

REPORT

# ¿QUÉ FALTA PARA VIABILIZAR EL NEARSHORING VERDE EN MÉXICO?

*INCLUSO CON CERTIFICACIONES VERDES, LA INACCESIBILIDAD ENERGÉTICA Y LAS DEFICIENCIAS DE INFRAESTRUCTURA DESAFÍAN EL POTENCIAL DEL PAÍS*

MARZO 2024



Redacción: Paulo Alfaro  
Diagramación: Gabriel Pereira

La financiación verde se ha convertido en una prioridad global, con organizaciones como el Banco Mundial buscando promover inversiones sostenibles en todo el mundo. En México, la taxonomía ha desempeñado un papel fundamental en la definición de lo que puede considerarse verde en activos industriales.

Recientemente, la Secretaría de Hacienda aprobó una taxonomía sostenible que establece criterios claros para determinar qué proyectos pueden recibir este tipo de incentivo en el país. Esto incluye no solo certificaciones estándar como LEED y EDGE, sino también parámetros específicos de eficiencia energética y sostenibilidad, adaptados a las diferentes regiones del país.

Sin embargo, ¿cuáles son los dolores que aún atormentan al mercado al buscar potenciar el nearshoring basado en la sostenibilidad? Esta pregunta fue el foco central de un encuentro privado entre los miembros de GRI Club en la Ciudad de México.

Una de las sesiones sobre el tema contó con la moderación de Banco Sabadell, que añadió al debate el siguiente punto de vista: “Estamos buscando enfoques más objetivos y binarios para evaluar estas cuestiones. En lugar de comprometernos a evaluar directamente las prácticas sostenibles de los proyectos, buscamos certificaciones reconocidas, como LEED y EDGE, que certifiquen el cumplimiento con estándares sostenibles establecidos”.



*El encuentro se llevó a cabo en la sede de IFC (imagen: Reproducción/GRI Club)*



# DISPONIBILIDAD ENERGÉTICA ES UN OBSTÁCULO PARA EL NEARSHORING VERDE

Desde la perspectiva de los inversores privados, el desafío consiste en conectar parques industriales a la red eléctrica, lo que, según los ejecutivos, puede ser complicado y llevar tiempo. Aunque México tiene recursos energéticos disponibles, la distribución eficiente aún se ve obstaculizada por las deficiencias de la infraestructura.

En este sentido, la viabilidad económica y técnica de los proyectos debe incluir no solo los costos directos de construcción, sino también los costos asociados con la infraestructura: “Nunca compramos un terreno sin saber cuál será el cronograma y el costo. Esto debe integrarse como parte del desarrollo integral del proyecto”, opina un player.

Es importante destacar que el proceso de obtención de autorizaciones y aprobaciones gubernamentales puede llevar tiempo. En mercados urbanos en rápido crecimiento, como la Ciudad de México y Monterrey, la demanda de energía e infraestructura está aumentando rápidamente, lo que aumenta la competencia por recursos y autorizaciones gubernamentales, lo que resulta en retrasos en el desarrollo de proyectos.

En Nuevo León, las inversiones en nearshoring aumentaron un 265%. Los desarrolladores que operan en el estado están capacitados para buscar soluciones alternativas, como el uso de energía renovable, pero enfrentan obstáculos burocráticos y regulatorios que dificultan la implementación rápida y eficiente de estas soluciones.

Además, las colaboraciones internacionales que pueden seleccionar proyectos de manera criteriosa con impacto social son dificultadas: “Dentro de las inversiones chinas hay empresas de calibre global”, sugiere un participante.



*De izquierda a derecha: Federico Goeters (PGIM Real Estate), Esteban Sainz (Banco Sabadell) y Joel Sanchez (IFC) (imagen: Reproducción/GRI Club)*

Los largos plazos en la obtención de energía también ejercen presión sobre los costos de los terrenos: “Debido a los retrasos, los desarrolladores están siendo cada vez más presionados, porque buscamos terrenos a un precio razonable, pero no podemos esperar que la energía llegue en dos años, entonces el costo del terreno aumenta”. Según el participante, esta situación está resultando en “desarrollos mucho más desorganizados”.

Este escenario no es exclusivo del sector industrial, sino que afecta al mercado inmobiliario en su conjunto. La demora en la disponibilidad energética impacta directamente en la velocidad de obtención de permisos de construcción, generando una ocupación rápida de edificios existentes.

Se espera que, una vez resuelto el componente energético, haya un aumento sustancial en la vacancia, con una oferta diversificada de productos inmobiliarios, donde diferentes tipos de empresas buscarán espacios que satisfagan sus necesidades específicas.

“Habrá vacantes de dos dígitos, cuando históricamente ha sido menos del 10%. Históricamente, el sector industrial ha estado entre el 5%; un mercado saludable se sitúa entre el 5-7%”, complementa un ejecutivo.

