

Real Estate

MARKET & LIFESTYLE

Flujo operativo de Fibra Prologis crecerá 38% en 2024: Fitch Rating

La agencia calificadora indicó que la proyección de crecimiento se basa en las adquisiciones anunciadas, principalmente.

La calificadora de riesgo crediticio, Fitch Rating estima que el flujo operativo (EBITDA) de **Fibra Prologis crecerá alrededor de 4,700 millones de pesos para 2024, lo que supone 38.23% más de los 3,400 millones de pesos reportados en 2021.**

“El crecimiento estimado es el resultado de un área bruta rentable (ABR) creciente, precios más altos y tasas de ocupación estables”, puntualizó la agencia calificadora.

Bajo este escenario, dijo que **el ABR crecerá a 48 millones de pies cuadrados para 2024, hasta el tercer trimestre de este año era de 43.4 millones de pies cuadrados**, mientras se beneficia de rentas más altas en las ciudades fronterizas y la región central.

Por el lado de **la tasa de ocupación, anticipa niveles de entre 97 y 98 por ciento en los cuatro años próximos.**

“El desempeño del sector de bienes raíces industrial mexicano se mantendrá sólido con un potencial de crecimiento fuerte a mediano y largo plazo. Las rentas de propiedades industriales en México deberían crecer en 2023 debido a una oferta y demanda desequilibrada”, consideró Fitch.

Aunque matizó que **el ritmo de crecimiento está limitado por la disponibilidad de terrenos en los mercados primarios**, y los retrasos en la obtención de licencias de tierra y suministro de energía para estas propiedades.

Fitch expuso que las propiedades industriales deberían tener un impacto limitado en un escenario de estanflación (bajo crecimiento con alta inflación) con tasas de interés al alza.

“Las métricas podrían verse presionadas a corto plazo, ya que los nuevos desarrollos experimentan costos de construcción más altos en alrededor de 25% con respecto a los niveles previos a la pandemia; este aumento en costos será reflejado en las rentas una vez que los activos estén operando”, expuso.