

ACOPROVI

5 de Julio de 2018,
Santo Domingo, Rep. Dominicana.



Construcción y Vivienda

Resumen Económico y Perspectivas en una óptica de Gestión de Riesgos

• Finanzas • Mercado de Capitales • Economía • Administración •
Prevención de Lavado de Activos • Family Office

Información de Contacto:

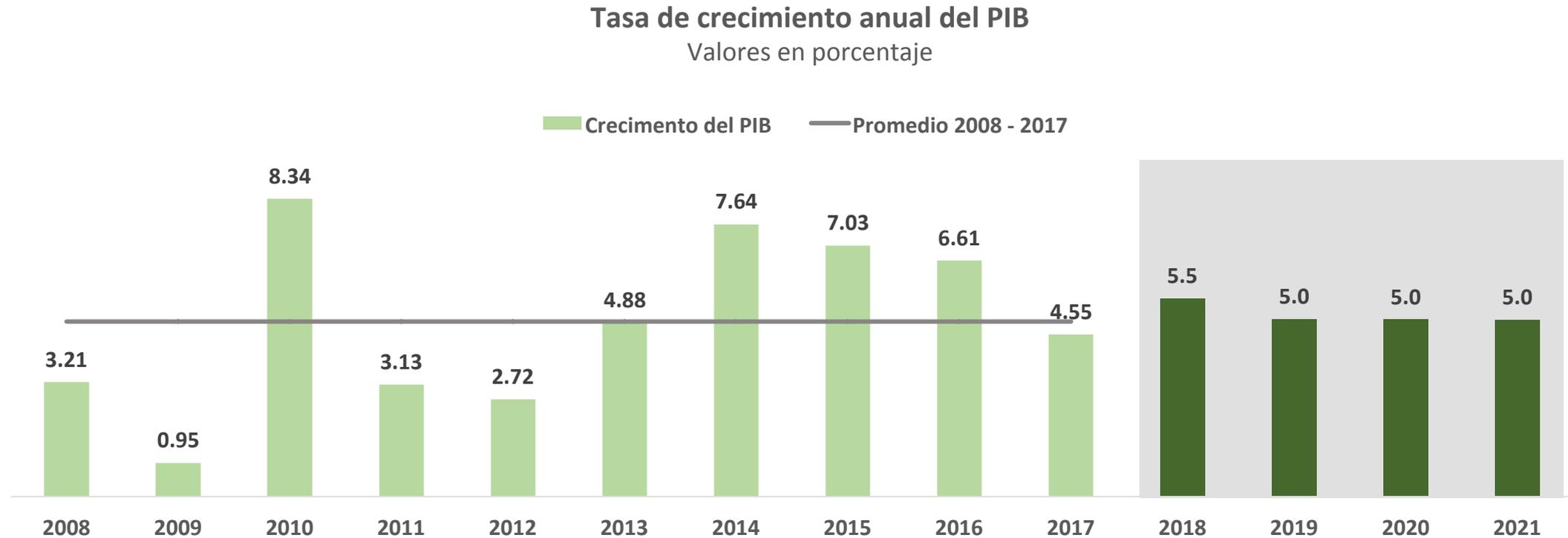
- Página web: www.cief.com.do
- Dirección: Calle Los Robles #33, Los Prados. Sto. Dgo.
- Teléfono: 809-540-5466 ext. 201.
- Correos: info@cief.com.do / capacitaciones@cief.com.do

Contexto macroeconómico y la construcción

República Dominicana



El 2017 aparenta haber sido el punto mínimo del actual ciclo económico. Estamos cursando un 2018 mas dinámico de lo esperado aunque las proyecciones de crecimiento económico hasta el 2020 se sitúan cercanas al potencial.

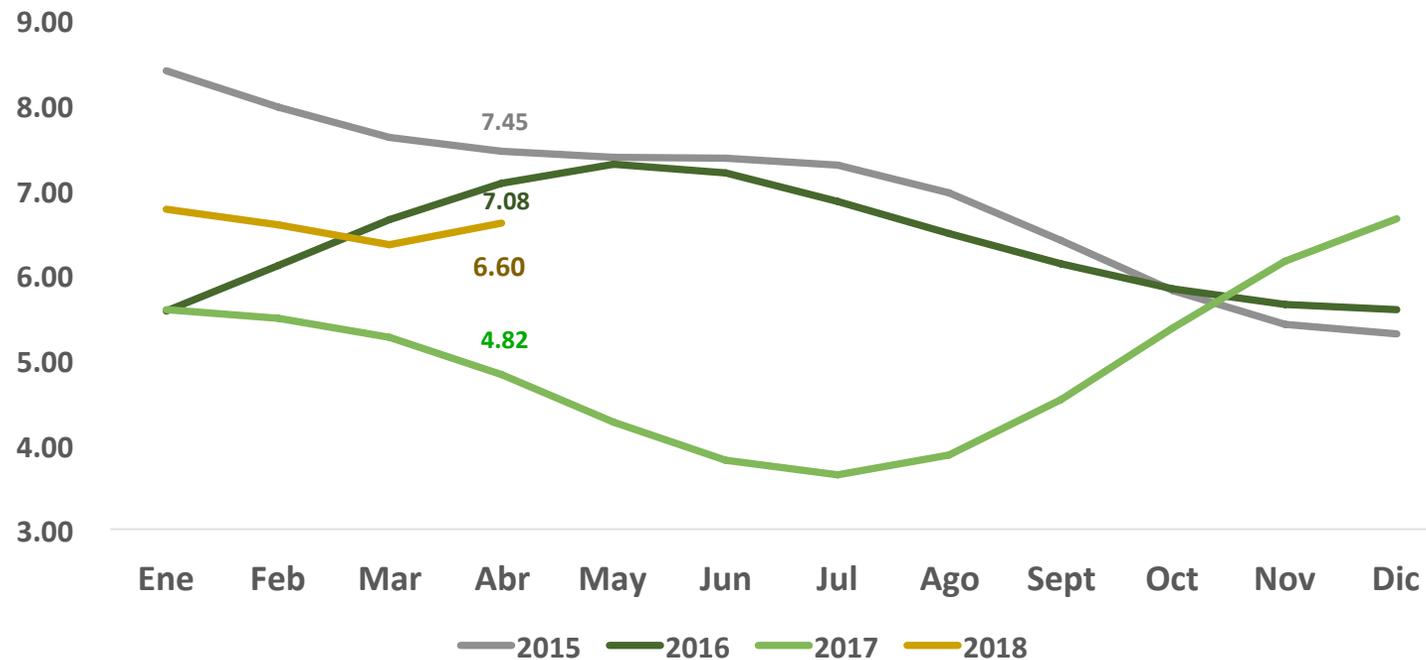


Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central.

* Proyecciones de crecimiento obtenidas del WEO abril 2018

Sin embargo, el dinamismo que actualmente exhibe la economía dominicana comienza en la 2da mitad del 2017 con las políticas expansivas de liberación de encaje legal, aumento del crédito y la reducción de tasas de interés en el mercado.

Variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica
Serie tendencia - ciclo



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central.

Indicador Mensual de Actividad Económica (IMAE)

Tasas de crecimiento (%)

Para enero - mayo 2018, la economía reflejó un crecimiento interanual de 6.6%, siendo la construcción la actividad económica de mayor dinamismo.

Eso robustece el crecimiento, porque la construcción naturalmente se encadena tanto con manufactura como con comercio.

