

Economíahoy.mx

Cinco tendencias para monitorear en el mercado de Fibras

[VIRIDIANA MENDOZA](#) - 17:27 - 5/07/2017

Las 11 Fibras en México suman una superficie arrendable de 18.5 millones de metros cuadrados con un valor de 392,038 millones de pesos

HR Ratings espera que las Fibras se enfoquen en el desarrollo de propiedades de uso mixto en los siguientes años y continúen recurriendo al mercado de deuda como fuente de financiamiento.

Entre 2011 y 2016, se han constituido en México un total de 11 Fibras que se han robustecido con la adquisición de inmuebles de naturaleza comercial, industrial y de oficinas.

En total, suman una superficie arrendable de 18.5 millones de metros cuadrados con un valor de 392,038 millones de pesos. Para la adquisición y desarrollo de las propiedades, las Fibras na colocado un monto total de 156,072 millones de pesos en el mercado de capitales, 32, 875 millones en el mercado de deuda bursátil y 1,425 millones de dólares en el mercado de deuda bursátil internacional.

"Identificamos que hay una tendencia favorable para la aparición de más Fibras y el crecimiento de las que ya existen, el consumo presenta buenas tasas de crecimiento, los usuarios acuden a a los centros comerciales como parte de su rutina de entretenimiento. En materia de sobreoferta de oficinas, creemos que el concepto de uso mixto busca traer inmuebles con conceptos atractivos, incluso hoteles", dijo Luis Quintero, director ejecutivo de Corporativos de HR Ratings.

La calificadora identificó cinco tendencias para tomar en cuenta en el segmento de Fideicomisos de Infraestructura en Bienes Raíces (Fibras).

- 1. El mercado de deuda será opción recurrente.** Las Fibras han recurrido al mercado de deuda bursátil porque les brinda una mayor flexibilidad en plazos, además de que les permite liberar inmuebles cedidos en garantía.
- 2. Desarrollo de propiedades.** Las Fibras eventualmente adquirirán menos inmuebles para generar desarrollos propios que den mayor rendimiento que los inmuebles existentes, que también presentan un mayor encarecimiento.
- 3. Volatilidad del peso contra el dólar.** Las rentas de las propiedades industriales están referenciadas al dólar y los gastos de las compañías se realizan en pesos, las fibras que tienen este tipo de activos se han visto beneficiadas por la depreciación del peso, mientras que, en el caso de las Fibras con propiedades de oficinas, los arrendatarios buscan reestructurar contratos en pesos para evitar impactos por no generar ingresos en dólares.
- 4. Flujo para el pago al FFO.** Como parte de la regulación de las Fibras en México, los Fideicomisos deberán pagar al menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de certificados. Sin embargo, las Fibras han estado distribuyendo un monto mayor a dicho pago.
- 5. Administración interna vs. administración externa.** Las Fibras pueden ser administradas de manera interna o externa. En México existe un debate sobre cuál es el mejor esquema y la controversia podría agudizarse en tanto se presenten potenciales conflictos de interés.