Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV)

AÑO 1, n.º 1 ● BOLETÍN MENSUAL ● Sep. 2011

El sector construcción en la República Dominicana

El sector construcción es de los más dinámicos de la economía dominicana. La construcción es una industria que en 2009 produjo RD$92,737 millones (US$2,650 millones), equivalente al 5.9% del Producto Interno Bruto; y genera entre 240,000 y 260,000 empleos directos, equivalente al 6.67% del total de la población económicamente activa y asciende a casi un millón de empleos indirectos afectando a todos los estratos sociales. El dinamismo de este sector se manifiesta en el efecto multiplicador que desata en el resto de la economía dominicana, tanto así que se utiliza como indicador de desarrollo económico.

Una parte de este sector la compone los desarrolladores inmobiliarios, que se arriesgan a proyectos con características enfocadas a diferentes sectores de demanda, a fin de lograr rentabilidades que satisfagan sus requerimientos de retorno sobre la inversión.

Una práctica saludable para iniciar este tipo de empresa es la predicción de los costos del proyecto que permita realizar un análisis de rentabilidad confiable. Realizar pronóstico de dicho costo con base en la experiencia del constructor no es recomendable, es necesario contar con referencias estadísticas confiables.

En otros países donde se cuenta con ciertas estadísticas de índice de precios del sector construcción, estas permiten a los actores inmobiliarios planear y analizar sus proyectos a nivel de costos, y sirven como base para la indexación de los precios en los contratos de venta, por lo que constituyen elementos importantes ante la gestión inicial de cualquier proyecto.

El ICDV: la respuesta a una necesidad de información

Hasta algunos meses atrás, la falta de dicha información había caracterizado la situación del sector construcción en la República Dominicana, constituyendo esto una debilidad para la formalización de negocios inmobiliarios.

Hoy la Oficina Nacional de Estadística (ONE) y la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la vivienda (ACOPROVI) publican mensualmente el índice de costos directos de la construcción de viviendas (ICDV), el cual mide las variaciones mensuales que experimenta el costo de la construcción privada de cuatro tipos de viviendas (unifamiliar de uno (1) y dos (2) niveles y multifamiliar de cuatro (4) y ocho (8) niveles) en el Distrito Nacional y la provincia de Santo Domingo, con relación a un período base (octubre 2009), excluyendo los costos indirectos (terreno, diseño, permisos de construcción, costos financieros, beneficios de la empresa constructora, etc.). Este índice puede ser utilizado como deflactor para variables económicas como valor de la producción, valor agregado, salarios, entre otras; como instrumento para el reajuste de contratos de obra, ya sea entre particulares o entre estos y entidades del Estado; como instrumento de reajuste en contrato de promesa/compra de inmuebles que se vendan durante la construcción (venta en plano), estimar la evolución de los precios de los insumos básicos, lo que facilita al constructor adelantar las reservas de capital y planificar el flujo de recursos para un proyecto; medir las variaciones estacionales en los precios y, en consecuencia, prever períodos de escasez o de abundancia de los insumos de la construcción y orientar la toma de decisiones gubernamentales, dado que los índices dan la pauta para establecer regulaciones de precios y hacer posible la medición del impacto que ejerce la política fiscal sobre los costos y, eventualmente, sobre los precios de la vivienda.

Apuntes metodológicos del ICDV

Las fuentes de información que alimentan el ICDV son una muestra determinística de establecimientos económicos especializados en la venta de bienes, herramientas y equipos o prestación de servicios de alquiler de equipos para la construcción de viviendas ubicados en el Distrito Nacional y la provincia Santo Domingo.

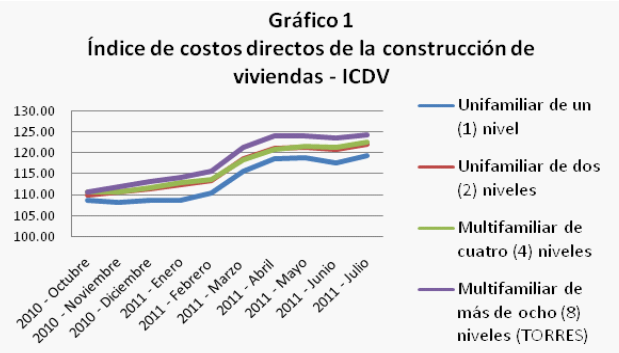
Su metodología de cálculo responde a la de un Índice de Laspeyres, el cual supone una canasta con estructura de ponderaciones fija en el tiempo y compara los precios del período de referencia con los del período base.

La canasta de insumos está compuesta por 5 grupos (mano de obra, subcontratos, materiales, herramientas y maquinarias), 36 subgrupos y 111 artículos. Se publica los días 15 del mes siguiente; si cae día no laborable, se hace el día laborable inmediatamente anterior en la página web http://acoprovi.org/ o http://www.one.gob.do/.

