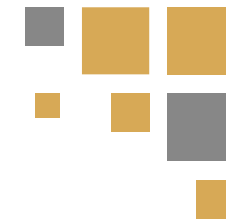


# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN PUERTO RICO

Por: Iván Zavala Steidel



INREALTA  
GRUPO INMOBILIARIO



+\$1 Billón  
Ventas

+8.5K  
Transacciones  
Cerradas

+300K SF  
Activos  
Administrados

+200  
Unidades  
Administradas







# Puerto Rico

## The next Monaco del Caribe?



Dorado



Rincón



Condado







# Puerto Rico

## The next Monaco del Caribe?



40 MILLONES

Dorado



18 MILLONES

Rincón



30 MILLONES

Condado






# Comportamiento del Mercado Inmobiliario en Puerto Rico

- Ciclo inmobiliario
- ¿Dónde estamos?
- Impacto de las Fluctuaciones en el Mercado
- ¿Estamos en una Burbuja Inmobiliaria ?
- Retos y Oportunidades
- The Next Big Move







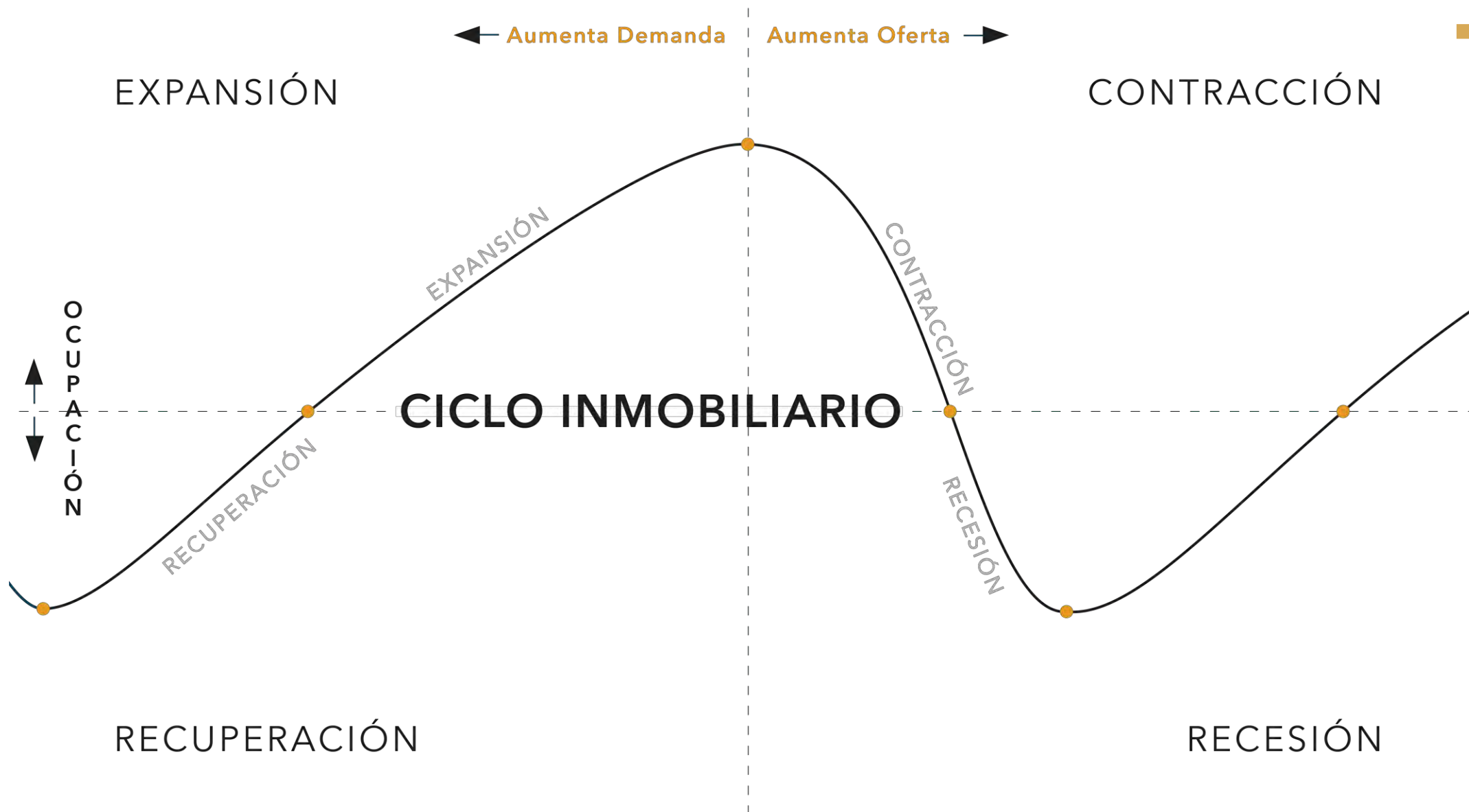
“Los cambios económicos y psicológicos influyen grandemente en los ciclos económicos y desempeñan un papel fundamental que provoca los altos y bajos en el mundo de las inversiones a corto plazo.”

