

Resumen ejecutivo

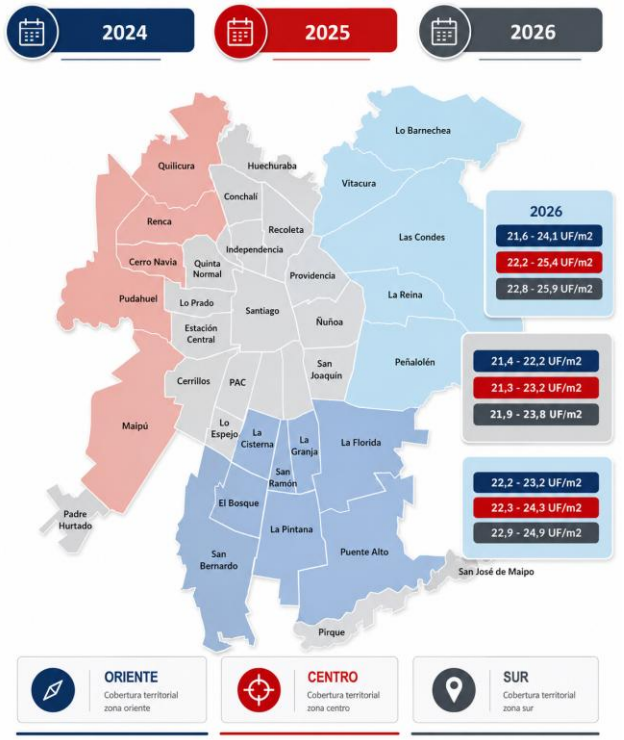
*Un **2,3%** promedio se incrementó el costo de construcción habitacional neto en el Gran Santiago durante 2026 (medición a junio) respecto de 2025, alcanzando un valor promedio de **24,9 UF/m²** en el límite superior de los rangos, de acuerdo a la actualización del Estudio **"Evolución de Costos de Construcción Habitacional del Gran Santiago"**, realizado por el área de estudios de DRS Ingeniería y Gestión.*

Con este resultado se consolida la recuperación iniciada en 2025 (+4,9%), luego de las correcciones a la baja registradas en 2023 (-10,4%) y 2024 (-6,0%), posteriores al peak de 2021, cuando el promedio llegó a 27,5 UF/m².

*Por zona, el sector **Oriente** se ubica entre 22,8 y 25,9 UF/m², el **Sur** entre 22,9 y 24,9 UF/m² y el **Centro** entre 21,9 y 23,8 UF/m², manteniéndose este último como la zona de menor costo.*

*El alza de 2026 se explica principalmente por el **alambre de cobre**, que sube 14,6% en el año y aporta cerca de 0,22 UF/m² (≈39% del aumento), y por la **mano de obra** (+1,6%), que aporta 0,16 UF/m² (≈28%), en un año marcado por la reducción de jornada a 42 horas. El reajuste de la UF (+2,7%) y el dólar (+1,2%) completan el alza, mientras acero y cemento se mantienen en niveles de 2025.*

El análisis se basa en la información recopilada de los proyectos habitacionales en que DRS ha participado, complementada con índices sectoriales (CChC, DIRPLAN-MOP), y su objetivo es dar las directrices sobre la composición y fuente de mayores costos en los proyectos.



