

Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data

Trimestre enero-marzo 2019

Samuel Leyton

Arturo Cifuentes

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 con la incorporación de los datos del primer trimestre del año 2019. Para el periodo, se destaca lo que sigue:

- Entre enero 2007 y marzo 2019 (49 trimestres), los precios de casas en la RM han experimentado un incremento real del 85%, mientras que el incremento en los precios de departamentos ha sido de 97% (Figura 1).
- Los incrementos acumulados equivalen a un aumento de 1,3% y 1,4% trimestral promedio para casas y departamentos, respectivamente (5,2% y 5,7% anual promedio, respectivamente).
- Respecto al trimestre inmediatamente anterior, esto es 2019:I vs 2018:IV, el precio de las casas experimentó un aumento promedio de 2,5%, liderado por la zona Centro-Norte. En tanto, para el precio de los departamentos dicho aumento fue de 1,4%, liderado por la misma zona.
- La variación interanual en el precio de casas y departamentos para el primer trimestre 2019, respecto al primer trimestre del 2018, corresponde a un 9,7% y a un 6,7% respectivamente. Comparando con el crecimiento interanual del periodo anterior (entre el cuarto trimestre de 2017 y el cuarto trimestre de 2018), este último dato implica que los precios de casas crecieron un 3,4% más, mientras que los precios de departamentos lo hicieron en un 0,3% menos (Figura 2).
- El punto anterior se explica porque el crecimiento del precio de casas y departamentos se aceleró fuertemente en la zona Sur-Poniente. De hecho, para los departamentos dicha zona es la única que presenta una aceleración en el crecimiento de los precios. En contraste, el crecimiento en el precio promedio de las casas mostró una aceleración en todas las zonas excepto la Oriente.

Adicionalmente, vale la pena destacar que a partir de 2012 se percibe un cambio de tendencia entre el índice de casas y el de departamentos. En particular, como se aprecia al comparar la Figura 1 con la Figura 3, el precio de los departamentos comenzó a crecer mucho más rápido que el de las casas en dicho año. De hecho, si bien el valor del índice fue virtualmente el mismo para ambos tipos de inmueble entre 2007 y 2011, ya en el tercer trimestre de 2018 el índice de casas era casi 19 puntos menor al de departamentos.

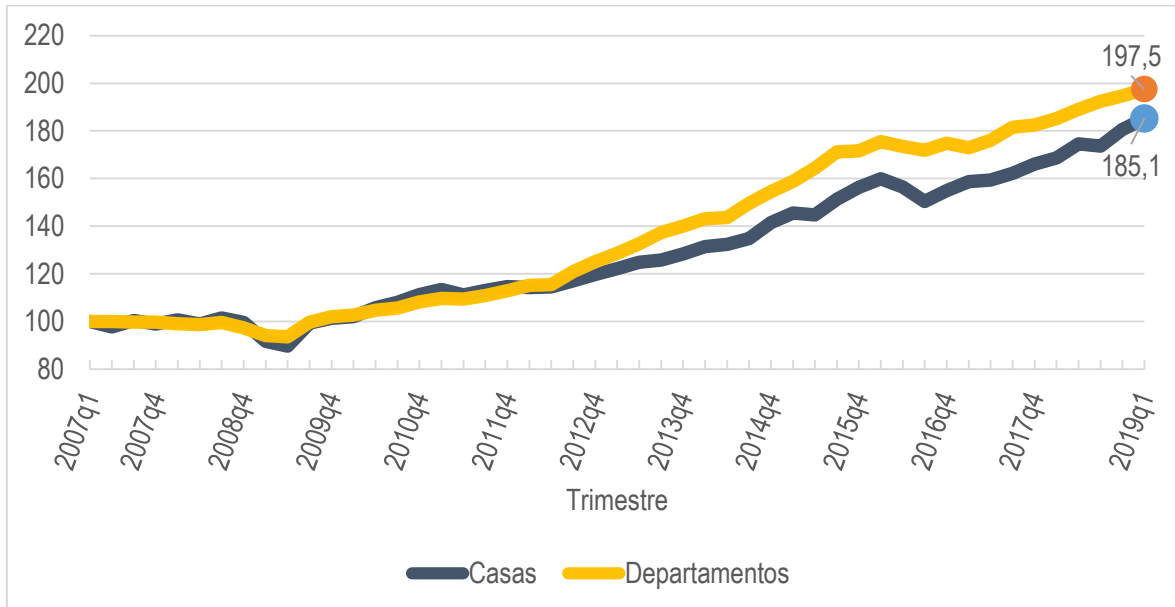


Figura 1. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data, trimestral desde enero de 2007 hasta marzo de 2019. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007. Fuente: Elaboración propia.