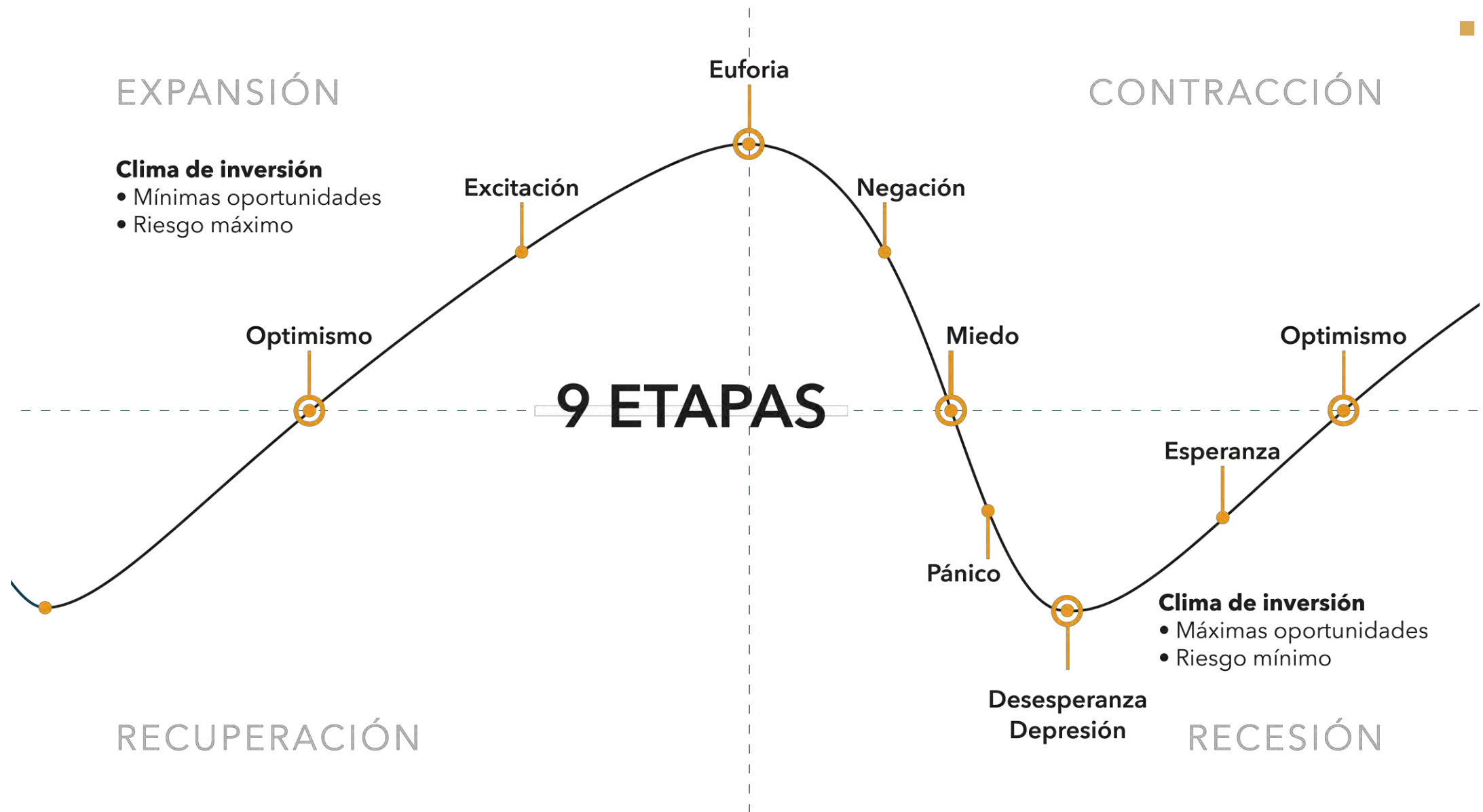


**Howard Marks**

Autor de *Mastering the Market Cycle*



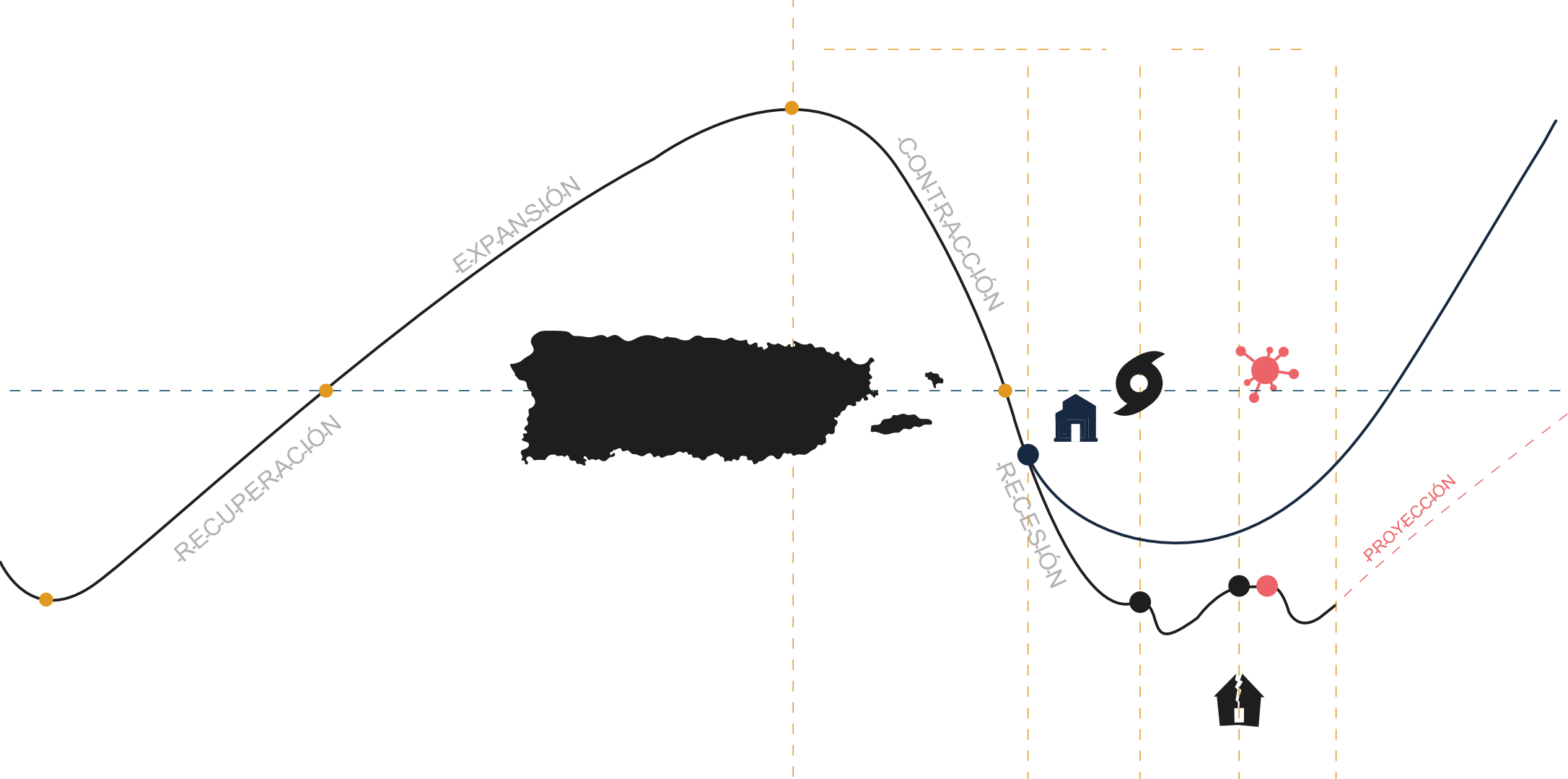






# CICLO INMOBILIARIO P.R