Resultados julio 2011

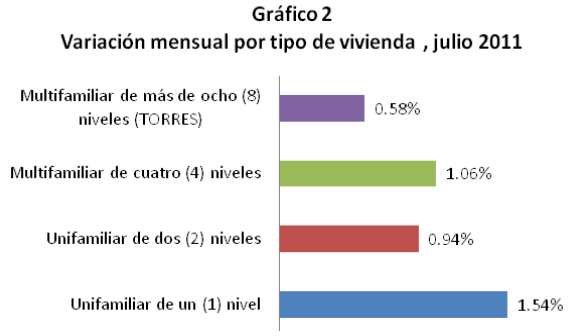
En julio de 2011, el Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV) fue de 122.20 en promedio, registrando una variación mensual de 1.02%. Esta tasa es superior en 0.17 puntos porcentuales con respecto a la variación total del Índice de Precios al Consumidor de julio de 2011 (0.85%).

Por tipo de vivienda el ICDV fue de 119.46 para la vivienda unifamiliar de un (1) nivel, 122.22 para la vivienda unifamiliar de dos (2) niveles, 122.71 para la multifamiliar de cuatro (4) niveles y 124.40 para la multifamiliar de ocho (8) niveles (Gráfico 1).



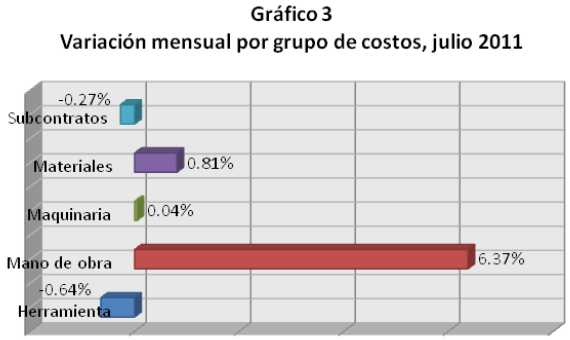
Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE).

La vivienda unifamiliar de un (1) nivel presentó la mayor variación mensual (1.58%) (Gráfico 2).



Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE).

Por grupo de costos, la mano de obra registró la mayor variación mensual (6.37%) (Gráfico 3).

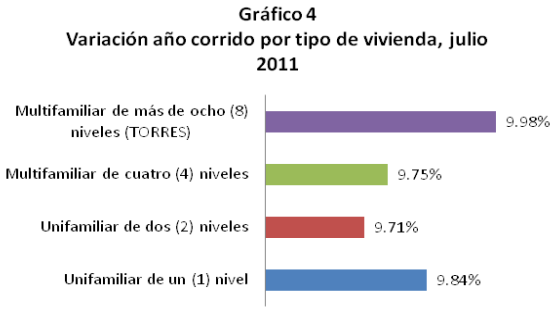


Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE).

Los mayores incrementos se presentaron en mano de obra instalación hidrosanitaria, pintura y eléctrica en 17% cada una, seguidos de los materiales para las instalaciones hidrosanitarias con 8.47%. En contraste, la principal baja se registró en lo materiales de tuberías y piezas de PVC con -8.43%.

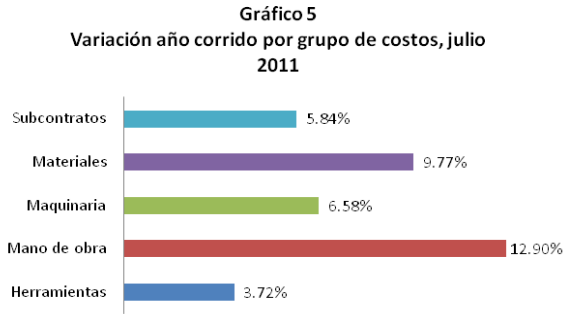
En lo corrido[1] del año hasta julio de 2011, el ICDV acumuló una variación de 10.67%.

Por tipo de vivienda, la mayor variación se registró en la multifamiliar de ocho (8) niveles o más (9.98%) seguida por unifamiliar de un (1) nivel (9.84%) (Gráfico 4).



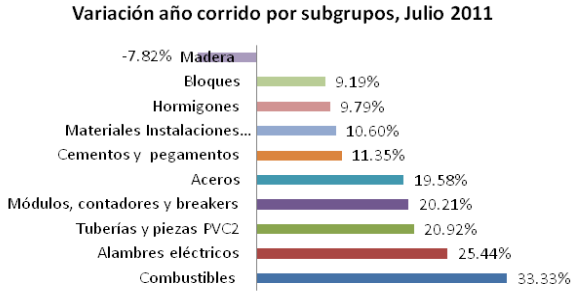
Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE).

Por grupo de costos, la mano de obra registró la mayor variación con 12.90% seguido de los materiales con 9.77% (Gráfico 5).



Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE).

Los mayores incrementos se presentaron en: combustibles (33.33%), alambres eléctricos (25.44%), tuberías y piezas PVC (20.92%), módulos, contadores y breakers (20.21%), aceros (19.58%), cementos y pegamentos (11.35%), hormigón (9.79%) y bloques (9.19%). En contraste, la principal baja se registró en la madera (-7.82%) (Gráfico 6).



Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE).

1 Variación año corrido es la relación del índice en el mes de referencia con el índice del mes de diciembre del año anterior.

Pablo Tactuk Director Nacional
Luís Madera Gerente de Estadísticas Económicas
Viviana Ditrén Encargada de las Estadísticas de Precios
ACOPROBI Colaborador
Dowlay Castillo Encargado Interino de Mercadeo
Giselle González Analista de Mercadeo
Raysa Hernández Encargada Interina de Publicaciones
Patricia Berroa Diseño y diagramación
Yolanda Soler Corrección de estilo