

Nearshoring detona el desarrollo inmobiliario en nuevas regiones de México

El fenómeno del *nearshoring*, o relocalización, ha acaparado los espacios de opinión y análisis en los últimos 4 años. Lejano parece ya aquel 2020 donde la tensión comercial creada entre Estados Unidos y China, las primeras disrupciones a las cadenas de suministro ocasionadas por la, entonces nueva, pandemia de COVID-19 o el inestable panorama geopolítico en Europa oriental ocasionó que las empresas transnacionales, que hasta entonces habían confiado en China y en Asia para asegurar su suministro global y que no estaban dispuestas a cubrir las alzas en los fletes transoceánicos, decidieron cambiar su estrategia de mercado volteando a Norteamérica, en especial a México y en específico a las regiones norte y del Bajío.

Es indudable que los efectos de esta tendencia han perdurado y, de una u otra forma, han evolucionado. Así como en 2021 se observaba un incremento en la entrada de manufactureras, sobre todo de las industrias automotriz y electrónica, hoy somos testigos de un "boom" en el sector de los bienes raíces. Según información publicada por BBVA, "se observa [un] auge en otras regiones además de las ubicadas en los estados del norte de México". En efecto, se registra la entrada de nuevas inversiones a zonas como la Riviera Maya (en ciudades como Mérida, Cancún o Campeche), a la región del Istmo de Tehuantepec (especialmente a los estados de Veracruz y Oaxaca) y a la zona norte del Valle de México (en los estados de México y Querétaro). De estas regiones, que hoy reciben un mayor flujo de IED, podemos destacar que en todas también existe y se desencadenará un aumento constante en la inversión en bienes raíces, como desarrollos residenciales e industriales.

Este nuevo fenómeno tiene una explicación sencilla: la decisión de una empresa, pensemos en una manufacturera, de trasladar sus centros de producción, implica el trasladar o conformar una nueva fuerza de trabajo que, normalmente, estará constituida en gran medida por personas provenientes de poblaciones cercanas a la fábrica, maquila o centro de producción. Esto detona una infinidad de oportunidades en vivienda social y residencial, urbanismo, construcción, servicios, educación, transporte y un largo etcétera. Por otro lado, las compañías que llegan a nuestro país necesitan un espacio suficiente, bien acondicionado y conectado para desarrollarse; los



Juan Carlos Izaza Ávila

jizaza@pcga.mx

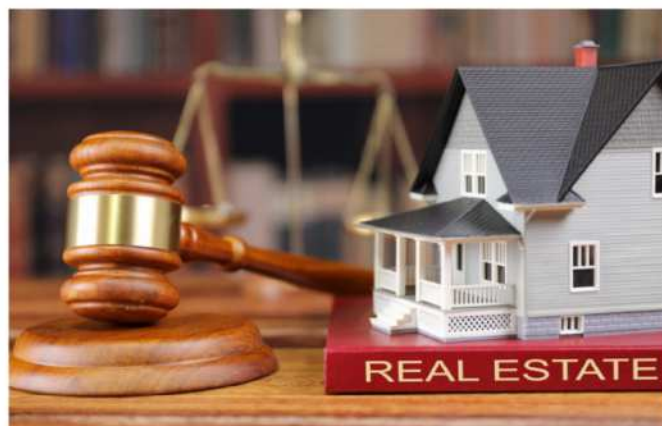


Ricardo Salazar García

rsalazar@pcga.mx

parques industriales son hoy en día un campo muy fértil para invertir. Solamente las zonas metropolitanas de Monterrey, Saltillo y de la Ciudad de México suman casi los 500,000 m² de parques industriales, captando a más del 70% de las industrias a nivel nacional.

El *momentum* de México está lejos de terminarse. Aun con esto, la coyuntura actual nos obliga a analizar las necesidades de las empresas extranjeras a la luz de este fenómeno de relocalización. Podemos resumirlas en tres: seguridad, infraestructura y energía, mismas que se agrupan en una sola, certeza. El acelerado crecimiento de la inversión extranjera directa en nuestro país es un signo claro de la gran oportunidad que tenemos este 2024 y en el futuro: ser una nación rica en recursos, con el potencial humano, económico e industrial para beneficiarse ampliamente de las tendencias mundiales. La industria de los bienes raíces ha propiciado la expansión económica de México antes, y lo seguirá haciendo en la medida en que se generen las condiciones adecuadas para ello, mismas que, gracias al *nearshoring*, son cada vez más palpables.





Practice Area News

México y EE.UU. buscan cooperar en materia de revisión de inversiones. En 2023, México y Estados Unidos firmaron un memorándum de intención para crear un grupo de trabajo bilateral que intercambie información respecto a las mejores prácticas en ambos países en materia de revisión de seguridad nacional en inversiones. México está en proceso de crear un organismo especializado para cooperar con EE. UU. en la revisión de la seguridad de su IED, lo cual será crítico para las operaciones inmobiliarias transfronterizas.

Alza en la ocupación de parques industriales fortalece al sector inmobiliario. La Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados estima que para el cierre de 2024 se contabilizará un total de 1.4 millones de m² de edificios industriales. La ocupación actual de parques industriales supera el 98%, habiendo por lo menos 4 grandes proyectos para ampliar el espacio disponible para las empresas que han decidido trasladar su producción a México. Esto trae nuevas oportunidades al sector inmobiliario para comercializar estos nuevos espacios.

El mercado mexicano de semiconductores: Nueva oportunidad de inversión global. El gobierno estadounidense ha firmado una nueva ley para estimular la fabricación de semiconductores, materiales esenciales para la producción de chips electrónicos, en Norteamérica, esto en búsqueda de alternativas que garanticen un flujo constante independiente de China. Joe Biden ve a México como un lugar idóneo para recibir a las muchas compañías dedicadas a su producción, las cuales requerirán de fábricas y espacios con lineamientos específicos que deberán ser atendidos.

In the Firm

• **Emilio Carrillo Peñafiel se incorpora como Socio a Pérez Correa González.** El pasado 2 de mayo se integró Emilio Carrillo Peñafiel como nuevo Socio para fortalecer las prácticas de Bancario y Financiero, Fintech, Fusiones y Adquisiciones.

• **Pérez Correa González incorpora la práctica Derecho Fiscal.** Pérez Correa González ha ampliado su oferta de servicios incorporando la práctica de Derecho Fiscal, proporcionando asesoría especializada en normativa tributaria y estrategias fiscales para sus clientes.



PÉREZ CORREA
GONZÁLEZ