



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

Segundo Trimestre 2024

Diciembre, 2024

AUTORES

Israel Muñoz | Investigador CLAPES UC

Arturo Cifuentes | Investigador Principal CLAPES UC

INFORME

Índices de Precios Inmobiliarios

Clapes UC-Real Data

Segundo Trimestre 2024

RESUMEN EJECUTIVO

- Entre enero de 2007 y junio de 2024 (70 trimestres), el precio de las casas en la Región Metropolitana (RM) se ha incrementado en 105,5%, mientras que el de los departamentos lo ha hecho en 99,9%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,2% en las casas y de 4,0% en los departamentos. (Figura 1).
- En términos interanuales, los precios de las casas han aumentado en la mayoría de los sectores de la RM, destacando el sector Sur-Oriente con un alza del 7,7%. En el caso de los departamentos, se observan alzas interanuales en los sectores Oriente, Sur-Poniente y Sur-Oriente, pero caídas en el sector Centro-Norte (-2,5%).
- Las variaciones trimestrales reflejan una segunda caída consecutiva en los precios de casas y departamentos en la RM. Sin embargo, el sector Sur-Oriente mostró un aumento trimestral en los precios de las casas (3,6%), mientras que los departamentos experimentaron caídas en todos los sectores.
- Durante el segundo trimestre de 2024, las compraventas de casas en la RM aumentaron un 6%, mientras que las de departamentos subieron un 4% en comparación con el trimestre anterior, mostrando variaciones positivas en la mayoría de los sectores.

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 2024 (70 trimestres), el precio de las casas se ha incrementado en 105,5% y el de los departamentos en un 99,9%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,2% en las casas y de 4,0% en los departamentos. (Figura 1).
- Las variaciones **interanuales**, esto es, respecto del segundo trimestre de 2023, muestran que los precios aumentaron un 2,5% en el caso de las casas y disminuyeron un 0,4% en el caso de los departamentos. En el caso de las casas se registra el tercer aumento consecutivo y en el caso de los departamentos se registra la primera caída luego de 2 aumentos consecutivos de los precios interanuales (las variaciones interanuales del trimestre pasado fueron 3,3% y 1,3% para casas y departamentos, respectivamente).
- Las variaciones **trimestrales** en la RM en el caso de las casas y los departamentos dan cuenta de la segunda caída consecutiva en los precios con respecto al trimestre previo. En particular, se observa una caída trimestral de los precios de 2,1% en el caso de las casas y de 2,3% en el caso de los departamentos (el trimestre previo las variaciones trimestrales negativas fueron de 0,7% y de 0,8%, respectivamente).
- En términos del número de transacciones, se registró un aumento trimestral en las compraventas del 6% para casas y del 4% para departamentos en comparación con el primer trimestre de 2024.

En el desglose por sector se destaca lo siguiente:

- Entre enero de 2007 y junio de 2024 (70 trimestres), en el sector Oriente de la RM los precios de las casas se han incrementado 125,9% y los de los departamentos 112,2% (Figura 2). En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,8% y de 4,4%, respectivamente. Para el mismo periodo, los precios de las casas en el sector Centro-Norte de la RM se han incrementado 100,2% y los de los departamentos lo ha hecho en 82,8% (Figura 3); en promedio, esto representa un aumento real anual de 4,0% y de 3,5%, respectivamente. A su vez, en el sector Sur-Poniente de la RM los precios de las casas se han incrementado en un 108,3% y los de los departamentos lo han hecho en un 80,6% (Figura 4); en promedio, esto representa un aumento real anual de 4,3% y de 3,4%, respectivamente. Por último, en el sector Sur-Oriente los precios de las casas se han incrementado en un 115,5% y los de los departamentos un 99,9% (Figura 5); en promedio esto representa un aumento real de 4,2% y de 4,0%, respectivamente.
- Sobre las variaciones **interanuales**, esto es, respecto al segundo trimestre de 2023: para el sector Oriente los precios registraron alzas de 3,8% en el caso de las casas y de 0,6% en el caso de los departamentos. Cabe destacar que para los departamentos es la tercera subida luego haber registrado 6 caídas consecutivas (el trimestre anterior la variación para los departamentos fue de 2,9%), mientras que para las casas es la cuarta alza consecutiva luego de cinco periodos registrados a la baja (el trimestre anterior la variación fue de 4,9%). Por otro lado, en el sector Centro-Norte los precios disminuyeron en 1,7% en el caso de las casas y disminuyeron en un 2,5% en el caso de los departamentos. En el caso de las casas se trata de la primera caída luego de dos aumentos consecutivos (el trimestre anterior la variación fue de 2,2%), mientras que para el caso de departamentos es la novena caída interanual de precios consecutiva (el trimestre anterior la variación fue de -1,9%). A su vez, en el sector Sur-Poniente las casas registraron un aumento en sus precios de 0,1% (el trimestre anterior la variación positiva fue de 1,0%) y los

