

PROGRESO ECONÓMICO



ABRIL | APRIL 2017

Transformación del Mercado de Bienes Raíces de Puerto Rico

La contracción en el mercado de bienes raíces en Puerto Rico fue el resultado del impacto de una década de recesión y emigración en un mercado que ya se encontraba vulnerable por el exceso de construcción, inventario y préstamos con un alto "loan to value". Sin embargo, en este mercado existen nichos y áreas de oportunidad.

Las tasas de intereses hipotecarios en Estados Unidos (EE.UU.) han alcanzado niveles bajos históricos. Esto ha incrementado la capacidad o el poder de compra de muchas personas tanto en EE.UU. como en Puerto Rico. La baja en los precios de algunas propiedades, en conjunto con estas bajas tasas de interés, ha abierto un abanico de posibilidades para personas o corporaciones que quieran invertir o adquirir una propiedad a largo plazo o para inversión. Además, el que muchos individuos han estado reacios a comprar propiedades, ha abierto espacio para el negocio de alquiler de vivienda. El 31.5% de las viviendas ocupadas en Puerto Rico hoy día son alquiladas. Esta cifra parece haberse estabilizado.

Datos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) señalan que las originaciones de préstamos hipotecarios residenciales mostraron un aumento de 6.2% en el último trimestre del año natural 2016 al compararse con el mismo trimestre del año anterior (2015)¹. Esto luego de varios periodos que mostraron bajas en las originaciones de este tipo de préstamos. Datos de esta misma agencia señalan, además, que la delincuencia total en préstamos hipotecarios bajó de 16.8% en diciembre de 2012 a 12.9% en diciembre de 2016².

Un factor que ha impactado positivamente el mercado hipotecario en Puerto Rico ha sido la entrada de inversionistas residentes a través de la Ley Núm. 22 del 17 de enero de 2012, "Ley Para Incentivar el Traslado de Individuos Inversionistas a Puerto Rico". Según información publicada por el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC), el valor total acumulado de las propiedades adquiridas por estos nuevos residentes en el mercado hipotecario residencial y comercial hasta el 2016 fue de \$330 millones, con un valor promedio de \$2.3 millones por propiedad. Además, el DDEC estima que el valor anual de renta pagada por estos nuevos residentes (comercial y residencial) ronda los \$13.3 millones, mientras que el promedio de renta mensual se estima en \$3,605.

El mercado de vivienda está pasando por un proceso de transformación que continuará durante los próximos años. Sin embargo, dicha transformación ha abierto oportunidades en el segmento de alquiler de vivienda, segmento de vivienda de lujo y propiedades para inversión a largo plazo. Los compradores que sean selectivos podrán maximizar dichas oportunidades.

Transformation of the Real-Estate Market in Puerto Rico

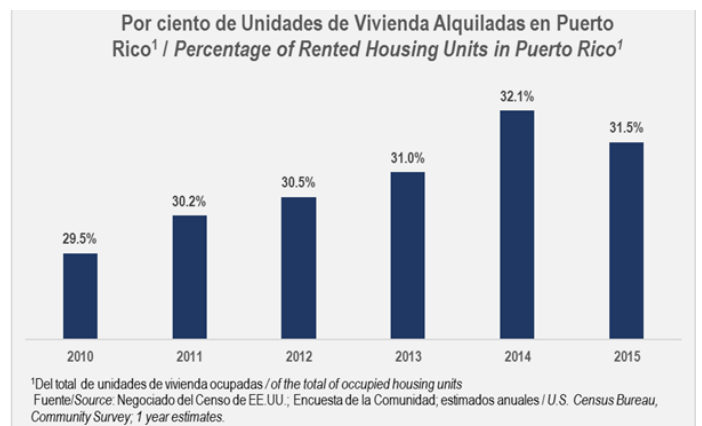
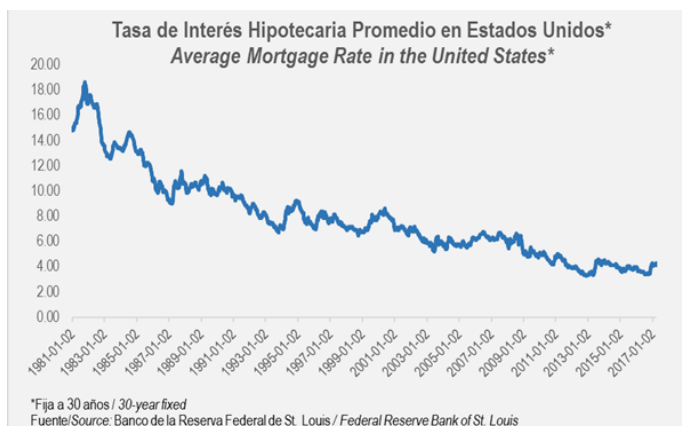
The contraction in the real estate market in Puerto Rico was the result of a decade-long recession and emigration on a market that was already vulnerable by an excess of construction, inventory and loans with a high "loan to value". However, there are niches and areas of opportunity in this market.

