

---

LIDERAZGO  
ESTRATÉGICO

# El impulso de la manufactura

*¿Dónde se localiza el crecimiento  
en América del Norte?*

**NEWMARK**

# El crecimiento destacado de la manufactura norteamericana está en proceso

Desde el 2020, se han realizado cientos de anuncios importantes de nuevos desarrollos de manufactura avanzada en toda América del Norte. Con cada uno de ellos se atrae inversión, desarrollo, empleo y nuevos pasos hacia la consolidación y expansión de las cadenas de suministro esenciales.

**Un vistazo inicial de las inversiones da un total de mínimo US\$100 millones desde el 2020, lo cual revela una expectativa de US\$400 mil millones aproximadamente en manufactura avanzada, más de 210,000 empleos nuevos y al menos 23.2 millones de metros cuadrados de nuevos proyectos industriales hasta el 2030.**



## Sobre la “manufactura avanzada”

Existen varias definiciones y perspectivas sobre lo que constituye la “manufactura avanzada”, pero coinciden en el uso de tecnologías modernas para mejorar los procesos de fabricación, permitiendo productos más competitivos.

Si bien la mayor parte de la producción manufacturera en Estados Unidos cae bajo el concepto de “manufactura avanzada”<sup>1</sup>, y el crecimiento se manifiesta en una diversidad de industrias, ciertos sectores manufactureros avanzados emergen como particularmente innovadores, orientados al futuro y, fundamentalmente, incentivados a través de legislación reciente para desarrollar una presencia en EE. UU. y otros países aliados.

Cuatro sectores clave de manufactura avanzada (alta tecnología/digitalización, automotriz/transporte, energía y biomanufactura) están impulsando la mayor parte de la inversión y desarrollo, representando más del 90% de las principales inversiones estimadas desde el 2020.

