

Nearshoring: Sectores y Tendencias 2023

22 de Noviembre de 2023

Janneth Quiroz Zamora

J. Roberto Solano

Brian Rodriguez

- En 2023, el “Nearshoring” fue tomando mayor relevancia, ya que México representó el 17.0% de la inversión que llega a Norteamérica proveniente de China.
- De acuerdo con Banxico, durante 2023 el 26.1% de las empresas se han logrado beneficiar de una mayor demanda por la fortaleza de la actividad económica, particularmente el 9.3% ha percibido un impacto favorable por el Nearshoring.
- En cuanto a noticias, las Fibras Inmobiliarias Industriales Fortalecen su Posicionamiento ante el Nearshoring, debutará Fibra Next (Fibra Industrial).

Reporte de Análisis del Nearshoring

Este reporte tiene como principal objetivo analizar las Regiones, Sectores, Tendencias y Noticias relacionadas al Nearshoring. En 2023, esta “relocalización fue tomando mayor relevancia, recordando que en reportes previos ya señalábamos que bajo” los criterios de competitividad del FMI, en el Ranking Mundial México se ubicaba en el 2do lugar a nivel mundial, seguido de Malasia, pero en la métrica específicamente sobre Nearshoring (Bloomberg), México es el primer lugar, gracias a la cercanía territorial que tiene con Estados Unidos, que es la economía más grande el mundo, y a su integración en el TMEC. Todo parece indicar que México se mantendrá muy activo en materia de inversión; sin embargo, será clave evaluar el desarrollo de la infraestructura, el seguimiento a los estímulos fiscales, pero principalmente a las iniciativas que impulsen nuevas inversiones en el país. De tal manera, que México pueda aprovechar la coyuntura y posicionarse como un nuevo centro de producción manufacturera de América del Norte.

Empresas Comienzan a Percibir el Impacto Positivo del Nearshoring

De acuerdo con Banxico, en la actualidad el 26.1% de las empresas se han logrado beneficiar de una mayor demanda por la fortaleza de la actividad económica, cambios en los patrones de consumo, así como la “relocalización”. **Particularmente el 9.3% de las compañías ha percibido un impacto favorable por el Nearshoring.** Por región, las empresas de la muestra que han presentado un beneficio por el Nearshoring en la zona Norte, Centro, Centro/Norte y Sur fueron del 11.9%, 9.8%, 6.1% y 5.7% respectivamente. Lo anterior, se ha traducido en un importante incremento en el número de empleados, así como mayor inversión en tecnología. Visto de manera sectorial, las empresas que han presentado un beneficio por el Nearshoring relacionadas al sector de las manufacturas, las Cadenas Globales de Valor, el resto de las manufacturas y el No Manufacturero son de 11.2%, 18.1%, 4.2% y 8.0% respectivamente. Desde nuestra perspectiva, la reubicación de la producción debería de materializarse a través de las inversiones anunciadas para nuestro país, recordando que **hacia los próximos años se esperan inversiones por esta “relocalización” entre \$100,000 mdd- \$120,000 mdd, un monto que equivale a 3.0x la IED observada en 2023.**

Un 2023 Clave Para el Nearshoring...

Con cifras de la consultora Savills, en 2023 México ha captado el 17.0% de la inversión que llega a Norteamérica proveniente de China. **A nivel de inversión sectorial**, los que más se han beneficiado son el de Energía y Automotriz, con montos cercanos a \$16,883mdd y \$14,351mdd respectivamente (inversiones 4.0x mayor a otros sectores). **Por Estado**, las Entidades con mayor captación de inversión son la CDMX con \$10,580 mdd, Nuevo León \$2,828mdd, Sonora \$2,539 mdd, Chihuahua \$1,518 mdd y Edomex con \$1,474mdd.

Estados y Regiones Estratégicos para México

Desde el punto de vista estratégico, las Regiones con mayor movimiento comercial relacionado al Nearshoring son: 1) **Monterrey** es una de las principales ciudades de fabricación del país, a 200 kms directamente desde la ruta más transitada entre EUA y México; 2) **Tijuana** se encuentra 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) **Ciudad Juárez** es la segunda zona más grande del mercado industrial del Norte, con acceso ordenado a Phoenix y Dallas, así como al Medio Oeste de EUA; 4) **Reynosa** se destaca su acceso directo para el sector industrial de la Costa del Golfo de EUA, además goza de un complejo comercial y de puertos de la costa oeste de México; 5) **Guadalajara** es el tercer punto más grande de México, cuenta con acceso directo a 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.

Las Tensiones Comerciales entre EUA y China, y las afectaciones a las cadenas de suministro globales han beneficiado a México.

Ubicación Clave de México...

