



Centro UC
CLAPES UC
Centro Latinoamericano de
Políticas Económicas y Sociales

ÍNDICES DE PRECIOS INMOBILIARIOS CLAPES UC-REAL DATA

Primer Trimestre 2025

Julio, 2025

AUTORES

Israel Muñoz | Investigador CLAPES UC

Arturo Cifuentes | Investigador Principal CLAPES UC

INFORME

Índices de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data

Primer Trimestre 2025

RESUMEN EJECUTIVO

- Entre enero de 2007 y marzo de 2025 (73 trimestres), el precio de las casas en la Región Metropolitana (RM) se ha incrementado en 94,4%, mientras que el de los departamentos lo ha hecho en 90,7%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 3,7% en las casas y de 3,6% en los departamentos (Figura 1).
- En términos interanuales, los precios de casas y departamentos disminuyeron en todos los sectores de la RM. Las caídas más pronunciadas se registraron en el sector Centro-Norte, con una baja de 11,9% en casas, y en el sector Oriente, con una caída de 7,4% en departamentos.
- Las variaciones trimestrales muestran un cambio de tendencia, con alzas generalizadas en los precios de casas (1,8%) y departamentos (0,3%). Por sector, se observaron aumentos significativos en casas del sector Oriente (9,4%) y en departamentos del mismo sector (2,0%), mientras que las mayores caídas trimestrales se registraron en departamentos del sector Sur-Poniente (-5,6%).
- Durante el primer trimestre de 2025, en la RM se registraron disminuciones en las compraventas de casas (-7%) y departamentos (-8%) en comparación con el trimestre anterior, con descensos generalizados en casi todos los sectores, a excepción del Sur-Poniente, donde las transacciones aumentaron levemente.
- Este trimestre podría marcar un punto de inflexión moderado en la evolución de los precios, con ciertos indicios de estabilización en algunos sectores. Sin embargo, la debilidad persistente en las variaciones interanuales y la caída en las transacciones impiden hablar sobre una recuperación consolidada

Índice de precios Inmobiliarios (casas y departamentos usados)

El índice inmobiliario Clapes UC–Real Data, que mide la evolución de los precios (en UF) de casas y departamentos usados en la Región Metropolitana (RM), ha sido actualizado con los datos correspondientes al primer trimestre de 2025, desagregado por zona.

Para este periodo en la RM se destaca lo siguiente:

- Entre enero de 2007 y marzo de 2025 (73 trimestres), el precio de las casas se ha incrementado en 94,4% y el de los departamentos en un 90,7%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 3,7% en las casas y de 3,6% en los departamentos. (Figura 1).
- Las variaciones **interanuales**, esto es, respecto del primer trimestre de 2024, muestran que los precios disminuyeron un 7,4% en el caso de las casas y un 6,8% en el caso de los departamentos. Para las casas es la tercera disminución consecutiva y en el caso de los departamentos es la cuarta caída seguida de los precios interanuales (las variaciones interanuales del trimestre pasado fueron -9,7% y -7,8%, 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 un aumento trimestral de los precios de 1,8% en el caso de las casas y de 0,3% en el caso de los departamentos (el trimestre previo las variaciones fueron de -4,5% y de 0,4%, respectivamente).
- En términos del número de transacciones, se registró una disminución trimestral en las compraventas del -7% para casas y del -8% para departamentos en comparación con el cuarto trimestre de 2024.

En el desglose por zona se destaca lo siguiente:

