

Tecnología / PropTech



¿Por qué invertir en Argentina?

Argentina es la tercera economía más grande de Latinoamérica con un PBI de 445.000 millones de dólares y es el tercer receptor de IED de la región. Con una población de 45 millones de personas, de las cuales el 60% es menor a 35 años, cuenta con un acceso preferencial a los principales mercados sudamericanos, que en conjunto tienen alrededor de 295 millones de habitantes.

En términos globales, es la octava superficie en kilómetros cuadrados, con más del 50% de tierra cultivable. Posee la segunda reserva de gas no convencional y la cuarta de petróleo no convencional, además de una amplia plataforma marítima, de más de 1,78 millones de km², rica en recursos energéticos y pesqueros.

En cuanto a los recursos renovables, pertenece al grupo de los seis países con mayor constancia de viento, con un promedio anual de utilización –average capacity factor– del 20%. De igual manera, tiene un gran potencial para el desarrollo de la energía solar, en especial en las regiones andinas y subandinas, cuya irradiación horizontal global –GHI, por sus siglas en inglés– oscila entre 2400 y 2700 kWh/m².

Adicionalmente, dispone de grandes posibilidades en desarrollo minero gracias a sus más de 705.000 km² de áreas mineras de alto potencial, a una larga tradición en la producción de oro, plata, plomo, aluminio y cobre, y al posicionamiento como un nuevo líder mundial en la explotación de litio, del cual posee la tercera reserva más grande del mundo y es la cuarta productora global.

Argentina se caracteriza por poseer una economía diversificada que produce y exporta en sectores como agroalimentos, industria manufacturera, minería y energía, servicios basados en el conocimiento, cultura y arte. En su vasta extensión territorial, de norte a sur y de este a oeste, se han desarrollado múltiples actividades con un alto potencial de inversión y crecimiento.

Es conocido el liderazgo mundial argentino en la producción y exportación de productos como aceite de soja, yerba mate, vehículos utilitarios, maíz y trigo en grano, maní crudo, insecticidas, leche en polvo, carne bovina, aceites esenciales de limón, té negro, camarones, peras, aceite de girasol y lana peinada.

Argentina no solo se destaca por sus recursos naturales. Su talento humano, con una comunidad científica dinámica, ha demostrado capacidades en sectores muy diversos. De los países de América Latina, es el tercero en publicaciones de artículos académicos, el tercero en solicitud de patentes y el primero del ranking del Global Skills Index¹ en el área de Data Science.

¹ El Global Skills Index 2019 es el primer índice realizado por Coursera, una plataforma de educación virtual que cuenta con una gran base de datos sobre habilidades de los 38 millones de estudiantes y más de 3000 cursos, especializaciones y carreras de grado de las universidades más importantes que ofrece. Para cada país, Coursera computa un GSI que mide el expertise de las skills promedio de los estudiantes de la plataforma.

Actividades económicas por región

NOA •

- Azucarera
- Tabacalera
- Vitivinícola
- Cárnica bovina
- Minería
- Petróleo y refinación
- Industria textil y metalmecánica
- Automotriz camiones
- Turismo receptivo
- Turismo doméstico

NUEVO CUYO •

- Vitivinícola
- Frutas de carozo durazno, ciruela y, en menor medida, de pepita
- Olivícola
- Minería
- Industria manufacturera
- Educación universitaria
- Turismo receptivo
- Turismo doméstico

PATAGONIA •

- Frutas de pepita manzanas y peras
- Vitivinícola Alto Valle del Río Negro
- Frutas finas
- Ovina lanas y carnes
- Minería
- Industria textil, aluminio y otras
- Petróleo y gas muy fuerte
- Energías alternativas
- Turismo receptivo
- Turismo doméstico

NEA •

- Yerba mate y té
- Cítricos
- Cárnica bovina
- Industria forestal y papel
- Petróleo y gas débil
- Turismo receptivo y doméstico

AMBA

- Industria alimentaria
- Industria textil
- Automotriz, metalmecánica
- Refinación
- Petroquímica, química y plásticos
- Finanzas
- Servicios empresariales
- Trading logística
- Software
- Educación universitaria
- Turismo receptivo y doméstico

CENTRO •

- Cereales y oleaginosas
- Cárnica bovina, avícola y porcina
- Cítricos
- Industria siderúrgica, automotriz, metalmecánica
- Refinación, petroquímica, química y plásticos
- Software
- Educación universitaria
- Biotecnología
- Servicios empresariales
- Trading logística

Infraestructura

 Red ferroviaria	 Tráfico marítimo de contenedores	 Partidas de vuelos	 Aeropuertos y puertos	 Rutas nacionales y provinciales	 Ductos
17.866 km N.º 2 en LATAM N.º 13 en el mundo	~2 M TEU N.º 6 en LATAM	163.000 vuelos a todo el mundo N.º 4 en LATAM	Aeropuertos: 55 Puertos: 101	500.000 km Rutas nacionales: 37.500 km	Gasoductos: 16.000 km Oleoductos: ~1200 km

En el marco de una política histórica de acceso universal a la educación y al desarrollo científico local, Argentina es el segundo país de la región con más gasto público en educación, con un 6% del PIB, y en ciencia y tecnología, con un 0,6%. Además, hay que destacar que, en la región latinoamericana, Argentina es el segundo país en cantidad de unicornios, que ya suman once, y es el primer exportador de software (50% de las exportaciones del sector son a EE. UU.).

El país ofrece ventajas en recursos humanos y políticas de diversidad cultural y de género para quienes inviertan en él:

- Ley de Economía del Conocimiento que promueve la actividad en ese sector con reducciones impositivas al Impuesto a las Ganancias –60% para micro y pequeñas empresas, 40% para medianas y 20% para grandes empresas–.
- Anualmente más de 150.000 profesionales egresan de sus universidades.
- Es el país latinoamericano con mayor dominio de inglés, lo que constituye una ventaja comparativa en exportación de servicios.
- Ocupa el lugar N°9 en el mundo, según World Economic Forum, en liderazgo en el incentivo de la inclusión, la equidad y el fomento de la creatividad en las firmas.
- Es el país con la menor brecha de género en Sudamérica, quinto en latam y el Caribe.

Por otra parte, Argentina pertenece al selecto club global de países que dominan la energía atómica con fines pacíficos, produciendo reactores modulares de baja y media potencia.

Todos estos desarrollos le permiten al país exportar a 170 países del mundo y lograr un fuerte reconocimiento marcario por la calidad de sus productos –carne, vinos, aceites, etc.–, tecnología –satélites, turbinas, reactores, etc.– y servicios –software, profesionales, etc.–. Además, es el principal destino turístico de Sudamérica con 7,4 millones de arribos internacionales en 2019.

Finalmente, el desarrollo de las infraestructuras portuarias, aeroportuarias, marítimas, aéreas y férreas y de rutas posicionan al país con ventajas que le permiten acceder como una economía competitiva a cualquier parte del mundo.