FLUCTUACIONES DESASTRES NATURALES7COVID

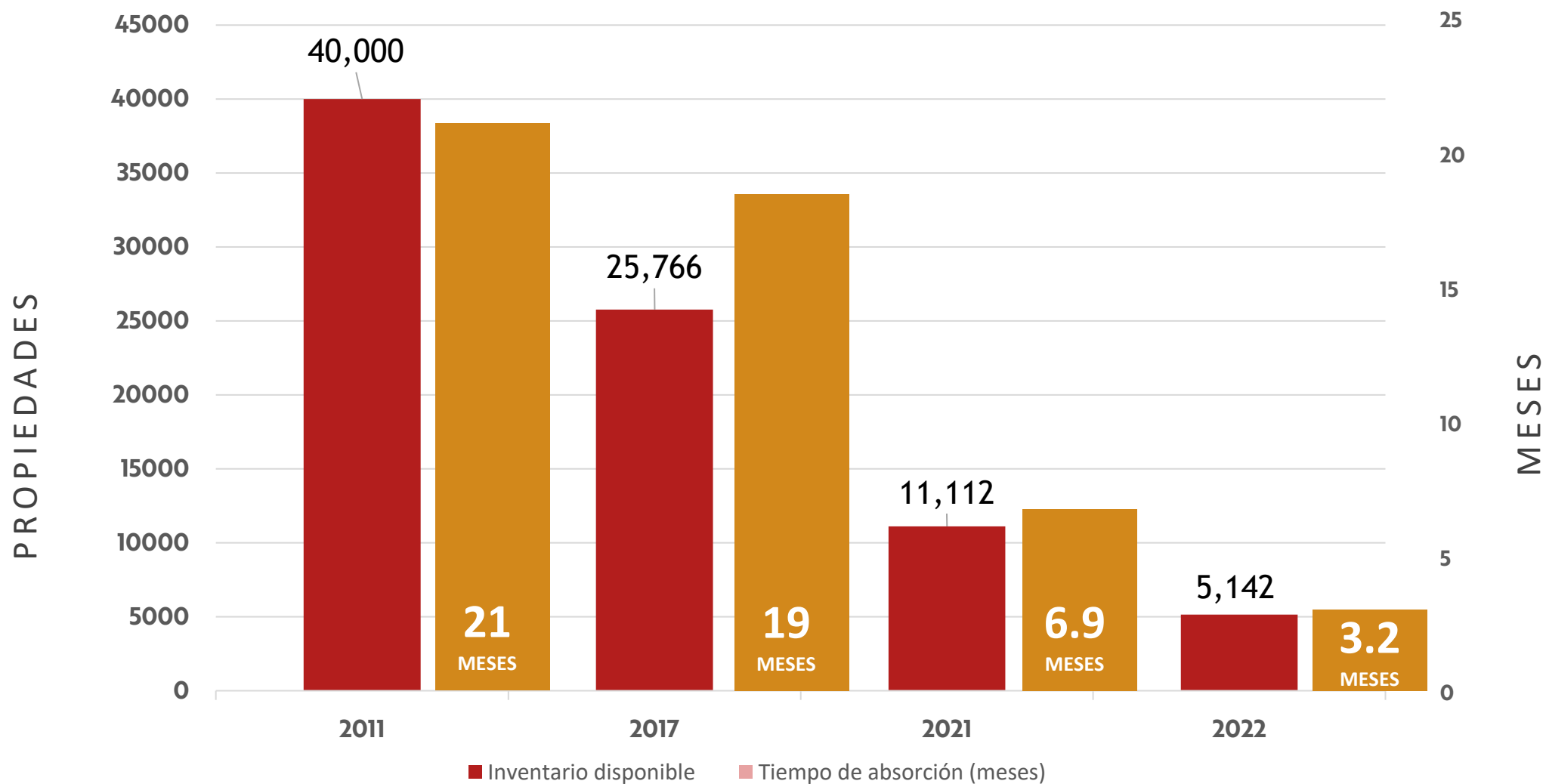




# ¿Burbuja Inmobiliaria?



# Propiedades a la venta y tiempo de absorción





# Puerto Rico Real