- Entre enero de 2007 y marzo de 2025 (73 trimestres), en el sector Oriente de la RM los precios de las casas se han incrementado 126,5% y el precio de los departamentos 102,2% (Figura 2). En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,6% y de 3,9%, respectivamente. Para el mismo periodo, los precios de las casas en el sector Centro-Norte de la RM se han incrementado 85% y los de los departamentos lo ha hecho en 73,5% (Figura 3); en promedio, esto representa un aumento real anual de 3,4% y de 3,1%, respectivamente. A su vez, en el sector Sur-Poniente de la RM los precios de las casas se han incrementado en un 102,6% y los de los departamentos lo han hecho en un 68,9% (Figura 4); en promedio, esto representa un aumento real anual de 3,9% y de 2,9%, respectivamente. Por último, en el sector Sur-Oriente los precios de las casas se han incrementado en un 96,5% y los de los departamentos un 90,7% (Figura 5); en promedio esto representa un aumento real de 3,8% y de 3,6%, respectivamente.
- Sobre las variaciones **interanuales**, esto es, respecto al primer trimestre de 2024: para el sector Oriente los precios registraron una caída de 6,9% en el caso de las casas y de 7,4% en el caso de los departamentos. Cabe destacar que para casas y departamentos se registra la tercera caída consecutiva (el trimestre anterior la variación fue de -14,7% y -10,0%, respectivamente). Por otro lado, en el sector Centro-Norte los precios disminuyeron en 11,9% en el caso de las casas y en 6,9% en el caso de los departamentos. En el caso de las casas se trata de la cuarta caída consecutiva (el trimestre anterior la variación fue de -13,4%), mientras que para el caso de los departamentos es la doceava caída interanual de precios consecutiva (el trimestre anterior la variación fue de -8,9%). A su vez, en el sector Sur-Poniente se registraron caídas del 7,3% para las casas y de un 7,1% para los departamentos, siendo en ambos casos la tercera caída consecutiva (las variaciones anteriores fueron de -8,9% y de -5,1%, respectivamente). Finalmente, en el sector Sur-Oriente las casas registraron una caída en sus precios de 5,5% con respecto al primer trimestre

de 2024, mientras que los de departamentos registraron una caída de 5,4%, (las variaciones anteriores fueron de -5,9% y -1,0%, respectivamente).

- En cuanto a las variaciones **trimestrales**, en el sector Oriente en los precios de casas se observa un aumento trimestral de 9,4%, y para el caso de los departamentos un aumento de un 2,0%. En tanto para el sector Centro-Norte los precios de las casas aumentaron un 0,8% y el precio de los departamentos disminuyó un 0,1%. A su vez, para el sector Sur-Poniente, los precios de casas aumentaron en un 2,8% mientras los departamentos disminuyeron un 5,6%. Por último, para el sector Sur-Oriente los precios de las casas disminuyeron un 1,2% con respecto al trimestre anterior, mientras que los precios de los departamentos disminuyeron un 0,1%. En suma, los precios de las casas muestran variaciones trimestrales positivas excepto en el sector Sur-Oriente, y los precios de los departamentos solo muestran variaciones trimestrales positivas en el sector Oriente.
- En cuanto al **número de transacciones**, en la mayor parte de los sectores las variaciones trimestrales fueron negativas. En el sector Oriente se observa una disminución en el número de compraventa de un 23% en casas y de un 13% en departamentos respecto del cuarto trimestre de 2024 (Tabla 2). Por su parte, en el sector Centro-Norte las compraventas de casas disminuyeron un 12%, y un 5% para el caso de departamentos con respecto al trimestre anterior (Tabla 3). A su vez, en el sector Sur-Poniente las compraventas de casas aumento un 12%, mientras que las ventas de departamentos aumento en un 5% (Tabla 4). Por último, en el sector Sur-Oriente las compraventas de casas disminuyó 6% y para departamentos el número de compraventas disminuyó un 9% (Tabla 5).

En resumen, durante el primer trimestre de 2025, el mercado inmobiliario de viviendas usadas en la Región Metropolitana mostró señales mixtas. A nivel general, se observa una leve recuperación en los precios respecto del trimestre anterior, con aumentos trimestrales en casas, luego de varias caídas consecutivas. No obstante, las variaciones interanuales siguen siendo negativas por tercer y cuarto trimestre

