

Los costos de construcción en Santiago superan a ciudades de Brasil y Colombia, pero son más bajos que en Argentina y México

Un sondeo realizado por Turner & Townsend ubicó a la capital de Chile como la número 75 en el mundo. En la región es superada por Buenos Aires, Monterrey y Ciudad de México. Los costos en Chile son impulsados por los altos precios del suelo urbano y la dificultad para obtener permisos. Y tiene los costos de mano de obra más altos entre siete ciudades.

PAULINA ORTEGA

Un sondeo realizado por la asesora Turner & Townsend mostró que dentro de la región Latinoamericana, Santiago de Chile es una de las ciudades con los costos más elevados de construcción por metro cuadrado. El informe posiciona a la capital del país como la cuarta más cara para edificar.

En concreto, Santiago de Chile tiene un costo de construcción de US\$1.899 por metro cuadrado, con lo cual se posiciona como la cuarta ciudad con los valores más elevados de América Latina, de acuerdo al sondeo de la consultora inmobiliaria.

Las ciudades que anteceden a Santiago en el ranking pertenecen a Argentina y México. El país trasandino tiene a la ciudad con los costos más altos de construcción por metro cuadrado en la región, Buenos Aires, cuyo valor llega a los US\$2.400. En el ranking mundial, se posiciona como la ciudad 66 más costosa. Santiago, por su parte, está en el número 75.

En segundo y tercer lugar se posicionaron Monterrey, y Ciudad de México, con un costo promedio por metro cuadrado de US\$2.199 y US\$1.935 respectivamente. Ambas, en el ranking mundial ocupan el puesto 70 y 73 cada una.

“Los factores que impulsan los valores más altos sí son transversales en estos países (Argentina, México y Chile). Por ejemplo, el costo de la mano de obra, el cual, cabe destacar, cada día está requiriendo mano de obra más especializada y mejor calificada, que resulta en un

costo mayor debido a sus capacitaciones y especializaciones”, explica el director de gestión de proyectos inmobiliarios de Turner & Townsend en Chile, Keith Carrizo.

“Hablando específicamente de Chile, otro factor que incide en el costo, son los altos precios por el suelo urbano. La escasez de terrenos y demanda por estos han incrementado los costos significativamente, lo cual incide directamente en los costos del proyecto. Y por último, otros factores importantes que inciden en los costos finales son la alta cantidad y demora de obtención de permisos y trámites administrativos (ya sean municipales o ambientales). En Turner & Townsend proyectamos que estos procesos sean mucho más expeditos en los próximos años”, explica Carrizo.

Más abajo se posicionaron ciudades de Brasil, Sao Paulo y Rio de Janeiro, con un costo por metro cuadrado de US\$1.454 y US\$1.413, respectivamente. Bogotá, de Colombia, ocupa el séptimo el lugar regional, con un valor de construcción por metro cuadrado de US\$1.265. En estos países, los valores son menores que en otro porque “la producción de materiales es mayor, lo que disminuye significativamente la dependencia de las importaciones”, explicó Carrizo.

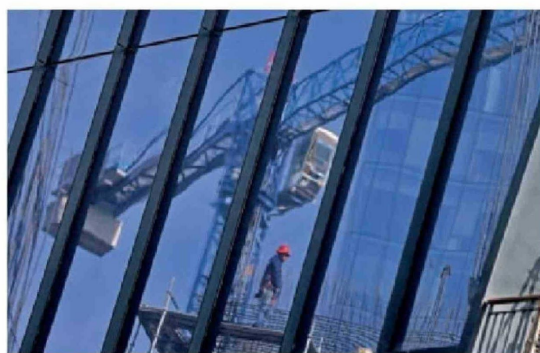
La construcción en Chile tiene una dependencia elevada a los insumos importados, según explica un informe de la Cámara Chilena de la Construcción. “Por ello, los precios de los materiales resultan particularmente sensibles a factores externos, entre ellos el tipo de cambio y las interrupciones en las

LAS CIUDADES DE AMÉRICA LATINA CON MAYORES COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Ciudades	Costo por m2	Inflación en 2025	Salario/hora
Buenos Aires	US\$2.400	10%	US\$8
Monterrey	US\$2.199	5%	US\$4
Ciudad de México	US\$1.935	3,7%	US\$6,8
Santiago	US\$1.899	4%	US\$8,6
Sao Paulo	US\$1.454	2,8%	US\$6,4
Rio de Janeiro	US\$1.413	2,8%	US\$6,2
Bogotá	US\$1.265	4%	US\$4,9

FUENTE: Turner & Townsend

LA TERCERA 



cadenas globales de suministro”, dice el gremio.

El informe de enero de la CChC apunta a que los precios de las materias primas están más contenidos actualmente, versus el shock que vivieron en pandemia. “No obstante, estos precios continúan operando en un nivel estructuralmente más alto que el observado antes de dicho shock, lo que sigue presionando los costos y márgenes del sector”.

El valor de la mano de obra
 Adicionalmente, Turner & Town-

send apunta a que los valores de construcción en Colombia y Brasil son más bajos, debido a que “la mano de obra es más económica debido a un mercado mucho más amplio en el sector de la construcción, lo que ayuda a mantener los salarios más competitivos”.

Chile particularmente tiene el salario más alto de las siete ciudades analizadas, con US\$8,6 la hora. Le sigue Buenos Aires con US\$8, y Ciudad de México con US\$6,8. Sao Paulo tiene un promedio de US\$6,4 la hora, Rio de

Janeiro US\$6,2, Bogotá US\$4,9 y Monterrey US\$4.

“En Chile recientemente se han impulsado normas regulatorias en aumento de salarios mínimos y reducción de jornadas, las cuales han elevado los costos laborales. Por otro lado, se ha impulsado una fuerte demanda en proyectos de infraestructura, minería y energía las cuales son un mercado muy atractivo en cuanto a salarios para profesionales especializados, quienes han optado en su mayoría migrar a otras regiones donde se están ejecutando mayormente estos proyectos”, explica Keith Carrizo.

Los salarios empujan al alza los costos de construcción en Chile, que en el 2025 subieron 4%, un punto porcentual más que en 2024. Pero hay otros factores más relevantes. Desde Turner & Townsend apuntan a que “los costos operativos han experimentado un alza superior al 40% desde 2020, impulsados por un ecosistema de variables complejas. Entre ellas destacan la escasez de mano de obra especializada y un incremento crítico en insumos base –como el acero, cemento y aluminio–, cuyos precios han escalado entre un 110% y 150% debido a la alta demanda global”.

“A este escenario se suma un marcado déficit de vivienda frente a un estancamiento en la inversión nacional e internacional. Finalmente, la incertidumbre geopolítica y la volatilidad cambiaria han actuado como factores incidentes que terminan por consolidar este ciclo de encarecimiento en la industria”, añade Keith Carrizo. ●