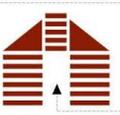




# **Situación Actual y Perspectivas del Mercado de Viviendas en la República Dominicana**

**octubre 2016**

**Ing. Héctor Bretón Sánchez**



ACOPROVI



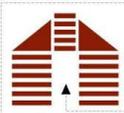
ACOPROVI





# **República Dominicana**

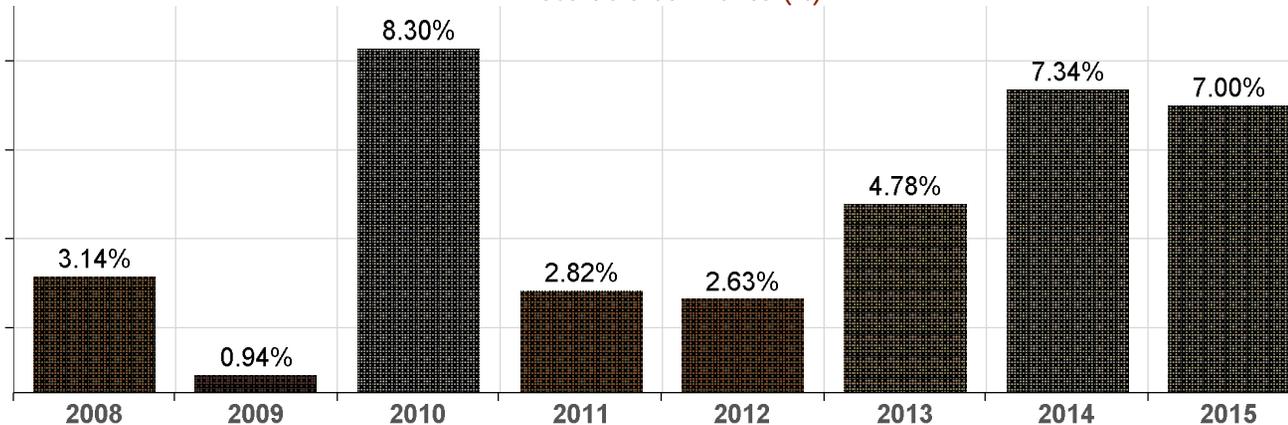
## **Principales Indicadores**



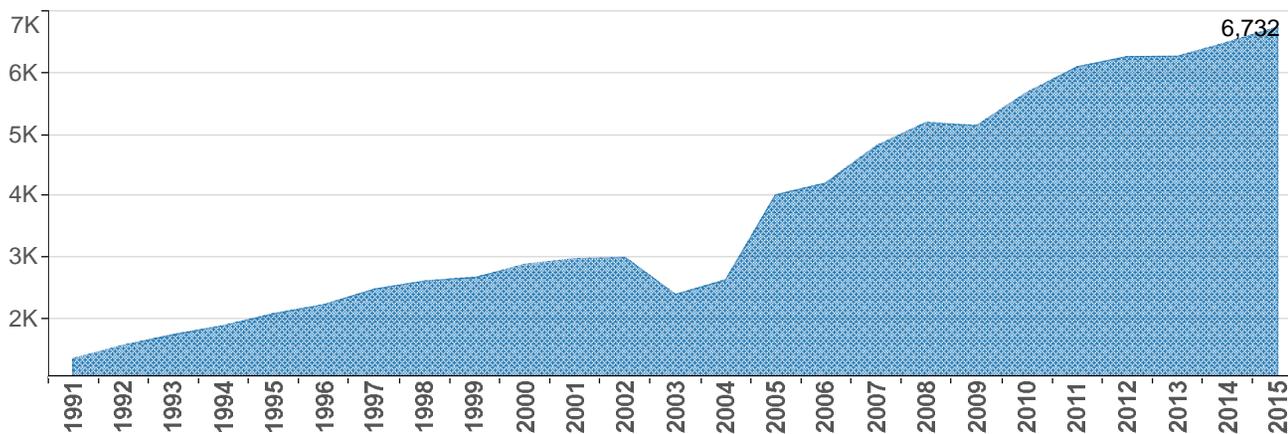
ACOPROVI

# Crecimiento económico e Ingreso per cápita

**Producto Interno Bruto Real**  
Tasa de crecimiento (%)



**Ingreso Nacional Per Cápita**  
En US\$



✓ Resulta evidente el **crecimiento sostenido** que ha venido experimentado la República Dominicana desde el año 2012, a una tasa promedio del 5%, cerrando 2015 en 7% interanual. Se espera que para el presente año alcance una tasa cercana al **pleno empleo** de 5%.

✓ Al medir el nivel de ingresos de la población, nos encontramos con un crecimiento en 2015 del 30% respecto al 2010.

Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

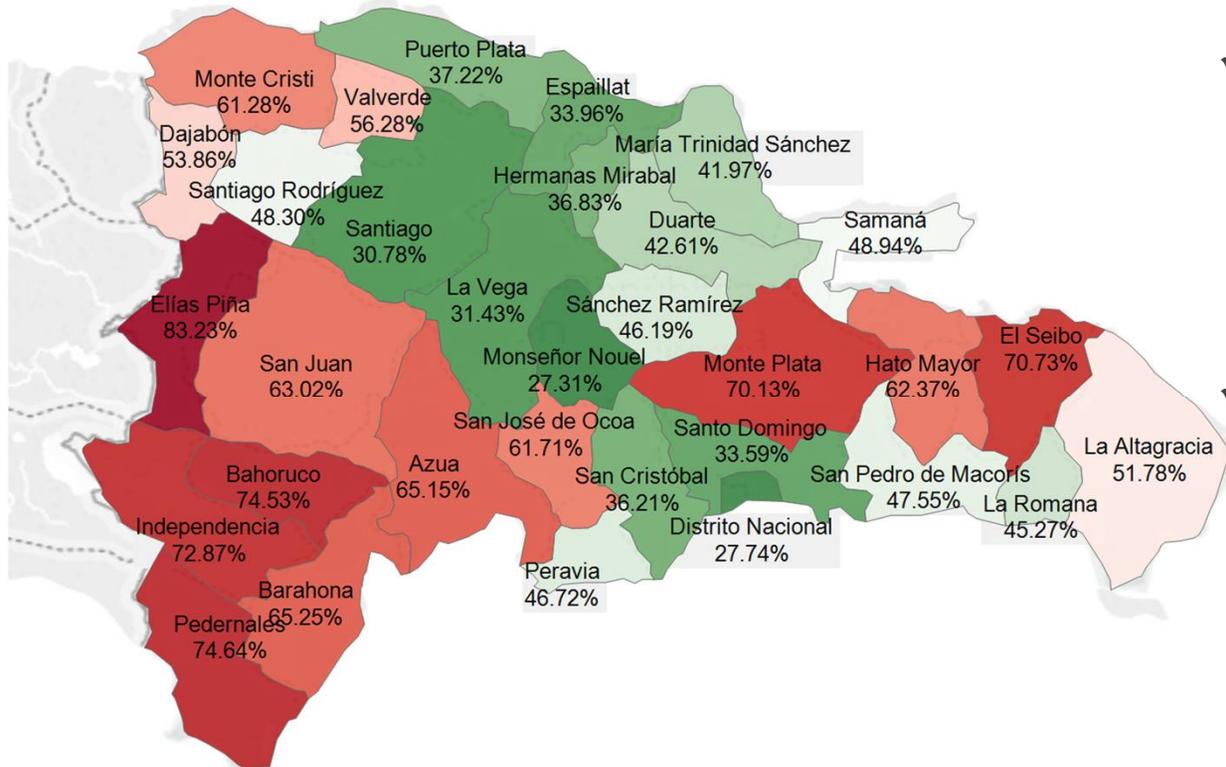
# Distribución poblacional y Pobreza



## Distribución poblacional por estratos socio-económicos. Censo 2010

Bajo	Medio bajo	Medio	Medio alto	Alto
20.74%	26.98%	30.26%	16.94%	
1,954,329	2,534,616	2,850,721	1,596,171	

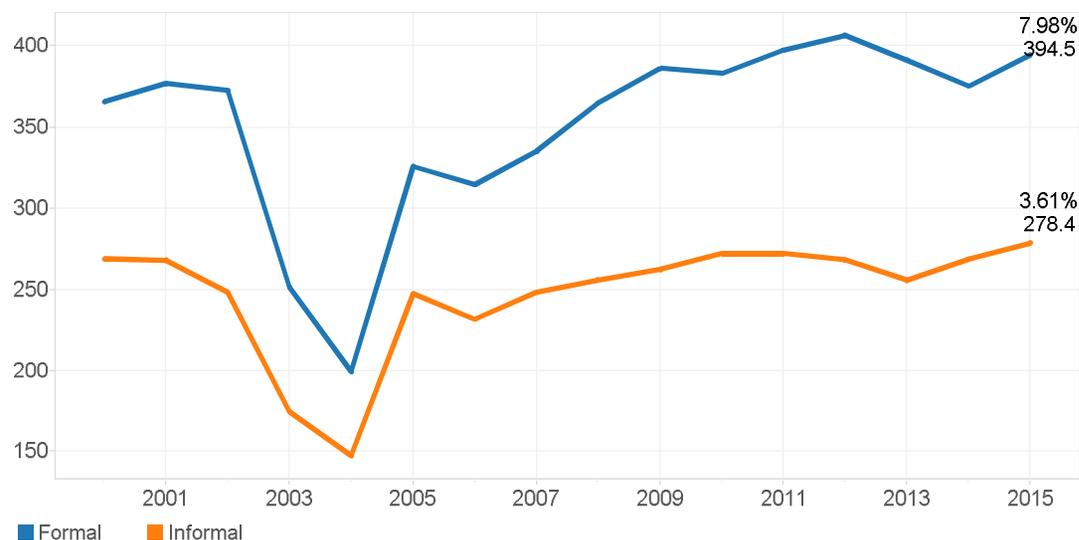
## Porcentaje de hogares pobres por Provincia. Censo 2010



- ✓ La estructura poblacional de República Dominicana, se encuentra concentrada en un 74% en la clase Media (Media baja, Media y Media alta).
- ✓ Las provincias con un porcentaje mayor al 70% de hogares pobres son Elías Piñas, Pedernales, Bahoruco, Independencia, Monte Plata y El Seibo.

# Evolución de los Ingresos

## Salario Promedio Mensual (US\$)



## Salario Promedio Mensual (US\$)

Grupo Ocupacional	Grand Total	Informal	Formal
Profesionales	811.1	786.7	813.0
Técnicos	332.3	327.5	339.3
No Calificados	230.7	228.7	233.7
Grand Total	332.1	278.4	394.5

## Distribución de los Empleados

Grupo Ocupacional	Formal	Informal
Profesionales	21.78%	1.48%
Técnicos	32.79%	41.89%
No Calificados	45.43%	56.63%

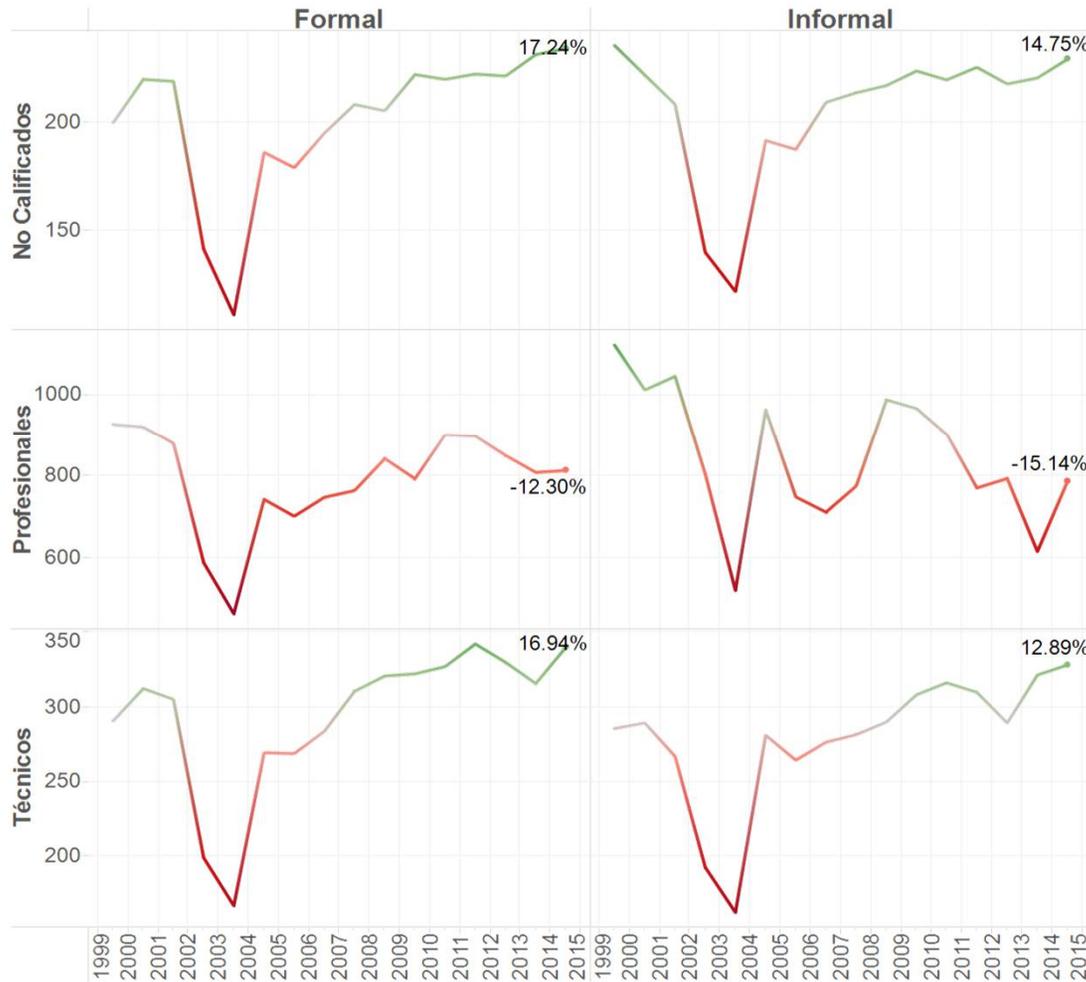
- ✓ **El salario por trabajador** es todavía bajo en la República Dominicana con **un promedio de US\$395 mensuales**. Si bien en los últimos años se ha observado un crecimiento moderado, comparado con **15 años antes, el incremento ha sido bajo** (8% para formales y 3.6% para informales).
- ✓ La brecha entre formales e informales es más de 40%, sin embargo esta brecha está influenciada por la composición. **En el sector formal el peso de los profesionales es casi 22%, comparado con menos del 2% en el sector informal**. Al comparar grupos con ocupaciones similares, la brecha oscila alrededor de 3%.

# Cambios en la Estructura Salarial



## Salarios y su Crecimiento

-Crec. Respecto 2000 -



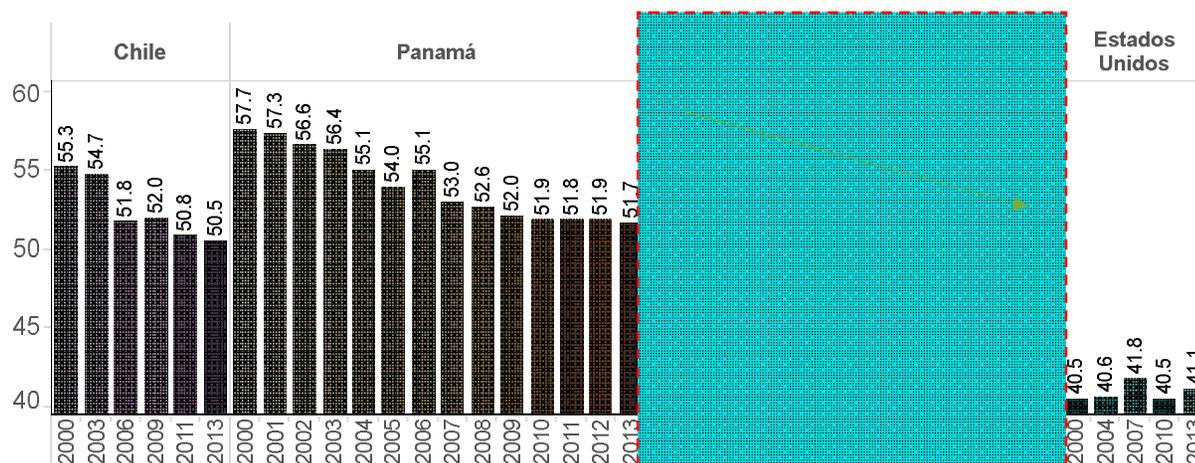
- ✓ Es importante observar que **el salario que más se ha incrementado en los últimos años es el de los trabajadores no calificados y técnicos**. Los salarios de profesionales se encuentra más de un 12% por debajo de 15 años atrás.
- ✓ Este comportamiento es un reflejo de la “nueva demanda” de la economía. **Esto llama al desarrollo de soluciones que llenen las necesidades de estratos más bajos de la población.**
- ✓ Es decir, los trabajadores con ingresos alrededor de US\$400 dólares mensuales no solamente son los de mayor peso, sino que están aumentando su importancia dentro de la sociedad.

# Niveles de equidad en relación a ingresos

## Índice de Desigualdad de Ingresos (Gini)\*

País	2013
Estados Unidos	41.06
Uruguay	41.87
Argentina	42.28
El Salvador	43.51
Ecuador	47.29
Bolivia	48.06
Costa Rica	49.18
Chile	50.45
Brazil	52.87
Colombia	53.49
Honduras	53.67

## Evolución del Índice de Gini



Lo anterior se ha reflejado en una mejora en los índices de desigualdad. Para el año 2013, República Dominicana ha demostrado tener niveles de equidad de ingresos superiores a algunos países de la región, aunque definitivamente inferior al comparar con EE.UU., Uruguay, Argentina y El Salvador.

\*Un índice de Gini de cero (0) representa equidad perfecta, mientras que un índice de 100 indica inequidad perfecta.

