MacroReport

Construcción

Junio 2020

ANALYTICA

INTELIGENCIA ECONÓMICA → ESTRATEGIAS DE NEGOCIO

Resumen

El sector de construcción tuvo la **mayor incidencia en el crecimiento de la economía dominicana** en el 2019 con una participación promedio de 11.8% en el PIB nacional y una expansión interanual en términos de valor agregado equivalente a un 10.5%.

El año 2019 finalizó con un total de 8,602 nuevas construcciones, evidenciando una variación interanual de -30.8% respecto al mismo período del 2018. Del total de construcciones, el 96.5% estuvo enfocado en vivienda y un 3% en alojamiento y turismo.

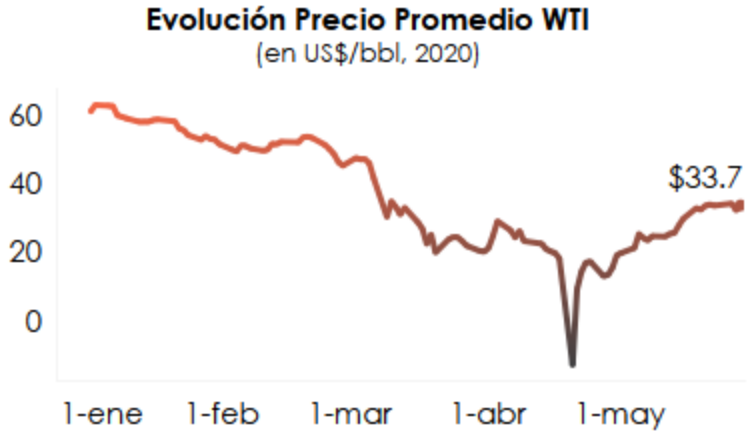
En un escenario esperado, el sector construcción podría experimentar una reducción de 3.17% con respecto al 2019 que afectaría, principalmente, a la **construcción de viviendas**, grupo que recoge el 90.3% de la inversión en construcción en República Dominicana.

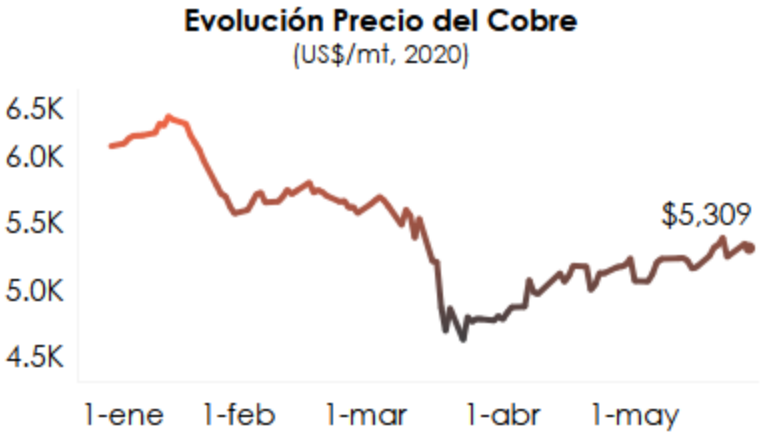
La **liberación de recursos de encaje legal** por parte del Banco Central en el 2019 incentivó el desenvolvimiento del sector construcción que se había estancado debido a las complicaciones asociadas al **panorama político** y a la **guerra comercial entre Estados Unidos y China**.

El sector construcción demanda el **8.8% de las importaciones dominicanas**, ocupando el segundo puesto de la distribución y superada únicamente por la demanda final que son, esencialmente, los hogares.

Construcción se acoge a la **fase 1** del **plan de reactivación económica** propuesto por la presidencia.

Panorama General





Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Desde el mes de febrero la inflación en Republica Dominicana se ha proyectado a la baja —registrando cifras negativas— como consecuencia de la **caída en el consumo de los hogares** debido al cierre de empresas e implementación de un toque de queda que tiene como propósito promover el distanciamiento físico y evitar la propagación del virus.

En el mes de marzo la inflación fue de -0.53% protagonizada por una reducción inflacionaria en los grupos de Transporte, Vivienda y Alimentos y Bebidas No Alcohólicas.

