

Arancel al acero elevará precios de naves industriales (El Financiero 15/08/18)

Arancel al acero elevará precios de naves industriales (El Financiero 15/08/18) PAMELA VENTURA Con la aplicación de los aranceles de 25 y 10 por ciento a las importaciones de acero y aluminio, respectivamente, provenientes de Estados Unidos con destino a México, uno de los sectores que más resentirá el encarecimiento de estos metales será el inmobiliario, particularmente las Fibras Industriales, que podrían reducir la construcción de naves y plantas en un futuro cercano. David O'Donnell, CEO de O'Donnell y consejero de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP), anticipó que los proyectos de edificación de naves que firmaron contratos después del primero de junio, cuando se anunciaron los gravámenes, serán los más afectados por el aumento en los precios de la construcción y el incremento del arrendamiento. "Si la nave inició antes (de junio), su construcción no va a estar impactada por los aranceles, porque los grandes constructores pueden fijar los precios con sus proveedores por los volúmenes que compran", añadió O'Donnell. Para los expertos, el encarecimiento de los materiales de cimentación de obras -como el acero y el aluminio- impactará directamente en el corto plazo en el costo de los inmuebles y en el precio de la renta de las naves y plantas industriales. "Los precios de salida (de renta) en algunos mercados se han mantenido o han subido, aun cuando la absorción de naves industriales ha bajado 17 por ciento, esto puede ser una consecuencia del aumento (de precios) de los insumos de la construcción", dijo Sergio Mireles, socio de la consultora de Real Estate Datoz.

La consultora especializada en edificaciones, Forecastim, estimó que la inflación en el sector de la construcción alcanzaría en el país un crecimiento de 13.5 por ciento hacia finales de 2018. "El encarecimiento de los materiales de acero -por los aranceles-, agregaría 5 por ciento a la inflación que ya traía el sector en sus diferentes segmentos (estimado en 13 por ciento)", calculó Ricardo Trejo Nava, director general de Forecastim. Las inmobiliarias con mayor Área Rentable Bruta (ABR) dedicadas a la manufactura serán las más expuestas al alza, como es el caso de las Fibras Monterrey, Macquarie y Terrafina. Por otra parte, Fibra Prologis tendrá mayor estabilidad porque 56 por ciento de su portafolio lo renta a firmas de logística, las cuales dependen del flujo del e-commerce, que crece cada vez más. Según Datoz, los precios de salida del arrendamiento mensual se ubicaron entre 3.55 dólares y 5.30 dólares el metro cuadrado, con datos al segundo trimestre de 2018. Mireles señaló que el aumento más pronunciado en el alquiler fue de 9 por ciento al segundo trimestre, lo que podría ser un parámetro para el alza de las rentas de los inmuebles en los próximos meses. Cifras del Inegi indican que la edificación de inmuebles para la industria se encareció 11.5 por ciento en julio de 2018, lo que representó el mayor aumento anual desde mayo de 2017. Esto es reflejo del mayor precio de varios materiales derivados del acero. Por ejemplo, la varilla reportó en julio de 2018 un alza anual de 37.5 por ciento, el alambre y alambIÓN de 31.7 por ciento y la malla de acero de 28.4 por ciento. Lo anterior, consideró Trejo, representa un riesgo para la edificación de naves industriales, ya que en promedio 25 por ciento de los materiales que usan en la obra tienen relación con el acero. De acuerdo con Datoz, la construcción de naves para industrias cayó 11 por ciento entre el segundo trimestre de 2017 y el mismo lapso de 2018, al pasar de un millón 25 mil 828 metros cuadrados, a 910 mil 937 metros cuadrados. Mireles explicó que la menor construcción de parques industriales se debe a que muchas firmas congelaron proyectos en lo que se resuelven las renegociaciones del TLCAN.