

---

## ÍNDICES DE PRECIOS INMOBILIARIOS CLAPES UC-REAL DATA

---

### Segundo Trimestre 2022

Jorge Alfaro  
Arturo Cifuentes

#### Índice de Precios Inmobiliarios (casas y departamentos 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 todos los sectores de la RM.

Para este periodo en la RM se destaca lo siguiente:

- Entre enero de 2007 y junio de 2022 (62 trimestres), en la **RM** el precio de las casas se ha incrementado en 102% y de los departamentos en 108%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,7% y 4,8%, respectivamente (Figura 1).
- Las **variaciones interanuales** esto es, respecto del segundo trimestre de 2021, para la **RM** alcanzaron caídas de 7,8% en el caso de las casas y de 6,1% en el caso de los departamentos. Cabe destacar que en ambos casos se trata de la primera caída interanual desde el primer trimestre de 2017 (-0,8% y -1,4%, respectivamente)
- Las **variaciones trimestrales** de precios en la **RM** presentan una caída con respecto al trimestre previo en el caso de las casas, en tanto que para departamentos presenta la tercera caída trimestral consecutiva. En particular, se observa una variación trimestral de -5,2% y -2,8%, respectivamente (el trimestre previo las variaciones fueron de 1,3% y -1,2%, respectivamente.)
- En cuanto al **número de transacciones**, en la **RM** se constata la segunda caída trimestral consecutiva, tanto para casas como departamentos, en particular, se pudo observar una caída del número de compraventas de 12% en casas y de 17% en departamentos, respecto del primer trimestre de 2022.
- En suma, se consolida una caída en el sector inmobiliario, consistente con los resultados obtenidos en los trimestres anteriores: las variaciones trimestrales llevan cuatro semestres consecutivos con caídas (desde el tercer trimestre de 2021), en tanto, se observa una caída en la variación interanual tanto en casas como en departamentos. De la misma manera, las cantidades transadas llevan dos trimestres consecutivos con caídas.

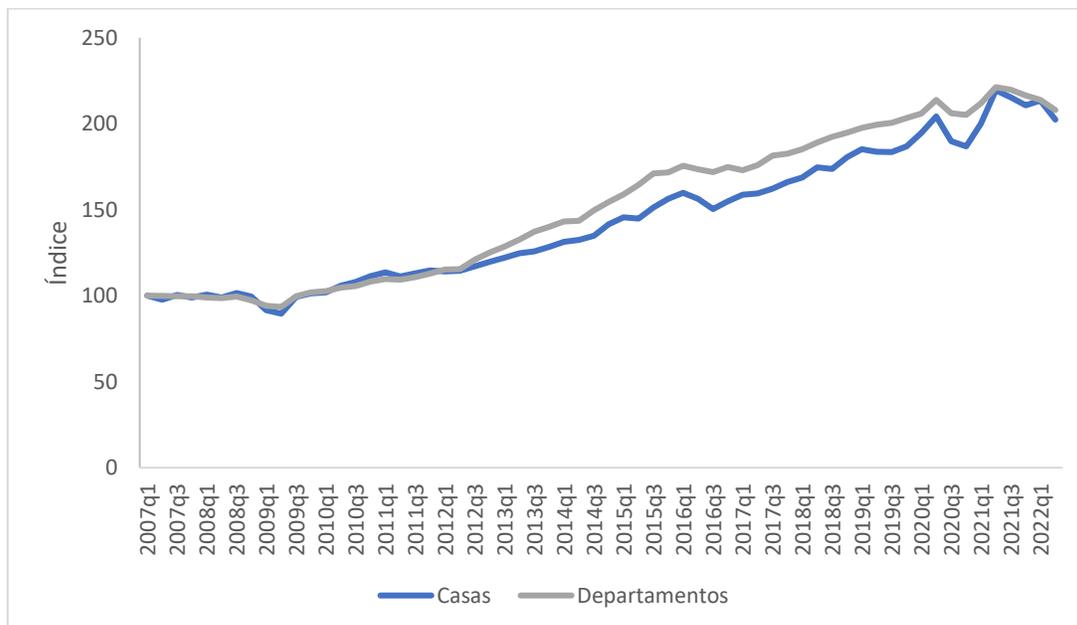
En el desglose por sector, destaca lo siguiente:

- Entre enero 2007 y junio 2022 (62 trimestres), en el **sector Oriente** de la RM el precio de las casas se ha incrementado 128% y el de los departamentos 123% (Figura 2); en promedio, esto representa un aumento real anual de 5,4% y de 5,3%, respectivamente. Para el mismo periodo, el precio de las casas en el **sector Centro-Norte** de la RM se ha incrementado 111% y el de los departamentos lo ha hecho en 98% (Figura 3); en promedio esto representa un aumento real anual de 4,9% y de 4,5%, respectivamente. A su vez, en el **sector Sur-Poniente** de la RM los precios de las casas se han incrementado en 101% y el de departamentos lo ha hecho en 71% (Figura 4), en promedio; esto representa un aumento real anual de 4,5% y de 3,5%, respectivamente. Por último, en el **sector Sur-Oriente** los precios de las casas se han incrementado en un 101% y en

el caso de los departamentos en 91% (Figura 5); en promedio, esto representa un aumento real de 4,6% y de 4,2%, respectivamente

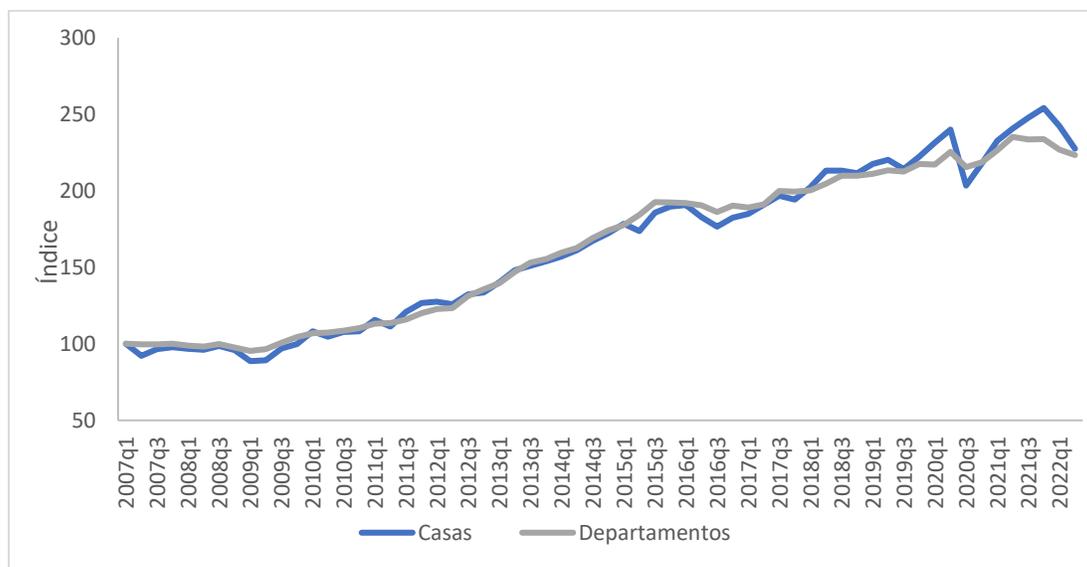
- Las **variaciones interanuales** esto es, respecto del segundo trimestre de 2021, para el **sector Oriente** alcanzaron caídas de 5,5% en el caso de las casas y de 5,0% en el caso de los departamentos. Cabe destacar que para casas es la primera caída interanual desde el cuarto trimestre de 2020 (-2,0%) y para departamentos es la primera caída interanual desde el primer trimestre de 2017 (-1,5%). Por su lado, en el **sector Centro-Norte** las casas disminuyeron sus precios en 2,1% y los departamentos en 6,1%. En el caso de las casas es la primera caída interanual desde el primer trimestre de 2020 (-0,7%) y para el caso de departamentos es la primera caída interanual desde el cuarto trimestre de 2020 (-0,01%). A su vez, en el **sector Sur-Poniente** las casas disminuyeron sus precios en 12,4% y los departamentos en 9,4%. En el caso de las casas es la primera caída interanual desde el cuarto trimestre de 2019 (-0,7%) y para el caso de departamentos es la primera caída interanual desde el primer trimestre de 2021 (-3,9%). Finalmente, en el **sector Sur-Oriente** las casas disminuyeron sus precios en 7,0% y los departamentos en 3,1%. En el caso de las casas es la primera caída interanual desde el primer trimestre de 2021 (-1,6%) y para el caso de departamentos es la primera caída interanual desde el segundo trimestre de 2021 (-3,3%).
- Las **variaciones trimestrales** de precios en el **sector Oriente** presentan la segunda caída trimestral consecutiva tanto para casas como departamentos. En particular, se observa una variación trimestral de -6,1% y -1,5%, respectivamente (el trimestre previo las variaciones fueron de -4,7% y -2,9%, respectivamente.) En tanto, para el **sector Centro-Norte**, el precio de las casas y departamentos consiguieron las primeras caídas trimestrales del año, con variaciones respecto al trimestre anterior de -2,1% y -2,7%, respectivamente. A su vez, para el **sector Sur-Poniente**, el precio de las casas y departamentos consiguieron las primeras caídas trimestrales del año, con variaciones respecto al trimestre anterior de -9,3% y -8,0%, respectivamente. Por último, para el **sector Sur-Oriente** el precio de las casas y departamentos consiguieron las cuartas caídas trimestrales consecutivas, con variaciones respecto al trimestre anterior de -4,0% y -0,4%, respectivamente.
- En cuanto al **número de transacciones**, en el **sector Oriente** se constata la tercera caída trimestral consecutiva, tanto para casas como departamentos. En particular, se pudo observar una caída del número de compraventas de 21% en casas y de 16% en departamentos, respecto del primer trimestre de 2022 (Tabla 2). Por su parte, en el **sector Centro-Norte** las compraventas cayeron por segundo trimestre consecutivo: para las casas en 1% y para departamentos en 12% respecto al trimestre inmediatamente anterior (Tabla 3). A su vez, en el **sector Sur-Poniente** las compraventas cayeron por segundo trimestre consecutivo, para las casas en 8% y para departamentos en 31% respecto al trimestre inmediatamente anterior (Tabla 4). Por último, en el **sector Sur-Oriente** las compraventas cayeron por segundo trimestre consecutivo, para las casas en 18% y para departamentos en 21% respecto al trimestre inmediatamente anterior (Tabla 5).
- En suma, para todos los sectores tanto en casas como departamentos se consolidan caídas generalizadas tanto en las variaciones interanuales como en las variaciones trimestrales. De la misma manera, las cantidades transadas trimestrales también mostraron caídas generalizadas en todos los sectores de la RM.

**Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data región Metropolitana, trimestral, desde enero de 2007 hasta junio de 2022 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).**



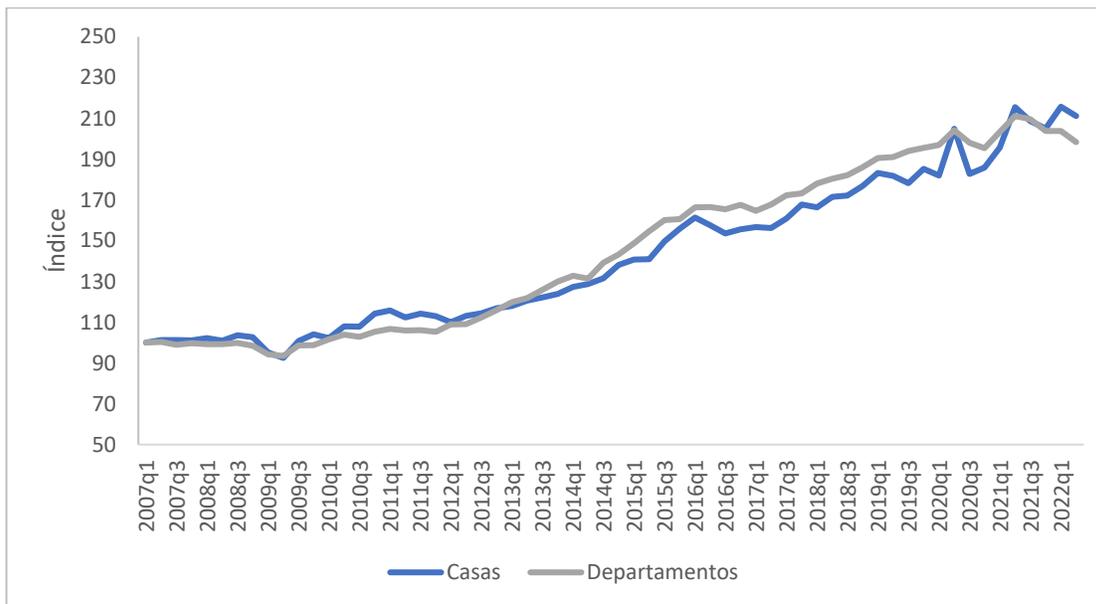
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