Tipo de Cambio

	T1-19	T2-19	T3-19	T4-19	T1-20
Dólar Estadounidense	50.4	50.5	51.1	52.7	53.3
Dólar Canadiense	37.9	37.8	38.7	40.0	39.7
Euro	57.2	56.8	56.9	58.4	58.8

Precio del Petróleo WTI

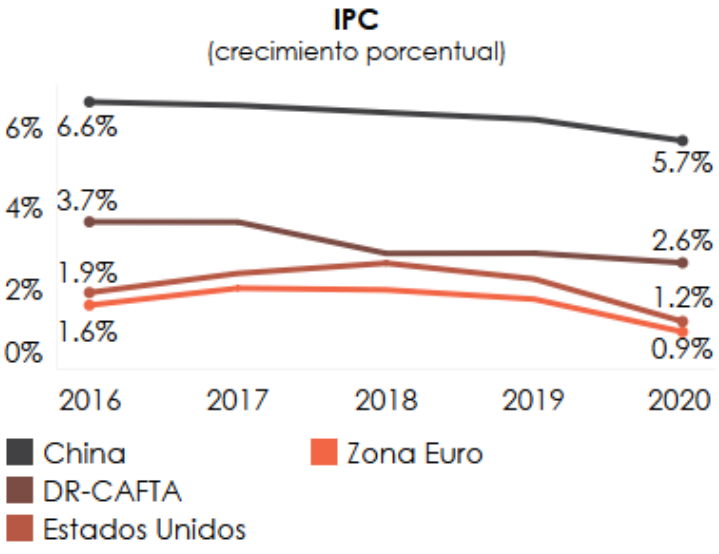
Para inicios del 2020, el precio del crudo se encontraba alrededor de los US$62, sin embargo, **las amenazas de un nuevo virus en China presionaron a la baja los precios del WTI**. A medida que el virus aceleraba su propagación alrededor del mundo, la demanda petrolera continuó cayendo hasta el mes de abril cuando registró un precio negativo por primera vez en el histórico. A partir de este punto, el WTI ha exhibido una **lenta recuperación como resultado de la reapertura de varias economías** tras levantar el estado de cuarentena. En este aspecto, en el mes de mayo los precios del crudo se han incrementado en un 76.4%.

Precio del Cobre

Al igual que la mayoría de las materias primas, el precio internacional del cobre ha disminuido por la baja demanda mundial, sin embargo, un estudio dio a conocer que el cobre tiene **propiedades antibacterianas, antimicóticas y antivirales**, por lo que pudiera crecer la demanda de este material para recubrimientos.

Tipo de Cambio

Para el primer trimestre de 2020, el peso dominicano se depreció con respecto al dólar estadounidense como resultado, en parte, de las **operaciones de expansión en dólares** emitidas por el Banco Central y por la búsqueda del dólar estadounidense como **valor refugio** en la pandemia.



Fuente: BCRD

Panorama Nacional

Evolución de la Industria

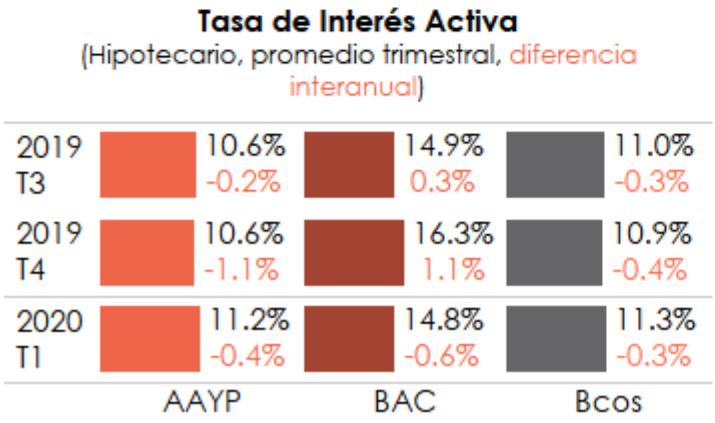
Desde el 2013 el sector construcción presenta un crecimiento sostenido en la economía nacional, siendo este el sector económico que **encabezó el crecimiento de 5.1%** experimentado en el 2019, con una participación en el PIB nacional equivalente al 11.8%. En T1 2020, construcción fue uno de los sectores que más impulsó el crecimiento económico, sin embargo, con la **llegada de COVID-19** al país y las **medidas adoptadas para minimizar su impacto**, el PIB construcción se redujo un 4% con respecto al mismo periodo de 2019. Para estimular el crecimiento del sector el Banco Central aprobó **nuevos préstamos y refinanciamientos a tasa de interés inferiores al 8% anual** y con vigencia hasta 3 años para algunos sectores, entre ellos, construcción.

