

Índices de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data

Tercer Trimestre 2023

Lucas García
Arturo Cifuentes

RESUMEN EJECUTIVO

- Entre enero de 2007 y septiembre de 2023 (67 trimestres), el precio de las casas en la Región Metropolitana se ha incrementado en 105%, mientras que el de los departamentos lo ha hecho en 103%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,4% en las casas y de 4,3% en los departamentos. (Figura 1).
- No se observa una dirección homogénea en las variaciones de precios para los distintos sectores (Oriente, Centro-Norte, Sur-Poniente y Sur-Oriente), ya sea en términos trimestrales o interanuales.
- Se destaca que el sector Centro-Norte alcanzó el segundo menor número de transacciones en casas en todo el periodo analizado (se registraron 799 transacciones este trimestre, mientras que el registro más bajo fue de 770 el tercer trimestre de 2020)

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 septiembre de 2023 (67 trimestres), el precio de las casas se ha incrementado en 105% y el de los departamentos en 103%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,4% en las casas y de 4,3% en los departamentos. (Figura 1).
- Las variaciones interanuales, esto es, respecto del tercer trimestre de 2022, muestran que los precios cayeron un 1,8% en el caso de las casas y un 2,0% en el caso de los departamentos. En ambos casos se trata de la sexta caída de precios interanual consecutiva (las variaciones interanuales del trimestre pasado fueron -0,9% y -3,5% para casas y departamentos, respectivamente).
- Las variaciones trimestrales en la RM en el caso de las casas y los departamentos dan cuenta de un aumento en los precios con respecto al trimestre previo. En particular, se observa una variación trimestral de los precios de 2,3% en el caso de las casas y de 1,1% en el caso de los departamentos (el trimestre previo las variaciones trimestrales fueron de -1,3% y de -0,6%, respectivamente).
- En cuanto al número de transacciones, se observa un aumento del número de compraventas de 2% para las casas, mientras que la venta de departamentos aumentó 5% respecto del segundo trimestre de 2023.

En el desglose por sector se destaca lo siguiente:

- Entre enero de 2007 y septiembre de 2023 (67 trimestres), en el sector Oriente de la RM los precios de las casas se han incrementado 144,7% y los de los departamentos 114,3% (Figura 2). En promedio, esto representa un aumento real anual de 5,5% y de 4,7%, respectivamente. Para el mismo periodo, los precios de las casas en el sector Centro-Norte de la RM se han

incrementado 101,2% y los de los departamentos lo ha hecho en 85,4% (Figura 3); en promedio, esto representa un aumento real anual de 4,3% y de 3,8%, respectivamente. A su vez, en el sector Sur-Poniente de la RM los precios de las casas se han incrementado en un 114,7% y los de los departamentos lo han hecho en un 84,7% (Figura 4); en promedio, esto representa un aumento real anual de 4,7% y de 3,7%, respectivamente. Por último, en el sector Sur-Oriente los precios de las casas se han incrementado en un 102,4% y los de los departamentos un 96,7% (Figura 5); en promedio esto representa un aumento real de 4,3% y de 4,0%, respectivamente.