<sup>1</sup> Banco de la Reserva Federal de St. Louis



### ALTA TECNOLOGÍA/ DIGITALIZACIÓN

*Considera: Semiconductores*



### AUTOMOTRIZ/TRANSPORTE

*Considera: Vehículos eléctricos*



### ENERGÍA

*Considera: Paneles solares*



### BIOMANUFACTURA

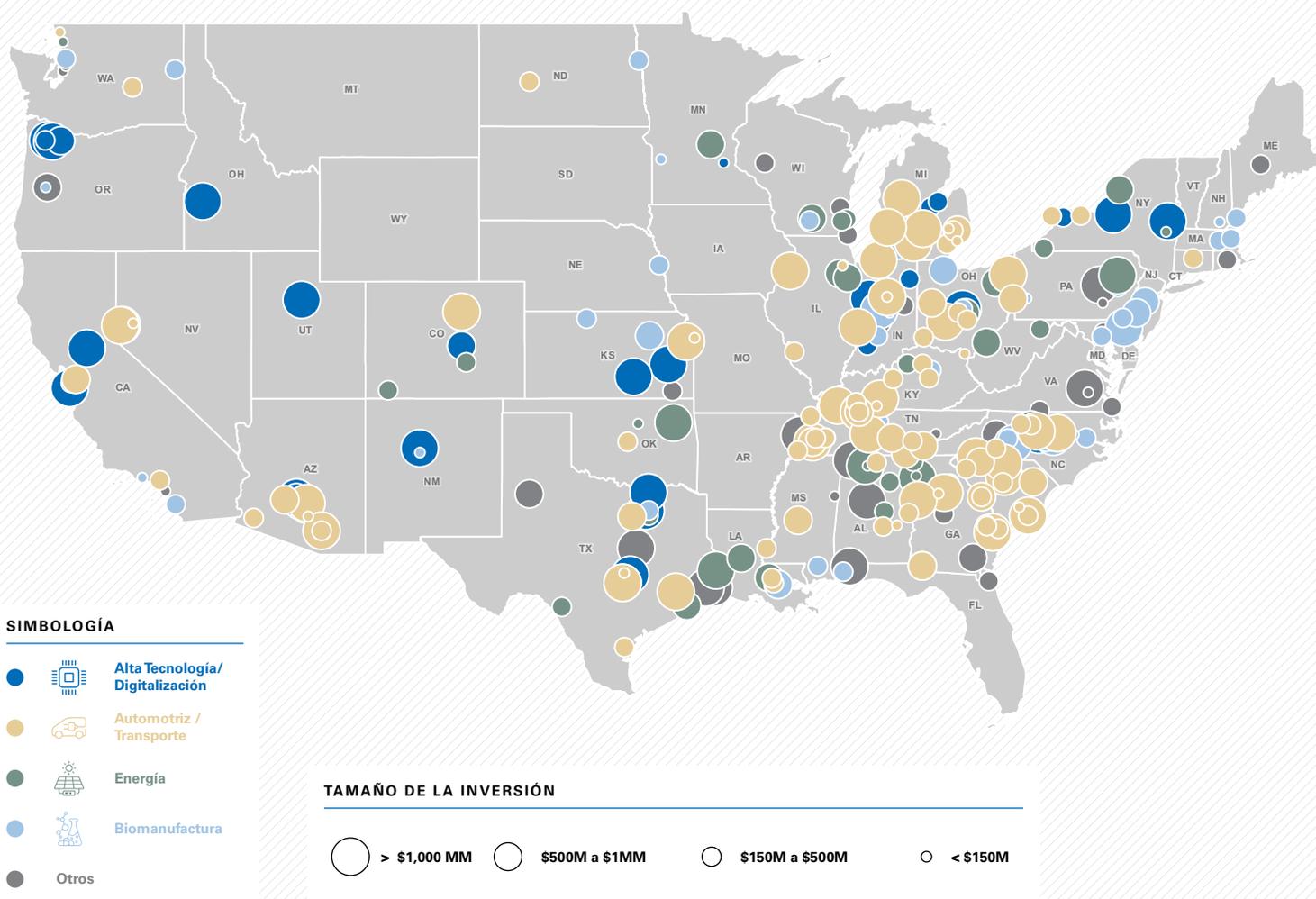
*Considera: Farmacéuticos*

# ¿Dónde se localiza el crecimiento?

Un amplio estudio de los principales anuncios manufactureros a lo largo de los últimos 3 años revela que prácticamente todos los estados de EE.UU. se han beneficiado del crecimiento, con la mayor concentración de proyectos desplegados desde el Centro-Oeste hasta el Sureste. Arizona y Texas lideran en inversión, con un total combinado de 120 mil millones de dólares, mientras que Texas, Georgia y Carolina del Norte lideran a nivel nacional en número de anuncios destacados del sector manufacturero, con más de 20 inversiones de 100 millones de dólares o más comprometidos desde el 2020. Los factores importantes que impulsan este crecimiento geográfico incluyen la disponibilidad de tierra, un menor costo energético, infraestructura logística, un entorno de negocios favorable y un ecosistema laboral positivo. En especial, el acceso a mano de obra calificada es de cada vez mayor interés para los fabricantes.

## Anuncios destacados sobre fabricación avanzada en EE.UU.

2020-2023 Actual



Nota: Inversiones de al menos US\$100 millones. Las inversiones en dólares pueden incluir asignaciones inmobiliarias y equipo, infraestructura, propiedad intelectual y otros desembolsos.

## Sobre el *nearshoring*

Para EE.UU., Canadá y México son socios integrales en la historia holística de manufactura de América del Norte y están experimentando una importante actividad proveniente del nearshoring y de inversión extranjera directa en proyectos manufactureros, especialmente para beneficiarse del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), el cual fue ratificado en el 2020.

El T-MEC apoya el objetivo trilateral de una cadena de suministro norteamericana más integrada al incentivar un mayor abastecimiento y producción dentro de la región (y mantener flujos libres de impuestos), actualizar procedimientos logísticos y aduaneros para facilitar el comercio transfronterizo, y mejorar los flujos de propiedad intelectual.

Desde ya, los impactos del nearshoring son visibles y medibles. Las importaciones de manufactura avanzada<sup>3</sup> de Canadá y México hacia EE.UU. se han acelerado desde el 2020. En la primera mitad del 2023, México superó a China para convertirse en el mayor exportador de manufactura avanzada hacia EE.UU., cuyas importaciones provenientes de China se redujeron en 23% desde la primera mitad del 2022.



