

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
INFOKWE

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.

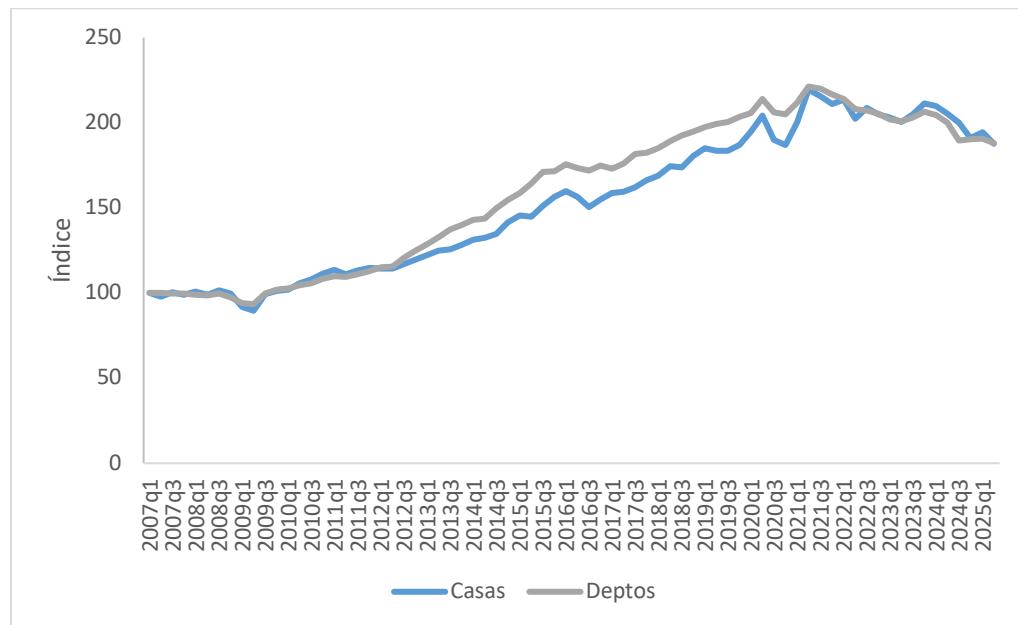
En resumen, durante el segundo trimestre de 2025, el mercado inmobiliario de viviendas usadas en la Región Metropolitana mostró un comportamiento mixto. A nivel general, los precios registraron nuevas caídas trimestrales, revirtiendo el leve repunte observado en el trimestre anterior. Las variaciones 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.

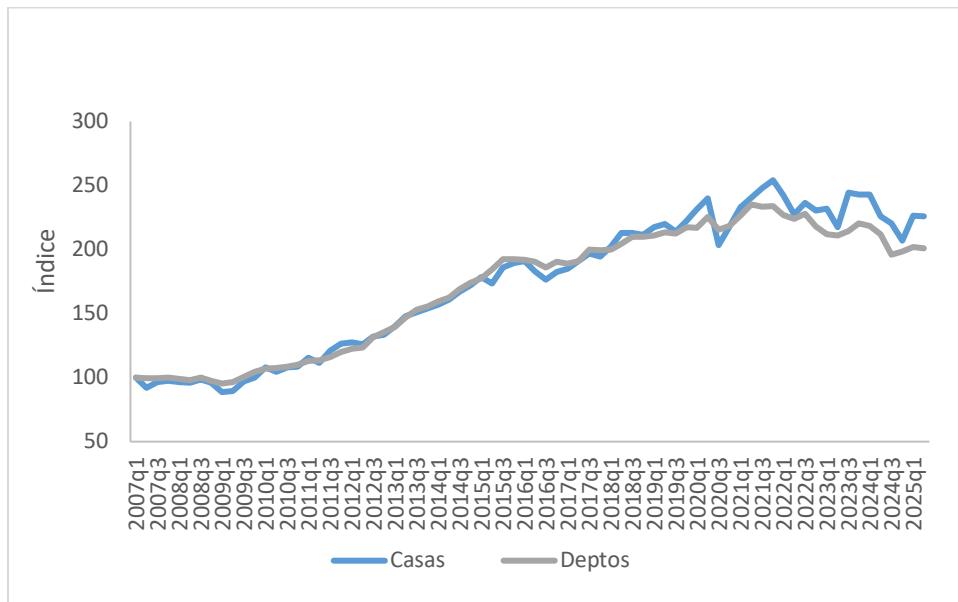
En síntesis, los resultados del segundo trimestre de 2025 sugieren un mercado que continúa corrigiéndose en términos de precios, aunque con señales de mayor dinamismo en la actividad. No obstante, la persistencia de variaciones interanuales negativas y la magnitud de las caídas en algunos sectores indican 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).



