



## Oportunidades por el nearshoring

# Fibras industriales levantaron 17,470 mdp en la Bolsa mexicana

• En el primer trimestre del año, dos fideicomisos inmobiliarios han aprovechando el fenómeno de la relocalización de cadenas de producción. Se trata de Mty y Prologis

Publicación  
especializada

MARTES  
9 de abril  
del 2024

EDITOR:  
Eduardo Huerta

COEDITOR:  
Diego Ayala

COEDITOR GRÁFICO:  
Christian Mota

termometro  
.economico  
@economista  
.mx

[economista.mx](http://economista.mx)



Síguenos en:

[@termoeoe](https://twitter.com/termoeoe)

[@termoeoe](https://www.facebook.com/termoeoe)



Alerta del día



» Este martes, en México se dan a conocer las cifras de inflación correspondientes a marzo.

Judith Santiago y Eduardo Huerta  
termometro.economico@economista.mx

Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras) del sector industrial levantaron capital por 17,470.4 millones de pesos, en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) durante el primer trimestre de este año, para invertirlos en la adquisición de naves industriales por la tendencia del *nearshoring*.

Este fenómeno, que promueve la reubicación geográfica de las cadenas de producción a los mercados más cercanos de consumo, ha aumentado la demanda de inmuebles para uso industrial, logístico y manufacturero, principalmente en la zona Norte y del Bajío de México.

Los Fibras que han recurrido al mercado de capitales local por financiamiento son Mty y Prologis. Su objetivo es obtener recursos para adquirir naves industriales en este 2024.

El primero lo hizo el pasado 27 de marzo y el segundo llevó a cabo la venta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) el 6 del mismo mes.

Fibra Prologis celebró la oferta más grande en términos de levantamiento de capital, al captar 9,660 millones de pesos. Estos recursos los invertirá para adquirir inmuebles para uso industrial con un total de 167,226 millones de metros cuadrados o 1.8 millones de pies cuadrados. Estos se localizan en Tijuana, Monterrey, Ciudad de México, Reynosa y Juárez.

El valor bruto de los activos de los inmuebles que pretenden adquirir es cercano a los 155 millones de dólares.

Por su parte, Fibra Mty obtuvo 7,810.4 millones de pesos mediante su oferta subsecuente de capital, la cual captó el interés principalmente de inversionistas internacionales, ya que atrajo la participación de un 56% de extranjeros.

La administración del fideicomiso inmobiliario con sede en Monterrey, Nuevo León, dijo que los fondos obtenidos los usarán para comprar naves industriales, ya que pactó dos adquisiciones que implican una inversión conjunta de casi 290 millones de dólares (sin incluir impuestos y gastos asociados a la operación). En total suman 279,630 metros cuadrados de espacio rentable.

El *nearshoring* ha traído oportunidades de inversión en el negocio de bienes raíces industriales en el país.

La Asociación Mexicana de Parques In-



Hasta ahora el sector industrial ha sido el más beneficiado con la relocalización. FOTO: SHUTTERSTOCK

dustriales Privados (AMPIP), pronosticó el año pasado, que en 2024 aumentará 14% la inversión para el desarrollo de parques industriales.

Sus proyecciones sugieren que la demanda de espacio industrial aumentará a 6 millones de metros cuadrados para el 2027, toda vez que este pasó de 2 millones en 2019 a 5 millones en 2023. Mientras que la disponibilidad de espacio se ubicó en 5.5% en el 2019 y cerró en 2.2% el año pasado.

### Crece la demanda

Las empresas de los sectores que mayor espacio demandan, según cifras de la AMPIP, son manufactura, con el 51.5%; seguido de logística, con un 16.5%; el automotriz, con 23.1%; comercio electrónico, con 4.4%; alimentos y bebidas con 1.7% y otros segmentos acaparan un 2.8 por ciento.

La creciente demanda de espacio industrial incentivó la creación de Fibra Next, un nuevo jugador en el mercado inmobiliario industrial creado por Fibra Uno (Funo) cuya salida a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) no ha prosperado.

“Hasta ahora, el impacto del *nearshoring* se ha visto principalmente en el segmento industrial, en donde, como país, hemos desarrollado y absorbido más de 5 millones de metros cuadrados al año, manteniendo niveles históricos de ocupación que, a su vez, han llevado a un aumento en el nivel de rentas”, dijo André El-Mann, director general de Fibra Uno en una presentación con motivo de su último informe trimestral.

También atrajo el interés de seis postores (entre ellos Fibra Prologis y Funo) para adquirir el 100% del portafolio de propiedades industriales de Fibra Terrafina, compuesto por cerca de 4 millones de metros cuadrados o 42.8 millones de pies cuadrados de área bruta rentable.

Sigue pendiente la resolución de los dueños del fideicomiso inmobiliario.

### Grandes retos

Sergio Argüelles, presidente y director general de Finsa, desarrolladores de parques industriales en el país, comentó que a finales del año pasado se lanzó un fondo privado para levantar 600 millones de dólares para continuar con la expansión.

Explicó que existe una gran cantidad de inversionistas institucionales interesados en adquirir esos papeles, que han dado muy buenos rendimientos, y que estarán enfocados en el desarrollo de parques industriales relacionados con la relocalización de cadenas de suministro.

“Tenemos entre 16 y 18 inversionistas extranjeros interesados en participar en nuestro fondo”, comentó el directivo en una reciente entrevista.

También, el expresidente de la AMPIP dijo que Finsa tiene actualmente 3.7 millones de metros cuadrados rentados, en 70 diversas ubicaciones, en los principales estados industriales del país.

Sergio Argüelles comentó que el 27% de sus clientes son de Estados Unidos, de empresas mexicanas el 19%, también una gran cantidad de países asiáticos, de Corea del Sur, China, Japón y naciones europeas como Alemania.

El representante de la AMPIP reconoció que hay una gran oportunidad de desarrollo en el país, pero que existen retos importantes como son el abasto de agua, de energía eléctrica, de personal capacitado y de seguridad para aprovechar las oportunidades que vienen.

Comentó que estados al norte del país, tienen un gran desarrollo en capital humano y también reconoció que la especulación ha generado un incremento en el precio de la tierra.

El directivo aseguró, sin embargo, que los interesados en el sector industrial deben asesorarse por profesionales y que la AMPIP ayuda a los agremiados e interesados a encontrar desarrollos que ofrezcan todos los bienes y servicios necesarios como son la oferta de agua, energía, infraestructura, entre otros.

Al abundar sobre el tema de la inseguridad, el empresario comentó que es de los primeros temas que se tocan con los interesados en México.

“Hay zonas probadas que son más seguras, Tijuana es una plaza muy activa, con una gran ocupación, Ciudad Juárez o el corredor de Nuevo León; sin embargo, existen otras plazas en desarrollo que tienen que resolver su problema de seguridad”, agregó el directivo.



Tenemos entre 16 y 18 inversionistas extranjeros interesados en participar en nuestro fondo”.

Sergio Argüelles,  
PRESIDENTE Y DIRECTOR  
GENERAL DE FINSA.

9,660  
MDP

Recabó Fibra Prologis para invertir en inmuebles de uso industrial.