

Reporte
Dataconometrico

NEARSHORING EN MÉXICO

Ubicación del Impacto
Económico Industrial 2026-2028

Sobre este documento

Este boletín presenta una síntesis ejecutiva del reporte completo **"Nearshoring en México: Ubicación del Impacto Económico Industrial 2026-2028"**, elaborado por **Teseo Data Lab**.

El análisis completo integra información **dataeconómica** sobre inversión, infraestructura, corredores industriales, sectores estratégicos, riesgos geopolíticos y validación de proyectos mediante el **Método Teseo**.

Esta versión resume los hallazgos principales e invita a profundizar en el reporte completo para identificar oportunidades reales de expansión, proveeduría, inversión y toma de decisiones estratégicas.



Introducción

El **nearshoring** está reconfigurando el **panorama industrial de México** y abriendo nuevas oportunidades para empresas, proveedores, inversionistas y tomadores de decisión. Sin embargo, el verdadero impacto no está únicamente en los anuncios de inversión, sino en **la capacidad de validar qué proyectos avanzan**, dónde se concentran y qué sectores ofrecen oportunidades reales.

México sí está capturando oportunidades del nearshoring, pero **no todo anuncio representa impacto económico real**. La oportunidad está en distinguir entre expectativa y ejecución, identificar los corredores con mayor actividad y detectar los sectores donde las empresas pueden integrarse como proveedoras estratégicas.

Método Teseo

El dato más relevante del análisis no es cuánto se ha anunciado, sino cuánto se ha ejecutado.

Entre 2023 y 2025 se registraron **466 anuncios de inversión** por un total de **USD 114,704 millones**. Sin embargo, solo **242 proyectos han sido inaugurados**, representando **USD 16,899 millones** en inversión ejecutada y **111,217 empleos verificables**. Esto equivale a una tasa de materialización aproximada del **14.7% del monto anunciado**.

Un análisis adicional de FrontierView encontró que solo el 11% de los anuncios de IED se materializaron entre octubre de 2022 y julio de 2024.

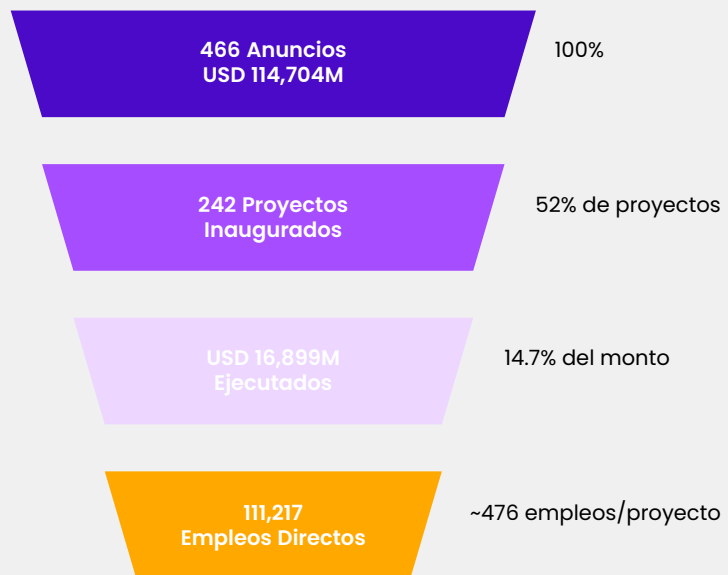
El dato relevante no es solo **cuánto se anuncia, sino cuánto se ejecuta**. La mayor parte de los anuncios aún no se ha convertido en actividad económica real. Para las empresas, inversionistas y tomadores de decisión, el reto no es observar el volumen de anuncios, sino **identificar qué proyectos realmente avanzan y en qué corredores se concentra la ejecución**.

