

EVOLUCIÓN INDUSTRIAL

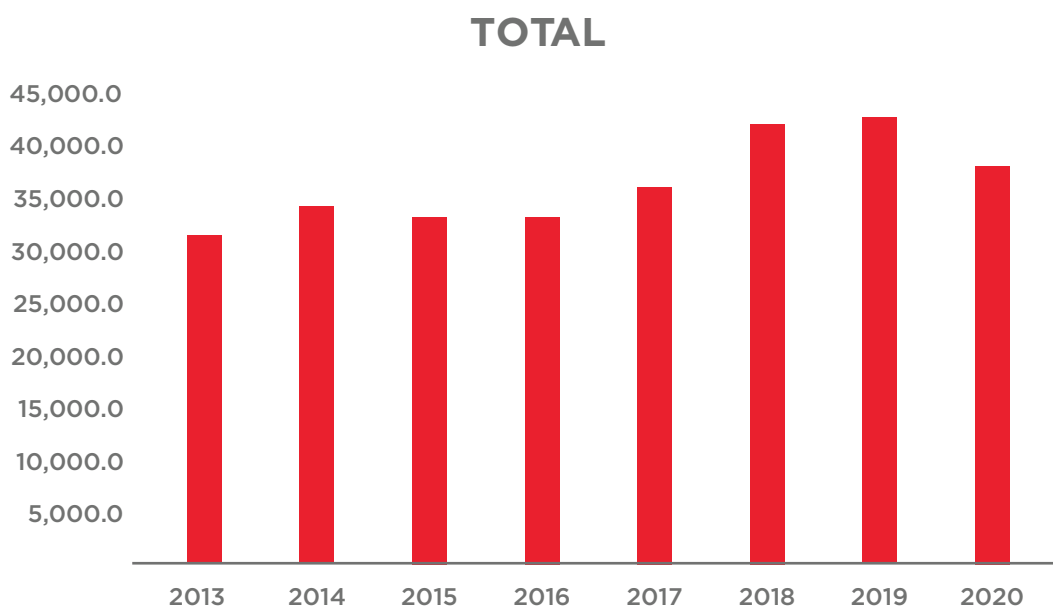
PERSPECTIVAS DEL NORTE
MEXICANO DURANTE 2021



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Tras finalizar un 2020 lleno de sucesos extraordinarios, es importante replantearnos nuestra visión y ser conscientes de los factores que han moldeado la economía y modificado las bases del comercio, quizás de forma permanente.

México se ubica dentro de las 15 economías más importantes del mundo y es la segunda dentro de América Latina. Al compartir la frontera norte con Estados Unidos se ha creado una relación simbiótica donde se destina cerca de un 80% de las exportaciones mexicanas. De acuerdo con el Buró de Censo de Estado Unidos, en enero 2021 México se posicionó como su segundo socio comercial y de enero 2019 a enero 2020 fue su socio principal en 9 ocasiones

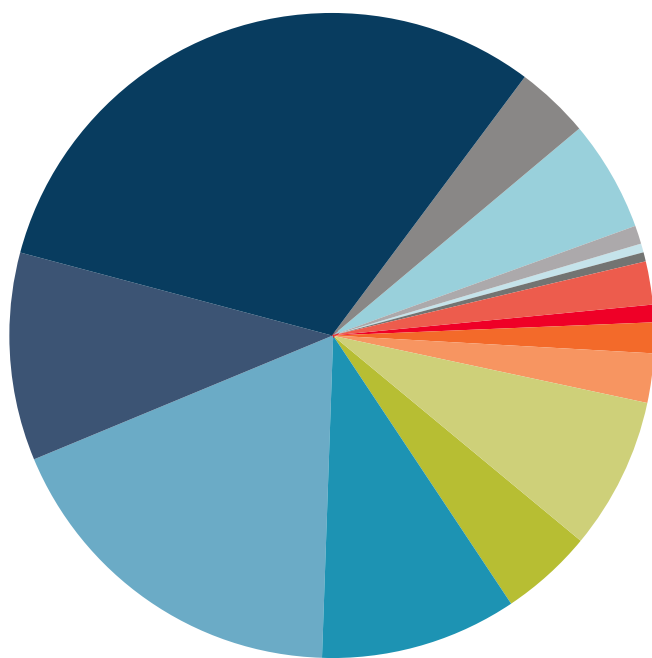


Unidad: Millones de dólares

DATA Nuevo León, Secretaria de Economía y Trabajo

Desde el 2016 las exportaciones anuales de Nuevo León iban en aumento hasta el 2019.