Estate Market Behavior



**PRECIO DE VENTA  
PROMEDIO: \$190,940**



**PRECIO POR P/C:  
\$132**

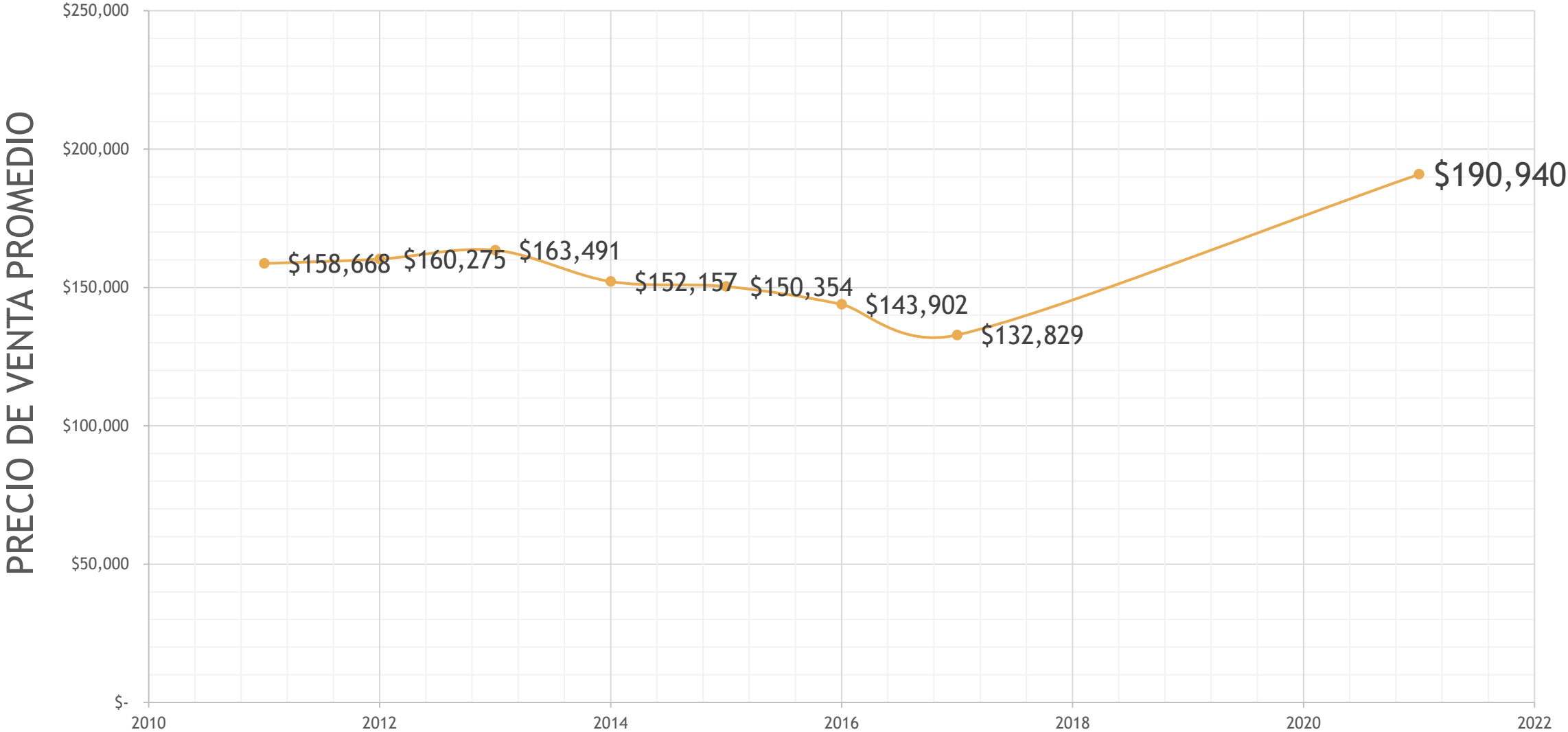


**TAMAÑO PROMEDIO:  
1,441 P/C**



