

**Observatorio Nearshoring**

# Encuesta BBVA Research-AMPIP, 2da edición

Mauricio Escalera / Diego López / Carlos Serrano / Samuel Vázquez  
Septiembre 2024

**BBVA Research y la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) realizamos la segunda edición de la encuesta para identificar oportunidades y retos del nearshoring.**

## Puntos principales

- La encuesta se levantó durante el mes de mayo de 2024 y abarca el 53.1% de los parques industriales AMPIP y 92.9% de las entidades con presencia de la asociación.
- En 2023, la llegada de nuevas empresas se aceleró; los encuestados reportaron recibir 196 nuevos inquilinos, 46.3% por encima del promedio anual entre 2018-2022. El 46% provino de Estados Unidos (EUA) y el 17% de China.
- De estas nuevas 196 empresas, 37% llevan a cabo principalmente actividades de Manufactura, 27% en la Industria Automotriz; y el 36% se dedica a actividades de Logística.
- Los encuestados estiman que el ritmo de llegada de empresas se sostenga hacia 2024 y 2025, con 201 y 198 nuevos inquilinos respectivamente; donde 34% provengan de EUA y el 17% de China.
- Al cierre de la encuesta, el 94% de los encuestados señalan que experimentaron un aumento de la demanda y/o la rentabilidad de espacios industriales lo que es congruente con el nivel actual de ocupación del 98% en parques AMPIP.
- El 100% de los encuestados reporta planes de ampliar la oferta de espacios entre 2024 y 2025. La mayor demanda por espacios industriales se ubica en Nuevo León, Baja California, Bajío, Chihuahua, Coahuila y Zona Metropolitana del Valle de México.
- La falta de un suministro eléctrico adecuado continúa como el principal factor que puede limitar la llegada de nuevos inquilinos.
- Alinear la oferta y demanda de espacios industriales es esencial para aprovechar las oportunidades que el *nearshoring* ofrece a México.

## Introducción

El proceso de *nearshoring* o la relocalización de empresas que buscan acercar desde Asia (toda o parte de) su producción al mercado estadounidense mantuvo su ritmo en 2023. En este año, México se consolidó como principal socio comercial de EUA, superando a China como proveedor de mercancías y rebasando a Canadá en el volumen total (exportaciones más importaciones) de comercio.<sup>1</sup> Esta

---

<sup>1</sup> De acuerdo con cifras de U.S. Census Bureau. Desde febrero de 2023 EUA ha importado más mercancías desde México que de China. Desde mayo de 2023 el volumen total de comercio (exportaciones + importaciones) entre México y EUA supera al volumen entre Canadá y

tendencia se sostiene para el primer trimestre de 2024 (1T24), con el 82.7% de las exportaciones mexicanas dirigidas a EUA alcanzando los 118.9 mil millones de dólares (mdd), monto 2.1% superior respecto al año previo y superior a lo exportado por China.

En 2023 publicamos nuestro primer [Observatorio nearshoring](#) en conjunto con la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados ([AMPIP](#)), a través de una encuesta a sus miembros, en la que confirmamos el interés de empresas por operar en México y anticipamos una mayor llegada de empresas en los próximos dos años. La AMPIP integra a 460 parques industriales con más de 4,000 empresas instaladas. Los resultados de nuestra encuesta abarcan 53.1% de los Parques Industriales con presencia de asociados AMPIP, 35.6% del total de desarrolladores inmobiliarios, FIBRAS/fondos de inversión, y a nivel regional abarca el 92.9% de las entidades en las que la AMPIP tiene presencia.

En esta nueva edición ampliamos nuestra encuesta con especial énfasis en el origen de las empresas que se instalaron en 2023 y las que se espera recibir para 2024 y 2025. También analizamos el perfil de las nuevas empresas, tanto si sus actividades son de exportación directa y/o indirecta o solo son para atender el mercado nacional, así como identificar las principales limitaciones en los espacios industriales al momento de buscar atraer nuevos inquilinos. Por último, al ser un año electoral en México y Estados Unidos, preguntamos si las elecciones son un factor en la atracción de IED a México.