departamentos registraron un aumento de un 1,5%, registrando el quinto aumento consecutivo (trimestre anterior la variación fue de un 1,5%). Finalmente, en el sector Sur-Oriente las casas registraron un aumento en sus precios de 7,7% con respecto al segundo trimestre de 2023, siendo la tercera subida consecutiva (trimestre anterior variación fue de 5,1%), mientras que los de departamentos registraron un alza de 1,0% (quinta alza consecutiva siendo la anterior de un 5,4%).

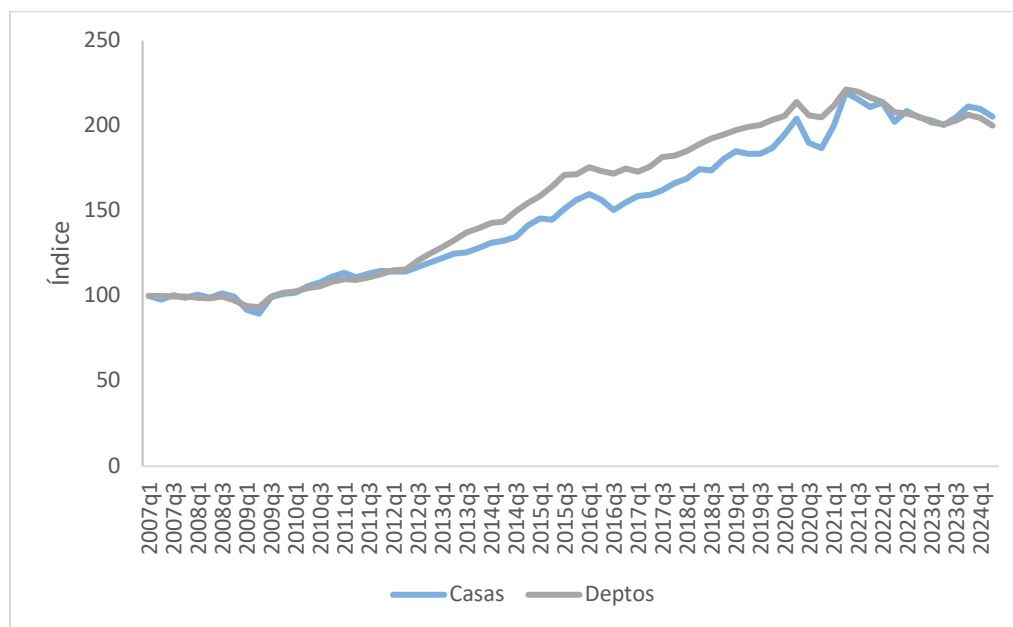
- En cuanto a las variaciones **trimestrales**, en el sector Oriente en los precios de casas se observa una variación trimestral de -7,1%, y para el caso de los departamentos una variación trimestral de un -2,8, siendo la segunda caída consecutiva. En tanto para el sector Centro-Norte los precios disminuyeron un 4,7% en el caso de las casas y un 1,9% en el caso de los departamentos (para departamentos se trata de la séptima caída en los últimos 8 trimestres). A su vez, para el sector Sur-Poniente, los precios de casas disminuyeron en un 4,7% mientras los departamentos disminuyeron un 0,7%. Por último, para el sector Sur-Oriente los precios de las casas aumentaron un 3,6% con respecto al trimestre anterior, mientras que los precios de los departamentos disminuyeron un 3,9%. En suma, los precios de las casas muestran variaciones trimestrales positivas solo en el sector Sur-Oriente, y los precios de los departamentos solo muestran variaciones trimestrales negativas.
- En cuanto al **número de transacciones**, en la mayor parte de los sectores las variaciones trimestrales fueron positivas. En el sector Oriente se observa un aumento en el número de compraventa de un 7% en casas y de un 6% en departamentos respecto del primer trimestre de 2024 (Tabla 2). Por su parte, en el sector Centro-Norte las compraventas de casas se mantuvo estable con respecto al trimestre anterior, y aumentaron un 8% para el caso de departamentos (Tabla 3). A su vez, en el sector Sur-Poniente las compraventas de casas aumentaron en un 3%, mientras que las ventas de departamentos disminuyeron en un 18% (Tabla 4). Por último, en el sector Sur-Oriente las compraventas de casas aumento un 11% y para departamentos el número de compraventas aumento un 7% (Tabla 5).