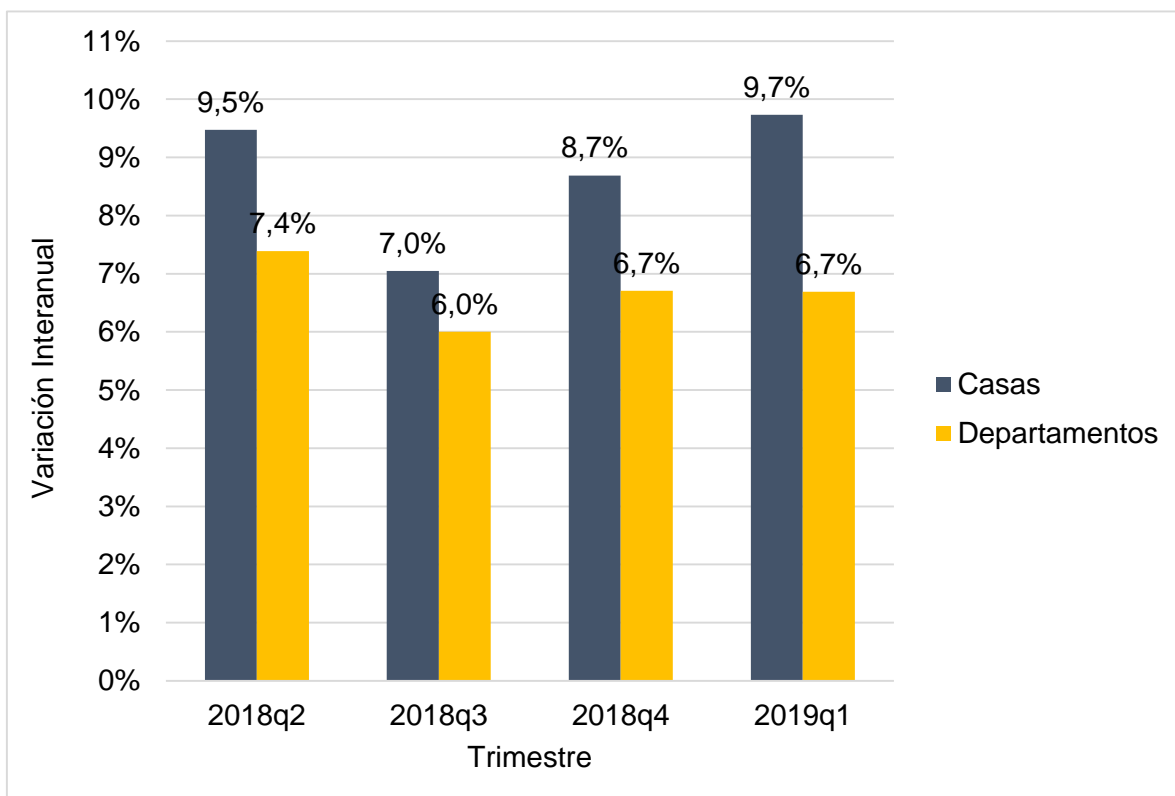


Figura 2. Variación interanual del Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data con respecto al trimestre anterior, para los últimos cuatro trimestres disponibles. Fuente: Elaboración propia.

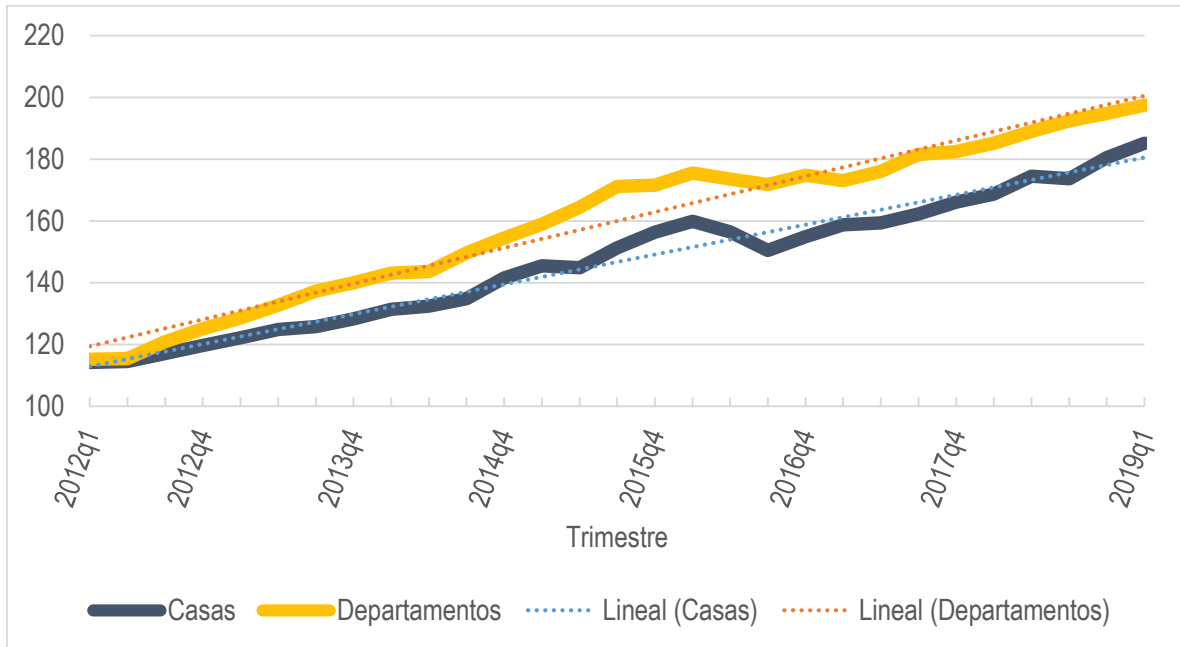


Figura 3. Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data, trimestral desde enero de 2012 hasta marzo de 2019. El índice está normalizado en 100 para el primer trimestre de 2007 (no incluido en la figura). Fuente: Elaboración propia.