

Fecha: 28-06-2025
Medio: La Tercera
Supl.: La Tercera - Pulso
Tipo: Noticia general
Título: Ganadores y perdedores de un sector aún en problemas: radiografía a siete constructoras e inmobiliarias

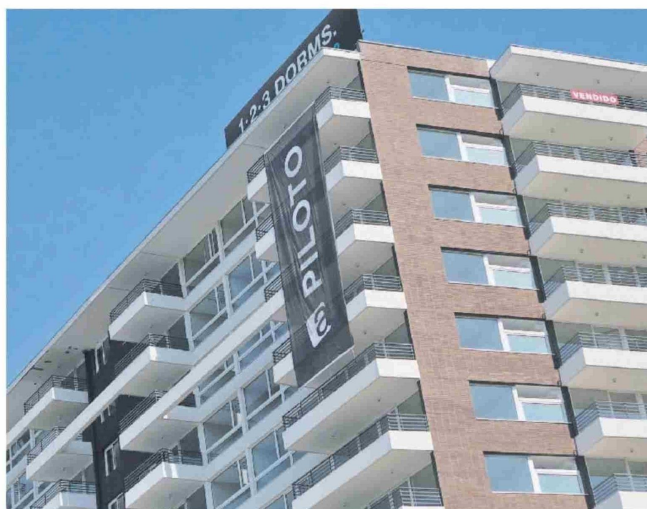
Pág.: 8
Cm2: 739,5
VPE: \$ 7.357.445

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: ☐ No Definida

Ganadores y perdedores de un sector aún en problemas: radiografía a siete constructoras e inmobiliarias

El panorama de las siete empresas constructoras que divulgan estados financieros es disímil. En total, en el primer trimestre facturaron US\$ 851 millones, y el 28% provino del negocio inmobiliario, que cayó un 14,5%. Las que dependen más de la construcción industrial y minera, como Salfacorp, Besalco y Echeverría Izquierdo, muestran cifras saludables. Entre las más expuestas a viviendas, Ingevec y Paz subieron ganancias, y Moller Pérez Cotapos apenas ganó dinero. Socovesa sigue con millonarias pérdidas.

IGNACIO BADAL



La industria inmobiliaria sigue de capa caída en el país. El ambiente de debilidad en el consumo, un desempleo que no cede, altas tasas de interés y precios elevados de las viviendas han generado un panorama deteriorado que lleva ya al menos tres años.

Con los eventuales compradores todavía alejados de las casas o departamentos pilotos, muchas empresas del rubro han debido cerrar sus puertas en los últimos años. Según informes publicados en la prensa, 137 constructoras quebraron en 2023 y otras 16 en 2024. La gran mayoría de ellas, firmas más bien pequeñas o medianas.

Pero existen compañías de un tamaño mayor que, sintiendo también el remezón de esta crisis inmobiliaria, han podido sortearla gracias, en buena parte, justamente a su relevancia en el mercado. Siete de ellas reportan públicamente sus estados financieros en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF): Besalco, Echeverría Izquierdo, Ingevec, Moller Pérez Cotapos, Paz Corp, Salfacorp y Socovesa.

Según las cifras que entregaron al primer trimestre, varias de ellas dan cuenta de una fortaleza operacional que proviene especialmente de sus negocios no vinculados a la vivienda, como la construcción industrial de grandes obras, en especial en

la minería, o sus contratos de ingeniería.

El escenario general es este: las siete empresas sumaron ventas por \$ 811.856 millones en el primer trimestre (US\$ 851 millones), solo un 0,8% más que en igual lapso del año pasado. Pero en la actividad inmobiliaria reportada en sus estados financieros, las mismas siete firmas tuvieron ingresos por \$ 230.253 millones (US\$ 241 millones), con una baja del 14,5%. En esa mirada panorámica, solo un 28% de la actividad de esas siete compañías provino de la venta de viviendas. Pero hay compañías más y menos expuestas: en Paz y Socovesa, por ejemplo, el negocio residencial es casi todo, mientras para Besalco es el 10%, o para Echeverría Izquierdo, el 12%.

Y tal análisis permite ver los dos extremos: Salfacorp lideró el rubro construcción como un todo, con ganancias por \$ 10.472 millones, seguida por Besalco, con \$ 9.385 millones y Echeverría Izquierdo, con \$ 5.121 millones. Paz e Ingevec ganaron dinero; Moller Pérez Cotapos apenas llegó al azul y Socovesa sigue siendo la preocupación del sector.

A continuación, un zoom al negocio de la construcción y venta de viviendas, y una radiografía de quiénes ganan y pierden en un sector inmobiliario que sigue resentido.

Las gigantes

Los tres grupos constructores más grandes

-y menos expuestos al sector inmobiliario- fueron también los que más robustos se observaron en el primer cuarto del año.

Salfacorp, que tiene entre sus accionistas a su presidente, Andrés Navarro, reportó ingresos por \$ 245.624 millones entre enero y marzo, un 7,6% menos que en el mismo periodo del año anterior, lo que le provocó una baja del 9,8% en su utilidad final que llegó a \$ 10.472 millones. La cifra estuvo en línea con el resultado de su negocio de vivienda, representada por su filial Aconcagua, que redujo un 8,6% sus ventas, a \$ 64.097 millones. Aconcagua representó el 26% de su volumen total de negocios.

Pese al descenso en sus resultados, Salfacorp, considerada una de las mayores constructoras de Sudamérica, fue por lejos la empresa que más ventas y utilidades registró y cuya unidad inmobiliaria encabezó las ganancias en viviendas.

La compañía, al cierre de 2024, contaba con un backlog (cartera de proyectos) total combinado de \$ 1,2 billones, donde el 60% correspondía a la industria minera, el 31%, a proyectos inmobiliarios, y 9%, a otros proyectos no residenciales.

Las clasificadoras de riesgo tienen a Salfacorp bien posicionada dentro del rubro. Las agencias Feller e ICR la clasificaron BBB+ (en el límite inferior del grado de inversión) con perspectiva "estable" en abril y mayo, respectivamente. Fitch la calificó

con nota internacional BBB- con panorama "positivo" en marzo. "La perspectiva positiva se basa en un desempeño operativo consistente, con un historial bueno de renovación del backlog de proyectos y una mayor escala de generación de Ebitda. Estas mejoras han fortalecido gradualmente las métricas crediticias en los últimos tres años", explicó Fitch.

Besalco, la segunda mayor empresa del rubro por ventas, sin embargo, exhibió un mejor desempeño que Salfacorp en la comparación con el año pasado. Porque sus ingresos aumentaron un 6,2% a \$ 244.390 millones, casi lo mismo que Salfacorp, lo que incidió en que sus utilidades se incrementaran un 58,4% a \$ 9.385 millones.

La firma controlada por la familia Bezanilla es la mejor calificada por las agencias clasificadoras de riesgo, pues Humphreys la situó en A con perspectiva "estable" en marzo, e ICR le puso nota A- con panorama estable el mes pasado. Ambas agencias resaltaron como una fortaleza su menor endeudamiento y su diversificación de negocios. Y aunque el peso de su buen desempeño se lo aportó la minería, en el rubro habitacional mejoró sus ventas un 6,5%, a \$ 23.473 millones.

"La clasificación pondera positivamente su gran tamaño relativo, junto a sus niveles de diversificación que, en nuestra opinión, son factores claves para expli-

