

**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 2025

---

Noviembre, 2025

AUTORES

Israel Muñoz | Investigador CLAPES UC

Arturo Cifuentes | Investigador Principal CLAPES UC

# INFORME

# Índices de Precios Inmobiliarios

## Clapes UC-Real Data

### RESUMEN EJECUTIVO

- Entre enero de 2007 y junio de 2025 (74 trimestres), tanto el precio de las casas como el de los departamentos en la Región Metropolitana (RM) se incrementaron en 87,8%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 3,5% en ambos casos (Figura 1).
- En términos interanuales, los precios de casas y departamentos disminuyeron en casi todos los sectores de la RM. Las caídas más pronunciadas se registraron en las casas del sector Sur-Oriente (-12,6%) y en las del sector Centro-Norte (-11,0%), mientras que en el sector Oriente los precios de las casas se mantuvieron estables y los de los departamentos retrocedieron levemente (-5,3%).
- Las variaciones trimestrales muestran una caída generalizada en los precios, con descensos de 3,4% en casas y 1,5% en departamentos respecto del trimestre anterior en la región. Por sector, las mayores bajas se observaron en el Sur-Oriente (-4,1% en casas y -5,5% en departamentos), mientras que el Oriente registró las disminuciones más acotadas (-0,3% y -0,6%, respectivamente).
- Durante el segundo trimestre de 2025, la actividad inmobiliaria en la región mostró un repunte, con aumentos trimestrales de 15% en las compraventas de casas y departamentos. Todas las zonas de la RM registraron incrementos en las transacciones, destacando el sector Sur-Oriente, donde las ventas de departamentos aumentaron 24%.
- En conjunto, los resultados del segundo trimestre de 2025 evidencian un mercado que continúa ajustándose a la baja en términos de precios, aunque con señales de reactivación en la actividad.

## Segundo Trimestre 2025

### 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 segundo trimestre de 2025, desagregado por zona.

Para este periodo en la RM se destaca lo siguiente:

- Entre enero de 2007 y junio de 2025 (74 trimestres), tanto el precio de las casas como el de los departamentos se incrementaron en 87,8%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 3,5% en ambos casos (Figura 1).
- Las variaciones **interanuales**, esto es, respecto del segundo trimestre de 2024, muestran que los precios disminuyeron un 8,6% en el caso de las casas y un 6,0% en el caso de los departamentos. Para las casas es la cuarta disminución consecutiva y en el caso de los departamentos es la quinta caída seguida de los precios interanuales (las variaciones interanuales del trimestre pasado fueron -7,4% y -6,8%, respectivamente).
- Las variaciones **trimestrales** en la RM en el caso de las casas y los departamentos dan cuenta de una caída en los precios con respecto al trimestre previo. En particular, se observa una disminución trimestral de los precios de 3,4% en el caso de las casas y de 1,5% en el caso de los departamentos (el trimestre previo las variaciones fueron de 1,8% y de 0,3%, respectivamente).
- En términos del número de transacciones, tanto las compraventas de casas como las de departamentos registraron un aumento trimestral de 15% en comparación con el primer trimestre de 2025.

En el desglose por zona se destaca lo siguiente:

- Entre enero de 2007 y junio de 2025 (74 trimestres), en el sector Oriente de la RM los precios de las casas se han incrementado 125,9% y el precio de los departamentos 101,1% (Figura 2). En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,5% y de 3,8%, respectivamente. Para el mismo periodo, los precios de las casas en el sector Centro-Norte de la RM se han incrementado 78,1% y los de los departamentos lo ha hecho en 72,7% (Figura 3); en promedio, esto representa un aumento real anual de 3,2% y de 3,0%, respectivamente. A su vez, en el sector Sur-Poniente de la RM los precios de las casas se han incrementado en un 95,7% y los de los departamentos lo han hecho en un 66,4% (Figura 4); en promedio, esto representa un aumento real anual de 3,7% y de 2,8%, respectivamente. Por último, en el sector Sur-Oriente los precios de las casas se han incrementado en un 88,4% y los de los departamentos un 80,2% (Figura 5); en promedio esto representa un aumento real de 3,5% y de 3,3%, respectivamente.
- Sobre las variaciones **interanuales**, esto es, respecto al segundo trimestre de 2024, en el sector Oriente los precios de las casas se mantuvieron sin variación, mientras que los de los departamentos disminuyeron 5,3%. En el caso de las casas, este resultado pone fin a una racha de tres caídas consecutivas, mientras que para los departamentos corresponde a la cuarta baja seguida. En el trimestre anterior, las variaciones habían sido de -6,9% y -7,4%, respectivamente. En el sector Centro-Norte, los precios descendieron 11,0% en las casas y 5,5% en los departamentos. Se trata de la quinta caída consecutiva para las casas (la anterior fue de -11,9%) y de la decimotercera disminución interanual consecutiva para los departamentos (la anterior fue de -6,9%). En el sector Sur-Poniente, las casas registraron una baja de 6,1% y los departamentos de 7,9%. En ambos casos, se trata de la cuarta caída consecutiva, tras variaciones previas de -7,3% y -7,1%, respectivamente. Finalmente, en el sector Sur-Oriente, los precios de las casas disminuyeron 12,6% en términos interanuales, acumulando tres caídas consecutivas,

