

---

2022



# El mercado de la edificación en República Dominicana

Oficina Económica y Comercial  
de la Embajada de España en Santo Domingo

Este documento tiene carácter exclusivamente informativo y su contenido no podrá ser invocado en apoyo de ninguna reclamación o recurso.

ICEX España Exportación e Inversiones no asume la responsabilidad de la información, opinión o acción basada en dicho contenido, con independencia de que haya realizado todos los esfuerzos posibles para asegurar la exactitud de la información que contienen sus páginas.

icex



ESTUDIO  
DE MERCADO

12 de diciembre de 2022  
Santo Domingo

Este estudio ha sido realizado por  
Sara de Lorenzo Salvador

Bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial  
de la Embajada de España en Santo Domingo

<http://republicadominicana.oficinascomerciales.es>

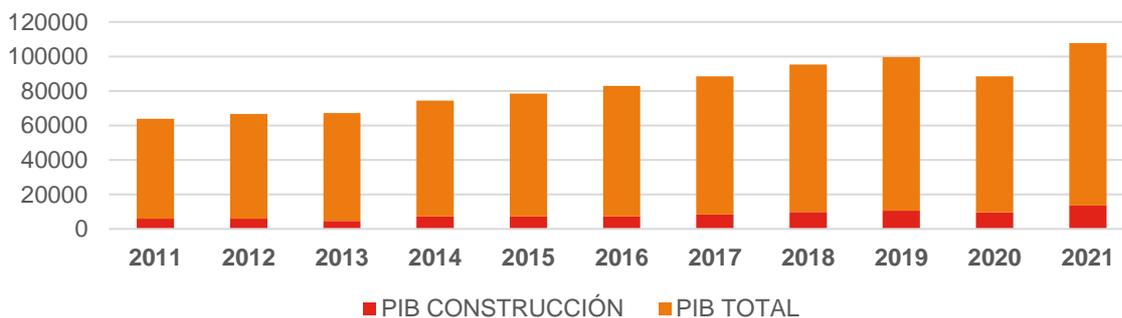
Editado por ICEX España Exportación e Inversiones, E.P.E.

NIPO: 114-22-014-8

El **tamaño de mercado** de la construcción en República Dominicana alcanzó un valor agregado de **13.475 millones de USD** en 2021, habiendo experimentado un crecimiento del 23,4 % respecto al año previo, y suponiendo hasta un **14,3 % del PIB total** del país (94.278 M USD).

### RELACIÓN ENTRE PIB REAL Y PIB CONSTRUCCIÓN, 2011-2021

En millones de USD



Fuente: Elaboración propia con datos del BCRD.

El sector de la construcción fue uno de los más afectados en 2020, llegando a experimentar una disminución del 10,7 % respecto a 2019, según el Banco Central de la República Dominicana (BCRD). El crecimiento en 2021 se ha sustentado principalmente en: los **estímulos monetarios** implementados por el BCRD y la banca múltiple; la **inversión pública y privada** en la reducción del déficit habitacional (desarrollo residencial de bajo y mediano costo), la inversión privada en establecimientos comerciales y en el aumento de la capacidad hotelera, así como en la ejecución de los planes públicos de reconstrucción y mantenimiento de infraestructura vial y urbana del país. Sin embargo, a pesar de la resiliencia ante la pandemia, debido a los conflictos geopolíticos internacionales y al panorama inflacionario, el sector no ha superado las cifras prepandemia.

La principal entidad rectora de las actividades relacionadas con la construcción es el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC). Sin embargo, en 2021 se ha iniciado un proceso de transferencia de competencias al recién creado **Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED)**, el cual ha recibido como meta específica del Gobierno el desarrollo de la edificación residencial y garantizar el acceso a la vivienda digna a todos los dominicanos.

Las construcciones están actualmente encabezadas por los proyectos de **edificación de apartamentos y viviendas**. Esto se debe en gran parte a los esfuerzos, tanto gubernamentales como privados, de mitigar el **déficit habitacional**. Este déficit (cuantitativo y cualitativo) fue de **767.348 viviendas** en 2021; un 0,4 % superior al del año previo. Además, las zonas rurales reflejan un mejor desempeño del parque habitacional, a nivel cuantitativo, que las áreas urbanas.

