

Índices de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data

Jose Acuña

Arturo Cifuentes

1. Índice de Precios Inmobiliarios (Casas y Dptos. Usados)

Tercer Trimestre 2020

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 los sectores Oriente (Zona 1) y Centro-Norte (Zona 2) con la incorporación de los datos del tercer trimestre del año 2020. Para estas zonas se cuenta con información completa, por lo que los resultados son definitivos. En tanto, el índice agregado para la RM y las dos zonas faltantes (sectores Sur-Oriente y Sur-Poniente, respectivamente) serán actualizados y publicados en las próximas semanas¹. Para este periodo se destaca lo siguiente:

- Entre enero 2007 y septiembre 2020 (55 trimestres), en el sector Oriente de la RM el precio de las casas se ha incrementado 103% y el precio de los departamentos 115% (Figura 1). En promedio, esto representa un aumento real de 5,3% y de 5,7% anual, respectivamente.
- Para el mismo periodo, el precio de las casas en el sector Centro-Norte de la RM se ha incrementado 83% y el de los departamentos lo ha hecho en 98% (Figura 2). En promedio, esto representa un aumento real de 4,5% y de 5,1% anual, respectivamente.
- La variación interanual (respecto al tercer trimestre de 2019) en el precio de casas y departamentos del sector Centro-Norte alcanzó a 2,6% y a 3,3%, respectivamente. Mientras que en el sector Oriente el precio de los departamentos aumentó en 1,4%, sin embargo, el precio de las casas disminuyó en 5,1%.
- El efecto de la pandemia se evidencia en los precios de las casas y departamentos a partir de este trimestre, donde el sector Oriente y el sector Centro-Norte presentan las variaciones trimestrales de precios negativas más grandes de toda la serie. Para el caso de las casas se observa una disminución de 15,3% y 10,8% en las Zonas 1 y 2 respectivamente. Mientras que, para el caso de los departamentos, se presenta una disminución de 4,4% y 3,0% respectivamente. En el sector Centro-Norte esta disminución posiblemente se ha visto agravada por la violencia generada a partir de fines del 2019.

¹ Producto de las cuarentenas, no fue posible acceder a las transacciones registradas en algunos Conservadores del sector Sur-Oriente y Sur-Poniente. En las próximas semanas, los resultados para dichas zonas y para toda la Región Metropolitana serán actualizados.

- Asimismo, el efecto de la pandemia de coronavirus se evidencia también en el número de transacciones realizadas en el periodo. En el sector Oriente éstas caen 16% en casas y 20% en departamentos, respecto al segundo trimestre de 2020 (Tabla 1). Por su parte, en el sector Centro-Norte la caída es de 3% en departamentos, mientras que las transacciones de casas se incrementan en 16%, sin embargo, estos niveles se mantienen bajos respecto a los valores históricos de la serie (Tabla 2)².