Desde un enfoque sectorial, México se encuentra geográficamente distribuido de la siguiente manera: Las manufacturas se encuentran en el Norte y la Logística en el Centro del país. **Por Región, destaca** el Noreste (47 “clústers” industriales); Noroeste (28), Occidente (40), Centro (100) y Sur-Sureste (35). De manera particular, **los principales centros industriales** son: Tijuana, Juárez, Monterrey, San Luis Potosí, Querétaro, Puebla, Aguascalientes, Guanajuato, Guadalajara y CDMX/Edomex. Basados en cifras de la AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), los **Sectores claves del Nearshoring** son los siguientes: Automotriz, Aeroespacial, Dispositivos Médicos, Farmacéutico, Electrónicos, Energía Renovable, Construcción, Metal/Mecánica, Muebles, Biotecnología, Alimentos Procesados y Telcos.

Regiones y Estados Estratégicos Para el Nearshoring

Desde el punto de vista estratégico, las Regiones con mayor movimiento comercial relacionado al Nearshoring son: 1) **Monterrey** es una de las principales ciudades de fabricación del país, a 200kms directamente desde la ruta más transitada entre EUA y México (Nuevo Laredo, representa el 45.0% del comercio de carga fronteriza); 2) **Tijuana** se encuentra 230kms de la segunda área metropolitana más grande de EUA (Los Ángeles), además cercano a San Diego, el centro de la industria médica en la Costa Oeste; 3) **Ciudad Juárez** es la segunda zona más grande del mercado industrial del Norte, con acceso ordenado a Phoenix y Dallas, así como al Medio Oeste de EUA; 4) **Reynosa** se destaca su acceso directo para el sector industrial de la Costa del Golfo de EUA, (atiende al Centro electrónico/automotriz para los mercados más grandes de EUA); 5) **Guadalajara** es el tercer punto más grande de México, cuenta con acceso directo a puerto de contenedores más grande en Manzanillo (se especializa en la fabricación de plásticos/electrónica); y 6) **CDMX/Edomex** se considera como el “HUB” de la logística, tanto para el E-commerce como para diversos frentes de consumo.

El 72.0% de la Demanda de Espacios Inmobiliarios Industriales están relacionados al Nearshoring

Empresas Comienzan a Percibir el Impacto Positivo del Nearshoring

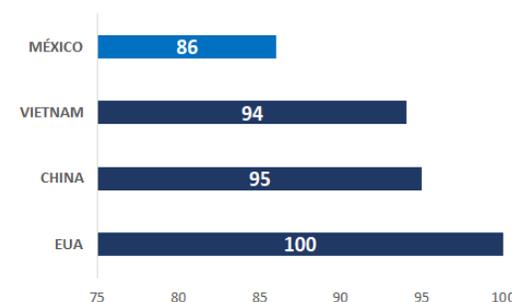
De acuerdo con Banxico, en 2023 el 26.1% de las empresas se han logrado beneficiar de una mayor demanda por la fortaleza de la actividad económica, cambios en los patrones de consumo, así como la relocalización (particularmente el 9.3% de las compañías percibió un impacto favorable por el Nearshoring). Por región, las empresas de la muestra que han presentado un beneficio por la relocalización en la zona Norte, Centro, Centro – Norte y Sur fueron del 11.9%, 9.8%, 6.1% y 5.7% respectivamente. Lo anterior, se ha traducido en un incremento en el # de empleados, mayor inversión en tecnología, investigación y desarrollo.

México en un aspecto clave, las Fibras Inmobiliarias con Mayor Potencial

En nuestro último reporte sobre las Fibras y el [Nearshoring](#), destacábamos que en los U10a la superficie arrendable del sector inmobiliario industrial había presentado una TCAC de 10.2%, ritmo de crecimiento que podría ser superior en los próximos 5 años. Otro indicador atractivo es la actual Tasa de Ocupación Promedio de 98.0%, la cual se posiciona en su mejor nivel. Adicional a las métricas operativas, en diversas ocasiones destacamos que en este año vendrían movimientos estratégicos de financiamiento, para atender la demanda de espacios (confirmado con Fibra Prologis, Terra y FMTY). De hecho, Fibra Uno estará realizando una próxima OPI de Fibra Next, una Fibra que considera los activos industriales (buscaría casi publicar su GLA a futuro). Sectores Claves: logística (E-commerce) y Consumo, mientras que a nivel de Región/Estado prevalece la favorable visión en el Norte y CDMX/Edomex.

Índice de Competitividad (Costo Manufactura)

Traslado México vs China (días)



Ciudades	México	China
Chicago	3	40
Nueva York	5	32
Los Angeles	4	18
Texas	5	16
Promedio	4.3	26.5

En México se podría duplicar la Superficie Arrendable si sólo se captura el 3.0% del GLA Industrial de China.

Fuente: Elaboración con información de U.S Census Bureau, Guided Imports, Boston Consulting Group (Fibra Uno, Presentación)

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	irsolano@monex.com.mx
Brian Rodríguez Ontiveros	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4195	brodriguez01@monex.com.mx
Marcos Daniel Arias Novelo	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4186	mdariasn@monex.com.mx
André Maurin Parra	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 2307	amaurin@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.