



Inversión Extranjera Directa en México

encuesta sobre percepción y tendencias

30 de junio de 2021

Colección Inteligencia Colectiva

Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C. (AMPIP)

Lorenzo D. Berho Presidente 2020 – 2021

Claudia I. Avila Connelly Directora Ejecutiva

Vanessa Cordero Presidenta del Comité de Promoción

Claudia Esteves Cano Consultor Externo para la Estrategia de Promoción

Desarrolladores industriales en México participantes

Alveo Kapital BTS Development

Central Business Park Mérida

CIESA

Corporate Properties of the Americas

Corporativo MS

Davisa Development Corporation

Exeter Property Group

FINSA

GP Desarrollos

Grupo Marabis

Grupo Nelson

IAMSA Development Group

Intermex Parques Industriales

Interpuerto Monterrey

Logistik

O'Donnell

Parque Industrial Aerotech

Parque Industrial Bermúdez

Parque Industrial Calafia

Parque Industrial Maran

Parque Industrial Millennium

Parque Industrial Opción

Parque Industrial San Julián

Parque Industrial Yucatán

Parques Industriales Amistad

Roca Desarrollos

Tetakawi

VESTA

VYNMSA

©2021 México

Todos los derechos reservados. Las imágenes, logotipos y contenido en esta presentación, no pueden ser reproducidos sin autorización previa. La reproducción no autorizada está prohibida y está sometida a la Ley de la Propiedad Industrial.



Contenido

Introducción y metodología	4
AMPIP: Parques Industriales en México	5
Por ubicación geográfica	5
Por origen del capital	6
Estadísticas de la Inversión Extranjera en México	7
Anuncios de inversión en México	9
Marco contextual	10
Encuesta: análisis e interpretación de resultados	11
Diseño de la encuesta	11
Análisis de la muestra	12
Análisis agregado e interpretación de resultados	14
Sobre los países que buscan invertir en México y que están registrando nuevas iniciativas y proyectos	15
Sobre los sectores más activos en los proyectos de IED	
Sobre el tiempo para retomar proyectos considerando la pandemia	
Sobre los cambios en la cadena de suministro	
Sobre un posible cambio en las preferencias de los inversionistas, en sus hábitos de consumo de naves industrial	
Sobre los principales enfoques en sus actividades de promoción:	
Sobre las principales razones para invertir en México	
Sobre los principales inhibidores de la IED en México	
Análisis de las razones para invertir y de los inhibidores de la inversión extranjera en México	
Sobre la principal necesidad de infraestructura que afecta la operación de los parques y sus inquilinos	
Sobre el impacto social en los parques industriales	25
Resumen de tendencias	27
Reflexiones finales: oportunidades de inversión extranjera en México	28



Introducción y metodología

Con el fin de contar con información de valor sobre las tendencias de inversión extranjera en México (IED) y la identificación de oportunidades potenciales de negocio para los desarrolladores inmobiliarios socios de AMPIP, desde 2020 el Comité de Promoción propuso la integración de un documento de análisis a partir del conocimiento de los propios socios.

En tal sentido, y con base en la experiencia obtenida en el ejercicio realizado al año pasado, AMPIP realizó un nuevo ejercicio en 2021 con la aplicación de encuestas telefónicas con los directivos y responsables de promoción de inversiones de 30 desarrolladores inmobiliarios socios de AMPIP (64% del total de desarrolladores y 48% de la membresía), como un termómetro muy importante de la economía nacional y de la relación con inversionistas.

Durante la encuesta telefónica se abordaron temas relacionados con el comportamiento de la Inversión Extranjera Directa en México (IED), los principales países que están buscando invertir, así como las principales industrias de interés, además de su percepción sobre las razones para invertir en México y los inhibidores de la IED en nuestro país.

Se elabora asimismo un contexto de los prinpales factores de la coyuntura actual, nacional e internacional, que inciden en la IED en México, buscando una visión prospectiva para entender las tendencias y encontrar las oportunidades para la atracción de inversión extranjera en México.

En el presente documento se tomarán como referencia para el análisis los resultados 2020, lo que nos ayudará entender cómo las experiencias de nuestros socios están cambiando con el tiempo.

La información se integró de manera agregada con el fin de realizar un análisis holístico de las respuestas deducidas de la conversación sostenida con los representantes que atendieron la encuesta.

Asimismo, y considerando las aportaciones de los encuestados, se redondearon las ideas utilizando diversas fuentes públicas en medios digitales, particularmente: Secretaría de Economía de México, AMPIP, empresas de consultoría como Savills Research, The Economist Intelligence Unit, Alix Partners, World Economic Forum, entre otras.

Lo anterior permitió estructurar las aportaciones de manera ordenada y con un sustento firme, de todos los aspectos relacionados con temas de coyuntura internacional que influyen en la IED en México, además de las estadísticas y cifras oficiales.

Los apartados presentan los resultados de la encuesta agrupados en grandes temas, y a partir de la información disponible se realiza un resumen de tendencias sociales, políticas, económicas, sectoriales, geográficas, de mercado, tecnológicas e incluso de la operación de naves industriales, y se busca proporcionar mayor información sobre las oportunidades de inversión en algunos sectores productivos.



AMPIP: Parques Industriales en México

Desde 1986, la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C. (AMPIP), es el organismo líder que representa a todo el ecosistema del ámbito inmobiliario de parques industriales en México.

La AMPIP funciona como una asociación sin fines de lucro, y está conformada por desarrolladores privados, fideicomisos de bienes raíces industriales (FIBRAS), fondos de inversión con activos industriales, y fideicomisos industriales administrados por gobiernos estatales.

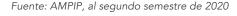
De acuerdo con cifras actualizadas a 2021, la AMPIP representa a +350 parques industriales con 38 millones de metros cuadrados construidos, que albergan a +3,500 inquilinos nacionales y extranjeros en 24 entidades del país, que generan más de 3 millones de puestos de trabajo.

Por ubicación geográfica

Por región, los parques industriales se encuentran principalmente en la región centro - norte del país, mientras el sureste es el que registra menor presencia. Su ubicación está determinada en gran medida por la localización de las zonas de producción de manufactura avanzada en el país.

Chihuahua Coahuila de Zaragoza Chihuahua Coahuila de Zaragoza Nuevo León Durango Tamavilipas Zacatecas Zacatecas A San Luis Potosí A San Luis Potosí A Puebla Puebla Puebla Puebla

México: distribución de los parques industriales AMPIP por entidad



Por origen del capital

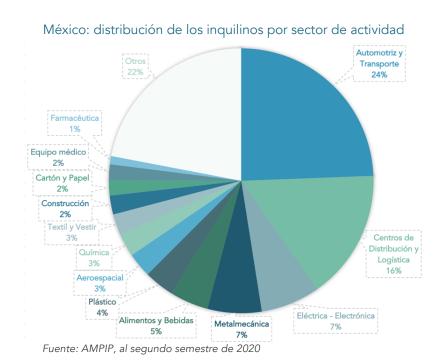
De acuerdo con la información proporcionada por los socios AMPIP, el 29% de las empresas instaladas en los parques industriales son de origen nacional, mientras que 71% son de origen extranjero, procedentes principalmente de Estados Unidos (23%), Japón (5%), Alemania (4%), Corea del Sur (3%), Canadá (2%), Francia (2%), España (1%) y China (1%), por mencionar los primeros lugares.



