

FIBRAS: alto valor inmobiliario en 2026

02 de marzo de 2026

Elaborado por: Janneth Quiroz

J. Roberto Solano

analisis@monex.com.mx

- En 2025, el sector de FIBRAS registró el segundo mejor desempeño en su historia, validando nuestra visión de valor por aspectos fundamentales.
- El sector goza de una mejor valuación, un enfoque de mercado emergente atractivo, sinergias y sólidas métricas para afrontar el 2026.
- Para este año visualizamos que los factores aditivos de valor en las Fibras se podrían mantener, pero reforzando la visión de retos y oportunidades.

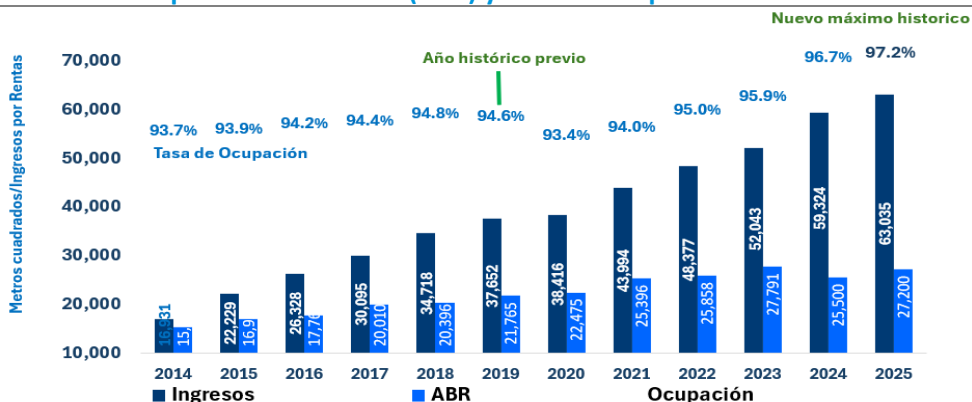
2025 fue uno de los mejores años para los emergentes, ¿será mejor en 2026?

En 2025, el índice de Fibras FBME presentó un sólido rendimiento de 28.9%, el segundo mejor desempeño en su historia. La construcción de valor del sector en el mercado tuvo sus pilares en atractivas valuaciones, un enfoque emergente favorable, flexibilidad monetaria, sinergias y sólidas métricas. **Este análisis conecta la reciente historia, las perspectivas y las oportunidades de las Fibras para 2026.**

Nuestra visión de revalorización en el sector de Fibras 2025 se cumplió, pero ahora observamos los siguientes aspectos claves para este 2026: 1) una valuación superior respecto a sus pares bajo métricas comparables (P/U y P/FFO), pero con cierta capacidad de captura de valor en el NAV/CBFIs (entorno mixto); 2) un nivel histórico de crecimiento, en 2025 un ABR 1.2x superior respecto a 2019 (año clave en el sector); y 3) una visión relativa favorable mejor respecto a otros activos locales, además favorecido por una visión emergente, como la del S&P/BMV IPyC.

El sector de Fibras hacia 2026: México refuerza su papel comercial estratégico para EE. UU., la economía podría mostrar cierta recuperación y la revalorización estructural de activos sostiene valuaciones competitivas. Con menores tasas de interés y dividendos creciendo (2026 con un crecimiento de 7.0%), el *spread* mantiene atractivo, mientras los indicadores operativos son sólidos. Si las condiciones lo permiten, 2026 marcaría una etapa de crecimiento más maduro, con nuevas oportunidades de financiamiento y posibles factores adicionales de creación de valor, además de movimientos estratégicos como el de Fibra Prologis.

Crecimiento superficie arrendable (ABR) y Tasa de Ocupación Fibras Monex



Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg

Según la AMEFIBRA, las Fibras representaron 4.0% estimado de la renta variable nacional y 4.5% del PIB.

La desdolarización y la venta de activos estadounidenses fue un efecto clave en 2025, esta tendencia podría mantenerse en 2026.