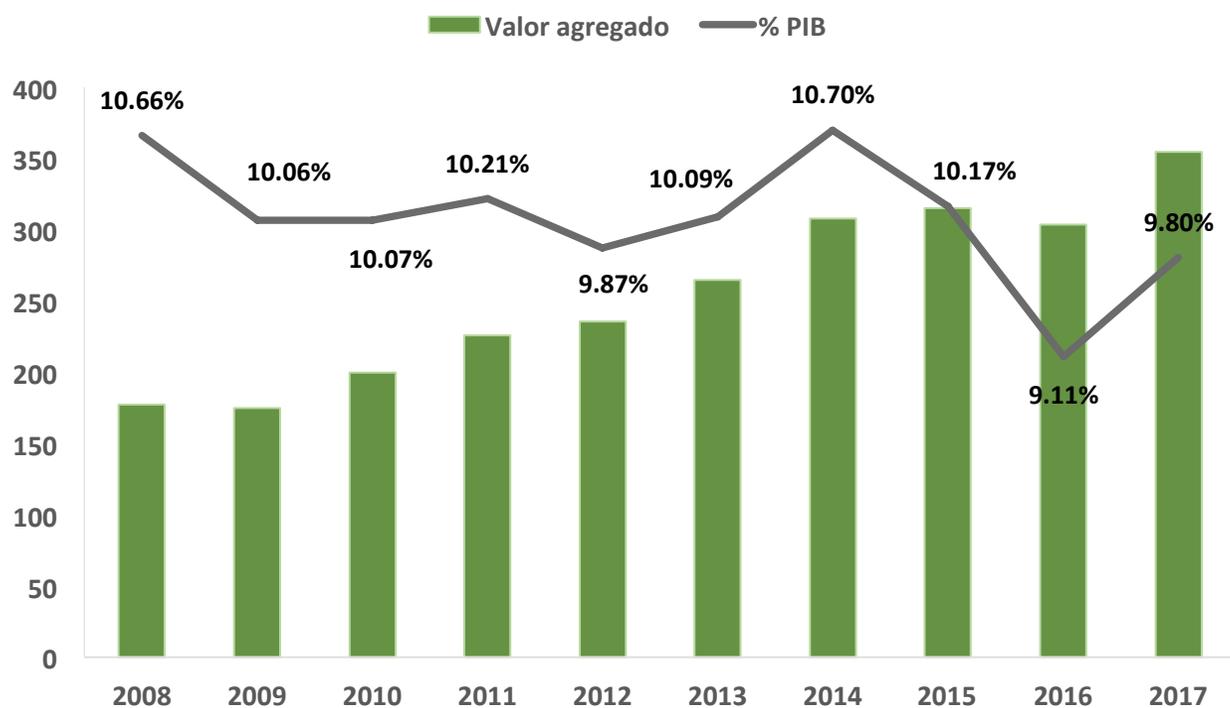
ACTIVIDADES ECONOMICAS	2018				
	Enero-Marzo	Abril	Mayo	Abril-Mayo	Enero-Mayo
Agropecuario	5.2	5.8	6.2	6.0	5.6
Explotación de Minas y Canteras	4.6	-32.0	-12.9	-22.5	-7.2
Manufactura Local	6.3	9.2	6.8	7.9	7.0
Manufactura Zonas Francas	8.2	13.4	14.6	14.0	10.6
Construcción	10.8	31.2	9.9	20.8	15.1
Servicios	5.0	5.5	6.0	5.8	5.3
Energía y Agua	6.0	5.9	10.7	8.3	6.9
Comercio	7.8	9.9	8.8	9.3	8.5
Hoteles, Bares y Restaurantes	5.8	1.5	6.6	3.9	5.1
Transporte y Almacenamiento	6.2	8.9	6.2	7.5	6.7
Comunicaciones	7.2	4.1	3.6	3.9	5.9
Servicios Financieros	4.6	8.7	6.1	7.4	5.6
Actividades Inmobiliarias y de Alquiler	3.7	3.7	3.6	3.7	3.7
Enseñanza	1.4	2.8	2.7	2.8	1.9
Salud	8.5	7.3	9.4	8.4	8.4
Otras Actividades de Servicios	3.4	3.0	3.2	3.1	3.3
Administración Pública	0.6	5.5	6.1	5.8	2.7
IMAE	6.4	7.5	6.4	7.0	6.6

*Cifras preliminares

Fuente: Nota de prensa. "Resultados preliminares de la economía enero – mayo". P. 2. Junio 28 de 2018. Banco Central.

En 2017 el aporte del sector construcción al PIB fue de 9.8%, quedando en segundo lugar detrás del sector manufactura local (9.9%), por una diferencia marginal.

Valor agregado y participación en el PIB del sector construcción
valores en miles de millones de \$RD



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

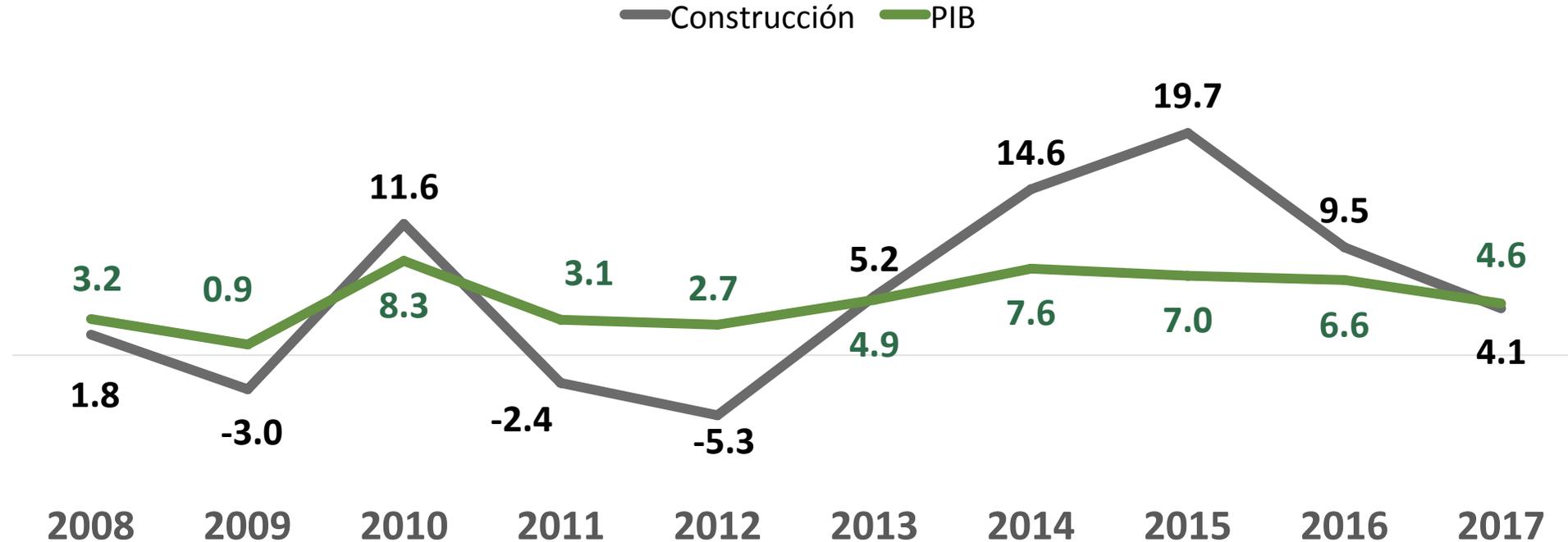
Participación en el PIB por sector de origen 2017
valores en porcentajes



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

Sin embargo, algo particular del sector construcción es que aunque como actividad supera en crecimiento promedio al de la economía, lo hace con una mayor volatilidad, producto de los tiempos que involucra la materialización de los proyectos y su sensibilidad a algunos precios de la economía.

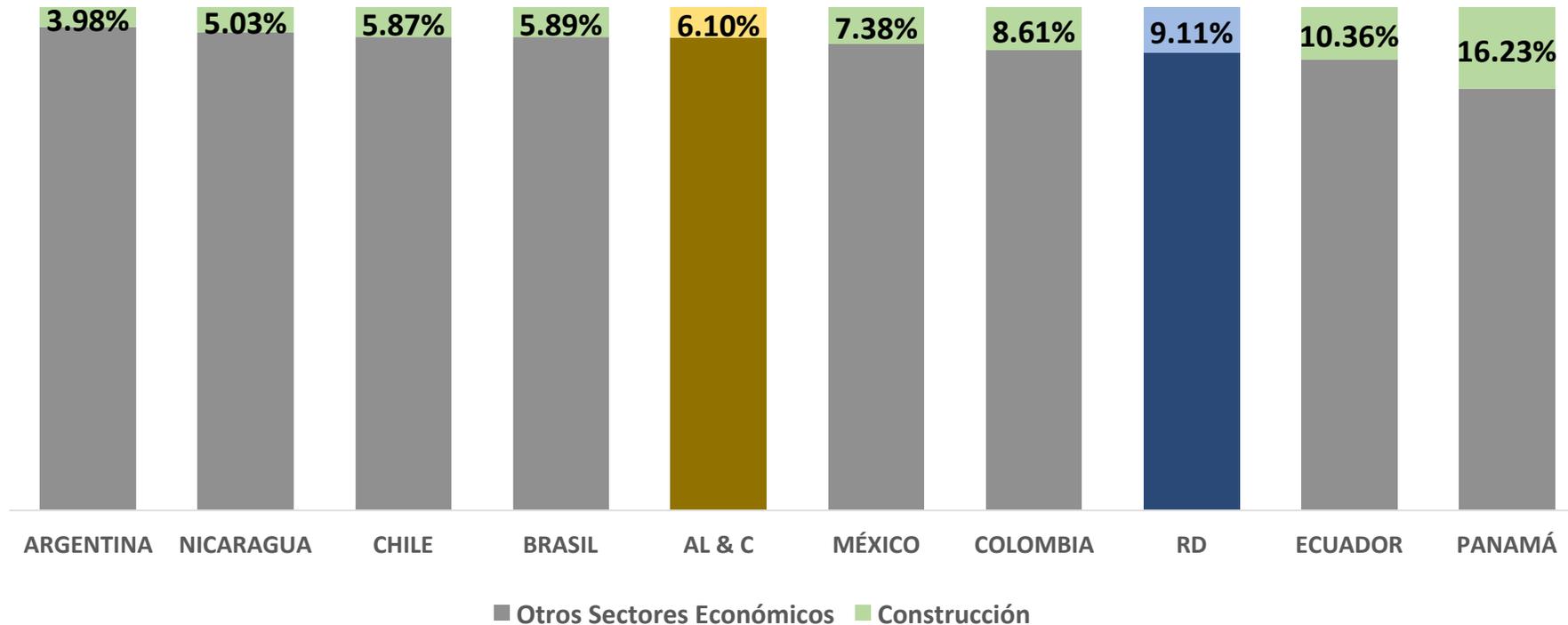
Crecimiento crecimiento del PIB vs sector construcción
valores en porcentajes



