

RADIOGRAFÍA INDUSTRIAL

DE MÉXICO: Explorando Sectores Clave e Inversión por Estado

Por **Leticia Valenzuela**, Directora Industrial
Cushman & Wakefield México





México, como una de las economías más grandes de América Latina, se destaca por la diversidad industrial a lo largo de su distribución geográfica. Desde el norte hasta el sur, cada estado contribuye de manera significativa a la industria nacional, con sectores clave que abarcan desde la manufactura hasta la tecnología, servicios, turismo y alimentos.





▶ **PRINCIPALES INDUSTRIAS Y EMPRESAS INVERSORAS POR ESTADO EN MÉXICO DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2023:**

ESTADOS DEL NORTE:

BAJA CALIFORNIA:	
Industrias	maquiladora, aeroespacial, electrónica y automotriz
Empresas	Boeing, Bombardier, Samsung, Sony y Toyota
Inversión en el estado: 1,190.3 mdd - 3.6% del total	

BAJA CALIFORNIA SUR:	
Industrias	turística y minera
Empresas	Gpo. México, Peñasquito, Gpo. Posadas y FUNO
Inversión en el estado: 947.5 mdd - 2.9% del total	

CHIHUAHUA:	
Industrias	automotriz y minera
Empresas	Ford, GM, Stellantis, Grupo México
Inversión en el estado: 1517.8 mdd - 4.6% del total	

COAHUILA:	
Industrias	minera y siderúrgica
Empresas	Gpo. México, Altos Hornos de México, Ternium, Gerdau
Inversión en el estado: 665.5 mdd - 2% del total	

DURANGO:	
Industrias	agropecuaria y forestal
Empresas	Grupo Lala, Grupo México y SuKarne
Inversión en el estado: 291.6 mdd - 0.9% del total	

NUEVO LEÓN:	
Industrias	manufacturera y cervecera
Empresas	CEMEX, FEMSA, Heineken y Cuauhtémoc Moctezuma
Inversión en el estado: 2,827.6 mdd - 8.6% del total	

SINALOA:	
Industrias	agropecuaria y pesquera
Empresas	Grupo Bal, Grupo Maseca y Grupo Carso
Inversión en el estado: 407.7 mdd - 1.2% del total	

SONORA:	
Industrias	minera y aeroespacial
Empresas	Grupo México, Fermaca, Bombardier y Safran
Inversión en el estado: 2,358.7 mdd - 7.7% del total	

TAMAULIPAS:	
Industrias	petroquímica y maquiladora
Empresas	PEMEX, Braskem, Grupo México y Grupo Alfa
Inversión en el estado: 370.3 mdd - 1.1% del total	

ZACATECAS:	
Industrias	minera y agropecuaria
Empresas	Gpo. Bal, Gpo. Modelo, Industrias Peñoles y Gpo. México
Inversión en el estado: 367.5 mdd - 1.1% del total	

*Datos del área de Estudios de Mercado de Cushman & Wakefield



▶ **PRINCIPALES INDUSTRIAS Y EMPRESAS INVERSORAS POR ESTADO EN MÉXICO DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2023:**

ESTADOS DEL CENTRO:

AGUASCALIENTES:

Industrias	automotriz y electrónica
Empresas	Nissan, Honda, Daimler, Foxconn y Flextronics

Inversión en el estado:
1,393.3 mdd – 4.2% del total

CIUDAD DE MÉXICO:

Industrias	financiera y de servicios
Empresas	BBVA, Citibanamex, Santander, Walmart, Femsa, Gpo. Carso

Inversión en el estado:
10,579.8 mdd – 32.1% del total

GUANAJUATO:

Industrias	automotriz y de calzado
Empresas	GM, Honda, Mazda, Gpo.Flexi, Pirma, Toyota y Pirelli

Inversión en el estado:
962.9 mdd – 2.9% del total

HIDALGO:

Industrias	textil y cementera
Empresas	Gpo. Kaltex, Gpo.Carso, Cemex, GCC, Gpo. Pachuca, Kimberly-Clark

Inversión en el estado:
214.8 mdd – 0.7% del total

JALISCO:

Industrias	electrónica y tequilera
Empresas	Foxconn, Flextronics, Jabil, José Cuervo, Sauza y Grupo Omniflife

Inversión en el estado:
1,355.2 mdd – 4.1% del total

ESTADO DE MÉXICO:

Industrias	automotriz y química
Empresas	Ford, Volkswagen, BMW, BASF y Mexichem

Inversión en el estado:
1,474.4 mdd – 4.5% del total

MORELOS:

Industrias	automotriz y química
Empresas	BMW, Nissan, Honda, DuPont y Celanese

Inversión en el estado:
164.1 mdd – 0.5% del total

QUERÉTARO:

Industrias	automotriz y aeroespacial
Empresas	Bombardier, UTC Aerospace Systems, Querétaro Aerospace Cluster, Gpo .TMM, GM y Ford

Inversión en el estado:
617.1 mdd – 1.9% del total

PUEBLA:

Industrias	automotriz y textil
Empresas	Volkswagen, Corporativo Fibra, Gpo. Textil Puebla Gpo. Karim's

Inversión en el estado:
1,021.6 mdd – 3.1% del total

TLAXCALA:

Industrias	automotriz y textil
Empresas	Grupo Kaltex, Grupo Carso,TE Connectivity, Safran y Volkswagen

Inversión en el estado:
224.7 mdd – 0.7% del total



▶ **PRINCIPALES INDUSTRIAS Y EMPRESAS INVERSORAS POR ESTADO EN MÉXICO DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2023:**

ESTADOS DEL SUR:

CAMPECHE:	
Industrias	petrolera y química
Empresas	PEMEX, Braskem IDESA, Schlumberger, Halliburton y Baker Hughes
Inversión en el estado: 20.9 mdd – 0.1% del total	

CHIAPAS:	
Industrias	agropecuaria y forestal
Empresas	Grupo Chiapas, Grupo Bafar y Sukarne
Inversión en el estado: 36.7 mdd – 0.1% del total	

COLIMA:	
Industrias	agropecuaria y turística
Empresas	Grupo Coliman, Grupo Pegaso, Volaris
Inversión en el estado: 43.2 mdd – 0.1% del total	

GUERRERO:	
Industrias	turística y agropecuaria
Empresas	Grupo Mundo Imperial, Grupo Brisas y Pinfra
Inversión en el estado: 37.5 mdd – 0.1% del total	

MICHOACÁN:	
Industrias	agropecuaria y forestal
Empresas	Avehass y Aguacates Chahena
Inversión en el estado: 195 mdd – 0.6% del total	

NAYARIT:	
Industrias	turística y agropecuaria
Empresas	Gpo. Vidanta, Gpo. Hotelero Santa Fe y Gpo. Mariño
Inversión en el estado: 269.1 mdd – 0.8% del total	

OAXACA:	
Industrias	agropecuaria y artesanal
Empresas	Grupo Monteverde y Corporación Oaxaqueña de Desarrollo
Inversión en el estado: 43 mdd – 0.1% del total	

QUINTANA ROO:	
Industrias	turística y de la construcción
Empresas	Grupo Xcaret, Grupo ADO, Grupo Carso e ICA
Inversión en el estado: 736.4 mdd – 2.2% del total	

SAN LUIS POTOSÍ:	
Industrias	automotriz y minera
Empresas	GM, BMW Group Plant San Luis Potosi, Daimler Trucks y Grupo México
Inversión en el estado: 1,408.2 mdd – 4.3% del total	

TABASCO:	
Industrias	petrolera y agropecuaria
Empresas	PEMEX, Schlumberger, Halliburton y Baker Hughes
Inversión en el estado: 122.7 mdd – 0.4% del total	