Gráfica

Embudo de validación Teseo: De Anuncios a Ejecución Real

Embudo de Validación Teseo: De Anuncios a Ejecución Real

Solo el 14.7% del monto anunciado en nearshoring (2023-2025) se ha materializado en inversión ejecutada



Factores Clave

- De 466 anuncios (USD 114,704M), solo 242 proyectos han sido inaugurados tasa de materialización del 52% en proyectos pero solo 14.7% en monto
- FrontierView encontró que solo el 11% de los anuncios de IED se materializaron entre oct 2022 y jul 2024
- El 67.8% de la IED corresponde a reinversión de utilidades, no a nuevas inversiones el nearshoring beneficia más a empresas ya establecidas
- El Método Teseo cruza imágenes satelitales, altas IMSS, DENUE y permisos municipales para validar la ejecución real

Para abordar esta problemática, Teseo Data Lab ha desarrollado el **Método Teseo**, un índice de validación multifactorial que cruza y pondera fuentes de datos públicos y verificables para evaluar el estado real de cada proyecto.

La combinación ponderada de estos elementos proporciona una calificación de certeza que permite clasificar los proyectos en cuatro categorías: **Verificado en Operación (100%)**, **En Construcción Confirmada (70-90%)**, **En Trámite Regulatorio (30-50%)** y **Solo Anuncio (<10%)**. Este método permite filtrar el ruido mediático y enfocarse en la inversión tangible.

Panorama Macroeconómico del Nearshoring en México.

Posición de México en el comercio global

México se consolida como el principal socio comercial de EE. UU., impulsado por el nearshoring.

- Intercambio bilateral: **USD 873 mil millones (2025)**
- Exportaciones a EE. UU.: **USD 475 mil millones (2023)**
- Proyección 2026: > **USD 700 mil millones**
- Crecimiento estimado: **6.5%**

Inversión Extranjera Directa (IED)

La IED muestra crecimiento, pero con concentración en empresas ya establecidas.

- IED acumulada (3T 2025): **USD 40,906 millones (récord)**
- **67.8%:** reinversión de utilidades
- **16%:** nuevas inversiones

Insight clave: el nearshoring fortalece operaciones existentes más que atraer nuevos jugadores

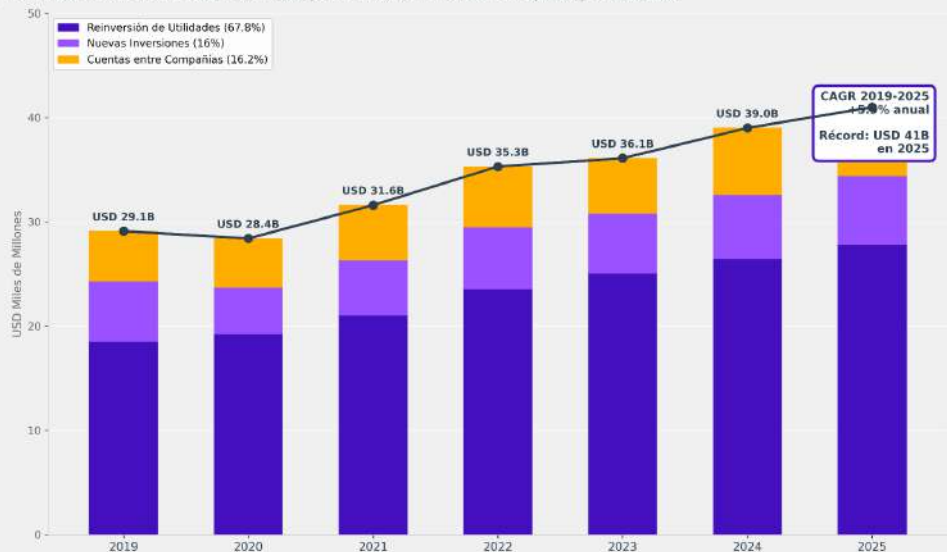
Esto implica que el nearshoring está fortaleciendo principalmente operaciones ya instaladas en México, más que atrayendo exclusivamente nuevas empresas. Para las organizaciones que buscan oportunidades comerciales, esto significa que la estrategia no debe enfocarse únicamente en nuevos jugadores: **las empresas que ya operan en el país y están expandiendo operaciones** representan también un mercado relevante para proveeduría, servicios industriales y consultoría especializada. Las estrategias de ventas y desarrollo de negocio deben mirar tanto a nuevas inversiones como a empresas instaladas en proceso de expansión.

