



# MacroReport

---

## Construcción

Diciembre 2019

**ANALYTICA**  
INTELIGENCIA ECONÓMICA → ESTRATEGIAS DE NEGOCIO

## Resumen

---



El sector de construcción ha demostrado ser una fuerza vital en el crecimiento del PIB del país. Dicho sector ha mantenido participación promedio de 10% en los últimos 10 años, ocupando el puesto #1 en aportes al PIB a Q3 2019.



Q2 –acumulado- finalizó con un total de 5,463 construcciones, evidenciando una variación positiva de 16% respecto al mismo período del 2018. Del total de construcciones, el 96% se concentró en modo vivienda –5,264 hogares– y un 1% en comercio y almacenamiento.



El bono de la primera vivienda, la liberación de encaje y el incremento de infraestructura pública; han sido los motores del despegue del sector. El monto liberado de encaje el 30 de junio de 2019 con el fin de financiar la construcción de viviendas fue de RD\$5,154.9 millones



En julio de 2019, se modificó la ley 189-11 aumentando el valor de las viviendas consideradas de bajo costo. De RD\$2.6 MM a RD\$ 3.5MM



A agosto de 2019 la inversión en construcción ascendió a RD\$124,749 MM, para un crecimiento interanual de 80%. Santo Domingo y Distrito Nacional aportaron el 63.6% de la inversión. La Altagracia contribuyó con 19% y Santiago con 9.4%.



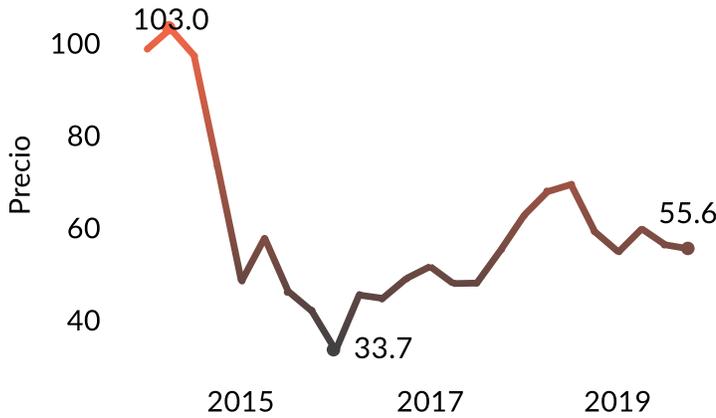
Desde el punto de vista fiscal, a octubre de 2019, este sector ha contribuido con el 4% de las ventas registradas en DGII.



Analizando los comportamientos esperados de las principales variables que afectan el crecimiento del sector de construcción del país –IPC vivienda y TCR-, hay expectativas de que exhiban un índice levemente inferior al promedio histórico como resultado de un aumento en el precio de las viviendas, y la ralentización económica que se vienen experimentando a nivel global.

# Panorama General

Evolución Precio Promedio WTI



## Precio del Petróleo WTI

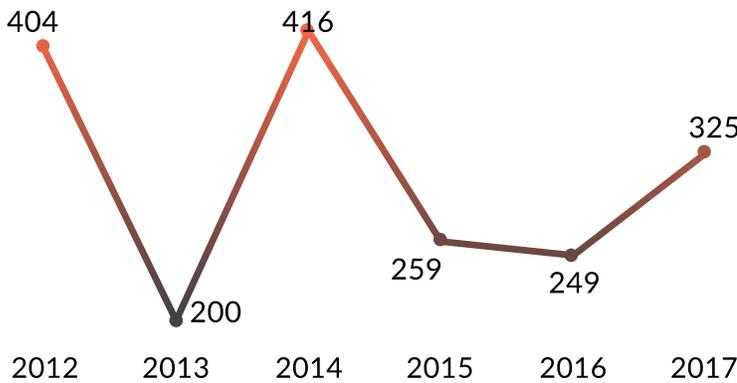
Existe una relación inversa entre el comportamiento del precio del petróleo WTI y el PIB del sector de construcción en RD.

