

PUENTE

desde 1915

Gestión Patrimonial & Mercado de Capitales



# Infraestructura gana terreno

## PUENTE VIEW

Weekly - **Inversiones Alternativas**

---

PUENTE VIEW es un reporte semanal que se produce a partir del análisis de los principales asset classes globales de Renta Variable, Renta Fija, Rates y FX, Commodities y Alternativos.

# Infraestructura gana terreno

## Nuestro Análisis

- El sector de *Private Equity* se vio impactado en el segundo trimestre de 2022 por una disminución en la captación de fondos producto de la volatilidad actual del mercado.
- El sector de bienes raíces continúa mostrando una incidencia dualista de factores alcistas (oferta en aumento e inflación generalizada) y bajistas (aumento de los costos de financiación para el comprador), aunque la suba de precios de viviendas en EE. UU. se dio de manera más desacelerada en julio.
- Los proyectos de infraestructura, especialmente los fondos vinculados a proyectos energéticos, vieron aumentada su captación de fondos en el trimestre.

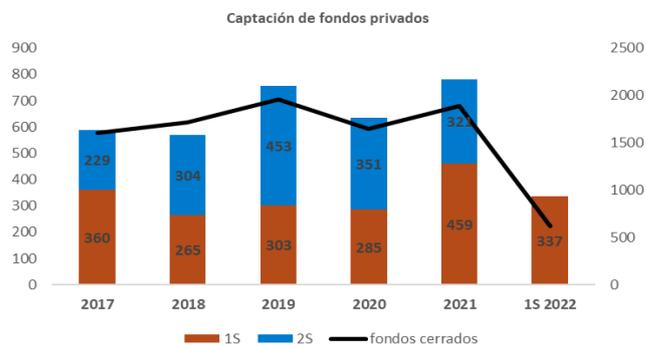
## Escenario

En el contexto actual de aumento de tasas de interés de referencia, inflación global y ralentización económica, ciertas inversiones alternativas selectas pueden presentar una ventaja contra los mercados cotizantes.

## Puente View (Private Equity)

La incertidumbre y volatilidad actual en los mercados causada por la desaceleración económica, la mayor inflación y el aumento de tasas de referencia, **afecta los fondos de *private equity*** y vislumbra una captación de fondos más dificultosa en los próximos meses para el sector.

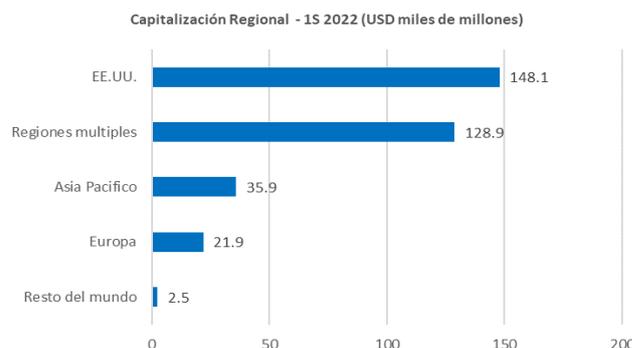
Al respecto, de acuerdo con los datos publicados por *Private Equity International*, **la captación de los fondos privados cayó un 27% para el primer semestre de 2022** a USD 337 miles de millones para 662 fondos, comparado con USD 459 miles de millones para 1.033 fondos en el primer semestre de 2021.



Fuente: Puente, Private Equity International.

La industria se encuentra cada vez menos atomizada con menos fondos de mayor tamaño, siendo los principales 10 fondos de *private equity* quienes concentraron un 40% del total de la capitalización en la primera mitad del año. Los cuatro mayores fondos reunieron aproximadamente USD 15 mil millones cada uno. Otra señal de esto es que el tamaño promedio de los fondos pasó de USD 444 millones en 2021 a USD 542 millones en lo que va del año 2022.

A nivel geográfico, notamos que EE. UU. contabilizó un 44% del total de la capitalización mundial, una proporción similar a años anteriores. Respecto a la región de Asia Pacífico, también aumentó su capital en exactamente la misma proporción que el primer semestre de 2021, mientras que Europa lo disminuyó en alrededor de USD 8 mil millones comparados con el mismo periodo del año anterior.



Fuente: Puente, Private Equity International.