VERACRUZ:	
Industrias	petroquímica y agropecuaria
Empresas	Gpo. Carso, Gpo. Alfa, Fermaca, PEMEX y Gpo. México
Inversión en el estado: 717.7 mdd – 2.2% del total	

YUCATÁN:	
Industrias	turística y agropecuaria
Empresas	Gpo. Xcaret, Gpo. ADO, Bepensa y Henequén
Inversión en el estado: 163.7 mdd – 0.5% del total	

*Datos del área de Estudios de Mercado de Cushman & Wakefield

Inversión extranjera, la gran aliada de la industria mexicana

La industria en México tiene una larga historia de desarrollo, sobre todo a partir de la segunda mitad del siglo XX. Aunado a ello, con la entrada en vigor del TLCAN en 1994, el país tuvo un incremento exponencial de inversión extranjera que llevó a la industria a niveles récord. En años más recientes, con el fenómeno del nearshoring, después de la pandemia de COVID-19, el crecimiento del sector en diversas áreas ha visto un nuevo impulso.

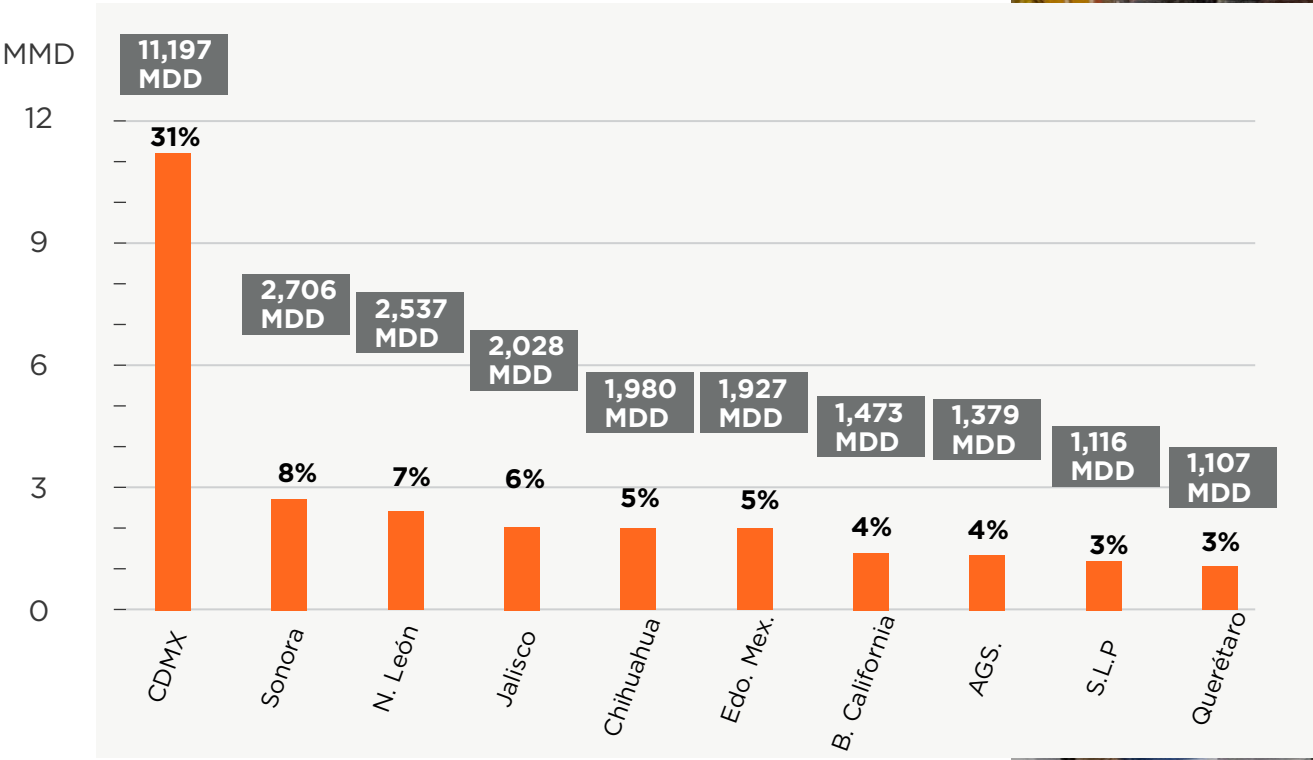
Asimismo, la inversión extranjera ha jugado un papel trascendental para el desarrollo de la industria mexicana. Según datos de la Secretaría de Economía, con 36 mil millones de dólares, al cierre de 2023, la IED (Inversión Extranjera Directa), alcanzó una cifra récord desde que se ha medido este indicador en el país.