**Figura 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Oriente, trimestral, desde enero de 2007 hasta junio de 2022 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).**



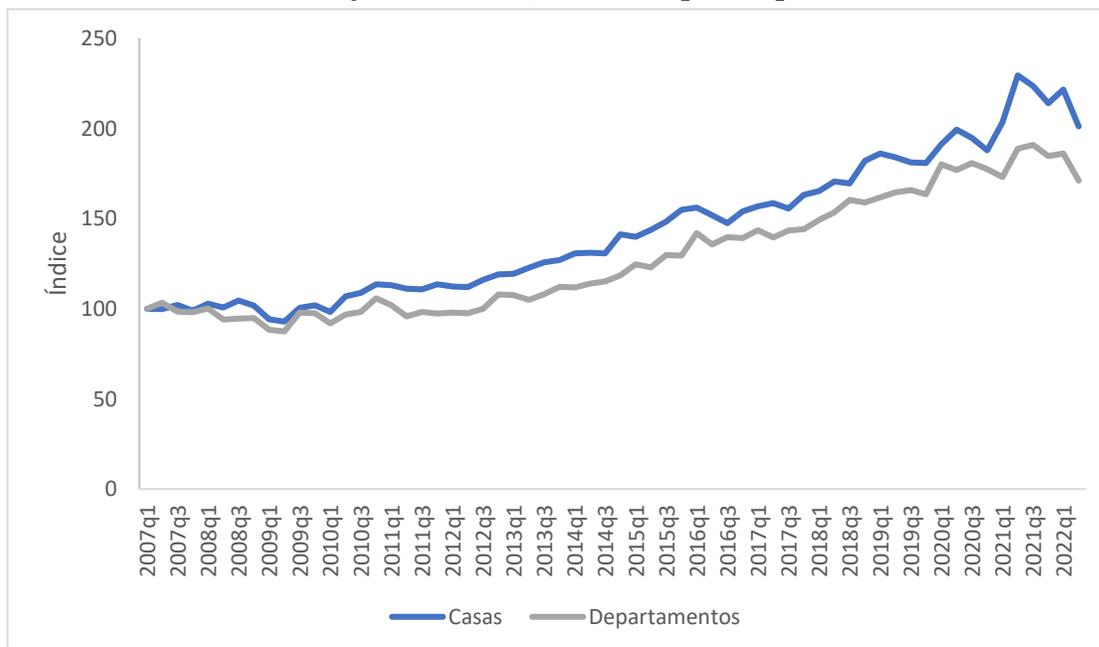
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

**Figura 3. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Centro-Norte, trimestral, desde enero de 2007 hasta junio de 2022 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).**



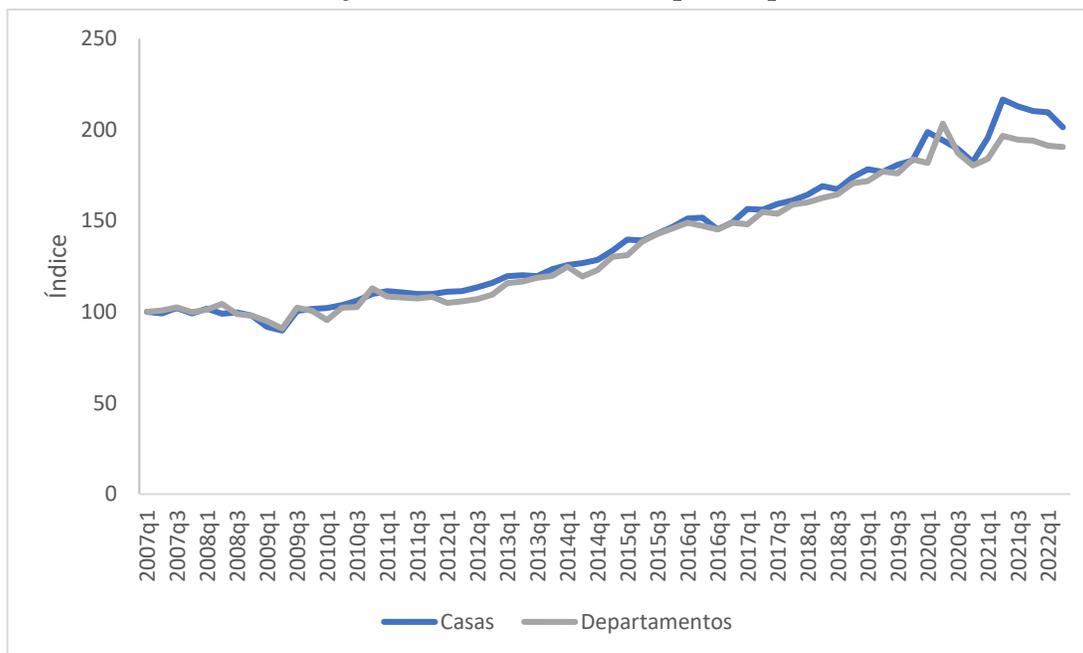
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

