

Bienes Raíces: FED corta el apetito sectorial

05 de octubre de 2026

Elaborado por: Janneth Quiroz Zamora
José Roberto Solano Pérez
analisis@monex.com.mx

- Durante 2026, bienes raíces del S&P 500 ha mostrado un atractivo desempeño; sin embargo, el reciente aumento en las tasas de interés por parte de la Reserva Federal podría limitar el atractivo del sector.
- El subsector con mejor desempeño ha sido el de REITs.
- Estrategia en bienes raíces: priorizamos los *Equity REITs* por sus valoraciones atractivas, sustentadas en las rentas proyectadas para 2026-2028. Mantenemos un peso neutral administración y desarrollo.

El sector de bienes raíces del S&P 500 había mostrado un sólido avance durante el año; sin embargo, el reciente aumento en las tasas de interés por parte de la FED presionará la visión. **Este reporte analiza el sector de bienes raíces mediante un enfoque fundamental, proyección de escenarios y visión estratégica.**

Durante la última década, el sector de bienes raíces ha mostrado un crecimiento moderado frente al S&P 500. Entre 2014 y 2019 registró un aumento de 5.0%, por debajo del índice debido a las alzas en las tasas de interés, aunque el subsector de administración y desarrollo lideró con un sólido 17.0% frente al 4.0% de los REITs. Posteriormente, el sector se aceleró a 6.5% entre 2019 y 2022, pero se estancó en durante 2023-2025. En términos de la TCAC (2016-2026), el sector alcanza un 4.0%, situándose por debajo del 12.0% del S&P 500. Hacia adelante se anticipa un fuerte repunte: para 2026 el sector crecerá en sus utilidades 5.1%, mientras que entre 2026 y 2028 se espera una aceleración hasta el 7.0%.

Nuestra nueva visión reconfigura la inversión en bienes raíces para capturar flujos estables y su potencial de recuperación. Priorizamos los Real Estate Equity REITs (como el ETF XLRE) porque, pese a las altas tasas de interés, el sector ofrece valoraciones atractivas y con descuento frente al mercado general. Esto se respalda las rentas proyectadas para 2026-2028. Así, mantenemos un peso neutral en el índice sectorial y no vemos por el momento atractivo administración y desarrollo.

Análisis fundamental Sector Bienes Raíces S&P 500

Rendimiento				Valuación P/U		
S&P y Sectores	2026	U12m	U3 años	Valuación actual	vs U12m	vs 3 años
S&P	12.0%	20.9%	30.3%	26.5	0.4%	8.8%
Bienes Raíces	2.1%	0.2%	1.8%	41.2	-2.8%	0.2%
REITS	4.8%	3.8%	3.7%	41.4	-2.2%	0.2%
Administración y desarrollo activos	-33.9%	-41.8%	-27.4%	37.8	-24.5%	-16.1%
Expectativas - Crecimiento en Utilidades				Potencial 2026		
S&P y Sectores	TCAC 2023-2025	2026	2026-2028	Rendimiento e	Calificación Técnica	
S&P	7.8%	27.1%	17.6%	3.0%		
Bienes Raíces	0.0%	5.1%	6.5%	3.2%		
REITS	1.4%	4.0%	6.0%	3.0%		
Administración y desarrollo activos	-19.7%	32.0%	23.2%			

Rendimiento e: proyección estimada para finales de 2026 (estimado teórico). Se usa P/U, pero podría usarse el P/FFO.

Calificación Técnica: Basada en la tendencia, utilizando la relación entre la media móvil de 100 y 200 días junto con la posición del precio para asignar un estado de mercado: alcista, lateral o bajista.

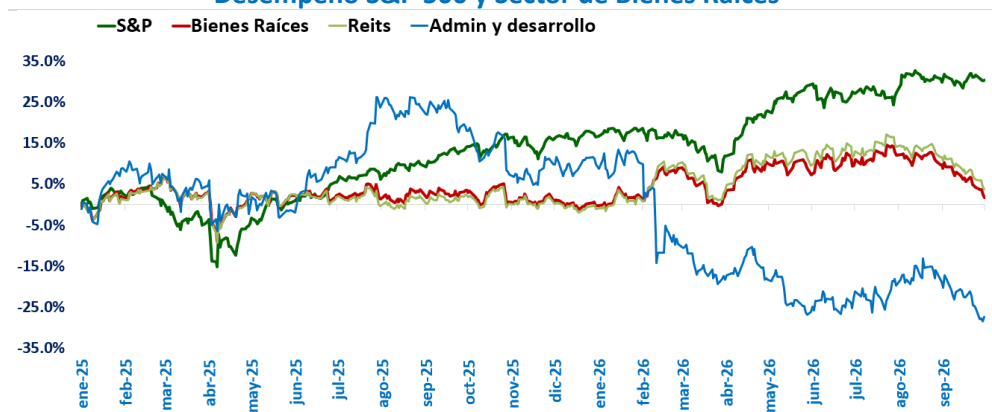
A inicio de año se esperaba que la Fed hiciera recortes a la tasa de interés, recientemente y contrario a esta visión, se ha realizado un aumento.