# Crecimiento sectorial



Cuando se evalúa la tasa de crecimiento por actividad económica, resulta claro que el sector con **mayor dinamismo** desde el 2013 ha sido **Construcción**, seguido del auge que tuvo Minería ese año por la participación de Barrick.

Sector Económico	2012	2013	2014	2015
Administración Pública y Defensa; Seguridad Social	2.74%	1.84%	4.78%	5.00%
Comercio	2.45%	-0.13%	4.69%	7.46%
Comunicaciones	4.48%	1.60%	0.66%	4.77%
Energía y Agua	7.33%	2.11%	4.63%	5.77%
Enseñanza	2.35%	4.11%	7.38%	8.71%
Explotación de Minas y Canteras	12.37%	145.51%	22.27%	-10.01%
Ganadería, Silvicultura y Pesca	-3.74%	3.18%	3.35%	3.10%
Hoteles, Bares y Restaurantes	4.30%	3.72%	7.43%	6.11%
Intermediación Financiera y Seguros	9.50%	5.87%	9.79%	9.60%
Manufactura Local	-0.28%	3.11%	4.94%	5.29%
Manufactura Zonas Francas	2.95%	3.14%	5.27%	5.42%
Salud	6.32%	4.96%	7.33%	6.19%
Servicios de Mercado	6.55%	4.94%	4.05%	4.35%
Subsector Agrícola	6.25%	1.45%	2.97%	0.49%
Transporte y Almacenamiento	4.85%	3.27%	5.96%	6.24%

Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

# Participación sectorial en el crecimiento del PIB



Claramente la actividad Construcción es uno de los elementos que **mayor incidencia** ha tenido en el PIB dominicano. De hecho si se toma en cuenta **construcción y actividades inmobiliarias y de alquiler, ambas en 2015 explicaron 2.4% del 7% del crecimiento.**

*La economía creció un 7.0% en el 2015*

Categoría	2012	2013	2014	2015	Categoría	2012	2013	2014	2015
					Manufactura Zonas Francas	0.10%	0.11%	0.19%	0.19%
Comercio	0.25%	-0.01%	0.45%	0.70%	Salud de Mercado	0.13%	0.08%	0.15%	0.15%
Transporte y Almacenamiento	0.44%	0.29%	0.51%	0.52%	Energía y Agua	0.17%	0.06%	0.12%	0.14%
Hoteles, Bares y Restaurantes	0.31%	0.27%	0.54%	0.45%	Ganadería, Silvicultura y Pesca	-0.08%	0.06%	0.06%	0.06%
Financiero	0.38%	0.25%	0.41%	0.40%	Comunicaciones	0.07%	0.02%	0.01%	0.06%
Enseñanza No de Mercado	0.04%	0.10%	0.27%	0.37%	Bebidas y Productos de Tabaco	-0.01%	0.02%	0.04%	0.04%
					Salud No de Mercado	0.05%	0.07%	0.06%	0.04%
Otras Actividades de Servicios de Mercado	0.51%	0.39%	0.32%	0.34%	Enseñanza de Mercado	0.05%	0.04%	0.03%	0.02%
Otras Manufacturas	0.05%	-0.01%	0.27%	0.33%	Subsector Agrícola	0.23%	0.05%	0.10%	0.02%
Industrias de Alimentos	-0.04%	0.23%	0.20%	0.28%	Refinación de Petróleo y Químicos	-0.03%	0.12%	0.05%	-0.06%
Sector Público	0.11%	0.08%	0.21%	0.23%	Explotación de Minas y Canteras	0.10%	1.30%	0.40%	-0.20%

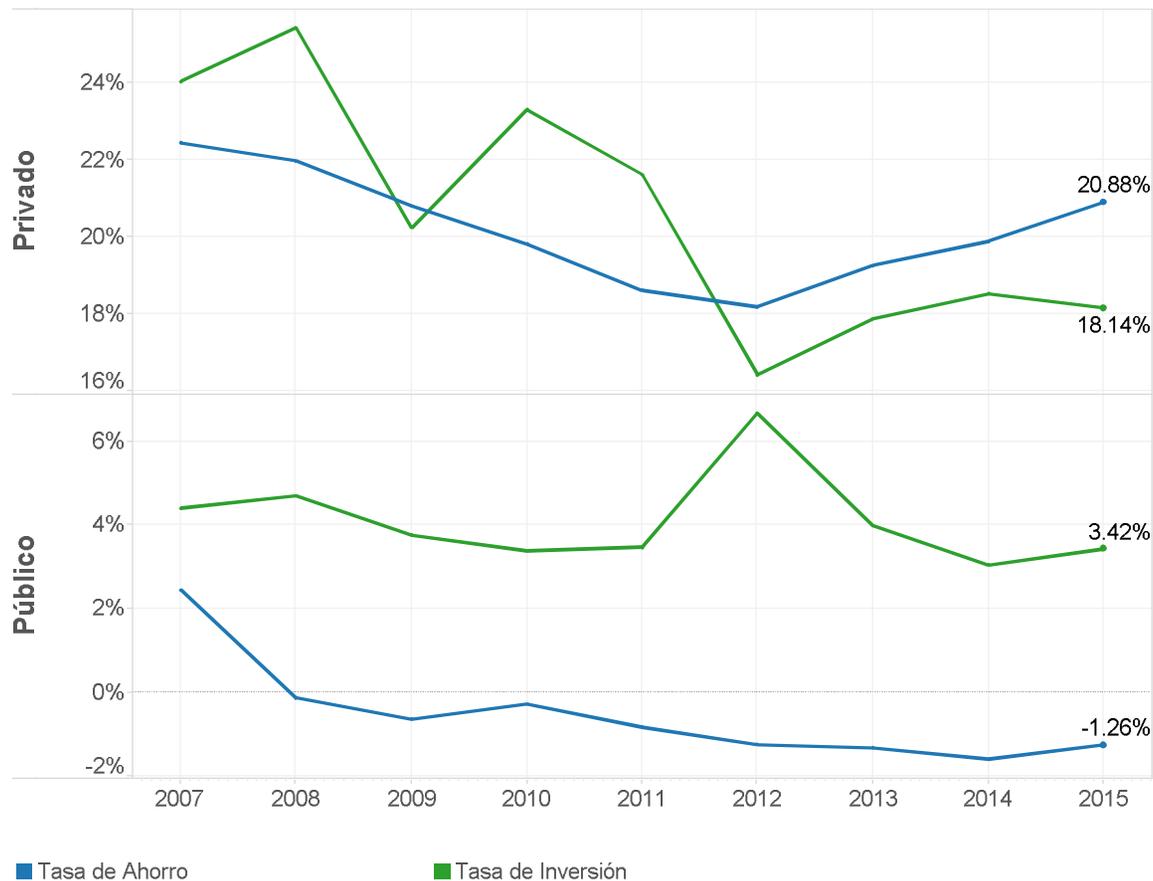
Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

# Tasa de ahorro y Tasa de inversión



ACOPROVI

## Tasa de inversión nominal y Tasa de ahorro nominal República Dominicana (Como % del PIB)

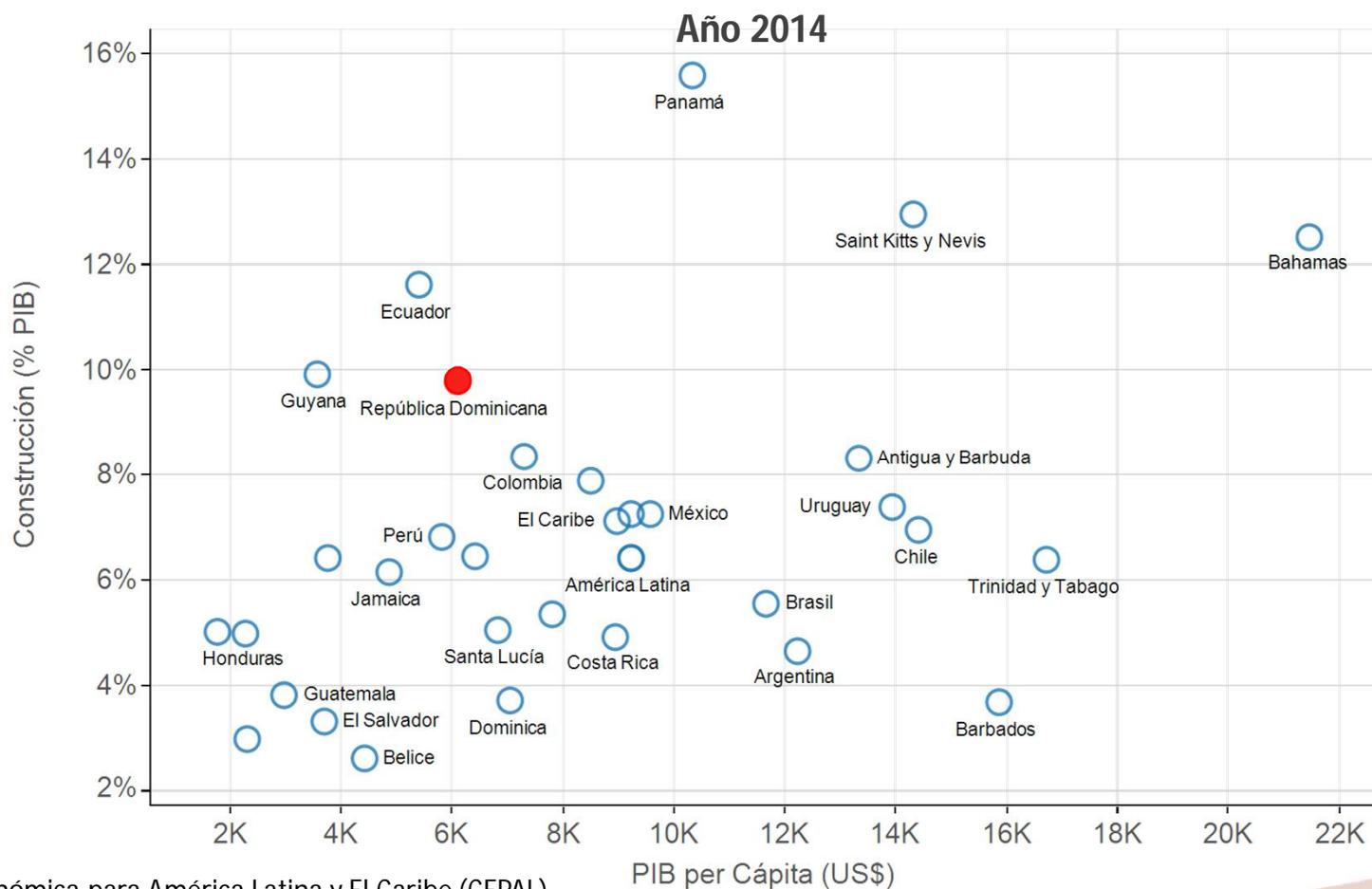


- ✓ La tasa de inversión privada se ha incrementado en los últimos años, al igual que el ahorro privado. **Hoy en día el ahorro privado puede financiar la inversión privada**, pero debido al bajo nivel de ahorro público, este ahorro sirve también de fuente de financiamiento público.
- ✓ El sector público debe hoy en día financiar no solamente su inversión, sino parte de sus gastos corrientes. **Esta situación presiona las tasas de interés y con ellos la capacidad de generar inversión privada a futuro.**

# Participación de la Construcción en el PIB Vs. Ingreso per cápita en ALC



Cuando nos comparamos con el resto de América Latina y el Caribe, vemos que si bien hemos avanzado en ingreso per-cápita, todavía es bajo (aunque superior al promedio de CA). Sin embargo, tomando en cuenta el nivel de ingresos, el **sector construcción tiene un peso relativamente alto en la economía**, al igual que otras economías de alto crecimiento.



Fuente: Comisión Económica para América Latina y El Caribe (CEPAL)

# Cuentas Fiscales



## Resultado del Gobierno

- % del PIB -

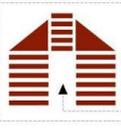
Alcance	Cuenta	Sub-Cuenta	Categoría	2012	2013	2014	2015	
Gobierno Central	Ingresos Totales	Ingresos Corrientes	Ingresos No Tributarios	0.33	0.61	0.81	0.96	
			Ingresos Tributarios	13.07	13.83	14.06	13.65	
		Ingresos De Capital	Ingresos de Capital	0.00	0.00	0.11	0.00	
	Gastos Totales	Gastos Corrientes	Gastos De Consumo	-5.56	-5.65	-6.17	-6.66	
			Intereses	-2.36	-2.31	-2.51	-2.65	
			Otros Gastos Corrientes	-0.02	-0.01	-0.01	-0.04	
			Transferencias Corrientes	-5.68	-6.00	-6.11	-4.88	
			Gastos de Capital	Inversión Real Directa	-4.89	-2.93	-2.04	-2.21
				Otros Gastos Capital	-0.02	-0.13	-0.08	-0.06
				Transferencias De Capital	-1.46	-0.87	-0.95	-1.19
Residual	Residual	Residual	-0.29	-0.03	0.04	0.04		
Resto SPNF	Balance Resto del SPNF	Balance Resto del SPNF	Balance Resto del SPNF	-0.25	-0.71	-0.37	-0.35	
<b>Grand Total</b>				<b>-7.13</b>	<b>-4.22</b>	<b>-3.23</b>	<b>-3.38</b>	

- ✓ A pesar de las reformas tributarias, las cuentas fiscales no permiten un mayor incremento de la inversión pública. Los gastos de capital están muy por debajo de 5% del PIB.
- ✓ Claramente el rol del sector público en la construcción es fundamental para seguir impulsado el sector.
- ✓ Resulta clave una posible alianza público-privada, para impulsar la inversión en infraestructura.



# **Sector Construcción**

## **Descripción del sector**



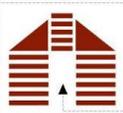
ACOPROVI

## ¿Qué entendemos como *sector construcción*?

“La actividad comprende la **construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, obras de ingeniería civil**, así como los servicios especializados de apoyo a la construcción. Dentro de la actividad **se contabiliza tanto las nuevas construcciones como la reparación, adición o alteración de las obras existentes**. El **alquiler de equipos de construcción** con operarios es clasificado dentro de la actividad de Construcción específicamente realizada con este tipo de maquinarias.”

**Fuente:** Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

# Crecimiento económico del sector

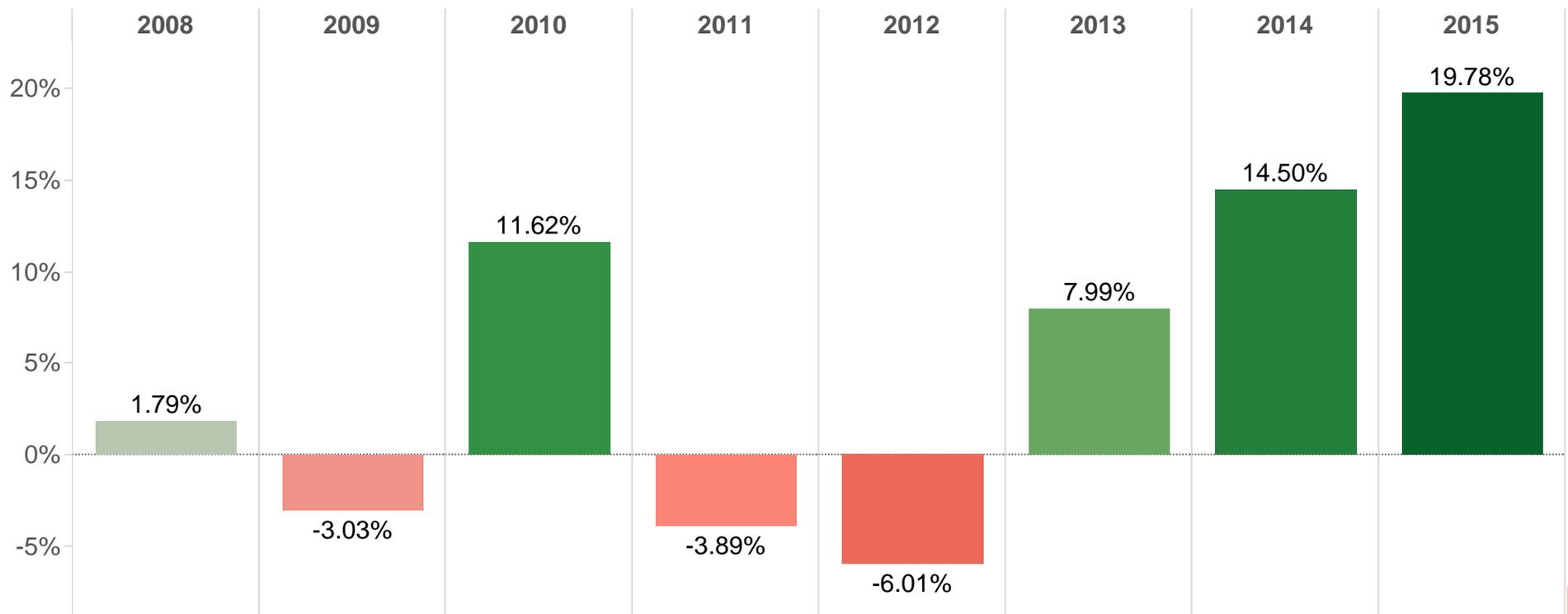


ACOPROVI

Desde el 2013 el sector Construcción ha crecido de manera sostenida. Con un aporte a la economía para el 2015 de RD\$296,658.3 millones, ha sido uno de los principales sectores que ha dinamizado el crecimiento económico de la República Dominicana, representando el 9.7% del PIB.

