

Redacción: Paulo Alfaro  
Diagramación: Pedro Scarabucci



# Economía promisoría en México desbloquea inversión en real estate e infraestructura

BBVA señala oportunidades y retos en el país

**GRI** Club

La economía de México ha mostrado un desempeño positivo en 2023. La información fue dada por Eduardo Osuna, CEO de BBVA - Mexico, en un encuentro exclusivo para miembros de GRI Club que tuvo lugar en la oficina del banco, en CDMX. El ejecutivo proyectó el escenario económico y de inversión en el país y presentó datos sobre el desempeño mexicano en el primer trimestre del año.

De acuerdo con el ejecutivo, la perspectiva de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de México para finales de 2023 es de 2.4%, con la posibilidad de alcanzar el 3%. La proyección ya considera una posible recesión en Estados Unidos, en línea con los siguientes factores mexicanos: aumento del salario mínimo; creación de más empleos, fortaleciendo el mercado laboral nacional; implementación de programas sociales; resiliencia del sector industrial, gracias al dinamismo de las exportaciones; y reactivación del turismo.

Actualmente, el país registra una tasa de inflación del 5,8%. Sin embargo, BBVA señala una caída al 5% a finales de este año y a menos del 4% en el segundo trimestre de 2024. Se espera que la tasa de equilibrio a largo plazo alcance el 5,5% en el primer trimestre de 2026.

A pesar de las perspectivas optimistas, aún quedan retos fiscales por delante. A partir de 2024, debería haber presiones sobre las finanzas públicas de México, como consecuencia de la posible recesión en EE.UU. que llevaría a una disminución de los precios del petróleo mexicano, impactando en los ingresos por exportaciones a territorio estadounidense.

En cuanto a la política monetaria, Eduardo Osasuna señala: “Lo que no vemos es que las tasas en pesos vuelvan a estar en los niveles que estuvieron durante la pandemia, o incluso en las épocas del 2008. México gozó de tasas muy bajas que no eran estructurales a la economía mexicana, dependían mucho de lo que estaba pasando en el entorno global”.



Eduardo Osuna, Country Manager de BBVA México, reunido con miembros de GRI Club  
(Imagen: GRI Club)

## NEARSHORING IMPULSA LA ECONOMÍA Y ATRAE INVERSIONES

En el primer trimestre, la economía mexicana creció un 3,6%, impulsada por la demanda interna incluso en un contexto de tipos de interés elevados. En el mismo periodo, el sector de servicios aumentó un 4,1% respecto al año anterior, mientras que el sector industrial creció un 1,6%, lo que demuestra la diversificación y solidez de la economía.

Este crecimiento del mercado industrial está directamente relacionado con el nearshoring, en el que la ubicación geográfica constituye una de las razones del 'boom' del fenómeno en el territorio nacional. Cabe destacar que México es el principal socio comercial de Estados Unidos y ocupa el segundo lugar en exportaciones manufactureras, representando una parte importante del mercado estadounidense, con 14.4%.

“La región fronteriza entre México y Estados Unidos se destaca como principal destino, atrayendo a una diversa gama de inquilinos que buscan alquilar instalaciones con el objetivo de servir al mercado estadounidense. A lo largo de los años, se han establecido varios centros en todo el país”, explica Gregorio Schneider, managing partner de TC Latin America Partners - NY, una de las empresas que presta atención a la tendencia del nearshoring.



La composición actual del portafolio de TC Latam incluye diez naves industriales, que representan una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 2,9 millones de m<sup>2</sup>. En una entrevista exclusiva para GRI Club, Gregorio Schneider explica cómo su compañía pretende aprovechar las oportunidades generadas por el fenómeno.

“Estamos centrados en el desarrollo de proyectos a medida y en la adquisición de propiedades con valor añadido. Creemos que este sector en particular tiene una fuerte correlación con el fenómeno de “nearshoring”, ya que varias empresas buscan obtener arrendamientos a largo plazo en ubicaciones estratégicas para servir eficazmente a sus mercados de destino.

Schneider cree que el nearshoring perdurará en México un mínimo de cinco años, y revela los elementos que justifican el optimismo de TC Latam en este nicho: “Mantenemos una perspectiva muy optimista, dado el entorno que combina nearshoring, factores geopolíticos favorables y un clima macroeconómico favorable.”



Siguiendo con las exportaciones, las mexicanas tuvieron un crecimiento del 4,6% respecto al año anterior. Eduardo Osuna comenta que la inversión privada ha sido un componente esencial de este engranaje, superando en 16% su nivel de diciembre de 2019, apalancada por el segmento de maquinarias y equipos importados.

Sin embargo, para impulsar aún más el PIB de México es fundamental que se amplíe la inversión privada nacional: “Si la inversión privada nacional no crece, este país no podrá superar la barrera del 2% de crecimiento potencial”, alerta el CEO de BBVA.

También tiene en cuenta los factores mencionados por Gregorio Schneider, y destaca dos retos a superar para ampliar la inversión extranjera directa, beneficiándose de esta ola: elaboración de un plan de infraestructura robusto e inversión en energía.

“México tiene un serio problema de infraestructura, con pocos proyectos grandes activos. El tema energético es una válvula de escape”, señala.