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

La CEPAL señala que uno de los sectores que más dinamiza las economías en AL&C es el sector construcción. Las áreas de mayor inversión en la región son infraestructura vial, vivienda bajo costos, escuelas y centros turísticos.

Participación del sector construcción en el PIB 2016
Valores en porcentajes

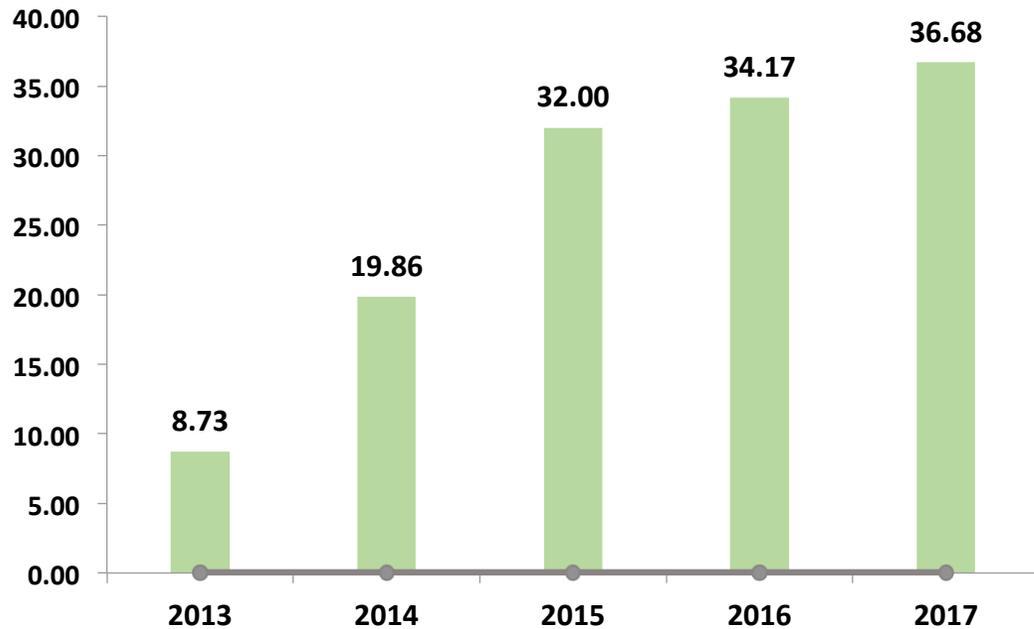


Nota
RD se encuentra por encima del promedio regional.

Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos de la CEPALSTAT. * RD con datos del Banco Central de RD.

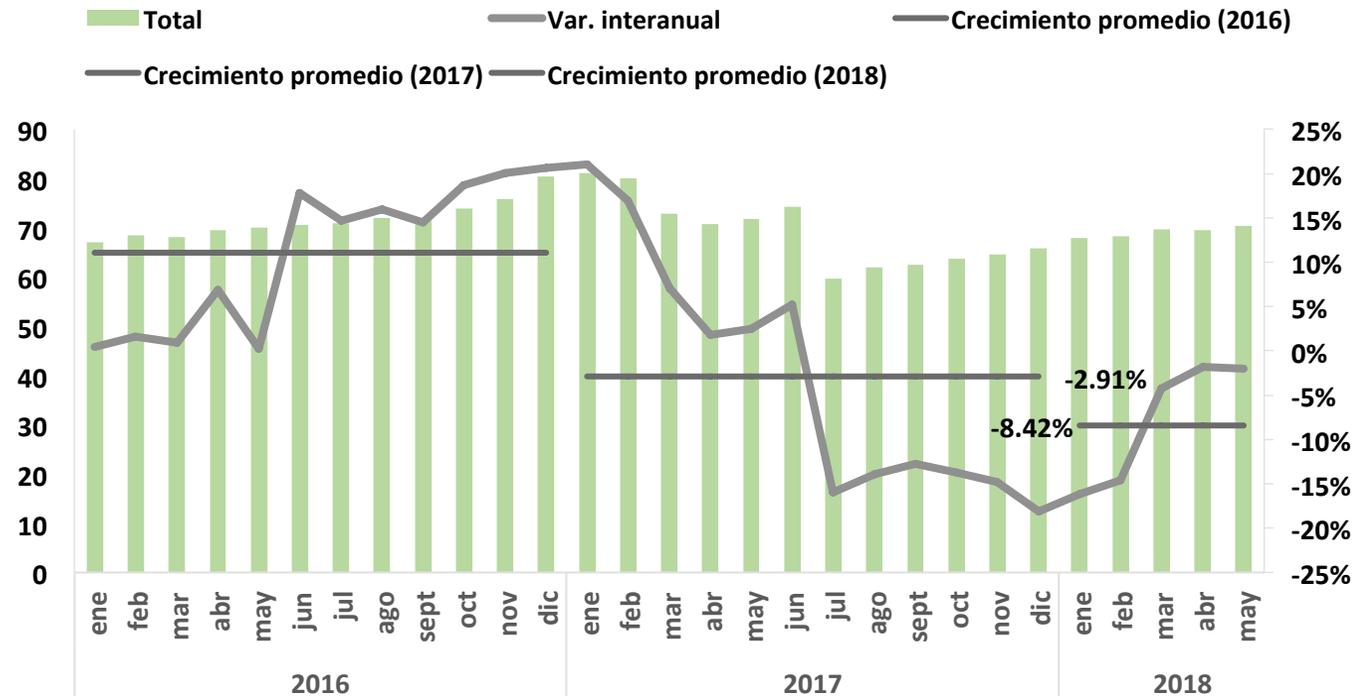
Por otro lado, la inversión del sector privado en la construcción ha registrado tasas de crecimiento significativas. A partir del 2014 se ha impulsado en gran medida por la inversión privada en proyectos habitacionales de viviendas de bajo costos.

Inversión del sector privado en construcción
Valores en miles de millones de RD\$



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos la ONE

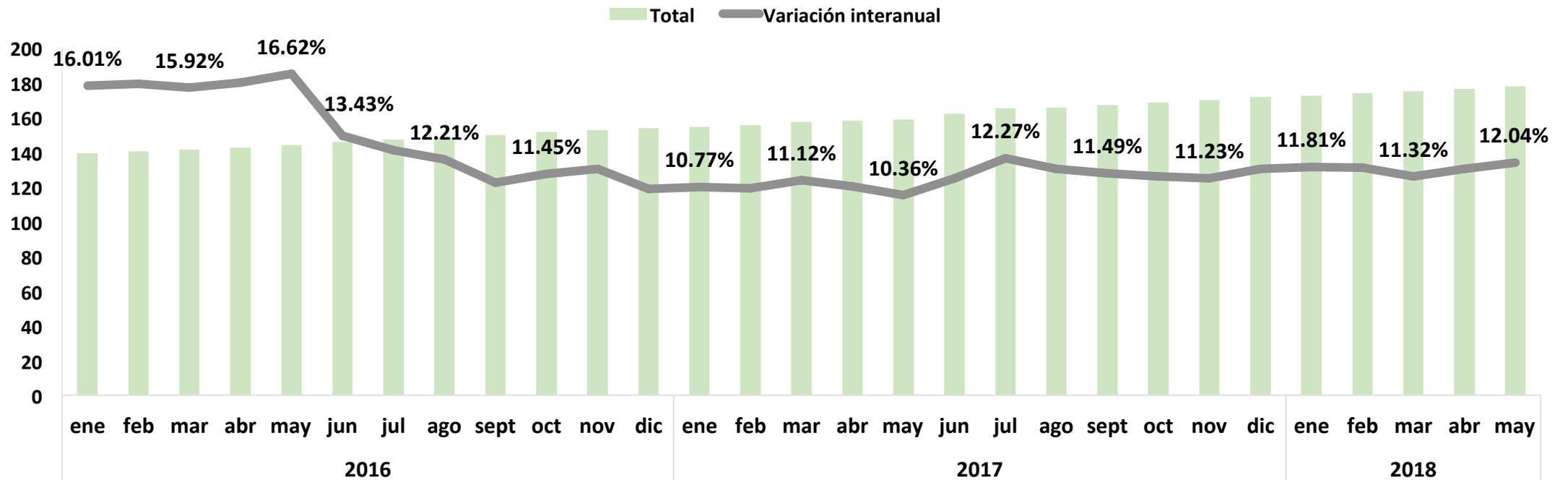
Total de préstamos para construcción del sector privado
en miles millones de \$RD



