

EL MERCURIO
ECONOMÍA Y NEGOCIOS B

www.economianegocios.cl | @eyn_elmercurio SANTIAGO DE CHILE, JUEVES 17 DE OCTUBRE DE 2024 economianegocios@mercurio.cl

Table with 4 columns: BOLSA DE VALORES, UF, MONEDAS, MATERIAS PRIMAS. Includes data for SP IPSA, SFLXIGPA, Dow Jones, Nasdaq, Bovespa, UF, Monedas (Dólar observado, Dólar interbancario, Euro, etc.), and Materias Primas (Cobre, Petróleo Brent, Oro, etc.).

ATAM MMIT logo. Text: El debut de Sebastián Piñera Morel en el círculo de gestoras de inversión. 'APROVECHAR OPORTUNIDADES' B7

Inseguridad está afectando a mercados de oficinas, comercio y hoteles, señalan expertos: Precios de activos inmobiliarios en Santiago centro siguen golpeados a cinco años del 18-0

Existen zonas donde el precio de venta de los locales comerciales retrocedió de 350 a 100 UF por m² en los últimos cinco años, según estudio de Colliers.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Almuerzos en los restaurantes Nuria o Pizza Inn de la calle Enrique Mac Iver o compras en la tienda Paris de San Antonio con la Alameda, son algunas de las rutinas que aún extrañan oficinistas del centro de Santiago, quienes han sido testigos de numerosos cierres de locales en los últimos cinco años.



La expansión del comercio ambulante es una de las causas del deterioro de la actividad comercial formal en el centro de Santiago, señalan en la CCS.

Después del estallido del 18 de octubre de 2019, los activos inmobiliarios en el centro de Santiago comenzaron a exhibir un importante deterioro en su atractivo y precios. Las protestas y desórdenes que comenzaron en esa fecha, seguidos del impacto económico de la pandemia, el aumento de la inseguridad por la delincuencia y el incremento del comercio informal son algunos de los factores que explican el alza en los metros cuadrados desocupados de oficinas y locales comerciales en esa zona. También en la menor ocupación hotelera.

Así lo refleja un estudio de la consultora Colliers, enfocado en los efectos inmobiliarios que registró el centro de Santiago después de octubre de 2019. El análisis aborda los impactos en el cuadrante que comprende la Ruta 5, por el poniente; Av. Salvador, al oriente; la autopista Costanera Norte, al norte; y los cerros Tarapacá-Curicó por el sur.

Comercio

Según el estudio, esquinas comerciales que antes de octubre de 2019 destacaban por registrar los valores de arriendo más altos de Latinoamérica vieron caer sus precios drásticamente. El valor promedio de arriendo de locales comerciales bajó de 2,5 a 1,0 UF por m² en los últimos cinco años, mientras que en venta retrocedió de 350 a 100 UF por m². En tanto, antes del estallido,

Municipio evalúa fórmulas para reinstalar tradicional placa metálica KM cero y evitar robo

La tradicional placa de bronce que señalaba el kilómetro cero (KM0) en la Plaza de Armas de Santiago también sufrió las consecuencias del estallido, ya que fue retirada de su ubicación para protegerla de daños o que la robaran.

La Municipalidad de Santiago señaló que la decisión de retirar la placa "fue tomada en 2019 y se está estudiando y cómo reinstalar este hito, para evitar su vandalización o robo, debido al gran valor que estas piezas representan".

El municipio indicó que "la reposición debe considerar que en el país existen mercados tanto dichos indicadores venían al alza (ver infografía). María Teresa Vial, presidenta de la Cámara de Comercio de Santiago (CCS), afirma que "después del estallido, hemos

visto una vacancia muy impresionante y un cierre de negocios, más de 800 negocios cerrados, que eran muchas veces pequeños y de varias generaciones". Sobre las causas, Vial señaló

que la económica es importante, pero sobre todo "la seguridad está siendo extremadamente relevante. Por lo tanto, necesitamos tomar más acciones concretas para poder recuperar los espacios públicos, que están siendo ocupados por el comercio informal. Tenemos encuestas que señalan que más del 90% de las personas en los espacios de calle hoy comercio informal sienten disminuida su seguridad".

Colliers estima que la vacancia en los locales comerciales se mueve entre el 15% y 18%. Oficinas y hoteles El informe de Colliers señala que —en el perímetro alrededor— la vacancia de oficinas aumentó de 7,5% a 14% en los últimos cinco años, bordeando los 58.500 m². Añade que el valor promedio de los arriendos en estos edificios disminuyó desde 0,28 a 0,28 UF por m², mientras que el precio medio de venta se redujo de 70 a 35 UF por m².