El efecto tecnológico y el avance de diversos commodities han sido otro factor clave en el desempeño del bloque EM.

El 2025 fue sobresaliente para el sector inmobiliario, Fibras en la BMV

En 2025, el índice de Fibras FBMEEX presentó un sólido rendimiento de 28.9%, el segundo mejor desempeño en su historia. El desempeño del 2025 consideraba en 2024 una mayor caída en el índice de Fibras respecto al referente más representativo del mercado (-19.0% vs -13.7%). La construcción de valor del sector en el mercado tuvo sus pilares en atractivas valuaciones, un enfoque emergente favorable, flexibilidad monetaria, sinergias y sólidas métricas. En la última década el IPyC ha presentado un mejor rendimiento respecto a las Fibras; sin embargo, desde 2019, el rendimiento es superior de 8.8% vs 7.5% del IPyC.

Desempeño Fibras y S&P/BMV IPyC



Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg.

El sobresaliente desempeño del sector de Fibras en 2025 se explicó por la siguiente combinación de factores estructurales y financieros: 1) en el entorno económico, la resiliencia de exportaciones, una tasa arancelaria más baja respecto a comparables globales, aunado a la flexibilidad monetaria (*Yields* más atractivos respecto a tasas, recordando que la de referencia de Banxico bajó 300pbs); 2) una valuación extremadamente atractiva, recordando los niveles bajos que se observaron en el 2S14; 3) una visión global que favorece a los activos emergentes; 3) indicadores de crecimiento y sólidas métricas de operación (segundo mejor entorno, después del histórico 2019); 4) adquisiciones estratégicas; 5) escisiones con alto potencial (destaca Fibra Next); y 6) una visión integral de un sector atractivo para el mercado, reflejado por la alta demanda en colocaciones de deuda.

A nivel operativo, las Fibras sumaron más de 2 millones de m² de ABR, creciendo 7.5% anual, y mostraron avances en todos los segmentos, desde oficinas hasta hotelería, confirmando la resiliencia y dinamismo del sector inmobiliario bursátil en su conjunto. Finalmente, un entorno financiero más favorable, con expectativas de recortes en tasas en México y EE. UU., mejoró las condiciones de financiamiento y estimuló planes de inversión, adquisiciones y emisiones de deuda, reforzando la perspectiva positiva hacia 2026.

El valor de mercado de los REITs públicos supera los \$1.3 billones de dólares.

México respecto a los REITs

En contraste a diversos activos globales, pero principalmente de EE. UU., el sector de FIBRAS con el anuncio del *Liberation day* (aranceles recíprocos de EE. UU). presentó un avance de 5.8%, mostrando una significativa resiliencia, recordando que el sector industrial fue uno de los que mayor exposición y peso mantiene en el sector. Tras el anuncio de aranceles recíprocos el 2 de abril de 2025, los índices REIT de EE. UU. cayeron de inmediato: el **Dow Jones Equity All REIT** retrocedió **6.24%** en la semana, con mayores bajas en oficinas, industrial y vivienda. **NAREIT** reportó pérdidas generalizadas entre el **2 y el 8 de abril** en los vehículos industriales **-18.9%**, hoteles **-16%**, mientras data centers y telecom cayeron menos, y aunque tras la pausa del 9 de abril hubo un rebote, no logró compensar el daño inicial. A la par, el **MSCI US REIT Index** mostró una recuperación más lenta, bajando **0.27%** en la semana al 11 de abril pese al repunte del mercado amplio.

El efecto inflacionario es limitado con una tasa arancelaria efectiva de 4.5%, pero los sectores que dependen de importaciones enfrentan mayor complejidad operativa. Las FIBRAS podrían ver aumentos graduales en costos de servicios y mantenimiento, ya que los proveedores trasladarán los aranceles. Esto también puede retrasar expansiones o mejoras por la necesidad de ajustar presupuestos y renegociar con contratistas.

