
ÍNDICES DE PRECIOS INMOBILIARIOS CLAPES UC-REAL DATA

Tercer Trimestre 2022

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 septiembre de 2022 (63 trimestres), en la **RM** los precios de las casas se han incrementado en 109% y de los departamentos en 107%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 4,8% y 4,7%, respectivamente (Figura 1).
- Las **variaciones interanuales** esto es, respecto del tercer trimestre de 2021, para la **RM** los precios tuvieron caídas de 3,0% en el caso de las casas y de 5,8% en el caso de los departamentos. En ambos casos se trata de la segunda caída de precios interanual consecutiva (las variaciones interanuales del trimestre pasado fueron -7,8% y -6,1%, respectivamente)
- Las **variaciones trimestrales** en la **RM** en el caso de las casas presentan un aumento en los precios con respecto al trimestre previo, en tanto que para departamentos los precios presentan la quinta caída trimestral consecutiva. En particular, se observa una variación trimestral de los precios de 3,2% en el caso de las casas y -0,4% en el caso de los departamentos (el trimestre previo las variaciones fueron de -5,2% y -2,8%, respectivamente.)
- En cuanto al **número de transacciones**, en la **RM** se constata la tercera caída trimestral consecutiva, tanto para casas como departamentos. En particular, se pudo observar una caída del número de compraventas de 13% en casas y de 10% en departamentos, respecto del segundo trimestre de 2022.
- En suma, se consolida la caída en los precios de los departamentos: las variaciones trimestrales de precios para departamentos llevan cinco trimestres consecutivos con caídas (desde el tercer trimestre de 2021), por otro lado, las variaciones trimestrales de los precios de las casas presentan el primer aumento después de cuatro trimestres consecutivos a la baja. A su vez, se observa la segunda caída de precios consecutiva en la variación interanual tanto en casas como en departamentos. De la misma manera, las cantidades transadas llevan tres trimestres consecutivos con caídas. En conclusión, para el mercado inmobiliario continúan las caídas en números de transacciones, pero, los precios ralentizan su caída”.

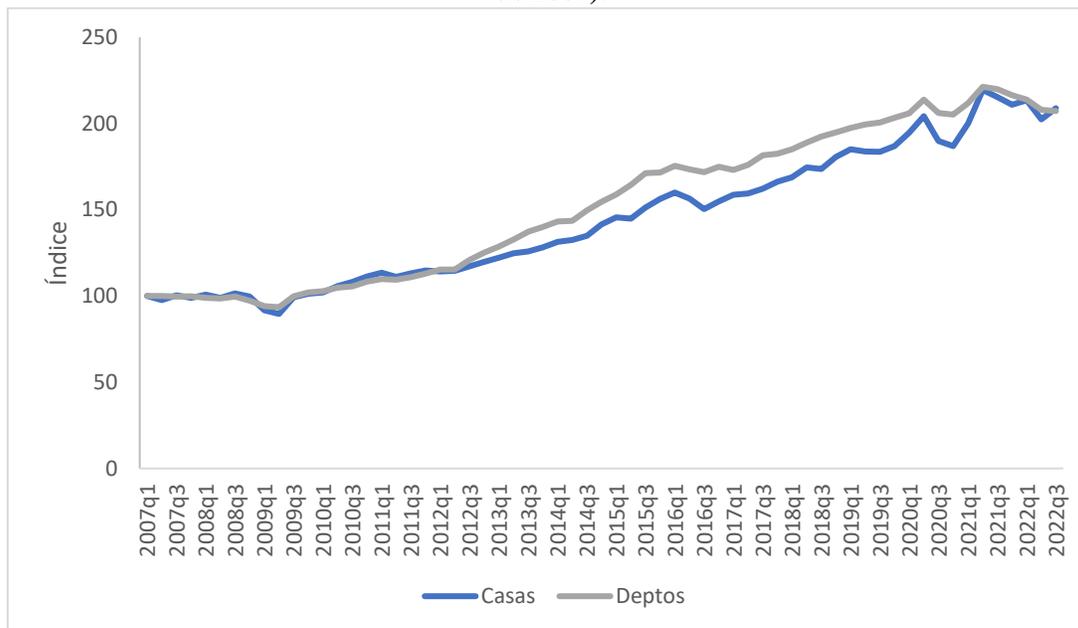
En el desglose por sector, destaca lo siguiente:

- Entre enero 2007 y septiembre 2022 (63 trimestres), en el **sector Oriente** de la RM los precios de las casas se han incrementado 137% y el de los departamentos 128% (Figura 2). En promedio, esto representa un aumento real anual de 5,6% y de 5,4%, respectivamente. Para el mismo periodo, los precios de las casas en el **sector Centro-Norte** de la RM se han incrementado 113% y el de los departamentos lo ha hecho en 94% (Figura 3); en promedio esto representa un aumento real anual de 4,9% y de 4,3%, respectivamente. A su vez, en el **sector Sur-Poniente** de la RM los precios de las casas se han incrementado en 116% y el de departamentos lo ha hecho en 73% (Figura 4); en promedio esto representa un aumento real anual de 5,0% y de 3,6%,

respectivamente. Por último, en el **sector Sur-Oriente** los precios de las casas se han incrementado en un 106% y el de los departamentos un 87% (Figura 5); en promedio esto representa un aumento real de 4,7% y de 4,1%, respectivamente

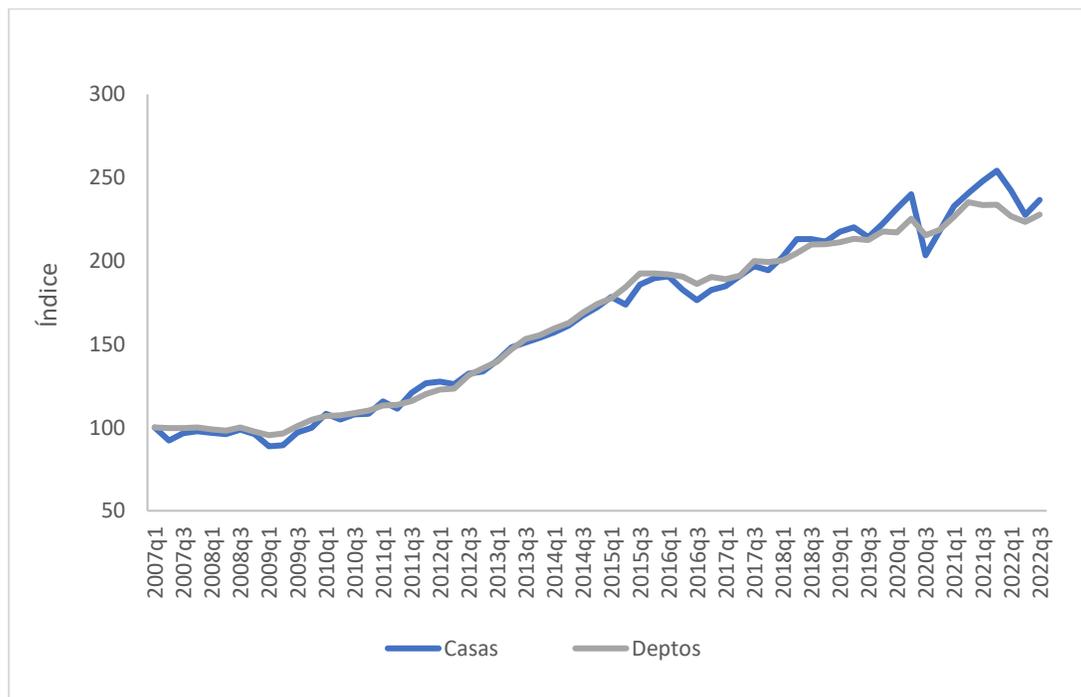
- Sobre las **variaciones interanuales**, esto es, respecto del tercer trimestre de 2021: para el **sector Oriente** los precios alcanzaron caídas de 4,5% en el caso de las casas y de 2,5% en el caso de los departamentos. Cabe destacar que tanto para casas como departamentos es la segunda caída de precios interanual consecutiva (el trimestre anterior las variaciones fueron de -5,5% y -5,0%, respectivamente). Por su lado, en el **sector Centro-Norte** las casas aumentaron sus precios en 2,0%, mientras los departamentos disminuyeron en 7,4%. En el caso de las casas hay un aumento de los precios con respecto al trimestre anterior (-2,1%) y para el caso de departamentos es la segunda caída interanual de precios consecutiva (el trimestre anterior la variación fue de -6,1%). A su vez, en el **sector Sur-Poniente** las casas disminuyeron sus precios en 3,5% y los departamentos en 9,2%. Tanto en el caso de las casas como de los departamentos es la segunda caída interanual de precios consecutiva (el trimestre anterior las variaciones fueron de -12,4% y -9,4%, respectivamente). Finalmente, en el **sector Sur-Oriente** las casas disminuyeron sus precios en 3,1% y los departamentos en 3,7%. Tanto en el caso de las casas como de los departamentos es la segunda caída interanual de precios consecutiva (el trimestre anterior las variaciones fueron de -7,0% y -3,1%, respectivamente)
