

Centro UC
CLAPES UC
Centro Latinoamericano de
Políticas Económicas y Sociales

10 años

*Aportando a mejores
políticas públicas
para Chile*

Índices de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data

Cuarto Trimestre 2023

abril, 2024

AUTORES

Israel Muñoz | Investigador CLAPES UC

Arturo Cifuentes | Investigador Principal CLAPES UC



INFORME

Índices de Precios Inmobiliarios

Clapes UC-Real Data

Cuarto Trimestre 2023

RESUMEN EJECUTIVO

- Entre enero de 2007 y diciembre de 2023 (68 trimestres), el precio de las casas en la Región Metropolitana se ha incrementado en 111,3%, mientras que el de los departamentos lo ha hecho en 106,3%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,5% en las casas y de 4,4% en los departamentos. (Figura 1).
- Se ha registrado un incremento interanual en los precios de las casas en todos los sectores (Oriente, Centro-Norte, Sur-Poniente y Sur-Oriente), mientras que los precios de los departamentos han experimentado aumentos en todas las zonas excepto en la Centro-Norte.
- Analizando los datos trimestrales, solo en el sector Oriente se detectó una disminución en el precio de las casas. Por otro lado, los precios de los departamentos experimentaron un crecimiento en todas las zonas, con la única excepción del sector Sur-Oriente.
- Durante el año 2023, en la Región Metropolitana se registraron 12.814 transacciones de casas y 14.022 de departamentos. Estos números reflejan una reducción del 16,8% y 13%, respectivamente, en comparación con las compraventas realizadas el año previo.

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 diciembre de 2023 (68 trimestres), el precio de las casas se ha incrementado en 111,3% y el de los departamentos en 106,3%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,5% en las casas y de 4,4% en los departamentos. (Figura 1).
- Las variaciones **interanuales**, esto es, respecto del cuarto trimestre de 2022, muestran que los precios aumentaron un 3,2% en el caso de las casas y un 0,5% en el caso de los departamentos. En ambos casos se rompe la tendencia a la baja que consideraba seis caídas consecutivas de los precios interanuales (las variaciones interanuales negativas del trimestre pasado fueron 1,8% y 2,0% 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 3,0% en el caso de las casas y de 1,6% en el caso de los departamentos (el trimestre previo las variaciones trimestrales, también positivas, fueron de 2,3% y de 1,1%, respectivamente).
- En términos del número de transacciones, se registró un incremento en las compraventas del 7% para casas y del 13% para departamentos en comparación con el tercer trimestre de 2023. No obstante, al examinar las cifras totales anuales, el número de transacciones en la Región Metropolitana

durante 2022 alcanzó las 15.408 para casas y 16.125 para departamentos. Por otro lado, durante 2023, estas cifras se ajustaron a 12.814 y 14.022 transacciones para casas y departamentos, respectivamente. Esto representa una disminución anual del 16,8% para casas y del 13% para departamentos en la Región Metropolitana.

En el desglose por sector se destaca lo siguiente:

- Entre enero de 2007 y diciembre de 2023 (68 trimestres), en el sector Oriente de la RM los precios de las casas se han incrementado 142,7% y los de los departamentos 120,3% (Figura 2). En promedio, esto representa un aumento real anual de 5,4% y de 4,8%, respectivamente. Para el mismo periodo, los precios de las casas en el sector Centro-Norte de la RM se han incrementado 112,1% y los de los departamentos lo ha hecho en 88,8% (Figura 3); en promedio, esto representa un aumento real anual de 4,5% 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 116,5% y los de los departamentos lo han hecho en un 88,6% (Figura 4); en promedio, esto representa un aumento real anual de 4,6% y de 3,8%, respectivamente. Por último, en el sector Sur-Oriente los precios de las casas se han incrementado en un 111,3% y los de los departamentos un 92,8% (Figura 5); en promedio esto representa un aumento real de 4,5% y de 3,9%, respectivamente.
- Sobre las variaciones **interanuales**, esto es, respecto al cuarto trimestre de 2022: para el sector Oriente los precios registraron alzas de 5,3% en el caso de las casas y de 1,1% en el caso de los departamentos. Cabe destacar que para los departamentos se habían registrado 6 caídas consecutivas, siendo esta la primera alza en los precios interanuales (el trimestre anterior la variación para los departamentos fue de -5,9%), mientras que para las casas es la segunda alza consecutiva luego de cinco periodos registrados a la baja. Por otro lado, en el sector Centro-Norte los precios aumentaron en 4,7% en el caso de las casas y disminuyeron en un 2,4% en el caso de los departamentos. En el caso de las casas se trata de la primera alza luego de cuatro caídas

consecutivas (el trimestre anterior la variación fue de -5,5%), mientras que para el caso de departamentos es la séptima caída interanual de precios consecutiva (el trimestre anterior la variación fue de -4,5%). A su vez, en el sector Sur-Poniente las casas registraron un aumento en sus precios de 2,4% (el segundo aumento en los últimos 7 trimestres) y los departamentos registraron un aumento de un 3,1% (tercer aumento consecutivo después de cuatro trimestres seguidos a la baja). Finalmente, en el sector Sur-Oriente las casas registraron un aumento en sus precios de 1,5% con respecto al cuarto trimestre de 2022 (la primera subida en los últimos 7 trimestres), mientras que los de departamentos registraron un alza de 1,2% (tercera alza consecutiva).