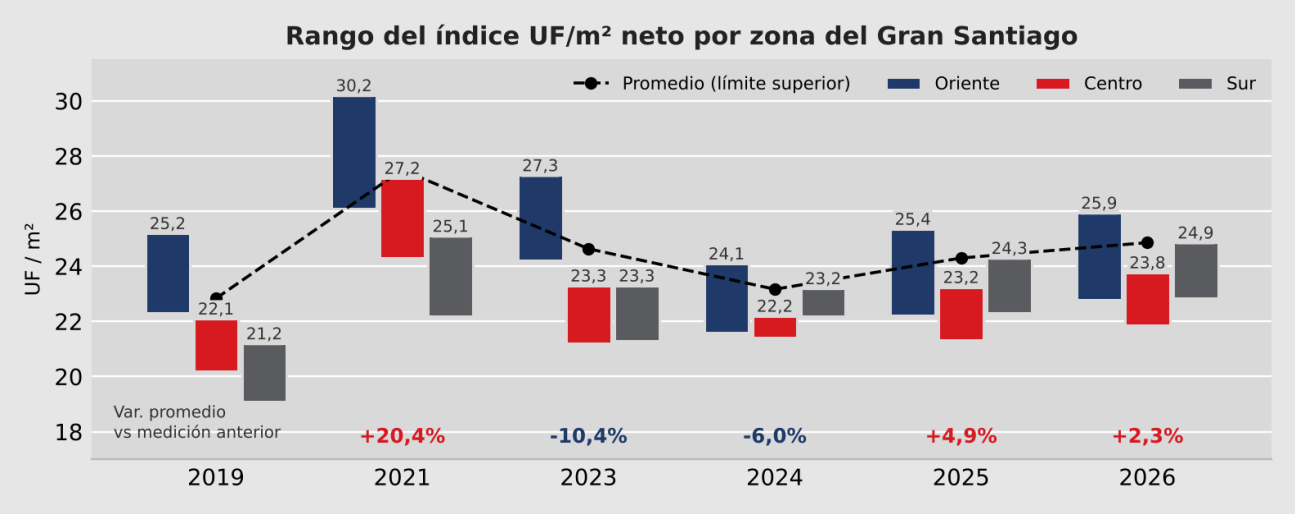
Indicadores de costo de construcción UF/m² neto por zona, 2024–2026.

Nota metodológica. Los rangos UF/m² corresponden a costo neto de construcción (sin IVA, terreno ni costos de desarrollo inmobiliario) de edificación habitacional en altura. Zona Oriente: Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, La Reina y Peñalolén; Centro: comunas centrales y pericentrales (Santiago, Providencia, Ñuñoa, San Joaquín, entre otras); Sur: La Florida, Puente Alto, La Cisterna, San Bernardo y comunas aledañas. La proyección por partida aplica la variación de cada índice a su incidencia en la estructura base 2024. Valores 2026 a junio. El canon de arriendo se mide por m² útil y el costo por m² construido, por lo que la relación renta/costo es referencial.

Evolución del índice UF/m² por zona

Al analizar la serie de mediciones del estudio, se observa que el costo de construcción habitacional alcanzó su máximo en 2021, impulsado por el alza del acero (+50% en 2021) y la madera (+31%) en la pospandemia. Entre 2023 y 2024 el índice corrigió a la baja con la normalización de los precios del acero y los materiales de obra gruesa, para retomar una tendencia de alza moderada en 2025 y 2026, ahora explicada por la mano de obra y el cobre más que por la obra gruesa.

La brecha entre zonas se ha estrechado: en 2021 el límite superior del Oriente superaba en 5,1 UF/m² al del Sur, mientras en 2026 esa diferencia es cercana a 1 UF/m². El sector Oriente sigue liderando por el mayor nivel de excavaciones, sostenimientos y terminaciones de alto estándar.

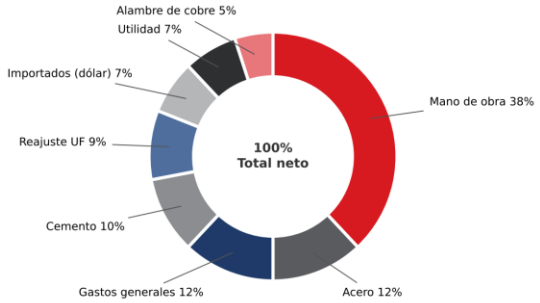


Fuente: Área de Estudios DRS. Barras = rango mínimo–máximo UF/m² neto por zona; la línea muestra el promedio de los límites superiores. 2026 medido a junio.

Distribución de los costos de construcción habitacional

Respecto a la distribución de los costos de la construcción habitacional, el estudio muestra que la estructura base se mantiene sin variación respecto al período anterior: la **mano de obra** concentra el 38% del costo neto, seguida por el acero y los gastos generales (12% cada uno) y el cemento (10%).

El reajuste por UF (9%), los insumos importados indexados al dólar (7%) y el alambre de cobre (5%) completan el costo directo (81%); el 19% restante corresponde a gastos generales y utilidad.