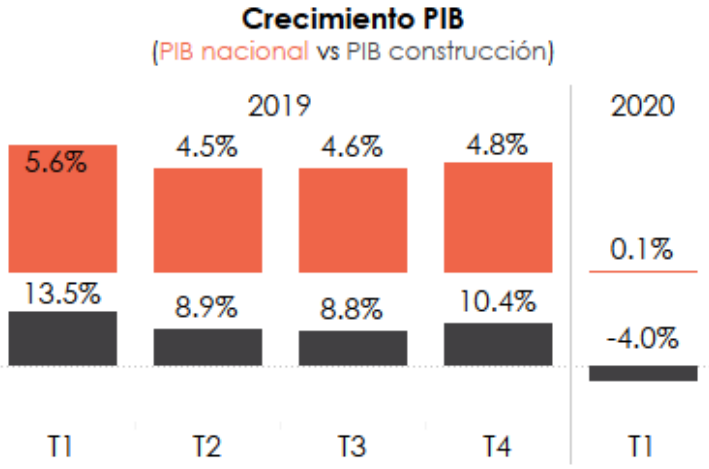
Según el Banco Central, el sector construcción estuvo impulsado por el desarrollo de proyectos de inversión públicos y privados dirigidos a viviendas de bajo y mediano costo, la realización de obras destinadas al desarrollo turístico, comercial y energético; también, la construcción y remodelación de infraestructuras para el transporte terrestre y de vías de acceso en las zonas rurales. El dinamismo del sector también se ve reflejado en las **ventas de los principales insumos** como las estructuras metálicas y el cemento, que exhibieron **crecimientos de 9.9% y 7.2%**, respectivamente.

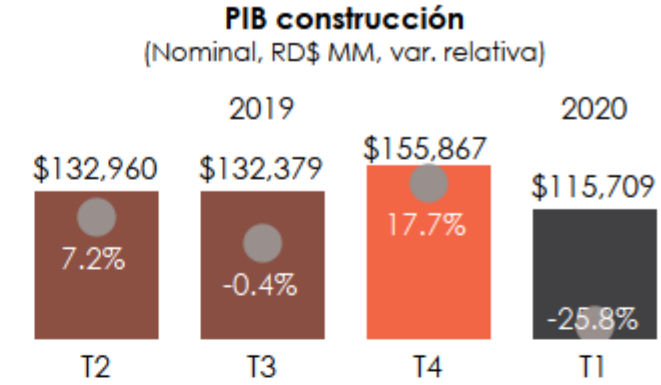
Tasa de Interés Hipotecaria

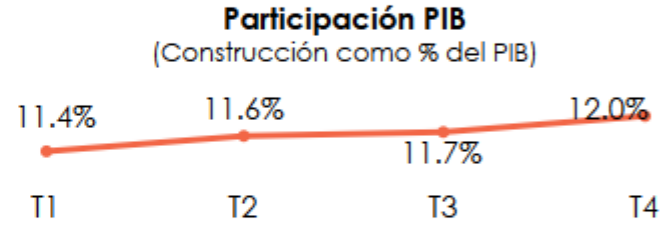
La tasa de interés activa hipotecaria promedio hasta el mes de mayo muestra reducciones con respecto al mismo período del 2019. Dichas disminuciones son resultado, en parte, de las **medidas tomadas por el Banco Central** desde el mes marzo para mitigar el impacto económico del COVID-19, entre ellas el recorte de la tasa de política monetaria en 1%, ubicándose en 3.50%.

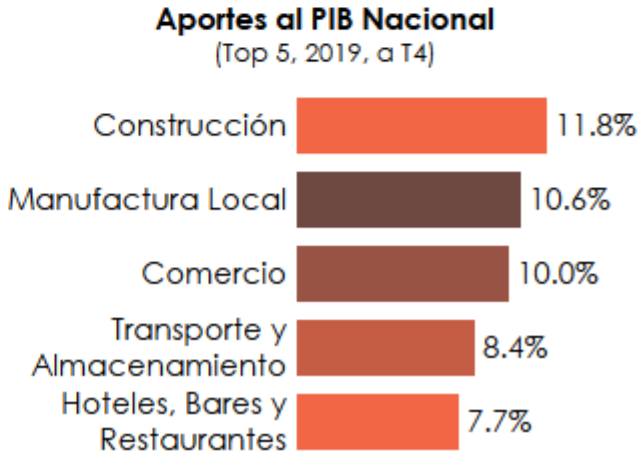
El propósito de esta reducción es **proveer mayor liquidez** a las entidades bancarias y a los individuos, así como alentar a la sociedad dominicana a la **toma de préstamos** mediante una baja tasa de interés activa.