## Llegada de nuevas empresas a parques AMPIP

Los miembros AMPIP encuestados reportan que entre 2018 y 2022 recibieron 669 nuevos inquilinos en sus parques industriales, un promedio anual de 134 nuevas empresas por año en este periodo. En 2023, los encuestados reportaron recibir 196 nuevas empresas, mostrando que la llegada de nuevas empresas a México se aceleró 46.3% en este último año respecto al ritmo de llegada promedio de los años previos. Para colocar estas cifras en perspectiva, el crecimiento total de empresas en México en 2023 fue de 14.12% con respecto al año 2021 con datos de Inegi.<sup>2</sup> Al descomponer el origen de los nuevos inquilinos de 2023, el 46% (90 empresas) proviene de EUA y el 17% (34 empresas) fue de China; mientras que el 37% (72 empresas) son de otros países, incluyendo México.

Preguntamos la principal actividad económica de los nuevos inquilinos para complementar el análisis de las nuevas empresas que llegaron en 2023 a parques AMPIP. Identificamos que 37% están relacionadas con actividades de Manufactura (excluyendo a la industria automotriz), 27% realizan actividades principalmente vinculadas con la Industria Automotriz y el 36% se dedica a actividades de Logística (almacenamiento, distribución y/o transporte).

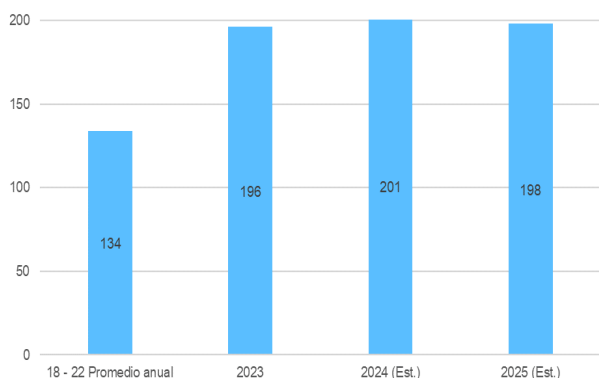
Al cierre de la encuesta (mayo 2024), las empresas mexicanas representan el 27% del total de inquilinos, las empresas de origen estadounidense el 44%, las empresas chinas el 4% y las empresas del resto del mundo el 25%.

---

EUA. Para un análisis completo de la coyuntura comercial de México al 1T24 ver: [México | Comercio de México se concentra aún más hacia Estados Unidos](#)

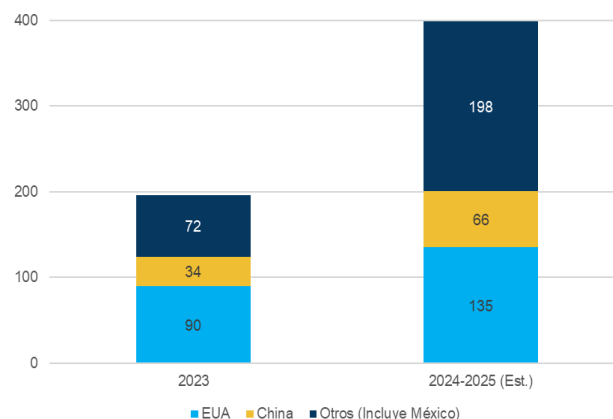
<sup>2</sup> Inegi (2024). Estudio sobre la demografía de los negocios (EDN) 2023. Disponible [aquí](#).