EXPORTACIONES POR GIRO 2020



DATA Nuevo León, Secretaria
de Economía y Trabajo

- 31% Equipo de transporte
- 10% Electrodomésticos
- 18% Eq. electrónico
- 10% Eq. de generación eléctrica
- 5% Maquinaria y equipo
- 8% Productos metálicos
- 2% Metálicas básicos
- 2% Minerales no metálicos
- 1% Plásticos y hule
- 2% Productos químicos
- 0% Derivados de pretróleo y del cartón
- 1% Textil y calzado
- 1% Madera
- 6% Alimentos, bebidas y tabaco
- 0% Papel y editorial
- 4% Otros
- 0% Muebles

Durante el 2020 el giro que más se exportó fue “Equipo de Transporte” representando un 30%, seguido de “Equipo de Generación Eléctrica” (18.20%) y “Electrodomésticos” (10.27%) siendo estos los más relevantes.

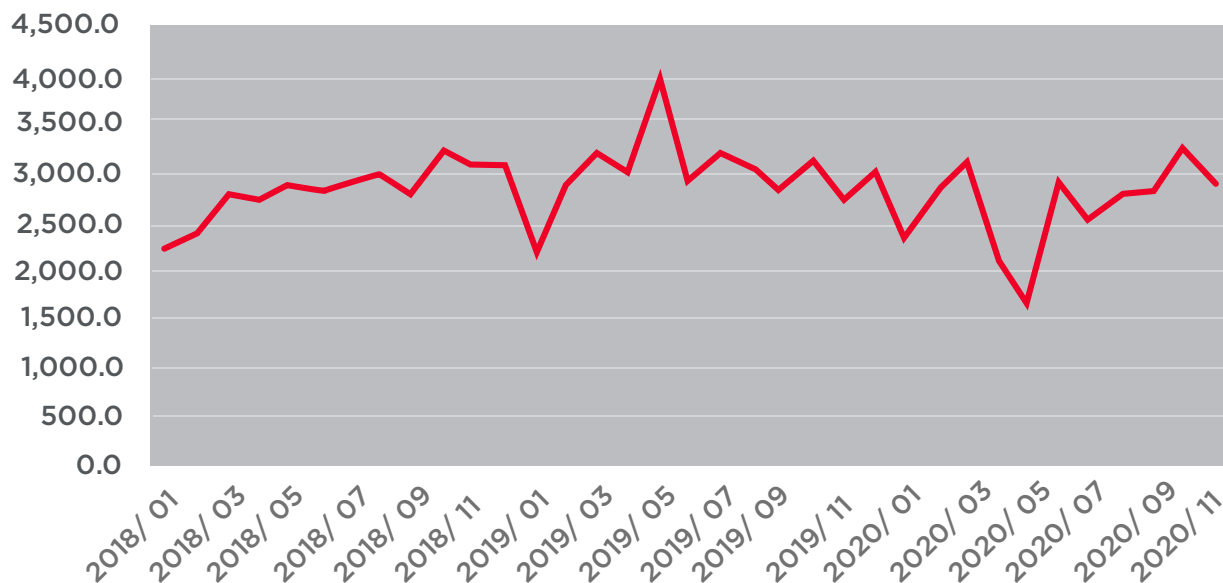
La manufactura sigue siendo un importante pilar económico para los estados del norte del país, sin embargo, resultó duramente afectada debido a las restricciones implementadas por la pandemia, la reducción mundial de demanda

y a las dificultades transfronterizas provocadas por dichos eventos.

De acuerdo con datos del INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), la producción de vehículos ligeros tuvo una reducción de 15.05% con relación a enero de 2020 cuando se produjeron 328,085 unidades, lo que significó una diferencia 49,374 unidades menos.

