

NEWMARK

Capital Markets

2023 ARGENTINA

nmrk.com.ar

Introducción

En un entorno económico con elevada inflación, alta depreciación de la moneda local y con restricciones de acceso al mercado cambiario, los inversores ponen foco en mercados donde además de mantener el valor de sus inversiones, pueden dolarizar el volumen de pesos acumulados de sus operaciones en el país.

La inversión inmobiliaria puede ofrecer un flujo de ingresos sólidos y constantes aún a pesar del delicado contexto económico, aunque no todos los sectores inmobiliarios presentan las mismas oportunidades y rendimientos.

Durante los últimos años se ha modificado el propósito de los inmuebles, se han acelerado los cambios en nuestra forma trabajar, comprar y pasar nuestro tiempo libre. Estos cambios nos exigen un enfoque más reflexivo sobre el modo de reformar, construir y gestionar edificios, más orientados a la eficiencia.

Estamos atravesando un momento de cambios para el sector inmobiliario, dado no sólo por los efectos de la pandemia, sino también por el contexto macro del país, en un año electoral, particularmente delicado en lo económico, político y social.

A pesar de ello, **existen en el país nuevas oportunidades de inversión, en productos inmobiliarios y mercados que hasta el momento no se encontraban en el radar de los inversores.**

Actualmente, el foco de los inversores está puesto en edificios más eficientes, con buen mantenimiento, gestión, localización en zonas premium y buena calidad crediticia de los inquilinos. Aun así, existen oportunidades para inversores con mayor aversión al riesgo que resultan de alto atractivo.

Contexto Global

Recientemente se realizaron revisiones al alza de las previsiones del PIB para 2023, se espera que en EE.UU. y la Eurozona, los datos positivos y precios de energía más bajos permitan un moderado crecimiento.

En China la reapertura de actividades favorecerá el consumo y la normalización de la oferta. El crecimiento estará impulsado por la inversión en infraestructura, a pesar de que se espera una recuperación en 2023, el ritmo será menor al esperado.

Las perspectivas de desaceleración se mantienen debido al endurecimiento monetario y la alta inflación, pero es probable que se evite una recesión profunda.

La inflación general será menor de lo esperado en el corto plazo en EE.UU. y Europa. Sin embargo, seguirá alta por más tiempo de lo previsto por el mayor dinamismo del consumo. En China, se espera que la inflación siga controlada, pero el riesgo es que la mayor demanda interna unida al impacto de las medidas proteccionistas añada presión a la inflación global.

PIB Mundial 2023

2,8%

PIB Mundial 2024

3,3%

Fuente: Banco Mundial. INDEC.



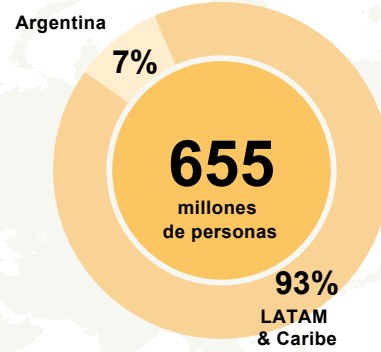


Argentina en la región y el mundo

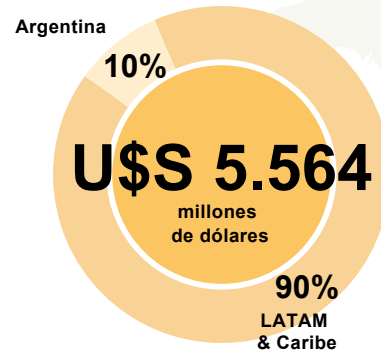
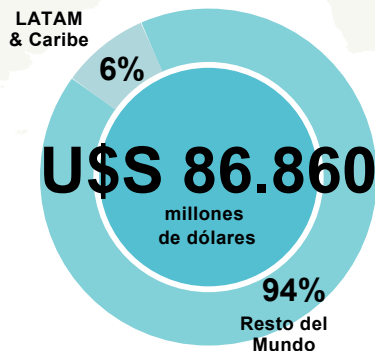
Mundial

LATAM


Población




PIB





Proyecciones

El PIB mundial crecerá más de lo previsto en 2023 cerca de 2,8% y 3,3% en 2024, tras aumentar 3,2% en 2022.

