

Nearshoring II: Atractivas Inversiones en los Estados...

- En Nuestra Nota Nearshoring II, abordaremos el escenario actual y potenciales inversiones en los principales Estados de México (particularmente los del Norte, Bajío y el Centro).
- El Norte ha presentado una mayor IED y cuenta con mayores anuncios de inversión, el Bajío mantiene un crecimiento sostenido y el Centro presenta un amplio potencial en logística.
- Los Estados que presentan mayor potencial de inversiones relacionadas al Nearshoring son: Sonora, CDMX/Edomex, Nuevo León, Baja California, Chihuahua y Querétaro.

Segunda Nota sobre el Nearshoring, Inversiones por Estados...

Tomando en cuenta el reporte previo "[Nearshoring-Tendencias](#)", ahora compartimos las inversiones en los Estados. Antes de profundizar, es bueno recordar que las **estimaciones del mercado consideran que el "Nearshoring" implicaría un aumento entre 5 y 8 puntos (%) al crecimiento del PIB en los próximos 3 años**, pero medido por flujos comerciales, de manera optimista se espera que las **exportaciones alcancen valores superiores al 50.0% del PIB** (hoy ligeramente superiores al 40.0%). La IED del 2023 (cifras de septiembre) considera un **crecimiento de 2.4%**, pero cabe señalar que las reinversiones de utilidades presentaron un aumento de 75.6%, mientras que las nuevas inversiones (\$2,806 mdd) sólo representaron una quinta parte de lo observado en 2022 (\$14,519 mdd). Hacia 2024, se espera que la IED ascienda entre \$40,000mdd-\$42,000mdd, generando un crecimiento entre 6.0%-10.0%. Para los próximos 3-5 años, el efecto del Nearshoring considera inversiones estimadas entre \$100,000 mdp y \$150,000 mdp, aspecto que se podría traducir en flujos para algunos Estados.

Los Estados con Mayor Inversión Extranjera Directa, Posibles Efectos del Nearshoring

En el 2023, el **Top 10 de estados con mayor participación en la IED son:** CDMX (32.0%); Nuevo León (9.0%); Sonora (8.0%); Chihuahua (5.0%); Edomex; San Luis Potosí; Aguascalientes; Jalisco; y Baja California (los 5 con 4.0%); y Puebla (3.0%). Los primeros 5 Estados se mantuvieron en el 2023, mientras que el resto presentaron cambios de participación. **Lo estados con mayor IED e incursión en el TOP 10 son Sonora y Puebla.** Del actual Top 10, el **crecimiento sostenido se presentó en CDMX y Nuevo León**, mientras que el resto ha presentado ajustes en el 2023 (será clave evaluar las cifras al cierre del año).

Inversiones Previstas por el Nearshoring

Si bien existe en el "pipeline" un atractivo escenario de inversiones relacionadas al Nearshoring, cabe señalar que **parte de las estimaciones sólo reflejan "intenciones"**, por lo que nuestra visión estará enfocada en los próximos flujos en los Estados con mayor expectativa, o en aquellos que ya desarrollan complejos atendiendo la demanda del Nearshoring. Con la IED y de flujos relacionados a negocios, observamos una gran expectativa en el Norte. Después de años de atractivas inversiones en el Bajío, consideramos que existe "terreno" para sumar nuevas inversiones de clientes existentes o por nuevos participantes. En el Centro se percibe una consolidación de inversiones relacionadas al consumo (el relacionado al e-commerce), apuntando hacia una mayor logística (flujo de mercancías).

Mapa Nearshoring Monex (IED, "Intenciones de Inversiones" y Flujo aéreo 2023)



Fuente: Elaboración Monex con diversas fuentes estatales, financieras e inmobiliarias *Inversiones Estimadas

Los 5 principales socios (IED) son: EUA, España, Alemania, Argentina y Japón.

En 2023, la IED estaría presentando un crecimiento de 30.0% (descontando la noticia de Televisa-Univisión y la de Aeroméxico).

Moody's señala que los Estados con ventajas en el Nearshoring son Nuevo León, Jalisco, Edomex y Guanajuato.

Los Estados con poca/nula conexión con el Nearshoring son: Tlaxcal; Hidalgo; Michoacán; y Morelos.

Algunas fuentes señalan que de las inversiones comentadas desde 2021-2023, el 44.0% están en un estatus de sólo "anuncio".

Para el Nearshoring son Clave el Norte, el Bajío y el Centro...

