

*Nearshoring*

# Observatorio: Inversión extranjera por *nearshoring*, encuesta a miembros de AMPIP

Diego López / Carlos Serrano / Samuel Vázquez

Julio 2023

## BBVA Research y la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) realizan encuesta para cuantificar y anticipar efectos del *nearshoring* en México

- Resultados confirman interés de empresas por operar en México debido al fenómeno de la relocalización y anticipan mayor llegada de empresas en los próximos dos años.
- Se requiere de un cambio en la política energética, de suministro de agua y una reducción en la criminalidad para maximizar esta oportunidad.

## Puntos principales

- La decisión de las empresas para instalarse en un parque industrial depende de diversos factores como la perspectiva del mercado doméstico y exterior, las condiciones comerciales y tratados (T-MEC); así como la infraestructura instalada en términos energéticos, logística, agua, y de seguridad.
- Los parques industriales de la [Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados \(AMPIP\)](#) concentran 20% de empresas nacionales y 80% de origen extranjero, de las cuales 97% tienen perfil exportador.
- Desde el inicio de la guerra comercial entre China y EUA en 2018, se recibieron 830 nuevos inquilinos extranjeros, 20% de origen asiático. Esto representa un promedio de 207 nuevas empresas por año entre 2018 y 2022.
- En este mismo periodo, 21% de las empresas reportan haber ampliado su espacio dentro del parque industrial; mientras que sólo el 1.4% reporta una disminución de espacio reflejando una perspectiva positiva.
- Hacia 2025 se espera un crecimiento en la demanda de espacios industriales: se estima recibir 453 nuevas empresas en los próximos dos años, de las cuales 20% de origen chino. Un promedio de 227 nuevas empresas por año entre 2023-2025, lo que representaría un crecimiento anual 9.1% por encima del periodo 2018-2022.
- Se deben atender limitantes como la oferta de energía eléctrica limpia a precios competitivos, drenaje y oferta de agua así como temas de seguridad pública y eficiencia en trámites para

maximizar la oportunidad que ofrece el proceso de *nearshoring*. Del total de parques industriales encuestados, 91% reporta haber tenido afectaciones relacionadas con la oferta de energía y 63% relacionadas con la oferta de agua.

## Introducción

El movimiento de equipo e infraestructura productiva al que se enfrenta una empresa al desplazarse de un continente a otro es altamente costoso, no solo en términos de transporte, sino también en términos de planeación y desarrollo de nuevas redes de proveeduría, así como en obtención de permisos. Por lo que, si bien en términos de participación en las exportaciones estadounidenses México (aún) no parece estar beneficiando del *nearshoring*, es posible que empresas extranjeras se encuentren en etapas preliminares de relocalización hacia nuestro país. En este sentido, la Inversión Extranjera Directa (IED) puede funcionar como un indicador adelantado del crecimiento en exportaciones que puede traer el *nearshoring*.

Es complicado tener una medición del fenómeno de *nearshoring*, ya que no es posible discernir qué porcentaje del aumento en la IED o en las exportaciones hacia Estados Unidos se explica exclusivamente por el este fenómeno y cuál obedece a factores inerciales o busque atender el mercado doméstico. Con el objeto de atender el reto de cuantificar los efectos de la relocalización, durante el pasado mes de marzo se realizó una encuesta a miembros de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) con información proporcionada por desarrolladores inmobiliarios miembros de esta asociación. Se trata de un esfuerzo complementario al realizado por Banco de México y reseñado en su Reporte sobre las Economías Regionales, Abril-Junio 2022<sup>1</sup> donde se encuestó a una serie de empresas manufactureras y el seguimiento realizado el Reporte sobre las Economías Regionales Enero - Marzo 2023<sup>2</sup> donde capturan la opinión de directivos empresariales alrededor del tema.

