

# PANORAMA DE LA INDUSTRIA LOGISTICA:

## PERSPECTIVAS DE DESARROLLO EN MÉXICO





# Panorama de la industria logística:

## perspectivas de desarrollo en México

La industria logística en México se encuentra en un punto crucial de transformación y expansión. En 2024, se vislumbran múltiples oportunidades que prometen dinamizar el sector, a la vez que persisten desafíos significativos que requieren una gestión cuidadosa.

México ha sido históricamente un eje central en la logística internacional debido a su ubicación geográfica estratégica. Con fronteras compartidas con Estados Unidos, acceso tanto al Océano Pacífico como al Atlántico, y proximidad a los mercados latinoamericanos, el país se encuentra en una posición privilegiada para el comercio global. Sin embargo, la pandemia de COVID-19 y las fluctuaciones económicas han resaltado la necesidad de una reconfiguración y modernización del sector logístico.

El Banco Mundial a través del Índice de Desempeño Logístico que mide el acceso que tienen los comerciantes a la carga mundial, a las redes de logística y a la cadena de suministro coloca a México en el lugar 47 de 155 naciones en desempeño logístico. Asimismo, la nación azteca obtuvo una calificación de 3.5 en una escala donde 5 es la calificación más alta.

### Nearshoring: la nueva frontera de la inversión extranjera

Una tendencia clave que está remodelando la logística en México es el nearshoring. Este fenómeno, que implica la reubicación de operaciones de manufactura más cerca del mercado de consumo final, ha cobrado relevancia especialmente en el contexto de las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China. México ha capitalizado esta tendencia, superando a China como el principal socio comercial de Estados Unidos en 2023.

El nearshoring ha impulsado un incremento en la inversión extranjera directa (IED), con un notable crecimiento en los estados del norte de México. Este flujo de inversión no solo fortalece la economía local, sino que también mejora la infraestructura logística y las capacidades operativas de la región.

No obstante, la llegada de diversas industrias presenta nuevas demandas de espacios disponibles para que las operaciones tengan un desarrollo óptimo. Este es uno de los retos que enfrenta también la industria logística, ya que requiere de ubicaciones estratégicas que permitan una cadena de suministro ágil y eficiente.



“El Nearshoring en México está generando una creciente demanda de espacios industriales y almacenes en ubicaciones estratégicas, lo que promueve un mercado inmobiliario industrial dinámico y en constante crecimiento”.

**/ Maribel Gaytán**, Consultora Estratégica





## Nuevas tecnologías, automatización y tendencias

La transformación digital es un pilar fundamental en la modernización de la logística en México. Las empresas están invirtiendo en tecnologías avanzadas como el Internet de las Cosas (IoT) y la automatización para optimizar sus cadenas de suministro. Estas tecnologías permiten una mayor precisión en el inventario y una reducción significativa en los tiempos de entrega.

Luego de la pandemia, el comercio electrónico experimentó un crecimiento explosivo en México, una tendencia que continúa con una expansión sin precedentes debido a los cambios de hábitos de consumo de la población. Sin embargo, esta expansión ha puesto una presión adicional sobre las redes de distribución y logística, obligando a las empresas a invertir en tecnología y optimización de operaciones para satisfacer la creciente demanda del mercado.

De acuerdo con la consultora Statista, se estima que, en 2023, las ventas a través de comercio electrónico alcanzaron los 30 mil millones de dólares.



En ese sentido las proveedoras de logística en México deben desarrollar capacidades robustas en la última milla, es decir, en la entrega final del producto al consumidor. Este segmento, se ha vuelto una pieza clave no solo para las compañías de distribución, sino también para las empresas comercializadoras.

Para garantizar una distribución exitosa, el uso de sistemas de seguimiento en tiempo real y la mejora de la experiencia del cliente son esenciales para mantenerse competitivos en este entorno dinámico. Además, los espacios adecuados para almacenaje son clave para todos los jugadores en la cadena de suministro.



## El desarrollo del mercado inmobiliario con la industria logística

Las principales demandas de la industria logística en términos de espacios se centran en satisfacer las necesidades del comercio electrónico y la distribución eficiente de productos. Esto implica la búsqueda de espacios industriales que cumplan con especificaciones técnicas y logísticas específicas, como la capacidad para manejar grandes volúmenes de inventario y permitir operaciones ágiles.

La construcción de estos sitios diseñados específicamente para las necesidades del comercio electrónico no solo satisface la demanda actual, sino que también anticipa las futuras tendencias del mercado. Así, vemos cómo la industria logística impulsa la innovación en el diseño y la construcción de instalaciones industriales, creando un entorno más eficiente y competitivo en el mercado inmobiliario.

Además, la ubicación estratégica se vuelve crucial para garantizar una distribución rápida a áreas urbanas densamente pobladas. Por lo tanto, se busca encontrar propiedades en puntos clave que faciliten una logística eficiente y competitiva.