La concentración de la industria en el territorio mexicano

A pesar de que los diversos ramos de la industria tienen una amplia cobertura en el país, 10 estados de México concentran 76% de este sector productivo. Las zonas Norte, Centro y Bajío se mantienen como líderes en la concentración industrial, en su mayoría, con empresas del área manufacturera; específicamente de la industria automotriz.

Asimismo, al cierre del último trimestre de 2023, la inversión extranjera por estado tuvo ajustes debido al anuncio de inversiones en diversas entidades federativas. No obstante, estas variaciones no desbancaron a los principales estados en materia de inversión en industria; por el contrario, estados que tradicionalmente han ocupado puestos en los primeros lugares recuperaron esas posiciones.

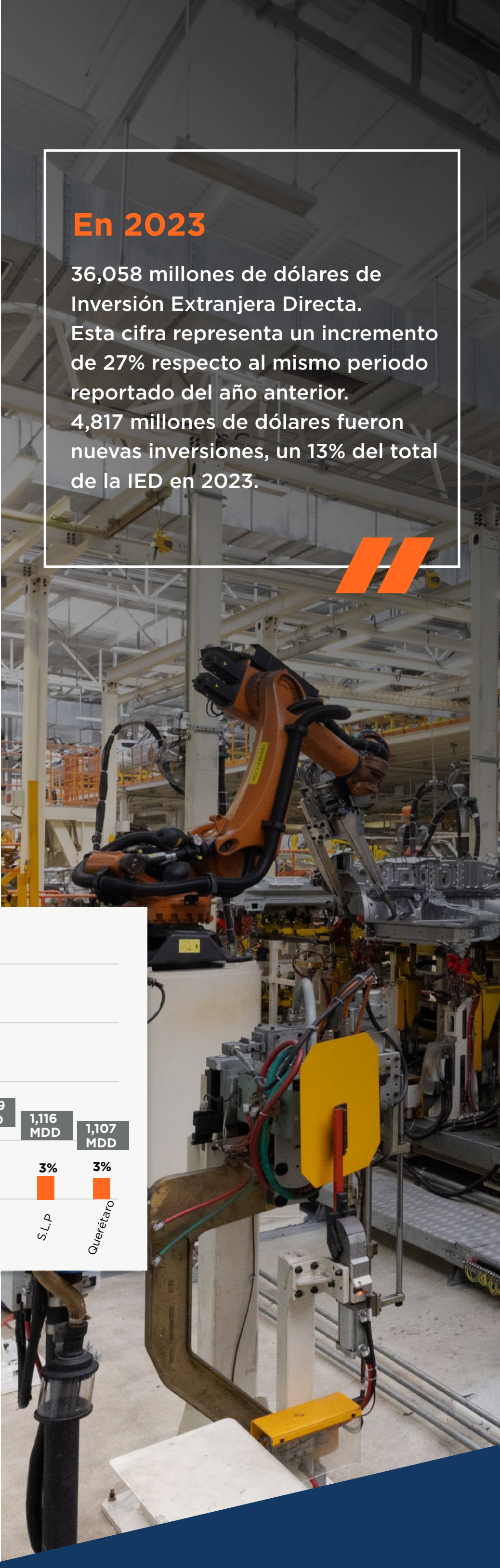
TOP 10 DE ESTADOS CON MAYOR INVERSIÓN EN INDUSTRIA AL CIERRE DE 2023



Diversos factores influyen en la concentración de inversiones en ciertas zonas de México. La ubicación geográfica es clave para la instalación de complejos industriales y plantas de manufactura, especialmente en estados cercanos a la frontera con Estados Unidos. Esta proximidad facilita el acceso al mercado norteamericano y la reducción de costos en la cadena de suministro. El fenómeno conocido como "nearshoring" ha impulsado la industria mexicana, particularmente después de la pandemia.

En 2023

36,058 millones de dólares de Inversión Extranjera Directa. Esta cifra representa un incremento de 27% respecto al mismo periodo reportado del año anterior. 4,817 millones de dólares fueron nuevas inversiones, un 13% del total de la IED en 2023.



MÉXICO, UN DESTINO IDEAL PARA LA INDUSTRIA E INVERSIÓN EXTRANJERA

El país se ha consolidado en las últimas décadas como un destino con características ideales que permiten el desarrollo de empresas de distintos sectores. En tiempos recientes, el nearshoring ha jugado un papel clave para el crecimiento industrial. No obstante, existen otras variables que ponen a México en la mira de compañías que buscan acercarse al mercado norteamericano o bien introducirse a América Latina. En ese sentido, México ha sabido cómo sacar provecho de estos factores. En los últimos años, se han creado programas desde la iniciativa privada y con apoyo del gobierno para crear mano de obra calificada.