Fuente: WEO y BCRD

Construcción

Construcción

En el 2019 el sector construcción aportó un 11.8% al PIB, lo que representa un ligero descenso con respecto a la participación del sector en 2018. En el 2019 se levantaron 8,602 nuevas construcciones, cifra que supone un 30.8% menos que en el año anterior. El crecimiento del sector se benefició de las operaciones de expansión del Banco Central asociadas a la liberación de encaje legal con el propósito de incentivar los sectores que tienden a tener un mayor peso en el PIB.

En el primer trimestre del 2020 este sector experimentó una caída de 4% con respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que otras categorías subyacentes presentaron una tendencia similar, como lo es la clasificación de Otras Manufacturas, la cual registró una caída de 5.1% con relación al mismo periodo.

Dinamismo del Sector

El sector construcción **demanda el 8.8% de las importaciones dominicanas**, ocupando el segundo puesto de la distribución y superada únicamente por la demanda final que son, esencialmente, los hogares.

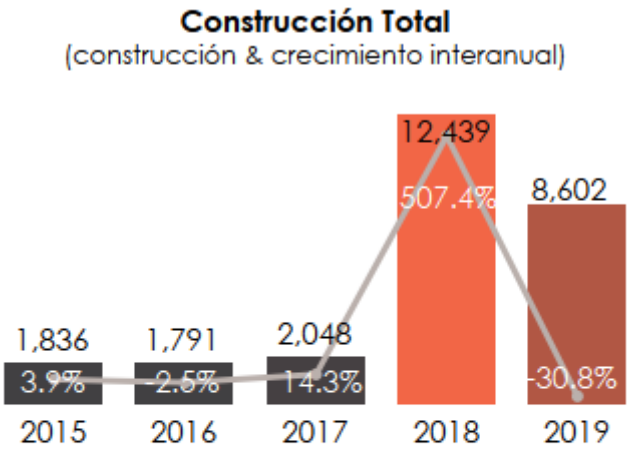
Asimismo, este sector demanda un 15.02% de otros sectores, en otras palabras, es el que más demanda de otros, por lo que al impulsar la construcción también se estaría impulsando ——ya sea directa o indirectamente—— otros sectores y, también, la entrada de divisas.

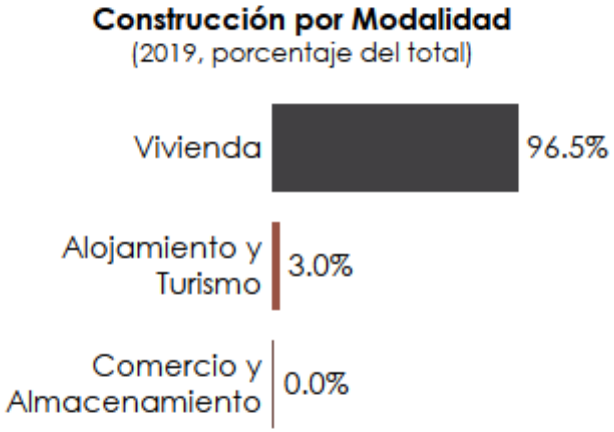
Construcciones por Modalidad

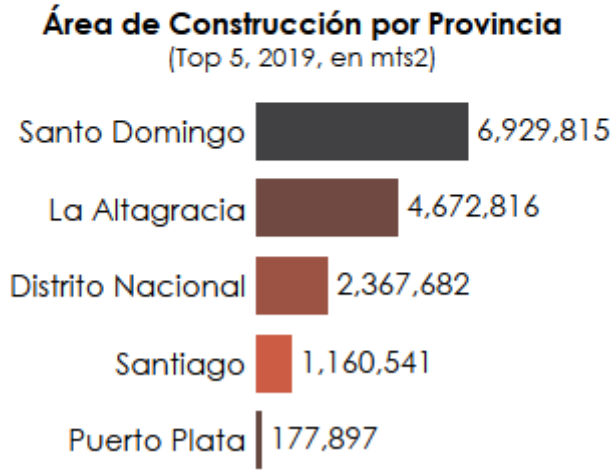
Al analizar la cantidad de construcciones por modalidad puede observarse que en el 2019 la mayoría de estas infraestructuras fueron destinadas a espacios habitacionales, representando un 96.5% del total. Esto se debió a que en el 2019 el gobierno 2019 tomó **medidas de flexibilización destinadas al financiamiento de proyectos de viviendas** a través de préstamos interinos mediante el uso de recursos liberados del encaje legal.