# \$20MM

Valor de importaciones de manufactura avanzada en EE.UU. desde **Canadá** en 1S 2023 (aumento del 16% desde el 1S 2022)



# \$75MM

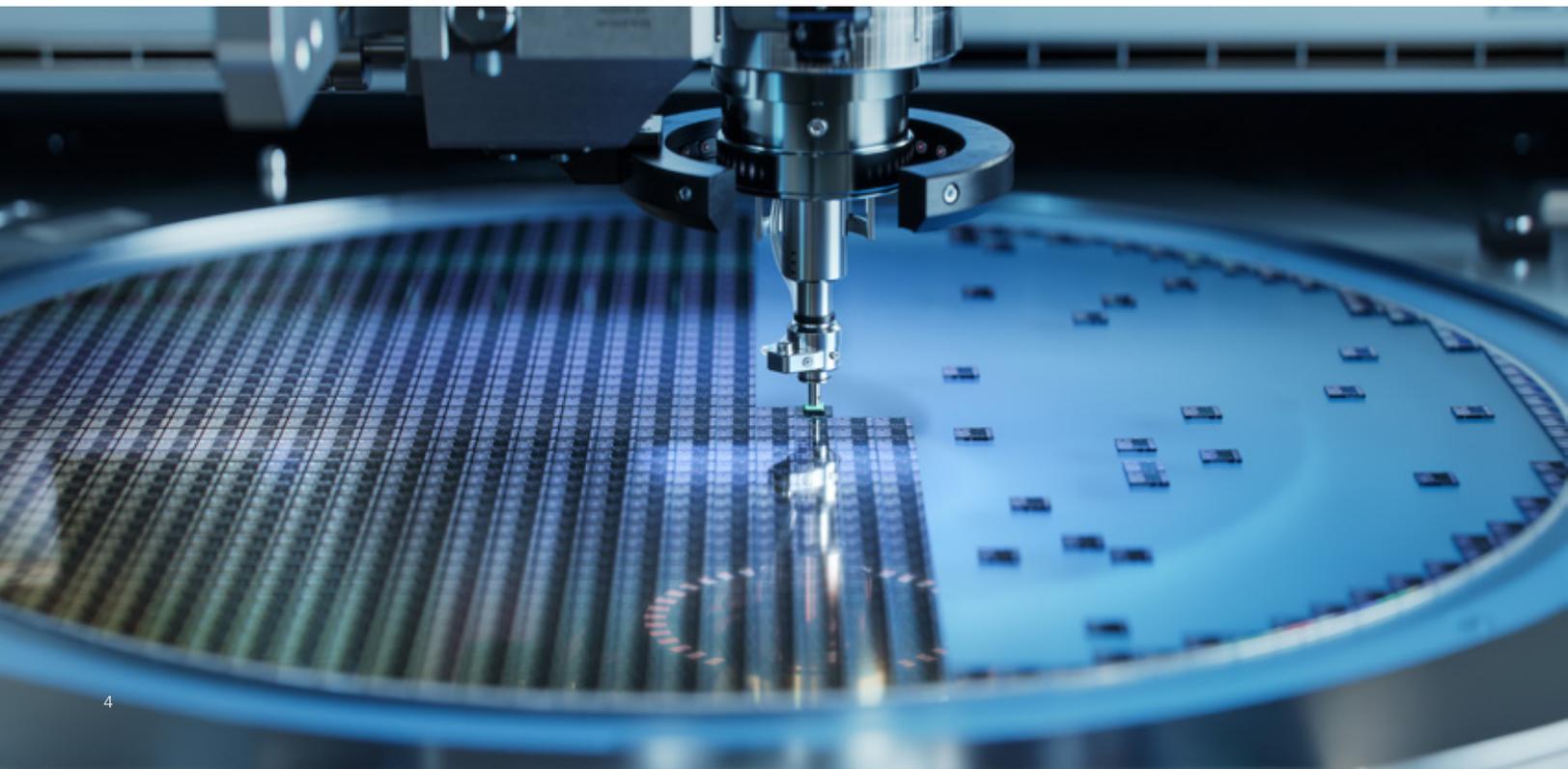
Valor de importaciones de manufactura avanzada en EE.UU. desde México en 1S 2023 (aumento del 3% desde el 1S 2022)

Un análisis realizado por el departamento de Research de Newmark México determinó que el nearshoring directamente generó más de 13 millones de pies cuadrados (1.20 millones de m<sup>2</sup>) en los mercados mexicanos industriales —una porción significativa de la absorción anual total. Se espera que esta cifra aumente aún más tras los anuncios a lo largo del 2023, como la gigafábrica de US\$10 mil millones de Tesla en Monterrey. Además, es probable que se acelere aún

más el crecimiento de las exportaciones y producción industrial a partir del 2025, debido al tiempo necesario para establecer operaciones y aumentar la producción en el mercado<sup>4</sup>. La demanda generada por el nearshoring también está impulsando el interés en lugares más allá de México como Costa Rica y su robusto sector de dispositivos médicos, que puede trasladarse hacia otros caminos de manufactura avanzada, como la de semiconductores.