mientras que los departamentos retrocedieron 6,9%, completando cuatro descensos seguidos. En el trimestre anterior, las variaciones habían sido de -5,5% y -5,4%, respectivamente.

- En cuanto a las variaciones **trimestrales**, todos los sectores registraron caídas en los precios de casas y departamentos. En el sector Oriente, los precios de las casas disminuyeron 0,3% y los de los departamentos 0,6%. En el sector Centro-Norte, las caídas fueron de 3,7% y 0,5%, respectivamente. En el sector Sur-Poniente, los precios retrocedieron 3,4% en las casas y 1,5% en los departamentos. Finalmente, en el sector Sur-Oriente, las disminuciones alcanzaron 4,1% y 5,5%, respectivamente. En síntesis, los precios de las casas y de los departamentos registraron variaciones negativas en todos los sectores de la Región Metropolitana.
- En cuanto al **número de transacciones**, todos los sectores registraron aumentos trimestrales tanto en casas como en departamentos. En el sector Oriente, las compraventas de casas crecieron 12% y las de departamentos 10% respecto del primer trimestre de 2025 (Tabla 2). En el sector Centro-Norte, los incrementos fueron de 13% y 11%, respectivamente (Tabla 3). En el sector Sur-Poniente, las ventas de casas aumentaron 12% y las de departamentos 15% (Tabla 4). Finalmente, en el sector Sur-Oriente, las compraventas de casas se elevaron 19% y las de departamentos 24% (Tabla 5). En conjunto, todas las zonas de la Región Metropolitana mostraron un repunte en la actividad inmobiliaria durante el segundo trimestre de 2025.

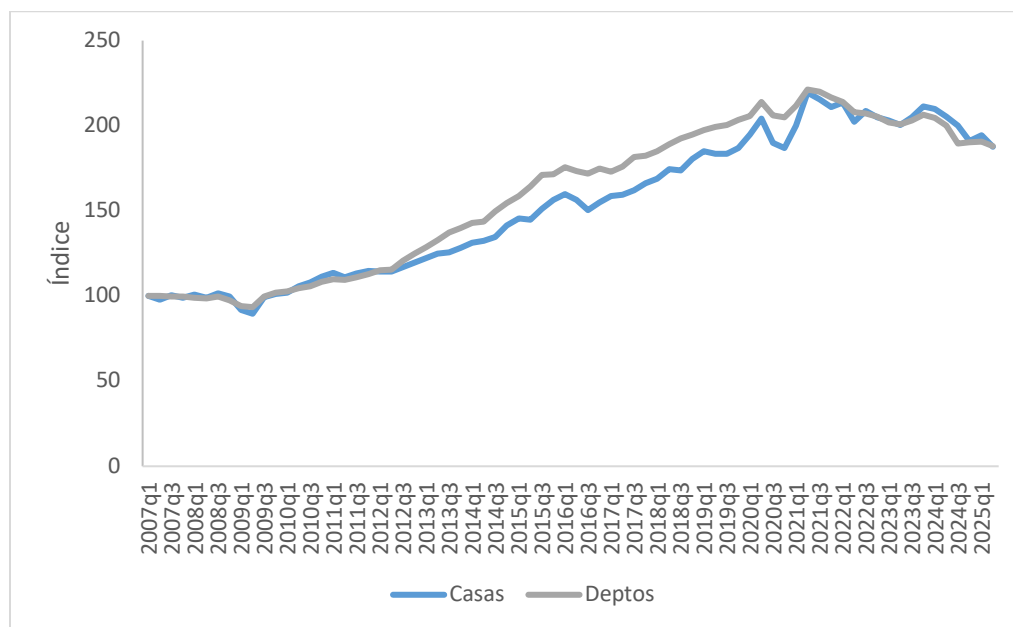
En resumen, durante el segundo trimestre de 2025, el mercado inmobiliario de viviendas usadas en la Región Metropolitana mostró un comportamiento mixto. A nivel general, los precios registraron nuevas caídas trimestrales, revirtiendo el leve repunte observado en el trimestre anterior. Las variaciones interanuales se mantuvieron negativas por cuarto y quinto trimestre consecutivo en el caso de las casas y los departamentos, respectivamente, reflejando que los valores actuales continúan por debajo de los observados un año atrás.