FIBRA UNO cuenta con 659 operaciones, de las cuales 146 son centros comerciales, 180 parques industriales y 80 oficinas. El CEO Gonzalo Robina también conversó con GRI Club y reforzó la problemática de la infraestructura mexicana al abordar las deficiencias en acceso a energía, disponibilidad de agua y seguridad, y cuenta cómo ha actuado la empresa ante estos retos.

“Hoy ya estamos generando energía limpia en nuestras propiedades (Mitikah, Chihuahua Fashion Mall). Sobre el tema de seguridad, nosotros ofrecemos a los inquilinos una diversificación geográfica que nadie más les puede ofrecer. Para el tema de agua, hemos generado muchas iniciativas -plantas de tratamiento y tanques de tormenta son las principales”.



En cuanto al sector industrial, la estrategia actual de la empresa es prestar mayor atención a los proyectos de logística y distribución en detrimento del sector manufacturero. Es importante señalar que México tiene una gran demanda de espacios en el sector industrial-logístico, con un total de 93,662,277 m<sup>2</sup> ocupados en el primer trimestre de 2023 y una tasa de vacancia de 2.1%. Es el sector mejor posicionado del país.

## OTROS ACTIVOS MUESTRAN RESULTADOS POSITIVOS

---

BBVA se ha destacado como líder en el sector inmobiliario en México, abarcando diversos segmentos, desde hipotecas individuales hasta desarrollo de terrenos, créditos corporativos, créditos hoteleros, emisiones de deuda, emisiones de capital, etc. Recientemente, la institución financiera ha ampliado significativamente su cartera de inversión inmobiliaria, incrementándola en un 22%.

Durante el debate, el banco analizó algunos activos inmobiliarios cuyos resultados son positivos. Empezando por el sector hotelero, que está experimentando una ocupación y unos precios en niveles récord. El crecimiento del PIB turístico alcanzó el 4,2% -un aumento significativo del 2,4% con respecto al año anterior.

El sector residencial, por su parte, sigue en expansión. Desde 2009, no se han observado problemas de inventario, lo que muestra una evolución positiva en términos de crédito hipotecario. Sólo en el primer trimestre de 2023 se construyeron 153.000 viviendas nuevas.

A pesar de las perspectivas favorecedoras, el banco subraya la importancia de orientar las inversiones hacia la Región Sureste de México, que enfrenta crecientes desigualdades en comparación con el Centro y Norte del país en términos de oportunidades, salarios, educación y seguridad. Este escenario puede revertirse en los próximos 30 años, pero es fundamental contar con políticas consistentes, incentivos fiscales y la participación activa de las empresas en la región.

“Si no hay desarrollo y política pública para detonar regiones que hagan sentido para la iniciativa privada, el sureste se va a querer seguir quedando rezagado”, destaca Eduardo Osuna, al enfatizar la necesidad de desarrollar políticas públicas que atraigan al sector privado a la Región Sureste.



Eduardo Osuna fue escuchado por los principales inversores del mercado mexicano  
(Imagen: GRI Club)

## DIGITALIZACIÓN: ¿LA CARTA DEFINITIVA PARA DESARROLLAR EL MERCADO?

La digitalización fue recordada por uno de los participantes como un proceso importante en el desarrollo del mercado inmobiliario no sólo en la región, sino en todo el país. Con el uso adecuado de las tecnologías digitales, será posible atraer más inversiones y estimular el crecimiento económico de un determinado territorio, proporcionando más oportunidades e impulsando el desarrollo socioeconómico.

Banco BBVA es consciente de la importancia de invertir en tecnologías digitales para impulsar la industria y ofrecer una mejor experiencia al cliente. Con cerca del 75% de las ventas realizadas a través de canales digitales, el banco advierte del impacto positivo que la digitalización puede tener en la eficiencia operativa y la reducción de costos, siempre que los fundamentos estén claros.

“En cualquier industria eso es muy válido, o sea, digitalizar por digitalizar no tiene mucho sentido, hay que tener unos fundamentos claros y eso va a pasar con la inteligencia artificial”, destaca el CEO.

La integración de tecnologías como la inteligencia artificial, el big data y la automatización de procesos permitirá conocer mejor las preferencias de los clientes, optimizar los precios y personalizar las ofertas inmobiliarias. Además, las plataformas digitales eficientes pueden simplificar y agilizar todo el proceso de compraventa de inmuebles, haciéndolo más accesible y cómodo para los clientes.

Esta estrategia, alineada con el desarrollo de las regiones menos favorecidas, es un camino sólido señalado por los participantes para garantizar un crecimiento económico equitativo y sostenible. Al adoptar una estrategia que incluya la inversión en tecnologías digitales, el país puede aprovechar al máximo sus oportunidades, fortalecer la economía y proporcionar un entorno favorable para que prospere el mercado mexicano.



# GRI Club

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a más de 10.000 ejecutivos senior en 100 países, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.



**LEONARDO DI MAURO**

Partner | Head of Real Estate LatAm  
leonardo.dimauro@griclub.org



**LEONARDO DI MAURO**

Partner | Head of Infrastructure  
moises.cona@griclub.org  
+55 (11) 96695-6107