



Las fibras apuestan al desarrollo de inmuebles

Las Fibras nacieron con el propósito de consolidar portafolios de inmuebles que generarán rentas, pero ahora buscarán mayores rendimientos con el desarrollo.

Jueves, 06 de julio de 2017 a las 09:18
POR [Ana Valle](#)

CIUDAD DE MÉXICO — El cambio que ha vivido el sector inmobiliario en México en los últimos años, junto con la volatilidad en los mercados financieros han hecho que los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras) comiencen a prestar mayor atención al desarrollo de inmuebles.

El número de propiedades comerciales, corporativas, industriales, educativas y de salud que generan rentas y están estabilizadas (tienen más de un año de operación) se ha reducido y con ello ha bajado el crecimiento de los portafolios de las Fibras.

Ahora, estos vehículos ven una ventana de oportunidad en el desarrollo de propiedades que maximicen su inversión, consideró Luis Quintero, director ejecutivo de Corporativos de HR Ratings.

"Estimamos que un mayor componente (de los portafolios) va a ser de desarrollo de propiedades por parte de los distintos jugadores del mercado. En este sentido, vemos que el desarrollo estará muy enfocado a usos mixtos", dijo el experto en rueda de prensa.

Los proyectos de usos mixtos pueden conjugar componentes como centro comercial, oficinas, hoteles y vivienda, entre otras cosas.

De acuerdo con Quintero, estos inmuebles son más defensivos ante contextos económicos adversos, pues permiten tener una mayor estabilidad en cuanto a flujo de rentas, al contar con varios componentes que reaccionan distinto a los ciclos económicos.

Algunas fibras ya han buscado capitalizar los beneficios que brinda el desarrollo inmobiliario, como Fibra Danhos o Fibra HD. Fibra Uno ha hecho algo similar, pero para sacar de sus finanzas el riesgo que implica el desarrollo, lanzó un Certificado de Capital para obtener financiamiento en el proyecto Mítikah.

Las fibras pueden obtener mayores rendimientos por desarrollos que por la adquisición de inmuebles, afirmó Quintero. Mientras que el ingreso operativo que esperan tener las empresas respecto al valor de compra (*cap rate*) se ha reducido a tasas de alrededor de 8%, desarrollar genera tasas superiores al 10%, en algunos casos, finalizó el especialista.