



Pulso 2025 de la demanda de espacios en parques industriales

Sondeo AMPIP

Octubre 2025

La fotografía de 2025 no es estática: es una secuencia en la que conviven cautela política, tensiones comerciales y, al mismo tiempo, interés por instalar capacidad productiva en México. Ese contraste se observa en el sondeo de **Percepción de la demanda de espacios en parques industriales AMPIP 2025**, con la participación de desarrolladores inmobiliarios, fibras y fondos de inversión asociados a la AMPIP.

A pesar del contexto global, México se sigue reafirmando como plataforma de integración de cadenas de valor para Norteamérica, y como puerta de entrada hacia esta región para los países de otros continentes.

El sondeo, por sí solo, no explica el mundo, pero sí recuerda la forma en que lo que sucede en el mundo influye en los parques industriales en México. La revisión del T-MEC en 2026 asemeja una prueba de estrés: reglas de origen, mecanismos laborales, energía, comercio digital, subsidios, créditos fiscales y otros temas estarán bajo lupa. Además, la guerra comercial de Estados Unidos y China, las reglas climáticas de la Unión Europea que exigirán trazabilidad geográfica de materias primas, el riesgo geopolítico en rutas marítimas, entre otros.

Todos estos temas internacionales no cancelan la oportunidad para México; la reconfiguración regional en el mundo sigue su curso. Lo que cambia es la lista de tareas para quienes desarrollan y administran parques industriales en México: más cumplimiento, más certidumbre, más trazabilidad y más servicios de valor alrededor de cada metro cuadrado.

Hay otra lectura que se desprende de los datos arrojados por el sondeo: México también juega en casa. Una buena parte de los *leads* proviene de empresas mexicanas que amplían logística y manufactura. Esta demanda local amortigua el freno a la demanda.

Si pensamos en escenarios a corto y mediano plazo, la brújula indica que, en un contexto de aranceles persistentes, las negociaciones seguirán alargándose, lo que genera la necesidad de reforzar las acciones de promoción internacional, identificando claramente los intereses por región.

Los esfuerzos de promoción internacional deben mantener a Estados Unidos en el centro de las prioridades, con un mensaje con énfasis en la eficiencia y efectividad para la instalación y el arranque de operaciones, destacando el control de inventarios, las rutas administrativas claras, además del acompañamiento posterior a la instalación. Con Canadá hay que subrayar la integración trinacional, la compatibilidad, la logística regional y los estándares laborales. Con Asia, es fundamental diferenciar por país: para China, jurídica, trazabilidad de cadenas de suministro y seguridad industrial; para Corea, existencia de proveeduría, y capacidad de proyectos a la medida; para Japón, estabilidad operativa, mejora continua y servicios de alta calidad; para Taiwán, infraestructura preparada para la electrónica (personal técnico calificado). En el caso del Sudeste Asiático e India, el énfasis está en la escalabilidad y los costos competitivos, aludiendo a parques industriales con servicios compartidos y tiempos de instalación breves. En Europa occidental, poner al frente los criterios ASG, la eficiencia energética y el uso optimizado del agua (incluido el reúso), las certificaciones, los ecosistemas de innovación y protección de propiedad intelectual, junto con conectividad multimodal. En América Latina y el Caribe, presentar a México como plataforma de exportación hacia Norteamérica, con integración logística regional; en Medio Oriente, priorizar proyectos logísticos y de manufactura ligera ligados al comercio global; y en Oceanía, nichos de alto valor con operación regional y ventanas hacia el mercado norteamericano. En todos los casos, el relato de AMPIP es uno: parques industriales con todo lo necesario para transformar la intención en realidad de operación, en tiempo y forma.

El sondeo confirma que la demanda de naves industriales no es una ola uniforme: es un oleaje con ritmos distintos por sector y origen, pero con un denominador común que favorece a México: proximidad al mercado más grande del mundo y condiciones adecuadas en los parques industriales mexicanos para recibir nuevas inversiones sin tropiezos.

Sondeo AMPIP

Los resultados del sondeo de percepción para medir el pulso de la demanda de naves industriales en México, se enfocó principalmente en el origen de la demanda, sectores con mayor dinamismo, tipo de espacio solicitado y efectos del entorno internacional en tiempos de decisión. En línea con la misión de AMPIP, los resultados se interpretan desde la óptica del desarrollo inmobiliario industrial y se resumen como sigue:

Origen de la demanda

La distribución por origen de la demanda de espacios en parques industriales es: Estados Unidos 36%, México 33%, Resto del mundo 31%. En el último año, los países con mayor presencia en proyectos cerrados o en evaluación fueron Estados Unidos, China, México, Corea, Japón, Taiwán, Alemania y Francia.

Nota metodológica

Objetivo: comprender la dinámica actual de la demanda, los orígenes de los inquilinos, sectores, tipos de espacios y la eficacia/mejoras del servicio Leads AMPIP.

Universo: desarrolladores inmobiliarios, fibras y fondos de inversión asociados a la AMPIP.

Participación: 51% del total de asociados, con respuestas de directivos y gerentes

Instrumento: cuestionario digital estructurado con preguntas cerradas y campo de comentarios, revisado mediante llamada telefónica para afinar respuestas.

Tipo de estudio: sondeo no probabilístico de percepción.

Limitaciones: posible sesgo de auto-selección y de recuerdo. Resultados agregados, sin inferencia estadística nacional.