*El PIB 2015 fue de RD\$3,068,138.7 millones*

## Tasa de crecimiento real del Sector Construcción



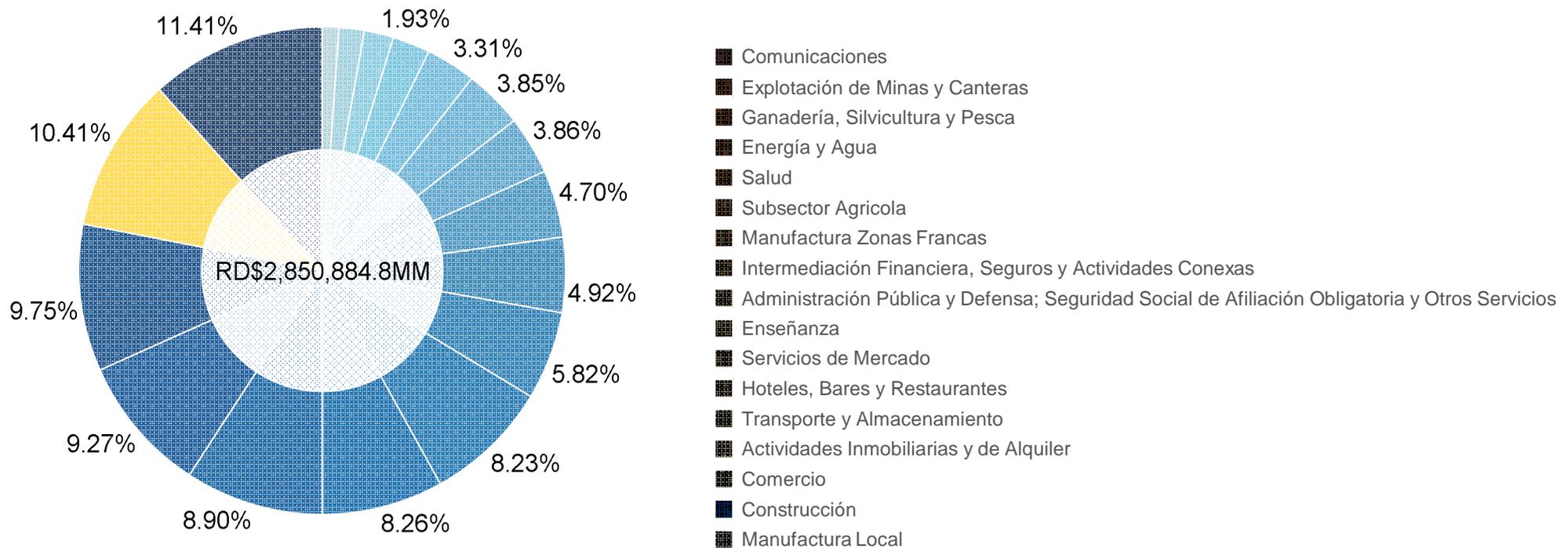
Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

# Participación del sector en el Valor Agregado



El sector **Construcción** tiene una participación dentro del **valor agregado** de la economía dominicana del **10.4%**, siendo uno de los **mayores aportes** junto con los sectores de Manufactura Local (11.41%) y Comercio (9.75%).

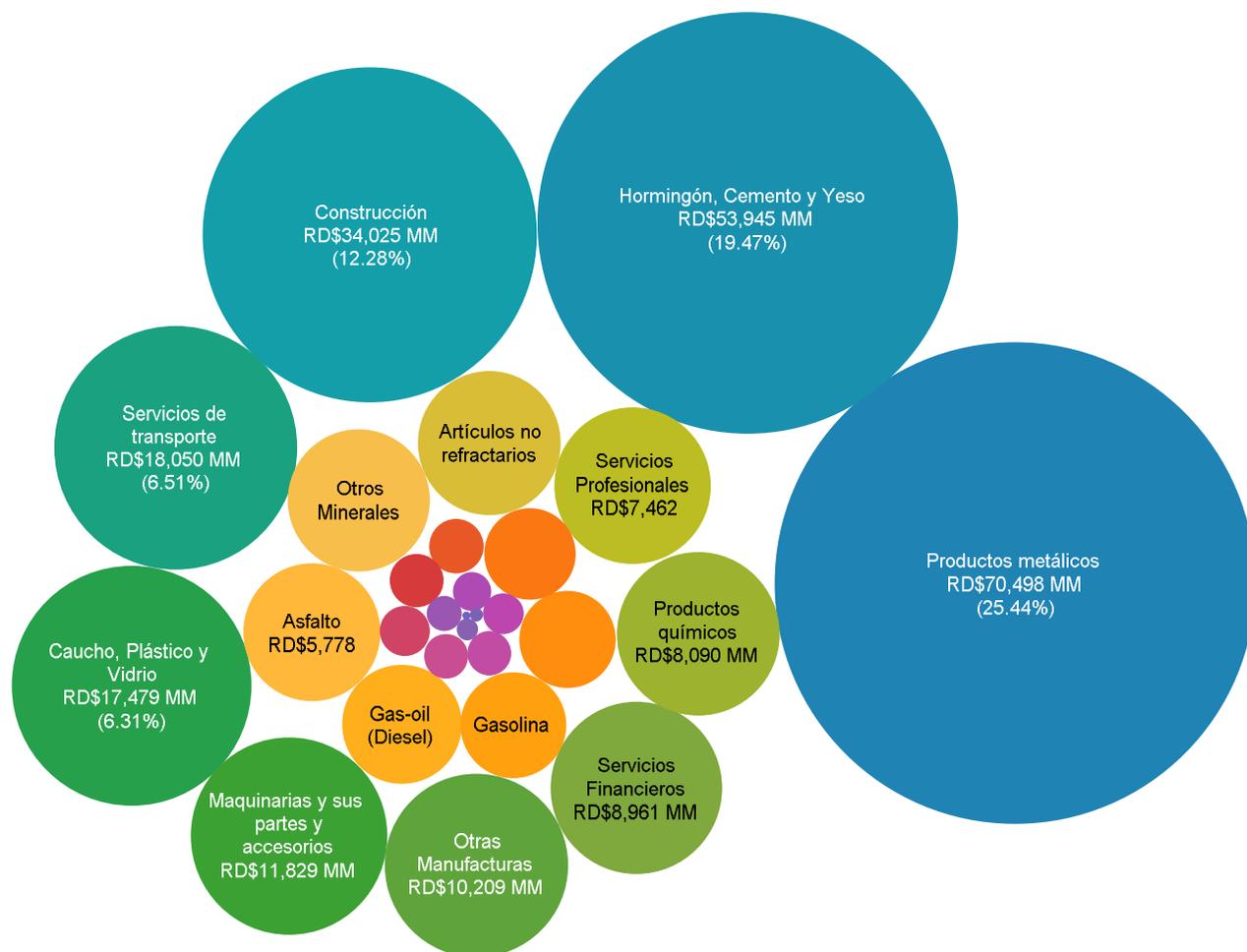
## Valor Agregado República Dominicana por sectores A precios corrientes, 2015



PIB= Valor agregado + Impuestos

Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

# Insumos del Sector Construcción



La demanda de insumos del sector construcción es muy diversa, lo que ocasiona que tenga un efecto “Spill Over” sobre otros sectores. Si bien parte de su demanda es en productos importados, el impacto sobre el comercio de estos productos, el transporte, y la industria local que produce dichos productos, es también importante.

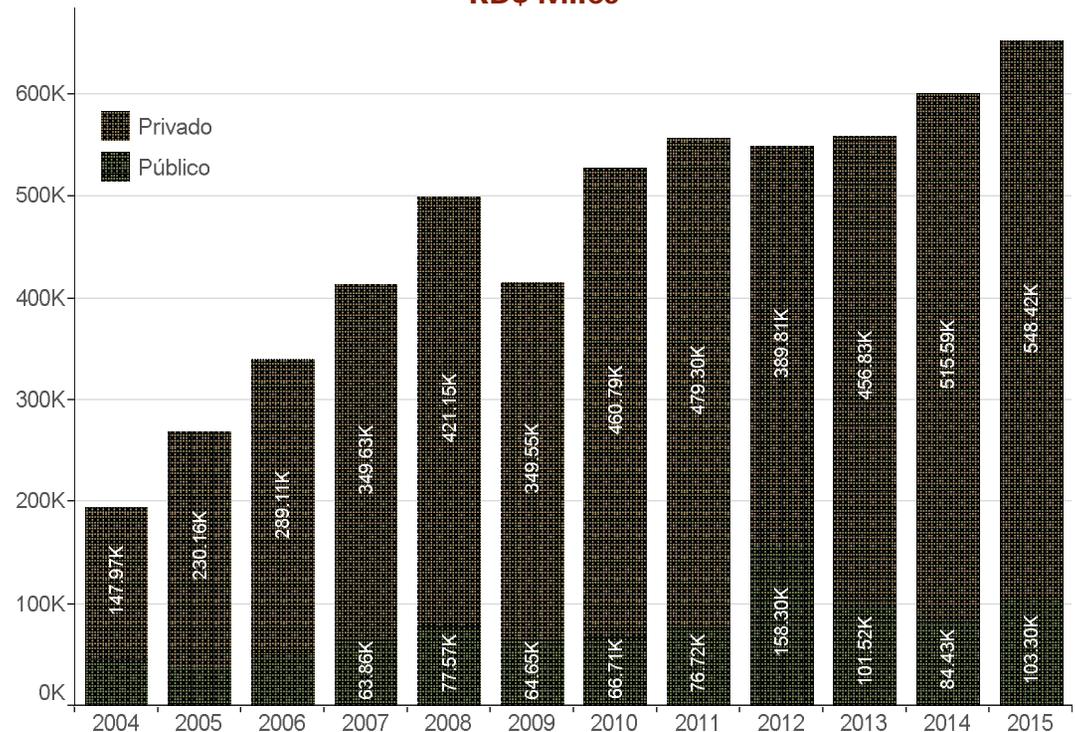
Fuente: Cuadro de Oferta y Utilización 2012. BCRD

# Inversión pública Vs. Inversión privada



- ✓ Históricamente resulta evidente el mayor porcentaje invertido por el sector privado en Construcción en República Dominicana. **Para el 2015, el aporte privado equivale al 84% del total invertido.**
- ✓ Nuevamente, se resalta el hecho de concretar una **alianza público-privada**, con el objeto de impulsar la inversión en infraestructuras.

**Inversión pública y privada. República Dominicana**  
RD\$ Miles

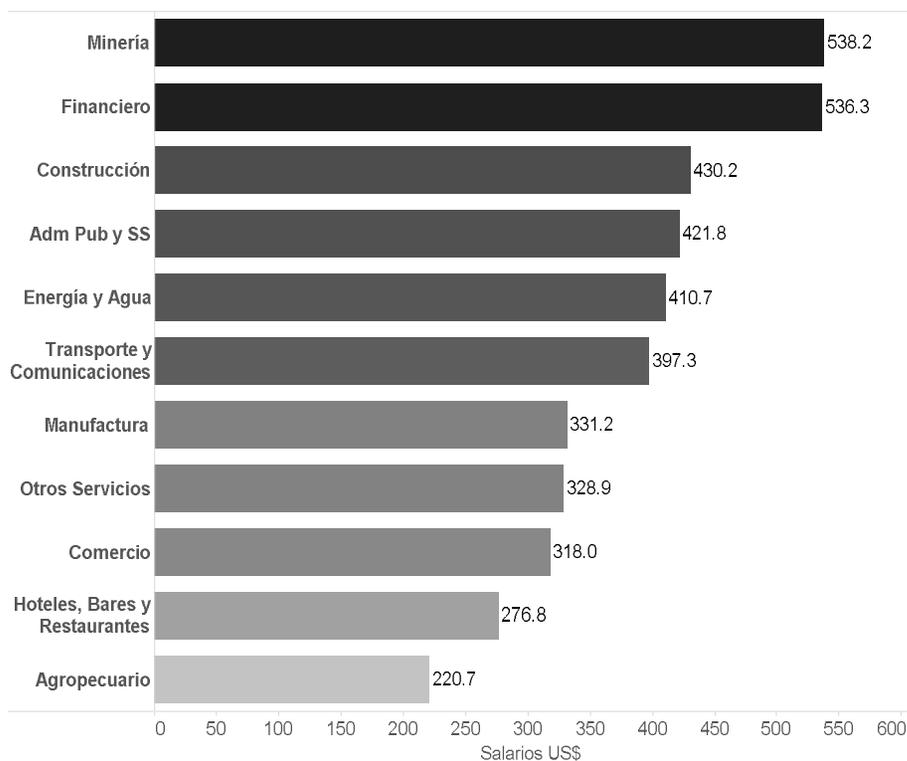


# Distribución de ingresos mensuales 2015

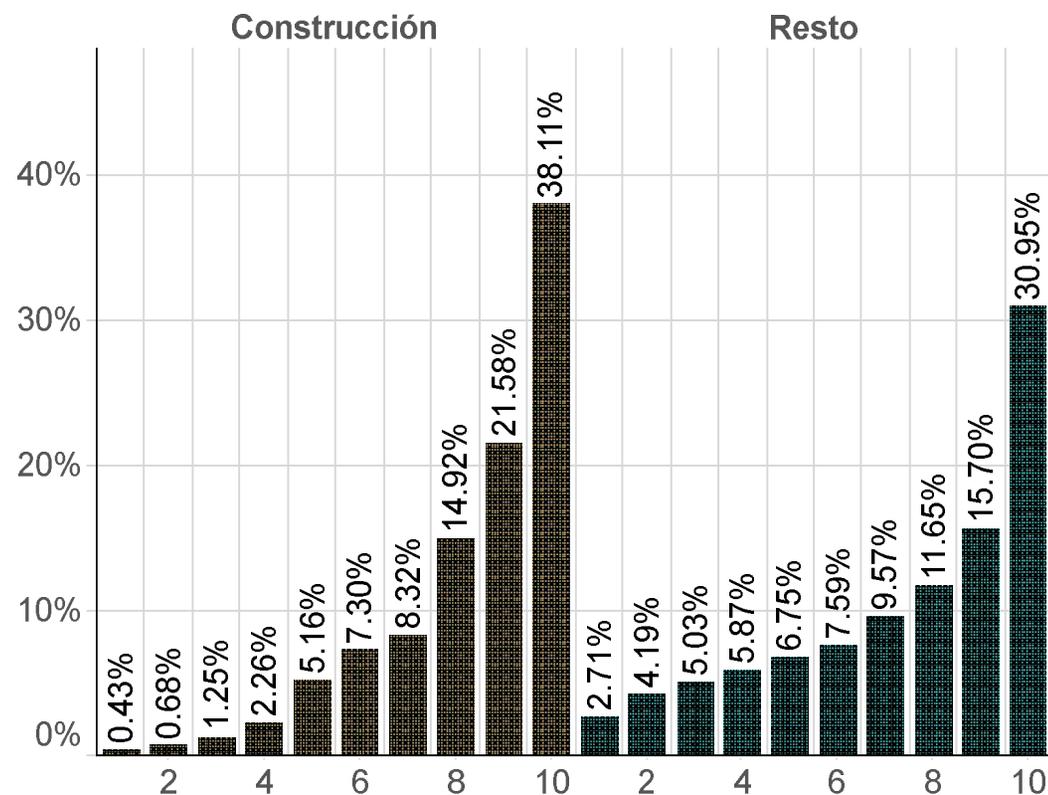


Al evaluar la distribución del salario total pagado por Construcción del año 2015, los mismos se concentran en el decil más alto de ingresos (decil 10) en un 38%, quienes perciben un salario promedio mensual de RD\$47,579. **Esto es un reflejo de que el sector paga mejores remuneraciones que el promedio de los sectores.**

**Ingreso Laboral Mensual Promedio Comparado  
Por Sector, US\$, 2015**



**Distribución de la Remuneración Total  
Por deciles, 2015**



Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

# Creación de empleo del sector

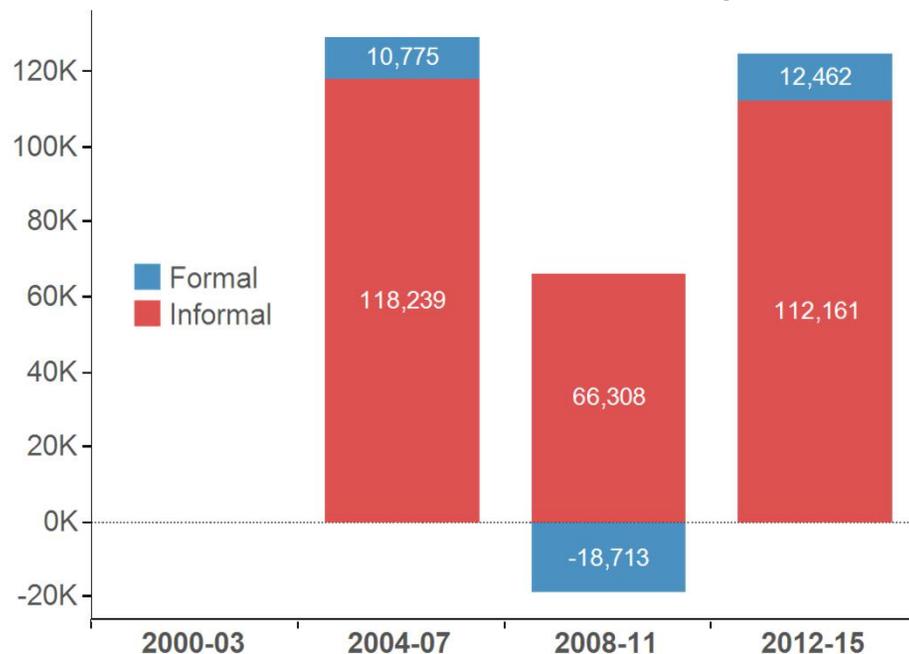


ACOPROVI

✓ Al comparar por periodos la generación de empleo del sector Construcción, es notable el incremento significativo del sector informal. El crecimiento interanual 2012-2015 fue de 124,623 empleos, de los cuales el 90% fue informal.

✓ El mayor salario promedio mensual se concentra en el decil más alto de ingresos (decil 10). Al compararse con el resto de los sectores, el comportamiento de la distribución de ingresos es bastante similar.