Gráfica 2

Evolución de la IED en México 2019-2025 y Composición por Tipo

Evolución de la IED en México 2019-2025 y Composición por Tipo

La IED alcanzó un récord de USD 41B en 2025, pero el 67.8% es reinversión de empresas ya establecidas



Factores Clave

- La IED en manufactura creció a un promedio anual de 20% entre 2019 y 2025 el sector más dinámico
- Solo el 16% de la IED corresponde a nuevas inversiones el nearshoring beneficia más a empresas ya establecidas que a nuevos entrantes
- México desplazó a China como principal socio comercial de EE.UU. en 2023 comercio bilateral de USD 873B en 2025
- Se proyecta que México podría generar entre 2 y 4 millones de empleos para 2030 si se resuelven cuellos de botella

Infraestructura Industrial: Ecosistema de Parques y Naves

Capacidad instalada y expansión

El crecimiento es acelerado, impulsado por la demanda del nearshoring.

- **477 parques industriales** en operación (2026)

- **103 en construcción**

- Inversión anual (AMPIP): **USD 5 mil millones**
- Plan México:
 - **20 nuevos parques**
 - **USD 711 millones** invertidos
 - **3.5 millones m²** añadidos
- Capacidad: **245 empresas | 62,000 empleos**

Ocupación y demanda

El mercado presenta presión por falta de oferta.

- Vacancia nacional: **3.6% – 4.22%**
- Frontera Norte: **1% – 3%**
- Ocupación promedio: **98%**

Insight clave: la oferta debe **duplicarse** en 5 años para cubrir la demanda

La baja vacancia no solo refleja dinamismo del nearshoring, sino que abre oportunidades concretas para desarrolladores, constructoras, proveedores de infraestructura, servicios energéticos y soluciones logísticas.

Principales Desarrolladores Industriales

Gráfica 3

Inventario Industrial por Desarrollador y Tasa de Ocupación

Inventario Industrial: Principales Desarrolladores y Ocupación

477 parques industriales en operación + 103 en construcción — la vacancia en Frontera Norte es de apenas 1-3%



Factores Clave

- Fibra Prologis lidera con 65.5M sqft y 98.8% de ocupación pipeline de 18.9M sqft adicionales
- Vesta inviere USD 1,700M en su plan "Route 2030" para agregar 20.5M sqft al mercado
- AMPIP invierte USD 5,000M anuales en nueva infraestructura 20 parques inaugurados en Plan México
- El espacio industrial disponible debe duplicarse para satisfacer la demanda de los próximos 5 años

Riesgos Geopolíticos: T-MEC, Aranceles y el Factor China

El entorno del nearshoring no está exento de riesgos estructurales. Estos no deben leerse únicamente como amenazas, sino como variables de decisión que las empresas deben anticipar para fortalecer su posición competitiva.

Revisión del T-MEC 2026

Evento clave que puede redefinir el nearshoring en México.

- T-MEC: **USD 25.8 billones** (PIB combinado)
- Riesgos principales:
 - Posibles aranceles de hasta **25%** a exportaciones mexicanas
- Aranceles actuales:
 - **50%**: acero y aluminio
 - **25%**: autos fuera de reglas de origen

Insight: alta dependencia del marco comercial con EE. UU.

Factor China

Creciente presencia que genera oportunidades y tensiones.

- Inversión:
 - **~70 nuevas inversiones (2020-2024)**
 - **~1,000 empresas chinas** en México
- Participación en parques industriales (2023):
 - China: **17%**
 - EE. UU.: **46%**
- Hub relevante: Parque Industrial Hofusan (Monterrey)
- Respuesta de México:
 - Aranceles de hasta **35%** a **1,400 productos** (2026)

