

Primer Trimestre 2021

Shirley Redroban  
Arturo Cifuentes

## 1. Índice de Precios Inmobiliarios (Casas y Dptos. usados)

El índice inmobiliario Clapes UC-Real Data, que refleja la evolución de precios (en UF) de casas y departamentos usados en la Región Metropolitana (RM), acaba de ser actualizado para los sectores Oriente (Zona 1) y Centro-Norte (Zona 2) con la incorporación de los datos del primer trimestre del año 2021. Para estas zonas se cuenta con información completa, por lo que los resultados son definitivos. En tanto, el índice agregado para la RM y las dos zonas faltantes (sectores Sur-Oriente y Sur-Poniente, respectivamente) serán actualizados y publicados en cuanto los datos estén disponibles<sup>1</sup>. Para este periodo se destaca lo siguiente:

- Entre enero 2007 y marzo 2021 (57 trimestres), en el sector Oriente de la RM el precio de las casas se ha incrementado 133% y el de los departamentos 126% (Figura 1). En promedio, esto representa un aumento real anual de 6,2% y de 6,0%, respectivamente.
- Para el mismo periodo, el precio de las casas en el sector Centro-Norte de la RM se ha incrementado 97% y el de los departamentos lo ha hecho en 103% (Figura 2). En promedio esto representa un aumento real de 4,9% y de 5,1% anual, respectivamente.
- La variación interanual respecto del primer trimestre de 2020, indica aumentos significativos en el precio de casas y departamentos del sector Centro-Norte. Dicha variación fue de 7,5% y 3,2%, respectivamente. Por su lado, en el sector Oriente los precios de las casas y departamentos registraron una tendencia similar, aunque de distintas magnitudes. Precisamente, las casas aumentaron en 0,6% y los departamentos en 2,1%.
- Las variaciones trimestrales de precios en el sector Oriente y en el sector Centro-Norte presentan una recuperación tanto en casas como departamentos. En particular, en el sector Oriente se observa un incremento de 6,9% y 3,6%, respectivamente en comparación con el cuarto trimestre del 2020. Para el sector Centro-Norte, el precio de las casas y departamentos consignaron incrementos de 5,3% y 4,1%, respectivamente. Cabe mencionar que este es el segundo trimestre en el que se registran variaciones positivas luego de que en el tercer trimestre de 2020 ocurrieran las caídas de precios más grande de toda la serie<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Producto de las restricciones adoptadas desde inicios de la pandemia, no fue posible acceder a las transacciones registradas en algunos Conservadores de Bienes Raíces (CBR) del sector Sur-Oriente y Sur-Poniente. En cuanto los datos estén disponibles los resultados para dichas zonas y para toda la Región Metropolitana serán actualizados.

<sup>2</sup> Revisar Tercer Informe del 2020 del Índice de Precios Inmobiliarios.

- El número de transacciones refleja parcialmente el levantamiento de las restricciones de la pandemia desde el último trimestre de 2020. En el sector Oriente se pudo observar un incremento de 29% en casas y 30% en departamentos, respecto al cuarto trimestre de 2020 (Tabla 1). Por su parte, en el sector Centro-Norte las compraventas de casas se incrementaron en 19% y las de departamentos en 28%, superando los niveles pre estallido social en el sector Oriente (Tabla 1) y acercándose a los valores post estallido social pero pre pandemia en el sector Centro Norte (Tabla 2).

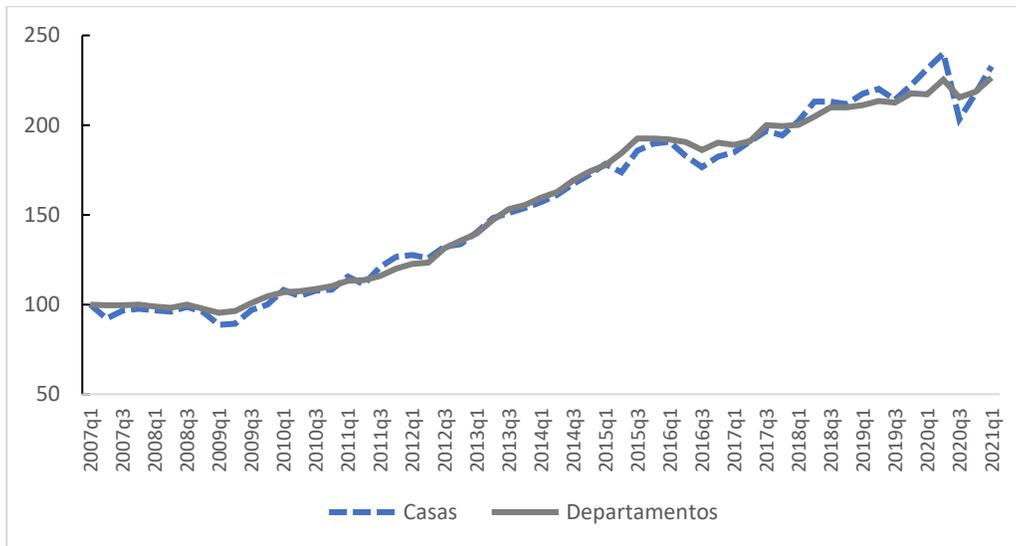


Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Oriente, trimestral, desde enero de 2007 hasta marzo de 2021. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