**Distribución de empleos Sector Construcción**  
Diferencia interanual. Número de empleos

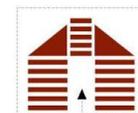


**Salario promedio mensual por decil**  
RD\$, 2015

Decil	Construcción	Resto
1	3,599	3,729
2	5,523	5,774
3	6,750	6,987
4	8,091	8,269
5	9,667	9,865
6	11,215	11,299
7	13,627	14,157
8	16,475	18,024
9	22,382	24,518
10	47,579	47,124

Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

# Distribución de empleados del sector



ACOPROVI

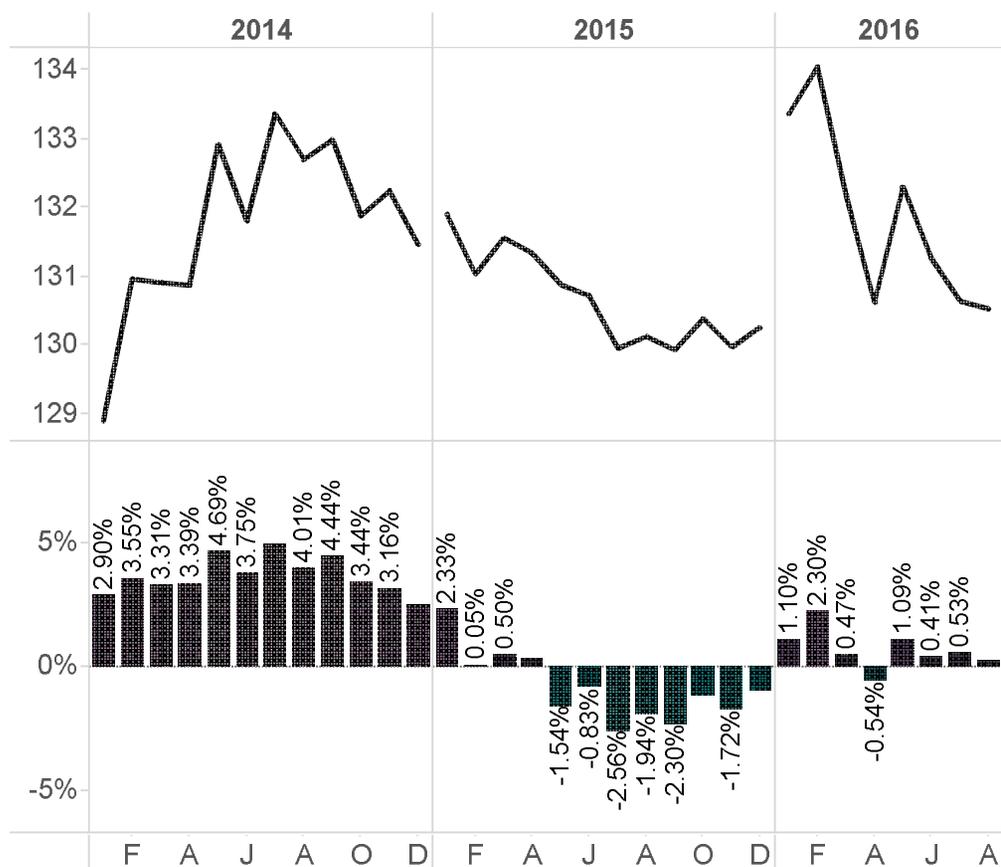
El empleo del sector **Construcción** (317 mil empleados) está constituido en un **53% por personas independientes** (albañil, plomero, carpintero, etc.) contratados en su mayoría para la construcción de edificios y obras de ingeniería.

## Empleados Sector Construcción Año 2015

		Tamaño de la Empresa							Total general	
		1 Empl.	2-4 Empl.	5-10 Empl.	11-19 Empl.	20-30 Empl.	31-50 Empl.	> 51 Empl.		
Construcción	Acondicionamiento de edificios	Acondicionamiento de edificios	23,273	3,808	10,266	1,040	972	789	2,537	42,685
	Construcción de edificios completos y de partes de edificios; obras de ingeniería civil			36,209	7,743	4,168	9,184	4,368	16,042	244,409
	Preparación del terreno	Preparación del terreno				94				94
	Terminación de edificios	Terminación de edificios	25,783	3,250			892			29,925
<b>Total general</b>			215,751	43,267	18,009	5,302	11,048	5,157	18,579	317,113

Fuente: Encuesta Nacional de Fuerza Trabajo del BCRD

# Costos del Sector Construcción



- ✓ Los costos de la Construcción son medidos a través del **Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV)**, calculado por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE) y ACOPROVI.
- ✓ La evolución reciente del mismo ha demostrado una caída significativa desde agosto 2014, con cierta volatilidad durante 2016.
- ✓ La tendencia del ICDV en el 2016, ha estado marcada particularmente por el incremento en precio de la albañilería, el cemento y los hormigones.



# **Sector Inmobiliario y de Alquiler**

## **Descripción del sector**

## ¿Qué entendemos como sector inmobiliario y de alquiler?

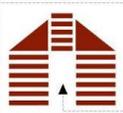


“Esta actividad comprende i) **servicios de alquiler de viviendas** y ii) otros servicios inmobiliarios. Los servicios de alquiler de viviendas comprenden la renta generada por el alquiler de edificaciones residenciales, considerando tanto el arrendamiento real como el imputado, siendo este último, el valor del alquiler asignado por concepto de arrendamiento a las viviendas ocupadas por su propietario.

Los **otros servicios inmobiliarios** comprenden los servicios de compra, venta y el alquiler de edificaciones no residenciales, así como los servicios inmobiliarios relacionados a actividades de agentes y corredores inmobiliarios; intermediación en compra, venta y alquiler de propiedades inmobiliarias a cambio de una retribución o por contrato y servicios de tasación de propiedades inmobiliarias.”

**Fuente:** Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

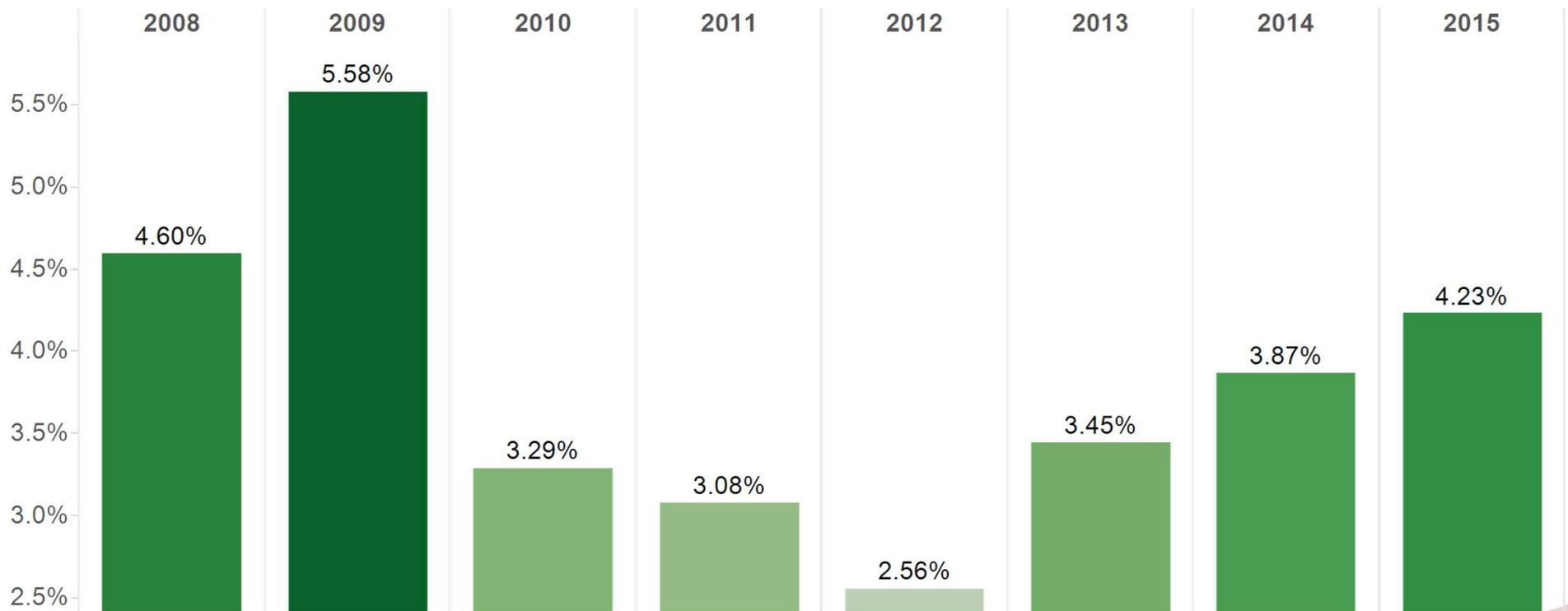
# Crecimiento económico del sector



ACOPROVI

A pesar de que el sector inmobiliario contiene casi el 10% del Producto Interno Bruto (PIB) y una relación estrecha con el sector construcción, no presenta tasas de crecimiento parecidas a este. De hecho, el alto crecimiento del sector construcción en 2015 (casi 20%) apenas impulsó el crecimiento del sector a 4%.

## Tasa de crecimiento del PIB Real del Sector Inmobiliario y de Alquiler

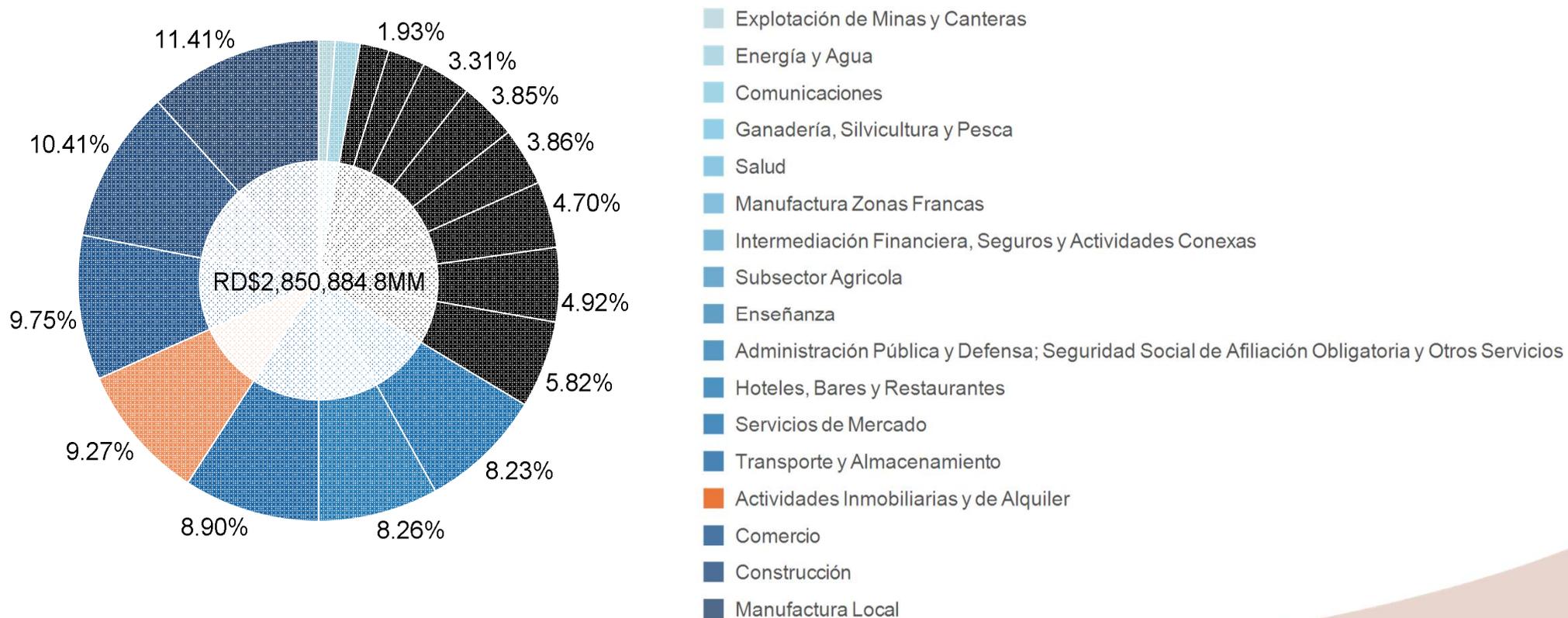


Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

# Participación del sector en el Valor Agregado

El sector **Inmobiliario** tiene una participación dentro del **valor agregado** de la economía dominicana del **9.3%**, siendo uno de los cinco sectores que mayor participación tiene en el crecimiento económico de República Dominicana.

## Valor Agregado República Dominicana. 2015 A Precios corrientes



Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)

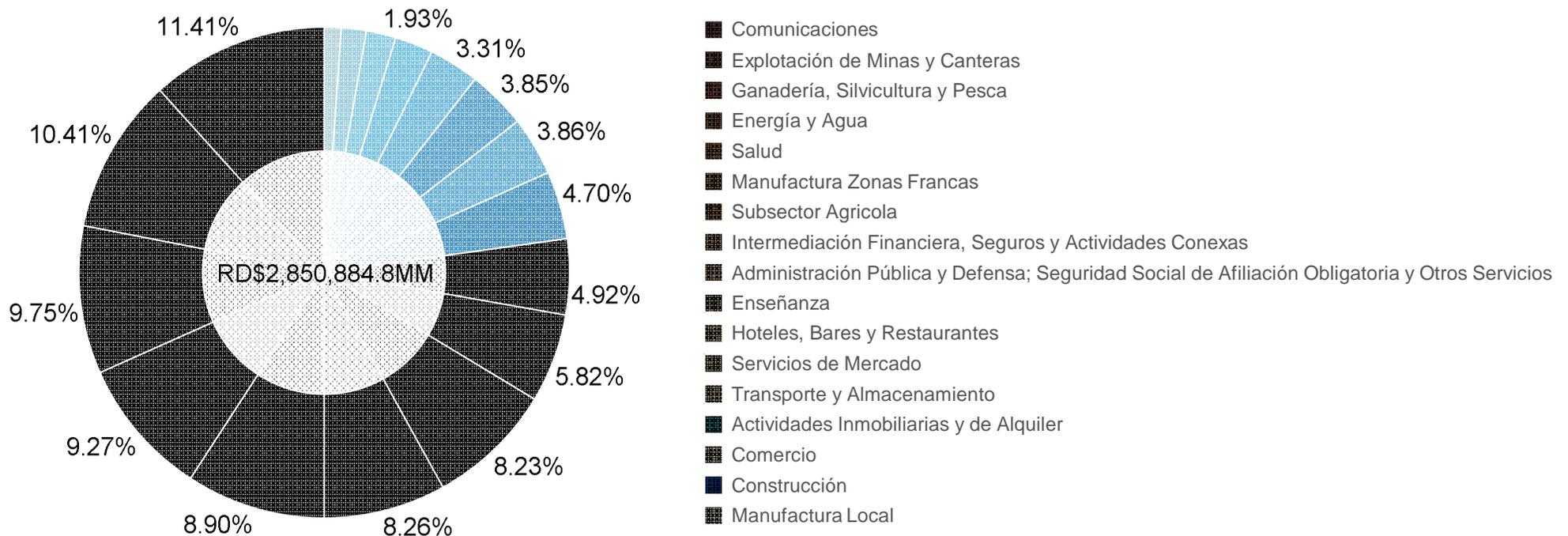


ACOPROVI

## Participación del *sector* en el Valor Agregado

Ahora bien, si la Vivienda representa el 65% de la construcción y el 70% de las Actividades Inmobiliarias y de Alquiler, entonces la **incidencia del Sector Vivienda en el Valor Agregado** de la economía es de **13.3%**.