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

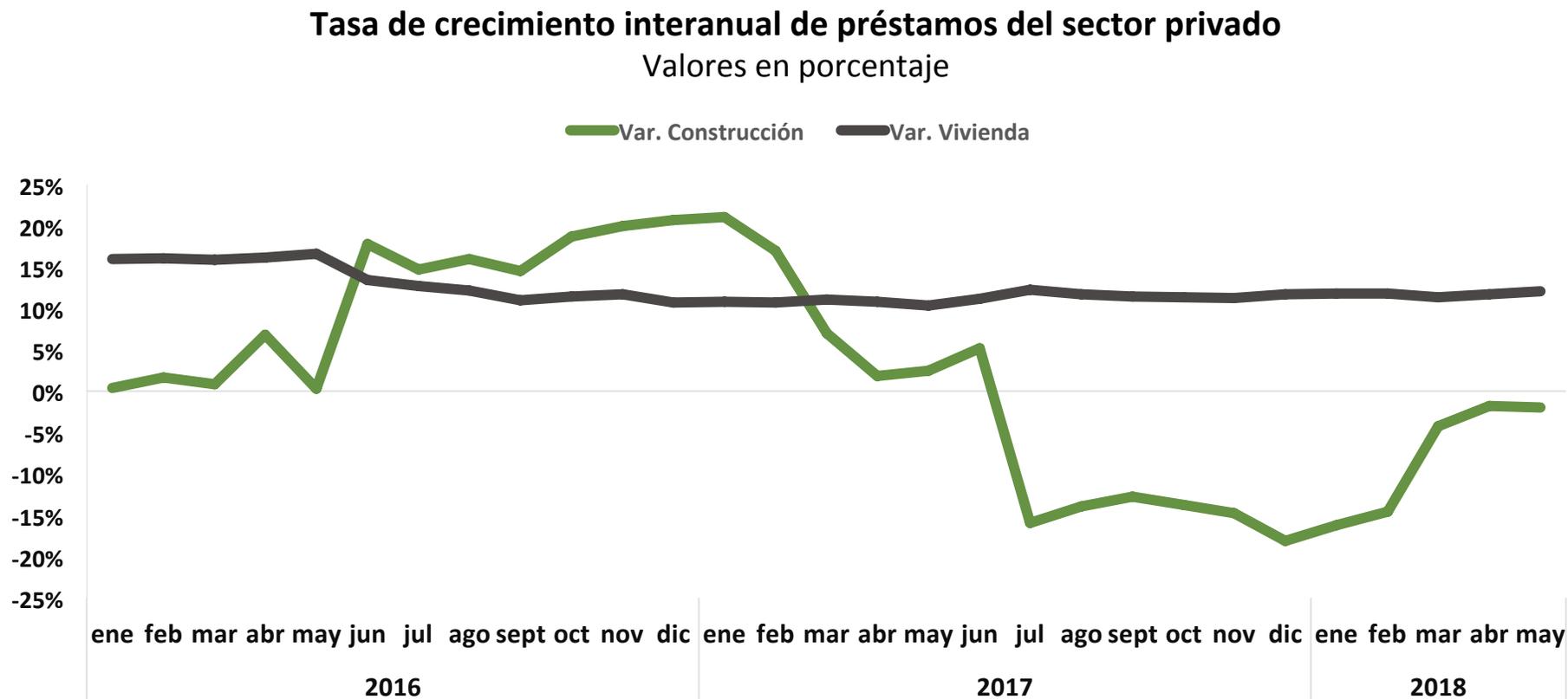
Sin embargo, la cartera de préstamos destinados a la adquisición de vivienda es mas estable: cerró en mayo de 2018 con un saldo de RD\$ 177,704 millones representando un crecimiento de un 12% comparado con el mismo mes del año anterior.

Total de préstamos para adquisición de viviendas del sector privado
valores en miles de millones de \$RD



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos de la ONE

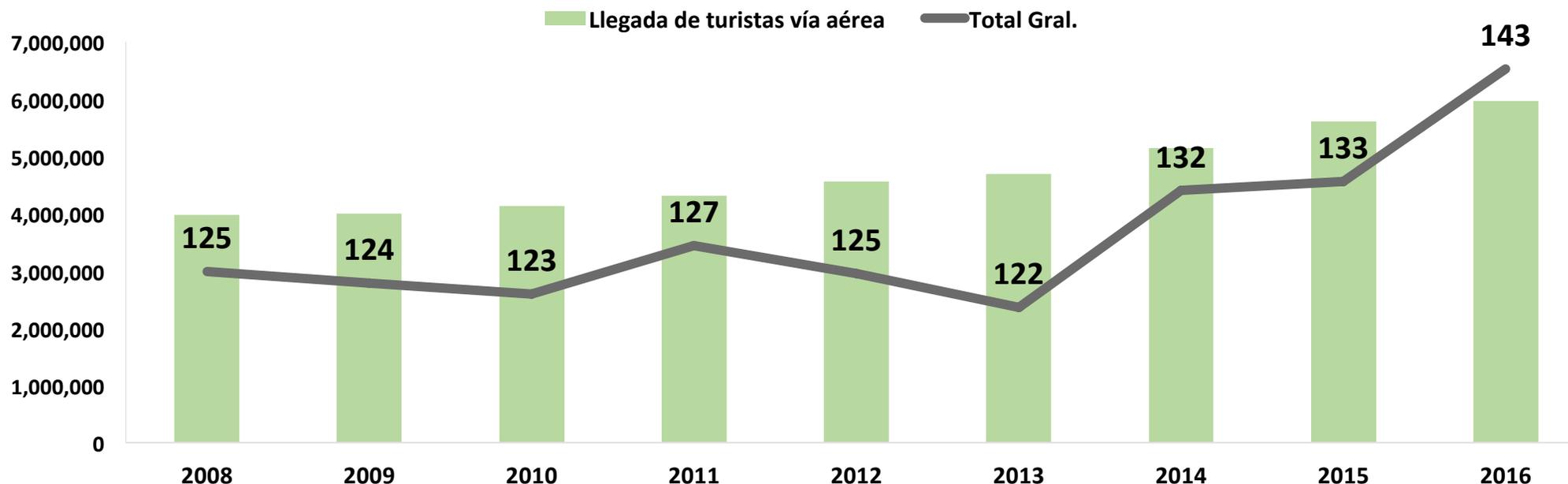
El crecimiento de los préstamos para el sector construcción es sustancialmente más volátil que el crecimiento de los préstamos para la adquisición de viviendas.