Las empresas del ramo de parques industriales pueden ofrecer una visión complementaria al ser las que pueden tener contacto directo con firmas que deciden relocalizar su producción en México. Al 2023, la AMPIP representa aproximadamente 430 parques industriales en 21 estados con más de 3,800 empresas instaladas. Tienen un nivel de ocupación<sup>3</sup> del 97.9% para el cierre de 2022 (una variación del 1.76% respecto 2019) y con un crecimiento en inventarios del 30% en el mismo periodo.<sup>4</sup> A nivel regional, los mercados del Norte y Bajío-Occidente son los que muestran mayor dinamismo, ya que su inventario crece a una tasa promedio de 35% para cierre de 2022; mientras que la CDMX y área metropolitana crece 17% en el mismo periodo.

<sup>1</sup> Véase Recuadro 2 del [Reporte sobre las Economías Regionales Abril - Junio 2022](#).

<sup>2</sup> Véase Recuadro 5 del [Reporte sobre las Economías Regionales Enero - Marzo 2023](#).

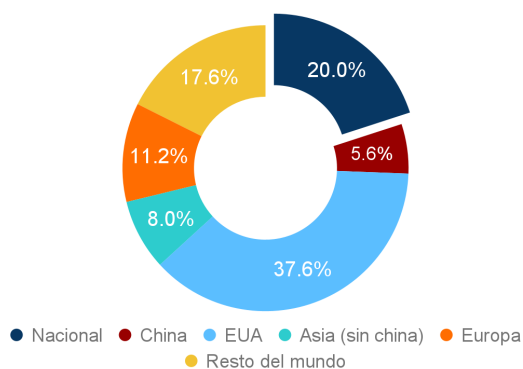
<sup>3</sup> Espacio ocupado respecto al disponible para ser comercializado en propiedades existentes y en construcción

<sup>4</sup> [Sector inmobiliario industrial](#). Datos AMPIP.

## La opinión de las empresas

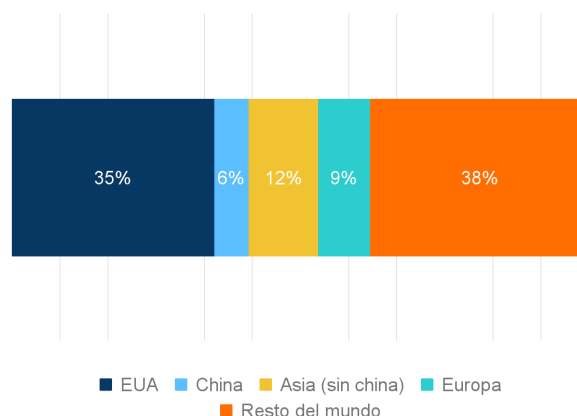
A continuación, se presentan los principales resultados de la encuesta asociados con el perfil y origen de las empresas en los parques industriales, los patrones de entrada y salida durante el periodo de guerra comercial (2018-2022), las perspectivas hacia futuro y las limitaciones en términos de infraestructura y regulación por regiones.

Gráfico 1. **EMPRESAS EN PARQUES AMPIP (PARTICIPACIÓN % A MARZO 2023)**



Fuente: BBVA Research

Gráfico 2. **ENTRADA DE EMPRESAS ENTRE 2018-2022 (830 NUEVAS EMPRESAS, PART. % )**

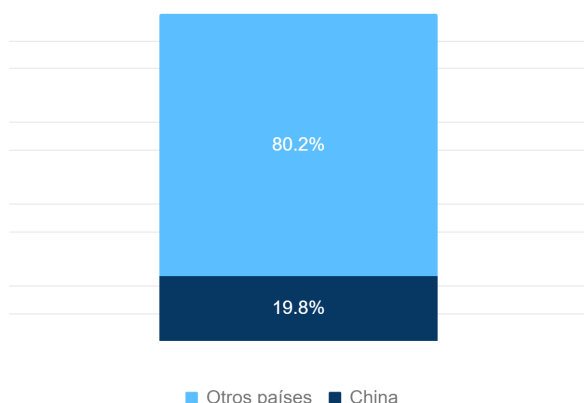


Fuente: BBVA Research

Del total de parques AMPIP encuestados, las empresas nacionales representan el 20%; mientras que las estadounidenses abarcan el 37.6% para la fecha de la encuesta (marzo 2023). Con el fin de identificar de mejor forma el impacto de la guerra comercial EUA-China se preguntó a los parques industriales la dinámica de entrada entre 2018-2022. En este periodo, de las 830 nuevas empresas, 35% fueron de origen estadounidense, 12 % de origen asiático exceptuando China y 9% de origen europeo. Esto indica una dinámica favorable de atracción de empresas de diversas regiones en el periodo de interés con un promedio de 207 nuevas empresas por año entre 2018-2022.