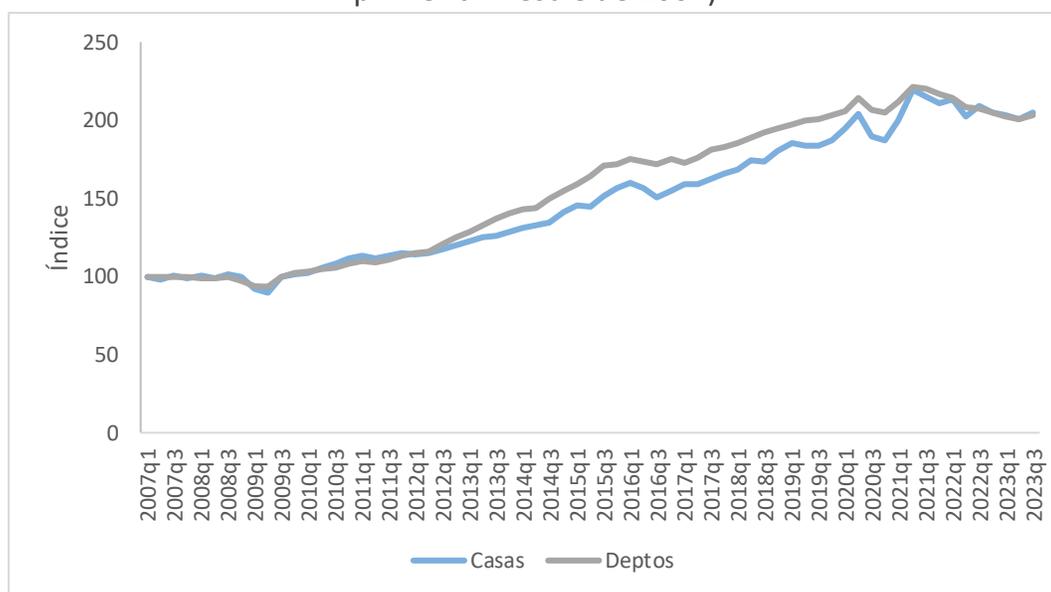
- Sobre las variaciones **interanuales**, esto es, respecto del tercer trimestre de 2022: para el sector Oriente los precios registraron alzas de 3,4% en el caso de las casas y caídas de 5,9% en el caso de los departamentos. Cabe destacar que para los departamentos es la sexta caída de precios interanual consecutiva (el trimestre anterior la variación para los departamentos fue de -5,8%), mientras que para las casas es la primera alza desde el segundo trimestre de 2022. Por otro lado, en el sector Centro-Norte los precios cayeron en 5,5% en el caso de las casas y en 4,5% en el caso de los departamentos. En el caso del precio de las casas se trata de la cuarta caída interanual de precios consecutiva (el trimestre anterior la variación fue de -3,6%), mientras que para el caso de departamentos es la sexta caída interanual de precios consecutiva (el trimestre anterior la variación fue de -5,5%). A su vez, en el sector Sur-Poniente las casas registraron una caída en sus precios de 0,4% (la quinta caída en los últimos 6 trimestres) y los departamentos registraron un aumento en 6,6%, el segundo después de cuatro trimestres seguidos de caída. Finalmente, en el sector Sur-Oriente las casas registraron una caída en sus precios de 1,9% con respecto al tercer trimestre de 2022 (la quinta en los últimos 6 trimestres), mientras que los de departamentos registraron un alza de 5,0%, la segunda alza consecutiva.
- En cuanto a las variaciones **trimestrales**, en el sector Oriente los precios de casas y departamentos presentan un alza con respecto al trimestre anterior: se observa una variación trimestral de 12,5% y 1,6%, respectivamente. En tanto para el sector Centro-Norte los precios

alcanzaron una caída de 1,2% en el caso de las casas y de 1,1% en el caso de los departamentos (para departamentos se trata de la sexta caída trimestral consecutiva). A su vez, para el sector Sur-Poniente, los precios de casas y departamentos consiguieron un aumento con respecto al trimestre anterior: las casas lo hicieron en un 3,2% mientras los departamentos lo hicieron en un 3,9%. Por último, para el sector Sur-Oriente los precios de las casas aumentaron en 0,5% con respecto al trimestre anterior, mientras que los precios de los departamentos aumentaron en un 2,6% (tercer aumento trimestral de precios consecutivo). En suma, los precios muestran variaciones trimestrales positivas en todas las zonas excepto el sector Centro-Norte.