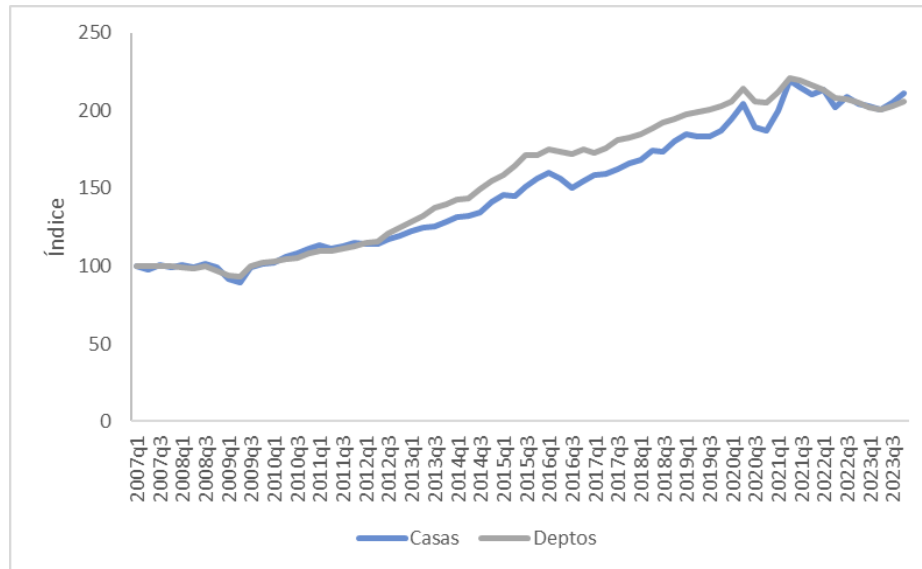
- En cuanto a las variaciones **trimestrales**, en el sector Oriente en los precios de casas se observa una variación trimestral de -0,8%, y para el caso de los departamentos una variación trimestral de un 2,8. En tanto para el sector Centro-Norte los precios alcanzaron un aumento de 5,4% en el caso de las casas y de 1,8% en el caso de los departamentos (para departamentos se trata de la primera subida en los últimos 7 trimestres). A su vez, para el sector Sur-Poniente, los precios de casas y departamentos consignaron un aumento con respecto al trimestre anterior: las casas lo hicieron en un 0,8% mientras los departamentos lo hicieron en un 2,1%. Por último, para el sector Sur-Oriente los precios de las casas aumentaron en 4,4% con respecto al trimestre anterior, mientras que los precios de los departamentos disminuyeron un 2,0% (primera disminución luego de 4 aumentos consecutivos). En suma, los precios de las casas muestran variaciones trimestrales positivas en todas las zonas excepto el sector Oriente, y los precios de los departamentos muestran variaciones trimestrales positivas en todas las zonas excepto el sector Sur-Oriente.
- 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 un 21% en casas y de un 12% en departamentos, respecto del tercer trimestre de 2023 (Tabla 2).

Por su parte, en el sector Centro-Norte las compraventas de casas aumentaron en 13%, y un 17% para el caso de departamentos con respecto al trimestre anterior (Tabla 3). A su vez, en el sector Sur-Poniente las compraventas de casas aumentaron en un 5%, mientras que las ventas de departamentos aumentaron en un 18% (Tabla 4). Por último, en el sector Sur-Oriente las compraventas de casas disminuyeron -2%, mientras que para departamentos el número de compraventas aumentó un 4% (Tabla 5).

- En resumen, en el sector Centro-Norte, se registraron incrementos tanto trimestrales como anuales en los precios de las casas, contrastando con una disminución anual en el precio de los departamentos, a pesar de un aumento trimestral. Por otro lado, en el sector Oriente, tanto las casas como los departamentos mostraron aumentos en sus precios a nivel trimestral y anual, aunque las casas experimentaron una caída trimestral. Para el sector Sur-Poniente se observó un alza interanual y trimestral en los precios de las casas y departamentos. Por último, el sector Sur-Oriente experimentó un aumento en los precios de casas y departamentos en términos interanuales, mientras que la variación trimestral fue positiva para las casas y negativa para los departamentos.