Empresas instaladas en parques industriales AMPIP, por origen del capital

Fuente: AMPIP, al segundo semestre de 2020

Si lo visualizamos por sector, la mayor presencia de empresas en los parques industriales corresponde al sector automotriz y autopartes, seguido de los centros de distribución y logística, eléctrico – electrónico, metalmecánico y alimentos y bebidas.



ampip

Estadísticas de la Inversión Extranjera en México

Uno de los principales aspectos a analizar son los flujos de Inversión Extranjera Directa (IED), el comportamiento de las inversiones y los sectores en los que se han posicionado.

De acuerdo con el reporte publicado por la Secretaría de Economía, durante el primer trimestre de 2021, México registró 11,864 millones de dólares (mdd) de IED, que es **14.8% mayor** que la reportada en el mismo periodo de 2020 (10,334.0 mdd). De este total, el 59.2% se originaron por reinversión de utilidades, 18.6% se originaron a través de nuevas inversiones y 22.2% por cuentas entre compañías.

Los flujos registrados de IED se canalizaron a la industria manufacturera en 46.6%; servicios financieros y de seguros 14.6%; minería 13.9%; comercio 11.5%; energía 3.4%; servicios de alojamiento temporal 3.2%; y los sectores restantes captaron 6.8%.

Si tomamos cifras históricas, la IED acumulada en México para el periodo 1999 y 2021 1T¹, México presenta un acumulado de 618,651.6 mdd. De este total, el 46.6% proviene de Estados Unidos, 12.1% de España, 7.4% de Canadá, 4.6% de Japón, 4.4% de Alemania y 3.4% de los Países Bajos. Estos seis países se han mantenido en nuestro país con inversiones en diversos sectores productivos.

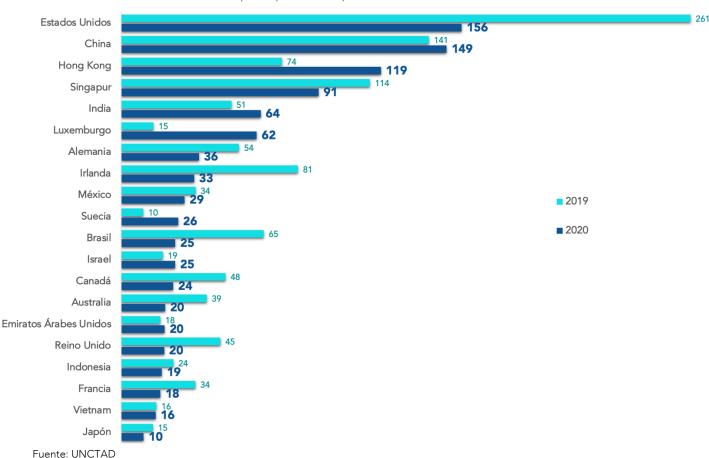
El principal sector de IED es el de Manufacturas, que ocupa el 48.1% del total, le siguen Servicios Financieros, con 14.6%, Comercio con 7.5%, Minería con 5.5%, Medios Masivos con 4.2%, Transportes con 4% y Construcción con 3.6%. Estos sectores representan casi el 90% de las inversiones totales acumuladas en México.



¹ Las cifras 2021 corresponden al primer trimestre del año (enero – marzo), mientras que para los años precedentes los datos son anuales (enero – diciembre).



Si revisamos el contexto internacional, el informe 2021 de la UNCTAD sobre inversiones en el mundo², **México se encuentra entre los 10 países más atractivos para la IED**, al lograr en 2020 un monto total de 29,100 mdd. De acuerdo con este reporte, los primeros diez países receptores de IED son: Estados Unidos, China, Hong Konk, Singapur, India, Luxemburgo, Alemania, Irlanda, México y Suiza.



Principales países receptores de IED en el mundo

En el caso de Estados Unidos que es el principal inversionista a nivel mundial, sus estadísticas oficiales indican que 2020 ha sido un año como ningún otro en la historia reciente, y la industria manufacturera de Estados Unidos ha sentido el impacto, registrando disminuciones en la producción y cierres forzosos durante la pandemia que provocaron una caída en los niveles de empleo manufacturero.

Según datos oficiales durante 2020 y comparado con 2019, disminuyeron sus flujos de IED con prácticamente todos los países en el mundo, con excepción de países como Suiza, Turquía en el caso de Europa; Brasil y Ecuador en el caso de América Latina; y Malasia, Nueva Zelanda y China en el caso de Asia (por mencionar solo algunos ejemplos).

En el caso del 1Q de 2021, se registran importantes inversiones en Grecia, Perú y Japón e India como los ejemplos más notables por monto. Si revisamos otros países asiáticos, en el periodo vemos disminución de inversión en Hong Kong, Corea del Sur, Tailandia y China (por mencionar solo algunos).

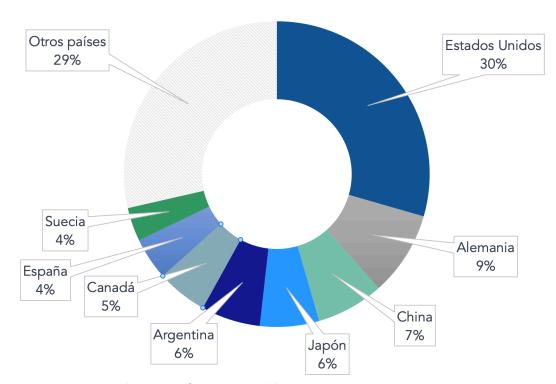


² UNCTAD, World Investment Report 2021.

En el caso de México, las estadísticas muestran un comportamiento estable, con una disminución de tan solo 4% en el 1Q de 2021 (comparado con el mismo periodo del año anterior).

Anuncios de inversión en México

Con el fin de comprender mejor las estadísticas de IED, AMPIP se ha dado a la tarea de recolectar los anuncios de inversión en medios digitales. En 2020 se identificaron más de 300 proyectos y en el primer semestre de 2021, se han identificado 112 proyectos de inversión, de estos, el 30% provienen de empresas en Estados Unidos, tal y como se puede apreciar en el gráfico siguiente:



2021: Anuncios de inversión identificados en medios digitales, por principales países de origen

Fuente: AMPIP con base en información pública

De 112 proyectos identificados, los principales sectores por número de proyectos son Automotriz (19%), Infraestructura (9%), Servicios (9%), Comercio Electrónico (8%), aunque está muy diversificado.

Por pincipales proyectos, los mayores montos se adjudican a empresas del sector energético y turístico, seguidos por Comercio Electrónico con el anuncia de Mercado Libre. En manufactura, el anuncio más importante por monto es el de General Motors, para la producción de vehículos eléctrico.