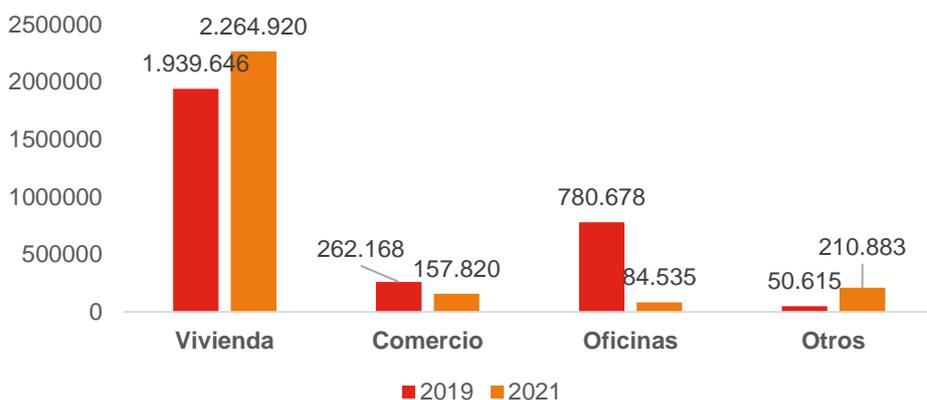
En 2021 se edificó sobre un **área total de 6.204.139 m<sup>2</sup>** (un 21,6 % y un 60,6 % menos que en 2018 y 2019, respectivamente). Además, este año se otorgaron al sector privado 1.256 licencias de

construcción; con las cuales se ejecutaron 5.496 proyectos a nivel nacional, un 64 % dedicados a la edificación de apartamentos.

Sólo el área metropolitana de Santo Domingo concentró ese año una **superficie construida de 4.052.682,7 m<sup>2</sup>**. Del área total vendible (3.259.896 m<sup>2</sup>), las edificaciones destinadas a **vivienda supusieron el 82 %**, con un incremento del 16,8 % respecto a 2019. Por el contrario, la **edificación comercial y de oficinas representaron una disminución de casi un 40 % y un 89 %**, respectivamente. Estas cifras reflejan el esfuerzo actual en el desarrollo residencial por encima de los proyectos no residenciales.

### ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VENDIBLE SEGÚN TIPO DE EDIFICACIÓN

En metros cuadrados, Región Metropolitana, 2019 y 2021



Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones, ROE 2-2021 e Informe General de Resultados, EOE 2019 (ONE).

La inversión pública en construcción tiene una participación aproximada de un 2,8 % sobre la cartera de crédito total al sector; mientras que la inversión privada supone un 97-98 % del préstamo total (en 2021 fue de aproximadamente **1.229 MUSD**).

En términos de financiación al sector, la **TAPP** o tasa de interés activa promedio ponderada **de los bancos múltiples al sector de la construcción**, tras un largo periodo de incentivos monetarios, alcanzó su mínimo en enero de 2022 (7,84 %). Sin embargo, esta tasa ha experimentado una tendencia al alza en 2022; encareciendo el acceso al crédito y disminuyendo la construcción de viviendas. Los **préstamos para la adquisición de viviendas** (hipotecarios) también están experimentando un aumento en sus tasas, pasando de un 9 % en diciembre de 2021 al 10 % en marzo de 2022.

El entorno constructor dominicano se caracteriza por ser **altamente competitivo**; pues se trata de una de las actividades económicas menos concentradas del país. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) registró **11.407 empresas** constructoras durante el año fiscal 2021; de estas, las mipymes representan casi un 98 %. Sin embargo, un problema habitual del sector, y



acentuado en las mipymes, es su alto grado de **informalidad**. Según el BCRD, de los 398.895 empleos generados en 2021 por la construcción, un **89 %** corresponden a **empleos informales** (359.835).

En cuanto a los canales de distribución, además de las contrataciones públicas (mediante licitaciones) y privadas, el **fideicomiso inmobiliario** es una fórmula muy común para el desarrollo de proyectos de edificación residencial en República Dominicana (facilita asociaciones de autofinanciación, alianzas público-privadas y tiene beneficios en materia fiscal). Según el BCRD, más del 50 % de los fideicomisos registrados están centrados en proyectos inmobiliarios en sus distintas fases de diseño y construcción, ya sea para su venta o alquiler.