PIB Proyecciones

Inflación acumulada anual



USA



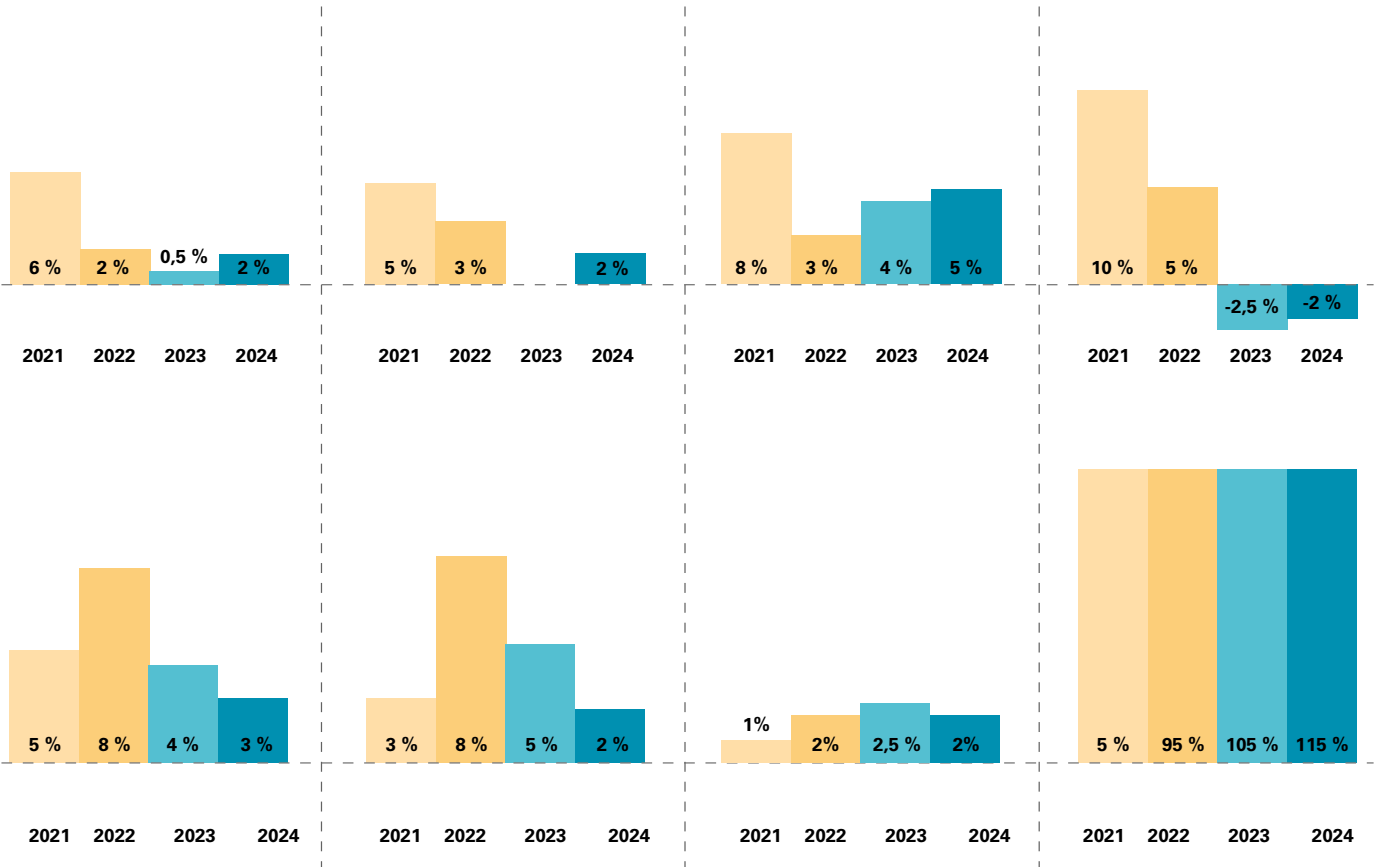
EURO ZONE



CHINA



ARGENTINA



Argentina

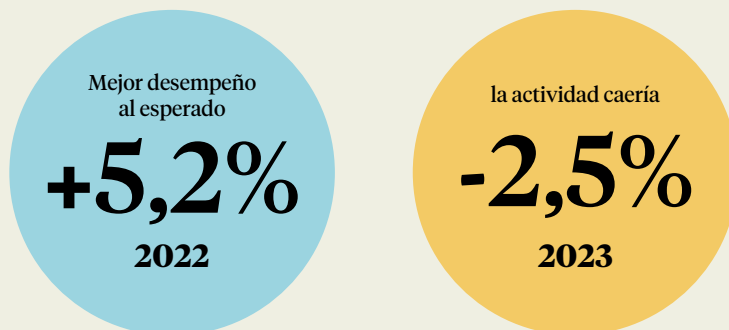
Panorama Económico

La actividad económica tuvo un desempeño mejor al esperado en 2022. Impulsada en buena medida por el consumo, que se aceleró en un contexto de inestabilidad de precios y la brecha entre el peso y el dólar, junto con la recuperación de los sectores más afectados por la pandemia (ej., turismo y restaurantes).

Durante el último trimestre de 2022 comenzó a advertirse una desaceleración de la economía como consecuencia de la alta inflación, de la compleja política cambiaria, del endurecimiento de las restricciones a las importaciones y del clima de incertidumbre, todo esto sumado a la falta de confianza, no sólo frenó la inversión, sino que motivó la salida de empresas de el país.

El endurecimiento de las restricciones a las importaciones complica la producción industrial y la cadena de pagos. Además, la alta inflación seguirá erosionando los salarios reales presionando a la baja del consumo privado y perjudicando a una actividad que ya siente el efecto de la sequía. Así, la actividad caería 2,5% en 2023.

La actividad económica tuvo un desempeño mejor al esperado en 2022. Impulsada en buena medida por el consumo, que se aceleró en un contexto de inestabilidad de precios.



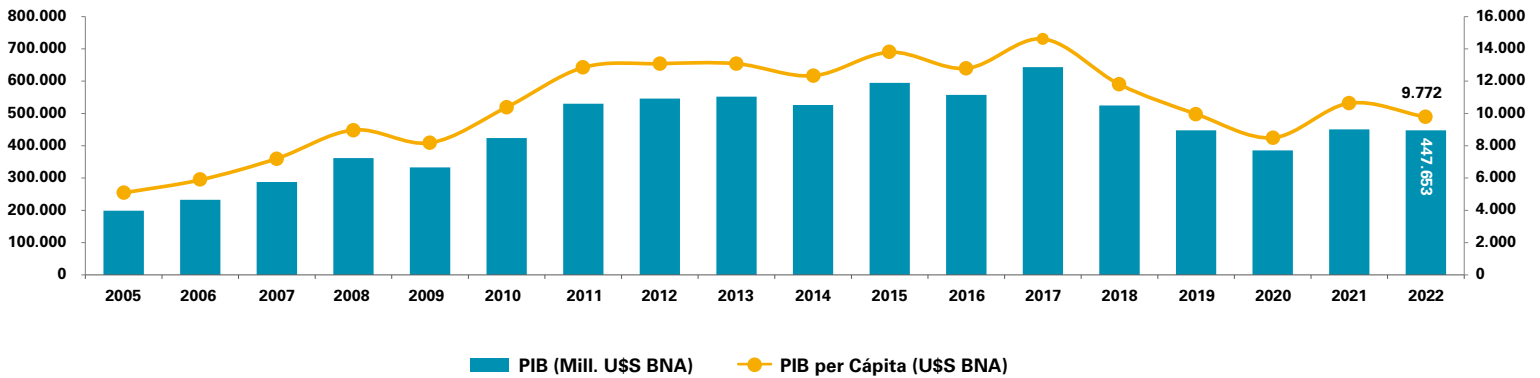
Fuente: INDEC / BBVA



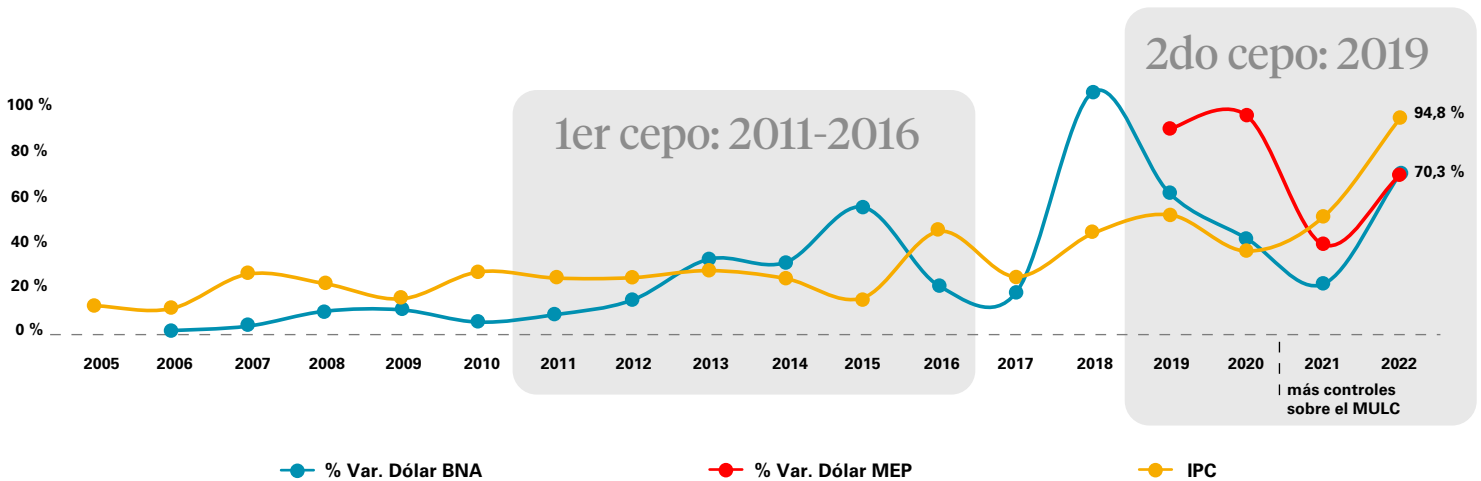


La alta inflación seguirá erosionando los salarios reales presionando a la baja del consumo privado y perjudicando a una actividad que ya siente el efecto de la sequía.

PIB Total / Per Cápita



Dólar Oficial BNA / Dólar MEP* / Inflación Acumulada Anual



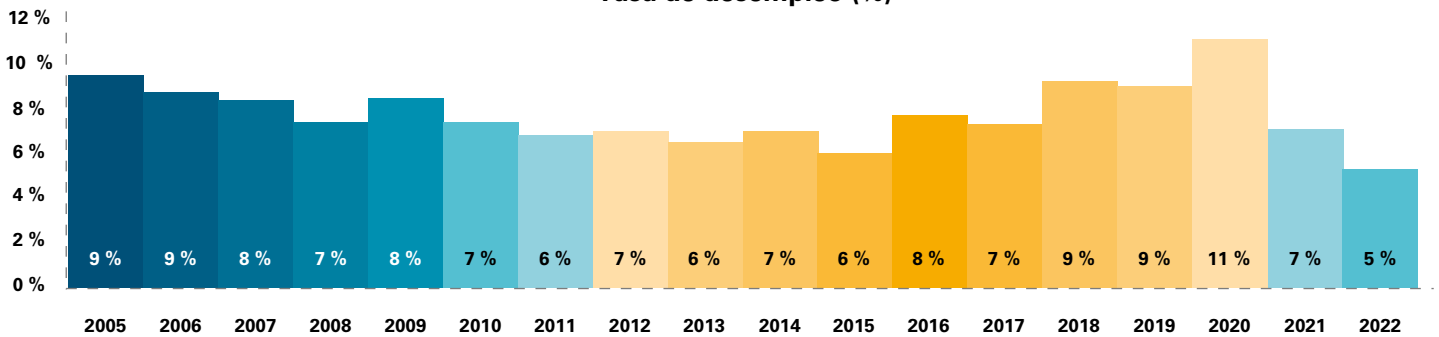
*El dólar MEP consiste en la compra de un bono en pesos y, luego de adquirirlo, su venta en dólares. De esta forma, el tipo de cambio se calcula a partir de la división entre el precio en pesos y el precio en dólares.