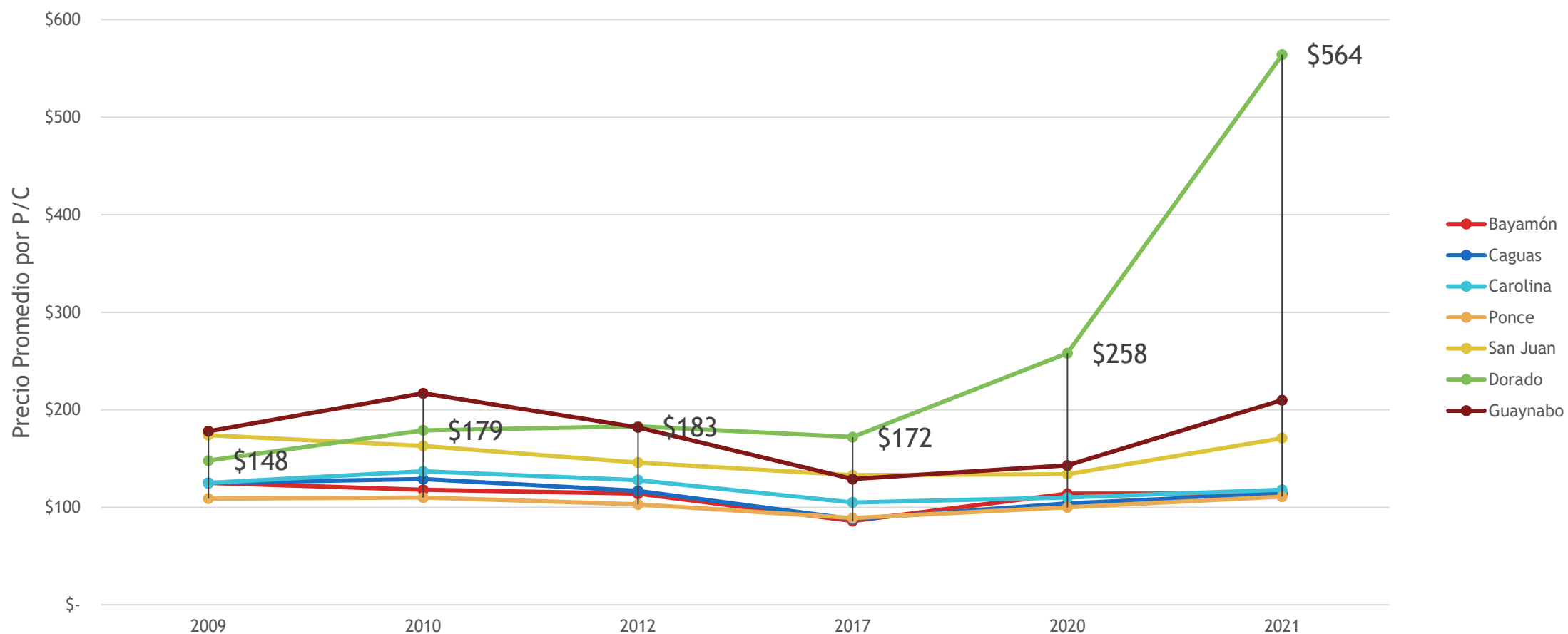


# Precio De Venta Promedio 2011 -2021



# PRECIO POR P.C.

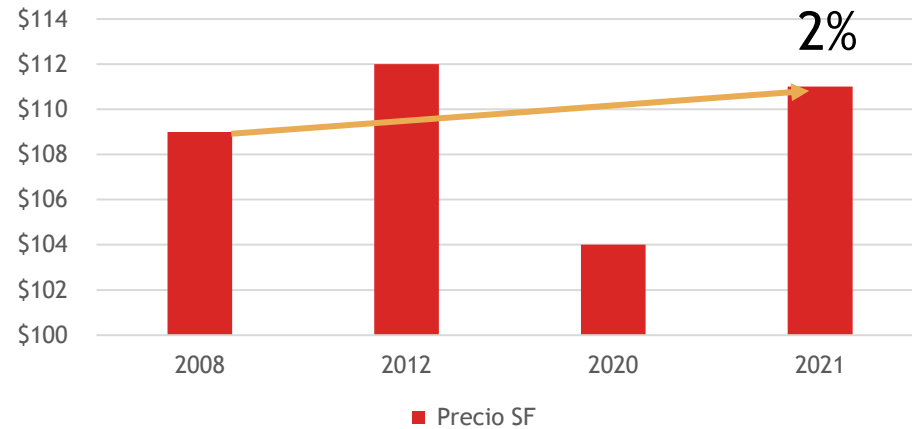
## 2009-2021 (Ciudades principales)