El WTI ha visto un precio promedio de US\$57 el barril a Q3 del 2019, para un decrecimiento en el precio de 2%, respecto a mismo trimestre de 2018.

## Precio del Acero

Durante el 2019, un aumento en la oferta y demanda del acero resultó en un incremento en el precio de dicho commodity para un valor de US\$563/mt a Diciembre 2, del 2019.

Evolución Precio del Acero (US\$/mt)



## Tipo de Cambio Real

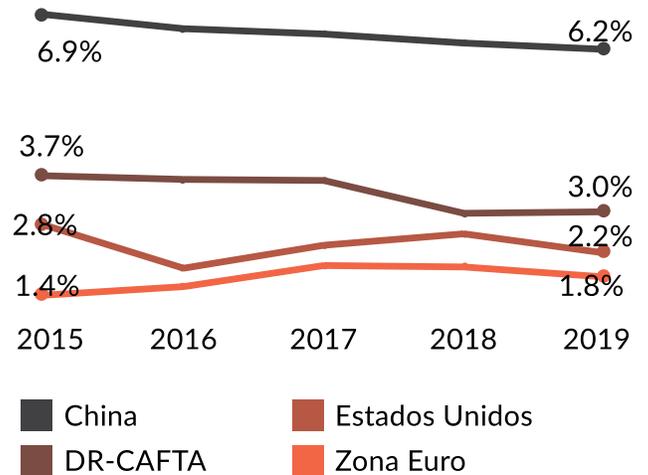
A noviembre de 2019, el dólar estadounidense y el euro continúan fortaleciéndose contra el peso dominicano. La apreciación de dichas divisas se explica por un crecimiento más acelerado en las economías norteamericana y europea que en la dominicana.

## Índice de Precios al Consumidor (IPC)

El IPC en la región del DR-CAFTA ha visto un crecimiento promedio de 4% en los últimos cinco años, para un crecimiento de 3% a Diciembre 2 de 2019.

El crecimiento del IPC en los países de la región se mantiene por debajo de la media de China pero por encima de aquella de los Estados Unidos y la Zona Euro.

IPC (crecimiento porcentual)



Tipo de Cambio

|                      | 2017 |      | 2018 |      |      |      | 2019 |      |      |      |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                      | Q3   | Q4   | Q1   | Q2   | Q3   | Q4   | Q1   | Q2   | Q3   | Q4   |
| Dólar Estadounidense | 47.5 | 47.9 | 48.7 | 49.3 | 49.6 | 50.0 | 50.4 | 50.5 | 51.1 | 52.7 |
| Euro                 | 55.8 | 56.4 | 59.9 | 58.8 | 57.7 | 57.1 | 57.2 | 56.8 | 56.9 | 58.2 |

\* 2019 Q4 a Diciembre 4

# Panorama Nacional

## Evolución de la Industria

La economía dominicana cerró el año 2018 con un crecimiento 6.9%, demostrando recuperación frente a los períodos anteriores. Sin embargo, debido a un debilitamiento económico a nivel mundial, se espera el 2019 concluya con un crecimiento de 4.5% y un valor de US\$90 mil millones.

El sector de construcción es una fuerza vital en el crecimiento del PIB del país, ya que ocupando el puesto #1 en aportes a Q2 de 2019.

Dicho sector ha mantenido una evolución sostenida con una participación promedio de 10% en los últimos 10 años.

Por otro lado, se puede apreciar cierta relación entre el crecimiento del PIB nacional vs. el PIB de construcción.