Construcciones por Provincia

En el 2019, la provincia de Santo Domingo fue la provincia con mayor área de construcción en todo el país, con aproximadamente 6.9 millones de metros cuadrados construidos. A esta provincia le siguen La Altagracia y Distrito Nacional, los cuales registran áreas equivalentes a 4.6mts2 y 2.3mts2, respectivamente.







Fuente: ONE

Empleos en Construcción

Empleo
En T4 2019 la cantidad de ocupados en el sector construcción **se redujo en 10.8%** con respecto al mismo período de 2018 como consecuencia, en parte, al alza de los precios de los principales insumos utilizados y una reducción en las construcciones realizadas en 2019, con respecto al año anterior. Los ocupados en construcción en el último trimestre de 2019 ascendían a **332,508 empleados de los cuales el 86.9% laboraron en modalidad informal**.

Salario Mensual Promedio
El salario mensual promedio durante el cuatro trimestre del 2019 fue de RD$30,779, encontrándose el salario del sector construcción por debajo de la media. Comparando con el mismo periodo de 2018, el salario de este sector **creció un 3.21%**; sin embargo, esto tiene cierta relación con la reducción del salario medio para todas las ramas el cual era de RD$32,234 para el cuarto trimestre de 2018 y de RD$30,779 para el mismo espacio temporal de 2019.

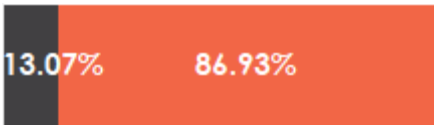
Empleo por Sexo
Analizando por género, la empleomanía del sector construcción en el último trimestre de 2019 estuvo constituido casi en su totalidad por hombres, quienes abarcaron el 98.6% de los ocupados en esta rama.

Nivel Educativo de los Ocupados
El mayor nivel educativo alcanzado por los empleados en construcción es el nivel primario, con un 30.6% de la distribución sin embargo, **el 42.65% de ellos no registra ningún nivel educativo** alcanzado para el periodo en cuestión, lo cual podría ser una causal de la gran informalidad que presenta el sector.

332,508
Ocupados en construcción

7.05%
% del total de ocupados en T4

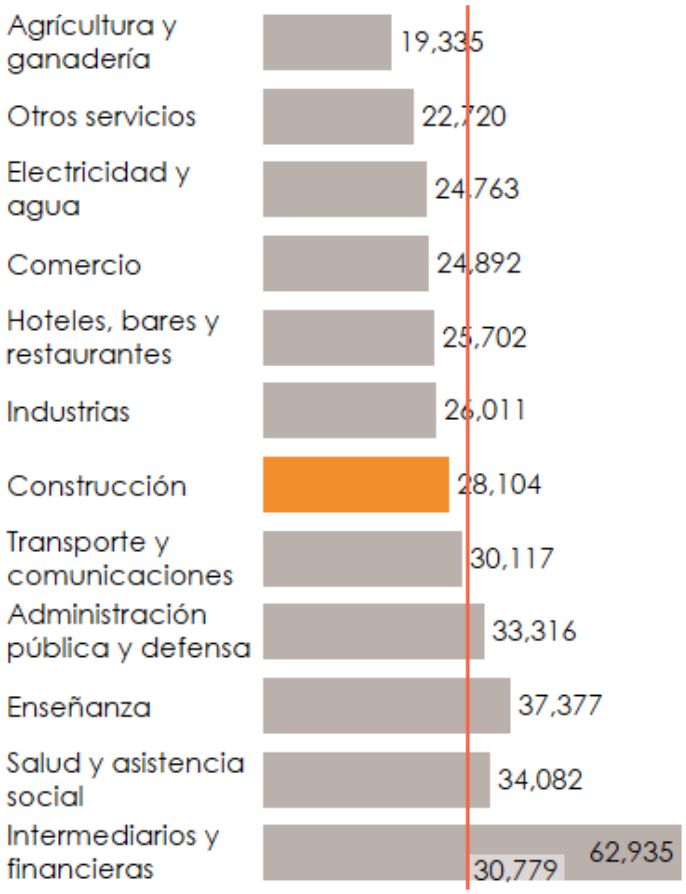
Tipo de Empleo



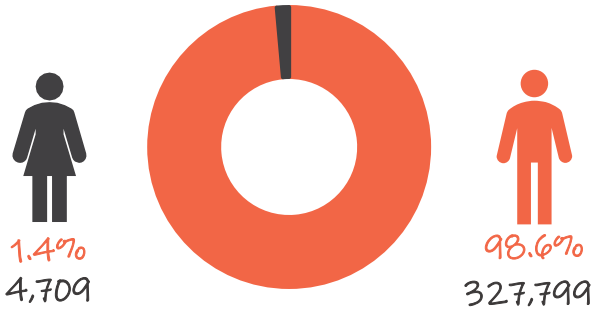
43,458
Formal

289,050
Informal

Salario Mensual por Rama
(2019, promedio del total)