- En resumen, los precios de las casas y departamentos en la Región Metropolitana presentan comportamientos diversos según los sectores. En el sector Oriente, se observaron alzas interanuales tanto en casas como en departamentos, pero ambos experimentaron caídas trimestrales significativas, marcando la segunda disminución consecutiva. Por su parte, en el sector Centro-Norte, tanto las casas como los departamentos registraron caídas interanuales y trimestrales, reflejando una persistente debilidad en los precios, especialmente en los departamentos que acumulan nueve caídas interanuales consecutivas.

En el sector Sur-Poniente, las casas mantuvieron un incremento interanual marginal, mientras que los departamentos continuaron con su tendencia positiva interanual, aunque ambos registraron caídas trimestrales. Finalmente, en el sector Sur-Oriente, se destacaron alzas interanuales en casas y departamentos, mientras que las casas mostraron un crecimiento trimestral positivo y los departamentos registraron una caída trimestral.

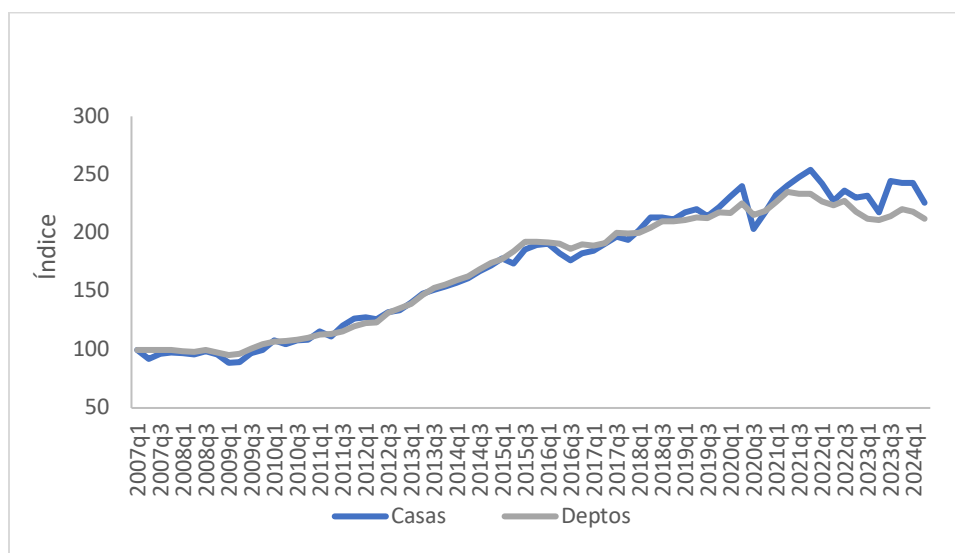
En términos generales, el mercado inmobiliario continúa mostrando señales mixtas de recuperación interanual, especialmente en algunos sectores como el Sur-Oriente, mientras que otros enfrentan desafíos significativos, con caídas trimestrales que reflejan las dificultades para alcanzar una estabilidad sostenida en los precios (ver Figura 1).

Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data **Región Metropolitana**, trimestral, enero 2007 - junio 2024 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



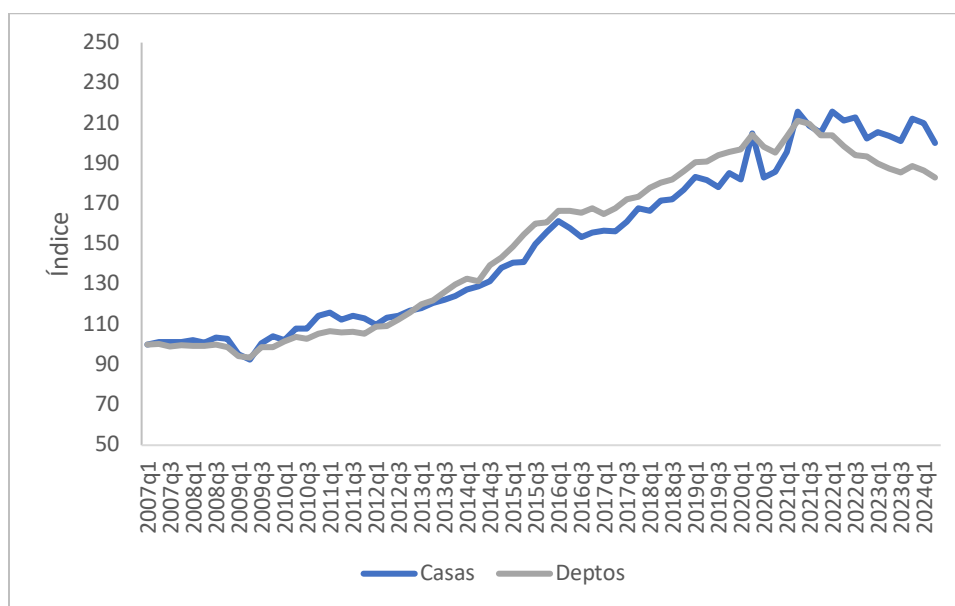
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data **sector Oriente**, trimestral, enero 2007 - junio 2024 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



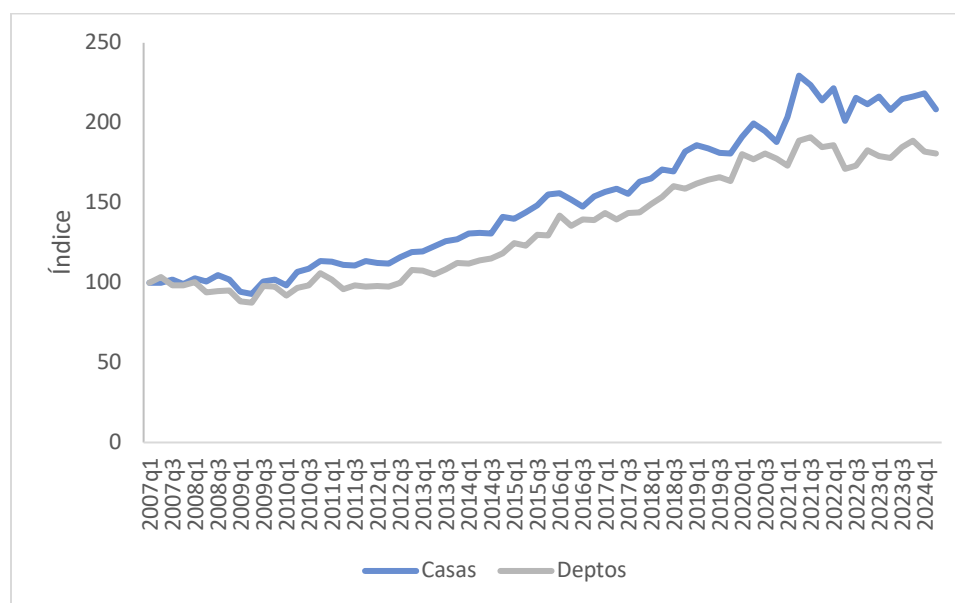
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 3. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data **sector Centro-Norte**, trimestral, enero 2007 - junio 2024 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