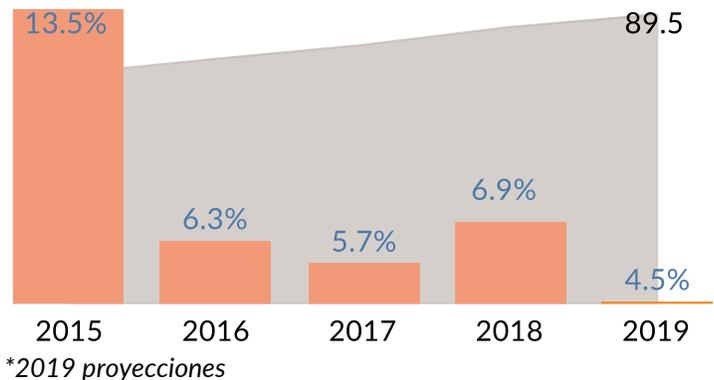
## Tasa de Interés

Existe una relación inversa entre el crecimiento de la tasa de interés pasiva y el PIB del sector de construcción para el período analizado. A medida que la tasa aumenta, se hace menos atractiva la inversión, y en contraste se prefiere al ahorro.

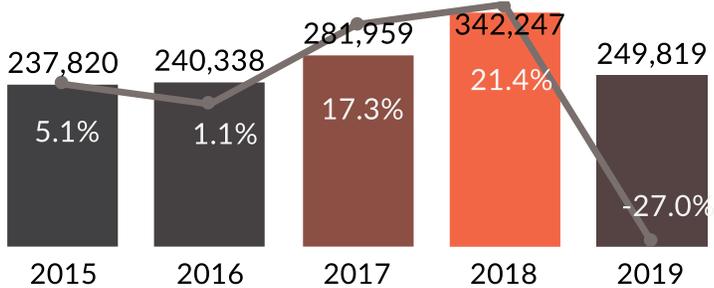
Actualmente, la tasa de interés activa de hipotecario – por todos los tipos de institución- se encuentra en uno de los niveles más bajos en la última década de metas de inflación, pero por encima de aquellos registrados en el 2018.

Por otro lado, las tasas de interés pasiva han mostrado una recuperación en el 2019.

**PIB Rep. Dom.**  
(PIB en US\$ mil millones, crecimiento interanual)



**PIB Nominal de Construcción**  
(a Q3, en RD\$MM, crecimiento interanual)

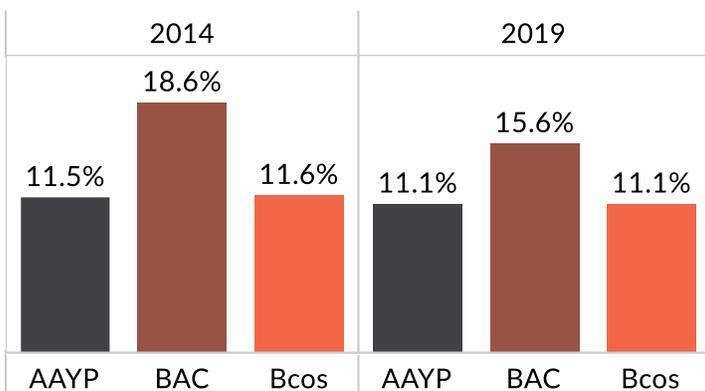


**Construcción como % del PIB Nacional**  
(Promedio anual, a Q2)

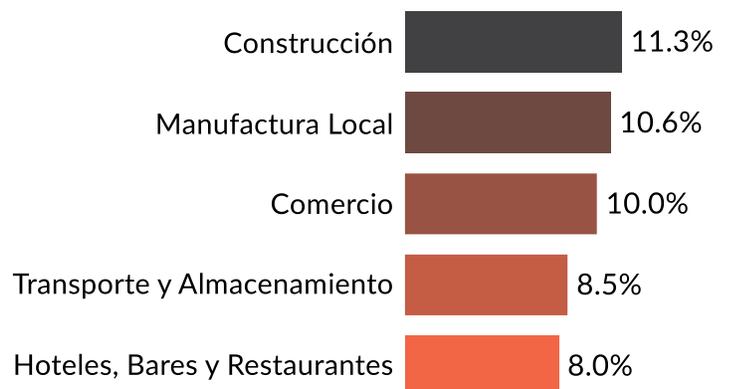


**Tasa de Interés Activa**

(Hipotecario, promedio anual a noviembre, en RD\$)



**Aportes al PIB Nacional**  
(Top 5, 2019, a Q2)



Fuente: WEO y BCRD

# Construcción

## Construcción

De acuerdo con la presidenta de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI), el sector de construcción es uno de los motores principales de las industrias y la economía dominicana debido, entre otros factores, a que los materiales utilizados son comprados –y la gran mayoría también fabricados- en el país.