Desde la AAICI, hemos elaborado estos informes sectoriales con el fin de facilitar el acceso tanto a la información de base, como a la descripción de las ventajas, beneficios y oportunidades, para quienes inviertan en Argentina, uno de los países del mundo con mayor potencial de recepción de IED.

8	RESUMEN EJECUTIVO
9	CINCO RAZONES PARA INVERTIR EN PROPTECH EN ARGENTINA
10	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
18	MOTIVOS PARA INVERTIR ARGENTINA
23	OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN
24	ANEXOS

BCRA	Banco Central de la República Argentina
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BIM	Modelado de información de construcción
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
EBT	Empresas de Base Tecnológicas
FFP	Facilitadores de Flujo de Proyectos
FONTAR	Fondo Tecnológico Argentino
GHI	Irradiación horizontal global
IA	Inteligencia Artificial
IED	Inversión Extranjera Directa
INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
IoT	Internet de las cosas
LATAM	Latinoamérica
PAEBT	Plan de Apoyo a la creación de Empresas de Base Tecnológicas
P2P	Peer-to-peer
PIB	Producto Interno Bruto
RIPTE	Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables
SBC	Servicios Basados en el Conocimiento
US\$	Dólares estadounidenses
UVA	Unidad de Valor Adquisitivo

Los avances tecnológicos ocurridos en los últimos años han repercutido en el sector inmobiliario a través del Proptech. Con él, se han creado nuevas empresas basadas en la innovación, lo que modificó el modelo de negocios. El uso de big data, machine learning y de internet de las cosas (IoT) ha cambiado la forma en la que se organiza este sector.

El sector Proptech se encuentra en un proceso de auge y expansión, lo que provoca grandes cambios en el sector inmobiliario. Mediante sus desarrollos digitales, tales como aplicaciones, marketplaces, realidad aumentada y big data, este sector transforma el modo en que se desarrollan, construyen, diseñan y comercializan las propiedades en el mercado inmobiliario o real estate.

El crecimiento global del sector se produjo en la década de 2010. Las inversiones en Proptech pasaron de US\$ 0,84 mil millones en 2010 a US\$ 12,05 mil millones en 2020. El sector brinda servicios en toda la cadena de valor de la industria inmobiliaria, en la que se destacan las innovaciones en el managing (compraventa, alquiler, administración de activos) y el living (eficiencia energética de los hogares, objetos inteligentes), que concentró el 56% de las inversiones del año 2020, unos US\$ 9,2 mil millones.

Como toda ola tecnológica, los servicios tecnológicos y digitales presentan una oportunidad para los países en desarrollo, como los de América Latina. El Proptech puede generar considerables beneficios para solucionar grandes problemáticas estructurales, como el acceso a la vivienda a través del mercado inmobiliario. Un relevamiento realizado por el BID registró más de 234 startups Proptech que intervienen en la cadena de valor del sector inmobiliario y que brindan soluciones principalmente para la compraventa y el alquiler de propiedades (BID, 2022). El 60% de estas startups se encuentran en estado de capital semilla.

En Argentina, las startups Proptech conforman un sector joven, que nació en 2017. Si bien en su mayoría son de capital semilla, también participan jugadores de gran peso, como Mercado Libre, el principal unicornio del país. La dinámica del sector inmobiliario resulta central para el crecimiento de las soluciones que brinda el sector Proptech, combinado con la necesidad de un ámbito propicio para el desenvolvimiento del sector de servicios basados en el conocimiento (SBC).

En este último sentido, en Argentina se combinan iniciativas, acciones, leyes y regímenes que permiten potenciar tanto la economía del conocimiento como el sector inmobiliario. Un ejemplo de ello es la Ley N.º 27.679 de «Incentivo la Inversión, Construcción y Producción Argentina», que establece un régimen de declaración de moneda extranjera con beneficios fiscales para destinarlos a proyectos inmobiliarios con avance de obra menor al 50% o para la adquisición de viviendas usadas.

En lo que respecta al sector de servicios basados en el conocimiento, puede mencionarse la Ley N.º 27.506 de Régimen de Promoción de la Economía del Conocimiento, que tiene como objetivo promover nuevas tecnologías, generar valor agregado, fomentar el empleo de calidad, facilitar el desarrollo de PyMES y aumentar las exportaciones de las empresas del sector.

Las startups en estado de capital semilla son aquellas que tienen un fondeo cercano a los US\$ 1,5 millones.

Crecimiento global del sector

El sector PropTech se encuentra en proceso de consolidación a nivel internacional, con innovaciones tecnológicas destinadas al sector inmobiliario que buscan agilizar y mejorar sus procesos.

La inversión promedio en el sector creció 183% en el período 2017-2020 respecto a la del período 2012-2017, y pasó de los US\$ 5,5 mil millones a los US\$ 13,4 mil millones.

Fuente: Gobierno del Principado de Mónaco, 2021.

Dinámica del sector inmobiliario

Luego de la pandemia por COVID-19, las actividades del sector inmobiliario y de la construcción se encuentran en recuperación y con un amplio margen de crecimiento, que resulta prometedor tras años de demanda contenida.



Esquema de incentivos a la inversión

Dada la importancia del sector real estate por su impacto en el crecimiento económico, su vinculación con el sistema financiero y su capacidad de movilizar ahorro, el Estado nacional ha generado diversos incentivos para potenciarlo. Tal es el caso de la **Ley 27.679 de blanqueo de capitales**, reglamentada por el Decreto 556/22, que permite el uso de dichos ingresos para la culminación de obras con un avance del 50%, junto con una reglamentación que permite la compra de unidades usadas. Al mismo tiempo, **la nueva Ley de Economía del Conocimiento ofrece un esquema de incentivos para el desarrollo del sector, donde la actividad PropTech tiene potencialidad.**

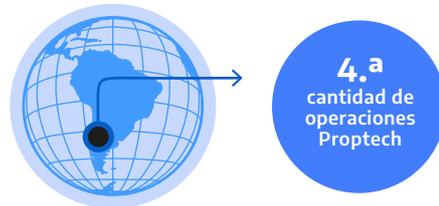


Cantidad de operaciones PropTech en la región

A pesar de no estar entre los países de la región que más startups crea,

Argentina es el cuarto país elegido (detrás de Brasil, México y Colombia) por las PropTech para establecer su sede y realizar operaciones desde allí, con empresas destacadas a nivel global, como Mercado Libre.

La cantidad de operaciones de un país hace referencia al sitio en el que las empresas tienen sus operaciones. Esto sirve como un indicador de internacionalización de las operaciones de las empresas PropTech, ya que existen países con un ámbito propicio para fundar y desarrollar una empresa de dicho sector en términos locales, mientras que otros países (como Argentina) poseen ámbitos propicios para expandir sus operaciones.