- En cuanto al **número de transacciones**, en el sector Oriente hubo un aumento trimestral tanto en casas como en departamentos. En particular, se pudo observar una variación del número de compraventas de +17% en casas y de +2% en departamentos, respecto del segundo trimestre de 2023 (Tabla 2). Por su parte, en el sector Centro-Norte las compraventas de casas disminuyeron en -7%, mientras que en los departamentos hubo una variación positiva de 10% con respecto al trimestre anterior (Tabla 3). A su vez, en el sector Sur-Poniente las compraventas de casas disminuyeron en un 5%, mientras que las ventas de departamentos aumentaron en un 2% (Tabla 4). Por último, en el sector Sur-Oriente las compraventas de casas aumentaron en 9%, mientras que para departamentos el número de compraventas no varió respecto al trimestre inmediatamente anterior (Tabla 5).
- En **resumen**, el sector Centro-Norte sufrió caídas trimestrales e interanuales en sus precios de casas y de departamentos. Para el sector Oriente se observaron variaciones trimestrales positivas de precios en casas y en departamentos, mientras que las variaciones interanuales fueron positivas para las casas y negativas para los departamentos. Para el sector Sur-Poniente se observó una caída interanual en los precios de las casas y un aumento interanual en los de departamentos, mientras que la variación trimestral fue positiva para viviendas. Por último, el sector Sur-Oriente experimentó un aumento en los precios de casas y departamentos en términos trimestrales, mientras que la variación interanual fue negativa

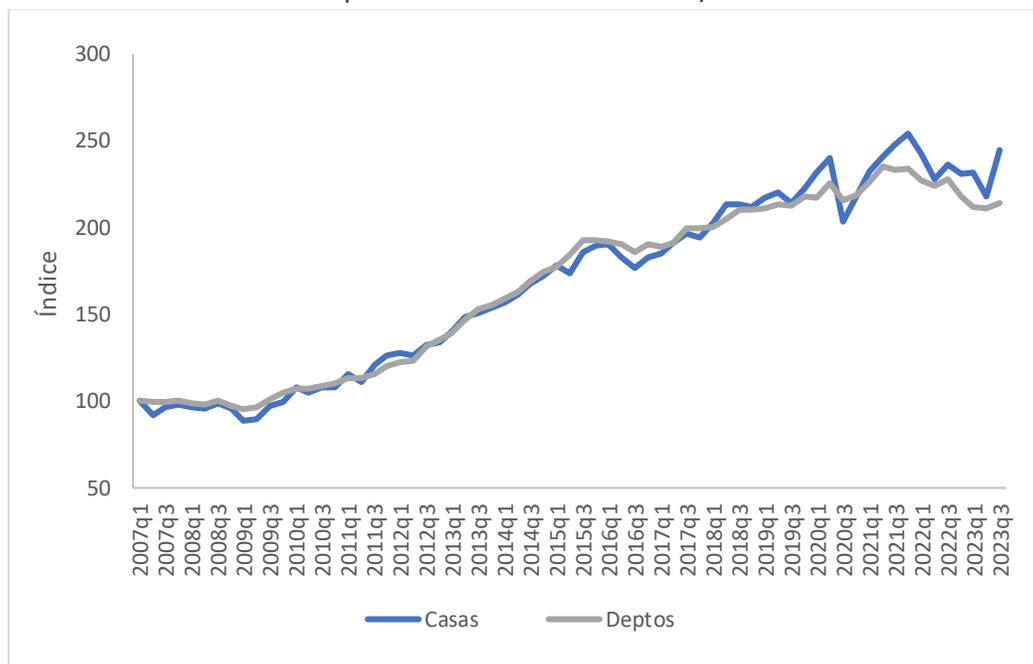
para las casas y positiva para los departamentos. No se observa una dirección homogénea en las variaciones de precios para los distintos sectores, sea en términos trimestrales o interanuales. Cabe destacar que el sector Centro-Norte alcanzó el segundo menor número de transacciones en casas en todo el periodo analizado (se registraron 799 transacciones este trimestre, mientras que el registro más bajo fue de 770 el tercer trimestre de 2020).

Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data Región Metropolitana, trimestral, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2023 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