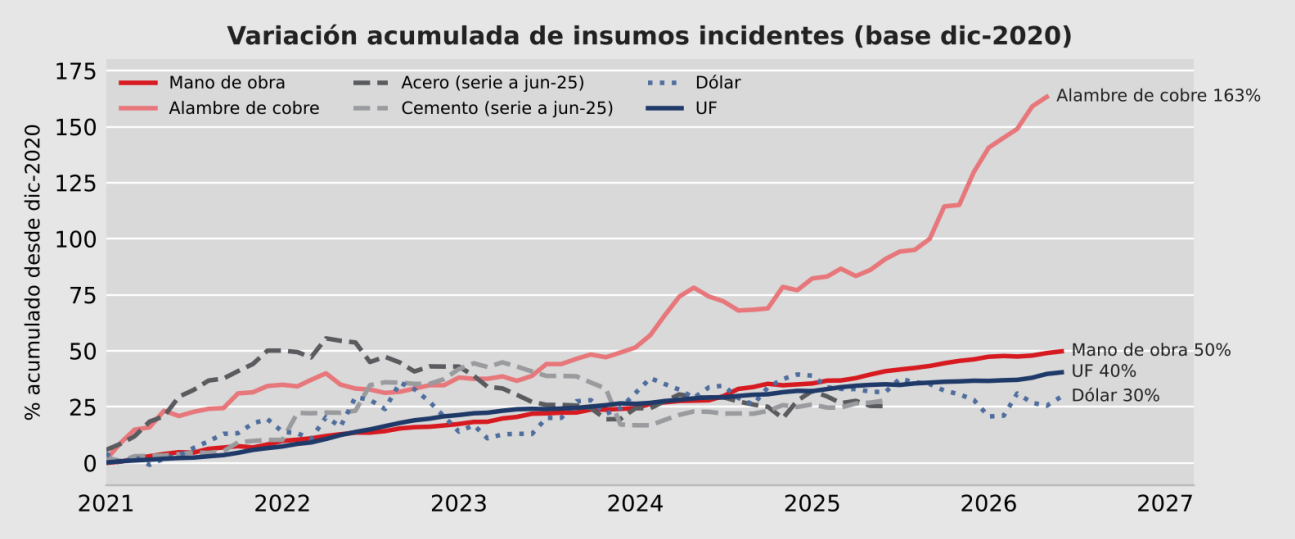
El costo promedio de **mano de obra** se ubicó en 9,7 UF/m², con un alza de 1,6% en lo que va de 2026, tras subir 8,8% durante 2025. El índice de remuneraciones del sector acumula un 50% desde diciembre de 2020, y su presión se mantiene por la escasez de mano de obra calificada y la reducción de la jornada ordinaria de 44 a 42 horas semanales vigente desde el 26 de abril de 2026 (Ley 21.561), con una última etapa a 40 horas en abril de 2028.

El **alambre de cobre** es el insumo con mayor alza: su incidencia pasó de 1,15 UF/m² en 2024 a 1,71 UF/m² en 2026, tras subir 29,7% en 2025 y 14,6% en lo que va de 2026, acumulando un 163% desde diciembre de 2020. Su efecto se concentra en las instalaciones eléctricas y corrientes débiles.

En tanto, el **acero** se ubicó en 2,7 UF/m² promedio, con una baja de 1,9% en 2025, y el **cemento** en 2,35 UF/m², con un alza de 2,4%; ambos se mantienen estables en 2026, por lo que la obra gruesa no es hoy el foco de presión de costos, a diferencia del ciclo 2021–2022.

El **dólar** retrocedió 8,2% durante 2025, aliviando el costo de los insumos importados (artefactos, griferías, equipos y revestimientos), y en 2026 registra un alza acotada de 1,2%. El reajuste de la **UF** fue de 3,4% en 2025 y suma 2,7% a junio de 2026.