En 2021 la tasa de inflación del país fue de 8,5 % y se reflejó en el **encarecimiento de los costes** asociados a la construcción de viviendas. Para este año el Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas o **ICDCV** cerró en **203,89**; un 15 % superior a 2020. Durante y después de la pandemia se han encarecido todos los tipos de vivienda, siendo la vivienda multifamiliar de 4 niveles la que mostró mayor variación interanual. Analizando los costes por grupos, las **herramientas** presentaron la mayor variación del año (un 40,5 %), seguidas por los **materiales** (aumento del 25,4 %) y los **subcontratos** (16 %). Los últimos meses de 2022 están registrando una estabilización de determinados costes, así como el abaratamiento de algunos materiales como el cemento, las varillas, el alambre, los materiales de PVC, etc.

El crecimiento del PIB dominicano, los planes de inversión públicos y privados en la reducción del déficit habitacional, la aceleración de la urbanización, la alta movilidad interna campo-ciudad y el gran desarrollo turístico del país garantizan el dinamismo futuro de la construcción. Sin embargo, **el ritmo de crecimiento a corto y medio plazo se prevé más moderado** que en 2021.

Además de los **incentivos a la construcción de viviendas de bajo costo** (mecanismo de compensación de ITBIS, solicitud de Bono de Vivienda de Bajo Costo, etc.), así como la **Ley de Fomento Turístico** que también beneficia la construcción de inmuebles turísticos, cabe destacar los esfuerzos actuales del Gobierno en el desarrollo de proyectos de mejoramiento urbano, edificación y acceso a la vivienda: el **Programa Nacional de Viviendas Familia Feliz**, el **Plan Dominicana se Reconstruye** o el **Plan Mi Vivienda**. Así como el fomento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos (p. ej. el **Proyecto de Desarrollo Turístico de Pedernales**).

También existen iniciativas como el **Programa Burocracia Cero**, para reducir las barreras regulatorias, ineficiencias y opacidad burocrática ligadas a la formalización de empresas, inversión y obtención de permisos de construcción. Además, están pendientes de ser aprobadas reformas legislativas como la de la **Ley de Compras y Contrataciones del Estado** o el desarrollo de marcos legales como la **Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y Asentamientos Humanos**; que también incidirán en una gestión pública transparente y eficiente, una mayor participación de las mipymes en el sector, y en una mejor colaboración entre Estado, sector privado y sociedad civil.



Existe un **clima de confianza** e inversión elevado, con un entorno político, legal, económico e institucional cada vez más estable y propicio a la implantación de empresas extranjeras en esta región. En este contexto de crecimiento existen **oportunidades** para las empresas españolas, que ya gozan de una imagen positiva y de calidad alta en el país (principalmente en proyectos de ingeniería civil, infraestructuras y consultoría técnica), y que pueden contribuir al desarrollo inclusivo del sector para escalar la actividad constructiva, y fundamentalmente habitacional, a todo el territorio dominicano.

Se detectan oportunidades relacionadas con la **tecnificación** de procesos, así como en las **actividades transversales** necesarias para la reducción específica del déficit habitacional cualitativo (de hecho, en 2021 el déficit cuantitativo disminuyó, pero el cualitativo aumentó). Esto incluye actividades relacionadas con la consultoría técnica, medioambiental, el mejoramiento de estructuras, y desarrollo de sistemas y servicios que garanticen una vivienda digna (agua, electrificación, desagüe, etc.). Por otro lado, entre los principales materiales de construcción exportados de España a República Dominicana cabe destacar los **pavimentos y revestimientos cerámicos**, que supusieron un 72 % del valor total (casi 84,5 millones de euros).

Otros programas a medio-largo plazo como el **Proyecto Santiago 2025** (con una inversión de más de 42.000 millones de pesos dominicanos en cuatro años, unos 768 MUSD), y **la Iniciativa Santo Domingo 2050**, son grandes nichos de oportunidades para las empresas constructoras. Se trata de estrategias provinciales de ordenamiento territorial, planificación y desarrollo sostenible para la República Dominicana; entre cuyos diversos objetivos se encuentra el impulso de inversiones para la construcción de complejos habitacionales y zonas residenciales y comerciales.

# ICEX

Si desea conocer todos los servicios que ofrece ICEX España Exportación e Inversiones para impulsar la internacionalización de su empresa contacte con:

**Ventana Global**

913 497 100 (L-J 9 a 17 h; V 9 a 15 h)  
informacion@icex.es

Para buscar más información sobre mercados exteriores [siga el enlace](#)

[www.icex.es](http://www.icex.es)