Tendencias del sistema PropTech en la región

En LATAM, el mercado no ha logrado aún el grado de madurez alcanzado en los países desarrollados, ya que el 70% de las startups del sector originadas en la región se encuentra en su etapa inicial de desarrollo. Esto indicaría que hay espacio para el desarrollo y la innovación.

El sector Proptech (Property-Technology) debe su nombre a la incorporación de las últimas innovaciones tecnológicas en materia de software y hardware dentro de la industria inmobiliaria o real estate. Se trata de la transformación digital que genera la aplicación de inteligencia artificial, big data, blockchain, machine learning, IoT y Tecnología P2P (peer-to-peer), entre otras, mediante la creación de aplicaciones y nuevos modelos de negocio para el conjunto de la cadena de valor de la industria inmobiliaria, desde la construcción hasta la comercialización.

Los actores principales de esta transformación son las empresas Proptech, que formulan soluciones digitales para las actividades del sector inmobiliario a partir de la incorporación de desarrollos tecnológicos en la construcción (Contech), la comercialización de inmuebles (Cretech) y el financiamiento (Fintech).

El aumento del desarrollo y el alcance de este sector se debe, gracias al mayor nivel de digitalización, se generó mayor eficiencia en la cadena de valor inmobiliaria en diversos aspectos:

Información: Se registra una democratización de la información del sector y mayor transparencia, mediante la aplicación de tecnología big data, que permite al conjunto de los actores contar con información actualizada y contrastable en tiempo real para la toma de decisiones.

Eficiencia: A través de la utilización de la tecnología P2P, las operaciones entre los compradores y vendedores es directa. Por su parte, la digitalización de los procesos y de la gestión permite una mejor administración de los inmuebles. Las plataformas de alquiler y compraventa de inmuebles permiten disminuir la vacancia, ya que se constituye un lugar de encuentro entre oferta y demanda. La realidad virtual y aumentada ofrece la posibilidad de “experimentar” el inmueble antes de que la operación se realice y permite que el cliente “visite” más unidades en menos tiempo.

Crowdfunding (fondeo): Mediante el uso de plataformas financieras, se puede dotar de liquidez a los proyectos inmobiliarios, lo que permite canalizar la oferta de financiamiento de forma colectiva por parte de múltiples y pequeños inversores. De esta forma, pueden conseguir financiamiento aquellos proyectos inmobiliarios nuevos o en curso que, en condiciones normales, carecerían de financiamiento. Asimismo, esta alternativa ofrece la posibilidad de invertir en un sector de bajo riesgo con una rentabilidad más que razonable.

Las PropTech que actúan a lo largo de las etapas de la cadena de valor del sector real estate pueden ser caracterizadas de la siguiente manera según el rol que cumplen: oferta, demanda y financiamiento de bienes inmuebles. Es decir, intervienen tanto en los procesos de producción de bienes inmuebles (edificios, oficinas, viviendas) y en la comercialización (alquiler, compraventa, etc.), así como también en el financiamiento necesario para realizar los proyectos inmobiliarios y comercializarlos.

Con relación a las startups que intervienen en la oferta, se encuentran las que contribuyen al proceso de provisión y titulación de terrenos, las que desarrollan nuevos materiales de construcción o proveen mejoras al proceso productivo, las que mejoran la provisión y el intercambio de material, o las que ofrecen agilizar los procesos de administración de consorcios e inmobiliarias.

En cuanto a la demanda o financiamiento, existen numerosos marketplaces para alquiler o compra, además de startups que generan facilidades para el acceso al crédito o que ofrecen opciones de financiamiento colectivo (crowdfunding), entre otras.

Más allá de los desarrollos existentes, se trata de un sector muy dinámico que aporta soluciones a las necesidades del mercado inmobiliario en varias dimensiones. Las startups del sector permiten reducir tanto las fallas de mercado —como la asimetría de información, lo que reduce costos y maximiza beneficios— como la barrera a la entrada para la oferta (financiar proyectos) y para la demanda (alquiler, créditos hipotecarios, etc.). Esto último resulta vital para los mercados de vivienda, que presentan diversas problemáticas, como el déficit habitacional de características multidimensionales.

IMPACTO DEL SECTOR PROPTech EN LA CADENA DE VALOR, DESDE LA OFERTA

Cadena de valor	Categoría	Descripción	Tecnología utilizada
Terreno, construcción e infraestructura	Terreno, construcción e infraestructura	Permite agilizar, de manera eficiente, segura y transparente, los procesos de regularización dominial fundamentales para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.	Inteligencia Artificial • Mapas de datos • Big data • Blockchain
	Adm. y mejora de las unidades funcionales	Desarrollan nuevos materiales de construcción, al igual que nueva tecnología, para mejorar el proceso productivo.	Big data • 3D • Machine Learning
	Marketplace Contech	Se trata de plataformas que facilitan el intercambio de bienes y servicios en la industria de la construcción.	Marketplace • Big data • Machine Learning
	Diseño, arquitectura y management	Facilitan el proceso de comercialización (preventa) mediante la generación de visitas virtuales que permiten experimentar el inmueble. También se incluye la aplicación de metodologías basadas en la centralización de la información para la gestión de los proyectos inmobiliarios.	Realidad Virtual • Realidad Aumentada • BIM
Administración y mejora de las unidades funcionales	Mejoras y renovaciones de viviendas	Ofrecen servicios para el mejoramiento de las viviendas mediante la experimentación virtual del inmueble.	Realidad Virtual • Realidad Aumentada
	Administración de la propiedad	Se ofrecen a los propietarios y a agentes inmobiliarios herramientas para agilizar los procesos administrativos.	IoT • Inteligencia Artificial • Machine Learning • Big data

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por BID y Deloitte.

IMPACTO DEL SECTOR PROPTech EN LA CADENA DE VALOR, DESDE LA DEMANDA Y LA INVERSIÓN

Cadena de valor	Categoría	Descripción	Tecnología utilizada
Alquiler	Marketplaces transaccionales de alquiler	Consiste en marketplaces que facilitan las transacciones de alquiler, ya que agrupan oferta y demanda (viviendas, oficinas, etc.). En algunos casos, se ofrecen créditos de alquiler.	Inteligencia Artificial • Mapas de datos • Big data • Marketplace • Fintech
Compra de inmuebles	Datos y análisis del mercado inmobiliario	Las startups de datos permiten a los usuarios contar con datos e información en tiempo real.	Big data • Mapas de datos
	Alquiler con opción de compra	Permiten la compra de los inmuebles luego de un período determinado de alquiler. Se trata de la construcción de historial crediticio mediante el pago del alquiler, combinado con una modalidad de ahorro del depósito.	Fintech
	Corretaje habilitado por la tecnología	Tienen como objetivo digitalizar y automatizar los procesos de corretaje entre compradores y vendedores de inmuebles.	Inteligencia artificial • Big data • Blockchain
	Habilitadores para agentes inmobiliarios	Crean herramientas digitales que permiten que los actores de la industria tradicional se beneficien de la tecnología en sus operaciones actuales.	Herramientas • 3D
	Hipotecas y créditos	Generan facilidades para que diferentes estratos socioeconómicos —principalmente el sector informal— acceda al crédito hipotecario.	Big data • Machine Learning • Blockchain • Fintech
Inversión	iBuyers	Tienen como objetivo la compra de propiedades para luego remodelarlas y venderlas a un precio competitivo. Se trata de un "outlet" de inmuebles, ya que permite a los propietarios vender sus propiedades con problemas de obra civil o hipotecarios con mora en sus pagos.	Inteligencia Artificial • Big data • Marketplace • Fintech
	Inversión y financiamiento colectivo	Permiten realizar financiamiento colectivo (crowdfunding) en pequeñas proporciones para proyectos inmobiliarios.	Inteligencia Artificial • Big data • Fintech

Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por BID y Deloitte.