- Las **variaciones trimestrales** en el **sector Oriente** presentan un aumento en los precios con respecto al trimestre anterior, tanto para casas como departamentos. En particular, se observa una variación trimestral de 4,0% y 2,0%, respectivamente. En tanto, para el **sector Centro-Norte**, los precios de las casas presentaron un aumento de 0,8% con respecto al trimestre anterior, mientras, los precios de los departamentos consiguieron la segunda caída trimestrales consecutivas, con una variación respecto al trimestre anterior de -2,2%. A su vez, para el **sector Sur-Poniente**, los precios de las casas y departamentos consiguieron aumentos con respecto al trimestre anterior, con variaciones respecto al trimestre anterior de 7,2% y 1,3%, respectivamente. Por último, para el **sector Sur-Oriente** los precios de las casas aumentaron en 2,5% con respecto al trimestre anterior (por primera vez después de cuatro meses consecutivos de caídas en los precios) y los precios de los departamentos consiguieron la quinta caída trimestral consecutiva, con una variación de -1,7%.
- En cuanto al **número de transacciones**, en el **sector Oriente** se constata la cuarta caída trimestral consecutiva, tanto para casas como departamentos. En particular, se pudo observar una caída del número de compraventas de 14% en casas y de 12% en departamentos, respecto del segundo trimestre de 2022 (Tabla 2). Por su parte, en el **sector Centro-Norte** las compraventas cayeron por tercer trimestre consecutivo: para las casas en 12% y para departamentos en 11% respecto al trimestre inmediatamente anterior (Tabla 3). A su vez, en el **sector Sur-Poniente** las compraventas cayeron por cuarto trimestre consecutivo, para las casas en 12% y para departamentos en 3% respecto al trimestre inmediatamente anterior (Tabla 4). Por último, en el **sector Sur-Oriente** las compraventas cayeron por tercer trimestre consecutivo, para las casas en 14% y para departamentos en 6% respecto al trimestre inmediatamente anterior (Tabla 5).
- En suma, para los sectores Centro-Norte y Sur Oriente en los precios de los departamentos se consolidan caídas tanto en las variaciones interanuales como trimestral, en cuanto a los precios de las casas en todos los sectores existe un aumento en las variaciones trimestrales, por otro lado, se consolidan caídas en los precios en las variaciones interanuales en todos los sectores, excepto en el Sector Centro-Norte. A su vez, las cantidades transadas trimestrales también mostraron caídas generalizadas en todos los sectores de la RM (Tabla 6).

Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data región Metropolitana, trimestral, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2022 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



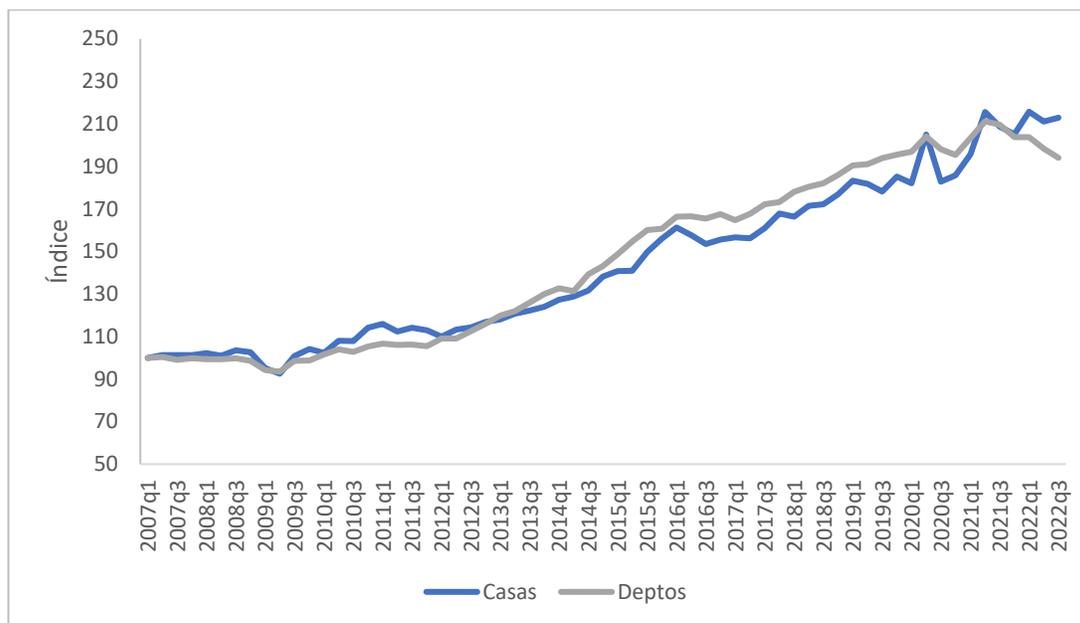
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Oriente, trimestral, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2022 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



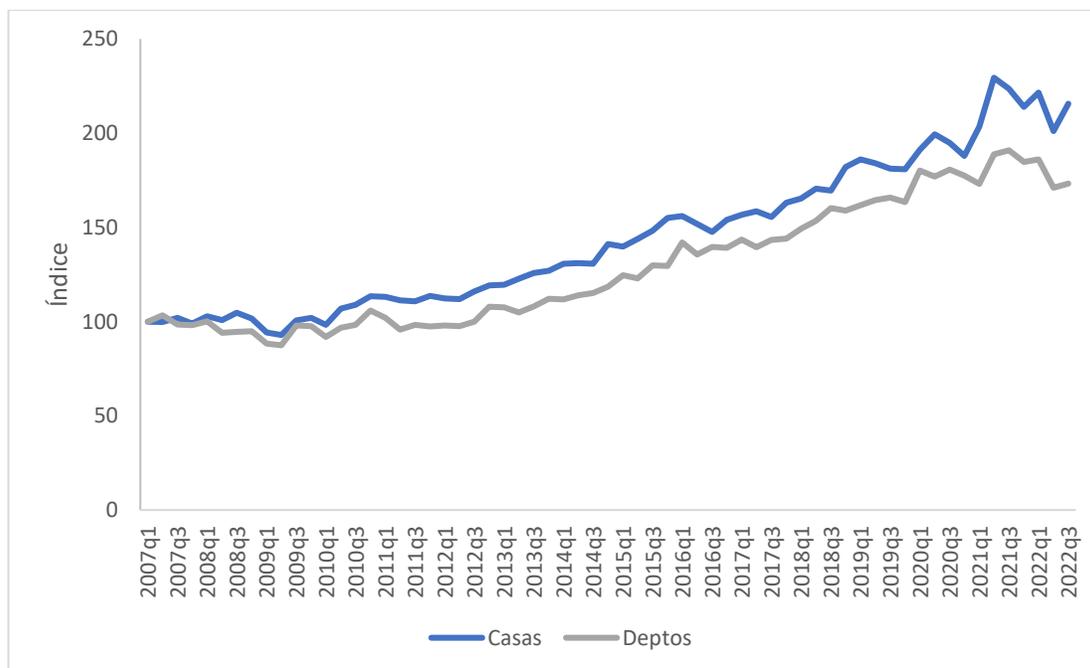
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 3. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Centro-Norte, trimestral, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2022 (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).