**Figura 4. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Sur-Poniente, trimestral, desde enero de 2007 hasta junio de 2022 (Índice=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 5. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Sur-Oriente, trimestral, desde enero de 2007 hasta junio de 2022 (Índice=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.

**Tabla 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones – Región Metropolitana, trimestral, desde octubre de 2018 hasta junio de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).**

|        | Región Metropolitana |                   |               |                   |
|--------|----------------------|-------------------|---------------|-------------------|
|        | Casas                |                   | Departamentos |                   |
|        | Índice               | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 2018q4 | 180.6                | 4511              | 194.7         | 4940              |
| 2019q1 | 185.1                | 4679              | 197.5         | 5174              |
| 2019q2 | 183.7                | 4635              | 199.5         | 5228              |
| 2019q3 | 183.5                | 4572              | 200.6         | 5206              |
| 2019q4 | 186.8                | 3810              | 203.3         | 4635              |
| 2020q1 | 194.6                | 3043              | 205.9         | 4156              |
| 2020q2 | 204.3                | 2373              | 213.9         | 3291              |
| 2020q3 | 189.8                | 2810              | 206.1         | 3070              |
| 2020q4 | 186.9                | 3328              | 205.1         | 3536              |
| 2021q1 | 200.0                | 3797              | 211.8         | 4327              |
| 2021q2 | 219.4                | 4241              | 221.3         | 4690              |
| 2021q3 | 215.3                | 5421              | 219.8         | 6055              |
| 2021q4 | 210.8                | 5537              | 216.4         | 6412              |
| 2022q1 | 213.5                | 4587              | 213.8         | 4937              |
| 2022q2 | 202.4                | 4021              | 207.9         | 4085              |

NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF. Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones - sector Oriente, trimestral, desde octubre de 2018 hasta junio de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).**

|        | Sector Oriente |                   |               |                   |
|--------|----------------|-------------------|---------------|-------------------|
|        | Casas          |                   | Departamentos |                   |
|        | Índice         | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 2018q4 | 211,6          | 721               | 210,0         | 2044              |
| 2019q1 | 217,5          | 701               | 211,1         | 2035              |
| 2019q2 | 220,2          | 729               | 213,4         | 1984              |
| 2019q3 | 214,2          | 787               | 212,5         | 1970              |
| 2019q4 | 222,3          | 632               | 217,7         | 1817              |
| 2020q1 | 231,4          | 647               | 217,1         | 1835              |
| 2020q2 | 240,0          | 490               | 225,4         | 1409              |
| 2020q3 | 203,3          | 412               | 215,4         | 1133              |
| 2020q4 | 217,8          | 623               | 218,6         | 1518              |
| 2021q1 | 232,7          | 806               | 226,4         | 1977              |
| 2021q2 | 240,7          | 879               | 235,2         | 1988              |
| 2021q3 | 247,8          | 930               | 233,6         | 2493              |
| 2021q4 | 254,2          | 860               | 233,7         | 2442              |
| 2022q1 | 242,2          | 649               | 226,9         | 1765              |
| 2022q2 | 227,5          | 515               | 223,4         | 1485              |

NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF. Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 3. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones sector Centro - Norte, trimestral, desde octubre de 2018 hasta junio de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).**

|        | Sector Centro-Norte |                   |               |                   |
|--------|---------------------|-------------------|---------------|-------------------|
|        | Casas               |                   | Departamentos |                   |
|        | Índice              | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 2018q4 | 176,8               | 1164              | 186,0         | 1817              |
| 2019q1 | 183,2               | 1191              | 190,5         | 2041              |
| 2019q2 | 181,8               | 1191              | 191,0         | 2119              |
| 2019q3 | 178,2               | 1165              | 193,9         | 2128              |
| 2019q4 | 185,2               | 927               | 195,6         | 1810              |
| 2020q1 | 182,0               | 921               | 196,9         | 1559              |
| 2020q2 | 204,9               | 665               | 204,2         | 1315              |
| 2020q3 | 182,8               | 770               | 198,1         | 1278              |
| 2020q4 | 185,8               | 905               | 195,4         | 1256              |
| 2021q1 | 195,8               | 1077              | 203,3         | 1607              |
| 2021q2 | 215,6               | 1083              | 211,2         | 1714              |
| 2021q3 | 208,7               | 1330              | 209,6         | 2237              |
| 2021q4 | 205,1               | 1466              | 203,8         | 2449              |
| 2022q1 | 215,7               | 1074              | 203,8         | 1860              |
| 2022q2 | 211,1               | 1061              | 198,4         | 1630              |

NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF. Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 4. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones - sector Sur-Poniente, trimestral, desde octubre de 2018 hasta junio de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).**

|        | Sector Sur-Poniente |                   |               |                   |
|--------|---------------------|-------------------|---------------|-------------------|
|        | Casas               |                   | Departamentos |                   |
|        | Índice              | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 2018q4 | 182.1               | 970               | 158.9         | 485               |
| 2019q1 | 186.1               | 1031              | 161.8         | 517               |
| 2019q2 | 184.1               | 1018              | 164.5         | 505               |
| 2019q3 | 181.2               | 985               | 165.8         | 479               |
| 2019q4 | 180.9               | 833               | 163.5         | 457               |
| 2020q1 | 191.2               | 747               | 180.2         | 400               |
| 2020q2 | 199.4               | 619               | 177.0         | 260               |
| 2020q3 | 194.8               | 606               | 180.8         | 333               |
| 2020q4 | 188.0               | 665               | 177.4         | 365               |
| 2021q1 | 203.5               | 786               | 173.1         | 333               |
| 2021q2 | 229.5               | 805               | 188.8         | 447               |
| 2021q3 | 223.5               | 1198              | 190.9         | 619               |
| 2021q4 | 214.1               | 1171              | 184.7         | 718               |
| 2022q1 | 221.6               | 1005              | 186.1         | 668               |
| 2022q2 | 201.1               | 920               | 171.1         | 485               |

NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF. Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 5. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones - sector Sur-Oriente, trimestral, desde octubre de 2018 hasta junio de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).**

|        | Sector Sur-Oriente |                   |               |                   |
|--------|--------------------|-------------------|---------------|-------------------|
|        | Casas              |                   | Departamentos |                   |
|        | Índice             | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 2018q4 | 174.0              | 1656              | 170.6         | 594               |
| 2019q1 | 178.3              | 1756              | 171.9         | 581               |
| 2019q2 | 177.0              | 1697              | 177.1         | 620               |
| 2019q3 | 180.7              | 1635              | 176.1         | 629               |
| 2019q4 | 183.2              | 1418              | 183.7         | 551               |
| 2020q1 | 198.8              | 728               | 181.8         | 362               |
| 2020q2 | 194.2              | 599               | 203.4         | 307               |
| 2020q3 | 189.5              | 1022              | 187.2         | 326               |
| 2020q4 | 182.4              | 1135              | 180.3         | 397               |
| 2021q1 | 195.7              | 1128              | 184.1         | 410               |
| 2021q2 | 216.6              | 1474              | 196.6         | 541               |
| 2021q3 | 212.8              | 1963              | 194.5         | 706               |
| 2021q4 | 210.2              | 2040              | 194.0         | 803               |
| 2022q1 | 209.6              | 1859              | 191.3         | 644               |
| 2022q2 | 201.3              | 1525              | 190.5         | 506               |

NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF. Fuente: Elaboración propia.