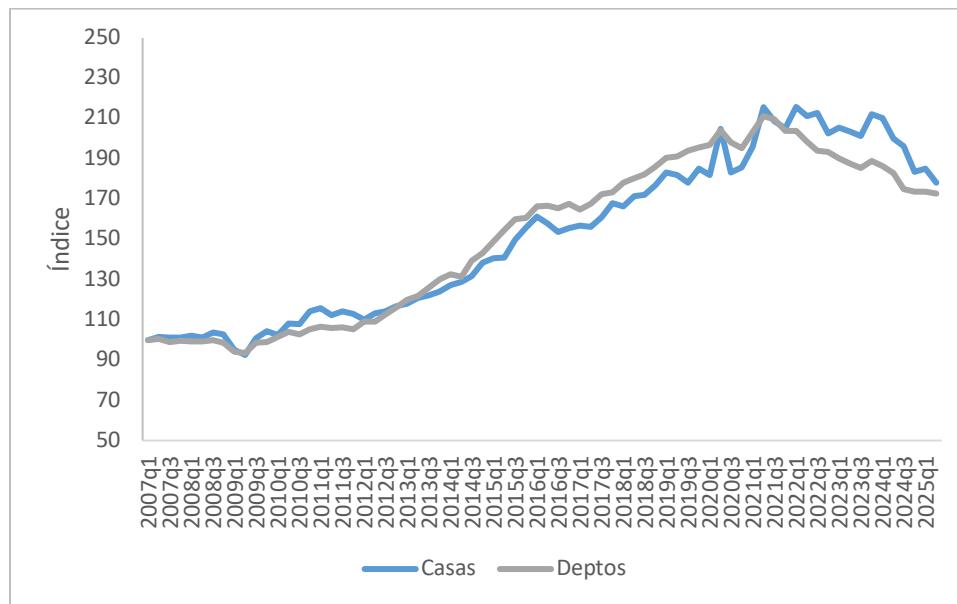
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

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).



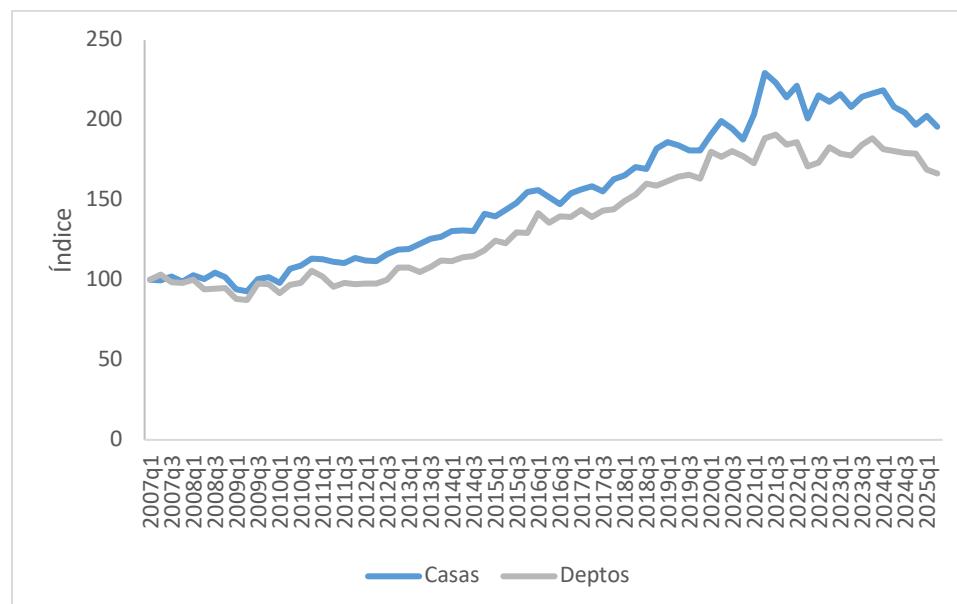
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

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).



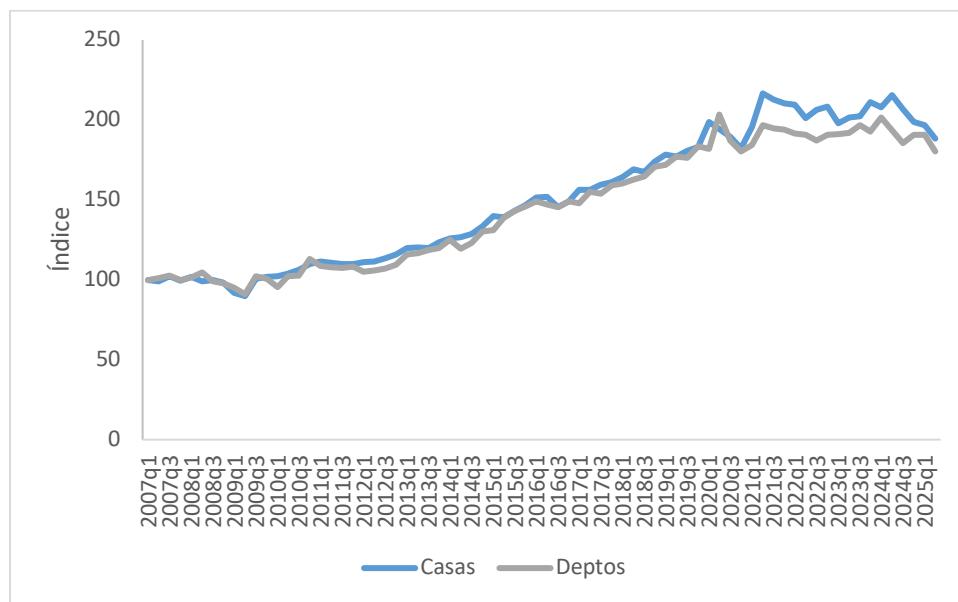
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

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

2025q1	226,5	518	202,2	1656
2025q2	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	200,2	862	182,8	1403
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