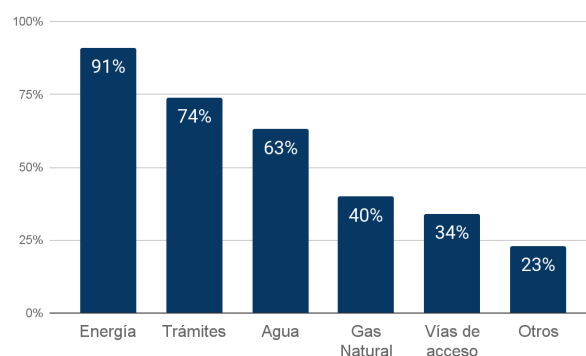
Por otra parte, se preguntó a los parques industriales la perspectiva de atracción de empresas entre 2024 y 2025. Se espera recibir 453 nuevas empresas de las cuales el 19.8% (aproximadamente 77 empresas) serían de origen chino. Un promedio de 227 nuevas empresas por año entre 2023-2025; que representa 9.1% por encima de lo observado en el periodo 2018-2022.

Gráfico 3. **NUEVAS EMPRESAS HACIA 2025**  
(PARTICIPACIÓN %)



Fuente: BBVA Research

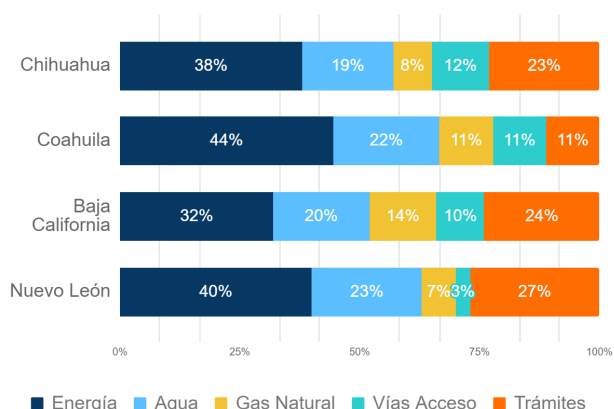
Gráfico 4. **AFECTACIONES REPORTADAS**  
(% DEL TOTAL DE PARQUES ENCUESTADOS)



Fuente: BBVA Research

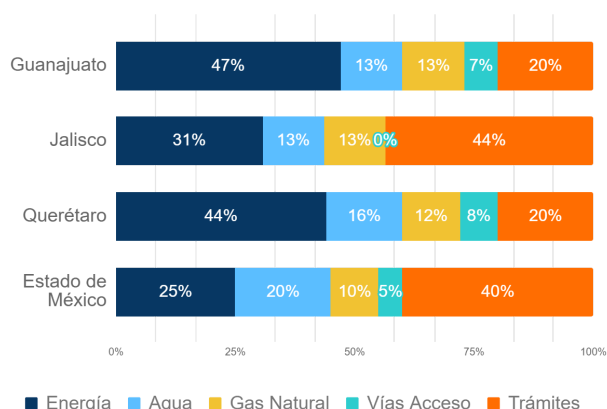
De forma complementaria, se pidió a los miembros de la AMPIP señalar las entidades en las que los proyectos de inversión extranjera se han visto afectados por alguna limitación. El 91% del total de parques encuestados reportan haber tenido afectaciones relacionadas con la oferta de energía y 63% relacionadas con la oferta de agua<sup>5</sup>.

Gráfico 5. **AFECTACIONES POR ENTIDAD**  
(% TOTAL AFECTACIONES)



Fuente: BBVA Research. Nota: El 100% corresponde al total de afectaciones reportadas en parques industriales de la entidad.

