



Puerto Rico: Bienes Raíces en Transición

Presentado por: Vicente Feliciano

Foro de Vivienda – Cámara de Comercio

25 de mayo de 2010

Contenido

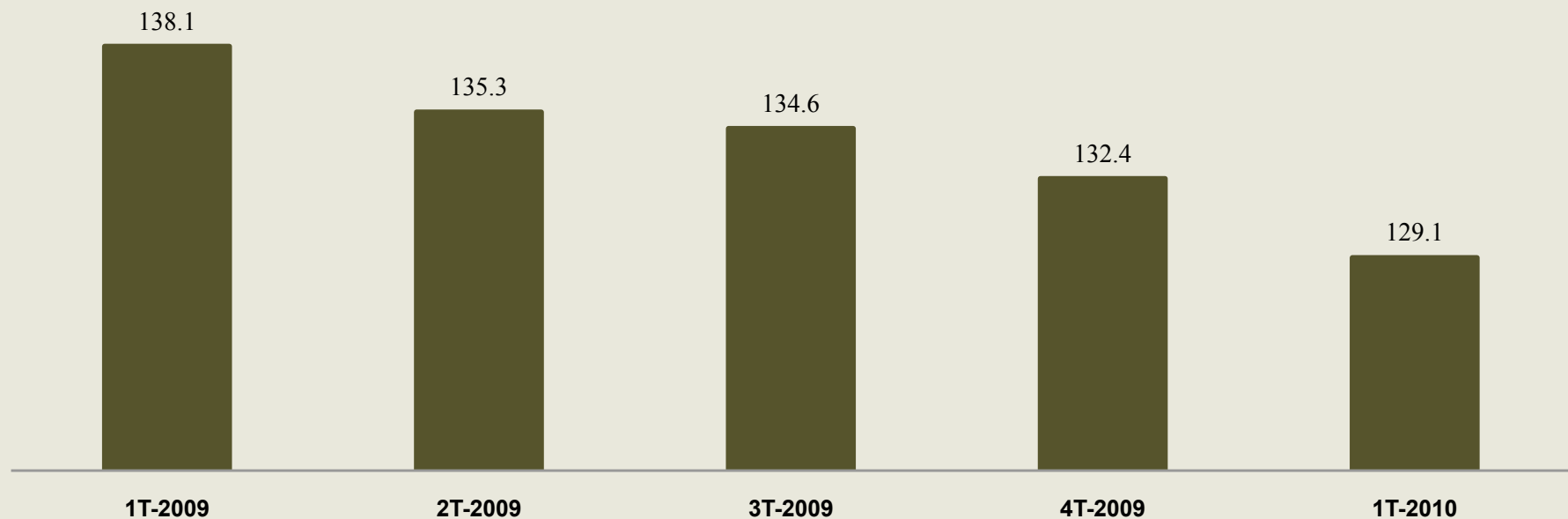
- **Economía de Puerto Rico**

- **Mercado hipotecario**