"Hemos visto un verdadero éxodo de empresas que por años estuvieron establecidas en el centro, y ante las nuevas circunstancias, optaron por trasladarse a sectores con mejores niveles de seguridad. La desvalorización que han registrado las oficinas en el centro de Santiago

es un hecho sin precedentes que se vuelve difícil de revertir", asegura Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers. Como ejemplo del deterioro de precios, Marcos Kaplín, director de Kayco International Group —experto en el centro capitalino—, señala que en la calle Santo Domingo, por ejemplo, pusieron a la venta pisos de oficinas en 42 UF por m², pero ya bajaron a 12,9 UF.

Falabella, MetLife, Enel y Scotiabank, entre otras, cambiaron sus oficinas a otros barrios. Sobre el rubro hotelero, el estudio indica que la ocupación cayó desde 70% a 55% en el periodo. El valor medio de las habitaciones pasó de US\$ 95 a US\$ 65. En cuanto a las viviendas, el valor del arriendo tradicional cedió de 0,24 a 0,22 UF por m². En el segmento de renta residencial o multifamily, las tarifas se han mantenido (0,27 UF por m²), lo que sería una señal de que las personas aún quieren vivir en esta zona, por su buena conectividad. A la vez, el déficit habitacional creció en los últimos cinco años en el área estudiada, pasando de 21.724 a 38.760 viviendas. Los únicos valores que aumentaron son los de venta de viviendas, cuyo promedio transitó de 70 a 77 UF por m².

En el segmento de renta residencial o multifamily, las tarifas se han mantenido (0,27 UF por m²), lo que sería una señal de que las personas aún quieren vivir en esta zona, por su buena conectividad. A la vez, el déficit habitacional creció en los últimos cinco años en el área estudiada, pasando de 21.724 a 38.760 viviendas. Los únicos valores que aumentaron son los de venta de viviendas, cuyo promedio transitó de 70 a 77 UF por m².

Los cambios en los valores promedio de las propiedades

Table showing property value changes for Offices, Commercial Locales, and Homes. Columns include Vacancy (%), Price per m², and Value per m² for different periods (3T 2017, Oct 2019, Oct 2024).

Fuente: Colliers. EL MERCURIO

pacios públicos, que están siendo ocupados por el comercio informal. Tenemos encuestas que señalan que más del 90% de las personas en los espacios de calle hoy comercio informal sienten disminuida su seguridad".

Colliers estima que la vacancia en los locales comerciales se mueve entre el 15% y 18%. Oficinas y hoteles El informe de Colliers señala que —en el perímetro alrededor— la vacancia de oficinas aumentó de 7,5% a 14% en los últimos cinco años, bordeando los 58.500 m². Añade que el valor promedio de los arriendos en estos edificios disminuyó desde 0,28 a 0,28 UF por m², mientras que el precio medio de venta se redujo de 70 a 35 UF por m².

"Hemos visto un verdadero éxodo de empresas que por años estuvieron establecidas en el centro, y ante las nuevas circunstancias, optaron por trasladarse a sectores con mejores niveles de seguridad. La desvalorización que han registrado las oficinas en el centro de Santiago

es un hecho sin precedentes que se vuelve difícil de revertir", asegura Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers. Como ejemplo del deterioro de precios, Marcos Kaplín, director de Kayco International Group —experto en el centro capitalino—, señala que en la calle Santo Domingo, por ejemplo, pusieron a la venta pisos de oficinas en 42 UF por m², pero ya bajaron a 12,9 UF.

Falabella, MetLife, Enel y Scotiabank, entre otras, cambiaron sus oficinas a otros barrios. Sobre el rubro hotelero, el estudio indica que la ocupación cayó desde 70% a 55% en el periodo. El valor medio de las habitaciones pasó de US\$ 95 a US\$ 65. En cuanto a las viviendas, el valor del arriendo tradicional cedió de 0,24 a 0,22 UF por m². En el segmento de renta residencial o multifamily, las tarifas se han mantenido (0,27 UF por m²), lo que sería una señal de que las personas aún quieren vivir en esta zona, por su buena conectividad. A la vez, el déficit habitacional creció en los últimos cinco años en el área estudiada, pasando de 21.724 a 38.760 viviendas. Los únicos valores que aumentaron son los de venta de viviendas, cuyo promedio transitó de 70 a 77 UF por m².

En el segmento de renta residencial o multifamily, las tarifas se han mantenido (0,27 UF por m²), lo que sería una señal de que las personas aún quieren vivir en esta zona, por su buena conectividad. A la vez, el déficit habitacional creció en los últimos cinco años en el área estudiada, pasando de 21.724 a 38.760 viviendas. Los únicos valores que aumentaron son los de venta de viviendas, cuyo promedio transitó de 70 a 77 UF por m².

Rodrigo Wagner asumirá como coordinador macroeconómico del Ministerio de Hacienda: De semillas a la macro: la nueva mano derecha de Marcel que propone un modelo para reducir la "permisología"

Economista por Harvard, el académico entró a la política con Herald Muñoz, cuestionó el programa de Boric y es director en Enami.