Gráfico 1. **NUEVOS INQUILINOS REPORTADOS (NÚMERO DE EMPRESAS)**



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP  
Nota: el número de nuevos inquilinos solo son de los parques encuestados

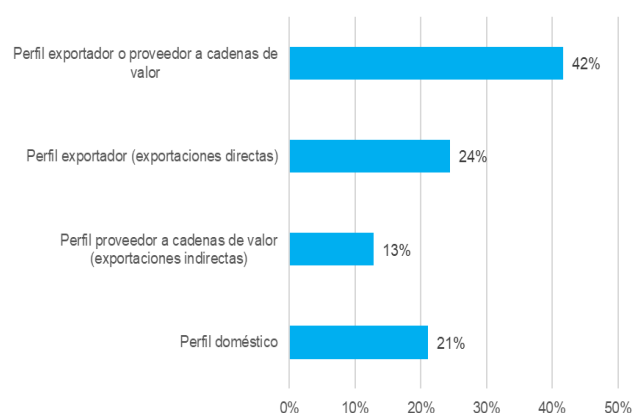
Gráfico 2. **NUEVOS INQUILINOS POR PAÍS (NÚMERO DE EMPRESAS)**



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP  
Nota: los nuevos inquilinos de 2024-2025 son estimados y representan la suma de ambos años

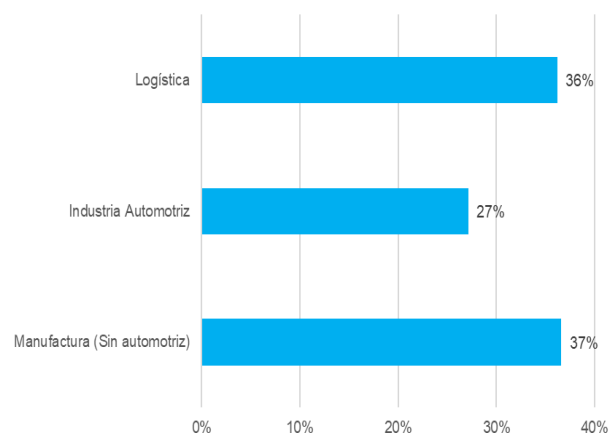
Adicionalmente, identificamos el perfil comercial del total de inquilinos de los desarrolladores de parques encuestados, al cierre de la encuesta; es decir, si las actividades a las que se enfocan son principalmente para atender el mercado internacional o el doméstico. El 79% de los inquilinos realizan actividades de exportación (tanto directas, indirectas o ambas) y solo el 21% de los inquilinos de la AMPIP atienden exclusivamente el mercado nacional. Desagregando a estos inquilinos con perfil exportador, el 24% realizan actividades de exportación directa a mercados internacionales, el 13% realizan actividades encaminadas al encadenamiento con cadenas productivas (exportación indirecta) y el 42% realizan actividades de exportación tanto directas como indirectas.

Gráfico 3. **PERFIL DE INQUILINOS MAYO 2024 (PARTICIPACIÓN %)**



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP

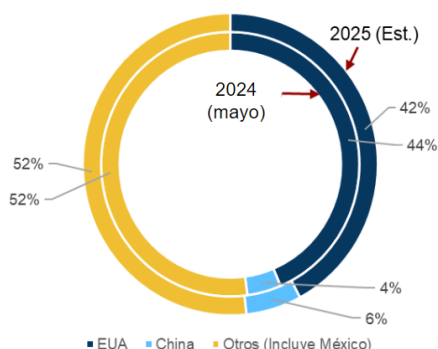
Gráfico 4. **NUEVOS INQUILINOS 2023 (PARTICIPACIÓN %)**



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP.