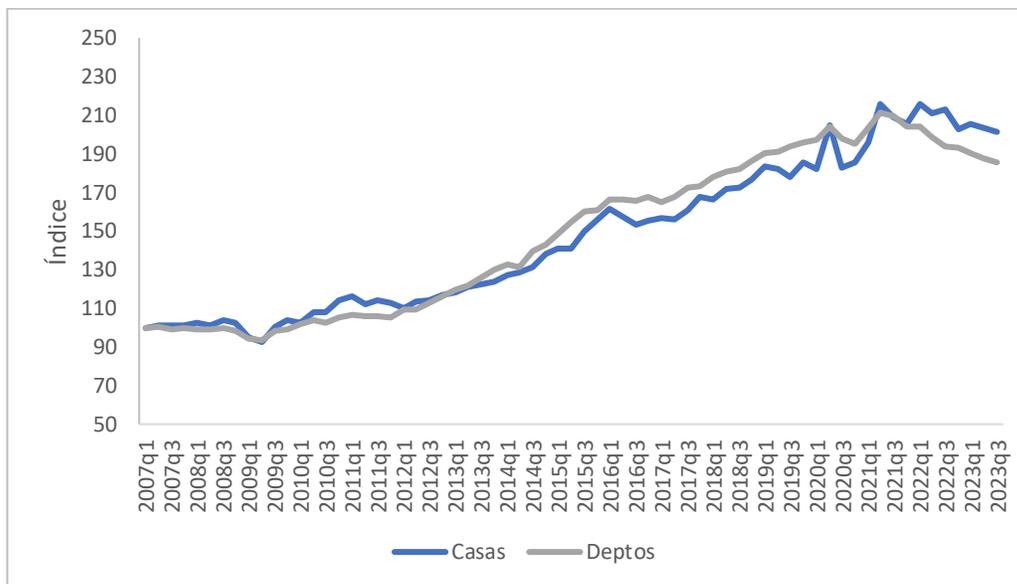
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Oriente, trimestral, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2023 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



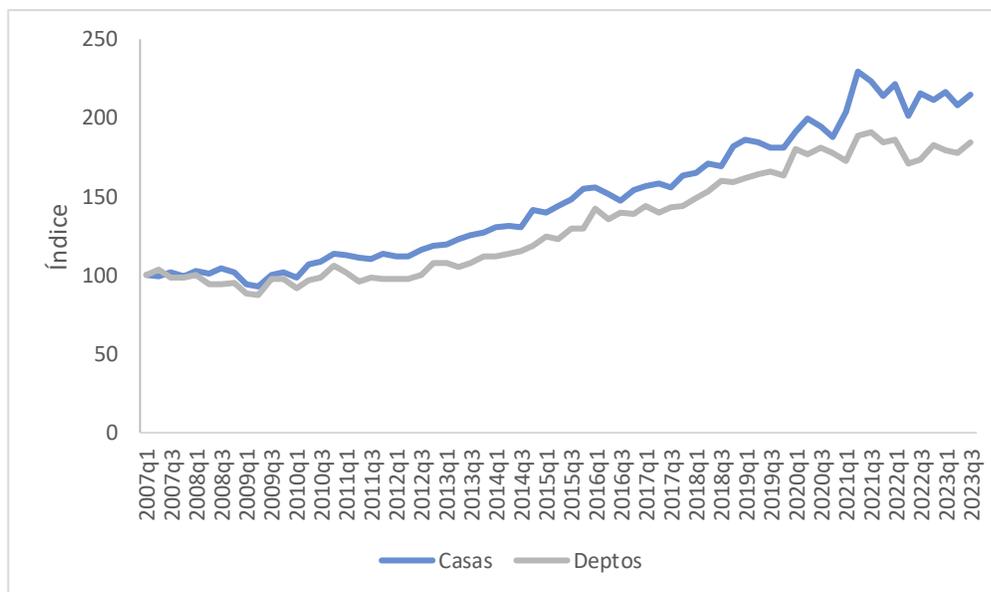
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 3. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Centro-Norte, trimestral, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2023 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