Gráfico 6. **AFECTACIONES POR ENTIDAD**  
(% TOTAL AFECTACIONES)



Fuente: BBVA Research. Nota: El 100% corresponde al total de afectaciones reportadas en parques industriales de la entidad.

<sup>5</sup> Respecto al total de parques industriales encuestados; puede existir una sobre/sub representación en ciertas entidades que concentran parques industriales y comparten afectaciones a nivel entidad.

Si bien estas afectaciones pueden estar relacionadas con insuficiencia de capacidad y acceso a suministro, el 74% de los parques reporta haberse visto afectadas en términos de facilidad y velocidad de trámites, un aspecto que se podría atender mediante una mejora regulatoria y normativa.

Revisando el caso específico de entidades de perfil industrial exportador, las entidades del norte del país (Chihuahua, Coahuila, BC y NL) reportan en promedio que del total de afectaciones, 39% corresponden a temas energéticos y 21% a temas relacionados con el agua. En las entidades ubicadas en el centro del país (Guanajuato, Jalisco, Querétaro y Edo. México) los temas energéticos también encabezan las afectaciones y la ineficiencia en trámites gana peso con un promedio de 31% para estas entidades.

## Conclusiones

En nuestro informe [Situación Regional-Sectorial México 23S1](#), estudiamos la dinámica reciente de la Inversión Extranjera Directa (IED) con el fin de identificar si México se está beneficiando actualmente del proceso de *nearshoring*. Entre 2018 y 2022, México captó 19% menos IED con respecto a lo acumulado durante el periodo 2013-2017. En Manufactura, dicha caída fue aún más pronunciada alcanzando el 41%. En términos de Divisiones regionales, todas presentan caídas en la inversión de Manufactura, donde destacan las regiones Metropolitana y Sur, con pérdidas de alrededor de 15 mil y 11 mil millones de dólares, respectivamente. A pesar de esto, se perciben avances en sectores como Electrónicos y computación en la región Noroeste, y en Equipo de Transporte y Metálica Básica en Noreste.

La referida encuesta realizada por Banxico<sup>6</sup> detalla que, del universo de empresas entrevistadas, alrededor del 25% de aquellas beneficiadas por relocalización se encuentran integradas en cadenas globales de valor con un perfil exportador. Adicionalmente desde una perspectiva regional, identifican que las regiones más beneficiadas tanto por una expectativa de mayor demanda de EUA como por IED son el norte y centro-norte del país. Estos hallazgos coinciden con el crecimiento observado por los miembros del AMPIP.

Se deben considerar las incidencias reportadas por las empresas dentro de estos parques industriales, principalmente en términos de oferta energética (limpia y a precios competitivos). México debe preparar su matriz energética para una expansión enfocándose en el desarrollo de energías renovables que, además de ser más eficientes en términos de costos, representan una mejora en términos de emisiones que en el mediano plazo podría ser un requisito cada vez más relevante para las empresas. Anticiparse en la tendencia favorecería a México tanto en términos de competitividad como en el cumplimiento de acuerdos internacionales relacionados al cambio climático. De igual forma, una mejora regulatoria en términos de trámites y permisos podría ser un paso inicial para reducir el número de incidencias que las empresas de parques industriales reportan.

---

<sup>6</sup> El Banco de México reconoce que la manera más directa de saber si actualmente existe una relocalización de la producción hacia México es mediante la realización de encuestas al sector privado, ejercicio presentado en el [Reporte sobre las Economías Regionales Abril - Junio 2022](#). De igual forma reconoce que no es una encuesta representativa estadísticamente.

Mientras tanto, el *nearshoring* es una carrera que continúa donde México debe aprovechar las ventajas competitivas y geográficas para convertirse en un foco de atracción de empresas que buscan acercar su cadena productiva a los Estados Unidos

## AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web [www.bbvaresearch.com](http://www.bbvaresearch.com).

### INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Paseo de la Reforma 510, Colonia Juárez, C.P. 06600 Ciudad de México, México.  
Tel.: +52 55 5621 3434  
[www.bbvaresearch.com](http://www.bbvaresearch.com)