Marco contextual

Desde el inicio de la pandemia del COVID a principios de 2020, ocurrieron interrupciones en las cadenas de suministro a nivel global, que ocasionaron trastornos y emergencias en distintos aspectos de la vida diaria. Este hecho cambió el panorama de la producción, de la distribución, de la comercialización y entre otras oportunidades, se abrió la posibilidad de reubicar la producción en el exterior, con Norteamérica como una de las regiones con mayor posibilidad para arraigar las cadenas de suministro.

Si bien conceptos como nearshoring, reshoring y offshoring se han manejado desde hace años con el incremento de costos de mano de obra en países como China y se hicieron más patentes con el inicio de la guerra comercial entre Estados Unidos y China en 2018. Recientemente la pandemia puso en evidencia la preocupación de que estuviera centralizada la producción en países asiáticos y trasladarse a Asia ha pedido atractivo, por lo pareciera ser que cada vez hay más empresas considerando relocalizar sus eslabones faltantes en la cadena en un país cercano a su base de operaciones o bien a su mercado de consumo.

En este contexto, México es uno de los países que más puede aprovechar esta tendencia, sobre todo por la cercanía con Estados Unidos, por los tiempos de entrega más cortos, pero también gracias a la entrada en vigor en 2020 del renovado acuerdo de libre comercio de Norteamérica T-MEC (antes TLCAN), y se puede mencionar también al hecho de que en las elecciones en Estados Unidos ganó Joe Biden como presidente de dicho país y que respalda la relación de la región norteamericana.

México es entonces en pieza clave para compañías globales que buscan mantener una posición competitiva en la región norteamericana. Actualmente y según reportes de UNCTAD³, en 2021 México se posiciona como el 9° país receptor de inversiones a nivel global y el 1° en América Latina.

Sin embargo, de acuerdo con análisis recientemente publicado por Economist Intelligence Unit⁴, la realidad es que no se espera una reubicación significativa de las cadenas de suministro fuera de Asia, al menos no en el mediano plazo. Por una parte, porque aún se percibe una falta de competitividad en el bloque norteamericano, tensiones transfronterizas y factores que puedan reafirmar a la región como un ecosistema viable y autosuficiente. Mientras que Asia ha mitigado la interrupción del COVID en los procesos productivos y el comercio, entonces aún cuando el resurgimiento de infecciones es una amenaza constante, las capacidades establecidas para la fabricación siguen siendo confiables y de bajo costo. Adicionalmente, la participación de Asia en las exportaciones mundiales continuará aumentando en los próximos años, lo que refleja la importancia de la región en la cadena de suministro global, mientras que la participación de América del Norte se mantendrá sin cambios.

Es un hecho que hoy los inversionistas siguen estudiando como realinear sus cadenas de suministro y analizando los elementos de producción que pueden reubicar. La realidad es que en la región norteamericana, México es la única opción viable para que China pueda tener acceso al mercado estadounidense y pueda suministrar sus mercancías, situación que nos pone en una posición privilegiada.

⁴ North American supply chains, Will reshoring actually happen?. The Economist Intelligence Unit Limited, 16 junio 2021.



³ UNCTAD, World Investment Report 2021.

Encuesta: análisis e interpretación de resultados

Diseño de la encuesta

Para el diseño de la encuesta se retomaron preguntas realizadas en la *Encuesta AMPIP 2020 sobre Tendencias de IED*, publicada en septiembre de ese año y se agregaron temas que fueron sugeridos por los socios AMPIP en las distintas sesiones del Comité de Promoción o de manera directa.

Siendo el objetivo principal el lograr una recolección sistemática de información relacionada con la inversión extranjera en México, se estructuró un guión que sirviera como base para la conversación telefónica a los que se agregaron variables que fueron desarrollándose durante el desarrollo de las conversaciones.

Los temas abordados durante la Encuesta AMPIP 2021 y que serán analizados en el presente documento son:

Comportamiento de la Inversión Extranjera Directa (IED) en México:

- Países que buscan invertir en México y que están registrando nuevas iniciativas y proyectos
- Sectores más activos en 2020 y en la primera mitad de 2021
- Tiempos para decidir inversiones y retomar proyectos a partir de COVID y la vacuna
- Cambios identificados en las cadenas de suministro que marquen tendencias
- Percepción sobre:
 - o Prospectiva de la IED en México, sectores con mayor potencial a desarrollarse
 - o Principales razones para invertir en México
 - o Principales inhibidores de la IED en México, preocupaciones de los inversionistas
 - o Realidad sobre el nearshoring & reshoring

Sobre el sector de parques industriales en México:

- Cambios en las preferencias de los inversionistas, en sus hábitos por rentar, comprar, construir naves, etc.
- Necesidades de infraestructura, principalmente de comunicaciones, a nivel nacional, estatal, municipal

Sobre la Estrategia Integral de Promoción (EIP) de AMPIP:

- Comentarios generales sobre la EIP
- Principales sinergias con sus actividades de promoción

Esta información fue enviada el 21 de mayo por medios electrónicos con el fin de concertar las entrevistas telefónicas con los interlocutores designados por cada empresa. Las llamadas se sostuvieron entre el 27 de mayo y el 14 de junio de 2021. En todos los casos, se estableció desde el inicio el objetivo de la entrevista y se realizó una presentación general del contexto de referencia con el fin de estimular el diálogo. Durante cada llamada, se siguió una técnica estructurada con la realización de las preguntas de la encuesta, con respuestas abiertas. Se tuvo la posibilidad, de acuerdo con desarrollo de cada conversación, de realizar otras preguntas no estructuradas para precisar la información proporcionada por los interlocutores, o incluso obtener información adicional que enriqueciera el ejercicio.

La duración promedio de cada llamada fue de 30 minutos, aunque algunas tuvieron mayor duración debido al nivel de conocimiento y deseo de cooperación del interlocutor.



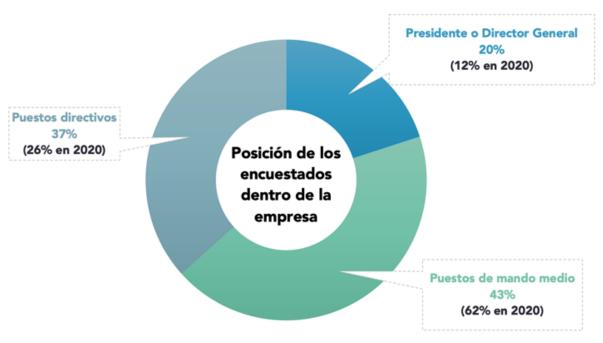
Análisis de la muestra

A partir de la conversación telefónica y con el fin de indagar sobre el comportamiento, percepción y tendencias de la inversión extranjera en México, se aplicó la siguiente técnica metodológica para el análisis de la información:



Los interlocutores encuestados pertenecen a 30 desarrolladores inmobiliarios socios de la AMPIP. Por posición, 20% ocupan puestos de primer nivel (presidente o director general), que significa un incremento de 8 puntos más con respecto a la participación de este nivel en la *Encuesta AMPIP 2020*; 37% puestos directivos (11 puntos más que en 2020) y 43% en puestos de mando medio (que significa una disminución 19 puntos porcentuales respecto al 2020. Los datos anteriores nos demuestran el interés que ha despertado la *Encuesta AMPIP 2021* entre la membresía y la importancia de elevar el nivel de los encuestados.

