

POR LAURA GUZMÁN

La crisis que atraviesa la industria inmobiliaria en Chile ha obligado a las empresas del sector a desplegar una batería de estrategias para enfrentar el escenario. Una de ellas ha sido la expansión internacional, con un foco creciente en Perú, donde varias compañías han reforzado su presencia.

Si bien el país vecino aún no representa un porcentaje significativo de los ingresos en comparación con Chile, los estados financieros de las inmobiliarias que cotizan en bolsa muestran una tendencia clara al alza. De hecho, una parte cada vez más relevante de sus inversiones ya se está destinando a ese mercado.

Entre las firmas que han apostado con fuerza por Perú se encuentra Paz Corp, que ha registrado un crecimiento exponencial en ese territorio. Según sus estados financieros, al cierre de 2024, sus utilidades en el país andino experimentaron un alza del 123%; y sus ingresos escalaron un 60%, tendencia que esperan que se mantenga en 2025. Mientras tanto, en Chile las utilidades cayeron un 42% y los ingresos se mantuvieron estables.

Así, el negocio peruano representa el 10% de las ganancias totales de Paz Corp y un 18,5% de sus ingresos. Para este 2025, la compañía anunció una inversión de US\$ 100 millones, de los cuales US\$ 34 millones (34%) estarán destinados a potenciar su operación en Perú.

Otra que ha intensificado su presencia en ese país es Besalco. A pesar de que la compañía reportó una caída en las utilidades de su segmento

Crisis lleva a inmobiliarias chilenas a reforzar su negocio en Perú: destinan inversiones por más de US\$ 200 millones en 2025

■ Créditos hipotecarios a largo plazo, baja burocracia en los permisos y un alto déficit habitacional han impulsado a las empresas a apostar por el país andino.

inmobiliario durante 2024 -atribuida principalmente a las pérdidas en Chile-, en Perú su actividad "se mantiene muy dinámica, con altos niveles de venta y entrega", afirmó la empresa.

En ese contexto, Besalco ha enfocado su estrategia en la adquisición de terrenos para nuevos desarrollos y en mantener inventarios vinculados a obras en ejecución en Perú. En Chile, en cambio, los esfuerzos se han concentrado en terminar proyectos iniciados. Esta diferencia se refleja en los resultados de 2024, en el cual la firma vendió 19.987 m2 en Chile, mientras que en Perú alcanzó los 159.000 m2.

Para 2025, Besalco proyecta una inversión total de US\$ 300 millones. Entre un 10% y un 15% de ese monto

(al menos US\$ 30 millones) se destinará al negocio inmobiliario en Perú.

Echeverría Izquierdo también ha puesto sus fichas en el país vecino, y solo durante este año iniciaron la construcción de dos proyectos de retail en Lima. Es más, según detalló hace algunos meses la compañía, Perú representó cerca del 40% de las ventas inmobiliarias en 2024, y proyectan que ese peso continuará aumentando si el mercado chileno sigue perdiendo dinamismo.

Para 2025, la compañía anunció una inversión de US\$ 35 millones, enfocada en fortalecer su operación en ambos países.

No solo las grandes

Pero no solo las grandes inmobiliarias están apostando por Perú. También lo han hecho empresas medianas, pequeñas e incluso al-

gunos *family offices*. Es el caso de Inmobiliaria Actualcorp, que opera en ese país desde 2012. Hoy en día, Perú representa el 35% de su operación, y para este año estiman una inversión de US\$ 140 millones solo en esa nación.

Otras compañías chilenas también están desarrollando diferentes tipos de negocios en Perú. Es el caso de SalfaCorp, que si bien aún no tiene operaciones inmobiliarias allí, participa en obras de construcción. Al cierre de 2024, tenía seis desarrollos en ejecución en suelo peruano.

Las razones detrás de este fenómeno son diversas. Para el director del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School, José Miguel Simian, Perú "es el mercado inmobiliario más explorado y conocido por empresas chilenas desde hace

al menos diez años. Pienso que la actual coyuntura en Chile ha motivado a varios a retomar proyectos allá".

Otro factor clave, según el gerente general de Actualcorp, Ricardo Lyon, es que, pese a una economía con mayor informalidad, Perú cuenta con una banca robusta que ofrece créditos hipotecarios de largo plazo, además de fondos de inversión que cofinancian proyectos, una baja burocracia en permisos sectoriales y exigencias normativas mucho menores que en Chile.

Finalmente, el gerente general de Paz Corp, César Barros, esgrimió que, al igual que en Chile, Perú enfrenta un déficit habitacional considerable, lo que se traduce en una demanda sostenida por viviendas; sumado a que en la ciudad de Lima el mercado ha mostrado un crecimiento constante durante los últimos años.

Más allá de Perú

Aunque Perú ha sido el principal destino, no es el único mercado que miran las inmobiliarias chilenas. Según Simian, también están explorando Colombia y México, países que destacan por su "tamaño, estabilidad institucional y desarrollo del crédito hipotecario".

La expansión internacional no se detiene ahí. Echeverría Izquierdo ingresó recientemente a Estados Unidos, donde desarrolla dos proyectos *multifamily* en Florida, junto a socios locales, con una inversión total de US\$ 116 millones.

Besalco, por su parte, tiene en la mira a Paraguay. La empresa ha visitado el país en varias ocasiones y actualmente estudia ciertas oportunidades. Aunque aún no hay proyectos en marcha, esperan cerrar 2025 con algún tipo de anuncio.



40%

DE LAS VENTAS INMOBILIARIAS DE ECHEVERRÍA IZQUIERDO VIENEN DE PERÚ

US\$ 34 MILLONES

ESPERA INVERTIR PAZ CORP EN EL PAÍS VECINO DURANTE 2025