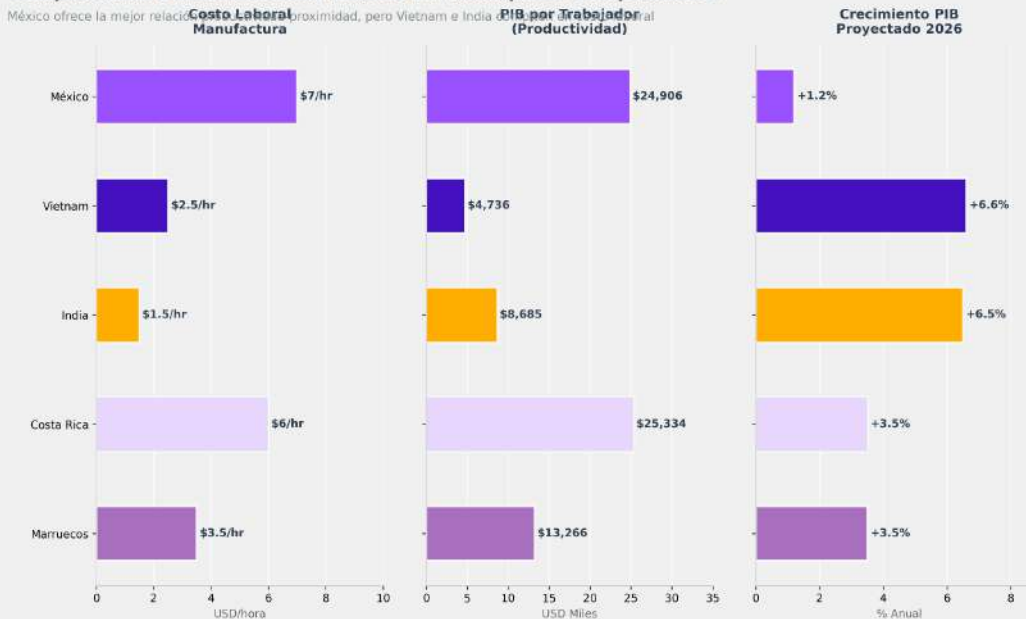
Insight: balance entre atraer inversión y proteger industria local

Gráfica 11

Competitividad Internacional: México vs. Principales Competidores

Competitividad Internacional: México vs. Principales Competidores

México ofrece la mejor relación costo/proximidad, pero Vietnam e India ofrecen el mejor PIB por Trabajador (Productividad)



Factores Clave

- México: ventaja insuperable en proximidad (frontera directa con EE.UU.) y T-MEC pero costo laboral 3x mayor que Vietnam
- Vietnam e India crecen al 6.5%+ anual competidores agresivos en manufactura de bajo costo
- La productividad mexicana (USD 24.906 / trabajador) compensa parcialmente el mayor costo laboral
- La revisión del T-MEC en 2026 es el factor de riesgo más crítico para la competitividad de México

Oportunidades de Integración a Cadenas de Valor

Para las empresas mexicanas, la oportunidad real del nearshoring no está en competir en precio, sino en convertirse en proveedores confiables de cadenas Tier 1, Tier 2 y Tier 3. Los OEMs no buscan bajo costo; buscan socios estratégicos con capacidad técnica verificable, certificaciones, solidez financiera y cumplimiento regulatorio.

Perfil del proveedor que demandan los OEMs

No buscan bajo costo, sino **socios estratégicos y confiables**.



Solidez financiera:

- Inversión en herramienta
- Capital de trabajo
- Capacidad de soportar ciclos largos de pago



Capacidad tecnológica:

- Integración digital
- Manufactura avanzada



Trazabilidad y cumplimiento:

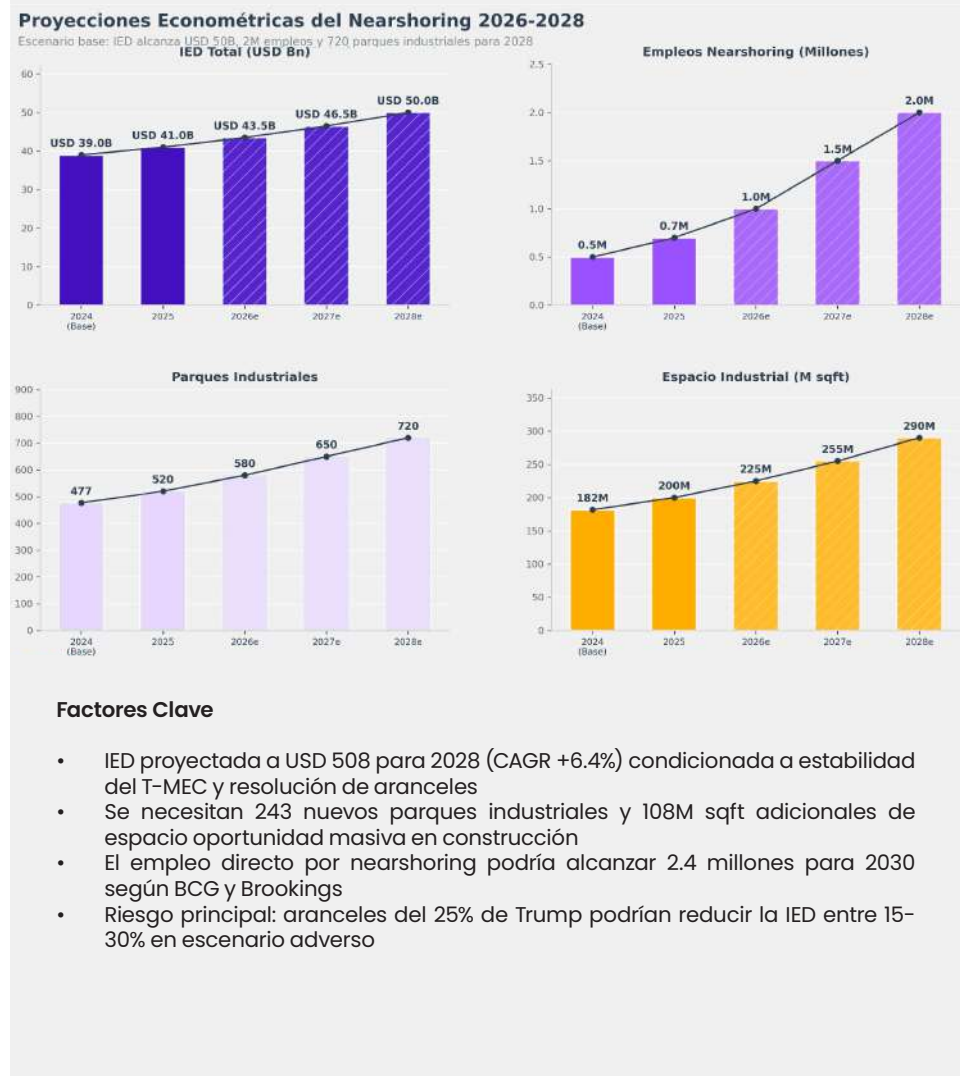
- Control total de materiales
- Estándares ESG

Insight clave: la oportunidad no es competir en precio, sino en **capacidad, cumplimiento y especialización**.

Proyecciones Económicas 2026-2028

Basado en las tendencias observadas y los datos recopilados, se presentan las siguientes proyecciones para el periodo 2026-2028:

Gráfica 15
Proyecciones Económicas del Nearshoring 2026-2028



El escenario proyectado para 2026–2028 muestra una **expansión sostenida del nearshoring en México**, con crecimiento consistente en inversión, comercio exterior e infraestructura industrial.

La **Inversión Extranjera Directa (IED)** pasaría de **USD 41 mil millones en 2025 a USD 49 mil millones en 2028**, con una tasa de crecimiento anual de **6.1%**, reflejando una tendencia estable más que acelerada.

El crecimiento más dinámico se observa en la **infraestructura industrial**:

- Los **parques industriales** aumentarían de **477 a 610 (8.6% CAGR)**
- El **espacio industrial** crecería de **85 a 118 millones de m² (11.5% CAGR)**

Esto indica una fuerte apuesta por capacidad instalada para absorber demanda futura.

Finalmente, el impacto laboral es significativo, los empleos asociados al nearshoring podrían escalar de **111 mil a 1 millón acumulados hacia 2028**, evidenciando un efecto estructural en el mercado laboral.

¿Qué incluye el reporte completo?