Contexto internacional

La inversión global de la industria Proptech experimentó un salto significativo en los últimos años. En el período 2012-2017, se aproximó a los US\$ 5,5 mil millones promedio anual, mientras que entre 2018 y 2020 trepó a los US\$ 13,4 mil millones anuales. Este aumento significó un crecimiento del 183%.

El año 2020 fue determinante para el sector, cuando la inversión alcanzó los US\$ 12,05 mil millones, en un ecosistema compuesto por 2.045 compañías o startups Proptech distribuidas en 66 países.

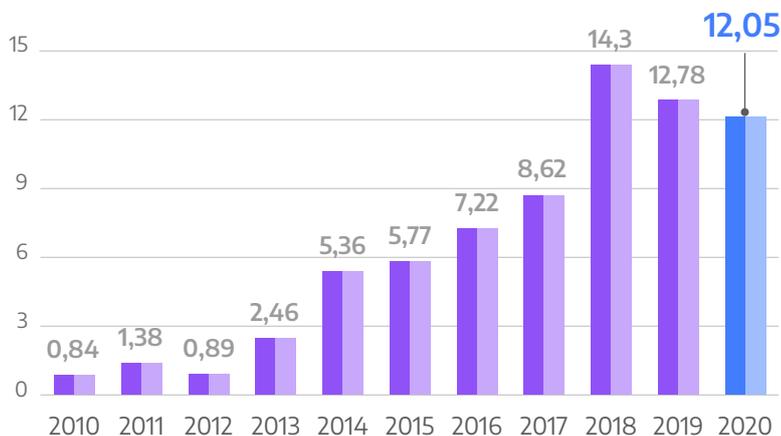
En 2020, Estados Unidos lideró el top 10 de los países de origen de las inversiones, concentrando el 56%. A continuación, se ubicaron Japón y el Reino Unido con el 19% y el 13%, respectivamente, seguidos por Suiza, China, Hong Kong, Bermuda, Alemania, Luxemburgo e Islas Mauricio, con menos del 3%.

En cuanto a países receptores de inversiones, en 2020 Estados Unidos lideró también el ranking, con el 61% de las inversiones en Proptech. En segundo lugar, se ubicó España, con el 9% de las inversiones. El Reino Unido y la India representaron cada uno el 8%, seguidos por Brasil con el 5%

La preponderancia de Estados Unidos a nivel mundial se debe al grado de desarrollo de su mercado de capitales, lo que facilita la existencia de un importante volumen de inversiones aprovechadas por el sector Proptech.

Inversiones en el sector Proptech

Cifras en miles de millones de US\$.

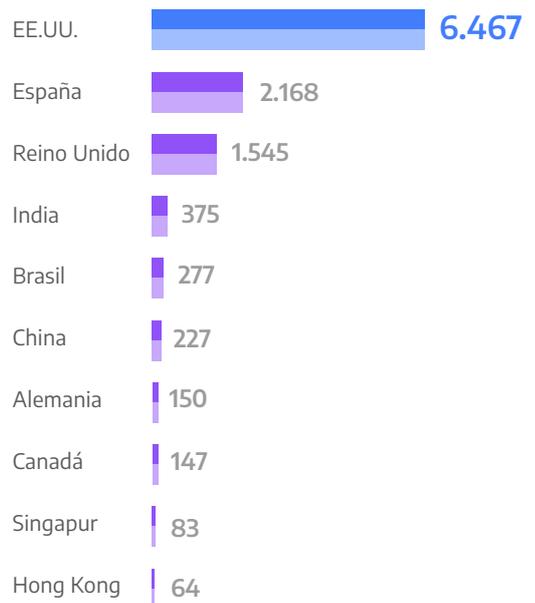


Fuente: Proptech Global Trends 2021.

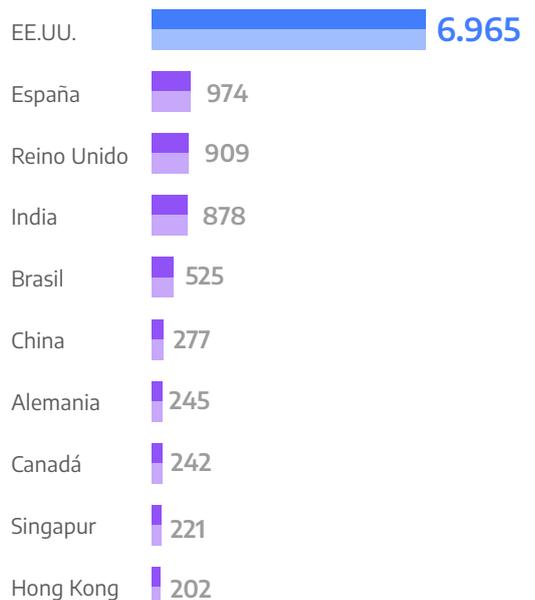
Inversiones Proptech

Cifras en millones de US\$. Período 2020

TOP 10 DE PAÍSES DE ORIGEN



TOP 10 DE PAÍSES RECEPTORES



Fuente: Proptech Global Trends 2021.

Las inversiones se distribuyen en distintas categorías que abarcan el conjunto de servicios tecnológicos Proptech. Por un lado, las destinadas a Managing & Living, que dominan el mercado y concentran el 81% del total de inversiones; por el otro, las destinadas a mejorar los canales de inversión y construcción (Investing & Building).

CATEGORÍAS DEL SECTOR PROPTech	
INVESTING	Agrupa a aquellas empresas Proptech dedicadas a brindar servicios de inversión (crowdfunding) en el sector real estate. Se encargan de captar la demanda de inversión presentando y evaluando diferentes alternativas.
BUILDING	Se refiere a las empresas que brindan servicios vinculados al management de los proyectos constructivos, así como también aquellos destinados a la mejora de los interiores del hogar.
MANAGING	Esta categoría refiere a los servicios de alquiler y compraventa mediante motores de búsqueda. También incluye a los desarrollos de aplicaciones que permiten mejoras en la administración de los gastos de una propiedad y aquellas que automatizan las tareas de los agentes inmobiliarios y marketing.
LIVING	Estas startups tienen como objetivo mejorar la calidad de vida en los hogares. Incluye, por ejemplo, a aquellas que desarrollan aplicaciones con inteligencia artificial para la confección de seguros de vida y hogar. Por su parte, la internet de las cosas (IoT) hace posible la administración eficiente de la energía y los objetos del hogar.