<sup>3</sup>Definido por los códigos de HTC para la Industria Automotriz y Productos de Tecnología Avanzada.

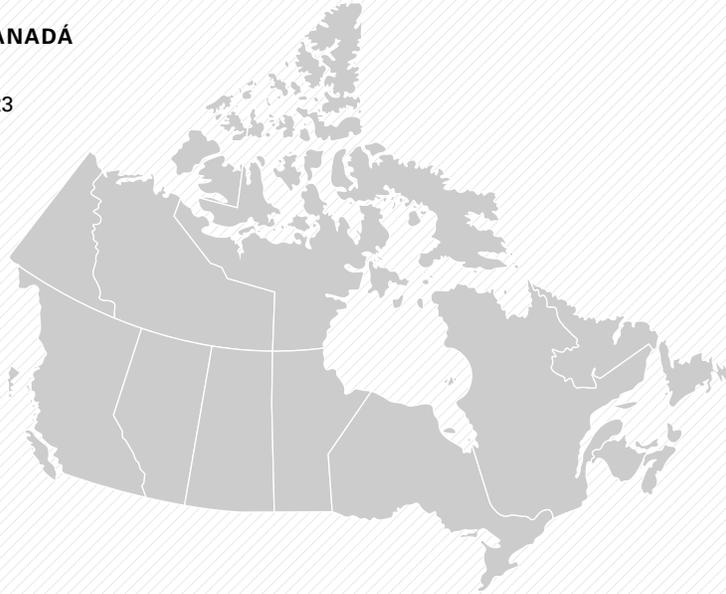
<sup>4</sup>Newmark, "El Rol Emergente de América Latina en el Nearshoring"



# Influencia destacada del nearshoring en América del Norte

## CRECIMIENTO DEL IED EN CANADÁ

**\$72.9MM** en 1T23  
*(promedio de 4 trimestres)*



**36%**  
MAYOR QUE  
EL PROMEDIO ANUAL  
2012-2019

## ABSORCIÓN POR NEARSHORING EN MERCADOS MEXICANOS CLAVE, 2022 (EN PIES CUADRADOS)



Fuente: Newmark Research, Invest in Canada, U.S. Census Bureau

---

Para más información:

**Nueva York HQ**

125 Park Ave.  
Nueva York, NY 10017  
t 212-372-2000

**Ciudad de México**

Carr. México-Toluca 5420- PH1  
Santa Fe, CDMX 05320  
t 55-5980-2000

[nmrk.com](http://nmrk.com)

[newmark.mx](http://newmark.mx)

---

*Autores del reporte:*

**Lisa DeNight**

*Managing Director,  
National Industrial Research*  
[lisa.denight@nmrk.com](mailto:lisa.denight@nmrk.com)

**Jared Morzinski**

*Senior Research Analyst*  
[jared.morzinski@nmrk.com](mailto:jared.morzinski@nmrk.com)

*Liderazgo de Research:*

**David Bitner**

*Executive Managing Director,  
Global Head of Research*  
[david.bitner@nmrk.com](mailto:david.bitner@nmrk.com)

**Jonathan Mazur**

*Executive Managing Director,  
National Research*  
[jonathan.mazur@nmrk.com](mailto:jonathan.mazur@nmrk.com)

**Juan Flores**

*Director of Research,  
Latin America*  
[juan.flores@nmrk.com](mailto:juan.flores@nmrk.com)

*Agradecimientos:*

Agradecimiento especial a Rich Lachowsky, Diana Gerberich, Gideon Faulk, Aidan McAvoy, Cole Kennon, Jack Bowen y Alex Chaisson por su apoyo en este proyecyo.

*Diseño:*

**Justin Choy**

*Senior Graphic Designer*  
[justin.choy@nmrk.com](mailto:justin.choy@nmrk.com)

---

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en [nmrk.lat/reportes-de-mercado/](http://nmrk.lat/reportes-de-mercado/)

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.

**NEWMARK**

---