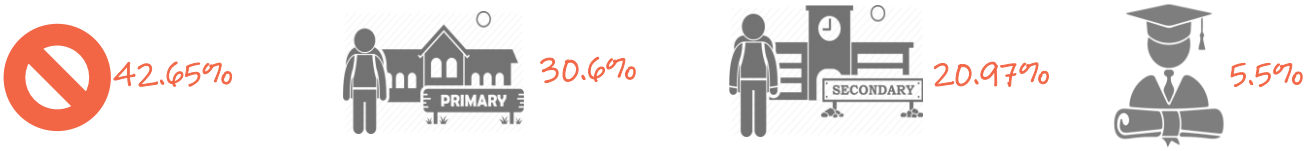
Empleo por Sexo



1.4%
4,709

98.6%
327,799

Nivel Educativo de Ocupados



Fuente: BCRD y ENCFT

Riesgos y Oportunidades

Riesgos

El sector de construcción es sensible a los siguientes factores:

- Precio del WTI
- Precio del acero
- Precio de las viviendas
- Tasa del préstamo hipotecario
- Depreciación de la moneda

La incertidumbre que existe alrededor del desenvolvimiento de los precios del crudo, arrastrados por una **crisis petrolera entre los principales productores mundiales** y el derrumbe de la demanda mundial por este *commodity,* las expectativas mundiales sobre las proyecciones de a desaceleración del crecimiento PIB global, la rápida depreciación del peso frente al dólar estadounidense y la caída pronunciada de los precios internacionales del acero desde finales de marzo son los factores de riesgo clave a los que se debe enfrentar este sector en el segundo trimestre de 2020.

Oportunidades

Frente a la coyuntura económica actual, las oportunidades del sector construcción recaen, principalmente, en la **creación de planes de estímulo destinados a la reactivación del sector**. En este panorama de crisis el diálogo con las autoridades será esencial para llevar a cabo diversos cambios regulatorios que favorezcan algunos aspectos del sector construcción, como el mercado de viviendas de alquiler, por ejemplo.

Según datos del Banco Central, de la cartera del sistema financiero como un todo, alrededor del 17% esta destinado a préstamos hipotecarios, los cuales tienen una clasificación de crédito A. Esto significa que una oportunidad del sector construcción es el impulso al sector inmobiliario, principalmente a **las viviendas de bajo costo** para las cuales sus adquirientes pudieran recibir incentivos fiscales a través de proyectos inmobiliarios estructurados en base al fideicomiso, tal como lo establece la ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso.

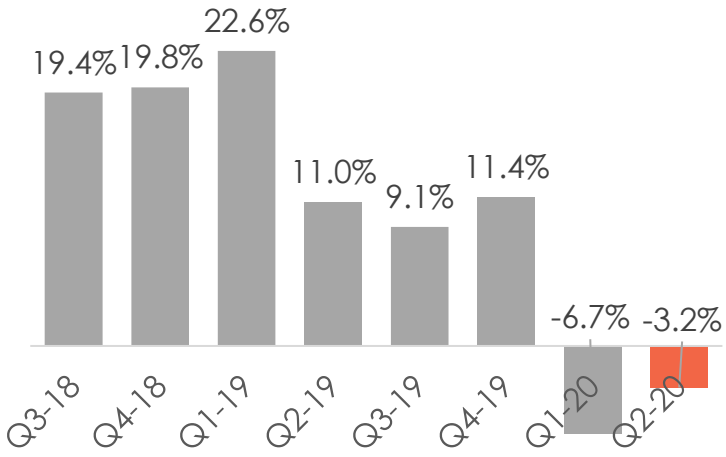
Proyecciones

Score
(Proyecciones Q2-2020)

	Relación Construcción	Peso	Desempeño variable	Score Variable Decil*	Impacto Construcción
TI hipotecario activa	-	26%	↓	2	↑
IPC DR-CAFTA	-	8%	↑	6	↓
IPC Vivienda	-	31%	↓	9	↑
Tipo de Cambio Real	-	17%	↑	10	↓
Precio Petróleo (WTI)	-	-2%	↓	1	↑
Gasto Público	+	20%	↑	2	↑