Perfil de los encuestados: distribución por posición dentro de la empresa



Fuente: AMPIP, con base en el análisis agregado de la Encuesta AMPIP 2021

Las empresas encuestadas tienen presencia en 22 entidades federativas, concentrados principalmente en la región Norte y Bajío. Es importante destacar que las diferencias de opinión pudieron estar influenciadas por su región de operación y presencia en el país.



Ubicación de los parques industriales de las empresas encuestadas

Fuente: AMPIP, con base en el análisis agregado de la Encuesta AMPIP 2021

Cerca del 60% de las empresas encuestadas tienen presencia en una sola entidad del país, por lo que su información y visión fue en algunos casos diferente a quienes tienen presencia en varias entidades.

Número de desarrolladores industriales	Número de entidades en las que tienen presencia
17	1
1	2
2	3
4	4
1	6
3	7
1	9
1	10

Todos los desarrolladores manifestaron su entusiasmo por participar en la encuesta y reconocieron el valor de compartir el conocimiento y enriquecer el acervo en beneficio de toda la membresía.



Análisis agregado e interpretación de resultados

Como punto de partida para abordar los temas antes expuestos, se establecieron las variables de coyuntura nacional e internacional a considerar en las respuestas, provocando una visión a futuro. Para fines de análisis y reporte, se presentan los resultados agregados en los 10 puntos siguientes:

Sobre los países que buscan invertir en México y que están registrando nuevas iniciativas y proyectos

Sobre los sectores más activos en los proyectos de IED

Sobre el tiempo para retomar proyectos considerando la pandemia

Sobre los cambios en la cadena de suministro

Sobre un posible cambio en las preferencias de los inversionistas, en sus hábitos de consumo de naves industriales

Sobre los principales enfoques en sus actividades de promoción:

Sobre las principales razones para invertir en México

Sobre los principales inhibidores de la IED en México

Sobre la principal necesidad de infraestructura que afecta la operación de los parques y sus inquilinos

Sobre el impacto social en los parques industriales

Es importante observar que todos los comentarios vertidos en este apartado relacionado con el análisis e interpreparación de resultados, son tomados directamente de las respuestas de los encuestados.



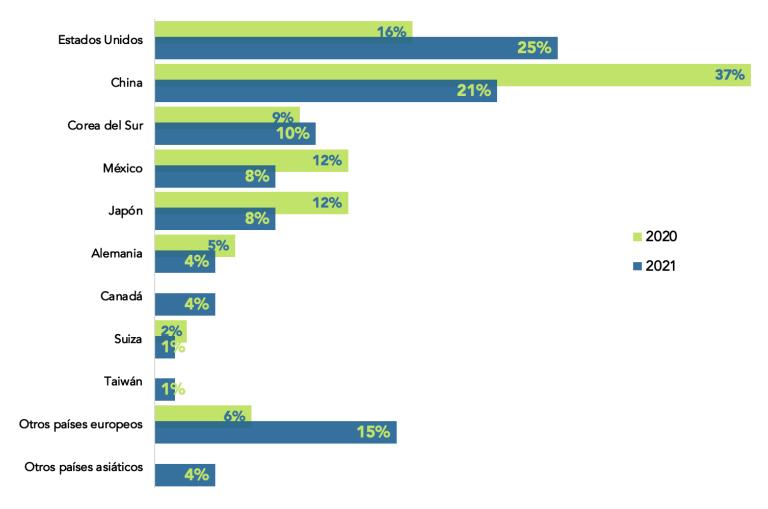


Sobre los países que buscan invertir en México y que están registrando nuevas iniciativas y proyectos

Por número de menciones y a diferencia de la encuesta aplicada en 2020, es Estados Unidos en esta ocasión el país que encabeza el origen de proyectos y oportunidades que se registran para potenciales inversiones. China perdió 16 puntos porcentuales, particularmente porque se ha percibido más "exploración" que proyectos concretos. Sube ligeramente el interés de Corea del Sur y Alemania, pero baja el de Japón, Suiza y México. Entran en escena Canadá y Taiwán.

Origen de las iniciativas de inversión, según porcentaje de menciones

Periodo estimado: junio 2020 a junio 2021



Fuente: AMPIP, con base en el análisis agregado de la Encuesta AMPIP 2021

Aunque el COVID frenó los proyectos potenciales el sector inmobiliario industrial fue uno de los ganadores y este 2021 se percibe mucho *apetito* por la inversión industrial en México. De acuerdo con declaraciones de los encuestados, el primer trimestre de 2021 ha sido de los periodos más activos en los últimos años. Particularmente el beneficio ocurre en la costa oeste y la región de Monterrey.



Aunque los viajes de negocios aún están limitados, con la propagación de la vacuna y el control de las infecciones, se espera un crecimiento de los intereses. Ya durante la primera mitad de 2021, se han recibido más visitas y han repuntado los requerimientos.

Como se puede observar en los resultados, China ya no se percibe como el principal interesado. Los intereses que se han recibido de este país tienen como argumento central la cercanía al vecino del norte, pero sus peticiones son más *exploratorias* que por tener intenciones concretas de inversión.

La entrada en vigor del T-MEC regresó la certidumbre al país, aun cuando pareciera que a nivel nacional no se han respetado todos los compromisos.

En la frontera noroeste del país, si se ha visto un despunte de proyectos que se han estado confirmando, zonas como Tijuana, y Mexicali siguen recibiendo empresas, sobre todo de Estados Unidos, en gran parte porque el estado americano de California ya no es propicio para la industria pues es cada vez más caro y hay escasez de mano de obra (situación similar en Arizona y Utah). Esta situación del sector inmobiliario industrial no parece tan favorable en la región Bajío, pero la espera ha sido larga y los inversionistas deberán tomar sus decisiones en el costo plazo, por lo que se espera un repunte en el corto plazo. Y es que particularmente en esta región, se ubican la mayor parte de las armadoras automotrices (OEMs) y presenta todas las ventajas de México en la cadena de proveedores que la convierte en una potencia manufacturera. En la zona centro, el enfoque es más hacia la logística y Querétaro es un mercado más europeo.