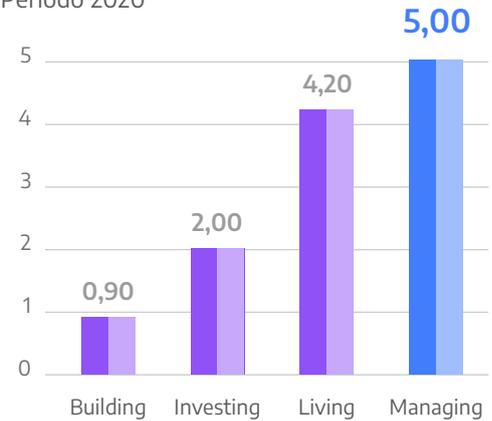
Fuente: Gobierno del Principado de Mónaco (2021).

A nivel global, entre las principales empresas del sector que recibieron inversiones se destacan: WeWork (The We Company), Better.com, LendInvest, Glovo, Loft y ServiceTitan, que concentraron el 82% de las inversiones de las principales 10 empresas del sector.

Las proyecciones de informe Proptech Global Trends 2021 indicaban que, para el año 2022, Estados Unidos continuaría liderando la recepción de inversiones entre los principales 10 países (con el 57% del total), junto a una mayor presencia de China y la India, con un 25% y un 9%, respectivamente.

Inversiones según categoría Proptech

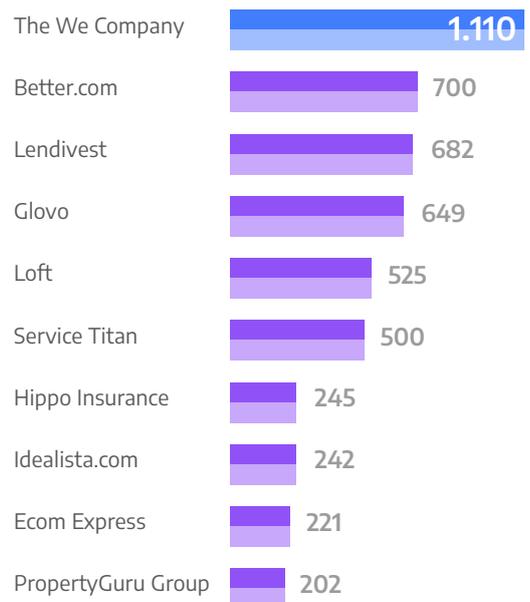
Cifras en miles de millones de US\$.
Período 2020



Fuente: Proptech Global Trends 2021.

Principales empresas receptoras de inversiones

Cifras en miles de millones de US\$.
Período 2020



Fuente: Proptech Global Trends 2021.

Contexto regional y nacional

El sector Proptech en LATAM

Latinoamérica padece de altos niveles de déficit de viviendas, tanto en lo cuantitativo como en lo cualitativo. Esta situación se produce y se reproduce por dificultades típicas de las economías latinoamericanas, como el alto grado de informalidad en la economía, que lleva que buena parte de la población tenga bajos ingresos; el uso de materiales de baja calidad para la construcción o las complejidades burocráticas que dificultan el acceso a herramientas financieras, como los créditos hipotecarios. En ese sentido, la irrupción de empresas tecnológicas puede ser una parte importante de la solución para la problemática habitacional en su conjunto.

A nivel regional, al igual que lo que ha ocurrido en el resto del mundo, se ha producido un boom de empresas dedicadas al sector Proptech. Según un relevamiento del BID del año 2022, de las 234 startups identificadas en el sector, más del 70% se crearon a partir del año 2016 y más del 40% a partir del año 2019.

Los países con mayor cantidad de startups respecto del total regional son Brasil (24,45%), México (24,02%) y Colombia (16,59%). Asimismo, en estos mismos países es donde más startups operan, con México encabezando el ranking (32,90%), seguido de Brasil (28,21%) y Colombia (21,79%). En este ranking, Argentina aparece en el cuarto lugar, con el 14,1% del total de startups operando en la región.

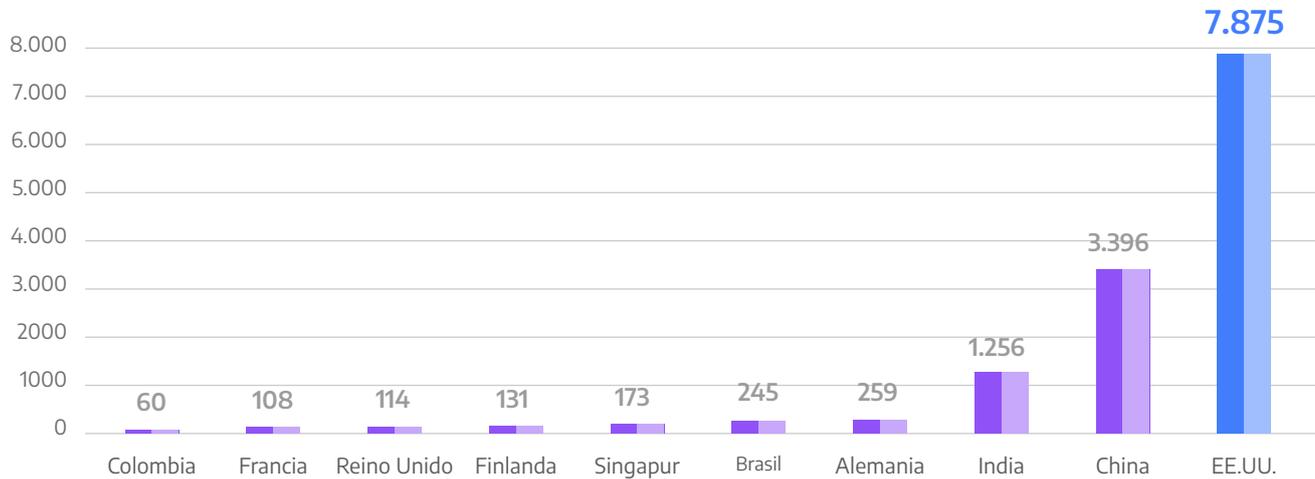
En líneas generales, el sector Proptech de Latinoamérica se caracteriza por la existencia de un importante número de startups, la mayoría de ellas en un estadio de desarrollo temprano, esto es, con menos de 50 empleados y con financiamiento semilla. En el agregado, estas empresas suman más de 20.000 empleos en la región y registraron inversiones por más de US\$ 1.300 millones en 2021 (BID, 2022).