Score Variable Decil: Muestra dentro de qué decil se encuentra el valor esperado para fin del segundo trimestre de 2020. Para el caso de las variables con relación positiva a construcción: a mayor decil –10–, indica mayor crecimiento de la variable y por ende, impacto positivo sobre el sector de construcción en el país.*

Proyección Crecimiento PIB del Sector



En vista de un creciente tipo de cambio y el alza del precio de los insumos, se estima que en el escenario esperado el crecimiento real del sector construcción sea de un -3.2% con respecto al segundo trimestre de 2019, con la ayuda de unos bajos precios del crudo y un IPC Vivienda decreciente.

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 superior al promedio histórico como resultado de la ralentización económica que ha traído el COVID-19 acompañado del toque de queda y el estado de emergencia que ordenaron el cierre parcial de los establecimientos no esenciales en el país.

Tasa de Interés Hipotecario
Partiendo de los cálculos realizados por Analytica, se espera que la tasa de interés hipotecaria activa se encuentre entre el 100% de las tasas hipotecarias más bajas del histórico. La tasa de interés hipotecaria tiene una relación directa con el sector construcción por lo que se espera un impacto positivo en el mismo.

IPC DR-CAFTA
El IPC tiene un impacto directo hacia el sector de construcción debido a que mide la inflación de los materiales para construcción comercializados en el DR-CAFTA, que gozan de una desgravación arancelaria o de una baja tasa. Se estima este factor tenderá al alza durante el segundo trimestre del año como resultado del alza de los precios de los principales insumos utilizados en construcción.

IPC Vivienda
El IPC vivienda se mantuvo a la baja durante febrero y marzo de 2020 y, por efectos de la pandemia, se espera que la inflación de este sector continúe mostrando cifras negativas para el próximo trimestre.

Tipo de Cambio Real
Las medidas asociadas a mitigar el impacto económico del virus y el refugio de las personas en el dólar estadounidense han provocado una rápida depreciación del tipo de cambio. Según las proyecciones de Analytica, el tipo de cambio real en el segundo trimestre del año se localizará dentro de las tasas más altas registradas históricamente.

Precio WTI
Los efectos del COVID-19 en la industria petrolera son remarcados. Según cálculos de Analytica, el precio del crudo se localizará dentro los precios mas bajos del histórico, lo que podría tener un impacto positivo en el desenvolvimiento del sector.

Gasto Gubernamental
En el segundo trimestre de 2019 el gasto público exhibió un crecimiento interanual de 13.4%. Según las proyecciones de Analytica, el sector construcción se verá beneficiado por el incremento del gasto público esperado en el segundo trimestre del año.