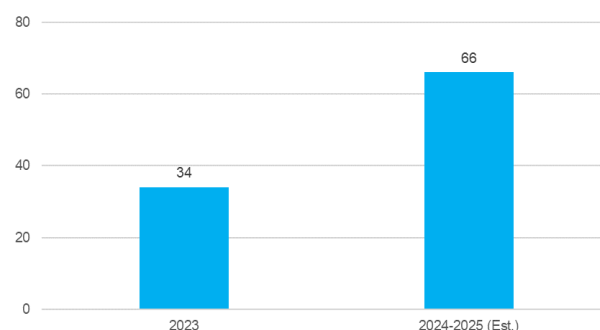
Hacia adelante, para 2024 y 2025 se espera que el ritmo de llegada se sostenga, con 201 y 198 nuevos inquilinos respectivamente en cada año. Asimismo, los participantes de la encuesta estiman que en estos dos años el 34% de nuevos inquilinos provengan de EUA (135 empresas) y el 17% de China (66 empresas); el restante 49% (198 empresas) estiman que provengan del resto del mundo (incluyendo México). De concretarse la llegada de todas estas empresas (asumiendo que las empresas actuales se mantienen), la participación de empresas Chinas en parques de la AMPIP pasaría del 4% a la fecha de la encuesta a 6% en 2025 y la participación de empresas de EUA pasaría de 44% a 42%.

Gráfico 5. **INQUILINOS POR ORIGEN (PARTICIPACIÓN %; PARQUES ENCUESTADOS)\***



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP  
Nota: Datos de parques encuestados. Año 2025 estimado, asumiendo que las empresas actuales se mantienen.

Gráfico 6. **NUEVAS EMPRESAS DE ORIGEN CHINO (NÚMERO DE EMPRESAS)**



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP  
Nota: Llegada de nuevos inquilinos de origen Chino en los parques encuestados

## La opinión desde el desarrollo de espacios industriales

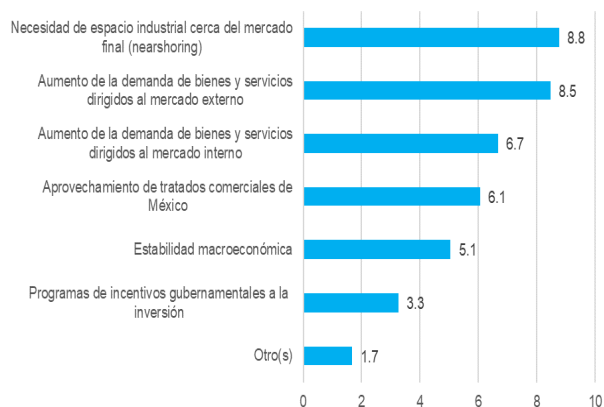
En esta edición de nuestra encuesta, retomamos la tarea de identificar las principales limitaciones que reportan los espacios industriales al momento de buscar atraer nuevos inquilinos. Adicionalmente, derivado de ser año electoral y acorde con la fecha de levantamiento de la encuesta (mayo 2024), preguntamos si las elecciones en México y EUA podrían ser determinantes para la llegada de IED a México.

Al cierre de la encuesta, el 94% de los miembros AMPIP encuestados (desarrolladores inmobiliarios, fibras y fondos) señalan que experimentaron un aumento de la demanda y/o la rentabilidad de espacios industriales. Alinear la oferta y demanda de espacios industriales es esencial para aprovechar las oportunidades que el *nearshoring* ofrece a México. Éste es un objetivo claro para los parques industriales AMPIP encuestados, dado que el 68% reportan que, desde inicios de 2023 hasta el cierre de la encuesta, no pudieron alojar a algunos potenciales inquilinos en su parque industrial por falta de espacios disponibles (esto no implica que la empresa entrante no se haya instalado en México, sino que no encontraron el espacio buscado en el parque industrial encuestado). En consecuencia, el 100% de los encuestados tiene planes de ampliar la oferta de espacios entre 2024 y 2025.

Solicitamos a los socios AMPIP ordenar los principales factores que explican el aumento de la demanda y/o la rentabilidad de los espacios industriales. Los encuestados colocan en primer lugar la necesidad de espacio industrial cerca del mercado final, en segundo lugar está la mayor demanda de bienes dirigidos al mercado externo (exportación). Continuando en orden de relevancia, los socios encuestados identifican una mayor demanda doméstica, la amplia red de tratados comerciales que tiene México y la estabilidad macroeconómica como factores determinantes en el aumento de demanda. Destaca que los programas de incentivos gubernamentales a la inversión es el factor menos considerado como se puede ver en el [Gráfico 7](#), lo cual debe obedecer a que dichos incentivos no son significativos en el caso de México.

