

ECONOMÍA Y MERCADOS

Mercado Inmobiliario en Chile

El mercado inmobiliario es uno de los que se ha visto más afectado con la pandemia a nivel mundial y en Chile desde un poco antes, tras los acontecimientos del 18 de octubre de 2019, particularmente en los activos dedicados al arrendamiento. Según información de la Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI), a marzo de 2021, se registraban 142 fondos que invierten de forma directa o como alimentadores de otros fondos en activos inmobiliarios, tanto en Chile como en el extranjero, gestionando inmuebles por US\$ 6,0 mil millones, monto que muestra la relevancia de este tipo de portafolios.

Según reportes de operadores del mercado inmobiliario, los años 2014 y 2015 fueron los que presentaron vacancias más elevadas en los inmuebles destinados para el arriendo comercial, donde registraron valores cercanos al 10% para el mercado de oficinas y bodegas y un 7% para *strip center*. Esos mismos reportes mostraron una vacancia cercana al 8% para las oficinas, al 6% para los *strip centers* y al 5% para las bodegas, durante el 2020. Se aprecia que la crisis ha impactado fuertemente, pero no se puede señalar que no existe parangón.

Los principales fondos que invierten en el mercado de rentas inmobiliarias (aproximadamente el 44% del activo administrado según la ACAFI) cuentan con cerca de 437 mil metros cuadrados de espacios de oficinas, de los cuales un poco más del 11% se encuentran vacantes en promedio, encontrándose levemente sobre la vacancia del mercado. Por otro lado, estos fondos poseen cerca de 679 mil metros cuadrados de bodegas, éstos cuentan con una vacancia levemente inferior al 3%, mostrando una mejor ocupación que el mercado. En cuanto a los centros comerciales, según la información pública de los fondos, la vacancia estaría cerca del 5%.

Sin embargo, el grado de diversificación que poseen estos fondos, y la evolución que tiene cada uno en sus negocios, no reflejan —de forma agregada— una reducción significativa en sus ingresos, pero al realizar correcciones se puede llegar a una caída en el ingreso cercana al 15% de forma agregada.

Por otro lado, uno de los principales fondos de renta inmobiliaria residencial ha mostrado que durante el periodo revisado mantiene una vacancia relativamente baja, logrando a 2020 incrementar su ingreso a pesar de ajustes en los precios cobrados.

Si bien la pandemia ha acelerado la implementación del trabajo a distancia en algunas industrias, aumentando las vacancias de los inmuebles y reduciendo los ingresos de los fondos inmobiliarios, las valorizaciones de sus activos no se han visto fuertemente afectadas, lo que recoge que de alguna forma estos espacios tienen la flexibilidad de ajustarse a las nuevas necesidades de la demanda por arriendo que requiere una reducción en la densidad de personas que se encuentren dentro de los lugares de trabajo. Además, las carteras se han visto beneficiadas porque parte no menor de los espacios comerciales han sido categorizados como esenciales; también porque el comercio en internet demanda más espacios para la logística.

SECTOR / INDUSTRIAS

Comportamiento de los principales indicadores del sector salud

Dispar fueron los efectos de la pandemia para el negocio de la salud, muy golpeadas las áreas ambulatorias y hospitalarias, pero beneficiado el segmento de seguros (isapres). Los primeros, como era esperable, vieron disminuidos drásticamente las consultas, exámenes, intervenciones quirúrgicas y, en general, todo tratamiento no ligado al Covid-19; en resumen, tuvieron que soportar una fuerte reducción de los ingresos. Esta misma situación, en contraposición, se aprecia en las isapres donde se vieron favorecidas por un aumento de los ingresos y una baja en la siniestralidad, lo que implica menores costos. Este impacto se aprecia durante todo el año 2020, aunque con más fuerza entre marzo y junio.