Mortgage interest rates in the United States have reached historically low levels. This has increased the purchasing power of many people in both the U.S. and Puerto Rico. The decline in the prices of some properties, in conjunction with these low interest rates has opened a range of possibilities for individuals and corporations that want to invest or acquire a long-term property or to invest. In addition, as many individuals have been reluctant to buy properties, this has made room for opportunities in the home-rental business. About 31.5% of occupied housing in Puerto Rico is now rented. This figure seems to have stabilized.

Data from the Puerto Rico Office of the Commissioner of Financial Institutions (OCIF by its Spanish acronym) indicate that originations of residential mortgage loans showed a 6.2% increase in the last quarter of calendar year 2016 when compared to the same quarter of the previous year (2015)¹. This occurred after several periods that showed losses in the originations of this type of loans. Data from the same agency also indicate that total delinquency in mortgage loans fell from 16.8% in December 2012 to 12.9% in December 2016².

One factor that has positively impacted the mortgage market in Puerto Rico has been the entry of resident investors through Law No. 22 of January 17, 2012, known as the "Act to Promote the Relocation of Investors to Puerto Rico". According to information released by the Department of Economic Development and Commerce (DDEC by its Spanish acronym), the total value of properties acquired by these new residents in the residential and commercial mortgage market was \$330 million as of 2016, with an average value of \$2.3 million per property. In addition, DDEC estimates that the annual rent paid by these new residents (commercial and residential) is around \$13.3 million, while an average monthly rent estimated is at \$3,605.

The housing market is undergoing a process of transformation that will continue for the next few years. However, such transformation has opened up opportunities in the rental housing segment, luxury housing segment and properties as investments in the long term. Selective buyers will be able to maximize such opportunities.



¹Esta gráfica se encuentra en la página 4 de este boletín.

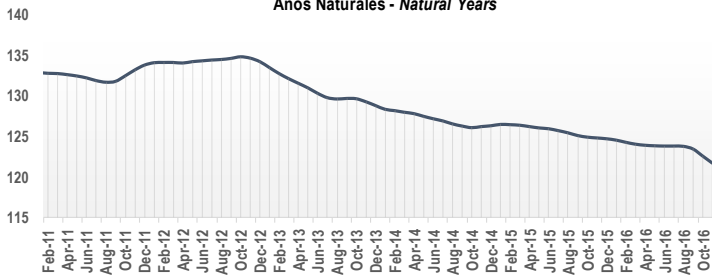
²Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF)

¹This graph is located on page 4 of this bulletin.