En el criterio geográfico existen 7 regiones, pero existen los siguientes 3 Principales Bloques Claves para el Nearshoring: **Norte, Bajío y Centro**. En el **Norte** existen 8 Estados, pero sólo se perciben inversiones/noticias relacionadas a la relocalización en Baja California (Tijuana), Sonora, Chihuahua (Cd. Juárez), Coahuila, Nuevo León (7 zonas) y Tamaulipas (clave Reynosa). En el **Bajío** existen 7 Estados, pero hasta ahora sólo se considera a Querétaro, Guanajuato, Jalisco, San Luis Potosí. En el **Centro** existen 5 Estados, pero los claves son CDMX/Edomex.

La Importancia de la Ubicación Estratégica...

El factor clave del Nearshoring es la cercanía con EUA, destacando las siguientes **Ciudades**: 1) **Monterrey** es una de las principales ciudades de fabricación, a 200 kms desde la ruta más transitada entre EUA y México; 2) **Tijuana** se encuentra a 230 kms de la segunda área metropolitana más grande de EUA (Los Ángeles), además cercano a San Diego, el centro de la industria médica; 3) **Cd. Juárez** es la 2da zona más grande del mercado industrial del Norte (acceso a Phoenix, Dallas y al Medio Oeste de EUA); 4) **Reynosa** se destaca su acceso directo para el sector industrial de la Costa del Golfo de EUA, (clave por complejos comerciales y de puertos de la costa oeste); 5) **Jalisco** es el 3er punto más grande de México, con acceso directo al puerto de contenedores más grande en Manzanillo; y 6) **CDMX/Edomex** se considera como el "HUB" de la logística, tanto para el E-commerce como para diversos frentes de consumo.

Hablemos del Norte, la Región con Mayor Captación de Recursos...

En cuanto a la IED de la Región Norte, en los últimos 3 años ésta ha presentado una **TCAC (Tasa de Crecimiento Anual) de 4.7%**, siendo los de mayor tasa de crecimiento Sonora, Baja California y Nuevo León. Considerando la suma de posibles **inversiones en el Norte**, se esperan **recursos relacionados al Nearshoring cercanos a \$84,000 mdd ("intenciones" de inversión)**, los cuales representa el 56.0% del total de flujos esperados para los próximos años. Cabe destacar que los Estados con mayor posicionamiento en la relocalización son: Sonora (en este año con atractiva IED), Chihuahua (destaca Juárez), Baja California (Tijuana) y Nuevo León (se espera la llegada de Tesla, e históricamente han llegado empresas como KIA). Una métrica atractiva es que el **flujo de pasajeros internacionales que se percibió en el 2023 fue en promedio de 11.0%**, destacando **Monterrey, Juárez y Torreón**, ya que al igual que los nuevos desarrollos industriales reflejan eventuales inversiones. Hablando de demanda, 4 de los principales desarrolladores inmobiliarios públicos esperan **un incremento de 16.5% en la superficie arrendable 2024-2025**.

Hablemos del Bajío, Región que Históricamente Mantiene un Favorable Entorno

En cuanto a la IED de la Región Bajío, en los últimos 3 años ésta no ha presentado un mayor crecimiento en IED, **sin embargo, en un periodo de mayor plazo (10 años) ha sido el más "bullante" con una TCAC de 18.6%**, siendo los de mayor tasa de crecimiento Querétaro, San Luis y Jalisco (sin considerar el "boom inmobiliario observado en ese periodo"). Considerando la suma de posibles **inversiones en el Bajío**, estaríamos hablando que se esperan **recursos relacionados al Nearshoring por \$44,500 mdd ("intenciones")**, los cuales representan el 29.0% del total de flujos esperados para los próximos años. Cabe destacar que los Estados del Bajío y del Norte son los que gozan históricamente de un posicionamiento estratégico en la relocalización, de hecho, el sector inmobiliario industrial se mantiene activo para incrementar la superficie actual o en muchos casos hacer nuevas incursiones. Hablando de demanda, 4 de los principales **desarrolladores inmobiliarios públicos esperan un incremento de 12.0% en la superficie arrendable 2024-2025** (pero sería más del doble respecto a la última década).

Hablemos del Centro del País, el "Boom" por el E-commerce

En cuanto a la IED de la Región Centro, en los últimos 3 años ésta ha presentado una **TCAC de 4.0%**, siendo una de las regiones que en la última década se ha visto favorecida por la reconfiguración del comercio global (uno de los principales HUB de almacenaje), principalmente el relacionado al e-commerce, y por ende, el destino de conexión para la logística en el escenario post-pandemia. Considerando la suma de posibles **inversiones en el Centro**, estaríamos hablando que se esperan **recursos relacionados al Nearshoring por \$22,500 mdd**, la cual representa el 15.0% del total de flujos esperados para los próximos años. **Como potencial**, es bueno destacar que aun duplicando la actual superficie arrendable industrial, ésta sólo sería el equivalente al 3.0% de superficie que China emplea para el enfoque de manufacturas/logística.