### Valor Agregado República Dominicana. 2015 A Precios corrientes



Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD)



# **Construcción y Vivienda**

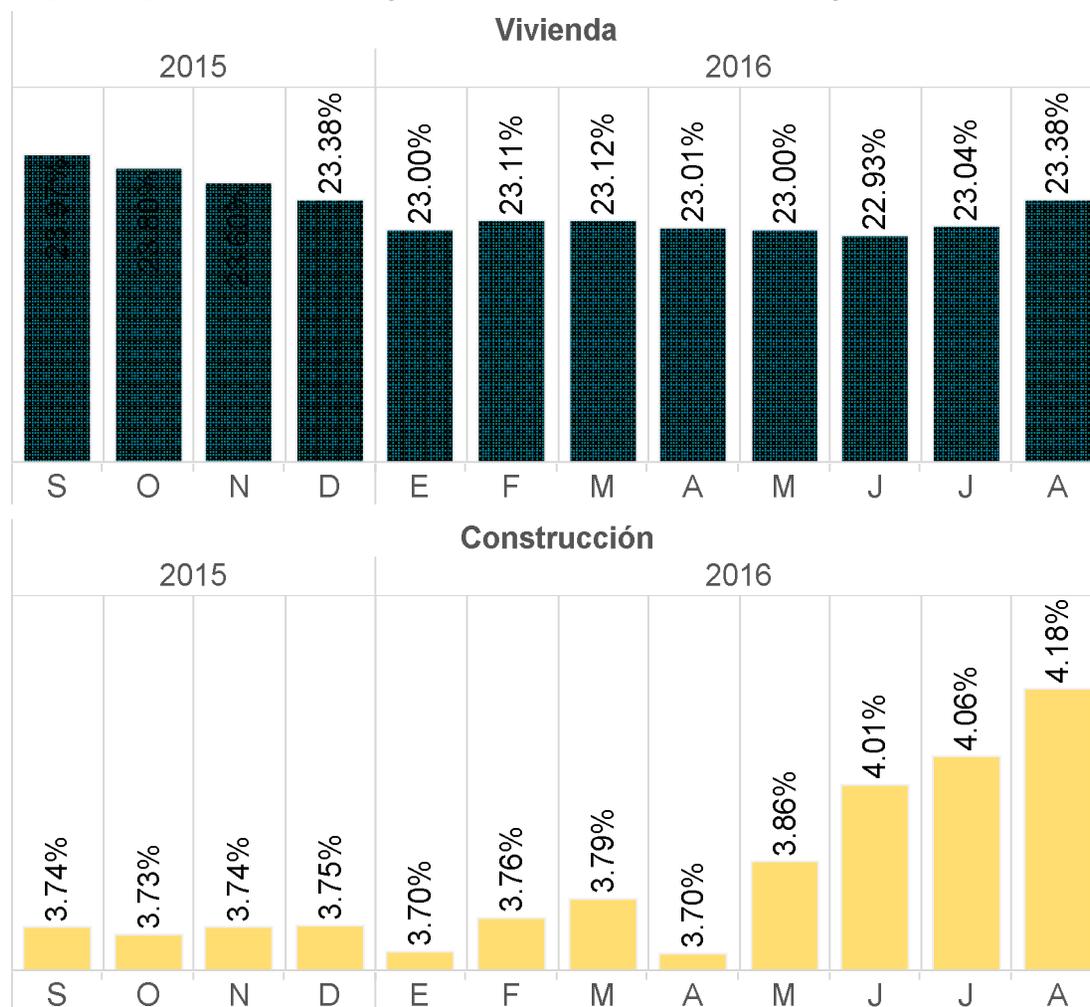
**Análisis financiero**

# Cartera del Sector Construcción y Vivienda



## Cartera Sector Financiero

% participación Vivienda y Construcción del total (excluyendo Banreservas)



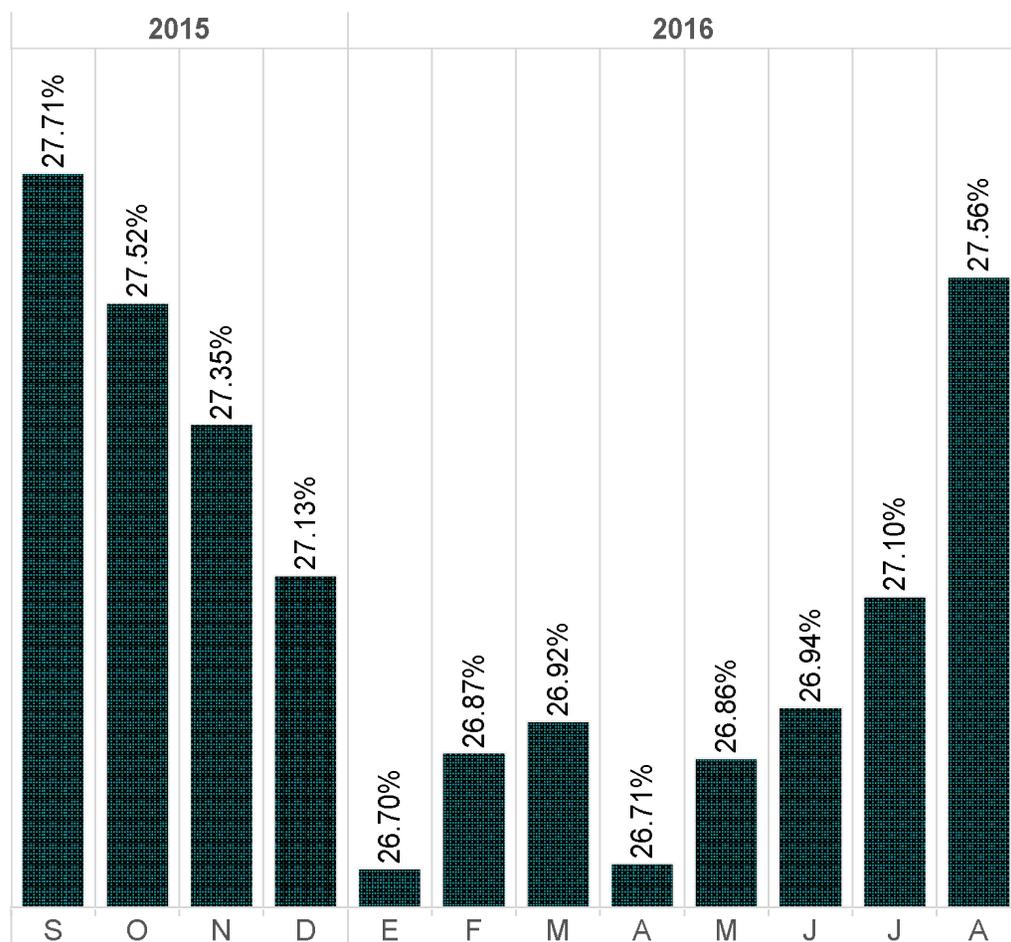
- ✓ Del total de la cartera de préstamos del Sector Financiero, **la cartera hipotecaria** (vivienda) mantiene **una alta participación**, aproximadamente del **23%**.
- ✓ La **participación de los préstamos para construcción** sobre la cartera total, si bien es menor a la de la cartera hipotecaria, ha aumentado desde inicios de año, consonante con el crecimiento del sector durante el primer semestre.

# Cartera del Sector Construcción y Vivienda



## Cartera Sector Financiero

% participación Vivienda y Construcción del total (excluyendo Banreservas)



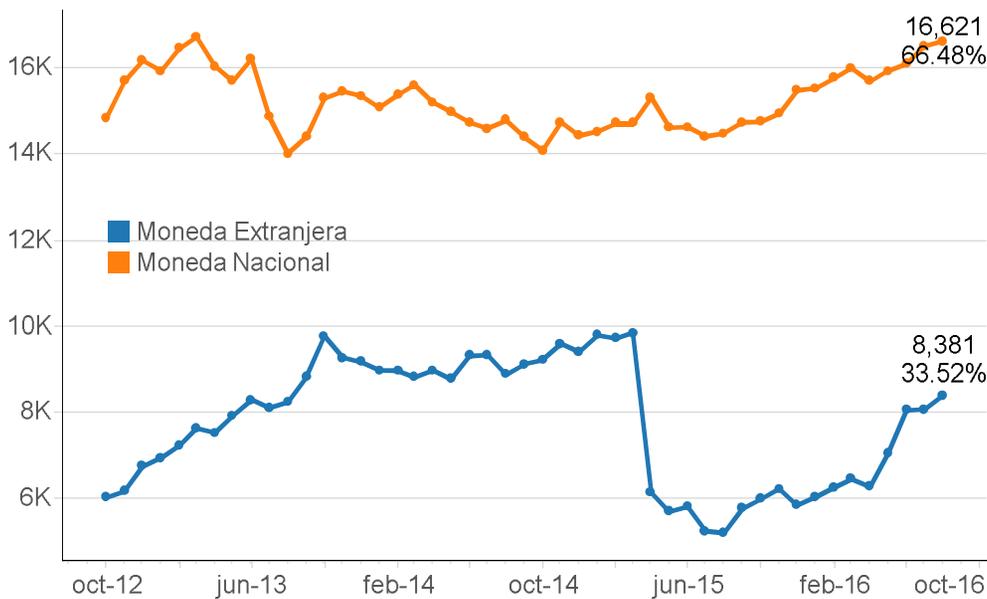
- ✓ Ahora bien, si se evalúa la participación de la cartera del sector **Construcción y Vivienda en conjunto**, la misma se ubica alrededor del **28%**.
- ✓ Se observa un aumento desde inicios del 2016, influenciado principalmente por el crecimiento de la cartera de construcción.

# Cartera del Sector Construcción por características

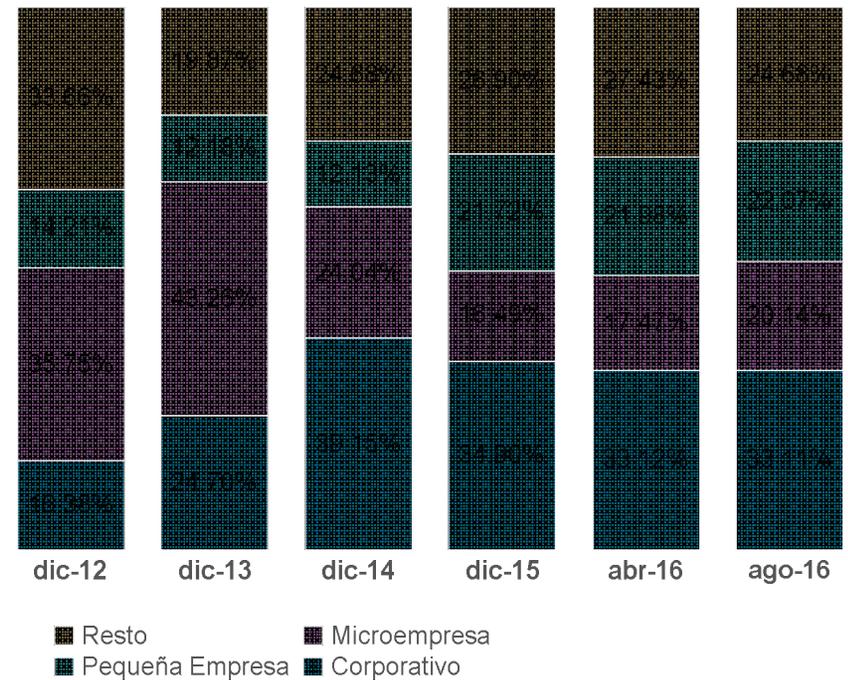


La cartera del sector Construcción se concentra en moneda nacional en un 66% del total balance, siendo además los clientes corporativos los que tienen mayor participación dentro de la misma. **Es importante destacar sin embargo, que la cartera está muy diversificada con una participación importante de las PYME.**

**Cartera por tipo de moneda**  
RD\$ - % del total (excluyendo Banreservas)



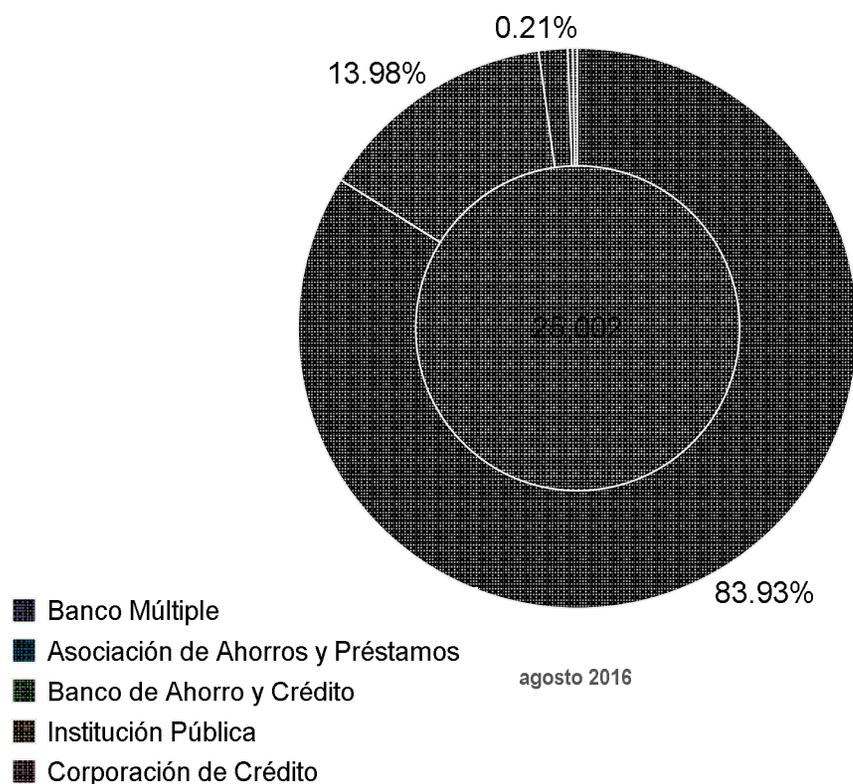
**Cartera por tipo de cliente**  
% del total balance (excluyendo Banreservas)



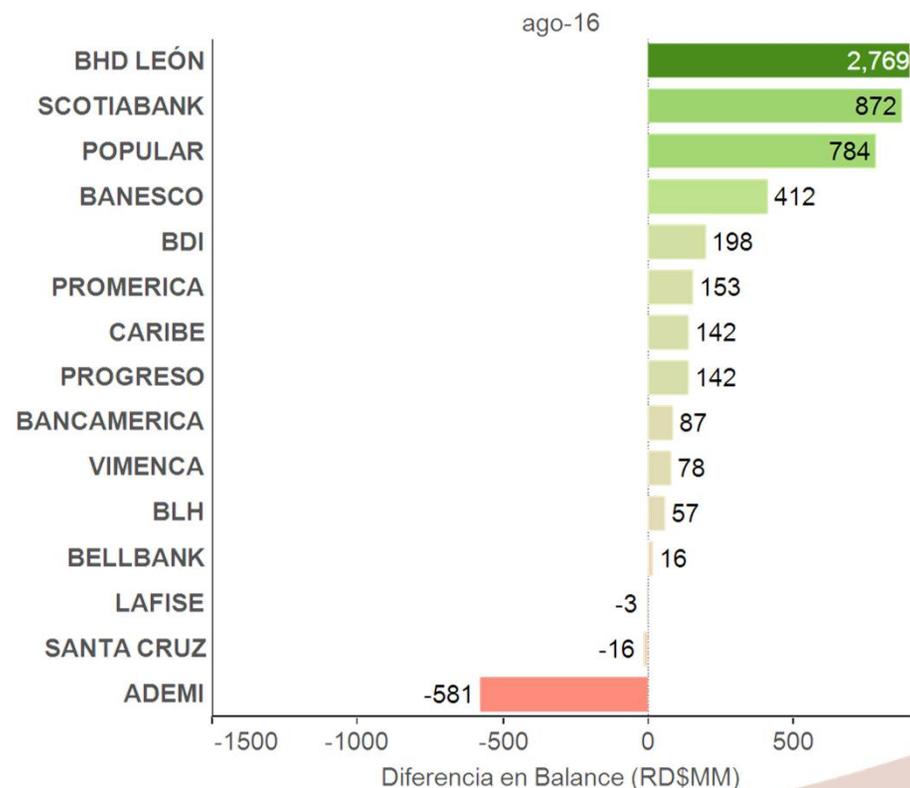
# Cartera del Sector Construcción por institución

La cartera del sector se encuentra ubicada casi en su totalidad en la **Banca Múltiple** (84% del total). Para agosto 2016, BHD León ha incrementado la cartera de Construcción en RD\$2,769 millones, al compararse con el mismo mes de 2015.

**Cartera por tipo de institución**  
% del total balance agosto 2016 (excluyendo Banreservas)



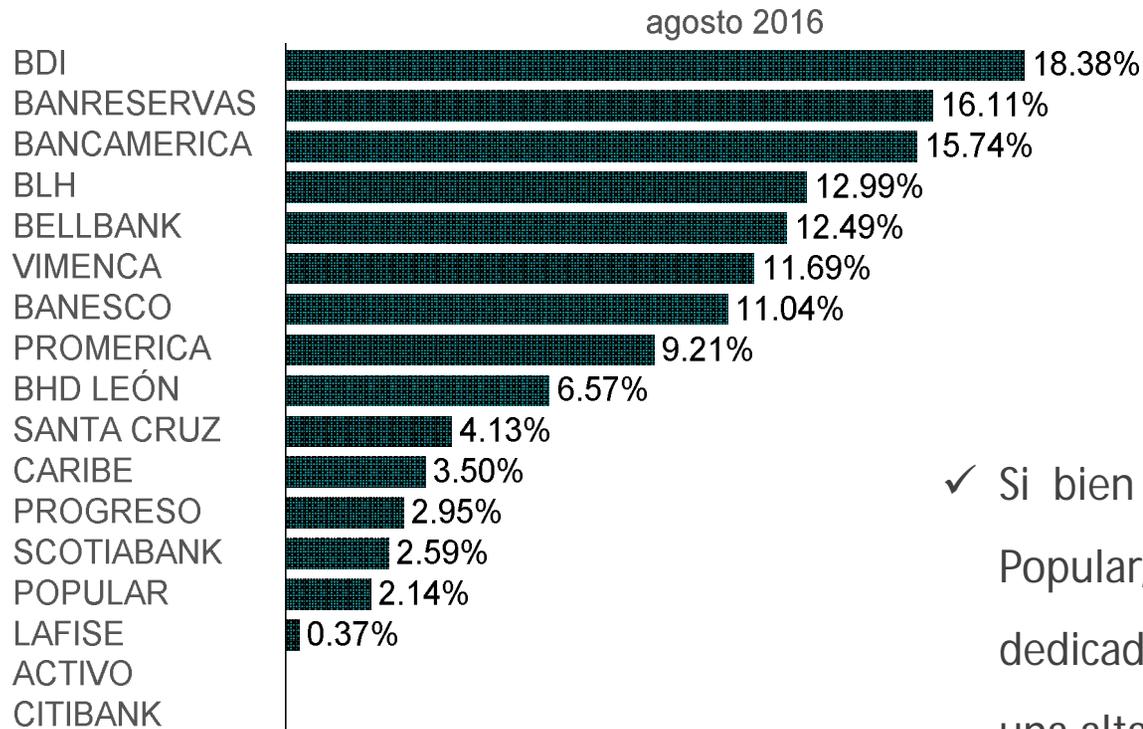
**Variación absoluta por institución (RD\$MM)**  
Agosto 2016 Vs. Agosto 2015 (excluyendo Banreservas)



# Cartera del Sector Construcción por institución



## Cartera de Construcción por Institución Como % del total de cada cartera, Bancos Múltiples, agosto 2016



✓ La institución con un mayor peso de la cartera de Construcción sobre su cartera total corresponde al BDI (18%), seguido de Banreservas con el 16%.

