

MARCO GUTIÉRREZ V.

Para Ingevec, una de las constructoras e inmobiliarias más grandes del país, la reactivación de la industria habitacional pasa porque se reduzca el *stock* de más de 100.000 viviendas nuevas disponibles para la venta a nivel nacional. Ese inventario se ha mantenido casi invariable en el último año, en medio de las dificultades de las personas para acceder a créditos hipotecarios, las tasas más altas que en ejercicios previos y la debilidad de la economía.

Ese paso es clave afirman el presidente de Ingevec, Enrique Besa, y el gerente general de la compañía, Rodrigo González, quienes conversaron con "El Mercurio" sobre la complicada situación del sector inmobiliario, los proyectos de la empresa y la reciente contratación de un crédito sindicado por 600.000 UF con los bancos de Chile, Santander e Itaú para el prepagado de bonos. Esto último ocurre cuando se apunta a la banca por las restricciones en el otorgamiento de financiamiento al rubro de la construcción.

Crédito inusual

Ingevec sumará a esas 600.000 UF, cerca de US\$ 23 millones, otras 150.000 UF (US\$ 5,8 millones) en recursos de la empresa para el rescate anticipado de bonos de la Serie B.

"Son pocos los créditos sindicados en el rubro. La banca normalmente no hace este tipo de financiamiento estructurado para las empresas constructoras. En general van más bien a proyectos específicos. Por lo tanto, es una muestra de conocimiento de la empresa y de confianza", comentó Enrique Besa.

A septiembre de 2024, la compañía registró una utilidad de \$9.424 millones, un incremento del 16,4% anual. "En los últimos años, a pesar de la industria, hemos tenido buenos resultados y disminuido la deuda", señaló González. Añadió que la posibilidad de prepagar bonos "nos

Presidente y gerente general de la compañía cuentan los planes de la empresa para 2025

Ingevec y crisis inmobiliaria: "Para que empiecen a aparecer las grúas, hay que bajar el *stock* disponible"

La firma considera clave reducir el inventario de más de 100.000 viviendas listas para la venta que existe a nivel nacional, para reactivar la actividad del sector.



El gerente general de Ingevec, Rodrigo González, y el presidente de la compañía, Enrique Besa (a la derecha), cuestionaron la "permisología" ligada a la lentitud en la recepción municipal de los proyectos inmobiliarios.

permite seguir con nuestro plan estratégico que contempla ciertas inversiones, que obviamente están más acotadas de lo que fue en la prepandemia".

Inversiones

En el área de la construcción, Ingevec cuenta hoy con un *backlog* (contratos por ejecutar) que

equivale a casi 24 meses de ventas, retomando los niveles previos a la pandemia. La firma se ha enfocado en edificación en bodegas, planes industriales y viviendas con subsidios.

Para 2025, proyecta facturar unos US\$ 300 millones en el área de la construcción, superando los cerca de US\$ 235 millones de 2024.

En el ámbito inmobiliario residencial, la compañía espera comenzar este año la construcción de siete proyectos en Santiago y regiones, algunos con subsidios DS-19, de integración social. "Es del orden de 35% menos de lo que iniciábamos en prepandemia", indicó González. Estos planes involucran cerca de US\$ 40 millones.

En el área de renta residencial, la firma ya tiene cinco proyectos operando y en el primer semestre del año sumará otros dos. Las ocupaciones de estos edificios transitan entre el 90% y 95%.

La compañía posee 11 hoteles en Chile y Perú, donde es socia (40%) con las familias Alba, Kulisic y Amyszynowski. Las ocupaciones en promedio rondan el 65%, nivel superior al registrado antes de la pandemia, afirmó la empresa.

Consultado por nuevas inversiones hoteleras, González indicó que "este es un activo para desarrollar y salir (vender) en algún minuto, pero en la medida en que la economía y las tasas de interés lo permitan". Descartó negociaciones para enajenar los hoteles.

"No vemos una pronta mejora"

Sobre las perspectivas para la industria inmobiliaria, Enrique Besa señaló que "dado el bajo crecimiento del país y que la inversión también ha caído, el mayor afectado es el rubro de la construcción. Está muy rezagado. No visualizamos prontamente una mejora producto de que las altas tasas de interés para los compradores de viviendas aún no permiten facilidades para adquirir viviendas".

Rodrigo González enfatizó que "para que se mueva y em-

piecen a aparecer nuevamente las grúas, hay que bajar el *stock* disponible". El ejecutivo destacó en que reduciendo los inventarios se puede reactivar la actividad inmobiliaria y para ello "se necesitan medidas más potentes. Solo en Santiago hay 65.000 viviendas y más de 100.000 unidades en el país".

Al respecto, Enrique Besa sostuvo que la propuesta realizada al Gobierno por la Cámara Chilena de la Construcción junto a la banca para reducir en dos puntos las tasas de interés hipotecarias, "impactaría en la posibilidad de las personas de acceder a crédito. Además, si hubiera medidas como facilidades para el pie también sería bueno".

Discusión por precios

En Ingevec también se refirieron al llamado a las inmobiliarias que realizó el ministro de Vivienda, Carlos Montes, para que reduzcan los precios de las viviendas. Al respecto, Besa aseguró que "las empresas han hecho esfuerzos importantes para reducir los *stocks*, pero no es fácil si las personas no cuentan con facilidades de financiamiento... No es solamente precios".

González añadió que las reducciones de valores se han hecho, pero dijo que con los márgenes de la industria y los sobrecostos que existen, "es difícil".

SEGMENTO
 La firma se está enfocando en el desarrollo de viviendas bajo las 4.000 UF.