Sin embargo, en las conferencias actuales de resultados, algunas de las firmas de capital privado más grandes se mantuvieron optimistas sobre las oportunidades de hacer negocios en el entorno actual, incluso cuando la volatilidad del mercado y el aumento de las tasas redujeron las valuaciones. De esta manera, pueden resultar atractivas las inversiones en fondos que contengan compañías de **alta calidad, con buena elasticidad de precio de la demanda e ingresos previsible** en el corto plazo.

## Puente View (Deuda privada)

La política monetaria más restrictiva de los principales bancos centrales mundiales ha resultado desfavorable para los mercados de deuda cotizante y de deuda privada. Si bien la naturaleza de tasas de interés flotantes de estos mercados resulta atractiva para entornos inflacionarios, en contrapartida, incrementa los riesgos de *default* en instrumentos con menores garantías.

A pesar de esto, el crecimiento de la deuda privada continúa a buen ritmo con un aumento en la captación de fondos en la primera mitad de 2022. **Según Preqin, se han recaudado casi USD 100 mil millones de capital nuevo en lo que va del año, versus un total de USD 112 mil millones en el mismo periodo de 2021.**

Si bien resulta inevitable que ante las condiciones actuales las tasas de *default* aumenten, **aún se mantienen a niveles relativamente bajos**, 1,8% en el segundo trimestre, un leve incremento respecto al 1,2% del primer trimestre de 2022.

**En este contexto lucen atractivos sectores de préstamos directos (*direct lending*), que son relativamente más estables y seguros, y sectores que asisten a los posibles mercados contractivos o desfavorables (*distressed debt*).**

## Puente View (Bienes Raíces)

La actualización del índice Case-Shiller (ver gráfico inferior) reafirma, en los valores de junio, **la tendencia a la suba de precios medios de las viviendas en EE. UU., aunque de manera desacelerada (+18% anual en junio comparado con +19,9% en mayo y +20,6% en abril)**. De todas formas, cabe destacar que los valores actuales marcan máximos históricos, superando en un 46% a los valores del período prepandemia (junio 2019), y alcanzan un 127% de apreciación respecto a los de 2012.

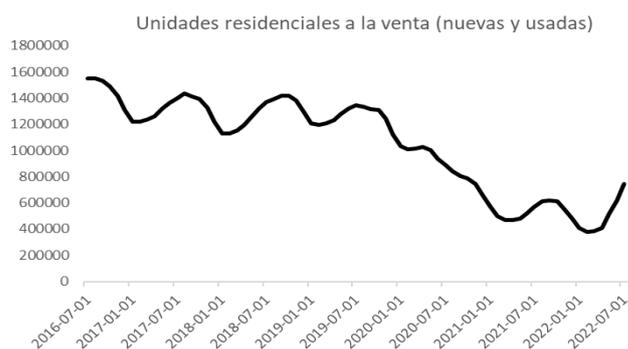


Fuente: Puente

Al mismo tiempo, la agencia de bienes raíces Redfin destaca que **la mediana del precio de venta en julio cayó un 6% de los valores máximos de junio, evidenciando la merma en venta de casas (-23,1% vs julio 2021).**

**Adicionalmente, las elevadas tasas de interés se trasladan al incremento en las tasas de hipotecas, desincentivando al comprador y ralentizando la actividad del sector.** Al 31 de agosto, la tasa sobre préstamos a 30 años se encuentra en 5,66%, partiendo de un valor de 3,11% a principios de año. Esto resultó en una **caída general de las solicitudes de hipotecas alcanzando niveles mínimos en 22 años, cayendo (-3,7%) por tercera semana consecutiva en agosto.**

La oferta de viviendas aumentó en julio a un valor de alrededor de 747 mil unidades comparado a las 620 mil unidades existentes de junio. Este valor, si bien es elevado, **aún está lejos del millón a millón y medio de unidades disponibles en los años de prepandemia.**



Fuente: Puente, FRED (St. Louis Fed).

**En lo que respecta al sector de la construcción, continúa mostrando señales de prolongada desaceleración de la actividad.** Es así como en el mes de julio se registró una **disminución en permisos de obra respecto al mes previo (-1,3%)**. De igual forma, el nivel de inicialización de nuevas viviendas retrocedió (-9,6% respecto a junio 2022 y -8,1% anual).