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

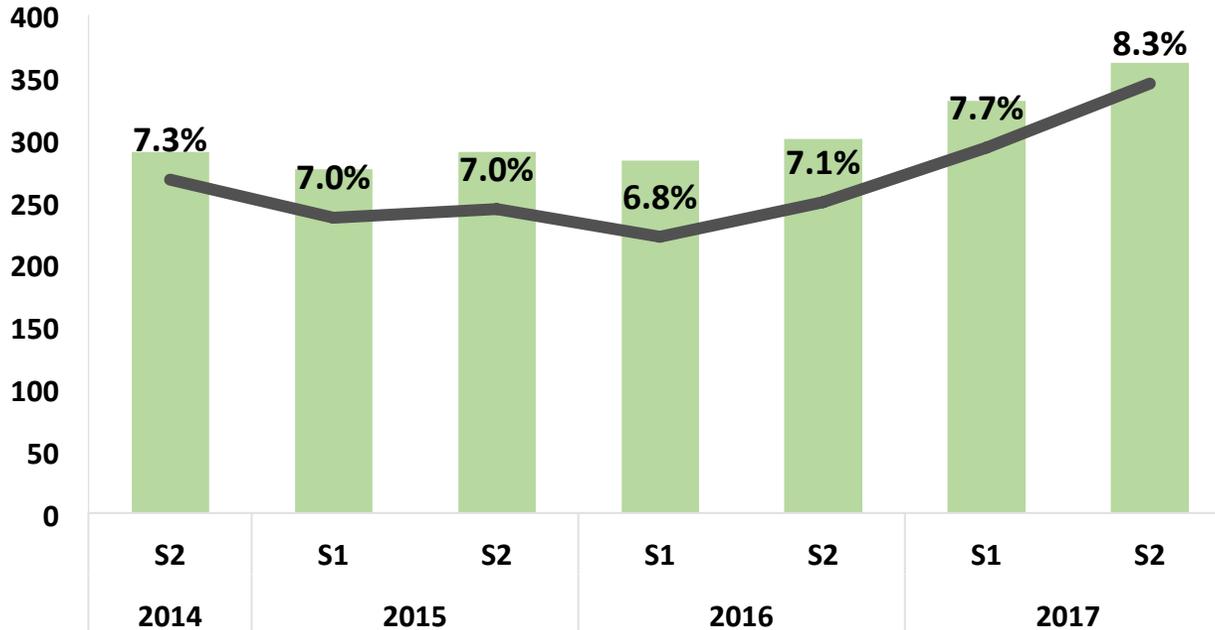
El aumento significativo de la llegada de turista al país, ha incentivado al incremento de inversiones en infraestructura hotelera. Una tendencia que se va a mantener.

Evolución llegada de turistas via aérea vs Total de habitaciones disponibles para alojamiento turístico



En el ámbito laboral, construcción es también relevante: En el segundo semestre del 2017 representa 8.3% del total de los ocupados y con un salario mayor que el salario promedio nacional, ambas con tendencia creciente.

Población total ocupada en el sector construcción y participación dentro del total de ocupados
valores en miles de personas



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

Salario por hora en el sector construcción vs salario por hora promedio nacional
Valores en RD\$



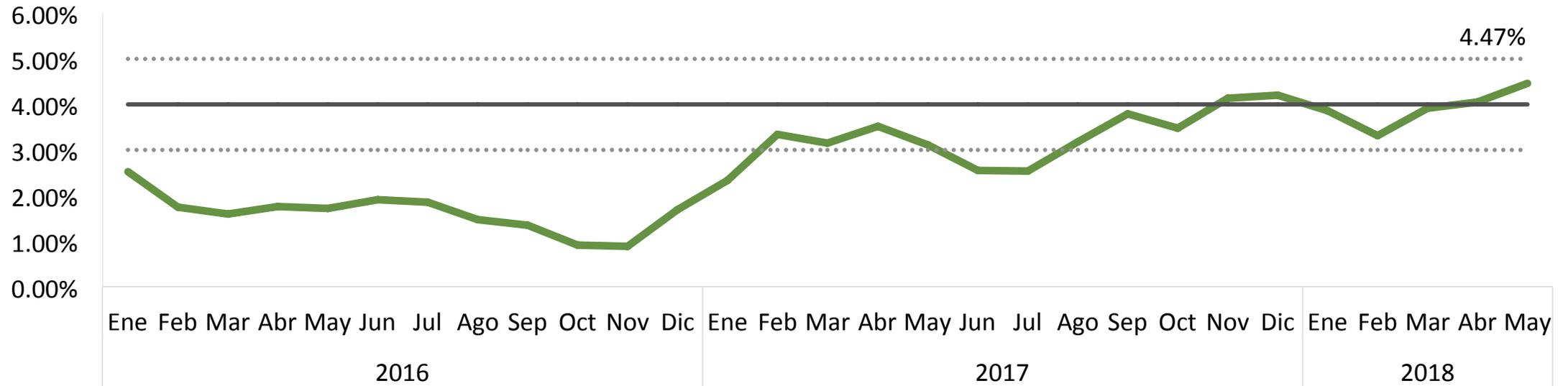
Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

Algunos Riesgos: Inflación, Tasas de Cambio y de Interés

Evidencia Empírica

Por 10mo mes, la inflación anualizada se ubica dentro del rango del Programa Monetario, alcanzando un 4.47% en mayo 2018 y con tendencia creciente.

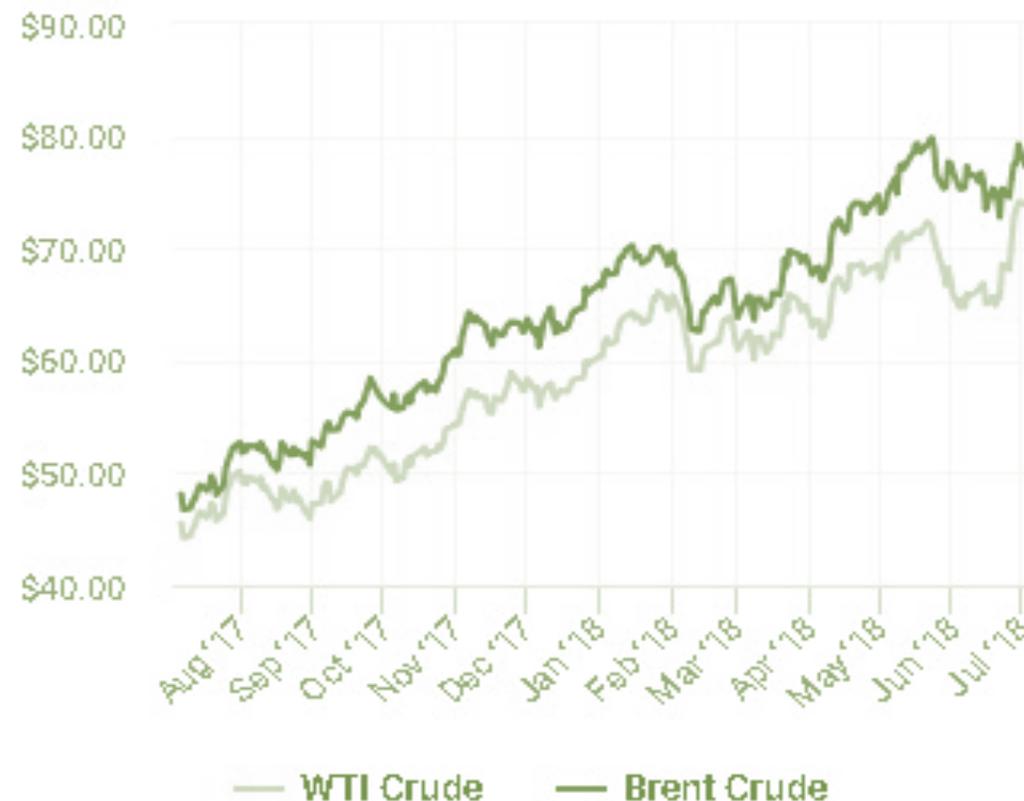
**Inflación interanual
valores en porcentajes
enero 2016 - mayo 2018**



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

Una parte importante del comportamiento obedece al aumento de los precios del crudo a nivel internacional.

- El Presupuesto del Gobierno Dominicano se hizo con un precio promedio del barril WTI de US\$ 48.6.
- En la medida que la economía mundial se recupera y se le adicionan las complicaciones geopolíticas de Irán y Siria, el precio del crudo no tendría fundamentos para revertirse en el mercado.
- La presión del Presidente de Estados Unidos a la OPEP, pudiera ser también contraproducente.
- El barril WTI hoy comenzó a cotizarse a USD 74.07 el barril (lo que supera en 52.4% lo establecido en nuestro presupuesto).