Eventos destacados

Las startups de la región han dado un paso muy importante en su proceso de crecimiento a partir de la constitución de “Proptech LATAM”. Se trata de una plataforma que reúne a los distintos fundadores y líderes de las empresas de la industria de real estate en Latinoamérica. El espacio tiene por objetivo la difusión y la discusión alrededor del empleo de la tecnología en el sector inmobiliario. Además de participar como asistente, también existe la posibilidad de asistir en calidad de patrocinador (para difundir sus productos y servicios) o de startups (para poder obtener financiamiento a través de inversores que participen del encuentro).

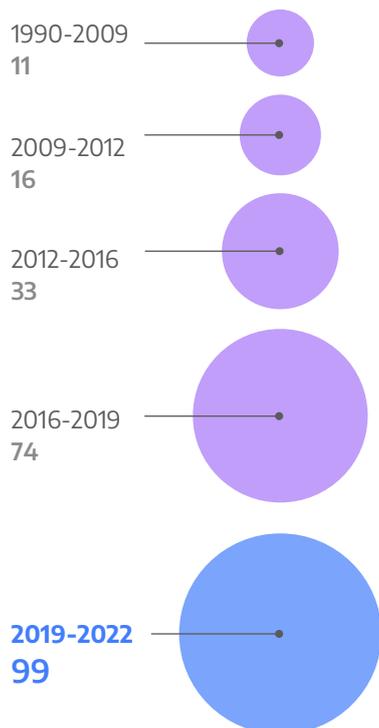
Inversiones proyectadas, según país de destino

Cifras en miles de millones de US\$.
Período 2020



Fuente: PropTech Global Trends 2021

Startups PropTech fundadas en Latinoamérica por período



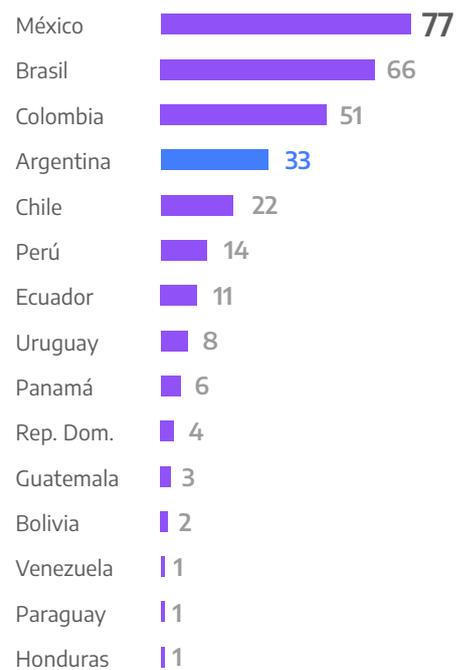
Startups PropTech latinoamericanas

Período 2020

Por país de fundación



Por país de operación



Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por BID.

Startups PropTech en la región y en Argentina

Período 2022

ESTADIO EVOLUTIVO

- Temprana
- Crecimiento
- Expansión
- Adquisición

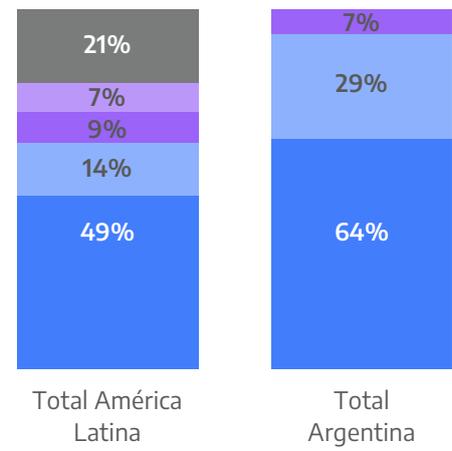


CANTIDAD DE EMPLEOS



ACTIVIDADES

- Compra y venta de viviendas
- Admin. y mejora de viviendas
- Inversión
- Alquiler
- Terreno, construcción e infraestructura

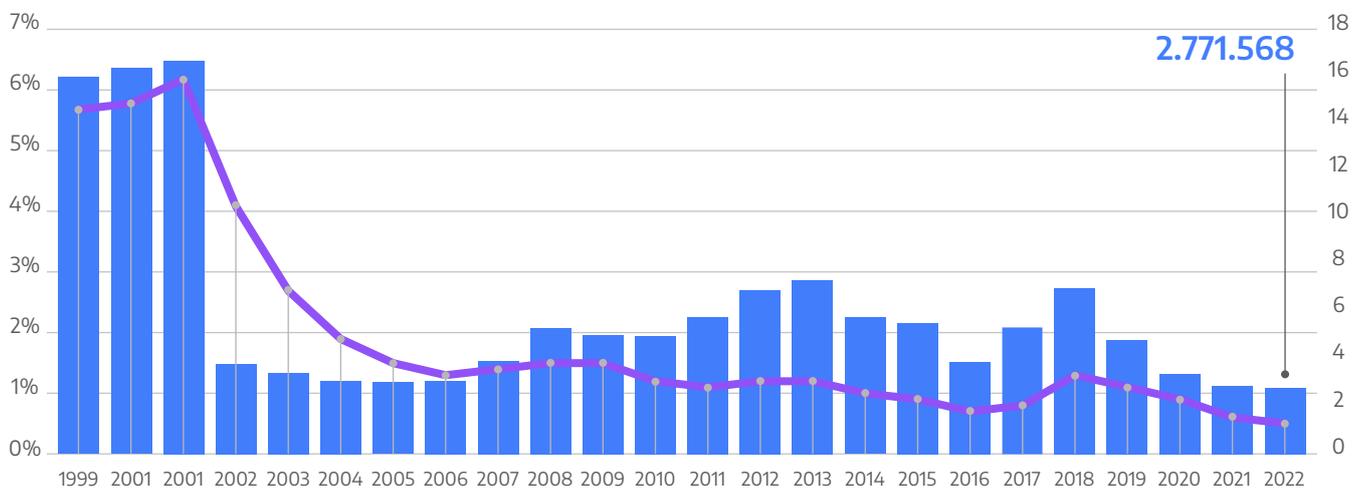


Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por BID.

Préstamos Hipotecarios, en moneda nacional y extranjera

Saldos en miles de millones de dólares y peso sobre el PBI. Período 1999-2022

- Total de Préstamos Hipotecarios en miles de millones de dólares
- % Créditos Hipotecarios / PBI



Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por INDEC y BCRA.

Déficit habitacional

Argentina, al igual que el resto de los países de la región, sufre un alto déficit habitacional tanto en términos de cantidad como de calidad de las viviendas. Según los datos que se desprenden del Censo 2010, más de 2 millones de personas habitan viviendas deficitarias (precarias) y en situación de tenencia irregular, lo que representa el 5,63% de la población argentina (Ministerio de Obras Públicas, 2020). Las PropTech tienen espacio para aportar a la solución de este problema a través de diversas herramientas, como el crowdfunding, la facilitación del acceso al mercado de alquileres, la transparencia del mercado inmobiliario y el acceso a la información.