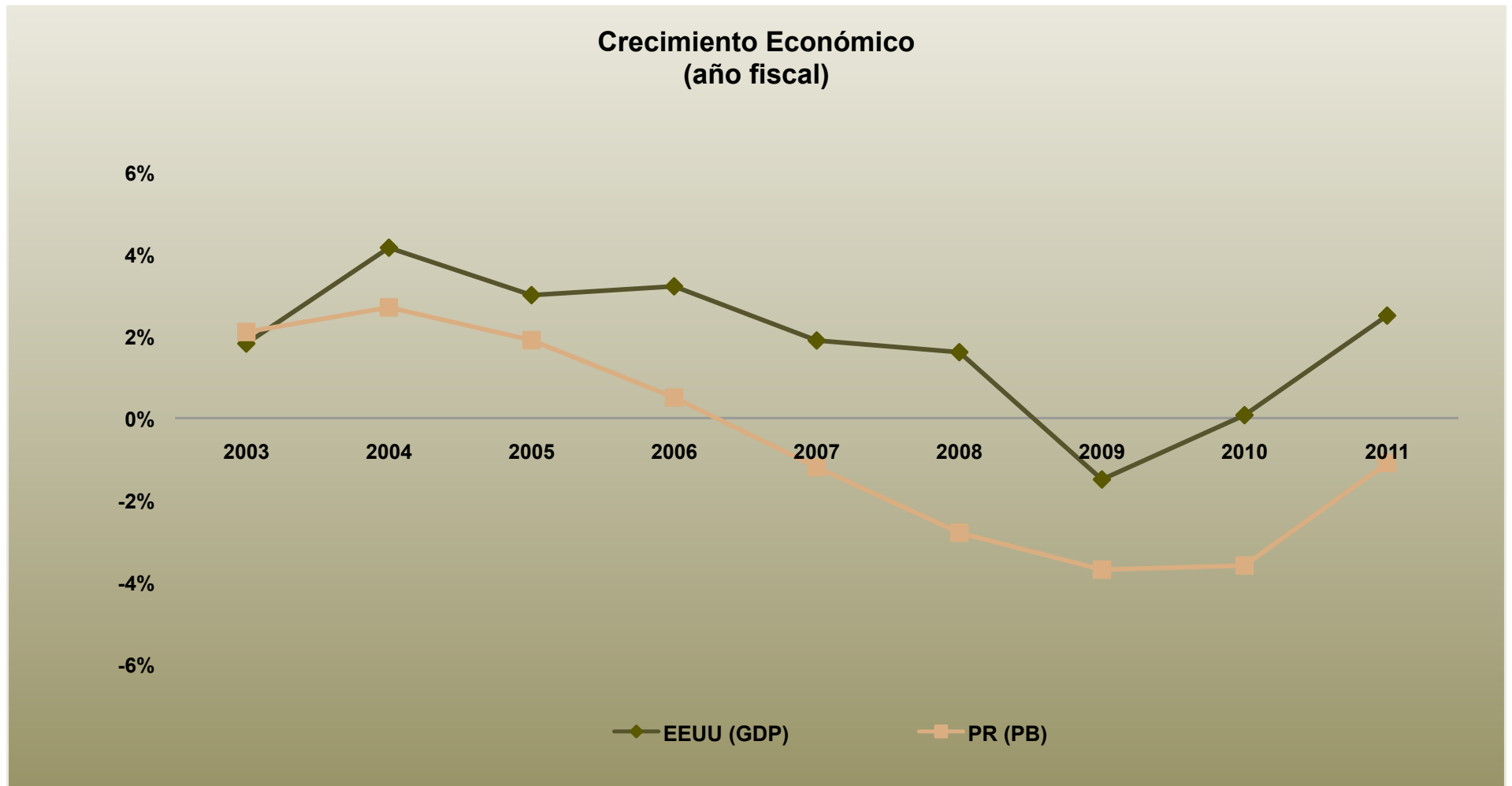
- **Mercado de bienes raíces**

La economía sigue mostrando señales de debilidad

Índice de Actividad Concurrente



Crecimiento negativo años fiscales 2007-2011





Crecimiento Año Fiscal 2011: (1.1%)