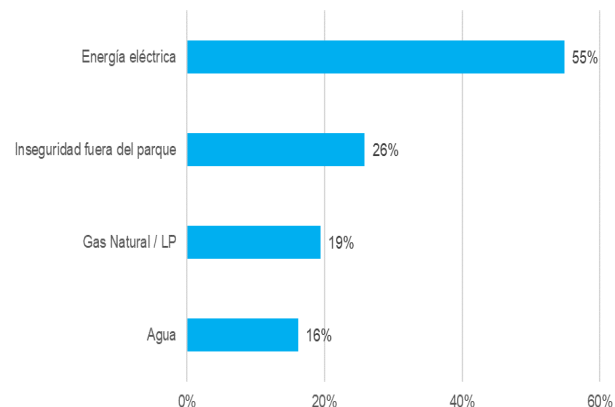
Por otro lado, al preguntar por factores (no excluyentes) que pueden limitar la llegada de nuevos inquilinos potenciales, el 55% de encuestados reportan la falta de suministro eléctrico adecuado a la demanda. El 26% identifica como limitación la inseguridad externa al parque industrial (en el resto de la entidad donde se ubican y/o en las vías de transporte). El resto de limitaciones identificadas se ilustran en el [Gráfico 8](#) a continuación y son la falta de gas y agua con el 19% y el 16% de los encuestados, respectivamente.

Gráfico 7. **FACTORES POSITIVOS A LA DEMANDA (CALIFICACIÓN)**



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP  
Nota: calificación sobre 10 puntos, una mayor calificación señala una mayor importancia.

Gráfico 8. **FACTORES LIMITANTES A LA DEMANDA (% ENCUESTADOS)**



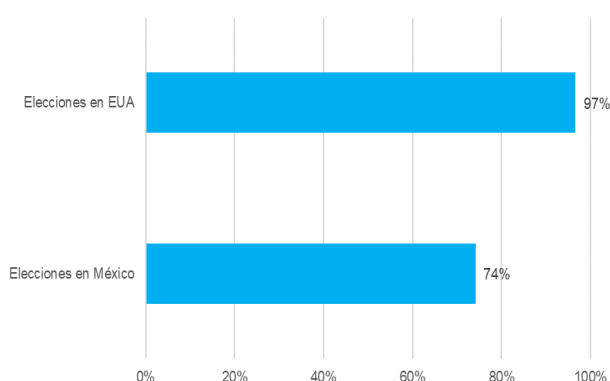
Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP  
Nota: respuestas no excluyentes; los encuestados podían responder más de un factor y se presenta el % respecto al total de encuestados.

Respecto al tema electoral, el [Gráfico 9](#) a continuación muestra que el 97% de los encuestados considera las elecciones estadounidenses como un factor a tomar en cuenta para la atracción de IED; mientras que el 74% considera igualmente relevante las elecciones en México. A manera de hipótesis; la elección presidencial en México estaba descontada por los agentes económicos (tomando en cuenta la fecha de levantamiento de la encuesta), mientras que el resultado en EUA aún es incierto.

