

Durante los próximos cinco años

Fibra MTY invertirá entre 500 y 1,000 mdd por año

● El fideicomiso busca aprovechar las oportunidades que ofrece la relocalización en el país y adquirirá naves industriales con ese propósito durante el próximo lustro

Judith Santiago
judith.santiago@eleconomista.mx

Fibra MTY, el fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado en el sector industrial, oficinas y comercial, planea invertir entre 500 y 1,000 millones de dólares por año, durante los próximos cinco años, en la adquisición de naves industriales para atender la demanda de espacio por el *nearshoring*.

Jorge Avalos Carpinteyro, director general del fideicomiso inmobiliario, puntualizó en entrevista, que las inversiones previstas para este año rondan entre los 500 a 800 millones de dólares.

Los recursos, dijo, se usarán para comprar propiedades de uso industrial, las cuales están en Querétaro, Monterrey, Ciudad Juárez, Chihuahua y Tijuana.

“Con el capital recabado pensamos comprar varios portafolios con un valor de entre 500 y 800 millones de dólares, mismos que podremos ejecutar este año”, dijo Avalos Carpinteyro, tras afirmar que las propiedades serán rentadas a inquilinos internacionales, por lo que sus contratos estarán denominados en dólares.

El 15 de febrero, Fibra MTY captó 467.9 millones de dólares con una nueva emisión de capital en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Además, anunció dos acuerdos, uno para adquirir 8 naves industriales en Nuevo León y otras seis más en Querétaro. La inversión por ambas transacciones suma 289.9 millones de dólares.

Jorge Ávalos afirmó que estas inversiones se destinarán, básicamente, por la demanda de naves industriales

por el *nearshoring*, un fenómeno en aumento que implica el traslado de la producción y servicios de empresas extranjeras a México.

“El fenómeno del *nearshoring* va a proseguir con la misma dinámica que hemos visto en estos dos años. En el 2023 fue cuando hubo más nivel en el volumen de rentas históricas de los últimos 10 años, llegando a una cifra de casi 5 millones de metros cuadrados dentro de un portafolio de más o menos 70 millones de metros cuadrados en los 13 principales mercados del país”, destacó.

En su opinión, la alta demanda por la renta de espacios industriales se va a seguir dando en México, razón por la que hoy muchos desarrolladores están reanudando su actividad de construcción de manera relevante.

Resaltó que hoy, la disponibilidad de los espacios industriales es menor al 2.5% del total de portafolio. “Hay mucha escasez de espacio”, dijo, tras destacar que nuevos inquilinos están invirtiendo en México y los que ya están instalados están expandiendo sus operaciones.

Aumenta el valor

El director general de Fibra Mty estimó que el valor de las rentas de naves industriales ha aumentado un 20% durante el último año. Este incremento se atribuye principalmente a la escasez de espacio en los principales mercados inmobiliarios primarios del país.

“No puedo decir que el 20% es igual para todos porque hay mercados donde inclusive el incremento es mayor porque hay mucha más escasez y hay mucha más demanda. Hay otros mer-



cados donde hay más disponibilidad y menos demanda, pero el promedio diría que es el 20%”, precisó.

Sobre si este porcentaje de crecimiento en las rentas se va a mantener hacia adelante, opinó que es probable que se observe una reducción en el futuro cercano. Esto se debe a la entrada al mercado de una cantidad considerable de nuevos espacios industriales en desarrollo, los cuales satisfará la demanda que actualmente impulsa los precios al alza.

El también presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP), conformada por 430 parques industriales en todo el país y más de 4,000 inquilinos, destacó el crecimiento sin precedentes en el segmento de bienes raíces industriales.

Actualmente tienen identificados 50 nuevos parques industriales en construcción en todo el país, derivada de la demanda del *nearshoring*, tendencia que catalogó como “una realidad”.

“Creo que, en la historia de la AMPIP, constituida desde 1986, nunca hemos visto un desarrollo tan acelerado de nuevos desarrolladores entrando al mercado, precisamente para atender esto que no es un mito, es una realidad”, dijo en referencia al llamado *nearshoring*.

Los desarrollos industriales presentan grandes oportunidades de inversión por la relocalización.

FOTO: ESPECIAL

467

MILLONES

de dólares captó la empresa con una emisión de capital en febrero en la Bolsa.