Los aranceles afectan múltiples categorías de productos como textiles, electrónicos, juguetes, muebles, artículos de belleza y electrodomésticos, lo que presiona a los inquilinos minoristas en centros comerciales. Cuando los costos de importación suben, las cadenas pueden enfrentarse a inventarios más caros, menores márgenes y una potencial reducción en volumen de ventas. Esto impacta directamente en la salud financiera de los inquilinos y podría traducirse en menores ocupaciones o negociaciones de renta más agresivas. Por otro lado, los formatos ancla como supermercados suelen ser más resilientes a estos cambios.

Los aranceles afectan directamente a insumos fundamentales para el desarrollo y mantenimiento de inmuebles, como acero, aluminio, textiles, muebles, madera, plásticos y electrodomésticos. Esto implica un aumento significativo en los costos por metro cuadrado para FIBRAS dedicadas a desarrollos industriales y comerciales. Además, estos incrementos presionan el CAPEX y OPEX, especialmente cuando los portafolios requieren remodelaciones o importación de equipos especializados.

La reactivación del nearshoring sigue siendo clave para el crecimiento de las FIBRAS industriales. Los aranceles más altos en México podrían favorecer a las FIBRAS de logística, manufactura y almacenamiento, aunque las tensiones con países afectados, como China, pueden frenar nuevas inversiones o expansiones. Esto obliga a los inquilinos a ajustar sus cadenas de suministro, generando un periodo de transición que impacta la ocupación y el desarrollo de nuevos espacios.

El sector de Fibras de la BMV (con 15 emisoras) ha sido uno de los más activos en captar recursos en los últimos 18 meses.

Puede que el efecto del nearshoring que se escuchaba años previos tuvo una pausa en 2025; sin embargo, es un efecto real en las Fibras.

Desde nuestra publicación de 2025, el índice de Fibras ha presentado un rendimiento de 32.0%

El 2026 será estratégico por la revisión del T-MEC, apuntando a mayores sinergias entre México y EE. UU.

El año pasado, la AMEFIBRA cumplió de 10 años de existencia.

En qué punto de la historia estamos

Tomando en cuenta nuestro análisis previo, que abarca el [pasado, presente y futuro de valor](#), consideramos oportuno actualizar el entorno operativo del sector (GLA y ocupación) para dimensionar con mayor precisión la trayectoria de crecimiento. Esto cobra especial relevancia en un 2025 estratégico, marcado por la expansión, las adquisiciones, incluida la compra de activos de Terra por parte de Prologis, y el debut de nuevos jugadores industriales como Fibra Next.

Con las cifras de 2025, el sector inmobiliario registró en los ingresos por rentas una TCAC de 12.4%, un nivel 3.2 veces superior al observado en 2015. Este ritmo de expansión lo posiciona entre los sectores de mayor crecimiento sostenido dentro de la BMV. A lo largo del periodo, la industria ha transitado por etapas de colocación, crecimiento orgánico y vía adquisiciones, mayor madurez operativa, reconfiguraciones relevantes, incluida la más reciente en el segmento industrial, y la consolidación de un gremio con la AMEFIBRA. Además, este crecimiento se ha dado bajo una estrategia de apalancamiento prudente con métricas de la CNBV.

El desempeño observado responde a tres factores principales: (1) una expansión del área bruta rentable (ABR) equivalente a 1.8 veces su nivel inicial, con contribuciones positivas de los tres principales segmentos; (2) una tasa de ocupación de 96.7%, superior en 300 pbs a la de 2014 y con margen para aumentar si los sectores comercial y de oficinas regresan a los niveles de 2019; y (3) una tasa compuesta anual de crecimiento en renta de 7.8%, atractiva y consistentemente por encima de la inflación del periodo. **Un aspecto relevante de 2025 fue el dividendo del sector, el cual presentó un aumento de 6.7% respecto al 2024.**

En los últimos cinco años, el sector de FIBRAS en México ha mostrado una **madurez acelerada**, caracterizada por un fortalecimiento notable en gobernanza, disciplina financiera y estandarización operativa. Este proceso ha sido impulsado tanto por la presión de inversionistas institucionales, especialmente AFORES, como por una mayor integración de criterios ASG, lo cual ha elevado los estándares de transparencia, gestión y rendición de cuentas en el sector. Uno de los avances más visibles ha sido la consolidación de FIBRAS como **vehículos institucionales plenamente alineados con mejores prácticas internacionales**, destacando casos como Fibra MTY, que se ha posicionado consistentemente como referente en gobierno corporativo gracias a la profesionalización de su administración interna y sus políticas de transparencia.