El peso de Estados Unidos reafirma la integración en cadenas productivas de Norteamérica. El crecimiento de Asia (China, Corea, Japón, Taiwán) sugiere una diversificación de orígenes y una mayor sofisticación tecnológica de los proyectos. Europa mantiene menor volumen, con proyectos selectivos de alto valor agregado.

Sectores que se consolidan

Por menciones, los sectores con mayor demanda fueron:

- Automotriz y autopartes – motor principal, apalancado en la integración regional.
- Logística – segundo impulso, asociado a distribución y almacenamiento.
- Electrónico – manufactura avanzada y componentes.
- Manufactura – base productiva diversificada.
- Alimentos – expansión agroindustrial y consumo.
- Otros: aeroespacial, construcción y financiero; se registran algunos comentarios sobre Farmacéutico.

Predominan automotriz y logística; crece la tracción de electrónica y aeroespacial, señal de mayor sofisticación sectorial y de requerimientos técnicos específicos.

Perfil de proyectos: nuevas inversiones vs. expansiones

El sondeo muestra un balance entre nuevas inversiones (56% corresponde a empresas que instalan operaciones en México por primera vez) y reinversiones/expansiones (44% corresponde a empresas ya establecidas que amplían capacidad).

Las primeras están más asociadas a proyectos internacionales atraídos por la posición estratégica de México y la integración regional; las segundas, a industrias de manufactura avanzada, autopartes, agroindustria y farmacéutica, lo que confirma confianza y permanencia.

Tipo de espacio demandado

El tipo de espacio solicitado por los proyectos que se han asegurado durante los últimos 12 meses se distribuye como sigue:

- Nave especulativa: 49% – (speed-to-market).
- Build-to-Suit: 31% – (especialización)
- Terreno: 20% – (clusters y expansión – fundamentalmente China).

Los desarrolladores que combinen inventario inmediato con capacidad de ingeniería BTS y planeación de suelo industrial estarán mejor posicionados para capturar la demanda 2025–2026.

Contexto internacional 2025: efecto en tiempos de decisión

87% de quienes respondieron el sondeo perciben que las decisiones de inversión de sus clientes se han vuelto más lentas o están en pausa, a partir de la coyuntura con Estados Unidos (tensiones comerciales y amenazas arancelarias). Esto afecta mayormente a logística, autopartes y manufactura avanzada.

El entorno introduce cautela e incrementa el tiempo de cierre. En esta fase, hay criterios cruciales: certidumbres operativas (energía, agua, permisos), acompañamiento comercial y una propuesta de valor diferenciada por parque.

Países con mayor interés por establecerse en México (*leads*)

El mapa de origen de *leads* destaca, por orden en menciones totales, a Estados Unidos, China y México (que son los tres países ancla del *pipeline*), seguidos por Corea, Japón, Taiwán y Alemania, y de forma esporádica España, India y Suecia.

Por continentes:

- Norteamérica (Estados Unidos) permanece como ancla por su cercanía, el T-MEC y la integración productiva.
- Asia impulsa el crecimiento por estrategias de diversificación, lo que sugiere una nueva ola asiática de proyectos, principalmente de Corea del Sur y Taiwán para cadenas relacionadas con electrónica, semiconductores, componentes y data centers.
- Europa mantiene menor volumen pero aporta proyectos selectivos con mayores estándares tecnológicos, con Alemania, Francia, Suecia y Suiza, principalmente en sectores automotriz, farmacéuticos y manufacturas avanzadas.

La conclusión operativa es clara: se debe segmentar la promoción por región y por vocación del parque, combinando propuestas de velocidad para Estados Unidos, trazabilidad y cumplimiento para países de Asia, y certificaciones/ASG y especialización para países de Europa.

Los parques industriales en México continúan como plataformas clave para la atracción de inversión productiva y la integración de cadenas de valor.

Reflexiones finales

Señales para México

La economía mundial transita por un ciclo de volatilidad comercial y arancelaria que afecta los tiempos y la certidumbre de inversión. En Norteamérica, la revisión del T-MEC en 2026 será un proceso altamente político que puede reconfigurar reglas en diversos sectores, mecanismos laborales, comercio digital, entre otros. A esto se suman las tasas de interés elevadas y, en distinta medida, los ajustes de política industrial de Estados Unidos que elevan la sensibilidad sobre insumos y componentes de origen asiático que, como arroja el sondeo, son crecientes en su demanda de espacios industriales en México. Son estos factores los que explican la cautela corporativa y el alargamiento de las decisiones.

Para AMPIP, esto implica: (i) mejorar constantemente el conocimiento y mantener la sensibilidad sobre las señales geopolíticas y sectoriales, particularmente en lo que se refiere a contenido regional, requerimientos de calidad ambiental, energía, seguridad como un componente explícito de los parques industriales, certificaciones, sistemas de

gestión y cumplimiento normativo; y, (ii) acompañar a los asociados con información oportuna sobre permisos, suministro eléctrico, agua y seguridad, por mencionar los más relevantes.

Los parques industriales en México son la casa de la industria y el primer eslabón de la cadena de suministro. En un entorno retador y cambiante, el inventario inmediato, la capacidad BTS, la seguridad, la disponibilidad de energía y agua y el cumplimiento ASG serán los pilares para sostener y escalar la competitividad del sector.

Con este documento, AMPIP aporta evidencia para contribuir al análisis de la ruta a seguir en el futuro inmediato.