



PARQUES INDUSTRIALES

Trae *nearshoring* inversiones por mil 900 mdd; faltan más 'naves'.

PÁG. 16

HAY BAJA DISPONIBILIDAD; LAS NAVES ESTÁN AL 100%

Nearshoring trae mil 900 mdd para nuevos parques industriales

La iniciativa privada, preocupada por el abasto de energía y la falta de seguridad

FERNANDO NAVARRETE
fnavarrete@elfinanciero.com.mx

La relocalización de cadenas productivas en México, a través del fenómeno conocido como *nearshoring* detonará una inversión de mil 900 millones de dólares (alrededor de 32 mil millones de pesos) entre este y el próximo año, para la construcción de parques industriales, ante los niveles históricos de baja disponibilidad que existen de este tipo de inmuebles, de acuerdo con la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP).

“En número de parques industriales nos fuimos de 273 en el 2019 a 432 en el 2022 y estamos monitoreando dentro de la AMPIP 50 nuevos parques que se van a desarrollar entre el 2023 y el 2024, más o menos con una inversión de mil

900 millones de dólares”, aseguró Sergio Argüelles, presidente de la AMPIP.

Agregó que el *nearshoring* trajo mucho entusiasmo a los desarrolladores, pues sólo de enero a agosto de este año el 22 por ciento de la absorción de naves industriales de sus socios responde a esta tendencia, mientras en cifras representa la ocupación de más de 3 millones de metros cuadrados.

La llegada de inversiones extranjeras en los últimos meses aceleró los planes de grandes inversionistas y desarrolladores inmobiliarios como Fibra Uno, Prologis, Finsa, Fibra Mty, Fibra Macquarie, Terrafina, el fondo de inversión Meor y Fibra Storage, entre otros, para adquirir y desarrollar nuevos proyectos industriales.

El también director general de la desarrolladora inmobiliaria Finsa destacó que en el país el sector de la construcción ha reaccionado ante los niveles históricos de disponibi-

lidad casi nula de naves industriales para entregar espacios a las nuevas empresas.

De acuerdo con la AMPIP, en lo que queda del año y el siguiente se demandarán 2.5 millones de metros cuadrados de naves, casi el doble de lo que se absorbió en 2022.

En tanto, la manufactura ha acaparado el 36 por ciento del espacio que se ocupa por *nearshoring*, seguido de la logística y distribución con 33 por ciento, automotriz con 15 por ciento y el *e-commerce* con un 9 por ciento de participación.

FIBRAS SE EXPANDEN

La relocalización de empresas y expansión de parques industriales ha beneficiado el crecimiento de los portafolios industriales de las Fibras más grandes del país. Sólo en el primer trimestre del año, las Fibras se extendieron cerca de 1 millón de metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) por este fenómeno.

“México captura actualmente sólo el 3 por ciento del área bruta rentable del mercado industrial



de China, así que con la entrada de inversión se duplicará su mercado inmobiliario industrial”, comentó a parte Josefina Moisés, directora general de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (Amefibra).

Destacó el caso de Fibra Mty que pasó de 35 a 78 inmuebles en un año, mientras que su ABR pasó de 591 mil a 1.4 millones de metros cuadrados, impulsados por la segunda compra más grande del mercado inmobiliario con el portafolio industrial Zeus por 662 millones de dólares al desarrollador Finsa.

En tanto, Fibra Uno reportó en el primer cuatrimestre del año un aumento en sus propiedades industriales de 6 millones de metros cuadrados, cuando a finales del 2022 había reportado un portafolio de 3.4 millones de metros cuadrados.

“En el tema industrial es donde consideramos que va a haber el mayor desarrollo posible dentro de la Fibra, cabe apuntar que tenemos cerca de 1 millón de metros de reserva de tierra donde podríamos estar desarrollando cerca de 500 mil metros cuadrados más de naves”, comentó recién Gonzalo Robina, director general adjunto de Funo.

En tanto, Prologis, Terrafina, Nova, Macquarie, entre otras, han anunciado proyectos de adquisición y emisiones de capital para aprovechar el *boom* del *nearshoring*, mientras sus tasas de ocupación superan el 90 por ciento.

ACAPARA LA MAQUILA.

El 36% del espacio se asignó a este sector, 33% a logística, 15% a automotriz y 9% a e-commerce.

ENERGÍA Y SEGURIDAD, 'TALÓN DE AGUILES'

La generación y acceso a energía, el agua, así como a infraestructura y la seguridad en carreteras, zonas industriales, puertos y ferrocarriles, son la principal preocupación de la iniciativa privada.

“Los temas principales es la energía, hemos estado trabajando muy de cerca con la CFE para ver cómo resolver el tema de suministro a nuevos desarrollos, estamos combinando inversiones para poder llegar con energía a los nuevos parques”, señaló el presidente de la AMPIP.

Agregó que, con el *nearshoring*, los socios desarrolladores estiman una demanda incremental de hasta 23 Gigas de energía, mientras que en el tema de seguridad señaló, los estados con mayor problema en esta materia son además los de mayor rezago en actividad industrial.

Las Fibras Uno, Mty, Prologis, Finsa, Macquarie, Terrafina, Meor y Storage han construido en los últimos años 482 de estos polígonos

“Vemos que 50 nuevos parques se van a desarrollar entre el 2023 y el 2024, más o menos con una inversión de mil 900 mdd”

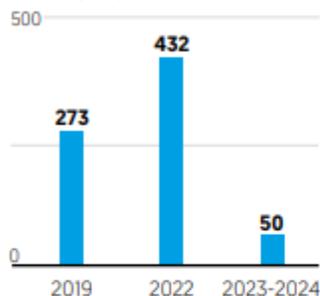
SERGIO ARGUELLES Presidente de la AMPIP



Nuevos espacios

En los últimos años se han abierto más de 700 parques industriales y se sumarán 50 más.

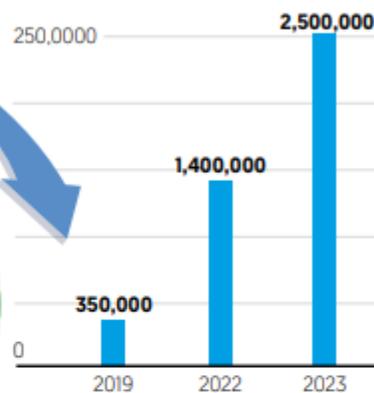
■ # de parques industriales



Más demanda

El *nearshoring* requerirá hasta 2.5 millones de m2 de naves industriales para nuevos inquilinos en México.

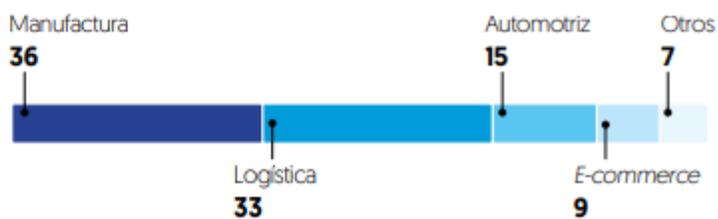
■ Demanda m2 de naves industriales



Participación

Estos son los sectores que más espacio han absorbido por el *nearshoring* a agosto.

■ % Absorción de naves



Fuente: AMPIP