

EL MERCURIO
ECONOMÍA Y NEGOCIOS

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

BOLSAS DE VALORES			UF			MONEDAS			MATERIAS PRIMAS		
Índice	Valor	Var. (%)	Día	Valor (\$)	Var. (%)	Valor	Var. (%)	Valor	Var. (%)	Valor	Var. (%)
SP IPSA	6.542,64	-0,25	Miércoles 16	37.953,06	0,43	Dólar observado	941,30	-0,43	Cobre (US\$/Libra)	4,30	-0,64
SPLXIGPA	32.872,14	-0,22	Jueves 17	37.954,29		Dólar interbancario	940,50	-0,08	Petróleo Brent (US\$/Baril)	74,22	-0,04
Dow Jones	43.077,70	0,79	Viernes 18	37.955,51		Euro	1.022,60	0,23	Oro (US\$/Onza)	2.673,83	0,42
Nasdaq	18.367,08	0,28	Sábado 19	37.956,74		Peso argentino (US\$)	2.673,83	0,42	Chilena (US\$/Ton)	1.565,50	-0,10
Russias	131.749,72	0,54	Domingo 20	37.957,96		Bitcoin (US\$)	2.673,83	0,42	Hierro 62% (US\$/Ton)	103,00	-1,90



El debut de Sebastián Piñera Morel en el círculo de gestoras de inversión "APROVECHAR OPORTUNIDADES" B 7

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 o Plaza Italia en la calle Erwin 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.

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 las calles Tarapacá-Curicó por el sur.

Comercio

Según el estudio, esquemas 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 hoy es 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,



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.

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 estudia cuándo 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



El retiro de la placa se adoptó en 2019, dijo la municipalidad. En la foto se ve el espacio vacío donde estaba.

para objetos de valor patrimonial (robados, esculturas, placas, cuadros), así como para los metales".

Agregó que "edificios patrimoniales han sido vandalizados para la obtención de bronce, cobre, entre otros, como ocurrió en el Templo Votivo de Maipú, con el robo de sus planchas de cobre, o en el Parque de las Esculturas (Providencia), con la sustracción de la escultura de bronce llamada 'Recurso Humano'".

En materia de seguridad, la municipalidad recordó que para el caso histórico implementó el "Destacamento Santiago Seguro", que está hasta las 21.00 horas. Afirmó que han bajado en cerca de 60% las incidencias, comercio informal y consumo de alcohol en la vía pública, en el último año.

Los cambios en los valores promedio de las propiedades

Oficinas	3T 2019	3T 2020	3T 2021	3T 2022
Vacancia (%)	4,3%	7,5%	14%	14%
Precio de arriendo (UF/m ²)	0,38	0,38	0,28	0,28
Valor de venta (UF/m ²)	66	70	35	35

Locales comerciales	3T 2019	3T 2020	3T 2021	3T 2022
Precio de arriendo (UF/m ²)	2,2	2,5	1,0	1,0
Valor de venta (UF/m ²)	310	350	100	100
Ventas mensuales (UF/m ²)	15	16	6	6

Viviendas	3T 2019	3T 2020	3T 2021	3T 2022
Arriendo en venta (UF/m ²)	65	70	77	77
Arriendo multifamily (UF/m ²)	0,26	0,28	0,28	0,28
Arriendo vivienda tradicional (UF/m ²)	0,22	0,24	0,22	0,22

Fuente: Colliers

es un hecho sin precedentes que se ve difícil de revertir", asegura Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers.

Como ejemplo del deterioro de precios, Marcos Kaplán, 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 período. 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 ha mantenido (0,27 UF el 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 técnicos valoran que aumentaron son los de venta de viviendas, cuyo promedio transitó de 70 a 77 UF por m².

¿Soluciones?

Aumentar la seguridad en el centro capitalino es clave para la recuperación del comercio, afirma María Teresa Vial. "También hay algunas iniciativas que se pueden tomar, que las hemos realizado nosotros como Cámara, con algunos proyectos de limpieza y repintado de fachadas constantes, porque la sensación para las personas tiene que cambiar", añade.

Kaplán coincide en que se debe mejorar la seguridad del centro. Agregó que las oficinas desocupadas deben transformarse en viviendas, porque con el teletrabajo disminuyó la asistencia de oficinistas a esta zona.

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 Heraldo Muñoz, cuestionó el programa de Boric y es director en Enami.

EDUARDO OLIVARES C.

Es de aquellos economistas multitalentados. De partida, Rodrigo Andrés Wagner Brizzi (1977) es estudio Agronomía en la Universidad Católica, donde luego cursó un magister. Publicó su primer paper en una revista indexada, en esa área, a los 26 años.

Lo suyo parecía el agro. Trabajó en la empresa de semillas Tunchi, y fue consultor en la FAO.

En ese momento pegó un primer salto. Partió a estudiar a Harvard y luego a trabajar a la Universidad de Tufts. Regresó de EE.UU. con su esposa, dos hijos, un misterio de políticas públicas, otro en economía y un robusto doctorado en Economía.

En 2010 buscó empleo en Wall Street y también en Santiago. Ha comentado lo chocante que resultó el contraste: mientras en Manhattan le preguntaban sobre lo que sabía, un head hunter en "Sanhattan" le preguntó por su colegio, su familia y sus hermanos de hijos; tampoco le importó el PhD en Economía en Harvard, puesto que el cliente buscaba a un "ingeniero comercial o civil".

El ministro de Hacienda, Mario Marcel, ahora lo convertirá en su mano derecha. Este miércoles esa cartera anunció que Rodrigo Wagner, economista, nuevo coordinador macro del asesor

más importante de Teatinos 120. Reemplazará a Andrés Sansone, quien será el nuevo economista jefe del Santander.

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 de Chile antes de desembarcar en la Universidad Adolfo Ibáñez, donde ha estado desde 2019.

En esos años fue su segundo salto. Heróldo Muñoz, presidente del PPD en 2018, compartió con él un programa de televisión. Tras ello, el excanciller le pidió opiniones por teléfono o WhatsApp. "Siempre estaba muy dispuesto a responderme y conversar. Cuando asu-

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 asumí como encargado económico y después lo integré al comité ejecutivo por su buen criterio y sentido común", cuenta Muñoz.

Tras la bajada de Muñoz y el triunfo de Yana 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 que "en igualdad no se avanzó nada

en 30 años". Via Twitter (hoy X), Wagner lo emplazó: "¿Tienen cifras duras de

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 es-

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

Descreía del plan frenteamplista para reducir el 8% del PIB en impuestos en ocho años: "En fácil, programa de Boric cree que recaudará 10 mil millones de dólares anuales en régimen (...). Solo por ponerle gas a recursos naturales, también en el marco institucional de las empresas o incluso en la salud pública".

La etapa Boric

Wagner es de quienes valoran el 25 octubre de 2019 y no el 18-O. Es inusual verle descalificaciones en sus intercambios públicos.

A partir del 2015 le sobrevino todo un frenesí académico. Ha publicado una veintena de documentos, ya sea papers en revistas indexadas 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 mueve 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, humanista y 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 período presidencial, como

Rodrigo Wagner, economista, nuevo coordinador macro del asesor de Hacienda.