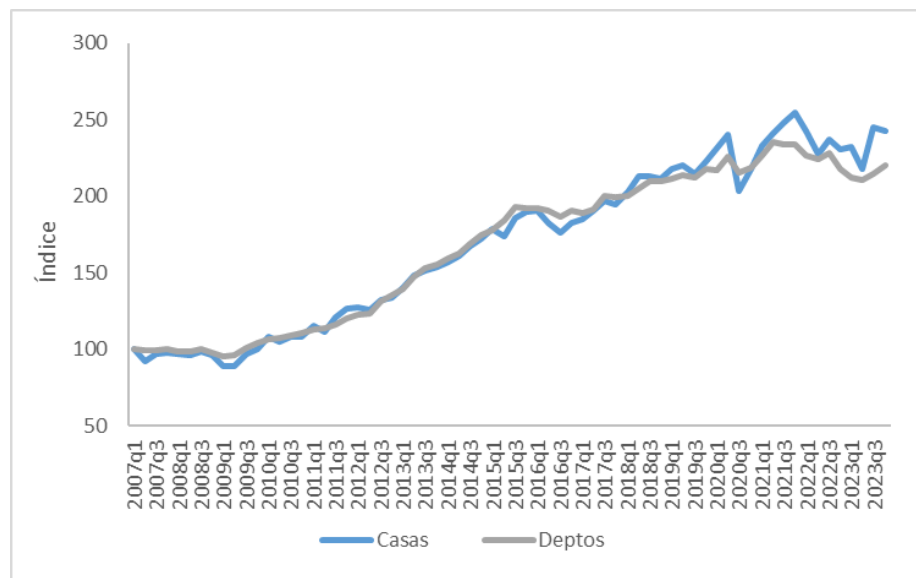
En términos generales, el mercado inmobiliario pareciera mostrar signos de recuperación con un crecimiento en los precios de casas y departamentos respecto al año anterior, tras haber experimentado seis caídas consecutivas en la variación interanual desde el segundo trimestre de 2022 hasta el tercer trimestre de 2023. Sin embargo, los precios aún no han logrado superar los valores históricos registrados en 2021 (ver Figura 1). Este escenario sugiere una recuperación progresiva después de recientes oscilaciones en los precios.

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



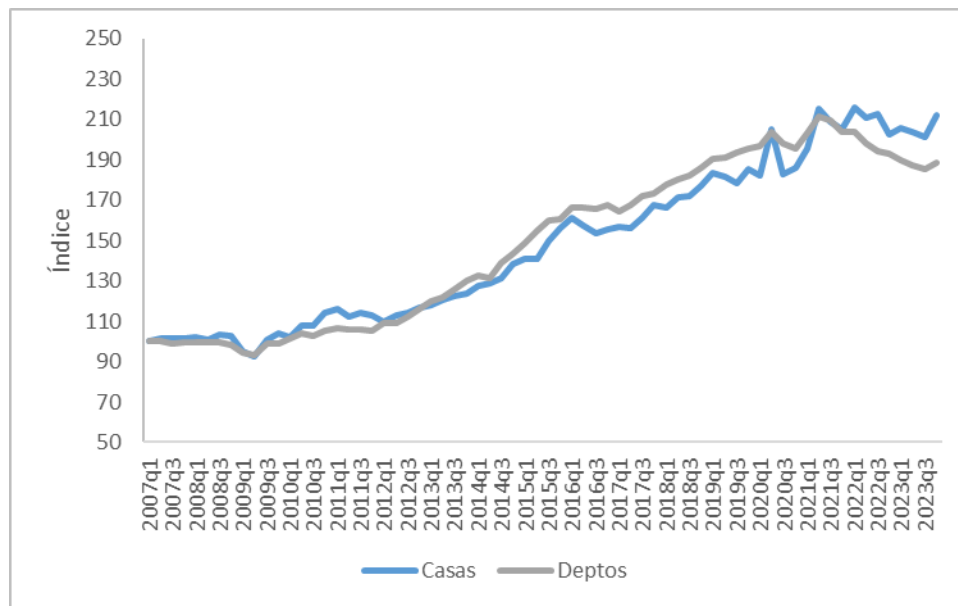
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