Fuente: Cálculos propios de Analytica

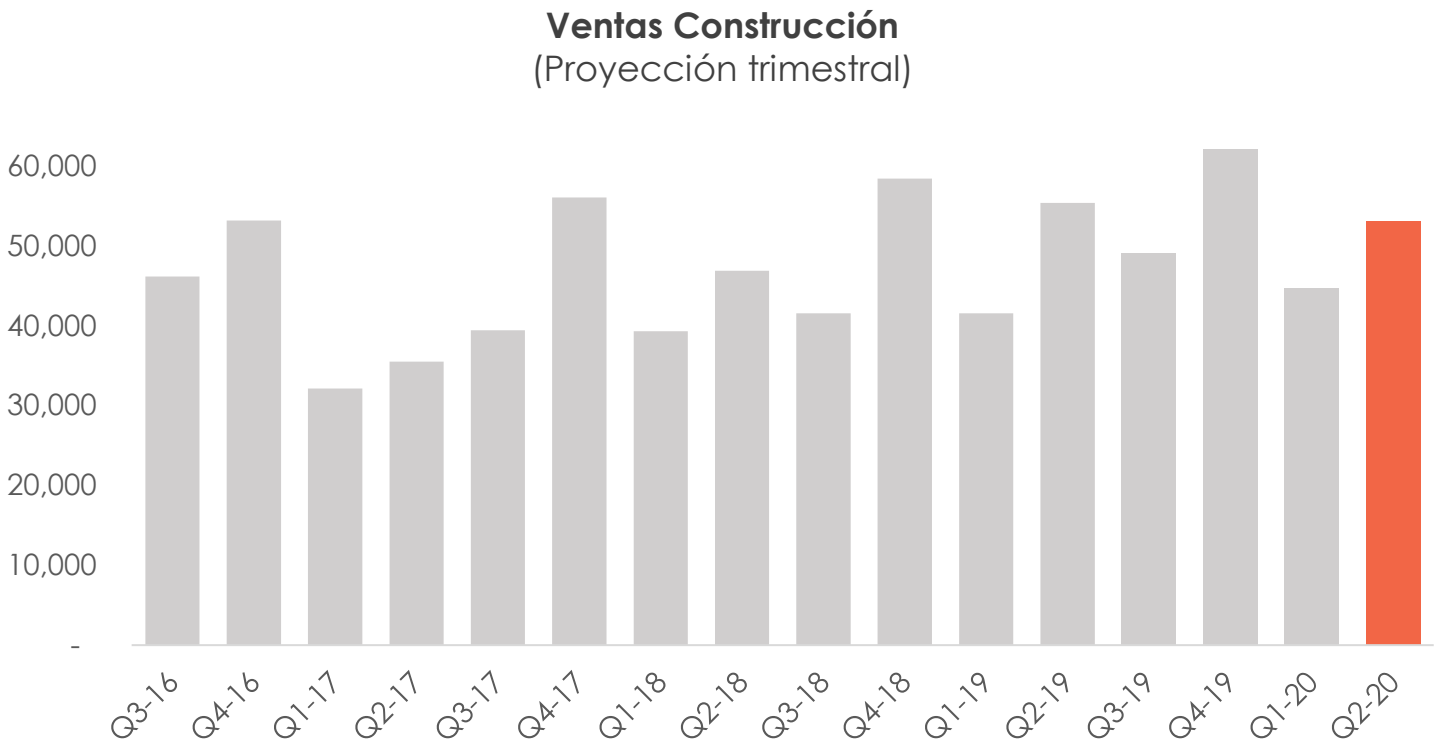
Proyecciones

Proyecciones Crecimiento del Sector

La crisis sanitaria que supone el COVID-19 ha provocado el cierre temporal de las operaciones de la mayor parte de las empresas dominicanas, permitiendo laboral exclusivamente a aquellas consideradas esenciales. En este aspecto, el sector construcción, al igual que muchos otros sectores, presenta una baja en su actividad productiva, por lo que se espera que las recaudaciones de la DGII por las ventas en construcción se proyecten a la baja durante el segundo trimestre del año.

El sector construcción entra en la fase 1 del plan de reactivación económica propuesto por el gobierno dominicano que **permitirá a las empresas laborar con la cuarta parte de su personal** hasta que culmine esta fase en el mes de junio; posterior a esto, se procederá a la evaluación de los protocolos utilizados para verificar si pueden continuar laborando.

Según las proyecciones realizadas por Analytica, en un escenario base se espera que para el segundo trimestre del año la DGII tenga una **recaudación por ventas del sector de construcción por un valor de RD$46,216 millones**, para una variación de -16.5% respecto a Q2 2019 como resultado, en parte, a que dicho sector se posiciona en un rango de alto impacto frente a la situación económica y sanitaria actual.



	2018	Q3-19	Q4-19	2019	Q1-20	Q2-20
Ventas Construcc.	186,206	49,010	55,373	208,066	44,714	46,216
Crec. ventas construcc.	16%	18%	6.3%	12%	7.6%	-16.5%

Fuente: Cálculos propios de Analytica

MacroReport

Colaboradores

Elizabeth Guzmán
eguzman@analytica.com.do

Noticia Destacada

Sectores productivos requieren incentivos para recuperación

22 de mayo, 2020

Sectores productivos plantean que requerirán de incentivos económicos, paquetes fiscales, cambio de estrategia de mercado y reenfoque de negocios para poder recuperarse de la crisis económica provocada por el Covid-19.

De acuerdo la Asociación de Industrias Dominicanas, para la recuperación económica es necesario la implementación de un plan de reactivación económica que complementado con medidas de liquidez permita estimular la demanda, como por ejemplo a través de planes de construcción de viviendas de interés social, de hospitales, acueductos y modernizar el transporte público.

Jorge Montalvo, vicepresidente de ACOPROVI señaló que está realizando una propuesta que será presentada a las autoridades, pero considera deben de existir tasas de interés atractivas tanto para los desarrolladores de proyectos como para los consumidores, flexibilización de recursos e identificación de fuentes de recursos frescos para dinamizar el sector.

Fuente: ACOPROVI

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.