Sector de bienes raíces S&P 500: un 2026 con un cambio no esperado

El sector de bienes raíces del S&P 500 mantiene durante el 2026 una narrativa de recuperación cíclica y altamente polarizada. Su desempeño avanza a la par de los nuevos máximos históricos del índice, impulsado por condiciones estables de oferta y demanda, la estabilización de los precios de las propiedades y una fuerte inyección de capital en infraestructura de datos y tecnológica.

Esta evolución del sentimiento hacia la segunda mitad de 2026 está caracterizada por una profunda bifurcación en el mercado. Por un lado, existe un sólido dinamismo en los fideicomisos inmobiliarios vinculados a centros de datos que capitalizan el boom de la IA y el gasto corporativo de gran escala. Por el otro, persiste una marcada selectividad y una alta sensibilidad al reciente aumento de la tasa de interés por parte de la FED, lo que acentúa las presiones sobre el financiamiento comercial y el costo de las hipotecas residenciales, limitando la actividad transaccional general frente al escenario monetario restrictivo.

Desempeño S&P 500 y Sector de Bienes Raíces



Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg.

El principal desafío operativo en el sector radica en un mercado de arrendamiento y adquisición sumamente polarizado y disciplinado por los costos. Diversos informes revelan un drástico giro hacia la eficiencia de espacio y la optimización de costos operativos, ampliando la brecha hacia un menor gasto en desarrollo y expansión. Esta migración hacia el valor y la renegociación de contratos de renta ha erosionado la tradicional capacidad de los propietarios para fijar precios y trasladar la inflación, forzando a los fideicomisos inmobiliarios a absorber presiones y provocando que el margen operativo bruto del sector sufriera una severa contracción debido al encarecimiento generalizado del capital y el mantenimiento.

Para contrarrestar la menor absorción y el reciente aumento de la FED, las inmobiliarias invierten en eficiencia energética y analítica de datos para optimizar sus activos. Esta sofisticación operativa defiende la rentabilidad conteniendo el gasto corriente en portafolios comerciales e industriales. A pesar del freno en nuevos desarrollos, el interés por activos de alta calidad y centros de datos persiste gracias a sus proyecciones a largo plazo.

Existe una visión positiva por complejos inmobiliarios que se enfocarán a empresas relacionadas a la Inteligencia Artificial.

El reciente incremento a las tasas de interés por parte de la FED podría presionar la visión del sector en el corto plazo.

Los REITs de infraestructura digital (Centros de Datos y torres de telecomunicaciones) han retomado el liderazgo absoluto del sector.

La vacancia nacional en EE. UU. para centros de datos se encuentra por debajo del 2.0%, obligando a un escenario donde la mayoría de los complejos se pre-arriendan mucho antes de terminar su construcción.

Irónicamente la IA genera demanda de complejos inmobiliarios; sin embargo, también podría presionar a la inflación, por ende, nuevos aumentos en las tasas de interés.

El subsector de Equity REITs vive una compleja transición entre las altas tasas de capitalización y la estabilización de los costos de financiamiento global. El rendimiento operativo de los fideicomisos inmobiliarios crecerá de forma moderada en 2026, impulsado por una demanda selectiva que prioriza activos tecnológicos como centros de datos e infraestructura celular por encima de las oficinas tradicionales. Este freno en los retornos generales se debe al encarecimiento de la deuda a largo plazo, el refinanciamiento de bonos antiguos y menores tasas de ocupación en sectores corporativos. El mercado ya no premia la expansión masiva de portafolios, sino la protección del flujo de caja libre, la optimización de los vencimientos de deuda y la monetización de eficiencias operativas basadas en sostenibilidad energética. Por último, la volatilidad en las valoraciones de propiedades y el endurecimiento del crédito bancario convierten a la disciplina en la asignación de capital y la liquidez inmediata en factores diferenciadores clave. En este entorno, el éxito financiero dependerá de la agilidad estratégica para renegociar contratos indexados a la inflación y diversificar los riesgos de concentración geográfica.