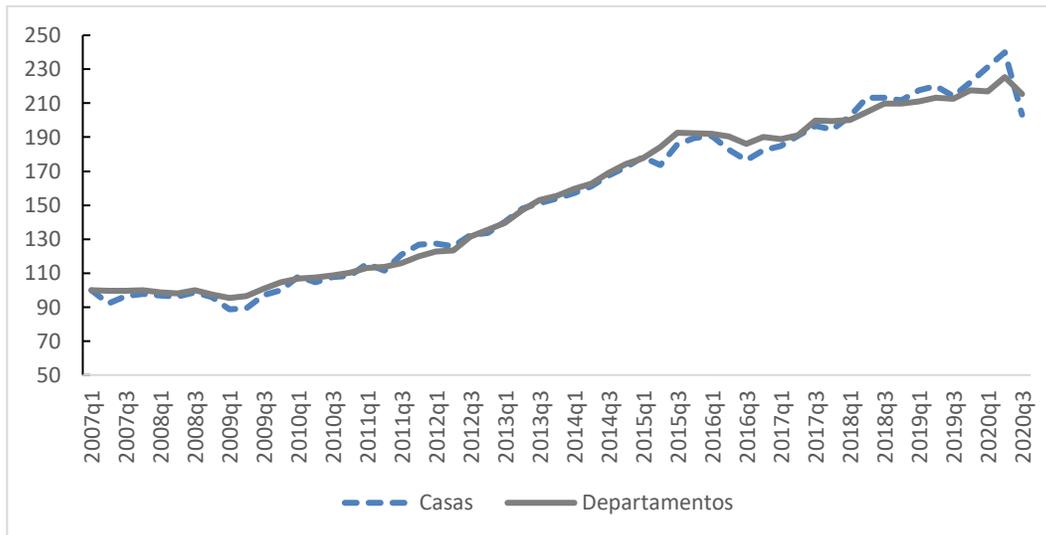


Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Oriente, trimestral desde enero de 2007 hasta septiembre de 2020. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

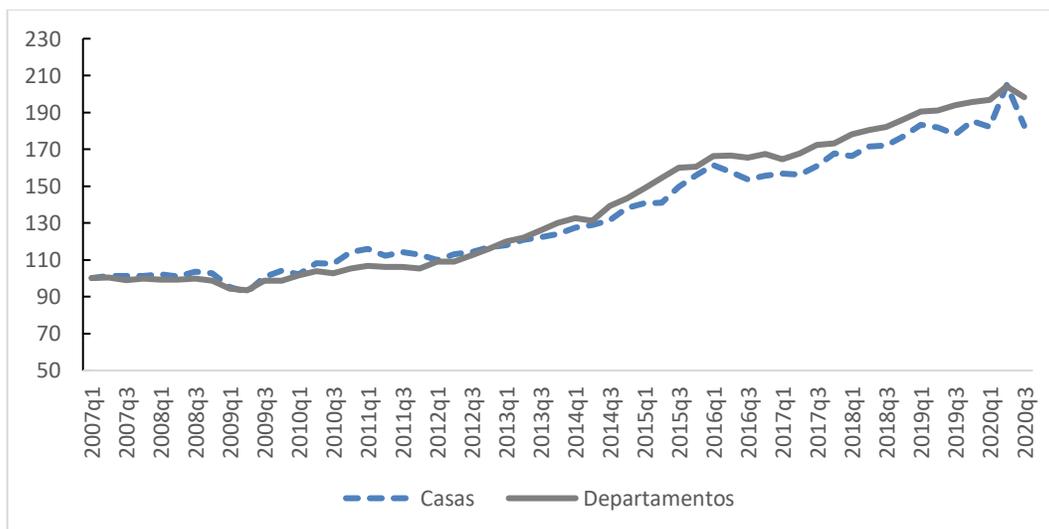


Figura 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Centro-Norte, trimestral desde enero de 2007 hasta septiembre de 2020. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto refleja variaciones reales. Fuente: Elaboración propia.

² El segundo trimestre de 2020, la variación trimestral en el número de transacciones de casas en el sector Centro-Norte había disminuido en 28%.

	Sector Oriente			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
2018q1	202,3	735	200,2	1865
2018q2	213,1	714	204,7	1977
2018q3	213,1	796	209,9	1938
2018q4	211,6	721	210,0	2044
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

Tabla 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones - sector Oriente, trimestral desde enero de 2018 hasta septiembre de 2020. El índice está normalizado en 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.

	Sector Centro-Norte			
	Casas		Departamentos	
	Índice	No. Transacciones	Índice	No. Transacciones
2018q1	166,3	1127	178,0	1732
2018q2	171,5	1293	180,4	2071
2018q3	172,2	1151	182,1	1811
2018q4	176,8	1164	186,0	1817
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

Tabla 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data y número de transacciones sector Centro - Norte, trimestral desde enero de 2018 hasta septiembre de 2020. El índice está normalizado en 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.