

AFECTA EL DÓLAR CARO

Los Fibras frenan compra de activos

POR ERÉNDIRA ESPINOSA
erendira.espinosa@gtmm.com.mx

El incremento en el precio de las propiedades frena el ritmo de compra de activos por parte de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras), señaló un análisis de HR Ratings.

“Enfocándonos en los recursos que los Fibras han destinado a nuevas adquisiciones y desarrollo de propiedades, observamos una desaceleración en la industria presentando el Capex total una caída de 41.4%”, expuso la firma.

Según la calificadora de riesgo crediticio, las inversiones de 2016 en nuevos activos por parte de dichos fideicomisos ascendieron a 25 mil 352 millones de pesos, contra 43 mil 234 millones de pesos observados en 2015.

“La desaceleración en adquisiciones se observa como respuesta al encarecimiento de los inmuebles”, acotó HR Ratings.

CAROS POR EL DÓLAR

El valor de las propiedades de inversión de los Fibras incrementó en 18% en los últimos 12 meses, alcanzando una valuación de 392 mil 38 millones de pesos en 2016, contra 332 mil 230 millones de pesos en 2015.

Según HR Ratings, aproximadamente 37% de dicho crecimiento se explica por el ajuste en el valor de los inmuebles, principalmente por el encarecimiento de bienes raíces en la Ciudad de México.

Hay que señalar que dichos activos están valuados en dólares, por lo que su valor se vio impactado por la devaluación de la moneda mexicana.

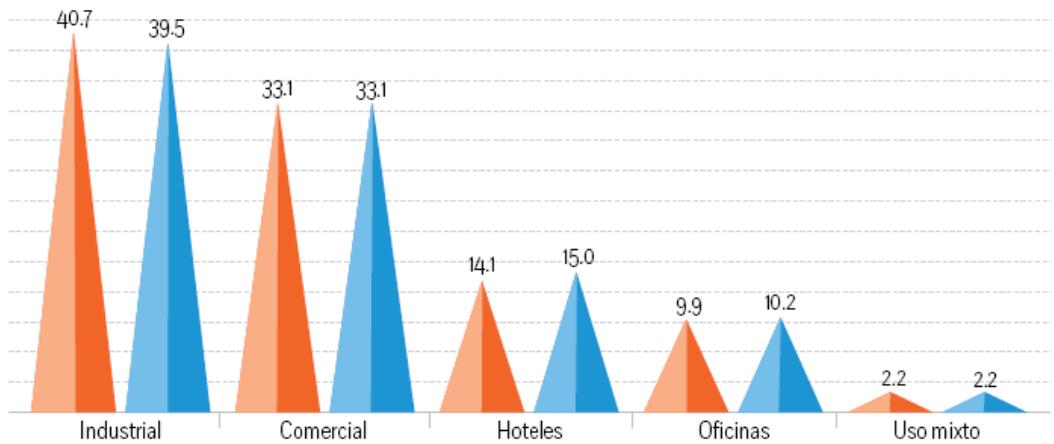
Además de que los precios

El valor de las propiedades de inversión en este sector se incrementó 18 por ciento en los últimos 12 meses

INGRESOS POR SECTOR

(Participación % en el total)

■ 2015 ■ 2016



Fuente: HR Ratings



El mercado puede andar en 400 mil millones de pesos en valuación de propiedades de inversión, entonces todavía hay potencial de crecimiento.”

LUIS QUINTERO

DIRECTOR EJECUTIVO DE CORPORATIVOS
DE HR RATINGS

subieron, los grandes portafolios de bienes raíces ya fueron adquiridos.

En entrevista, Luis Quintero, director ejecutivo de corporativos de HR Ratings, explicó que “en temas de paquetes grandes, muchos ya han salido al mercado, varios ya se han adquirido por los primeros Fibras que salieron al mercado, entonces creemos que van a salir portafolios más focalizados o de tamaños menores, este tipo de compañías también podrían ingresar al mercado de capitales, eso es algo que los dueños deben analizar”.

Sin embargo, tratándose de otros mercados, el de

Fibras todavía no está tan desarrollado, “el mercado puede andar en alrededor de 400 mil millones de pesos en términos de valuación de propiedades de inversión, entonces en términos relativos todavía hay potencial de crecimiento”, sostuvo Quintero.

MÁS EMPRESAS

De acuerdo con el especialista, también existe la posibilidad de que más empresas decidan crear un Fibra.

“Eso dependerá mucho de las condiciones que ellos encuentren, de si es atractivo para los dueños salir a buscar fondeo”.

Además, dentro de estos

fideicomisos, hay bienes raíces con mayor potencial que otros: “creemos que se van a enfocar en activos de uso mixto, buscando capitalizar las ventajas de incorporar un componente de oficinas, hotelero y comercial, porque sirven para apuntalar el flujo de usuarios, creemos que este tipo de activo va a seguir creciendo en términos de desarrollo”.

Los Fibras se enfocan en la adquisición, desarrollo y administración de propiedades, y su objetivo es arrendar dichos inmuebles, que incluyen tanto naves industriales, como oficinas, centros comerciales, hoteles, entre otros.

En México estos fideicomisos nacieron en 2011 con Fibra Uno, pero actualmente existen otros 10: Terrafina, Fibra PL, Fibra Shop, Fibra Inn, Fibra Hotel, Danhos, Fibra Monterrey, Fibra HD, Fibra Macquarie y Fibra Plus.