El subsector de gestión y desarrollo inmobiliario vive un crecimiento selectivo por un comprador residencial sensible a los costos y la polarización entre el desarrollo de lujo y la vivienda asequible. Ante la desaceleración de los volúmenes de transacciones globales, las empresas de servicios y corretaje priorizan la diversificación de ingresos hacia la gestión de activos institucionales y la consultoría tecnológica para mantener la rentabilidad. Las compañías con modelos de negocio ligeros en activos financieros resisten mejor la presión de los altos costos de construcción y la volatilidad en las cadenas de suministro de materiales. El mercado favorece modelos diferenciados como la consultoría de real estate corporativo y la gestión de propiedades industriales conectadas a la relocalización (nearshoring), donde la escala operativa sostiene los márgenes de ganancia. Por lo tanto, la capacidad de integrar servicios digitales y optimizar costos de desarrollo será el pilar fundamental para mitigar la menor rotación de inventario residencial en el entorno actual.

Ambos subsectores viven una profunda reconfiguración estructural impulsada por la adopción masiva de la inteligencia artificial. Por un lado, la IA actúa como el mayor catalizador de demanda física para los fideicomisos de infraestructura, disparando la necesidad de centros de datos de alta densidad que requieren capacidades masivas de energía y refrigeración líquida. Por otro lado, en la gestión y desarrollo, la IA generativa y el análisis predictivo de datos están transformando la valoración de activos, la optimización de rutas de corretaje y la eficiencia energética de edificios inteligentes, permitiendo predecir patrones de mantenimiento antes de que ocurran fallas. El mercado ya premia a las empresas que logran integrar estas herramientas para reducir costos operativos fijos y maximizar la retención de inquilinos corporativos mediante experiencias hiperpersonalizadas.

La ocupación promedio en el sector se consolidó en un robusto 93.8%

El Ingreso Operativo Neto (NOI) en propiedades comparables creció un 4.1%, superando el promedio de la inflación estadounidense.

Los Fondos de Operaciones (FFO), la métrica clave para medir la caja en bienes raíces, escalaron a un récord trimestral de \$22,400 mdd, un repunte del +12.4% interanual.

Modesto crecimiento en algunas empresas; pero el sector ha revisado a la baja

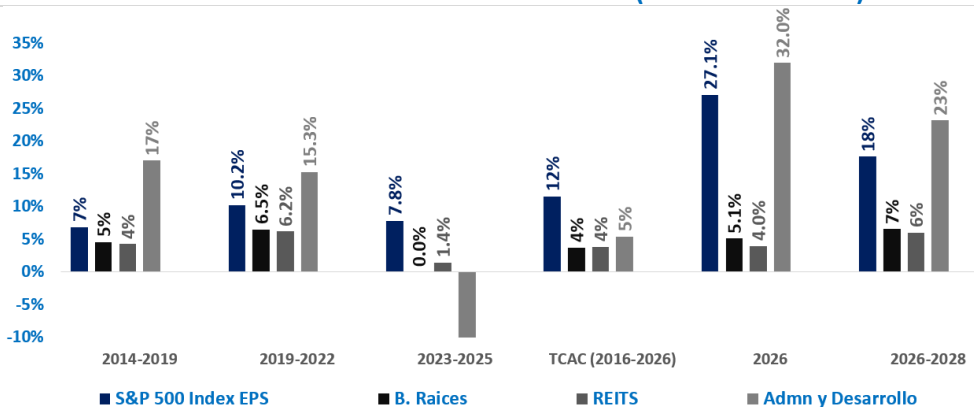
El sector de bienes raíces del S&P 500 registró un crecimiento de utilidades de 5.0% entre 2014 y 2019, por debajo del 7.0% del S&P 500 debido a que las alzas graduales en las tasas de interés de la Reserva Federal elevaron los costos de financiamiento y restaron atractivo a los dividendos; sin embargo, el desempeño estuvo liderado por el subsector de administración y desarrollo, que avanzó un sólido 17.0% impulsado por el auge del empleo, la fuerte demanda de nuevos espacios logísticos e industriales por la expansión del comercio electrónico, mientras que los REITs crecieron a un ritmo más moderado de 4.0% al resentir más rápido el encarecimiento del crédito por sus estructuras intensivas en deuda y enfrentar las primeras presiones estructurales en los centros comerciales y oficinas.