Factores clave para la IE en la industria de México



Nearshoring:

Este fenómeno beneficia al país, haciendo que las empresas reduzcan costos en su cadena de suministros.



Tratados comerciales:

México cuenta con diferentes tratados comerciales, volviéndolo un territorio idóneo para la manufactura y exportación de bienes terminados.



Mano de obra calificada:

En México existe mano de obra calificada accesible para diversos sectores de la industria, permitiendo mayor calidad en los productos terminados.



Desarrollo de la infraestructura:

desde mitad del siglo XX hay una gran inversión en infraestructura terrestre, aérea y marítima, haciendo más accesible el tránsito y logística.



Mercado interno:

México representa un mercado importante en términos de ganancias a las empresas, haciendo imprescindible su presencia en el país para el desarrollo comercial.



Ubicación geográfica:

ser vecino de Estados Unidos pone a México en una posición privilegiada para las empresas que buscan ingresar a este mercado.



////////

La industria en México recibe un gran número de empresas extranjeras de diversos sectores. No obstante, 10 países concentran hasta el 87% de la inversión extranjera, lo que representa 31 mil 500 millones de dólares. En este tenor, los sectores de manufactura y energético dominan el panorama industrial en el país. Aunque la inversión se comparte con los sectores financieros y de servicios.

▶ **LOS 10 PAÍSES CON MAYOR INVERSIÓN EXTRANJERA EN MÉXICO**

E.U.A.	- 13,641 mdd	- 38%
España	- 3,774 mdd	- 10%
Canadá	- 3,472 mdd	- 10%
Japón	- 2,909 mdd	- 8%
Alemania	- 2,399 mdd	- 7%
Argentina	- 2,248 mdd	- 6%
Reino Unido	- 936 mdd	- 3%
Países Bajos	- 892 mdd	- 2%
Bélgica	- 759 mdd	- 2%
Corea del Sur	- 497 mdd	- 1%