Asimismo, el sector ha mantenido un enfoque disciplinado en la gestión de riesgos financieros, con niveles de apalancamiento estables y prudentes, lo que ha contribuido a sostener la resiliencia de las FIBRAS ante ciclos económicos retadores. Esta prudencia se refleja también en el creciente uso de bonos temáticos con criterios ESG, una tendencia que refuerza el compromiso del sector con la sostenibilidad y la buena gobernanza.

Desde sus colocaciones, las Fibras han mantenido valuaciones atractivas, y hasta 2025 se ha logrado iniciar un proceso de revalorización.

En 2026, el sector de REITS en EE. UU. y el de Fibras han presentado rendimientos en dólares de 13.5% y 12.1%, respectivamente.

Valuaciones

El sector, con base en el múltiplo Precio/FFO ponderado, cotiza a 13.7x, lo que representa un premio de 24.7% frente al promedio de los últimos tres años (11.0x). En su punto más débil de 2024, llegó a operar con un descuento de 35% respecto al promedio del primer trimestre de ese año. Este nivel de valuación a inicios de 2025 reflejaba una venta excesiva de certificados en el segundo semestre de 2024 y, al mismo tiempo, una oportunidad de recuperación, dado que las expectativas de crecimiento financiero del sector permanecían intactas.

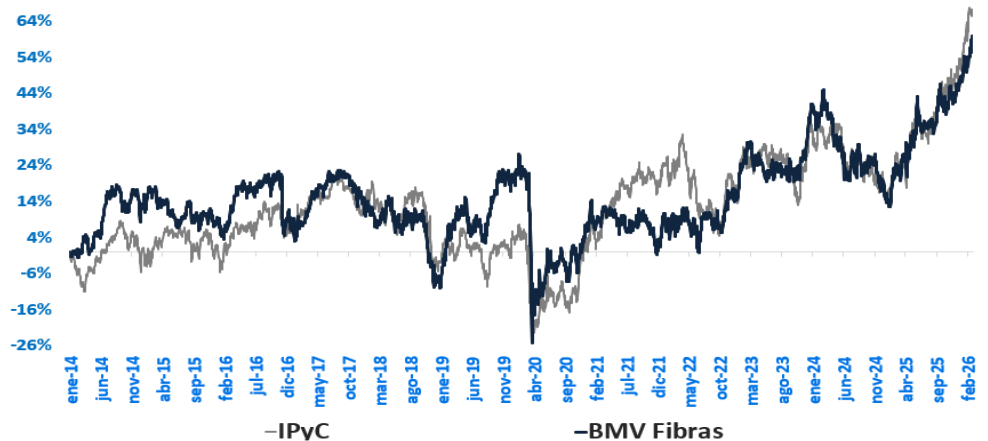
El proceso de revalorización inmobiliario no solo se ha observado en México, ya que en la actualidad tres de los índices más representativos NAREIT, S&P sector inmobiliario del S&P 500 y el MSCI REITs muestran mejores valuaciones, al cotizar a un múltiplo P/U de 44.5x, 54.5x y 52.3x, un premio de 12.5%, 33.1% y 14.1% respecto al múltiplo promedio de los últimos 3 años.