Problemáticas propias del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario reúne a demandantes y oferentes de viviendas, ya sea en la forma de compradores y vendedores, o de inquilinos y propietarios, con el objetivo de satisfacer las necesidades de ambas partes. Sin embargo, las condiciones de acceso a la vivienda no son siempre sencillas en virtud de barreras a la entrada, tales como la exigencia de garantías reales, los requisitos de ingreso, los depósitos, el acceso al crédito hipotecario o los costos regulatorios, entre otras. Por lo tanto, la existencia de empresas que permitan aliviar el peso de estas barreras encontrarían muy buena recepción por parte del mercado.

Acceso al crédito hipotecario

Como se mencionó anteriormente, en Argentina, el crédito hipotecario está muy poco desarrollado. En este contexto, la aparición de nuevas empresas que mejoren el acceso a este tipo de crédito podría ayudar a promover la existencia de nuevas formas de financiamiento de viviendas. Como puede apreciarse en el gráfico, volver a los valores previos a 2001 implicaría multiplicar por 8 el stock de créditos existente con una población casi un 25% mayor.

Promoción del sector de servicios Basados en el Conocimiento

Régimen de Promoción de la Economía del Conocimiento

La Ley 27.506 de Régimen de Promoción de la Economía del Conocimiento, sancionada en octubre de 2020, tiene como objetivo promover nuevas tecnologías, generar valor agregado, fomentar el empleo de calidad, facilitar el desarrollo de PyMEs y aumentar las exportaciones de las empresas que se dediquen a servicios basados en el conocimiento (SBC)

El régimen otorga a todas aquellas empresas que se inscriban en el Registro Nacional de Beneficiarios del Régimen de la Promoción de la Economía del Conocimientos los siguientes beneficios:

- 1.** Bono para pagar impuestos nacionales correspondiente al 70% de las contribuciones patronales sobre el personal dedicado a las actividades promovidas. Dicho beneficio puede alcanzar el 80% si las nuevas personas contratadas cumplen con alguna de estas características: son mujeres o pertenecen a la comunidad LGBTQ+; tienen posgrado en ingeniería, ciencias exactas o naturales; tienen alguna discapacidad; son residentes de zonas desfavorables o de menor desarrollo relativo; o son beneficiarios de planes sociales.
- 2.** Descuento de hasta el 60% del Impuesto a las Ganancias, según el tamaño de la empresa.
- 3.** Exención del pago de derechos de exportación para las empresas del sector servicios.

Dichos beneficios estarán vigentes por 10 años y sujetos tanto a la validación de la inscripción al Registro cada dos años como a realizar presentaciones anuales para acreditar que se sigue cumpliendo los requisitos para ser beneficiario del Régimen.

Fomento a las exportaciones para el pago de salarios en US\$

Está dirigido a empresas de SBC que hayan incrementado sus exportaciones, que pueden acceder a un monto de libre disponibilidad de dólares por un 30% de las divisas ingresadas para destinar al pago de salarios del personal.

Argentina Programa 4.0

Programa implementado por la Secretaría de Economía del Conocimiento del Ministerio de Economía, que ofrece capacitaciones gratuitas en 40 unidades académicas en tres áreas (programación, testing y habilidades digitales) para todas las personas que, con o sin conocimientos sobre programación, quieran empezar a trabajar en empresas de tecnología.

De esta forma, se busca potenciar la empleabilidad de más de 70.000 personas en el sector de tecnología. Asimismo, el programa tiene

como objetivo articular las necesidades del mercado con la formación de capital humano y contribuir a generar mayor valor agregado en sector industriales tradicionales y no tradicionales.

Agencia I+D+i

La Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación (Agencia I+D+i) tiene como objetivo promover la investigación científica, la generación de conocimiento y la innovación productiva de Argentina, para mejorar su perfil productivo y la calidad de vida de la población. Para lograrlo, cuenta con diferentes fondos destinados a fortalecer PyMEs, cooperativas, centros tecnológicos y empresas de base tecnológicas (EBT).

Por un lado, existe el Fondo Tecnológico Argentino (FONTAR), que financia proyectos dirigidos al mejoramiento de la productividad del sector privado a través de la innovación tecnológica. Además de los instrumentos de financiamiento, como Aportes No Reembolsables y créditos subsidiados, el FONTAR cuenta con instrumentos de capacitación y de asistencia técnica y financiera.

Por otro lado, el Fondo Argentino Sectorial (FONARSEC) se orienta al desarrollo de políticas que intentan fortalecer la vinculación entre el sector científico-tecnológico y el sector productivo a fin de contribuir a la solución de problemas sociales y económicos. Particularmente, para el sector privado, comprende dos herramientas de impulso a EBT: el Plan de Apoyo a la creación de Empresas de Base Tecnológicas (PAEBT) y los Facilitadores de Flujo de Proyectos (FFP).

Apoyo al capital emprendedor

La Ley 27.349 de Apoyo al Capital Emprendedor, sancionada en 2017, introdujo beneficios fiscales para inversiones en emprendimientos:

- Si realizan aportes en capital (dinero o activos financieros que se convierten fácilmente en dinero), los inversores en capital emprendedor pueden deducir de su impuesto a las ganancias el 75% de esos aportes hasta el 10% de la ganancia neta por la que deben pagar impuesto a las ganancias en ese ejercicio. Los fondos aportados que superan ese 10% se pueden deducir en los 5 ejercicios fiscales posteriores.
- Si el aporte se hace para un emprendimiento en una zona de menos desarrollo y con menor acceso al financiamiento, se puede deducir hasta el 85% del aporte.

Ley 27.679 de «Incentivo a la Inversión, Construcción y Producción Argentina»

El régimen que se restablece en esta ley es el “Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda”, el cual busca generar un esquema de incentivos fiscales para la declaración de fondos en moneda local y moneda extranjera (en cuentas radicadas en el exterior) que se destinen al financiamiento de proyecto inmobiliarios. Estos últimos pueden consistir en obras privadas iniciadas a partir de la fecha de publicación de la ley (22/08/2022) o que tengan un avance físico menor al 50%. Se trata de un régimen que busca canalizar ahorros no declarados para destinarlos a la actividad de la rama de la construcción.

El beneficio consiste en la exención del impuesto a los Bienes Personales al valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios realizados hasta el 31/12/2022. A su vez, los titulares de los inmuebles que participen de los proyectos inmobiliarios tendrán un diferimiento del pago del impuesto a la Transferencia de inmuebles de Personas Físicas y de sucesiones indivisas.

Asimismo, el Decreto 18/2023 modifica la reglamentación del presente régimen e incorpora la posibilidad de adquirir viviendas usadas con los fondos declarados.