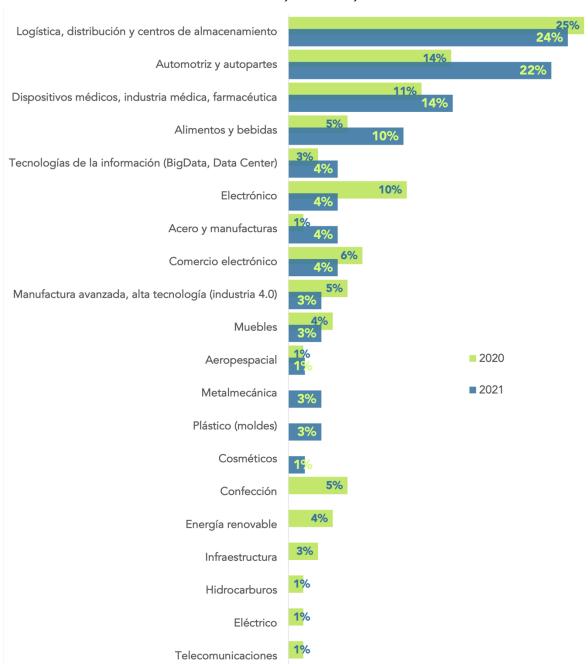


Sobre los sectores más activos en los proyectos de IED

La logística, distribución y centros de almacenamiento es el sector que se mantiene con más actividad. Por su parte, el automotriz permanece en segunda posición con un importante incremento en la actividad, mientras el tercer lugar lo ocupan los dispositivos médicos, industria médica y farmacéutico.

Sectores más activos, según porcentaje de menciones

Periodo estimado: junio 2020 a junio 2021



Fuente: AMPIP, con base en el análisis agregado de la Encuesta AMPIP 2021



De acuerdo con los comentarios emitidos por los encuestados, uno de los sectores más golpeados por COVID fue el automotriz, pero se percibe un importante incremento del interés en 2021, proyectos que se han concretado y anuncios de nuevos proyectos. Algunos aseguraron que en el primer cuarto de 2021 tuvieron más clientes que en todo 2020.

En términos generales hay más visitas de inversionistas, más requerimientos, pero sin duda el sector ganador sigue siendo el de Logística, distribución y centros de almacenamiento, pero repuntando fuerte el sector médico y el de alimentos procesados (desde comida animal, pan, enlatados, confitería, congelados, muchos reestructurando operaciones como consecuencia de la pandemia.

Como se puede observar en el gráfico de resultados, existen sectores que fueron identificados en 2020 pero que no permanecieron en 2021 entre las menciones de los encuestados.

Sobre el tiempo para retomar proyectos considerando la pandemia

Los encuestados coincidieron en que el movimiento se ha retomado y se observa mayor interés de inversionistas comparado con 2020. De hecho, en 2021, se han identificado proyectos que no se tenían en el radar y pareciera haber prisa de los inversionistas por concretar las inversiones.

2021 ha jugado un papel muy importante la existencia de la vacuna para el COVID y el hecho de que los países más desarrollados hayan obtenido acceso a la vacuna más rápido. La existencia de la vacuna ha permitido también que se retomen los viajes de negocio.

Sobre los cambios en la cadena de suministro

El cambio en la estrategia global de producción y en las cadenas de suministro trajo consigo algunos comportamientos sobre la atracción de inversión extranjera. Ninguno de los encuestados consideró que prevaleciera la tendencia a concentrar operaciones, como se había identificado en la *Encuesta 2020*, con el 15% de las menciones. Sin embargo, este año 2021 se identifica un nuevo comportamiento que debe destacarse y que se refiere a las **expansiones**.

33% percibe un fuerte interés por la expansión de las operaciones actuales.

40% (44% en 2020) prevé un incremento del interés de empresas de Estados Unidos por el *reshoring* en parte por la guerra comercial China - Estados Unidos, pero en gran medida también por los cambios de reglas de T-MEC.

30% (53% en 2020) predice que habrá un incremento del interés de empresas de China por *nearshoring*, principalmente por los cambios en las cadenas de suministro derivados de la pandemia.

En el aspecto nearshoring, se identifica un auge en empresas que llegan para desarrollo tecnológico, sistemas y particularmente *Data Centers*. Los inversionistas están siendo cautos y México tiene mucho que mejorar en términos de trámites y apoyos para establecerse en el país.



Sobre un posible cambio en las preferencias de los inversionistas, en sus hábitos de consumo de naves industriales

Independientemente del tipo de inversión que promueve cada desarrollador y sin considerar el sector, el origen de la inversión y el tamaño de la empresa inversionista, el **96%** de los encuestados indicó que prevalece el interés por el arrendamiento de inmuebles sobre la compra de terrenos y construir inmuebles propios.

Hubo coincidencias en el discurso de los encuestados sobre el hecho de que se ha registrado un incremento en proyectos *Built to Suit (BTS)* que no se veían en 2020, muchos clientes ahora quieren proyectos hechos a la medida y los desarrolladores de parques industriales en México siempre tienen la apertura para adaptarse a las variables que se les presentan y albergar las inversiones.

Sobre los principales enfoques en sus actividades de promoción:

Como menciones de los desarrolladores a lo largo de las conversaciones destacan las necesidades siguientes:

- Retomar cuanto antes la participación en ferias y misiones, sobre todo en la región asiática.
- Analizar contantemente los cambios en las tendencias y observar los mercados para encontrar las oportunidades de promoción.
- Profundizar la investigación y la inteligencia de mercado (datos y análisis).





Sobre las principales razones para invertir en México

Por porcentaje basado en el número de menciones, las seis principales razones por las que los inversionistas extranjeros deciden establecer sus operaciones en México, son:

Razones para invertir en México, por porcentaje de menciones



Fuente: AMPIP, con base en el análisis agregado de la Encuesta AMPIP 2021

En la *Encuesta 2020*, la Calidad de Vida fue una de las razones mencionadas por el 15%, variable que ya no fue mencionada en 2021.

Sin duda alguna, los encuestados coinciden en que un *driver* muy importante que hoy marca el comportamiento de las cadenas productivas es el COVID, pero para México, el T-MEC y las cláusulas sobre contenido regional, las preocupaciones relacionadas con temas como generación elétrica, subcontratación, aunado a la escasez de mano de obra en Estados Unidos y Canadá, son factores que predominan en la escena de la promoción de inversiones.

Hoy se percibe una recomposición de sectores como el automotriz, mayor demanda de servicios y mejores condiciones de empleo, y México tiene una mano de obra más competitiva y productiva, a pesar de los nuevos lineamientos del T-MEC. La solidez de México lo sigue posicionando como un destino atractivo y el capital humano uno de los principales factores.

En si mismo, México es un mercado interno muy grande, y eso se traduce en que empresas de logística vengan a México para atenderlo. En palabras de los encuestados, México si va a continuar siendo muy importante, tanto por costo de mando de obra, por zona, por región, por cercanía a Estados Unidos, por acuerdos o tratados, por calificación de la mano de obra. México seguirá teniendo desarrollo y se reactivará de manera considerable.

Sobre los principales inhibidores de la IED en México

Por porcentaje de menciones, los seis principales factores que inhiben las inversiones en México, son:

Factores que inhiben las inversiones en México, por porcentaje de menciones



Fuente: AMPIP, con base en el análisis agregado de la Encuesta AMPIP 2021

La percepción de inseguridad en el país sigue siendo el factor más relevante que inhibe las inversiones extranjeras, aunque se considera muy focalizada en ciertas regiones del país como es el Bajío y eso explica la disminución de menciones. El factor está más controlado en la frontera norte, especialmente en la región noroeste que es en donde están llegando más empresas asiáticas y en la zona de Monterrey que se ha consolidado de manera importante. En la franja norte prevalecen más las ventajas logísticas que la desventaja relacionada con la seguridad en el país. En el caso de Yucatán en el sureste, es considerado el estado más seguro del país y a partir de este principio se han renovado los argumentos de promoción.