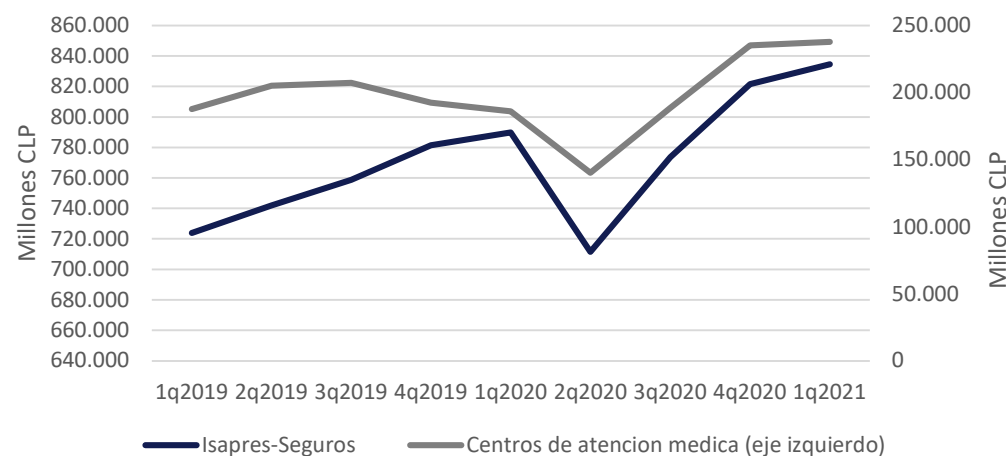
Si se observan los estados financieros de empresas especializadas, sólo en la atención hospitalaria y ambulatoria se tiene que en el año 2020 presentaron una disminución de 5,3% a nivel de ingresos en comparación con el año anterior, no obstante, la mayor caída se produce durante el segundo trimestre donde la baja fue del orden del 31,6%. Por otro lado, los holdings que incorporan el negocio asegurador o especializados en él, tuvieron alzas en sus ingresos o reducciones no significativas, presentando un aumento de 3% durante el año 2020 y durante el trimestre más fuerte presentaron caídas de 4,1% (en comparación al mismo trimestre del año anterior). En el tercer trimestre para el caso de los centros médicos, a pesar de que la baja fue comparativamente menor que en el segundo trimestre, se mantuvieron decrecimientos elevados en los ingresos, presentando una caída de 9% y para el negocio asegurador se presenció un alza de 2% en este trimestre.

Si bien hubo esfuerzos de contención de costos y gastos, las empresas intensivas en atención ambulatoria y hospitalaria tuvieron pérdidas en el segundo trimestre de 2020, pero que, salvo el caso de Clínica las Condes pudieron ser revertidas en el tercer trimestre. Para el caso de los costos en las Isapres y aseguradoras en el año 2020 se aprecia una disminución de estos en 0,5%, lo que sumado al aumento en los ingresos permitieron un alza de 17% en las ganancias brutas.

A marzo 2021 se puede apreciar mayores ingresos para las empresas del área ambulatoria y hospitalaria generando alzas de hasta 33,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior, lo que también generó utilidades positivas para el sector durante este periodo, a diferencia de lo presentado en 2020. Por otro lado, en el segmento de seguros también se exhibieron crecimientos en los ingresos, pero con una contracción en Nexus Chile Health SPA, siendo Bupa Chile y Banmédica las isapres con crecimientos de 9% y 6%, respectivamente, generando para el área de salud un crecimiento de 10% a nivel de ingresos durante el primer trimestre del presente año.

Para el resto del año 2021 se espera que se sigan incrementando los ingresos en el sector salud, pero la dinámica seguirá dependiendo de cuan rápido se pueda, por un lado, controlar los contagios y, por otro, inmunizar a la población (vacunación). Teniendo claro que el mayor dinamismo del segmento hospitalario y ambulatorio “juega” en contra de la Isapres, las cuales también podrían ver resentidos sus ingresos si se mantienen elevados índices de cesantía.

Ingresos por segmentos en el área de salud (1t2019-1t2021)



CONTINGENCIA NACIONAL E INTERNACIONAL

Principales medidas económicas de los programas de Gobierno de candidatos ganadores en primarias legales.