(09/02/2021 | 1 MINUTOS DE LECTURA, Modern Machine Shop)

EXPORTACIONES EEUU (mensual)



DATA Nuevo León, Secretaria de Economía y Trabajo



INDUSTRIAL

Sin duda, la normalización de actividades sería un gran respiro para todo el sector inmerso en la manufactura, ya que permitiría su habitual operación y facilitaría el acarreo de mercancías, sin embargo, este flaqueo puede denotar la fortaleza de otros sectores.

La industria relacionada con el E - Commerce aprovecho con creces los cambios de hábito en los consumidores, que tras el encierro tuvieron que buscar formas alternas de abastecer sus necesidades. Tan solo en el 2020, Amazon y Mercado Libre aportaron una ocupación cerca de 1,400,000 pies cuadrados industriales dentro del territorio nacional.

Esta ocupación de espacios y en estos momentos hace notar la necesidad que tiene este sector por estar cerca del cliente, por contar con espacios de almacenamiento y el crecimiento de sus operaciones que en un futuro pueden significar aún más espacios.



¿QUÉ ESPERAR EN UN FUTURO?

Para 2021 se pronostican diferentes panoramas, por ejemplo, el Fondo Monetario Internacional prevé un crecimiento del 4.3% (PIB) para la economía nacional y el 24 de febrero la calificadora “Moody´s” otorgó un benevolente pronóstico del 5.5%.

Este panorama tan alentador anima a una recuperación rápida que debe ser mantenida y estará ampliamente ligada al comportamiento de la economía estadounidense.



Dentro del mercado industrial de Nuevo León, a pesar de que la absorción de metros cuadrados se redujo (hasta en un 10% en comparación con 2019) y aún dentro de un año con tanta incertidumbre y dificultad, el estado se sigue beneficiando de su ubicación privilegiada, su demografía capaz y de su importante infraestructura que no podría estar disponible en alguna otra zona, además de contar con elementos clave como los parques industriales y vías de comunicación ya establecidas.

Durante el transcurso del año se vio el desplazamiento de grandes edificios que en fechas pasadas habían permanecido estáticos, y que actualmente han sido ocupados por importantes empresas que anclan sus operaciones en la zona.

El porcentaje de vacancia se ha ido reduciendo de forma considerable, es importante resaltar que los parques comienzan a ofrecer edificios hechos a la medida. Actualmente, existe una tendencia por parques con bodegas de entre 1,000 a 1,500 metros cuadrados que sirven para manufactura ligera y distribución.

Pensar en una recuperación récord en el 2021 sería una visión a corto plazo, a pesar de que se ve muy cercano un regreso a la normalidad, lo cual podría lucir como un excelente desempeño, es importante considerar todos los sucesos y cambios estratégicos que se desarrollaron ya durante un año.

Medir o cuantificar la retención de IED (Inversión Extranjera Directa), y tener un aumento año con año de las empresas que arriben o expandan sus operaciones de hoy a tres años sería una métrica bastante realista y aterrizada, pues en este corto tiempo sumado a las dificultades de la pandemia hubo importantes cambios en las reglas del país.

El crecimiento económico de Estados Unidos garantizará una demanda sostenida de manufacturas mexicanas lo cual nos beneficiará durante el año en recuperación, especialmente en el bajío y norte del país, zonas donde se ubican las armadoras y proveedoras de autopartes.

Durante el arranque de la normalidad se podría dar un boom industrial, pero estaría ligado a una reactivación económica, debemos poner atención al trato y control de la pandemia y la sed del mercado estadounidense por productos y manufacturas. Se puede considerar una estabilización del mercado y la permanencia en el norte del país de sectores claves y ya bien establecidos; los parques industriales hasta el momento no han disparado la oferta de metros disponibles, por lo que creo permanecen a expectativas, solo se ha dado continuidad a los proyectos ya encaminados desde inicios del 2020.



Acerca de Cushman & Wakefield

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 50,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2020, la empresa tuvo ingresos por \$7.8 mil 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. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake en Twitter.



Vicente Negrete

Market Research Analyst Research

+528141601006

Vicente.Negrete@cushwake.com



@CushWakeMexico

CUSHMAN & WAKEFIELD

Corporativo Arcos Norte B Paseo de los Tamarindos No. 60 2° Piso,
Col. Bosques de las Lomas, 05120 | CDMX | cushmanwakefield.com

+52 55 8525 8000

contactomx@cushwake.com