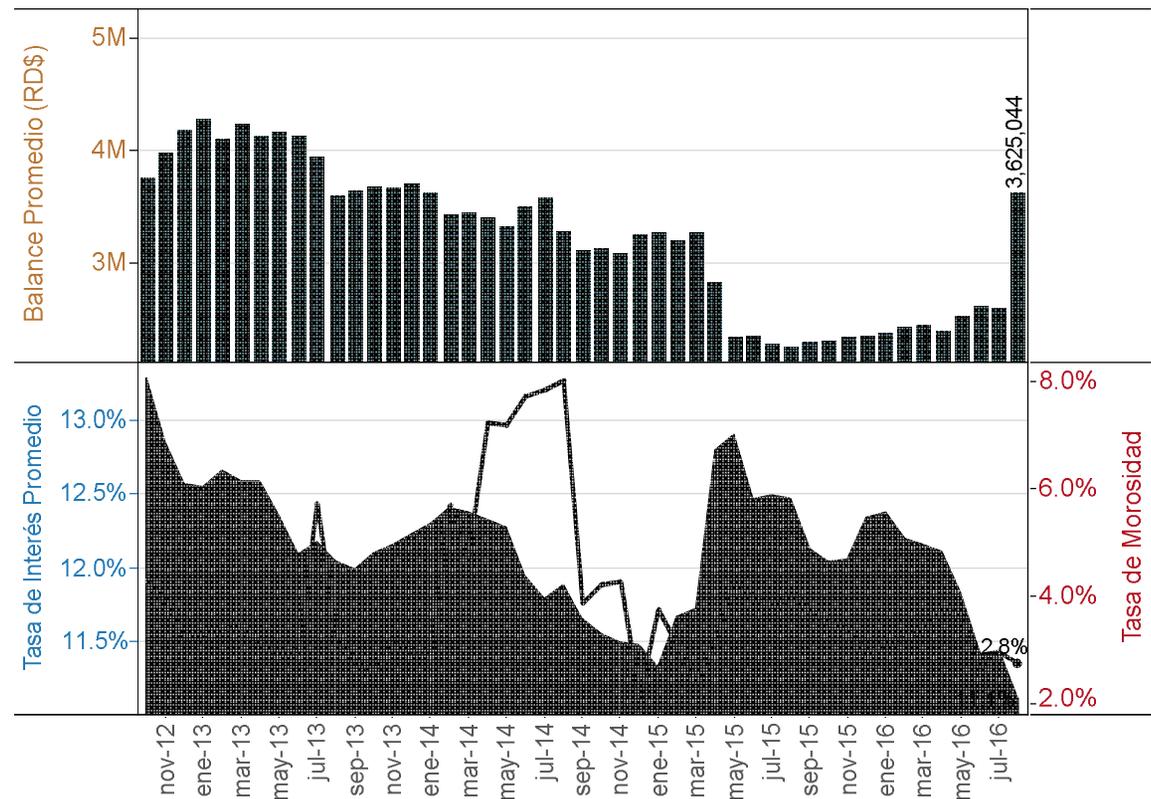
✓ Si bien grandes instituciones como BHD León y Popular, no tienen un porcentaje alto de su cartera dedicado a Construcción, es debido a que tienen una alta participación en otros tipos de créditos.

# Indicadores de Crédito del Sector Construcción



- ✓ La disminución en la tasa de morosidad del sector ha sido significativa desde mediados del año 2014, ubicándose en agosto 2016 en 2.8%. Dicho comportamiento puede explicarse por la disminución desde la misma fecha en las tasas de interés activas promedio, que se ubican en agosto en 11.1%. Impulsado por el sector público, con la liberación de encaje, para financiar préstamos interinos a constructores a una tasa del 6%.
- ✓ Adicionalmente el balance promedio de la cartera del sector ha aumentado significativamente en el mes de agosto, reflejando quizás el inicio de importantes proyectos en la segunda mitad del año.

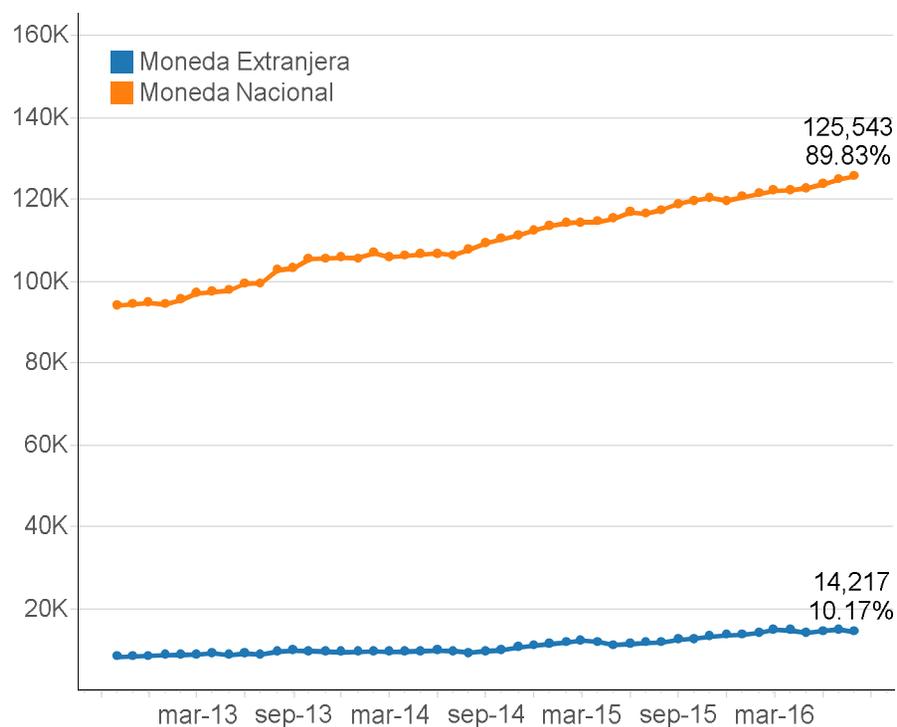
**Balance Promedio y Tasa activa promedio Vs. Tasa de morosidad (excluyendo Banreservas)**



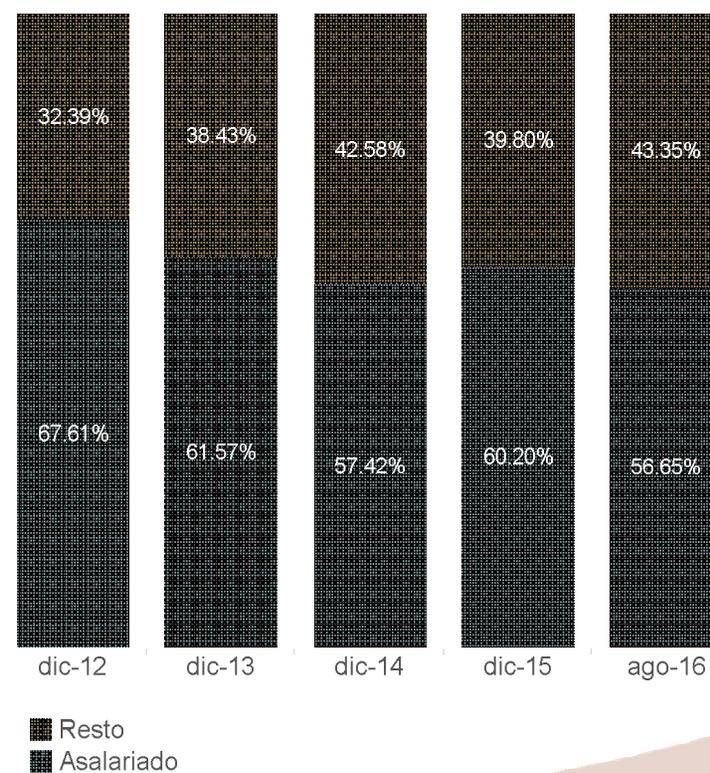
# Cartera de Vivienda por características

La cartera Inmobiliaria se concentra en moneda nacional en casi el 90%, siendo además los principales tenedores las personas asalariadas, concentrando más del 50% del total balance de esta cartera de crédito.

**Cartera por tipo de moneda**  
RD\$ - % del total (excluyendo Banreservas)



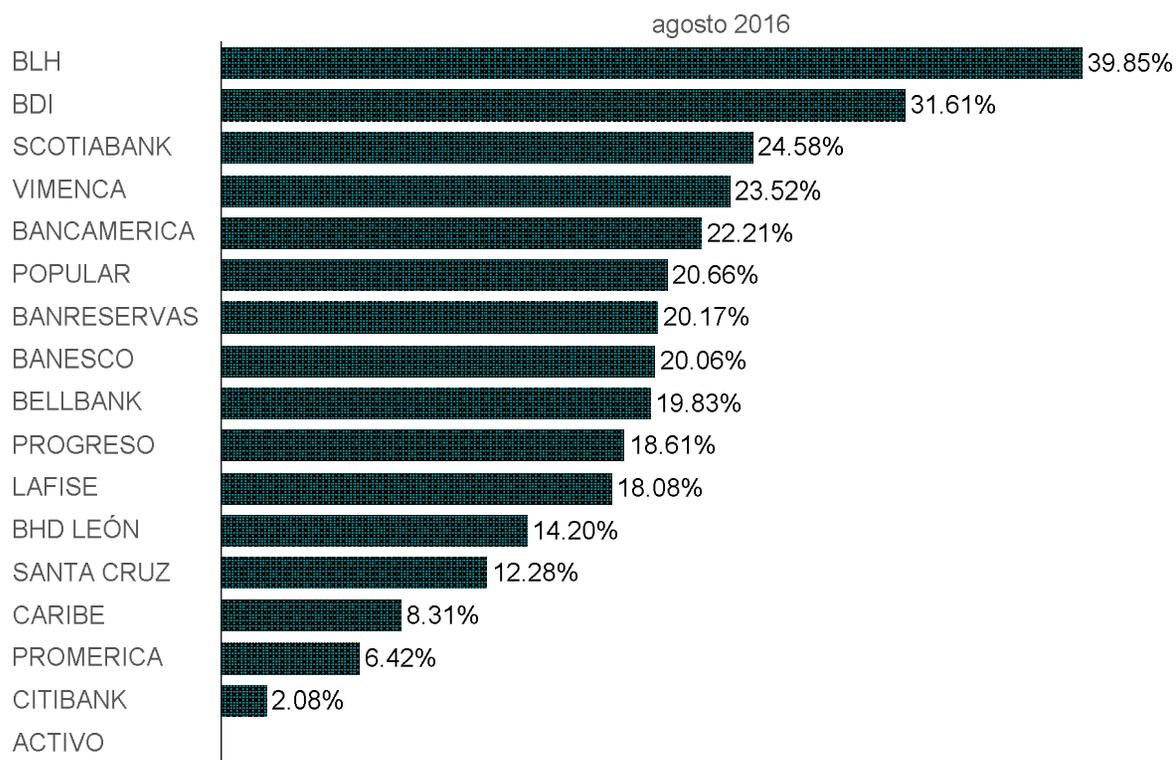
**Cartera por tipo de cliente**  
% del total balance (excluyendo Banreservas)



# Cartera del Sector Vivienda por institución

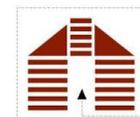


## Cartera de Vivienda por Institución Como % del total de la cartera, Bancos Múltiples, agosto 2016



Resulta evidente que las instituciones financieras más grandes no tienen una alta concentración en préstamos hipotecarios, pues manejan otras líneas de negocios, las cuales abarcan otra parte de su cartera de créditos.

Fuente: Superintendencia de Bancos (SIB)

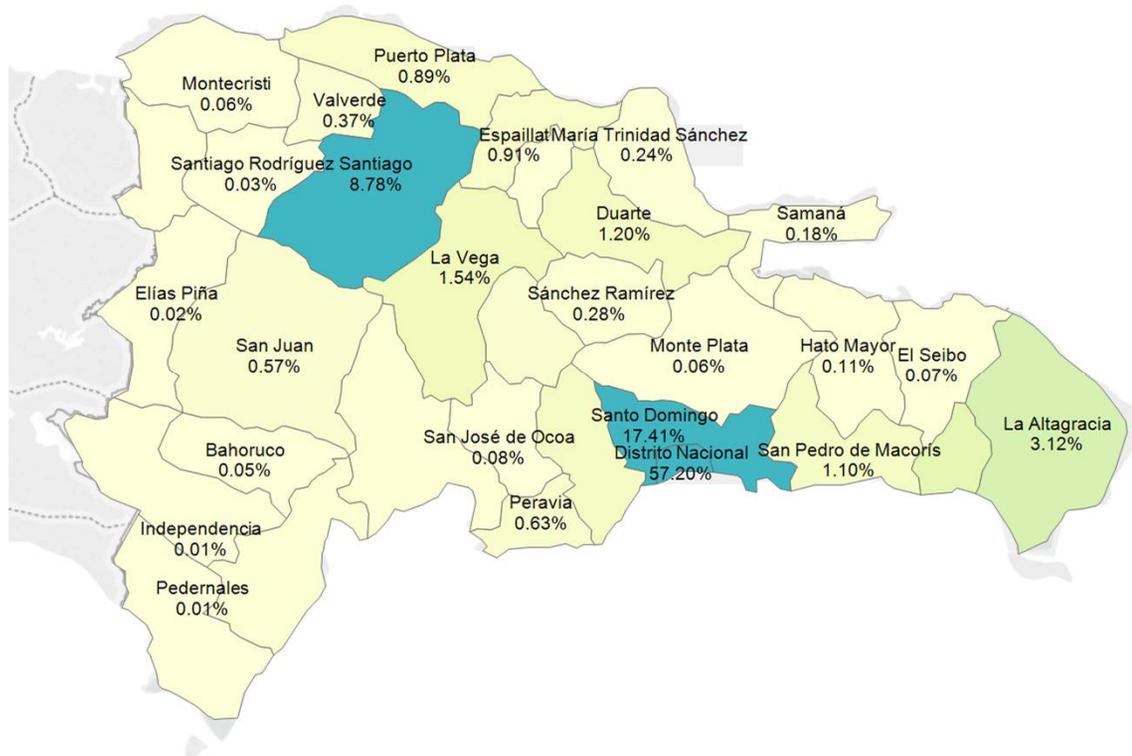


ACOPROVI

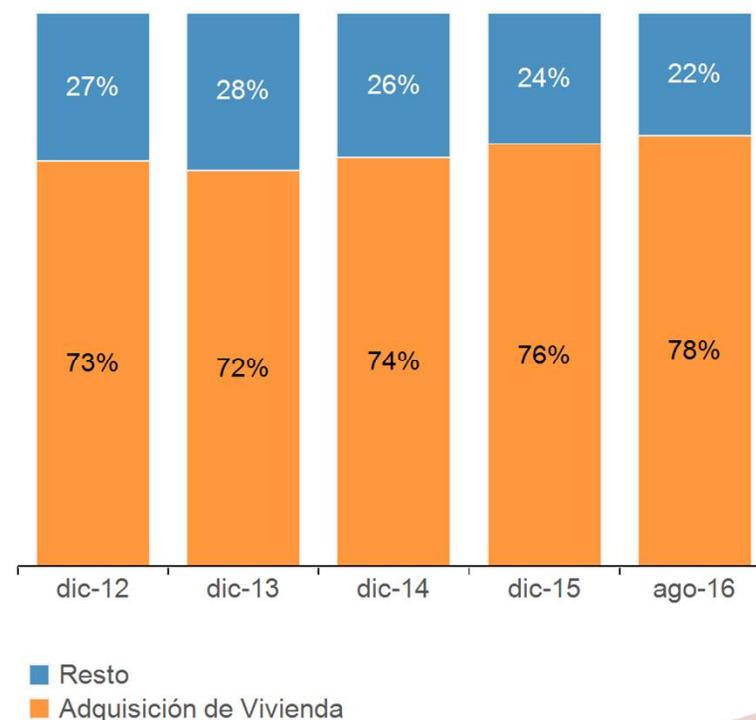
# Cartera de Vivienda por características

La mayor concentración de la cartera Inmobiliaria se encuentra en Distrito Nacional, con el 57% del total balance de la misma para el mes de agosto 2016. Desde el punto de vista del tipo de facilidad, casi el 80% es destinado a la adquisición de viviendas.

## Distribución por provincia. Agosto 2016 % del total balance



## Cartera por tipo de facilidad % del total balance

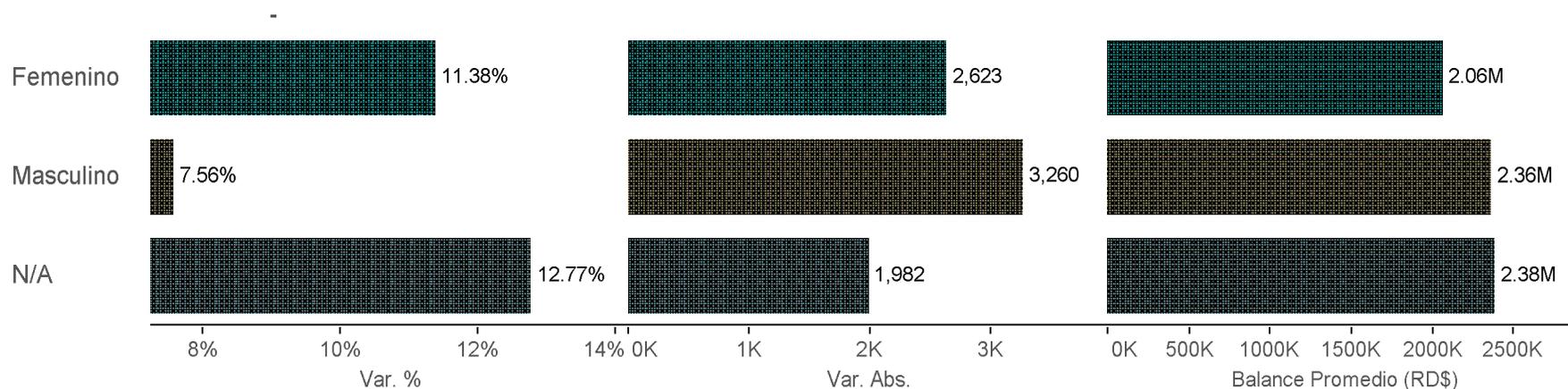


# Cartera de Vivienda por características



- ✓ La tasa de crecimiento de la cartera inmobiliaria resulta superior para clientes femeninos que para los masculinos, con una variación positiva del 11% a agosto 2016 si se compara con el mismo mes del 2015. Sin embargo, el crecimiento absoluto de la cartera es superior para los hombres, que además mantienen un balance promedio superior en casi RD\$300 mil.
- ✓ La participación de la mujer en el sistema financiero ha crecido en los últimos años, sobretodo en la cartera de préstamos personales (consumo e hipotecario). Para el cierre 2015, por cada 100 mujeres laborando existen 44 préstamos, comparado con 32 para los hombres.