El mercado laboral se mantiene débil por el alto grado de informalidad y las escasas perspectivas de generación de puestos formales dado el contexto macroeconómico poco alentador. La precariedad laboral sigue en aumento junto a la plantilla estatal, mientras el empleo asalariado formal aún no se recompone por completo de la crisis.

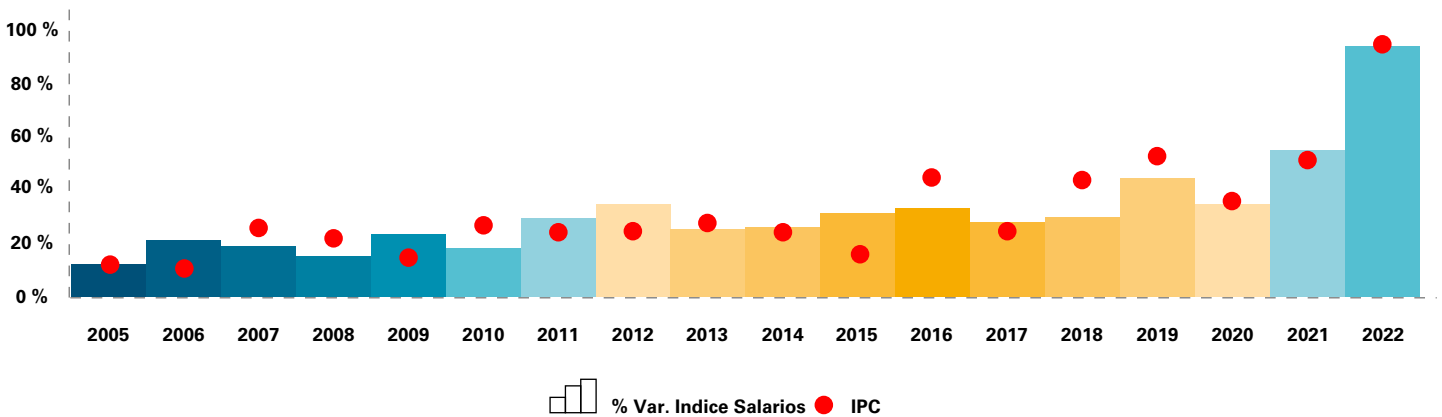
El ajuste promedio de los salarios privados igualó a la inflación al cierre del 2022 aunque durante el año las actualizaciones salariales siguieron a la inflación de manera desfasada en el tiempo.

Precariedad laboral en aumento junto con la plantilla estatal

Tasa de desempleo (%)



Variación Índice de Salarios
Inflación Acumulada Anual (%)



Alternativas de inversión al Mercado de Real Estate

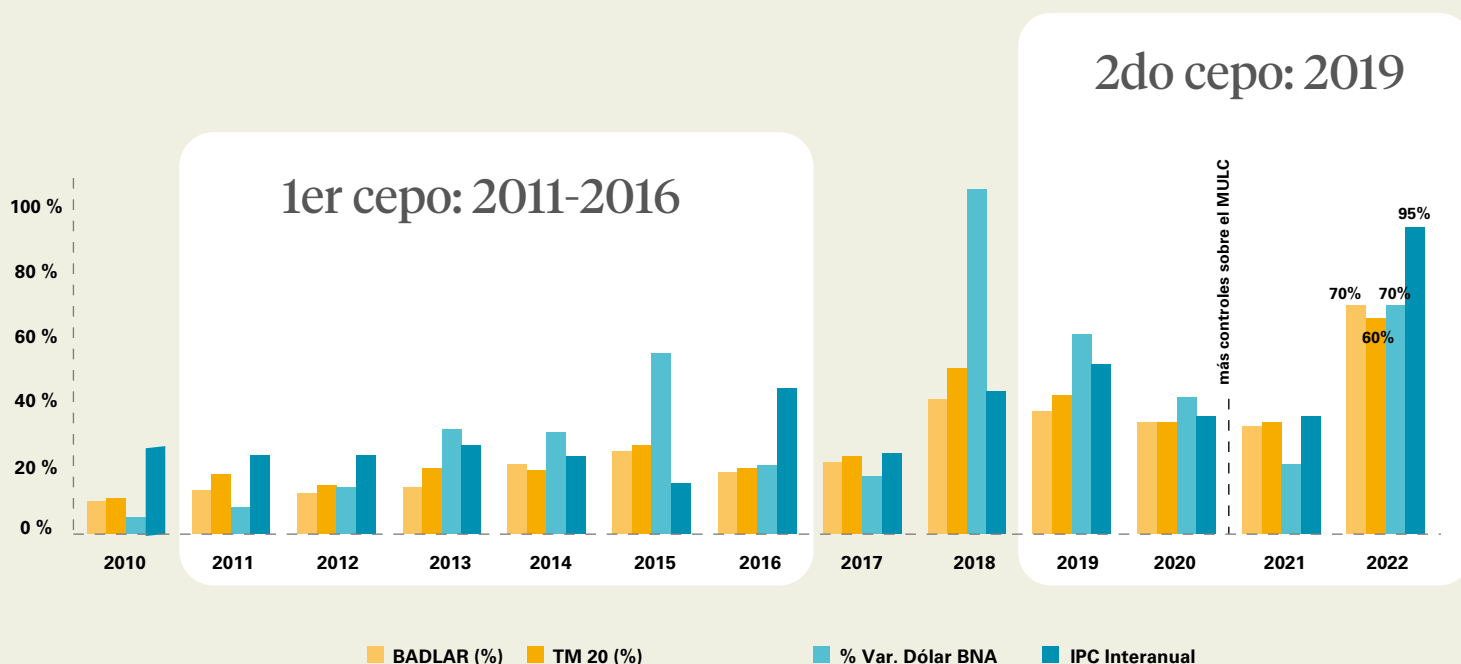
Los depósitos en plazo fijo y el dólar oficial no consiguen ganarle a la inflación

El Banco Central de la República Argentina alineó las tasas de interés con la inflación presente y esperada, y se espera que mantenga este “equilibrio” en los meses venideros. No se espera que las tasas suban por encima de la inflación para no desalentar la actividad económica.

El gobierno busca evitar a toda costa un salto de esta paridad, por lo que estimamos que seguirá recurriendo a tipos de cambio múltiples (del estilo del “dólar soja”) y ajustará los controles a las importaciones de acuerdo al contexto. En adelante, se espera que el BCRA busque sostener este “equilibrio” entre tasas de interés e inflación, de forma tal de mantener las tasas de interés reales en niveles “neutrales”, pero sin llegar a aplicar una política monetaria contractiva.

En este contexto las tasas de interés BADLAR y TM20, para depósitos en pesos a 30-35 en entidades financieras públicas y privadas, no consiguieron ganarle a la inflación por lo que no representan la mejor opción para resguardar los ahorros en pesos.

Tasa de interés para depósitos / Var. Dólar oficial / IPC Interanual



Fuente: Banco Nación Argentina. INDEC
 BADLAR: Tasa para depósitos de más de un millón de pesos a 30-35 días de plazo, en bancos privados.
 TM20: Tasa para depósitos de 20 o más millones de pesos a 30-35 días de plazo, en bancos privados.