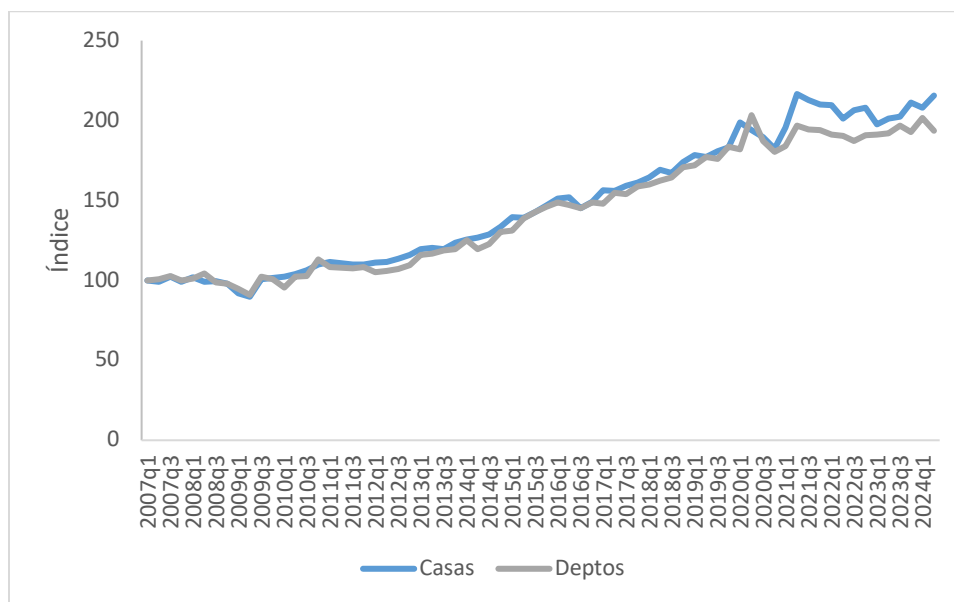
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 4. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data **sector Sur-Poniente**, trimestral, enero 2007 - junio 2024 (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 – junio 2024 (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 2020 hasta junio de 2024. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

Región Metropolitana				
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2024q1	209,8	3134	204,7	3650
2024q2	205,5	3366	199,9	3836

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 2020 hasta junio de 2024. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Oriente			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2024q1	243,2	463	218,3	1418
2024q2	225,9	496	212,2	1509

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 2020 hasta junio de 2024. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

Sector Centro-Norte				
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2024q1	210,1	861	186,3	1301
2024q2	200,2	862	182,8	1403

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 2020 hasta junio de 2024. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

Sector Sur-Poniente				
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2024q1	218,6	706	181,9	492
2024q2	208,3	785	180,6	455

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 2020 hasta junio de 2024. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

Sector Sur-Oriente				
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
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
2024q1	207,9	1104	201,5	439
2024q2	215,5	1221	193,6	469

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, segundo trimestre 2024.

	Casas			
	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Variación Trimestral (%)	-7,1%	-4,7%	-4,7%	3,6%
Variación Interanual (%)	3,8%	-1,7%	0,1%	7,0%

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

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, segundo trimestre 2024.

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