

Índices de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data

Jose Acuña

Arturo Cifuentes

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

Primer 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 el sector Oriente (Zona 1) y el sector Centro-Norte (Zona 2) con la incorporación de los datos del primer 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 serán actualizados y publicados en las próximas semanas.¹ Para este periodo se destaca lo siguiente:

- Entre enero 2007 y marzo 2020 (53 trimestres), en el sector Oriente de la RM el precio de las casas se ha incrementado 131% y el precio de los departamentos 117% (Figura 1). En promedio, esto representa un aumento real de 6,5% y de 6% anual, respectivamente.
- Del mismo modo, entre enero 2007 y marzo 2020 (53 trimestres), el precio de las casas en el sector Centro-Norte de la RM se ha incrementado 82% y el de los departamentos lo ha hecho en 97% (Figura 2). En promedio, esto representa un aumento real de 4,6% y de 5,3% anual, respectivamente.
- Respecto al trimestre inmediatamente anterior (cuarto trimestre de 2019), el precio de las casas aumentó 4,1% en el sector Oriente, mientras que en el sector Centro-Norte se redujo en 1,7%. Por otro lado, el precio de los departamentos registró una reducción de 0,3% y un incremento de 0,7 %, respectivamente.
- La variación interanual (respecto al primer trimestre de 2019) en el precio de casas y departamentos del sector Oriente corresponde a 6,4% y a 2,8%, respectivamente, mientras que en el sector Centro-Norte el precio de las casas cae 0,7% y el de los departamentos aumenta 3,4%.
- El efecto conjunto del estallido social de octubre y la pandemia de coronavirus se evidencia en el número de transacciones realizadas en el periodo. En el sector Centro-Norte estas caen 23% en casas y 24% en departamentos (respecto al primer trimestre

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.

de 2019). En el sector Oriente, en tanto, la caída es de 8% en casas y de 10% en departamentos². En las próximas presentaciones del índice se espera que el número de transacciones continúe decreciendo al manifestarse el efecto completo de las cuarentenas implementadas desde fines de marzo en la RM (los últimos días del presente periodo de análisis).

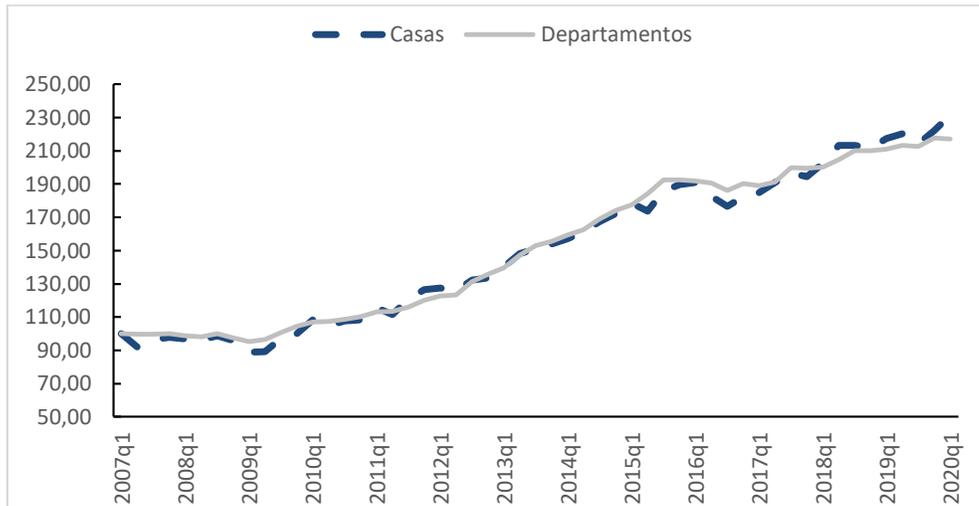


Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Oriente, trimestral desde enero de 2007 hasta marzo de 2020. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto refleja variaciones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

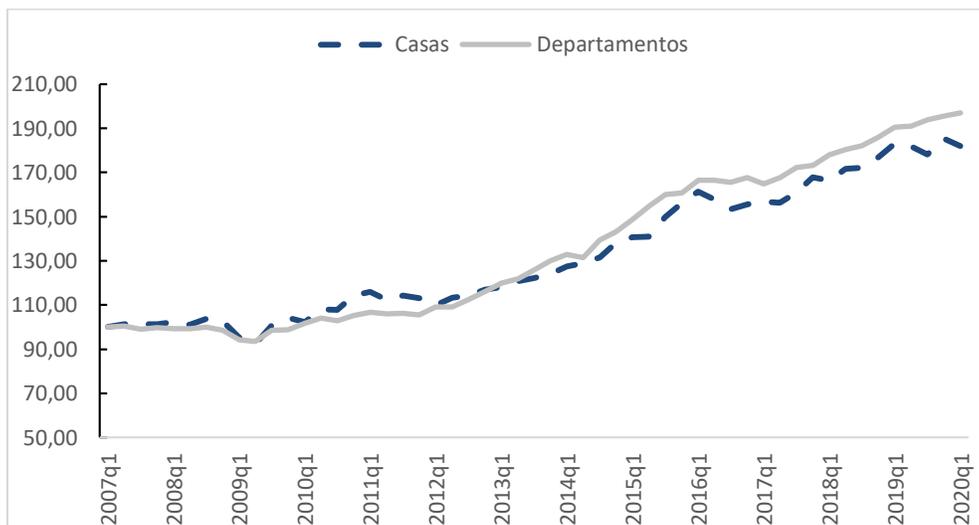


Figura 2. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data sector Centro-Norte, trimestral desde enero de 2007 hasta marzo de 2020. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. NOTA: El índice está basado en precios de transacciones expresadas en UF, por lo tanto refleja variaciones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

² En el cuarto trimestre de 2019, se presenta la caída más significativa en el número de transacciones. Por otra parte, la recuperación en el primer trimestre de 2020 es marginal, por lo que los niveles se mantienen bajos respecto de las transacciones de 2019.