Este boletín presenta una visión general. El reporte completo de **Teseo Data Lab** ofrece un análisis más profundo y estructurado para entender con mayor precisión el impacto real del nearshoring en México:



Metodología de validación de proyectos mediante el **Método Teseo**, diseñada para filtrar anuncios y enfocarse en inversión verificable



Análisis comparativo entre inversión anunciada y ejecutada, con enfoque en materialización real



Ranking de zonas metropolitanas según impacto económico comprobado



Evaluación de proyectos por nivel de certeza, avance y probabilidad de consolidación



Análisis territorial por corredores industriales y municipios clave



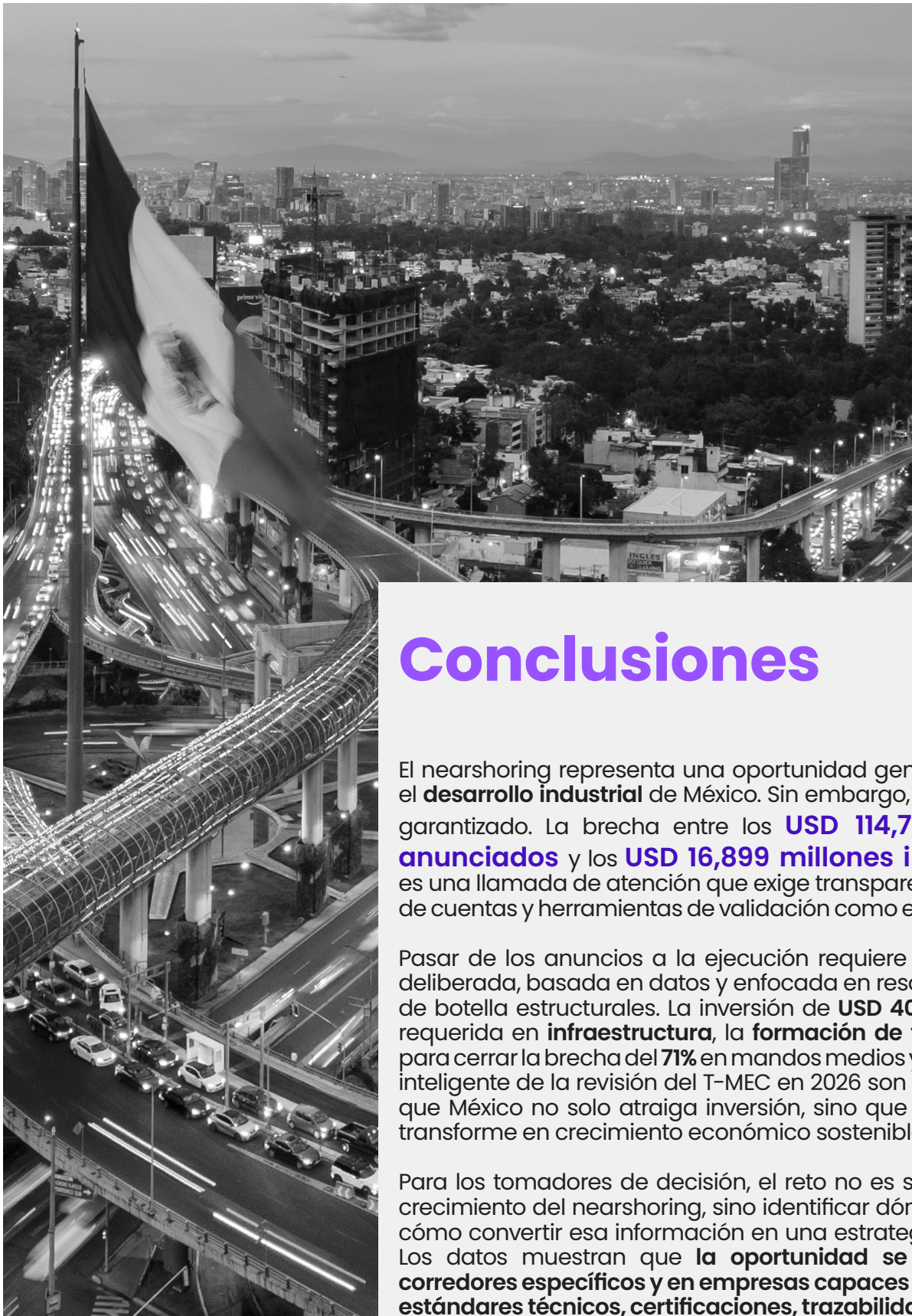
Identificación de sectores estratégicos con mayor potencial de integración en cadenas de valor