En 2025 y este arranque de 2026, tanto el índice de Fibras FBMEY y el **S&P/BMV IPyC se han revalorizado, presentando rendimiento de 34.9% y 43.8%, respectivamente**. El S&P/BMV IPyC cotiza a un múltiplo P/U de 17.5x, nivel que implica un premio de 16.1% respecto al múltiplo promedio observado en los últimos 3 años de 15.1x. Cabe recordar que al cierre de 2025 el mercado local cerró esa brecha de descuento en su valuación, de hecho, esta inercia es similar en los referentes emergentes, los cuales han mostrado una significativa revalorización.

En cuanto al índice de Fibras, observamos una valuación que reconoce el valor de crecimiento, al cotizar a un múltiplo P/U de 21.3x, un valor muy superior respecto al promedio de los últimos 3 años de 12.5x (tomando en cuenta el sobresaliente 2019 y los años recientes). De manera relativa, hoy el sector de Fibras presenta un descuento de 48.0% respecto al múltiplo P/U del sector de REITs del S&P 500, respecto a un descuento de 70.0% de los últimos 3 años. La revalorización de ambos sectores ha sido una realidad en los últimos 12 meses, pero se podría percibir un menor descuento ante el atractivo entorno de las Fibras en 2026.

En la última década, el sector de Fibras ha presentado un rendimiento promedio de 6.5% vs 4.5% del IPyC.

Desempeño Fibras (FBMEY) vs S&P/BMV IPyC



Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg.

Desde 2021 hasta la fecha, hemos mantenido como favorito al sector industrial; no obstante, en 2026 estamos incluyendo en nuestra visión al sector comercial.

Visión Industrial

El sector industrial tuvo un desempeño favorable en 2025, con una actividad más equilibrada, altos niveles de ocupación y resultados superiores a los observados en los últimos cinco años. Aunque las rentas siguen elevadas y el margen para aumentos reales se ha reducido, el *nearshoring* continúa siendo un factor central, aun cuando su impulso se moderó por medidas comerciales de EE. UU. La vacancia subió de cerca de 1% a alrededor de 6% debido a una mayor oferta y a un menor ritmo de arrendamiento, mientras que las rentas se estabilizaron. Monterrey, CDMX y Querétaro concentraron la absorción más relevante. Entre los impulsores positivos destacan la relocalización, la logística, las exportaciones hacia 2026 y el auge del comercio electrónico. En contraste, el sector enfrenta retos derivados del enfriamiento manufacturero, mayores costos de construcción, restricciones comerciales, incertidumbre regulatoria y una desaceleración en inversión y desarrollo que ha pausado diversos proyectos.

Visión Comercial

El sector comercial (**con información de CBRE**) mostró un dinamismo sólido en 2025, con nueva oferta en el 1S25 y un pipeline (cartera de proyectos) de 323,600 m², mientras la vacancia se mantuvo estable en 6.5%, impulsado por la llegada de marcas internacionales y el avance de proyectos de usos mixtos. En la CDMX, el mercado se consolidó como uno de los más activos, apoyado por desarrollos de usos mixtos programados para 2026–2028 y una fuerte presencia de marcas internacionales, manteniendo una vacancia estable gracias a la demanda en zonas premium y procesos de renovación. Monterrey registró una expansión relevante del *retail*, respaldada por nuevos complejos en desarrollo y la llegada de marcas globales, consolidándose como uno de los mercados con mayor pipeline futuro. Por su parte, Guadalajara se posicionó como un mercado de “segunda etapa” con fundamentos sólidos, atrayendo inversión gracias a su madurez comercial, densidad poblacional y el fortalecimiento de proyectos de usos mixtos.

Visión Oficinas

En 2025, el mercado de oficinas en México mostró una recuperación clara, con mayor demanda y una reducción constante de la vacancia. La Ciudad de México lideró este repunte con una absorción neta de 247,000 m² (**datos CBRE**), 39% más que en 2024, y una absorción bruta de 530,000 m², mientras la vacancia Clase A/A+ cerró en 17.6% y el CBD destacó con 11.7%. A nivel nacional, la demanda acumulada entre enero y octubre alcanzó 780,000 m², un aumento de 18.0% que redujo la desocupación a 14.2%. Este desempeño estuvo impulsado por un regreso más definido al esquema híbrido, con 78% de los usuarios asistiendo tres o más días por semana, lo que detonó renovaciones, reubicaciones y expansiones. Además, las FIBRAs fortalecieron su presencia con un portafolio que superó los 31 millones de m² y un crecimiento de 13% en oficinas, contribuyendo a un año de mayor estabilidad y expansión en los principales corredores corporativos del país.