Alternativas de inversión al Mercado de Real Estate

Los bonos nacionales rinden más que los emitidos por el Tesoro de Estados Unidos, la diferencia está en el riesgo

El EMBI (Emerging Markets Bonds Index o Indicador de Bonos de Mercados Emergentes) es el principal indicador de riesgo país y está calculado por JP Morgan Chase. Es la diferencia de tasa de interés que pagan los bonos denominados en dólares, emitidos por países subdesarrollados, y los Bonos del Tesoro de Estados Unidos, que se consideran «libres» de riesgo. Este diferencial, también denominado spread o swap, se expresa en puntos básicos (pb). Una medida de 100 pb significa que el gobierno en cuestión estaría pagando un punto porcentual (1%) por encima del rendimiento de los bonos libres de riesgo, los Treasury Bills.

Los bonos más riesgosos pagan un interés más alto, por lo tanto, el spread entre estos bonos respecto de los del Tesoro de Estados Unidos es mayor.

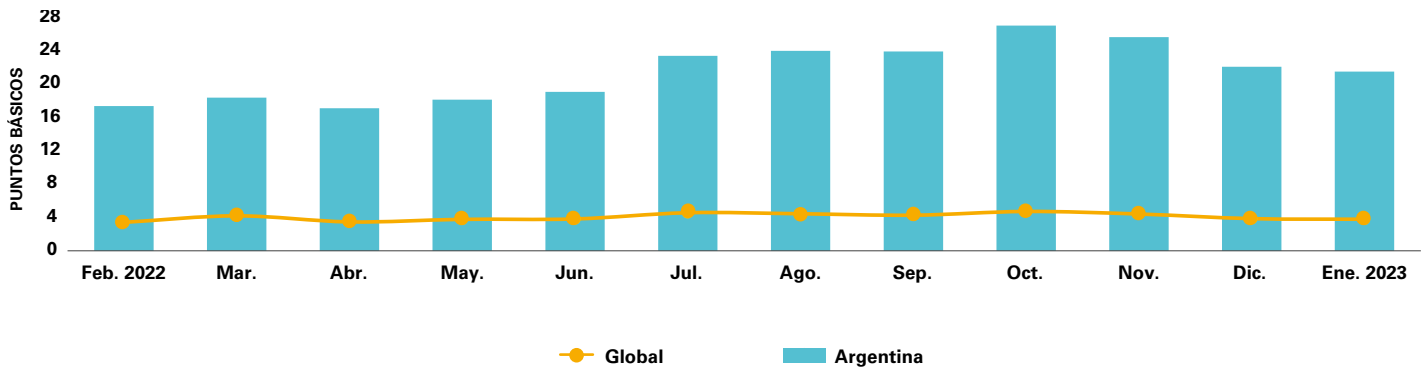
El EMBI para Argentina muestra que el mayor rendimiento que tienen los bonos argentinos exponen el riesgo que supone una probabilidad de incumplimiento.



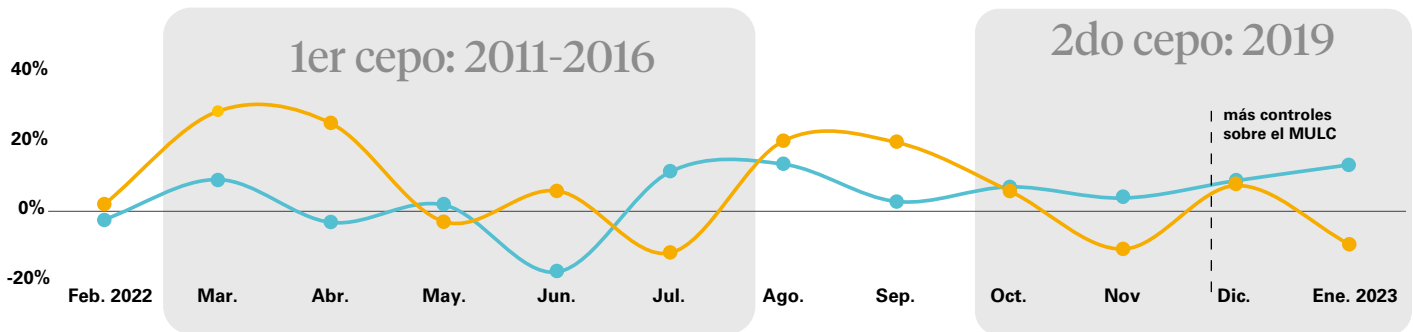
Fuente:
<https://www.invenomica.com.ar/riesgo-pais-emb-i-america-latina-serie-historica/>
 Banco Nación Argentina.
 Investing.com. https://estadisticasbcra.com/merval_en_dolares

Luego de un período en rentabilidad negativa, que finalizó en 2020, el índice Merval se recuperó en 2021 y continúa en terreno positivo, en cambio los bonos emitidos por el Tesoro de los Estados Unidos muestran un rendimiento menor y más estable.

Indicador EMBI (Emerging Markets Bonds Index)



Indicador EMBI (Emerging Markets Bonds Index)



(*) El Merval en dólares se calcula dividiendo el valor diario del Merval por la cotización del dólar ese mismo día. Sirve para evaluar la rentabilidad en dólares del Merval.

● Rendimiento Mensual Merval Dólares ● Rendimiento Mensual USA T Bond 10 Years

Inversiones en Real Estate

¿En qué producto y mercado invertir?

La selección del tipo de producto y el mercado donde invertir dependerá de los objetivos del inversor en cuanto a rentabilidades, los riesgos a asumir y el plazo a permanecer.

En una inversión en Real Estate es clave identificar los atributos físicos como las calidades de la construcción o los acabados y la ubicación del inmueble, ya que la experiencia del usuario en el acceso a la propiedad y el uso, juega un papel importante que incide sobre el valor y la rentabilidad esperada.

El inversor actual en Real Estate busca además de la revalorización del activo y retornos acordes con el riesgo asumido, poder dolarizar su inversión. Durante los últimos dos años, muchas empresas han generado acumulación de pesos, y frente a las restricciones de acceso al mercado cambiario para protegerlos, se han volcado al mercado de Real Estate encontrando cierta protección frente a la devaluación de la moneda local.

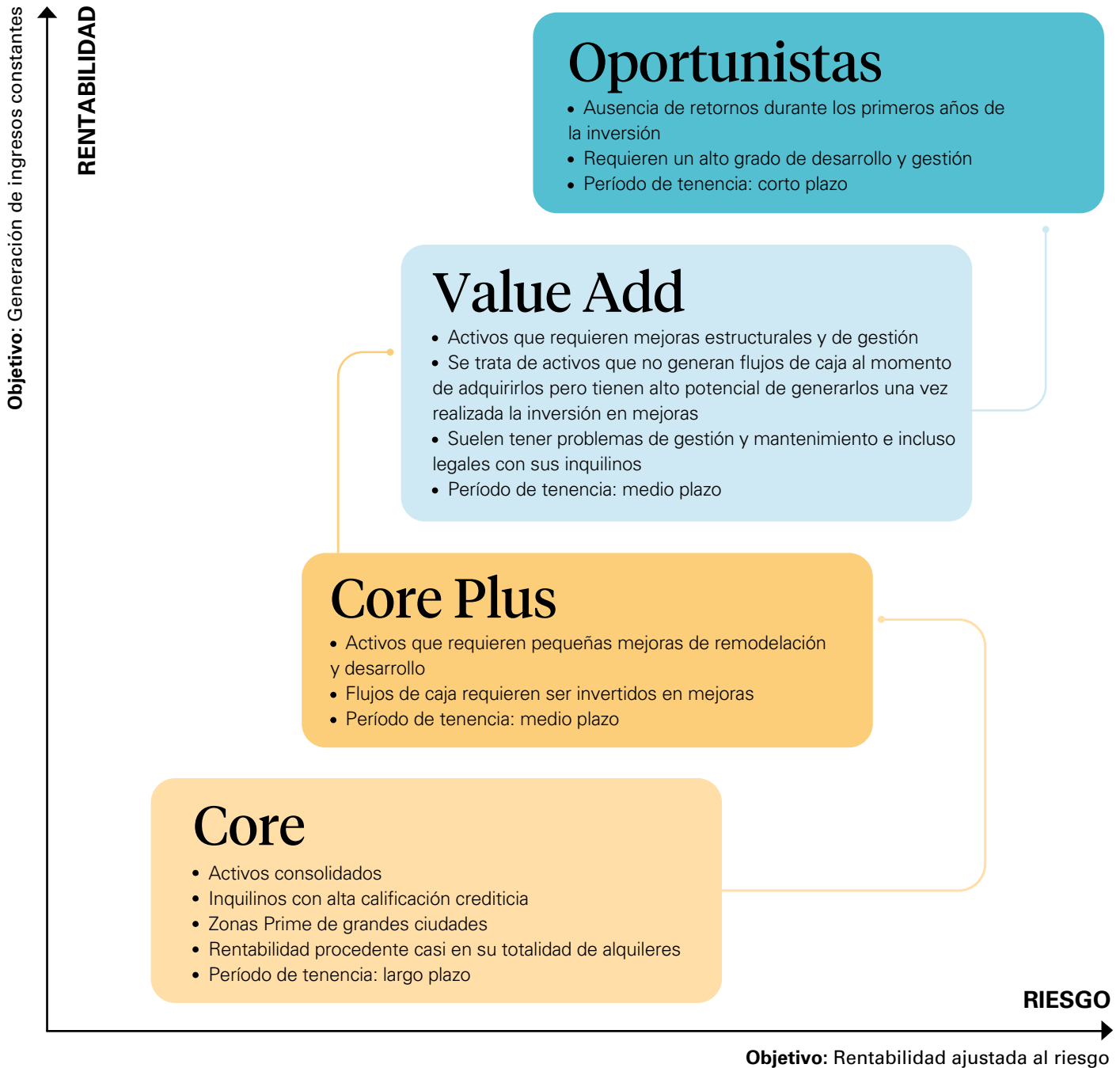
Empresas multinacionales, cuya operatoria en el país ha derivado en excesiva liquidez en pesos, frente a la imposibilidad girar estos fondos a sus casas matrices en el extranjero, han impulsado inversiones en bienes raíces, hasta tanto cambie el panorama económico y político.