Plan Nacional de Suelo Urbano

Se trata de una política de desarrollo territorial llevada adelante por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación. El plan tiene por objetivo la producción de suelo urbano (suelo dotado de infraestructura) a escala federal. La dinámica de los mercados de suelo urbano, caracterizados por la escasez del suelo urbano de calidad, impacta directa y negativamente en el acceso a la vivienda a partir de la generación de mercados informales de suelo y prácticas especulativas.

Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro Porteño

El COVID-19 impactó profundamente en la dinámica de los grandes centros urbanos, donde se ha puesto en cuestión la forma de organización de las ciudades. La mayor participación de modalidades de teletrabajo debido a los distintos tipos de aislamiento ha dejado en muchos casos al centro o distrito de negocios sin actividad comercial y sin la necesidad del desarrollo de la actividad laboral en las oficinas. La Ciudad de Buenos Aires no se encuentra exenta de dicha problemática. Por esta razón, la legislatura porteña puso en marcha el 9 de diciembre de 2021 el Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro Porteño.

El plan tiene dos objetivos:

- a) Transformar el área céntrica de la ciudad. Para dicho objetivo, se generaron incentivos fiscales, como la exención de ingresos brutos a actividades económicas estratégicas que se desenvuelven en el espacio delimitado por la ley. También se constituyeron líneas de financiamiento destinadas a la reconversión de espacios, como convertir oficinas en viviendas. Junto a esto último, se permite computar el monto invertido de los proyectos de reconversión como pago a cuenta de ingresos brutos.

- b) Generar incentivos a la vivienda en el microcentro. Se establecen políticas de financiamiento a la vivienda para la adquisición de unidades funcionales y para el alquiler. En el primer caso, se trata de créditos hipotecarios UVA con un sistema de compensación entre los índices UVA y RIPTE. En el segundo caso, se trata de créditos personales para pagar los gastos de mudanza y de contrato de alquiler.

RIPTE se define como la remuneración promedio sujeta a aportes al Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA) que perciben los trabajadores que se encuentran bajo relación de dependencia y que han sido declarados en forma continua durante los últimos 13 meses.

Nichos con potencial

El sector Proptech podría aportar soluciones al mercado inmobiliario para subsanar los problemas que se presentan en Argentina para acceder al mercado de vivienda, abordando el conjunto de los segmentos de ingresos.

La mayoría de las Proptech del país están abocadas al segmento de compra-venta y alquiler. Este segmento puede ser potenciado por desarrollos de startups Proptech que permitan construir perfiles e historiales de los inquilinos de forma tal que se generen sistemas de garantías que permitan reducir los costos a la entrada de un alquiler (como los depósitos y las garantías iniciales), o también implementar sistemas basados en el alquiler con opción de compra.

En el aspecto constructivo y de la inversión, una mayor presencia de iniciativas crowdfunding puede ser un mecanismo útil para fondear proyectos inmobiliarios, y así garantizar una seguridad en el ahorro y fomentar una mayor construcción de viviendas.

Nuevas tendencias

Entre las nuevas tendencias, se puede destacar la “tokenización” de activos: consiste básicamente en la división de un inmueble en participaciones denominadas “tokens” que, a su vez, representan digitalmente a dicho inmueble. De esta manera, se garantiza la posibilidad de invertir en viviendas en cantidades pequeñas sin la necesidad de comprarla en su totalidad. Lo que se busca con esto es incentivar la inversión por parte de pequeños inversores con el objetivo de financiar proyectos colectivos.

Por otro lado, hace algunos años se desarrollaron nuevos procesos y metodologías a partir de los cuales se pueden generar y gestionar datos de cualquier obra arquitectónica a lo largo de todo el proceso, que lleva desde su planificación y construcción hasta la gestión del inmueble. Estos procesos reciben el nombre de Building Information Modelling (BIM), que significa “Modelado de información de construcción”, y se basan en el trabajo interdisciplinario entre arquitectos, ingenieros y contratistas con el objetivo de hacer más eficientes los procesos de planificación, diseño, ejecución y gestión de las construcciones arquitectónicas. Se trata de una transformación digital en la construcción, ya que permite salir del plano tradicional para ir a un modelado en tres dimensiones, donde se incorporan aspectos que pueden ser cubiertos por los desarrollos Proptech, como el tiempo, los costos y el impacto ambiental.

BID (2022). Proptech en América Latina y el Caribe. ¿Cómo la tecnología puede ayudar a reducir el déficit de vivienda?

Deloitte (2022). Proyecto Insight. Proptech.

Gobierno del Principado de Mónaco (2021). Proptech Global Trends 2021. Annual Barometer.

Hernández Reche, V.; Puigdevall Sagrera, A.; y López Pecho, G. A. (2020). Revolución Proptech. Una reflexión sobre la transformación e innovación en el mercado inmobiliario.

Ministerio de Obras Públicas, Observatorio Federal Urbano (2020). Población en Viviendas Deficitarias Particulares y en Situación de Tenencia Irregular de la Vivienda.

Valín Gamarra, V. (2020). El nuevo sector inmobiliario (Proptech): caminando hacia el Big Data. Aplicación práctica en una inmobiliaria familiar de la ciudad de Valladolid. Universidad Pontificia - Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

**Agencia Nacional de Promoción
de la Investigación, el Desarrollo
Tecnológico y la Innovación**

Godoy Cruz 2370, CABA
C1425FQD
(+54 11) 4899-5300
<https://www.argentina.gob.ar/ciencia/agencia>

Cámara Inmobiliaria Argentina

Av. Corrientes 1994/2000 esq. Ayacucho, CABA
C1045AAO
(+54 11) 5031-3333
<https://www.cia.org.ar/>

**Ministerio de Desarrollo Económico
y Producción de la Ciudad de Buenos Aires**

Av. Martín García 346, 2.o piso, CABA
(+54 11) 5030-9400
[https://buenosaires.gob.ar/desarrolloeconomico/
ministerio-de-desarrollo-economico-y-produccion](https://buenosaires.gob.ar/desarrolloeconomico/ministerio-de-desarrollo-economico-y-produccion)

**Secretaría de Economía del Conocimiento -
Ministerio de Economía**

Av. Pres. Julio A. Roca 651, CABA
C1067ABB
(+54 11) 4349-3424
<https://www.argentina.gob.ar/economia/conocimiento>



Tecnología / PropTech

–
**Agencia Argentina
de Inversiones y
Comercio Internacional**
+54 11 5199 2263
consultas@inversionycomercio.org.ar
inversionycomercio.ar
@promocionarg

–
Nuestros servicios
Identificación de oportunidades y locación
Networking
Apoyo en el proceso de due diligence
Facilitación institucional
Seguimiento post operación

Promovemos la internacionalización de las empresas argentinas y facilitamos la inversión privada en Argentina