En México existen alrededor de 900 centros comerciales.

En la CDMX existen alrededor de 1,182 sedes corporativas, 4.0x más respecto a Monterrey.

Una menor actividad y elevada inflación podrían implicar retos en el sector de Fibras.

En nuestra visión de sectores revalorizados en 2026 se encuentran metales, bancos, Fibras y aeropuertos.

En Monex vemos al e-commerce como el mejor aliado para el nearshoring.

Retos y oportunidades 2026

De los aspectos estructurales que permitieron un favorable 2025, ahora nos gustaría señalar cuáles se podrían mantener, y generar valor ahora en 2026. Partiremos de nuestra narrativa 2025, trazando la visión sobre qué aspectos podrían generar resiliencia y mantener atractivo en el sector en 2026.

La economía podría mostrar cierta recuperación en un entorno en el que México es el proveedor estratégico de EE. UU., consolidando su liderazgo en la integración regional; sin embargo, presiones inflacionarias podrían afectar las renovaciones de ABR. Tasas cercanas a 6.50% por parte de Banxico, junto con políticas de dividendos favorables, mantiene un **spread atractivo** y con margen de mejora. **La revalorización estructural de los activos en México** mantendrá valuaciones competitivas frente a otros mercados, impulsando el atractivo de modelos con mayor conectividad comercial y con posibles beneficios si eventualmente se reactiva el nearshoring. A nivel operativo, los indicadores del sector se encuentran en máximos estructurales, con espacio adicional para mejorar, especialmente en los niveles de ocupación de activos comerciales y de oficinas. **En este año esperamos un crecimiento en el dividendo anual de 7.0% respecto a 2025.**

Si las condiciones económicas y comerciales se mantienen favorables, es probable la entrada a una nueva etapa de crecimiento, aunque bajo un proceso más maduro y de consolidación respecto a la última década. Para 2026, el sector de Fibras podría ubicarse en un periodo de estabilidad con oportunidades relevantes de financiamiento en la BMV. En ese contexto, nos gustaría señalar que las Fibras han logrado mitigar el efecto dilutivo de nuevas colocaciones vía capital, orientando a crecimientos secuencial y flujos con bastante predictibilidad para los inversores.

En 2025, el **e-commerce** en México mantuvo un fuerte dinamismo, y para 2026 reiteramos nuestra tesis de que será parte, pero **aliado del nearshoring**. Su valor en 2024 rondó los \$789,7 mdp (**cifras AMVO**), con un crecimiento anual de 20.0% y una TCAC estimada de 25-0% desde 2023 hacia 2027. Los usuarios fueron casi 80 millones y generando \$45,000 mdd, consolidando a México como el segundo mayor mercado online de LATAM. Paralelamente, el financiamiento de las FIBRAS en la BMV mostró un desempeño sólido: en 2025 se alcanzó un monto récord de \$100,305 mdp, dentro del año más activo para la BMV en los últimos 12 años.

Este fortalecimiento coincide con el liderazgo comercial de México frente a EE. UU., donde el nearshoring impulsa oportunidades claras para las FIBRAS: el sector (**con cifras de la AMEFIBRA**) ya supera los 31 millones de m² de área bruta rentable, crece en más de 2 millones de m² anuales, y se beneficia directamente de un intercambio bilateral que supera los 798 mil millones de dólares anuales, consolidando a estos vehículos como plataformas clave para capturar la creciente demanda industrial, logística y de manufactura avanzada en Norteamérica.

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.