En un contexto económico con inflación de tres dígitos y desdoblamiento cambiario como el actual, la oferta de producto para invertir es escasa, no sólo por su stock, sino también en cuanto a las posibilidades de concretar este tipo de operaciones en pesos.

En cuanto a la rentabilidad, si bien es baja, los inversores no buscan maximizarla, el foco está puesto en que la propiedad sea refugio de valor en un mercado que siempre ha estado dolarizado.



¿Riesgo o Rentabilidad?



¿Oficinas o Centros Logísticos?

Los sectores de inversión más fuertes fueron oficinas clase A y centros logísticos Premium, así como tierras para el desarrollo futuro de los mismos.

Los mercados inmobiliarios mostraron una fuerte recuperación de inversiones durante 2021, con volúmenes superiores a la media histórica, impulsados por una elevada acumulación de fondos en pesos. Los sectores de inversión más fuertes fueron oficinas clase A y Centros Logísticos Premium, así como tierras para el desarrollo futuro de los mismos.

En el mercado de oficinas, el foco de la demanda está puesto en activos clase A, localizados en zonas Premium del sector, y alquilados por empresas con buena calificación crediticia. Todos estos atributos hacen que la oferta se reduzca. Sin embargo, en los últimos años, se presentaron transacciones de inversión relativamente grandes para nuestro mercado, llevadas a cabo por empresas multinacionales que buscaban la preservación del capital acumulado en pesos.

Este tipo de inversiones con calificación “Core” se benefician de alquileres seguros a largo plazo, lo que garantiza cierta estabilidad en los ingresos, destacando tasas de vacancia a la baja.

Asimismo, inversiones identificadas como “Core Plus” ofrecen la posibilidad de aumentar las rentabilidades mediante la remodelación, el reposicionamiento o el desarrollo de propiedades clase B, por lo que frente a la escasez de oferta del segmento de oficinas clase A, los inversores comienzan a evaluar activos en zonas impulsadas por beneficios impositivos. Un ejemplo de ello es la oportunidad que presenta la Ley de Reversión del Microcentro y Parque Patricios.

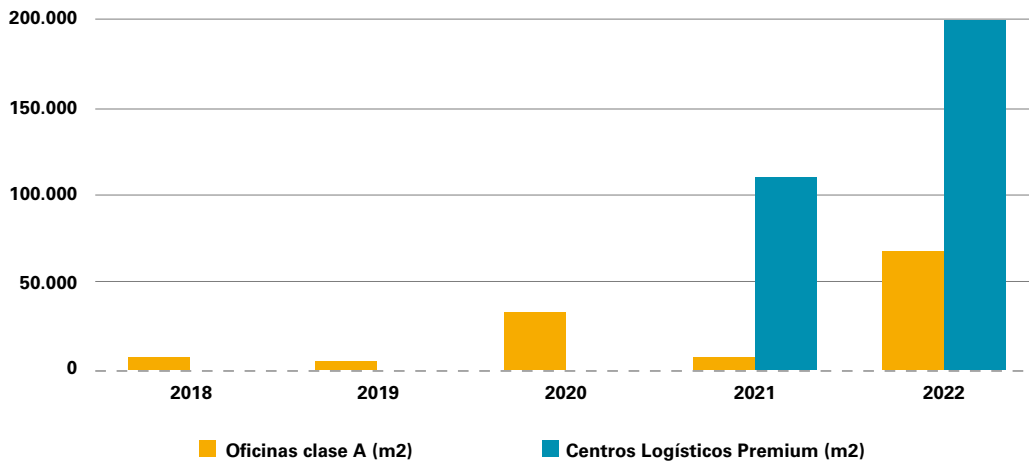
Por el lado de los inmuebles logísticos, el crecimiento exponencial del comercio electrónico aceleró las inversiones en este segmento de mercado, y aunque la oferta continúa siendo limitada, algunos inversores han adquirido tierras y contrataron el desarrollo “built to suit” de Centros Logísticos para renta, emprendiendo inversiones con calificación “Value Add” en este negocio.

Cap Rates

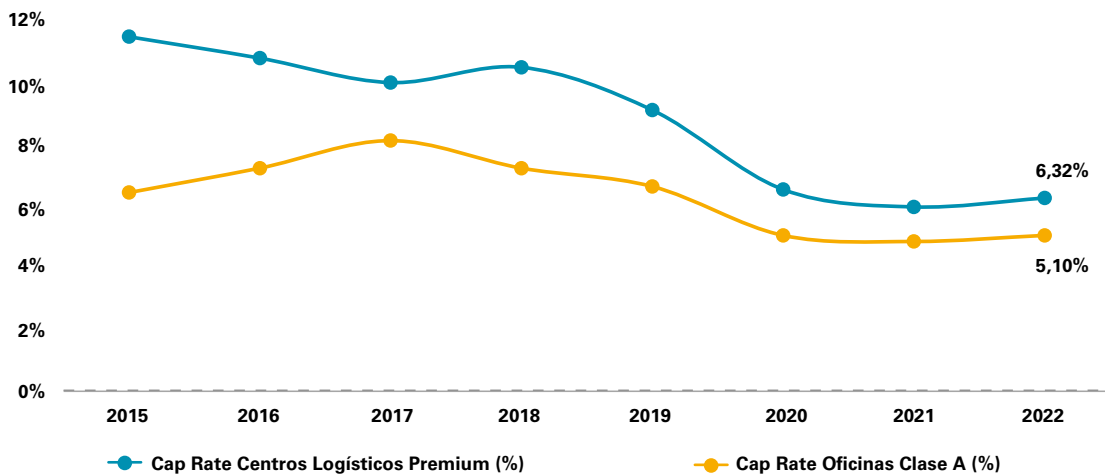
A pesar de que los “Cap Rates” tienden a comprimirse a nivel mundial por la apreciación del precio de venta, en Argentina se comprimen por el crecimiento de la brecha, cada vez más amplia, entre el dólar BNA utilizado para referenciar el valor de renta y el dólar MEP utilizado en precios de venta. Este indicador podría mejorar si el precio de renta muestra un incremento, tal es el caso de los inmuebles logísticos, que con el agotamiento de la superficie disponible y la escasa construcción de nuevos proyectos, el precio de alquiler ha rebotado al alza.