LA COMPOSICIÓN DE LA INDUSTRIA EN MÉXICO

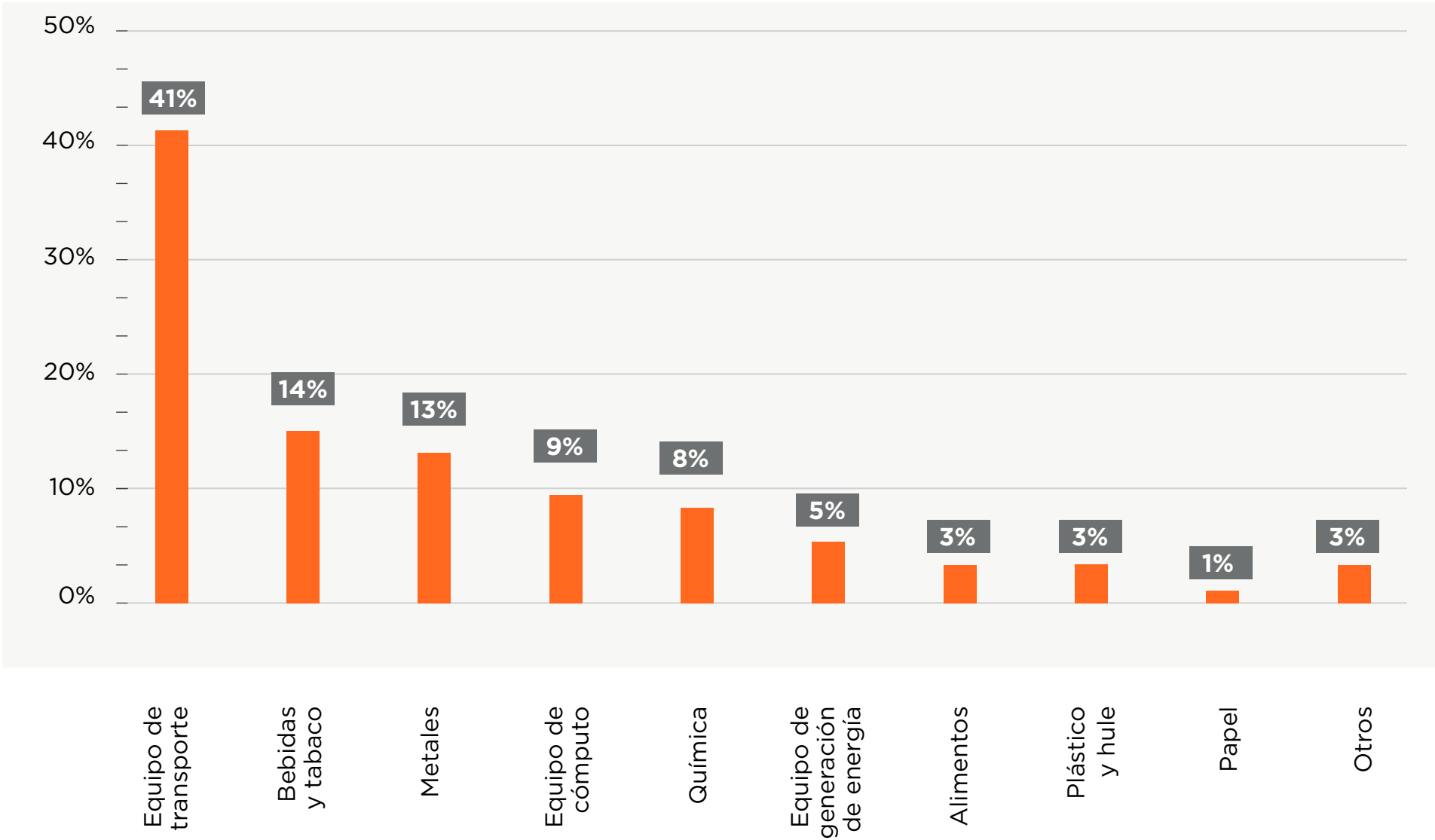
La industria mexicana es un pilar fundamental de la economía del país, contribuyendo significativamente al Producto Interno Bruto (PIB) y generando una gran cantidad de empleos. Dividida en cuatro grandes sectores: minería, generación de energía eléctrica, agua y gas, construcción e industria manufacturera. Cada sector posee características e importancia únicas para el desarrollo nacional.