Profundizando en las limitaciones relacionadas al suministro eléctrico, los encuestados colocan en primer lugar la falta de inversión en líneas de transmisión y/o distribución; mientras que en segundo

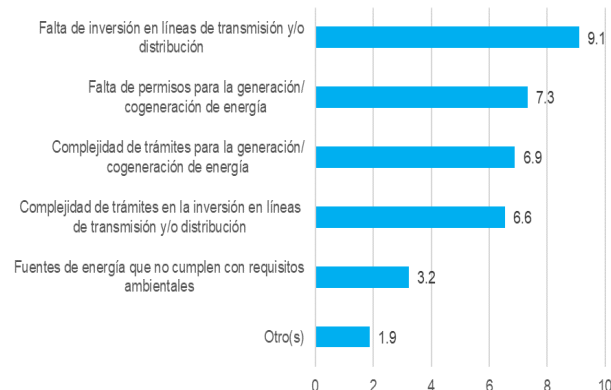
lugar ubican la falta permisos e ineficiencia en la autorización para la generación o cogeneración de energía eléctrica. Esto seguido por la complejidad de trámites para la inversión privada en líneas de transmisión y/o distribución<sup>3</sup>. Con menor peso, los encuestados identifican que las fuentes de energía disponibles no cumplen requisitos ambientales para cumplir metas de sostenibilidad (descarbonización) que el mercado demanda.

Gráfico 9. **EFFECTO ELECCIONES EN IED (PORCENTAJE)**



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP  
Nota: respuestas no excluyentes; los encuestados podían responder más de un factor y se presenta el % respecto al total de encuestados.

Gráfico 10. **LIMITACIÓN SUMINISTRO ELÉCTRICO (UNIDADES)**



Fuente: BBVA Research con información de la AMPIP  
Nota: calificación sobre 10 puntos, una mayor calificación señala una mayor importancia.

Desagregando a nivel regional estas limitaciones, las entidades donde se observa mayor demanda por espacios industriales son Nuevo León (zona metropolitana de Monterrey), Baja California (Tijuana), Bajío, Norte (Chihuahua y Coahuila, en su zona fronteriza, y en cercanía a Monterrey, respectivamente), Zona del Valle de México (Estado de México y Ciudad de México). En materia de suministro eléctrico suficiente y de calidad, se reportan limitaciones principalmente en el norte y noreste de México (Baja California, Chihuahua, Nuevo León); y Bajío (Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí). La inseguridad externa al parque industrial y en vías de transporte como limitante reportada, se focaliza en entidades como Guanajuato, Jalisco y Tamaulipas.

Finalmente, con el fin de identificar de manera directa la llegada de empresas por *nearshoring*, en esta edición de la encuesta, preguntamos directamente a los miembros AMPIP cuántos de los nuevos inquilinos instalados en 2023, independientemente de su origen, están mudando operaciones de China a México.<sup>4</sup> El resultado, quizá sorprendente, fue que sólo el 16% de los nuevos inquilinos cumplen esta condición más estricta de *nearshoring*. A manera de hipótesis, esto puede significar que las empresas

<sup>3</sup> Derivado de las Reformas Constitucionales en materia energética de 2013 y la Ley de la Industria Eléctrica resultante, la generación y comercialización de electricidad se abrieron a la participación privada; mientras que la transmisión y distribución, catalogadas como áreas estratégicas, permanecieron como actividades exclusivas del Estado. Por tanto, la iniciativa privada no tiene facultades para invertir en estas áreas.

<sup>4</sup> La pregunta formulada es: Sin importar su origen, de los nuevos inquilinos que llegaron en 2023, ¿cuántos de ellos están mudando operaciones de China a México? (Es decir, están llevando a cabo operaciones en tus espacios industriales que anteriormente sólo las llevaban a cabo en China y, a partir de su llegada, las realizarán también en México)

entrantes, más que trasladar la totalidad de sus operaciones a México, las están expandiendo a nuestro país, preservando otra parte de su producción en el país asiático. Pero tampoco se puede descartar que el *nearshoring* sea hasta ahora limitado.

## Valoración: mayor número de empresas y mayor rentabilidad

En esta segunda edición de nuestra encuesta BBVA Research - AMPIP, destacamos el mayor ritmo de llegada de nuevos inquilinos durante el 2023, 46% por encima que el promedio anual 2018-2022. Con la expectativa que el ritmo de llegada se sostenga hacia 2025. Sobresaliente también que el 94% de las empresas encuestadas reportan un aumento de rentabilidad/demanda y el 100% reporta que ampliará sus espacios industriales en los próximos dos años.