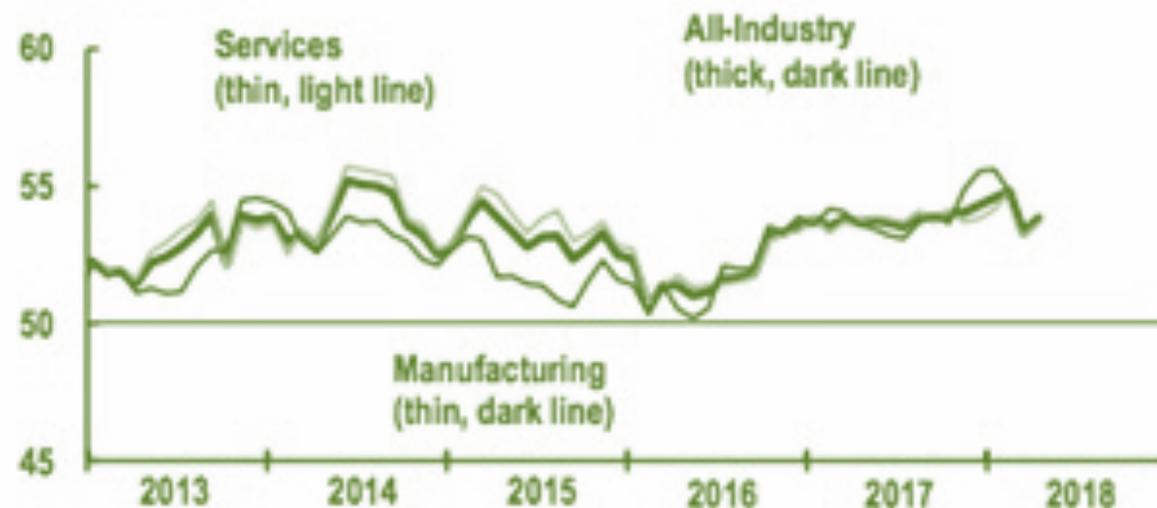


Fuente: Oilprice.com

El crecimiento de la economía mundial se mantiene sólido en 2018H1 y el FMI proyecta tanto para 2018 y 2019 un crecimiento de 3.9%, mayor al 3.85 de 2017.

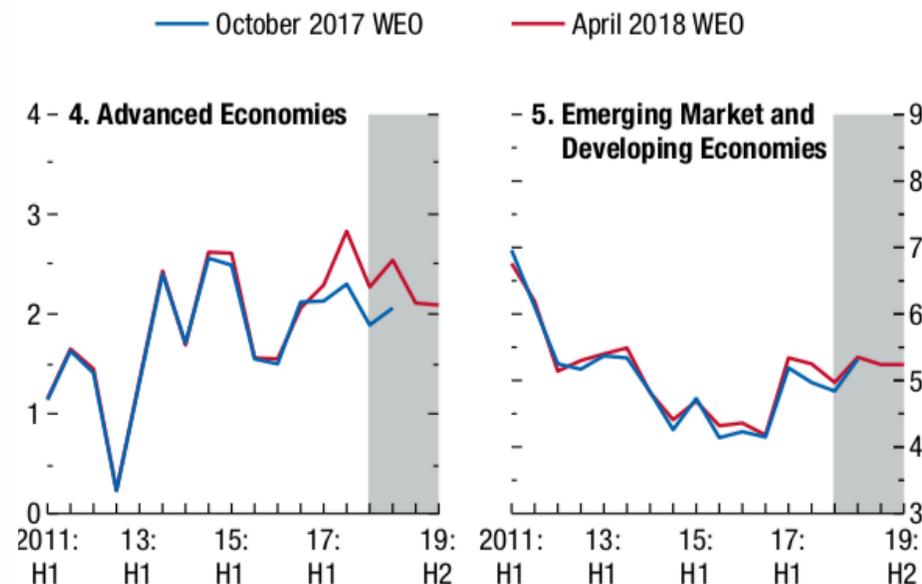
JPMorgan global PMI output

Diffusion Index, sa



Fuente: JP Morgan Mayo 2018

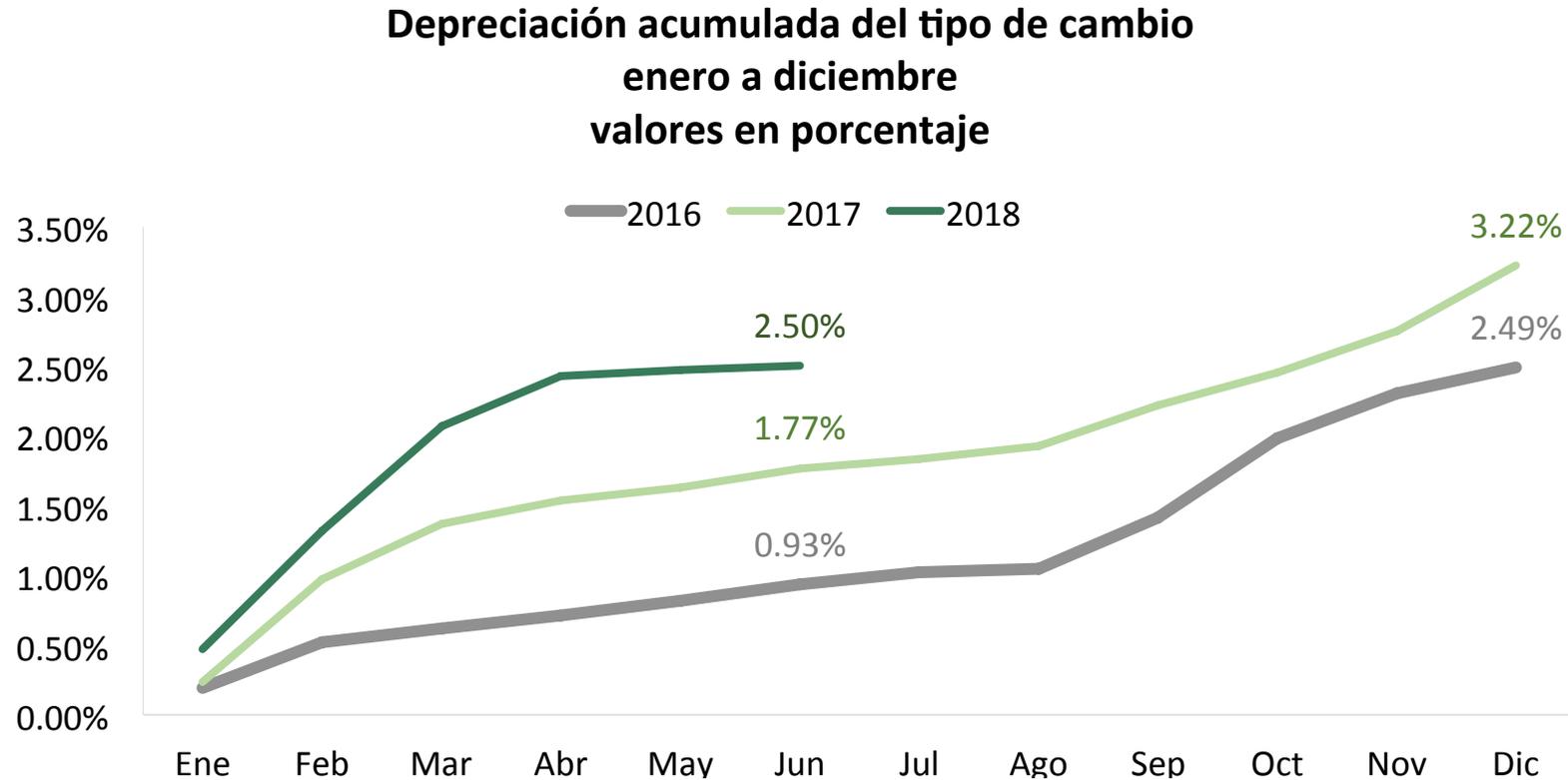
GDP Growth (Annualized semiannual percent change)



Fuente: IMF World Economic Outlook: Abril 2018

Algo importante es que las economías avanzadas crecerían más rápido que su nivel potencial tanto este año como el próximo gracias a la política fiscal y monetaria acomodaticia de la Zona Euro y Estados Unidos, **lo que continuaría presionando los precios internacionales.**