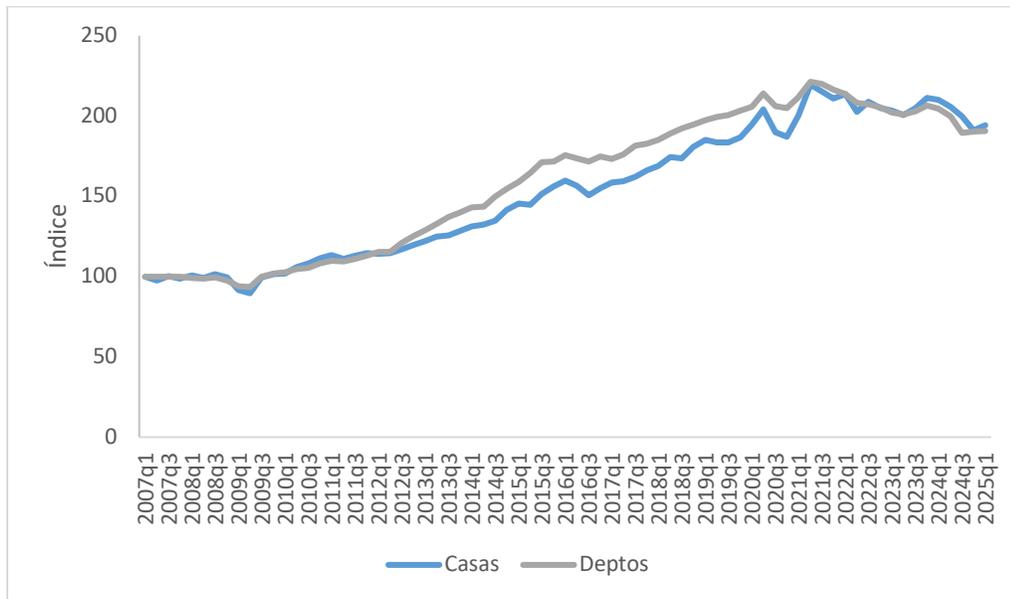
consecutivo en el caso de las casas y los departamentos, respectivamente, lo que indica que los niveles de precios actuales continúan por debajo de los observados un año atrás.

Por sector, el comportamiento fue heterogéneo. El sector Oriente mostró el mayor dinamismo, con un alza trimestral de 9,4% en casas y 2,0% en departamentos. También hubo incrementos en los precios de casas en los sectores Centro-Norte y Sur-Poniente, aunque más acotados, mientras que los departamentos en estos mismos sectores registraron caídas. En el Sur-Oriente, en tanto, se observaron retrocesos trimestrales en ambas categorías. En términos interanuales, todos los sectores exhibieron caídas tanto en casas como en departamentos, siendo particularmente marcadas en el Centro-Norte y el Sur-Poniente.

En cuanto a la actividad del mercado, el número de transacciones disminuyó en comparación con el cuarto trimestre de 2024, con caídas generalizadas en la mayoría de los sectores, excepto en el Sur-Poniente, donde se registraron aumentos en las compraventas de casas y departamentos. Este descenso en la actividad comercial sugiere una demanda todavía contenida, a pesar de los ajustes en los precios.

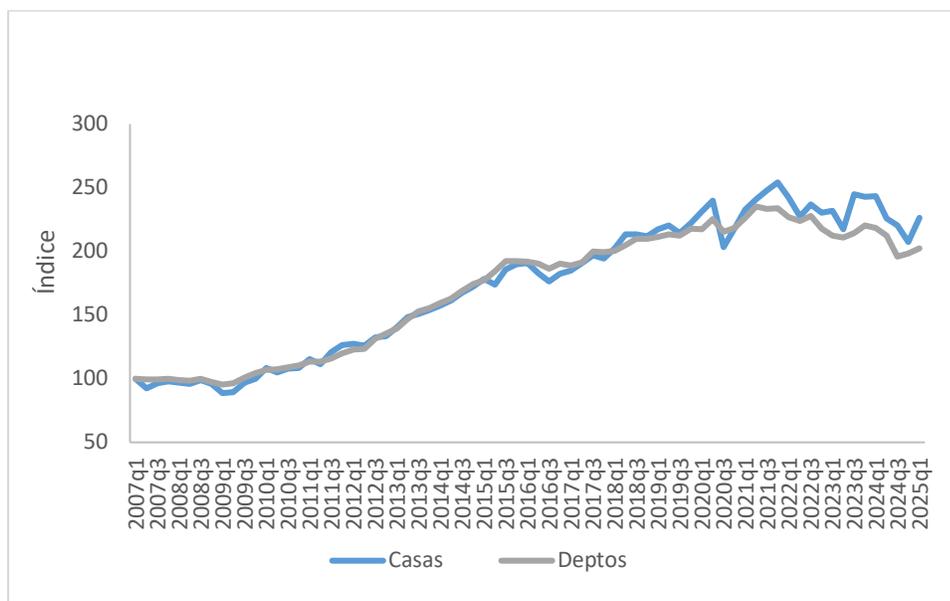
En suma, el primer trimestre de 2025 podría marcar un punto de inflexión moderado en la evolución de los precios, con ciertos indicios de estabilización en algunos sectores. Sin embargo, la debilidad persistente en las variaciones interanuales y la caída en las transacciones advierten que aún no se puede hablar de una recuperación consolidada. Considerando que la trayectoria descendente en los precios se viene observando desde 2021, las señales recientes deben interpretarse con cautela, ya que aún es prematuro afirmar un cambio de tendencia definitivo.

Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data Región Metropolitana, trimestral, enero 2007 - marzo 2025 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



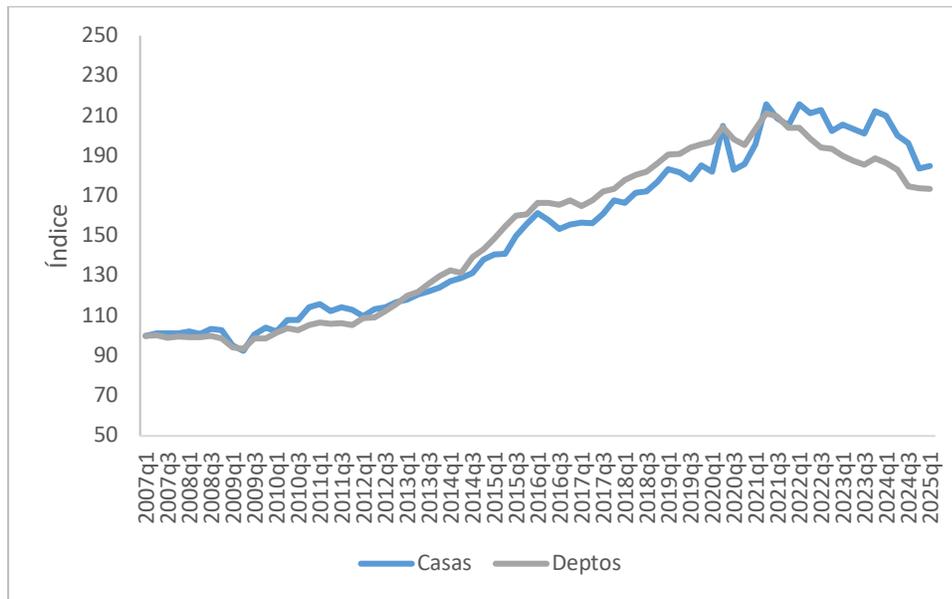
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Oriente, trimestral, enero 2007 - marzo 2025 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



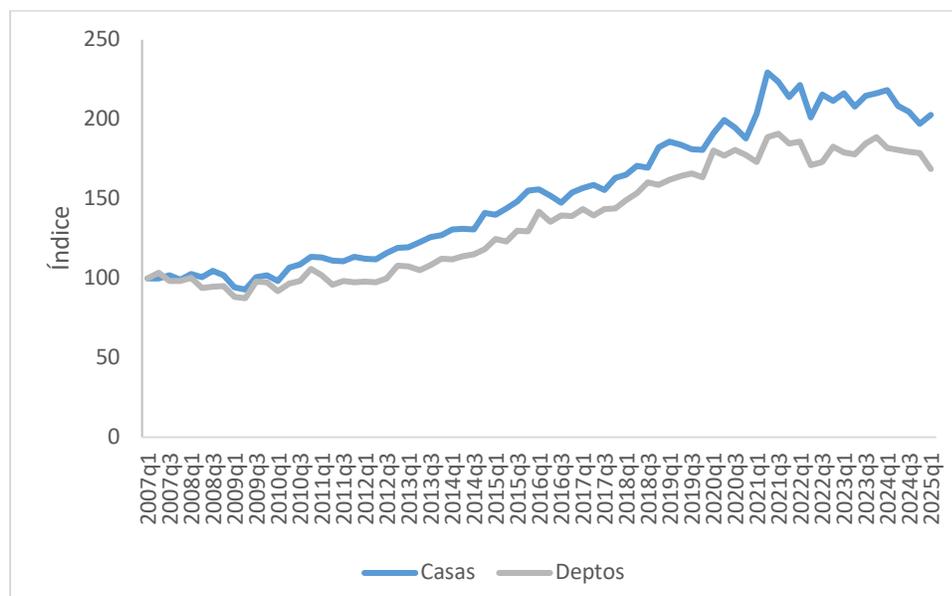
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 3. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Centro-Norte, trimestral, enero 2007 - marzo 2025 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