En términos económicos, la industria manufacturera es la que más relevancia tiene, ya que, de la inversión extranjera directa, esta acapara el 50% del total. Asimismo, este sector industrial aporta el 16% del total del producto interno bruto.

Ahora bien, si consideramos las exportaciones, la industria petrolera ocupa el primer lugar. En 2023, las exportaciones de petróleo y gas natural representaron alrededor del 13% de las exportaciones totales de México.

En empleo, la industria de la construcción es la más grande, con más de 6 millones de trabajadores.

SEGMENTOS DE LA INDUSTRIA DE LA MANUFACTURA

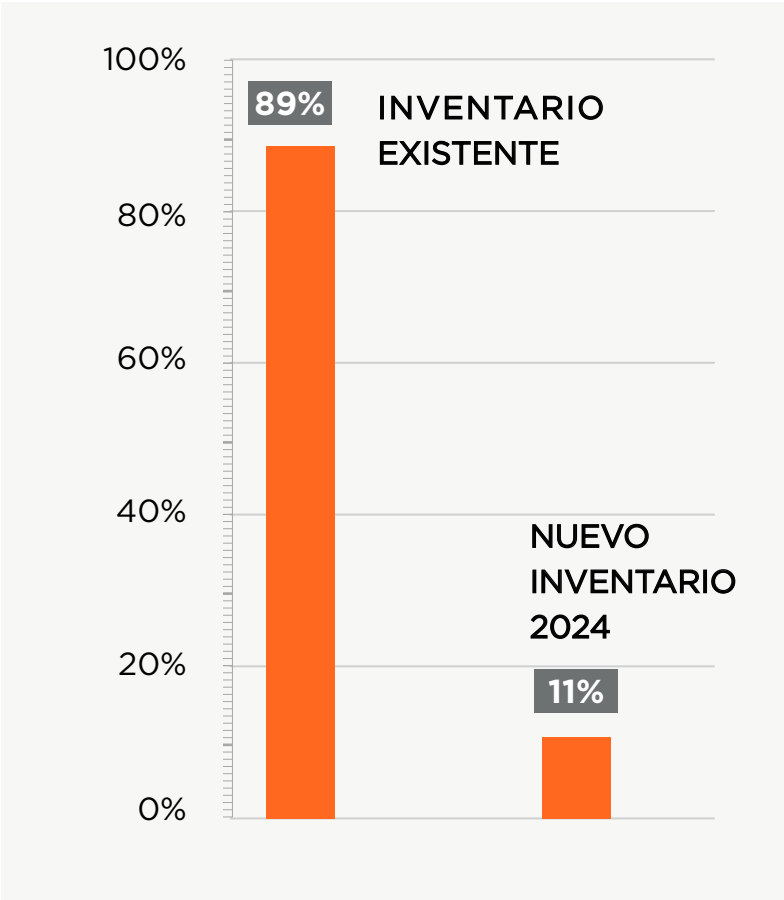




El desarrollo inmobiliario industrial en México



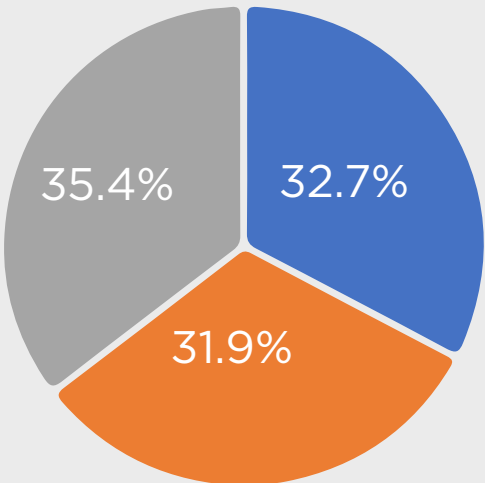
▶ En 2024, México tendrá un año de mucha actividad para el desarrollo de naves industriales. Se calcula que estos nuevos espacios construidos en el país sumarán cerca de 11 millones de metros cuadrados. Esto representa un nivel récord de inversión para este tipo de edificaciones. Al menos 435 naves terminarán su construcción en este año. Esto equivale a un aumento de prácticamente 10% en el área bruta rentable del mercado inmobiliario industrial nacional.