En el 2018 se percibe un crecimiento drástico en las construcciones total del año respecto a los años anteriores impulsado, en su gran mayoría, por una fuerte inversión por parte del gobierno Dominicano hacia la construcción de carreteras, avenidas, líneas de metro, aulas educativas y viviendas de bajos recursos. La última –remodelación y construcción de viviendas (en general y de bajo coste)- registró el mayor aumento respecto a años anteriores.

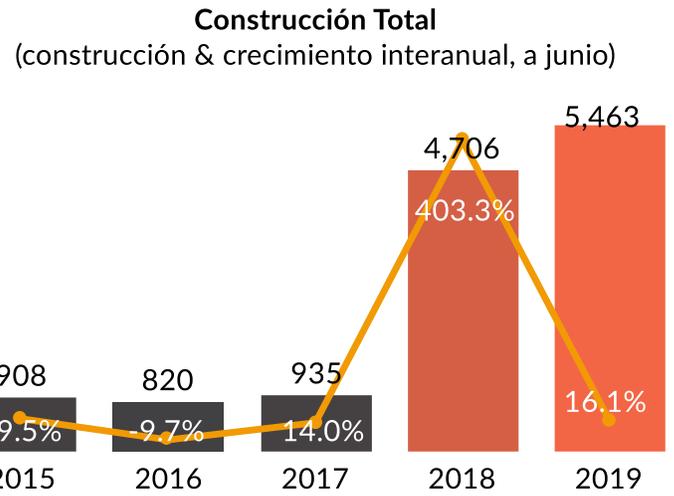
A pesar de una ralentización económica en el país en el 2019 -como consecuencia del estrés económico y político experimentado a nivel mundial-, las medidas de expansión monetaria adoptadas por el Banco Central resultaron en un impacto positivo para el financiamiento de sectores productivos del país, como es el sector de construcción.

A junio del 2019 se ha registrado un total de 5,463 construcciones, para una variación 16% respecto a mismo período de 2018.

De esta cifra, el 96% ha sido de modo vivienda, seguido por comercio y almacenamiento con 1%.

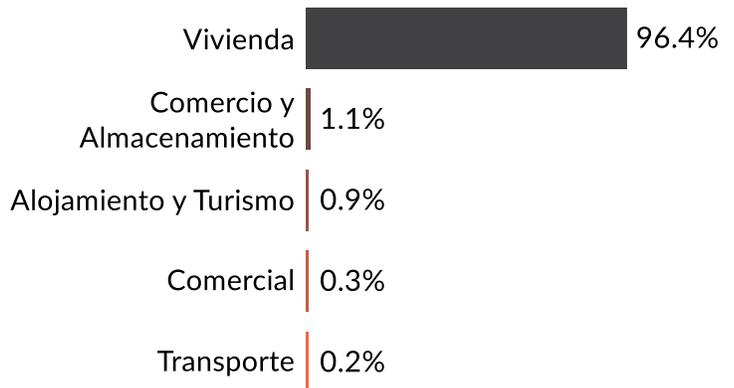
## Construcciones por Provincia

A agosto del 2019, alrededor del 54% de las construcciones por metros cuadrados estaban ubicadas entre Santo Domingo y el Distrito nacional, 32% en La Altagracia y 8% en Santiago.



## Construcción por Modalidad

(2019, a junio, porcentaje del total)



## Área de Construcción por Provincia

(Top 5, 2019, a agosto, en mts2)



Fuente: ONE

# Empleos en Construcción

## Empleo

A través de los últimos tres años, el sector de construcción ha empleado un promedio de 345,087 trabajadores.

A Q2 del 2019 el sector de construcción empleaba unos 340,796 personas, para una representación del 7.5% del total de ocupados a nivel nacional.