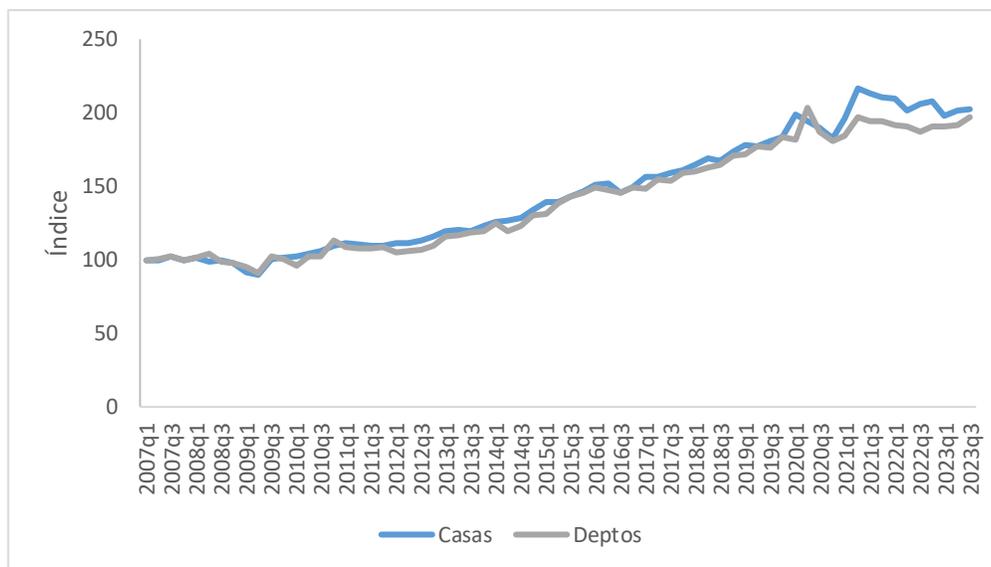
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 4. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Sur-Poniente, trimestral, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2023 (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 septiembre de 2023 (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 enero de 2019 hasta septiembre de 2023. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Región Metropolitana			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2022q3	208,8	3512	207,1	3673
2022q4	204,8	3288	205,2	3418
2023q1	203,1	3242	201,9	3243
2023q2	200,5	3075	200,8	3331
2023q3	205	3144	203	3491

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 enero de 2019 hasta septiembre de 2023. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Oriente			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2022q3	236,6	444	227,8	1303
2022q4	230,6	411	218,0	1258
2023q1	231,7	470	212,2	1289
2023q2	217,6	396	210,9	1305
2023q3	244,7	462	214,3	1336

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 enero de 2019 hasta septiembre de 2023. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Centro-Norte			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2022q3	212,9	938	194,1	1443
2022q4	202,5	872	193,4	1288
2023q1	205,6	812	190,0	1169
2023q2	203,6	857	187,6	1170
2023q3	201,2	799	185,4	1290

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 enero de 2019 hasta septiembre de 2023. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Sur-Poniente			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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	464
2022q3	215,6	814	173,3	448
2022q4	211,5	757	182,9	412
2023q1	216,3	678	179,2	347
2023q2	208,1	712	177,8	380
2023q3	214,7	673	187,7	389

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 enero de 2019 hasta septiembre de 2023. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Sur-Oriente			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2022q3	206,3	1316	187,3	478
2022q4	208,2	1247	190,6	459
2023q1	197,7	1282	191,1	438
2023q2	201,4	1107	191,8	476
2023q3	202,4	1210	196,7	476

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

Tabla 6: Variaciones trimestrales e interanuales del Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data, para todos los sectores de la RM, Tercer trimestre de 2023.

	Casas			
	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Variación Trimestral (%)	12,5%	-1,2%	3,2%	0,5%
Variación Interanual (%)	3,4%	-5,5%	-0,4%	-1,9%

	Departamentos			
	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Variación Trimestral (%)	1,6%	-1,1%	3,9%	2,6%
Variación Interanual (%)	-5,8%	-5,5%	3,9%	0,7%

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 7: Variaciones trimestrales, interanuales y número de transacciones del Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data, para todos los sectores de la RM, tercer trimestre de 2023.

Indicador	Variación	RM	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Precio Casas	Trimestral	↑	↑	↓	↑	↑
	Interanual	↓	↓	↓	↓	↓
Precio Deptos	Trimestral	↑	↑	↓	↑	↑
	Interanual	↓	↓	↓	↓	↓
Transacciones Casas	Trimestral	↑	↑	↓	↑	↑
	Interanual	↓	↓	↓	↓	↓
Transacciones Deptos	Trimestral	↑	↑	↓	↑	-
	Interanual	↓	↓	↓	↓	↓

NOTA: Recuadros en verde indican variaciones negativas en los índices, recuadros en rojo indican variaciones positivas en los índices. Fuente: Elaboración Propia.