México: Inventario de edificios industriales (millones de metros cuadrados)

Esta expansión es consistente con el crecimiento continuo y ascendente del inventario de edificios industriales en los últimos tres años. En México se han terminado de construir 500 edificios industriales de alto perfil, en promedio, en cada uno de estos años. Un crecimiento anual cercano a 10 millones de m2.

En 2024, una tercera parte del nuevo inventario se desarrollará en el estado de Nuevo León, y otra parte en la región del Bajío, incluyendo San Luis Potosí, Guadalajara, Guanajuato y Querétaro.



- NUEVO LEÓN
- BAJÍO
- RESTO DEL PAÍS

Según pronósticos, en 2024 el tamaño promedio por edificio industrial ascenderá a 23,000 metros cuadrados, una superficie promedio mayor a la de los años precedentes. Sumado a ello, construir espacios flexibles con tecnologías avanzadas se mantendrá como una tendencia no solo para espacios corporativos, sino también para instalaciones industriales.

Esta inclinación a ofrecer espacios cada vez más amplios y eficientes suma el incorporar características de sustentabilidad y de seguridad para hacer frente a las nuevas y cada vez más exigentes expectativas de las empresas. Esto es un reflejo de la evolución del sector industrial en México, que tiende a tener operaciones cada vez más diversificadas; por ejemplo, incluyendo aquellas de logística avanzada, centros de distribución y centros de datos.



Mirando hacia el futuro, la industria mexicana y su desarrollo a futuro

La sólida base manufacturera del país, su creciente ecosistema tecnológico y su ubicación estratégica en América del Norte lo convierten en un actor clave en la economía global.

Para capitalizar este potencial, será crucial que México siga invirtiendo en educación y capacitación de la fuerza laboral, investigación y desarrollo, e infraestructura moderna. Además, la adopción de prácticas sostenibles y la promoción de la responsabilidad social empresarial serán esenciales para garantizar que el crecimiento industrial sea inclusivo y beneficioso para todas las partes interesadas.

En este contexto, Cushman & Wakefield, como líder global en servicios inmobiliarios, juega un papel fundamental en el apoyo al desarrollo industrial de México. La empresa cuenta con una amplia experiencia en la gestión de proyectos industriales de diversos sectores, desde la manufactura hasta la logística y la distribución.

Cushman & Wakefield está bien posicionada para ayudar a las empresas mexicanas a encontrar las ubicaciones ideales, diseñar y construir instalaciones eficientes y optimizar sus operaciones.

En un entorno global dinámico, la industria mexicana tiene la capacidad de adaptarse y prosperar. Al abrazar la innovación, la colaboración y la sostenibilidad, México puede posicionarse como un líder en la industria del futuro, generando oportunidades y bienestar para su gente y contribuyendo positivamente al desarrollo global.



CONTACTO

Para más información sobre proyectos y desarrollos industriales puedes contactar a:

BROKERAGE



Leticia Valenzuela
Directora Industrial
leticia.valenzuela@cushwake.com

Contacto para medios de comunicación:

Luis García

Content Specialist
luis.a.garcia@cushwake.com

Ranferi Pimentel

Communication Manager
ranferi.pimentel@cushwake.com

Henry Morales

Marketing & Communications Director
henry.morales@cushwake.com

Acerca de Cushman & Wakefield

©2024 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes que se consideran confiables. La inform
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 52,000 empleados en 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa tuvo ingresos por \$9.5 millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. También ha recibido numerosos reconocimientos del sector empresarial y ha sido galardonada por su cultura y compromiso con la diversidad, equidad y la inclusión (DEI), sostenibilidad y muchos más. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com



@cushwakemx