De esta cifra, el 97% era masculino y tan solo el 3% de sexo femenino.

Por otro lado, el 15% es empleado bajo un esquema formal, y el 85% bajo un esquema informal.

En lo relacionado al nivel de educación de los ocupados, solo un 6% ha logrado un título universitario, 50% algún tipo de educación y el restante 40% no ha recibido ningún tipo de educación.

El salario promedio mensual en el sector de construcción en Q2 se encuentra levemente por debajo del promedio de los sectores, para un valor de RD\$27,189. Dicha cifra es altamente influenciado por el salario del 21.2% y el 6% que ha recibido una educación secundaria o universitaria respectivamente, y que corresponde en su gran mayoría al salario de los ingenieros y arquitectos.

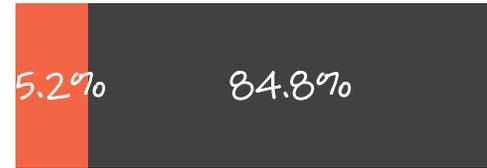


340,796  
Ocupados

7.5%

% del total de ocupados

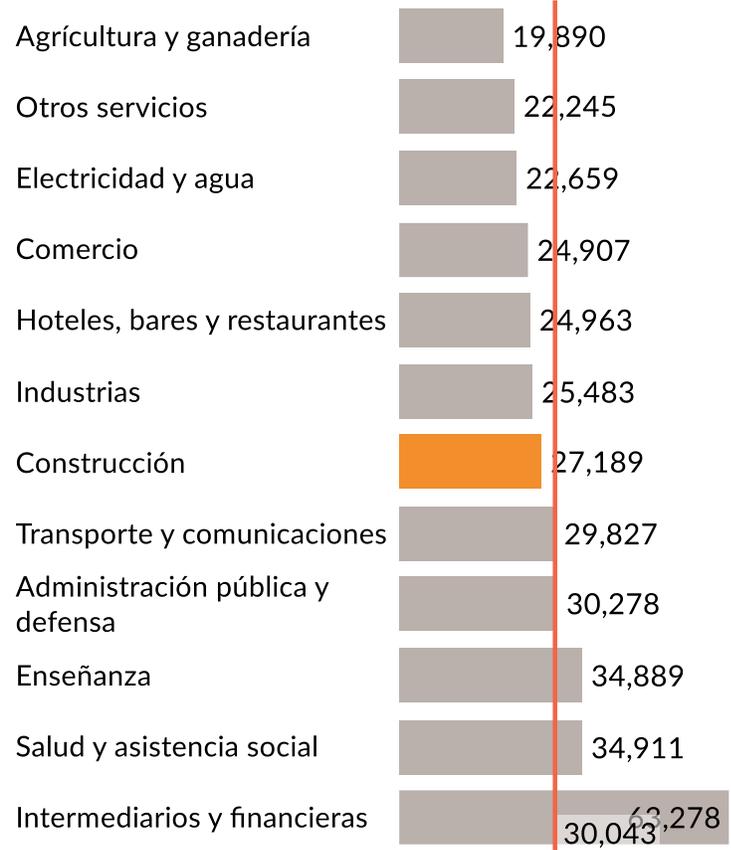
## Tipo de Empleo



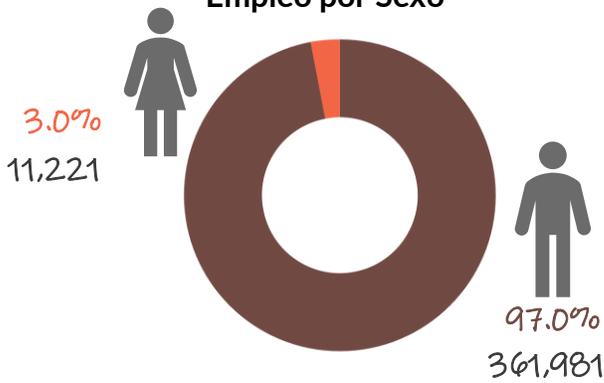
56,620  
Formal

316,582  
Informal

## Salario Mensual por Rama (2019,Q2, promedio del total)



## Empleo por Sexo



## Nivel Educativo de Ocupados



40.3%



32.9%



21.2%



5.6%

Fuente: BCRD y ENCFT

# Riesgos y Oportunidades



## Riesgos

El sector de construcción es uno que depende en gran medida de los siguientes factores:

- Aumento en el Precio del Acero
- Aumento en el precio del WTI
- Incertidumbre política y económica tanto en el país como a nivel mundial
- Precio de las viviendas
- Tasa del préstamo hipotecario

La incertidumbre política y económica a nivel mundial impactarían el desarrollo de las economías y por ende, tendría un efecto directo en los factores enlistados más arriba, y por ende, en el sector de construcción del país.

Por otro lado, debido al aumento en el precio del acero, el debilitamiento del peso dominicano contra el dólar estadounidense y el euro, y el incremento en el precio de las viviendas, se podría esperar una desaceleración en dicho sector para finales de el año en curso e inicios del siguiente.

## Oportunidades

Tomando en cuenta la rama de construcción, la República Dominicana tiene perspectivas de crecimiento tanto en la remodelación como en la diversificación del tipo de obra, específicamente en la mejora de las vías de carreteras, construcción de viviendas de bajos recursos, construcción de parques ecológicos y hacia el sector turístico –hoteles, bares, parques, entre otros-.

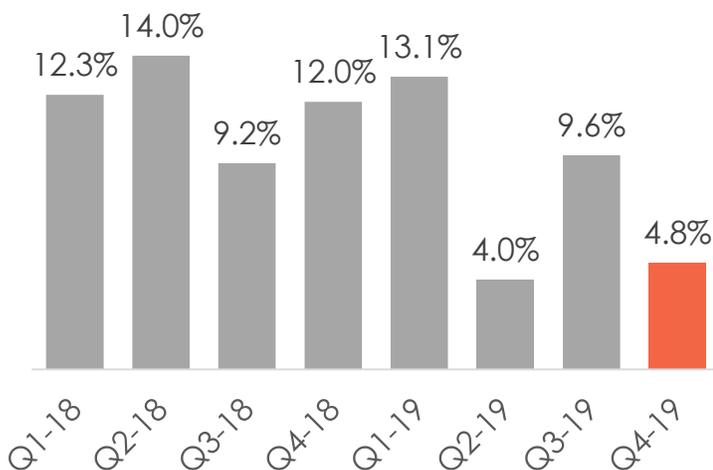
En ciudades del país predominan edificaciones construidas en cemento y block. Sin embargo, en las áreas rurales se perciben sinnúmeros locales levantados en madera y zinc. Existe oportunidad de crecimiento en las técnicas y materiales utilizados en las construcciones para viviendas y locales, en específico de escasos recursos, dónde se puede resaltar estructuras de metal y prefabricadas, así como la incorporación de métodos de ‘construcción verde’.

# Proyecciones

|                       | Relación Construcción | Peso | Desempeño variable | Score Variable Decil* | Impacto Construcción |
|-----------------------|-----------------------|------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| TI hipotecario activa | +                     | 6%   | ↓                  | 2                     | ↑                    |
| IPC DR-CAFTA          | +                     | 6%   | ↑                  | 9                     | ↓                    |
| IPC Vivienda          | +                     | 27%  | ↑                  | 10                    | ↓                    |
| Tipo de Cambio Real   | +                     | 32%  | ↑                  | 11                    | ↓                    |
| Precio Petróleo (WTI) | +                     | 29%  | ↓                  | 4                     | ↑                    |

Score Variable Decil\*: Muestra dentro de que decil se encuentra el valor esperado para fin del cuarto trimestre de 2019. Para el caso de las variables con relación positiva a construcción: a mayor decil –11–, indica mayor crecimiento de la variable y por ende, impacto negativo sobre el sector de construcción en el país.