Crecimiento Positivo

- **Turismo (\$250 - \$300 millones)**

Crecimiento Negativo

- **Gobierno (\$1,000 millones), Construcción,
Finanzas**

Crecimiento Cero o Negativo

- **Manufactura, Ventas al Detal, Servicios**

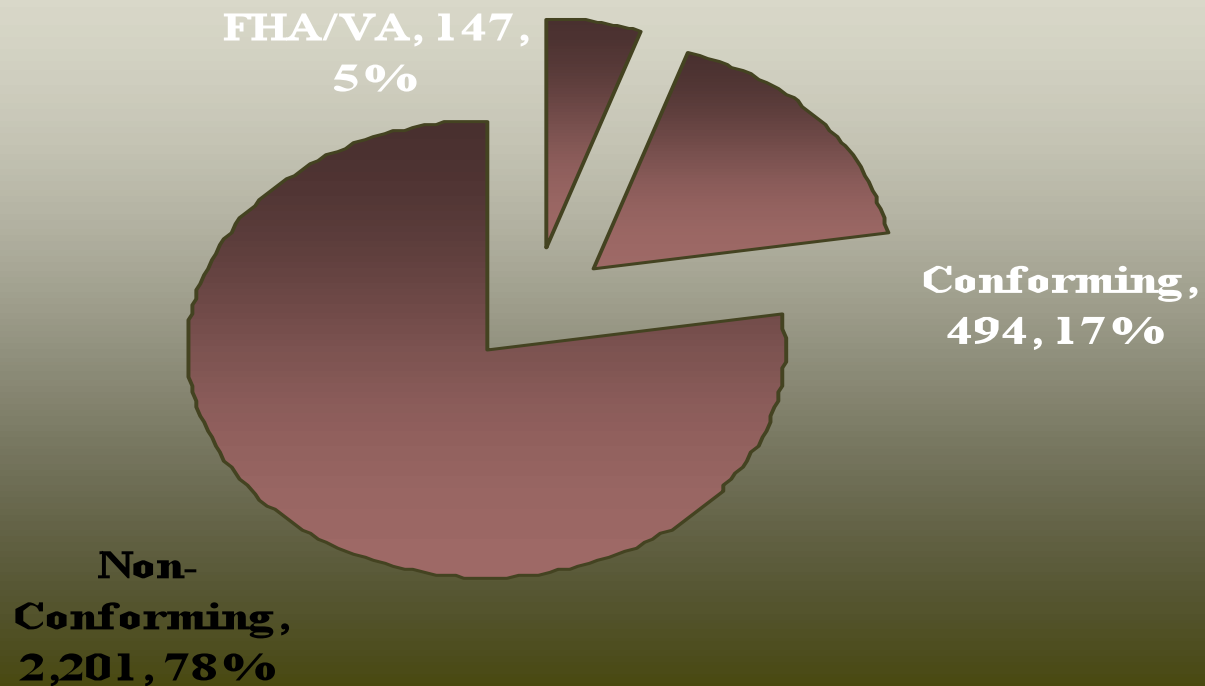


Claves para el crecimiento futuro:

- ❖ **Electricidad con Gas Natural**
- ❖ **Reforma Laboral**
- ❖ **Reforma Contributiva**

El mercado hipotecario fuerte era non-conforming

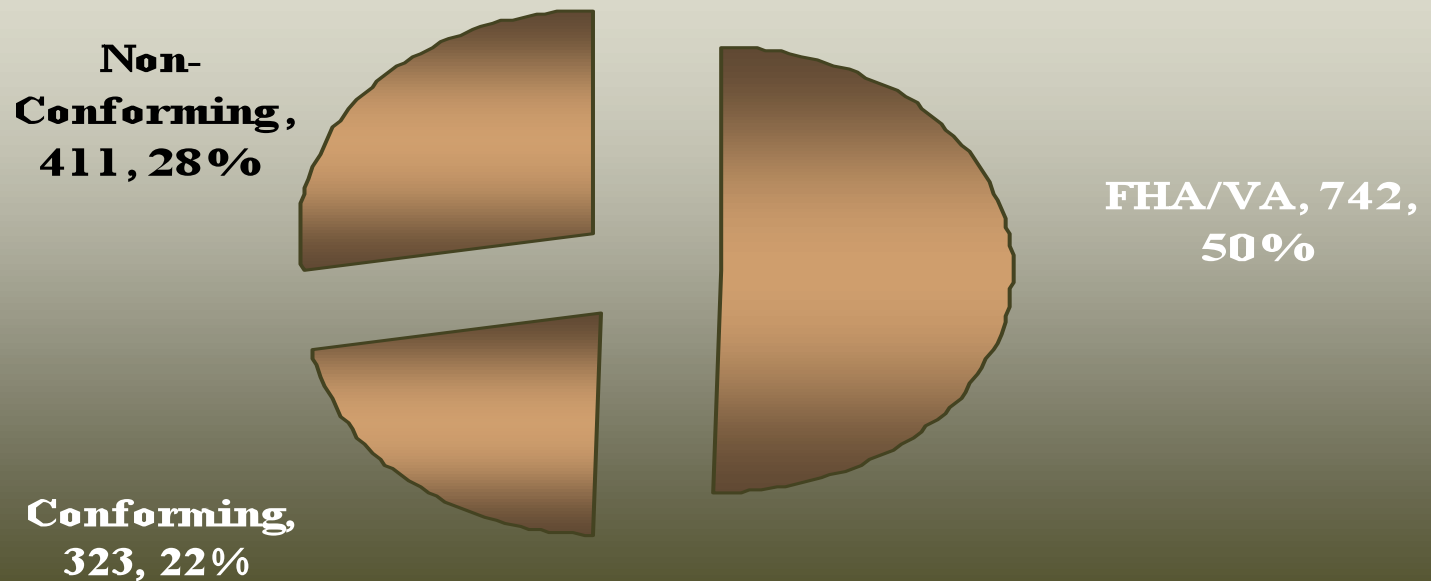
Originaciones Hipotecarias - 2Q 2005
(millones de \$, % del total)