Evaluación de riesgos estructurales que pueden afectar la ejecución de proyectos



Detección de oportunidades específicas para proveedores, inversionistas, cámaras empresariales y desarrolladores industriales



Conclusiones

El nearshoring representa una oportunidad generacional para el **desarrollo industrial** de México. Sin embargo, el éxito no está garantizado. La brecha entre los **USD 114,704 millones anunciados** y los **USD 16,899 millones inaugurados** es una llamada de atención que exige transparencia, rendición de cuentas y herramientas de validación como el Método Teseo.

Pasar de los anuncios a la ejecución requiere una estrategia deliberada, basada en datos y enfocada en resolver los cuellos de botella estructurales. La inversión de **USD 400,000 millones** requerida en **infraestructura**, la **formación de talento** técnico para cerrar la brecha del **71%** en mandos medios y la navegación inteligente de la revisión del T-MEC en 2026 son las claves para que México no solo atraiga inversión, sino que la retenga y la transforme en crecimiento económico sostenible.

Para los tomadores de decisión, el reto no es solo observar el crecimiento del nearshoring, sino identificar dónde participar y cómo convertir esa información en una estrategia de negocio. Los datos muestran que **la oportunidad se concentra en corredores específicos y en empresas capaces de cumplir con estándares técnicos, certificaciones, trazabilidad y capacidad operativa.**

Convierte los datos del nearshoring en decisiones estratégicas

El valor del nearshoring no está en el volumen de anuncios, sino en la capacidad de **interpretar, validar y accionar la información correcta en el momento adecuado.**

En **Teseo Data Lab**, transformamos datos dispersos en **insights accionables**, permitiéndote identificar con claridad dónde están las oportunidades reales, qué proyectos tienen mayor probabilidad de consolidarse y cómo posicionarte estratégicamente dentro de los corredores industriales clave.

Más allá del análisis, nuestro enfoque está orientado a acompañar la toma de decisiones con **criterios técnicos, validación de inversión y lectura territorial precisa.**

Si buscas pasar de la observación a la ejecución, el siguiente paso es contar con información confiable y estructurada.

Accede al reporte completo o agenda una sesión estratégica con nuestro equipo para profundizar en los hallazgos y su aplicación en tu negocio.

Reporte elaborado por TESEO DATA Lab | teseodata.com | Marzo 2026 Todos los datos han sido recopilados de fuentes públicas y verificables. Las proyecciones se basan en modelos econométricos propios.



Disclaimer Legal y Alcance del Informe

Este informe ha sido elaborado con base en información recopilada de diversas fuentes públicas y privadas, junto con análisis propios realizados a través de herramientas estadísticas y tecnológicas avanzadas. El objetivo principal es proporcionar una visión integral del mercado identificando tendencias, oportunidades y riesgos clave para facilitar la toma de decisiones estratégicas por parte de los lectores.


Sin embargo, este documento no debe interpretarse como una recomendación explícita de inversión, apertura o expansión de negocios en las áreas evaluadas. Los hallazgos y conclusiones presentados son de carácter exploratorio y están sujetos a cambios en función de variables económicas, sociales y políticas no controladas por el equipo de análisis.

Teseo Data Lab no se hace responsable por decisiones empresariales que puedan derivarse directa o indirectamente de este documento, ya que cada proyecto debe ser evaluado bajo criterios personalizados y ajustados a sus necesidades específicas. Se recomienda a los interesados complementar este reporte con asesoría profesional y estudios adicionales que profundicen en las áreas de mayor interés.


Por último, la información y las proyecciones presentadas en este informe reflejan la situación al momento de su elaboración, por lo que no se garantiza su precisión en futuros contextos o escenarios de mercado.





Deja que otros tengan opiniones,
tú ten data


 +52 771 364 9201

 contacto@teseodata.com

 www.teseodata.com

 [@teseodata](https://www.instagram.com/teseodata)

 Teseo Data Lab

 Teseo Data Lab