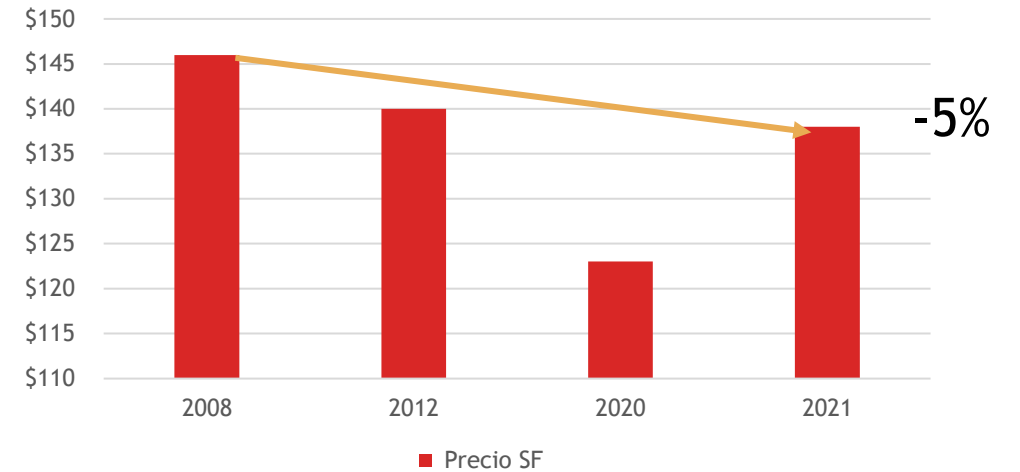


# PRECIO POR P.C. DORADO

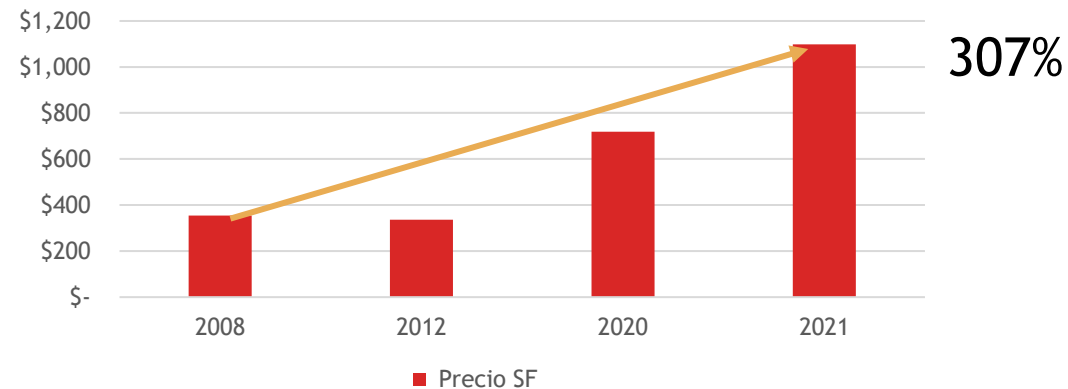
Dorado Mercado 0-200K



Dorado Mercado 0-500K



Dorado Mercado 1,000,000 +





# Retos

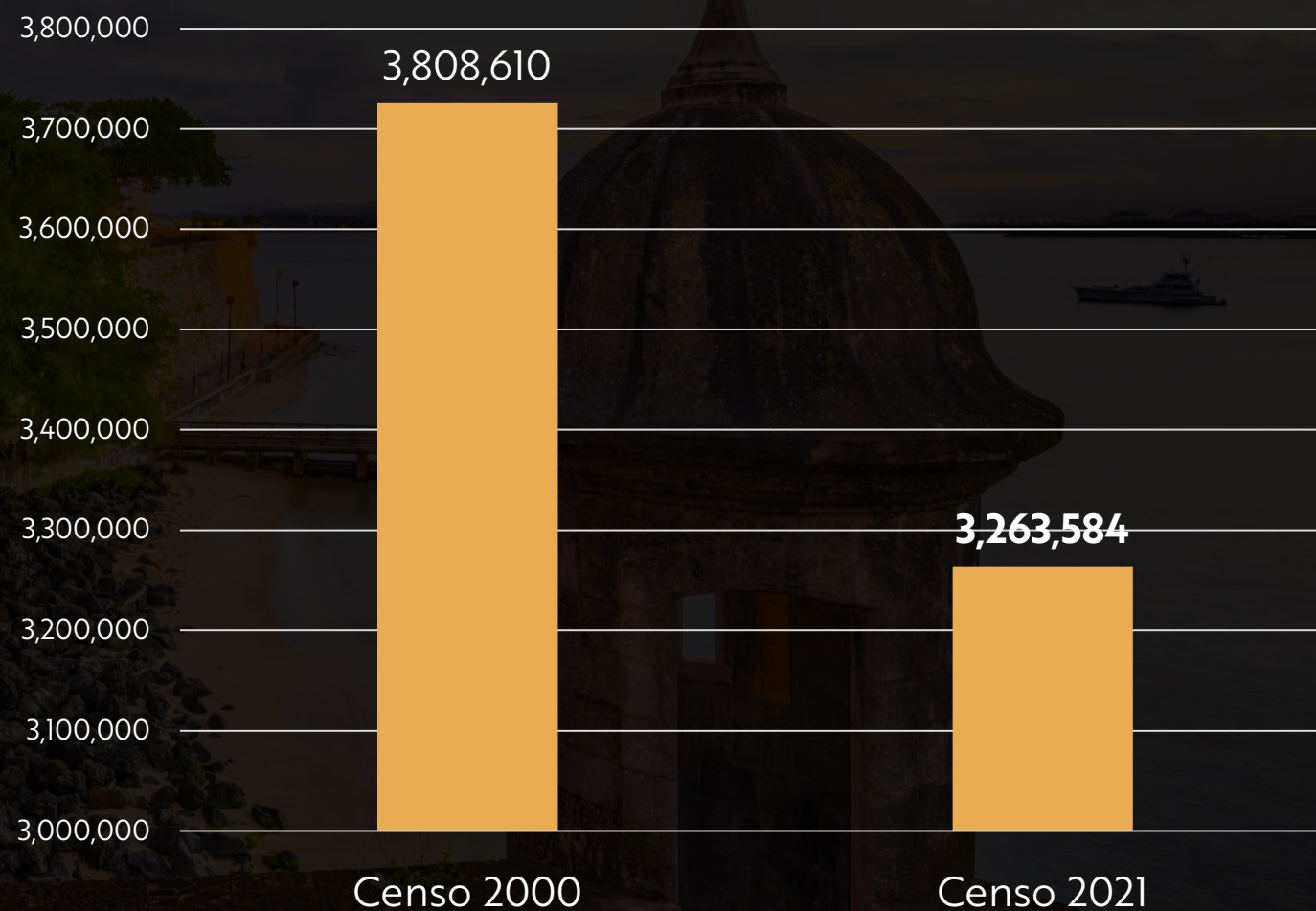




# Densidad Poblacional

## Puerto Rico

En los últimos 20 años la población de Puerto Rico se ha reducido en más de un **14.3%**.





# Densidad Poblacional

## Puerto Rico

De los municipios analizados, todos presentaron disminución en población desde un **25%** en Ponce hasta un **5%** en Río Grande.

Dorado es el único pueblo de los analizados que mostró un incremento de **8.2%** en su población en los últimos 20 años

Disminución Poblacional 2000 vs 2019





# Perfil Demográfico y Económico

**71%**

HOGARES EN P.R.