Por zona, el comportamiento interanual fue heterogéneo. El sector Oriente destacó por cierta estabilidad, con precios de casas sin variación y una leve caída en departamentos. En contraste, los sectores Centro-Norte, Sur-Poniente y Sur-Oriente registraron descensos interanuales y trimestrales en ambas categorías, más pronunciados en las casas del Sur-Oriente y Centro-Norte.

En cuanto a la actividad del mercado, el número de transacciones aumentó en todos los sectores, con alzas especialmente relevantes en el Sur-Oriente. Este repunte en las compraventas podría indicar un ajuste gradual en las condiciones de demanda, en un contexto de precios que siguen moderándose.

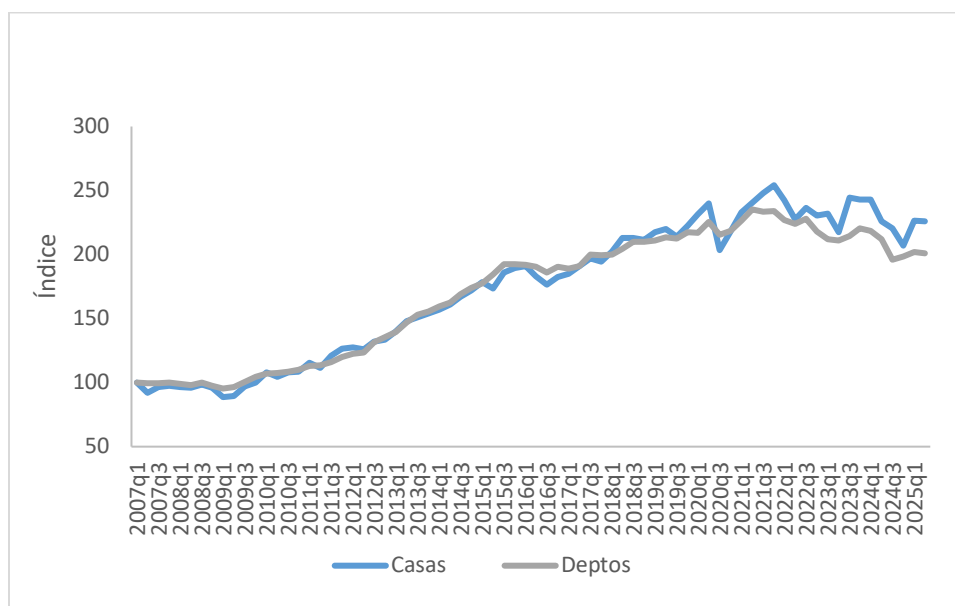
En síntesis, los resultados del segundo trimestre de 2025 sugieren un mercado que continúa corrigiéndose en términos de precios, aunque con señales de mayor dinamismo en la actividad. No obstante, la persistencia de variaciones interanuales negativas y la magnitud de las caídas en algunos sectores indican que aún no se consolida una recuperación sostenida del mercado inmobiliario de viviendas usadas en la Región Metropolitana.