## Cartera Inmobiliaria por Género Ago16-Ago15



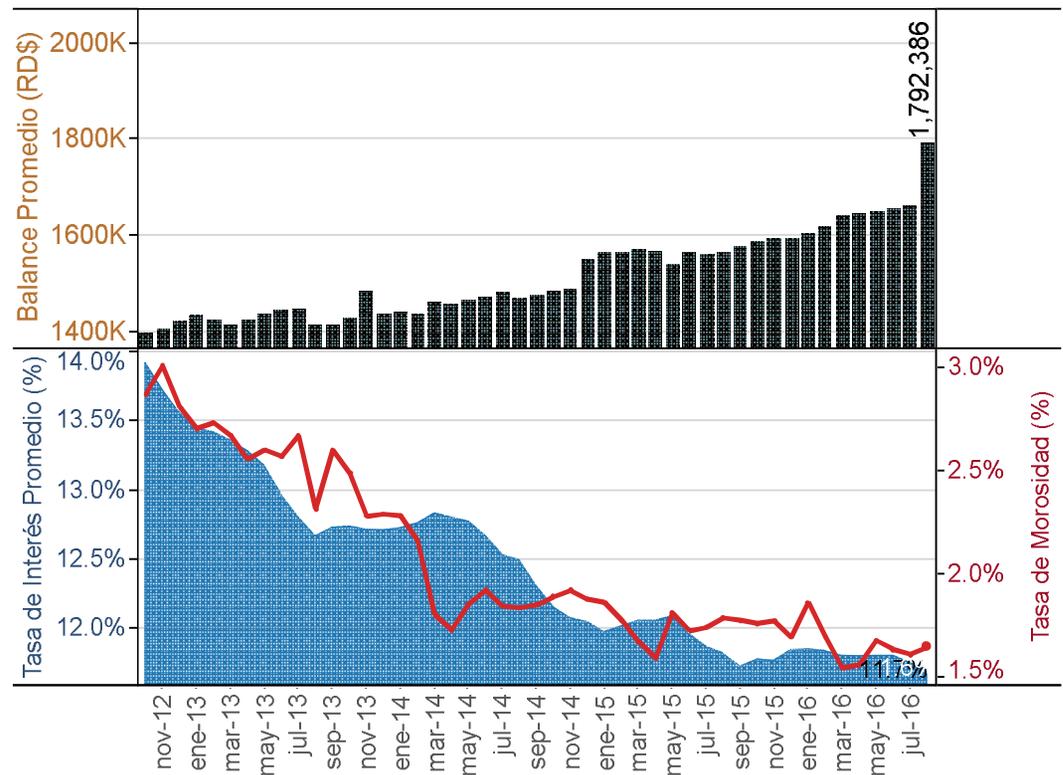
# Indicadores de Crédito del Sector Vivienda



La disminución en la tasa de morosidad de la cartera inmobiliaria ha sido significativa desde el año 2012, ubicándose a agosto 2016 en 1.6%, comportamiento probablemente explicado por la disminución desde la misma fecha en las tasas de interés activas promedio, que se ubican a la misma fecha en 11.7%.

Esto ha sido impulsado por el sector público, en especial por el Banco Central en su decisión de permitir el uso de RD\$10 mil millones de encaje en marzo de 2015 para financiar préstamos hipotecarios a una tasa preferencial de 8%.

**Balance Promedio y Tasa activa promedio Vs. Tasa de morosidad (excluyendo Banreservas)**

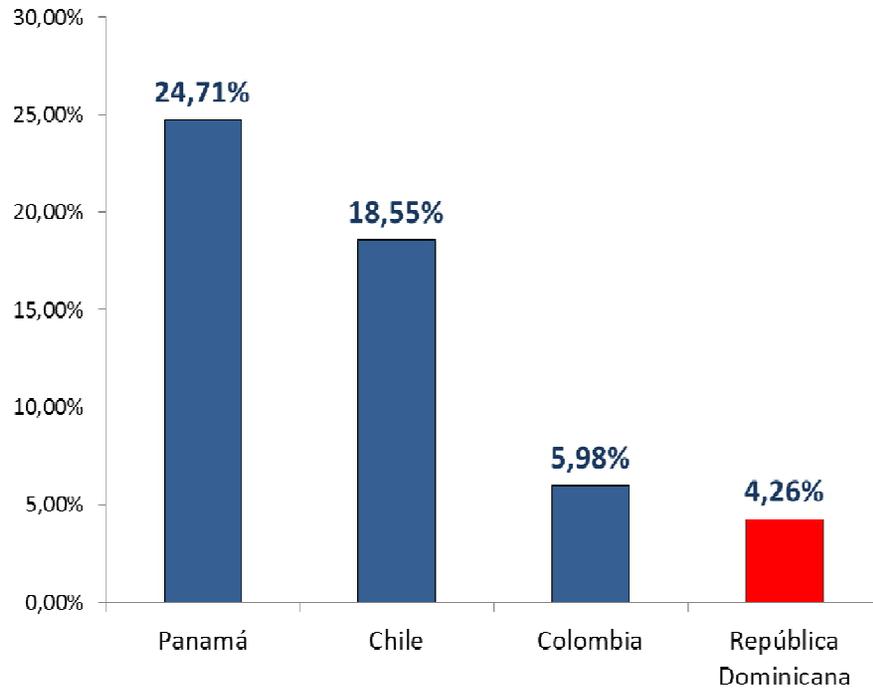


# Cartera hipotecaria comparada

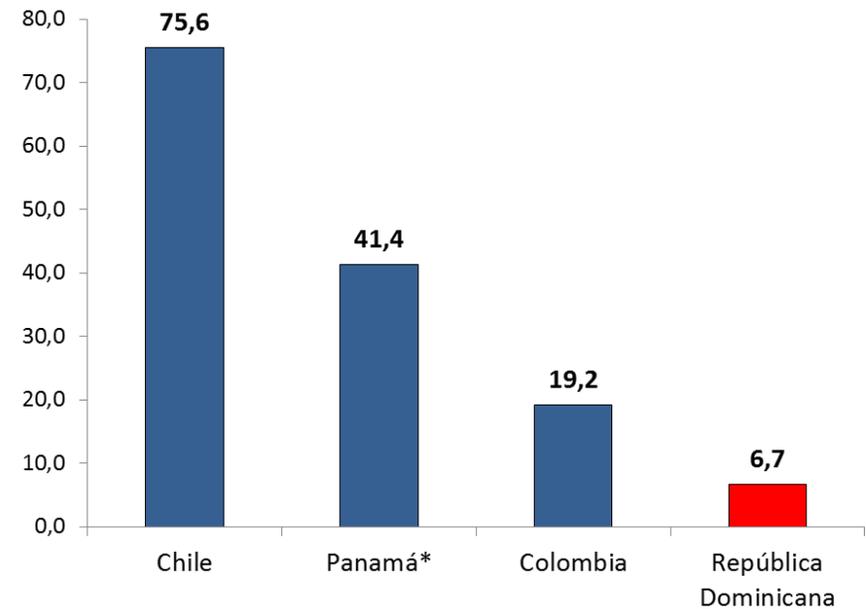


Panamá y Chile lideran la región, gracias a los subsidios otorgados por el Estado

### Deuda Hipotecaria % PIB, 2014



### Créditos Hipotecarios / (000 Habs.), 2014

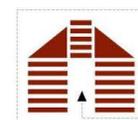




# **Vivienda y Construcción**

**Análisis socio-económico**

# Construcción del sector privado por tipo de infraestructura



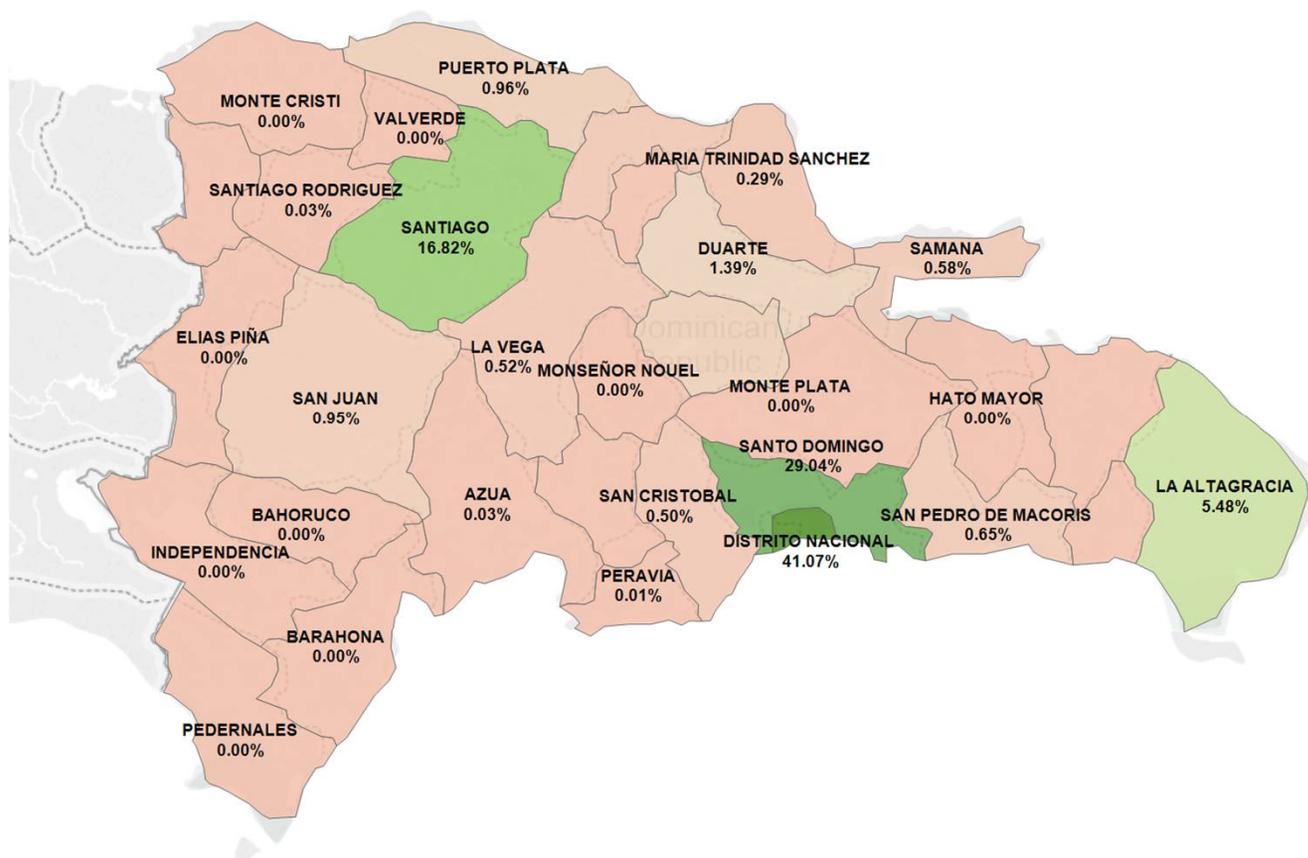
ACOPROVI

Según los registros oficiales de construcción privada, excluyendo desarrollo gubernamentales, para el año 2015, el **74%** de la inversión del sector en construcción fue dirigida a vivienda.

Sector	Tipo Final	Inversión (RD\$ MM)	Área (M2)	Unidades (Q)	Tamaño por unidad (M2)	Costo Unitario (RD\$)	Valor x M2
<b>Alojamiento y Turismo</b>	Hotel y afines	122,090,800	5,641	4	1,410	30,522,700	21,643
	Villa Turística	792,759,058	100,390	42	2,390	18,875,216	7,897
<b>Comercial</b>	Almacén	260,646,903	13,962	6	2,327	43,441,151	18,668
<b>Comercio y Almacenamiento</b>	Banco	22,812,408	1,488	2	744	11,406,204	15,328
	Centro comercial	1,530,713,191	126,943	37	3,431	41,370,627	12,058
	Estacion de Combustible	32,854,157	1,781	4	445	8,213,539	18,450
	Modificaciones y Diseños	941,133,770	107,379	25	4,295	37,645,351	8,765
<b>Deporte y Recreación</b>	Academia deportiva	246,745,067	12,211	2	6,105	123,372,534	20,207
	Área recreativa	5,536,493	433	1	433	5,536,493	12,780
	Sala de Eventos	24,218,220	1,064	1	1,064	24,218,220	22,766
<b>Educación</b>	Escuela y colegio	138,791,335	6,869	3	2,290	46,263,778	20,205
<b>Industrial</b>	Industria	873,926,210	66,555	16	4,160	54,620,388	13,131
<b>Otros</b>	Construcción Religiosa	131,013,090	10,429	4	2,607	32,753,272	12,562
	Edificio institucional	666,420,605	34,487	48	718	13,883,763	19,324
<b>Salud</b>	Hospital o Clínica	158,181,334	3,206	4	802	39,545,333	49,333
<b>Servicios</b>	Oficina	588,252,543	41,864	16	2,617	36,765,784	14,051
<b>Transporte</b>	Estacionamiento	62,942,400	5,076	1	5,076	62,942,400	12,400

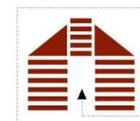
# Distribución provincial de la inversión privada

La inversión muestra una fuerte **concentración en zonas urbanas**. Esto puede ser un reflejo de un alto nivel de informalidad en las construcciones de menor escala.





# Características de las viviendas



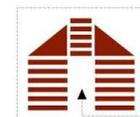
ACOPROVI

Característica de la Vivienda	Detalle	Género Jefe del Hogar	
		Hombre	Mujer
<b>Material de Paredes</b>	Block o concreto	73.74%	80.67%
	Cartón, plywood o materiales desechables	0.35%	0.28%
	Madera	16.14%	12.72%
	Sin información	0.14%	0.05%
	Tabla de palma	6.38%	4.28%
	Tejamanil	0.13%	0.06%
	Yagua	0.06%	0.03%
	Zinc	3.06%	1.91%
<b>Material de Piso</b>	Cemento	65.45%	62.51%
	Cerámica	20.49%	23.37%
	Granito	2.19%	3.21%
	Madera	0.42%	0.25%
	Mármol	0.19%	0.21%
	Mosaico	7.52%	8.62%
	Sin información	0.26%	0.11%
	Tierra	3.48%	1.71%
<b>Material del Techo</b>	Asbesto cemento	0.36%	0.49%
	Cana	0.28%	0.11%
	Concreto	39.86%	44.25%
	Sin información	0.24%	0.09%
	Yagua	0.16%	0.03%
	Zinc	59.11%	55.04%

Característica de la Vivienda	Detalle	Género Jefe del Hogar	
		Hombre	Mujer
<b>Condiciones de la vivienda</b>	Excelente	3.80%	3.93%
	Buena	23.09%	21.77%
	Muy buena	62.56%	67.16%
	Medianamente buena	8.17%	6.08%
	Medianamente mala	1.85%	0.88%
	Mala	0.43%	0.16%
<b>Condiciones de las paredes exteriores de la vivienda</b>	Muy mala	0.09%	0.03%
	Adecuadas	89.88%	93.39%
	Deficientes	10.12%	6.61%
<b>Condiciones del piso de la vivienda</b>	Adecuado	96.26%	98.18%
	Deficiente	3.74%	1.82%
<b>Condiciones del techo de la vivienda</b>	Adecuado	99.33%	99.77%
	Deficiente	0.67%	0.23%

- ✓ En relación al tipo de material de paredes y pisos, las viviendas del país son bastante sólidas, predominando el concreto. El zinc predomina, por un margen pequeño, como material usado en viviendas rurales y urbanas marginadas.
- ✓ Sin embargo los niveles de vulnerabilidad para un país como el nuestro son todavía elevados: más del 55% de las viviendas tienen techo de Zinc, menos del 25% tiene piso de cerámica y aprox. el 15% tiene paredes de madera. **Existen un gran trabajo por hacer en materia de mejora de las características de las viviendas.**

# Distribución funcional del Gasto Público



ACOPROVI

Subfunción	Aplicaciones financieras	Gastos corrientes	Gastos de capital
Planificación, gestión y supervisión de la educación		5.35%	18.98%
Transporte por carretera		1.36%	14.96%
Energía eléctrica		5.84%	9.73%
Transferencias a instituciones públicas incluidos los gobiernos locales		2.44%	7.75%
Transporte por ferrocarril		0.33%	7.57%
Abastecimiento de agua potable		0.84%	7.01%
Educación básica		9.45%	4.89%
Servicios de la salud pública y prevención de la salud		0.59%	4.70%
Gestión administrativa, financiera, fiscal, económica y planificación		4.93%	3.98%
Turismo		0.60%	2.36%
Riego		0.38%	2.10%
Educación media		2.34%	1.58%
Educación inicial		0.33%	1.52%
Asistencia social	0.00%	5.13%	1.33%
Agropecuaria		1.79%	1.23%
Planificación, gestión y supervisión de la salud		9.55%	1.05%
Servicios de seguridad interior		1.98%	0.70%
Organos electorales y promoción de la participación ciudadana		1.41%	0.52%
Defensa militar		3.12%	0.48%

Para el año 2015, del gasto total devengado por el gobierno, **la construcción de viviendas sociales tuvo una participación de 3.30% del total de gastos de capital**, mientras que el porcentaje de participación dentro de los gastos corrientes fue de apenas 0.05%.

Si bien la inversión en vivienda del sector público se encuentra dentro de los 10 principales destinos del gasto público, las brechas en materia educativa, energía y transporte, hace poco probable que este sector pueda tomar el liderazgo de esta inversión.