La realidad es que la certidumbre jurídica y el estado de derecho en el país, ganó 8 puntos porcentuales este 2021, basicamente por los cambios en las leyes, en donde la mención a la disponibilidad y costos de energía eléctrica duplicó las menciones, posicionandolo como el factor que más influye en el desarrollo de nuevos parques industriales privados (sumado a la tendencia a inhibir la inversión privada en energías renovables).

La ausencia de una política pública que favorezca la disponibilidad de la capacidad eléctrica genera incertidumbre, la falta de agua en algunas regiones, o bien la aplicación de reformas en temas como subcontratación (outsourcing), el problema de los sindicatos y el aumento y volatilidad de costos de insumos muy importantes como es el caso del acero.

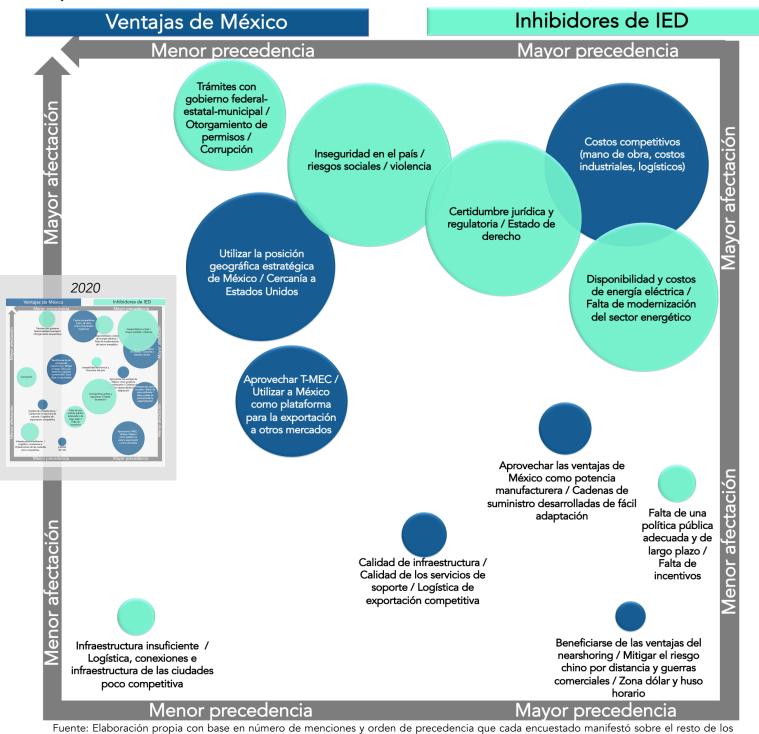
Los resultados de las elecciones intermedias en México se consideran un paso adelante y hay mucho interés por contar con mayores y mejores incentivos a la inversión, pero sobre todo con proyectos concretos por parte del gobierno federal para la generación eléctrica y el incremento de la capacidada instalada acorde a la demanda de consumo.

La participación del gobierno federal es fundamental para demostrar que se tienen la capacidad de negociar las controversias del T-MEC, de establecer políticas adecuadas para una mayor adopción de inversiones en sectores como en el automoviles eléctricos e híbridos.



Análisis de las razones para invertir y de los inhibidores de la inversión extranjera en México

Para comprender la importancia de los principales elementos positivos y negativos, en la siguiente figura se pueden apreciar los niveles de precedencia y afectación, que se traduce en la posición en torno a la toma de decisiones del inversionista extranjero.





factores.

Sobre la principal necesidad de infraestructura que afecta la operación de los parques y sus inquilinos

A la pregunta expresa sobre la necesidad en términos de <u>infraestructura</u> de comunicaciones, los encuestados proporcionaron diversos argumentos que se muestran en la figura siguiente:

Elementos de infraestructura en México que afectan el desarrollo y operación de los parques industriales y sus inquilinos



Fuente: AMPIP, con base en el análisis agregado de la Encuesta AMPIP 2021

Como puede observarse, la falta de desarrollo en infraestructura, el mantenimiento de carreteras, el servicio insuficiente, entre otros aspectos relacionados, son los principales elementos que afectan el desarrollo y operación de los parques industriales y de sus inquilinos. Estos elementos ocasionan tráfico en las principales vías de comunicación y este congestionamiento vial impacta en los distintos eslabones de la cadena y para los inversionistas es pregunta frecuente el tema de las distancias y el congestionamiento, que podría resolverse con un mejor desarrollo, nuevas carreteras, reparaciones, puentes, etc.

El segundo elemento más mencionado se relaciona con la seguridad en las carreteras y la presencia de robos, mientras el tercero corresponde a los trámites problemáticos para resolver las necesidades.

Algunos ejemplos en donde se requiere mayor atención, que fueron mencionados por los encuestados y que se enlistan de manera enunciativa, son:

- Mejorar el proceso para la obtención de los permisos para autorizar la construcción de carril de aceleración y desaceleración del parque.
- Acelerar la asignación de presupuesto a proyectos prioritarios como es un paso a desnivel en la Carretera Federal 57
- Se requiere mayor mantenimiento de la Carretera Federal 57 que recorre desde la frontera con Estados Unidos en Piedras Negras (Coahuila) hasta la Ciudad de México. Se sugiere además que se aumente el número de carriles y acelerar las onras en proceso.



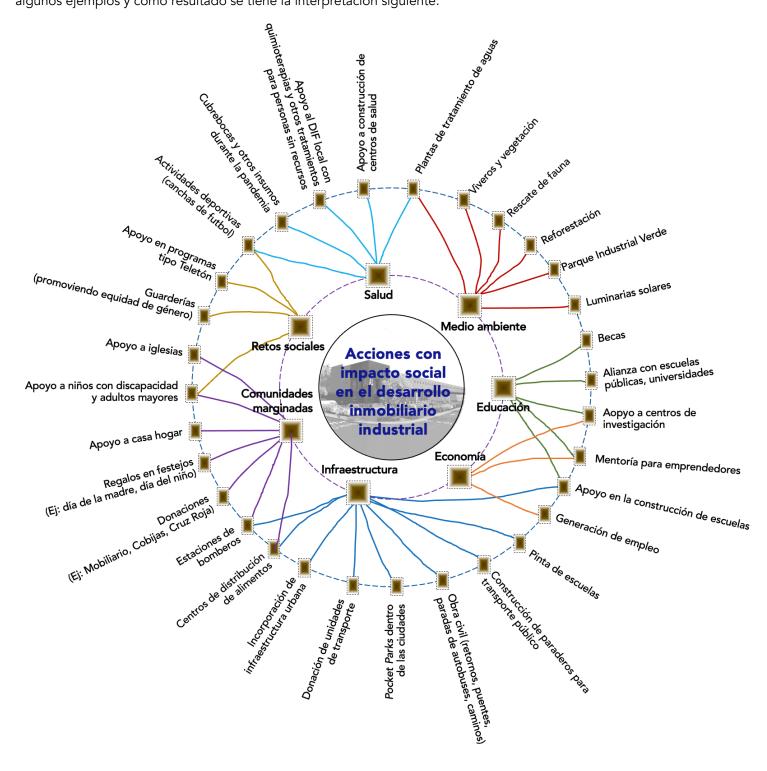
- La carretera 135 en el norte de Laredo, requiere más vías en las que se pueda transitar, para que no afecte la última milla.
- Reubicar la caseta de Tepotzotlán para mejorar el acceso al norte de la Ciudad de México
- Servicios de Calidad de transporte público masivo, educación, policía, bomberos, salud y protección civil.
- Mayor seguridad física en las carreteras, ya que los incidentes son graves y recurrentes, por ejemplo en Puebla, Veracruz, Guanajuato, entreo otras entidades
- Mejora en comunicaciones como el 5G, para que existe confiabilidad en la señal en ciertos puntos que ayude a la parte operativa.
- Acelerar la instalación de fibra óptica en todas las regiones del país en donde exista un parque industrial.
- Ampliación o mejora de la carretera Veracruz Tuxpan.
- Mejorar cruces fronterizos que son vitales para el transporte de mercancías (se trabaja con el programa *Smart Border Colition*).