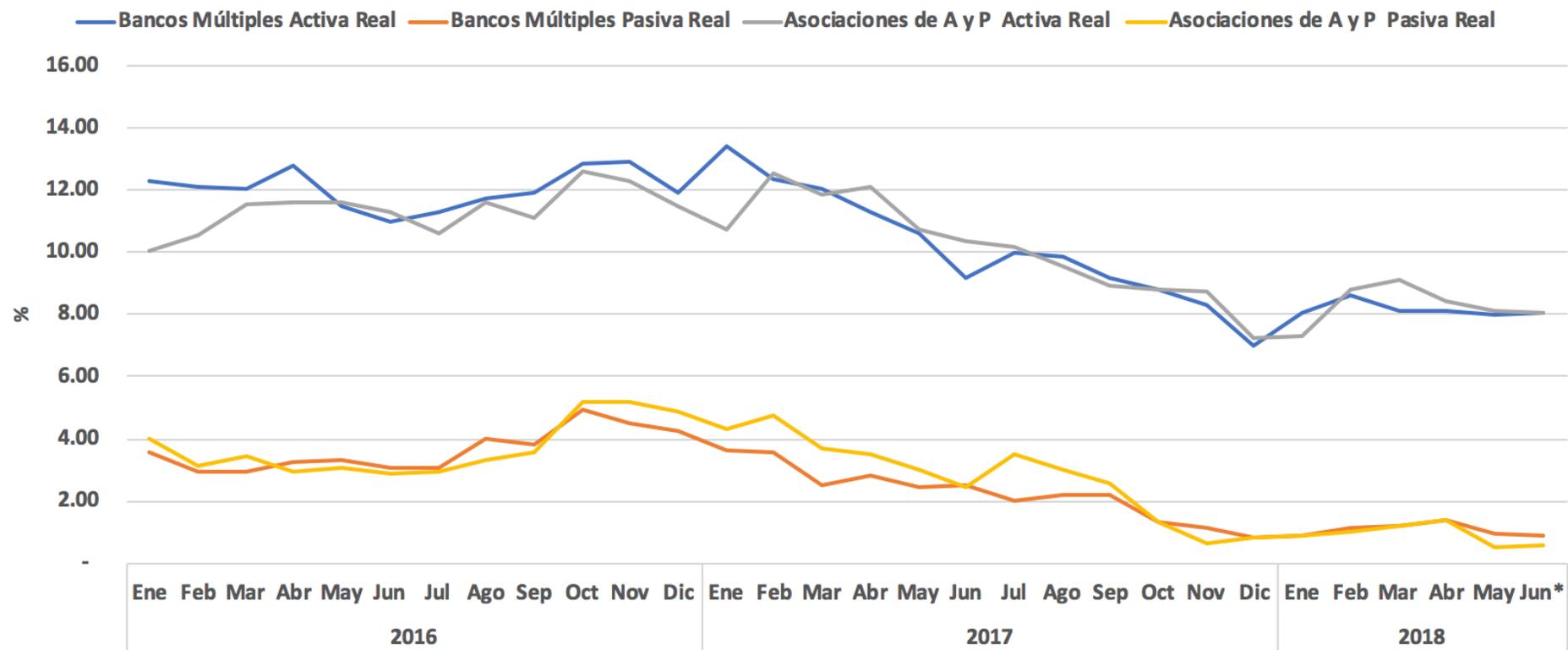
El otro componente es el cambiario: El peso dominicano ha perdido valor a mayor ritmo que años anteriores. Enero-julio 2018 la depreciación acumulada de 2.50%, pero con una notable “desaceleración” a partir de abril.



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos del Banco Central

Aún con el aumento de la inflación, las tasas reales se han estabilizado, actualmente beneficiando tanto la construcción como el crédito hipotecario.

**Tasas Activas y Pasivas Reales en RD\$, Bancos Múltiples y Asociaciones de A y P
2015 - 2018**



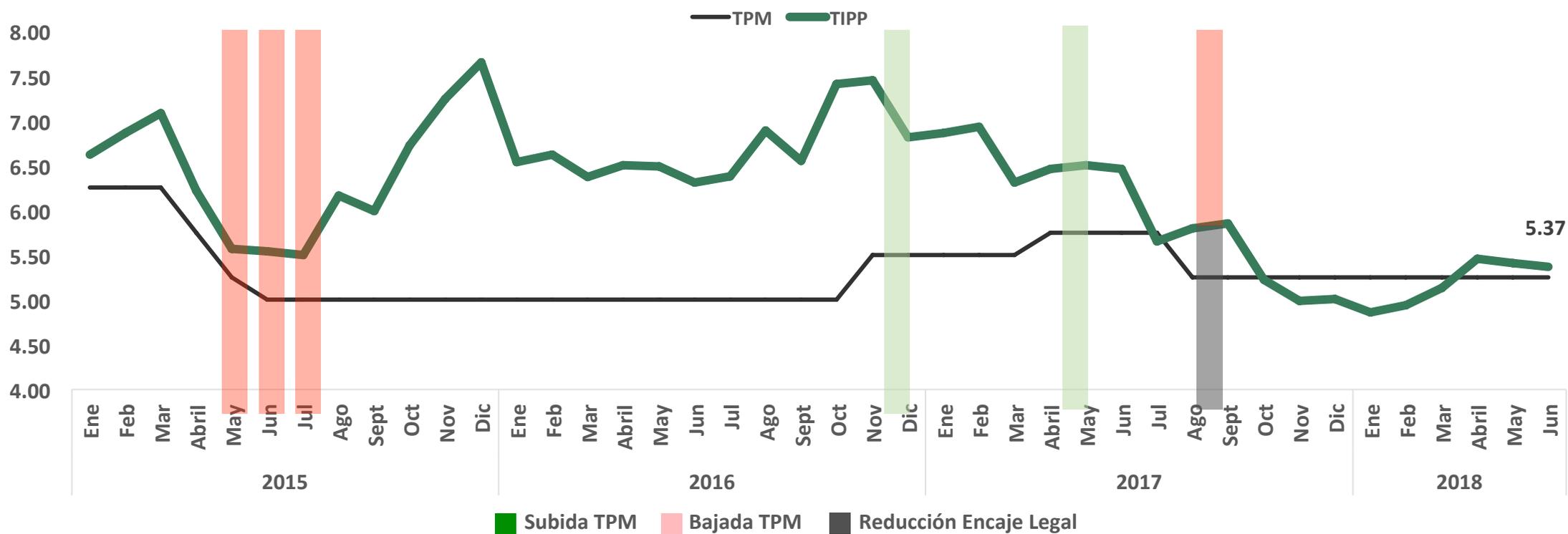
Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos de la Superintendencia de Bancos.

*Hasta el 18 de Junio 2018

Pero las tasas de fondeo de la banca ya no son las de finales 2017 e inicio de 2018, sino que tienen presiones inflacionarias para subir, lo que dificulta se mantengan indefinidamente bajas para los préstamos.

Tasa de interés pasiva promedio ponderado (TIPPP) vs Tasa de política monetaria (TPM)

Valores en porcentaje

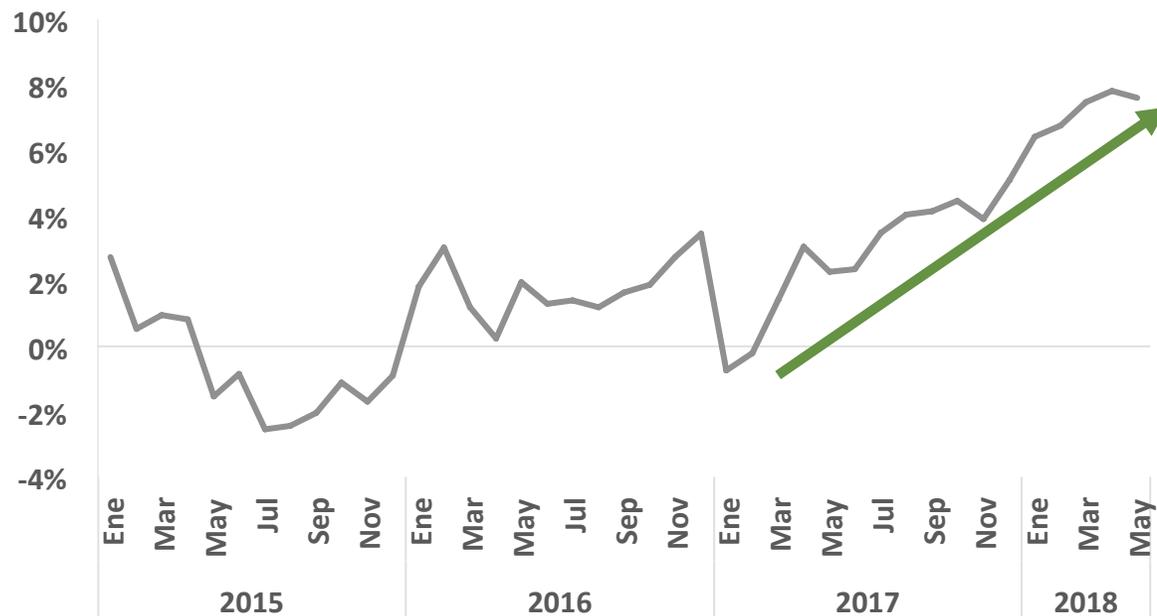


Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos de la Superintendencia de Bancos.