En cambio en el mercado de oficinas, se observa que los precios de renta parecen haber concluido su tendencia a la baja al cierre de 2022, por lo que el camino de la recuperación está pendiente de la coyuntura esperada en 2023.

Superficie transaccionada, 2018 – 2022 (m2)



Cap Rate Oficinas Clase A vs. Centros Logísticos Premium (%)



Sectores drivers de la demanda

Durante el período 2020-2022 se aceleró el volumen transaccionado en oficinas clase A y comenzaron a observarse las primeras operaciones en el segmento de Centros Logísticos Premium.

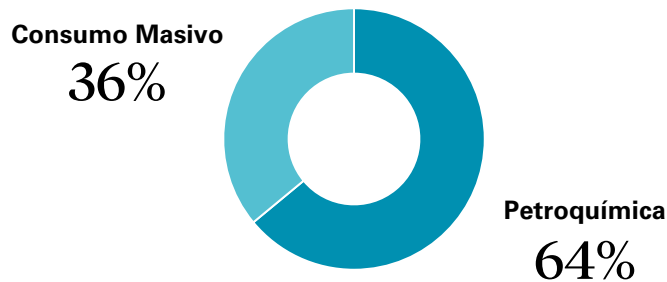
En el mercado de oficinas se destacan transacciones en zonas tradicionales de edificios clase A. Plaza Roma, Catalinas, Puerto Madero y Retiro han concentrado el mayor volumen de superficie transaccionada. Entre los principales edificios involucrados destacan el edificio República y Bouchard 710 en la zona de Plaza Roma, Madero Riverside en Puerto Madero, y Della Paolera 200 en Catalinas.

En lo que respecta al mercado de Centros Logísticos, zona Norte es el foco de inversores y desarrolladores. Durante el período 2021-2022 concentró el 65% de la superficie transaccionada. El volumen transaccionado en inmuebles logísticos ascendió a 222,20 millones de dólares MEP, cifra que representa el 47% del volumen transaccionado en el segmento de oficinas clase A durante los últimos cinco años.

Sectores que traccionaron la demanda (m2). 2018 - 2022

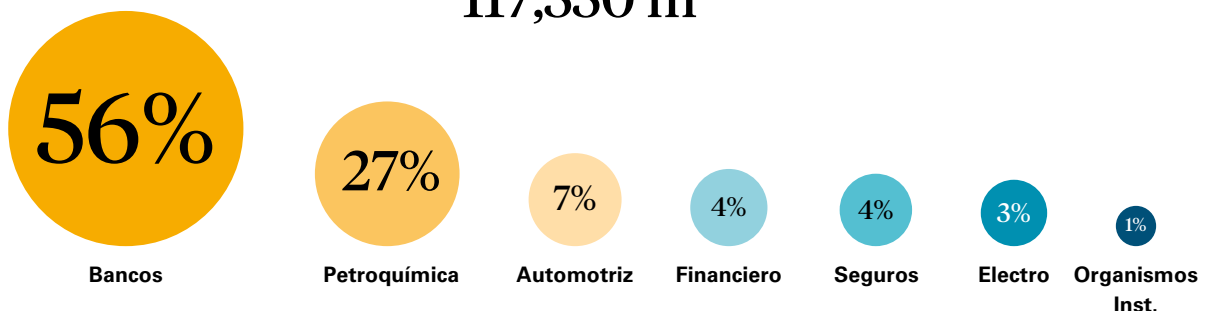
Inmuebles Logísticos

311,000 m²



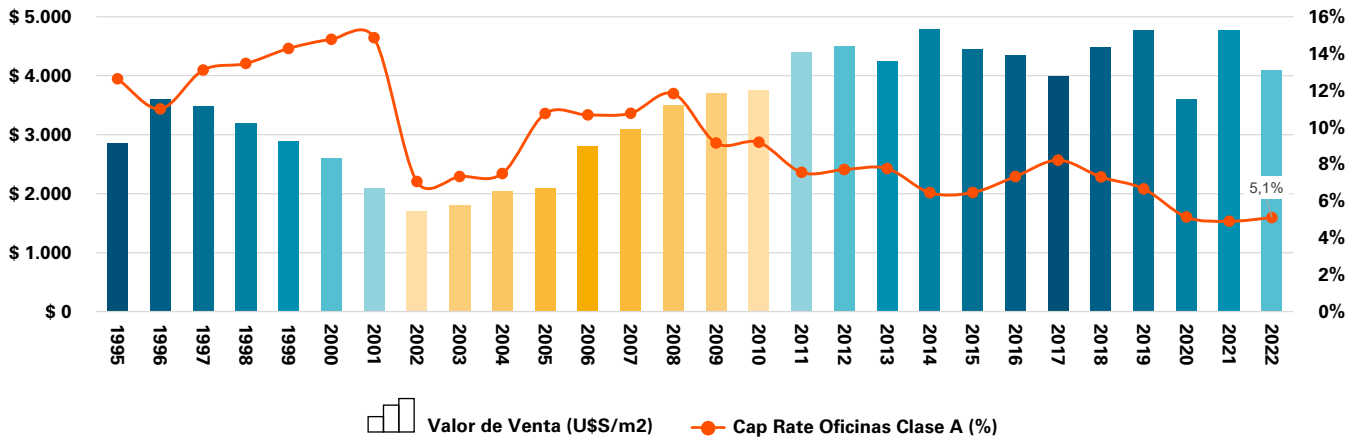
Oficinas

117,330 m²



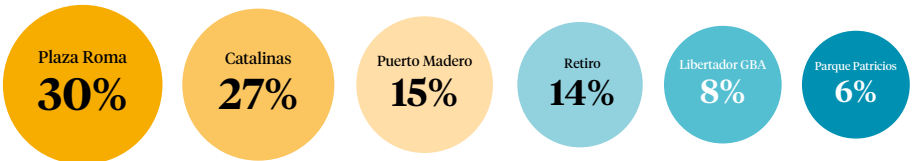
Oficinas

Evolución del Cap rate promedio del mercado (%) vs. Valor de venta (U\$S MEP/m2)

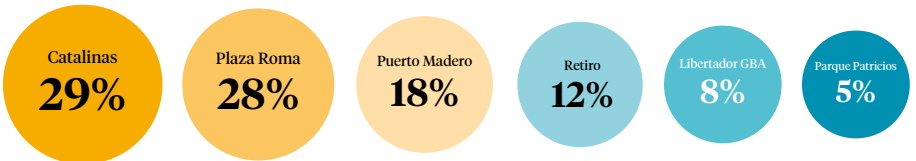


¿Dónde ponen el foco los inversores? Transacciones por zonas. 2018 - 2022

117.330 m²



473,851 Mill. U\$S MEP*



*El dólar MEP consiste en la compra de un bono en pesos y, luego de adquirirlo, su venta en dólares. De esta forma, el tipo de cambio se calcula a partir de la división entre el precio en pesos y el precio en dólares.

- ✓ Mercado con rentabilidad estable a pesar del contexto económico.
- ✓ Buena performance para surfear cambios de ciclos económicos y políticos.
- ✓ Refugio de valor.
- ✓ Dolarización de capitales con pesos.
- ✓ Es el preferido de los inversores en bienes raíces por su características CORE:
 - Transacciones con foco en activos clase A
 - En zonas tradicionales de oficinas.