Entre 2019 y 2022, el sector aceleró su crecimiento al 6.5%, impulsado tanto por REITs con un 6.2% como por administración y desarrollo, que se mantuvo fuerte con un 15.3%. Durante 2023-2025, el sector perdió dinamismo y se estancó en un 0.0% de crecimiento. Esto se debió a la severa contracción en el subsector de administración y desarrollo, que cayó un -19.7%, logrando mantenerse en balance únicamente por el ligero avance de 1.4% en los REITs.

En términos de la tasa anual de crecimiento compuesto TCAC (2016-2026), el sector alcanza un 4.0%, situándose por debajo del 12.0% del S&P 500. REITs y administración y desarrollo, registraron un crecimiento anual compuesto similar del 4% y 5%, respectivamente.

Para 2026, se proyecta un fuerte repunte con un crecimiento del 5.1% para el sector, impulsado principalmente por la sobresaliente recuperación de Administración y Desarrollo con un 32.0%, mientras que los REITs avanzarán un 4.0%, frente a un 27.1% esperado para el S&P 500. Hacia 2026-2028, el sector prevé acelerar hasta el 7%, liderado nuevamente por Administración y Desarrollo (23%) y seguido por los REITs (6%), aunque por debajo del 18% proyectado para el S&P 500, manteniendo una trayectoria de recuperación constante para los próximos años.

Crecimiento utilidades Sector Bienes Raíces (subsectores clave)



Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg.
Se utilizan los subsectores de Bloomberg.

En valuación relativa respecto al S&P 500, el sector presenta un amplio rezago, ya que se ha dado mayor preferencia por activos tecnológicos

La valuación del sector ha tomado relevancia por el favorable desempeño del subsector de distribución y retail.

El múltiplo P/U actual del sector de bienes raíces resulta ligeramente superior respecto a sus promedios de años previos.

Valuaciones relativamente atractivas frente al S&P 500

El S&P 500 cotiza a un múltiplo P/U de 26.5x, por encima de su promedio de los últimos tres años de 24.3x. Esto implica una prima de 9.2%. No obstante, el múltiplo estimado para 2026 de 20.9x apunta a una normalización de valuaciones. La clave para el S&P será si ahora el crecimiento en utilidades de 2027 se mantendrá esa sólida expectativa, hasta hoy de 18.0%

El sector de Bienes Raíces del S&P 500 presenta una valuación de 41.2x, ligeramente inferior a su promedio de tres años de 41.5x. La valuación actual indica que el sector se encuentra cotizando cerca de sus niveles históricos recientes, mientras que el múltiplo proyectado para 2026 de 40.9x sugiere una moderación gradual de las valuaciones. El sector muestra en 2026 un punto de inflexión en su múltiplo P/FFO, consolidando una clara recuperación frente a la contracción sufrida en años previos por las altas tasas de interés. Tras cotizar con fuertes descuentos, las valuaciones promedian hoy niveles moderados de 13.6x a 17.5x, reflejando precios que empiezan a alinearse con la solidez de sus ingresos operativos. De cara al futuro, se proyecta una normalización y expansión de los múltiplos hacia sus promedios históricos, impulsada por un crecimiento estimado del FFO de entre 6% y 7% y una ocupación estable cercana al 93.8%.

Los REITs registran un múltiplo P/U de 41.4x, prácticamente en línea con su promedio de los últimos tres años de 41.3x. La valuación relativamente estable respecto a sus referencias históricas. Asimismo, el múltiplo estimado para 2026 de 41.5x apunta a que el crecimiento esperado de utilidades sería suficiente para mantener las valuaciones cercanas a los niveles actuales.

El subsector de REITs de Administración y Desarrollo constituye la excepción dentro del segmento inmobiliario, al cotizar a un múltiplo de 37.8x, 10.9% por debajo de su promedio histórico de 45.1x. Este descuento relativo sugiere una valuación más atractiva frente a su trayectoria reciente. Adicionalmente, el múltiplo proyectado para 2026 de 31.1x refleja una importante expansión esperada de utilidades, lo que refuerza la percepción de valor dentro del subsector.

