



MONTHLY MARKET INSIGHT

Newmark Grubb
Mexico City

Fibras y las Oficinas

Continúan siendo una opción atractiva.

Desde la aparición de los FIBRAS (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces), las oficinas son un producto atractivo por la seguridad que ofrecen, alta demanda, escasa disponibilidad y crecimiento del sector servicios en la ciudad de México.

De las 7 FIBRAS existentes sólo FIBRA UNO y DANHOS, son las que tienen una participación significativa en este mercado.

Pese al corto tiempo de su gestación, su presencia es relevante ya que este tipo de inmuebles en operación representan el 8% del inventario de edificios de oficinas de los principales corredores de la ciudad, que alcanzó 4.4 millones de m² al finalizar el año 2013, sin considerar lo que recientemente han adquirido y que está en proceso de construcción.

Sin embargo, este panorama va a cambiar radicalmente debido a las recientes obras de FIBRA UNO, los que construye Grupo Danhos, el ingreso de nuevas FIBRAS y las nuevas adquisiciones de los fideicomisos ya constituidos. Estimamos que esta participación podría crecer hasta un 20% de los 6 millones de m² que medirá el mercado en el 2017, una vez que las obras y proyectos que se construyen estén terminados.

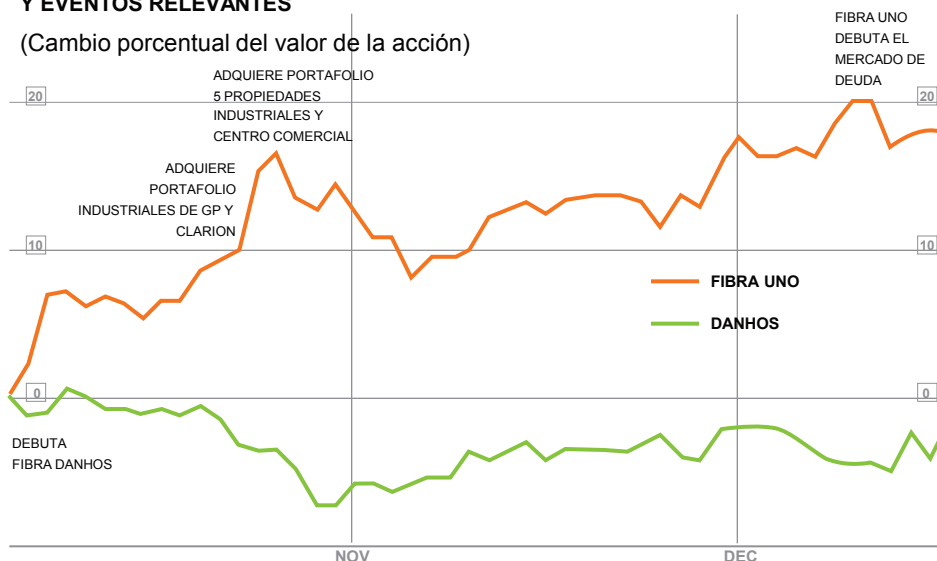
Es importante destacar que en el futuro inmediato, el mercado de oficinas ofrecerá mejores productos inmobiliarios, sustentables y de altas especificaciones. En este sentido, estos vehículos de inversión serán un jugador muy importante en la operación y desarrollo de estos inmuebles.

¿Qué esperar de los FIBRAS en el corto plazo?

- **ESPECIALIZACIÓN.** Continuará la clara tendencia de los fideicomisos en enfocarse en un área inmobiliaria específica -hoteles, centros comerciales, propiedades industriales, etc.-, ofreciéndole al inversionista una amplia gama de diferentes perfiles de inversión.
- **NUEVAS OPORTUNIDADES.** Fomentarán el desarrollo de nuevos proyectos en predios existentes, para la adquisición de portafolios de propiedades y reciclaje de inmuebles para el desarrollo de nuevos proyectos.
- **MAYOR INVERSIÓN.** Las fibras seguirán captando un número importante de participantes tanto domésticos como foráneos, esto hará indispensable mantener una mayor transparencia e información al mercado para facilitar la comprensión del verdadero retorno de inversiones otorgadas por estos fondos.

COMPORTAMIENTO DE LOS ULTIMOS 3 MESES DE 2013 Y EVENTOS RELEVANTES

(Cambio porcentual del valor de la acción)



FUENTE: NEWMARK GRUBB MEXICO RESEARCH CON DATOS DE BLOOMBERG Y REPORTES DE LOS SITIOS DE INTERNET DE LAS FIBRAS