

Sectores y Empresas

INMOBILIARIO

Una fuente emergente de fondeo

En medio de la volatilidad e incertidumbre global, los fondos inmobiliarios están concentrando cada vez más apetito de inversionistas y desarrolladores locales.

Los fondos inmobiliarios, que hoy representan una alternativa menos riesgosa para las gestoras (SE1957), están ganando terreno como una fuente de financiamiento cada vez más relevante para las desarrolladoras inmobiliarias. Sobre todo, en un contexto global de alta incertidumbre y volatilidad de los instrumentos tradicionales de inversión.

El renovado dinamismo del sector inmobiliario está alimentando la confianza de inversionistas y desarrolladores. De 2023 a 2024, las ventas inmobiliarias en Lima se incrementaron de 16,502 a 21,467 unidades, de acuerdo con cifras de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI). Por su parte, las tasas de interés de los créditos hipotecarios siguen mostrando una tendencia a la baja, situándose hoy en 7.76%, según el último reporte de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS). “Lo bueno del sector inmobiliario es que es tangible. Es fácil entender cómo se crea el valor”, afirma el CEO de Core Capital, Aldo Fuertes.

Para asegurar la creación de valor, las gestoras de fondos inmobiliarios están adoptando un modelo de inversión vertical. Así, controlan el proyecto desde la adquisición del terreno hasta la comercialización. Por ejemplo, Conexa Financial Group genera fondos de inversión alternativos con subyacentes en activos inmobiliarios para financiar la construcción de viviendas de su propia inmobiliaria en Breña y Pueblo Libre. “A nuestro cliente le gusta este fondo porque tiene baja volatilidad y alta *performance*. Manejamos rentabilidades de 10% a 12% anual”, explica el director ejecutivo del grupo, Freddy Salcedo, tras adelantar que en este 2026 espera obtener la licencia de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) para estructurar fondos de oferta pública dirigidos al mercado *retail*. Los *tickets* de inversión irían desde los US\$1,000.

En esa misma línea, RGF Fondos, un modelo de negocio de *private equity* para personas de alto

“Estamos experimentando una sobredemanda de los fondos”

patrimonio, también financia proyectos desarrollados por su inmobiliaria, Lima Metro Cuadrado. “Este año tenemos planes de comprar tres nuevos terrenos en Lima Moderna. Observamos cada vez más disposición a invertir en este activo”, cuenta el gerente general del fondo, Daniel Reinoso.

El interés de las inmobiliarias hoy crece a la par de este apetito de inversión. Y cada vez más desarrolladoras buscan crear sus propios fondos privados.

“Incluso recibo consultas de inmobiliarias con pocos proyectos interesadas en ingresar al mercado del *asset management*”, subraya Fuertes, de Core Capital, que pertenece al Grupo Edifica y es pionera en recoger capital del mercado afluente y de alto patrimonio para financiar los proyectos de la firma en Lima y EE.UU. “Estamos experimentando una sobredemanda de los fondos públicos de Edifica”, agrega el ejecutivo.

Otra desarrolladora que ya empezó a crear productos para aumentar su capacidad operativa y financiar sus proyectos con capital privado es Andiamo Inmobiliaria. “En 2024, nuestro número de inversionistas creció casi 50%. En lugar de hacer sólo un proyecto financiado con el banco o un fondo específico, podemos hacer dos o tres edificios con el capital levantado”, explica el director de la firma, Víctor Gálvez. (EAA) ■

SEMANAeconómica

