

REPORT MARZO 2025

LA OLA DE INVERSIÓN ASIÁTICA EN MÉXICO

¿Cómo está alterando este movimiento la
dinámica de la demanda industrial?





SOBRE GRI CLUB LATAM

Conectamos a los líderes del mercado inmobiliario en América Latina a través de un ecosistema exclusivo para ejecutivos senior y C-level. Por medio de actividades informales y reuniones privadas, ya sean presenciales, híbridas o online, ofrecemos un entorno ideal para que estos players compartan experiencias, analicen tendencias y, sobre todo, identifiquen nuevas oportunidades de negocio en la región.

Nuestro club abarca los segmentos más importantes del sector inmobiliario, como vivienda para la venta, multifamily, industrial-logístico, retail, centros comerciales, oficinas, hotelería, desarrollos de uso mixto, ESG y tecnología. Esta diversidad permite que los miembros de GRI Club Latam intercambien valiosos conocimientos y exploren soluciones innovadoras para los desafíos que enfrenta cada sector.

En un contexto económico y político dinámico, con constantes cambios y un creciente interés de los inversionistas extranjeros en mercados emergentes, estas conexiones se vuelven aún más esenciales.



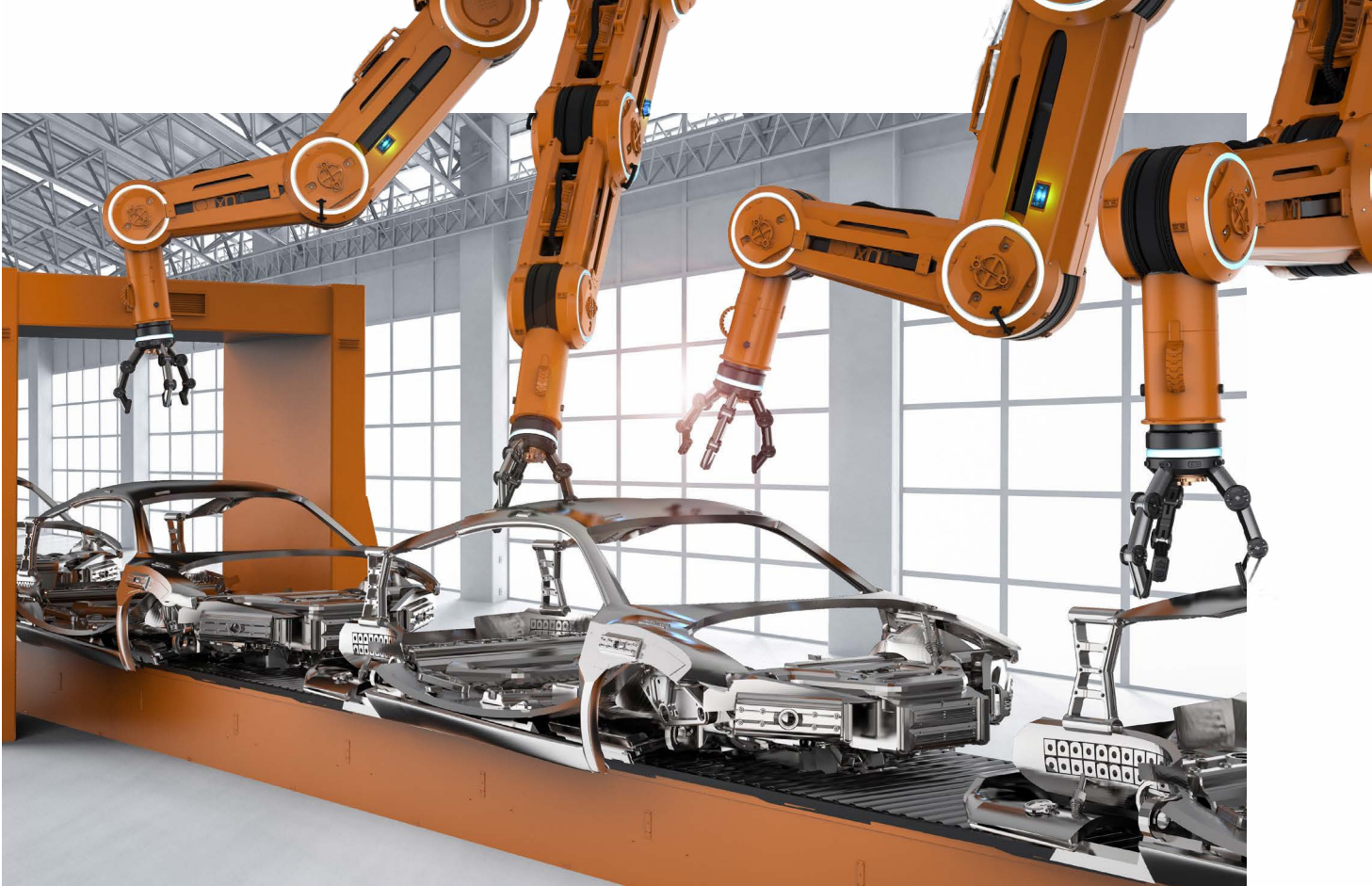
INTRODUCCIÓN

La demanda de espacios industriales en México superó los dos millones de m² en 2024, según CBRE. Este fenómeno se debe, en gran medida, a la presencia de empresas asiáticas que han establecido sus operaciones en territorio mexicano para aprovechar su proximidad con Estados Unidos.

Entre 2019 y 2024, el 61% de la demanda de nearshoring en México provino de inversiones asiáticas, representando más de la mitad de las empresas e inversionistas interesados en trasladar sus operaciones al país. Cabe destacar que México ofrece ventajas geográficas y acuerdos de libre comercio, lo que lo convierte en un destino estratégico para los principales players globales.

En este contexto, GRI Club Latam organizó un encuentro privado entre sus miembros en la Ciudad de México con el objetivo de analizar este movimiento sin precedentes de empresas asiáticas hacia el mercado mexicano, así como los desafíos y oportunidades que surgen de esta relación.

A continuación, los puntos principales de la discusión.



INVERSIÓN JAPONESA: SECTOR AUTOMOTRIZ EN FOCO

La inversión asiática en México sigue una trayectoria sólida y en constante crecimiento. La discusión comienza resaltando el papel de Japón, que ocupa la quinta posición entre los mayores inversionistas en el país, con un capital acumulado de aproximadamente US\$ 40 mil millones en los últimos 20 años. “En 2005 se firmó un tratado”, recuerda un ejecutivo, en referencia al Acuerdo de Asociación Económica México-Japón (AAEMJ), suscrito en 2004 y vigente desde 2005, el primer acuerdo comercial de México con una nación asiática.