El pasado 18 de julio de 2021, para nominar candidatos presidenciales, se realizaron las primarias legales de dos conglomerados políticos, resultandos electos Gabriel Boric y Sebastián Sichel. El presente informe destaca, sin pretender ser exhaustivo, las principales medidas económicas contempladas en sus respectivos programas de gobierno.

Gabriel Boric

Sebastián Sichel

Gobiernos Corporativos / Empresas

Se presentará una reforma legal para establecer la codeterminación en las grandes empresas, mediante un 50% de representación de trabajadores en los directorios.

Impuestos

Realizar una simplificación del sistema tributario a través de la desintegración, lo cual, sumado a mayores atribuciones y recursos para el SII, permitiría reducir la evasión, manteniendo y mejorando el régimen especial para PYMES, lo que significaría una recaudación extra por este ítem en torno a 3,5% del PIB.

Establece acompañar cualquier aumento en la carga tributaria con un esfuerzo profundo para mejorar la eficiencia del Estado. Asimismo, se deberá reasignar el gasto público excesivo en programas mal evaluados o de baja productividad.

Fijar como meta el aumentar la carga tributaria gradualmente a la mediana equivalente de los países de la OCDE cuando tenían ingresos similares a los nuestros. Considerando las diferencias actuales, implica un esfuerzo total en torno al 3% del PIB hacia fines de la década.

Eliminar exenciones en ganancias de capital, como regla general, y otras tales como exención de IVA a servicio y construcción, término de régimen renta presunta y reforma al DFL2 que permita aumentar las bases gravables de las contribuciones territoriales, representaría 1% del PIB.

Impuesto extraordinario a los más altos patrimonios personales. Este impuesto se implementará en el primer año de Gobierno e incluirá una tasa plana a los patrimonios de un pequeño número de ricos y súper ricos, gravando el patrimonio neto, es decir, el conjunto de sus activos (bienes muebles e inmuebles, activos financieros, etc.) menos sus pasivos. Este gravamen significaría 2% del PIB.

Fortalecer fuertemente la fiscalización y sanción efectiva del fraude y la evasión tributaria. Para ello se requerirá, entre otros, entregar más recursos al Servicio de Impuestos Internos y al Servicio Nacional de Aduanas, con un foco especial en aumentar el uso de la tecnología y los sistemas de información.

Eliminar las exenciones impositivas que no se justifican, por lo que deben ser revisadas para eliminarlas, limitarlas y/o reemplazarlas por otras medidas, salvo excepciones debidamente justificadas.

Aumentar la progresividad del sistema tributario: para reducir la desigualdad, se requiere no sólo mejorar las políticas de gasto público, sino también un sistema impositivo más progresivo.

MISCELÁNEOS

Covid-19 e Inoculación en Chile

Más del 80% de la población objetivo ya completó su esquema de vacunación en Chile, es decir, recibieron las dos dosis o dosis única. De acuerdo con lo señalado por el presidente Sebastián Piñera, en los últimos días fueron vacunaron 210 mil rezagados mayores de 18 años.

Aumenta el ritmo exportador

De acuerdo con el reporte de julio de 2021 realizado por el Servicio Nacional de Aduanas, se muestra un incremento interanual en el intercambio comercial de 46,4% en julio del presente año, llegando a los US\$ 15.305 millones. Esto denota un aumento de 35% en lo que va del 2021, totalizando 94.222,5 millones.

Efectos frente a la posibilidad de un cuarto retiro

Ciedess, con relación a la eventualidad de que se realice un cuarto retiro de fondos, argumenta que es una de las principales razones de la baja que se ha visto en los fondos más conservadores. Fondos A y B, exhiben ganancias de 8,10% y 4,35%, respectivamente. El C, registra una baja de -2,35%. Por su parte los fondos más conservadores presentan resultados negativos, siendo de -8,34% para el D y de -11,07% para el caso del fondo E.

Extensión del IFE

De cara a la pandemia el gobierno evalúa extender el IFE hasta diciembre de este año. El costo de la prórroga del Ingreso Familiar de Emergencia se calcula en US\$ 11.200 millones.