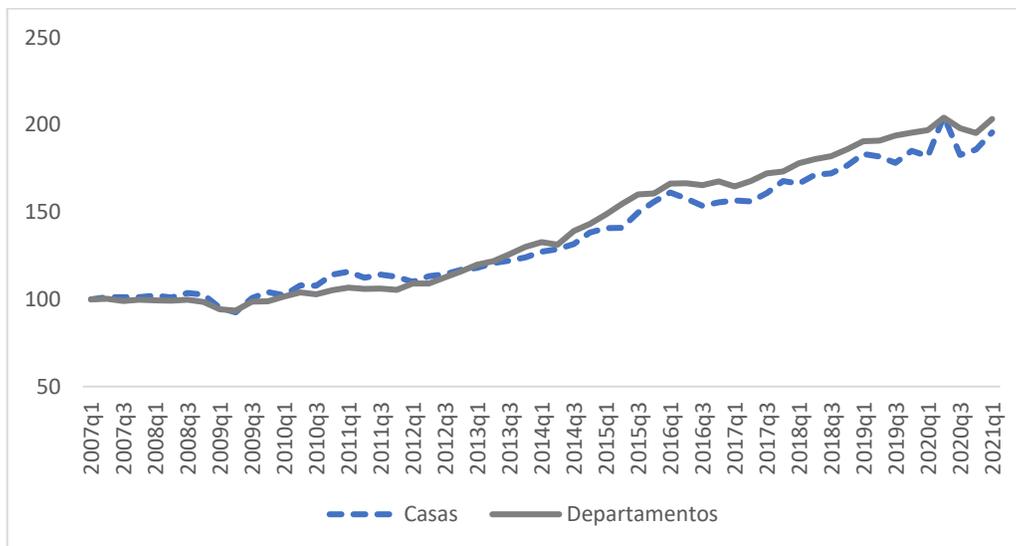


Figura 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Centro-Norte, trimestral, desde enero de 2007 hasta marzo de 2021. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

	<b>Sector Oriente</b>			
	<b>Casas</b>		<b>Departamentos</b>	
	<b>Índice</b>	<b>No. Transacciones</b>	<b>Índice</b>	<b>No. Transacciones</b>
<b>2018q1</b>	202,3	735	200,2	1865
<b>2018q2</b>	213,1	714	204,7	1977
<b>2018q3</b>	213,1	796	209,9	1938
<b>2018q4</b>	211,6	721	210,0	2044
<b>2019q1</b>	217,5	701	211,1	2035
<b>2019q2</b>	220,2	729	213,4	1984
<b>2019q3</b>	214,2	787	212,5	1970
<b>2019q4</b>	222,3	632	217,7	1817
<b>2020q1</b>	231,4	647	217,1	1835
<b>2020q2</b>	240,0	490	225,4	1409
<b>2020q3</b>	203,3	412	215,4	1133
<b>2020q4</b>	217,8	623	218,6	1518
<b>2020q1</b>	232,7	806	226,44	1977

Tabla 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones - sector Oriente, trimestral, desde enero de 2018 hasta marzo de 2021. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF. Fuente: Elaboración propia.

	<b>Sector Centro-Norte</b>			
	<b>Casas</b>		<b>Departamentos</b>	
	<b>Índice</b>	<b>No. Transacciones</b>	<b>Índice</b>	<b>No. Transacciones</b>
<b>2018q1</b>	166,3	1127	178,0	1732
<b>2018q2</b>	171,5	1293	180,4	2071
<b>2018q3</b>	172,2	1151	182,1	1811
<b>2018q4</b>	176,8	1164	186,0	1817
<b>2019q1</b>	183,2	1191	190,5	2041
<b>2019q2</b>	181,8	1191	191,0	2119
<b>2019q3</b>	178,2	1165	193,9	2128
<b>2019q4</b>	185,2	927	195,6	1810
<b>2020q1</b>	182,0	921	196,9	1559
<b>2020q2</b>	204,9	665	204,2	1315
<b>2020q3</b>	182,8	770	198,1	1278
<b>2020q4</b>	185,8	905	195,4	1256
<b>2021q1</b>	196,7	1077	203,3	1607

Tabla 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones sector Centro - Norte, trimestral, desde enero de 2018 hasta marzo de 2021. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF. Fuente: Elaboración propia.