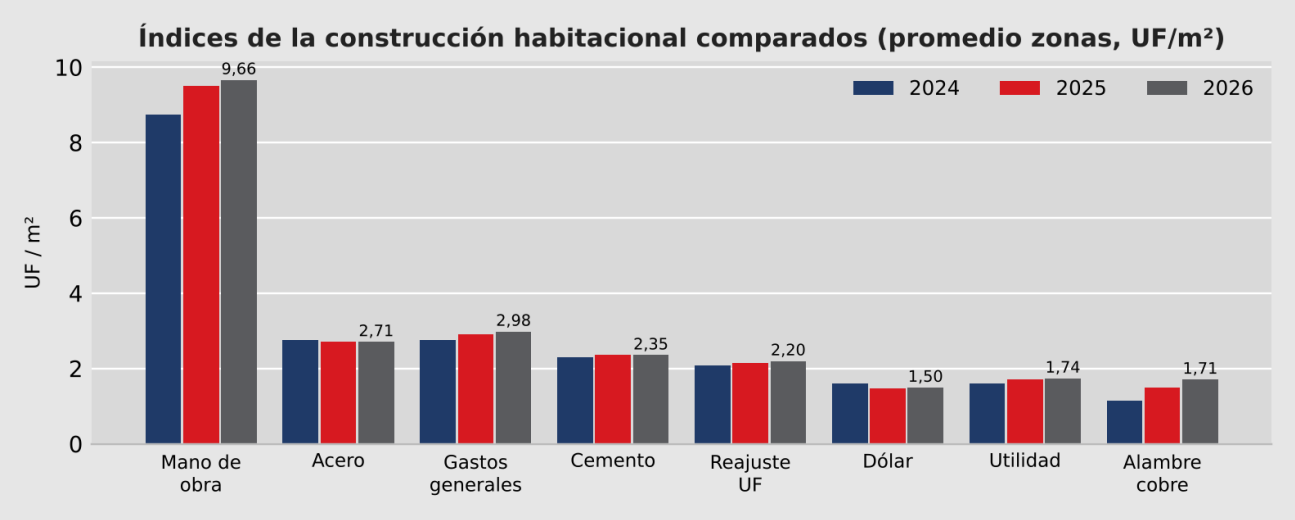
Existen además dos factores que inciden en todos los ítems del costo total de construcción: los **gastos generales** (12%) y la **utilidad** (7%), que se ubican en 2,98 y 1,74 UF/m² respectivamente y acompañan el alza del costo directo, reflejando los resguardos de las constructoras ante las exigencias de postventa y calidad de las inmobiliarias.



Fuente: elaboración DRS en base a CChC (ICE-A), DIRPLAN-MOP (índices de reajuste polinómico) y Banco Central (dólar, UF). Series de acero y cemento disponibles hasta junio de 2025; cobre y mano de obra hasta mayo de 2026.

Indicadores de construcción

Los índices obtenidos a base de costos directos de construcción consolidados en el gráfico adjunto señalan dónde se concentran las variaciones de un proyecto inmobiliario. Entre 2024 y 2026 la mano de obra suma 0,92 UF/m² y el cobre 0,56 UF/m², explicando el 79% del aumento del costo neto, mientras el acero y el dólar restan costo. El índice UF/m² sigue vinculado principalmente a la comuna donde se emplace el proyecto: el nivel de excavaciones, los tipos de sostenimiento y el estándar de terminaciones determinan la posición dentro del rango de cada zona.



Fuente: Área de Estudios DRS. Promedio simple de las zonas Oriente, Centro y Sur; gastos generales y utilidad sobre costo directo.

Contexto de mercado: renta residencial

Según el reporte Multifamily de Colliers para el 2T 2026, el mercado de renta residencial del Gran Santiago suma 197 edificios en operación y 48.047 unidades, con 1.222 unidades nuevas en el trimestre (Cerrillos, Estación Central, Huechuraba y San Joaquín). El canon promedio subió levemente a 0,266 UF/m² y la ocupación general alcanzó 93%. Para un costo neto de construcción de 23,8 a 25,9 UF/m², ese canon equivale a una renta bruta anual de aproximadamente **12–13% sobre el costo de construcción**, antes de terreno, impuestos y costos indirectos. La cartera proyectada a 2028 (más de 60.000 unidades) se concentra en Santiago, La Florida, Macul y Ñuñoa, precisamente en las zonas Centro y Sur, de menor costo por m².

Multifamily	Canon (UF/m²)	Ocupación general	Ocupación régimen	Producción (unid.)	Edificios operando
1T 2026	0,265	92%	94%	1.342	193
2T 2026	0,266	93%	94%	1.222	197

Fuente: Colliers, Research & Forecast Report Multifamily, Segundo Trimestre 2026.

Este estudio ha sido elaborado por DRS Gestión Integral de Proyectos, con información propia y publica de mercado, siendo de carácter informativo y en base a proyectos habitacionales con un universo 5.000 y 30.000 m2. Los índices y datos presentados son representativos y en base a proyectos vigentes, sin embargo, cada proyecto contiene particularidades que deben ser estudiadas según sea el caso. Contacto: drs@drs.cl / 56227544100