

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 m<sup>2</sup> 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.

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, 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 m<sup>2</sup> en los últimos cinco años, mientras que en venta retrocedió de 350 a 100 UF por m<sup>2</sup>. 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 (KMO) 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".

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 señala

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 (Provincia), con la sustracción de la escultura de bronce llamada 'Recurso Humano'".

En materia de seguridad, la municipalidad recordó que para el casco histórico implementó el "Destacamento Santiago Seguro", que está hasta las 21:00 horas. Afirmó que han bajado en cerca de 60% las incivildades, comercio informal y consumo de alcohol en la vía pública, en el último año.

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 es-

## Los cambios en los valores promedio de las propiedades

Oficinas	3T 2017	Oct 2019	Oct 2024
Vacancia (%)	4,3%	7,5%	14%
Precio de arriendo (UF/m <sup>2</sup> )	0,38	0,38	0,28
Valor de venta (UF/m <sup>2</sup> )	66	70	35
Locales comerciales			
Precio de arriendo (UF/m <sup>2</sup> )	2,2	2,5	1,0
Valor de venta (UF/m <sup>2</sup> )	310	350	100
Ventas mensuales (UF/m <sup>2</sup> )	15	16	6
Viviendas			
Valores de venta (UF/m <sup>2</sup> )	65	70	77
Arriendo multifamily (UF/m <sup>2</sup> )	0,26	0,28	0,27
Arriendo vivienda tradicional (UF/m <sup>2</sup> )	0,22	0,24	0,22

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 donde hay 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 analizado— la vacancia de oficinas aumentó de 7,5% a 14% en los últimos cinco años, bordeando los 58.500 m<sup>2</sup>. Añade que el valor promedio de los arriendos en estos edificios disminuyó desde 0,38 a 0,28 UF por m<sup>2</sup>, mientras que el precio medio de venta se redujo de 70 a 35 UF por m<sup>2</sup>.

"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 ve difícil de revertir", asegura Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers.

Como ejemplo del deterioro de precios, Marcos Kaplún, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

En el segmento de renta residencial o multifamily, las tarifas se ha mantenido (0,27 UF el m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>.

## ¿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.

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