## Proyección Crecimiento del Sector (Trimestral)



Dado que tres de las variables con mayor peso en el sector de construcción del país –IPC DR-CAFTA, IPC vivienda y TCR– en conjunto con un peso de 65%, se encontrarán dentro de los precios más altos percibidos desde el 2008, se estima una ralentización en las construcciones del país a Q4 2019.

Analizando los comportamientos esperados de las principales variables que afectan el crecimiento del sector de construcción del país, hay expectativas de que exhiban un índice levemente inferior al promedio histórico como resultado de un aumento en el precio de las viviendas, y la ralentización económica que se vienen experimentando a nivel global.

### Tasa de Interés Hipotecario

Partiendo de los cálculos realizados por Analytica, se espera que la tasa de interés hipotecaria activa se mantenga en la parte más baja histórica a Q4 del 2019. Dicho factor tiene una relación directa al sector, con un peso de 6%, por lo que se espera tenga un impacto positivo en el mismo.

### IPC DR-CAFTA

El IPC demuestra tener un impacto directo hacia el sector de construcción del país con un peso de 6%. Se estima este factor se concluirá el año dentro de los valores más altos registrados desde el 2008, resultando en un impacto negativo en el sector de construcción del país.

### IPC Vivienda

Se espera el IPC de vivienda concluya el año dentro de los valores más altos registrados desde el 2008, y debido al peso de este en el sector de construcción del país –un 27%– se estima una ralentización en dicho sector.

### Tipo de Cambio Real

Debido a las expectativas de una depreciación del peso dominicano en relación al dólar estadounidense, se espera un crecimiento en el tipo de cambio real. A partir de los cálculos realizados por Analytica, se concluye que en el cuarto trimestre de 2019 el tipo de cambio real se localizará dentro del 100% de las tasa más altas registradas históricamente.

### Precio WTI

A partir de los cálculos realizados por Analytica, se concluye que en el cuarto trimestre de 2019 el precio del WTI se localizará dentro del promedio registrado históricamente como consecuencias de la guerra comercial entre EE. UU. y China.