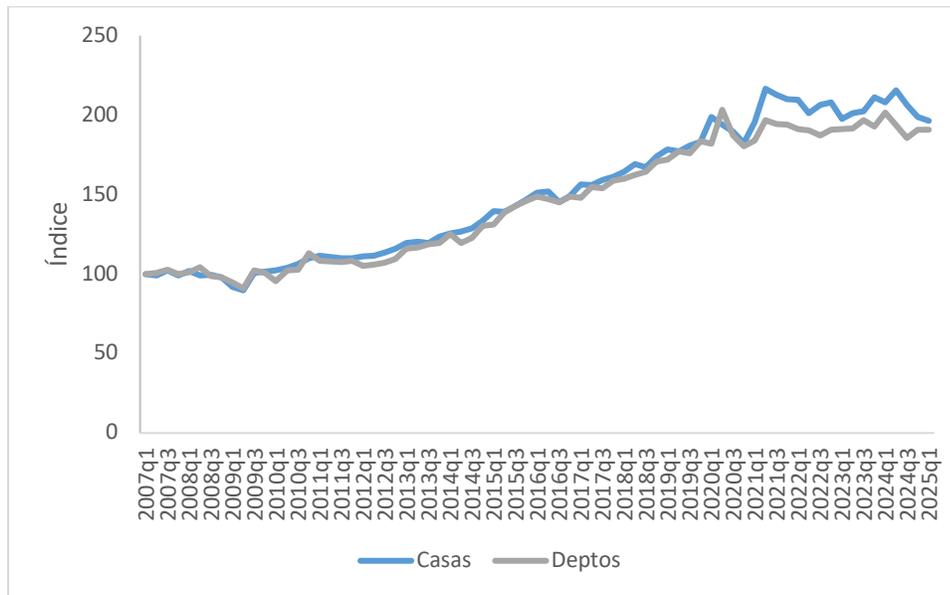
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 4. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Sur-Poniente, trimestral, enero 2007 - marzo 2025 (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 – marzo 2025 (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 diciembre 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
2024q3	199,9	3805	189,4	4449
2024q4	190,9	4142	190,2	4545
2025q1	194,4	3853	190,7	4187

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 diciembre 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
2024q3	220,4	591	195,8	1813
2024q4	207,1	671	198,3	1909
2025q1	226,52	518	202,2	1656

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 diciembre 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
2024q3	196,24	997	174,4	1624
2024q4	183,58	1218	173,7	1610
2025q1	185	1071	173,5	1528

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 diciembre 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	208,4	785	180,6	455
2024q3	204,6	850	179,5	452
2024q4	197,1	828	178,9	498
2025q1	202,6	926	168,9	523

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 diciembre 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
2024q3	206,5	1367	185,7	555
2024q4	198,8	1425	190,9	528
2025q1	196,5	1338	190,7	480

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, primer trimestre 2025.

	Casas			
	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Variación Trimestral (%)	9,4%	0,8%	2,8%	-1,2%
Variación Interanual (%)	-6,9%	-11,9%	-7,3%	-5,5%

	Departamentos			
	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Variación Trimestral (%)	2,0%	-0,1%	-5,6%	-0,1%
Variación Interanual (%)	-7,4%	-6,9%	-7,1%	-5,4%

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, primer trimestre 2025.

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