

IGNACIO BADAL

El grupo constructor e inmobiliario Socovesa reportó el lunes una caída del 20% en sus ingresos operacionales del primer semestre de 2025 en relación a igual lapso de 2024, pese a lo cual registró una reducción en sus pérdidas del 45% y del 22% en su deuda financiera neta, lo que podría representar un paso adelante en su camino por salir de la alicaída situación económica por la que atraviesa desde hace dos años.

Socovesa, controlado por la familia Gras y cuyo portfolio incluye las marcas de desarrollos inmobiliarios Almagro y Pilares, anotó ventas por \$129.259 millones (US\$138 millones al tipo de cambio del 1 de julio) en los primeros seis meses del año, lo que se compara negativamente con los \$160.905 millones de igual periodo del año pasado. Este descenso se produjo, según la empresa, por "una menor escrituración de viviendas nuevas y de inmuebles recibidos en parte de pago".

Gracias a una reducción de sus costos de ventas del 24% y de sus costos financieros de un 35%, y a un alza de sólo un 6% en sus gastos de administración, su pérdida neta atribuible a los propietarios de la controladora se redujo en un 45% hasta \$8.170,7 millones (US\$8,7 millones).

"Esta menor pérdida fue consecuencia principalmente de un mejor margen bruto y de menores gastos financieros", dijo la compañía. "Los gastos financieros (cayeron) debido fundamentalmente a la disminución de la deuda financiera promedio y a las menores tasas de interés del período", explicó.

El último año en que Socovesa reportó resultados positivos fue en 2022. Desde allí, la caída en ventas, la elevada inflación de los materiales de construcción y las altas tasas de interés generaron un cóctel tan explosivo que los tuvo en su peor momento financiero de la historia, para lo cual tomó medidas extraordinarias como paralizar obras y recurrir a nuevos financiamientos que les permitieran reducir sus costos para recortar su deuda. A fines de 2023, su deuda total alcanzaba a 19 millones de UF (casi \$700 mil millones de esa época). Al cierre de junio, sus pasivos totales llegaban a \$672.223 millones, equivalente a 17,1 millones de UF o US\$720 millones.

Al primer semestre del 2025, el stock de deuda financiera neta disminuyó un 11,2% en relación a diciembre pasado y 22% en doce meses, hasta \$532.358 millones (US\$570,3 millones), gracias a un descenso de su deuda bruta, producto del pago de sus préstamos bancarios, "en línea con lo proyectado por la compañía", aseguró.

Empresas Socovesa cuenta con una clasificación de riesgo "BBB-" por parte de Feller Rate con panorama "estable" fijada en abril pasado y de "BB+" por parte de ICR con panorama "en observación" anotada en mayo de 2025.

#### UNA OPERACIÓN AL DEBE

La reducción de los ingresos de Socovesa

# Socovesa reporta caída en ingresos, aunque reduce sus pérdidas y su deuda

**Compañía logró** disminuir sus costos de ventas y aumentó sus pagos de préstamos bancarios, lo que permitió aliviar en parte la alicaída situación financiera que enfrenta desde 2023.



fue consecuencia de menores ventas tanto en casas como departamentos, oficinas y locales comerciales.

En todo caso, los ingresos provenientes de la venta de departamentos representaron el 80% de su facturación, mientras que las casas fueron el 18,6% y los de oficinas/locales comerciales sólo el 0,6%. Las ventas de casas cayeron un sensible 40%, mientras que los departamentos lo hicieron sólo un 9,3%. La enajenación de propiedades recibidas en parte de pago también cayó un 20%.

Al desglosar por marcas e ingresos, el 52% lo representa Almagro, pues sus inmuebles son en general destinados a sectores de mayores recursos, el 30% es de Socovesa y el 13% a Pilares, focalizados en grupos medios y medios bajos.

En la primera parte del año, el grupo registró promesas netas por 2,254 millones de UF, un 20% menos que hace un año, debido a una disminución del 21,2% en las unidades, parcialmente compensada por un alza de 1,6% en el precio promedio por unidad,

principalmente por cambios en el mix de productos. "Los desistimientos registrados durante el período se vincularon principalmente a las dificultades de los clientes para acceder a financiamiento hipotecario y a la incapacidad de algunos compradores para completar el pie exigido, lo que impidió concretar la escrituración de sus viviendas", explicó.

La estadística de meses para agotar stock aumentó de 13,3 a 17,2 meses. En el caso de los departamentos, el indicador aumentó hasta 18,1 meses.

El Ebitda consolidado (ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, una medida de su flujo de caja operacional) fue de \$17.766 millones en el primer semestre, una baja interanual del 25,6%. Almagro explicó cerca del 90% de su Ebitda.

#### PROYECCIONES "DESAFIANTES"

El futuro de la compañía se plantea aún "desafiante", dadas las condiciones macroeconómicas actuales y a un sector inmobiliario que aún no repunta suficiente.

A esto se suma un ambiente todavía adverso para los compradores que tomen el riesgo de adquirir una vivienda, que puede significar mayores desistimientos, en particular en sus filiales destinadas a grupos de menos recursos.

"Dado el escenario de financiamiento que enfrentan los clientes, existe un riesgo comercial asociado a desistimientos mayores a los estimados, lo que podría generar un impacto en las escrituraciones de las promesas comprometidas", dijo. "Esto representa un riesgo para la conversión de promesas en ingresos reales durante el 2S 2025. Especialmente relevante en Socovesa Sur y Pilares, donde las condiciones de financiamiento de clientes son más frágiles", agregó.

Sobre esa base, la compañía advirtió que todavía se enfrenta a "un entorno operativo desafiante, caracterizado por restricciones de financiamiento, un ritmo de ventas moderado y presión en los márgenes", explicó.

Aseguró que su foco estará en "estabilizar los flujos, disminuir la exposición a riesgos financieros, fortalecer la eficiencia operativa y resguardar la liquidez".