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



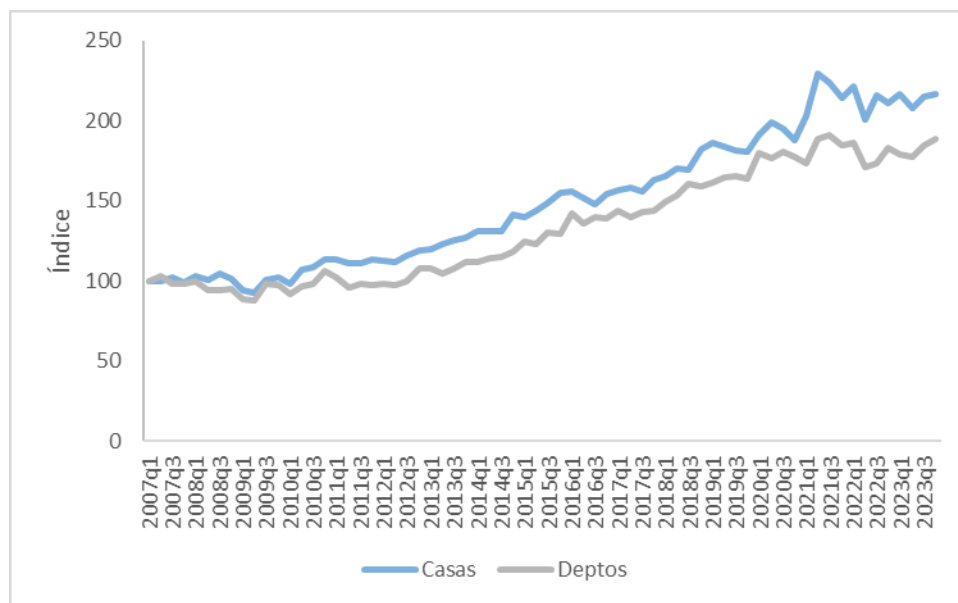
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

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



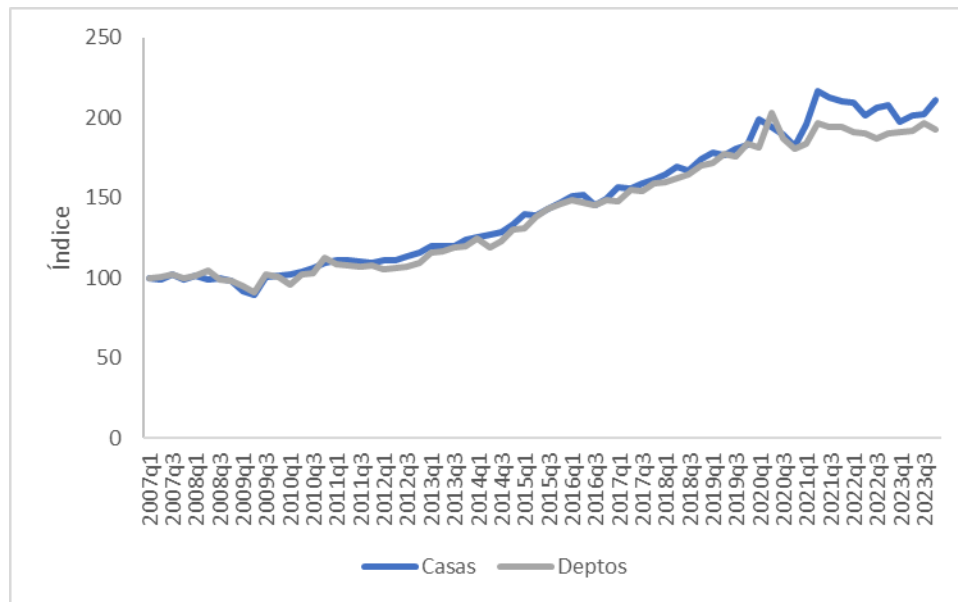
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 4. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Sur-Poniente, trimestral, enero 2007 - diciembre 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, enero 2007 - diciembre 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 abril de 2019 hasta diciembre 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
2023q4	211,3	3353	206,3	3957

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 abril de 2019 hasta diciembre 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
2023q4	242,7	560	220,3	1494

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 abril de 2019 hasta diciembre 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
2023q4	212,1	899	188,8	1512

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 abril de 2019 hasta diciembre 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	184,7	389
2023q4	216,5	708	188,6	458

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 abril de 2019 hasta diciembre 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
2023q4	211,3	1186	192,8	493

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, cuarto trimestre de 2023.

	Casas			
	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Variación Trimestral (%)	-0,8%	5,4%	0,8%	4,4%
Variación Interanual (%)	5,3%	4,7%	2,4%	1,5%

	Departamentos			
	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Variación Trimestral (%)	2,8%	1,8%	2,1%	-2,0%
Variación Interanual (%)	1,1%	-2,4%	3,1%	1,2%

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, cuarto 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 positivas en los índices, recuadros en rojo indican variaciones negativas en los índices. Fuente: Elaboración Propia.



clapesuc



@clapesuc



@clapes_uc



Clapes UC



ClapesUC



www.clapesuc.cl