Directorio

DIRECCIÓN DE ANALISIS ECONÓMICO CAMBIARIO Y BURSÁTIL

Janneth Quiroz Zamora	Directora de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0669	jquirozz@monex.com.mx
J. Roberto Solano Pérez	Gerente de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 0760	jsolano@monex.com.mx
Brian Rodríguez Ontiveros	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4195	brodriguez1@monex.com.mx
André Maurin Parra	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 2307	amauring@monex.com.mx
César Adrián Salinas Garduño	Analista de Sistemas de Información	T. 5230-0200 Ext. 4790	casalinasg@monex.com.mx

Disclaimer

Nosotros, el Área de Análisis y Estrategia Bursátil, certificamos que las opiniones contenidas en este documento reflejan exclusivamente el punto de vista del analista responsable de su elaboración. Asimismo, certificamos que no hemos recibido, ni recibiremos, compensación alguna directa o indirecta a cambio de expresar una opinión específica de este reporte.

Es importante mencionar que los analistas no mantienen inversiones directas o a través de interpósita persona, en los valores o instrumentos derivados objeto del reporte de análisis, así como que ninguno de los miembros del Consejo, directores generales y directivos del nivel inmediato inferior a éste, funge con algún cargo en las emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente documento.

En los últimos doce meses, es posible que Monex Grupo Financiero, S.A. de C.V. y/o las Entidades Financieras que lo conforman (en lo sucesivo "Monex"), a través de sus áreas de negocio, haya recibido compensaciones por prestar algún servicio de representación común, financiamiento corporativo, banca de inversión, asesoría corporativa u otorgamiento de créditos bancarios, a emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente informe. Monex no mantiene inversiones, al cierre del último trimestre, directa o indirectamente, en valores o instrumentos financieros derivados, cuyo subyacente sean valores, objeto del presente reporte, que representen el uno por ciento o más de su cartera de inversión, de los valores en circulación o del subyacente de los valores emitidos.

Este reporte está dirigido a la Dirección de Promoción de Banca Privada, Asesoría Patrimonial y Banca de Empresas de Monex. Las recomendaciones reflejan una expectativa de comportamiento de un valor contra su mercado de referencia y en un plazo determinado. Este comportamiento puede estar explicado por el valor fundamental de la compañía, pero también por otros factores. El cálculo del valor fundamental realizado se basa en una combinación de una o más metodologías generalmente aceptadas en los análisis financieros, y que pueden incluir, entre otras, análisis de múltiplos, flujos de efectivo descontados, análisis por partes o alguna otra que aplique al caso particular que se esté analizando. Sin perjuicio de lo que antecede, podrían tener más peso otros factores, entre los que se encuentran el flujo de noticias, momento de beneficios, fusiones y adquisiciones, el apetito del mercado por un determinado sector, entre otros; estos factores pueden llevar a una recomendación opuesta a la indicada solamente por el valor fundamental y su comparación directa con la cotización.

Nuestra política de recomendación contempla los siguientes escenarios: Compra.- Cuando el rendimiento esperado de la acción supere en más del 5% el rendimiento esperado del IPyC; Mantener.- Cuando el rendimiento esperado de la acción se ubique entre el \pm 5% el rendimiento esperado del IPyC; Venta.- Cuando el rendimiento esperado de la acción sea inferior en más del 5% el rendimiento esperado del IPyC.

El presente documento fue elaborado por Monex con información pública obtenida de fuentes consideradas como fidedignas, sin embargo, no existe garantía, explícita o implícita, de su confiabilidad, por lo que Monex no ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad. El inversionista que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo. El contenido de este mensaje no constituye una oferta, invitación o solicitud de Monex para comprar, vender o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas. Monex no asume, ni asumirá obligación alguna derivada del contenido del presente documento, por lo que ningún tercero podrá alegar un daño, perjuicio, pérdida o menoscabo en su patrimonio derivado de decisiones de inversión que hubiese basado en este documento. Las opiniones aquí expresadas sólo representan la opinión del analista y no representan la opinión de Monex ni de sus funcionarios. Los empleados de las áreas de promoción, operación, directivos o cualquier otro profesional de Monex, podrían proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito a los clientes que reflejen opiniones contrarias a las expresadas en el presente documento. Inclusive, Monex o cualquiera de sus promotores, operadores, afiliadas o personas relacionadas podrían realizar decisiones de inversión inconsistentes con las opiniones expresadas en el presente documento.