Tan solo en 2024, Japón invirtió alrededor de US\$ 4,5 mil millones en México, lo que representa el 10% del total de inversiones asiáticas en el país. El sector automotriz sigue siendo el principal foco de interés para las empresas japonesas, con gigantes como Nissan, Toyota y Honda estableciendo plantas en la región del Bajío. Esta inversión ha generado un impacto significativo en las economías locales y ha impulsado el desarrollo de la infraestructura industrial.

Si bien las empresas manufactureras limitan la cantidad de expatriados, existen casos en los que inmigrantes, en su mayoría chinos, han mostrado interés en adquirir grandes terrenos residenciales o incluso calles enteras para desarrollo. No obstante, barreras legales y culturales influyen en esta demanda, lo que requiere una planificación cuidadosa por parte de los desarrolladores locales para garantizar el cumplimiento de las normativas urbanísticas.

Es importante destacar que el precio medio de la vivienda en México aumentó un 8% en los 12 meses previos a febrero de 2025, con el fenómeno del nearshoring contribuyendo a la apreciación del metro cuadrado, que alcanzó un valor promedio de \$ 30,390, según el Indicador de Precios de la Vivienda Banorte (INBAPREVI).

México también ha intensificado sus esfuerzos para ofrecer incentivos fiscales y otros tipos de apoyo con el fin de atraer estas inversiones asiáticas, especialmente en sectores como biotecnología y farmacéutica, que han mostrado un gran potencial. La colaboración entre el sector público y privado se ha identificado como un factor clave para generar un entorno favorable para nuevos proyectos industriales, particularmente en zonas de alta densidad poblacional, como la Zona Metropolitana.

La reunión también abordó el uso de nuevas tecnologías para optimizar las operaciones. Las empresas asiáticas cuentan con una amplia experiencia en la construcción modular, un método que permite edificar fábricas y almacenes de manera rápida y eficiente, lo cual resulta clave para aquellas compañías que necesitan establecerse en el país con urgencia.

Por otro lado, será fundamental gestionar las incertidumbres derivadas del segundo mandato de Donald Trump en Estados Unidos, que ya han comenzado a desacelerar la demanda industrial. Con base en datos de CBRE, Fibra Mty señaló que, al cierre del tercer trimestre de 2024, la renta de inmuebles industriales por parte de empresas chinas registró una caída del 6.4% en comparación anual.

Los próximos pasos en este sentido pasan por mantener este movimiento al alza mientras se afrontan las incertidumbres políticas y económicas ante este nuevo escenario.

GRI Club

REAL ESTATE

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a **más de 18.000 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.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB



Leonardo Di Mauro

Partner | Head of Real Estate LatAm

leonardo.dimauro@griclub.org

GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam

griclub.org