En resumen, los escuestadores coinciden en la necesidad de que exista un plan de desarrollo de insfraestructura en carreteras y comunicaciones que de certidumbre de lo que va a pasar y permita la planeación. Esto sin olvidar que los corredores naturales del tránsito de mercancías sean seguros y cumplan con altas especificaciones y estándares internacionales. Las autoridades deben reconocer cuales son los principales corredores y cuidarlos, para ser competitivos y desarrollar mejor nuestra industria.



Sobre el impacto social en los parques industriales

Con el fin de contar con ejemplos sobre las acciones que los desarrolladores inmobiliarios industriales realizan en favor de la comunidad en donde se instalan, se planteó la pregunta solicitando que de manera enunciativa (no limitativa) nombraran algunos ejemplos y como resultado se tiene la interpretación siguiente:



Sin excepción, todos los encuestados confirmaron su compromiso con las acciones encaminadas al apoyo a la comunidad en la que se establecen. La manera más simple de hablar sobre los beneficios sociales es, en primer término, la generación de empleos, desde la etapa de construcción, hasta la operación y por supuesto el empleo que generan los inquilinos de los parques. En segundo lugar, hay un impacto en vivienda que se detona en automático y se genera un beneficio en la zona; y, en tercer lugar en el cuidado del medio ambiente, que es una prioridad de todos los desarrolladores inmobiliarios, quienes en acuerdo con los gobiernos locales, realizan acciones conjuntas para garantizarlo. Todos indicaron realizar acciones con enfoque social, citando como ejemplos los que se muestran en la figura anterior.

Tal y como se establece en el Programa AMPIP de MEJORES PRÁCTICAS, las tendencias mundiales nos indican que el éxito de un parque industrial debe medirse en función de objetivos que van más allá de la construcción y renta de edificios, y claros ejemplos los tenemos con la "Norma Mexicana de Parques Industriales" que promueve la calidad en infraestructura, con la certificación "Parque Industrial Verde" que promueve acciones para la protección del medio ambiente, con "Parque Industrial Seguro" que promueve la implementación de estándares internacionales en materia de seguridad y la visión ESG (Medio Ambiente, Social y Gobernanza), por solo mencionar algunas de las prácticas AMPIP que finalmente repercuten en la comunidad y el impacto social, promueven la mejora competitiva y que hacen de los parques industriales en México, espacios de clase mundial.



Resumen de tendencias

Tendencias sociales

- Todos los parques industriales cuidan el medio ambiente como una prioridad.
- Todos los parques industriales cuenta con programas sociales en favor de la comunidad en donde se establecen.

Tendencias políticas

 Con el resultado de las elecciones en México se espera un mayor equilibrio de poderes que traiga consigo la formulación de políticas públicas en favor de la atracción de IED.

Tendencias económicas

- •Todos los parques industriales contribuyen con la generación de empleo en México
- •Se prevén expansiones / ampliación de las inversiónes existentes.
- •Se espera que el reshoring y nearshoring se materialice en el corto plazo.

Tendencias sectoriales

- •La logística, almacenamiento y distribución seguirá creciendo.
- •Repunta el sector alimentos.
- •Se retoma el sector automotriz como importante generador de inversiones.

Tendencias geográficas

- •La región norte del países la principal beneficiada en el sector inmobiliario industrial.
- •La región Bajío seguirá estancada por el tema de inseguridad.
- •El centro del país mentendrá el sector de logística, distribución y centros de almacenamiento.

Tendencias de mercado

•México seguirá enfrentando competencia de otros países para atraer inversiones, pero seguirá siendo un destino importante gracias a su posición geográfica estratégica.

Tendencias tecnológicas

•Se mantendrá el uso de tecnología para la promoción de negocios, como una alternativa viable, aunque paulatinamente las visitas físicas va regresando a la normalidad.

Tendencias en naves industriales

•Mayor interés por BTS.



Reflexiones finales: oportunidades de inversión extranjera en México

El sector inmobiliario industrial está optimista porque en términos generales ha seguido creciento, con nuevos desarrollos y una demanda creciente y ese es el caso de los Parque Industriales en México que albergan empresas de industrias esenciales y que respaldan la cadena productiva del país⁵.

Como ya se ha dicho, el COVID reveló la vulnerabilidad de las redes de suministro remotas, porque con los bloqueos y las medidas adoptadas por la contención y el confinamiento, se obstaculizó el movimiento de mercancías a través de las fronteras. Este hecho puso a México como una alternativa atractiva para recibir las inversiones que se regresen de Asia, o bien nuevas inversiones procedentes de cualquier origen.

El mayor entusiasmo pareciera provenir de Estados Unidos, que como se ha visto en las estadísticas, es el principal inversionista en nuestro país, hecho entendible dada la cercanía geográfica, pero también ocasionado por las tensiones entre Estados Unidos y China.

Por supuesto el principal beneficio se fundamenta con las casi tres décadas de integración económica, con la puesta en marcha del TLCAN en 1994, que se convirtió en T-MEC en 2020, integrandose como la región de libre comercio más grande del mundo por PIB. Las ventajas logísticas por la proximidad son muy importantes, pero ayuda también la orientación que se ha tenido para el desarrollo de cadenas de valor intraregionales.

El elemento final de la ecuación es México. Los costos de producción son mucho más competitivos y eso nos pone en ventaja. Así lo indica también *Nearshore Americas*, que afirma que los clientes de *nearshore* tendrán un mayor enfoque en los costos y ven en México un destino importante por las ventajas competitivas que se presentan.