El mercado non-conforming continuará contrayéndose

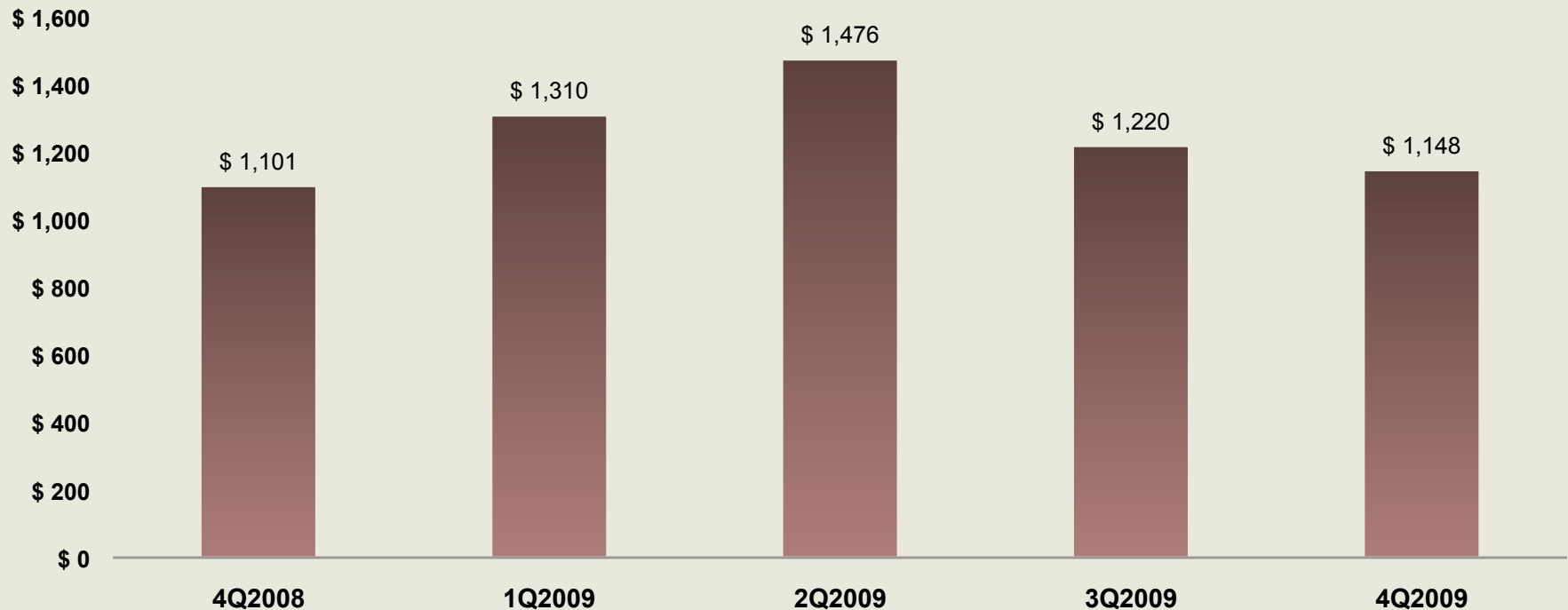
Originaciones Hipotecarias - 2Q 2009
(millones de \$, % del total)





Se observa declinación en originaciones

Total Originaciones 1era Hipoteca Residencial
(millones de \$)





Precios de la Propiedad en el Corto Plazo:

- ❖ **Coyuntura económica**
- ❖ **Ciclo de oferta de nuevos proyectos**
- ❖ **Situación de permisos**
- ❖ **Tasas de interés**
- ❖ **Acceso al crédito (desarrolladores)**
- ❖ **Acceso al crédito (consumidores)**

Los factores determinantes en el mediano plazo son:

- ❖ **Crecimiento de la población**
- ❖ **Ingreso de la población**



Los factores determinantes en el mediano plazo son:

Tendencia Poblacional: Puerto Rico

	<u>1980</u>	<u>1990</u>	<u>2000</u>	<u>2010</u>
Población	3,196,520	3,522,037	3,808,610	4,022,446
Crecimiento Anual		32,552	28,657	21,384
Crecimiento%	-	10.2%	8.1%	5.6%

Fuente: Junta de Planificación de Puerto Rico, Proyecciones de Población



Los factores determinantes en el mediano plazo son:

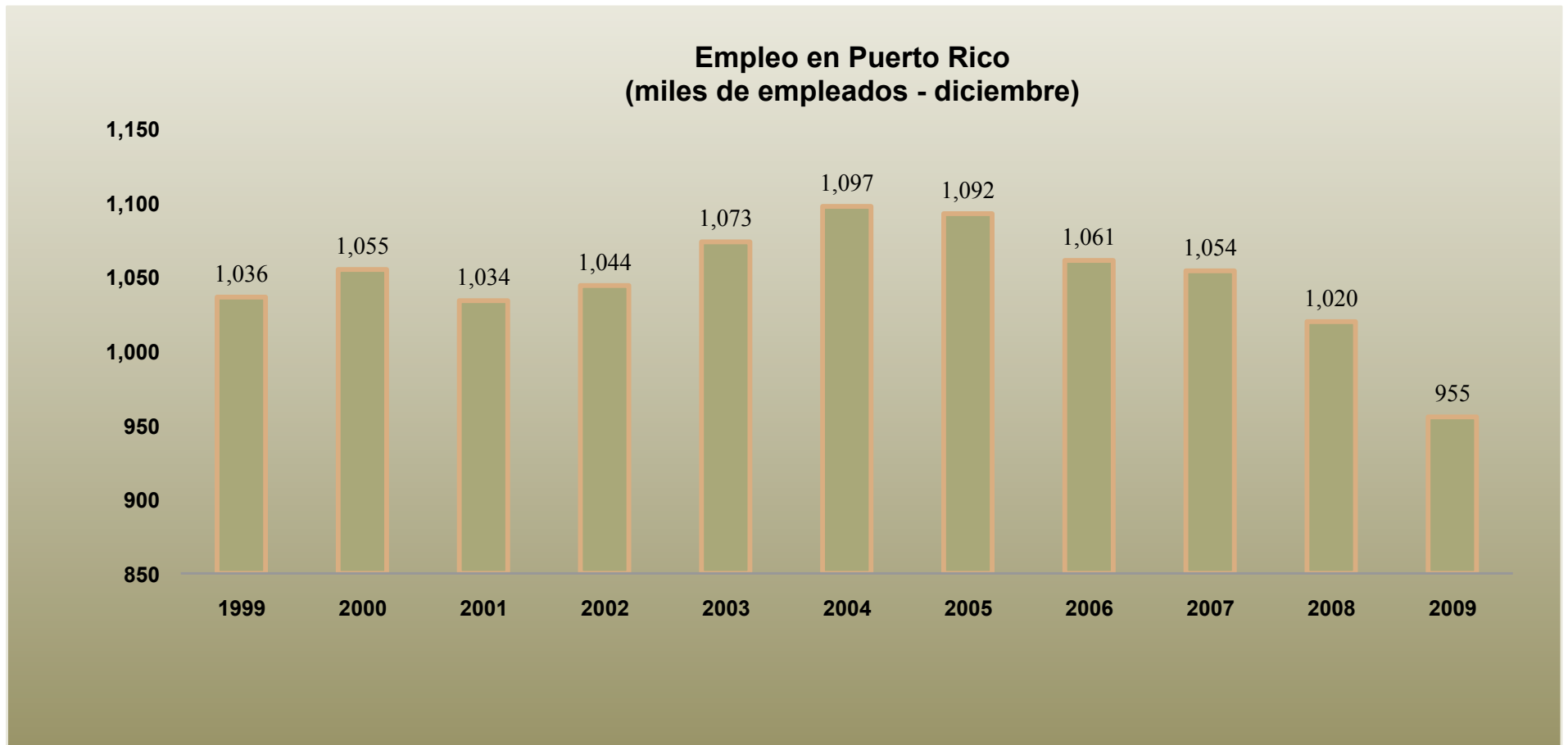
Total de Hogares: Puerto Rico

	<u>1980</u>	<u>1990</u>	<u>2000</u>	<u>2010</u>
Hogares	867,697	1,054,924	1,261,325	1,451,325
Crecimiento Anual		18,723	20,640	19,000
Crecimiento%	-	21.6%	19.6%	15.1%

Fuente: Junta de Planificación de Puerto Rico (1980-2000); proyección Advantage (2010)



Hoy hay menos empleo que hace una década





¿El momento de comprar es ahora?

- ❖ **Gangas, “distress sale”**
- ❖ **Inversión para alquiler**
- ❖ **Compra de estilo de vida**

ESCENARIO A CORTO PLAZO

- ***CONTINÚA LA RECESIÓN AÑO FISCAL 2011.***

- ***LA REACTIVACIÓN COMENZARÁ POR SECTORES COMO TURISMO Y CONSTRUCCIÓN GUBERNAMENTAL (Alianzas Público-Privadas)***

- ***RIESGOS PRINCIPALES:***
 - ***PRECIO DEL PETRÓLEO***
 - ***TASAS DE INTERÉS***
 - ***RECUPERACIÓN GLOBAL***



PERSPECTIVAS A MEDIANO PLAZO

- ECONOMÍA DE PUERTO RICO RETOMARÁ UN CRECIMIENTO SIMILAR AL DE LOS EEUU (luego del 2012).
- QUIENES HAYAN SOBREVIVIDO LA RECESIÓN ESTARÁN EN UNA SITUACIÓN COMPETITIVA MEJOR QUE EN EL 2010.
- OPORTUNIDADES DURANTE LOS PRÓXIMOS DOS AÑOS QUE NO SE REPETIRÁN EN MUCHO TIEMPO.
- “CASH IS KING”