**\$149,000**

O MENOS

**53%**

RENTAS OCUPADAS

PAGAN MENOS DE  
**\$500**

**58%**

NÚCLEO FAMILIAR

**\$24,000**

O MENOS POR AÑO

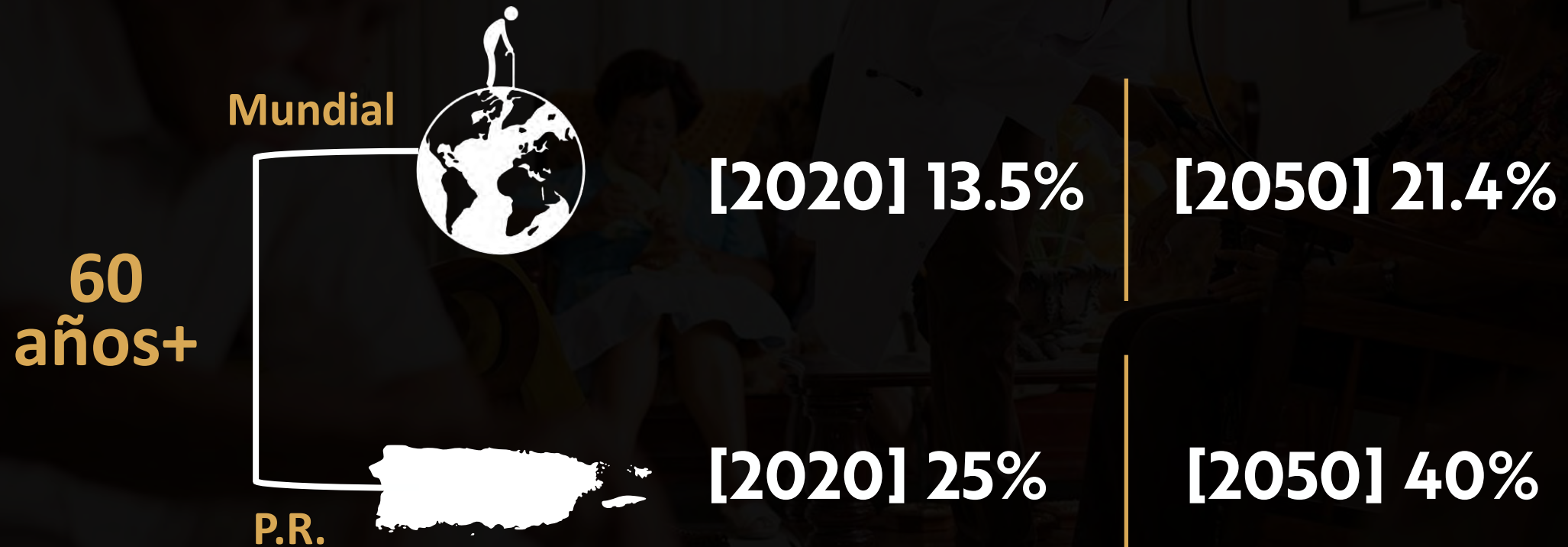
*Basado en: Population Estimate Program of the United States Census Bureau -2018*







# Envejecimiento Poblacional





25%

BABY  
BOOMERS

21%

MILLENNIALS







# TENDENCIAS GLOBALES URBANAS





# Población urbana mundial

% del total de la población

**2020: 55%**

**2050: 68%**



*Basado en: The World Bank*





# Las Américas

82%

74%

50%

81%

43%

68%







# Oportunidades

The Next Big Move





# REVITALIZACIÓN URBANA



Vivienda  
Asequible



Vivienda  
Asistida



Retail  
Urbano



Turismo

# INVERSIÓN DIVERSIFICADA





Wynwood, Miami



Meatpacking District, NY



Calle Cerra, PR



Boca, Buenos Aires





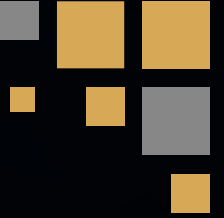
# Revitalización Urbana:

Sector de mayor  
rentabilidad económica  
e impacto social



# Bienestar Económico

- Ganancia de Capital "cash flow", apreciación en valor
- Aumento en valor de las propiedades. Apreciación en las rentas. Menos gastos.
- Colección de Crim. Pagos de contribuciones, patentes.
- Mejor infraestructura
- Mayor empleo: motor económico

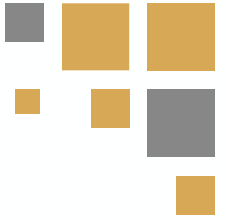


# Bienestar Social

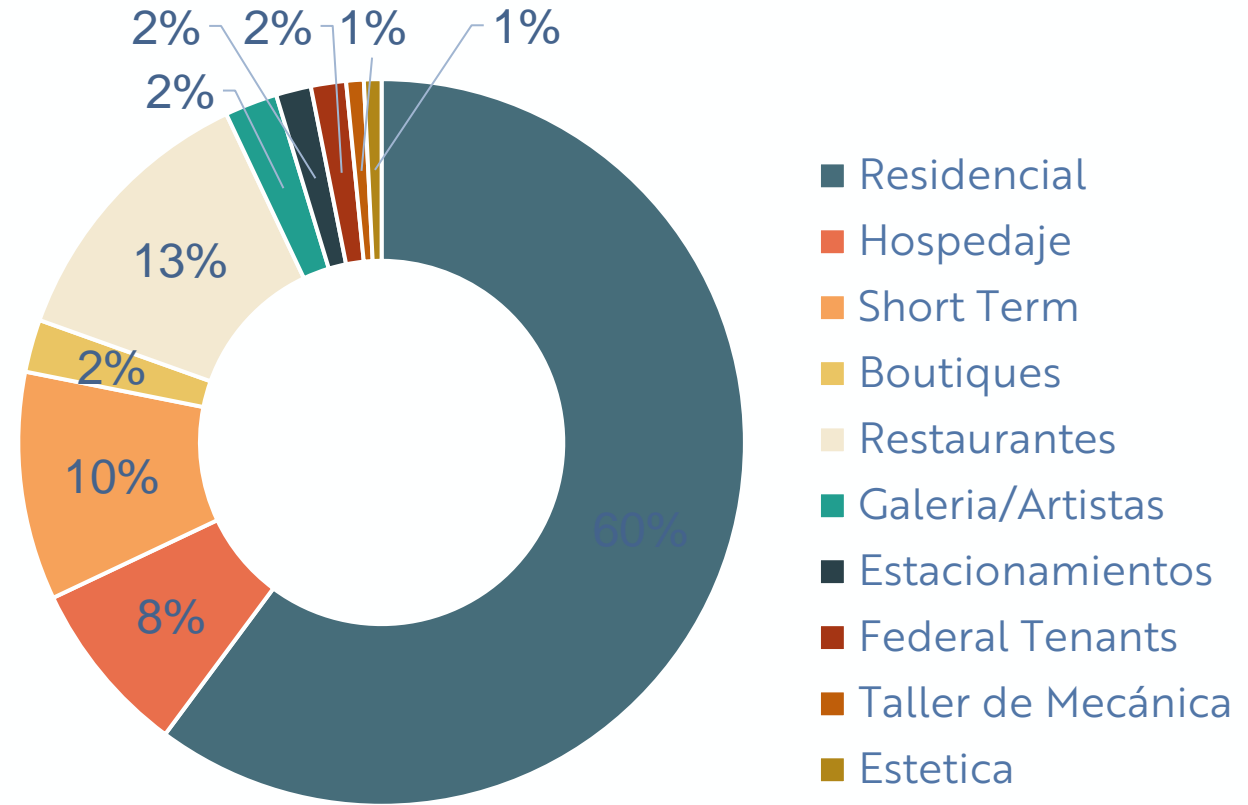
- Mejor calidad de vida de los residentes y visitantes.
- Mayor, seguridad
- Mayor participación en la comunidad y sentido de pertenencia
- Diversidad cultural, socioeconómica y generacional
- Transformación y reutilización de espacios abandonados
- Creación de espacios abiertos, espacios verdes, bolsillos de estacionamiento
- Repoblación de cascos urbanos



