han comenzado a enfocarse en el desarrollo de propiedades de usos mixtos, con el objetivo de generar un flujo de tráfico más sólido y aprovechar las sinergias que cada sector ofrece, de acuerdo con un análisis de HR Ratings.

Los usos mixtos son inmuebles que combinan una oferta de vivienda, oficinas y área comercial.

“Esta estrategia se puede observar principalmente en espacios comerciales que son complementados por oficinas, hoteles, hospitales y vivienda, con el objetivo de apuntalar el tráfico de personas”, indicó la firma.

“Como el proyecto de Mitikah de Fibra UNO, Parque Tere de Fibra Danhos, los centros comerciales La Perla y Sentura Tlalnepantla de Fibra Shop que estarán ubicados en una propiedad de usos mixtos”, añadió.

HR Ratings prevé que en los próximos meses, las Fibras inviertan 26 mil 200 millones de pesos en el desarrollo de propiedades de uso mixto.

Asimismo, las Fibras han incursionado en nuevos sectores como el educativo y los hospitales con miras a ampliar su portafolio de activos.

HR Ratings detalló que el sector educativo opera bajo un esquema de venta y arrendamiento donde se procura mantener a un solo inquilino.

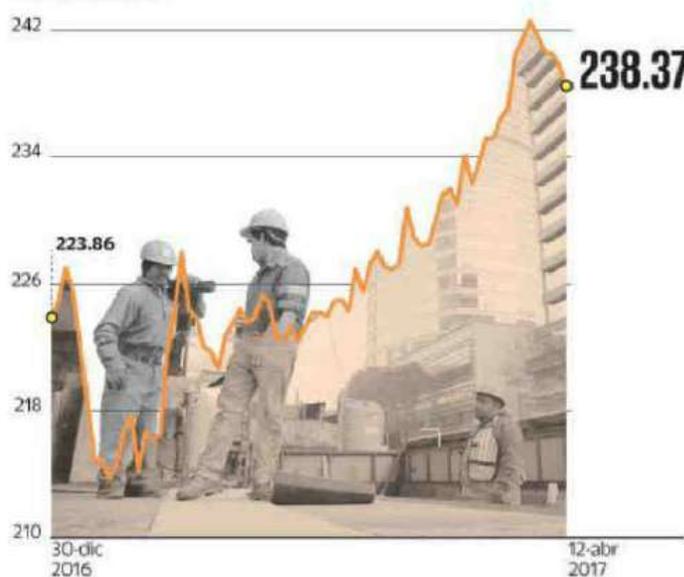
Las Fibras que cuentan con propiedades educativas son FUNO con la Universidad Autónoma de Guadalajara y 17 planteles universitarios de Grupo ICEL; Fibra HD con la Universidad del Valle de México Campus Noreste y tres colegios privados.

Fibra FUNO también adquirió el Hospital Puerta de Hierro en febrero de 2016, presentando otro nuevo sector inmobiliario.

Mercado de capitales en México

(Puntos)

Índice de Fibras



Fuente: Reuters

“Esta tendencia nos hace pensar que las Fibras con el paso del tiempo explorarán nuevos tipos de inmuebles para poder seguir creciendo, en la medida que los activos disponibles y típicos para la venta sean menores y más caros”, indicó HR Ratings.

Los recursos que las Fibras han des-

41.4%

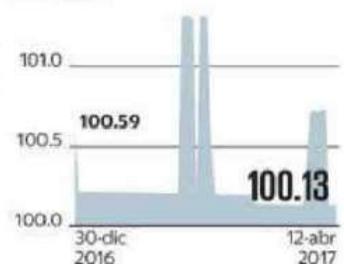
DISMINUYÓ el monto que las Fibras destinan a la compra de inmuebles.

tinado a la compra de nuevos inmuebles ha disminuido 41.4%, tomando en cuenta que en 2015 gastaron 43 mil 234 millones de pesos y en 2016, 25 mil 356 millones.

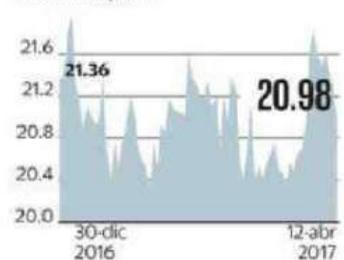
La reglamentación obliga a las Fibras a tener al menos 70% de sus activos invertidos en bienes raíces destinados al arrendamiento y las propiedades no pueden ser vendidas hasta después de cuatro años de haber sido adquiridas o que haya terminado su construcción. Por lo tanto, necesitan enfocarse en segmentos donde el flujo garantice el arrendamiento por parte de los inquilinos.

Los ingresos de las Fibras han tenido resultados mixtos como conse-

Fibra Uno



Fibra Macquarie



cuencia de la depreciación del peso frente al dólar.

Las rentas de las propiedades industriales están referenciadas al dólar y sus gastos se realizan en pesos, por lo que Terrafina y Fibra Prologis se han visto beneficiadas con la depreciación de la moneda.

Mientras que en el sector de oficinas los contratos que se encontraban en dólares se han estado renegociando y convirtiendo a pesos. HR Ratings estima que esta práctica continúe.

El sector industrial representó 39.5% de los ingresos totales de las Fibras en 2016, seguido del comercial, con 33.1%; hoteles, 15.0%; oficinas, 10.2% y usos mixtos, 2.2%. ●