El balance entre la demanda creciente y la oferta de espacios industriales requiere de una planeación estratégica por parte de los desarrolladores, anticipando las limitaciones que hoy identifican los parques en operación para aprovechar las oportunidades que el *nearshoring* ofrece a México. En nuestra visión, esto se debe acompañar de una política energética que favorezca la generación de energía limpia y a precios competitivos.<sup>5</sup> Para ello pensamos que es necesario otorgar más permisos de generación a empresas privadas de tal forma que la CFE pueda realizar más inversiones en transmisión y distribución. Atender los problemas de inseguridad fuera de los parques industriales y/o en las vías de transporte hacia las rutas de exportación es otro factor para impulsar la atracción de empresas.

Las preocupaciones con el suministro de electricidad presentados en este informe son consistentes con la reciente Encuesta Mensual de Actividad Económica Regional (EMAER), realizado por Banxico, en la que se consultó a empresas de más de 100 trabajadores del sector manufacturero si en los últimos 12 meses habían experimentado interrupciones en el suministro ordinario de energía eléctrica. A nivel regional, el sur fue la región con un mayor número de empresas que reportó interrupciones (81.6%), seguida de las regiones centro (55.0%) y norte (49.7%).<sup>6</sup>

Identificar las tendencias de llegada de empresas y las limitaciones actuales en parques industriales permite a los desarrolladores planificar y mejorar la oferta de espacios, anticipando la demanda y necesidades de futuros inquilinos. En este sentido, esta encuesta complementa la oferta de análisis de BBVA Research sobre el fenómeno del *nearshoring*<sup>7</sup> a nivel sectorial, regional y de comercio exterior. En nuestro reporte [Situación Sectorial Regional \(SSR\) 22S1](#) identificamos las industrias de la manufactura mexicana de exportación más competitivas a nivel global y candidatas a beneficiarse primero del proceso de relocalización. En nuestro reporte [SSR 22S2](#), identificamos las limitaciones que se podrían enfrentar en términos de infraestructura y capacidad productiva ante la posible llegada de Inversión Extranjera Directa (IED). Posteriormente, en nuestra edición [SSR 23S1](#), abordamos el reto de identificar si ya eran perceptibles los efectos del *nearshoring* en las estadísticas macroeconómicas analizando la dinámica de la IED y exportaciones de México contrastando los números con países como Vietnam. En

<sup>5</sup> En un estudio elaborado por BBVA Research identificamos la [caída de IED en energía](#) y el impacto potencial en el *nearshoring*.

<sup>6</sup> Banco de México (2024). Reporte sobre las economías regionales. Disponible [aquí](#).

<sup>7</sup> [Disponibles en nuestro sitio](#)

nuestra publicación [SSR 23S2](#), analizamos las industrias clave que permitieron a México convertirse en el principal socio comercial de EUA y más recientemente, en nuestro reporte [SSR 24S1](#) estudiamos la concentración actual de las exportaciones mexicanas a EUA en dos dimensiones: producto y destino. Asimismo, el fenómeno de la relocalización de empresas en México ha sido de especial interés para BBVA México, lanzando en 2023 la [Dirección Especializada en nearshoring](#) con el fin de apoyar a empresas que buscan reubicar (parte de) sus operaciones a México con soluciones financieras especializadas.

Finalmente, es prudente mencionar que los resultados no son representativos de todos los espacios industriales a nivel nacional. Sin embargo, es un ejercicio único en su tipo hecho posible por la vinculación BBVA Research - AMPIP. Hacia adelante, la carrera del *nearshoring* continúa y es una prioridad consolidar la posición estratégica del país para beneficiarse de este proceso de relocalización de las cadenas globales de valor.



## 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.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.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.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.com)