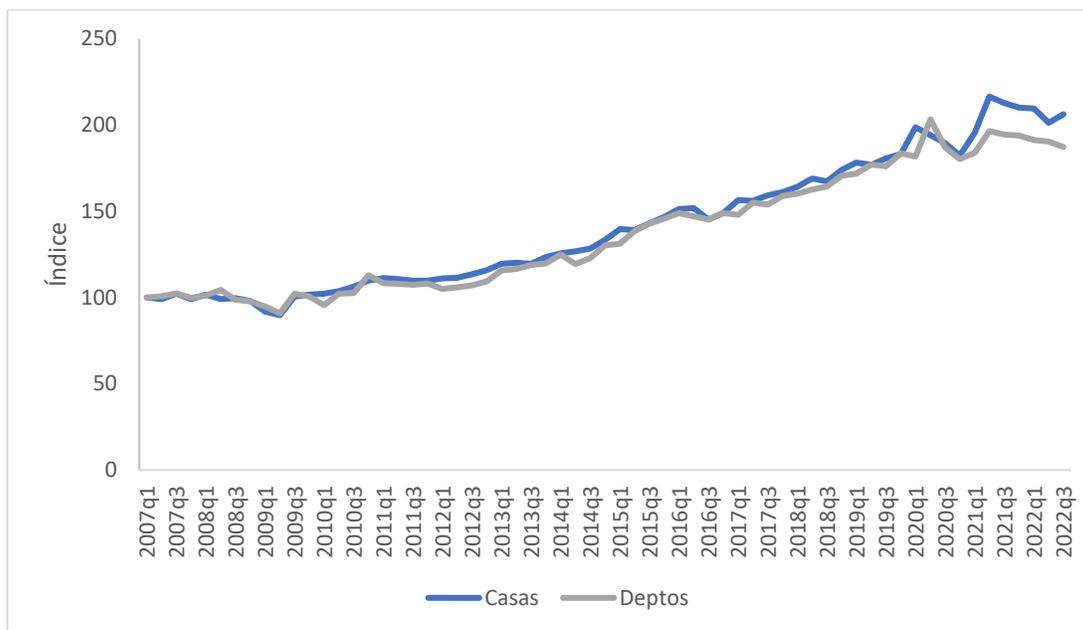
NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto, refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 4. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Sur-Poniente, trimestral, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2022 (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, desde enero de 2007 hasta septiembre de 2022 (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 2019 hasta septiembre de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Región Metropolitana			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
2019q1	185.1	4679	197.5	5174
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

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 2019 hasta septiembre de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Oriente			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
2019q1	217.5	701	211.1	2035
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

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 2019 hasta septiembre de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Centro-Norte			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
2019q1	183.2	1191	190.5	2041
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

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 2019 hasta septiembre de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Sur-Poniente			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
2019q1	186.1	1031	161.8	517
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

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 2019 hasta septiembre de 2022. (Índice=100 para el primer trimestre de 2007).

	Sector Sur-Oriente			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
2019q1	178.3	1756	171.9	581
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

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, tercer trimestre de 2022.

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

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