EDUARDO OLIVARES C.

De la Academia a la política Lo de Wagner —hermano de la exsubsecretaria de Hacienda María Eugenia Wagner (gobierno de Ricardo Lagos)— era la academia. Trabajó en la Universidad Adolfo Ibáñez, donde ha estado desde 2019.

En esos años fue su segundo estado de 2019. En esos años fue su segundo estado de 2019. En esos años fue su segundo estado de 2019. En esos años fue su segundo estado de 2019.



Rodrigo Wagner, economista, nuevo coordinador macro de Hacienda.

mi el desafío de la carrera presidencial, le pregunté si le gustaría estar en mi campaña. Era un independiente, pero de tendencia progresista. Me dijo que sí. Al principio asumió como encargado de asuntos económicos y posteriormente integró al comité ejecutivo por su buen criterio y su sentido común", cuenta Muñoz.

Tras la bajada de Muñoz y el triunfo de Yasna Provoste sobre Paula Narváez, el comando de la senadora DC convocó a Wagner.

En esos meses cuestionó los programas económicos de los candidatos José Antonio Kast y Gabriel Boric. En junio de 2021, liquidó una frase de Nicolás Grau (jefe económico de la candidatura del Frente Amplio y actual ministro de Economía) sobre "en igualdad no se avanzó nada en 30 años". Via a Twitter (hoy X). Wagner lo empujó a las redes sociales, en cifras duras de

cómo planean superar la reducción de desigualdad de Gobiernos como el de @RicardoLagos? Fíjate en la reducción 5-7 puntos de Gini".

Descreta del plan frenteamplista para recaudar el 8% del PIB en impuestos en ocho años: "En fácil, programa de Boric cree que recaudarán 10 mil millones de dólares anuales en régimen (...). ¿Solo por ponerle ganas? ¿Juventud? ¿Cuál será su plan por si no recaudan más? No sabemos...", expresaba el 15 de noviembre de 2021.

La etapa Boric Wagner es de quienes valoró el 25 octubre de 2019 y no el 18-0. Es usual verle descalificando a sus interlocutores públicos.

A partir del 2015 le sobrevino todo un frenesí académico. Ha publicado una veintena de documentos, ya sea papers en revistas académicas o textos en libros. Es difícil identificar un solo eje temático: solo en 2024 tiene un trabajo sobre el euro, otro sobre la regulación laboral y uno sobre la movilidad de ingresos del IVA. En una orilla se mueven en las finanzas internacionales, en otra en los recursos naturales, también en el marco institucional de las empresas o incluso en la salud pública.

Erwin Hansen, académico de la Universidad de Chile y coautor en un par de papers, lo define en tres conceptos: "Muy inteligente, homo-convivencia, creativo". En la red social X y en sus columnas de opinión, como la que publica regularmente en Economía y Negocios, Wagner ha privilegiado una visión distinta de algunos indicadores económicos. Una de sus anotaciones favoritas es que, a su juicio, el estancamiento de la economía chilena no partió en 2014, como se suele plantear, sino que en 2012. También valora señales optimistas durante el actual periodo presidencial, como

ocurriría, por ejemplo, con las cuentas fiscales. Wagner es fanático de la Unión Española y es bueno preparando pasta o pizza. En 2024 comenzó a tener salto, ahora al Gobierno. En enero, el Presidente Boric lo nombró miembro del directorio de Enami. Poco después de su ingreso, la empresa anunciaría la paralización de la función Piapote y luego la venta de su 10% en Quebrada Blanca (a CODELCO) para hacer frente a sus deudas. Dos de sus columnas en Economía y Negocios han sido muy comentadas. El 13 de octubre de 2023 cuestionó el manejo de Cencosud por mantener al entonces CEO Matías Videla, que enfrentaba un proceso sancionatorio ante la CMEF. Y en otra, publicada el 11 de septiembre, sugiere que una fórmula para revertir la "permisología" sea usar el modelo de concesiones de los años 90: "Se imaginan cuántos kilómetros de esas carreteras tendríamos hoy en Chile si les hubiéramos entregado todos los trámites y negociaciones a las concesionarias privadas desde el inicio? Creo que tendríamos cero o muy pocos kilómetros de rutas (...). Una repartición del Estado —idealmente como empresa estatal, para contar con flexibilidad— debería planificar áreas propicias para inversión, debería obtener permisos básicos muy iniciales y, sobre todo, podría llevar a cabo negociaciones de externalidades ambientales y territoriales con comunidades. Con eso, ya entregado al sector privado para que ejecute su proyecto. Este enfoque no es nuevo en Chile y tenemos éxitos probados". Wagner asumirá su nuevo puesto el 15 de diciembre. Como coordinador macro, deberá demostrar su inclinación por el orden, en diálogo con Marcel, ante las crecientes presiones por mayor gasto fiscal que demandarán en el oficialismo en 2025, un año electoral.