Potenciar el nearshoring y generar crecimiento industrial nacional también pasa por una planificación urbana que desarrolle iniciativas para vivienda, educación y servicios públicos. Los participantes consideran necesario mejorar estas áreas adyacentes a las zonas industriales.

## OCUPACIÓN RÉCORD EN EL SECTOR INDUSTRIAL

---

Desde la perspectiva de las instituciones financieras, IFC, al igual que Banco Sabadell, priorizan inversiones en empresas que demuestran compromiso con cuestiones ambientales y sociales, a través de sus ocho estándares de desempeño. Entre los productos y servicios se incluyen soluciones de descarbonización, iniciativas de igualdad de género y digitalización, así como proyectos orientados hacia la construcción verde.

El banco está a punto de concretar un importante acuerdo de préstamo -no detallado- con la FIBRA Macquarie, lo que representa una oportunidad para impulsar aún más el desarrollo económico y sostenible. Ambos compartieron sus experiencias en una sesión dedicada a aclarar aspectos relacionados con finanzas verdes, estructuras alternativas de capital, entre otros temas.

Macquarie opera en México desde 2012 y tiene una amplia experiencia en el sector industrial, con aproximadamente 250 propiedades bajo gestión. La empresa ha observado un aumento en la demanda y las tasas de ocupación. En los últimos años, las tasas de alquiler industrial han experimentado un crecimiento significativo, impulsadas por la escasez de oferta y la creciente demanda.

Este escenario ha generado márgenes de alquiler significativos, entre el 10% y el 15%, evidenciando la atractividad del mercado industrial mexicano. Con una tasa de ocupación promedio del 99%, el sector está alcanzando niveles históricos de ocupación.

“En Monterrey, teníamos una tasa de ocupación -hace tres o cinco años- por debajo del 90%; hoy estamos al 100%”, comenta Simon Hanna, CEO de FIBRA Macquarie.



*Juan Gonzalo Flores (IFC) y Simon Hanna (FIBRA Macquarie) lideran la discusión (imagen: Reproducción/GRI Club).*

En cuanto al compromiso de la empresa con el desarrollo sostenible, Simon destaca la generación distribuida, donde la regulación actual permite un máximo de medio millón de dólares en capacidad de almacenamiento. Él expresa la intención de modernizar propiedades antiguas con energía solar.

Comparado con China, México tiene una matriz energética considerablemente más limpia, con un 60% de su electricidad proveniente del gas natural, en contraste con el 60% de carbón utilizado por China.

En términos de emisiones de carbono per cápita, México emite alrededor de 3 toneladas de CO<sub>2</sub>, mientras que Estados Unidos emite alrededor de 13 toneladas. Las empresas estadounidenses que utilizan el país vecino como centro industrial y logístico pueden ver esto como una oportunidad para reducir sus propias emisiones de carbono, alineándose con sus objetivos de sostenibilidad.

# CERTIFICACIÓN EDGE SE CONVIERTE EN UN DIFERENCIAL COMPETITIVO EN MÉXICO

---

Durante la discusión, IFC reveló datos que demuestran el potencial sostenible del país, especialmente debido a su posición en el uso del certificado EDGE. Se destaca que México es el tercer país más grande certificado por EDGE en el mundo, con 7,5 millones de metros cuadrados. El logro representa el 10% del total de espacio certificado por EDGE a nivel mundial.

En cuanto a la certificación de proyectos industriales mexicanos, ya se han certificado 184 proyectos. La zona metropolitana de la Ciudad de México, junto con ciudades clave como Monterrey, han presenciado un crecimiento sustancial, con 86 proyectos certificados y otros 54 en progreso. Además, hay otros 239 proyectos en fase de planificación, lo que suma 3,5 millones de metros cuadrados adicionales.

Se menciona que los Real Estate Investment Trusts (REITs) desempeñan un papel crucial en impulsar prácticas sostenibles y estrategias de descarbonización en sus carteras. Empresas como FIBRA Uno y la propia FIBRA Macquarie, junto con desarrolladores como Vesta, están certificando activamente sus portafolios industriales por EDGE, alcanzando 2,6 millones de metros cuadrados de espacio de piso verde certificado.

IFC, por su parte, tiene la mitad de su cartera de inversiones de \$1 billón dirigida a proyectos verdes en México para el año fiscal 2024. Según la institución, no es solo una elección, sino una obligación asignar finanzas a proyectos verdes en la tendencia de nearshoring.

A medida que EDGE continúe expandiéndose en el territorio nacional, ofrecerá oportunidades prometedoras para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible. Se espera que más empresas adopten el programa de certificación, contribuyendo aún más al movimiento verde global.



Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a más de 15.000 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

## CONTACTO



**Leonardo Di Mauro**

Partner | Head of Real Estate LatAm

[leonardo.dimauro@griclub.org](mailto:leonardo.dimauro@griclub.org)

# GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam



[griclub.org](https://griclub.org)