**El segmento de bienes raíces refleja una dualidad entre factores alcistas (oferta en aumento e inflación generalizada) y factores bajistas (aumento de los costos de financiación para el comprador).**

## Puente View (Infraestructura)

Las inversiones en proyectos de infraestructura privada representan oportunidades en el contexto actual, con mercados de energía que continúan enfrentando altos precios de petróleo y una región europea que intenta eliminar su dependencia de los hidrocarburos rusos.

En el área de recursos naturales, se recaudaron USD 51 mil millones en capital nuevo, más del 65% con respecto al segundo trimestre de 2021. Casi todo el capital del segundo trimestre (USD 50,5 mil millones) fue recaudado por fondos de energía, y el saldo se asignó a agricultura y tierras de cultivo.

Aunque los rendimientos y la liquidez de este tipo de inversiones son generalmente bajos, la naturaleza de los proyectos, que en la mayoría de los casos garantiza ingresos regulados por entidades gubernamentales y en mercados monopólicos, suponen una cobertura contra la inflación.

### Índices utilizados:

Global: Bloomberg Multiverse

Grado de Inversión: Bloomberg Barclays Global Credit Investment Grade

Grado de Inversión Soberanos: BofA Investment Grade World Sovereign Bond

Grado de Inversión Corporativos: Bloomberg Barclays Custom Investment Grade Corporate

Alta Rentabilidad: Bloomberg Barclays Global High Yield

EEUU: Bloomberg US aggregate

Soberanos: Bloomberg Global Aggregate Credit – Non-Corporate – Sovereign

Emergentes (EM) Soberanos: Bloomberg EM USD Sovereign + Quasi-Sov

EM Sob - LatAm: Bloomberg EM USD Sovereign: LatAm

EM Sob - Asia: Bloomberg EM USD Sovereign: Asia

EM Sob - EMEA: Bloomberg EM USD Sovereign: Asia

EM LatAm: Bloomberg Emerging Markets USD Aggregate – Latin America

EM Asia: Bloomberg Emerging Markets USD Aggregate – Asia

Corporativos: Bloomberg Global Credit - Corporate

Emergentes Corporativos: Bloomberg Emerging Markets USD Aggregate - Corporate

## Nuestras oficinas

---

### Argentina

**0800 666 7836 / 0810 666 4717**

**info@puentenet.com**

**www.puentenet.com**



### Paraguay

**(+595) 21 237 6991**

**info@puentenet.com.py**

**www.puentenet.com.py**

### Uruguay

**0800 2800**

**contacto@puentenet.com.uy**

**www.puentenet.com.uy**



El contenido de este documento es meramente informativo y no constituye oferta pública de valores extranjeros, ni está dirigido al público general. Verifica la disponibilidad de estos productos con su Asesor Financiero. Este documento, y la información y estimaciones y alternativas en él expresadas contiene información general correspondiente a la fecha de emisión del informe que está sujeta a cambios sin previo aviso. PUENTE no se responsabiliza ni se encuentra obligado a notificar tales cambios o actualizar los contenidos del presente. No ha sido emitido para entregar a clientes particulares. No se garantiza que la información que incluye sea exacta y completa y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Este documento y sus contenidos no constituyen una oferta, invitación o solicitud para la compra o suscripción de valores u otros instrumentos, ni para decidir o modificar inversiones. En forma alguna este documento o su contenido constituyen la base para un contrato, compromiso o decisión de cualquier tipo. Los contenidos de este documento se basan en información disponible de manera pública y que ha sido obtenida de fuentes consideradas confiables. No obstante, tal información no ha sido verificada en forma independiente por Puente y, en consecuencia, no puede proveerse una garantía, ni expresa ni implícita, respecto de su precisión o integridad. PUENTE no asume responsabilidad de ningún tipo por cualquier resultado negativo consecuencia del uso de este documento o su contenido. Bajo ninguna circunstancia podrá ser Puente considerado responsable por el resultado de las inversiones que un inversor efectúe basándose en la información o estimaciones aquí incluidas. Ningún destinatario de este documento podrá distribuir o reproducir el presente o alguna de sus partes sin el previo consentimiento escrito de Puente. El no cumplimiento de estas restricciones puede quebrantar las leyes de la jurisdicción en la que dicha distribución o reproducción ocurriera.