Fuente: Cálculos propios de Analytica

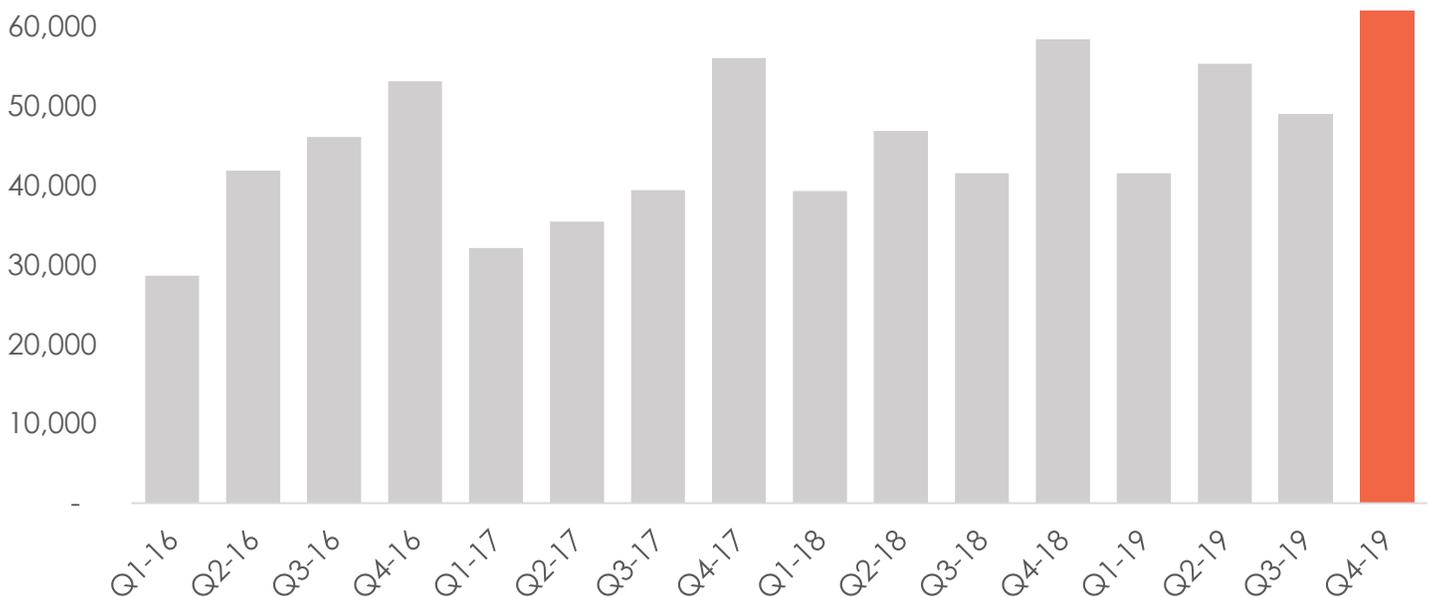
# Proyecciones

## Proyecciones Crecimiento del Sector

Debido al entorno político y económico observado a nivel global, -cuál ha tenido una influencia directa en factor claves del sector de construcción- se espera un crecimiento desacelerado en las recaudaciones de la DGII por ventas de construcción para el año 2019 en comparación al 2018.

Según las proyecciones realizadas por Analytica, se espera que en el cuarto trimestre la DGII tenga una recaudación por ventas del sector de construcción de RD\$62,111 MM, para una variación de 6.3% respecto a Q4 2018.

Ventas Construcción  
(Proyección trimestral)



|                                | 2018    | Q1-19  | Q2-19  | Q3-19  | Q4-19  | 2019    |
|--------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| <b>Ventas Construcc.</b>       | 186,206 | 41,572 | 55,373 | 49,010 | 62,111 | 208,066 |
| <b>Crec. ventas construcc.</b> | 16%     | 5.7%   | 18.1%  | 18%    | 6.3%   | 12%     |

Fuente: Cálculos propios de Analytica



Obtén quick wins con  
**QuickLean** 

# MacroReport

Colaboradores

Andrea Reid

## Noticia Destacada

### Inauguran parqueo robótico en Santiago

10 de Diciembre, 2019

El día 10 de diciembre la Ferretería Ochoa inauguró el primer parqueo robótico de República Dominicana en Santiago, cual cuenta con capacidad para estacionar 12 vehículos en un espacio vertical.

Dicha estructura surge como efecto de la falta de estacionamiento en lugares claves de la ciudad, y el deseo de empresarios de dar un mejor servicio en sus instalaciones.

El parqueo contó con una inversión de RD\$10 millones y el ingeniero de la obra, Juan Manuel Rodríguez, asegura este está diseñado para resistir eventos sísmicos.

Se espera la instalación de dos nuevos parqueos con capacidad de 24 vehículos en los próximos meses.

Fuente: Diario Libre

# ANALYTICA

INTELIGENCIA ECONÓMICA → ESTRATEGIAS DE NEGOCIO

#### Domicilio

Ave. Sarasota #29, Mirador Sur  
Santo Domingo, República Dominicana

#### Teléfono

(809) 683-5988

#### Email

info@analytica.com.do



Somos una empresa enfocada en prestar servicios de consultoría económica y de estrategias, tanto al sector empresarial como a instituciones multinacionales y del Estado. Nuestro objetivo principal es aportar en el proceso de toma de decisiones, mediante el diseño e implementación de estrategias de negocio que aumenten el valor de su empresa.

Este informe ha sido preparado por Analytica como un recurso para sus clientes. Las opiniones, estimaciones y proyecciones contenidas aquí constituyen nuestra opinión a la fecha de este material y están sujetas a cambios sin previo aviso. La información ha sido obtenida por fuentes que se consideran fiables, pero Analytica Empresarial o sus filiales y/o subsidiarias no garantizan su integridad o exactitud. Ni Analytica ni sus filiales acepta responsabilidad alguna por cualquier pérdida derivada de cualquier uso de este informe o de su contenido.