Valuación de Bienes Raíces y del S&P 500 (múltiplo P/U y P/FFO)

S&P-Sector (Subsector)	P/U Promedio 3 años	P/U actual (trailing)	actual vs prom 3 años (%)	P/U e 2026
S&P 500	24.3	26.5	8.8%	20.9
Bienes Raíces	41.2	41.2	0.2%	40.9
REITS	41.3	41.4	0.2%	41.5
Admin & Desarrollo	45.1	37.8	-16.1%	31.1

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg.

El rendimiento promedio de los dividendos del sector (medido a través de XLRE) se sitúa en un 3.35% anual.

Escenarios para este sector del S&P 500

En el escenario base para 2026, el sector de bienes raíces del S&P 500 actuará como un motor de crecimiento cíclico moderado, consolidando una estabilización en sus ingresos tras la normalización de las tasas de interés y la solidez del mercado laboral. Los subsectores de REITs industriales, comerciales, y de almacenamiento residencial capturarán flujos de caja recurrentes gracias a la resiliencia del gasto en experiencias y la estabilización en los costos de construcción y mantenimiento operativo. En este entorno, la clave de la resiliencia operativa y la defensa de los márgenes residirá en la optimización de las carteras inmobiliarias y en la innovación tecnológica, herramientas críticas para retener al inquilino frente a la creciente competencia de alternativas de bajo costo. Si bien visualizamos marcas con un posicionamiento sólido, preocupa que la fatiga del comprador tras años de inflación erosione el poder de fijación de rentas de las firmas líderes, obligándolas a incrementar su actividad promocional y sacrificar margen unitario para defender sus volúmenes de ocupación.

Bajo una visión optimista, el sector liderará la rentabilidad y el retorno total del S&P impulsado por catalizadores estructurales como la aceleración del comercio de última milla, la personalización masiva mediante infraestructura digital avanzada y la integración profunda de IA generativa en el diseño de proyectos. Las categorías de centros de datos, propiedades logísticas y plataformas de vivienda inteligente registrarán ingresos récord, respaldadas por la captura de demanda de nuevas clases medias globales y la monetización de experiencias inmersivas. Asimismo, el subsector de hotelería y servicios de hospedaje vivirá un "superciclo" operativo apalancado en formatos exprés y analítica predictiva en tiempo real, maximizando la eficiencia de la fuerza laboral y los márgenes de las corporaciones. El aspecto clave a futuro es que la automatización robótica en la logística de distribución y el auge del turismo premium podrían mejorar drásticamente la rentabilidad general, elevando los márgenes operativos.

Por el contrario, el escenario pesimista transformará la naturaleza de alto crecimiento del sector en una severa vulnerabilidad operativa, detonada por un repunte en la inflación de servicios y el agotamiento definitivo del ahorro excedente de los hogares. Si las empresas intentan trasladar los mayores costos de financiamiento y mano de obra a los precios finales, un freno abrupto en la confianza del consumidor provocará una oleada masiva de impagos de alquileres, ejecuciones hipotecarias y una contracción inmediata de la inversión en capital. En este entorno, el subsector de oficinas corporativas, centros comerciales tradicionales y REITs hipotecarios sufrirá una drástica contracción de márgenes debido a devaluaciones forzadas del valor de los activos. Preocupa una destrucción masiva de capital y una crisis sistémica de liquidez debido a que el consumidor, asfixiado por el costo del crédito y las deudas de tarjetas, rompa su patrón de consumo aspiracional, liquide sus activos inmobiliarios y desencadene un colapso generalizado en las valoraciones del mercado.

Si se suma el pago de dividendos a la ganancia de capital (Total Return), los REITs listados en EE. UU. acumulan un rendimiento total de aproximadamente +16.7% en lo que va del año.

El plazo promedio de vencimiento de la deuda es de 5.8 años, otorgando un amplio margen de maniobra antes de necesitar refinanciamiento.

El volumen de fusiones y adquisiciones se aceleró sustancialmente. El 60% del valor de las transacciones corresponde a fusiones estratégicas entre REITs que cotizan en la bolsa dentro del mismo subsector.

En la primera mitad del año se captaron más de \$30,000 mdd a través de los mercados de capitales. El 50% de estos recursos provino del mercado de deuda no garantizada

Tras periodos de sequía en años previos, 2026 ha visto el debut de nuevas empresas públicas (IPOs), enfocadas principalmente en nichos de centros de datos y salud (viviendas para adultos mayores).