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



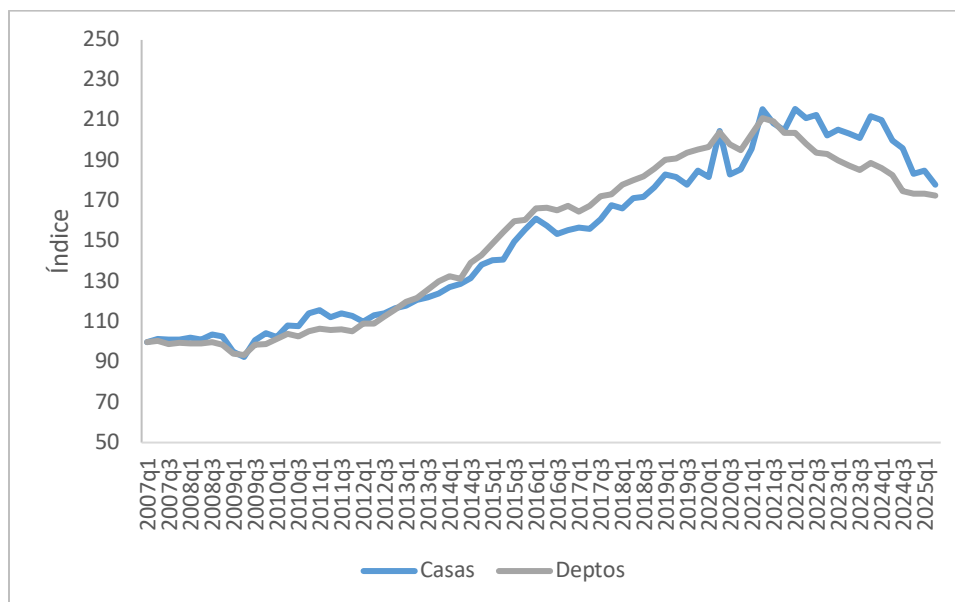
**NOTA:** El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

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



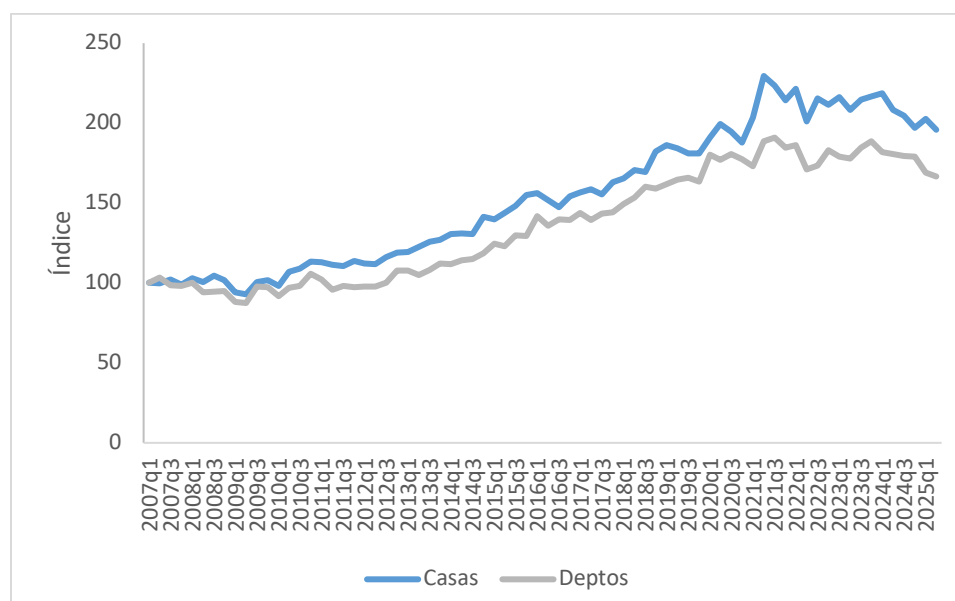
**NOTA:** El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

**Figura 3.** Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data **Sector Centro-Norte**, trimestral, enero 2007 - junio 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.