# Urban Portfolio Performance



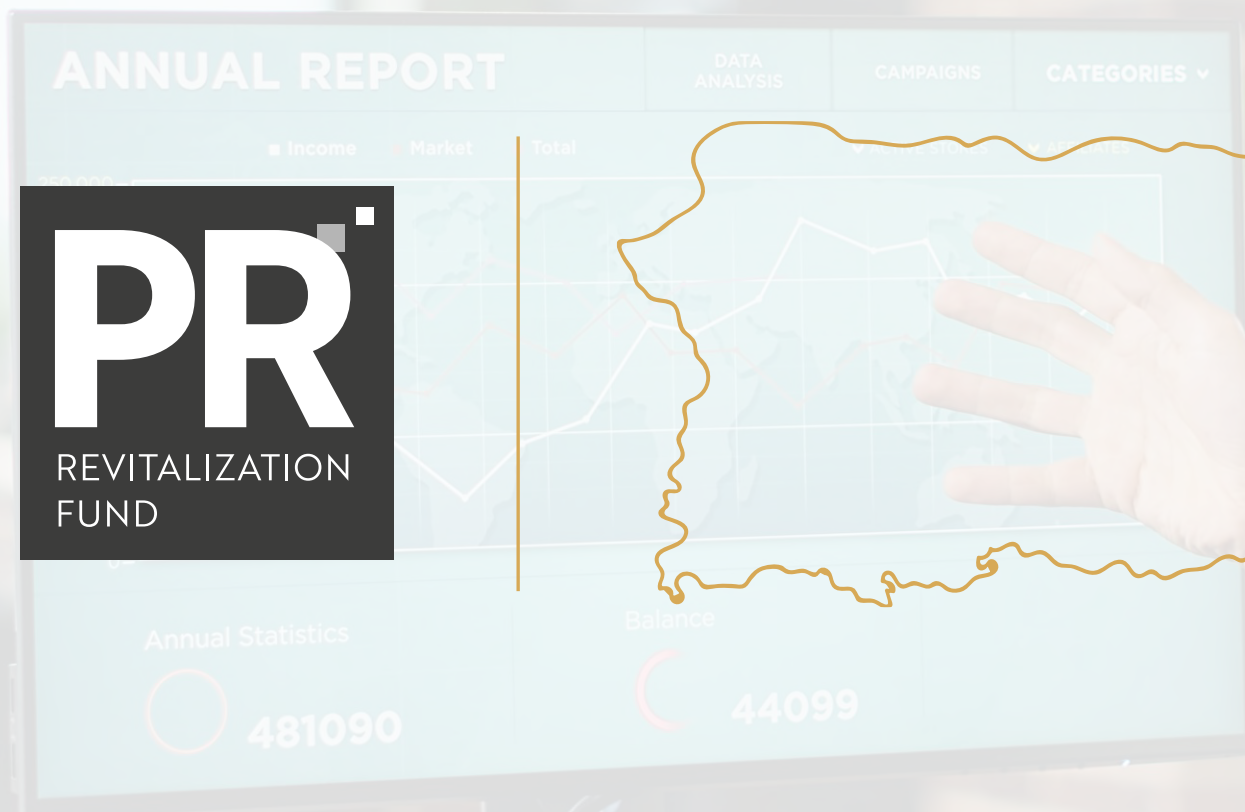
- Diversificación
- Inversionista a gran escala
- Pequeños inversionistas
- Apreciación (cashflow/valor)





# Fondo de Inversión

## Puerto Rico Revitalization Fund





# Puerto Rico Revitalization Fund

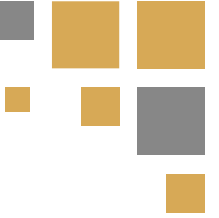
1er Fondo Puertorriqueño, operado por Puertorriqueños, para inversionistas Puertorriqueños.

***“Reinvirtiendo en nuestras comunidades”***





# La Cerra: Proyecto de Revitalización Urbana





**“Los sueños son la semilla de la realidad.”**

**“La fe es la fuente que le da vida, poder y acción al impulso del pensamiento.”**

**Napoleon Hill**