 $^{^5\,}https://blog.frontierindustrial.mx/parques-industriales-mexico-perspectivas-2021-mas-alla$



Sin embargo, el pronóstico de los diversos analistas y expertos no es que México se convierta en Asia, no solo porque las cadenas de suministro de Asia han demostrado ser muy resistentes durante la pandemia, con medidas que permitieron que las fábricas asiáticas siguieran operando, provocando que en 2020 las exportaciones asiáticas se hayan recuperado más rápido que las de cualquier otra región. Por otra parte, en Norteamérica, las fronteras entre Canadá, Estados Unidos y México permanecen cerrada al tráfico no esencial hasta completar la vacunación o al menos hasta el 21 de julio.⁶

Un elemento para destacar es el proteccionismo en que persiste en Norteamérica y lo vemos con acciones entre Estados Unidos y Canadá (en donde el primero quiere duplicar los aranceles sobre la madera canadiense y demandará a Canadá por supuestamente no abrir su mercado lácteo según los requisitos del T-MEC, la cancelación del oleoducto transfronterizo, etc.). En México tenemos actualmente una agenda nacionalista que nos hizo retroceder en las reformas energéticas, no se tienen planes pragmáticos de infraestructura y se han cancelado proyectos de inversión extranjera. Todas estas son políticas que desalientan a los inversionistas y más si a esto agregamos que como país ocupamos posiciones bajas o incluso estamos fuera de los índices que generan confianza para la inversión, con desempeños desfavorables frente a economías con las que competimos para atraer inversiones, como son de Asia y América Latina.

Todo indica que el crecimiento más importante en México este 2021 podría darse en inversiones procedentes de Estados Unidos, pero se verán inversiones importantes de países de Asia y Europa que busquen instalarse en México para aprovechar de los diversos tratados comerciales y la posición como plataforma exportadora. A esto se suma el auge del comercio electrónico, está provocando un aumento en la demanda de espacio para almacenamiento, distribución y entrega de última milla.

Las nuevas oportunidades están ahora más impulsadas por la tecnología y esto presenta desafíos importantes para México. El COVID detuvo temporalmente proyectos que ahora se están conociendo y así lo manifestaron los encuestados que concuerdan con apreciaciones como las de KPMG, que espera que para 2021 la industria manufacturera en México muestre crecimientos importantes en sectores relevantes como el automotriz, aeroespacial, así como en productos médicos (dispositivos) y electrónicos, áreas en las que el país ha destacado por atraer operaciones de manufactura eficientes y competitivas.

Asimismo, México tiene una larga y probada capacidad para la manufactura de automóviles, piezas de vehículos y determinados productos electrónicos de consumo. Sin embargo, en relación con algunos otros bienes, México se encuentra en una base mucho más débil. Un ejemplo son los semiconductores, que, en medio de la actual escasez global, se ha convertido en un área prioritaria para Estados Unidos. En este sector, Taiwán y Corea del Sur poseen alrededor del 80% de la capacidad de producción de semiconductores del mundo, lo que deja poco margen para México. La producción de chips es muy intensiva en capital y habilidades, lo que significa que transferir esta producción a México no sería ni barato, ni fácil, ni rápido. Los fabricantes de chips establecidos también suelen ser cautelosos a la hora de expandirse a los mercados extranjeros, debido a las preocupaciones sobre los derechos de propiedad intelectual.

Los semiconductores son la columna de la Industria 4.0, que se expande rápidamente porque se requieren para la funcionalidad en automóviles, teléfonos móviles, dispositivos médicos y otros dispositivos y electrodomésticos emergentes habilitados para la inteligencia artificial. De acuerdo con estadísticas publicadas en junio de 2021, la organización *World Semiconductor Trade Statistics*, pronosticó, que las ventas anuales a nivel mundial crecerán un 19.7% en 2021 y 8.8% en 2022, lo que representa un valor de mercado global de 527 mil millones de dólares. Los productos que más contribuyen a este crecimiento son la Memoria con un 31.7%, seguida de los Sensores con un 22.4% y los analógicos con un 21.7%. También se espera que todas las demás categorías de productos muestren tasas de crecimiento de dos dígitos, con la excepción de

⁶ Última fecha indicada por Departamento de Seguridad Nacional de Estados Unidos, al momento de publicar este documento.



Optoelectrónica con un 9.8% y Micro MOS (microprocesadores) con un 8.1%. En 2021, se prevé que Asia Pacífico (incluida China) muestre la tasa de crecimiento más fuerte con un 23.5%, seguida de Europa con un 21.1%, Japón con un 12.7% y América con un 11.1%.

Para México, los semiconductores son muy importantes en la industria automotriz, como insumo indispensable en las computadoras y dispositivos de los automóviles y esto nos lleva a buscar la atracción de empresas del ramo que inviertan en México, como puede ser la *Taiwan Semiconductor Manufacturing Company* por destacar alguna.

México debe fortalecer su incursión tecnologías emergentes o habilitadores que lo mantengan a la vanguardia en sus sectores más importantes, y aquí hablamos de big data, internet de las cosas, automatización robótica de procesos e inteligencia artificial.

El aspecto negativo observado en la industria durante los últimos años es la falta de incentivos federales, estatales y municipales para atraer inversiones. Con frecuencia, no es suficiente contar con buenos antecedentes de manufactura y con capital humano competitivo. Sin duda resulta imperativo que los gobiernos, en sus tres niveles, sean más competitivos en la atracción de nuevas inversiones.

Para aprovechar las oportunidades, se deben considerar los retos que representan los inhibidores a la IED que se expusieron anteriormente, y que tienen que ver con el riesgo, la inseguridad en el país, la falta de procedimientos administrativos claros, la presencia de corrupción⁷ y la ausencia de políticas públicas que favorezcas los costos industriales, como lo es por ejemplo una política adecuada en materia energética.

De acuerdo con un estudio publicado por *Deloitte*⁸, es una realidad que las empresas de Estados Unidos buscarán llevar su producción más cerca de los mercados domésticos y desarrollar capacidades de producción en mercados como México, pero de acuerdo con una encuesta levantada por la empresa entre fabricantes del vecino país, las posibles limitaciones del nearshoring incluyen la obtención del talento necesario para mantener la producción, así como las inversiones en infraestructura para respaldar la base digital de la fabricación inteligente.

México ocupa una mejor posición como país receptor de inversiones, ahora entre los primeros 10 del mundo, en gran parte gracias a la caída de Brasil y Canadá principalmente, pero es un argumento que debemos aprovechar, considerando que la IED continuará creciendo en los países que ofrezcan alternativas de bajo costo comparado con China, como Vietnam, Indonesia, Malasia y otros asiáticos. La clave será el diseño e implementación de políticas que incentiven a la inversión para la manufactura en México.

Entonces estas apreciaciones que se derivan de diversos análisis públicos coinciden con la opinión de los encuestados que consideran que el nearshoring y reshoring, llegará a México, pero no tan rápido.



⁷ De acuerdo con la reciente publicación de Alix Partners "Revisiting Mexico, a critical link in the supply chain", la corrupción aún existe en México, en diversas formas. De acuerdo con Transparencia Internacional, en el Índice sobre Percepción de la Corrupción, México se ubica en el lugar 124 de 180 países (lista en la que no ha dejado de descender desde 2012).

⁸ Deloitte, 2021 Manufacturing Industry Outlook































