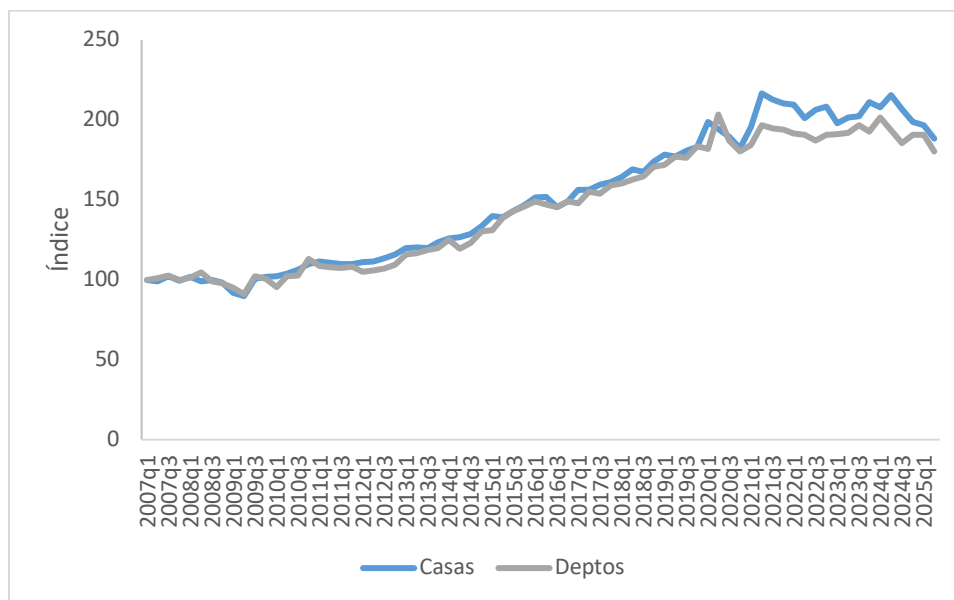
**Figura 4.** Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data **Sector Sur-Poniente**, trimestral, enero 2007 - junio 2025 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).





**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 abril de 2020 hasta junio de 2025. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

| Región Metropolitana |        |                   |               |                   |
|----------------------|--------|-------------------|---------------|-------------------|
|                      | Casas  |                   | Departamentos |                   |
|                      | Índice | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 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              |

|        |       |      |       |      |
|--------|-------|------|-------|------|
| 2025q2 | 187,8 | 4420 | 187,8 | 4817 |
|--------|-------|------|-------|------|

**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 2020 hasta junio de 2025. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

| Sector Oriente |        |                   |               |                   |
|----------------|--------|-------------------|---------------|-------------------|
|                | Casas  |                   | Departamentos |                   |
|                | Índice | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 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              |

|               |       |     |       |      |
|---------------|-------|-----|-------|------|
| <b>2025q1</b> | 226,5 | 518 | 202,2 | 1656 |
| <b>2025q2</b> | 225,9 | 580 | 201,1 | 1815 |

**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 2020 hasta junio de 2025. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

| Sector Centro-Norte |              |                   |               |                   |
|---------------------|--------------|-------------------|---------------|-------------------|
|                     | Casas        |                   | Departamentos |                   |
|                     | Índice       | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 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              | <b>200,2</b> | <b>862</b>        | <b>182,8</b>  | <b>1403</b>       |
| 2024q3              | 196,2        | 997               | 174,4         | 1624              |
| 2024q4              | 183,6        | 1218              | 173,7         | 1610              |
| 2025q1              | 185          | 1071              | 173,5         | 1528              |
| 2025q2              | 178,1        | 1211              | 172,7         | 1692              |

**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 2020 hasta junio de 2025. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

| Sector Sur-Poniente |        |                   |               |                   |
|---------------------|--------|-------------------|---------------|-------------------|
|                     | Casas  |                   | Departamentos |                   |
|                     | Índice | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 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               |
| 2025q2              | 195,7  | 1037              | 166,4         | 600               |

**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 2020 hasta junio de 2025. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

| Sector Sur-Oriente |        |                   |               |                   |
|--------------------|--------|-------------------|---------------|-------------------|
|                    | Casas  |                   | Departamentos |                   |
|                    | Índice | No. Transacciones | Índice        | No. Transacciones |
| 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               |
| 2025q2             | 188,4  | 1592              | 180,2         | 593               |

**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 (%) | -0,3%          | -3,7%               | -3,4%               | -4,1%              |
| Variación Interanual (%) | 0,0%           | -11,0%              | -6,1%               | -12,6%             |

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

**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](http://www.clapesuc.cl)