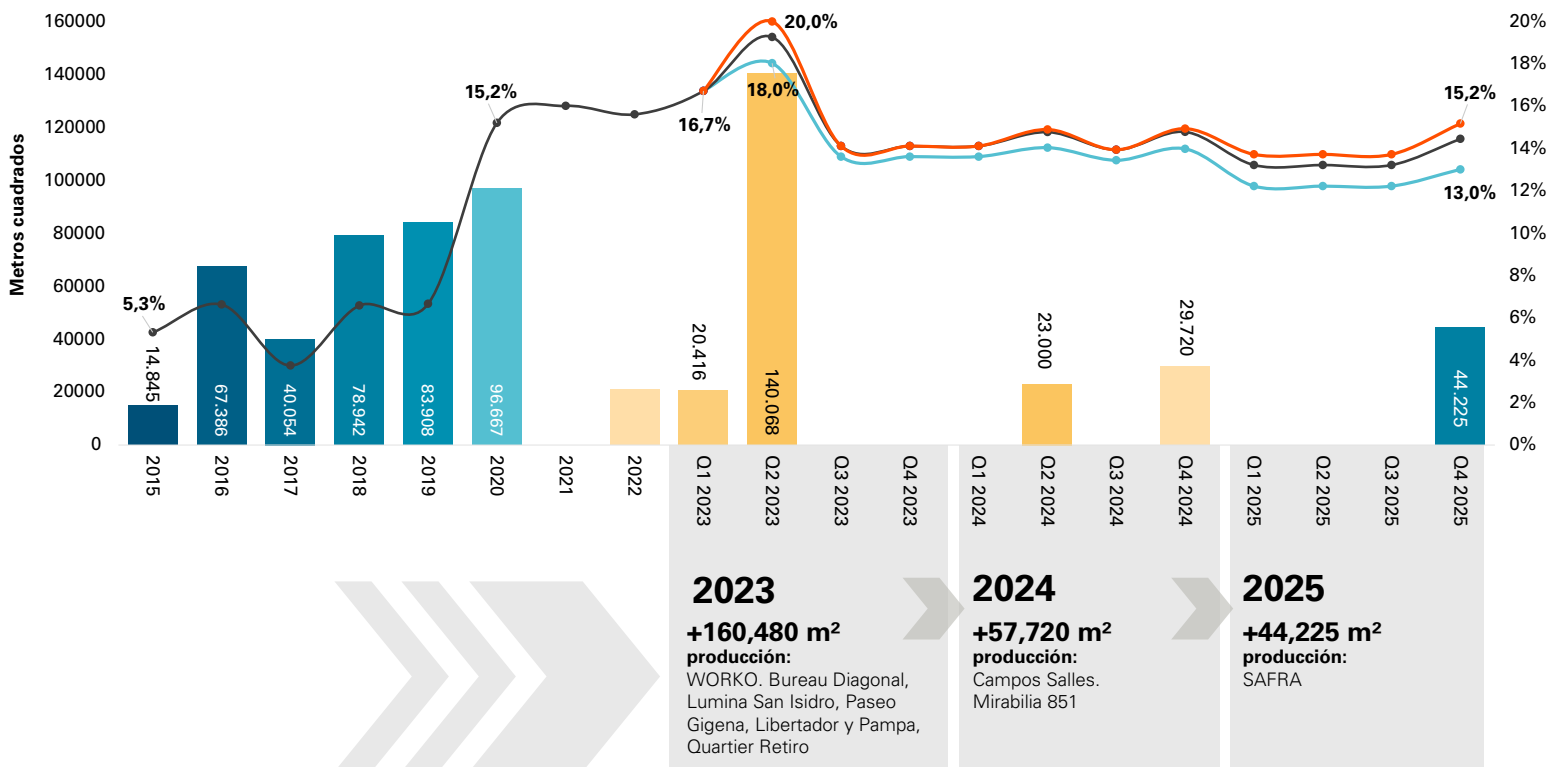


Oficinas Clase A: el impacto de la superficie en construcción

Para el desarrollo de las proyecciones se consideraron los siguientes supuestos, según información relevada de la fecha de finalización de cada edificio en construcción.

Para el escenario neutro se consideró que los edificios entran al mercado con un 40% de la superficie ocupada. En el escenario optimista se consideró un 50% de la superficie ocupada y en el pesimista un 20% de la superficie ocupada a la fecha de entrega.

Proyecciones de vacancia en escenario neutro, optimista y pesimista



Producción (m2)

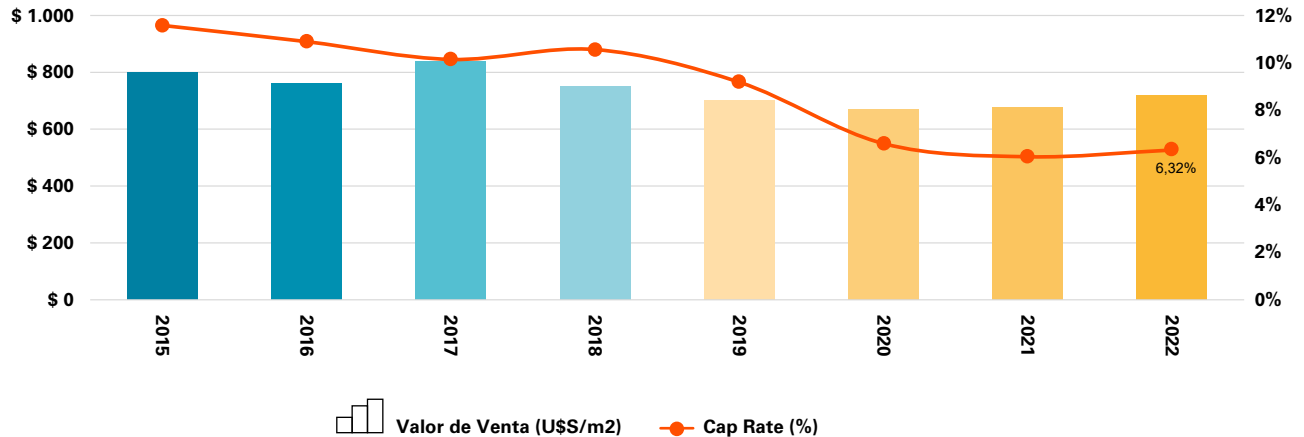
Vacancia optimista

Vacancia neutro

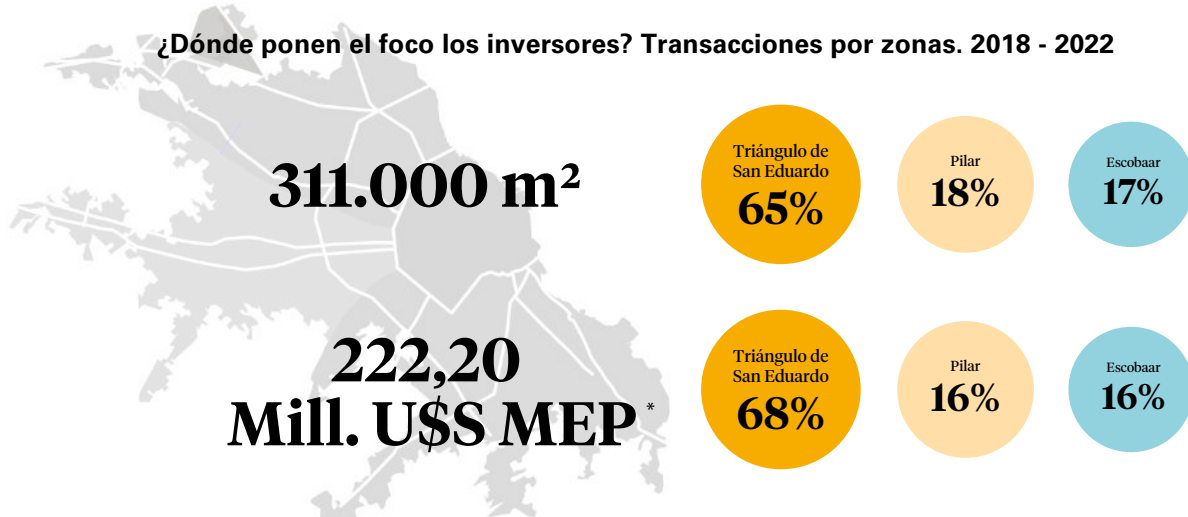
Vacancia pesimista

Centros Logísticos Premium

Evolución del Cap rate promedio del mercado (%) vs. Valor de venta (U\$S MEP/m2)



¿Dónde ponen el foco los inversores? Transacciones por zonas. 2018 - 2022



*El dólar MEP consiste en la compra de un bono en pesos y, luego de adquirirlo, su venta en dólares. De esta forma, el tipo de cambio se calcula a partir de la división entre el precio en pesos y el precio en dólares.

