NEARSHORING EN MÉXICO

Actualización de evidencia | julio 2026

México registra niveles récord de IED.

Eso no basta para medir el nearshoring.



> La IED confirma atractivo. No confirma, por sí sola, nueva capacidad productiva.

ECONOMIC EDGE | Osler Pascoe Moreno

La IED mide el flujo financiero. El mercado inmobiliario-industrial muestra la huella física.

Son dos lentes distintos para leer el mismo fenómeno.

IED



Flujos financieros
Reinversión
Nuevas inversiones

Mercado inmobiliario-industrial



Construcción
Absorción
Vacancia

Si la pregunta es si hay nuevas fábricas, hay que mirar algo más que dólares.

ECONOMIC EDGE | Osler Pascoe Moreno

NEARSHORING EN MÉXICO

Actualización de evidencia | julio 2026

La divergencia que obliga a revisar el diagnóstico

La IED sube. La absorción neta pierde velocidad.
Una sola cifra no cuenta toda la historia.

IED total 2023–2025

+13.4%

capital registrado

≠

Absorción neta 2023–2025

−34%

espacio adicional ocupado

Ojo: una parte relevante de la IED es reinversión de utilidades. Puede fortalecer empresas ya instaladas sin implicar nuevas naves o nuevos proyectos.

> La divergencia no prueba una causa.
> Sí demuestra que la IED mide flujo financiero,
> no necesariamente expansión física.

ECONOMIC EDGE | Osler Pascoe Moreno

Para medir nuevas fábricas, hay que mirar tres señales.

Construcción, absorción y vacancia ofrecen un termómetro más cercano de la expansión industrial.

Construcción

5.6M m²

↓

4.2M m²

capacidad en desarrollo

2024 → 2025

Absorción neta

4.6M m²

↓

3.3M m²

incremento neto del espacio ocupado

2024 → 2025

Vacancia

3.7%

↑

4.6%

↑

5.2%

espacio disponible

2024 → 2025 → 2T 2026

El ciclo sigue positivo, pero más selectivo y con menor tracción.

La IED muestra dinamismo financiero. El mercado inmobiliario-industrial ayuda a observar en qué medida comienza a tomar forma física.

NEARSHORING EN MÉXICO

Actualización de evidencia | julio 2026

Si las señales físicas se moderan, ¿qué debemos preguntar?

Más que cerrar el debate,
estas métricas ayudan a abrirlo.

Composición de la IED

¿Qué parte corresponde a nuevos proyectos y qué parte a empresas ya instaladas?

Expansión física

¿La menor absorción refleja una pausa, mayor selectividad o rezagos de ejecución?

Mercado industrial

¿La menor construcción y mayor vacancia son una corrección temporal o una pérdida de tracción?

¿Qué combinación de indicadores ofrece el diagnóstico más completo del nearshoring en México?

Abrir mejores preguntas también es parte del análisis.

ECONOMIC EDGE | Osler Pascoe Moreno