“Para desarrollar una cadena de suministros exitosa y garantizar una operación eficiente, las empresas de logística se ven impulsadas a elegir no solo una ubicación estratégica, sino también, instalaciones adecuadas y adaptadas con tecnologías que satisfagan de manera correcta todas sus necesidades de negocio en el día a día”.

/ **Enrique Portillo**, Director Industrial en Cushman & Wakefield

Según datos de SiiLA, las empresas de productos de consumo están buscando naves industriales de gran tamaño, con un promedio de 14,000 metros cuadrados, mientras que la mayoría de las empresas de transporte y logística prefieren inmuebles que rondan los 8,600 metros cuadrados. Esto refleja la necesidad de espacios amplios y bien ubicados para satisfacer las demandas de la industria logística en términos de almacenamiento y distribución de mercancías.



### Los desafíos de la industria logística

A pesar de las oportunidades, la industria logística en México enfrenta varios desafíos significativos. Uno de los más críticos es la volatilidad en los costos, especialmente en los precios de los combustibles. La fluctuación en los costos energéticos impacta directamente las operaciones logísticas, aumentando los gastos y la incertidumbre en la planificación.

Además, la industria requiere tanto personal altamente calificado como trabajadores operativos. Para abordar este desafío, las empresas están invirtiendo en la creación de culturas laborales positivas y en la automatización de tareas rutinarias para hacer el trabajo más atractivo y gratificante.

No obstante, aún con los desafíos, el futuro de la industria logística en México se vislumbra prometedor. La combinación de factores favorables, como el crecimiento económico, la ubicación estratégica, la adopción tecnológica y el impulso del nearshoring, sientan las bases para un desarrollo sólido.





**En este camino, la colaboración entre el sector público y privado será fundamental para diseñar e implementar estrategias que impulsen la competitividad y la modernización de la industria logística en beneficio de México con acciones como:**

- Diseñar e implementar políticas públicas que fomenten la inversión, la innovación y la formalidad en el sector.
- Desarrollar infraestructura logística moderna y eficiente, que incluya carreteras, puertos, aeropuertos y centros de distribución estratégicamente ubicados.
- Fortalecer la educación y la capacitación en áreas clave para la logística, como la gestión de la cadena de suministro, la tecnología y el análisis de datos.
- Combatir la informalidad y la corrupción, que representan obstáculos importantes para el crecimiento y la competitividad del sector.
- Promover la seguridad en las carreteras y en los centros logísticos, para garantizar un flujo de mercancías fluido y confiable.
- Invertir en tecnología y capital humano para mejorar la eficiencia y la productividad con automatización de procesos, el uso de big data y la inteligencia artificial.
- Adoptar mejores prácticas en la gestión de la cadena de suministro con la optimización de procesos logísticos, desde la planificación y el abastecimiento hasta la distribución y el servicio al cliente.
- Colaborar con el sector público en el diseño e implementación de políticas públicas.
- Promover la responsabilidad social empresarial en el sector logístico. adoptando prácticas sostenibles y responsables con el medio ambiente y la sociedad.
- Fortalecer las cadenas de valor y la colaboración entre empresas trabajando en conjunto con proveedores, clientes y otros actores de la cadena de suministro para mejorar la eficiencia y la competitividad general.

## **El futuro de la industria logística en un México en desarrollo**

El panorama de la industria logística en México para el resto de 2024 y los años venideros es una mezcla de grandes oportunidades y desafíos significativos. Proyectos estratégicos como el Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec y la tendencia del nearshoring están impulsando una nueva era de crecimiento y modernización. Simultáneamente, la transformación digital y la adopción de tecnologías avanzadas están optimizando las operaciones y mejorando el servicio al cliente.

Sin embargo, para capitalizar estas oportunidades, es crucial abordar los desafíos con los mejores expertos para seleccionar el lugar ideal de ubicación de operaciones, así como las mejores instalaciones. En Cushman & Wakefield podemos ayudarte a lograr los mejores resultados en la cadena de suministros para la industria logística.







© 2024 Cushman & Wakefield México. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes que se consideran confiables. La información puede contener errores u omisiones y se presenta sin ninguna garantía o representación en cuanto a su exactitud.

## Contacto para medios de comunicación:

**Henry Morales**  
Communications & Marketing Director  
henry.morales@cushwake.com

**Ranferi Pimentel**  
Communications Manager  
ranferi.pimentel@cushwake.com

**Luis García**  
Content Specialist  
luis.a.garcia@cushwake.com

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](http://www.cushmanwakefield.com)

**Escanea el código QR**  
y contáctanos para más información



+ 55 85258000  
[contactomx@cushwake.com](mailto:contactomx@cushwake.com)

    @cushwakemx

Agradecemos la participación y aportes de Enrique Portillo, Director Industrial y Maribel Gaytán, Consultora Estratégica de Ubicación en este editorial."

**Better never settles**