* Al 15 de junio de 2018

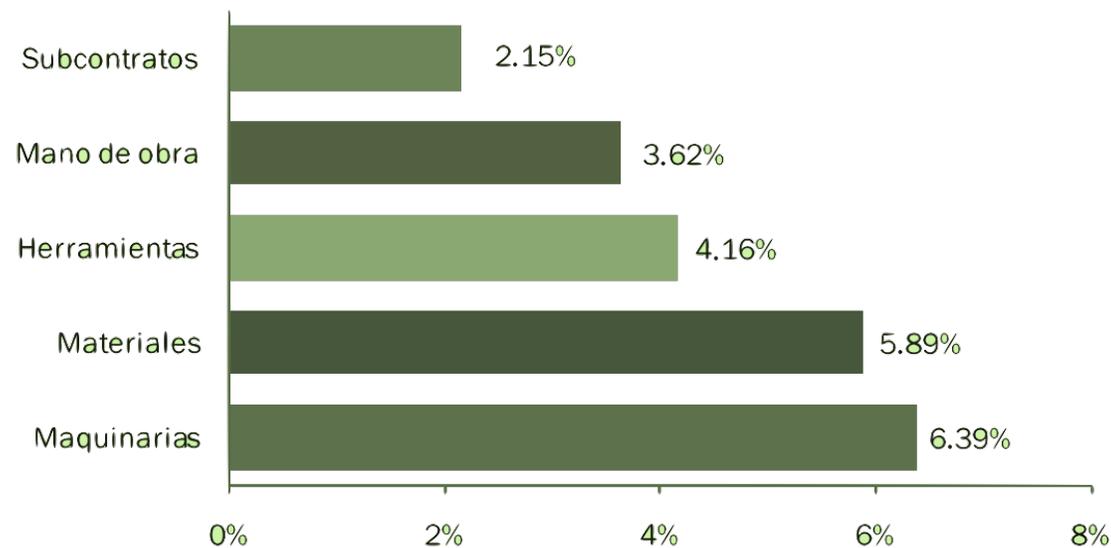
Los costos de la construcción han aumentado inexorablemente desde enero 2017. La variación interanual del Índice de Costos Directos de la Construcción a mayo de 2018 fue de 7.59%, y acumulada 3.72%. Con estos escenarios, gestionar riesgos es clave.

Variación interanual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas general
valores en porcentaje



Fuente: Elaboración de Cief Consulting con datos de la ONE

Variación porcentual acumulada del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas
enero a mayo 2018
valores en porcentaje



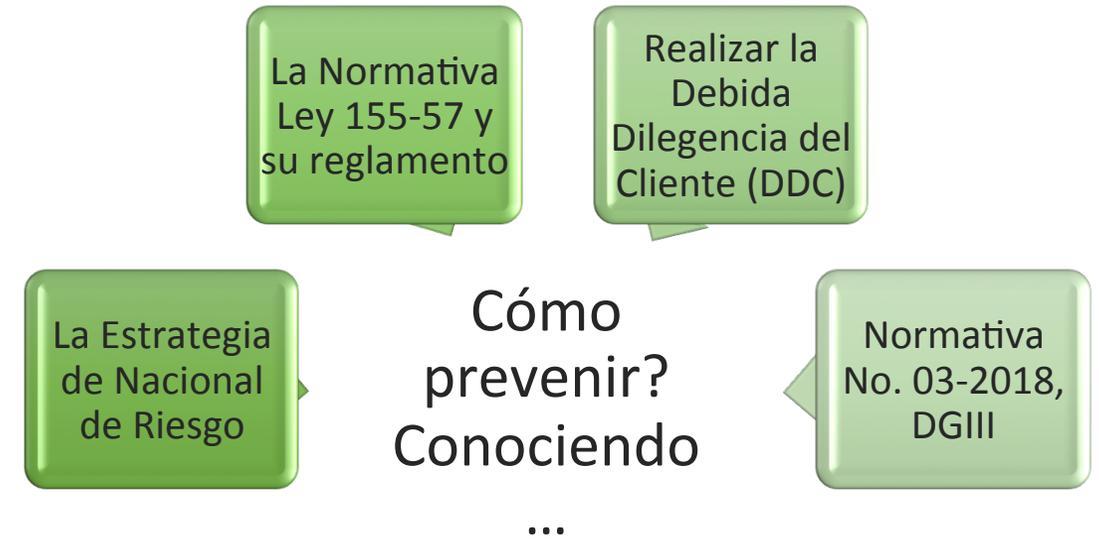
Fuente: "Boletín mensual ICDV mayo 2018". 19 de junio 2018. p.2. ONE

Prevención de Lavado de Activos en la Construcción

- **República Dominicana** se integró en 2018 al **Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT)**, órgano intergubernamental para combatir el lavado de dinero y la financiación del terrorismo.
- El **sector inmobiliario y de la construcción**, por su gran dinamismo y su relevancia económicas se visualiza como un sector que puede ser **utilizado para el lavado de activos** lo que hace que se **eleve la percepción del riesgo** y se **dificulte su acceso al crédito**.
- La **gestión del riesgo de PLA** por parte de los constructores, así como su **capacidad de relacionarse** (y el **adquiriente de la viviendas que construye**) con su regulador son claves.

Cómo gestiona este riesgo sector construcción y previene el lavado de activo?

1. Cumpliendo con la Ley 155-17 y sus reglamentos de aplicación.
2. Cumpliendo con las Normativas a nivel sectorial por las diferentes autoridades competentes,
3. Participando en Capacitaciones para Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD).
4. Implementando un sistema de riesgos de PLA y comunicándose adecuadamente con DGII.



Consideraciones finales

1. Estamos cursando un 2018 mas dinámico de lo esperado y proyecciones de crecimiento económico sanas hasta el 2020, lo que facilitaría por un lado que la construcción mantenga un fuerte dinamismo. Y el circulo virtuoso con manufactura y comercio.
2. Sin embargo, su alta dependencia al ciclo económico y de financiamiento, lo hace vulnerable a cualquier corrección imprevista en las tasas de interés del mercado.
3. El aumento significativo de la llegada de turista al país, ha incentivado al incremento de inversiones en infraestructura hotelera. Una tendencia que se va a mantener.
4. El sector construcción es cada vez mas relevante en el mercado de trabajo tanto a nivel de generación de trabajo como por los salarios que tiene. Lograr solucionar el tema de los fondos de pensiones de los trabajadores es fundamental para mantenerlo competitivo.

Consideraciones finales (cont)

6. Los costos de la construcción han aumentado de forma importante desde enero 2017 y los riesgos de precios internacionales, tipo de cambio y de interes, apuntan a que deberian seguir subiendo. Gestionar este riesgo es fundamental.

7. La variación interanual del Índice de Costos Directos de la Construcción a mayo de 2018 fue de 7.59%, y acumulada 3.72%.

8. Con El **sector inmobiliario y de la construcción**, por su gran dinamismo y su relevancia económicas se visualiza como un sector que puede ser **utilizado para el lavado de activos** lo que hace que **se eleve la percepción del riesgo y se dificulte su acceso al crédito**.

9. estos escenarios, gestionar riesgos es clave.

Consideraciones finales (cont.)

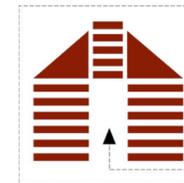
10. El sector **inmobiliario y de la construcción**, debe trabajar para optimizar la gestión de riesgos de **lavado de activos** tanto de cara a:

- a) Entidades de Intermediación Financiera para facilitar mantener líneas de crédito y préstamos interinos.
- b) Reguladores y Supervisores de PLA (DGII y UAF)
- c) Que sus clientes puedan obtener los necesarios financiamientos para poder adquirir las viviendas u otros inmuebles (particularmente aquellos que construyen viviendas de bajo costo o lidian con ventas con alta proporción en efectivo).

11. El turismo es un aliado clave tanto en viviendas, hoteles e infraestructura.

12. Los fondos de inversión, fideicomisos y fondos de pensiones, como ofertantes de soluciones y tenedores de recursos institucionales, también desempeñan un rol importante, y con un enorme campo de expansión en la Republica Dominicana.

Gracias por su atención



ACOPROVI

5 de Julio de 2018,
Santo Domingo, Rep. Dominicana.



Construcción y Vivienda

Resumen: Económico y Perspectivas en una óptica de Gestión de Riesgos

• Finanzas • Mercado de Capitales • Economía • Administración •
Prevencción de Lavado de Activos • Family Office

Información de Contacto:

- Página web: www.cief.com.do
- Dirección: Calle Los Robles #33, Los Prados. Sto. Dgo.
- Teléfono: 809-540-5466 ext. 201.
- Correos: info@cief.com.do / capacitaciones@cief.com.do