Estrategias en el sector de bienes raíces, preferencia por subsector

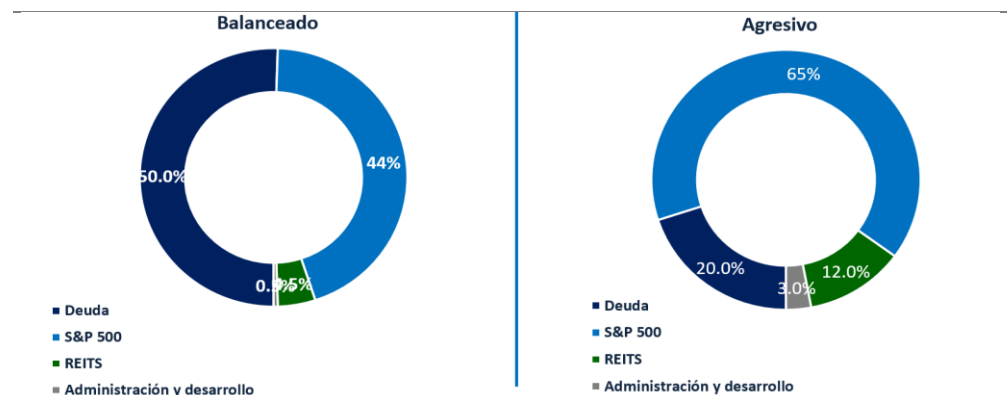
Nuestra propuesta es reconfigurar la inversión dentro del sector de bienes raíces para capturar una estabilización de flujos de efectivo y potencial de recuperación, priorizando el subsector de Real Estate Equity REITs (ejemplo: las empresas líderes dentro del ETF XLRE). Tomamos esta postura porque, aunque el sector ha enfrentado presiones por tasas de interés elevadas, ofrece un atractivo descuento relativo y valoraciones dislocadas frente al índice general, respaldado por una sólida resiliencia económica e ingresos por rentas proyectados para el periodo 2026-2028. Mantenemos una visión atractiva en el índice sectorial general, mientras aprobamos compras escalonadas en administración y desarrollo.

Visualizamos los siguientes portafolios teóricos, cuyos supuestos son: proporción de deuda y renta variable (direccional con el S&P 500 y exposición exclusiva en el sector y sus subsectores). El objetivo es definir una estrategia teórica de asignación sectorial, estableciendo posturas de sobreexposición, neutralidad o subexposición.

La estrategia balanceada prioriza el blindaje y se reduce la volatilidad protegiendo tu capital mediante un 50.0% en deuda estable y un 44.0% en el S&P 500. El 6.0% restante se asigna a bienes raíces, concentrándolo casi por completo en Real Estate Equity REITs (4.5%) por su predictibilidad de dividendos y contratos a largo plazo, dejando apenas un 0.5% en subsectores restantes más volátiles como el desarrollo.

En esta estrategia agresiva, se reduce el componente de deuda al 20.0% como liquidez y se coloca un 60.0% en el S&P 500, destinando un potente 20.0% directo a los subsectores inmobiliarios. La distribución es: Real Estate Equity REITs lidera con un 10.5% para capturar la resiliencia en infraestructura de datos y logística, seguido por administración y desarrollo (4.0%) para capturar la reactivación de transacciones comerciales, servicios de corretaje global (3.5%) y vehículos de nicho residencial o comercial (2.0%). Esta configuración acelera el crecimiento en etapas de flexibilización monetaria, pero te expone a caídas ante cualquier repunte persistente en las tasas de interés o contracción en el mercado de crédito.

Portafolio teórico en el Sector de Bienes Raíces



Fuente: Elaboración propia, es un ejercicio teórico, no es una sugerencia de inversión.

Es fundamental promover la diversificación en diferentes sectores, a fin de evitar la concentración en uno específico.

Disclaimer

Los reportes compartidos contienen ciertas declaraciones e información actual y a futuro que se basan en información pública, obtenida de fuentes consideradas como fidedignas, sin embargo, no existe garantía, explícita o implícita, de su confiabilidad, por lo que MONEX no ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad.

La información que se presenta pudiera estar sujeta a eventos futuros e inciertos, los cuales podrían tener un impacto material sobre la misma.

El público que tenga acceso a estos reportes debe ser consciente de que el contenido de este NO constituye una oferta o recomendación de MONEX para comprar o vender valores o divisas, o bien para la realización de operaciones específicas. Asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.