# Gasto público en Vivienda Social



	Subtítulo	Subgrupo	Vivienda social	
Gastos corrientes	Gastos de consumo	Contratación de Bienes y Servicios	4.7	
		Contribuciones sociales	3.7	
		Sueldos y salarios	29.2	
	Transferencias corrientes otorgadas	Transferencias a empresas privadas	1.8	
		Transferencias a empresas públicas no financieras (no subvenciones)	0.0	
		Transferencias al gobierno general	178.7	
Gastos de capital		Edificaciones no residenciales	11.5	
	Activos fijos (formación bruta de capital fijo)		Equipo de transporte	0.0
			Mobiliario y equipo	0.4
			Otra maquinaria y equipo	0.0
			Otras estructuras	614.0
			Supervisión e inspección de obras en edificaciones	4.3
	Construcciones en proceso		Materiales, suministro y servicios no personales aplicados a construcciones por administración	27.8
			No Informado -	317.3
			Remuneraciones aplicadas a construcciones por administración	37.6
	Transferencias de capital otorgadas		Transferencias de capital a empresas públicas no financieras (no subvenciones)	479.0
			Transferencias de capital al gobierno general	7.0

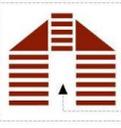
Dentro de la partida del gasto del año 2015 destinada a la construcción de viviendas sociales, se puede observar que evidentemente el gobierno destina la mayor parte (RD\$1,300 millones aproximadamente) en la construcción de edificaciones residenciales de tipo social.



# **Construcción de Viviendas**

## **Conclusiones de los aspectos económicos, financieros y social**

- **El sector construcción ha liderado el crecimiento económico en los últimos años.** Las brechas existentes en infraestructura y otros temas de déficit público limitan la capacidad del Gobierno de invertir en vivienda.
- La construcción en viviendas es el destino más importante de inversión privada.
- **Actualmente existe una coyuntura favorable para la expansión del sector** debido a la disminución del precio de algunos materiales.
- **La dinámica laboral muestra la necesidad de incentivar la vivienda de bajo costo** para seguir incentivando el crecimiento del sector.
- Siendo la calidad de la vivienda un elemento importante de la calidad de vida de las personas, **los programas diseñados para mejorar la calidad de la vivienda, serán determinante para que el impacto del sector vaya más allá del crecimiento** y se perciba en pobreza y calidad de vida.
- Las alianzas público-privadas serán fundamentales de cara a futuro, **así como el incentivo de sectores conexos a la construcción** para reducir el impacto sobre la demanda de divisas.



ACOPROVI

- Las principales variables macro que afectan al sector presentan un comportamiento satisfactorio.
- Sin embargo, esto no se ha reflejado en una mayor tasa de construcción de vivienda (Tenemos un déficit habitacional de más de 910,000 viviendas (según el estudio de oferta y demanda realizado por ACOPROVI en el 2013))
- Se ha visto un mayor dinamismo en el sector de financiación de vivienda, pero estimamos que su potencial es mucho más alto.
- La ley 189-11 (Ley para el Fomento del mercado hipotecario y Fideicomiso) poco a poco se está convirtiendo en la locomotora del sector vivienda. Cada vez más tenemos proyectos de viviendas de bajo costo y de proyectos comerciales bajo el esquema del fideicomiso (devolución ITBIS)
- La Ciudad Juan Bosch, 25 mil viviendas, a través del Fideicomiso VBC RD es un buen ejemplo de estado facilitador y empresario ejecutor
- La liberación de 10 mil millones de pesos dominicanos del Encaje Legal permitirá préstamos a tasa de 8%, por 20 años



# **Perspectivas del sector vivienda**

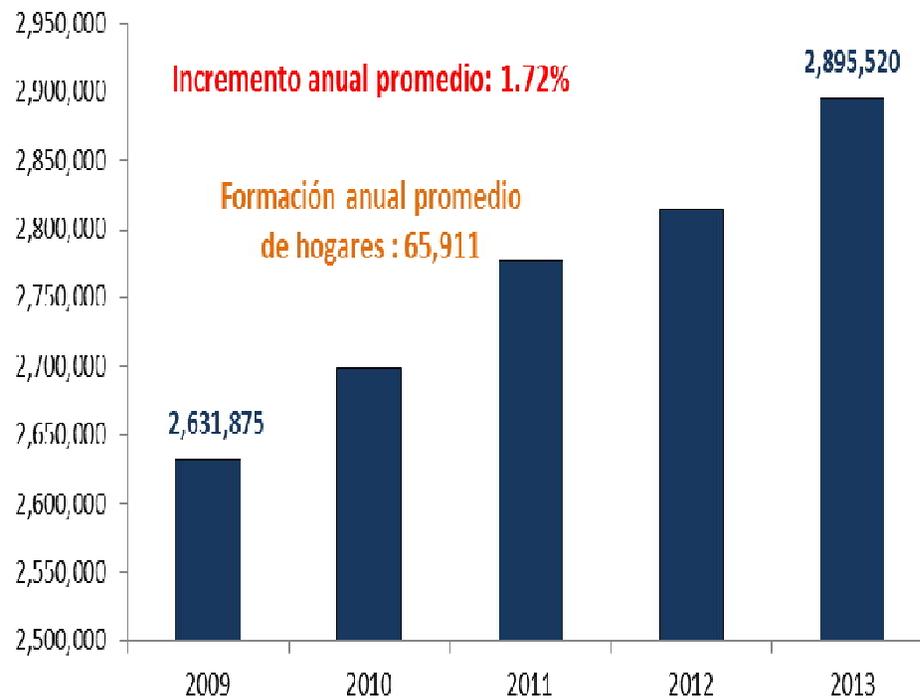
**¿Qué hacer?**

# Formación y composición de hogares, 2008 -2013

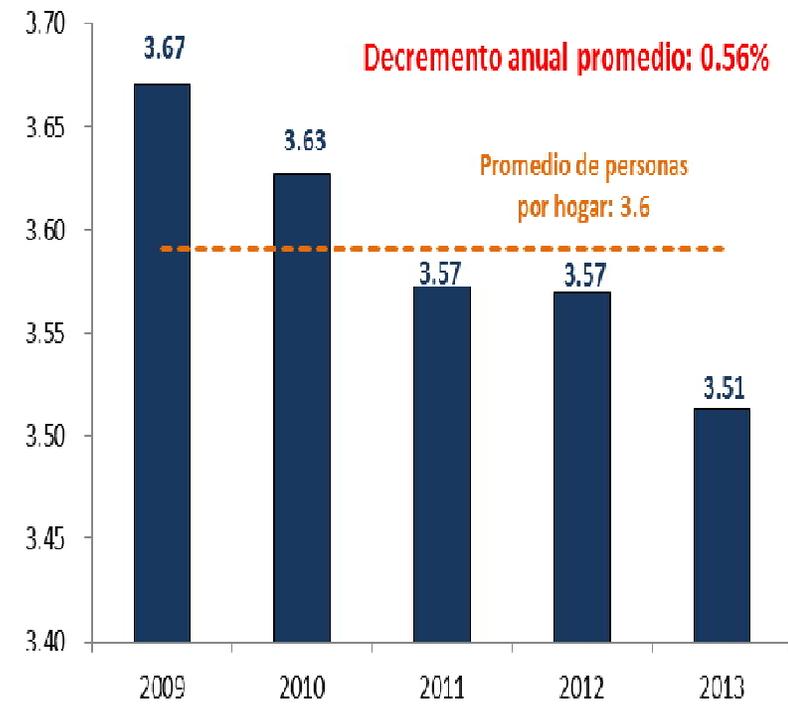


Déficit vivienda 910,000 según estudio oferta y demanda de ACOPROVI del 2013. Considerando sólo al sector urbano, se estima una formación anual de 44 mil hogares.

### Número total de hogares, 2009-2013



### Promedio de Personas por Hogar, 2009-2013



## ¿Hacia dónde avanzar?

- Tenemos que seguir impulsando los instrumentos con los que cuenta el sector vivienda (Créditos ITBIS, los esquemas Fiduciarios, etc.).
- Tenemos que diseñar instrumentos que nos permitan vincular la población informal con el sector vivienda y el sector financiero.
- Tenemos que crear mecanismos que nos permitan mejorar las condiciones financieras de acceso a crédito hipotecario; y,
- Tenemos que lograr producir viviendas de menos de RD\$ 1.2 millones, pues es el rango de precios dónde está concentrada la demanda de vivienda.

# ¿Qué hacer?

## 1. Crear Mecanismos de Ahorro y Crédito para Población Informal:

- Fomentar la cultura de ahorros en los trabajadores informales a través de la figura del Fideicomiso para adquisición de vivienda
- En Colombia el Fondo Nacional de Ahorro – FNA tiene una experiencia importante trabajando con informales a través de un programa que ha sido denominado Ahorro Voluntario Contractual.
- Hoy el FNA tiene más 35 mil créditos otorgados a población informal que suman una cartera de créditos cercana a los USD\$ 700 millones.

## ¿Qué hacer?

### 2. **Mejorar las condiciones financieras de acceso a crédito hipotecario:**

- Tener una tasa de interés de crédito hipotecario asequible para la mayor parte de los hogares, es la forma más efectiva de incentivar la demanda por financiación de vivienda.
- El instrumento más eficiente con que ha contado la política de vivienda de Colombia, en su historia, ha sido el subsidio de tasa de interés. Desde su implementación se han financiado más de 250 mil soluciones de vivienda.
- Su ejecución es relativamente sencilla pues los hogares reciben el beneficio de manera automática una vez el crédito se ha desembolsado.
- El instrumento no sólo es eficiente en la medida en que mejora el flujo de caja del hogar, sino que por la disminución de la cuota de amortización a cargo del hogar permite la entrada de familias que sin el beneficio no podrían ser sujetas del crédito por concepto de la relación cuota – ingresos (30%).

## ¿Qué hacer? - Propuesta

- 3. Creación del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores:  
Propuesta para mejorar las condiciones financieras de acceso a crédito hipotecario**
  - En la República Dominicana la Ley 87-01 define que el Seguro de Riesgos Laborales será financiado con una contribución promedio del uno punto dos por ciento (1.2%) del salario cotizable, a cargo exclusivo del empleador.
  - A la fecha por concepto de esta Ley se tienen acumulados más de RD\$ 20 mil millones, de los cuales se estima están subutilizados RD\$ 12 mil millones. A su vez, se ha considerado que con una cotización del 0,7% de la nómina sería suficiente para cubrir el seguro.
  - La propuesta consiste en utilizar estos recursos para constituir un **Fondo de Apoyo a la Vivienda** para financiar puntos de tasa de interés en créditos que respalden la compra de vivienda económica.

**¿Cómo podría funcionar este fondo?**

## ¿Qué hacer?

### El presupuesto:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Presupuesto Inicial	RD \$8.000					RD \$8.000
Ingresos anuales (0,5% nómina)	RD \$0	RD \$1.700	RD \$1.700	RD \$1.700	RD \$1.700	RD \$6.800
<b>Total</b>	RD \$8.000	RD \$1.700	RD \$1.700	RD \$1.700	RD \$1.700	<b>RD \$14.800</b>

### ¿Qué vamos a financiar y cómo?

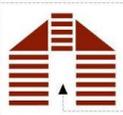
Variable	Primer rango	Segundo rango	Tercer rango
Valor de la vivienda	RD \$1.000.000	RD \$1.500.000	RD \$2.000.000
Tasa de Mercado	12%	12%	12%
Tasa Subsidiada	5%	4%	3%
Porcentaje de Interés del Fondo	41,67%	33,33%	25,00%
Porcentaje de intereses del hogar	58,33%	66,67%	75,00%
Porcentaje de viviendas subsidiadas	50%	30%	20%

## ¿Qué hacer?

Un ejemplo con un LTV de 60%

Variable	Primer rango	Segundo rango	Tercer rango
Valor de la vivienda	RD \$1.000.000	RD \$1.500.000	RD \$2.000.000
Valor del préstamo	RD \$600.000	RD \$900.000	RD \$1.200.000
Cuota de amortización	RD \$6.352	RD \$9.528	RD \$12.703
<b>Pago de los hogares (7 años de subsidio)</b>	<b>RD \$3.980</b>	<b>RD \$6.681</b>	<b>RD \$9.857</b>
Ingreso necesario del hogar	RD \$13.265	RD \$22.270	RD \$32.856
Disminución Cuota	<b>-37,3%</b>	<b>-29,9%</b>	<b>-22,4%</b>

- Con el subsidio de tasa de interés se disminuye considerablemente la cuota de amortización del hogar beneficiario, permitiendo que familias del primer y segundo quintil de ingresos puedan acceder a crédito hipotecario.



ACOPROVI

¿Cuántas viviendas se pudiera construir con este esquema?

**De 60 a 70 mil**

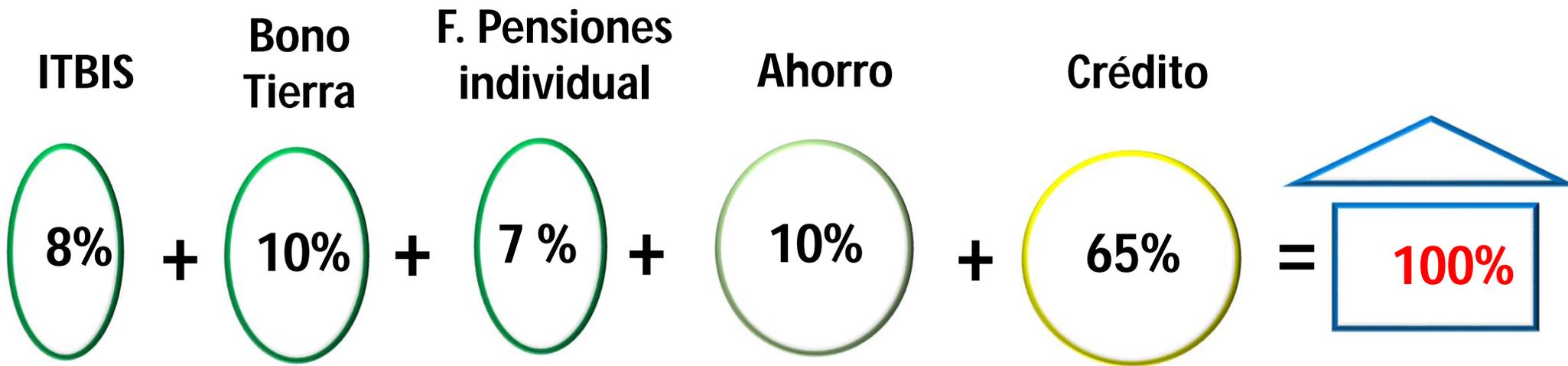
## ¿Qué hacer? - Propuesta

4. **Que cada empleado pueda utilizar el 30% de sus Fondos de Pensiones para el pago del inicial de su primera vivienda**

El patrimonio total de la capitalización individual de los fondos de pensiones dominicanos es de aproximadamente RD\$314 mil millones a junio 30, 2016. Si consideramos que en los próximos 2 años 20 mil empleados cumplan con los requisitos establecidos y que se apruebe utilizar el 30% de su dinero ahorrado en las AFP's para adquirir su primera vivienda, y que, a su vez, en promedio cada empleado disponga de RD\$ 80,000, estarían disponibles RD\$ 1,600 millones de pesos de los acumulados en las AFP's lo que representa **menos del 0.51% del total de estos fondos.**

## Articulación Ahorro, Crédito, Subsidio ITBIS, F. Pensiones y Bono Tierra:

Hay que lograr articular los recursos de subsidio con los recursos del crédito y el ahorro de las familias



Para una vivienda de precio de mercado RD\$ 1,200,000.00 el crédito a tomar sería RD\$ 780,000.00 con las tasas actuales (12%) las cuotas serían de RD\$9,400.00 si el **Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores** subsidia 40%, la cuota serían de RD\$ 5,640.00 (muy parecida a CJB)

## ¿Qué hacer?

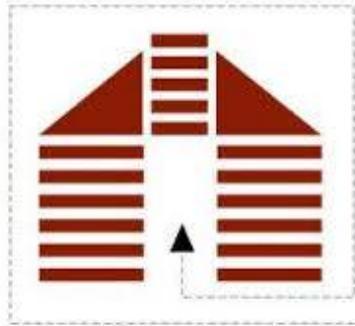
- Nos falta agilizar el tiempo de obtención licencia Construcción, proponemos **GESTORIA URBANA**, parecida a la Curaduría Urbana de Colombia
- Crear un Plan Estratégico para convertir RD como un paraíso para Jubilados
- Fomentar la capacitación de los trabajadores a través de la Creación del Centro de Capacitación de la Industria de la Construcción (CCIC)
- Fomentar la libre de competencia en todo el mercado de la construcción. Empiece a funcionar ProCompetencia
- Crear una Política Nacional de Vivienda que incluya una ley de vivienda y un Ministerio para la Vivienda. ProVivienda
- Fortalecer la institucionalidad en la Jurisdicción inmobiliaria
- Modificar la legislación de alquileres
- Incentivar el uso de la figura del fideicomiso para la promoción y construcción de proyectos inmobiliarios

## ¿Qué hacer?

- Modificar Código Laboral
- Políticas Nacionales para “Exportar Vivienda”
- Plan de Ordenamiento Territorial de todo el país (Ley)
- Crear más estadísticas para la vivienda. Indicadores de Edificaciones Comercializables en Gran Santo Domingo, IPV con la ONE
- Utilizar la figura del Leasing Habitacional
- Utilizar el “Alquiler Social”
- Apoyar a la Industria Nacional de materiales de Construcción
- Transformar el mal llamado Fondo de Pensiones de los Trabajadores de la Construcción en una AFP
- Incentivar la creación de sistemas constructivos innovadores y eficientes

## ¿Cómo vemos el clima de negocio de la promoción y construcción de viviendas?

- Con un excelente horizonte
- Cada año tenemos más peso específico en el PIB
- El sector financiero, comercial e Industrial son nuestros aliados incondicionales
- Más proyectos inmobiliarios con Fideicomiso
- El estado está empezando a ver a la vivienda como la gran impulsadora de la economía
- 2016: año del fomento a la vivienda



**ACOPROVI**

**MUCHAS GRACIAS**