²Office of the Commissioner of Financial Institutions

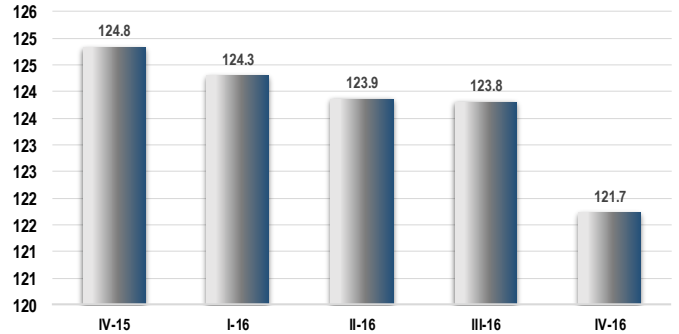
Índice de Actividad Económica / Economic Activity Index

Índice de Actividad Económica*
Economic Activity Index
Promedio Móvil (3 meses) - Moving Average (3 months)
Años Naturales - Natural Years



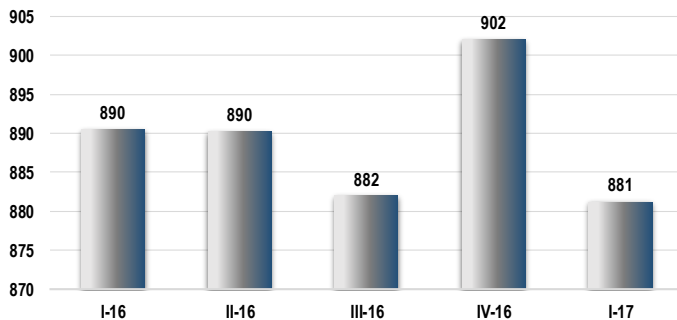
*Nuevo Índice de Actividad Económica de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de PR / New Economic Activity Index of the Puerto Rico Fiscal Agency and Financial Advisory Agency

Índice de Actividad Económica Trimestral (IAE-BGF)
Quarterly Economic Activity Index (EAI-GDB)



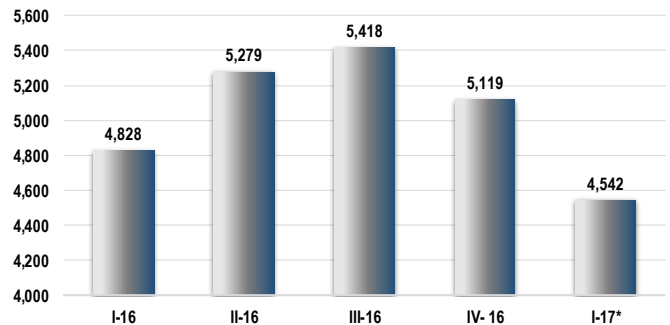
Componentes del Índice / Components of the Index

Empleo Promedio Trimestral*
Average Quarterly Employment
(En miles - In thousands)



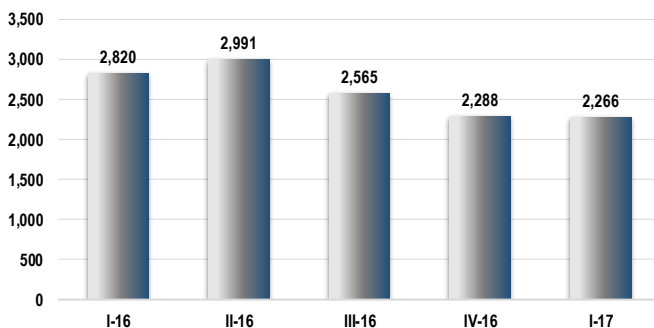
*Promedio del empleo asalariado no agrícola / Total non-farm payroll employment

Producción de Electricidad Trimestral
Quarterly Power Generation
(mm kwh)



*Marzo de 2017 fue estimado / March of 2017 was estimated

Ventas de Cemento Trimestrales
Quarterly Cement Sales
(Miles de Sacos - Thousands of Bags)



Consumo de Gasolina Trimestral
Quarterly Gasoline Consumption
(Millones de Galones - Millions of Gallons)