NEWMARK DASHBOARD

HIGHLIGHTS



Log Out

- ✓ Mercado con rentabilidad estable a pesar del contexto económico.
- ✓ Buena performance para surfear cambios de ciclos económicos y políticos.
- ✓ Mercado en crecimiento impulsado por la escasez de espacios Premium.
- ✓ Mercado en crecimiento impulsado por la escasez de espacios Premium.
- ✓ Inversores con mayor aversión al riesgo entran al negocio desarrollando espacios para renta.
- ✓ Transacciones con foco en activos Premium.
- ✓ Refugio de valor.
- ✓ Dolarización de Capitales en pesos.



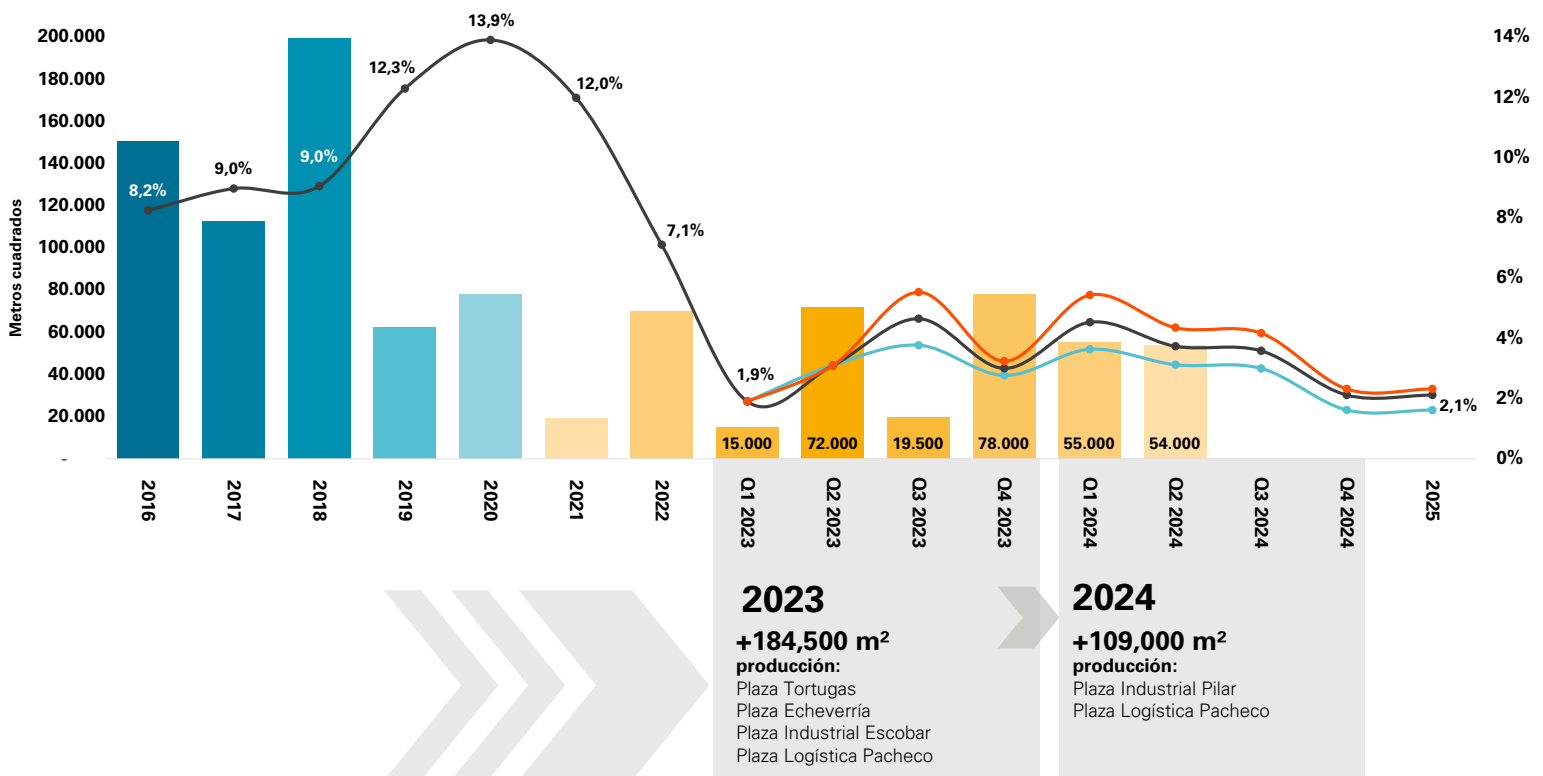
Centros Logísticos Premium: el impacto de la superficie en construcción

Para el desarrollo de las proyecciones se consideraron los siguientes supuestos, según información relevada de la fecha de finalización de cada edificio en construcción:

Para el escenario neutro se consideró que los edificios entran al mercado con un 70% de la superficie ocupada.

En el escenario optimista se consideró un 90% de la superficie ocupada y en el pesimista un 50% de la superficie ocupada a la fecha de entrega.

Proyecciones de vacancia en escenario neutro, optimista y pesimista



Producción (m2)

Vacancia optimista (%)

Vacancia neutro (%)

Vacancia pesimista (%)

NORTE AMERICA

Canada
Estados Unidos

LATINOAMERICA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
Mexico
Panama
Peru
Puerto Rico

EUROPA

Austria
Belgica
Republica Checa
Francia
Alemania
Irlanda
Italia
Netherlands
Polonia
Portugal
Rumania
Rusia
España
Suiza
Reino Unido

ASIA PACIFICO

Australia
Cambodia
China
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Filipinas
Singapur
Corea del Sur
Taiwan
Tailandia

AFRICA

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

MEDIO ORIENTE

Arabia Saudita
Emiratos Árabes Unidos

Para mayor información:

Buenos Aires, Argentina

Maipú 1300, 6° Piso,
Buenos Aires, C1006ACT
Argentina
t +54-11-4311-9500

nmrk.com.ar

Domingo Speranza

Director & CEO

t +54 11 4311 9500
m +54 9 11 6247 9342
dsperanza@ngbacre.com.ar

Fernando Novoa Uriarte

Director

t +54 11 4311 9500
m +54 9 11 6876 2687
fnovoa@ngbacre.com.ar

Alejandro Winokur

Director

t +54 11 4311 9500
m +54 9 11 5003-7650
awinokur@ngbacre.com.ar

Karina Longo

Gerente de Research.

Valuaciones. Data Analytics

t +54 11 4311 9500
m +54 9 11 4075 8681
klongo@ngbacre.com.ar

nmrk.com.ar

Newmark ha implementado una base de datos patentada y se ha revisado nuestra metodología de seguimiento. Con esta expansión y refinamiento de nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluida la disponibilidad, las rentas solicitadas, la absorción y las rentas efectivas. Los informes de investigación de Newmark están disponibles en nmrk.com.ar/research.

Toda la información contenida en esta publicación proviene de fuentes que se consideran confiables. Sin embargo, Newmark no ha verificado dicha información, y la misma constituye declaraciones y representaciones únicamente de la fuente de las mismas, no de Newmark. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de forma independiente dicha información y toda otra información que pueda ser importante para cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a esta publicación y debe consultar con los profesionales elegidos por el destinatario con respecto a todos los aspectos de esa decisión, incluida su aspectos e implicaciones legales, financieras y tributarias. Cualquier destinatario de esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de Newmark, distribuir, diseminar, publicar, transmitir, copiar, difundir, cargar, descargar o reproducir de cualquier otra forma esta publicación o la información que contiene. Este documento tiene únicamente fines informativos, y ninguno de sus contenidos pretende asesorar o recomendar una estrategia específica. No se debe confiar en él de ninguna manera para predecir el movimiento del mercado, la inversión en valores, las transacciones, las estrategias de inversión o cualquier otro asunto.

NEWMARK